

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1220 Wien, Schiffmühlenstraße 99/3/26

3100 St. Pölten, Schießstattring 31/6

Tel.: 0664 / 43 55 469

office@steiner-sv.at

www.steiner-sv.at

An das

Bezirksgericht Baden

Conrad-von-Hötzendorf-Platz 6

2500 Baden

GZ 6 E 20/25x

20.04.2026

25177-2551

BEWERTUNGSGUTACHTEN

MITEIGENTUMSANTEILE - WOHNUNGSEIGENTUM



**Zur Ermittlung der VERKEHRSWERTE der Miteigentumsanteile
- Wohnungseigentum an Wohnung Top 23, Kellerabteil 08, an KFZ-Stellplatz 10, an
KFZ-Stellplatz 11 und an KFZ-Stellplatz 29 - an der Liegenschaft**

Grundbuch: 04307 Enzesfeld

Einlagezahl: 1674 B-LNR: 98, 99, 100 und 114

| | | | |
|------------------------|-----------|------------|-------------------|
| Mindestanteile: | 96 / 2188 | B-LNR. 98 | Wohnung Top 23 |
| | 7 / 2188 | B-LNR. 99 | KFZ-Stellplatz 10 |
| | 7 / 2188 | B-LNR. 100 | KFZ-Stellplatz 11 |
| | 5 / 2188 | B-LNR. 114 | KFZ-Stellplatz 29 |

Bezirksgericht: Baden

Adresse: 2551 Enzesfeld-Lindabrunn, Gartengasse 39

INHALTSVERZEICHNIS

Allgemeine Angaben
Befund
Beschreibung der Liegenschaft
Gutachten und Bewertung
Vergleichswert Wohnung
Ertragswerte KFZ-Stellplätze
Rechte und Lasten
Verkehrswert

Beilagen

Beilage 1 Grundbuchsauszug
Beilage 2 Wohnungsgrundriss
Beilage 3 Fotodokumentation
Beilage 4 Energieausweis (Auszug)
Beilage 5 Wohnungseigentumsvertrag

Literatur:

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

ALLGEMEINE ANGABEN

Liegenschaft

MITEIGENTUMSANTEILE - WOHNUNGSEIGENTUM

an **Wohnung Top 23, Kellerabteil 08**, an **KFZ-Stellplatz 10**, an **KFZ-Stellplatz 11** und an **KFZ-Stellplatz 29**

Grundbuch 04307 Enzesfeld EZ 1674

| | | | |
|------------|-------------------|---------|-----------|
| B-LNR. 98 | Wohnung Top 23 | Anteil: | 96 / 2188 |
| B-LNR. 99 | KFZ-Stellplatz 10 | Anteil: | 7 / 2188 |
| B-LNR. 100 | KFZ-Stellplatz 11 | Anteil: | 7 / 2188 |
| B-LNR. 114 | KFZ-Stellplatz 29 | Anteil: | 5 / 2188 |

2551 Enzesfeld-Lindabrunn, Gartengasse 39

Auftraggeber

Bezirksgericht Baden
2500 Baden, Conrad-von-Hötzendorf-Platz 6
in der **Exekutionssache**
GZ 6 E 20/25x des Bezirksgerichtes Baden
betreffend **Feststellung der Verkehrswerte**

Auftrag und Zweck der Bewertung

Feststellung der **Verkehrswerte**
der Miteigentumsanteile - Wohnungseigentum
an **Wohnung Top 23, Kellerabteil 08**, an **KFZ-Stellplatz 10**,
an **KFZ-Stellplatz 11** und an **KFZ-Stellplatz 29**

Grundbuch 04307 Enzesfeld EZ 1674

| | | | |
|------------|-------------------|---------|-----------|
| B-LNR. 98 | Wohnung Top 23 | Anteil: | 96 / 2188 |
| B-LNR. 99 | KFZ-Stellplatz 10 | Anteil: | 7 / 2188 |
| B-LNR. 100 | KFZ-Stellplatz 11 | Anteil: | 7 / 2188 |
| B-LNR. 114 | KFZ-Stellplatz 29 | Anteil: | 5 / 2188 |

2551 Enzesfeld-Lindabrunn, Gartengasse 39

Bewertung erfolgt **ohne Inventar**

Bewertungsstichtag

04.03.2026

**Befundaufnahme /
Besichtigungstag**

16.12.2025 (erfolglose Befundaufnahme)
und am
04.03.2026

Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

Grundbuchsauszug vom: 31.03.2026

Besichtigung vom: 04.03.2026

Erhebungen: Grundbuchsabfragen am 15.12.2025 und am 31.03.2026
Marktgemeinde Enzesfeld-Lindabrunn - Bauamt am 16.12.2025
Abfrage Umweltbundesamt - Altlastenkarte am 31.03.2026
Abfrage HV KAGER-KNAPP Immobilien GmbH am 16.12.2025
und am 03.03.2026
Erhebungen der Vergleichspreise

Unterlagen / Dokumente: Baubeschreibung vom 19.01.2015
Einreichplan Neubau von Terrassenwohnungen vom 11.02.2015
Bau- und Ausstattungsbeschreibung vom April 2015
Verhandlungsschrift Bauverhandlung Neubau von Terrassenwohnungen
Zahl: B-7/2015/Ing.Str.- vom 09.04.2015
Bescheid Baubehördliche Bewilligung Wohnhausanlage
Zahl: B-7/2015 vom 13.04.2015
Auswechslungspläne Neubau von Terrassenwohnungen vom 01.07.2015
Fluchtwegsplan vom 28.06.2017
Bauvollendungsmeldung Wohnhausanlage vom 12.06.2018
Benützungsbewilligung Wohnhausanlage

Nutzwertgutachten, Dipl.Ing.Helmut Frosch vom 27.09.2016
Wohnungseigentumsstatut vom 21.11.2016
Kaufvertrag Wohnung Top 23, KFZ-Stellplatz 10 und KFZ-Stellplatz 11
vom 20.02.2019
Kaufvertrag KFZ-Stellplatz 29 vom 02.06.2020

Schreiben HV KAGER-KNAPP Immobilien GmbH vom 01.04.2026
Protokoll Eigentümerversammlung vom 02.11.2023
Betriebskosten- und Rücklagenabrechnung 2024
Vorausschau 2026
Kontoauszüge per 01.04.2026
BK-Vorschreibungen ab 1/2026
Energieausweis vom 29.01.2025

Auszug aus dem Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde
Enzesfeld-Lindabrunn vom 09.12.2025
Grundriss Wohnung Top 23
Grundrisse KFZ-Stellplätze

BEFUND

Grundbuchsauszug

KATASTRALGEMEINDE 04307 Enzesfeld
BEZIRKSGERICHT Baden

EINLAGEZAHL 1674

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 98, 99, 100, 114 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 2735/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
143/1 G GST-Fläche * 1722
Bauf.(10) 840
Gärten(10) 882 Gartengasse 39
143/3 Gärten(10) * 133
GESAMTFLÄCHE 1855

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

98 ANTEIL: 96/2188

[REDACTED]

a 12860/2016 3740/2018 Wohnungseigentum an Wohnung Top 23, Kellerabteil
08

b 11313/2019 IM RANG 1831/2019 Kaufvertrag 2019-02-20 Eigentumsrecht

99 ANTEIL: 7/2188

[REDACTED]

a 12860/2016 3740/2018 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz 10

b 11313/2019 IM RANG 1831/2019 Kaufvertrag 2019-02-20 Eigentumsrecht

100 ANTEIL: 7/2188

[REDACTED]

a 12860/2016 3740/2018 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz 11

b 11313/2019 IM RANG 1831/2019 Kaufvertrag 2019-02-20 Eigentumsrecht

114 ANTEIL: 5/2188

[REDACTED]

a 12860/2016 3740/2018 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz 29

b 7099/2020 IM RANG 5351/2020 Kaufvertrag 2020-06-02 Eigentumsrecht

***** C *****

26 auf Anteil B-LNR 98 99 100 114

a 10796/2021 Pfandurkunde 2021-10-08

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 440.000,--

- für Sparkasse Baden (FN 110121v)
- c 2529/2025 Klage (Handelsgericht Wien - 26 Cg 27/25g)
 - 34 auf Anteil B-LNR 98 99 100 114
 - a 1633/2024 Urteil 2017-08-21
 - PFANDRECHT vollstr. EUR 7.122,40
 - Zinsen/Kosten lt. Beschluss 2024-03-04 für Treuratio Steuerberatungsgesellschaft mbH (22 E 702/24g)
 - 35 auf Anteil B-LNR 98 99 100 114
 - a 1634/2024 Urteil 2016-09-30
 - PFANDRECHT vollstr. EUR 51,33
 - Zinsen/Kosten lt. Beschluss 2024-03-01 für Treuratio Buchprüfungs- und Buchhaltungsgesellschaft (FN 032621y) (703/24d)
 - 40 auf Anteil B-LNR 98
 - a 10486/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (15 C 1226/24h)
 - 41 auf Anteil B-LNR 99 100 114
 - a 373/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (15 C 49/25x)
 - 43 auf Anteil B-LNR 98 99 100 114
 - a 7910/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 70.000,-- samt Zinsen und Kosten laut Beschluss 2025-09-04 für Sparkasse Baden (FN 110121v) (6 E 20/25x)
 - 44 auf Anteil B-LNR 98 99 100 114
 - a 9082/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (9 C 777/25m)
 - 46 auf Anteil B-LNR 98 99 100 114
 - a 10945/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr. EUR 3.931,55, Zinsen/Kosten lt. Beschluss 2025-12-04 für Eigentümergemeinschaft des Hauses Gartengasse 39, 2551 Enzesfeld (6 E 27/25a)

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

BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

Gebäudebeschreibung, Beschaffenheit und Nutzung

Das Wohngebäude wurde im Jahr 2018 fertiggestellt und besteht aus zwei Untergeschossen, einem Erdgeschoss, ein Obergeschoss und zwei Dachgeschossen.

Im ersten Untergeschoss sind eine Garage mit 18 PKW-Stellplätzen, die Parteienkeller (Zubehör zu WE-Objekten) und Wohnungen untergebracht, im zweiten Untergeschoss sind ein Saunabereich zur Allgemeinnutzung der Miteigentümer/Wohnungsnutzer und eine Wohnung vorhanden. Im Erdgeschoss, dem Obergeschoss und den Dachgeschossen sind ausschließlich Wohnungen situiert. Die Wohnungen sind teilweise als Maisonettewohnungen ausgebildet. Allen Wohnungen sind Terrassen bzw. Balkone zugeordnet, einigen Wohnungen sind zusätzlich Eigengärten zugeteilt. Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

Das Gebäude ist mit einem Personenaufzug ausgestattet, sodass jede Wohnung einen behindertengerechten Zugang aufweist.

Im Außenbereich des Grundstückes Nr. 143/1 an der Gartengasse befinden sich 8 PKW-Stellplätze im Freien. Weitere 3 PKW-Stellplätze sind an der Gartengasse gegenüberliegend auf dem Grundstück Nr. 143/3 ausgeführt.

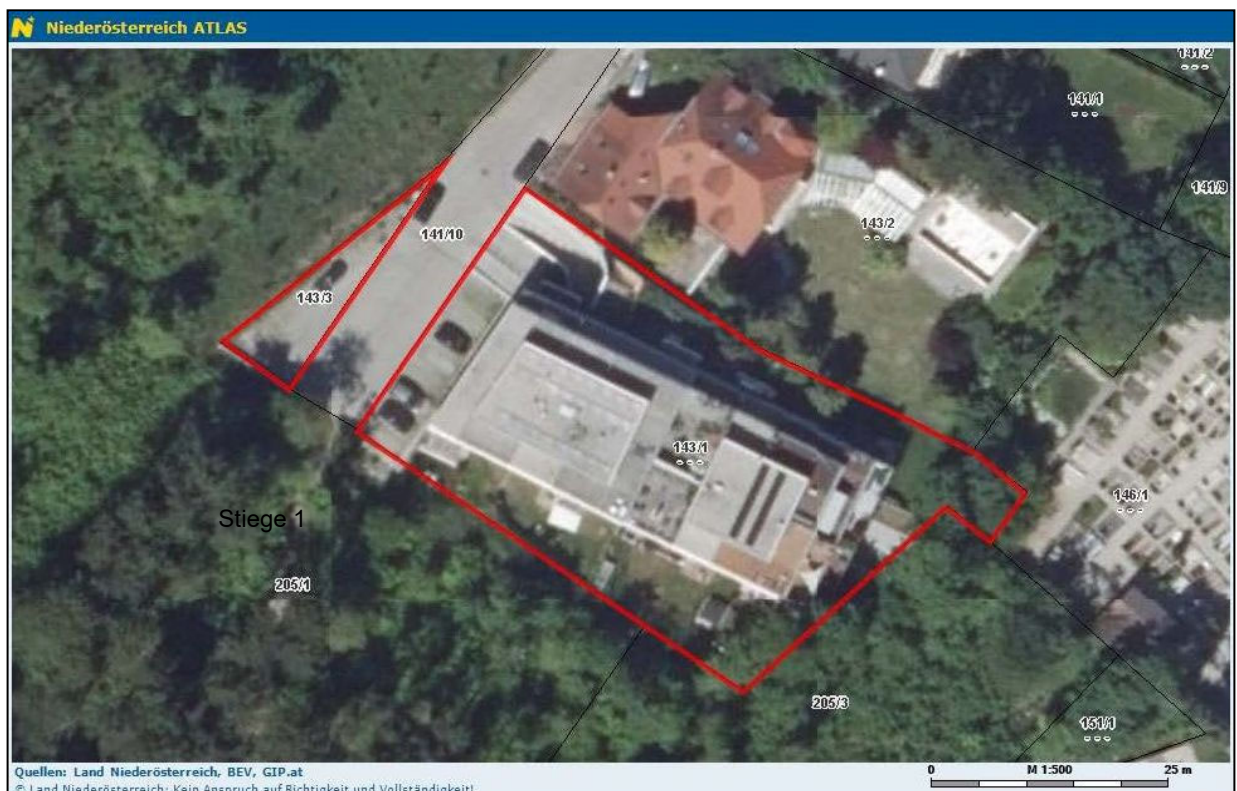
Die beiden Untergeschosse (erdberührte Wände) sowie die Stiegenhauswände und tragende Wohnungstrennwände sind in Stahlbetonbauweise errichtet. Die Wände in den Obergeschossen sind in Holzmassivbauweise mit vertikaler hinterlüfteter Holzschalung ausgeführt. Die Wohnungen werden durch eine Pelletsheizung - unterstützt durch eine Luft-Wärmepumpe - beheizt und mit Warmwasser versorgt, der Strombedarf für die Wärmepumpe wird großteils durch PV-Module erzeugt. Die Wärmeabgabe in den Wohnungen erfolgt durch eine Fußbodenheizung.

Die Belichtung der Wohnungen erfolgt durch großzügige Fensterflächen (überwiegend raumhohe Belichtungsflächen) und Terrassentüren in Holz-Alu-Ausführung.

Die Böden sind in den Wohnräumen mit hochwertigem Eichenparkett versehen, die Sanitärräume sind mit zeitgemäßen Fliesenbelägen ausgestattet. Die Ausstattung der Sanitärräume ist hochwertig.

Das Wohnhaus ist parifiziert, an den Wohnungen und den Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge ist Wohnungseigentum begründet und im Grundbuch der EZ 1674 einverleibt.

Das Wohnhaus ist ein einem dem Alter entsprechend durchschnittlichen Zustand vorhanden.



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

Miteigentumsanteil - Wohnungseigentum an Wohnung Top 23, Kellerabteil 08

Die zu bewertende Wohnung Top 23 befindet sich im 1. und 2. Dachgeschoss und besteht im 1. Dachgeschoss aus einem Vorraum, einem Bad mit WC, einer Wohnküche und einem Zimmer und im 2. Dachgeschoss aus einer Galerie mit zwei Terrassen. Die Wohnung ist im 1. Dachgeschoss süd- und westseitig ausgerichtet und im 2. Dachgeschoss süd-, west- und nordseitig.

Die Wohnung wird durch Holz-Alufenster mit elektr. Außenjalousien belichtet. Die Beheizung und Warmwasserversorgung erfolgt durch die Hauszentralheizung.

Im 1. Untergeschoss ist der Wohnung das Kellerabteil 08 als Zubehör gemäß WEG zugeordnet.

Die Wohnung ist größtenteils unmöbliert, die vorhandene Möblierung und das sonstige Inventar sind nicht Gegenstand der Bewertung.

Die Wohnung befindet sich in einem durchschnittlich bis guten Zustand.

Wohnungsausstattung

1. Dachgeschoss

Vorraum:

Boden: Holzboden
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: Wohnungseingangstüre: Sicherheitstüre in Holzzarge
Heizung: Fußbodenheizung
Wohnungsapparat der Gegensprechanlage
Elektrosicherungskasten unter Putz montiert

Bad/WC:

Boden: Fliesen
Wände: Fliesen auf ca. 2m, darüber geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: glatte Holztüre in Holzzarge
Heizung: Fußbodenheizung, Handtuchheizkörper
Badewanne mit Armatur
Dusche mit Armatur
Handwaschbecken mit Armatur
Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten
Waschmaschinenanschluss

Wohnküche:

Boden: Holzboden
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: offen zu Vorraum
Fenster: Holz-Alufenster mit elektr. Außenjalousien
Heizung: Fußbodenheizung
zweizeilige Küchenausstattung (unfertig)

Zimmer:

Boden: Holzboden
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: glatte Holztüre in Holzzarge
Fenster: Holz-Alufenster mit elektr. Außenjalousien
Heizung: Fußbodenheizung

2.Dachgeschoss

Stiege: Wendeltreppe mit Holztrittstufen

Galerie:

Boden: Holzboden
Wände: geputzt und gemalt
Decke: Deckenverkleidung (Holz)
Fenster: Holz-Alufenster (Fixverglasung) und -terrassentüren
elektr. Außenjalousien (teilweise, teilweise schadhaft und ausgebaut)
Heizung: Fußbodenheizung
Außenjalousien teilweise schadhaft und ausgebaut

Terrassen:

Boden: Holzbelag
Brüstung: Metall

Miteigentumsanteile - Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz 10 und an KFZ-Stellplatz 11

Die KFZ-Stellplätze 10 und 11 befinden sich in der Garage im 1.Untergeschoss, die Garageneinfahrt erfolgt von der Gartengasse.

Miteigentumsanteil - Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz 29

Der KFZ-Stellplatz 29 befindet sich im Freibereich an der Gartengasse, auf der gegenüberliegenden Straßenseite - westseitig des Umkehrplatzes - auf Grundstück Nr. 143/3.

Topografie

| | |
|-----------------------------------|----------------------------|
| 1.Dachgeschoss: | 52,46 m ² |
| 2.Dachgeschoss (Galerie): | 36,17 m ² |
| Nutzfläche Wohnung Top 23: | 88,63 m² |
| Dachterrasse: | 11,52 m ² |
| Dachterrasse: | 16,65 m ² |
| Kellerabteil 08: | 3,76 m ² |
| KFZ-Stellplatz 10: | 12,44 m² |
| KFZ-Stellplatz 11: | 12,44 m² |
| KFZ-Stellplatz 29: | 15,00 m² |

Die Nutzflächen sind dem Nutzwertgutachten Dipl.Ing.Helmut Frosch vom 27.09.2016 entnommen.

Eine vermessungstechnische Überprüfung auf Übereinstimmung des baulich vorhandenen Bestandes mit den zu Grunde liegenden Planunterlagen bzw. dem Nutzwertgutachten ist im Zuge der Befundaufnahme durch den Sachverständigen nicht erfolgt.

Lage, Maße und Form

Die Liegenschaft besteht aus den beiden Grundstücken mit der Nr. 143/1 (östlich der Gartengasse, bebaut mit dem Wohngebäude) und der Nr. 143/3 (westseitig der Gartengasse, mit 3 KFZ-Stellplätzen bebaut) in der EZ 1674. Die beiden Grundstücke sind durch die Gartengasse (Straßengrund - Öffentliches Gut) voneinander getrennt.

Die Liegenschaft weist ein leichtes Gefälle von Nordwesten nach Südosten auf.

Größe der Liegenschaft

| | | | |
|------------------------------------|---------|----------------|----------------------|
| Grundstücksfläche der Liegenschaft | EZ 1674 | Gstk.Nr. 143/1 | 1.722 m ² |
| | | Gstk.Nr. 143/3 | 133 m ² |
| | | gesamt EZ 1674 | 1.855 m ² |

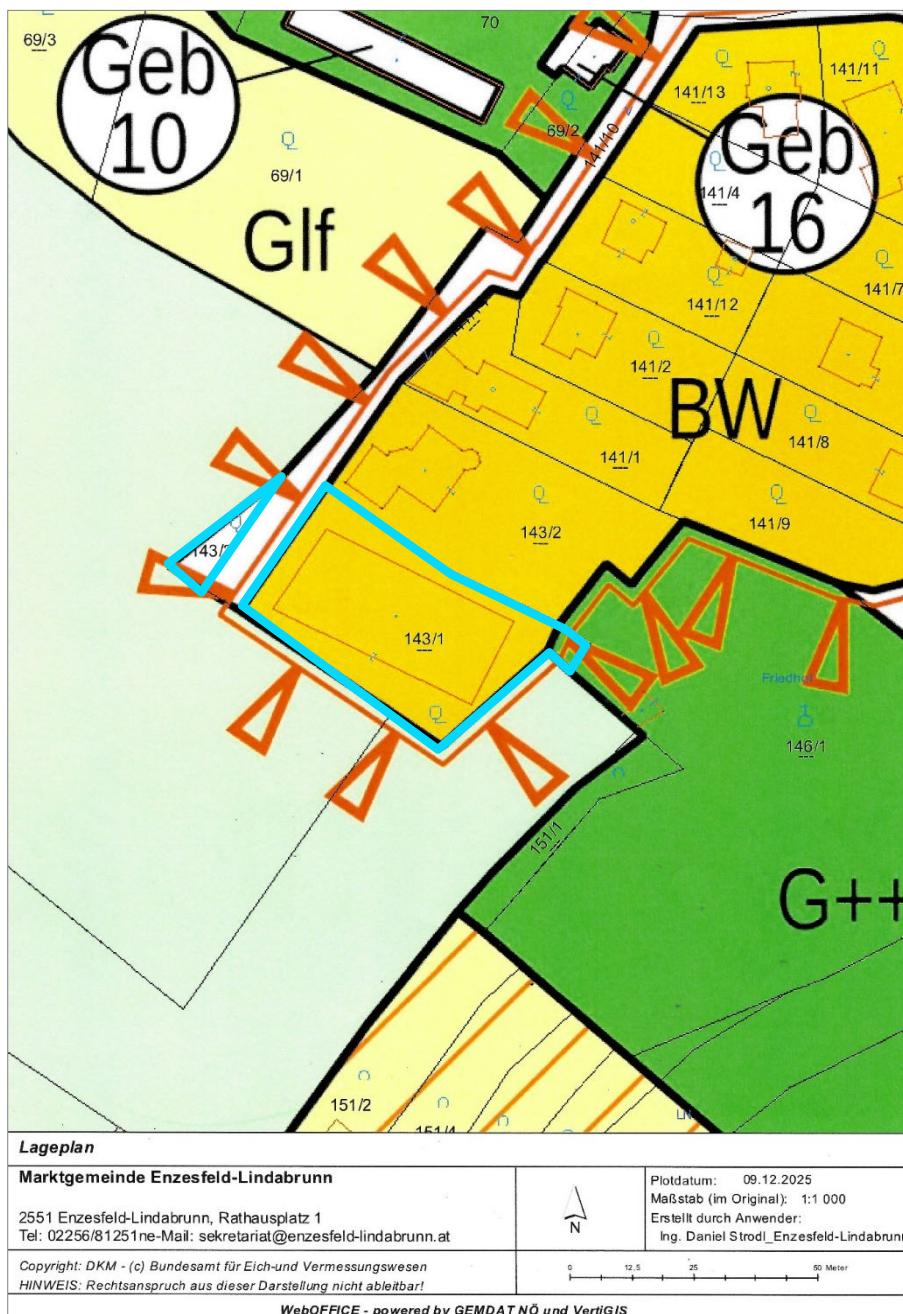
Die angegebene Fläche entspricht dem derzeitigen Grundbuchsstand. Eine vermessungstechnische Überprüfung auf Übereinstimmung mit dem Bestand in der Natur wurde nicht durchgeführt.

Baubehördliche Bewilligung

Das Wohnhaus wurde aufgrund der Baubewilligung Zahl: B-7/2015 vom 13.04.2015 errichtet. Die Benützungsbewilligung erfolgte im Jahr 2018.

Flächenwidmung

Gemäß Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Enzesfeld-Lindabrunn befindet sich die Liegenschaft im "Bauland Wohngebiet - BW".



Energieausweis

Der **spezifische Heizwärmebedarf** für das Wohnhaus beträgt gemäß dem von der Hausverwaltung zur Verfügung gestelltem Energieausweis vom 29.01.2025 **rund 26 kWh/m²a**.

Anschlüsse

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

Verwaltung des Wohnhauses

Das Wohnhaus wird von der Hausverwaltung
KAGER-KNAPP Immobilien GmbH
1100 Wien, Gudrunstraße 114/48 verwaltet.

Betriebskosten - monatliche Aufwendungen

Miteigentumsanteil - Wohnungseigentum an Wohnung Top 23, Kellerabteil 08

Die monatliche Vorschreibung der Betriebskosten (inkl. Instandhaltung) beträgt gemäß Vorschreibung der Hausverwaltung ab 01/2026 (inkl. Heizung/Warmwasser und Umsatzsteuer).

| | |
|-------------------------|-----------------|
| Betriebskosten | 255,79 € |
| Heizung-Abr. | 59,88 € |
| Warmwasser | 24,38 € |
| Kaltwasser | 21,96 € |
| Rücklage | 88,08 € |
| Gesamt per Monat | 450,09 € |

Miteigentumsanteil - Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz 10

Die monatliche Vorschreibung der Betriebskosten (inkl. Instandhaltung) beträgt gemäß Vorschreibung der Hausverwaltung ab 01/2026 (inkl. Umsatzsteuer):

| | |
|-------------------------|----------------|
| Betriebskosten | 20,35 € |
| Rücklage | 6,42 € |
| Gesamt per Monat | 26,77 € |

Miteigentumsanteil - Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz 11

Die monatliche Vorschreibung der Betriebskosten (inkl. Instandhaltung) beträgt gemäß Vorschreibung der Hausverwaltung ab 01/2026 (inkl. Umsatzsteuer):

| | |
|-------------------------|----------------|
| Betriebskosten | 20,35 € |
| Rücklage | 6,42 € |
| Gesamt per Monat | 26,77 € |

Miteigentumsanteil - Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz 29

Die monatliche Vorschreibung der Betriebskosten (inkl. Instandhaltung) beträgt gemäß Vorschreibung der Hausverwaltung ab 01/2026 (inkl. Umsatzsteuer):

| | |
|-------------------------|----------------|
| Betriebskosten | 14,53 € |
| Rücklage | 4,59 € |
| Gesamt per Monat | 19,12 € |

Die Aufwendungen für elektrische Energie sind verbrauchsabhängig mit dem Energieversorger zu verrechnen.

Gemäß Kontoauszügen beträgt die offene Forderung der Wohnungseigentümergeinschaft per 01.04.2026 für die Wohnung Top 23 € **7.659,92**, für die KFZ-Stellplätze 10 und 11 je € **525,26** und für den KFZ-Stellplatz 29 € **384,69** (exkl. Gerichts- und Rechtsanwaltskosten).

Rücklagen Wohnhaus

Die **Instandhaltungsrücklage** für die Liegenschaft beträgt gemäß Schreiben der Hausverwaltung per 31.03.2026 € **26.557,77 zu Gunsten** der Eigentümergemeinschaft.

Gemäß Vorausschau 2026 ist eine Oberflächenbehandlung der nordseitigen Fassade geplant.

Bestandrechte - Vermietung

Der Verpflichtete wurde vom Gericht anlässlich der Anordnung der Schätzung ausdrücklich um Übermittlung aller Unterlagen insbesondere betreffend Bestandrechte ersucht. Da von Verpflichtetenseite keinerlei Reaktion erfolgte und auch sonst keine Hinweise für das Vorhandensein von Mietrechten bestehen, wird von Bestandfreiheit ausgegangen.

Kontaminierung

Gemäß Abfrage beim Umweltbundesamt vom 31.03.2026 scheint die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in der Altlastenkarte des Umweltbundesamtes nicht auf.

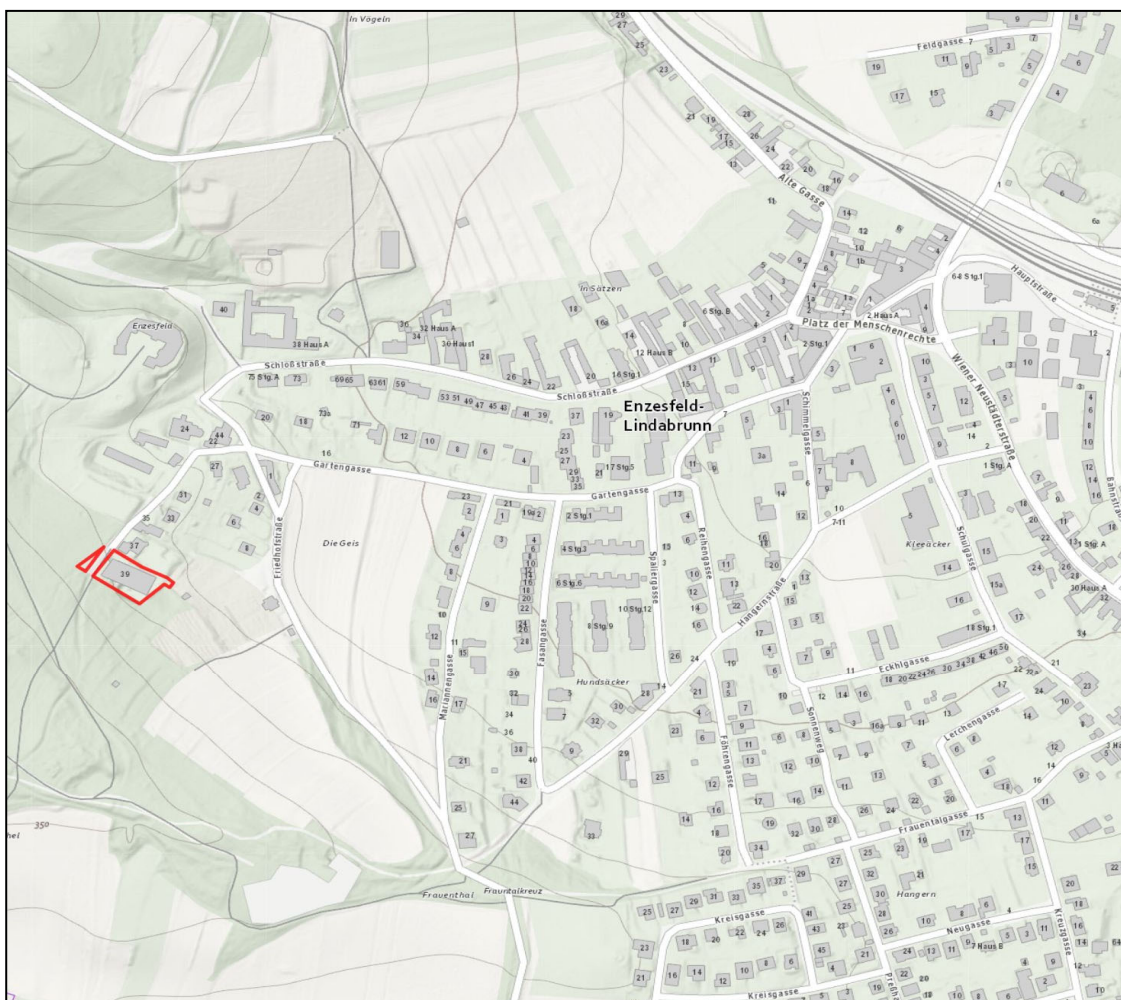
Eine gesonderte Überprüfung der Liegenschaft auf Kontaminierung wurde nicht durchgeführt.

Lage, Verkehrsverhältnisse

Die Liegenschaft liegt in der Marktgemeinde Enzesfeld-Lindabrunn im Bezirk Baden in Niederösterreich, südlich von Wien. Die Liegenschaft liegt in durchschnittlicher bis guter Wohnlage am westlichen Ortsrand von Enzesfeld (rund 800m westlich des Ortszentrums von Enzesfeld-Lindabrunn), umgeben von villenartigen Einfamilienwohnhäusern entlang der Zufahrtsstraße sowie im Nahbereich des Golfplatzes von Enzesfeld. Ostseitig der Liegenschaft befindet sich - dem Gelände entsprechend unterhalb der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft - der Friedhof von Enzesfeld (unverbaubare Ruhelage!!).

Die Bezirkshauptstadt Baden ist in nördlicher Richtung in rund 15km erreichbar, Wiener Neustadt liegt in südlicher Richtung in einer Entfernung von rund 14km und die südliche Stadtgrenze von Wien ist in nördlicher Richtung in einer Entfernung von rund 30km erreichbar.

Der nächstgelegene Autobahnanschluss zur A2-Südautobahn (Anschlussstelle "Leobersdorf") liegt in einer Entfernung von rund 4km. An öffentlichen Verkehrsmitteln stehen im Ortszentrum Busverbindungen unter anderem Richtung Baden und zum Bahnhof Leobersdorf (Schnellbahn- und Regionalzugsverbindungen Richtung Wr. Neustadt und Richtung Wien) zur Verfügung.



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

Infrastruktur

Die Geschäfte des täglichen Bedarfs stehen in Enzesfeld - Lindabrunn zur Verfügung. Kindergärten und eine Volksschule sind in Enzesfeld vorhanden, eine Neue Mittelschule befindet sich im Nachbarort Hirtenberg (Entfernung rund 2km).

Allgemeine Bewertungsgrundlagen

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

Bewertungsmethode

Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen

das Vergleichswertverfahren

das Sachwertverfahren

und das Ertragswertverfahren

zur Verfügung.

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

Für die Bewertung einer bestandfreien Eigentumswohnung ist das **Vergleichswertverfahren** als das für Miteigentumsanteile - Wohnungseigentum geeignete Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

Für die Bewertung der KFZ-Abstellplätze wird das **Ertragswertverfahren** angewendet.

Aus dem Ergebnis der Wertermittlungsverfahren ist der **Verkehrswert** der Miteigentumsanteile - Wohnungseigentum abzuleiten.

Der Vergleichswert

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

Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

Der Ertragswert

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache nachhaltig erzielt werden können (Rohertrag).

Durch Abzug des tatsächlichen Aufwandes für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwand) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wird. Bei der Ermittlung des Reinertrages ist überdies auf das Mietausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten bedacht zu nehmen.

Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehendem Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

Der Reinertrag ist um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes zu vermindern, um den Reinertrag der baulichen Anlagen zu ermitteln. Der Reinertrag der baulichen Anlagen wird zum angemessenen Zinssatz auf die Restnutzungsdauer kapitalisiert und ergibt damit den Ertragswert der baulichen Anlagen.

Der Ertragswert der Liegenschaft ist die Summe aus dem Ertragswert der baulichen Anlagen und dem Bodenwert.

Hinweise zur Bewertung

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

Vergleichswert Miteigentumsanteil - Wohnungseigentum an Wohnung Top 23, Kellerabteil 08

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

Bewertung

Als Vergleichsdaten wurden Preise von Verkaufsvorgängen von Eigentumswohnungen aus den Jahren 2022 bis 2025 aus Wohnhausanlagen im Ortsgebiet von Enzesfeld-Lindabrunn erhoben.

Wertbeeinflussende Unterschiede der einzelnen Vergleichsdaten (Vergleichswohnungen) im Bezug zur bewertungsgegenständlichen Wohnung mussten wertmäßig vergleichbar gemacht (harmonisiert) und entsprechend den wertmäßigen Veränderungen der Kaufpreise auf das Bewertungsjahr valorisiert werden.

Bodenkontaminationen wurden vom gefertigten Sachverständigen nicht untersucht.

Vergleichsobjekte - Kaufvorgänge 2022 bis 2025

Vergleichsobjekt 1

| | | |
|--------------------------------------|--------------------------|--|
| Tagebuchzahl | 9737/2022 | Gartengasse 39 |
| Mindestanteil | 59 / 2188 | WE-Begründung 2018 |
| Nutzfläche | 55,00 m ² | + 16,86m ² Terrasse, Garten |
| Kaufpreis | € 175.000,00 | |
| Lage | vergleichbar | 0% |
| | Freifläche | -15% |
| | Harmonisierungsfaktor | -15% |
| | harmonisierter Kaufpreis | € 148.750,00 |
| Datum Kaufvertrag | 12.08.2022 | |
| Valorisierung zum Bewertungsstichtag | 8,0% | |
| Kaufpreis Stand 2026 | € 160.650 | |

Vergleichsobjekt 2

| | | |
|--------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| Tagebuchzahl | 10268/2022 | Gartengasse 39 |
| Mindestanteil | 56 / 2188 | WE-Begründung 2018 |
| Nutzfläche | 56,00 m ² | + 6,42m ² Balkon |
| Kaufpreis | € 220.000,00 | |
| Lage | vergleichbar | 0% |
| | Freifläche | -10% |
| | Harmonisierungsfaktor | -10% |
| | harmonisierter Kaufpreis | € 198.000,00 |
| Datum Kaufvertrag | 03.10.2022 | |
| Valorisierung zum Bewertungsstichtag | 8,0% | |
| Kaufpreis Stand 2026 | € 213.840 | |

Vergleichsobjekt 3

| | | |
|--------------------------------------|--------------------------|--|
| Tagebuchzahl | 2516/2023 | Hernsteinerstraße 34 |
| Mindestanteil | 165 / 9695 | WE-Begründung k.A. |
| Nutzfläche | 93,00 m ² | +12.12 m ² Terrasse, 141m ² Garten |
| Kaufpreis inkl. 2 KFZ-Stellpl. | € 419.000,00 | |
| abzügl. 2 KFZ-Stellpl. | -€ 30.000,00 | |
| Kaufpreis | € 389.000,00 | |
| Lage | vergleichbar | 0% |
| | Freifläche | -15% |
| | Harmonisierungsfaktor | -15% |
| | harmonisierter Kaufpreis | € 330.650,00 |
| Datum Kaufvertrag | 15.03.2023 | |
| Valorisierung zum Bewertungsstichtag | 6,0% | |
| Kaufpreis Stand 2026 | € 350.489 | |

Vergleichsobjekt 4

| | | |
|--------------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Tagebuchzahl | 4753/2025 | <i>Fasangasse 12</i> |
| Mindestanteil | 1 / 1 | <i>WE-Begründung k.A.</i> |
| Nutzfläche | 70,00 m ² | |
| Kaufpreis | € 259.000,00 | |
| Lage | <i>vergleichbar</i> | 0% |
| | <i>Freifläche</i> | 0% |
| | Harmonisierungsfaktor | 0% |
| | harmonisierter Kaufpreis | € 259.000,00 |
| Datum Kaufvertrag | 19.12.2024 | |
| Valorisierung zum Bewertungsstichtag | 4,0% | |
| Kaufpreis Stand 2026 | € 269.360 | |

Vergleichsobjekt 5

| | | |
|--------------------------------------|--------------------------|---|
| Tagebuchzahl | 10391/2025 | <i>Hirtenbergerstraße 36</i> |
| Mindestanteil | 1 / 1 | <i>WE-Begründung k.A.</i> |
| Nutzfläche | 122,00 m ² | + 19,94m ² Terrasse, 175,60m ² Garten |
| Kaufpreis inkl. 2 KFZ-Stellpl. | € 492.000,00 | |
| abzügl. 2 KFZ-Stellpl. | -€ 30.000,00 | |
| Kaufpreis | € 462.000,00 | |
| Lage | <i>vergleichbar</i> | 0% |
| | <i>Freifläche</i> | -15% |
| | Harmonisierungsfaktor | -15% |
| | harmonisierter Kaufpreis | € 392.700,00 |
| Datum Kaufvertrag | 31.10.2025 | |
| Valorisierung zum Bewertungsstichtag | 2,0% | |
| Kaufpreis Stand 2026 | € 400.554 | |

| | Nutzfläche | harm. + valor. Kaufpreis | y €/m ² |
|-----------------------|------------|--------------------------|--------------------|
| Vergleichsobjekt 1 | 55,00 | 160.650 | 2.920,9 |
| Vergleichsobjekt 2 | 56,00 | 213.840 | 3.818,6 |
| Vergleichsobjekt 3 | 93,00 | 350.489 | 3.768,7 |
| Vergleichsobjekt 4 | 70,00 | 269.360 | 3.848,0 |
| Vergleichsobjekt 5 | 122,00 | 400.554 | 3.283,2 |
| Summen | 396,00 | 1.394.893 | 17.639,4 |
| arithmetisches Mittel | | | 3.527,9 |

Vergleichspreis zum Stichtag: **ist rund 3.530 € / m² Nutzfläche**

Ermittlung Vergleichswert

| | | | | | |
|------------|---------------------------|------------------------|---------|-------|------------------|
| berechnen: | Nutzfläche Wohnung: | 88,63 m ² x | 3.530 x | 1,0 = | 312.864 € |
| | Nutzfläche Dachterrassen: | 28,17 m ² x | 3.530 x | 0,2 = | 19.888 € |
| | | | | | <u>332.752 €</u> |

Wertminderung wegen Mängel und Schäden sowie Abnutzung

Für vorhandene Mängel und Schäden bzw. Abnutzungen
wird ein Abzug in der Höhe von 5,0% getätigt. = -16.638 €

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände 0 €

Wert des Zubehörs *Einbauküche Zeitwert rund* 0 €

**Vergleichswert des Miteigentumsanteiles
- Wohnungseigentum an Wohnung Top 23, Kellerabteil 08 316.114 €**

Ertragswert KFZ-Stellplatz 10

Als Bewertungsmethode wird das Ertragswertverfahren im Sinne des § 5 LBG angewendet.

Hauptmietzins netto pro Monat - angenommen 60,00 € - marktkonformer Mietzins

Jahresrohertrag 720,00 €

abzüglich Bewirtschaftungskosten inkl. Mietausfallwagnis
20% -144,00 €

Jahresreinertrag 576,00 €

Liegenschaftszinssatz 3,50% - Lage und Miethöhe berücksichtigt

Ermittlung des Bodenwertanteiles

Nutzfläche KFZ-Stellplatz 10: 12,44 m²

Grundkostenanteil: 400 € pro m² Nutzfläche

Bodenwertanteil: 4.976 €

abzüglich Bodenverzinsungsbetrag -174,16 €

ergibt Reinertrag der baulichen Anlage 401,84 €

Restnutzungsdauer Gebäude 60 Jahre (rechnerischer Ansatz)

Kapitalisierungsfaktor / Vervielfältiger 24,9447

Ertragswert der baulichen Anlage 10.024 €

zuzüglich Bodenwertanteil 4.976 €

Wertminderung wegen Mängel und Schäden

keine augenscheinlichen Mängel und Schäden vorhanden 0 €

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände 0 €

**Ertragswert des Miteigentumsanteiles -
Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz 10**

15.000 €

Ertragswert KFZ-Stellplatz 11

Als Bewertungsmethode wird das Ertragswertverfahren im Sinne des § 5 LBG angewendet.

Hauptmietzins netto pro Monat - angenommen 60,00 € - marktkonformer Mietzins

Jahresrohertrag 720,00 €

abzüglich Bewirtschaftungskosten inkl. Mietausfallwagnis
20% -144,00 €

Jahresreinertrag 576,00 €

Liegenschaftszinssatz 3,50% - Lage und Miethöhe berücksichtigt

Ermittlung des Bodenwertanteiles

Nutzfläche KFZ-Stellplatz 11: 12,44 m²

Grundkostenanteil: 400 € pro m² Nutzfläche

Bodenwertanteil: 4.976 €

abzüglich Bodenverzinsungsbetrag -174,16 €

ergibt Reinertrag der baulichen Anlage 401,84 €

Restnutzungsdauer Gebäude 60 Jahre (rechnerischer Ansatz)

Kapitalisierungsfaktor / Vervielfältiger 24,9447

Ertragswert der baulichen Anlage 10.024 €

zuzüglich Bodenwertanteil 4.976 €

Wertminderung wegen Mängel und Schäden

keine augenscheinlichen Mängel und Schäden vorhanden 0 €

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände 0 €

Ertragswert des Miteigentumsanteiles -

Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz 11

15.000 €

Ertragswert KFZ-Stellplatz 29

Als Bewertungsmethode wird das Ertragswertverfahren im Sinne des § 5 LBG angewendet.

Hauptmietzins netto pro Monat - angenommen 20,00 € - marktkonformer Mietzins

Jahresrohertrag 240,00 €

abzüglich Bewirtschaftungskosten inkl. Mietausfallwagnis
20% -48,00 €

Jahresreinertrag 192,00 €

Liegenschaftszinssatz 3,50% - Lage und Miethöhe berücksichtigt

Ermittlung des Bodenwertanteiles

Nutzfläche KFZ-Stellplatz 29: 15,00 m²

Grundkostenanteil: 200 € pro m² Nutzfläche

Bodenwertanteil: 3.000 €

abzüglich Bodenverzinsungsbetrag -105,00 €

ergibt Reinertrag der baulichen Anlage 87,00 €

Restnutzungsdauer Gebäude 60 Jahre (rechnerischer Ansatz)

Kapitalisierungsfaktor / Vervielfältiger 24,9447

Ertragswert der baulichen Anlage 2.170 €

zuzüglich Bodenwertanteil 3.000 €

Wertminderung wegen Mängel und Schäden

keine augenscheinlichen Mängel und Schäden vorhanden 0 €

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände 0 €

**Ertragswert des Miteigentumsanteiles -
Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz 29**

5.170 €

Ermittlung der Rechte und Lasten

Im Grundbuch der EZ 1674 B-LNR. 98, 99, 100 und 114 mit Abfragedatum 31.03.2026 sind folgende Rechte und Lasten eingetragen:

Eintragungen im A2-Blatt: *keine Eintragungen*

Eintragungen im C-Blatt:

```
***** C *****
26   auf Anteil B-LNR 98 99 100 114
     a 10796/2021 Pfandurkunde 2021-10-08
       PFANDRECHT                                 Höchstbetrag EUR 440.000,--
       für Sparkasse Baden (FN 110121v)
     c 2529/2025 Klage (Handelsgericht Wien - 26 Cg 27/25g)
34   auf Anteil B-LNR 98 99 100 114
     a 1633/2024 Urteil 2017-08-21
       PFANDRECHT                                 vollstr. EUR 7.122,40
       Zinsen/Kosten lt. Beschluss 2024-03-04 für Treuratio
       Steuerberatungsgesellschaft mbH (22 E 702/24g)
35   auf Anteil B-LNR 98 99 100 114
     a 1634/2024 Urteil 2016-09-30
       PFANDRECHT                                 vollstr. EUR 51,33
       Zinsen/Kosten lt. Beschluss 2024-03-01 für Treuratio
       Buchprüfungs- und Buchhaltungsgesellschaft (FN 032621y)
       (703/24d)
40   auf Anteil B-LNR 98
     a 10486/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (15 C 1226/24h)
41   auf Anteil B-LNR 99 100 114
     a 373/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (15 C 49/25x)
43   auf Anteil B-LNR 98 99 100 114
     a 7910/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
       Hereinbringung von vollstr EUR 70.000,-- samt Zinsen und
       Kosten laut Beschluss 2025-09-04 für Sparkasse Baden
       (FN 110121v) (6 E 20/25x)
44   auf Anteil B-LNR 98 99 100 114
     a 9082/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (9 C 777/25m)
46   auf Anteil B-LNR 98 99 100 114
     a 10945/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
       Hereinbringung von vollstr. EUR 3.931,55, Zinsen/Kosten lt.
       Beschluss 2025-12-04 für Eigentümergemeinschaft des Hauses
       Gartengasse 39, 2551 Enzesfeld (6 E 27/25a)
```

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

Rechte und Lasten

0 €

Ermittlung des Verkehrswertes

des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum an Wohnung Top 23, Kellerabteil 08

| | | |
|---|----------|-----------|
| Vergleichswert des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum | | 316.114 € |
| Marktanpassung / Berücksichtigung der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs | 0% | 0 € |
| <hr/> | | |
| Verkehrswert ohne Rechte und Lasten | | 316.114 € |
| Rechte und Lasten | | 0 € |
| <hr/> | | |
| | | 316.114 € |
| Verkehrswert mit Rechte und Lasten | gerundet | 316.000 € |

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

**Verkehrswert des Miteigentumsanteiles -
Wohnungseigentum an Wohnung Top 23,
Kellerabteil 08 mit Rechte und Lasten** **316.000 €**
(in Worten Euro Dreihundertsechzehntausend)

Ermittlung des Verkehrswertes

des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz 10

| | | |
|---|----------|----------|
| Ertragswert des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum | | 15.000 € |
| Marktanpassung / Berücksichtigung der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs | 0% | 0 € |
| <hr/> | | |
| Verkehrswert ohne Rechte und Lasten | | 15.000 € |
| Rechte und Lasten | | 0 € |
| <hr/> | | |
| | | 15.000 € |
| Verkehrswert mit Rechte und Lasten | gerundet | 15.000 € |

Da bei der Wertermittlung alle wertbeeinflussenden Faktoren berücksichtigt werden konnten, kann der Ertragswert mit dem Verkehrswert gleichgesetzt werden. Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht notwendig.

**Verkehrswert des Miteigentumsanteiles -
Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz 10
mit Rechte und Lasten** **15.000 €**
(in Worten Euro Fünfzehntausend)

**Ermittlung des Verkehrswertes
des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz 11**

| | | |
|---|----------|----------|
| Ertragswert des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum | | 15.000 € |
| Marktanpassung / Berücksichtigung der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs | 0% | 0 € |
| <hr/> | | |
| Verkehrswert ohne Rechte und Lasten | | 15.000 € |
| Rechte und Lasten | | 0 € |
| <hr/> | | |
| | | 15.000 € |
| Verkehrswert mit Rechte und Lasten | gerundet | 15.000 € |

Da bei der Wertermittlung alle wertbeeinflussenden Faktoren berücksichtigt werden konnten, kann der Ertragswert mit dem Verkehrswert gleichgesetzt werden. Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht notwendig.

**Verkehrswert des Miteigentumsanteiles -
Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz 11
mit Rechte und Lasten** **15.000 €**

(in Worten Euro Fünfzehntausend)

**Ermittlung des Verkehrswertes
des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz 29**

| | | |
|---|----------|---------|
| Ertragswert des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum | | 5.170 € |
| Marktanpassung / Berücksichtigung der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs | 0% | 0 € |
| <hr/> | | |
| Verkehrswert ohne Rechte und Lasten | | 5.170 € |
| Rechte und Lasten | | 0 € |
| <hr/> | | |
| | | 5.170 € |
| Verkehrswert mit Rechte und Lasten | gerundet | 5.200 € |

Da bei der Wertermittlung alle wertbeeinflussenden Faktoren berücksichtigt werden konnten, kann der Ertragswert mit dem Verkehrswert gleichgesetzt werden. Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht notwendig.

**Verkehrswert des Miteigentumsanteiles -
Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz 11
mit Rechte und Lasten** **5.200 €**

(in Worten Euro Fünftausendzweihundert)

Die ermittelten Verkehrswerte verstehen sich als "geldlastenfreie" Werte der Miteigentumsanteile - Wohnungseigentum an Wohnung Top 23, Kellerabteil 08, Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz 10, Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz 11 und Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz 29.

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

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Das Gutachten umfasst 24 Seiten.

25177-2551

BEILAGENSAMMLUNG

ZUM BEWERTUNGSGUTACHTEN

MITEIGENTUMSANTEILE - WOHNUNGSEIGENTUM

Zur Ermittlung der **VERKEHRSWERTE** der Miteigentumsanteile
- Wohnungseigentum an Wohnung Top 23, Kellerabteil 08, an KFZ-Stellplatz 10, an
KFZ-Stellplatz 11 und an KFZ-Stellplatz 29 - an der Liegenschaft

| | | | |
|------------------------|--|-------------------|----------------------------|
| Grundbuch: | 04307 Enzesfeld | | |
| Einlagezahl: | 1674 | B-LNR: | 98, 99, 100 und 114 |
| Mindestanteile: | 96 / 2188 | B-LNR. 98 | Wohnung Top 23 |
| | 7 / 2188 | B-LNR. 99 | KFZ-Stellplatz 10 |
| | 7 / 2188 | B-LNR. 100 | KFZ-Stellplatz 11 |
| | 5 / 2188 | B-LNR. 114 | KFZ-Stellplatz 29 |
| Bezirksgericht: | Baden | | |
| Adresse: | 2551 Enzesfeld-Lindabrunn, Gartengasse 39 | | |

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|------------------|---------------------------------|
| Beilage 1 | Grundbuchsauszug |
| Beilage 2 | Wohnungsgrundriss |
| Beilage 3 | Fotodokumentation |
| Beilage 4 | Energieausweis (Auszug) |
| Beilage 5 | Wohnungseigentumsvertrag |

GRUNDBUCHSAUSZUG

KATASTRALGEMEINDE 04307 Enzesfeld
BEZIRKSGERICHT Baden

EINLAGEZAHL 1674

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 98, 99, 100, 114 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 2735/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

***** A1 *****

| GST-NR | G | BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE |
|--------------|---|--------------|--------|----------------|
| 143/1 | G | GST-Fläche | * 1722 | |
| | | Bauf. (10) | 840 | |
| | | Gärten (10) | 882 | Gartengasse 39 |
| 143/3 | | Gärten (10) | * 133 | |
| GESAMTFLÄCHE | | | 1855 | |

Legende:

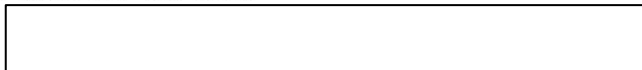
- G: Grundstück im Grenzkataster
- *: Fläche rechnerisch ermittelt
- Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)
- Gärten (10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

98 ANTEIL: 96/2188



a 12860/2016 3740/2018 Wohnungseigentum an Wohnung Top 23, Kellerabteil 08

b 11313/2019 IM RANG 1831/2019 Kaufvertrag 2019-02-20 Eigentumsrecht

99 ANTEIL: 7/2188



a 12860/2016 3740/2018 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz 10

b 11313/2019 IM RANG 1831/2019 Kaufvertrag 2019-02-20 Eigentumsrecht

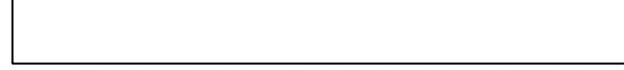
100 ANTEIL: 7/2188



a 12860/2016 3740/2018 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz 11

b 11313/2019 IM RANG 1831/2019 Kaufvertrag 2019-02-20 Eigentumsrecht

114 ANTEIL: 5/2188



a 12860/2016 3740/2018 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz 29

b 7099/2020 IM RANG 5351/2020 Kaufvertrag 2020-06-02 Eigentumsrecht

***** C *****

26 auf Anteil B-LNR 98 99 100 114

a 10796/2021 Pfandurkunde 2021-10-08

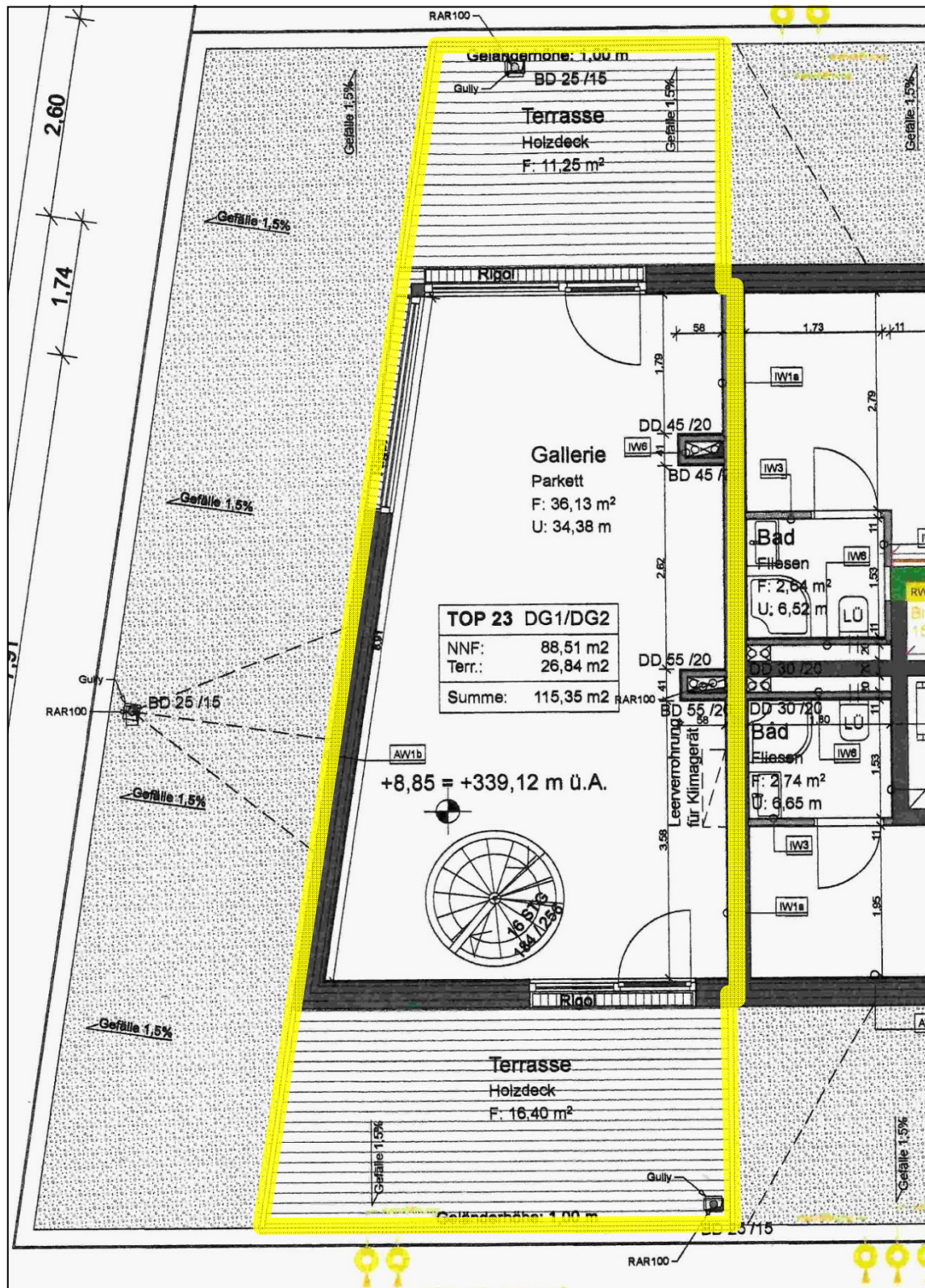
PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 440.000,--

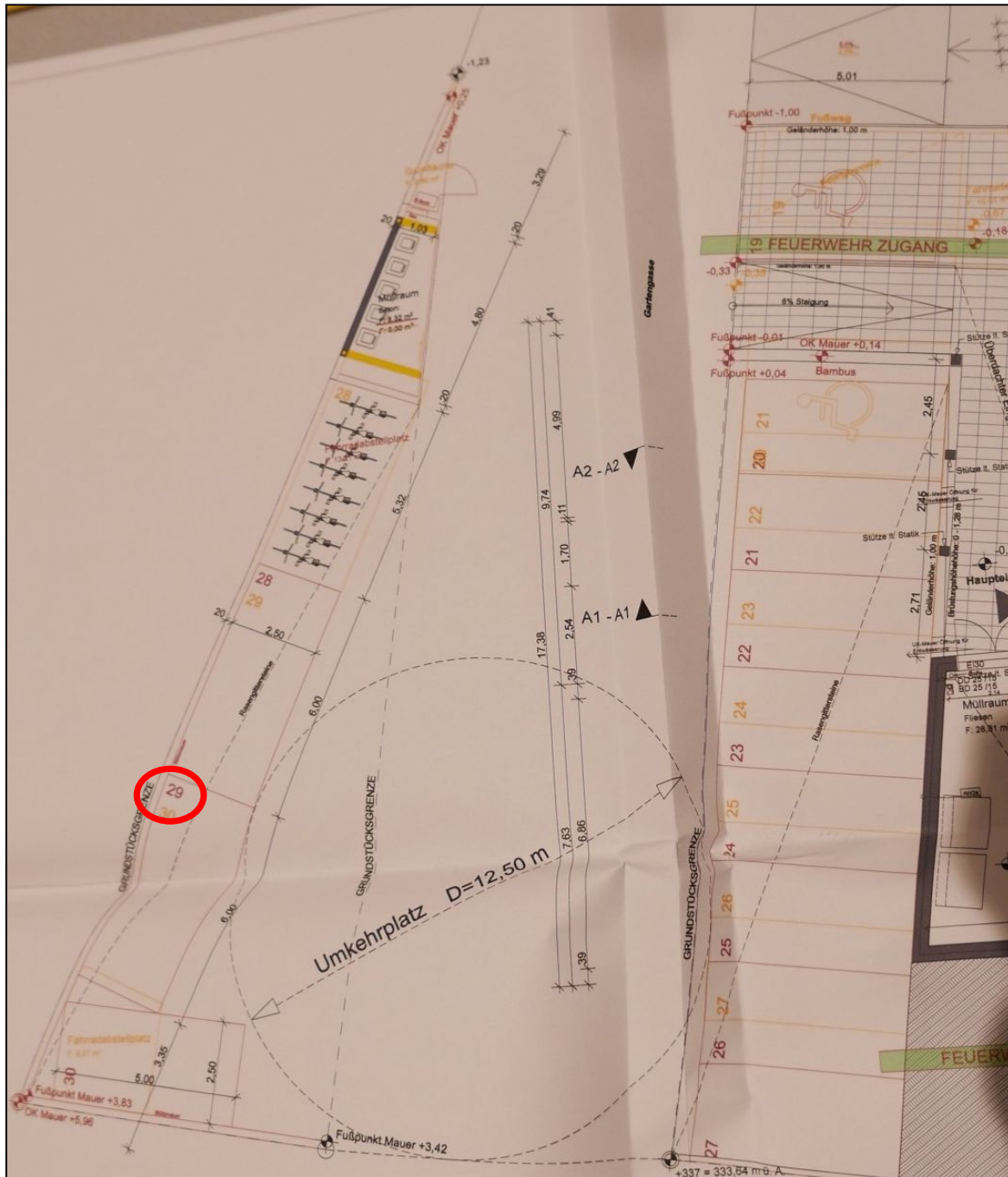
- für Sparkasse Baden (FN 110121v)
- c 2529/2025 Klage (Handelsgericht Wien - 26 Cg 27/25g)
- 34 auf Anteil B-LNR 98 99 100 114
- a 1633/2024 Urteil 2017-08-21
- PFANDRECHT vollstr. EUR 7.122,40
- Zinsen/Kosten lt. Beschluss 2024-03-04 für Treuratio
Steuerberatungsgesellschaft mbH (22 E 702/24g)
- 35 auf Anteil B-LNR 98 99 100 114
- a 1634/2024 Urteil 2016-09-30
- PFANDRECHT vollstr. EUR 51,33
- Zinsen/Kosten lt. Beschluss 2024-03-01 für Treuratio
Buchprüfungs- und Buchhaltungsgesellschaft (FN 032621y)
(703/24d)
- 40 auf Anteil B-LNR 98
- a 10486/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (15 C 1226/24h)
- 41 auf Anteil B-LNR 99 100 114
- a 373/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (15 C 49/25x)
- 43 auf Anteil B-LNR 98 99 100 114
- a 7910/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 70.000,-- samt Zinsen und
Kosten laut Beschluss 2025-09-04 für Sparkasse Baden
(FN 110121v) (6 E 20/25x)
- 44 auf Anteil B-LNR 98 99 100 114
- a 9082/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (9 C 777/25m)
- 46 auf Anteil B-LNR 98 99 100 114
- a 10945/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 3.931,55, Zinsen/Kosten lt.
Beschluss 2025-12-04 für Eigentümergemeinschaft des Hauses
Gartengasse 39, 2551 Enzesfeld (6 E 27/25a)

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

2. Dachgeschoss



GRUNDRISS FREISTELLPLÄTZE KFZ-Stellplatz 29

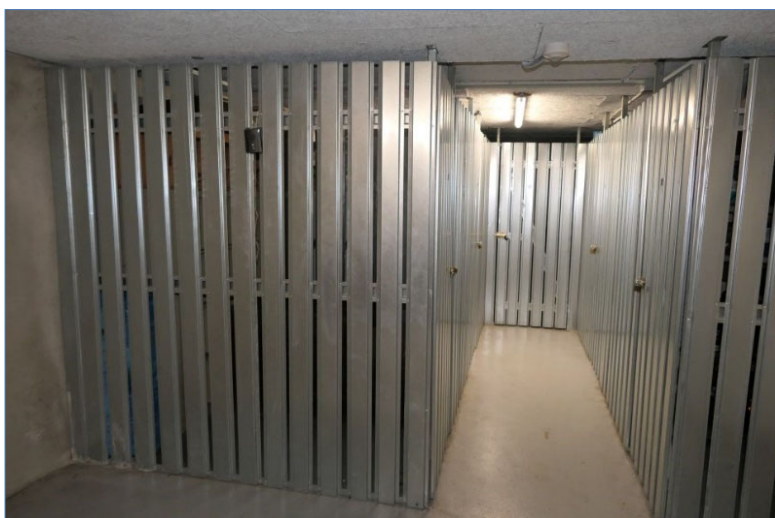


FOTODOKUMENTATION









Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



ENERGIEAUSWEIS (AUSZUG)

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK
OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

| BEZEICHNUNG | Gartengasse Enzesfeld | Umsetzungsstand | Ist-Zustand |
|----------------|---|--------------------|-------------|
| Gebäude(-teil) | | Baujahr | 2015 |
| Nutzungsprofil | Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten | Letzte Veränderung | |
| Straße | Gartengasse 39 | Katastralgemeinde | Enzesfeld |
| PLZ/Ort | 2551 Enzesfeld | KG-Nr. | 4307 |
| Grundstücksnr. | | Seehöhe | 285 m |

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



HWB_{Ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

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

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

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

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

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

f_{GEE}: Der Gesamtennergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non-ren}) Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1976 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EA/VG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

| GEBÄUDEKENNDATEN | | | | EA-Art: | |
|----------------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------------|------------------|
| Brutto-Grundfläche (BGF) | 2 477,2 m ² | Heiztage | 205 d | Art der Lüftung | RLT mit WRG |
| Bezugsfläche (BF) | 1 981,7 m ² | Heizgradtage | 3 703 Kd | Solarthermie | - m ² |
| Brutto-Volumen (V _B) | 7 420,8 m ³ | Klimaregion | NSO | Photovoltaik | - kWp |
| Gebäude-Hüllfläche (A) | 2 888,2 m ² | Norm-Außentemperatur | -12,9 °C | Stromspeicher | - |
| Kompaktheit (A/V) | 0,39 1/m | Soll-Innentemperatur | 22,0 °C | WW-WB-System (primär) | |
| charakteristische Länge (lc) | 2,57 m | mittlerer U-Wert | 0,26 W/m ² K | WW-WB-System (sekundär, opt.) | |
| Teil-BGF | - m ² | LEK _T -Wert | 17,04 | RH-WB-System (primär) | |
| Teil-BF | - m ² | Bauweise | schwer | RH-WB-System (sekundär, opt.) | |
| Teil-V _B | - m ³ | | | | |

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

| | Ergebnisse |
|-------------------------------|---|
| Referenz-Heizwärmebedarf | HWB _{Ref,RK} = 22,6 kWh/m ² a |
| Heizwärmebedarf | HWB _{RK} = 12,2 kWh/m ² a |
| Endenergiebedarf | EEB _{RK} = 87,0 kWh/m ² a |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor | f _{GEE,RK} = 0,78 |

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

| | | |
|--------------------------------------|--|--|
| Referenz-Heizwärmebedarf | Q _{h,Ref,SK} = 65 403 kWh/a | HWB _{Ref,SK} = 26,4 kWh/m ² a |
| Heizwärmebedarf | Q _{h,SK} = 35 763 kWh/a | HWB _{SK} = 14,4 kWh/m ² a |
| Warmwasserwärmebedarf | Q _{tw} = 25 317 kWh/a | WWWB = 10,2 kWh/m ² a |
| Heizenergiebedarf | Q _{HEB,SK} = 165 658 kWh/a | HEB _{SK} = 66,9 kWh/m ² a |
| Energieaufwandszahl Warmwasser | | e _{AWZ,WW} = 4,44 |
| Energieaufwandszahl Raumheizung | | e _{AWZ,RH} = 0,81 |
| Energieaufwandszahl Heizen | | e _{AWZ,H} = 1,83 |
| Haushaltsstrombedarf | Q _{HHSB} = 56 420 kWh/a | HHSB = 22,8 kWh/m ² a |
| Endenergiebedarf | Q _{EEB,SK} = 222 078 kWh/a | EEB _{SK} = 89,6 kWh/m ² a |
| Primärenergiebedarf | Q _{PEB,SK} = 282 677 kWh/a | PEB _{SK} = 114,1 kWh/m ² a |
| Primärenergiebedarf nicht erneuerbar | Q _{PEBn.em,SK} = 80 588 kWh/a | PEB _{n.em,SK} = 32,5 kWh/m ² a |
| Primärenergiebedarf erneuerbar | Q _{PEBem,SK} = 202 089 kWh/a | PEB _{em,SK} = 81,6 kWh/m ² a |
| äquivalente Kohlendioxidemissionen | Q _{CO2eq,SK} = 17 101 kg/a | CO _{2eq,SK} = 6,9 kg/m ² a |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor | | f _{GEE,SK} = 0,76 |
| Photovoltaik-Export | Q _{PVE,SK} = - kWh/a | PVE _{EXPORT,SK} = - kWh/m ² a |

ERSTELLT

GWR-Zahl
Ausstellungsdatum 29.01.2025
Gültigkeitsdatum 28.01.2035
Geschäftszahl 2025/063

ErstellerIn
Unterschrift

IBS
Rieslinggasse 32, 2353 Guntramsdorf

IBS
Energieberatung, Energieausweise, Photovoltaik
Dr. Franz Schügerl
Rieslinggasse 32
2353 Guntramsdorf
+43 (0)9306240710
f.schuegerl@ibsbgl.at

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.



Wohnungseigentumsstatut

Joachim **Bucher**, Dr., LL.M.

Martin **Schiestl**, Mag.

Günther **Gomernig**, Mag. RAA

taieniener Straße 13
9500 Vllach
Austria

Telefon +43 4242 29992
Telefax +43 4242 27656

office@bucher-partner.com
www.bucher-partner.com

DVR 4011391

Bankverbindung
IBAN AT72 1200 0004 0454 3100
BIC BKAUATWW

Anderkonto:
IBAN AT96 6000 0000 9206 0735
BIC CPSKATWW

Wohnungseigentumsstatut

1. Liegenschaft

- 1.1. Die Life Cycle Projektentwicklung GmbH, Oberfahrenbach 76, 8452 Großklein, FN 413627a, ist Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 1674, KG 04307 Enzesfeld, bestehend aus den Grundstücken 143/1 und 143/3 mit der Liegenschaftsadresse Gartengasse 39, 2551 Enzesfeld-Lindabrunn.
- 1.2. Auf dieser Liegenschaft besteht ein Mehrfamilienhaus mit 23 Wohneinheiten und 30 KFZ-Abstellplätzen. Mit vorliegendem Wohnungseigentumsstatut soll ein vorläufiges Wohnungseigentum an der gesamten Liegenschaft begründet werden.

2. Wohnungseigentumsobjekte

Die Life Cycle Projektentwicklung GmbH, FN 413627a, begründet im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes und auf Grundlage des Gutachtens, GZ 8313/16-B vom 27.09.2016 zur Festsetzung der Nutzwerte, des DI Helmut Frosch, allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, Nutzwertfeststellung und Parifizierungen, Roseggerstraße 26, 2500 Baden, an der Liegenschaft EZ 1674, KG 04307 Enzesfeld, vorläufiges Wohnungseigentum wie folgt:

| Wohnungseigentumseinheit | Name/ Firma | geboren/ Firmenbuch- nummer | Anteil in 2188stel | Objekt | m ² |
|--------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|------------------------------|----------------|
| Wohnung Top 01 | Life Cycle Projektentwicklung GmbH | 413627a | 79 | Wohnung Untergeschoss 1 | 72,33 |
| | | | | Terrasse Untergeschoss 1 | 10,56 |
| | | | | Kellerabteil 12 (Zubehör) | 3,49 |
| | | | | Gartenanteil (Zubehör) | 42,26 |
| Wohnung Top 02 | Life Cycle Projektentwicklung GmbH | 413627a | 146 | Wohnung Untergeschoss 1+2 | 135,03 |
| | | | | Terrasse Untergeschoss 2 | 18,62 |



| | | | | | |
|----------------|------------------------------------|---------|----|---------------------------|--------|
| | | | | Balkon Untergeschoss 1 | 15,17 |
| | | | | Gartenanteil (Zubehör) | 76,08 |
| Wohnung Top 03 | Life Cycle Projektentwicklung GmbH | 413627a | 80 | Wohnung Untergeschoss 1 | 61,71 |
| | | | | Terrasse Untergeschoss 1 | 15,97 |
| | | | | Kellerabteil 15 (Zubehör) | 3,06 |
| | | | | Gartenanteil (Zubehör) | 130,80 |
| Wohnung Top 04 | Life Cycle Projektentwicklung GmbH | 413627a | 85 | Wohnung Untergeschoss 1 | 72,55 |
| | | | | Terrasse Untergeschoss 1 | 10,62 |
| | | | | Kellerabteil 11 (Zubehör) | 3,55 |
| | | | | Gartenanteil (Zubehör) | 100,33 |
| Wohnung Top 05 | Life Cycle Projektentwicklung GmbH | 413627a | 59 | Wohnung Erdgeschoss | 55,06 |
| | | | | Terrasse Erdgeschoss | 16,86 |
| | | | | Kellerabteil 22 (Zubehör) | 2,60 |
| | | | | Gartenanteil (Zubehör) | 7,21 |
| Wohnung Top 06 | Life Cycle Projektentwicklung GmbH | 413627a | 60 | Wohnung Erdgeschoss | 54,68 |
| | | | | Terrasse Erdgeschoss | 9,95 |
| | | | | Kellerabteil 14 (Zubehör) | 3,06 |
| | | | | Gartenanteil (Zubehör) | 37,22 |
| Wohnung Top 07 | Life Cycle Projektentwicklung GmbH | 413627a | 56 | Wohnung Erdgeschoss | 55,43 |

| | | | | | |
|-------------------|---------------------------------------|---------|-----|------------------------------|--------|
| | | | | Balkon Erdgeschoss) | 6,42 |
| | | | | Kellerabteil 17 (Zubehör) | 3,06 |
| Wohnung Top 08 | Life Cycle Projektentwicklung GmbH | 413627a | 117 | Wohnung Erdgeschoss | 106,62 |
| | | | | Balkon Erdgeschoss | 20,78 |
| Wohnung Top 09 | Life Cycle Projektentwicklung GmbH | 413627a | 89 | Wohnung Erdgeschoss | 79,73 |
| | | | | Balkon Erdgeschoss) | 8,02 |
| | | | | Kellerabteil 10 (Zubehör) | 5,85 |
| Wohnung Top 10 | Life Cycle Projektentwicklung GmbH | 413627a | 56 | Wohnung Erdgeschoss | 55,74 |
| | | | | Balkon Erdgeschoss | 6,42 |
| | | | | Kellerabteil 16 (Zubehör) | 3,06 |
| Wohnung Top 11 | Life Cycle Projektentwicklung GmbH | 413627a | 117 | Wohnung Erdgeschoss | 99,82 |
| | | | | Terrasse Erdgeschoss | 13,05 |
| | | | | Gartenanteil (Zubehör) | 114,30 |
| Wohnung Top 12 | Life Cycle Projektentwicklung GmbH | 413627a | 92 | Wohnung Obergeschoss | 87,49 |
| | | | | Balkon Obergeschoss | 6,64 |
| | | | | Kellerabteil 09 (Zubehör) | 3,82 |
| Wohnung Top 13 | Life Cycle Projektentwicklung GmbH | 413627a | 55 | Wohnung Obergeschoss | 54,80 |
| | | | | Balkon Obergeschoss | 6,42 |



| | | | | | |
|-------------------|---------------------------------------|---------|-----|-------------------------------------|--------|
| | | | | Kellerabteil 20 (Zubehör) | 2,60 |
| Wohnung Top 14 | Life Cycle Projektentwicklung GmbH | 413627a | 42 | Wohnung Obergeschoss | 40,56 |
| | | | | Dachterrasse Oberge- schoss | 9,86 |
| | | | | Kellerabteil 13 (Zubehör) | 3,06 |
| Wohnung Top 15 | Life Cycle Projektentwicklung GmbH | 413627a | 142 | Wohnung Ober- und Dachgeschoss 1 | 115,17 |
| | | | | Dachterrasse Oberge- schoss | 42,88 |
| | | | | Dachterrasse Dachge- schoss 1 | 39,90 |
| Wohnung Top 16 | Life Cycle Projektentwicklung GmbH | 413627a | 119 | Wohnung Ober- und Dachgeschoss 1 | 100,27 |
| | | | | Dachterrasse Oberge- schoss | 21,71 |
| | | | | Dachterrasse Dachge- schoss 1 | 37,35 |
| Wohnung Top 17 | Life Cycle Projektentwicklung GmbH | 413627a | 44 | Wohnung Obergeschoss | 44,81 |
| | | | | Balkon Obergeschoss | 6,27 |
| | | | | Kellerabteil 21 (Zubehör) | 2,67 |
| Wohnung Top 18 | Life Cycle Projektentwicklung GmbH | 413627a | 66 | Wohnung Obergeschoss | 63,62 |
| | | | | Balkon Obergeschoss | 6,27 |
| | | | | Kellerabteil 18 (Zubehör) | 3,06 |
| Wohnung Top 19 | Life Cycle Projektentwicklung GmbH | 413627a | 76 | Wohnung Obergeschoss | 64,86 |
| | | | | Terrasse Obergeschoss | 12,31 |

| | | | | | |
|----------------------|---------------------------------------|---------|-----|-------------------------------------|--------|
| | | | | Kellerabteil 23 (Zubehör) | 2,62 |
| | | | | Gartenanteil (Zubehör) | 20,85 |
| Wohnung Top 20 | Life Cycle Projektentwicklung GmbH | 413627a | 50 | Wohnung Dachgeschoss 1 | 44,66 |
| | | | | Dachterrasse Dachge- schoss 1 | 11,55 |
| | | | | Kellerabteil 24 (Zubehör) | 6,52 |
| Wohnung Top 21 | Life Cycle Projektentwicklung GmbH | 413627a | 140 | Wohnung Dachgeschoss 1+2 | 117,05 |
| | | | | Dachterrasse Dachge- schoss 1 | 41,74 |
| | | | | Dachterrasse Dachge- schoss 2 | 39,91 |
| Wohnung Top 22 | Life Cycle Projektentwicklung GmbH | 413627a | 127 | Dachgeschoss 1+2 | 105,36 |
| | | | | Dachterrasse Dachge- schoss 1 | 39,56 |
| | | | | Dachterrasse Dachge- schoss 2 | 37,37 |
| Wohnung Top 23 | Life Cycle Projektentwicklung GmbH | 413627a | 96 | Wohnung Dachgeschoss 1+2 | 88,63 |
| | | | | Dachterrasse Dachge- schoss 2 | 11,52 |
| | | | | Dachterrasse Dachge- schoss 2 | 16,65 |
| | | | | Kellerabteil 08 (Zubehör) | 3,76 |
| KFZ-Stellplatz 01 | Life Cycle Projektentwicklung GmbH | 413627a | 8 | KFZ-Stellplatz Unterge- schoss 1 | 12,50 |
| | | | | Kellerabteil 01 (Zubehör) | 5,27 |
| KFZ-Stellplatz 02 | Life Cycle Projektentwicklung GmbH | 413627a | 8 | KFZ-Stellplatz Unterge- schoss 1 | 12,50 |
| | | | | Kellerabteil 02 (Zubehör) | 5,22 |
| KFZ-Stellplatz 03 | Life Cycle Projektentwicklung GmbH | 413627a | 8 | KFZ-Stellplatz Unterge- schoss 1 | 12,44 |
| | | | | Kellerabteil 03 (Zubehör) | 5,22 |



| | | | | | |
|----------------------|---------------------------------------|---------|---|-------------------------------------|-------|
| KFZ-Stellplatz 04 | Life Cycle Projektentwicklung GmbH | 413627a | 8 | KFZ-Stellplatz 1 Unterge- schoss | 12,44 |
| | | | | Kellerabteil 04 (Zubehör) | 5,22 |
| KFZ-Stellplatz 05 | Life Cycle Projektentwicklung GmbH | 413627a | 8 | KFZ-Stellplatz Unterge- schoss 1 | 12,50 |
| | | | | Kellerabteil 05 (Zubehör) | 5,22 |
| KFZ-Stellplatz 06 | Life Cycle Projektentwicklung GmbH | 413627a | 8 | KFZ-Stellplatz Unterge- schoss 1 | 12,44 |
| | | | | Kellerabteil 06 (Zubehör) | 5,17 |
| KFZ-Stellplatz 07 | Life Cycle Projektentwicklung GmbH | 413627a | 8 | KFZ-Stellplatz Unterge- schoss 1 | 12,50 |
| | | | | Kellerabteil 07 (Zubehör) | 3,52 |
| KFZ-Stellplatz 08 | Life Cycle Projektentwicklung GmbH | 413627a | 7 | KFZ-Stellplatz Unterge- schoss 1 | 12,50 |
| KFZ-Stellplatz 09 | Life Cycle Projektentwicklung GmbH | 413627a | 7 | KFZ-Stellplatz Unterge- schoss 1 | 12,50 |
| KFZ-Stellplatz 10 | Life Cycle Projektentwicklung GmbH | 413627a | 7 | KFZ-Stellplatz Unterge- schoss 1 | 12,44 |
| KFZ-Stellplatz 11 | Life Cycle Projektentwicklung GmbH | 413627a | 7 | KFZ-Stellplatz Unterge- schoss 1 | 12,44 |
| KFZ-Stellplatz 12 | Life Cycle Projektentwicklung GmbH | 413627a | 7 | KFZ-Stellplatz Unterge- schoss 1 | 12,50 |
| KFZ-Stellplatz 13 | Life Cycle Projektentwicklung GmbH | 413627a | 7 | KFZ-Stellplatz Unterge- schoss 1 | 12,44 |
| KFZ-Stellplatz 14 | Life Cycle Projektentwicklung GmbH | 413627a | 7 | KFZ-Stellplatz Unterge- schoss 1 | 12,44 |
| KFZ-Stellplatz 15 | Life Cycle Projektentwicklung GmbH | 413627a | 7 | KFZ-Stellplatz Unterge- schoss 1 | 12,50 |
| KFZ-Stellplatz 16 | Life Cycle Projektentwicklung GmbH | 413627a | 7 | KFZ-Stellplatz Unterge- schoss 1 | 12,50 |
| KFZ-Stellplatz 17 | Life Cycle Projektentwicklung GmbH | 413627a | 7 | KFZ-Stellplatz Unterge- schoss 1 | 12,50 |
| KFZ-Stellplatz 18 | Life Cycle Projektentwicklung GmbH | 413627a | 7 | KFZ-Stellplatz Unterge- schoss 1 | 12,50 |
| KFZ-Stellplatz 19 | Life Cycle Projektentwicklung GmbH | 413627a | 7 | KFZ-Stellplatz Außen | 17,50 |

| | | | | | |
|----------------------|---------------------------------------|---------|---|----------------------|-------|
| KFZ-Stellplatz 20 | Life Cycle Projektentwicklung GmbH | 413627a | 5 | KFZ-Stellplatz Außen | 12,50 |
| KFZ-Stellplatz 21 | Life Cycle Projektentwicklung GmbH | 413627a | 5 | KFZ-Stellplatz Außen | 12,50 |
| KFZ-Stellplatz 22 | Life Cycle Projektentwicklung GmbH | 413627a | 5 | KFZ-Stellplatz Außen | 12,50 |
| KFZ-Stellplatz 23 | Life Cycle Projektentwicklung GmbH | 413627a | 5 | KFZ-Stellplatz Außen | 12,50 |
| KFZ-Stellplatz 24 | Life Cycle Projektentwicklung GmbH | 413627a | 5 | KFZ-Stellplatz Außen | 12,50 |
| KFZ-Stellplatz 25 | Life Cycle Projektentwicklung GmbH | 413627a | 5 | KFZ-Stellplatz Außen | 12,50 |
| KFZ-Stellplatz 26 | Life Cycle Projektentwicklung GmbH | 413627a | 5 | KFZ-Stellplatz Außen | 12,50 |
| KFZ-Stellplatz 27 | Life Cycle Projektentwicklung GmbH | 413627a | 5 | KFZ-Stellplatz Außen | 12,50 |
| KFZ-Stellplatz 28 | Life Cycle Projektentwicklung GmbH | 413627a | 5 | KFZ-Stellplatz Außen | 15,00 |
| KFZ-Stellplatz 29 | Life Cycle Projektentwicklung GmbH | 413627a | 5 | KFZ-Stellplatz Außen | 15,00 |
| KFZ-Stellplatz 30 | Life Cycle Projektentwicklung GmbH | 413627a | 5 | KFZ-Stellplatz Außen | 12,50 |

3. Wohnungseigentumsbegründung

- 3.1. Die Life Cycle Projektentwicklung GmbH, FN 413627a, erklärt die Begründung von vorläufigem Wohnungseigentum gemäß § 45 WEG 2002 an den in obiger Tabelle, Spalte 1, angeführten Wohnungseigentumseinheiten (Wohnungen bzw. KFZ-Abstellplätze samt Einlagerungsräumen und Gartenflächen soweit vorhanden). Mit Verkauf auch nur einer Wohnungseinheit entsteht eo ipso „unbeschränktes“ Wohnungseigentum und erlangen alle Bestimmungen des Errichtungsstatutes voller Wirksamkeit.

4. Rechtsnachfolge

In diesem Statut festgelegten (wechselseitigen) Rechte und Pflichten gehen vorbehaltlich der Bestimmungen des § 49 Abs. 1 WEG 2002 auf die Rechtsnachfolger des vorläufigen Eigentümers aller Anteile uneingeschränkt über. Im Falle einer Übertragung des Miteigentumsanteiles ist der Überträger verpflichtet, alle diese Rechte und Pflichten ausdrücklich aus dem Rechtsnachfolger mit der Verpflichtung



zung zur weiteren Überbindung an alle künftigen Rechtsnachfolger zu überbinden und diese Überbindung der Hausverwaltung nachzuweisen. Erfolgt dies nicht, haftet er unbeschadet der Veräußerung für alle Verpflichtungen persönlich weiter, mehrere Eigentümer eines Anteils haften unabhängig ihres Verhältnis solidarisch.

5. **Allgemeine Teile**

Alle Teile der Wohnanlage und der Grundstücke, die nicht in Sondernutzung der Wohnungseigentümer stehen, stehen allen Miteigentümern zur ordnungsgemäßen Nutzung gemäß der Zweckbestimmung als gemeinschaftliches Eigentum frei.

6. **Gemeinsame Einrichtungen**

Sollten in jenen Teilen, welche vom Wohnungseigentum erfasst sind, Einrichtungen vorhanden sein, die für den Betrieb bzw. die ordnungsgemäße Verwaltung der gesamten Liegenschaft notwendig sind, so hat der jeweilige Wohnungseigentümer das Betreten der in seiner ausschließlichen Nutzung stehenden Liegenschaftsteile zum Erreichen der obgenannten Einrichtungen zu gestatten.

7. **Vollmacht**

Rechtsanwalt Dr. Joachim Bucher LL.M., bucher | partner RECHTSANWÄLTE, Italiener Straße 13/5, 9500 Villach, wird beauftragt und bevollmächtigt, dieses Wohnungseigentumsstatut grundbücherlich durchzuführen, allenfalls für die Verbücherung notwendige Änderungen vorzunehmen und die erforderlichen Urkunden auch in notarieller Form zu unterzeichnen.

Der Alleineigentümer ermächtigt und bevollmächtigt mit seiner Unterschrift auf diesem Vertrag Rechtsanwalt Dr. Joachim Bucher LL.M., bucher | partner RECHTSANWÄLTE, Italiener Straße 13/5, 9500 Villach, diesen Vertrag grundbücherlich durchzuführen und sohin auf der Liegenschaft EZ 51, KG 01302 Fünfhaus, das vorläufige Wohnungseigentum im Sinne dieses Wohnungseigentumsstatutes zu begründen, weiters allfällige Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages, die zu seiner Verbücherung erforderlich, respektive notwendig werden, vorzunehmen.

8. **Nebenabreden**

Wenn der Vertrag eine Regelungslücke aufweisen sollte oder eine Vertragsbestimmung ganz oder teilweise unwirksam ist oder wird, so bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam. Anstelle der fehlenden oder unwirksamen Bestimmung soll eine Bestimmung vereinbart werden, welche dem von der Alleineigentümerin ursprünglich beabsichtigten wirtschaftlichen Zweck der fehlenden oder unwirksamen Bestimmung am nächsten kommt. Nebenabreden wurden nicht getroffen. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sind als solche zu kennzeichnen und bedürfen der Schriftform.

9. **Aufsandungserklärung**

Die Life Cycle Projektentwicklung GmbH, FN 413627a, erteilt ihre ausdrückliche Einwilligung dazu, dass aufgrund dieses Vertrages und unter Bedachtnahme auf das Gutachten zur Festsetzung der Nutzwerte des DI Helmut Frosch, allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, Nutzwertfeststellung und Parifizierung, vom 27.09.2016 auf der Liegenschaft EZ 1674, KG 04307 Enzesfeld, nachstehende grundbücherliche Eintragungen erfolgen können:

a. in der Aufschrift:

Die Ersichtlichmachung von „vorläufigen Wohnungseigentum“.

b. im Eigentumsblatt:

Die Teilung der 1/1 Anteile der Life Cycle Projektentwicklung GmbH, FN 413627a, unter gleichzeitiger Einverleibung von Wohnungseigentum wie folgt:



| | | |
|----------|--|--------------|
| 79/2188 | Anteile untrennbar verbunden mit Wohnung Top 01, Kellerabteil 12, Gartenanteil | |
| 146/2188 | Anteile untrennbar verbunden mit Wohnung Top 02, | Gartenanteil |
| 80/2188 | Anteile untrennbar verbunden mit Wohnung Top 03, Kellerabteil 15, Gartenanteil | |
| 85/2188 | Anteile untrennbar verbunden mit Wohnung Top 04, Kellerabteil 11, Gartenanteil | |
| 59/2188 | Anteile untrennbar verbunden mit Wohnung Top 05, Kellerabteil 22, Gartenanteil | |
| 60/2188 | Anteile untrennbar verbunden mit Wohnung Top 06, Kellerabteil 14, Gartenanteil | |
| 56/2188 | Anteile untrennbar verbunden mit Wohnung Top 07, Kellerabteil 17 | |
| 117/2188 | Anteile untrennbar verbunden mit Wohnung Top 08 | |
| 89/2188 | Anteile untrennbar verbunden mit Wohnung Top 09, Kellerabteil 10 | |
| 56/2188 | Anteile untrennbar verbunden mit Wohnung Top 10, Kellerabteil 16 | |
| 117/2188 | Anteile untrennbar verbunden mit Wohnung Top 11, | Gartenanteil |
| 92/2188 | Anteile untrennbar verbunden mit Wohnung Top 12, Kellerabteil 09 | |
| 55/2188 | Anteile untrennbar verbunden mit Wohnung Top 13, Kellerabteil 20 | |
| 42/2188 | Anteile untrennbar verbunden mit Wohnung Top 14, Kellerabteil 13 | |
| 142/2188 | Anteile untrennbar verbunden mit Wohnung Top 15 | |
| 119/2188 | Anteile untrennbar verbunden mit Wohnung Top 16 | |
| 44/2188 | Anteile untrennbar verbunden mit Wohnung Top 17, Kellerabteil 21 | |
| 66/2188 | Anteile untrennbar verbunden mit Wohnung Top 18, Kellerabteil 18 | |
| 76/2188 | Anteile untrennbar verbunden mit Wohnung Top 19, Kellerabteil 23, Gartenanteil | |
| 50/2188 | Anteile untrennbar verbunden mit Wohnung Top 20, Kellerabteil 24 | |
| 140/2188 | Anteile untrennbar verbunden mit Wohnung Top 21 | |
| 127/2188 | Anteile untrennbar verbunden mit Wohnung Top 22 | |
| 96/2188 | Anteile untrennbar verbunden mit Wohnung Top 23, Kellerabteil 08 | |
| 8/2188 | Anteile untrennbar verbunden mit KFZ-Stellplatz 01, Kellerabteil 01 | |
| 8/2188 | Anteile untrennbar verbunden mit KFZ-Stellplatz 02, Kellerabteil 02 | |
| 8/2188 | Anteile untrennbar verbunden mit KFZ-Stellplatz 03, Kellerabteil 03 | |
| 8/2188 | Anteile untrennbar verbunden mit KFZ-Stellplatz 04, Kellerabteil 04 | |
| 8/2188 | Anteile untrennbar verbunden mit KFZ-Stellplatz 05, Kellerabteil 05 | |
| 8/2188 | Anteile untrennbar verbunden mit KFZ-Stellplatz 06, Kellerabteil 06 | |
| 8/2188 | Anteile untrennbar verbunden mit KFZ-Stellplatz 07, Kellerabteil 07 | |
| 7/2188 | Anteile untrennbar verbunden mit KFZ-Stellplatz 08 | |
| 7/2188 | Anteile untrennbar verbunden mit KFZ-Stellplatz 09 | |
| 7/2188 | Anteile untrennbar verbunden mit KFZ-Stellplatz 10 | |
| 7/2188 | Anteile untrennbar verbunden mit KFZ-Stellplatz 11 | |
| 7/2188 | Anteile untrennbar verbunden mit KFZ-Stellplatz 12 | |

- 7/2188 Anteile untrennbar verbunden mit KFZ-Stellplatz 13
- 7/2188 Anteile untrennbar verbunden mit KFZ-Stellplatz 14
- 7/2188 Anteile untrennbar verbunden mit KFZ-Stellplatz 15
- 7/2188 Anteile untrennbar verbunden mit KFZ-Stellplatz 16
- 7/2188 Anteile untrennbar verbunden mit KFZ-Stellplatz 17
- 7/2188 Anteile untrennbar verbunden mit KFZ-Stellplatz 18
- 7/2188 Anteile untrennbar verbunden mit KFZ-Stellplatz 19
- 5/2188 Anteile untrennbar verbunden mit KFZ-Stellplatz 20
- 5/2188 Anteile untrennbar verbunden mit KFZ-Stellplatz 21
- 5/2188 Anteile untrennbar verbunden mit KFZ-Stellplatz 22
- 5/2188 Anteile untrennbar verbunden mit KFZ-Stellplatz 23
- 5/2188 Anteile untrennbar verbunden mit KFZ-Stellplatz 24
- 5/2188 Anteile untrennbar verbunden mit KFZ-Stellplatz 25
- 5/2188 Anteile untrennbar verbunden mit KFZ-Stellplatz 26
- 5/2188 Anteile untrennbar verbunden mit KFZ-Stellplatz 27
- 5/2188 Anteile untrennbar verbunden mit KFZ-Stellplatz 28
- 5/2188 Anteile untrennbar verbunden mit KFZ-Stellplatz 29
- 5/2188 Anteile untrennbar verbunden mit KFZ-Stellplatz 30

10.

Kosten

Alle mit der Errichtung und Durchführung dieses Wohnungseigentumsstatutes mittelbar und unmittelbar im Zusammenhang stehende Vertragserrichtungskosten sind, wie die auflaufenden Barauslagen, Gerichtsgebühren, Beglaubigungskosten, etc., von der Alleineigentümerin zu tragen.

Oberfahrbach, am _____

Wien, am 21. Nov. 2016

A.A. Dr. Andrieh Patricia, 6.12.1962

Life Cycle Projektentwicklung GmbH,
FN 413627a,

Gebühr in Höhe von € 14,30
gem. § 14 TP 13 GebG 1957 idF
BGBl. II 191/2011 entrichtet.

B.R.Zl.: 13486/2016

Ich bestätige die Echtheit der Unterschrift der Frau Magister Doktor Patricia
ANDRETSCH, geboren am 06.12.1962 (sechsten Dezember eintausendneun-
hundertzweiundsechzig), Oberfahrenbach 76, A-8452 Großklein.-----
Wien, am 21.11.2016 (einundzwanzigsten November zweitausendsechzehn). ----



DR. ANDREA GRÜN
SUBSTITUT DES ÖFFENTLICHEN NOTARS
DR. GERHARD SCHUESSLER
WIEN - INNERE STADT





Ergänzung zum Kaufvertrag WEG-REGELUNGEN

Joachim **Bucher**, Dr., LL.M.

Martin **Schiestl**, Mag.

Italiener Straße 13
9500 Villach
Austria

Telefon +43 4242 29992
Telefax +43 4242 27666

office@bucher-partner.com
www.bucher-partner.com

DVR 4011391

Bankverbindung:
IBAN: AT72 1200 0004 0454 3100
BIC: BKAUATWW

Anderkonto:
IBAN: AT96 6000 0000 9206 0735
BIC: OPSKATWW

Ergänzung zum Kaufvertrag

abgeschlossen zwischen

WPI Projektgesellschaft mbH
FN 416423 m
Kärntner Straße 51/DG 12
1010 Wien

in weiterer Folge als „WPI“ bezeichnet

und

Mag. Werner Kroer, geb. 14.07.1959
Jägermayerstraße 14
2540 Bad Vöslau

In weiterer Folge als „Käufer“ bezeichnet

wie folgt:

1. Präambel

- 1.1. Mit gesondertem Kaufvertrag hat der *Käufer* 42/2188 Miteigentumsanteile (B-LNR 15) verbunden mit (vorläufigem) Wohnungseigentum an der Wohnung Top 14 samt Kellerabteil 13 sowie 5/2188 Miteigentumsanteile (B-LNr 44) verbunden mit (vorläufigem) Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz 20 an der Liegenschaft EZ 1674, KG 04307 Enzesfeld erworben.
- 1.2. Die Vertragsteile sind somit Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ 1674, KG 04307 Enzesfeld.
- 1.3. Zum Zwecke eines gedeihlichen Zusammenlebens der Mit- und Wohnungseigentümer sind die Vertragsteile übereingekommen, die hinkünftige Bewirtschaftung der Liegenschaft wie nachfolgend dargestellt vorzunehmen:

2. **Wohnungseigentum**

Für den Fall, dass eine Neufestsetzung der Nutzwerte im Sinne der Bestimmungen des § 9 WEG 2002 erfolgen sollte, verpflichten sich die Vertragsteile, einer unentgeltlichen Berichtigung ihrer Miteigentumsanteile zuzustimmen.

3. **Hausverwaltung**

3.1. Der *Käufer* erteilt der *WPI* Vollmacht und beauftragt diese, in ihrem Namen und auf Rechnung der Wohnungseigentümergeinschaft eine Hausverwaltung, die über die erforderlichen Befähigungen verfügt, auszuwählen und für die Dauer von drei Jahren ab Übergabe und in der Folge auf unbestimmte Zeit zur Verwaltung der Liegenschaft zu den üblichen Bedingungen zu bestellen. Die *WPI* ist ermächtigt, den entsprechenden Hausverwaltervertrag abzuschließen.

3.2. Der *Käufer* verpflichtet sich, nach der Bestellung über Aufforderung eine entsprechende Hausverwaltungsvollmacht zu unterfertigen. Aufgrund dieser Vollmacht soll die Hausverwaltung berechtigt sein, alle notwendigen Vertretungshandlungen vorzunehmen bzw. Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um die Liegenschaft in der vereinbarten Form zu verwalten.

4. **Umfang des Wohnungseigentums / individuelle Erhaltungspflicht**

4.1. Zu einem Wohnungseigentumsobjekt, das in ausschließlicher Benutzung und Erhaltungspflicht des Wohnungseigentümers steht, gehören insbesondere

- a.) die Gesamtfläche der im Wohnungseigentum stehenden Räume, der Gartenanteile, Balkone, Loggen, Terrassen, Kellerflächen samt Wand- und Deckenverputz, sowie allfällige innen- und außenliegende Sonnenschutz und Beschattungsanlagen;
- b.) die Innen- und Außenseiten der Fenster und Terrassentüren samt Verglasung und Fensterstöcke und Zargen: Die äußeren Fenster und Terrassentüren haben in einheitlicher Farbe und Form zu sein, um eine einheitliche Gestaltung der Hausanlage sicherzustellen;
- c.) zu den Räumen gehörige Türen samt Zargen insbesondere auch die Wohnungseingangstüre;
- d.) die Versorgungsleitungen für Wasser, Warmwasser, elektrischen Strom, die Heizungsrohre und Leitungen der sanitären Anlagen, Telefon und dergleichen, jeweils ab deren Eintritt von

- allgemeinen Teilen der Liegenschaft in die einzelnen im Wohnungseigentum stehenden Raumeinheiten; dazugehörige Zähler und Messeinrichtungen, auch wenn sie sich außerhalb der Wohnungseigentumsräume befinden, sofern die Zähler nicht im Eigentum der Versorgungsbetriebe bzw. im Miteigentum sämtlicher Miteigentümer stehen (wie z.B. der Hauptwasserzähler);
- e.) Tapeten, Fliesen, Fußbelag samt Aufbau bis zur Rohdecke (jedoch nicht die tragenden Teile der Decken und Wände), die in den Räumen vorhandenen, aber nicht tragenden Zwischenwände;
 - f.) die in den Räumen eingebauten Einrichtungsgegenstände wie Wandschränke, Küchen, Bad, Wasch- und Toiletteneinrichtungen sowie Heizungselemente;
 - g.) die Klingelvorrichtungen, Gegensprechanlagen und sonstigen Schwachstromanlagen von der Grenze des Wohnungseigentumsobjektes an;
 - h.) die zu den jeweiligen Objekten gehörenden Terrassen und deren gesamte Abdichtung gegen Niederschlagswasser;
- 4.2. Die Kosten des Betriebes, der Instandhaltung und einer allfälligen Wiederinstandsetzung bzw. Neuherstellung jedes Wohnungseigentumsobjektes trägt der jeweilige Wohnungseigentümer, dem die ausschließliche Nutzung an diesem Wohnungseigentumsobjekt zukommt.
- 4.3. Jeder Wohnungseigentümer verpflichtet sich, sein Wohnungseigentumsobjekt auf eigene Kosten ohne Inanspruchnahme der Hausgemeinschaft im ordentlichen Zustand zu erhalten, sodass durch allenfalls auftretende Schäden keine Beeinträchtigung der anderen Wohnungseigentümer erfolgt. Auftretende Schäden oder Mängel am Wohnungseigentumsobjekt, die in irgendeiner Weise die übrigen Miteigentümer oder das gemeinsame Eigentum beeinträchtigen könnten, sind der Wohnungseigentümergeinschaft bzw. der Verwaltung unverzüglich zu melden.
- 4.4. Bauliche und widmungsmäßige Änderungen am Wohnungseigentumsobjekt dürfen nur, sofern erforderlich, mit behördlicher Genehmigung und weiters, sofern dadurch das äußere Erscheinungsbild wesentlich betroffen bzw. wesentlich verändert werden kann, nur mit schriftlicher Zustimmung aller Wohnungseigentümer durchgeführt werden. Für den Fall behördlicher Genehmigungsverfahren erklären sich die Wohnungseigentümer wechselseitig bereit, die – so erforderlich –

entsprechenden Zustimmungserklärungen abzugeben und Anträge mit zu fertigen, sofern sie diesbezüglich keine Kosten oder Abgaben treffen.

- 4.5. Kommt ein Wohnungseigentümer einer Aufforderung der Verwaltung zur Beseitigung von Mängeln, die das gemeinschaftliche Eigentum oder das Wohnungseigentum anderer Wohnungseigentümer gefährden oder beeinträchtigen können, innerhalb von vierzehn Tagen nicht nach, so ist der Verwalter berechtigt, die Mängel auf Kosten des Wohnungseigentümers in fachmännischer Weise beseitigen zu lassen. Diese Frist entfällt bei Gefahr in Verzug.

5. **Allgemeine Teile der Liegenschaft**

- 5.1. Als allgemeine Teile der Liegenschaft gelten insbesondere
- a.) die der allgemeinen Versorgung und Entsorgung dienenden bzw. gemeinsam genutzten Zu- und Ableitungen, Leitungen für Strom, Heizung, Wasser und Kommunikation, die Abfallstränge sowie die gemeinsam genutzten Leitungen für die Wärmeregulierung und alle dazugehörigen gemeinschaftlichen Messeinrichtungen;
 - b.) die Blitzschutzanlage;
 - c.) Der Zugang vom öffentlichen Gut zu den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten samt Beleuchtung sowie die sonstigen Verkehrswege, insbesondere Zu- und Abfahrten;
 - d.) sämtliche nicht dem einzelnen Wohnungseigentümer zur ausschließlichen Nutzung zugewiesenen Räume und Flächen;
 - e.) das Dach samt Abdichtung;
 - f.) der tragende Kern der Wände und die Wände zu anderen Wohnungseigentumsobjekten sind gemeinsamer Bestandteil;
 - g.) die Außenfassade, sowohl hinsichtlich Abdichtung als auch Dämmung.
- 5.2. Die Kosten für die allgemeinen Teile der Liegenschaft werden von den Miteigentümern gemäß den Bestimmungen dieser Vereinbarung getragen.
- 5.3. Alle Teile der Gebäude bzw. der Grundstücke, die nicht in Sondernutzung der Wohnungseigentümer stehen, stehen allen Miteigentümern zur ordnungsgemäßen Nutzung gemäß der Zweckbestimmung als gemeinschaftliches Eigentum zur Verfügung. Es ist keinem der Mit- und Wohnungseigentümer gestattet, über sein Wohnungseigentum hinaus Räume, Einrichtungen oder Vorrichtungen zu schaffen oder sonst Handlungen zu setzen, die die

Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums durch die übrigen Miteigentümer unmöglich machen oder zumindest beeinträchtigen.

- 5.4. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, das gemeinschaftliche Eigentum schonend und pfleglich zu behandeln. Alle ernsten Schäden des Hauses und innerhalb der Wohnungseigentumsobjekte sind ebenso wie alle erkennbaren Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, soweit erforderlich, die schonende Inanspruchnahme der vom Wohnungseigentum umfassten Räume zur Vornahme von Reparaturen am gemeinschaftlichen Eigentum zu dulden.

6. Bewirtschaftungskosten

- 6.1. Die Aufteilung aller liegenschaftsbezogenen Aufwendungen, wie Rücklagenbeiträge, Betriebskosten und sonstige Aufwendungen auf die einzelnen Wohnungseigentümer erfolgt nach Liegenschaftsanteilen, sofern keine Vorrichtungen für eine verbrauchsabhängige Zählung eingerichtet sind. In diesem Fall erfolgt eine Abrechnung der Kosten nach dem jeweiligen Verbrauch.
- 6.2. Zur Schaffung einer Reserve für die Finanzierung zukünftiger Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten sowie zur Deckung aller liegenschaftsbezogenen Aufwendungen ist eine von allen Wohnungseigentümern zu dotierende Rücklage entsprechend den Bestimmungen des § 31 WEG zu schaffen. Die Festsetzung der Höhe der Rücklagenbeiträge richtet sich nach dem voraussichtlichen Erhaltungs- und Verbesserungsaufwand für die Liegenschaft und obliegt grundsätzlich dem bestellten Verwalter.
- 6.3. Die Kosten von Erhaltungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses sind grundsätzlich von allen Wohnungseigentümern entsprechend dem vereinbarten Aufteilungsschlüssel zu tragen.

Jeder Wohnungseigentümer hat für die Instandhaltung der in seinem Wohnungseigentum stehenden Einheit selbst zu sorgen und alle notwendigen Reparaturen auf seine Kosten vorzunehmen; dies betrifft das Innere der dem jeweiligen Wohnungseigentümer zur ausschließlichen Nutzung zugewiesenen Wohnungseigentums-einheit.

- 6.4. Die Behebung von Zeitschäden, Abnutzungsschäden oder sonstigen Schäden an allgemeinen Teilen der Liegenschaft, soweit nicht die einzelnen Wohnungseigentümer hierfür unmittelbar aufzukommen haben, ist durch die Verwaltung in erster Linie aus dem Instandhaltungsfond zu bezahlen. Die Verwaltung und Verwahrung des Instandhaltungsfonds obliegt der Hausverwaltung.

7. Eigentümergeinschaft

- 7.1. Der bestellte Verwalter hält alle zwei Jahre eine Eigentümerversammlung gemäß § 25 WEG ab. Bei Bedarf oder über schriftliches – einen wichtigen Grund enthaltendes – Begehren von zumindest sechs Wohnungseigentümern verpflichtet sich der Verwalter eine außerordentliche Versammlung, gegen gesondertes Honorar, anzuberaumen.
- 7.2. Die nach dem WEG zwingend vorgesehenen Übersendungen sowie sonstigen Benachrichtigungen an den einzelnen Wohnungseigentümer erfolgen entweder an die Anschrift des Wohnungseigentumsobjektes oder an eine andere vom Wohnungseigentümer bekanntgegebene Zustellanschrift im Inland.
- 7.3. Sollten Eigentümerpartner gemäß § 13 WEG dem Verwalter nicht ausdrücklich Gegenteiliges bekanntgeben, reicht die Übersendung an einen von ihnen aus. Diesfalls verpflichtet sich der Benachrichtigte, den Eigentümerpartner über den Inhalt der Verständigung vollinhaltlich und unverzüglich zu informieren.
- 7.4. Sofern Wohnungseigentümern bzw. Eigentümerpartnern das Wohnungseigentum an mehreren Objekten der Liegenschaft zukommt, haben sie dem Verwalter eine maßgebliche Zustellanschrift bekanntzugeben. Diesfalls reicht die jeweils einmalige Übersendung an diese bekanntgegebene Zustellanschrift aus.

8. Verwaltung, Verwalter

- 8.1. Festgehalten wird, dass die Liegenschaft derzeit von der MRG Metzger Realitäten Immobilienverwaltung und Gebäudemanagement GmbH, Gumpendorfer Straße 72, 1060 Wien, verwaltet wird. Die Vertragsparteien vereinbaren, die MRG Metzger Realitäten Immobilienverwaltung und Gebäudemanagement GmbH für die Dauer von drei Jahren ab Abschluss dieses Vertrages zum Verwalter zu bestellen. Wird das Verwaltungsverhältnis nicht gemäß § 21 Abs 2 WEG 2002 aufgelöst, so verlängert es sich gemäß § 21 Abs 6 WEG 2002 auf unbestimmte Zeit.
- 8.2. Die Tätigkeit des Verwalters umfasst einerseits alle laufenden Agenden, die mit der Verwaltung, dem Betrieb, der Erhaltung, der Verrechnung der Aufwendungen und der Vertretung der Eigentümergeinschaft üblicherweise verbunden sind, andererseits auch diejenigen Aufgaben und Rechtsgeschäfte, die mit der Verwaltung einzelner, im gemeinschaftlichen Eigentum stehender wirtschaftlich nutzbarer Teile der Liegenschaft verbunden sind. Die

- Vertragsparteien verpflichten sich, ein verkehrsübliches Vollmachtsformular gesondert zu unterfertigen.
- 8.3. Bei Ausübung seiner Tätigkeit im Rahmen der ordentlichen Verwaltung ist der Verwalter auch ohne vorherige Einholung eines Beschlusses der Miteigentümer allein entscheidungsberechtigt, wobei er das Interesse der Eigentümergemeinschaft Dritten gegenüber zu wahren hat.
- 8.4. Der Verwalter ist insbesondere berechtigt, über die Notwendigkeit und Vergabe von Aufträgen für Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten unter Aufrechterhaltung seiner Verantwortlichkeit selbständig zu entscheiden und zu diesem Zweck über die Mittel aus der Rücklage zu verfügen.
- 8.5. Der Verwalter ist verpflichtet, die Interessen der Miteigentümer zu wahren und nach Maßgabe dieses Absatzes die Weisungen der Mehrheit zu befolgen. Für Handlungen, die über den Umfang der ordentlichen Verwaltung hinausgehen, hat der Verwalter vorher die Zustimmung der einfachen Mehrheit der Miteigentümer, gerechnet nach Nutzwerten, einzuholen. Eine Ausnahme von dieser Verpflichtung besteht, wenn Entscheidungen zu treffen sind, deren Verzögerung nennenswerte wirtschaftliche oder rechtliche Nachteile für die Eigentümergemeinschaft nach sich ziehen würde und die Einholung der Zustimmung der Miteigentümer nicht rechtzeitig möglich wäre oder Gefahr in Verzug besteht. Aufträgen, die in die Rechte eines oder mehrerer Miteigentümer eingreifen oder eine Änderung der zuletzt gehandhabten Übung bewirken, hat der Verwalter nur dann nachzukommen, wenn darüber die Zustimmung der Betroffenen oder die rechtskräftige Entscheidung einer Behörde / eines Gerichtes vorliegt.
- 8.6. Jeder Wohnungseigentümer wird einen allfälligen Wohnsitzwechsel dem Verwalter unverzüglich schriftlich bekanntgeben, anderenfalls eine Zustellung an den Wohnungseigentümer an der zuletzt nachweislich bekanntgegebenen Anschrift als vollzogen gilt.
- 8.7. Das Honorar des Verwalters wird mit der Wohnungseigentümergeinschaft frei vereinbart.
- 8.8. Der Verwalter ist ermächtigt, notwendige Versicherungen für die Liegenschaft bzw. das Haus, seine gemeinschaftlich benutzten oder im Wohnungseigentum stehenden Teile, abzuschließen.
- 8.9. Die Entschädigungssumme aus einem Versicherungsvertrag ist voll zur Wiederherstellung oder Instandsetzung des Hauses zu verwenden.

9. **Hausordnung**

Die jeweils gültige Hausordnung ist von den Wohnungseigentümern einzuhalten.

10. **Rechtsnachfolge**

Sämtliche in diesem Vertrag festgelegten wechselseitigen Rechte und Pflichten gehen auf Rechtsnachfolger der Vertragsparteien uneingeschränkt über. Überträgt ein Miteigentümer seine Miteigentumsanteile, so ist er verpflichtet, sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf seine Rechtsnachfolger mit der Verpflichtung zur weiteren Überbindung zu überbinden und den Verwalter von der Übertragung sowie dem Stichtag dieses Rechtsvorganges zu verständigen. Erfolgt dies nicht, haftet der übertragende Miteigentümer unbeschadet der Veräußerung für alle Verpflichtungen persönlich weiter. Eigentümerpartner, deren Anteile gemäß § 13 WEG 2002 verbunden sind, haften für die ihr Wohnungseigentumsobjekt betreffenden Verbindlichkeiten zur ungeteilten Hand.

Baden, am 26.02.2018

V. Uach, am 01.03.2018

in Vollmacht

WPI Projektgesellschaft mbH

Mag. Werner Kroer

BRZ: 124/2018

Die Echtheit der vorstehenden Unterschrift des Herrn **Werner KROER**, geboren am 14.07.1959 (vierzehnten Juli eintausendneuhundertneunundfünfzig), 2544 Leobersdorf, Aumühlweg 3 / 02A, wird bestätigt. -----
Baden, am 26.02.2018 (sechszwanzigsten Februar zweitausendachtzehn). -----

Gebühr in Höhe von EUR 14,30 entrichtet.
Dr. Johannes Fasching, öff. Notar, Baden, NÖ



Werner Kroer
öffentlicher Notar

BRZ: 516/2018

Die Unterschrift des Herrn Ingenieur Günther Ibler, geboren am 28.04.1970 (achtundzwanzigsten April neunzehnhundertsiebzig), Fichtenweg 12, 9871 Seeboden am Millstättersee ist echt. -----
Villach am 01.03.2018 (ersten März zweitausendachtzehn). -----

Finanzgebühr von € 14,30 entrichtet.



ING. MAG. TOBIAS ASSEG
SUBSTITUT DES ÖFFENTLICHEN NOTARS
MAG. GERALD RAUCHENWALD IN VILLACH

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "T. Asseg", written over the typed name and title of the notary.