

Mag. Markus Hirschler

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

9 E 6/22d - 8

An das
Bezirksgericht Tulln
Albrechtsgasse 10
3430 Tulln

BEWERTUNGSGUTACHTEN

EXEKUTIONSSACHE:

- Betreibende Partei:** Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft
Alpenstraße 70
5020 Salzburg
- vertreten durch:** Raits Bleiziffer Hawelka Piralli Rechtsanwälte GmbH
Ernst-Grein-Straße 5, 2.OG, Top 6
5026 Salzburg
Tel.: 0662/62 23 01
- 1.Verpflichtete Partei:** Gabriele Allram
geb. 01.05.1968
Wiesengasse 26
3424 Zeiselmauer
- vertreten durch:** Hans-Peter PFLÜGL
Oberdorfer Ortsstraße 56a
3130 Herzogenburg
als Masseverwalter im Konkursverfahren
- 2.Verpflichtete Partei:** Christian Allram
geb. 16.10.1966
Wiesengasse 26/1
3424 Zeiselmauer
- wegen:** Zwangsversteigerung von
Liegenschaften

Mit Beschluss des Bezirksgerichtes Tulln vom 28.04.2023, wurde ich als Sachverständiger in der o.a. Zwangsversteigerungssache bestellt und beauftragt, ein Gutachten über den Verkehrswert von:

B lfd. Nr.6 und 7, jeweils 123/492 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an W Top 2, an der Liegenschaft EZ 690, Grundbuch 20196 Wolfpassing, BG Tulln, mit der Grundstücksnummer 632/175, mit der Adresse 3424 Zeiselmauer-Wolfpassing, Wiesengasse 26.



1. Allgemeines:

1.1. Auftraggeber:

Dieses Gutachten wird über Auftrag vom 28.04.2023 des Bezirksgerichtes Tulln erstellt.

1.2. Auftrag:

Ermittlung der Verkehrswerte von:

B lfd. Nr.6 und 7, jeweils 123/492 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an W Top 2, an der Liegenschaft EZ 690, Grundbuch 20196 Wolfpassing, BG Tulln, mit der Grundstücksnummer 632/175, mit der Adresse 3424 Zeiselmauer-Wolfpassing, Wiesengasse 26.

1.3. Schätzstichtag:

- 15.06.2023 – Tag der Befundaufnahme

1.4. Schätzmethode:

Grundlage dieser Schätzung ist die Ermittlung des Verkehrswertes mittels Sachwertverfahren.

1.5. Grundlagen und Unterlagen:

1.5.1. Befundaufnahme der

B lfd. Nr.6 und 7, jeweils 123/492 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an W Top 2, an der Liegenschaft EZ 690, Grundbuch 20196 Wolfpassing, BG Tulln, mit der Grundstücksnummer 632/175, mit der Adresse 3424 Zeiselmauer-Wolfpassing, Wiesengasse 26.

am 15.06.2023 von 11:00 Uhr bis 11:25 Uhr unter Anwesenheit von

1. Frau Gabriele Allram – 1. Verpflichtete Partei
2. Herr Mag. Markus Hirschler – Sachverständiger
3. Herr Mag. Oliver Schwab – Mitarbeiter des Sachvertsändigen

1.5.2. Aktenstudium nach Einlagen des Aktes

1.5.3. Grundbuchauszug vom 05.05.2023

1.5.4. Wohnungseigentumsvertrag vom 24.02.1997

1.5.5. Nutzwertfeststellung vom 04.02.1996

1.5.6. Bescheid „Benützungsbewilligung“ vom 16.07.1998

1.5.7. Bescheid „Baubewilligung“ vom 12.08.1992

1.5.8. Baubeschreibung vom 04.07.1992

1.5.9. Einreichplan vom Juni 1992

1.5.10. Fotos

Bestandsverhältnis:

Hinzuweisen ist, dass laut Auskunft von Frau Gabriele Allram, 1. Verpflichtete Partei, die bewertungsgegenständliche Wohnung Top 2 nicht vermietet ist und im Eigengebrauch steht. Die Bewertung erfolgt daher bestandsfrei.

Hausverwaltung:

Laut Auskunft von Frau Gabriele Allram, 1. Verpflichtete Partei, wurde keine Hausverwaltung zur Verwaltung der Liegenschaft bestellt. Die Liegenschaft wird selbstverwaltet. Eine Reparaturrücklage ist laut Mitteilung von Frau Gabriele Allram, 1. Verpflichtete Partei, nicht vorhanden. Des Weiteren wird auch keine monatliche Reparaturrücklage angespart.

Kontoblatt der Gemeinde Zeiselmayer-Wolfpassing:

Laut Kontoblatt der Gemeinde Zeiselmayer-Wolfpassing (EZ 690) ist ein Rückstand von gesamt € 898,38 vorhanden.

Kontoblatt der Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing:

Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing
Bahnhofsplatz 6, 3424 Zeiselmauer

Homepage: www.zeiselmauer-wolfpassing.gv.at - UID-Nr. ATU59076519
E-Mail: gemeinde@zeiselmauer.gv.at
Telefon: 02242/70402-71
Fax: 02242/70455

UID: ATU59076519

Kontoblatt Kunde

Person: **701927, Allram Gabriele, Wiesengasse 26, Tür 1, 3424 Wolfpassing**
 Objekt: **1, EZ 690 Gst 632/175, Wiesengasse 26, 3424 Wolfpassing**
 Abgabensummen

Jahr: 2023

Abg. Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Liet	Zahlung	Netto	Ust	Offen	Netto	Ust
2 Grundsteuer B	259,12	129,56	129,56		259,12	259,12		129,56	129,56	
3 Wasserbezugsgebühr	2.339,75	154,00	140,00	14,00	2.339,75	2.127,05	212,70	154,00	140,00	14,00
4 Bereitstellungsgebühr	54,56	26,40	24,00	2,40	54,56	49,60	4,96	26,40	24,00	2,40
5 Kanalbenutzungsgebühr	1.094,25	437,70	397,90	39,80	1.094,25	994,75	99,50	437,70	397,90	39,80
7 NO-Seuchenverordnungsgebühr	18,75	7,50	7,50		18,75	18,75		7,50	7,50	
8 Müllbehandlungsgebühr	295,75	122,32	111,20	11,12	295,75	232,50	23,25	122,32	111,20	11,12
60 Abfallwirtschaftsabg.	43,67	20,90	19,00	1,90	43,67	39,70	3,97	20,90	19,00	1,90
83 Stillungszinsen §212(b) BA0	694,47				694,47	694,47				
Summe	4.760,32	898,38	829,16	69,22	4.760,32	4.415,94	344,38	898,38	829,16	69,22

Gesamtanzahl Personen / Objekte / Abgaben: 1 / 1 / 8

2. Befund:

B lfd. Nr.6 und 7, jeweils **123/492 Anteile**, **verbunden mit Wohnungseigentum an W Top 2**, an der Liegenschaft EZ 690, Grundbuch 20196 Wolfpassing, BG Tulln, mit der Grundstücksnummer 632/175, mit der Adresse 3424 Zeiselmauer-Wolfpassing, Wiesengasse 26.

2.1. Grundbuchstand:

KATASTRALGEMEINDE 20196 Wolfpassing	EINLAGEZAHL	690
BEZIRKSGERICHT Tulln		

*** Eingeschränkter Auszug		***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 6		***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt		***

Letzte TZ 1003/2023		
WOHNUNGSEIGENTUM		
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012		
***** A1 *****		
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE GST-ADRESSE
632/175	G GST-Fläche	* 600
	Bauf.(10)	137
	Gärten(10)	463 Wiesengasse 26
Legende:		
G: Grundstück im Grenzkataster		
*: Fläche rechnerisch ermittelt		
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)		
Gärten(10): Gärten (Gärten)		

2.1.1. Gutsbestand:

***** B *****	
6 ANTEIL: 123/492	
Gabriele Allram	
GEB: 1968-05-01 ADR: Wieseng. 26, Wolfpassing	3424
a 1999/1993 Veräußerungsverbot	
b 3000/1994 Veräußerungsverbot	
c 3905/1997 Wohnungseigentum an W top 2	
d 7873/2009 Kaufvertrag 2008-09-24 Eigentumsrecht	
e 7873/2009 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002	
g 3401/2022 Eröffnung des Konkurses am 2022-05-20	
(LG St. Pölten - 14 S 64/22k)	
7 ANTEIL: 123/492	
Christian Allram	
GEB: 1966-10-16 ADR: Wieseng. 26, Wolfpassing	3424
a 1999/1993 Veräußerungsverbot	
b 3000/1994 Veräußerungsverbot	
c 3905/1997 Wohnungseigentum an W top 2	
d 7873/2009 Kaufvertrag 2008-09-24 Eigentumsrecht	
e 7873/2009 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002	

2.1.3 Eigentumsverhältnisse:

B lfd. Nr. 6	123/492 Anteile	Gabriele Allram
B lfd. Nr. 7	123/492 Anteile	Christian Allram

2.1.4 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

2.2. A2 - Blatt:

```
***** A2 *****
2 a 454/1966 Sicherheitszone Militärflugplatz Langenlebarn hins Gst 632/175
  b 8691/1992 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 569
```

2.3. C - Blatt:

```
***** C *****
3 a 1999/1993 Schuldschein 1993-03-25
  PFANDRECHT 610.000,--
  9 % VZ, NGS 61.000,-- für Land Niederösterreich
c 3000/1994 Löschungspflichtung zugunsten
  Land Niederösterreich
d 3905/1997 Löschung hins Teilbetrag S 180.000,--,
  9 % VZ, NGS 18.000,-- ob den Anteilen B-LNR 1 2,
  Pfandrecht haftet mit S 430.000,--, 9 % VZ, NGS 43.000,--
  ob den Anteilen B-LNR 1 2
e 3905/1997 4675/2006 7873/2009 4453/2010 Löschung hins
  Teilbetrag S 430.000,--, 9 % VZ, NGS 43.000,-- ob den
  Anteilen B-LNR 6 7, Pfandrecht haftet mit S 180.000,--, 9 %
  VZ, NGS 18.000,-- ob den Anteilen B-LNR 6 7
g 3905/1997 Löschungspflichtung zugunsten
  Bank Austria Aktiengesellschaft hins Anteile wie C-LNR 10
h 5377/1997 Löschungspflichtung zugunsten
  Bank Austria Aktiengesellschaft
4 a 1999/1993
  VERÄUSSERUNGSVERBOT gem NÖ WFG für Land Niederösterreich
7 auf Anteil B-LNR 6 7
a 3000/1994 Schuldschein 1994-04-29
  PFANDRECHT 100.000,--
  9 % VZ, NGS 10.000,-- für Land Niederösterreich
b gelöscht
8 auf Anteil B-LNR 6 7
a 3000/1994
  VERÄUSSERUNGSVERBOT gem NÖ WFG für Land Niederösterreich
15 auf Anteil B-LNR 6 7
a 343/2010 Schuldschein und Pfandurkunde 2009-09-25
  PFANDRECHT EUR 360.000,--
  6 % Z, 5 % VZ, NGS EUR 72.000,--
  für Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft
  (FN 319422p)
b 343/2010 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
  in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 671
c 4058/2010 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG
d 1593/2016 Klage (LG St.Pölten - 37 Cg 18/16i)
f 1003/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens C-LNR 28a
```

18 a 684/2013 Rückstandsausweis 2013-02-01
 PFANDRECHT vollstr EUR 4.266,--
 Antragskosten EUR 245,80 für Gemeinde
 Zeiselmauer-Wolfpassing (5 E 772/13h)

19 auf Anteil B-LNR 2 6
 a 3124/2013 Zahlungsbefehl 2013-02-20
 PFANDRECHT vollstr Kosten EUR 330,13 samt 4 & Z seit
 2013-02-20, Kosten EUR 264,13, Antragskosten EUR 166,96 für
 Mag. Markus Cerny geb 1976-06-12 (5 E 2415/13a)

22 a 1660/2016 Rückstandsausweis 2016-02-24
 PFANDRECHT vollstr EUR 5.263,65
 Kosten EUR 4.266,--, Antragskosten EUR 268,10
 für Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing (5 E 848/16i)

24 a 715/2022 Rückstandsausweis 2022-01-20
 PFANDRECHT vollstr EUR 16.670,06
 Antragskosten EUR 1.011,96 für
 Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing (5 E 505/22g)

27 a 1521/2022 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 68.600,-- samt 4 & Z p.a.
 seit 2021-06-22, Antragskosten EUR 1.354,76 für
 Robert Bienek und Claudia Gor (9 E 6/22d)

28 a 1003/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr. EUR 264.999,62
 samt 3,9 & Z seit 2023-01-01, Kosten EUR 2.543,44 für
 Bausparkasse Wlstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)
 (9 E 3/23i)
 b 1003/2023 Pfandrecht C-LNR 15a

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

2.4. Grundstücksausmaße:

Grundbuch 20196 Wolfpassing, EZ 690, BG Tulln

***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
632/175	G GST-Fläche *	600	
	Bauf.(10)	137	
	Gärten(10)	463	Wiesengasse 26

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

2.5. Lage

Abbildung 1:



Abbildung 2:



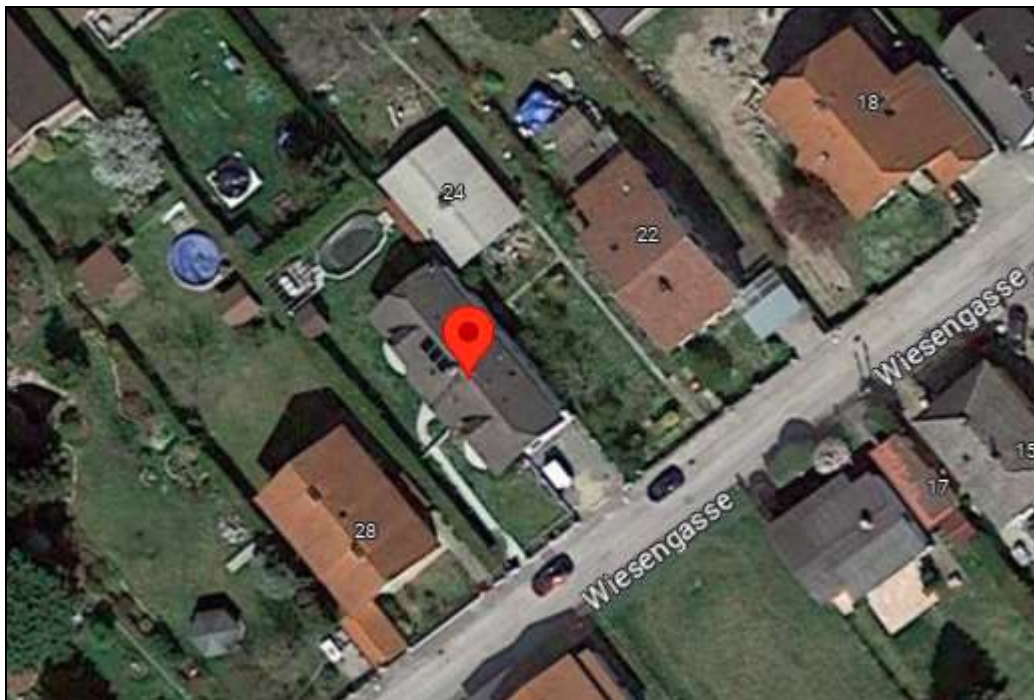
Abbildung 3:



Abbildung 4:



Abbildung 5:



Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Arztpraxen, sowie Bildungseinrichtungen sind in mittelbarer Umgebung vorhanden.

2.6. Flächenwidmung

GST – Nr. 632/175 – Bauland Wohngebiet



Bestätigung – Flächenwidmung vom 23.09.1996

3905/97₄

Akt 9635

An das
Bezirksgericht Tulln
Grundbuch

BESTÄTIGUNG

Als Bürgermeister der Gemeinde Zeiselmauer
bestätige ich, daß die Grundstücke
Nr. 632/175 Baufl. (begrünt) mit 600 m², Grst.Adr.: Wieseng. 26


Kat.Gemeinde Wolfpassing
EZ. 690
Eigentümer Anton und Ursula Friedrich, u.a.

gemäß dem Flächenwidmungsplan (§ 14 NÖ.Raumordnungsgesetz)
als Bauland - Wohngebiet *
als Verkehrsfläche *
gewidmet sind.

3424 ZEISELMAUER am 23. Sep. 1996

Der Bürgermeister:

*Nichtzutreffendes gestrichen



2.7. Objektbeschreibung:

B lfd. Nr.6 und 7, jeweils 123/492 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an W Top 2, an der Liegenschaft EZ 690, Grundbuch 20196 Wolfpassing, BG Tulln, mit der Grundstücksnummer 632/175, mit der Adresse 3424 Zeiselmayer-Wolfpassing, Wiesengasse 26.





ECKDATEN - ZWEIFAMILIENWOHNHAUS

<u>Bezeichnung:</u>	Zweifamilienwohnhaus
<u>Bauartklasse:</u>	Bauartklasse 1 (massive Bauweise)
<u>Baujahr:</u>	Bescheid „ Benützungsbewilligung“ vom 16.07.1998 Bescheid „Baubewilligung“ vom 12.08.1992 Baubeschreibung vom 04.07.1992 Einreichplan vom Juni 1992
<u>Dachung:</u>	Harte Dachung
<u>Gliederung:</u>	Kellergeschoss Erdgeschoss Dachgeschoss

Wohnungseigentum an W Top 2 - bewertungsgegenständlich



Fenster:

Kunststofffenster und zum Teil Holzfenster

Heizung:

Laut Auskunft von Frau Gabriele Allram, 1. Verpflichtete Partei, erfolgt die Beheizung der bewertungsgegenständlichen Wohnung Top 2 mittels einer Gas-Zentralheizung. Eine Funktionsüberprüfung der Heizung wurde durch den Sachverständigen nicht durchgeführt.

Sonstige Merkmale:

Laut Nutzwertfeststellung vom 04.02.1996 ist folgendes Zubehör zu der bewertungsgegenständlichen Wohnung dazugehörig:

Kellerabteil 2

Terrasse

Parkplatz 2

Beschreibung der Räumlichkeiten

ERDGESCHOSS

Vorraum: Boden verflies, Wände und Decke gestrichen



Küche: Boden verflies, Wände und Decke gestrichen



Zimmer: Laminatboden, Wände und Decke gestrichen, Einzelofen



WC:

Bode und Wände verfliest, Wände mit Platten bedeckt, WC



Badezimmer:

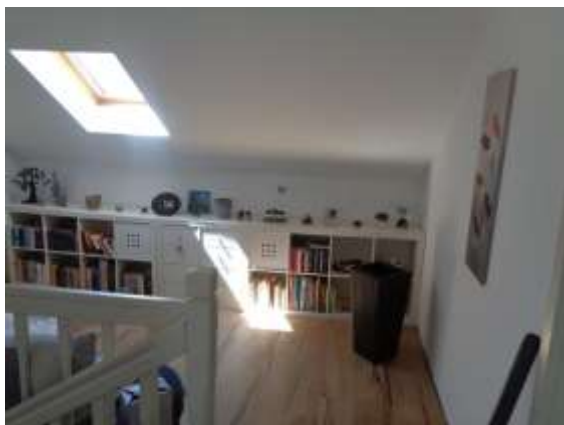
Boden und Wände verfliest, Decke gestrichen, Handwaschbecken, Badewanne, Dusche



DACHGESCHOSS

Vorraum:

Laminatboden, Wände und Decke gestrichen



WC:

Laminatboden, Wände zum Teil verfliest und gestrichen,

Decke gestrichen, WC



Zimmer: Laminatboden, Wände und Decke gestrichen

Zimmer: Laminatboden, Wände und Decke gestrichen

Zimmer: Laminatboden, Wände und Decke gestrichen



KELLERGEOSCHOSS

Hinzuweisen ist, dass eine genaue Zuordnung des Kellerabteils 2 in der Natur nicht gegeben ist. In der Natur ist das Kellergeschoss räumlich nicht abgetrennt.



PARKPLATZ 2



TERRASSE



Anmerkung elektrische Anlage:

Ich empfehle, eine außerordentliche Überprüfung (Gesamtüberprüfung der elektrischen Anlage mit Erstellung eines Ersatzanlagenbuches) nach ÖVE/ÖNORM E 8001 durch ein dafür befugtes Fachunternehmen durchführen zu lassen. Betreffend der elektrischen Anlage wird seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen.

2.8. Objektgröße:

B lfd. Nr.6 und 7, jeweils **123/492 Anteile**, **verbunden mit Wohnungseigentum an W Top 2**, an der Liegenschaft EZ 690, Grundbuch 20196 Wolfpassing, BG Tulln, mit der Grundstücksnummer 632/175, mit der Adresse 3424 Zeiselmauer-Wolfpassing, Wiesengasse 26.

Laut Nutzwertfeststellung vom 04.02.1996 setzt sich die Wohnnutzfläche wie folgt zusammen:

Erdgeschoss:	59,97 m ²
Dachgeschoss:	<u>59,97 m²</u>
WOHNNUTZFLÄCHE GESAMT:	119,94 m²

- Kellerabteil 2: 5,47 m²
- Terrasse: 12,80 m²
- Parkplatz 2: 17,70 m²

Hinzuweisen, ist, dass die Wohnnutzfläche bzw. Nutzfläche augenscheinlich durch den Sachverständigen kontrolliert wurde. Eine Neuvermessung wurde nicht durchgeführt.

Nutzwertfeststellung vom 04.02.1996

ING. JOSEF GIRSCHIK
Baumeister u. allgemein besideter
gerichtlicher Sachverständiger
Tulln, Vogelweidg. 22, Tel. 2240

3905/97/c

Sg. Hr.
Dr. Franz Schatzl
öffentl. Notar

Bahnhofstraße 9
3430 Tulln

Tulln, am 4.2.1996

Betrifft: 9635 N/I Nutzwertfeststellung

BEFUND UND GUTACHTEN

Über die Festsetzung der Nutzwerte der auf dem G.NR. 632/175
K.G. Wolfpassing, E.Z.: 690 G.B. Wolfpassing befindlichen 2 in
sich abgeschlossenen Wohneinheiten, sowie andere selbständige
Räumlichkeiten und andere Teile der Liegenschaft im Sinne des
WEG 75 in der geltenden Fassung.

I. GRUNDLAGEN:

- 1.) Der Auftrag durch Hr. Notar Dr. Franz Schatzl vom
vom 23.1.1997 im Einvernehmen mit den Ehegatten Allram
Christian und Gabriele.
- 2.) Der Lokalausweis an Ort und Stelle am 31.1.1997 in
Anwesenheit von Frau Gabriele Allram und den Eheleuten
Renate und Hannes Friedrich.
- 3.) Der am 12.8.96 baubehördlich genehmigte Einreichplan
im Maß: 1 : 100 über das Zweifamilienhaus auf G.NR.
632/175 K.G. Wolfpassing, welcher an Ort und Stelle von
mir auf den ausgeführten Bestand ergänzt wurde.

4.) Der Auszug aus dem G.B. Wolfpassing über die E.Z.: 690 vom 20.9.96 mit dem Ausmaß des G.NR. 632/175, dem Besitzstand und den Belastungen.

II. BEFUND:

Die Wohnungsinhaber haben auf dem G.NR. 632/175 K.G. Wolfpassing an der Nordseite der Wiesengasse in Wolfpassing in einem Bauland Wohngebiet ein Zweifamilienhaus errichtet. Die beiden Wohnungen sind in sich abgeschlossen. Das Zweifamilienhaus steht an der rechten, der östlichen Grundgrenze.

Der Zugang und Eingang in die beiden Wohneinheiten erfolgt von der Westseite. Jede Wohneinheit besteht aus einem Erd- und ausgebauten Dachgeschoß. Das Kellergeschoß hat nur eine Kellerstiege an der nördlichen Außenseite, da die südseitige zur Straßenseite projektierte Kellerstiege nicht ausgeführt wurde.

Im Kellergeschoß sind daher je ein Kellerabteil für jede Wohneinheit und der gemeinsame Heizraum, die gemeinsame Waschküche und der gemeinsame Trockenraum angeordnet. Im Dachgeschoß wurde der projektierte Dachboden in jeder Wohnung dem Voraum einverleibt und es wird das ostseitige projektierte kleine Zimmer als Kammer genutzt. Jeder Wohnung ist an der Straßenseite ein uneingefriedeter Parkplatz auf Eigengrund zugeteilt. Jede Wohneinheit hat an der Westseite eine eigene Terrasse vorgelagert. Der unverbauete Grund soll beiden Wohneinheiten gemeinsam gehören. Jede Wohnung hat einen eigenen Anschluß an die Strom- und Erdgasversorgung der EVN, einen Kanalanschluß und einen Anschluß an die Ortswasserleitung. Eine gemeinsame Hauswaschanlage für das Gartenspritzen ist im Kellergeschoß vorhanden. In jede Wohnung ist Telefon eingeleitet. In konstruktiver Hinsicht wurde das Zweifamilienhaus nach dem Stand der Technik errichtet, jedoch noch nicht kollaudiert. Die Innenausstattung ist mit einem eigenen W.C. und Bad im Wohnungsverbände bürgerlich einfach.

Die Beheizung der beiden Wohnungen erfolgt über eine gemeinsame Gaszentralheizung mit einer Warmwasseraufbereitung im Heizkeller.

III. ERMITTLUNG DER NUTZWERTE im Sinne des § 5 WEG 75

- 1.) Die Nutzwerte der einzelnen Bestandsgegenstände werden abgeleitet von 1 m² Nutzfläche und als Produkt mit dem jeweils zutreffenden Regelnutzwert/m² ermittelt.

Die allgemein genutzten Flächen werden keiner speziellen Bewertung unterzogen, weil diese im Verhältnis der zu ermittelnden Anteile den beiden Benützern zur Verfügung stehen werden.

Die Ermittlung der Regelnutzwerte erfolgt weiters gemäß den Marktverhältnissen durch Vergleich mit den Relationen in ähnlichen Bestandsgegenständen.

- 2.) Regelnutzwerte/m² (RNW/m²):

Der RNW/m ² der Wohnräume im Erdgeschoß erhält den Wert	1
Der RNW/m ² der Wohnräume im Dachgeschoß beträgt	0.90
Der RNW/m ² des zugeteilten Kellerraumes beträgt	0.10
Der RNW/m ² der Terrassenfläche erhält den Wert	0.25
Der RNW/m ² des zugeteilten Parkplatzes beträgt	0.20

- 3.) Die Wohnnutzflächen gemäß § 6 WEG wurden dem zur Verfügung gestellten und ergänzten Einreichsplan entnommen und wurden, wo dies erforderlich war, eigens neu berechnet.

- 4.) Die allgemein genutzten Flächen, für welche kein Wohnungseigentum gegründet werden kann, betragen wie folgt:

a) Die Kelleraußenstiege:

$$(2,75+3,25) \times 1/2 \times 1,60 = 4,80 \text{ m}^2$$

$$(2,95+2,25) \times 1/2 \times 1,60 = 4,16 \text{ m}^2$$

$$4,96 \text{ m}^2 = \text{aufg. } 5,00 \text{ m}^2$$

b) Die gemeinsamen Räume im Kellergeschoß:

$$\text{Gang: } (6,00 + 2,50) \times 1,20 = 10,20 \text{ m}^2$$

$$\text{Heizkeller: } 4,70 \times 2,40 = 11,28 \text{ m}^2$$

$$\text{Waschküche: } 4,70 \times 2,40 = 11,28 \text{ m}^2$$

Trockenraum:

$$6,00 \times 2,20 = 13,20 \text{ m}^2$$

$$(6,00+4,50) \times 1/2 \times 1,50 = 7,88 \text{ m}^2$$

$$(0,50 \times 0,50) \times 1/2 = 0,12 \text{ m}^2$$

$$21,20 \text{ m}^2$$

$$\text{zusammen: } 53,96 \text{ m}^2$$

c) Der unverbaute Grund:

Die Gesamtgrundfläche beträgt

lt. Auszug aus dem Grundbuch: 600,00 m²

Davon sind abzuziehen:

Die verbaute Fläche:

$$18,50 \times 6,20 = 114,70 \text{ m}^2$$

$$(18,50+15,50) \times 1/2 \times 1,50 = 25,50 \text{ m}^2$$

$$(7,50+5,50) \times 1/2 \times 1,00 = 6,50 \text{ m}^2$$

$$146,70 \text{ m}^2$$

$$\text{Die Terrassen mit } 12,80 \text{ m}^2 \times 2 = 25,60 \text{ m}^2$$

$$\text{Die Außenkellerstiege mit } 5,00 \text{ m}^2$$

Die 2 Parkplätze:

$$3,08 \times 5,75 = 17,70 \text{ m}^2 \times 2 = 35,40 \text{ m}^2$$

zusammen:

$$212,70 \text{ m}^2$$

Ergibt die unverbaute Fläche mit

$$387,30 \text{ m}^2$$

5.) Bemessung:

Wohneinheit Top 1:

Diese besteht aus der vorderen, straßenseitigen Einheit und umfaßt folgende Wohnräume:

Im Erdgeschoß: Diele mit Stiege in das ausgebaute Dachgeschoß sowie Zugänge zur ESKüche, W.C. und Bad. Von der ESKüche besteht der Zugang zum Wohnraum und der Ausgang auf die westseitige Terrasse.

Im Dachgeschoß: Vorraum mit Zugängen zu 2 Zimmern zur Straßenseite, zum W.C. und zur Kammer.

Dazu gehören das Kellerabteil 1 und der Parkplatz 1.

Die Wohnnutzfläche im Erdgeschoß beträgt:	
59,97 m ² x 1 (RNW/m ²) =	60 NP *
Die Wohnnutzfläche im Dachgeschoß beträgt:	
59,97 m ² x 0,90 =	54 NP
Kellerabteil 1 mit 5,47 m ² x 0,40 =	2 NP
Terrasse mit 12,80 m ² x 0,25 =	3 NP
Parkplatz 1 mit 17,70 m ² x 0,20 =	4 NP

Der Nutzwert der Wohneinheit Top 1 auf
G.NR. 632/175 K.G. Wolfpassing in
E.Z.: 690 G.B. Wolfpassing beträgt: 123

* NP = Nutzwertpunkte

Wohneinheit Top 2:

Diese besteht aus der hinteren gartenseitigen Einheit und umfaßt folgende Wohnräume:

Im Erdgeschoß: Diele mit Stiege in das ausgebaute Dachgeschoß sowie Zugänge zur Eßküche, W.C. und Bad. Von der Eßküche besteht der Zugang zum Wohnraum und der Ausgang auf die westseitige Terrasse.

Im Dachgeschoß: Vorräum mit Zugängen zu 2 Zimmern zur Gartenseite, zum W.C. und zur Kammer.

Dazu gehören das Kellerabteil 2 und Parkplatz 2.

Die Wohnnutzfläche im Erdgeschoß beträgt:

59,97 m² x 1 (RNW/m²) = 60 NP *

Die Wohnnutzfläche im Dachgeschoß beträgt:

59,97 m² x 0,90 = 54 NP

Kellerabteil 2 mit 5,47 m² x 0,40 = 2 NP

Terrasse mit 12,80 m² x 0,25 = 3 NP

Parkplatz 2 mit 17,70 m² x 0,20 = 4 NP

Der Nutzwert der Wohneinheit Top 2 auf

G.NR. 632/175 K.G. Wolfpassing in
E.Z.: 690 G.B. Wolfpassing beträgt: 123

Der gesamte Nutzwert der beiden Wohneinheiten auf dem G.NR. 632/175 K.G. Wolfpassing in E.Z.: 690 G.B. Wolfpassing beträgt: 246

* NP = Nutzwertpunkte

ING. JOSEF GIRSCHIK
Ingenieur für Bauwesen und Architektur
Sozialistische Bauarbeiter-Union
Tulln, Vogelweidg. 22, Tel. 2240

Hinzuweisen ist, dass gemäß Nutzwertfeststellung vom 04.02.1996 der unverbaute Grund beider Wohneinheiten gemeinsam gehört.

Wohnungseigenschaftsvertrag vom 24.02.1997

 Dr. Franz Schatzl
Öffentlicher Notar
3430 Tulln, Telefon 02272/2473
Bahnhofstraße 9 (Raiffeisengebäude)

3905/97

13

9635 N/U/h



Wohnungseigenschaftsvertrag

abgeschlossen zwischen

Herrn Hannes Friedrich, geb. 25.1.1964,
Koch, Wiesengasse 26, 3424 Wolfpassing und
Frau Renate Friedrich, geb. 4.7.1971,
Sozialarbeiterin, ebendort,

einerseits und

Herrn Christian Allram, geb. 16.10.1966,
Postangestellter, ebendort, und
Frau Gabriele Allram, geb. 1.5.1968,
ebendort,

andererseits, wie folgt:

I.

Herr Hannes Friedrich, geb. 25.1.1964 und Frau Renate Friedrich,
geb. 4.7.1971 sowie Herr Christian Allram, geb. 16.10.1966 und
Frau Gabriele Allram, geb. 1.5.1968 sind zu je einem Viertel
(Herr Christian Allram und Frau Gabriele Allram außerbüchlerlich)
Eigentümer der Liegenschaft EZ. 690 Kat. Gem. Wolfpassing, mit
dem Grundstück 632/175 Baufl.(begrünt), Grundstücksadresse
Wiesengasse 26.

Festgestellt wird, daß mit Gutachten des Sachverständigen
Herrn Ing. Josef Girschik vom 4.2.1996 die Nutzwerte, der auf

3002107

der Liegenschaft EZ. 690 Kat. Gem. Wolfpassing befindlichen Wohneinheiten und sonstigen Räumlichkeiten wie folgt festgesetzt wurden:

- 1) für die Wohneinheit Top Nr. 1, mit Keller-
abteil 1 und Parkplatz 1, ein Nutzwert von 123
 - 2) für die Wohneinheit Top Nr. 2, mit Keller-
abteil 2 und Parkplatz 2, ein Nutzwert von 123
- Summe der Nutzwerte 246

II.

Die Parteien stellen fest, daß ihre Miteigentumsanteile an der vertragsgegenständlichen Liegenschaft, die zum Erwerb des Wohnungseigentums erforderlichen Mindestanteile sind und dem Verhältnis des Nutzwertes ihrer Wohnung zur Gesamtsumme der Nutzwerte der ganzen Liegenschaft entsprechen.

Die den Ehegatten Allram gehörenden je ein Viertel Anteile, das sind je 123/492 Anteile somit der Mindestanteil von 123/246 Anteilen entsprechen der Wohneinheit Top Nr. 1, die den Ehegatten Hannes Friedrich und Renate Friedrich gehörenden je ein Viertel Anteile, das sind je 123/492 Anteile, somit der Mindestanteil von 123/246 Anteilen entsprechen der Wohneinheit Top Nr. 2.

III.

Im obzitierten Gutachten ist gemäß § 12 Abs.2 Z 2 Wohnungseigentumsgesetz der Bestand an selbständigen Wohnungen, die sonstigen Räumlichkeiten an denen Wohnungseigentum nicht bestehen kann, sowie die auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge bezeichnet.

IV.

Die Vertragsparteien räumen einander das Wohnungseigentum ein, das ist das Recht, eine selbstständige Wohnung ausschließlich zu benützen und hierüber allein zu verfügen, und zwar für die Ehegatten Allram an der Wohnung Top Nr. 1 und für die Ehegatten Hannes und Renate Friedrich an Wohnung Top Nr. 2. Sie begründen hinsichtlich der ihnen gehörenden Wohnungen gemeinsames Wohnungseigentum im Sinne des § 9 Wohnungseigentumsgesetz unter Verbindung ihrer Anteile.

V.

Die mit der Errichtung und Verbücherung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Gebühren und Steuern tragen die Ehegatten Allram.

VI.

Die Vertragsparteien erteilen ihre Einwilligung, zu nachstehenden Grundbuchseintragungen, ob EZ 690 Kat. Gem.

Wolfpassing:

zur Einverleibung des Wohnungseigentums.

- a) an den Gabriele Allram, geb. 1.5.1968 und Christian Allram, geb. 16.10.1966, gehörenden je ein Viertel Anteilen nunmehr je 123/492 Anteilen, an der Wohnung Top Nr. 1 und die Verbindung dieser Anteile zu gemeinsamen Wohnungseigentum,
- b) an den Renate Friedrich, geb. 4.7.1971 und Hannes Friedrich, geb. 25.1.1964, gehörenden je ein Viertel Anteilen, nunmehr je 123/492 Anteilen, an der Wohnung Top Nr. 2 und die Verbindung dieser Anteile zu gemeinsamen Wohnungseigentum.

VII.

Dieser Kaufvertrag wird in einer für die Ehegatten bestimmten
Urschrift errichtet, die Ehegatten Friedrich erhalten eine
Abschrift.

Tulln, am 24.2.1997

Gabrielle All
Hannes Friedrich

Friedrich
Renate

BRZ.: 380/1997

Die Echtheit der vorstehenden Unterschrift der Frau Gabriele
A l l r s m , geboren am ersten Mai neunzehnhundertachtundsech-
zig (1.5.1968), Studentin, Wiesengasse 26, 3424 Wolfpassing, des
Herrn Christian A l l r s m , geboren am sechzehnten Oktober
neunzehnhundertsechundsechzig (16.10.1966), Postangestellter,
ebendort, des Herrn Hannes F r i e d r i c h , geboren am fünf-
undzwanzigsten Jänner neunzehnhundertvierundsechzig (25.1.1964),
Koch, ebendort, und der Frau Renate F r i e d r i c h , geboren
am vierten Juli neunzehnhunderteinundsiebzig (4.7.1971), Sozial-
arbeiterin, ebendort, wird bestätigt. -----
Tulln, am vierundzwanzigsten Februar neunzehnhundertsiebenund-
neunzig. -----



g.m.

Öffentlicher Notar

2.9. Gesamtzustand:







B lfd. Nr.6 und 7, jeweils **123/492 Anteile**, **verbunden mit Wohnungseigentum an W Top 2**, an der Liegenschaft EZ 690, Grundbuch 20196 Wolfpassing, BG Tulln, mit der Grundstücksnummer 632/175, mit der Adresse 3424 Zeiselmauer-Wolfpassing, Wiesengasse 26.

Nach den üblichen Kriterien ist der **Gesamtzustand des Gebäudes** dem Alter entsprechend als durchschnittlich erhalten zu bezeichnen.

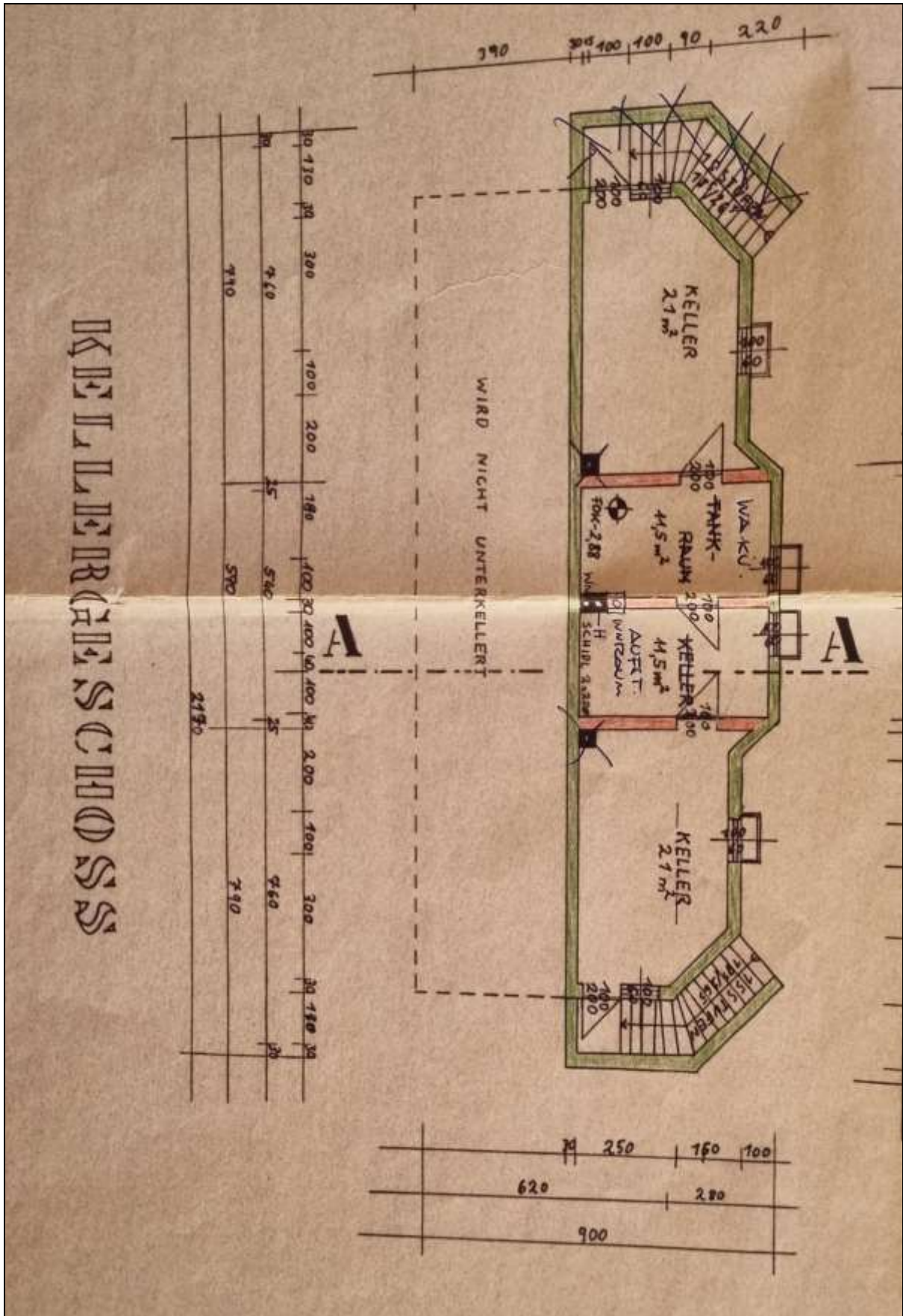
Der **Gesamtzustand der bewertungsgegenständlichen Wohnung Top 2** ist als durchschnittlich erhalten zu bezeichnen.

2.10.Plan:

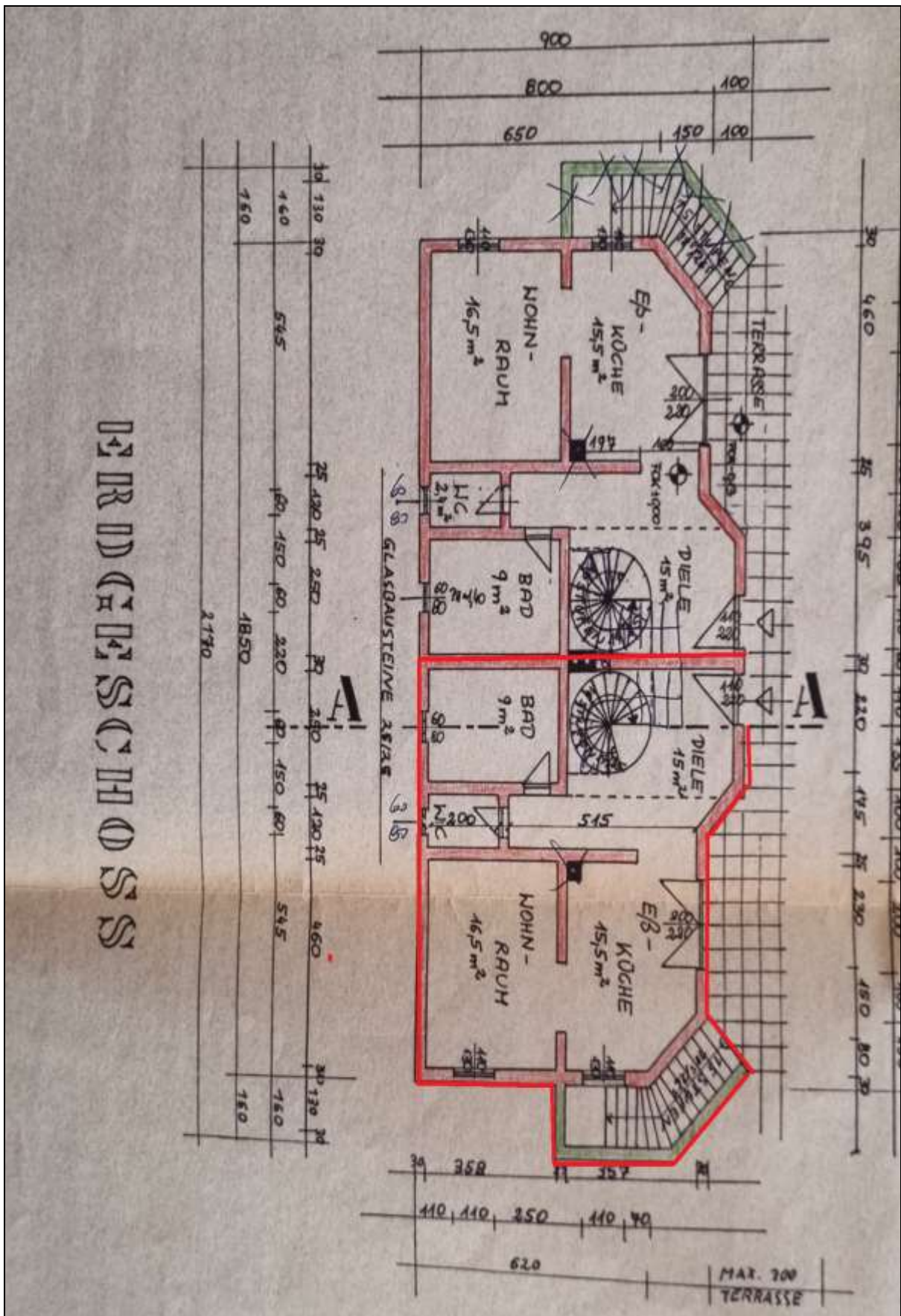
Einreichplan vom Juni 1992

LEGENDE	
 ZIEGEL	 BETON
 HOLZ	 ST.BETON
	
BAUWERBER <i>Hannes Friedrich</i> <i>Ursula Friedrich</i>	GRUNDEIGENTUMER <i>Hannes Friedrich</i> <i>Ursula Friedrich</i>
PLANVERFASSER	
BAUFÜHRER	
BEHÖRDE	<p>Gemeinde Zeiselmauer Dieser Plan wurde in der kommissionellen Verhandlung vom 3.8.92 genehmigt. Hierauf bezieht sich die Beubewilligung vom 12.8.92, Akten-Nr. 1126/92. 3424 Zeiselmauer, am 12.8.92 Der Bürgermeister</p> 
<h1>EINREICHPLAN</h1>	
NEUBAU EINES ZWEIFAMILIENHAUSES in der Wiesengasse / WOLFPASSING Ger. Bez. TULLN	
BAUHERRN: FAM HANNES u. RENATE FRIEDRICH FAM ANTON u. URSULA FRIEDRICH	
OST.NR: 632 / 175 KG WOLFPASSING	
BEZ. FL: 159 M2	MASSTAB: 1:100
WNFL: 225 M2	DATUM: JUNI 1992

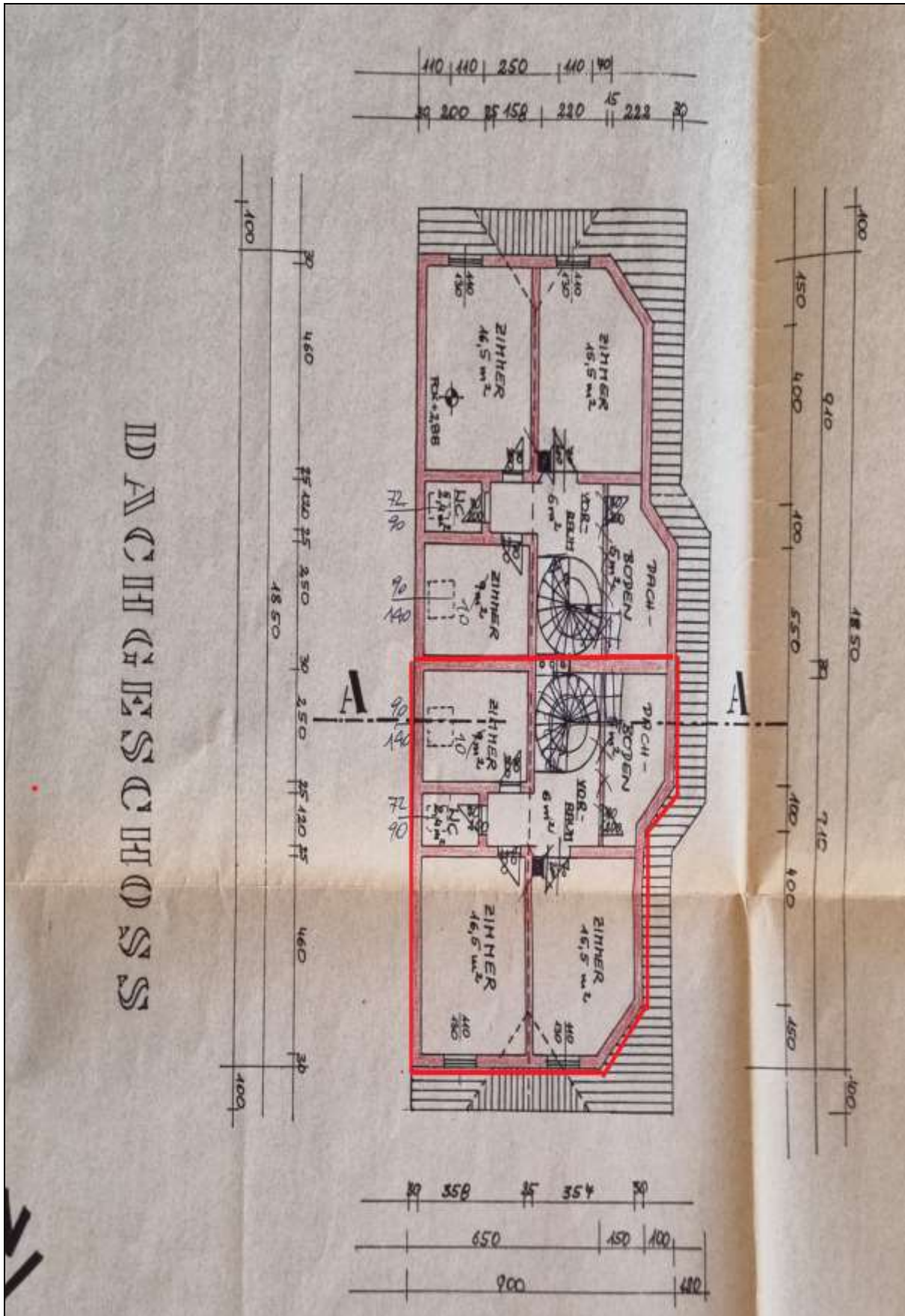
Kellergeschoss



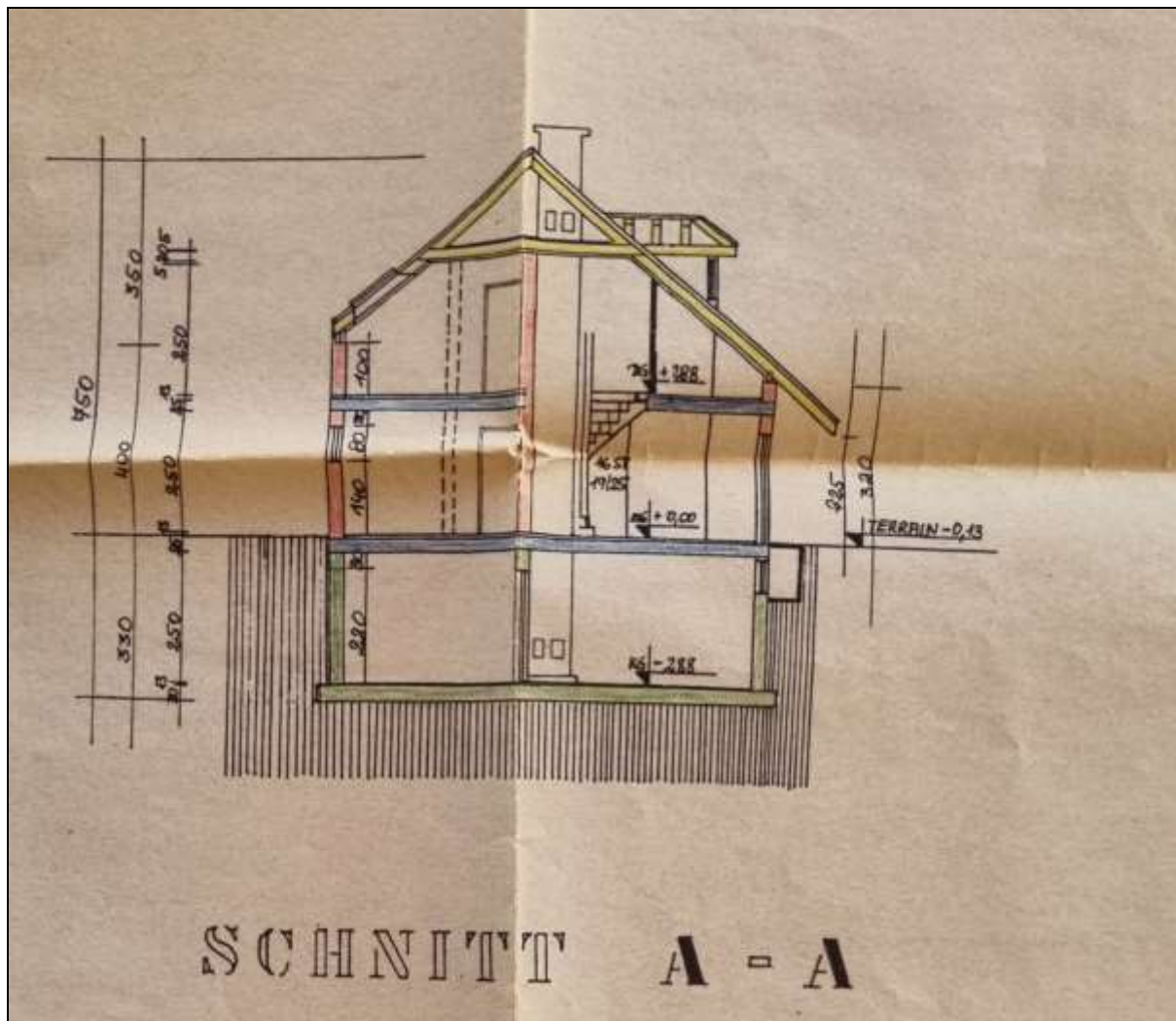
Erdgeschoss



Dachgeschoss



Schnitt



Der Istzustand entspricht nicht dem Plan. In der Natur wurden geringfügige Veränderungen durchgeführt.

Baubeschreibung vom 04.07.1992



An den
Herrn Bürgermeister
in
3424 Zeiselmauer

4. 7. 1992

Betrifft: Baubeschreibung
für ein Zweifamilienhaus in der Wiesengasse 26,
KG.Wolfpassing, Gem.Zeiselmauer auf dem Grundstk.-
Nummer 632/175 für Familie Hannes u.Renate Friedrich
und Familie Anton u.Ursula Friedrich.

Situierung : gekuppelte Bauweise
Fundierung : Streifenfundamente
Kellermauerwerk: Schalsteinmauerwerk
Decke über Keller: Massivdecke
Aufgeh.Mauerwerk : Hohlziegelmauerwerk
Decke über EG : Massivdecke
Dach : Satteldach mit Bramacdeckung
Wasserversorgung : Ortswasserleitung
Abwasserbeseitigung: öff. Mischwasserkanal
Beheizung : Zentralheizung
Strom : EVN
Telefon : ÖPT

Sonstige Einzelheiten sind aus den Plänen ersichtlich.

2.11. Sicherungen:

- Blitzschutz vorhanden

2.12. Anschlüsse:

Die Liegenschaft ist an alle üblichen öffentlichen Versorgungsleitungen angeschlossen. (Wasser, Kanal, Strom).

2.13. Allgemeines:

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass keine Kontaminierungen der Liegenschaft vorliegt.

Nach Einsicht im Verdachtsflächenkataster wurde festgestellt, dass die Grundstücksnummer in diesem nicht verzeichnet ist.

Etwaige Belastungen sind im gegenständlichen Verkehrswert nicht enthalten.

3. Gutachten:

Ermittlung der Verkehrswerte von

B lfd. Nr.6 und 7, jeweils **123/492 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an W Top 2**, an der Liegenschaft EZ 690, Grundbuch 20196 Wolfpassing, BG Tulln, mit der Grundstücksnummer 632/175, mit der Adresse 3424 Zeiselmauer-Wolfpassing, Wiesengasse 26.

Die Verkehrswertermittlung wird nach den Grundsätzen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (BGBl. 1992/150) durchgeführt, wobei gem. § 2 LBG der Verkehrswert jener Preis ist, der bei einer Veräußerung einer Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe and andere individuelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Bedacht zu bleiben.

In diesem Fall wird der Verkehrswert nach dem im gegenständlichen Gesetz dargestellten Sachwertverfahren ermittelt.

Die gegenständliche Schätzung berücksichtigt neben den bereits beschriebenen Grundlagen bzw. Unterlagen des Gutachtens im Besonderen:

- die Ergebnisse der Befundaufnahme
- den Bau- und Erhaltungszustandes des Gebäudes
- die allgemeine Lage am Realitätenmarkt zum Stichtag der Gutachtenserstellung

3.1.1. Sachwert:

Ziel des Sachwertverfahrens ist es den für das Bewertungsobjekt am wahrscheinlichsten zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz wird dazu wie folgt ausgeführt:

§ 6. (1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

B lfd. Nr.6 und 7, jeweils 123/492 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an W Top 2, an der Liegenschaft EZ 690, Grundbuch 20196 Wolfpassing, BG Tulln, mit der Grundstücksnummer 632/175, mit der Adresse 3424 Zeiselmayer-Wolfpassing, Wiesengasse 26.

Bodenwert			
Nutzfläche ca.	119,94 m ²		
Grundkostenanteil pro m ²	€ 500,00		
		€	59 970,00
anteiliger Bodenwert		€	59 970,00
Bauzeitwert			
Baukosten		€	2 400,00
Wohnnutzfläche	119,94 m ²	€	287 856,00
lineare Alterwertminderung gewöhnliche Nutzungsdauer	90 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des Bauzustandes)			
Alter des Gebäudes ca.	25 Jahre		
(Ansatz unter Benützungsbewilligung vom 16.07.1998)			
Wertminderung in %	28%	€	80 599,68
Bauzeitwert		€	207 256,32
Sachwert			
gebundener Bodenwert		€	59 970,00
Bauzeitwert		€	207 256,32
		€	267 226,32
Parkplatz 2, Kellerabteil 2 sowie die Terrasse pauschal bewertet		€	25 000,00
		€	292 226,32
Abschlag von 3% aufgrund der fehlenden HV - Rücklage		€	8 766,79
		€	283 459,53
VERKEHRSWERT		€	283 459,53

Gemäß §7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen (sog. Marktanpassung). Die Kontrolle ergibt, dass keine weitere Anpassung erforderlich ist.

Der gerundete Verkehrswert. **B lfd. Nr. 6 und 7, jeweils 123/492 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an W Top 2,** an der Liegenschaft EZ 690, Grundbuch 20196 Wolfpassing, mit der Grundstücksnummer 632/175, mit der Adresse 3424 Zeiselmauer-Wolfpassing, Wiesengasse 26, **ohne Berücksichtigung der Rückstände am Gemeindekonto,** zum Bewertungsstichtag 15.06.2023 beträgt gerundet:

EUR 283.500,-
(Euro Zweihundertdreißigtausendfünfhundert)

Der gerundete Verkehrswert. **B lfd. Nr. 6 und 7, jeweils 123/492 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an W Top 2,** an der Liegenschaft EZ 690, Grundbuch 20196 Wolfpassing, mit der Grundstücksnummer 632/175, mit der Adresse 3424 Zeiselmauer-Wolfpassing, Wiesengasse 26, **mit Berücksichtigung der Rückstände am Gemeindekonto,** zum Bewertungsstichtag 15.06.2023 beträgt gerundet:

EUR 282.600,-
(Euro Zweihundertzweiundachtzigtausendsechshundert)



Wien, am 19.07.2023

Anmerkung:

Dieses Gutachten gründet sich auf die erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich diese ändern, behalte ich mir vor, auch mein Gutachten zu ändern.

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802):

Ansichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters verweise ich darauf, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.