

ANHANG

MIETVERTRAG

MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen

Herr/Frau/Firma **Yu Cheng**, geb. 07.12.1983
 wohnhaft in **Wiener Neustädter Straße 13a/1, 2514 Traiskirchen**

(im Folgenden kurz der "**Vermieter**")

einerseits, und

Herr/Frau **Zeynep Özgür**, geb. 08.08.1980
 wohnhaft in
Wienerstr. 20/18 2500 Baden

(im Folgenden kurz der "**Mieter**")

(im Folgenden Vermieter und Mieter gemeinsam die "**Vertragsparteien**" oder einzeln die "**Vertragspartei**")

wie folgt:

1. Mietgegenstand

1.1. Gegenstand dieses Vertrags ist die Wohnung **Top Nr. 4** im Haus in der **Dammgasse 8** („**Mietgegenstand**“). Der Mietgegenstand hat eine Nutzfläche von **78,8 m²** und besteht aus nachstehenden Zimmern: **Küche, Bad, WC, Vorraum, Abstellraum, drei Schlafzimmer und ein Wohnzimmer.**

1.2. Mitvermietet wird **ein Kellerabteil.**

1.3. Der Mieter hat den Mietgegenstand eingehend besichtigt und übernimmt diesen im besichtigten Zustand.

2. Verwendungszweck

Der Mietgegenstand darf vom Mieter ausschließlich für Wohnzwecke verwendet werden. Eine Änderung des Verwendungszweckes ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters zulässig.

3. Mietdauer

- 3.1. Das Mietverhältnis beginnt am **01.09.2023**, wird **befristet auf 5 Jahre** abgeschlossen und endet sohin am **31.08.2026**, ohne dass es einer weiteren Kündigung bedarf. Der Mieter ist berechtigt, nach Ablauf eines Jahres das Mietverhältnis gemäß § 29 Abs 2 MRG jeweils zum Monatsletzten gerichtlich oder schriftlich unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zu kündigen.
- 3.2. Eine Kündigung seitens des Vermieters ist nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes gemäß § 30 MRG möglich.

4. Mietzins und Zahlungsmodalitäten

- 4.1. Der Mietzins besteht aus:
- dem Hauptmietzins
 - dem Entgelt für mitvermietetes Inventar
 - den anteiligen Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und Aufwendungen
 - den anteiligen Heiz- und Warmwasserkosten
 - der Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe
- 4.2. Der Mietzins wird als Pauschalmietzins vereinbart und beträgt **EUR 1.000,-** monatlich. In diesem Betrag sind sämtliche oben angeführten Mietzinsbestandteile zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses enthalten. Eine spätere Veränderung des Pauschalmietzinses ist nur entsprechend der untenstehend angeführten Wertsicherungsvereinbarung möglich. Jährliche Abrechnungen werden nicht gelegt.
- 4.3. Der gesamte Mietzins gemäß 4.2 ist monatlich im Vorhinein unaufgefordert bis spätestens am fünften Tag eines jeden Monats auf nachstehendes Bankkonto spesen- und abzugsfrei zu entrichten: **Zi Cheng, AT48 2011 1847 4038 2700**
Für die Rechtzeitigkeit dieser Zahlung ist das Datum des Einlangens am Bankkonto des Vermieters maßgebend.
- 4.4. Im Falle von Zahlungsverzug ist der Vermieter berechtigt, Mahnspesen in Höhe von EUR 15,- je Mahnung und Verzugszinsen in Höhe von 4 % p.a. zu berechnen. Darüber hinaus ist der Vermieter berechtigt, offene Forderungen an ein Inkassobüro abzutreten und sind die hierdurch entstehenden Kosten vom Mieter zu tragen.

5. Wertsicherung

- 5.1. Es wird die Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses vereinbart. Die Berechnung der Wertsicherung erfolgt anhand des von der Statistik Austria verlautbarten

Verbraucherpreisindex des Jahres oder ein künftig an dessen Stelle tretenden Index. Hierfür wird die für den Monat verlautbarte Indexzahl als Ausgangsbasis genommen.

- 5.2. Die Wertsicherungsanpassung des Hauptmietzinses erfolgt jährlich. Der Hauptmietzins verändert sich entsprechend dem Ausmaß, in dem sich der Index ändert. Jene Indexzahl, auf deren Basis die letzte Wertsicherung erfolgte, dient als Basis für die hierauf folgende Wertsicherungsanpassung. Ein Verzicht des Vermieters auf die Anwendung der Wertsicherung bedarf der Schriftform.

6. Kautio

- 6.1. Spätestens bis zum Zeitpunkt der Vertragsunterfertigung erlegt der Mieter als Sicherstellung für sämtliche Ansprüche des Vermieters eine Kautio in der Höhe von **EUR 3.000,-**, deren Erhalt gesondert quittiert wird. Die Kautio kann entweder durch Barzahlung oder Überweisung geleistet werden. Der Vermieter verpflichtet sich die Kautio gemäß § 16b MRG zu veranlagen.
- 6.2. Die Kautio dient zur Befriedigung sämtlicher Forderungen aus diesem Vertrag, die der Mieter trotz Fälligkeit nicht erfüllt. Insbesondere kann sie im Falle von Mietzinsrückständen, Verletzungen der Instandhaltungspflicht, oder Räumungs- und Reinigungskosten bei Beendigung des Mietverhältnisses in Anspruch genommen werden. Erfolgt eine Inanspruchnahme, so verpflichtet sich der Mieter, den Differenzbetrag binnen 14 Tagen nach entsprechender Aufforderung von dem Vermieter in Form zur Verfügung zu stellen.
- 6.3. Nach Beendigung des Mietverhältnisses ist die Kautio zuzüglich Zinsen, abzüglich allfälliger Kosten aufgrund einer Inanspruchnahme, an den Mieter zurückzuerstatten.

7. Instandhaltung

- 7.1. Der Mieter hat den Mietgegenstand in ordnungsgemäßem Zustand übernommen. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter den Mietgegenstand – abgesehen von Abnutzung aufgrund des vertragsmäßigen Gebrauches des Mietgegenstandes – in einem gleich guten Zustand dem Vermieter zurückzustellen.

Falls Mängel vorhanden sind:

- 7.1. Der Mietgegenstand weist bei Übergabe folgende Mängel auf:
-
-

Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter den Mietgegenstand – abgesehen von Abnutzung aufgrund des vertragsmäßigen Gebrauches des Mietgegenstandes – in einem gleich guten Zustand dem Vermieter zurückzustellen.

- 7.2. Die Erhaltungspflicht des Vermieters gemäß § 1096 ABGB wird einvernehmlich ausgeschlossen, soweit es sich dabei nicht um die Erhaltung einer mitvermieteten Heiztherme (bzw Warmwasserboilers oder sonstigen Wärmebereitungsgeräts) in der Wohnung handelt. Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand, seine Einrichtungen und das mitvermietete Inventar pfleglich zu behandeln und notwendig werdenden Reparaturen auf eigene Kosten durchzuführen. Der Mieter ist insbesondere verpflichtet, die im Mietgegenstand befindlichen Einrichtungen auf eigene Kosten in angemessenen Zeitabständen zu warten, dabei im Falle von Störungen sach- und fachgemäß instand zu setzen.
- 7.2. Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand und dessen Einrichtung, insbesondere die Wasser- und Stromleitung und sanitäre Anlagen so zu warten und so instand zu halten, dass dem Vermieter und den anderen Bewohner des Hauses hierdurch keine Nachteile erwachsen. Die Wartung der Therme hat jährlich zu erfolgen und ist dies dem Vermieter unaufgefordert nachzuweisen. Insbesondere hat der Mieter bei der diesbezüglichen Instandhaltung des Mietgegenstandes zu beachten:

- 7.3. Kommt der Mieter seiner Verpflichtungen gemäß Punkt 7.2 nicht nach, so ist der Vermieter berechtigt, sämtliche notwendigen Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten auf Kosten des Mieters durchführen zu lassen. Der Mieter ist dabei zur vollständigen Schad- und Klagloshaltung des Vermieters verpflichtet.
- 7.4. Der Vermieter ist verantwortlich für die Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung. Stellt der Mieter einen ernsten Schaden des Hauses oder eine erhebliche Gesundheitsgefährdung fest, so hat er hiervon den Vermieter unverzüglich in Kenntnis zu setzen.
- 8. Änderungen des Mietgegenstandes**
- 8.1. Die Durchführung von Änderungen des Mietgegenstandes bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters.
- 8.2. Erteilt der Vermieter seine Zustimmung gemäß 8.1, so kann er seine Zustimmung von der Verpflichtung des Mieters zur Wiederherstellung des früheren Zustandes bei der Zurückstellung des Mietgegenstandes abhängig machen.

8.3. Unabhängig von eigenem Verschulden haftet der Mieter für alle Schäden, die am Mietgegenstand oder am Haus durch die Durchführung solcher Änderungen entstehen. Der Mieter hält diesbezüglich den Vermieter für Schäden, die Dritten entstehen, vollständig klag- und schadlos.

8.4. Bei Beendigung des Mietverhältnisses gehen sämtliche Investitionen, sofern der Vermieter nicht deren Rückgängigmachung gemäß 8.2 verlangt hat, ohne Anspruch auf Kostenersatz in das Eigentum des Vermieters über. Der Mieter verzichtet ausdrücklich auf die Geltendmachung von Ersatzansprüchen nach §§ 1036, 1037 ABGB iVm § 1097 ABGB.

9. Haftung

9.1. Der Mieter haftet dem Vermieter für sämtliche Schäden am Mietgegenstand – dabei insbesondere auch die übermäßige Abnutzung – die er oder sonstige Personen, für die er einzustehen hat, schuldhaft verursacht haben. Der Vermieter kann hierdurch unbedingt notwendig gewordene Reparaturarbeiten auf Kosten des Mieters durchführen lassen.

9.2. Der Vermieter haftet dem Mieter nur für Schäden, die er oder seiner Sphäre zuzurechnenden Personen vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben.

10. Benützung

10.1. Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand und auch die allgemeinen Teile des Hauses schonend und pfleglich zu behandeln.

10.2. Der Mieter verpflichtet sich zur Einhaltung der Hausordnung, der diesem Vertrag beigegeben ist und ein integraler Bestandteil dieses Vertrages bildet.

10.3. Die Tierhaltung bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Diese Zustimmung ist nicht erforderlich für die Haltung von üblichen, ungefährlichen Kleintieren, die in üblicherweise in einem Käfig gehalten werden und deren Haltung keiner behördlichen Bewilligung bedarf.

11. Weitergabe und Untervermietung

Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Weitergabe an Dritte, sei es entgeltlich oder unentgeltlich, ist nicht gestattet. Das Recht eines zulässigen Eintrittes in das Mietrecht im Todesfall gemäß § 14 MRG bleibt davon unberührt. Im Falle eines Verstoßes gegen diese Bestimmung verpflichtet sich der Mieter zur

Leistung einer Pönale in Höhe von **EUR 2.000,-** an den Vermieter, welche binnen 14 Tagen ab schriftlicher Aufforderung seitens des Vermieters zu entrichten ist. Sämtliche weitere Rechte des Vermieters bleiben durch die Leistung dieser Pönale unberührt.

12. Betreten des Mietgegenstandes

12.1. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten und die Durchführung von notwendigen Arbeiten im Mietgegenstand zuzulassen. Bei Gefahr in Verzug sind der Vermieter und von diesem beauftragten Personen berechtigt, den Mietgegenstand jederzeit – auch in Abwesenheit des Mieters – zu betreten.

12.2. Der Vermieter ist überdies berechtigt, den Mietgegenstand im Falle der Vertragsbeendigung oder der Veräußerung des Mietgegenstandes gemeinsam mit Miet- bzw Kaufinteressenten zur Besichtigung zu betreten, dies jedoch nach rechtzeitiger Terminvereinbarung mit dem Mieter.

13. Beendigung des Mietverhältnisses

Bei Beendigung des Mietverhältnisses – aus welchem Grund auch – ist der Mietgegenstand samt allfälligen mitvermieteten Gegenständen und Einrichtungen sowie auch allen übergebenen Schlüsseln besenrein und geräumt von Fahrnissen dem Vermieter zurückzustellen. Für diese Rückgabe ist ein entsprechendes Übernahmeprotokoll zu erstellen.

14. Sonstiges

14.1. Die Vertragsparteien verzichten auf die Irrtumsanfechtung.

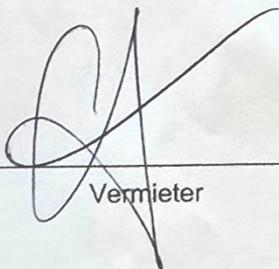
14.2. Der Mieter ist nicht berechtigt, Gegenforderungen mit dem zu entrichtenden Mietzins aufzurechnen.

14.3. Zu diesem Vertrag bestehen keine Nebenabreden. Änderungen zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für jedes Abgehen von diesem Schriftformerfordernis.

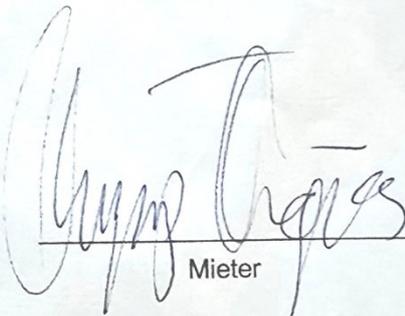
14.4. Ergibt sich, dass eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam bzw ungültig sind, so bleibt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Die Vertragsparteien werden die unwirksame bzw ungültige Bestimmung ersetzen durch eine wirksame Bestimmung, die dem Zweck der unwirksamen bzw ungültigen Bestimmung möglichst nahe kommt.

- 14.5. Erklärungen des Mieters, die auf Zahlungsbelege angebracht werden, kommt keine Rechtswirksamkeit zu. Sie können vom Vermieter nicht stillschweigend zur Kenntnis genommen werden.
- 14.6. Änderungen der Anschrift einer Partei sind der jeweils anderen Partei unverzüglich bekannt zu geben, widrigenfalls schriftliche Erklärungen an die letztbekannte Anschrift als ordnungsgemäß zugestellt gelten.
- 14.7. Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Vertretung oder Beratung trägt jede Partei selbst.
- 14.8. Dieser Mietvertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, von welcher jede Partei eine erhält.

Baden, am 20.09.2023



 Vermieter



 Mieter

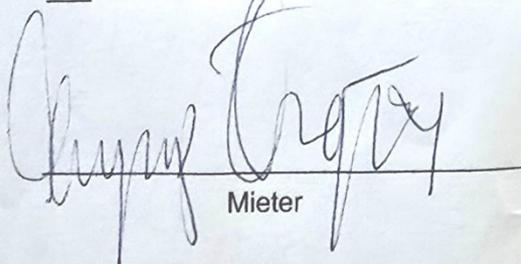
Der Mieter bestätigt den Erhalt von

2 Stück Haustorschlüsseln

2 Stück Wohnungsschlüsseln

___ Stück Postkastenschlüsseln

___ Stück Keller- und sonstigen Schlüsseln



 Mieter

Baden, am 20.9.2023

KAUTIONS-ÜBERNAHMEBESTÄTIGUNG

Betreffend Objekt Dammgasse 8/4, 2500 Baden

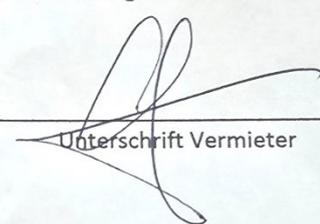
Frau **Zeynep Özgür** hat als Mieter des o.a. Objektes mit heutigem Datum 20.9.2023
den Betrag i.H.v. ~~EUR 3.000,-~~ 1500,- € zu Monat 500 + Miete (Drei Monat)

- in bar
- als Sparbuch
- als Bankgarantie

Fünfhundert Euro + Monatlich Miete
bis Dez. 2027

als Kautions an den Vermieter Frau **Yu Cheng** zu treuen Händen übergeben.

Baden, am 20.9.2023


Unterschrift Vermieter

HAUSVERWALTUNGSUNTERLAGEN (AUSZUGSWEISE)

MAILNACHRICHT VOM 10.4.2025

AW: (2) 2500 Baden, Dammgasse 8 - Unterlagen

Von: "Daniela Wöckl" <woeckl@hausverwaltung-boeck.at>
An: "regina.hemmer-halbwidl@gmx.at" <regina.hemmer-halbwidl@gmx.at>
Datum: 10.04.2025 11:58:02

Sehr geehrte Frau Mag. Hemmer-Halbwidl,

Im Anhang finden Sie all die Unterlagen die Sie benötigen.

Anbei der Rückstand von Top 4/Stg.2 beträgt minus - € 1857,76 und die Objekt Rücklage beträgt derzeit ca. € 95.506,77

Falls Sie noch fragen haben stehen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Daniela Wöckl

Immobilienverwaltung

DR. BÖCK
Immobilien Treuhand

Dr. Böck Immobilien Treuhand GmbH

Kaiser Franz Joseph-Ring 16

2500 Baden bei Wien

Tel: +43 2252 / 875 24 - 22

woeckl@hausverwaltung-boeck.at | www.hausverwaltung-boeck.at

FN 116387h beim LG Wiener Neustadt

ÖVI Österreichischer Verband
der Immobilienwirtschaft | Mitglied
www.oivi.at

Bitte beachten Sie unsere [Datenschutzinformation - Dr. Böck Immobilien Treuhand GmbH \(hausverwaltung-boeck.at\)](#)

WOHNKOSTENVORSCHREIBUNG

WEG Dammgasse 8 / Waltersdorferstraße 2

vertr. d. Dr. Böck Immobilien Treuhand GmbH


DR. BÖCK
 Immobilien Treuhand

 FN116387h | ATU37757502
 Kaiser Franz Joseph-Ring 16
 2500 Baden bei Wien
 Tel: +43 2252 875 240
 office@hausverwaltung-boeck.at
 www.hausverwaltung-boeck.at

 WEG Dammgasse 8 / Waltersdorferstraße 2
 vertr. d. Dr. Böck Immobilien Treuhand GmbH, Kaiser Franz Joseph-Ring 16, 2500 Baden bei Wien

 Frau
 Cheng Yu
 Dammgasse 8/4
 2500 Baden

 Objekt: WEG Dammgasse 8 /
 Waltersdorferstraße 2
 UID Leistungserbringer:
 Belegnummer: ATU56411555
 Belegdatum: VS2500008
 Bestandnehmer: 01.03.2025
 Währung: 0002 / 0010
 EUR
 Top: W II/4
Monatliche Vorschreibung ab 01.03.2025

Gilt bis zur Ausstellung einer neuen Vorschreibung oder Ende des Vertragsverhältnisses als Dauerrechnung im Sinne des USfG.

Pos	Bezeichnung	Nettobetrag	Steuersatz	Steuerbetrag	Bruttobetrag
1	BK/Aufwandskostenkonto	210,51	10,00 %	21,05	231,56
2	Heizkosten	115,08	20,00 %	23,02	138,10
3	Reparaturrücklage	100,00	0,00 %	0,00	100,00
Gesamtsumme:		425,59		44,07	469,66
fällig innerhalb von 8 Tagen					469,66

 Bitte überweisen Sie den Betrag von EUR 469,66 innerhalb von 8 Tagen auf das Bankkonto der WEG Dammgasse 8 / Waltersdorferstraße 2 zu IBAN **AT78 5300 0065 5500 3038** unter Angabe der Zahlungsreferenz **500008200009** damit Ihre Zahlung richtig zugeordnet werden kann. Aufgrund automatisierter Verarbeitung können sonstige Zusätze nicht berücksichtigt werden.

Sollten Sie zukünftig einen automatisierten Einzug wünschen, können Sie jederzeit ein SEPA-Lastschriftmandat (Einzugsermächtigung) kostenfrei über unser Büro anfordern.

 Mit freundlichen Grüßen
 Dr. Böck Immobilien Treuhand GmbH

KONTOBLATT VORSCHREIBUNG

Kontenblatt

Zeitraum: 01.01.2025 bis 10.04.2025

Stapelbuchungen berücksichtigen: Ja

Stornobuchungen berücksichtigen: Nein

Spföbuchungen verdichten: Ja

Konto: 200009 Cheng Yu

Belegdatum	Belegnummer	Buchungstext	Sollbetrag	Habenbetrag	Saldo	Gegenkonto	Steuersatz	Vorsteuer	Umsatzsteuer
01.01.2025	SV200009	Saldovortrag 200009	410,77	0,00	410,77 S	9800	0,000 %	0,00	0,00
01.01.2025	VS2500008	Vorschreibung VS2500008 / 01.01.2025 (V)	469,66	0,00	880,43 S			0,00	44,07
01.02.2025	VS2500008	Vorschreibung VS2500008 / 01.02.2025 (V)	469,66	0,00	1 350,09 S			0,00	44,07
01.03.2025	VS2500008	Vorschreibung VS2500008 / 01.03.2025 (V)	469,66	0,00	1 819,75 S			0,00	44,07
25.03.2025	BA2500084	Bezahlung Debitor 200009 / VS2400008 vom 01.12.2024	0,00	431,65	1 388,10 S	2800	0,000 %	0,00	0,00
01.04.2025	VS2500008	Vorschreibung VS2500008 / 01.04.2025 (S) (V)	469,66	0,00	1 857,76 S			0,00	44,07
Gesamtsumme (Anzahl Datensätze: 6)			2 289,41	431,65	1 857,76 S			0,00	176,28

EINHEITSWERTBESCHEID

Finanzamt Österreich
1000 Wien, Postfach 260
E Österreichische Post AG Eco Brief
Zurück an 1000 Wien, Postfach 254 – 16



04. Dezember 2024

Einheitswertaktenzeichen

16 020-2-0719/3

Netz Niederösterreich GmbH und Miteigentümer
z.H. Dr. Böck Immobilien Treuhand GmbH
Kaiser Franz Joseph-Ring 16
2500 Baden

DR. BÖCK - Immobilien Treuhand GmbH		
SB	EDV	2
Freig-Datum	EINGANG AM	Zahl-Datum
	11. Dez. 2024	
Unterschrift		Unterschrift
Zuch-Datum	Unterschrift	Zuch-Konto

Einheitswertbescheid zum 01.01.2020 Zurechnungsfortschreibung gemäß § 21 Abs. 4 BewG

Auf Grund des § 21 des Bewertungsgesetzes 1955 (BewG 1955) in Verbindung mit §§ 186 und 193 der Bundesabgabenordnung (BAO) wird der Einheitswert für den Grundbesitz Mietwohngrundstück

Katastralgemeinde: 4002 Baden
Lageadresse: Dammg 8-Waltersdorferstr 2, 2500 Baden

GB 04002 Baden, EZ 719

KG	GSt-Nr	Fläche (m ²)
04002 Baden	267/1	1.737

festgestellt:

1) Zurechnung des Einheitswertes:

Die Zurechnung an den (die) mit 1) gekennzeichneten Miteigentümer ist Teil des Bescheidspruches. Die nicht gekennzeichneten Eigentümer werden lediglich informativ mitgeteilt.

Cheng Yu, geb. 07. Dezember 1983
Anteil: 1320/16280

in Höhe von

13.864,79 Euro

Seite 1 von 5

[...]

Anteil: 495/16280 in Höhe von 5.199,30 Euro

Deak Szilveszter, geb. 30. Dezember 1968
Anteil: 1210/16280 in Höhe von 12.709,40 Euro

Anmerkung:

1) Der Eigentümer ist von der Zurechnung betroffen.

Begründung:

Die Feststellung war wegen Änderung in der steuerlichen Zurechnung (Änderung der Eigentumsverhältnisse) erforderlich.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung beim Finanzamt Österreich das Rechtsmittel der Beschwerde eingebracht werden. Enthält der Bescheid die Ankündigung einer gesonderten Begründung, dann beginnt die Rechtsmittelfrist nicht vor Bekanntgabe der Begründung oder der Mitteilung, dass die Ankündigung als gegenstandslos zu betrachten ist, zu laufen. Dies gilt auch, wenn ein Bescheid auf einen Bericht verweist.

In der Beschwerde sind der Bescheid zu bezeichnen (z.B. Einheitswertbescheid zum 01. Jänner 2020 vom 04. Dezember 2024 zu EWAZ 16 020-2-0719/3) sowie die gewünschten Änderungen anzuführen und zu begründen.

Durch Einbringung einer Beschwerde wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides gemäß § 254 Bundesabgabenordnung (BAO) nicht gehemmt.

Bei einer Zurechnungsfortschreibung können nur die festgestellten Eigentumsverhältnisse und die damit verbundene Zurechnung angefochten werden, nicht jedoch die Art des Grundbesitzes und die Höhe des Einheitswertes.

Information:

Der zuletzt festgestellte und gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert beträgt unverändert 170.999,18 Euro, der zu Grunde liegende Einheitswert unverändert 126.668,75 Euro.

Der festgesetzte Grundsteuermessbetrag beträgt 336,52 Euro.

Dieser Bescheid ändert nicht die bisherige Höhe des (jeweiligen) Einheitswertes und des zugehörigen Grundsteuermessbetrages.

Hinweis:

Unmittelbar auf Grund dieses Bescheides sind keine Zahlungen zu leisten, jedoch dient der Einheitswert als Grundlage für die Berechnung der davon abgeleiteten Steuern und Abgaben. Der Bescheid wirkt auch gegen den Rechtsnachfolger, auf den der Gegenstand der Feststellung nach dem Stichtag 01. Jänner 2020 übergegangen ist oder übergeht. Dies gilt auch bei Nachfolge im Besitz.

Dieser Bescheid wirkt gegen alle, die am Gegenstand der Feststellung beteiligt sind (§ 191 Abs. 3 BAO). Mit der Zustellung dieses Bescheides an die nach § 81 BAO vertretungsbefugte Person oder einen Zustellungsbevollmächtigten nach § 9 Abs. 1 ZustG gilt die Zustellung an alle als vollzogen (§ 101 Abs. 3 und 4 BAO).

Der bewertungsrechtliche Begriff „Mietwohngrundstück“ umfasst Wohngebäude, die mehr als eine Wohnung enthalten, unabhängig davon, ob diese Wohnungen von den Eigentümern selbst genutzt werden oder vermietet sind. Beispiele: Zwei- und Mehrfamilienwohnhaus, Reihenhausanlage, Wohnhausanlage

Abkürzungen:

AbgÄG 1982	Abgabenänderungsgesetz 1982, BGBl. Nr. 570/1982
ATS	Österreichische Schilling
BAO	Bundesabgabenordnung
BewG	Bewertungsgesetz 1955
BGBL	Bundesgesetzblatt
EWAZ	Einheitswertaktenzeichen
GB	Grundbuchnummer (Katastralgemeinde der EZ) und Bezeichnung
EZ	Einlagezahl
KG	Nummer und Bezeichnung der Katastralgemeinde
GSt-Nr	Grundstücksnummer
m ²	Quadratmeter
bes. EW	besonderer Einheitswert für Zwecke der Grundsteuer gemäß § 53 Abs. 9 BewG

Berechnung:

Gt.	Gebäudeteil
Bauf.	Baujahr
Kub.	Kubatur
€/m ³ oder €/m ²	
m ²	Quadratmeter
m ³	Kubikmeter
Zu/Ab	Zu- bzw. Abschlag
AfA	Abschreibung für Abnutzung
Restw.	Restwert

 PROTOKOLL EIGENTÜMERVERSAMMLUNG VOM 27.4.2022

WEG Dammgasse 8/Waltersdorferstraße 2

vertr. d. Dr. Böck Immobilien Treuhand GmbH



Dr. Böck Immobilien Treuhand GmbH
 FN116387h | ATU37757502
 Kaiser Franz Joseph-Ring 16
 2500 Baden bei Wien
 Tel: +43 2252 87 52 40
 office@hausverwaltung-boeck.at
 www.hausverwaltung-boeck.at

Baden, 27.04.2022

PROTOKOLL

zur Hausversammlung 2500 Baden, Dammgasse 8/Waltersdorferstraße 2 am 25.04.2022 im Motel Baden

anwesende Eigentümer (10.451/16.280 Anteile):

Gyula-Istvan u. Ibolya Deak

Manfred Ecker

Brigitte Spörk

Szilveszter Deak (i.V. Gyula-Istvan u. Ibolya Deak)

Hsing Ju u. Fe Feng Wang (i.V. Gyula-Istvan u. Ibolya Deak)

Yu Cheng (i.V. Gyula-Istvan u. Ibolya Deak)

Marzena Barbara Janoska

Ingeborg Wesolofsky

Mag. Christian Quehenberger

Entschuldigt:

Renate Weissensteiner

Die Beschlussfähigkeit ist mit 10.451/16.280 Anteilen gegeben.

Vertreter der Hausverwaltung: Tanja Stanisic, Marina Reiners BA

Beginn 17:00 h, Ende 19:00 h

Nachstehende Punkte wurden anlässlich der ordentlichen Hausversammlung besprochen:**1.00 Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit**

Frau Stanisic begrüßt die anwesenden Teilnehmer der Hausversammlung und stellt sich als Leitung der Hausverwaltung sowie Frau Reiners BA als Sachbearbeiterin vor. Die Beschlussfähigkeit ist gegeben.

2.00 Abrechnung

Frau Stanisic weist darauf hin, dass sich die Eigentümer bei Fragen zur Heizkostenabrechnung direkt an die ISTA (Tel. 01/76011-0) wenden müssen, da die Abrechnung nicht über die Hausverwaltung erfolgt. Darüber hinaus können sie sich bei Beschwerden an die Interessensvertretung oder an das Bezirksgericht wenden.

Abrechnungsnachforderungen (**Summe Bestandnehmerabrechnung für Ihre Einheiten UND Abrg. Firma ISTA**) sind bis spätestens übernächsten Monatsersten **auf das Konto der Eigentümergemeinschaft**, IBAN: AT78 5300 0065 5500 3038, BIC: HYPNATWW zu überweisen.

Seite | 1

Falls Sie Ihren Wohnbeitrag mittels SEPA-Lastschriftverfahren bezahlen (und kein schriftlicher Einspruch bis Ende nächsten Monats erfolgt), wird eine Nachforderung im übernächsten Monat automatisch von Ihrem Konto abgebucht.

3.00 Sonderarbeiten/Auftragserteilung an Herrn Deak

Die Hausverwaltung stellt fest, dass Herr Deak seit 01.01.2022 mehrere Arbeiten in der Liegenschaft vorgenommen hat, darunter:

1. Austausch der Kellerfenster und Kellerdeckendämmung in den einzelnen Kellerabteilen
2. Fassadenausbesserungen sowie Kellerfenstergitter
3. Setzen von Eiben entlang der Dammgasse
4. Grünflächenpflege

Die Kosten für die aufgelisteten Arbeiten liegen bei insgesamt netto € 37.374,02. Die Rechnung für das Setzen der Eiben beträgt netto € 2.705,52 und ist zum Zeitpunkt der Hausversammlung noch nicht beglichen. Die Beauftragung des Herrn Deak sowie die Freigabe der Rechnungen erfolgte bisher durch drei Eigentümer, Frau Wesolofsky, Herr Ecker und Herr Szilveszter Deak.

Frau Stanisic weist darauf hin, dass diese Vorgangsweise nicht gemäß dem Wohnungseigentumsgesetz erfolgt und daher auch nicht transparent ist. „Der Verwalter hat für Erhaltungsarbeiten, die über die laufende Instandhaltung hinausgehen, und für größere Verbesserungsarbeiten mindestens drei Angebote einzuholen.“ (§ 20 Abs. 4 WEG 2002). Jeder Eigentümer hat zudem ein Mitsprache- und Einspruchsrecht. Im Regelfall wird der Bestbieter durch die Hausverwaltung beauftragt. Das Angebot des Bestbieters kann, muss jedoch nicht immer das Günstigste sein.

Wir weisen daher ausdrücklich darauf hin, dass Beauftragungen ohne Ausschreibung nicht gesetzeskonform sind und die Hausverwaltung diesbezüglich keine Verantwortung übernehmen kann. Die Hausverwaltung verwaltet die Gelder der Eigentümergemeinschaft treuhändig und ist dafür verantwortlich. Demnach wäre es empfehlenswert, bei Verbesserungsarbeiten bzw. Instandhaltungsarbeiten ohne Gefahr in Verzug weitere Unternehmen zur Angebotsabgabe einzuladen. Sollten die Eigentümer die beschriebene bisherige Vorgangsweise beibehalten, ist ein Mehrheitsbeschluss erforderlich.

Die Eigentümergemeinschaft beschließt mit der heutigen Hausversammlung, dass Herr Deak weiterhin für Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten der Liegenschaft zuständig ist und sie untereinander besprechen, welche Arbeiten am Haus zu erledigen sind. Sie beschließen, dass die im Folgenden genannten drei Eigentümer bevollmächtigt sind, Angebote vom Herrn Deak zu prüfen und in Auftrag zu geben. Die drei bevollmächtigten Eigentümer erkennen an, für die Abnahme der Arbeiten des Herrn Deak verantwortlich zu sein:

1. Frau Ingeborg Wesolofsky
2. Herr Manfred Ecker
3. Herr Szilveszter Deak

Die Eigentümergemeinschaft ist damit einverstanden, dass die Hausverwaltung für die von den genannten Bevollmächtigten in Auftrag gegebenen Arbeiten von der Haftung und Verantwortung befreit wird. Die Eigentümergemeinschaft übernimmt die Haftung und Verantwortung für sämtliche durch die Bevollmächtigten beauftragten Arbeiten des Herrn Deak.

Aufgrund der derzeitigen gesetzlichen Bestimmungen wird festgehalten, dass jeder überstimmte Eigentümer gegen den gefassten Mehrheitsbeschluss Einspruch erheben kann.

Rechtsbelehrung gemäß § 24 Abs 5 WEG zu Punkt 2-4: Die Anfechtungsfrist (betreffend Anfechtung wegen formeller Mängel, Gesetzwidrigkeit oder Fehlens der erforderlichen Mehrheit) beträgt ein Monat. Die Frist für die Anfechtung des Beschlusses beginnt mit dem Tag des Beschlussanschlages im Haus. Der Beschluss wurde (bzw. wird) am **28.04.2022** im Haus angeschlagen. Die Anfechtung hat beim Bezirksgericht Baden zu erfolgen!

4.00 Sanierung Vordächer durch Herrn Deak

Die Hausverwaltung geht auf die Hausversammlung 2019 ein und teilt mit, dass beschlossen wurde, die Vordächer zu sanieren und die Postkästen nach draußen zu verlegen. Bis zum Tag der heutigen Hausversammlung wurden die Vordächer durch Herrn Deak noch nicht fertiggestellt. Auch die Postkästen wurden nicht herausversetzt. Die Eigentümer beschließen, dass die Briefkästen im Haus bleiben sollen und ein Herausversetzen demnach nicht mehr gewünscht ist. Die Vordächer sollen weiterhin saniert werden. Herr Deak wird sich umgehend um die Fertigstellung kümmern, denn die Vordächer sind bereits geliefert worden und können daher montiert werden.

5.00 Allfälliges

5.01 Absturzsicherung zur Schwechat

Es wird festgehalten, dass die Mauer bei der Schwechat zur Wohnungseigentümergeinschaft gehört und eventuelle Sanierungsarbeiten an der Wand im Zuständigkeitsbereich der Eigentümergeinschaft liegen. Derzeit besteht eine erhebliche Absturzgefahr. Von der Dammgasse aus ist das Grundstück und somit der Zugang zur Schwechat frei zugänglich, sodass auch Passanten Zugang erhalten. Um den freien Zugang zu verhindern sowie die Absturzgefahr zu beheben, sollen folgende Arbeiten in angegebener Reihenfolge durch Herrn Deak vorgenommen werden:

1. Dachrinnen aus der Grünfläche auf der Dammgasse Richtung Schwechat ausgraben und austauschen. Diese sind stark verwurzelt bzw. komplett zugewachsen.
2. Grünfläche ebnen und Gehwege sanieren.
3. Zusperrbaren Zaun und Gittertür (Dammgasse an die Schwechat) anpassen
4. Bestehende Metallsteher reparieren. Diese dienen als Stütze für einen höheren Zaun.
5. Montage des Zauns.

5.02 Sanierung Gehweg zum Müllraum

Der Gehweg zum Müllraum zeigt durch Brüche des Estrichs und Senkungen große Unebenheiten und stellt daher eine erhebliche Stolpergefahr dar. Herr Deak wird ein Angebot zur Sanierung legen.

5.03 Dachüberprüfung und Reinigung Dachrinnen

Die Hausverwaltung schlägt ferner aufgrund von stärkeren Stürmen vor, das Dach zu überprüfen. Herr Deak wird die Überprüfung vornehmen und an die Hausverwaltung berichten.

Die Dachrinnen bedürfen ggf. einer Reinigung, da die letzte Reinigung schon ca. drei Jahre zurückliegt. Herr Deak wird die Dachrinnen mittels einer Kamerabefahrung inspizieren und ggf. reinigen.

5.04 Fassadensanierung

Frau Stanisic teilt den Eigentümern mit, dass eine Instandsetzung der Fassade dringend zu empfehlen ist, da viele Fassadenplatten bereits gebrochen sind und die neuen Platten Farbunterschiede aufweisen. Des Weiteren bröckelt der Putz bereits. Es wäre daher ratsam, die Platten zur Gänze zu entfernen und die Fassade zu dämmen, da dies Energiekosten senkt, vor allem bei den derzeitigen Gaspreisen. Falls dies nicht gewünscht ist, empfiehlt die Hausverwaltung eine Fassadeninstandsetzung durch den gesamthaften Abriss der Platten und Malerei/Putzarbeiten der

Fassade. Laut Herrn Deak sei eine nachträgliche Wärmedämmung einerseits zu kostspielig und andererseits müsste das Dach angehoben werden und die Terrassen entfernt werden, was wiederum zu zusätzlichen Kosten führe. Würden die Terrassen bestehen bleiben, führe eine Wärmedämmung zur Kondensat- und Schimmelbildung. Die Eigentümergemeinschaft weist daher beide Vorschläge der Hausverwaltung ab und beschließt, dass Herr Deak die Fassade weiterhin bedarfsweise ausbessern wird.

5.05 Glasbruch

Aufseiten der Waltersdorferstraße ist eine Fensterscheibe gebrochen. Herr Deak wird den Schaden inklusive Fotos per Mail an die Hausverwaltung melden. Nach Einlangen nach Schadensmeldung wird die Versicherung informiert. Herr Deak wird ein Angebot zum Austausch der Glasscheibe legen. Die Versicherung wird die Prüfung, Freigabe und Beauftragung vornehmen.

5.06 Abflüsse beim Garteneingang

Die Eigentümer teilen mit, dass der kleine Abfluss bei der Garteneingangstür bei Starkregen immer überschwemmt. Herr Deak wird sich den Abfluss ansehen und ggf. eine Schadensmeldung an die Hausverwaltung machen. Die Kanzlei meldet dies daraufhin der Versicherung und wird ggf. eine Verstopfungsbehebung beauftragen.

5.07 Beschriftung Räume (Kellerabteile, Heizungsraum, etc.)

Die Hausverwaltung schlägt vor, die allgemeinen Räume sowie die Kellerabteile zu beschriften. Alle Eigentümer werden daher gebeten, ihren Kellerabteil **bis spätestens 31.05.2022** zu beschriften (z.B. mittels Kreppklebestreifen). Herr Deak wird die allgemeinen Räume beschriften. Sind nach dieser Frist einige Kellerabteile noch unbeschriftet, wird die Hausverwaltung eruieren, wem diese gehören. Anschließend wird eine professionelle Beschriftung in Auftrag gegeben.

5.08 Energieausweis

Der Energieausweis ist im April dieses Jahrs abgelaufen und bedarf daher einer Erneuerung. Die Kosten der Erneuerung liegen bei ca. netto € 1.250,00. Die Beauftragung wird noch im April erfolgen.

5.09 Warmwasserkessel / Warmwasserfilter

Die Eigentümer berichten, dass ständig verunreinigtes und bräunliches Wasser aus den Leitungen kommt. Die Ursache liegt vermutlich im Warmwasserkessel. Dieser ist verkalkt und korrodiert. Ein Filter ist gemäß Herrn Deak nicht vorhanden. Die Hausverwaltung hat am 26.04.2022 den Installateur derSteiger Heizungs & Sanitärtechnik aus Oberwaltersdorf zur Begutachtung und Reinigung des Kessels und der Leitungen beauftragt. Sollte festgestellt werden, dass eine Reinigung nicht mehr möglich ist und ein Austausch des Warmwasserkessels vorgeschlagen wird, eruiert die Hausverwaltung alternative Lösungen.

5.10 Christbaumentsorgung

Christbäume sind bitte zukünftig **in der Waltersdorferstraße im Garten zu entsorgen** und somit **nicht bei den Mülltonnen**, da diese sonst nicht mitgenommen werden.

5.11 Sperrmüllabfuhr / Entrümpelung 17.05.2022

Am 17.05.2022 findet die jährliche kostenlose Sperrmüllabfuhr **in der Waltersdorferstraße 2** statt. Da im Fahrradabstellraum viele herrenlose Fahrräder abgestellt sind, bitten wir alle Eigentümer, ihre Fahrräder zu beschriften. Unbeschriftete Fahrräder werden am Tag der Sperrmüllabfuhr entsorgt.

5.12 Müll

Aus gegebenem Anlass müssen wir darauf hinweisen, dass **folgende Regelungen zur Mülltrennung unbedingt zu beachten bzw. einzuhalten sind:**

- Restmüll muss im Container entsorgt werden!
Es dürfen keinesfalls Müllsäcke oder Müll neben den Tonnen abgestellt werden, da diese von der Müllabfuhr nicht mitgenommen werden. Jede Sonder-Müllentsorgung wird separat verrechnet und erhöht die Betriebskosten.
- Sperrmüll muss im Klärwerk bzw. am Bauhof abgegeben werden.
- Plastik, Verpackungen aus Kunst- und Verbundstoff sollen Platz sparend (zusammengedrückt) in den Container geworfen werden.
- Biomüll darf nur unverpackt (keinesfalls in Plastiksackerl) in die Biotonne geworfen werden.
- Papier bitte in der Papiertonne entsorgen (**Kartonagen müssen zerlegt oder am Bauhof geführt werden**).
- Glas und Metall gehören in den Containern auf den öffentlichen Müllplätzen entsorgt.

Im Keller befindet sich ferner eine unbenutzte Papiertonne. Herr Deak wird einen zusätzlichen Platz vor dem Haus am Müllplatz schaffen, indem er den Grünflächenvorsprung abschneidet, damit diese Papiertonne wieder benutzt werden kann.

Die Hausverwaltung Dr. Böck Immobilien Treuhand dankt für die Teilnahme an der Hausversammlung und beendet diese um 19:00 Uhr.

PROTOKOLL EIGENTÜMERVERSAMMLUNG VOM 21.2.2024

HAUSVERWALTUNG

Dr. BÖCK Immobilien Treuhand GmbH

2500 Baden, Kaiser Franz Joseph-Ring 16, Tel. 02252 /87524
office@hausverwaltung-boeck.at | www.hausverwaltung-boeck.at

PROTOKOLL

zur ordentlichen Hausversammlung
der WEG Dammgasse 8 / Waltersdorferstraße 2, 2500 Baden am 19.02.2024
im Hotel Herzoghof, Kaiser-Franz-Ring 10, 2500 Baden

anwesende Eigentümer (9.021/16.280 Anteile):

Fam. Gyula-Istvan und Ibolya Deak
Hr. Szilveszter Deak
Hr. Manfred Ecker
Verlassenschaft Fr. Ingeborg Wesolofsky (i.V. Gyula-Istvan Deak)
Fam. Hsing Ju und Fe Feng Wang
Fr. Renate Weissensteiner
Fr. Cheng Yu (i.V. Gyula-Istvan Deak)
Fam. Zhengyu Zhang (i.V. Gyula-Istvan Deak)

Die Beschlussfähigkeit ist mit 9.021/16.280 Anteilen gegeben.

Vertreter der Hausverwaltung: Herr Manfred Rottensteiner MA.; Herr Max Weiser

Beginn 17:03 h, Ende 18:25 h (Dauer: 1h 22 Min.)

Nachstehende Punkte wurden anlässlich der ordentlichen Hausversammlung besprochen:**1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit**

Herr Rottensteiner begrüßt die anwesenden Teilnehmer der Hausversammlung und erklärt diese um 17:03 Uhr als eröffnet.

Herr Rottensteiner beginnt die Versammlung durch das Ansetzen der Tagesordnungspunkte.

Weiters gibt Herr Rottensteiner bekannt, dass der Stand der Rücklage per 18.02.2024 87.804,51 € beträgt.

2. Instandhaltungen**2.1 Baumarbeiten**

Bei einigen Bäumen in der Anlage besteht Handlungsbedarf. Ein aktuelles Baumgutachten liegt vor. Es werden Angebote für die durchzuführenden Arbeiten entsprechend dem Baumgutachten eingeholt und der Best- und Billigstbieter beauftragt.

2.2 Zaun zur Schwechat

Der Zaun zur Schwechat soll erneuert/saniert werden. Die Hausverwaltung wird dafür Angebote einholen und danach den Best- und Billigstbieter beauftragen.

2.3 Fenstertausch

Die Fenster in der Stiege 2, Top 1 & 6 gehören vermutlich getauscht. Die Hausverwaltung wird dies durch eine Fachfirma überprüfen lassen. Sollten ein Tausch notwendig sein, werden Angebote eingeholt und der Best- und Billigstbieter beauftragt.

3. Allfälliges

3.1 Müllplatzsituation

In der Wohnhausanlage kommt es regelmäßig zu einer nicht ordnungsgemäßen Mülltrennung und Müllentsorgung. Um die zusätzlich entstandenen Kosten der Sonderreinigung dem Verursacher in Rechnung stellen zu können, bitten wir um Hinweise
Die Bestellung zusätzlicher Mülltonnen ist aus platztechnischen Gründen nicht möglich.

3.2 Rechnungsprüfung

Bisher wurden jegliche Arbeiten im Haus durch Herr Istvan Deak von Herr Manfred Ecker, Herr Szilveszter Deak und durch Frau Ingeborg Weselofsky abgesegnet. Durch das Ableben von Frau Weselofsky ist daher eine neue Partei zu bestimmen. Alle Anwesenden stimmen zu, dass Fam. Wang in diese Position eintritt.

Die Hausverwaltung dankt für die Teilnahme an der Hausversammlung und beendet diese um 18:25 Uhr.

VORAUSSCHAU 2025

WEG Dammgasse 8 / Waltersdorferstraße 2

vertr. d. Dr. Böck Immobilien Treuhand GmbH



FN116387h | ATU37757502
 Kaiser Franz Joseph-Ring 16
 2500 Baden bei Wien
 Tel: +43 2252 87 52 40
 office@hausverwaltung-boeck.at
 www.hausverwaltung-boeck.at

Baden, April 2025

Vorausschau:

Gemäß § 20 Abs. 2 WEG ist die Hausverwaltung verpflichtet, eine **Vorausschau für die in absehbarer Zeit (ca. 10 Jahre) notwendigen**, über die laufende Instandhaltung hinausgehenden Erhaltungsarbeiten und in Aussicht genommenen Verbesserungsarbeiten und die dafür erforderlichen Beiträge zur Rücklage bekannt zu geben.

Wir möchten ausdrücklich festhalten, dass es heute aufgrund von unvorhersehbaren Erhöhungen von Lohn-, Materialkosten, etc. bzw. Abgabenerhöhungen nicht möglich ist, eine genaue Kostenberechnung für Arbeiten die eventuell in ca. 10 Jahren durchgeführt werden vorzunehmen. Bei den angeführten Beträgen handelt es sich daher nur um ungefähre Richtwerte.

Sollte daher die Durchführung von Verbesserungsarbeiten von den Eigentümern in absehbarer Zeit gewünscht werden, wird eine **Auftragsvergabe** selbstverständlich wie bisher erst **nach Vorliegen von drei detaillierten Kostenvoranschlägen**, aufgrund **entsprechender Beschlüsse** gemäß den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes erfolgen.

geplante Tätigkeit	geschätzte Kosten netto
Fenstertausch tw.	€ 10.000,-
Balkonsanierung	€ 5.300,-
Zaunsanierung	€ 10.000,-
Kleinreparaturen	€ 5.000,-

Freundliche Grüße

Dr. BÖCK Immobilientreuhand GmbH

Allgemeiner Hinweis:

Jede/r Wohnungseigentümer/in ist gemäß § 30 (3) WEG 2002 dazu verpflichtet etwaige Schäden an allgemeinen Teilen sowie ernste Schäden in einem Wohnungseigentumsobjekt ohne Verzug dem Verwalter anzuzeigen. Um Ihnen dies zu vereinfachen finden Sie auf unserer Webseite www.hausverwaltung-boeck.at die Möglichkeit einer **ONLINE-SCHADENMELDUNG** bei der Sie via PC/Tablet/Handy sehr einfach und unkompliziert eine Schadenmeldung vornehmen und Fotos vom Schaden hochladen können. Bei Schäden, von denen eine Gefahr ausgeht, bitten wir zudem um entsprechende telefonische Kontaktaufnahme bzw. Absicherung von etwaigen Gefahrenstellen.

Seite | 1

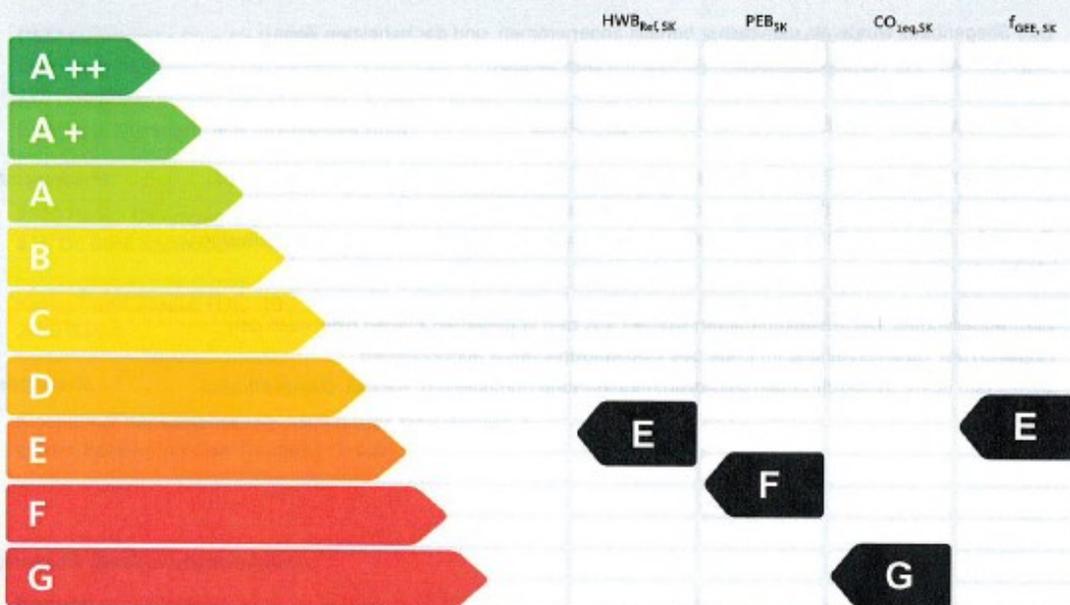
ENERGIEAUSWEIS

Energieausweis für Wohngebäude


 OIB
 ÖSTERREICHISCHES
 INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

 OIB-Richtlinie 6
 Ausgabe: April 2019


BEZEICHNUNG	2 - 2500 Baden Dammgasse 8	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohnen Stiege 2 (EG bis 3.OG)	Baujahr	1963
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Dammgasse 8	Katastralgemeinde	Baden
PLZ/Ort	2500 Baden	KG-Nr.	04002
Grundstücksnr.	267/1	Seehöhe	233 m

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


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

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

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

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

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

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

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

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

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

SK: Das **Standortklima** ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 9. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und das Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Kennwerte für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2018-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude


 OIB
 ÖSTERREICHISCHES
 INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

 OIB-Richtlinie 6
 Ausgabe: April 2019


GEBÄUDEKENNDATEN

GEBÄUDEKENNDATEN				EA-Art:
Brutto-Grundfläche (BGF)	892,2 m ²	Heiztage	314 d	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	713,7 m ²	Heizgradtage	3649 Kd	Solarthermie
Brutto-Volumen (V _B)	2.604,3 m ³	Klimaregion	N/SO	Photovoltaik
Gebäude-Hüllfläche (A)	1.335,4 m ²	Norm-Außentemperatur	-12,5 °C	Stromspeicher
Kompaktheit (A/V)	0,50 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)
charakteristische Länge (l _c)	2,02 m	mittlerer U-Wert	1,130 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)
Teil-BGF	- m ²	LEK _T -Wert	84,21	RH-WB-System (primär)
Teil-BF	- m ²	Bauweise	mittelschwere	RH-WB-System (sekundär, opt.)
Teil-V _B	- m ³			

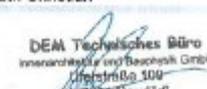
WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse		
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,Ref} =	145,7 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{Ref} =	145,7 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{Ref} =	283,7 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,Ref} =	2,51
Erneuerbarer Anteil		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK} =	143.765 kWh/a	HWB _{Ref,SK} =	161,1 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} =	131.111 kWh/a	HWB _{SK} =	147,0 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{WW} =	9.118 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{H,Ref,SK} =	253.552 kWh/a	HEB _{SK} =	284,2 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e _{AWZ,WW} =	4,82
Energieaufwandszahl Raumheizung			e _{AWZ,RH} =	1,46
Energieaufwandszahl Heizen			e _{AWZ,H} =	1,66
Haushaltsstrombedarf	Q _{H,SB} =	20.320 kWh/a	HHSB =	22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} =	273.872 kWh/a	EEB _{SK} =	307,0 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} =	312.868 kWh/a	PEB _{SK} =	350,7 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB,nem,SK} =	299.507 kWh/a	PEB _{nem,SK} =	335,7 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB,em,SK} =	13.361 kWh/a	PEB _{em,SK} =	15,0 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} =	67.208 kg/a	CO _{2eq,SK} =	75,3 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{GEE,SK} =	2,56
Photovoltaik-Export	Q _{PV,SK} =	0 kWh/a	PVE _{Export,SK} =	0,0 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Ing. Demuth Christian
Ausstellungsdatum	11.05.2023	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	10.05.2033		
Geschäftszahl	2210-102-2		

 DEM Technisches Büro
 Innenarchitektur und Bauphysik GmbH
 Hietzstraße 104
 A-7201 Neudorf

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

ÜBEREINKOMMEN ZUM WOHNUNGSEIGENTUM

1043/73

Ü B E R E I N K O M M E N

=====

abgeschlossen am unten angesetzten Tage zwischen den in der Tabelle bezeichneten Miteigentümern der EZ. 719 des Grundbuches der Kat.Gem. Baden, bestehend aus den Grundstücken Nr. 267/1 Garten und Nr. 604 Baufläche, wie folgt:

I.

Die Vertragsschließenden sind Miteigentümer der oben bezeichneten Liegenschaft und zwar zu den in der angeschlossenen Tabelle bezeichneten ideellen Anteilen; sie sind auch Eigentümer der in dieser Tabelle bezeichneten Wohnungen, deren Größe und Lage aus dem diesem Übereinkommen angeschlossenen Plänen hervorgeht.

II.

Der in der Tabelle bezeichnete und ersichtliche Jahresmietwert 1914 wurde vom Bezirksgericht Baden mit rechtskräftiger Entscheidung vom 5. 12. 1967, Msch 38/67 sowie vom 5. 5. 1970, Msch 10/70, festgesetzt.

III.

Sämtliche Miteigentümer stellen fest, daß die Miteigentumsanteile der Wohnungseigentümer dem Verhältnis des Jahresmietzinses des im Wohnungseigentum stehenden Wohnung für 1914 zu der Gesamtsumme der Jahresmietzinse aller Wohnungen der Liegenschaft für 1914 entsprechen.

IV.

Im Sinne des Bundesgesetzes vom 8. Juli 1948, betreffend das Eigentum an Wohnungen, BGBl. Nr. 149, in der derzeit geltenden Fassung, räumen sich die Vertragsschließenden gegenseitig das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung über die in der angeschlossenen Tabelle bezeichneten und in den angeschlossenen Plänen dargestellten Wohnungen - also das Wohnungseigentumsrecht- ein.

V.

Sämtliche Miteigentümer, vertreten durch die in den Kaufverträgen gemäß Absatz VIII. Punkt 2. bevollmächtigte gemeinnützige Wohnungsgesellschaft "Austria" Aktiengesellschaft, geben hiemit ihre ausdrückliche Einwilligung, daß im Lastenblatte der EZ. 719 des Grundbuches der Kat. Gem. - Baden, die Beschränkung ihres Miteigentumsrechtes durch das mit diesem Übereinkommen wechselseitig eingeräumte Wohnungseigentum zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Anteiles, mit dem es verbunden ist, einverleibt und im Eigentumsblatte dieser Liegenschaft bei den beschränkten Anteilen ersichtlich gemacht werde.

Ferner erteilen sämtliche Miteigentümer ihre ausdrückliche Einwilligung zur Ersichtlichmachung im Eigentumsblatte der genannten Liegenschaft, daß mit jedem Miteigentumsanteile der in der Tabelle bezeichneten Bestandteile der Liegenschaft das Wohnungseigentum untrennbar verbunden ist.

VI.

T a b e l l e

Wohnungs- Nr.	N a m e	B e r u f	Jahresmietwert 191 in FK. und Anteil in 16.280stel
<u>Waltersdorferstraße 2:</u>			
1	Ratimir KURTOVIC	Elektriker	990
2	Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft "Austria" Aktiengesellschaft		990
3	NIOGAS Niederösterreichische Gaswirtschafts- Aktiengesellschaft		1321
4	Anton SPÖRK		1321
5	Elfriede SCHABNER	kaufm. Angestellte	1210
6	Gen. Insp. Johann SBIF	Gendarmeriebeamter	1210
<u>Dammgasse 8:</u>			
1	Josef FEIDER	Schlosser	990
2	Hubert WEISSENSTEINER	Berufsschullehrer	990
3	Friedrich SCHRÖDER	Schlosser	1320
4	Johann PERDAN	Facharbeiter	1320
5	Elfriede HAGER	Stenotypistin	1210

Wohnungs- Nr.	N a m e	B e r u f	Jahresmietwert 1914 in FK. und Anteil in 16.280stel
6	Dipl.Ing. Ferdinand WESOLOFSKY,	Pensionist	1210
7	NIOGAS Niederösterreichische Gaswirtschafts- Aktiengesellschaft		949
8	NIOGAS Niederösterreichische Gaswirtschafts- Aktiengesellschaft		1249
		Summe	16280

Maria Enzersdorf - Südstadt, am 20. August 1970

Der Machthaber der in der Tabelle
bezeichneten 14 Miteigentümer:

Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft
„AUSTRIA“ Aktiengesellschaft

Willer eh. Rubel eh.

BRZ. 1693/1970:

S 15.- Die Echtheit der Firmazeichnung des Herrn Direktor
Bdspl. Baumeister Rudolf W i l l e r , Brunn am Gebirge, als
Vorsitzender des Vorstandes, und des Herrn Ferdinand
R u b e l , Angestellter in Mödling, als Vorstands-
mitglied der Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft "Austria"
Aktiengesellschaft, Maria Enzersdorf-Südstadt, Johann
Steinbückstraße 4, wird bestätigt. - Wien, am zwanzig-
sten August eintausendneunhundsiebzig. -----

Leg.Geb.gem. § 11 NT.

Dr. Josef ILLK, öffentl. Notar, e. h.

Siegel: Dr. Josef ILLK, öffentlicher Notar

Wien-Hietzing

DIENSTBARKEITSVERTRAG C-LNR 1A

4134/66

D i e n s t b a r k e i t s v e r t r a g

abgeschlossen zwischen der Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft "AUSTRIA" Aktiengesellschaft in Maria Enzersdorf - Südstadt, Einkaufszentrum (im folgenden kurz AUSTRIA genannt) einerseits und der NIOGAS Niederösterreichische Gaswirtschafts-Aktiengesellschaft Maria Enzersdorf-Südstadt, Johann Steinböckstraße 1 (im folgenden kurz NIOGAS genannt) andererseits, wie folgt

I.

Die NIOGAS hat auf dem der AUSTRIA gehörigen Grundstück Nr.267/1 Garten, E.Z. 719, Katastralgemeinde Baden, einen ihr gehörigen Fäkalkanal samt Putzschächten errichtet.

Die AUSTRIA räumt der NIOGAS und ihren Rechtsnachfolgern im Eigentum der Parzelle Nr. 559 Bauarea, inneliegend in der E.Z. 535 des Grundbuches der Katastralgemeinde Baden das Recht des Bestandes und Betriebes des über das Grundstück Nr. 267/1 Garten, E.Z. 719, Katastralgemeinde Baden führenden, der NIOGAS gehörigen Fäkalkanals samt den dazugehörigen Putzschächten ein.

Die NIOGAS ist berechtigt, diesen Fäkalkanal samt Putzschächten in Betrieb zu halten, alle erforderlichen Reinigungs- und Instandhaltungsarbeiten daran vorzunehmen, ihn sowie die Putzschächte gegebenenfalls zu erneuern und zu diesen Zwecken das Grundstück zu betreten und zu befahren. Der Verlauf dieses Fäkalkanals samt Putzschächten auf den beiden vertragsgegenständlichen Grundstücken, ist in dem beigehefteten, einen wesentlichen Bestandteil dieses Vertrages darstellenden TH-Plan Nr.7/66 eingezeichnet.

II.

Als Entgelt für die Einräumung dieser Dienstbarkeit bezahlt

4134/66

die NIOGAS der AUSTRIA einen Pauschalbetrag von S 1100,-- den
(in Worten: Schilling einhundert). Nimmung daß auf Grund dieser
Bekunde ohne ihr weiteres Einverständnis jedoch nicht auf ihre
Kosten die Planbarkeit im Umfange des Punktes 1. dieses
Vertrages für einen Fäkalk III. samt Putzschächten ob dem
in der Katastralgemeinde Baden gelegenen Grundstück Nr. 267/1
Die NIOGAS räumt der AUSTRIA und ihren Rechtsnachfolgern im
Eigentum der Parzelle Nr. 267/1 Katastralgemeinde Baden das
Recht ein die Fäkalkanäle der auf dem Grundstück Nr. 267/1
errichteten Wohnhäuser an den im Eigentum der NIOGAS befind-
lichen Fäkalkanal an der im beiliegenden Plan eingezeichneten
Stelle anzuschließen und von dort an den Fäkalkanal mitzubenzühen.
Hiefür hat die AUSTRIA der NIOGAS eine einmalige Entschädigung
in der Höhe von S 1.000,-- (in Worten: Schilling eintausend)
zu entrichten. wird in einer Ausfertigung errichtet, der
in Verwaltung der NIOGAS verbleibt.
Die AUSTRIA erhält kostenlos eine beglaubigte Abschrift.

IV.

Maria Enzersdorf-Südstadt, am 12. Oktober 1966

Die AUSTRIA ist verpflichtet, alles zu unterlassen, was eine
Beschädigung des Fäkalkanal samt Putzschächten zur Folge haben
könnte.

V.

Die Kosten der Errichtung und Verbücherung dieses Vertrages
sowie seiner Vergebührung trägt die NIOGAS.

VI.

Beide Vertragsteile verzichten auf das Recht, diesen Vertrag
wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes oder aus
sonst einem anderen Grunde anzufechten.

VII.

Die Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft "AUSTRIA" Aktiengesell-
schaft als Alleineigentümerin der Liegenschaft Parzelle Nr. 267/1

4134/66

Garten, E.Z. 719 des Grundbuches der Katastralgemeinde Baden gibt hiemit ihre ausdrückliche Zustimmung daß auf Grund dieser Urkunde ohne ihr weiteres Einvernehmen jedoch nicht auf ihre Kosten die Dienstbarkeit im Umfange des Punktes I. dieses Vertrages für einen Fäkalkanal samt Putzschächten ob dem in der Katastralgemeinde Baden gelegenen Grundstück Nr. 267/1 Garten, E.Z. 719, Katastralgemeinde Baden als dienendem Grundstück zugunsten der Parzelle Nr. 559 Bauarea, E.Z. 535 des Grundbuches der Katastralgemeinde Baden als herrschendem Grundstück grundbücherlich einverleibt wird.

VIII.

Dieser Vertrag wird in einer Ausfertigung errichtet, der in verwahrung der NIOGAS verbleibt.
Die AUSTRIA erhält kostenlos eine beglaubigte Abschrift.

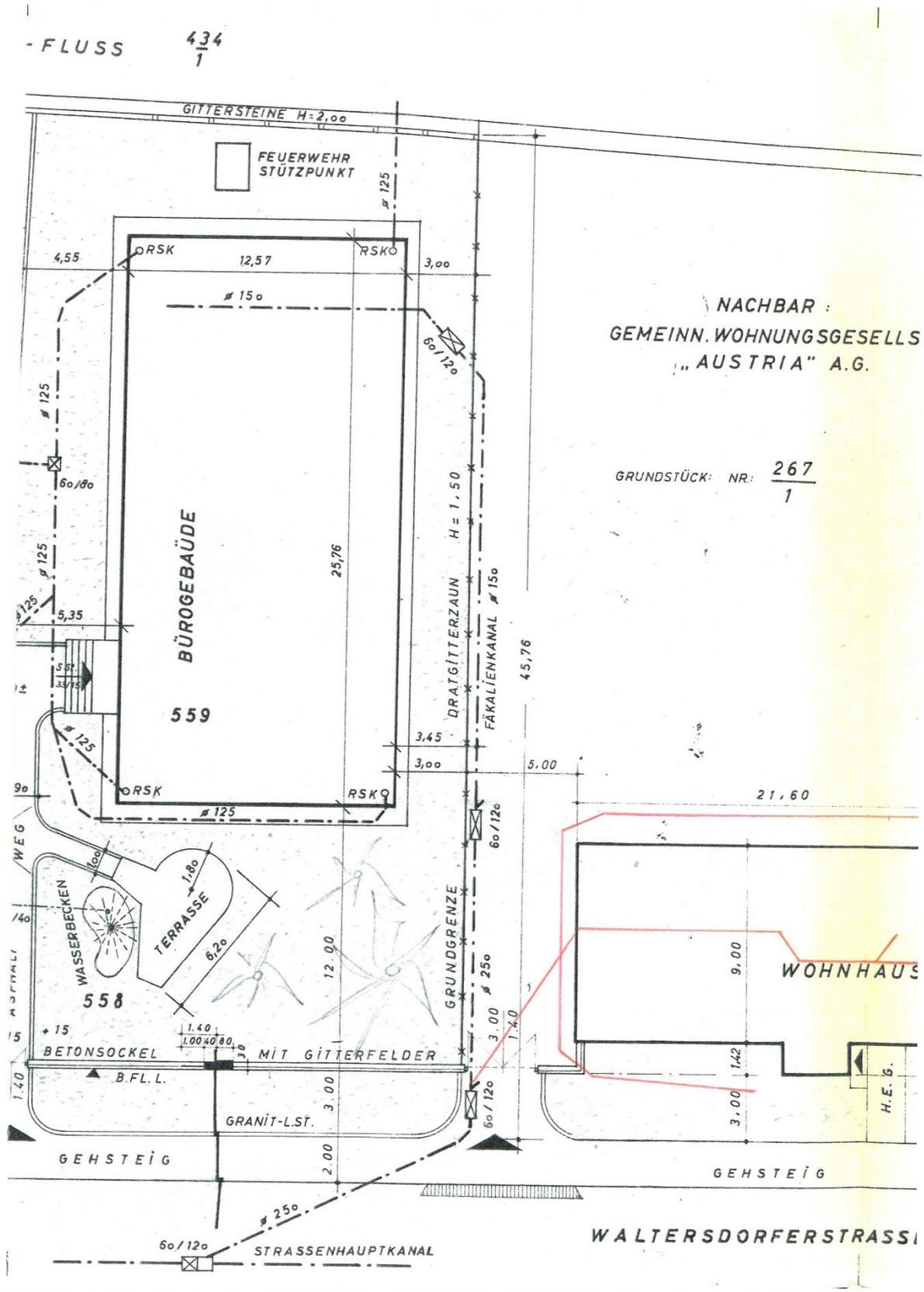
Maria Enzersdorf-Südstadt, am 12. Oktober 1966

Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft
"AUSTRIA" AKTIENGESELLSCHAFT
Ma. Enzersdorf - Südstadt
Lorenzoni e.h. Müllner jun.e.h.

Gebührenfrei nach § 29 des Gemeinnützigkeits-
gesetzes vom 29. 2. 1940, RGBl. I. S. 438 und § 3
der Verordnung vom 18. 3. 1940, RGBl. I. S. 543

BRZ. 1424/1966:

Die Echtheit der vorstehenden Firmazeichnung des Herrn
Direktor Raimund Lorenzoni und des Herrn
Direktor Viktor Müllner jun., beide als Vor-
standsmitglieder der Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft
"Austria" Aktiengesellschaft, Maria Enzersdorf-Südstadt,
Einkaufszentrum, wird hiemit bestätigt. - Wien, am zwölften
Oktober eintausendneunhundertsechundsechzig. - - - - -
Leg. Geb. gem. § 11 NT. Dr. Josef Ilk öffentl. Notar e.h. - - -
Siegel: Dr. Josef Ilk öffentlicher Notar Wien-Hietzing. - - -
Maria Enzersdorf-Südstadt
am 18. Oktober 1966
NIOGAS
Niederösterreichische Gaswirtschafts-
Aktiengesellschaft
Dr. Czajka e.h. Kreitner e.h.



DIENSTBARKEITSVERTRAG C-LNR 5A



2409/68

A

Dienstbarkeitsvertrag

abgeschlossen zwischen der NIOGAS Niederösterreichische Gaswirtschafts-Aktiengesellschaft in Maria Enzersdorf-Südstadt, Johann Steinböck-Straße 1, N.Ö. (im folgenden kurz NIOGAS genannt) einerseits und der

Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft "AUSTRIA"
Aktiengesellschaft in Maria Enzersdorf-Südstadt,
Einkaufszentrum

(im folgenden kurz Grundeigentümer genannt) andererseits wie folgt:

1. Der Grundeigentümer räumt der NIOGAS und ihren Rechtsnachfolgern im Eigentum der Ferngasleitungsanlagen nachstehende dingliche Rechte in Form einer Dienstbarkeit ein:

a) Das Recht, auf dem in der Katastralgemeinde Baden
gelegenen Grundstück

Parzelle Nr. 267/1 Garten

Einlagezahl 719

Grundbuch Baden

Kabel zu verlegen und elektrische Anlagen zu errichten.

Der beiliegende Lageplan bildet einen wesentlichen

Bestandteil dieses Vertrages.

b.) Das Recht, diese Anlagen auf dem unter 1. a.) genannten Grundstück zu betreiben, zu überprüfen, instandzuhalten, zu erneuern und umzubauen, alles das, was diese Arbeiten

2409/68

sowie den sicheren Bestand oder Betrieb der Anlagen hindern oder gefährden kann, zu beseitigen, und hierzu dieses Grundstück jederzeit durch die hierzu bestellten Personen zu betreten, über dasselbe Baustoffe und Baugeräte an- und abzuliefern und es, soweit notwendig und zweckmäßig auch mit Fahrzeugen jeder Art zu befahren.

Demgegenüber verpflichtet sich der Grundeigentümer in Ausübung dieser Dienstbarkeit gegenüber der NIOGAS und ihren Rechtsnachfolgern im Eigentum der unter Punkt 1 a) genannten Anlagen:

- a) Den Bestand und den Betrieb der genannten Anlagen samt allen Arbeiten und Vorkehrungen in dem unter Punkt 1 genannten Umfange zu dulden und alles zu unterlassen, was eine Beschädigung oder Störung der Anlagen zur Folge haben könnte.
- b) Die NIOGAS rechtzeitig von beabsichtigten Arbeiten, durch welche die Anlagen Schaden nehmen könnten, zu verständigen, damit diese (NIOGAS) eine Schutzaufsicht beistellen kann.
- c) Auf dem in Punkt 1 a) genannten Grundstück auf einem Grundstreifen von ¹ m an jeder Seite der Kabeln und der elektrischen Anlagen ~~von den Kabeln und den elektrischen Anlagen~~ ohne Zustimmung der NIOGAS keinerlei Aufgrabungen vorzunehmen bzw. Bauwerke jeder Art aufzuführen.

- a) Als Entgelt für die Einräumung dieser dinglichen Rechte und für die dadurch hervorgerufenen Wirtschafterschwernisse hat die NIOGAS dem Grundeigentümer ein für allemal einen Pauschalbetrag von S 50,-- (Schilling: fünfzig-----) zu bezahlen.
- b) Nach Bezahlung der Entschädigung nach Punkt 3 a) hat der Grundeigentümer gegenüber der NIOGAS und ihren Rechtsnachfolgern aus dem Titel der Einräumung der Rechte und der Übernahme der Verpflichtungen nach Punkt 1 und 2 keine wie immer geartete Ansprüche mehr.

Die NIOGAS verpflichtet sich dem jeweiligen Grundeigentümer Flurschäden, die bei Ausübung von Reparaturarbeiten entstehen, jeweils angemessen bar zu ersetzen.

Die Kosten der Errichtung und Verbücherung dieses Vertrages sowie die damit zusammenhängenden Gebühren trägt die NIOGAS.

Beide Vertragsteile verzichten auf das Recht diesen Vertrag wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes oder aus sonst einem anderen Grunde anzufechten.

7. Der Grundeigentümer gibt seine ausdrückliche Zustimmung, daß ohne sein weiteres Einvernehmen die Dienstbarkeiten im Umfange der Punkte 1 und 2 dieses Vertrages für die Verlegung von Kabeln und die Errichtung von elektrischen Anlagen, nach dem beiliegenden Lageplan, der einen wesentlichen Bestandteil dieses Vertrages bildet,

ob dem in der Katastralgemeinde Baden
gelegenen Grundstück.....

Parzelle Nr. 267/1 Garten

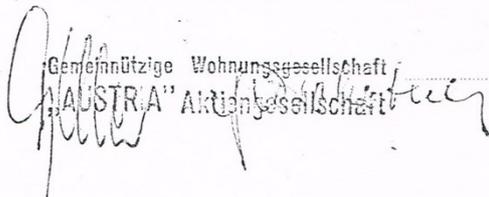
Einlagezahl 719

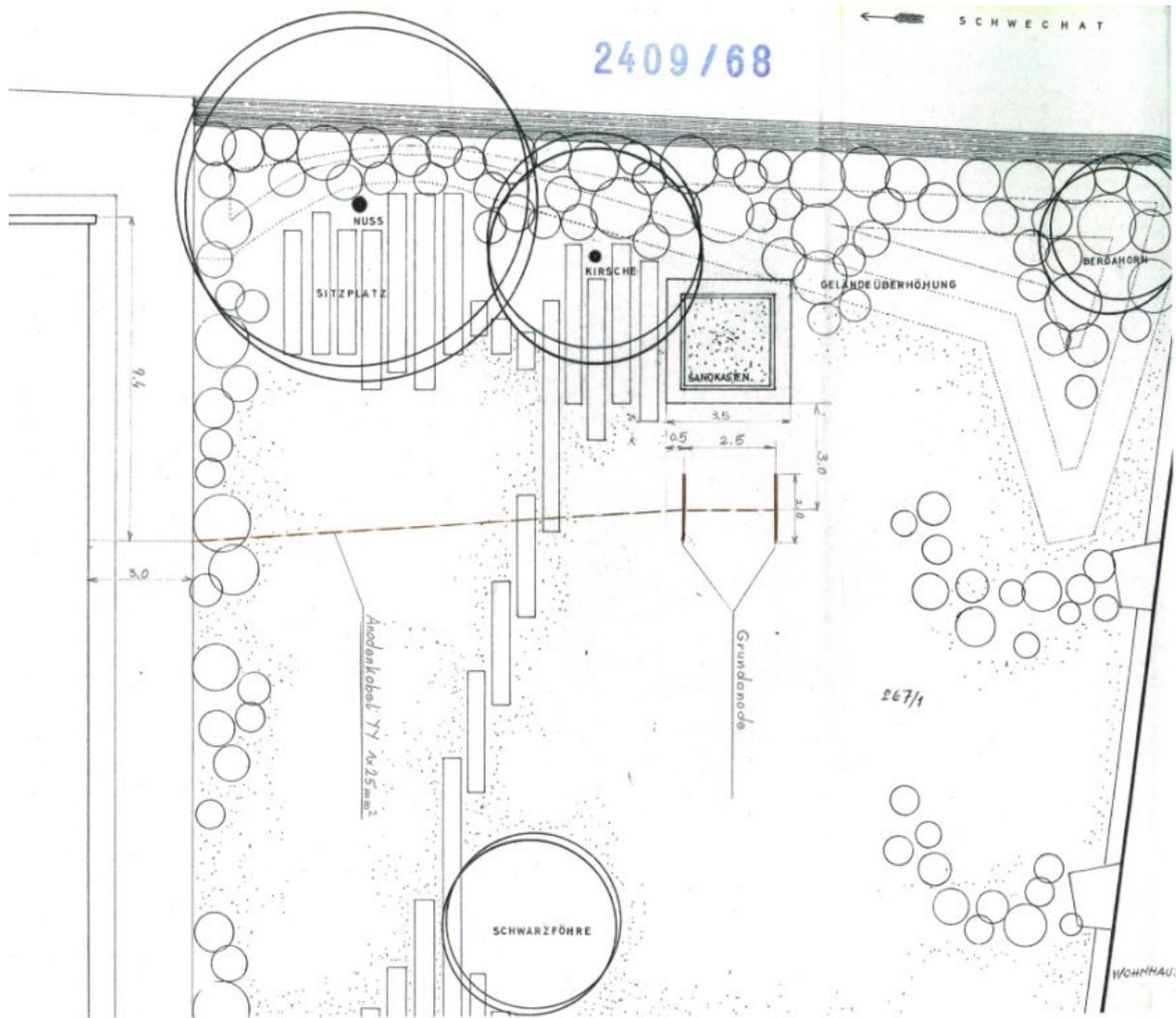
Grundbuch Baden

als dienendem Grundstück..... zugunsten der NIOGAS Niederösterreichische-Gaswirtschafts-Aktiengesellschaft und deren Rechtsnachfolger im Eigentum der unter Punkt 1 genannten Anlagen grundbücherlich einverleibt werden.

8. Der Grundeigentümer ist verpflichtet, die zur grundbücherlichen Einverleibung allenfalls noch weiters notwendigen Urkunden ordnungsgemäß zu unterfertigen bzw. zur Verfügung zu stellen.
9. Dieser Vertrag wird in einer Urschrift ausgefertigt, die in der Verwahrung der NIOGAS verbleibt.
10. Vor Unterfertigung wurden auf der zweiten Seite im Punkt 2.c) die Ziffer "4" und die Worte "und von 4m beiderseits der Rohrleitungen" gestrichen und dafür die Ziffer "1" gesetzt.

Maria Enzersdorf, am 20. Mai 1968

 Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft
"ALSTRA" Aktiengesellschaft, am 19.....



FOTODOKUMENTATION

AUSSENANSICHTEN WOHNHAUSANLAGE

Straßenseite Waltersdorfer Straße



Straßenseite Dammgasse



AZ 040 16 E 21/13z (aufgeschoben) 5 E 32/22z (Beitritt), Verpflichtete Partei: Cheng Yu,
GA 2500 Baden, Dammgasse 8/4, Anteile B-LNR 36 an EZ 719 GB 04002

INNENANSICHTEN WOHNGEBÄUDE

Eingangsbereich und Stiegenhaus (KEIN Personenlift vorhanden)





INNENANSICHTEN WOHNUNG TOP W 4 ST II

Wohnungseingang und Vorraum



AZ 040 16 E 21/13z (aufgeschoben) 5 E 32/22z (Beitritt), Verpflichtete Partei: Cheng Yu,
GA 2500 Baden, Dammgasse 8/4, Anteile B-LNR 36 an EZ 719 GB 04002

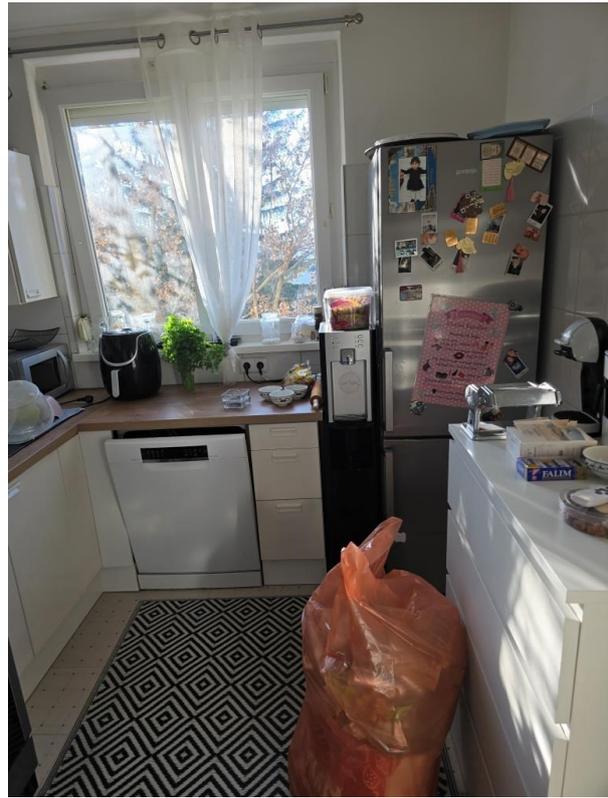
Abstellraum



WC-Raum



Küche (laut Angaben der Mieterin wurde diese mieterseitig hergestellt)

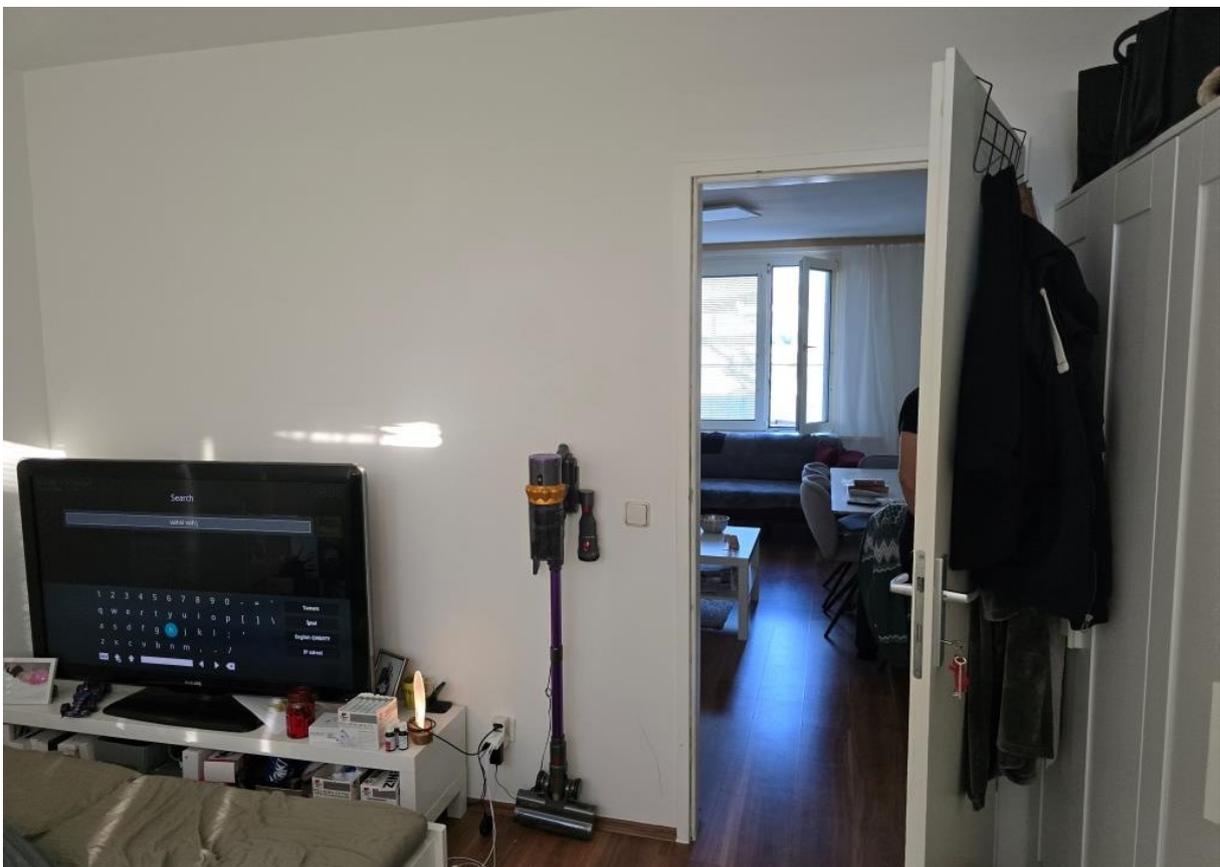


Wohnzimmer



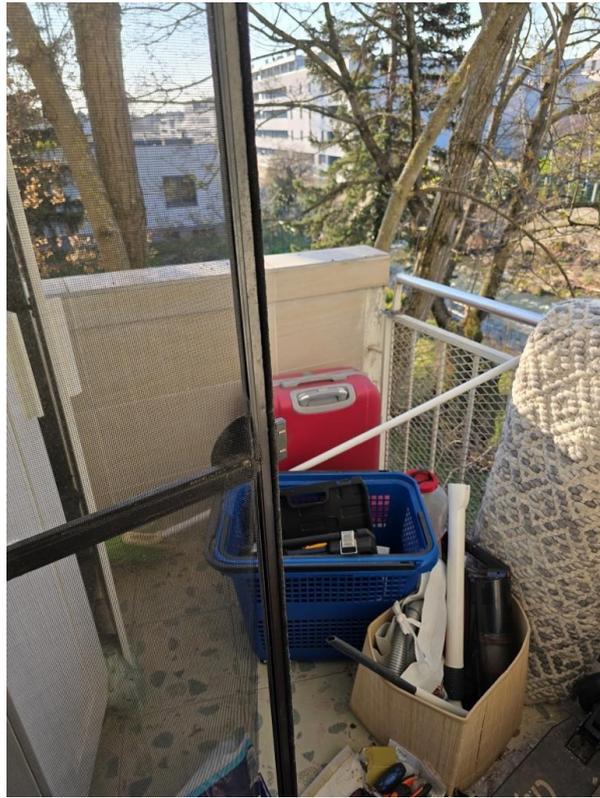
AZ 040 16 E 21/13z (aufgeschoben) 5 E 32/22z (Beitritt), Verpflichtete Partei: Cheng Yu,
GA 2500 Baden, Dammgasse 8/4, Anteile B-LNR 36 an EZ 719 GB 04002

Raum mit Balkon (laut Plan ESSR.)

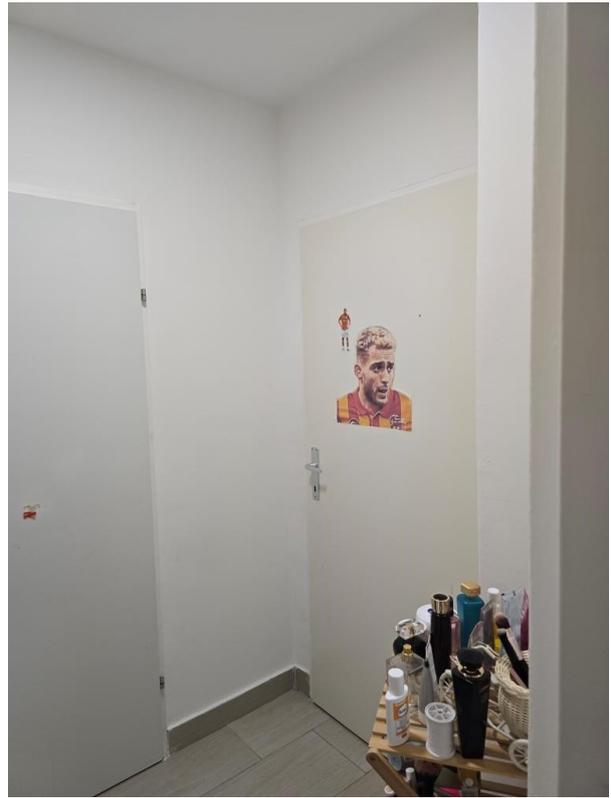


AZ 040 16 E 21/13z (aufgeschoben) 5 E 32/22z (Beitritt), Verpflichtete Partei: Cheng Yu,
GA 2500 Baden, Dammgasse 8/4, Anteile B-LNR 36 an EZ 719 GB 04002

Balkon



Flur



Bad





Schlafzimmer



Kinderzimmer



AZ 040 16 E 21/13z (aufgeschoben) 5 E 32/22z (Beitritt), Verpflichtete Partei: Cheng Yu,
GA 2500 Baden, Dammgasse 8/4, Anteile B-LNR 36 an EZ 719 GB 04002

INNENANSICHTEN KELLER UND KELLERABTEIL

Kellergeschoss – Kellergang – Tür zum Kellerabteil (versperrt und nicht zugänglich)



LITERATURVERZEICHNIS

Sachbücher und SeminarunterlagenSachbücher und Seminarunterlagen

Bauer Conrad, Gollenz Gerald, Grundlagen der Bauträgerkalkulation, Seminarunterlagen ÖVI 22.1.2019

Bauer Valentin, ua. Marktdaten 2019 – 2024, OVI Symposium, Oktober 2024

Eisenmagen Roman ua.: Beleihungswert-grenzüberschreitende Aspekte, Seminarunterlagen 11. Forum Immobilienbewertung, Wien September 2017

Engert Peter, Nachhaltigkeit und Bewertung von Immobilien, OVI Symposium, Oktober 2024

Faudon/Malai/Trenner Bauträger- und Projektentwicklungsbeispiele, MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Wien 2015

Fessl Wolfgang, Grenzen des Residualwertverfahrens im aktuellen Marktgeschehen, 16. Forum Immobilienbewertung Stegersbach, August 2025

Funk, Bienert, ua. Immobilienbewertung Österreich, Verlag ÖVI, 4. Auflage 2022

Gahleitner Andreas, ua.: Ermittlung des Bauzinses, Seminarunterlagen 11. Forum Immobilienbewertung, Wien September 2017

Geher Anna/Stocker Gerald, Marktanpassung bei Miteigentumsanteilen und Wohnrechten, 16. Forum Immobilienbewertung Stegersbach, August 2025

Grieb, Mag. Andreas: Aktuelle Rechtsprechung für Immobiliensachverständige, Vortragsunterlagen vom 27.11.2023

Gutternigh Bernhard, Bauordnung Wien Novelle 2018, Seminarunterlagen ÖVI 3.12.2018

Hochedlinger Lukas, Bewertung von Hotelimmobilien, Seminarunterlagen ÖVI 20.2.2019

Kleiber, Simon, Weyers Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage, 2017, Bundesanzeiger Verlag

Klien Michael, Die aktuelle Entwicklung der Baukosten in Österreich, OVI Symposium, September 2022

Klien Michael, Analyse volkswirtschaftlicher Rahmenbedingungen Immobilienwirtschaft in Österreich, OVI Symposium, Oktober 2024

Köstler Margit/Hubner Gerald, ESG-Auswirkungen auf die Bewertung von Altbestand, 16. Forum Immobilienbewertung Stegersbach, August 2025

Kothbauer, Reithofer: Liegenschaftsbewertungsgesetz, Linde Verlag, Jänner 2013

Kothbauer, Wohnrecht – bestandrechtliche Themen, Seminarunterlagen 23.3.2020

Krammer/Schiller/Schmidt/Tanczos: Sachverständige und ihre Gutachten, Handbuch für die Praxis, MANZ 2015

Kranewitter H.: Liegenschaftsbewertung 7. Überarbeitete Auflage, MANZ, 2017

Popp Roland, Neuruhler Julia, Die neue ÖNORM B 1802-1, Seminarunterlagen Hauptverband Gerichtssachverständige, 25.9.2019

Popp Roland, Neuruhler Julia, Ableitung des Zinssatzes im Ertragswertverfahren, Seminarunterlagen Hauptverband Gerichtssachverständige, 27.1.2020

Popp Roland, Neuruhler Julia, Marktanpassung, Seminarunterlagen Hauptverband Gerichtssachverständige, 24.2.2020

Popp Roland, Neuruhler Julia, Einfluss Coronakrise auf Immobilienbewertung, Seminarunterlagen Hauptverband Gerichtssachverständige, 25.1.2021

Popp Roland, Neuruhler Julia, Bandbreiten der Verkehrswertermittlung, Seminarunterlagen Hauptverband Gerichtssachverständige, 29.3.2021

Popp Roland, Neuruhler Julia, DCF-Verfahren, Seminarunterlagen Hauptverband Gerichtssachverständige, 26.4.2021

Popp Roland, Neuruhler Julia, Bodenwertermittlung in innerstädtischen Lagen, Seminarunterlagen Hauptverband Gerichtssachverständige, 31.5.2021

Popp Roland, Neuruhler Julia, Datenbanken für Immobilienbewertung, Seminarunterlagen Hauptverband Gerichtssachverständige, 31.1.2022

Popp Roland, Neuruhler Julia, Flächenermittlung in der Immobilienbewertung, Seminarunterlagen Hauptverband Gerichtssachverständige, 31.3.2022

Popp Roland, Neuruhler Julia, Mietzins in der Immobilienbewertung, Seminarunterlagen Hauptverband Gerichtssachverständige, 30.1.2023

Popp Roland, Neuruhler Julia, Nutzwerte in der Immobilienbewertung, Seminarunterlagen Hauptverband Gerichtssachverständige, 27.3.2023

Popp Roland, Neuruhler Julia, Naturgefahren in der Immobilienbewertung, Seminarunterlagen Hauptverband Gerichtssachverständige, 18.9.2023

Popp Roland, Neuruhler Julia, Immobilienbewertung im Abgabenverfahren, Seminarunterlagen Hauptverband Gerichtssachverständige, 20.11.2023

Popp Roland, Neuruhler Julia, Immobilienbewertung und Denkmalschutz, Seminarunterlagen Hauptverband Gerichtssachverständige, 5.2.2024

Popp Roland, Neuruhler Julia, Immobilienbewertung und Haftung des SV, Seminarunterlagen Hauptverband Gerichtssachverständige, 8.4.2024

Popp Roland, Neuruhler Julia, Immobilienbewertung Grünland/Bauerwartungsland, Seminarunterlagen Hauptverband Gerichtssachverständige, 7.4.2025

Reinberg Michael/Tomanek Daniel, EVS 2025 – Liegenschaftszinssatz Ableitung gemäß ÖN, 16. Forum Immobilienbewertung Stegersbach, August 2025

Reinberg Michael, EVS 2025 – European Valuation Standards, OVI Symposium, Oktober 2024

Reithofer, Markus: Bewertung von Baurecht und Baurechts-WE, Seminarunterlagen OVI Symposium September 2022

Schweiger Thomas, Datenschutz- und Urheberrecht bei Befundung, OVI Symposium, Oktober 2024

Sexl Harald, Praktisches Know-how in der Befundaufnahme, Seminarunterlagen 23.4.2024

Stabentheiner J.: Liegenschaftsbewertungsgesetz, Manz Verlag

Strafella, Georg: Wertermittlung Vergleichswertverfahren nach ÖNORM B 1802-1, Seminarunterlagen Lindecampus 28.5.2019

Zeitschriften und Marktberichte:

Wirtschaftskammer Österreich – Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder: Immobilienpreisspiegel

Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft, Favoritenstr.24, 1040 Wien (Hrsg): ÖVI News

MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH (Hrsg): Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung

Hauptverband Gerichtssachverständige (Hrsg.): Sachverständige

Standards:

Austrian Standards plus GmbH (Hrsg.): ÖNORM B 1800 – Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken

Austrian Standards plus GmbH (Hrsg.): ÖNORM B 1802 – Liegenschaftsbewertung