Mag. (FH) Daniel Ertl, MSc
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien
Certified International Surveyor by ImmoZert

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

der BLNr. 45 (65/2000 Anteile) verbunden mit
Wohnungseigentum an **W 19 St 2**

der Liegenschaft

2345 Brunn am Gebirge, Leopold Gattringer Straße 22

(ident Kirchengasse 6)

Aktenzahl:	**5 E 29/26w**
Bezirksgericht:	Mödling
Katastralgemeinde:	16105 Brunn am Gebirge
Einlagezahl:	104
Grundstücks Nr(n)	.111
Stichtag	26.08.2026

Sachverständiger Mag. (FH) Daniel Ertl, MSc
SV | CIS ImmoZert
2500 Baden
Habsburgerstraße 10
tel: +43 699 10754097
email: daniel.ertl@gerichts-sv.at

ÖVI Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft | Mitglied www.ovi.at
IMMOZERT

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines ... 2
1.1. Auftraggeber ... 2
1.2. Aktenzahl ... 2
1.3. Betreibende Partei ... 2
1.4. Verpflichtete Partei ... 2
1.5. Auftrag/Zweck ... 2
1.6. Grundlagen und Unterlagen ... 2
1.6.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen ... 3
1.6.2. Literatur ... 3
1.7. Bewertungsstichtag ... 4
1.8. Allgemeine Vorbemerkungen ... 4
1.9. Verhaltensgrundsätze ... 5
1.10. Hinweispflicht gem. Ö-Norm B 1802 ... 5
2. Befund ... 6
2.1. Grundbuchstand ... 6
2.1.1. A-Blatt ... 6
2.1.2. B-Blatt ... 6
2.1.3. C-Blatt ... 6
2.2. Lage ... 7
2.2.1. Verkehrsanbindung ... 9
2.2.2. Infrastruktur ... 9
2.3. Grundstück ... 10
2.3.1. Allgemeine Topographie ... 10
2.3.2. Gefahrenzonenplan ... 13
2.3.3. Flächenwidmung/ Baubehörde ... 14
2.3.4. Anschlüsse ... 14
2.3.5. Kontaminationen ... 14
2.4. Gebäudebestand ... 16
2.4.1. Bauaufträge/ Baubescheide ... 18
2.4.2. Wohnungseigentum an W 19 Stiege 2 ... 20
2.4.3. Nutzfläche ... 26
2.4.4. Bestandrechte / Rechte Dritter ... 26
2.4.5. Wohnbeitragsvorschreibung / Reparaturrücklage ... 27
2.5. Energieausweis ... 28
2.6. Einheitswert ... 29
3. Gutachten ... 30
3.1. Bewertungsgrundsätze ... 30
3.2. Verkehrswertermittlung W 19 ST 2 ... 31
3.2.1. Sachwert ... 31
3.2.2. Bodenwert ... 32

3.2.3. Herstellungskosten 33
3.2.4. Restnutzungsdauer 34
3.2.5. Gewöhnliche Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 34
3.2.6. Marktanpassung 34
3.2.7. Berechnung Verkehrswert 35
4. Zusammenfassung 36
4.1. BLNr. 45 65/2000 Anteile verbunden mit WE an W 19 St 2 36
5. Fotodokumentation 37
6. Anlagen 40

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Übersichtskarte Süden von Wien 7
Abb. 2: Übersichtkarte Brunn am Gebirge 8
Abb. 3: Lage und nächste Umgebung 8
Abb. 4: Nächstgelegene Haltestellen 9
Abb. 5: DKM – Digitale Katastermappe 10
Abb. 6: Luftbild 11
Abb. 7: Straßenlärm Karte 2022 [dB] 11
Abb. 8: Schienenlärm Karte 2022 [dB] 12
Abb. 9: HORA-Pass (Auswertungsradius 50m) 13
Abb. 10: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan 14
Abb. 11: Auszug Altlasten GIS 15
Abb. 12: Lageplan 16
Abb. 13: Ansicht/Schnitt Bestandsplan 18
Abb. 14: Grundriss W 19 St 2 20

1. Allgemeines

1.1. Auftraggeber

Bezirksgericht Mödling, per Beschluss vom 04.05.2026.

1.2. Aktenzahl

Exekutionssache: 5 E 29/26w

1.3. Betreibende Partei

Wiener Neustädter Sparkasse
Neunkirchner Straße 4
2700 Wiener Neustadt

vertreten durch

ALLINGER LUDWIGER Rechtsanwälte
GesbR
Herrengasse 25
2700 Wiener Neustadt

1.4. Verpflichtete Partei

THORN GmbH
pA GF David Dorn, Leopold Gattringer Straße
22 Stiege 2/19
2345 Brunn am Gebirge

1.5. Auftrag/Zweck

Der Sachverständige wird beauftragt schriftlich Befund und Gutachten über den Wert der BLNr. 45 (65/2000 Anteile) verbunden mit Wohnungseigentum W 19 St 2 der Liegenschaft der KG 16105 Brunn am Gebirge, EZ 104 per Adresse 2345 Brunn am Gebirge, Leopold Gattringer Straße 22 (ident Kirchengasse 6) zur Durchführung der bewilligten Zwangsversteigerung zu erstatten.

1.6. Grundlagen und Unterlagen

Dem Sachverständigen stehen seine erhobenen sowie die vom Auftraggeber übergebenen Grundlagen und Unterlagen und die allgemeinen Grundlagen aus der Literatur und Wissenschaft zur Verfügung.

1.6.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen

- erfolgreiche Befundaufnahme an Ort und Stelle am 26.08.2026, um 08:30 Uhr unter Anwesenheit von:
  - der Gerichtsvollzieherin
  - zwei Zeugen
  - dem gefertigten Sachverständigen
- Grundbuchsauszug, online
- Einsichtnahme in den Bauakt der zuständigen Baubehörde Mödling
- Abfrage bei der Hausverwaltung Handschur Gmbh
- Grundbuchsauszug, online vom 31.08.2026
- Ortsplan, online
- Flächenwidmungs- u. Bebauungsplan, online
- Altlastenkataster, online
- Lärmkarte, online
- Marktrecherche und Erhebungen von Vergleichswerten
- Anfertigen einer Fotodokumentation

1.6.2. Literatur

- Stabentheiner, LiegenschaftsbewertungsG2, 2005
- ÖNORM B 1802
- Kothbauer/Reithofer, Liegenschaftsbewertungsgesetz, 2013
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017
- SV-Landesverband Steiermark und Kärnten, Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, 2020
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, 2023
- Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4.Auflage, 2022
- Seiser, Der Wert von Immobilien, 2011
- Kranewitter H. u.a.: Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung
- Pallitsch/Pallitsch/Kleewein, NÖ Baurecht, 11. Auflage 2019
- Deixler-Hübner, Exekutionsordnung Kommentar, Band 2, 2020
- Wirtschaftskammer Österreich – Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder: Immobilienpreisspiegel
- Remax, Real Estate Future Index, Preisprognose 2025

1.7. Bewertungsstichtag

Bewertungsstichtag ist der 26.08.2026, als Tag der Befundaufnahme.

1.8. Allgemeine Vorbemerkungen

Das Gutachten wurde ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt.
Es wird der Verkehrswert gemäß § 2 Abs 2 LBG ermittelt.
Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmetern.
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 wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem Sachverständigen erteilt wurden, sowie auf vorgelegten Unterlagen oder Annahmen beruhen.
Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seinen Erfahrungen angesetzt. Es wird dabei von einer der Lage und der jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen. Es wird darauf hingewiesen, dass die technische Ausstattung des Objektes nicht geprüft wurde (Stromleitungen, Wasserleitungen, Heizungsleitungen, Abwasserleitungen usw.). Dies gilt ebenso für die Statik des Gebäudes.
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.
Die Berechnungen in diesem Gutachten werden computergestützt durchgeführt. Da das Kalkulationsprogramm auf mehrere Stellen hinter dem Komma genau rechnet, die Ergebnisse jedoch automatisch ab- oder aufgerundet dargestellt werden, können sich bei einem Nachvollzug der Kalkulationen mit den aufgeführten gerundeten Werten scheinbare Ungenauigkeiten ergeben.
Bei der Lieferung von Grundstücken im Zwangsversteigerungsverfahren durch den Verpflichteten an den Ersteher kommt es zum Übergang der Steuerschuld auf den Ersteher. Die Lieferung von Grundstücken ist gemäß § 6 Abs 1 Z 9 lit a UStG grundsätzlich steuerfrei. Es besteht für vorsteuerabzugsberechtigte Unternehmer jedoch auch die Option, diese Lieferungen gem. § 6 Abs 2 UStG steuerpflichtig zu behandeln. Zum Übergang der Steuerschuld gemäß § 19 Abs 1 b lit c UStG kommt es, wenn der Veräußerer auf die Steuerbefreiung für den Umsatz gemäß § 6 Abs 2

UStG verzichtet. In diesem Fall ist nach der Judikatur das Meistbot als Bruttoentgelt anzusehen, das gegebenfalls auch die Umsatzsteuer enthält. (Mini in Deixler-Hübner, Kommentar EO (2020) §156 RZ 64 -72)

Dieses Gutachten gründet sich auf die vom Auftraggeber erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich Änderungen ergeben, die bis dato nicht bekannt bzw. ersichtlich gemacht wurden, behält sich der SV die Rücknahme und/oder Ergänzung dieses Gutachtens vor. Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind ausgeschlossen. Für allenfalls eintretende Schadensfälle, für die der Auftragnehmer einzustehen hat, ist die Haftung jedenfalls mit € 400.000,- begrenzt.

Dieses Gutachten ist ausschließlich für den oben genannten Zweck erstellt worden und ist daher für andere Verwendungen, insbesondere für steuerliche oder versicherungstechnische Zwecke, nicht geeignet.

Die Vervielfältigung und Veröffentlichung des Gutachtens darf weder im Ganzen noch in Teilen vorgenommen werden. Ausdrücklich untersagt ist auch das Hochladen des Gutachtens oder einzelner Teile desselben auf Plattformen für „künstliche Intelligenz“.

1.9. Verhaltensgrundsätze

Das vorliegende Gutachten wurde durch den gefertigten Gutachter unabhängig, unparteiisch und objektiv erstellt. Alle Angaben, Informationen und Unterlagen, die zur Erstellung des Gutachtens verwendet wurden, sowie der Inhalt des Gutachtens, insbesondere der ermittelte Wert, unterliegen der Vertraulichkeit.

1.10. Hinweispflicht gem. Ö-Norm B 1802

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Resultat keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein und bedeutet nicht notwendigerweise, dass ein entsprechender Preis, auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen, im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Sollte eine solche kurzfristige Veräußerung - aus welchem Grund auch immer - notwendig sein, so behält sich der SV vor, vom festgesetzten Verkehrswert einen entsprechenden weiteren Abschlag vorzunehmen.

2. Befund

2.1. Grundbuchstand

2.1.1. A-Blatt

REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 16105 Brunn am Gebirge EINLAGEZAHL 104
BEZIRKSGERICHT Mödling

****
Letzte TZ 5096/2026
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.111		GST-Fläche	768	
		Bauf.(10)	546	
		Bauf.(20)	222	Leopold Gattringer-Straße 22
				Kirchengasse 6

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
********** A2 **********

2.1.2. B-Blatt

45 ANTEIL: 65/2000
THORN GmbH (FN 557341w)
ADR: Kürnbergergasse 1, EG, Wien 1150
a 9510/1988 4060/2023 Wohnungseigentum an W 19 St 2
b 1743/2022 Kaufvertrag 2022-02-21 Eigentumsrecht
c 4037/2023 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG hins lit. a)
d 2506/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 09.02.2024
(HG Wien - 5 S 37/24m)

2.1.3. C-Blatt

103 auf Anteil B-LNR 45
a 2828/2023 Pfandurkunde 2023-05-02
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 110.000,--
für Wiener Neustädter Sparkasse (FN 110105w)

108 auf Anteil B-LNR 45
a 1388/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 555.380,71,
Antragskosten EUR 3.335,00 für
Wiener Neustädter Sparkasse (FN 110105w)
(5 E 29/26w)

Auf der Liegenschaft ist Wohnungseigentum begründet. Im Sinne des Bewertungszwecks im Rahmen des Exekutionsverfahrens erfolgt die Bewertung geldlastenfrei und bleiben allfällige Belastungs- und Veräußerungsverbote sowie die intabulierte Einleitung des Versteigerungsverfahrens unbeachtlich.

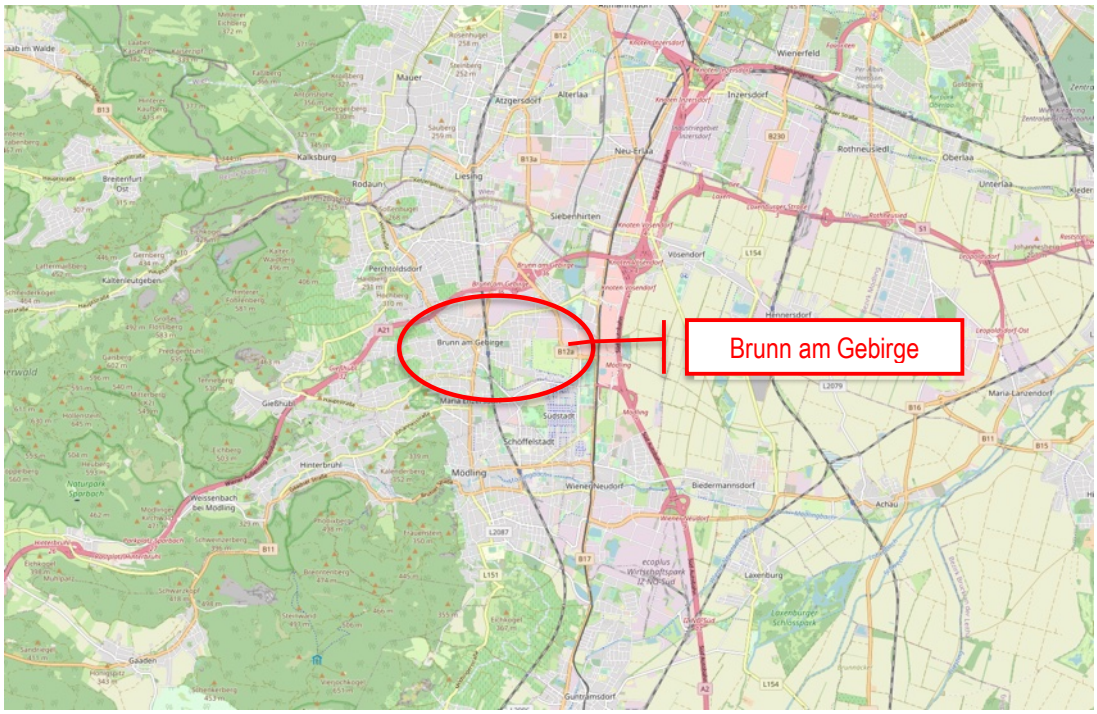
2.2. Lage



Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Marktgemeinde Brunn am Gebirge im Bezirk Mödling im Bundesland Niederösterreich. Brunn am Gebirge liegt südlich von Wien im Industrieviertel und zählt rd. 12.000 Einwohner.

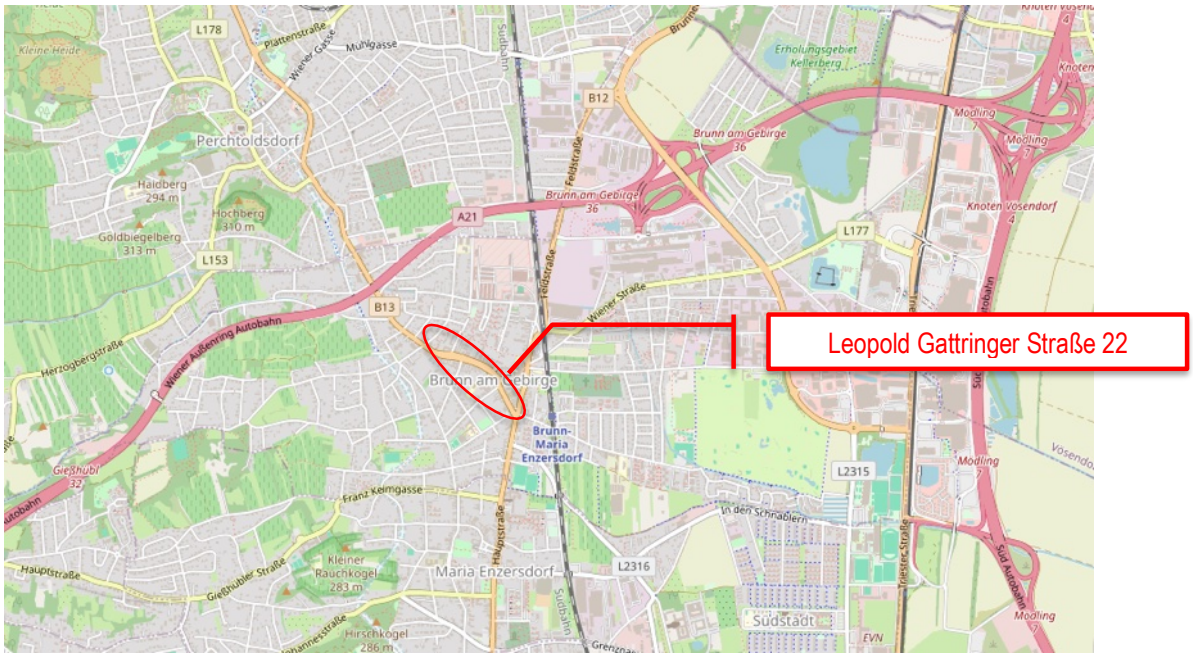
Die bewertungsgegenständliche Adresse lautet „Leopold Gattringer Straße 22 (ident Kirchengasse 6) und befindet sich in Zentrumslage.

Abb. 1: Übersichtskarte Süden von Wien



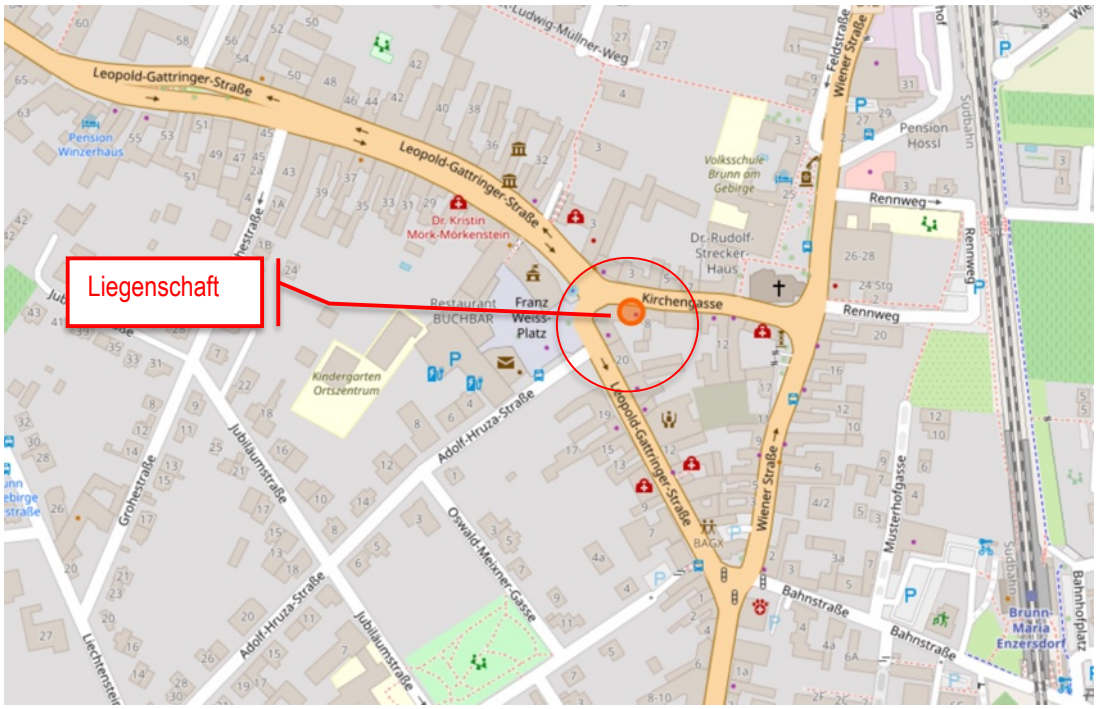
Quelle: Openstreetmap.org

Abb. 2: Übersichtkarte Brunn am Gebirge



Quelle: Openstreetmap.org

Abb. 3: Lage und nächste Umgebung



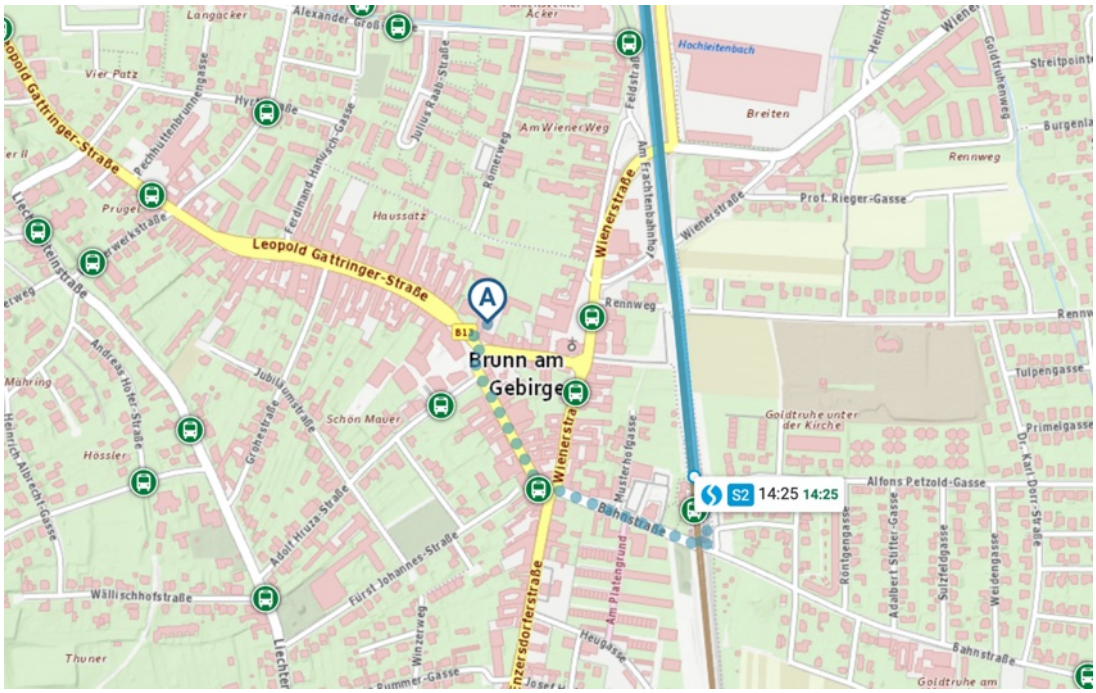
Quelle: Openstreetmap.org/ NÖ Atlas

Die umliegende Bebauung ist geprägt von gemischt genutzten Gebäuden vorwiegend in geschlossener Bauweise.

2.2.1. VERKEHRSANBINDUNG

Brunn am Gebirge ist über regionale Busverbindungen bzw. die Schnellbahn das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Haltestelle Brunn/ Maria Enzersdorf der Schnellbahn befindet sich in kurzer Gehdistanz. Der Hauptbahnhof Wien wird in rd. 30min erreicht.

Abb. 4: Nächstgelegene Haltestellen



Quelle: anachb.vor.at

Für den Individualverkehr ist die gegenständliche Liegenschaft gut erreichbar. Die Liegenschaft ist von der Abfahrt der A2 Wiener Neudorf bzw. der A21 Brunn am Gebirge in wenigen Minuten zu erreichen. Die Parkplatzsituation kann bedingt durch die Zentrumslage als angespannt bezeichnet werden. In den umliegenden Straßenzügen besteht eine Kurzparkzonenregelung.

2.2.2. INFRASTRUKTUR

Geschäfte für den täglichen Bedarf sind in Brunn am Gebirge vorhanden. Weiters verfügt die Gemeinde über mehrere Kindergärten sowie zwei Volksschulen und eine Neue Mittelschule gemeinsam mit Maria Enzersdorf. Im naheliegenden Mödling gibt es mehrere höhere Bildungseinrichtungen, u.a. eine höhere technische Lehranstalt, die mit 3.500 Schülern zu den

größten Schulen Mitteleuropas zählt. Brunn am Gebirge verfügt über mehrere praktische Ärzte sowie Fachärzte. Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich Mödling rd. 2,5km entfernt. Für die Naherholung stehen die Weinberge sowie der Brunner Berg zur Verfügung. Der Bezirk Mödling zählt zu den kaufkraftstärksten in Niederösterreich.

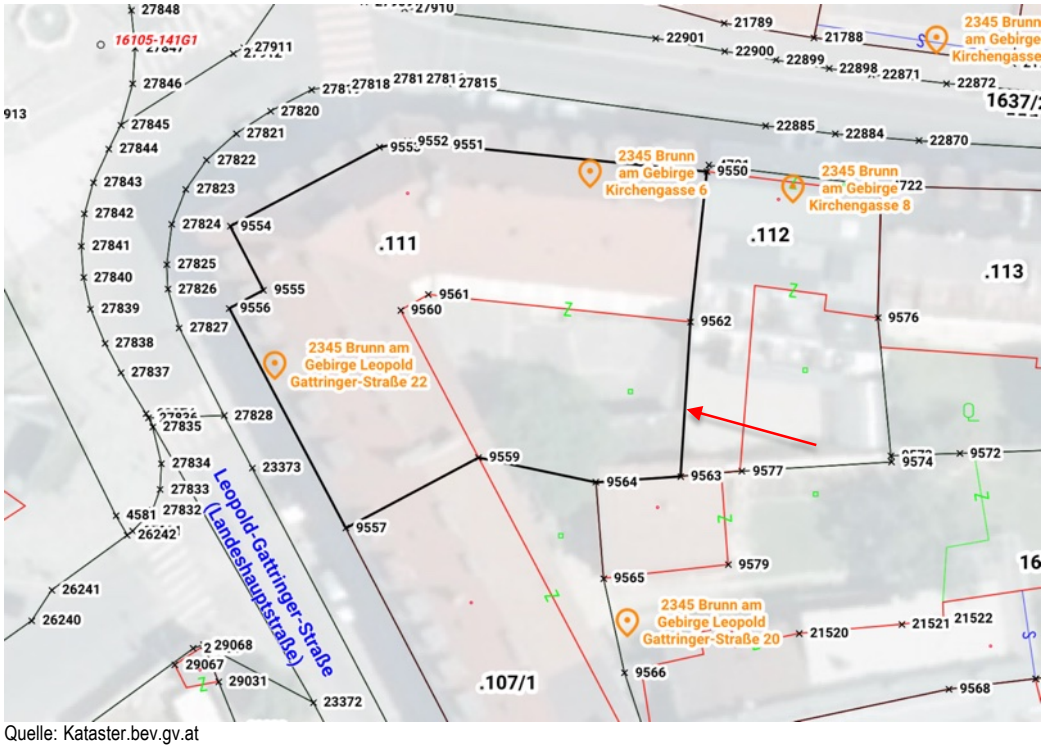
2.3. Grundstück

2.3.1. Allgemeine Topographie

Die Liegenschaft besteht aus einer Eckparzelle, die straßenseitig Richtung Norden bzw. Westen ausgerichtet ist. Die Konfiguration ist als unregelmäßig zu bezeichnen. Als Gesamtgröße ist gemäß dem Grundbuchstand eine Fläche von 768 m² ausgewiesen. Die Liegenschaft befindet sich nicht im Grenzkataster.

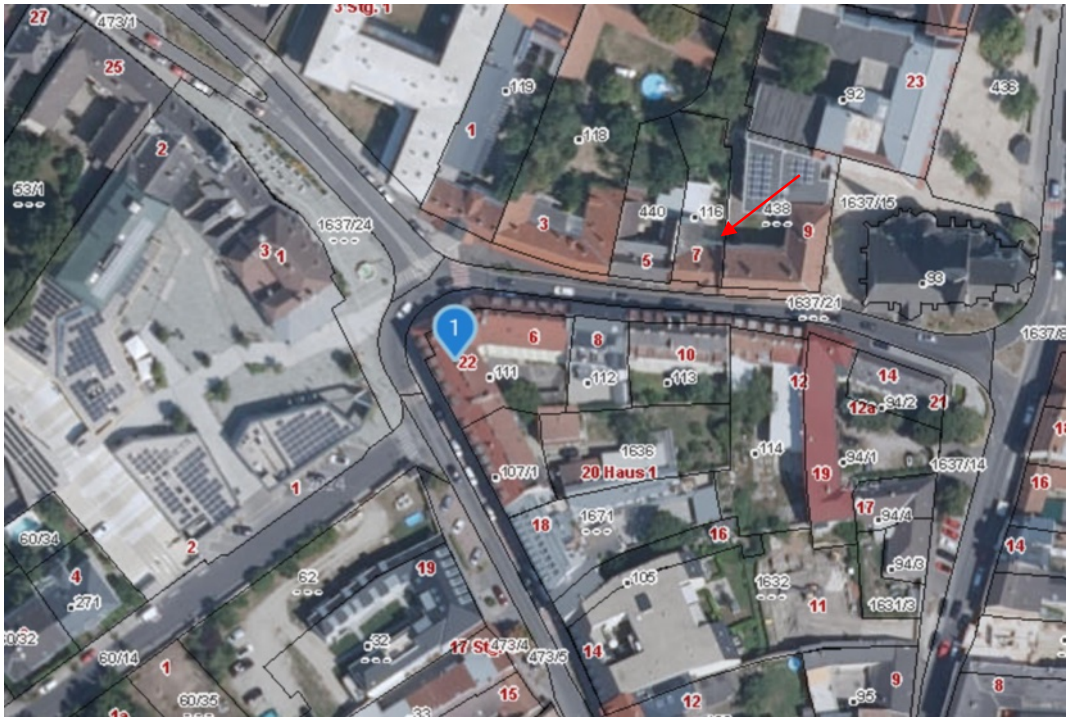
```
************************************ A1 ************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
  .111       GST-Fläche              768
             Bauf.(10)               546
             Bauf.(20)               222  Leopold Gattringer-Straße 22
                                          Kirchengasse 6

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
```

Abb. 5: DKM – Digitale Katastermappe



Quelle: Kataster.bev.gv.at

Abb. 6: Luftbild



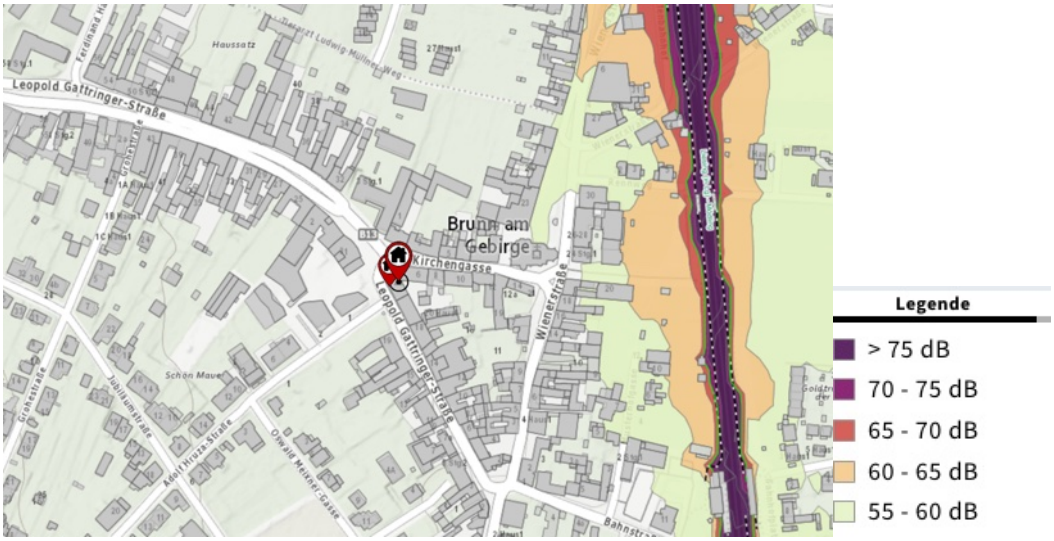
Quelle: Atlas.gv.at

Abb. 7: Straßenlärm Karte 2022 [dB]



Quelle: www.laerminfo.at

Abb. 8: Schienenlärm Karte 2022 [dB]



Quelle: www.laerminfo.at

Im Bereich der gegenständlichen Liegenschaft ist entlang der Leopold Gattringer-Straße entsprechend der Lärmkarte durch den Straßenverkehr eine Lärmimmission >70dB gegeben.

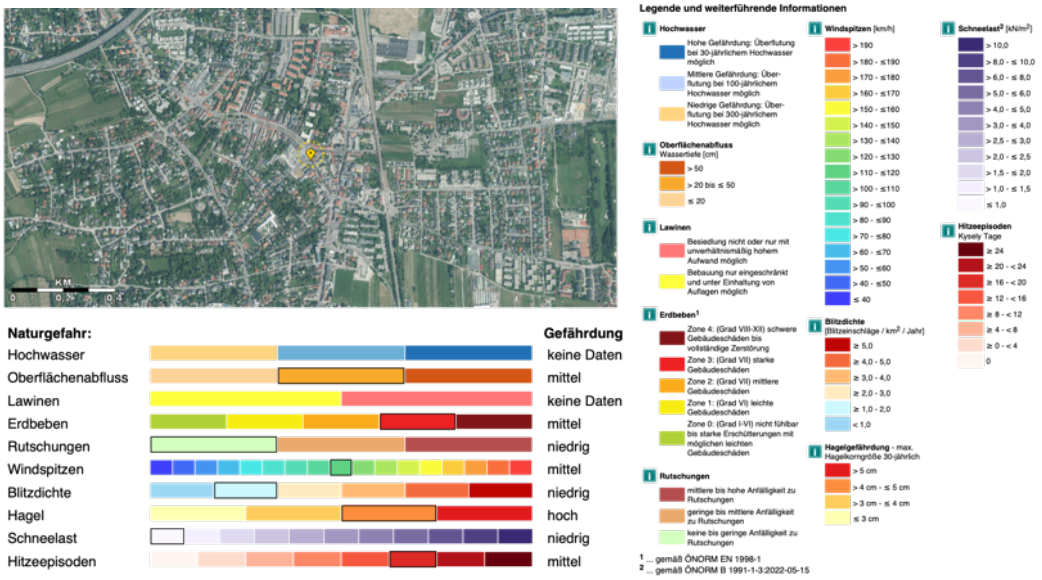
2.3.2. GEFAHRENZONENPLAN

Gemäß Hora Pass des Bundesministeriums für Landwirtschaft, Regionen und Tourismus weist die gegenständliche Adresse folgendes Naturgefahrenrisiken auf:

HORA-Pass

Adresse:	Leopold Gattringer-Straße 22, 2345 Brunn am Gebirge
Seehöhe:	222 m
Auswerteradius:	50 m
Geogr. Koordinaten:	48,10689° N I 16,28426° O

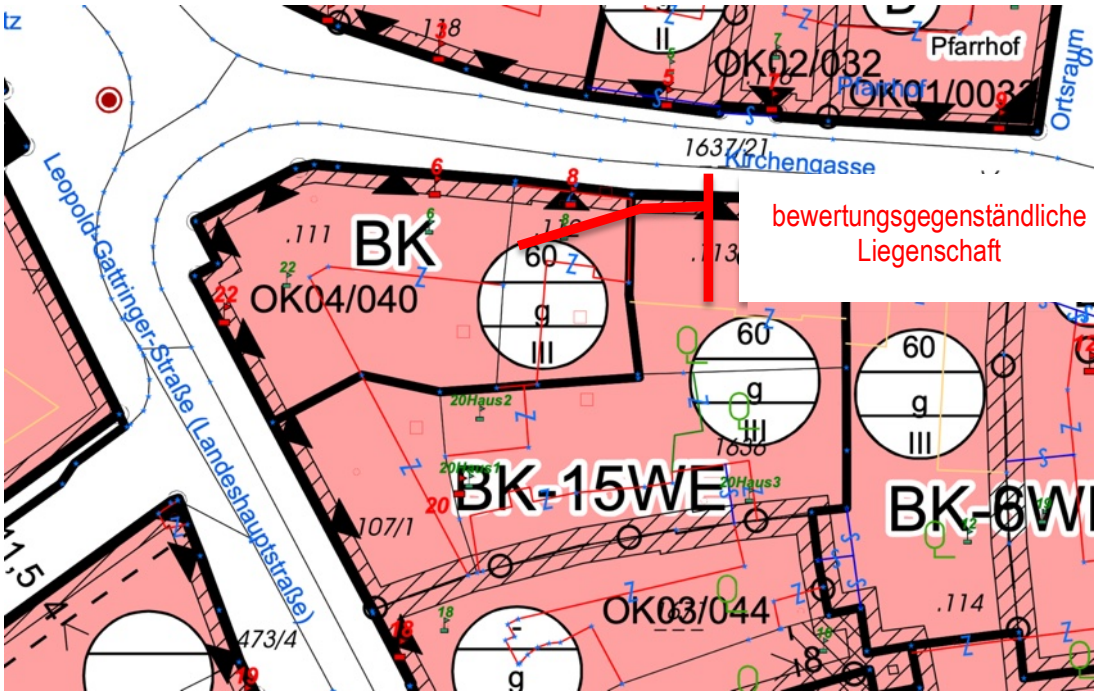
Abb. 9: HORA-Pass (Auswertungsradius 50m)



Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.
Quelle: www.ehora.at

2.3.3. Flächenwidmung/ Baubehörde

Abb. 10: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



https://moedling.msgis.net/

Flächenwidmung auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft:

- Bauland – Kerngebiet
- Bebauungsdichte – 60%
- Bebauungsweise – geschlossen
- Bauklasse III

Es wird darauf hingewiesen, im Zuge von geplanten baulichen Änderungen in den jeweils aktuellen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan sowie in die besonderen Bestimmungen Einsicht zu nehmen.

2.3.4. Anschlüsse

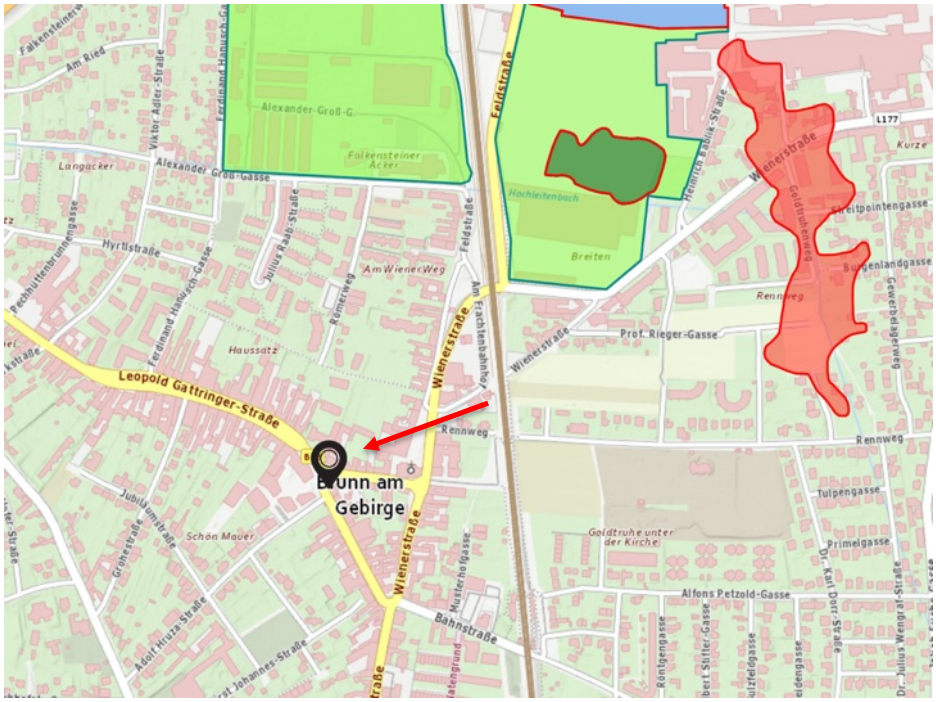
Die Liegenschaft ist an alle zum Betrieb notwendigen öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

2.3.5. Kontaminationen

Das Grundstück wurde nicht auf Kontamination des Bodens untersucht, da dies nicht in das Fachgebiet des Sachverständigen fällt. Im Altlastenportal wird folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG):

- Altablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist,
- Altablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 unterzogen wurden und
- Altlasten

Abb. 11: Auszug Altlasten GIS



Quelle: https://altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten/

Im Altlasten GIS ist die Liegenschaft nicht als Altlast verzeichnet. Für Zwecke der gegenständlichen Bewertung wurde davon ausgegangen, dass keine toxischen, gefährlichen Substanzen oder gesundheitsschädlichen Substanzen anderer Art in oder an der Liegenschaft vorhanden sind. Ein späteres Aufscheinen solcher Substanzen kann eine erhebliche Auswirkung auf den Wert der Liegenschaft haben und würde eine Berichtigung des Gutachtens nach sich ziehen.

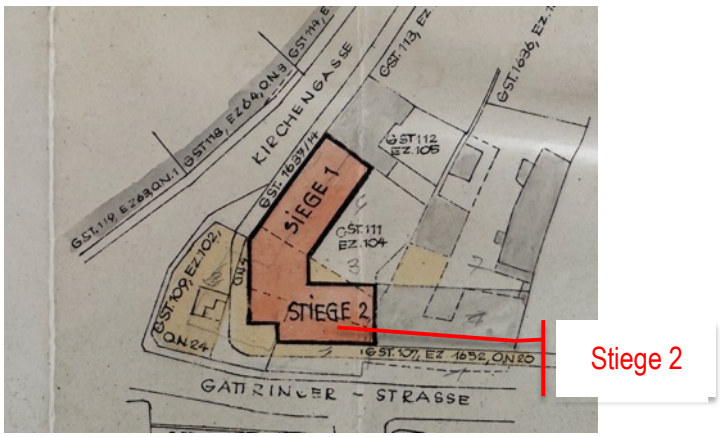
2.4. GEBÄUDEBESTAND

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befindet sich eine Wohnhausanlage, die in den Jahren um 1968 errichtet wurde. Auf der Liegenschaft ist Wohnungseigentum begründet. Bewertungsgegenständlich ist das Wohnungseigentumsobjekt W 19 St 2 im Dachgeschoß der Stiege 2.



Die Erschließung der gegenständlichen Stiege 2 erfolgt über einen straßenseitigen Zugang von der Leopold Gattringer Straße.

Abb. 12: Lageplan



Quelle: Baubehörde

Gemäß Nutzwertberechnung vom 08.06.1988 befinden sich auf der Liegenschaft aufgeteilt auf 2 Stiegen insgesamt 19 selbstständige Wohnungen sowie 5 Geschäftslokale.

Die Gebäudeausstattung lässt sich gemäß Einreichunterlagen wie folgt beschreiben:

Gebäudeausstattung	
Nutzung:	Wohnzwecke
Baujahr:	um 1968
Bauzustand:	durchschnittlich, tlw. saniert
Lage:	Zentrumslage
Geschoße:	Kellergeschoß, Erdgeschoß, 2 Obergeschoße, Dachgeschoß
Mauerwerk:	massiv
Decke:	massiv
Fassade:	verputzt, gemalt, Fassadensanierung 2009
Dach:	Holzdachstuhl mit Ziegeleindeckung
Fenster:	Kunststoffisolierglasfenster
Haustor:	Metalltüre mit Glaseinsatz
Heizung und Warmwasser:	Zentraler Gasheizkessel
Aufzug:	nicht vorhanden
Außenanlagen:	befestigt, Trafo im Innenhof





2.4.1. Bauaufträge/ Baubescheide

Im Zuge der Einsichtnahme in den Bauakt konnten folgende bewertungsrelevante Unterlagen bzw. Baubescheide ausgehoben werden.

Datum	bewilligte Maßnahme
24.09.2009	Mitteilung Kenntnisnahme Fassadensanierung
15.09.2009	Bauanzeige ua. Sanierung der Fassade, Einbau von Außenjalousien
11.09.2013	Bescheid – gewerbebehördliche Genehmigung Gasheizzentrale
17.12.1968	Bescheid – Bewohnungs- und Benützungsbewilligung
05.08.1965	Bescheid – Baubewilligung Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses
16.07.1968	Bescheid – Baubewilligung Errichtung einer Ölfeuerungsanlage
16.06.1967	Bescheid – Errichtung einer Trafoanlage

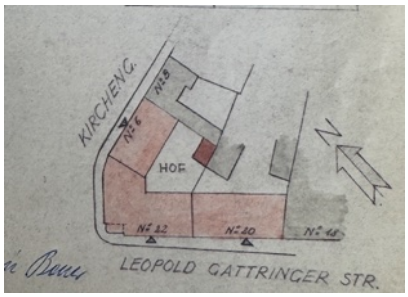
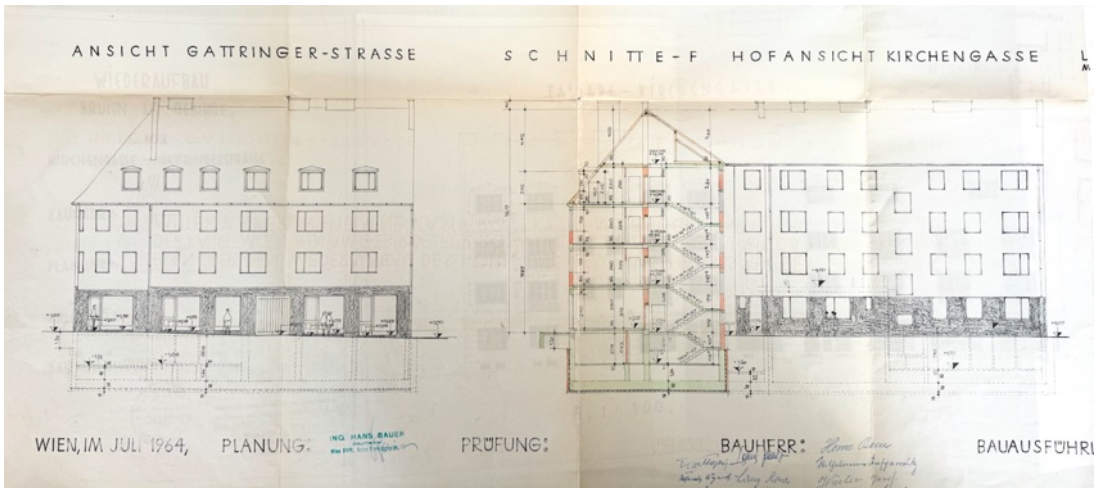


Abb. 13: Ansicht/Schnitt Bestandsplan



Quelle: Bauakt

Bei der Liegenschaft handelt es sich um einen Wiederaufbau nach Kriegsschäden der aus Fondmitteln des Bundesministerium f. Bauten und Technik in den Jahren 1966/68 wiederhergestellt wurde:

Seitens des Wohnhaus Wiederaufbaufonds liegt folgende Mitteilung vor:

Der Wohnhaus- Wiederaufbaufonds hat mit Bewilligungsbescheid vom 27. Jänner 1966, Zl. N 1799/1-I/4/57, für die Wiederherstellung des Hauses Brunn am Gebirge, Leopold Gattringer Straße 22/ Kirchengasse 6, EZ. 104, GB. 16105 Brunn am Gebirge, ein Darlehen in Höhe von ATS 6,555.700,-- zugesichert.

Mit Endbescheid vom 25. Februar 1970, Zl. N 1799/49-IV-29/69, wurde dieses Darlehen endgültig mit einem Betrag von ATS 7,149.450,-- festgesetzt. Beim gegenständlichen Objekt handelte es sich um eine komplette Neuerrichtung aufgrund eines Totalschadens.

Der, auf die dem Verkäufer gehörigen 130/3866 Anteile der oben genannten Liegenschaft, mit welchen Anteilen das Wohnungseigentum an der Wohnung W 19 St 2 im oben

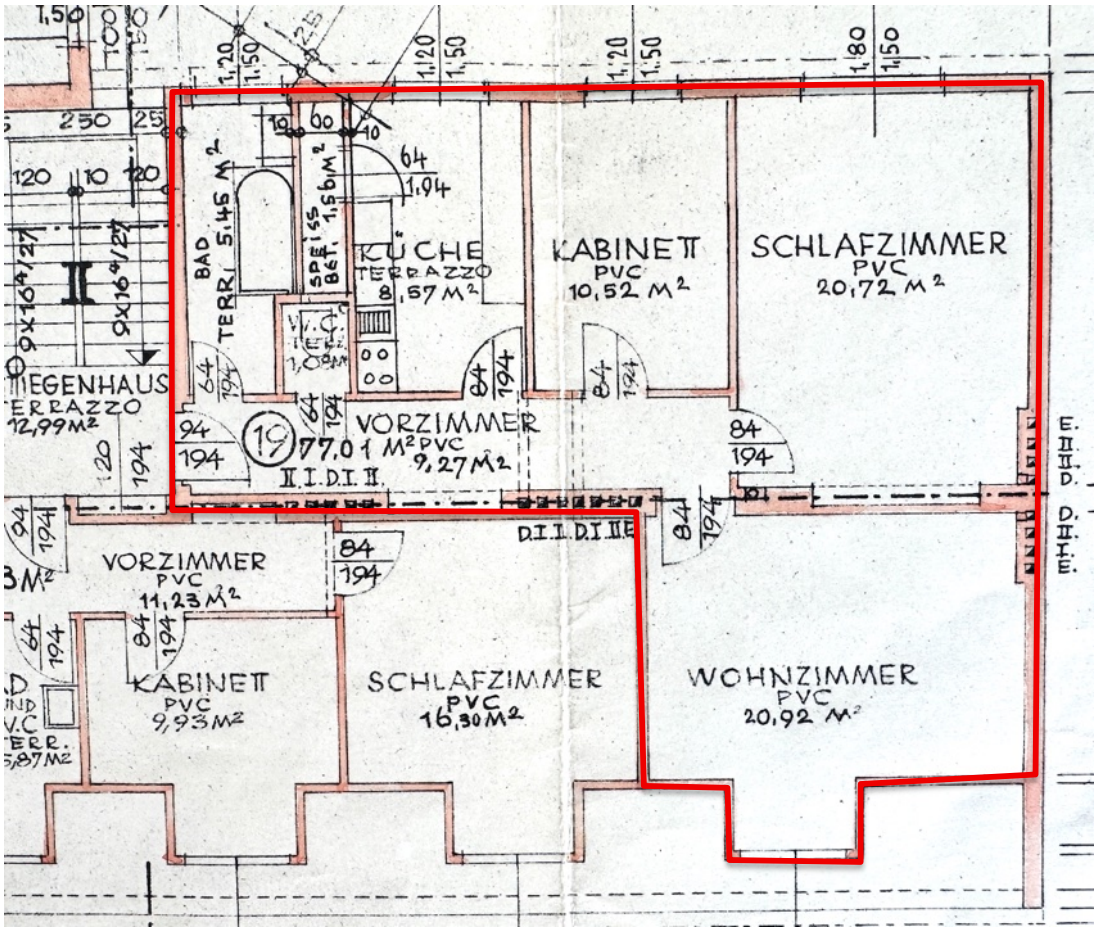
genannten Haus untrennbar verbunden ist, entfallende Darlehensteilbetrag, wurde bereits von einem Voreigentümer am 03. Jänner 2002 mittels Überweisung der letzten, fällig gewesenen Tilgungsrate getilgt.

Der Verkäufer erklärt, dass weder das Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1971, BGBl. Nr. 336/71 noch das Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1987, BGBl. Nr. 340/87 in Anspruch genommen wurde.

2.4.2. Wohnungseigentum an W 19 Stiege 2

Das bewertungsgegenständliche Bestandsobjekt W 19 ST 2 befindet sich im Dachgeschoß (3.Obergeschoß) und wird über das allgemeine Stiegenhaus der Stiege 2 erschlossen. Ausgerichtet ist die Einheit ost-/ westseitig. Aufgrund der Konfiguration ist ein Querlüften gut möglich. Das Objekt verfügt über Strom-, Wasser- und Kanalanschluss. Die Beheizung erfolgt über eine Hauszentralheizung.

Abb. 14: Grundriss W 19 St 2



Quelle: Bauakt (Plan Wiederaufbau 1964)

Augenscheinlich stimmt der Istzustand mit dem baubehördlichen Planstand weitgehend überein.

Die Wohnung gliedert sich in einen zentralen Vorraum, ein Bad, ein WC, eine Küche mit Speis, ein Wohnzimmer, ein Zimmer sowie ein Kabinett.

Die Ausstattung beschreibt sich wie folgt:

W 19 ST 2		
Räume:	Böden:	in der Küche sowie im Sanitärbereich Fliesenboden, in den Zimmern Parkettboden
	Wände:	gemalt, im Sanitärbereich bis Türoberkante verfliest
	Decken:	gemalt
Fenster:	Kunststoffisolierglasfenster mit manuellen Außenjalousien	
Innentüren:	Holztüren in Stahlzargen	
Küche:	küchentypische Ober- und Unterschränke mit Abwasch, E-Herd, Kühlschrank, WM-Anschluss Backofen, Warmwasserboiler in der Speis	
Sanitär:	Bad mit Waschbecken, Badewanne, Heizkörper, separates WC, Abluft	
Heizung:	Hauszentralheizung, Radiatoren in den Räumen , im Wohnzimmer und einem weiteren Zimmer Klimaanlage	
Zustand:	augenscheinlich gut	

















Die technischen Einrichtungen wurden nicht auf ihre Funktionstüchtigkeit überprüft. Eine Aussage über die Funktionsfähigkeit dieser ist somit nicht möglich. Ein E-Befund wurde nicht vorgelegt. Laut Aussage der Hausverwaltung liegt keine Zustimmung zur Installation der Klimaanlage vor.

Darüber hinaus steht dem Wohnungseigentümer ein Kellerabteil zur Nutzung zur Verfügung.





2.4.3. Nutzfläche

Im vorliegenden Bestandsplan weist das gegenständliche WE-Objekt eine Nutzfläche von 77,01 m² auf.

Entsprechend der Nutzflächenzusammenstellung vom 28.02.1988 wird für das gegenständliche Objekt folgende Fläche ausgewiesen:

Wohnung 19 (Johanna FAUSTER)

Vorraum	9,99 m2	
WC	1,07 "	
Bad	3,77 "	
Küche	8,48 "	
Speis	1,24 "	
Wohnzimmer	22,04 "	
Schlafzimmer	18,21 "	
Kabinett	10,45 "	
		75,25 m2

KELLERabteil (Nr.: 19) 1'21 × 3'79	4,58

Seitens des Sachverständigen wurde das Objekt im Rahmen der Befundaufnahme nicht vermessen. Es wird von der Fläche gemäß Nutzflächenzusammenstellung ausgegangen.

2.4.4. Bestandrechte / Rechte Dritter

Über etwaige Bestands- und Nutzungsrechte liegen keine Informationen vor. Es wird von einer Bestandsfreiheit des Objektes ausgegangen.

2.4.5. Wohnbeitragsvorschreibung / Reparaturrücklage

Seitens der Hausverwaltung wurde folgende Wohnbeitragsvorschreibung übermittelt:

W 19 St 2

Beschreibung	USt	Betrag in Euro
Betriebskosten WEG	10 %	€ 119,38
Darlehen	0 %	€ 13,68
Heizkosten	20 %	€ 85,88
Rücklagen	0 %	€ 52,48
Gesamt netto		€ 271,42
+ 10% USt		€ 11,94
+ 20% USt		€ 17,18
Ihre monatliche Vorschreibung		**€ 300,54**

Der Stand der Reparaturrücklage beträgt laut Auskunft der Hausverwaltung zum 31.12.2025 rd. € 114.882,26.

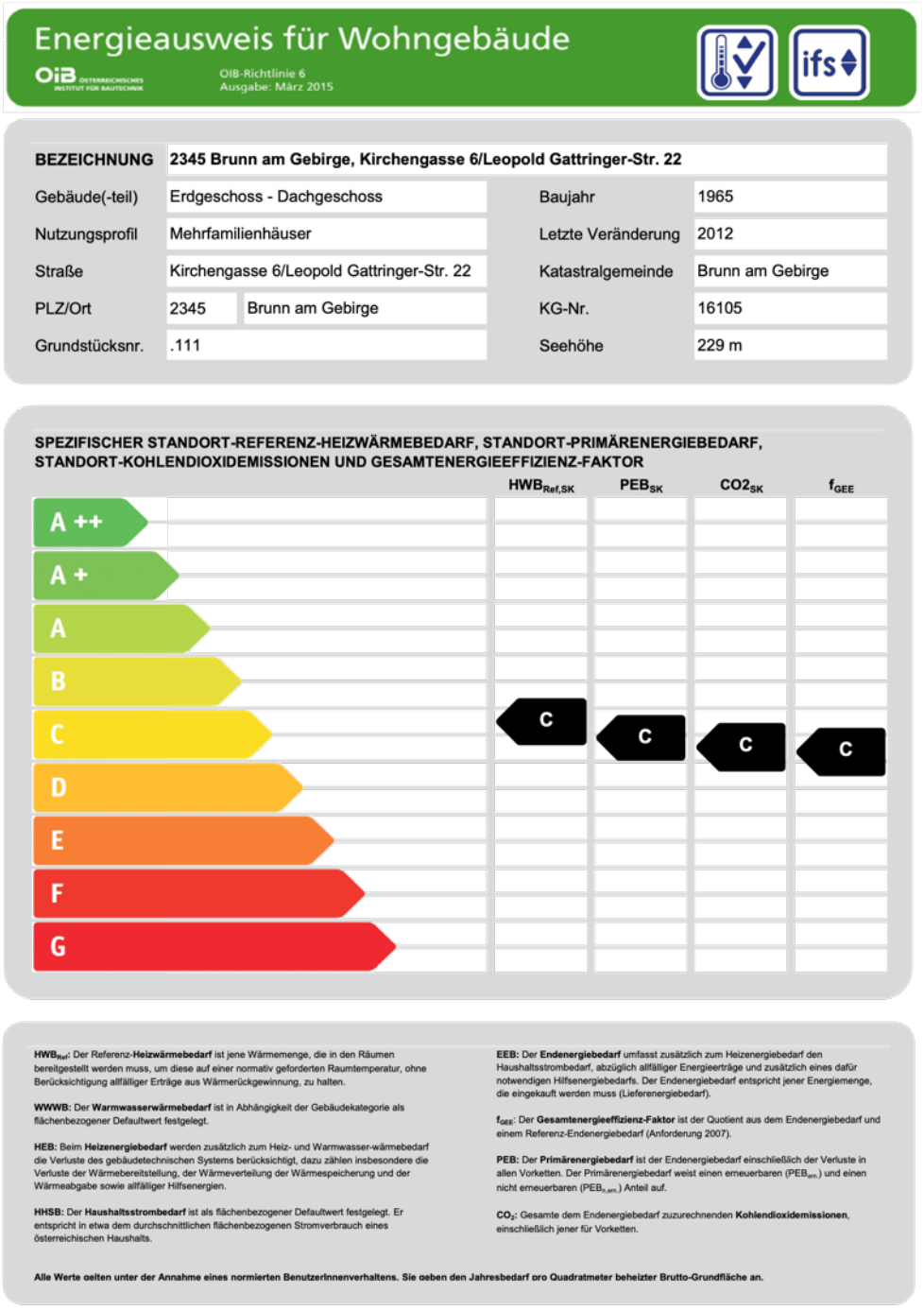
Laut Auskunft der Hausverwaltung werden derzeit Kostenvoranschläge für eine mögliche Dachsanierung eingeholt. Gleichzeitig wird geprüft, ob ein Umstieg auf Fernwärme möglich ist. Da diese Prüfungen noch nicht abgeschlossen sind, können derzeit noch keine konkreten Kosten bekannt gegeben werden.

Laut Auskunft der Hausverwaltung wurde das bestehende Darlehen für die Sanierung der Portale aufgenommen. Die Darlehensdauer läuft noch bis März 2043, die offene Restschuld beträgt € 57.385,77, bezogen auf die 65/2000 Anteile des gegenständlichen Objektes € 1.865,04.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Ersteher nicht nur an bestehende Kostenregelungen im Sinne des §19 Abs 5 WEG, sondern grundsätzlich an bestehende, wirksam zustande gekommene Mehrheitsbeschlüsse in Verwaltungsangelegenheiten (samt deren finanziellen Auswirkungen) gebunden ist.

2.5. Energieausweis

Seitens der Hausverwaltung wurde folgender Energieausweis übermittelt:



Energieausweis für Wohngebäude

OIB Österreichisches Institut für Bautechnik — OIB-Richtlinie 6, Ausgabe: März 2015

BEZEICHNUNG	**2345 Brunn am Gebirge, Kirchengasse 6/Leopold Gattringer-Str. 22**		
Gebäude(-teil)	Erdgeschoss - Dachgeschoss	Baujahr	1965
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	2012
Straße	Kirchengasse 6/Leopold Gattringer-Str. 22	Katastralgemeinde	Brunn am Gebirge
PLZ/Ort	2345 Brunn am Gebirge	KG-Nr.	16105
Grundstücksnr.	.111	Seehöhe	229 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR

	$HWB_{Ref,SK}$	PEB_{SK}	$CO2_{SK}$	f_{GEE}
A ++				
A +				
A				
B				
C	C	C	C	C
D				
E				
F				
G				

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 Warmwasser-wärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergien.

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

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

f_{GEE}: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren ($PEB_{ern.}$) und einen nicht erneuerbaren ($PEB_{n.ern.}$) Anteil auf.

CO_2: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Vorketten.

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 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt. 1

Version: AX3000 (20200701) 64 Bit V2021

2.6. EINHEITSWERT

Gemäß Bekanntgabe des Finanzamt Baden Mödling beträgt für den Grundbesitz Mietwohngrundstück in Leopold Gattringer-Straße 22, Katastralgemeinde 16105, Grundstücksnummer .111, EZ 104 der maßgebliche Einheitswert / Bodenwert pro m² in Euro wie folgt:

	Feststellungs-stichtag besonderer Wert zum Stichtag	Einheitswert [Euro]	Bodenwert pro m²	Hektarsatz Landwirtschaft	Hektarsatz Forst
Grundvermögen	01.01.1988	172.525,31	14,5345		

Der Grundsteuermessbetrag beträgt € 339,58.

Der Grundbesitz ist steuerlich zugerechnet	Anteil
Thorn GmbH € 5.607,07	65/2000

3. Gutachten

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert für das gegenständliche Wohnungseigentumsobjekt zu ermitteln. Dieser entspricht jenem Betrag, der zum Stichtag, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Liegenschaft ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Der Verkehrswert bezieht sich auf den genannten Stichtag. Umstände, welche am Wertermittlungsstichtag bereits voraussehbar sind, müssen jedoch Berücksichtigung finden.

Im Einzelfall wird der Kaufpreis zwischen den subjektiven Wertvorstellungen des Verkäufers und des Käufers liegen. Er muss nicht dem Verkehrswert der Liegenschaft entsprechen.

3.1. Bewertungsgrundsätze

Die Bewertung erfolgt nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes und nach Maßgabe aller in vorstehender Beschreibung enthaltener wertbeeinflussender Merkmale und Feststellungen sowie unter Bedachtnahme der Verhältnisse am Realitätenmarkt zum Stichtag. Im Falle von Neuerungen bleibt eine Anpassung des Gutachtens vorbehalten.

Als Verfahrensmethodik sind gemäß § 3 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (LBG 1992) Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das:

- Vergleichswertverfahren gemäß § 4 LBG,
- Ertragswertverfahren gemäß § 5 LBG und das
- Sachwertverfahren gemäß § 6 LBG

in Betracht.

Das *Vergleichswertverfahren* setzt einen Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen voraus. Unter vergleichbaren Sachen gemäß § 4 LBG sind solche zu verstehen, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Umstände weitestgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen.

Bei Anlageobjekten wird zur Verkehrswertermittlung das *Ertragswertverfahren* primär angewendet, da diese Objekte nach der allgemeinen Marktauffassung üblicherweise zur Ertragserzielung

angeschafft werden. Dabei werden die tatsächlichen, und für leerstehende Objekte fiktive, nachhaltige und marktübliche Nettomieten als Kalkulationsgrundlage in Ansatz gebracht. Dieser um Wagnis, Instandhaltung und Bewirtschaftung gekürzte Wert wird auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes zu einem angemessenen Zinssatz kapitalisiert. Das Ergebnis widerspiegelt eine mögliche Investitionsentscheidung eines potentiellen Käufers.

Das *Sachwertverfahren* wird als Ausgangsbasis für die Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften angewendet, die üblicherweise zum Zweck der Eigennutzung angeschafft und gehalten werden und bei denen üblicherweise keine Ertragserzielungsabsicht im Vordergrund steht.

Auf Grund der Art und Beschaffenheit der bewertungsgegenständlichen Liegenschaften und mangels ausreichender Anzahl an Vergleichswerten gelangt im Zuge der Bewertung der Wohnung das Sachwertverfahren zur Anwendung.

Für die Flächenangaben im Grundbuch bzw. in natura haftet der SV nicht; ein digitaler Auszug liegt vor und wurde als Grundlage herangezogen. Allenfalls gegebene Nutzflächendifferenzen zwischen den vorgelegten Plänen und den festgestellten Flächen in natura anlässlich des Augenscheines sowie Detailabweichungen in der Materialbeschreibung, Beschreibung der Mängel und des Reparatur- und Pflegerückstaus, oä., verändern den hier ermittelten Verkehrswert keinesfalls, da in den Beschreibungen keine taxativen Aufzählungen erfolgt sind. Für nicht erwähnte Mängel haftet der SV nicht.

3.2. Verkehrswertermittlung W 19 St 2

Im Zuge der Verkehrswertermittlung der Wohnung gelangt, da von einer Eigennutzung des Bestandobjekts ausgegangen wird, das Sachwertverfahren zur Anwendung.

3.2.1. Sachwert

Im Sachwertverfahren wird der Wert der Sache durch Addition des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache ermittelt. Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei der Ermittlung ist von den Neuherstellungskosten unter Berücksichtigung der Ausstattung, des Fertigstellungsgrades und der Ausführung auszugehen. Von diesem Neubauwert ist die technische und wirtschaftliche Wertminderung in Abzug zu bringen. Die Berechnung der technischen Wertminderung ist abhängig

von der Objektart, der Ausstattung und dem Erhaltungszustand der baulichen Anlagen. Sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie z.B. überdurchschnittliche Ausstattung und Architektur, rückgestauter Reparaturbedarf, Baumängel und Schäden sind, sofern sie nicht bereits als Teilabweichung von den Herstellungskosten berücksichtigt wurden, getrennt auszuweisen.

3.2.2. Bodenwert

Der Bodenwert ergibt sich aus dem Vergleich mit tatsächlich im redlichen Geschäftsverkehr erzielten Transaktionspreisen vergleichbarer Grundstücke, die in einem zeitlichen Kontext zum Stichtag liegen. Abweichungen hinsichtlich wertbeeinflussender Umstände sind durch eine Einpreisung von Zu- und Abschlagen zu erfassen.
Bei der Erhebung der folgenden Vergleichspreise wird von Grundkostenanteilen unbebauter bzw. zur Neubebauung vorgesehenen Liegenschaften ausgegangen. Im Zuge der Gutachtenerstellung konnte auf folgende Bodenwerte zugegriffen werden:

Ort	Lage	KV Datum	Kaufpreis	Nutzfläche	GKA/m2
Brunn am Gebirge	Babenbergerstraße	2020	2.930.000,00 €	2.400,00 m²	1.220,83 €
Brunn am Gebirge	Kesslerweg	2021	2.800.000,00 €	1.448,00 m²	1.933,70 €
Maria Enzersdorf	Hauptstraße	2021	1.270.000,00 €	1.069,00 m²	1.188,03 €
Maria Enzersdorf	Hauptstraße	2020	1.150.000,00 €	1.012,00 m²	1.136,36 €
Brunn am Gebirge	Wiener Straße	2022	3.900.000,00 €	3.800,00 m²	1.026,32 €

Aus den erhobenen Vergleichswerten leiten sich folgende statistische Kennzahlen ab:

Kennzahl	GKA/m2
Minimum	1.026,32 €
Maximum	1.933,70 €
Median	1.188,03 €
Mittelwert	1.301,05 €

Ausgehend von den erhobenen Vergleichswerten kann für die gegenständliche Liegenschaft in zentraler Lage zum Stichtag auf den Quadratmeter Nutzfläche ein Grundkostenanteil in der Höhe von gerundet € 1.300,--/m² verifiziert und in Ansatz gebracht werden. Die Vergleichsliegenschaften wurden durchwegs von Immobiliengesellschaften erworben. Auf Grund der seit 2022 anhaltend schwierigen Marktlage für Bauträgerliegenschaften ist keine zeitliche Anpassung erforderlich.

3.2.3. Herstellungskosten

Folgende Empfehlungen für Herstellkosten 2025 werden vom Hauptverband der Gerichtssachverständigen je nach Ausführung für Wohngebäude je nach örtlicher Gegebenheit ausgewiesen:

Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2025

Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung

Kosten (inkl. USt.) pro m² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich

Ausstattungsqualität	1 normal		2 gehoben		3 hochwertig	
Wien	(-)	**3.300 €**	interpolieren	**4.000 €**	interpolieren	**5.300 €** (++)
Niederösterreich	(-)	**2.900 €**	interpolieren	**3.600 €**	interpolieren	**4.300 €** (++)
Burgenland	(-)	**2.600 €**	interpolieren	**3.200 €**	interpolieren	**3.700 €** (++)
Oberösterreich	(-)	**2.700 €**	interpolieren	**3.400 €**	interpolieren	**3.900 €** (++)
Salzburg	(-)	**3.000 €**	interpolieren	**3.900 €**	interpolieren	**4.500 €** (++)
Steiermark	(-)	**2.700 €**	interpolieren	**3.200 €**	interpolieren	**3.700 €** (++)
Kärnten	(-)	**2.700 €**	interpolieren	**3.100 €**	interpolieren	**3.700 €** (++)
Tirol	(-)	**3.600 €**	interpolieren	**4.000 €**	interpolieren	**4.500 €** (++)
Vorarlberg	(-)	**3.800 €**	interpolieren	**4.100 €**	interpolieren	**5.000 €** (++)
Österreich (Medianwert)		*2.900 €*		*3.600 €*		*4.300 €*

Quelle: Zeitschrift SV 3/2025

Einstufung nach Ausstattungsqualität

einfach:	Mindestausstattung für Wohngebäude keine automatische Heizung, keine zeitgemäße Sanitärausstattung
normal:	Standard etwa nach Wohnbauförderungsrichtlinien (Mindestausstattung). Keine Individual-Ausstattung. Noch zeitgemäße Bauweise, bauphysikalische Mindest-Werte nach jeweiliger Norm "Normalverbraucher".
gehoben:	gediegene Ausstattung, jedoch ohne wesentliche Luxus-Komponenten und Designerelemente. Sehr gute aktuelle bauphysikalische Eigenschaften und Installationsqualität. Wirtschaftlicher Energiebedarf.
hochwertig:	Architektendesign, energiesparende solide Bauweise, zusätzliche Energiequellen, Installationen solide und sehr umfangreich, beste Ausstattung, Luxuskomponenten

Quelle: Zeitschrift SV 3/2021

Für das gegenständliche Wohngebäude kann entsprechend der im Befundteil ausgeführten Beschreibung von einer normalen Ausstattungsqualität ausgegangen werden. Der bauliche Zustand weist augenscheinlich einen guten Zustand auf.

3.2.4. Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

3.2.5. Gewöhnliche Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

Die gewöhnliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ist jener Zeitraum in dem eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Erhaltung und Bewirtschaftung ohne Modernisierungsmaßnahmen üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile 2020 des Arbeitskreises des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten weist für:

- Wohn- und Geschäftsgebäude, Miet- und Eigentumswohngebäude eine Gesamtnutzungsdauer von 50 bis 80 Jahre

in Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017 wird für Miet- und Eigentumswohngebäude eine Gesamtnutzungsdauer von 60 bis 70 Jahren ausgewiesen.

Für das gegenständliche Bestandsobjekt kann ausgehend vom augenscheinlichen sanierten guten Zustand in Bezug auf das gegenständliche Wohnungseigentumsobjekt auf Basis einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren zum Stichtag von einer Restnutzungsdauer von 50 Jahren ausgegangen werden.

3.2.6. Marktanpassung

Die Wohnung weist eine zentrale Lage in Brunn am Gebirge mit einer guten öffentlichen Anbindung in einem sanierten Zustand auf. Auf Grund der Situierung im Dachgeschoß des Gebäudes ohne Aufzug, ohne Stellplatz und ohne Freifläche ist im aktuellen Marktgeschehen kein Marktzuschlag in Ansatz zu bringen.

3.2.7. Berechnung Verkehrswert

Auf Basis der Eingangsparameter lässt sich der Verkehrswert der Liegenschaft mittels Sachwertverfahren wie folgt ermitteln:

Fläche	Einheitssatz	GSTNr.	BKK	m2	Preis/m2	Bodenwert
Bodenwert		71/4		75,25 m²	€ 1.300,00	€ 97.825,00
Summe						€ 97.825,00
Grundkostenanteil W 19 St 2						**€ 97.825,00**

W 19 St 2	Fläche	Herstellkosten/m2	Herstellkosten
Wohnungfläche	75,25 m²	€ 2.900	€ 218.225,00
			€ -
Neubauwert des Objekts			**€ 218.225,00**

Wertminderung infolge Alters (linear)				
Gesamtnutzungsdauer	70	Jahre		
Restnutzungsdauer rd.	50	Jahre		
Alterswertminderung in %	**28,6%**		**-€**	**62.350,00**
Bauwert des WE Objektes			**€**	**155.875,00**

Wert der Außenanlagen	pauschal		
Wert der Außenanlagen gesamt	**5%**	**€**	**7.793,75**

*in % des Bauwerts

Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren

Bodenwert	€	97.825,00
Bauwert	€	155.875,00
Wert der Außenanlagen	€	7.793,75
Sachwert der Liegenschaft bestandsfrei	**€**	**261.493,75**
Marktanpassung	0,0%	
Verkehrswert WE-Objekt lastenfrei	**rd. €**	**261.000,00**

Somit ergibt sich für das Wohnungseigentumsobjekt W 19 St 2 der Liegenschaft EZ 104 KG 16105 ein Verkehrswert in der Höhe von gerundet € 261.000,-.

Im Zuge der Plausibilisierung konnten folgende Transkationen erhoben werden:

NR	Top	Stwk	KV	Datum	Fläche	Kaufpreis	Preis/m2
1	W 8 St 1	DG		30.04.2026	58,38 m²	189.000,00	3.237,41 €
2	W 16 St 2	2.OG		17.03.2026	79,81 m²	270.000,00	3.383,03 €
3	W 6 St 1	2.OG		06.08.2025	47,10 m²	158.000,00	3.354,56 €
4	W 9 St 1	DG		05.12.2023	38,51 m²	105.000,00	2.726,56 €

4. Zusammenfassung

4.1. BLNr. 45 65/2000 Anteile verbunden mit WE an W 19 St 2

Der

VERKEHRSWERT der BLNr. 45 (65/2000 Anteile)

verbunden mit **Wohnungseigentum an W 19 St 2**

der Liegenschaft, inneliegend im Grundbuch 16105 Brunn am Gebirge, EZ 104, GST-Nr. .111

per Adresse

2345 Brunn am Gebirge, Leopold Gattringer Straße 22
(ident Kirchengasse 6)

beträgt zum Stichtag, den 26.08.2026

gerundet

€ 261.000,-

(in Worten: Euro zweihunderteinundsechzigtausend)

24. September 2026

Unterzeichner Daniel Patrik Ertl
Datum und Uhrzeit 24.09.2026, 15:42 (GMT+02:00)
ID Austria
Dieses Dokument ist digital signiert
Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 vom 23. Juli 2014 ("EIDAS-VO") die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument.
Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at

Der allgemein beeidete u. gerichtlich zertifizierte Sachverständige

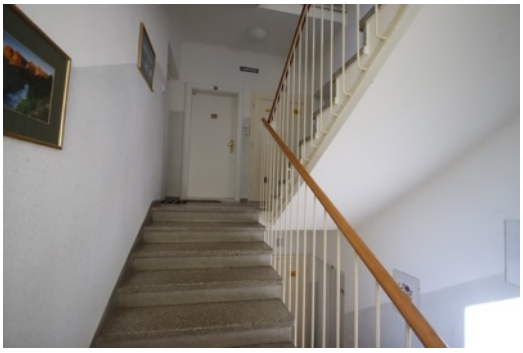
Mag (FH) Daniel Ertl, MSc

5. Fotodokumentation

























6. Anlagen

Anlage ./I	Unterlagen/Bescheide Baubehörde	7 Seiten
Anlage ./II	Protokoll der Eigentümerversammlung vom 09.04.2025	3 Seiten
Anlage ./III	ursprünglicher Wohnungseigentumsvertrag v.1.09.1988	8 Seiten

Marktgemeinde Brunn am Gebirge

BAUEN, WOHNEN, UMWELT

Parteienverkehr:
Montag, Mittwoch u. Freitag: 8.00 bis 12.00 Uhr
Bauberatungen (nach Terminvereinbarung!)
Dienstag 13.00 bis 15.00 Uhr

Herrn
Dolezal Josef
Kirchengasse 6
2345 Brunn am Gebirge

Brunn am Gebirge, 24.09.2009

Zahl: BAU-6289-2/09
Fachbereich: Infrastruktur
Sachbearbeiter: Karin Prcek
+43 (0)2236/31601 DW 270

Bitte Raum freilassen für amtl. Vermerke

Ihre Anzeige vom 15.09.2009

Mitteilung

Das mit Schreiben vom 15.09.2009 angezeigte Vorhaben - Fassadenssanierung - und Färbelung mit Thermofarbe - in 2345 Brunn am Gebirge, Leopold Gattringer-Straße 22, auf dem Grundstück Baufläche Nr. 111, EZ 104, KG Brunn am Gebirge, wird nach Prüfung gemäß § 16, Abs. 1, NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200, i.d.g.F., von der Baubehörde zur Kenntnis genommen.

Mit der Ausführung des Vorhabens darf mit Erhalt dieser Mitteilung begonnen werden.

An Bundesstempelgebühren werden
€ 13,20 für die Bauanzeige,
€ 7,20 für die Skizzen ..... 2 Stk. Skizzen á € 3,60,
€ 20,40 verrechnet.

Dieser Betrag ist mittels beiliegendem Zahlschein binnen 14 Tagen nach Übernahme der Mitteilung auf das Girokonto der Marktgemeinde Brunn am Gebirge (UniCredit Bank Austria AG, Kto. Nr. 00689000107, BLZ 12000) zur Einzahlung zu bringen.

Die Bürgermeisterin:
i.V. Alois Lick
geschäftsführender Gemeinderat

MARKTGEMEINDE BRUNN A. GEB. 19 BEZ. MÖDLING - NÖ

MARKTGEMEINDE BRUNN AM GEBIRGE
Kassabuch Nr.: RW/10679
Datum: 08.10.09 entrichtet
Bundesgebühr: € 20,40
Verwaltungsabgabe: €
Summe: € 20,40

Marktgemeinde Brunn am Gebirge
Franz Anderle Platz 1, PLZ 2345
Bezirk Mödling, NÖ,
Gerichtsstand Mödling
Tel.+43 (0) 2236/31601-0,
Fax.+43 (0) 2236/31601-39
e-mail: gemeinde@brunnamgebirge.gv.at

SIB SERVICE N BRUNN
Telefon: +43 (0)2236/31601-100
Öffnungszeiten
Montag: 8.00 bis 18.00 Uhr
Dienstag u. Donnerstag: 7.00 bis 16.00 Uhr
Mittwoch: 8.00 bis 16.00 Uhr
Freitag: 8.00 bis 12.00 Uhr
homepage: www.brunnamgebirge.at

Bankverbindung: UniCredit Bank Austria AG
Kto.Nr.: 00689000107, BLZ: 12000
IBAN: AT21 1200 0006 8900 0107
BIC: BKAUATWW
UID-NR: ATU38544606
DVR: 0093351

gem. §16 lt Ing. Zwilfer

Eigentümergemeinschaft der Wohnhausanlage Kirchengasse 6 /
Gattringer-Straße 22
Gesetzlicher Vertreter: Herr Josef Dolezal, Kirchengasse 6

Marktgemeinde Brunn am Gebirge
22. SEP. 2009
BAU-6289-
Zahl: 1/09 Blg.

BAU09-11490

Brunn am Gebirge, am 15. September 2009

An die
Marktgemeinde Brunn am Gebirge
Bauamt

Bauanzeige

Die Eigentümerschaft der Wohnhausanlage Kirchengasse 6 und Gattringer-Straße 22 meldet den Einbau von Außenjalousien und die Sanierung der Fassade bzw. Färbelung mit Thermofarbe.

Sowohl die Jalousien wie auch die Fassade werden in der Farbe der jetzigen angepasst.

MARKTGEMEINDE BRUNN AM GEBIRGE
Kassabuch Nr.: RW/10679
Datum: 08.10.09 entrichtet.
Bundesgebühr: € 13,20
Verwaltungsabgabe: €
Summe: € 13,20

Für die Eigentümergemeinschaft

i.A. Josef Dolezal

Josef Dolezal

im Auftrag der Hausverwaltung
Dr. Langeder / MÖDLING

BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT MÖDLING
Fachgebiet Anlagenrecht
2340 Mödling, Bahnstraße 2

BAU13-1561

Bezirkshauptmannschaft Mödling, 2340

An die
KELAG Wärme GmbH
Hirschstettner Straße 19
1220 Wien

Marktgemeinde Brunn am Gebirge
27. SEP. 2013
Zahl: ... Blg. ...

Beilagen

MDW2-BA-1391/001
Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

E-Mail: anlagen.bhmd@noel.gv.at
Fax 02236/9025-34231 Internet: http://www.noe.gv.at/bh
Bürgerservice-Telefon 02742/9005-9005 DVR: 0024741

Bezug	BearbeiterIn	02236 9025 Durchwahl	Datum
	Brauneder Petra	34240	11.09.2013

Betrifft
KELAG Wärme GmbH, gewerbliche Betriebsanlage in Brunn am Gebirge

Bescheid

Die Bezirkshauptmannschaft Mödling erteilt der KELAG Wärme GmbH die gewerbebehördliche Genehmigung für die Errichtung und den Betrieb einer Gasheizzentrale im Standort 2345 Brunn am Gebirge, Kirchengasse 6.

Die Anlage muss mit den Projektsunterlagen und mit der Projektsbeschreibung übereinstimmen. Diese Unterlagen bilden einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides.

Projektsbeschreibung:

Entsprechend den vorliegenden Projektsunterlagen, bestehend aus Einreichplan des Ing. Josef Geyder vom 28.01.2013, wurde im Kellergeschoß des bestehenden Wohnhauses eine heizölbefeuerte Warmwasserzentralheizungsanlage auf eine erdgasbefeuerte Erdgasanlage umgestellt. Es besteht nunmehr ein Heizraum mit einer Grundfläche von 18,7 m², welcher über eine EI90c Türe zugänglich ist. Die Lüftung des Heizraumes erfolgt über Lüftungsöffnungen in der Außenwand bzw. Lüftungskanäle im Mauerwerk über Dach. Für die erste Löschhilfe wurde im Vorraum ein 12 kg Pulverlöscher montiert und entsprechend gekennzeichnet. Die im Plan dargestellte Brandschutztüre zwischen „Schleuse“ und Gang besteht nur mehr in Form einer Blechtüre. Entgegen dem Einreichplan wurde die Zugangstüre des Heizraumes als rechte Türe ausgeführt.
Neben dieser befindet sich ein gekennzeichneter Notausschalter; die Gasleitung selbst wurde in geschweißter Ausführung frei sichtbar auf Schellen verlegt und normgerecht gelb gekennzeichnet. Im Heizraum wurde ein Gasspürkopf installiert, ein Magnetventil befindet sich beim Gaszähler im Abstellraum, welcher ebenfalls

Gemeinde: Brunn am Gebirge
Markt-
Bezirk: Mödling
Bundesland: Niederösterreich
Zl.: 3082-311/68-Bau

am 17.Dezember 1968
Ing.WE./Zö
An Hrn.Ing.H.BAUER u.Mitbes. [1])
in Wien 4.,Theresianumg. 6

Bescheid

Über Ihr Ansuchen vom 20.November 1968 um Erteilung der Benützungsbewilligung für das mit Bescheid vom 5.August 1965, Zl.: 152/64-Bau bewilligte Bauvorhaben wird Ihnen auf Grund des Ergebnisses des am 6.Dezember 1968 gehaltenen Lokalaugenscheines gemäß § 111 der Bauordnung für Niederösterreich die

Bewohnungs- und Benützungsbewilligung

~~erteilt~~[3])
~~nicht erteilt~~[3])
nur unter der Voraussetzung erteilt[2]),

die in der Verhandlungsschrift über den Lokalaugenschein festgelegten Mängel : Ausführungspläne sind vorzulegen.

zum 1.März 1969 beseitigt werden. Die Beseitigung ist der Gemeinde schriftlich anzeigen. In diesem Falle wird von einem nochmaligen Lokalaugenschein Abstand genommen[2]).

Die Verhandlungsschrift liegt in beglaubigter Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides.

Das Bauobjekt steht auf dem Grundstück Nr. Bfl. 111 EZ 104 Gde. Brunn am Gebirge, L.Gattringer---- Straße/~~Gasse~~, Bskr.-Nr. 110 und erhält die Hausnummer 22.

Die Verfahrungskosten betragen:

Stempelgebühren	S
Verwaltungsabgabe	S 1305.--
Kommissionsgebühren (§§ 76, 77 AVG. 1950)	S 120.--
Sachverständigengebühren	S 75.--
somit zusammen	S 1500.--

Dieser Betrag ist binnen 8 Tagen, vom Tage der Zustellung dieses Bescheides berechnet, bar oder mittels Erlagscheines beim Gemeindeamt einzuzahlen.

Verwaltungsabgabe S 1305,- entrichtet.

Begründung
(ist nur bei Nichterteilung erforderlich)

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung schriftlich oder telefonisch die Berufung beim Bürgermeister der Gemeinde Brunn am Geb. eingebracht werden.

Die Berufung hat den angefochtenen Bescheid genau zu bezeichnen und einen mit Gründen versehenen Berufungsantrag zu enthalten. Sie ist an den Gemeinderat der Marktgemeinde Brunn am Gebirge zu richten.

Gegen: 1 Verhandlungsschrift(Abschrift)
1 Erlagschein[2])

Gemeindesiegel

Marktgemeinde Brunn a. Geb. Bauamt Bezirk 2 Mödling Nieder-Österreich

Der Bürgermeister:
FWein

[1]) Der Bescheid ergeht außer an den Bauwerber und an das Vermessungsamt nur an diejenigen Personen, die mit Verhandlungsschrift eine Verständigung verlangten.
[2]) Nichtzutreffendes ist zu streichen.

Bl.-Nr. 153-0/51 Bescheid über Bewohnungs- und Benützungsbewilligung.
Gemeindenverlag Hans Fellerer, Wien VI, Mariahilfer Straße 103, Post: 1072 Wien, Fach ...
Nachdruck verboten!

...htigkeit der ...
...birge, am 17.D...
Bürgermeister:
FWein

Seite 1 erhalten

Gemeinde Brunn am Gebirge
Polit. Bezirk Mödling
Bundesland Niederösterreich
A.-Z.: 152/64-Bau

am 5. August 1965

Bescheid

Über Ihr Ansuchen vom 23. April 1965 und auf Grund des Ergebnisses der am 13. Mai 1965 abgehaltenen Bauverhandlung sowie der vorgelegten Pläne wird Ihnen hiemit gemäß §§ 16 und 26 der Bauordnung für Niederösterreich die

Baubewilligung

für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftsbaues

auf Parz. Nr.: Bfl. 111, G. B. E. Z.: Kat.noch 104, Kat.-Gem. Brunn am Gebirge

~~nicht erteilt.~~ [1])

unter der Voraussetzung **erteilt** [1]),

daß die in der beiliegenden beglaubigten Abschrift der Verhandlungsschrift, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bildet, enthaltenen Bedingungen, ferner der unter einem rückgemittelte, mit der Bewilligungsklausel versehene Bauplan sowie die einschlägigen Bestimmungen der Bauordnung für Niederösterreich genauestens eingehalten werden.

Die in Anspruch genommenen Bauerleichterungen wurden durch Gemeinderatsbeschluß vom 1.Juni 1965 genehmigt und die Bezirkshauptmannschaft Mödling mit Erlaß vom 29. Juli 1965, Zl.: A-B-86/1-1965, zugestimmt. [1])

Nach Fertigstellung des Baues ist ~~um die Überprüfung der Bauführung (Rohbauabnahme) und~~ die Erteilung der Benützungsbewilligung anzusuchen.

Die Verfahrenskosten betragen:

Stempelgebühren	S	---.--
Verwaltungsabgabe	S	2789.- ✓
Kommissionsgebühren	S	84.-
Sachverständigengebühren	S	60.-
Zusammen	S	~~2933.-~~ 3033.-

Der Betrag innerhalb von 8 Tagen bar bei der Gemeindekasse ~~oder mittels~~ beiliegendem Erlagschein einzuzahlen ist.

Begründung:

[1]) Nichtzutreffendes ist zu streichen

Gemeinde Brunn am Gebirge

Bezirk Mödling

Bundesland Niederösterreich

Zl.: 46/68-Bau

am 16. Juli 19 68

Ing.WB/Har

Verwaltungsabgabe
S 150,— entrichtet.

Bescheid

Über Ihr Ansuchen vom 1. März 1968 und auf Grund des Ergebnisses der 16. Mai 1968 abgehaltenen Bauverhandlung sowie der vorgelegten Pläne wird hiemit gemäß §§ 16 u. 26 der Bauordnung für Niederösterr. die

Baubewilligung

für die Errichtung einer Ölfeuerungsanlage

auf Parz. Nr.: Bfl.111, G. B. E. Z.: 104, Kat.-Gem. Brunn am Gebirge

~~(versagt.2)~~

unter der Voraussetzung **erteilt** [1]),

daß die in der beiliegenden beglaubigten Abschrift der Verhandlungsschrift, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bildet, enthaltenen Bedingungen, ferner der unter einem rückgemittelte, mit der Bewilligungsklausel versehene Bauplan sowie die einschlägigen Bestimmungen der Bauordnung für Niederösterreich genauestens eingehalten werden.

~~Die in Anspruch genommenen Bauerleichterungen wurden durch Gemeinderatsbeschluß vom ..... genehmigt und die Bezirkshauptmannschaft ..... mit Erlaß vom ....., Zl.: ....., zugestimmt.~~ [1])

Nach Fertigstellung des Baues ist um die Überprüfung der Bauführung (Rohbauabnahme) und die Erteilung der Benützungsbewilligung anzusuchen.

Die Verfahrenskosten betragen:

Stempelgebühren	S	182.— ✓
Verwaltungsabgabe	S	156.—
Kommissionsgebühren	S	320.—
Gutachten des Amtssachverst. der nö. Landesreg.	S	100.—
Sachverständigengebühren	S	758.—
	Zusammen S	

Der Betrag innerhalb von 8 Tagen bar bei der Gemeindekasse oder mittels beiliegendem Erlagschein einzuzahlen ist.

Begründung:

Bitte wenden!

[1]) Zutreffendes streichen!

Nr. 153-9/31 **Bescheid über Baubewilligung.**
Gemeindenverlag Hans Fellerer, 1072 Wien, 6. Mariahilfer Straße 103 — Nachdruck verboten!

Unterschrift

Bulrich

Stumm

Gemeinde Brunn am Gebirge

Bezirk Mödling

Bundesland Niederösterreich

24/67-1/67-Bau

am 16. Juni 1967

Ing.WE/Kasch.

Bescheid

Über Ihr Ansuchen vom 2. Jänner 1967 und auf Grund des Ergebnisses der am 27. April 1967 abgehaltenen Bauverhandlung sowie der vorgelegten Pläne wird hiemit gemäß §§ 16 + 26 der Bauordnung für Niederösterr. die

Baubewilligung

für die Errichtung einer Trafoanlage

auf Grp.Nr.: Bfl.111, G. B. E. Z.: 104, Kat.-Gem. Brunn am Gebirge

~~erteilt~~ [1])

unter der Voraussetzung **erteilt** [1]),

daß in der beiliegenden beglaubigten Abschrift der Verhandlungsschrift, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bildet, enthaltenen Bedingungen, ferner der unter einem rückgemittelte, mit Bewilligungsklausel versehene Bauplan sowie die einschlägigen Bestimmungen der Bauordnung für Niederösterreich genauestens eingehalten werden.

Die in Anspruch genommenen Bauerleichterungen wurden durch Gemeinderatsbeschluß vom ..... genehmigt und die Bezirkshauptmannschaft ~~Erlaß vom~~ ....., Zl.: ....., zugestimmt. [1])

Nach Fertigstellung des Baues ist um die Überprüfung der Bauführung (Rohbauabnahme) und Erteilung der Benützungsbewilligung anzusuchen.

Die Verfahrenskosten betragen:

Kanzleigebühren	S	-.-
Verwaltungsabgabe	S	182.-
Kommissionsgebühren	S	84.-
Sachverständigengebühren	S	60.-
Zusammen	S	326.-

Der Betrag innerhalb von 8 Tagen bar bei der Gemeindekasse oder mittels beiliegendem Erlagschein einzuzahlen ist.

Begründung:

[1]) Nichtzutreffendes streichen!

Bitte wenden!

Nr. 153-0/31 Bescheid über Baubewilligung.
Gemeindenverlag Hans Fellerer, 1072 Wien, 6. Mariahilfer Straße 103 — Nachdruck verboten!

PROTOKOLL DER EIGENTÜMERVERSAMMLUNG DER EG KIRCHENGASSE 6, LEOPOLD GATTRINGER STRASSE 22, 2345 BRUNN AM GEBIRGE VOM 09. APRIL 2025

Tagesordnung:

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Innenhof Begrünung
3. Allfälliges

Anwesend bzw. Vertreten waren:

Wir gehen davon aus, dass bei der Hausversammlung anwesende Eigentümerpartner*innen bevollmächtigt sind, in der Hausversammlung bei allfälligen Abstimmungen im Sinne des nicht anwesenden Eigentümerpartners abzustimmen.

Frau Magdalena Schneider vertreten
Herr Dr. Roland Schwarz
Herr Matej Lacic
Frau Brigitte Müller
Frau Johanna Theil
Herr Erich Salchegger
Herr Sanel Alidini
Österreichischer Volksheimverein Brunn ab 18.50

Seitens der Hausverwaltung waren folgende Personen anwesend:
Herr Michael Handschur

Ad 1) Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit:
Die Versammlung war ab 18.50 beschlussfähig.

Herr Michael Handschur begrüßt die Anwesenden und führt die Hausversammlung.

Für Ihr Objekt sind zuständig:

Verwaltung	Sachbearbeitung	Buchhaltung
Herr Michael Handschur	Frau Nadja Brunner	Frau Nina Schulmeister
hausverwaltung@handschur.at	nadja.brunner@handschur.at	nina.schulmeister@handschur.at
	02236 / 860 172 - 30	02236 / 860 172 - 34

Berichte der Hausverwaltung:

Die Abrechnung der Betriebskosten wird mit einer sehr geringfügigen „roten Null“ enden. Die Rücklage wird per 31.12.2024 mit einem Saldo von circa € 123.000,00 enden.

Wir haben auf Basis der letzten Hausversammlung eine Umfrage gemacht, wie mit der Erneuerung der Fenster weiter vorzugehen ist. Das Ergebnis war eindeutig, dass kein genereller Fenstertausch gewünscht wird.
Die Zuordnung der Kellerabteile hat letztlich dank der Mithilfe aus dem Haus geklappt.

Der Blitzschutz wurde behelfsmäßig gerichtet. Nachdem es zu keiner Fassadensanierung kommt, erfolgt im Frühjahr 2025 die endgültige Sanierung mit Kosten von circa € 9.000,00. Die Arbeiten sind sehr schwer auszuführen, da diese mittels Hubsteiger erfolgen müssen und damit auch Personen abgestellt werden müssen, die auf die Passanten achten usw. Es ist diesbezüglich auch mit dem Bauamt der Gemeinde das Einvernehmen herzustellen. Die Miteigentümer*innen werden über den Ausführungszeitraum informiert, damit niemand überrascht ist, wenn fremde Männer am Dach sind. Wir werden Hausaushänge machen. Die vermietenden Eigentümer*innen werden gebeten auch die Mieter*innen zu informieren.

Ad 2) Innenhof Begrünung:

Eine Begrünung des Innenhofes hätte viele Vorteile:

- Eine bessere Beschattung der Fassade
- Ein angenehmeres Klima im Innenhof
- Eine verringerte Geräuschkulisse im Hof
- Weniger Hitze
- Ein Beitrag zur Ökologisierung
- Man könnte auch -wenn gewünscht- eine Bank aufstellen

Was wäre angedacht?

Abbruch der ostseitigen Asphaltfläche in einer Biegung ab dem Stiegenabgang bis zur bestehenden Abfallsammelstelle.

Man müsste natürlich für die Wiener Netze den Zugang zum Trafo Haus ungehindert lassen; wir würden dies im Vorfeld auch mit Wiener Netze besprechen, nicht dass Wiener Netze in absehbarer Zeit ein größeres Bauvorhaben bei dieser Trafostation umsetzen möchte.
Im restlichen Bereich dann Pflanzung von Sträuchern, Gräsern und Bodendeckern.
Setzen eines Baumes, der eine gute Beschattung wirft, relativ schnell wächst, aber nicht allzu groß wird.
Eine automatisierte Bewässerung ausgehend vom vorhandenen Wasserhahn.

Natürlich ist dies mit Kosten verbunden:
Es liegt ein erster Kostenvoranschlag von Firma Pittel & Brausewetter für den Abbruch von circa € 22.000,00 vor.
Gärtner: je nach Ausgestaltung für Wege, Pflanzen und Bewässerung € 7.000,00 – € 12.000,00

Die Kosten sind jedenfalls in der Rücklage gedeckt und es bedarf keiner Zuzahlung durch die Miteigentümer*innen.

Die anwesenden Miteigentümer*innen benennen Firmen, die den Abbruch mit allergrößter Wahrscheinlichkeit wesentlich billiger machen können.
Es wäre auch möglich den Bereich rechts neben der Einfahrt um den Baum herum entsprechend zu gestalten, das erscheint aber etwas überbordend.
Aus Sicht der Hausverwaltung kann das Projekt ohnehin erst nach einer dreimonatigen Einspruchsfrist beauftragt werden, da es sich höchstwahrscheinlich um eine Verbesserung im wohnungseigentumsrechtlichen Sinn handelt. Darüber hinaus kann das Setzen der Pflanzen ohnehin nicht im Hochsommer erfolgen.
Sollte es zu einer mehrheitlichen Zustimmung kommen, so wäre es wünschenswert, wenn sich 2 bis 3 Personen aus dem Haus finden, die sich als Bepflanzungsbeirat zur Verfügung stellen, um die endgültige Bepflanzung nach den Ratschlägen der Profis festzulegen.

Weitere Vorgangsweise:

1) Gespräch mit Wiener Netze
2) Einholung weiterer Kostenvoranschläge für den Abbruch der Asphaltdecke
3) Abstimmung unter Vorlage des Kostenvoranschlages des Gärtners

Ad 3) Allfälliges:

Ista Ablesung:

Es wird Unzufriedenheit mit dem Ableseunternehmen ISTA geäußert, die Abrechnung hätte schon längst ausgesendet werden sollen. Es kann im Nachgang berichtet werden, dass die Abrechnung mittlerweile bei der HV eingegangen ist und in der Karwoche ausgesendet wird.
Auch dass ein so hoher Anteil an Verdunstungskosten verrechnet wird, wird bekrittelt. Herr Handschur berichtet, dass nach seinem Wissen bis 2026 alle Verdunstungsröhrchen durch neue Messinstrumente zu ersetzen sind, die nicht mehr auf dem Verdunstungsprinzip beruhen. Nach Meinung von Ableseunternehmen birgt diese Form der Abrechnung wieder das Problem, dass der Wärmeverlust aus den Leitungen nicht richtig dargestellt wird.
Herr Handschur berichtet weiters, dass in der Regierungserklärung der neuen Koalition auch das Vorhaben aufscheint, das Heizkostenabrechnungsgesetz zu erneuern.
Herr Müller benennt die folgende Homepage als Informationsquelle zu den Themen:
www.ista.com/at/kontakt-services/fags/

Zählerkästen im Stiegenhaus:

das Ausmalen des Stiegenhauses ist sehr schön geworden, es sollte ein Kostenvoranschlag für das Ausmalen der Zählerkästen samt rahmen eingeholt und den Miteigentümer*innen zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Hausverwaltung Handschur GmbH
2340 Mödling, Jakob-Thoma-Straße 6 - 02236 860172 - verwaltung@handschur.at - www.handschur.at
LG Wr. Neustadt - FN 608671f - ATU79863738

BEGLAUBIGTE FOTOKOPIE

Dr. MICHAEL WIDMANN
öffentlicher Notar
A-2340 Mödling, Elisabethstr. 14
Telefon 02236/22431

Angezeigt u. 18. JAN. 1988 u. unter B.R.P. verbucht
170467
Finanzamt für Gebühren u. Verkehrsteuern in Wien

Post

EINGANG
21. JAN. 1988
DR. LANGEDER

DR. MICHAEL WIDMANN
öffentl. Notar
Elisabethstraße 14
120 120

ÜBEREINKOMMEN UND WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen zwischen den in Spalte 2 der in diesem Vertrage enthaltenen Liste angeführten Miteigentümern der Liegenschaft in Brunn am Gebirge, Kirchengasse 6, wie folgt:

I.

Die Vertragsparteien sind zu den in Spalte 3 der Tabelle angeführten Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft Einlagezahl 104 des Grundbuches der Katastralgemeinde Brunn am Gebirge, Gerichtsbezirk Mödling, mit dem Grundstück .111 Baufläche, im Katasterausmaße von 768 m^2 und dem

Objekt in Brunn am Gebirge, Kirchengasse 6. Wohnungseigentum ist mit diesen Anteilen bisher noch nicht verbunden.
Nunmehr soll an der Liegenschaft Wohnungseigentum begründet werden und wurde beim Bezirksgericht Mödling zu 3 MSch 11/88 das Verfahren zur Nutzwertfeststellung gemäß § 3 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 durchgeführt. Die Nutzwerte wurden mit Beschluß vom 01.07.1988 festgestellt und ist der Beschluß in Rechtskraft erwachsen.

II.

In dem Kaufvertrag vom Jahre 1968 haben die Vertragsteile bzw. deren Rechtsvorgänger für den Fall der Begründung von Wohnungseigentum und damit verbundener Übertragung von Miteigentumsanteilen Unentgeltlichkeit vereinbart.

III.

Die Vertragsparteien übertragen nun wechselseitig jene Anteile die erforderlich sind, um die jeweils in Spalte 5 der Tabelle erforderlichen Miteigentumsanteile zu erhalten.

IV.

Die Vertragsparteien räumen einander an den in der Tabelle bezeichneten Wohnungen und Geschäftslokalen im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 das Wohnungseigentumsrecht, das ist das Recht eine selbständige Wohnung oder eine sonstige Räumlichkeit ausschließlich zu nutzen und hierüber allein zu verfügen ein.

V.

Die Vertragsparteien erteilen ihre Einwilligung, daß ob der Liegenschaft Einlagezahl 104 des Grundbuches der Katastralgemeinde Brunn am Gebirge, mit dem Grundstück Nr..111 Baufläche, das berichtigte Eigentumsrecht und Wohnungseigentum für die in der Tabelle Spalte 2 bezeichneten Eigentümer zu den in Spalte 5 bezeichneten Anteilen mit der Beschränkung durch das Wohnungseigentum einverleibt werden kann.

VI.

Im Lastenblatte dieser Liegenschaft haften folgende Rechte:

a) In CLNR 1, 2 und 3 das Gesuch um Fondshilfe nach § 15 WBG, sowie die Pfandrechte zu Gunsten des Wohnhauswiederaufbaufonds auf Grund der Schuldscheine vom 11.2.1966 per S 6,555.700,--, und vom 30.7.1969 per S 644.000,--;

b) In CLNR 4, ob den Anteilen 9, 11-15, sowie 17-21 das Vorkaufsrecht für Heinz Bauer;

c) In CLNR 8, ob den Anteilen 1 und 24, das Pfandrecht für die Volksbank Mödling reg.Gen.m.b.H. im Höchstbetrage von S 520.000,-- auf Grund der Pfandurkunde vom 2.1.1976;

d) In CLNR 22, ob den Anteilen 5 und 6, zu Gunsten der Raiffeisenkasse Maria Enzersdorf, reg.Gen.m.b.H. das Höchstbetragspfandrecht von S 714.000,--;

e) In CLNR 25, 26 und 27, ob den Anteilen 7 und 8 folgende Pfandrechte:

   aa) für die Volksbank Mödling reg.Gen.m.b.H. auf Grund der Pfandurkunde 4.6.1984 im Höchstbetrage von S 520.000,-- für Ruth Hoch auf Grund der

Urkunde vom 6.12.1984 das Pfandrecht von S 29.179,32

cc) für die Internorm Fenster Ges.m.b.H. auf Grund des Urteiles vom 7.7.1987 das Pfandrecht von S 232.977,07.

Die Vertragsteile erklären, daß sich diese Rechte gemäß § 12 Abs.3 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 ohne weiteres auf die berichtigten Anteile beziehen.

VII.

Die Übergabe und Übernahme der Differenzanteile in den physischen Besitz und Genuß der Übernehmer erfolgt sympolisch mit der Unterfertigung dieses Vertrages, ebenso gehen Gefahr, Nutzungen und Lasten mit diesem Tage auf die jeweiligen Übernehmer über.

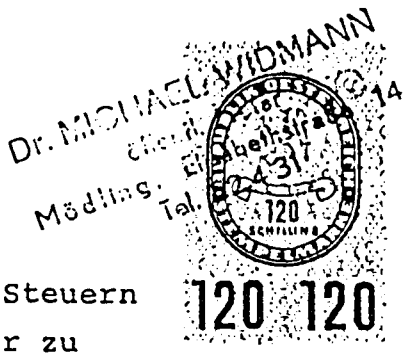
Die Übergabe und Übernahme der Differenzanteile erfolgt mit allen Rechten und Befugnissen, mit welchen die Übergeber diese Differenzanteile bisher besitzen und benützen bzw. zu besitzen und zu benützen berechtigt waren.

VIII.

Sämtliche Vertragsteile erklären österreichische Staatsbürger zu sein, ihren Wohnsitz im Inland zu haben und Deviseninländer im Sinne des Devisengesetzes zu sein.

IX.

Die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durch-



führung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Steuern und Abgaben tragen die Liegenschaftseigentümer zu gleichen Teilen.

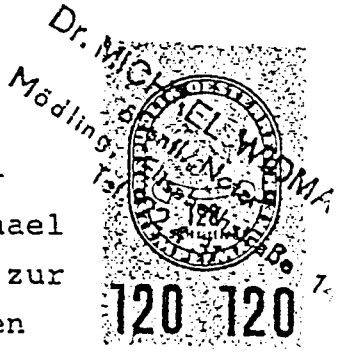
X.

Die Rechtsbeständigkeit dieses Vertrages ist nicht bedingt.

XI.

Die Ehegatten Gerhard und Eva M i l c h r a m erklären an den nunmehr ihnen gehörigen insgesamt 64/1933 Anteilen der gegenständlichen Liegenschaft gemeinsam gebundenes Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes zu begründen.

XII.



Sämtliche Vertragsteile als Rechtsgemeinschaft erteilen hiemit dem Vertragsverfasser Notar Dr. Michael Widmann in Mödling, Elisabethstraße 14, Vollmacht zur grundbücherlichen Durchführung des gegenständlichen Übereinkommens. Er ist berechtigt in diesem Zusammenhange Zustellungen entgegenzunehmen und Rechtsmittel im Grundbuchsverfahren einzubringen.

1	2	3	4	5	6
Geschoß top.Nr.	Name	bisheriger Anteil in 15.500-stel	Ausmaß in m²	Nutzwert- und Mit-eigentumsanteil in 1933-stel	Bestandge-gegenstand
STIEGE 1					
Erdgeschoß					
Geschäft 1	KAPFER Gertraud, geb.04.03.1929, Fußpflegerin, 2345 Brunn am Ge-birge, Gattringerstraße 22	263	21 Keller 6,06	40	Behandlungsraum Lager, Wasch-raum, WC
Geschäft 2	Raiffeisenkasse Maria Enzersdorf registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, 2344 Maria Enzersdorf, Hauptstraße 17 a	998	81,68 Keller 7,91	149	Kassenraum Büro Waschraum, WC
Top.Nr. 1	Hausbesorgerwohnung				
1. Stock					
top.Nr. 2	EGGER Elfriede, geb.16.06.1927, Angestellte, 2345 Brunn am Gebir-ge, Gattringerstraße 22,	611	61,81 Keller 4,50	63	Vorraum, WC, Bad Küche, Speis, Wohn- und Schlafzimmer
top.Nr 3	HAMMER Johann, geb.07.10.1938, Angestellter, 2345 Brunn am Ge-birge, Gattringerstraße 22	452	46,92 Keller 4,46	48	Vorraum, WC, Bad Küche, Speis, Wohn- und Schlafzimmer
top.Nr. 4	KASPAROVSKY Wilhelmine, geb. 08.05.1927, Haushalt, 2345 Brunn am Gebirge, Gattringer-straße 22	623	64,73 Keller 4,46	66	Vorraum, WC, Bad Küche, Speis, Wohn- und Schlafzimmer
2. Stock					
top.Nr. 5	MILCHRAM Gerhard, geb.19.09.1962, MILCHRAM Eva, geb.27.10.1959, beide Angestellte, 2345 Brunn am Gebirge, Gattringerstraße 22	593	62,07 Keller 5,12	64	Vorraum, WC, Bad Küche, Speis, Wohnzimmer und Schlafzimmer
top.Nr. 6	SOURADA Josef, geb.30.07.1910, Pensionist, 2345 Brunn am Gebirge, Gattringerstraße 22	440	47,10 Keller 5,12	49	Vorraum, WC, Bad, Küche, Speis, Wohn- und Schlafzimmer
top.Nr. 7	KASPAROVSKY Christine, geb.16.07. 1952, Brunn am Gebirge, Gattrin-gerstraße 22	605	64,83 Keller 5,66	67	Vorraum, WC, Bad Küche, Speis, Wohn- und Schlafzimmer
Dachgeschoß					
top.Nr. 8	DOLEZAL Josef, geb.18.10.1939, An-gestellter, 2345 Brunn am Gebirge, Gattringerstraße 22	479	58,38 Keller 6,02	51	Vorraum, WC, Bad Küche, Speis, Wohn- und Schlafzimmer
top.Nr. 9	MEYER Friederike, geb.27.09.1918, Pensionistin, 2345 Brunn am Ge-birge, Gattringerstraße 22	284	38,51 Keller 5,98	35	Vorraum, WC Bad-Küche, Wohn- und Schlafzimmer
top.Nr. 10	ULICH Fritz, geb.07.07.1944	515			

	birge, Gattringerstraße 22				und Schlafzimmer
Geschäft 3	HÖSSL Franz, geb.03.03.[illegible], Fleischermeister, 2345 Brunn am Gebirge, Gattringerstrasse 22	527 624 1151	Lager K.	82,6 34,46	175	EG: Verkaufsraum Kühlraum, Vorraum und WC K: Lagerraum
Geschäft 4	HÖSSL Brigitte, geb.15.05.1954, Angestellte, 2345 Brunn am Gebirge, Gattringerstraße 36	256 444 700	Keller	57,32 10,74	106	EG: Lokal, Lager Kühlraum 1 Kühlraum 2
Geschäft 5	PFALLER Leopold, geb.11.11.1943, Raumausstatter, 2351 Wiener Neudorf, Parkstraße 15	890		177,49	212	EG: Verkaufsraum Büro K: Werkstatt 1 Werkstatt 2, WC
1. Stock						
top.Nr. 11	DURSTBERGER Gisela, geb.22.06.1954, 2345 Brunn am Gebirge, Gattringerstraße 22	782	Keller	85,18 6,12	87	Vorraum, WC, Bad Küche, Speis, Wohn- und Schlafzimmer
top.Nr. 12	MÜLLER Brigitte, geb.29.03.1949, Haushalt, 2345 Brunn am Gebirge, Gattringerstr. 22	992	Keller	105,5 4,90	107	Vorraum, WC, Bad, Küche + Speis, Wohn- und Schlafzimmer, Kabinett
top.Nr. 13	THEIL Johanna, geb.10.07.1941, Arbeiterin, 2345 Brunn am Gebirge, Gattringerstraße 22	780	Keller	79,87 4,51	81	Vorraum, WC, Bad, Küche, Speis, Wohn- und Schlafzimmer, Kabinett.
2.Stock						
top.Nr. 14	BACHNER Kurt, geb.02.07.1924, Tischler, 2345 Brunn am Gebirge, Gattringerstraße 22	762	Keller	85,16 4,55	87	Vorraum, WC, Bad, Küche, Speis, Wohn - und Schlafzimmer
top.Nr. 15	SALCHEGGER Erich, geb.11.11.1946, Angestellter, 2345 Brunn am Gebirge, Gattringerstraße 22	962	Keller	104,96 4,55	106	Vorraum, WC, Bad, Küche, Speis, Wohn - Schlaf- und Speise zimmer, Kabinett
top.Nr. 16	PAESOLD Anna, geb.18.02.1905, Penionistin, 2345 Brunn am Gebirge, Gattringerstraße 22	758	Keller	79,81 4,55	81	Vorraum, WC, Bad. Küche, Speis, Wohn- und Schlafzimmer, Kabinett.
Dachgeschoß						
top.Nr. 17	LANGER Dagmar, geb.04.07.1946, FA-Beamtin, 2345 Brunn am Gebirge, Gattringerstraße 22	588	Keller	74,86 4,55	65	Vorraum 1 + 2 WC, Bad, Küche, Speis, Wohn- und Schlafzimmer
top.Nr. 18	BÄUML Ing. Walter, geb.19.05.1930, Angestellter, 2345 Brunn am Gebirge, Gattringerstraße 22	654	Keller	85,83 4,55	74	Vorraum, WC , Bad Küche, Wohn- und Schlafzimmer, Kabinett 1 + 2
top.Nr. 19	FAUSTER Johanna, geb.31.07.1937, Arbeiterin, 2345 Brunn am Gebirge, Gattringerstraße 22	618	Keller	75,25 4,58	65	Vorraum, WC, Bad, Küche, Speis, Wohn- und Schlafzimmer, Kabinett.

Mödling, am 1. September 1988.

Wilhelmine Kasparovsky 8.5.27

Dr. MICHAEL WIDMAN
Mödling, Elisabeth-Straße 1 2 4 3

120 120

Mayer Fernkuhe 27.9.1918

Walch Fritz 12.7.1944

Müller Brigitte 28.3.1948

Christine Kasparovsky 16.07.1952

Fenster Johanna 31.7.37

Gerhard Jelebram 19.08.1962

Eva Mitchell 27.10.59

Ing. Walter Bäumel 19.05.30

Kurt Bachm 2.7.24

Tobias Johann 10.7.1941

Goldhegger Jul 11.11.1946

Langer Dagmar 4. Juli 1946

Kolizof Josef 18.10.1939

Lomacky Josef 30.07.1910

Mödling, am 2. September 1988.

Christberger Rich 22.6.1954

Mödling, am 5. September 1988.

Kopfer Gertrude 4.3.1929

Johann Hanne 7.10.1958

Mödling, am 9. September 1988.

RAIFFEISENKASSE
MARIA ENZERSDORF
REGISTRIERTE GENOSSENSCHAFT
MIT BESCHRÄNKTER HAFTUNG

Mödling, am 9. September 1988

[illegible] 3.9.1952

Brigitte Sauf 15.5.54

Kitzbühel, am 20. September 198

Egger Elfriede 16.6.27

Mödling, am 27. September 1988

Paisold Anna 18.2.03

Mödling, am 03. Oktober 1988

Segold Peller 11.11.43