

## ANHANG

## HAUSVERWALTUNGSUNTERLAGEN (AUSZUGSWEISE)

MAILNACHRICHT VOM 19.3.2025

**Aw: AW: Fw: Gerichtsauftrag Verkehrswertermittlung 2500  
Baden, Wiener Straße 64a/Haus 1 top 5 | ID 102497**

**Von:** "Martinu Ruth" <ruth.martinu@nvimmobilien.at>  
**An:** "Regina Hemmer- Halbwidl" <regina.hemmer-halbwidl@gmx.at>  
**CC:** "Selman Dino" <dino.selman@nvimmobilien.at>  
**Datum:** 19.03.2025 15:32:45

Sehr geehrte Frau Mag. Hemmer-Halbwidl,

bezugnehmend auf das soeben geführte Telefonat, möchte ich Ihnen gerne die angeforderten Dokumente im Anhang weiterleiten.

In der Jahresvorausschau erhalten Sie Information die vergangenen und geplanten Instandhaltungsmaßnahmen betreffend.

Der aktuelle Rücklagenstand beträgt per 19.03.2025 ca. EUR 31.326,74 (Haus 1+2 | ungeprüft)

Der Rückstand der Wohnung 1/5 beträgt zum 19.03.2025 EUR 0,00

[ ... ]

Ein nicht verbüchertes Darlehen für Sanierungszwecke ist uns nicht bekannt.

Bezüglich der Wärmeversorgung, gibt es einen Gashauptstrang und Gaszähler, worauf ich schließen würde, dass die gesamte Anlage auch damit versorgt wird (dezentral).

Mit freundlichen Grüßen

Ruth Martinu  
Immobilienverwaltung | Team WEG  
**NV Immobilien GmbH**  
Röbergasse 34, 1090 Wien  
Tel: 01/ 908 70 70-6728 - Fax: 01/ 908 70 70-16728  
E-Mail: ruth.martinu@nvimmobilien.at

Wenn Sie die Übermittlung aller Unterlagen per E-Mail (statt auf dem Postweg) bevorzugen, dürfen wir Sie ersuchen die Einverständniserklärung zur elektronische Zustellung, welche Sie auf unserer Homepage ([NV Immobilien - Unternehmen](#)) finden, zu unterfertigt an uns zu retournieren.

NV Immobilien GmbH; Registriert in Wien beim Handelsgericht Wien unter FN 628931z, Gesellschaftssitz Wien, UID: ATU81027407.  
Die Information in dieser Nachricht ist vertraulich und ausschließlich für den Adressaten bestimmt. Der Empfänger dieser Nachricht, der nicht der Adressat, einer seiner Mitarbeiter oder sein Empfangsbevollmächtigter ist, wird in Kenntnis gesetzt, dass er deren Inhalt nicht verwenden, weitergeben oder reproduzieren darf. Sollten Sie diese Nachricht irrtümlich erhalten haben, benachrichtigen Sie uns bitte und löschen Sie die Nachricht aus ihrer Mailbox. Die NV Immobilien GmbH verarbeitet Ihre personenbezogenen Daten aufgrund der einschlägigen datenschutzrechtlichen Bestimmungen (DSGVO, DSG) unter Beachtung größter Sorgfalt zum Zweck der Ausübung unserer Tätigkeit als Immobilienreuhänder. Nähere Details finden Sie unter [www.nvimmobilien.at/Datenschutz](http://www.nvimmobilien.at/Datenschutz). Gerne übermitteln wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform.

## WOHNKOSTENVORSCHREIBUNG



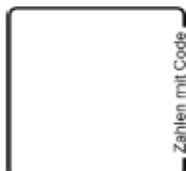
1090 Wien, Rögergasse 34  
Tel.: +43 1 908 70 70  
Fax.: +43 1 908 70 70 -16461

office@nvimmobilien.at  
www.nvimmobilien.at

NV Immobilien GmbH | 1090 Wien, Rögergasse 34

Alain Boulier  
Nina Anna South  
Wiener Straße 64a/1/5  
2500 Baden

**Duplikat der  
Rechnung**



|                  |                                       |                  |                |
|------------------|---------------------------------------|------------------|----------------|
| Rechnung-Nr.:    | 02032 0010 001 2025 1                 | Ihre Kunden-Nr.: | 02032 0010 001 |
| Rechnungsdatum:  | 19.12.2024                            |                  |                |
| UID-Nr.:         | ATU67469205                           |                  |                |
| Gültig ab:       | 01.01.2025 bis auf weiteres           |                  |                |
| Objekt:          | Wiener Straße 64a, 2500 Baden         |                  |                |
| Objekt-Nr.:      | 2032                                  | Nutzungsart:     | Wohnung        |
| Bestandseinheit: | BE-Nr. 10 / Top-Nr. 1/5 / Tür-Nr. 1/5 |                  |                |

Diese Rechnung gilt als Dauerrechnung von Januar bis Dezember 2025 oder bis zur Übermittlung einer neuen Rechnung oder zum Ende des Vertragsverhältnisses.

Rechnung für: Alain Boulier; Nina Anna South

| Entgeltposten                          | Berechnungsgrundlage                           | Menge | Preis je Einheit | USt-Satz  | Betrag        |
|----------------------------------------|------------------------------------------------|-------|------------------|-----------|---------------|
| Rücklage Allgemein                     | WEG-Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz | 120   |                  | 0,00 % €  | 36,00         |
| Rücklage Haus 1+2                      | WEG-Anteile - Haus 1+2                         | 120   |                  | 0,00 % €  | 90,00         |
| Betriebskosten Allgemein               | WEG-Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz | 120   |                  | 10,00 % € | 76,80         |
| Betriebskosten Haus 1+2                | WEG-Anteile - Haus 1+2                         | 120   |                  | 10,00 % € | 177,60        |
| Betriebskosten Wasser                  | WEG-Anteile Wohnungen                          | 120   |                  | 10,00 % € | 16,80         |
| Nettosumme Rechnungspositionen 0,00 %  |                                                |       |                  | €         | 126,00        |
| Nettosumme Rechnungspositionen 10,00 % |                                                |       |                  | €         | 271,20        |
| Umsatzsteuer 10,00 %                   |                                                |       |                  | €         | 27,12         |
| <b>Summe</b>                           |                                                |       |                  | €         | <b>424,32</b> |

Bitte überweisen Sie den Rechnungsbetrag bis jeweils 5. des Monats auf das Bankkonto Nr. AT61 5100 0920 1380 5904 bei der Hypo-Bank Burgenland AG, BIC EHBKAT2E. Für den Fall, dass Sie den Rechnungsbetrag elektronisch zur Anweisung bringen, geben Sie bitte Ihre Kundennummer 020320010001 im Feld "Zahlungsreferenz" an.

Vemerke hinsichtlich Verwendungszweck erreichen uns durch automatisierte Verbuchung Ihrer Zahlung nicht bzw. werden durch automatisierte Texterfassung nicht nachvollziehbar übermittelt. Um einer gewünschten Zweckbindung nachzukommen, sind wir darauf angewiesen, dass Sie uns direkt schriftlich informieren.

Es besteht die Möglichkeit, die laufende Vorschreibung bequem mittels Bankeinzug zur Zahlung zu bringen. Gerne sind wir Ihnen bei der Erteilung eines Mandats behilflich.

---

 PROTOKOLL EIGENTÜMERVERSAMMLUNG VOM 11.4.2024
 

---

1090 Wien, Rögergasse 34  
 3100 St. Pölten, Neue Herrengasse 10  
 2344 Ma. Enzersdorf, Südstadtzentrum IV

**NV** Immobilien GmbH  
 Immobilienverwaltung – Immobilienvermittlung  
 Immobilienberatung  
 Bauträger - Immobilienentwicklung – Bewertung



## EG 2500 Baden, Wiener Straße 64a Eigentümerversammlung vom 11. April 2024

### Protokoll

**Beginn:** 17:00 Uhr

**Ort:** 2500 Baden, Antonsgasse 5, im Gasthaus „Zum Reichsapfel“

**Anwesenheit:** siehe beiliegende Anwesenheitsliste, das sind 1.434 von 2.740 Anteilen, dies entspricht einer Anwesenheit von **52,34%** - die Beschlussfähigkeit ist gegeben.

Für die Hausverwaltung: Martina Scherz  
 Weitere Anwesende: Michael Juran, LM

#### Tagesordnungspunkte:

1. Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Finanzstatus
3. Feuerwehrrübung
4. Terrassensanierung
5. Aufzugsschacht
6. Allfälliges

#### Begrüßung

Frau Scherz begrüßt die anwesenden Eigentümer im Namen der NV Immobilien GmbH.

#### Finanzstatus

Zum 31.12.2023 weisen die Rücklagekonten folgende Stände auf:

|                    |               |             |
|--------------------|---------------|-------------|
| Rücklage Allgemein | Guthaben rund | € 30.000,00 |
| Rücklage Neubau    | Guthaben rund | € 10.000,00 |
| Rücklage Villa     | Guthaben rund | € 2.000,00  |

#### Feuerwehrrübung

Herr Michael Juran LM, Gruppenkommandant der Freiwilligen Feuerwehr Baden bietet an, eine unentgeltliche Brandeinsatzübung durchzuführen. Herr Juran berichtet über den Ablauf von Brandeinsatzübungen und versichert, dass durch die Übung keinerlei Schäden an den Gebäuden und den Fahrzeugen in der Garage zu erwarten sind. Sollten sich widererwarten doch Schäden

Registriert beim Handelsgericht Wien unter FN 115167p, Gesellschaftssitz Wien, UID: ATU 59061124, DVR: 3002762  
 Informationen zur Datenschutzgrundverordnung erfahren Sie auf unserer Homepage [www.nvimmobilien.at](http://www.nvimmobilien.at)

ergeben, werden die Schadensbehebungskosten durch die Versicherung der Freiwilligen Feuerwehr Baden übernommen.

Die anwesenden Eigentümer stimmen der Durchführung einer Brandschutzübung durch die Freiwillige Feuerwehr Baden zu. Die Übung wird voraussichtlich ab September 2024 an einem Mittwoch ab 19.00 Uhr durchgeführt. Genaue Informationen sowie der exakte Termin, werden von der Freiwilligen Feuerwehr Baden rechtzeitig bekanntgegeben.

*Zwischenzeitig wurde der Durchführungstermin von der Freiwilligen Feuerwehr Baden bekanntgegeben, es ist der 16.10.2024. Ein Informationsschreiben über den Ablauf der Übung liegt dem Protokoll bei.*

### **Terrassensanierung**

Die Hausverwaltung informiert die Eigentümer, über einen Wassereintritt in die Wohnung 1/6, welcher nach Leckortungsbericht von der Terrasse der Wohnung 1/11 ausgehend ist. Die Arbeiten zur Terrassenöffnung und Ursachenbehebung haben bereits begonnen. Ein Kostenvoranschlag, welcher die möglichen Abdichtungsarbeiten beinhaltet wurde vorgelegt.

*Nach der Eigentümerversammlung:*

*Bei der Terrassenöffnung stellte sich heraus, dass sowohl die Abdichtung im Anschlussbereich des Bodengullys als auch der Bodengully undicht waren. Der Bodengully wurde erneuert und sämtliche erforderlichen Abdichtungsarbeiten durchgeführt. Die Kosten reduzierten sich aufgrund des Wegfalls der Baumeister- u. Installationsarbeiten.*

### **Aufzugsschacht**

Letztes Jahr wurden im Aufzugsschacht von Haus 1, Wassereintritte festgestellt. Bereits in den Vorjahren, wurden durch den Bauträger Abdichtungsarbeiten beauftragt. Widererwarten, hat das Unternehmen, welche seinerzeit vom Bauträger mit den Abdichtungsarbeiten beauftragt wurde, Nachbesserungsarbeiten durchgeführt, sodass der Aufzugsschacht nun trocken ist. Ob weitere Maßnahmen erforderlich sind, wird beobachtet.

### **Allfälliges**

#### **Deckung Versicherung**

Die Eigentümer ersuchen um die Information, ob der volle Versicherungsschutz gegeben ist, wenn Elektroautos in die Garage eingestellt werden.

Die Frage wurde bereits im Protokoll der letzten Eigentümerversammlung geklärt, daher wird dieser Absatz vom letzten Protokoll daher übernommen.

*„Nach Rücksprache mit der Fachabteilung kann ich Ihnen mitteilen, dass es keinen Unterschied macht, ob es Benzin-, Diesel- oder Elektrofahrzeuge sind. Auch eine Ladestation ist nicht relevant. Wichtig ist nur, dass bei all diesen Sachen die gesetzlichen Normen bzw. Vorschriften eingehalten werden.“*

#### **Grünflächenbetreuung**

Robi Prompt legt ein umfangreicheres Angebot zur Grünflächenbetreuung insbesondere zur Unkrautentfernung, die jährlichen Kosten erhöhen sich dadurch geringfügig. Die anwesenden Eigentümer erteilen die Zustimmung zur Auftragserweiterung.

### Sandkiste

Nachdem die Sandkiste kaum benützt wird, möchten einige Eigentümer, dass die Sandkiste entfernt wird. Die Hausverwaltung soll die Möglichkeiten überprüfen.

Im Baubescheid wird die Errichtung eines gemeinsamen Kinderspielplatzes, dessen Ausstattung sowie Oberflächenbehandlung bedürfnisgerecht auszuführen ist, beschrieben. Daher ersuchen wir Sie mittels beiliegenden Umlaufbeschluss über den Abbau der Sandkiste abzustimmen.

### Hausreinigung

Die anwesenden Eigentümer sind mit der Leistung der derzeitigen Reinigungsfirma nicht zufrieden, möchten jedoch auch keinen Wechsel des Reinigungsunternehmens. Die Hausverwaltung wird mit der Geschäftsleitung Kontakt aufnehmen und über die Unzufriedenheit der Bewohner berichten. Es bleibt abzuwarten, ob dies eine Verbesserung der Hausbetreuung zur Folge hat.

Der aktuelle Reinigungsvertrag soll mit diesem Protokoll an die Eigentümer verteilt werden.

Ende: ca. 20:10 Uhr

Dieses Schriftstück ist kein Wortprotokoll, sondern eine sinngemäße Wiedergabe der behandelten Inhalte.

**NV Immobilien GmbH**

### Anlagen

Anwesenheitsliste

Reinigungsvertrag Robi Prompt

Umlaufbeschluss Sandkiste

Informationsschreiben der Freiwilligen Feuerwehr Baden

---

 PROTOKOLL EIGENTÜMERVERSAMMLUNG VOM 30.6.2021
 

---

1090 Wien, Rögergasse 34  
 3100 St. Pölten, Neue Herrengasse 10  
 2344 Ma. Enzersdorf, Südstadtzentrum IV

**NV** Immobilien GmbH  
 Immobilienverwaltung – Immobilienvermittlung  
 Immobilienberatung  
 Bauträger - Immobilienentwicklung – Bewertung



## EG 2500 Baden, Wiener Straße 64a Eigentümerversammlung vom 30. Juni 2021

### Protokoll

**Beginn:** 18:00 Uhr

**Ort:** 2500 Baden, Antonsgasse 5, im Gasthaus „Zum Reichsapfel“

**Anwesenheit:** siehe beiliegende Anwesenheitsliste, das sind 854 von 2.740 Anteilen, dies entspricht einer Anwesenheit von **31,17%** - die Beschlussfähigkeit ist nicht gegeben

Für die Hausverwaltung: Martina Scherz

#### Tagesordnungspunkte:

1. Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Finanzstatus
3. TÜV-Mängel Aufzüge
4. Verputzschäden Eingangsbereich
5. Allfälliges

#### Begrüßung

Frau Scherz begrüßt die anwesenden Eigentümer im Namen der NV Immobilien GmbH.

#### Finanzstatus

Zum heutigen Tage weisen die Rücklagekonten folgende Stände auf:

|                    |               |                                |            |
|--------------------|---------------|--------------------------------|------------|
| Rücklage Allgemein | Guthaben rund | € 19.000,00, monatl. Zuführung | € 411,00   |
| Rücklage Neubau    | Guthaben rund | € 15.000,00, monatl. Zuführung | € 1.134,90 |
| Rücklage Villa     | Schuld rund   | € -700,00, monatl. Zuführung   | € 98,10    |

Das Guthaben der „Rücklage Neubau“ beinhaltet auch die Sondervorschreibung, welche zur Instandsetzung der Terrasse von top 11 eingehoben wurde. Nachdem der Bauträger die Kosten der Instandsetzung aus Kulanzgründung übernimmt, verbleiben die Gelder in der Rücklage.

Registriert beim Handelsgericht Wien unter FN 115167p, Gesellschaftssitz Wien, UID: ATU 59061124, DVR: 3002762  
 Informationen zur Datenschutzgrundverordnung erfahren Sie auf unserer Homepage [www.nvimmoilien.at](http://www.nvimmoilien.at)

---

AZ 040 6 E 19/24y, Verpflichtete Partei: Alain Jean-Michel Boulrier, geb. 13.3.1953  
 GA 2500 Baden, Wiener Straße 64a/Top 5, Anteile B-LNR 55 und 56 jeweils an EZ 1614 GB 04017

### **TÜV-Mängel Aufzüge**

Bei der jährlichen Überprüfung gemäß NÖ Aufzugsordnung 2016 wurden folgende Mängel festgestellt:

#### **Bauteil 1:**

- Defekt an der Notentriegelung der untersten Schachttüre
- Kein Bremsspiel

Die Otis GmbH hat zur Behebung der Mängel einen Kostenvoranschlag über € 615,00 (netto) vorgelegt.

#### **Bauteil 2:**

- Defekt an der Notentriegelung der obersten Schachttüre
- Fanggestänge verspannt
- Bremshub sowie Leerhub des Antriebs
- Anhaltegenauigkeit bei Etage 2. OG ist grenzwertig
- Die Notevakuierung funktioniert bei Spannungsausfall nicht (Mangel bereits behoben)

Die Otis GmbH hat zur Behebung der Mängel einen Kostenvoranschlag über € 885,00 (netto) vorgelegt.

Die Hausverwaltung wird die Mängelbehebung lt. vorliegender Kostenvoranschläge der Otis GmbH beauftragen. Die Kosten sind über die Rücklage gedeckt.

Die starke Korrosion und der schadhafte Grubenanstrich der Schachtgrube im Bauteil I wurde vom Bauträger veranlasst. Ebenfalls sind in der Schachtgrube des Bauteils II leichte Korrosionen sowie ein leicht schadhafter Bodenanstich erkennbar. Die Kosten zur Behebung der Schäden betragen € 648,00 (netto). Diese Arbeiten werden vorerst nicht beauftragt sollten jedoch lt. Empfehlung der Otis GmbH zeitnahe durchgeführt werden.

### **Verputzschäden Eingangsbereich**

Die Verputzschäden im Eingangsbereich der Stiege 1, welche auf Feuchtigkeit zurückzuführen sind, wurden letztes Jahr von der Reku GmbH instandgesetzt. Leider kommt es aufgrund des Fehlens von geeigneten Polystyrolplatten und einer Wasserlachenbildung an Boden zu neuerlichen Abblätterungen der Farbe. Der Baumeister legte einen Kostenvoranschlag über € 2.451,30 netto für das Neuherstellen des Sockelputzes an beiden Seiten des Hauseinganges unter Verwendung von extrudierten Polystyrolplatten mit geringer Wasseraufnahmefähigkeit vor. Aus Kulanzgründen können die Kosten der vorangegangenen Arbeiten in Abzug gebracht werden. Die Hausverwaltung wird die Durchführung der Arbeiten beauftragen.

Die anwesenden Eigentümer ersuchen, bei zukünftigen Fassaden- oder Malerarbeiten Angebote von Herrn Griesmayer (Eigentümer top 13) einzuholen.

### **Allfälliges**

#### **Winterdienst/Hausreinigung/Grünflächenbetreuung**

Aufgrund der zahlreichen Beschwerden in den vergangenen Wintersaisons über die mangelhafte Winterdienstbetreuung hat die Hausverwaltung den Vertrag mit der Polto GmbH aufgelöst. Um ein optimales Preis-Leistungsangebot zu erhalten, wurden neue Verträge mit der Robi-Prompt Pfister GmbH zur Winterdienstbetreuung abgeschlossen.

Nachdem es auch bei den Leistungen der Hausreinigung und Grünflächenbetreuung immer wieder zu Unzufriedenheiten und Beanstandungen kommt, wird die Hausverwaltung gebeten, die Durchführung dieser Arbeiten ebenfalls von der Robi-Prompt Pfister GmbH anbieten zu lassen.

Durch die Hausverwaltung nachverhandelt konnten folgende Verträge mit der Robi-Prompt Pfister GmbH abgeschlossen werden. Die bestehenden Verträge mit der Adamek GmbH wurden mit 31.07.2021 aufgelöst.

#### Auflistung neue Verträge:

Winterdienst Haus 1 und Haus 2, Saisonpauschale € 2.927,26 netto  
 Winterdienst Villa, Saisonpauschale € 329,56 netto  
 Hausreinigung Haus 1 und Haus 2, monatlich € 430,65 netto  
 Grundreinigung Haus 1 und Haus 2, halbjährlich € 470,00 netto  
 Grünflächenbetreuung, Saisonpauschale € 556,50 netto  
 Die Garagenreinigung wird nach Bedarf beauftragt.

Der neue Hausreinigungsvertrag beginnt mit 1. August 2021. Als Reinigungstag wurde, nach Wunsch der anwesenden Eigentümer, der Freitag angegeben.

Für das nicht durchgeführte Düngen und Vertikutieren, erfolgt im Jahr 2021 eine Gutschrift der Adamek GmbH.

Es soll im Bereich der Strauchbeete Rindenmulch aufgetragen und Ersatzpflanzungen an den fehlenden Stellen veranlasst werden.

#### Heizungspumpen

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Pumpen, welche den Heizbetrieb der Anlage aufrechterhalten, aufgrund ihres bereits jahrelangen Einsatzes und der zeitlich beschränkten Lebensdauer defekt werden und somit die notwendige Wärmeversorgung der einzelnen Wohnungen nicht mehr aufrechterhalten werden kann.

Ein Installateur (Herr Skiranz) wurde gebeten eine Lösung zu finden, damit beim Ausfall der Pumpen die Heizversorgung nicht allzu lange unterbrochen wird. Das Heizhaus ist mit drei Pumpen ausgestattet (Heizungshauptpumpe/Brauchwasser-Ladepumpe/Brauchwasser-Zirkulationspumpe). Bei einer Neuanschaffung der Heizungshauptpumpe kann es zu längeren Lieferzeiten kommen, was zur Folge hätte, dass der Heizbetrieb während der Lieferzeit nicht gegeben ist. Herr Skiranz schlägt vor, die Pumpen und im Speziellen die Heizungshauptpumpe bereits jetzt anzukaufen und auf Lager zu legen, damit ein Versorgungsausfall unmittelbar behoben werden kann. Weiters würde er versuchen mit dem Pumpenhersteller eine Vereinbarung zu treffen, dass die Gewährleistungszeit der Pumpen nicht mit Kaufdatum, sondern mit Einbaudatum zu laufen beginnt. Die Anschaffungskosten der Pumpen betragen € 5.831,98 netto. In diesem Angebot sind bereits sämtliche Rabatte berücksichtigt.

Die Hausverwaltung kann den Lösungsvorschlag des Installateurs begrüßen und wird die Anschaffung der Pumpen (zumindest der Heizungshauptpumpe) unter der Bedingung, dass die Gewährleistungszeit erst mit dem Einbau zu laufen beginnt, veranlassen.

#### Reinigung der Mülltonnen

Eine Eigentümerin ersuchte die Hausverwaltung die Mülltonnen aus hygienischen Gründen regelmäßig reinigen zu lassen. Es wird vorgeschlagen, die Biotonne (240 l) sowie die Restmülltonnen (3 Stk. á 1.100l) im Abstand von 4 Wochen reinigen zu lassen. Die Kosten hierfür betragen € 841,75 netto/jährlich und werden über die Betriebskosten verrechnet.

#### Ausmalen des Eingangsbereiches

Nachdem die Wände im Eingangsbereich verschmutzt sind, ersuchte eine Eigentümerin um Einholung eines Angebotes zum Ausmalen. Informativ soll von Herrn Griesmayer ein weiteres Angebot eingeholt werden. Die Arbeiten sind vorerst nicht zu beauftragen.

Deckung Versicherung

Herr Herzog würde gerne wissen, ob beim Einstellen von E-Autos in der Garage der volle Versicherungsschutz gegeben ist. Die Stellungnahme des Versicherers lautet wie folgt:

*„Nach Rücksprache mit der Fachabteilung kann ich Ihnen mitteilen, dass es keinen Unterschied macht, ob es Benzin-, Diesel- oder Elektrofahrzeuge sind. Auch eine Ladestation ist nicht relevant. Wichtig ist nur, dass bei all diesen Sachen die gesetzlichen Normen bzw. Vorschriften eingehalten werden.“*

Salden Wohnungseigentümer

Der ausgewiesene Zahlungsrückstand in der Jahresabrechnung betrifft die Wohnung Nr. 2/3.

Ende: ca. 21.25 Uhr

Dieses Schriftstück ist kein Wortprotokoll, sondern eine sinngemäße Wiedergabe der behandelten Inhalte.

NV Immobilien GmbH  
1090 Wien  
Röbergasse 34

Anlagen

Anwesenheitsliste

## VORAUSSCHAU 2025



1090 Wien, Rögergasse 34  
 Tel.: +43 1 908 70 70  
 Fax.: +43 1 908 70 70 -16461  
 office@nvimmobilien.at  
 www.nvimmobilien.at

## JAHRESVORAUSSCHAU 2025

für die Liegenschaft in 2500 Baden, Wiener Straße 64a

### Allgemeiner Rückblick und Vorschau

Auch das Jahr 2024 war von intensiven Entwicklungen und einer nur langsamen wirtschaftlichen Entwicklung gekennzeichnet. Noch immer haben Turbulenzen und der Krieg in der Ukraine sowie im Nahen Osten massive Auswirkungen auf die ökonomischen Faktoren in ganz Europa, der Welt und damit auch in Österreich. Die Teuerungsrate in Österreich ist sinkend und für das Jahr 2025 ist eine stabile Inflationsrate zwischen 3 und 5 % zu erwarten.

Die von der Regierung für 2023 beschlossene „Gebührenbremse“ hat einen einmaligen Effekt gezeigt, daher ist zu erwarten, dass die Gebühren nunmehr z.B. im Bereich der Stadt Wien ab 01.01.2025 um 5,9 % angehoben werden. Darüber hinaus kann immer noch nicht gesagt werden, wann und in welcher endgültigen Form die gesetzlichen Grundlagen für die Energiewende beschlossen werden. Ausgehend von den bisher vorliegenden Materialien und den bereits bekannten Beschlüssen auf lokaler Ebene wird es notwendig werden, alle vorbereitenden Schritte zu setzen, damit bei Vorliegen der endgültigen politischen Beschlussfassung, die zu setzenden Schritte für Eigentümer bereits durchdacht sind, vorliegen, diskutiert und allenfalls beschlossen werden können.

Darüber hinaus hat die Verwaltung Schritte gesetzt, damit Kostenentwicklungen absehbarer werden.

### Gebäudeversicherung

Der Anstieg des für die Gebäudebewertung relevanten Baukostenindex ist leicht gedämpft. In den meisten Fällen ist in der Folge mit einer leichten Erhöhung der Prämie zu rechnen. In Abhängigkeit von der Schadensquote kann diese nach derzeitigen Schätzungen bei einem Plus von ca. 7% liegen.

### Aushang Jahresvorausschau

Im Wohnungseigentumsgesetz ist grundsätzlich vorgesehen, dass die Vorausschau als Information im Haus per Aushang ausgehängt wird. Da es sich dabei um vertrauliche Informationen über Maßnahmen bzw. vor allem finanzielle Informationen über das Gemeinschaftsvermögen der Wohnungseigentümer/innen handelt, werden wir diese Vorausschau nicht mehr im Haus aufhängen. Durch den Aushang sind diese Informationen Dritten, z.B. Mietern, Gästen, Professionisten, diversen sonstigen Besuchern des Hauses zugänglich und das widerspricht aus unserer Sicht den Datenschutzrechten der Wohnungseigentümer/innen. Sollte jedoch ein Eigentümer/in den Aushang verlangen, so werden wir diese Aufforderung natürlich nachkommen.

### Grundlagen der Instandhaltungsplanung

Für die kommenden Jahre werden die Maßnahmen im Zusammenhang mit den Schritten zur Energiewende Schwerpunkt der Betrachtungen und Gespräche mit den Eigentümer sein. Unabhängig davon, ob bereits Initiativen gesetzt worden sind, bleiben die - zwar noch nicht beschlossenen - Regelungen zum Green Deal der EU den Handlungsrahmen für die kommenden Investitionen setzen. Dabei werden die Schwerpunkte auf thermischen Maßnahmen, sowie, falls notwendig, auf den Austausch bzw. die Anpassung von Heizungssystemen gesetzt werden. Dabei werden die aktuellen Entwicklung der Förderungen auf Bundes- und Landesebene aktuell

NV Immobilien GmbH

Weitere Standorte: 3100 St. Pölten, Rennbahnstraße 43 | 2344 Ma. Enzersdorf, Südstadtzentrum IV

UID: ATU81027407 | FN 628931z | Handelsgericht Wien

Informationen zur Datenschutzverordnung erfahren Sie auf unserer Homepage [www.nvimmobilien.at](http://www.nvimmobilien.at)



1090 Wien, Rögergasse 34  
Tel.: +43 1 908 70 70  
Fax.: +43 1 908 70 70 - 16461  
[office@nvimmobilien.at](mailto:office@nvimmobilien.at)  
[www.nvimmobilien.at](http://www.nvimmobilien.at)

verfolgt und als wesentliches Entscheidungskriterium in die Betrachtung einfließen.

Ebenso werden die Ergebnisse aus den regelmäßigen Kontrollen zum Brandschutz und zur Objektsicherheit (Begehung B1300), die zu beanstandeten Mängeln führten regelmäßig mit den Eigentümern besprochen und behoben werden.

---

NV Immobilien GmbH

Weitere Standorte: 3100 St. Pölten, Rennbahnstraße 43 | 2344 Ma. Enzersdorf, Südstadtzentrum IV

UID: ATU81027407 | FN 628931z | Handelsgericht Wien

Informationen zur Datenschutzgrundverordnung erfahren Sie auf unserer Homepage [www.nvimmobilien.at](http://www.nvimmobilien.at)

## ENERGIEAUSWEIS (AUSZUGSWEISE)

| Energieausweis für Wohngebäude                  |                    | ecOTECH<br>Niederösterreich            |          |
|-------------------------------------------------|--------------------|----------------------------------------|----------|
| OIB<br>ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK |                    | OIB-Richtlinie 6<br>Ausgabe: März 2015 |          |
| BEZEICHNUNG                                     | Wiener Straße 64a  |                                        |          |
| Gebäude (-teil)                                 | Bauteil 1          | Baujahr                                | 2008     |
| Nutzungsprofil                                  | Mehrfamilienhäuser | Letzte Veränderung                     |          |
| Straße                                          | Wiener Straße 64a  | Katastralgemeinde                      | Baden    |
| PLZ, Ort                                        | 2500 Baden         | KG-Nummer                              | 4002     |
| Grundstücksnummer                               | 143/11             | Seehöhe                                | 225,00 m |

**SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZFAKTOR**

|     | HWB <sub>Ref,SK</sub> | PEB <sub>SK</sub> | CO <sub>2</sub> SK | f <sub>GEE</sub> |
|-----|-----------------------|-------------------|--------------------|------------------|
| A++ |                       | A++               | A++                |                  |
| A+  |                       |                   |                    |                  |
| A   |                       |                   |                    |                  |
| B   | B                     |                   |                    | C                |
| C   |                       |                   |                    |                  |
| D   |                       |                   |                    |                  |
| E   |                       |                   |                    |                  |
| F   |                       |                   |                    |                  |
| G   |                       |                   |                    |                  |

**HWB<sub>Ref</sub>:** Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung zufälliger 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 zufälliger Hilfsenergie.

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

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

**f<sub>GEE</sub>:** Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderungen 2007).

**PEB:** Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>ren</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>non-ren</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2</sub>:** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorketten.

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und nach Maßgabe der NÖ BTV 2014. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 – 2008, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

# Energieausweis für Wohngebäude

OIB

ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: März 2015

ecOTECH

Niederösterreich

## GEBÄUDEKENNDATEN

|                    |                         |                         |          |                        |                           |
|--------------------|-------------------------|-------------------------|----------|------------------------|---------------------------|
| Brutto-Grundfläche | 1.675,46 m <sup>2</sup> | Charakteristische Länge | 2,44 m   | Mittlerer U-Wert       | 0,41 W/(m <sup>2</sup> K) |
| Bezugsfläche       | 1.340,37 m <sup>2</sup> | Heiztage                | 197 d    | LEK <sub>T</sub> -Wert | 27,73                     |
| Brutto-Volumen     | 5.483,00 m <sup>3</sup> | Heizgradtage            | 3.377 Kd | Art der Lüftung        | Fensterlüftung            |
| Gebäude-Hüllfläche | 2.250,43 m <sup>2</sup> | Klimaregion             | N/SO     | Bauweise               | mittelschwer              |
| Kompaktheit A/V    | 0,41 1/m                | Norm-Außentemperatur    | -12,5 °C | Soll-Innentemperatur   | 20,0 °C                   |

## ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

|                               |                  |                       |                           |
|-------------------------------|------------------|-----------------------|---------------------------|
| Referenz-Heizwärmebedarf      | Anforderung k.A. | HWB <sub>ref,NK</sub> | 41,7 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Heizwärmebedarf               |                  | HWB <sub>NK</sub>     | 41,7 kWh/m <sup>2</sup> a |
| End-/Lieferenergiebedarf      |                  | E/LEB <sub>NK</sub>   | 94,3 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor | Anforderung k.A. | f <sub>EE</sub>       | 1,01                      |
| Erneuerbarer Anteil           | Anforderung k.A. |                       |                           |

## WÄRME- und ENERGIEBEDARF (Standortklima)

|                                      |               |                          |                           |
|--------------------------------------|---------------|--------------------------|---------------------------|
| Referenz-Heizwärmebedarf             | 68.397 kWh/a  | HWB <sub>ref,SK</sub>    | 40,8 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Heizwärmebedarf                      | 68.397 kWh/a  | HWB <sub>SK</sub>        | 40,8 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Warmwasserwärmebedarf                | 21.404 kWh/a  | WWWB <sub>SK</sub>       | 12,8 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Heizenergiebedarf                    | 129.482 kWh/a | HEB <sub>SK</sub>        | 77,3 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieaufwandszahl Heizen           |               | Q <sub>ANZ,H</sub>       | 1,44                      |
| Haushaltsstrombedarf                 | 27.519 kWh/a  | HHSB <sub>SK</sub>       | 16,4 kWh/m <sup>2</sup> a |
| End-/Lieferenergiebedarf             | 157.002 kWh/a | EEB <sub>SK</sub>        | 93,7 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Primärenergiebedarf                  | 92.842 kWh/a  | PEB <sub>SK</sub>        | 55,4 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Primärenergiebedarf nicht erneuerbar | 37.503 kWh/a  | PEB <sub>non-RE,SK</sub> | 22,4 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Primärenergiebedarf erneuerbar       | 55.340 kWh/a  | PEB <sub>ren,SK</sub>    | 33,0 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Kohlendioxidemissionen               | 10.413 kg/a   | CO <sub>2,SK</sub>       | 6,2 kg/m <sup>2</sup> a   |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor        |               | f <sub>EE,SK</sub>       | 1,01                      |
| Photovoltaik-Export                  | 0 kWh/a       | PV <sub>Export,SK</sub>  | 0,0 kWh/m <sup>2</sup> a  |

## ERSTELLT

GWR-Zahl  
Ausstellungsdatum 20.02.2020  
Gültigkeitsdatum 20.02.2030

ErstellerIn

Architekt Markus Gutmann

Unterschrift



ARCHITEKT MARKUS GUTMANN  
HEGENGASSE 21/8  
1070 WIEN  
+43 (0) 408 72 78  
M.G@DGZA.AT  
WWW.DGZA.AT  
UID-AT: 150 95 55 07

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.

| <b>Datenblatt<br/>zum Energieausweis</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  | <b>ecOTECH</b><br>Niederösterreich |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------|
| Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  | Ergebnisse bezogen auf Baden       |
| <b>HWB 40,8</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  | <b>f<sub>GEE</sub> 1,01</b>        |
| <b>Ermittlung der Eingabedaten</b><br>Geometrische Daten:      Ausführungspläne aus dem Akt der Hausverwaltung<br>Bauphysikalische Daten:      Ausführungspläne aus dem Akt der Hausverwaltung, Baubeschreibung<br>Haustechnik Daten:      Baubeschreibung                                                                                                                                                                                              |  |                                    |
| <b>Haustechniksystem</b><br>Raumheizung:      Abwärme<br>Warmwasser:      Warmwasserbereitung mit Heizung kombiniert<br>Lüftung:      Lüftungsart natürlich                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |                                    |
| <b>Berechnungsgrundlagen</b><br>Gegebenheiten aufgrund von Plänen und Begehung vor Ort; Berechnungen basierend auf der OIB-Richtlinie 6 (2015); Klimadaten und Nutzungsprofil nach ÖNORM B 8110-5; Heizwärmebedarf nach ÖNORM B 8110-6; Endenergiebedarf nach ÖNORM H 5056, 5057, 5058, 5059; Primärenergiebedarf und Gesamtenergieeffizienz nach OIB-Richtlinie 6 (Leitfaden); Anforderungsgrenzwerte nach OIB-Richtlinie 6; Berechnet mit ECOTECH 3.3 |  |                                    |

---

**EINHEITSWERTBESCHEID (AUSZUGSWEISE)**

Finanzamt Österreich  
1000 Wien, Postfach 260

10. März 2023

Zurück an 1000 Wien, Postfach 254 – 16

Einheitswertaktenzeichen

16 024-2-1614/1

Svenja Fraumbaum und Miteigentümer  
z.H. DR WOLF IMMOBILIENVERW GMBH  
Südstadtzentrum IV/ 5/20  
2344 Maria Enzersdorf

**Einheitswertbescheid zum 01.01.2023  
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: 4017 Leesdorf  
Lageadresse: Wienerstr 64,64a, Biondekg 45, 2500 Baden

**GB 04017 Leesdorf, EZ 1614**

| <b>KG</b>      | <b>GSt-Nr</b> | <b>Fläche (m²)</b> |
|----------------|---------------|--------------------|
| 04017 Leesdorf | 143/11        | 3.459              |

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.

Fraumbaum Svenja, geb. 17. April 1971

Anteil: 139/2740

in Höhe von

19.277,35 Euro

---

Seite 1 von 7

[ ... ]

**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 2023 vom 10. März 2023 zu EWAZ 16 024-2-1614/1) 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 380.000,00 Euro, der zu Grunde liegende Einheitswert unverändert 281.500,00 Euro.

Der festgesetzte Grundsteuermessbetrag beträgt 754,52 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 2023 übergegangen ist oder übergeht. Dies gilt auch bei Nachfolge im Besitz.

Der Bescheid hat Wirkung gegenüber allen oben genannten beteiligten Personen bzw. Personengemeinschaften (§ 191 iVm § 190 Abs. 1 BAO).

Mit der Zustellung dieses Bescheides an eine nach § 81 BAO vertretungsbefugte Person gilt die Zustellung an alle Beteiligten als vollzogen (§ 101 iVm § 190 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 <sup>2</sup> | Quadratmeter                                                              |
| bes. EW        | besonderer Einheitswert für Zwecke der Grundsteuer gemäß § 53 Abs. 9 BewG |

**Berechnung:**

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

## GRUNDBUCHSURKUNDEN

## WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

**WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG**

(im folgenden kurz: WEV)

**INHALTSVERZEICHNIS**

|                                              |          |
|----------------------------------------------|----------|
| <b>1. AUSGANGSLAGE .....</b>                 | <b>2</b> |
| <b>2. WOHNUNGSEIGENTUMSBEGRÜNDUNG .....</b>  | <b>3</b> |
| <b>3. AUFWENDUNGEN GEMÄSS § 32 WEG .....</b> | <b>4</b> |
| <b>4. INSTANDHALTUNG .....</b>               | <b>5</b> |
| <b>5. VERWALTER .....</b>                    | <b>7</b> |
| <b>6. AUFSANDUNGSERKLÄRUNG.....</b>          | <b>8</b> |
| <b>7. ALLGEMEINES.....</b>                   | <b>9</b> |

abgeschlossen am heutigen Tag zwischen

der **BW64 Immobilien GmbH & Co KG** (FN 354833 p), mit dem Sitz in Brunn am Gebirge und der Geschäftsanschrift in 2345 Brunn am Gebirge, Europaring F15 202,

und

Herrn **Mag. Gerhard Bauer**, geboren am 29.04.1964, 2500 Baden, Gamingerstraße 28,

wie folgt:

**BG 040 TZ 21135/2012**

## 1. AUSGANGSLAGE

**1.1.** Die BW64 Immobilien GmbH & Co KG ist bürgerliche Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 1614, Grundbuch 04017 Leersdorf mit dem Grundstück 143/11 Bauf. (Gebäude) Bauf. (begrünt) Sonstige (Werksgelände). Auf Grund des Kaufvertrages vom heutigen Tage ist Mag. Gerhard Bauer zu 71/2740 Anteilen und zu 8/2740 Anteilen außerbüchlicher Miteigentümer der vorgenannten Liegenschaft im Grundbuch 04017 Leersdorf, Bezirksgericht Baden, im folgenden kurz: die „Liegenschaft“.

**1.2.** Auf der Liegenschaft ist aufgrund der behördlich bewilligten Baupläne ein Wohnhaus mit insgesamt 20 Wohnungen, ein Wohnhaus mit einer Wohnung, 20 Garagen-Stellplätze für KFZ und ein Stellplatz im Freien für KFZ errichtet.

Gemäß Gutachten der Architekt DI Lutter ZT GmbH, 1070 Wien, Schottenfeldgasse 23/DG, staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker vom 02. April 2012, GZ 283/12, gemäß § 6 Absatz 1 Ziffer 2 WEG ergibt sich der Bestand von 21 Wohnungen, 20 Garagen-Stellplätze für KFZ und ein Stellplatz im Freien für KFZ.

**1.3.** Die DI Lutter ZT GmbH, 1070 Wien, Schottenfeldgasse 23/DG, allgemein beeideter gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für das Hochbau- und Immobilienwesen, hat in seinem Gutachten vom 10. April 2012 den Gesamtnutzwert der Liegenschaft gemäß §§ 7ff WEG sowie den Nutzwert der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte gemäß **Beilage 1.1.** ermittelt. Allen Vertragsparteien ist das Nutzwertgutachten bekannt und wird von diesen anerkannt, desgleichen die Widmungen.

**1.4.** Aus der Tabelle **Beilage 1.2.** ergeben sich die auf die einzelnen Wohnungseigentumsobjekte entfallenden Miteigentumsanteile.

**1.5.** Sämtliche Vertragsparteien widmen die Abstellplätze Nr. 1 bis Nr. 20, sowie Stellplatz im Freien 21 für Kraftfahrzeuge als eigene Wohnungseigentumsobjekte. Sämtliche Wohnungseigentümer verzichten sohin – unbeschadet bereits abgegebener Verzichtserklärungen – auf ihnen im Sinne des § 5 Absatz 2 WEG vorzubehaltende Abstellplätze.

## 2. WOHNUNGSEIGENTUMSBEGRÜNDUNG

2.1. Sämtliche Vertragsparteien räumen einander an den jeweiligen in den Spalten I und 3 der **Beilage 1.2.** genannten Wohnungen oder sonstigen selbständigen Räumlichkeiten oder Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge, also an wohnungseigentumstauglichen Objekten, das Wohnungseigentumsrecht ein, das ist das dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen.

2.2. Sämtliche Vertragsparteien nehmen die Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes ausdrücklich wechselseitig bindend an und nehmen zur Kenntnis, dass das Wohnungseigentumsrecht mit dem bezüglichlichen Mindestanteil an der im Punkt 1.1. WEV genannten Liegenschaft untrennbar verbunden ist.

2.3. Für den Fall einer gerichtlichen Nutzwertfestsetzung nach § 9 Absatz 2 WEG vereinbaren die Vertragsparteien schon jetzt Unentgeltlichkeit einer allenfalls daraus resultierenden Änderung von Miteigentumsanteilen.

2.4. Jeder Wohnungseigentümer verpflichtet sich, die Eigentümergemeinschaft von Ansprüchen von Hauptmietern seines Wohnungseigentumsobjektes gemäß § 4 Absatz 2 WEG und § 4 Absatz 3 WEG schad- und klaglos zu halten.

2.5. Die Wohnungseigentumsobjekte dürfen ausschließlich für Wohnzwecke oder solche Tätigkeiten verwendet werden, die keine unzumutbare Beeinträchtigung der übrigen Wohnungseigentümer wie etwa durch Geruch, Lärm etc. nach sich zieht.

Im Kellergeschoß wird eine Garage betrieben.

2.6. Dem einzelnen Wohnungseigentümer stehen grundsätzlich die in § 16 WEG 2002 genannten Verfügungsrechte an seinem Wohnungseigentumsobjekt zu. Darüber hinaus bzw. abweichend von der gesetzlichen Regelung vereinbaren die Vertragspartner, dass bauliche Veränderungen im Inneren der einzelnen zur ausschließlichen Nutzung überlassenen Objekte auch ohne Einholung der Zustimmung aller übrigen Wohnungseigentümer vorgenommen werden dürfen, sofern dafür keine baubehördliche Bewilligung erforderlich ist, die Substanz des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird und die übrigen Wohnungseigentümer hinsichtlich aller aus der Bauführung erwachsenden Nachteile schadlos gehalten werden. Die Wohnungseigentümer stimmen bereits jetzt der Sanierung des Hauses 3 zu.

- 4 -

2.7. Weiters vereinbaren die Vertragsparteien, dass die Umwidmung von Wohnungseigentumseinheiten oder Zubehör möglich ist, insbesondere verpflichten sie sich zur Duldung der Nutzung als Büro, Praxis bzw. zu einer geschäftlichen Nutzung, die üblicherweise in einer Wohnung ausgeübt werden kann.

Weiters wird im Fall der widmungskonformen geschäftlichen Nutzung eines Objektes die Anbringung eines entsprechenden Schildes im Hauseingangsbereich in ortsüblichem Ausmaß gestattet.

Insbesondere der Müllraum, die Tiefgaragenverkehrsflächen, die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage, der Liftmaschinenraum, die zur Benützung einzelner Wohnungseigentumsobjekte erforderlichen Gangflächen und der Lift sind allgemeine Flächen. Die Miteigentümer haben das Recht der gemeinsamen widnungsgemäßen Nutzung und Mitbenützung dieser allgemeinen Teile des Hauses 2500 Baden, Wiener Straße 64.

### 3. AUFWENDUNGEN GEMÄSS § 32 WEG

3.1. Die Rechtsverhältnisse, die durch die Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes entstehen, werden durch das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in der jeweils geltenden Fassung geregelt. Dies gilt insbesondere für die Verwaltung der Wohnungseigentumsobjekte, die Verwaltung der Liegenschaft sowie die Aufwendungen und Erträge, soweit in diesem Wohnungseigentumsvertrag nichts anderes vereinbart ist.

3.2. Die Aufwendungen für die Liegenschaft einschließlich der Beiträge zur Rücklage sind von den Wohnungseigentümern nach dem Verhältnis ihrer Nutzwerte bei Ende der Abrechnungsperiode zu tragen, sofern im folgenden nichts anderes vereinbart ist.

3.3. Die Vertragsparteien vereinbaren hiermit, dass die Wohneinheit Haus 3 (218/2740 Anteile) eine eigene Abrechnungseinheit nach § 32 Abs. 2 WEG darstellt und dass sämtliche restlichen Wohneinheiten eine eigene Abrechnungseinheit nach § 32 Abs. 2 WEG darstellen und es wird für alle diese abweichende Abstimmungseinheit festgelegt und zwar in dem Sinn, dass die Eigentümer der jeweiligen Wohneinheit jeweils allein über ihre entsprechende Abrechnungseinheit zu entscheiden haben. Soweit Kosten nicht eindeutig einer Abrechnungseinheit zurechenbar sind, erfolgt die Aufteilung nach Nutzwerten. Dieser vom Gesetz abweichende Aufteilungsschlüssel, sowie abweichende Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten sind auf der vertragsgegenständlichen Liegenschaft gem. § 32 Abs. 8 WEG 2002 ersichtlich zu machen.

BG 040 TZ 21135/2012

#### 4. INSTANDHALTUNG

Alle Miteigentümer anerkennen die nachstehend angeführten Bestimmungen zur Regelung der aus dem Mit- und Wohnungseigentum abgeleiteten Rechte und Pflichten:

##### 1. Instandhaltung:

A) Jeder einzelne Miteigentümer ist verpflichtet, auf seine Kosten die ihm zur ausschließlichen Nutzung zugeordneten Objekte stets in gutem Zustand zu erhalten.

Insbesondere betrifft diese Instandhaltungspflicht den Innenwandverputz und Anstrich, Innen- und Außenfenster, Wohnungseingangstüren und Terrassentüren innen und außen, sämtliche Innentüren, Böden, Ver- und Entsorgungsleitungen bis zu den Wohnungstrennwänden (mit Ausnahme der Gas-, Wasser-, Fernwärme- und Stromleitung, die außerhalb der Objekte liegen) weiters die allenfalls vorhandenen Außenjalousien und Terrassen und Balkone, sofern solche einen Teil seiner Wohnungseigentumseinheit bilden, einschließlich der Geländer in gleicher Art und Farbgebung, wie der Bestand ist. Der Sichtschutz zwischen/auf einzelnen Terrassen und Balkonen darf lediglich durch Pflanzen erfolgen, sofern dieser nicht bauseitig bereits vorhanden ist. Änderungen des Sichtschutzes die nicht durch Pflanzen erfolgen, bedürfen der Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft.

Balkone, Dachterrassenflächen, Loggien, welche allenfalls zwar als allgemeine Teile des Hauses gewidmet sind, bzw. ausschließlich von einer Wohnungseigentumseinheit begehbar sind und nur von bestimmtem Wohnungseigentümern benutzt werden, sind allein von den Benützern zu erhalten.

Die Benützer sind daher verpflichtet, alle mit der Erhaltung oder Reparatur dieser Terrassenflächen und ihrer Bestandteile verbundenen Kosten allein und ohne Belastung der übrigen Miteigentümer zu tragen. Hievon ausgenommen sind lediglich Substanzschäden, welche von der Wohnungseigentümergeinschaft zu tragen sind, wie etwa notwendige Reparaturen aufgrund von Abnutzung bzw. Materialschwäche. Darunter sind daher gesamt all jene Schäden zu verstehen, deren notwendige Reparatur nicht durch den zum ausschließlichen Gebrauch berechtigten Wohnungseigentümer verursacht werden.

- 6 -

Gartenflächen, die einzelnen Wohnungseigentumseinheiten als Zubehör zum Wohnungseigentum zugeordnet sind, sind von den Eigentümern dieser Wohnungseinheiten auf eigene Kosten und auf eigene Gefahr zu pflegen, zu betreuen und stets in einem kultivierten Zustand zu halten. Falls dies nicht durch den jeweiligen Wohnungseigentümer erfolgt, ist die Hausverwaltung berechtigt, nach dreimaliger Aufforderung die Ersatzvornahme auf Kosten des jeweiligen Wohnungseigentümers durchzuführen.

B) Die Erhaltung des Hauses und die Behebung von Schäden im und am Haus hat die Hausverwaltung zu veranlassen. Die damit verbundenen Kosten soweit sie nicht aus der Rücklage für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten (vergleiche folgenden Absatz C) gedeckt werden, haben alle Miteigentümer, im Verhältnis der Nutzwerte der Wohnungseigentumseinheiten zu tragen. Einzelne Miteigentümer haben solche Kosten alleine zur Gänze zu tragen, wenn sie zur Behebung von Schäden aufgewendet werden müssen, die sie, ihre Familienangehörigen oder die bei ihnen aus- und eingehenden Personen verursacht haben.

C) Zur Vorsorge für künftige Aufwendungen gemäß § 32 WEG wird von den Wohnungseigentümern eine Rücklage gebildet, zu welcher die Wohnungseigentümer im Verhältnis der Nutzwerte der Wohnungseigentumseinheiten beizutragen haben. Die Wohnungseigentümer ermächtigen die Hausverwaltung, die Höhe dieser monatlichen Beiträge auf Grund ihrer Erfahrungen festzusetzen, mindestens jedoch mit Cent 10/m<sup>2</sup> monatlich. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des WEG.

D) Die Wohnungseigentümer haben die Hausverwaltung ermächtigt, alle zur Instandhaltung des Hauses und zur Behebung von Schäden erforderlichen Arbeiten, sofern diese im Rahmen der ordentlichen Verwaltung sind.

## **2. Betriebskosten, Aufwendungen:**

Die Betriebskosten, die öffentlichen Abgaben, die Kosten für den Betrieb gemeinsamer Anlagen und alle sonstigen Aufwendungen für die vertragsgegenständliche Liegenschaft werden abweichend vom § 32 WEG 2002 im Verhältnis der Nutzwerte der Wohnungseigentumseinheiten aufgeteilt. Es wird insbesondere auf die im Vertragspunkt 3. getroffenen Regelungen hingewiesen.

## **3. Zahlungsmodalitäten:**

Die den Miteigentümern der vertragsgegenständlichen Liegenschaft obliegenden Zahlungen, insbesondere für Betriebskosten, Reparaturkosten, sowie Rücklagen sind auf

- 7 -

das von der Hausverwaltung bezeichnete Konto jeweils im Vorhinein am 1. eines jeden Monats zur Einzahlung zu bringen. Zur Vereinfachung des Verrechnungsvorganges ist die Hausverwaltung berechtigt einen monatlichen Akontobetrag in gleich bleibender Höhe, anteilig errechnet aus den jährlichen insgesamt voraussichtlich entstehenden finanziellen Aufwendungen und Zahlungen vorzuschreiben.

Der jeweilige Hausverwalter ist verpflichtet, bis 30. Juni des Folgejahres nach Ende eines jeden Kalenderjahres eine Hausverwaltungsabrechnung (Rücklage und Betriebskosten) zu erstellen und diese jedem Wohnungseigentümer zukommen zu lassen. Die Belege hiezu sind zur Einsicht im Haus aufzulegen. Einwendungen gegen diese Abrechnung sind schriftlich binnen vier Wochen nach Rechnungslegung vorzubringen.

Sollten Zahlungen (samt damit verbundener Prozess- bzw. Vertretungskosten) bei einzelnen Wohnungseigentümern trotz zweckmäßiger Einbringungsversuche uneinbringlich sein, erfolgt die Aufteilung auf die übrigen Wohnungseigentümer entsprechend der Nutzwerte.

#### **4. Hausordnung:**

Die Wohnungseigentümer nehmen zur Kenntnis, dass durch die Hausverwaltung eine Hausordnung bis Jahresende erstellt werden wird und im Rahmen der ersten Versammlung der Wohnungseigentümer beschlossen werden wird.

Die Miteigentümer kommen überein und nehmen zur Kenntnis, dass gravierende und hartnäckige Verstöße gegen diese als Ausschlussgrund gelten. Insbesondere ist die Ausübung von jeglicher Form der Prostitution ausdrücklich verboten und führt dies unweigerlich im Falle des Verstoßes dagegen zum Ausschluss des betreffenden Miteigentümers.

#### **5. Lieferungs- und Dienstleistungseinzelverträge betreffend die Lieferung von Kaltwasser, Warmwasser, Fernwärme und das technische facility Management:**

Sämtliche Vertragsparteien nehmen die allfällig abgeschlossenen vorgenannten Verträge zustimmend zur Kenntnis und verpflichten sich zum Abschluss desselben.

### **5. VERWALTER**

**5.1.** Die Verwaltung der vertragsgegenständlichen Liegenschaft sowie der darauf befindlichen Wohnungseigentumsanlage obliegt den Wohnungseigentümern. Zum Verwalter der Liegenschaft wird die Hausverwaltung Dr. Wolf Immobilienverwaltung

- 8 -

Immobilienmaklergesellschaft mbH bestimmt. Festgehalten wird, dass mit dem Verwalter ein für 3 Jahre unkündbarer Hausverwaltervertrag vereinbart wird. Gemäß § 19 WEG 2002 wird die Bestimmung der Hausverwaltung im Grundbuch ersichtlich gemacht. Eine Änderung der Hausverwaltung bedarf eines Beschlusses der Miteigentümer unter den gesetzlichen Voraussetzungen des WEG 2002.

**5.2.** Die allgemeinen Teile des Wohnhauses wurden vom Hausverwalter namens der Wohnungseigentümergeinschaft übernommen.

## **6. AUFSANDUNGSERKLÄRUNG**

Sämtliche Vertragsparteien erteilen sohin ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ohne ihr weiteres Wissen oder Einvernehmen ob der Liegenschaft nachstehende Eintragungen bewilligt werden:

**6.1.** Im Gutbestandsblatt

**6.1.1.** in der Aufschrift die ersichtlich Machung des Wortes „Wohnungseigentum“.

**6.1.2.** die Ersichtlichmachung der Dr. Wolf Immobilienverwaltung Immobilienmaklergesellschaft mbH, als Verwalter.

**6.1.3.** die Ersichtlichmachung des vom Gesetz abweichenden Aufteilungsschlüssels und der vom Gesetz abweichenden Abrechnungs- und Abstimmungseinheit gemäß § 32 Abs. 8 WEG 2002.

**6.2.** im Eigentumsblatt

**6.2.1.** die Einverleibung des Eigentumsrechtes für die in Spalte 2 der Beilage 1.2. angeführten Miteigentümer zu den in Spalte 4 der Beilage 1.2. angeführten Anteilen und des damit verbundenen Wohnungseigentums an den in den Spalten 1 und 3 dieser Tabelle angeführten Wohnungen oder sonstigen selbständigen Räumlichkeiten oder Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge;

## 7. ALLGEMEINES

7.1. Diese Vereinbarung wird in einer Ausfertigung errichtet, welche nach grundbücherlicher Durchführung dem jeweiligen Verwalter, in Ermangelung eines solchen der in der Präambel erstgenannten Vertragspartei, zur treuhändigen Verwahrung übergeben wird.

Jeder Vertragsteil ist berechtigt, auf seine Kosten eine einfache oder beglaubigte Ablichtung dieses Wohnungseigentumsvertrages zu verlangen.

7.2. Die mit der Errichtung und Durchführung dieses Wohnungseigentumsvertrages verbundenen, Steuern und sonstigen Abgaben sind bereits im Pauschalhonorar des Kaufvertrages enthalten.

Die Kosten der Nutzwertfestsetzung wurden von der BW64 Immobilien GmbH & Co KG getragen.

7.3. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für einen Verzicht auf das Schriftformerfordernis.

Allfällige mündliche Nebenabreden verlieren mit der Unterfertigung dieses Vertrages ihre Wirksamkeit.

Nichtigkeit oder Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrages berühren nicht die Gültigkeit der übrigen Vertragsbestimmungen. In diesem Fall ist die ungültige Bestimmung durch eine gültige Bestimmung zu ersetzen, die der ungültigen Bestimmung am nächsten kommt.

Vertragslücken sind durch ergänzende Vertragsauslegung zu schließen.

7.4. Die Vertragsparteien verpflichten sich, Verpflichtungen aus oder im Zusammenhang mit diesem Wohnungseigentumsvertrag auf Erben und sonstige Rechtsnachfolger, insbesondere auch Einzelrechtsnachfolger im Eigentum an den vertragsgegenständlichen Miteigentumsanteilen solidarisch zu überbinden; auch diese trifft die Verpflichtung zur weiteren (solidarischen) Überbindung auf Erben und sonstige Rechtsnachfolger.

- 10 -

**7.5.** Für sämtliche Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag wird der ausschließliche Gerichtsstand bei dem für den 2. Wiener Gemeindebezirk sachlich zuständigen Gericht vereinbart.

**7.6.** Beilagen sind integrierender Bestandteil dieses Wohnungseigentumsvertrages.

Baden, am 12. April 2012

### BEILAGENVERZEICHNIS

**Beilage 1.1. Nutzwertgutachten**

**Beilage 1.2. Tabelle**



BW64 Immobilien GmbH & Co KG

Baden, am 19. April 2012



BG 040 TZ 21135/2012

## NUTZWERTBERECHNUNG



Architekt DI Lutter ZT GmbH  
A-1070 Wien Schottenfeldg. 23/DG  
T(+43-1) 523 72 54 F(+43-1) 523 72 54-20

## NUTZWERTBERECHNUNG

für die Festsetzung der Nutzwerte  
gem. § 9 Abs. 1 WEG 2002  
für die Liegenschaft in

2500 Baden

Haus 1 Wiener Str. 64a  
Haus 2 Biondegasse 45  
Haus 3 Wiener Str. 64

EZ 1614 KG. 04017 Leesdorf

## Grundlagen:

- 1) Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002), BGBl. I Nr. 70/2002  
idF. des BGBl. I Nr. 124/2006
- 2) Plan und Bescheid vom  
24.03.2009, z.Zl. BAU-7170-2008 d. Stadtgemeinde Baden  
26.11.1898, commissionelle Erhebung d. Stadtgemeinde Baden  
24.04.2012, Bauanzeige der BW64 Immobilien GmbH. & Co. KG., Brunn/Gebirge
- 3) Gutachten gem. § 6 Abs. 1 Z 2 WEG 2002  
des Arch. D.I. Heinz Lutter vom 2012-04-25
- 4) Nutzflächenaufstellung des Arch. D.I. Heinz Lutter vom 2012-04-24

Wien, 2012-04-25

40 TZ 21135/2012

Auf der Liegenschaft befinden sich laut dem Gutachten gemäß  
§ 6 Abs. 1 Z 2 WEG 2002 folgende wohnungseigentumstaugliche Objekte:

#### 42 wohnungseigentumstaugliche Objekte

Aufgliederung lt. Baubestand:

20 Garagen-Stellplätze für KFZ  
1 Stellplatz für KFZ im Freien  
21 Wohnungen

| Wohnungseigentumstaugliche Objekte  | Anzahl    | bewertet  | nicht bewertet |
|-------------------------------------|-----------|-----------|----------------|
| <b>Garagen-Stellplätze für KFZ</b>  | <b>20</b> | <b>20</b> | <b>0</b>       |
| <b>Stellplatz für KFZ im Freien</b> | <b>1</b>  | <b>1</b>  | <b>0</b>       |
| <b>Wohnungen</b>                    | <b>21</b> | <b>21</b> | <b>0</b>       |

Von den vorgenannten nicht bewerteten selbständigen Räumlichkeiten wird  
kein Objekt aufgrund der Zweckbestimmung allgemein genutzt, und es könnte  
daher Wohnungseigentum im Sinne des § 2 Abs. 4 WEG 2002 nicht bestehen.

0 Hauswartwohnung

Weiters befinden sich iSd. § 2 Abs. 2 letzter Satz WEG 2002  
auf der Liegenschaft

20 Garagen-Abstellplätze für KFZ  
1 Stellplatz für KFZ im Freien

Ferner befinden sich auf der Liegenschaft noch folgende, den selbständigen  
Räumlichkeiten zuzuordnende bzw. im gemeinsamen Eigentum verbleibende  
Zubehörteile im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002 bzw. § 2 Abs. 4 WEG 2002:

| Zubehörteil                                                      | Anzahl | bewertet | nicht bewertet |
|------------------------------------------------------------------|--------|----------|----------------|
| Einlagerungsräume                                                | 23     | 23       | 0              |
| Gartenanteile                                                    | 8      | 8        | 0              |
| Dachbodenräume                                                   | 3      | 3        | 0              |
| Mehrzweckraum mit Sauna                                          | 1      | 0        | 1              |
| Technikraum                                                      | 1      | 0        | 1              |
| Waschküche                                                       | 1      | 0        | 1              |
| KIWA-Abstellraum                                                 | 1      | 0        | 1              |
| Fahrrad-Abstellraum                                              | 1      | 0        | 1              |
| Schleusen und Gänge verbleiben ebenfalls im gemeinsamen Eigentum |        |          |                |

BG 040 TZ 21135/2012

Seite 3

NUTZWERTBERECHNUNG**UG./Garagen-Stellplatz 1**

| Einheit       | RNW  | Abstriche/Zuschläge | NW/m2 | NF    | ENW  |
|---------------|------|---------------------|-------|-------|------|
| Gar.Stellpl.1 | 0.60 |                     | 0.600 | 23.60 | 14.1 |
|               |      | GNW :               |       |       | 14   |

**UG./Garagen-Stellplatz 2**

| Einheit       | RNW  | Abstriche/Zuschläge | NW/m2 | NF    | ENW  |
|---------------|------|---------------------|-------|-------|------|
| Gar.Stellpl.2 | 0.60 |                     | 0.600 | 18.10 | 10.8 |
|               |      | GNW :               |       |       | 11   |

**UG./Garagen-Stellplatz 3**

| Einheit       | RNW  | Abstriche/Zuschläge | NW/m2 | NF    | ENW  |
|---------------|------|---------------------|-------|-------|------|
| Gar.Stellpl.3 | 0.60 |                     | 0.600 | 21.30 | 12.7 |
|               |      | GNW :               |       |       | 13   |

**UG./Garagen-Stellplatz 4**

| Einheit       | RNW  | Abstriche/Zuschläge | NW/m2 | NF    | ENW  |
|---------------|------|---------------------|-------|-------|------|
| Gar.Stellpl.4 | 0.60 |                     | 0.600 | 17.60 | 10.5 |
|               |      | GNW :               |       |       | 11   |

**UG./Garagen-Stellplatz 5**

| Einheit       | RNW  | Abstriche/Zuschläge | NW/m2 | NF    | ENW |
|---------------|------|---------------------|-------|-------|-----|
| Gar.Stellpl.5 | 0.60 |                     | 0.600 | 13.30 | 7.9 |
|               |      | GNW :               |       |       | 8   |

**UG./Garagen-Stellplatz 6**

| Einheit       | RNW  | Abstriche/Zuschläge | NW/m2 | NF    | ENW |
|---------------|------|---------------------|-------|-------|-----|
| Gar.Stellpl.6 | 0.60 |                     | 0.600 | 13.30 | 7.9 |
|               |      | GNW :               |       |       | 8   |

RNW...Regelnutzwert, NW...Nutzwert, NF...Nutzfläche, ENW...Einzel-  
nutzwert, GNW...Gesamtnutzwert

BG 040 TZ 21135/2012

Seite 4

NUTZWERTBERECHNUNG

## UG./Garagen-Stellplatz 7

| Einheit       | RNW  | Abstriche/Zuschläge | NW/m2 | NF    | ENW  |
|---------------|------|---------------------|-------|-------|------|
| Gar.Stellpl.7 | 0.60 |                     | 0.600 | 13.30 | 7.98 |
|               |      | GNW                 | :     |       | 8    |

## UG./Garagen-Stellplatz 8

| Einheit       | RNW  | Abstriche/Zuschläge | NW/m2 | NF    | ENW   |
|---------------|------|---------------------|-------|-------|-------|
| Gar.Stellpl.8 | 0.60 |                     | 0.600 | 17.30 | 10.38 |
|               |      | GNW                 | :     |       | 10    |

## UG./Garagen-Stellplatz 9

| Einheit       | RNW  | Abstriche/Zuschläge | NW/m2 | NF    | ENW  |
|---------------|------|---------------------|-------|-------|------|
| Gar.Stellpl.9 | 0.60 |                     | 0.600 | 11.70 | 7.02 |
|               |      | GNW                 | :     |       | 7    |

## UG./Garagen-Stellplatz 10

| Einheit       | RNW  | Abstriche/Zuschläge | NW/m2 | NF    | ENW  |
|---------------|------|---------------------|-------|-------|------|
| Gar.Stellpl10 | 0.60 |                     | 0.600 | 11.70 | 7.02 |
|               |      | GNW                 | :     |       | 7    |

## UG./Garagen-Stellplatz 11

| Einheit       | RNW  | Abstriche/Zuschläge | NW/m2 | NF    | ENW  |
|---------------|------|---------------------|-------|-------|------|
| Gar.Stellpl11 | 0.60 |                     | 0.600 | 12.50 | 7.50 |
|               |      | GNW                 | :     |       | 8    |

## UG./Garagen-Stellplatz 12

| Einheit       | RNW  | Abstriche/Zuschläge | NW/m2 | NF    | ENW  |
|---------------|------|---------------------|-------|-------|------|
| Gar.Stellpl12 | 0.60 |                     | 0.600 | 12.20 | 7.32 |
|               |      | GNW                 | :     |       | 7    |

RNW...Regelnutzwert, NW...Nutzwert, NF...Nutzfläche, ENW...Einzel-  
nutzwert, GNW...Gesamtnutzwert

BG 040 TZ 21135/2012

Seite 5

NUTZWERTBERECHNUNG**IG./Garagen-Stellplatz 13**

| Einheit       | RNW  | Abstriche/Zuschläge | NW/m2 | NF    | ENW  |
|---------------|------|---------------------|-------|-------|------|
| Gar.Stellpl13 | 0.60 |                     | 0.600 | 12.50 | 7.50 |
|               |      | GNW                 | :     |       | 8    |

**IG./Garagen-Stellplatz 14**

| Einheit       | RNW  | Abstriche/Zuschläge | NW/m2 | NF    | ENW   |
|---------------|------|---------------------|-------|-------|-------|
| Gar.Stellpl14 | 0.60 |                     | 0.600 | 26.50 | 15.90 |
|               |      | GNW                 | :     |       | 16    |

**IG./Garagen-Stellplatz 15**

| Einheit       | RNW  | Abstriche/Zuschläge | NW/m2 | NF    | ENW  |
|---------------|------|---------------------|-------|-------|------|
| Gar.Stellpl15 | 0.60 |                     | 0.600 | 12.20 | 7.32 |
|               |      | GNW                 | :     |       | 7    |

**IG./Garagen-Stellplatz 16**

| Einheit       | RNW  | Abstriche/Zuschläge | NW/m2 | NF    | ENW  |
|---------------|------|---------------------|-------|-------|------|
| Gar.Stellpl16 | 0.60 |                     | 0.600 | 12.00 | 7.20 |
|               |      | GNW                 | :     |       | 7    |

**IG./Garagen-Stellplatz 17**

| Einheit       | RNW  | Abstriche/Zuschläge | NW/m2 | NF    | ENW   |
|---------------|------|---------------------|-------|-------|-------|
| Gar.Stellpl17 | 0.60 |                     | 0.600 | 18.40 | 11.04 |
|               |      | GNW                 | :     |       | 11    |

**IG./Garagen-Stellplatz 18**

| Einheit       | RNW  | Abstriche/Zuschläge | NW/m2 | NF    | ENW  |
|---------------|------|---------------------|-------|-------|------|
| Gar.Stellpl18 | 0.60 |                     | 0.600 | 15.30 | 9.18 |
|               |      | GNW                 | :     |       | 9    |

NW...Regelnutzwert, NW...Nutzwert, NF...Nutzfläche, ENW...Einzel-  
nutzwert, GNW...Gesamtnutzwert

Seite 6

**NUTZWERTBERECHNUNG****UG./Garagen-Stellplatz 19**

| Einheit       | RNW  | Abstriche/Zuschläge | NW/m2 | NF    | ENW |
|---------------|------|---------------------|-------|-------|-----|
| Gar.Stellpl19 | 0.60 |                     | 0.600 | 24.00 | 14  |
|               |      | GNW                 | :     |       | 14  |

**UG./Garagen-Stellplatz 20**

| Einheit       | RNW  | Abstriche/Zuschläge | NW/m2 | NF    | ENW |
|---------------|------|---------------------|-------|-------|-----|
| Gar.Stellpl20 | 0.60 |                     | 0.600 | 23.50 | 14  |
|               |      | GNW                 | :     |       | 14  |

**EG./Stellpl.im Freien 24**

| Einheit       | RNW  | Abstriche/Zuschläge | NW/m2 | NF    | ENW |
|---------------|------|---------------------|-------|-------|-----|
| Stellpl.i.Fr. | 0.40 |                     | 0.400 | 18.00 | 7   |
|               |      | GNW                 | :     |       | 7   |

**Haus 1/Erdgeschoss/Top 1**

| Einheit       | RNW                            | Abstriche/Zuschläge | NW/m2 | NF     | ENW |
|---------------|--------------------------------|---------------------|-------|--------|-----|
| Wohnung       | 1.00                           | A1                  | 0.950 | 115.63 | 109 |
|               |                                | Summe:              |       | 115.63 | 110 |
| ER/Haus 1/1   | 0.20                           |                     | 0.200 | 5.43   | 1   |
| Zuschl.Terr.  | 25% vom NW des zugeh. Anteiles |                     | 0.226 | 32.00  | 7   |
| Gartenant.1/1 | 0.10                           |                     | 0.100 | 211.00 | 21  |
|               |                                | GNW                 | :     |        | 139 |

**Haus 1/Erdgeschoss/Top 2**

| Einheit       | RNW                            | Abstriche/Zuschläge | NW/m2 | NF     | ENW |
|---------------|--------------------------------|---------------------|-------|--------|-----|
| Wohnung       | 1.00                           | A1 A2 Z1            | 0.950 | 145.24 | 137 |
|               |                                | Summe:              |       | 145.24 | 138 |
| ER/Haus 1/2   | 0.20                           |                     | 0.200 | 7.95   | 2   |
| Zuschl.Terr.  | 25% vom NW des zugeh. Anteiles |                     | 0.238 | 23.00  | 5   |
| Gartenant.1/2 | 0.10                           |                     | 0.100 | 286.55 | 29  |
|               |                                | GNW                 | :     |        | 174 |

RNW...Regelnutzwert, NW...Nutzwert, NF...Nutzfläche, ENW...Einzel-  
nutzwert, GNW...Gesamtnutzwert

**BG 040 TZ 21135/2012**

AZ 040 6 E 19/24y, Verpflichtete Partei: Alain Jean-Michel Boulrier, geb. 13.3.1953  
GA 2500 Baden, Wiener Straße 64a/Top 5, Anteile B-LNR 55 und 56 jeweils an EZ 1614 GB 04017

**NUTZWERTBERECHNUNG****Haus 1/Erdgeschoss/Top 3**

| Einheit       | RNW                            | Abstriche/Zuschläge | NW/m2 | NF     | ENW |
|---------------|--------------------------------|---------------------|-------|--------|-----|
| Wohnung       | 1.00                           | A1                  | 0.950 | 96.68  | 91. |
| Summe:        |                                |                     |       | 96.68  | 92  |
| ER/Haus 1/3   | 0.20                           |                     | 0.200 | 5.43   | 1   |
| Zuschl.Terr.  | 25% vom NW des zugeh. Anteiles |                     | 0.238 | 23.00  | 5   |
| Gartenant.1/3 | 0.10                           |                     | 0.100 | 103.47 | 10  |
| GNW :         |                                |                     |       |        | 108 |

**Haus 1/Erdgeschoss/Top 4**

| Einheit       | RNW                            | Abstriche/Zuschläge | NW/m2 | NF     | ENW  |
|---------------|--------------------------------|---------------------|-------|--------|------|
| Wohnung       | 1.00                           | A1                  | 0.950 | 105.78 | 100. |
| Summe:        |                                |                     |       | 105.78 | 100  |
| ER/Haus 1/4   | 0.20                           |                     | 0.200 | 5.43   | 1    |
| Zuschl.Terr.  | 25% vom NW des zugeh. Anteiles |                     | 0.238 | 23.00  | 5    |
| Gartenant.1/4 | 0.10                           |                     | 0.100 | 88.70  | 9    |
| GNW :         |                                |                     |       |        | 115  |

**Haus 1/1.Stock/Top 5**

| Einheit     | RNW                            | Abstriche/Zuschläge | NW/m2 | NF     | ENW  |
|-------------|--------------------------------|---------------------|-------|--------|------|
| Wohnung     | 1.00                           |                     | 1.000 | 114.67 | 114. |
| Loggia      | 50% vom NW des zugeh. Anteiles |                     | 0.500 | 5.87   | 2.   |
| Logia       | 50% vom NW des zugeh. Anteiles |                     | 0.500 | 2.52   | 1.   |
| Summe:      |                                |                     |       | 123.06 | 119  |
| ER/Haus 1/5 | 0.20                           |                     | 0.200 | 5.26   | 1    |
| GNW :       |                                |                     |       |        | 120  |

RNW...Regelnutzwert, NW...Nutzwert, NF...Nutzfläche, ENW...Einzelnutzwert, GNW...Gesamtnutzwert

**BG 040 TZ 21135/2012**

AZ 040 6 E 19/24y, Verpflichtete Partei: Alain Jean-Michel Boulier, geb. 13.3.1953  
GA 2500 Baden, Wiener Straße 64a/Top 5, Anteile B-LNR 55 und 56 jeweils an EZ 1614 GB 04017

**NUTZWERTBERECHNUNG****Haus 1/1.Stock/Top 6**

| Einheit       | RNW                            | Abstriche/Zuschläge | NW/m2 | NF    | ENW   |
|---------------|--------------------------------|---------------------|-------|-------|-------|
| Wohng.m.Balk. | 1.00                           |                     | 1.000 | 89.11 | 89.11 |
|               |                                | Summe:              |       | 89.11 | 89    |
| ER/Haus 1/6   | 0.20                           |                     | 0.200 | 5.26  | 1     |
| Zuschl.Balkon | 25% vom NW des zugeh. Anteiles | 0.250               | 4.43  |       | 1     |
|               |                                | GNW :               |       |       | 91    |

**Haus 1/1.Stock/Top 7**

| Einheit       | RNW                            | Abstriche/Zuschläge | NW/m2 | NF    | ENW   |
|---------------|--------------------------------|---------------------|-------|-------|-------|
| Wohng.m.Balk. | 1.00                           |                     | 1.000 | 69.11 | 69.11 |
|               |                                | Summe:              |       | 69.11 | 69    |
| ER/Haus 1/7   | 0.20                           |                     | 0.200 | 5.63  | 1     |
| Zuschl.Balk.  | 25% vom NW des zugeh. Anteiles | 0.250               | 3.35  |       | 1     |
|               |                                | GNW :               |       |       | 71    |

**Haus 1/1.Stock/Top 8**

| Einheit       | RNW                            | Abstriche/Zuschläge | NW/m2 | NF     | ENW    |
|---------------|--------------------------------|---------------------|-------|--------|--------|
| Wohng.m.Balk. | 1.00                           |                     | 1.000 | 100.60 | 100.60 |
| Loggia        | 50% vom NW des zugeh. Anteiles | 0.500               | 7.27  |        | 3.64   |
|               |                                | Summe:              |       | 107.87 | 104    |
| ER/Haus 1/8   | 0.20                           |                     | 0.200 | 5.63   | 1      |
| Zuschl.Balk.  | 25% vom NW des zugeh. Anteiles | 0.250               | 2.24  |        | 1      |
|               |                                | GNW :               |       |        | 106    |

**Haus 1/1.Stock/Top 9**

| Einheit       | RNW                            | Abstriche/Zuschläge | NW/m2 | NF     | ENW    |
|---------------|--------------------------------|---------------------|-------|--------|--------|
| Wohng.m.Balk. | 1.00                           |                     | 1.000 | 115.70 | 115.70 |
| Loggia        | 50% vom NW des zugeh. Anteiles | 0.500               | 6.62  |        | 3.31   |
|               |                                | Summe:              |       | 122.32 | 119    |
| ER/Haus 1/9   | 0.20                           |                     | 0.200 | 4.35   | 1      |
| Zuschl.Balk.  | 25% vom NW des zugeh. Anteiles | 0.250               | 2.44  |        | 1      |
|               |                                | GNW :               |       |        | 121    |

RNW...Regelnutzwert, NW...Nutzwert, NF...Nutzfläche, ENW...Einzelnutzwert, GNW...Gesamtnutzwert

BG 040 TZ 21135/2012

**NUTZWERTBERECHNUNG****Haus 1/Dachgeschoss/T.10**

| Einheit       | RNW                            | Abstriche/Zuschläge | NW/m2 | NF    | ENW   |
|---------------|--------------------------------|---------------------|-------|-------|-------|
| Wohng.m.Terr. | 1.00                           |                     | 1.000 | 88.28 | 88.28 |
|               |                                | Summe:              |       | 88.28 | 88.28 |
| ER/Haus 1/10  | 0.20                           |                     | 0.200 | 4.91  | 1     |
| Zuschl.Terr.  | 25% vom NW des zugeh. Anteiles | 0.238               | 51.61 |       | 12    |
|               |                                | GNW :               |       |       | 101   |

**Haus 1/Dachgeschoss/T.11**

| Einheit       | RNW                            | Abstriche/Zuschläge | NW/m2 | NF    | ENW   |
|---------------|--------------------------------|---------------------|-------|-------|-------|
| Wohng.m.Terr. | 1.00                           |                     | 1.000 | 99.77 | 99.77 |
|               |                                | Summe:              |       | 99.77 | 100   |
| ER/Haus 1/11  | 0.20                           |                     | 0.200 | 4.45  | 1     |
| Zuschl.Terr.  | 25% vom NW des zugeh. Anteiles | 0.238               | 30.97 |       | 7     |
|               |                                | GNW :               |       |       | 108   |

**Haus 1/Dachgeschoss/T.12**

| Einheit       | RNW                            | Abstriche/Zuschläge | NW/m2 | NF     | ENW    |
|---------------|--------------------------------|---------------------|-------|--------|--------|
| Wohng.m.Terr. | 1.00                           |                     | 1.000 | 105.39 | 105.39 |
|               |                                | Summe:              |       | 105.39 | 105.39 |
| ER/Haus 1/12  | 0.20                           |                     | 0.200 | 4.45   | 1      |
| Zuschl.Terr.  | 25% vom NW des zugeh. Anteiles | 0.238               | 33.90 |        | 8      |
|               |                                | GNW :               |       |        | 114    |

**Haus 1/Dachgeschoss/T.13**

| Einheit       | RNW                            | Abstriche/Zuschläge | NW/m2 | NF    | ENW   |
|---------------|--------------------------------|---------------------|-------|-------|-------|
| Wohng.m.Terr. | 1.00                           |                     | 1.000 | 75.15 | 75.15 |
|               |                                | Summe:              |       | 75.15 | 75.15 |
| ER/Haus 1/13  | 0.20                           |                     | 0.200 | 5.41  | 1     |
| Zuschl.Terr.  | 25% vom NW des zugeh. Anteiles | 0.238               | 32.50 |       | 8     |
|               |                                | GNW :               |       |       | 84    |

NW...Regelnutzwert, NW...Nutzwert, NF...Nutzfläche, ENW...Einzelnutzwert, GNW...Gesamtnutzwert

NUTZWERTBERECHNUNG**Haus 2/Erdgeschoss/Top 1**

| Einheit       | RNW                            | Abstriche/Zuschläge | NW/m2 | NF     | ENW    |
|---------------|--------------------------------|---------------------|-------|--------|--------|
| Wohng.m.Terr. | 25% vom NW des zugeh. Anteiles |                     | 1.000 | 103.24 | 103.24 |
| Summe:        |                                |                     |       | 103.24 | 103    |
| ER/Haus 2/1   | 0.20                           |                     | 0.200 | 4.24   | 1      |
| Zuschl.Terr.  | 25% vom NW des zugeh. Anteiles |                     | 0.250 | 24.00  | 6      |
| Gartenant.2/1 | 0.10                           |                     | 0.100 | 92.25  | 9      |
| GNW :         |                                |                     |       |        | 119    |

**Haus 2/Erdgeschoss/Top 2**

| Einheit       | RNW                            | Abstriche/Zuschläge | NW/m2 | NF     | ENW   |
|---------------|--------------------------------|---------------------|-------|--------|-------|
| Wohng.m.Terr. | 1.00                           | A1                  | 0.950 | 82.83  | 78.69 |
| Summe:        |                                |                     |       | 82.83  | 79    |
| ER/Haus 2/2   | 0.20                           |                     | 0.200 | 4.21   | 1     |
| Zuschl.Terr.  | 25% vom NW des zugeh. Anteiles |                     | 0.238 | 23.00  | 5     |
| Gartenant.2/2 | 0.10                           |                     | 0.100 | 112.00 | 11    |
| GNW :         |                                |                     |       |        | 96    |

**Haus 2/Erdgeschoss/Top 3**

| Einheit       | RNW                            | Abstriche/Zuschläge | NW/m2 | NF     | ENW   |
|---------------|--------------------------------|---------------------|-------|--------|-------|
| Wohng.m.Terr. | 1.00                           | A1                  | 0.950 | 96.16  | 91.35 |
| Summe:        |                                |                     |       | 96.16  | 91    |
| ER/Haus 2/3   | 0.20                           |                     | 0.200 | 5.05   | 1     |
| Zuschl.Terr.  | 25% vom NW des zugeh. Anteiles |                     | 0.238 | 23.00  | 5     |
| Gartenant.2/3 | 0.10                           |                     | 0.100 | 151.30 | 15    |
| GNW :         |                                |                     |       |        | 112   |

NW...Regelnutzwert, NW...Nutzwert, NF...Nutzfläche, ENW...Einzel-  
nutzwert, GNW...Gesamtnutzwert

3G 040 TZ 21135/2012

Seite 11

NUTZWERTBERECHNUNG**Haus 2/1.Stock/Top 4**

| Einheit       | RNW                            | Abstriche/Zuschläge | NW/m2 | NF     | ENW    |
|---------------|--------------------------------|---------------------|-------|--------|--------|
| WO.m.Balkl.St | 1.00                           | A2 Z1               | 1.000 | 107.11 | 107.11 |
| WO m.Terr.DG. | 1.00                           | A2 Z1               | 1.000 | 39.68  | 39.68  |
| Summe:        |                                |                     |       | 146.79 | 147    |
| ER/Haus 2/4   | 0.20                           |                     | 0.200 | 7.60   | 2      |
| Zuschl.Balk.  | 25% vom NW des zugeh. Anteiles |                     | 0.250 | 3.78   | 1      |
| Zuschl.Balk.  | 25% vom NW des zugeh. Anteiles |                     | 0.250 | 6.72   | 2      |
| Zuschl.Terr.  | 25% vom NW des zugeh. Anteiles |                     | 0.238 | 78.95  | 19     |
| GNW :         |                                |                     |       |        | 171    |

**Haus 2/1.Stock/Top 5**

| Einheit       | RNW                            | Abstriche/Zuschläge | NW/m2 | NF     | ENW   |
|---------------|--------------------------------|---------------------|-------|--------|-------|
| WO m.Balkl.St | 1.00                           | A2 Z1               | 1.000 | 86.79  | 86.79 |
| WO m.Terr.DG. | 1.00                           | A2 Z1               | 1.000 | 52.33  | 52.33 |
| Summe:        |                                |                     |       | 139.12 | 139   |
| ER/Haus 2/5   | 0.20                           |                     | 0.200 | 7.94   | 2     |
| Zuschl.Balk.  | 25% vom NW des zugeh. Anteiles |                     | 0.250 | 4.24   | 1     |
| Zuschl.Terr.  | 25% vom NW des zugeh. Anteiles |                     | 0.238 | 39.74  | 9     |
| GNW :         |                                |                     |       |        | 151   |

**Haus 2/1.Stock/Top 6**

| Einheit       | RNW                            | Abstriche/Zuschläge | NW/m2 | NF     | ENW    |
|---------------|--------------------------------|---------------------|-------|--------|--------|
| Wohng.m.Balk. | 1.00                           |                     | 1.000 | 126.70 | 126.70 |
| Summe:        |                                |                     |       | 126.70 | 127    |
| ER/Haus 2/6   | 0.20                           |                     | 0.200 | 5.05   | 1      |
| Zuschl.Balk.  | 25% vom NW des zugeh. Anteiles |                     | 0.250 | 4.19   | 1      |
| Zuschl.Balk.  | 25% vom NW des zugeh. Anteiles |                     | 0.250 | 6.51   | 2      |
| GNW :         |                                |                     |       |        | 131    |

RNW...Regelnutzwert, NW...Nutzwert, NF...Nutzfläche, ENW...Einzel-  
nutzwert, GNW...Gesamtnutzwert

**BG 040 TZ 21135/2012**

AZ 040 6 E 19/24y, Verpflichtete Partei: Alain Jean-Michel Boulier, geb. 13.3.1953  
GA 2500 Baden, Wiener Straße 64a/Top 5, Anteile B-LNR 55 und 56 jeweils an EZ 1614 GB 04017

Seite 12

NUTZWERTBERECHNUNG**Haus 2/Dachgeschoss/Top 7**

| Einheit       | RNW                            | Abstriche/Zuschläge | NW/m2 | NF    | ENW   |
|---------------|--------------------------------|---------------------|-------|-------|-------|
| Wohng.m.Terr. | 1.00                           |                     | 1.000 | 70.65 | 70.65 |
|               |                                | Summe:              |       | 70.65 | 71    |
| ER/Haus 2/7   | 0.20                           |                     | 0.200 | 5.41  | 1     |
| Zuschl.Terr.  | 25% vom NW des zugeh. Anteiles |                     | 0.238 | 56.32 | 13    |
|               |                                | GNW :               |       |       | 85    |

**Haus 3**

| Einheit       | RNW                            | Abstriche/Zuschläge | NW/m2 | NF     | ENW    |
|---------------|--------------------------------|---------------------|-------|--------|--------|
| Wohg.Ant.Sout | 1.00                           | A4 A5 A6 Z1         | 0.500 | 110.22 | 55.11  |
| Wohg.Ant.HP.  | 1.00                           | A5 A6 Z1            | 0.800 | 132.24 | 105.79 |
|               |                                | Summe:              |       | 242.46 | 161    |
| Dachbodenr.1  | 0.20                           |                     | 0.200 | 56.56  | 11     |
| Dachbodenr.2  | 0.20                           |                     | 0.200 | 31.34  | 6      |
| Dachbodenr.3  | 0.20                           |                     | 0.200 | 50.63  | 10     |
| Terrasse      | 25% vom NW des zugeh. Anteiles |                     | 0.200 | 24.00  | 5      |
| Gartenant.H.3 | 0.10                           |                     | 0.100 | 251.00 | 25     |
|               |                                | GNW :               |       |        | 218    |

Summe aller Gesamtnutzwerte : 2740  
 Summe Einheiten stimmt nicht mit Ausdruck überein

GNW...Regelnutzwert, NW...Nutzwert, NF...Nutzfläche, ENW...Einzel-  
 nutzwert, GNW...Gesamtnutzwert

BG 040 TZ 21135/2012

[ ... ]

## BAUAMTSUNTERLAGEN – AUSZUGSWEISE

## BAUBEWILLIGUNG VOM 24.3.2009



Stadtgemeinde  
**Baden bei Wien**

## BAUANGELEGENHEITEN • BAUBEHÖRDE

A 2500 Baden • Hauptplatz 1 • Tel. +43 (0) 2252 86 800 375  
Fax +43 (0) 2252 86 800 360 • E-Mail: baubehoerde@baden.gv.at  
Internet: www.baden.at

Bauangelegenheiten | Baubehörde

Sunce Immobilienmakler Gesellschaft m.b.H.  
Herbststraße 49/17  
A-1160 Wien

## Öffnungszeiten:

Montag, Dienstag und Freitag von 08:00 bis 12:00 Uhr  
Dienstag von 16:00 bis 19:00 Uhr

Ing. Ryba / Ko  
Tel. +43 (0) 2252 86800 390  
E-Mail: robert.ryba@baden.gv.at

Baden, 24.03.2009

Zahl: BAU-7170-2008 (bei Antwort bitte Zahl angeben)

Sunce Immobilienmakler Gesellschaft m.b.H., Wiener Straße 64a,  
Neubau einer Wohnanlage mit 20 WE und einer Tiefgarage

**baubehördliche Bewilligung** gemäß § 23 Absatz 1 in Anwendung des § 22(2)  
in Verbindung mit § 14 Ziffer 1 NÖ BO 1996

**B E S C H E I D**

Mit Schreiben vom 13.11.2008, ha. eingelangt am 01.12.2008, wurde um die baubehördliche Bewilligung für das Vorhaben - Neubau einer Wohnanlage mit 20 WE und einer Tiefgarage in Baden, Wiener Straße 64a, Parz.Nr. .317, EZ 682, Parz.Nr. .318/2, EZ 682, Parz.Nr. 143/11, EZ 1614, Parz.Nr. 145/12, EZ 682, KG Leesdorf angesucht.

Auftrag des Ermittlungsverfahrens ist die Prüfung des o. a. Bauvorhabens auf Übereinstimmung mit den Bestimmungen der NÖ Bauordnung 1996, der NÖ Bautechnikverordnung 1997 sowie den Vorschriften des örtlichen Bebauungsplanes in der zum Zeitpunkt der Antragstellung geltenden Fassung.

Die abgegebene Stellungnahme der Abteilung Abwasserbeseitigung vom 03.03.2009 und der Aktenvermerk vom 07.01.2009 werden in Kopie dem Bescheid als wesentlicher Bestandteil angeschlossen.

Grundlagen:

- Teilungsverfahren, Zahl ABT-0058-2008
- Einreichpläne vom 13.11.2008 der Firma TIK Bau GesmbH
- Baubeschreibung vom 13.11.2008 der Firma TIK Bau GesmbH
- Wärmeschutzberechnung vom 13.11.2008 der Firma TIK Bau GesmbH
- NÖ Bauordnung und NÖ Bautechnikverordnung
- örtliche Bestimmungen der Stadt Baden
- derzeit geltender Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Baden

Wohnhausanlage mit gesamt 20 Wohneinheiten mit einer Nutzfläche zwischen 65,61 m<sup>2</sup> und 151,18 m<sup>2</sup> (exkl. Garten- bzw. Balkon- und Terrassenfläche), bestehend aus Vorraum, Sanitäreinheit, WC, Wohnküche und variabler Anzahl an Schlafzimmern, sowie abgetrennten Arbeits- und Lesebereichen. Bauteil 1 enthält 13 eingeschossige Zwei- und Mehrzimmerwohnungen, während im Bauteil 2 7 Zwei- und Mehrzimmerwohnungen untergebracht sind, zwei davon sind zweigeschossig. Die allgemeinen Bereiche werden ausschließlich Barrierefrei erschlossen.

Auf dem allgemeinen, zentralen Hofbereich ist auf einer Fläche von ca. 252 m<sup>2</sup> ein gemeinsamer Kinderspielplatz projektiert, dessen Ausstattung sowie Oberflächenbehandlung bedürfnisgerecht zur Ausführung kommen werden.

Die Wohnanlage wird von der Wiener Straße aus über einen Wohnweg und zwei separate Stiegenhäuser (Stiege 1 und 2) erschlossen und besteht aus einem dreigeschossigen Bauteil 1 (EG+1 OG+1 DG als Staffelgeschoss) und einem ebenso dreigeschossigen Bauteil 2 (EG+1 OG+1DG als Staffelgeschoss). Das unterhalb des Bauteil 1 befindliche Garagengeschoss, mit der mind. vorgeschriebenen Stellplatzanzahl (20 Stellplätze) hingegen wird von der – hinsichtlich des Verkehrsaufkommens – ruhigeren Biondegasse aus über eine Rampeanlage erschlossen. Die Verbindung des Bauteil 1 mit dem Garagengeschoss erfolgt über das hauseigene Stiegenhaus. Bauteil zwei hingegen ist mit dem Garagengeschoss durch einen unterirdischen Verbindungsgang von Kellergeschoss BT 1 zu Garagengeschoss BT2 verbunden, oder aber auch über das Stiegenhaus des BT 1 (hofseitiger Zugang).

Der Neubau wird an das Versorgungsnetz der Fernwärme NÖ angeschlossen und zur Gänze mittels einer Warmwasser-Zentralheizungsanlage beheizt.

Sämtliche innen liegenden Sanitär- und Nebenräume werden mechanisch über Dach entlüftet. Die Nachströmung erfolgt über Türschlitze.

Die Tiefgarage im Untergeschoss des BT 1 wird mit Rauchabzügen – befindlich im oberen Drittel der Umfassungswände – im Ausmaß von min. 5 Promille der Brandabschnittsfläche ausgestattet. Die Frischluft strömt über Lichtschächte und über das Garageneinfahrtstor frei nach. Der gesamte Garagenbereich besteht aus einem Brandabschnitt mit einer Fläche von 796,59 m². Es wird eine diagonale Durchströmung gewährleistet. Die Rauchabzüge in den Stiegenhäusern werden gem. TRVB S 111 ausgeführt.

Der Neubau wird mit einer Brandmeldeanlage gemäß TRVB S 123 mit Alarmweiterleitung zur Feuerwehr überwacht und mit Sicherheitsbeleuchtung und Fluchtwegorientierungsbeleuchtung gem. TRVB E 102 ausgestattet (betrifft alle Fluchtwege).

Im Neubau wird in den beiden Stiegenhäusern eine Nassesteigleitung mit Wandhydranten gemäß TRVB F 128 ausgeführt. In der Garage werden Feuerlöscher der Normtype G6 (Anzahl gem. TRVB F 124) und in den Stiegenhäusern je Geschoß ein tragbarer Feuerlöscher der Normtype S6 leicht erreichbar und mit Hinweisschildern gemäß ÖNORM Z 1000 dauerhaft gekennzeichnet angebracht. Das Garagentor (Rollgittertor) öffnet bei Brandalarm selbsttätig, und kann bei Stromausfall von außen händisch geöffnet werden.

Das gemäß § 20 Absatz 1 der NÖ Bauordnung 1996 durchgeführte Prüfungsverfahren hat ergeben, dass das ggst. Vorhaben mit dem geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan in Einklang steht und darüber hinaus dem Vorhaben keine der weiteren, im § 20 Absatz 1 NÖ Bauordnung 1996 angeführten Bestimmungen entgegenstehen.

Den Betroffenen wurde die Möglichkeit der Parteienstellung gemäß § 22 Absatz 2 der NÖ Bauordnung 1996 eingeräumt. Einwendungen bzw. Stellungnahmen sind innerhalb der zur Planeinsicht bestimmten Frist nicht eingelangt.

Gegen die baubehördliche Bewilligung bestehen daher keine Bedenken.

### Spruch

Die Bürgermeisterin als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen über Ihr Ansuchen vom 13.11.2008 gemäß § 23 Absatz 1 in Anwendung des § 22(2) in Verbindung mit § 14 Ziffer 1 der NÖ Bauordnung 1996 LGBl.Nr. 8200-0 in der derzeit geltenden Fassung die

### Bewilligung

für das nachstehend angeführte Vorhaben:

Neubau einer Wohnanlage mit 20 WE und einer Tiefgarage in Baden, Wiener Straße 64a, Parz.Nr. .317, EZ 682, Parz.Nr. .318/2, EZ 682, Parz.Nr. 143/11, EZ 1614, Parz.Nr. 145/12, EZ 682, KG Leesdorf unter Einhaltung der Bestimmungen der NÖ Bauordnung 1996 samt zugehörigen Verordnungen sowie der nachstehenden Auflagen:

#### Allgemeine Auflagen:

##### 1. **N1**

Der Baubehörde ist mit Fertigstellungsanzeige gemäß § 30 Absatz 2 Ziffer 3 eine **Bescheinigung des Bauführers** über die bewilligungsgemäße Ausführung (auch Eigenleistung) des Bauwerkes vorzulegen.

2. **N17**  
Vor Inangriffnahme der Bauarbeiten ist betreffend Wiederherstellung des Gehsteiges bzw. Neuherstellung von Grundstücksaus- und Einfahrten das Einvernehmen mit der Straßenverwaltung der Stadtgemeinde Baden (Tel. Nr. 02252/ 86 800/ 356) herzustellen. Die Arbeiten erfolgen durch die Stadtgemeinde Baden zu Lasten des Bauwerbers.  
Nach Wiederherstellung des Gehsteiges ist eine Bestätigung der Straßenverwaltung der Stadtgemeinde Baden der Fertigstellungsmeldung anzuschließen.
3. **B1**  
Die Fundamente sind bis auf tragfähigen Untergrund und in frostsichere Tiefe zu führen. Die tragenden Bauteile sind den statischen Erfordernissen entsprechend zu bemessen. Eine Bestätigung über die statisch einwandfreie Ausführung durch einen hiezu nach anderen gesetzlichen Vorschriften ausdrücklich befugten Fachmann, ist der Stadtgemeinde Baden, Baubehörde **mit der Fertigstellungsanzeige** vorzulegen.
4. **N14**  
Die Wände, Decken, die Fußböden nichtunterkellerten Räume, sowie Konstruktionen ausgebauter Dachgeschoße müssen wärmetechnisch den Mindestanforderungen der NÖ Bautechnikverordnung entsprechen. Ein **Nachweis über die Einhaltung dieser Mindestanforderungen** für die verwendeten Baustoffe bzw. Bauelemente ist der Baubehörde **mit der Fertigstellungsanzeige** vorzulegen.
5. **N15**  
Hinsichtlich des **Mindestschallschutzes** sind die in der NÖ Bautechnikverordnung festgelegten Anforderungen durch den Bauführer **nachzuweisen** und der Baubehörde die Berechnungen **mit der Fertigstellungsanzeige** vorzulegen.
6. Die Fußbodenbeläge, Wand- und Deckenverkleidungen sind im Stiegenhaus und Gangbereich nichtbrennbar auszuführen.  
In den Gängen und Stiegenhäusern sind sie mindestens schwerbrennbar (**B1**) und schwachqualmend (**Q1**) auszuführen. Deckenverkleidungen dürfen außerdem nicht zündend abtropfen (**Tr1**).
7. **N3**  
Die Elektroinstallationen sind nach den Sicherheitsvorschriften der ÖVE-ÖNORM E 8001 in der derzeit geltenden Fassung von einem hiezu berechtigten Gewerbetreibenden auszuführen und instandzuhalten. Ein Befund über die ordnungsgemäße Ausführung ist der Fertigstellungsanzeige anzuschließen.
8. **N7**  
Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage unter Einhaltung der Wasserleitungsordnung für das öffentliche Wasserversorgungsunternehmen der Stadtgemeinde Baden sicherzustellen.  
Eine Bestätigung durch das städtische Wasserwerk über den ordnungsgemäßen Anschluss ist der Baubehörde vorzulegen.  
**Für die Abdeckung des Wassermesserschachtes dürfen nur leicht öffnbare Deckel verwendet werden.**  
Die Hauswasserinstallation ist durch eine befugte Fachfirma herzustellen und nach Fertigstellung einer Druckprobe zu unterziehen. Eine Bestätigung hierüber ist der Baubehörde mit der Fertigstellungsanzeige vorzulegen.
9. **N6**  
Die Schmutz- und Fäkalwässer sind in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten. Der Anschluss ist gemäß Ö-Norm B2501 auszuführen. Nahe der straßenseitigen Grundstücksgrenze ist innerhalb des Bauplatzes ein Ö-Norm-gemäßer Putzschacht herzustellen.  
In die Hausanschlussleitung ist im Putzschacht, in Fließrichtung gesehen, eine systemkonforme Rückstauklappe und danach ein systemkonformes Putzstück einzubauen.  
Übergänge zwischen zwei unterschiedlichen Rohrmaterialien sind in Formstücken herzustellen.  
Die ordnungsgemäße Herstellung des Putzschachtes samt Einbauten ist von der Abteilung Abwasserbeseitigung nach telefonischer Terminvereinbarung (Telefonnummer 0664/ 815 83 58) abzunehmen und zu bestätigen.  
Die Ö-Norm-gemäße Ausführung der Hauskanalanlage (auf Eigengrund ab Putzschacht) ist von der

bauausführenden Firma zu bestätigen.

Die Ö-Norm-gemäße Ausführung sowie die Dichtheit der neu installierten Ablaufleitungen ist von der bauausführenden Firma zu bestätigen.

In den Regenwasserkanal dürfen **keine** Schmutzwässer, insbesondere auch bei einer Bauführung (Zementschlämme bzw. Bauchemie), eingeleitet werden.

#### N6 a)

Vor Beginn der Bauarbeiten ist eine Befahrung mittels Kanalkamera im **Schmutz- und Regenwasserkanal** im öffentlichen Gut inklusive Hochdruckreinigung (Eine Haltung gegen die Fließrichtung und zwei Haltungen mit der Fließrichtung = 3 Haltungen), einschließlich Hausanschluss, im Bereich der Parzelle **143/11, KG Leesdorf** inklusive Befahrungsprotokoll und digitaler Videoaufzeichnung (DVD, inkl. Software zum Abspielen der Aufnahmen-Sichtprogramm) + digitaler Bilder an die Abteilung Abwasserbeseitigung zu übergeben. Die Kosten für Reinigung und Befahrung samt Protokollierung der zu befahrenden Leitungen übernimmt der Bewilligungswerber.

Bei etwaigen Fragen steht Ihnen die Abteilung Abwasserbeseitigung unter der Telefonnummer 0664/ 815 83 58, Hr. Huemer, gerne zur Verfügung.

#### N6 b)

Ebenfalls ist nach Beendigung der Bauarbeiten im selben Bereich (**Schmutz- und Regenwasserkanal** im öffentlichem Gut inklusive Hochdruckreinigung, eine Haltung gegen die Fließrichtung und zwei Haltungen mit der Fließrichtung= 3 Haltungen) eine Kanalbefahrung, einschließlich Hausanschluss, mit Befahrungsprotokoll und digitaler Videoaufzeichnung (DVD, inkl. Software zum Abspielen der Aufnahmen-Sichtprogramm) + digitaler Bilder an die Abteilung Abwasserbeseitigung zu übergeben. Die Kosten für Reinigung und Befahrung samt Protokollierung der zu befahrenden Leitungen übernimmt der Bewilligungswerber.

Bei etwaigen Fragen steht Ihnen die Abteilung Abwasserbeseitigung unter der Telefonnummer 0664/ 815 83 58, Hr. Huemer, gerne zur Verfügung.

#### N6 c)

Sollten nach Beendigung der Bauarbeiten auf der Videoaufnahme Ablagerungen jeglicher Art (im **Schmutz- und Regenwasserkanal**) erkennbar sein, so sind diese vom Bewilligungswerber auf seine Kosten zu entfernen.

Bei etwaigen Fragen steht Ihnen die Abteilung Abwasserbeseitigung unter der Telefonnummer 0664/ 815 83 58, Hr. Huemer, gerne zur Verfügung.

10. Einfriedungen dürfen gegen öffentliche Verkehrsflächen, Parks oder Grüngürtel nicht mit Mauern oder undurchsichtigen Zäunen ausgeführt werden und sind so auszubilden, dass das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Die Anbringung oder Montage eines Sichtschutzes ist unzulässig. Neue Einfriedungen sind an bestehende Einfriedungen der Höhe nach möglichst anzugleichen. Der **Sockel** darf eine Höhe von **max. 40 cm**, die **gesamte Höhe** der Einfriedung **1,80 m** über Gehsteigniveau nicht überschreiten.  
Anschlussanlagen für Elektro- und Gasinstallation sind in die Einfriedung größenmäßig in gefälliger Form einzubinden.
11. Die Errichtung der straßenseitigen Einfriedung ist hierfür unter Vorlage der erforderlichen Unterlagen (Pläne, Beschreibungen) gesondert gemäß § 15 Absatz 1 Ziffer 17 anzuzeigen.
12. **N18**  
Eine Ausführungsbestätigung der angegebenen Spielplatzfläche ist der Baubehörde mit Fertigstellung vorzulegen.
13. Für die erste Löschhilfe sind im Bereich der Garage Feuerlöscher (Anzahl nach Angaben des brandschutztechnischen Sachverständigen) der Brandklasse ABC mit einem Mindestfüllgewicht von 6 kg jeweils in Tünnähe griffbereit anzubringen und zu kennzeichnen. Diese Feuerlöscher sind alle 2 Jahre nachweislich auf ihre Funktion überprüfen zu lassen.
14. **N2**  
Schnornsteine müssen brandbeständig und russbrandbeständig und aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen, die gegen Beanspruchungen durch Abgase und Verbrennungsprodukte widerstandsfähig sind. Bei Gasfeuerstätten müssen Schnornsteine nicht russbrandbeständig sein.  
Bei Brennwertfeuerstätten genügt die Ausführung mit schwerbrennbaren Baustoffen für Innenrohre.

Schornsteine müssen betriebsdicht sein, die Abgase wirksam und gefahrlos ableiten, Wärmedehnungen aufnehmen können und gegen Kondensatbildungen widerstandsfähig sein.  
Schornsteine müssen lotrecht geführt werden. Ziehungen bis maximal 30° sind nur dann zulässig, soweit systembedingt die Funktion gesichert ist.  
Über die einwandfreie Herstellung des Schornsteines ist ein Baubefund und ein Eignungsbefund, ausgestellt vom zuständigen Rauchfangkehrermeister der Baubehörde vorzulegen.

15. Da kein Dachboden vorhanden ist, ist die Kehrung der Rauchfänge außerhalb des Daches von der Mündung aus sicherzustellen. Die Aufstiegshilfen für den Rauchfangkehrer zur Kehrung von der Mündung sind in Angleichung an das Deckungsmaterial (Formstücke verwenden), im Einvernehmen mit dem zuständigen Rauchfangkehrermeister, herzustellen.
16. Für die Aufzugsanlage ist unter Vorlage von entsprechenden durch eine staatlich anerkannte Prüfstelle oder einen befugten Aufzugprüfer vorgeprüften Antragsbeilagen gesondert um baubehördliche Bewilligung anzusuchen.
17. **N16**  
Der Fußboden der Garage ist flüssigkeitsdicht und wannenförmig oder mit einem Gefälle zu einer Sammelgrube auszuführen. Die Sammelgrube muss so bemessen sein, dass die in den Behältern der eingestellten Kraftfahrzeuge befindlichen Treibstoffmengen aufgenommen werden können.  
Eine Bestätigung über diese Ausführung ist der Baubehörde vorzulegen.
18. Die Fertigstellung des Bauvorhabens ist der Baubehörde gemäß § 30 Absatz 1 NÖ Bauordnung 1996 schriftlich anzuzeigen.
19. **L1**  
Gemäß § 30 Absatz 2 Ziffer 1 NÖ Bauordnung 1996 ist dieser Fertigstellungsanzeige ein Lageplan mit der Bescheinigung des Bauführers oder der Eintragung der Vermessungsergebnisse über die lagerichtige Ausführung des Bauvorhabens in 2-facher Ausfertigung anzuschließen.

**Folgende Befunde und Atteste sind der Baubehörde vor Baubeginn vorzulegen:**

- a) Vorlage Befahrungsprotokoll und digitale Videoaufzeichnungen des Schmutz- und Regenwasserkanals gemäß Auflagen **Pkt. N6 a)**
- b) Vor Baubeginn ist der Baubehörde ein Kanalplan vorzulegen

**Folgende Befunde und Atteste sind der Baubehörde mit Fertigstellungsanzeige vorzulegen:**

- a) Bescheinigung des Bauführers gemäß Auflagen **Pkt. N1**
- b) Bestätigung über die statisch einwandfreie Ausführung gemäß Auflagen **Pkt. B1**
- c) Rauchfangbefunde gemäß Auflagen **Pkt. N2**
- d) Bescheinigung über die ÖVE-gemäße Ausführung der Elektroinstallation gemäß Auflagen **Pkt. N3**
- e) Kanalabnahmebefund über den Putzschaft durch die Abteilung Abwasserbeseitigung gemäß Auflagen **Pkt. N6**
- f) Bestätigung über die Ö-Norm-gemäße Herstellung und Dichtheit der Ablaufleitungen der Hauskanalanlage durch die ausführende Firma gemäß Auflagen **Pkt. N6**
- g) Vorlage Befahrungsprotokoll und digitale Videoaufzeichnungen des Schmutz- und Regenwasserkanals gemäß Auflagen **Pkt. N6 b)**
- h) Bestätigung über den Wasseranschluss durch das städtische Wasserwerk gemäß Auflagen **Pkt. N7**
- i) Bescheinigung über die Dichtheit der Hauswasserinstallation durch die ausführende Firma gemäß Auflagen **Pkt. N7**
- j) Nachweis über die Einhaltung des Mindestwärmeschutzes gemäß Auflagen **Pkt. N14**
- k) Nachweis über die Einhaltung des Mindestschallschutzes gemäß Auflagen **Pkt. N15**
- l) Bestätigung über die flüssigkeitsdichte Ausführung des Garagenfußbodens gemäß Auflagen **Pkt. N16**
- m) Bestätigung über die Gehsteigwiederherstellung gemäß Auflagen **Pkt. N17**
- n) Bestätigung über die Ausführung des Kinderspielplatzes gemäß Auflagen **Pkt. N18**
- o) Lageplan 2-fach gemäß Auflagen **Pkt. L1**

II. An Verfahrenskosten ist ein Betrag von EUR 1.465,80 binnen 8 Tagen nach Erhalt dieses Bescheides mit beiliegendem Zahlschein zu entrichten.

#### **Begründung**

Das Vorhaben steht mit dem Flächenwidmungs- und dem Bebauungsplan in Einklang und konnte im Hinblick auf das Ergebnis der Projektsüberprüfung unter Vorschreibung jener Auflagen, welche zur Wahrung der von der Baubehörde zu vertretenden Interessen erforderlich sind, bewilligt werden.

Gemäß § 22 Absatz 2 NÖ Bauordnung 1996 erfolgte eine Verständigung der Betroffenen. Innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Frist langten keine Einwendungen oder Stellungnahmen ein. Es konnte daher von einer Bauverhandlung abgesehen und ein vereinfachtes Verfahren angewendet werden.

Eine weitere Begründung entfällt gemäß § 58 Absatz 2 des AVG 1991, da dem Parteienantrag vollinhaltlich stattgegeben wurde.

#### **zu II. Die Verfahrenskosten werden wie folgt errechnet:**

|                                                                                                                                                                                                                   |     |          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------|
| Verwaltungsabgabe (bei einer neuen Geschoßfläche von 4503 m <sup>2</sup> ) gemäß Tarifpost B 29 der Gemeinde-Verwaltungsabgaben-Verordnung 1973, LGBl.Nr. 3800/2 in der derzeit geltenden Fassung in der Höhe von | EUR | 1.000,00 |
| Barauslagen, welche gemäß § 76 AVG 1991 zu ersetzen sind, für SV für Brandschutz Ing. Bailek in der Höhe von                                                                                                      | EUR | 102,80   |
| Feste Gebührensätze (Stempelgebühren), welche gemäß Gebührengesetz 1957 zu entrichten sind für die Vergebührung der Antragsunterlagen in der Höhe von                                                             | EUR | 363,00   |

#### **Rechtsmittelbelehrung**

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von 2 Wochen, vom Tag der Zustellung an gerechnet, schriftlich das ordentliche Rechtsmittel der Berufung beim Gemeindeamt der Stadtgemeinde Baden eingebracht werden. Die Berufung hat den angefochtenen Bescheid genau zu bezeichnen und einen mit einer eingehenden Begründung versehenen Berufungsantrag zu enthalten.

Für den Berufungsantrag des Bewilligungswerbers ist eine Gebühr von € 13,20 zu entrichten. Die Gebührenschuld entsteht erst in dem Zeitpunkt, indem die abschließende Erledigung über die Berufung zugestellt wird.

Die Bürgermeisterin  
i. A.

DI Georg Kaiser  
Stadtbaudirektor



## AMTSVERMERK FERTIGSTELLUNG

Baubehörde

Stadtgemeinde **Baden**  
bei WienAbt. Bauangelegenheiten | Baubehörde

BW64 Immobilien GmbH & Co KG  
Europaring F15 202  
2345 Brunn am Gebirge

Hauptplatz 1, 2500 Baden  
Tel. (+43 2252) 86 800 DW 375  
Fax (+43 2252) 86 800 DW 360  
baubehoerde@baden.gv.at  
www.baden.at

Mo, Di, Mi, Do: 08.00 - 15.30 Uhr  
Di: 16.00 - 19.00 Uhr  
Fr: 08.00 - 13.00 Uhr

Ing. Robert Ryba / Dj  
DW 390, robert.ryba@baden.gv.at  
Mo, Di, Fr: 08.00 - 12.00 Uhr  
Di: 16.00 - 19.00 Uhr

21.02.2013

Zahl: BAU-7170-2008 (bei Antwort bitte Zahl angeben)  
BW64 Immobilien GmbH & Co KG, Wiener Straße 64a,  
Neubau einer Wohnanlage mit 20 WE und einer Tiefgarage  
**Amtsvermerk – Fertigstellung mit Kenntnisnahme**

Mit Bescheid vom 24.03.2009 wurde die baubehördliche Bewilligung für das Vorhaben - Neubau einer Wohnanlage mit 20 WE und einer Tiefgarage in Baden, Wiener Straße 64a, auf Parz.Nr. 143/11, EZ 1614, KG Leesdorf, erteilt.

Nunmehr wurde mit Schreiben vom 18.07.2012 die Fertigstellung gemäß § 30 Absatz 1 der NÖ Bauordnung 1996 angezeigt und die vorgeschriebenen Befunde und Nachweise, samt Bauführerbescheinigung, zuletzt am 20.02.2013 vorgelegt.

Aufgrund dieser vollständigen Fertigstellungsanzeige kann das Bauverfahren als abgeschlossen angesehen und darf das Bauwerk im Sinne des § 23 Absatz 1 NÖ Bauordnung 1996 benützt werden.

Gleichzeitig wird die mit der Fertigstellungsanzeige eingebrachte Bauanzeige, datiert mit 18.07.2012, über die geringfügigen Abänderungen bei der Bauausführung zur Kenntnis genommen.

Die Prüfung der aufgezeigten Änderungen ergab keinen Widerspruch zu den örtlichen Bebauungsvorschriften sowie der NÖ Bautechnikverordnung und entspricht dieses den Bestimmungen des § 15 NÖ Bauordnung 1996, LGBl. Nr. 8200 in der derzeit geltenden Fassung, sodass gegen die Kenntnisnahme kein Einwand besteht.

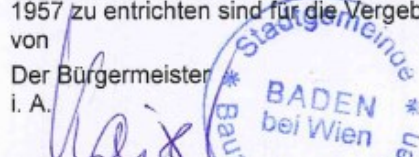
Den Objekten werden die Orientierungsnummern „**Wiener Straße 64a**“ bzw. „**Biondegasse 45**“ zugewiesen. Die Hausnummerntafeln sind bereits beim Bürgerservice zur Abholung bereit. Diese Hausnummerntafeln sind beim Haus- oder Grundstückseingang deutlich sichtbar anzubringen.

An Verfahrenskosten ist ein Betrag von EUR 395,85 binnen 8 Tagen nach Erhalt dieses Schreibens mit beiliegendem Zahlschein zu entrichten.

Die Verfahrenskosten werden wie folgt errechnet:

|                                                                                                                                                                                                |     |        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------|
| Verwaltungsabgabe (bei einer neuen Geschoßfläche von m²) gemäß Tarifpost A 2 der Gemeinde-Verwaltungsabgaben-Verordnung 1973, LGBl.Nr. 3800/4 in der derzeit geltenden Fassung in der Höhe von | EUR | 8,45   |
| Feste Gebührensätze (Stempelgebühren), welche gemäß Gebührengesetz 1957 zu entrichten sind für die Vergebührung der Antragsunterlagen in der Höhe von                                          | EUR | 387,40 |

Der Bürgermeister  
i. A.



## FOTODOKUMENTATION

## AUSSENANSICHTEN WOHNHAUSANLAGE

Ansicht Wiener Straße (Haus 1)



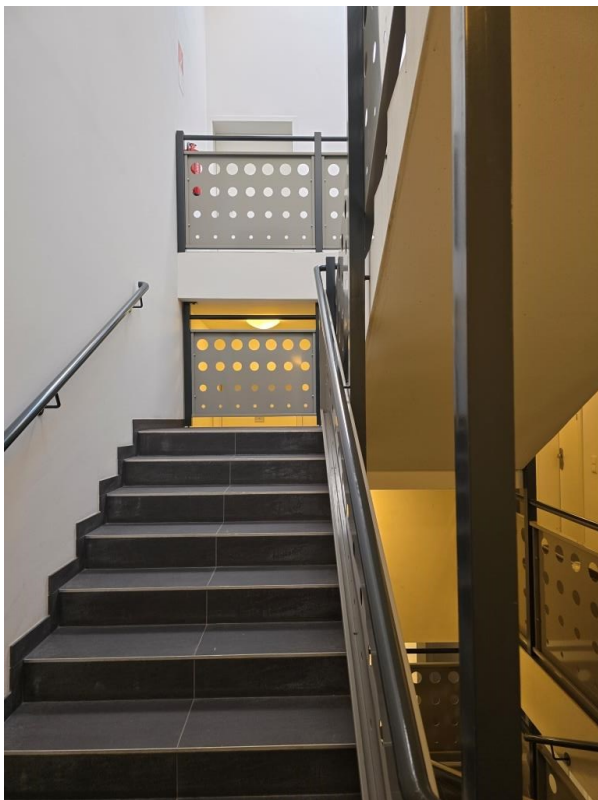
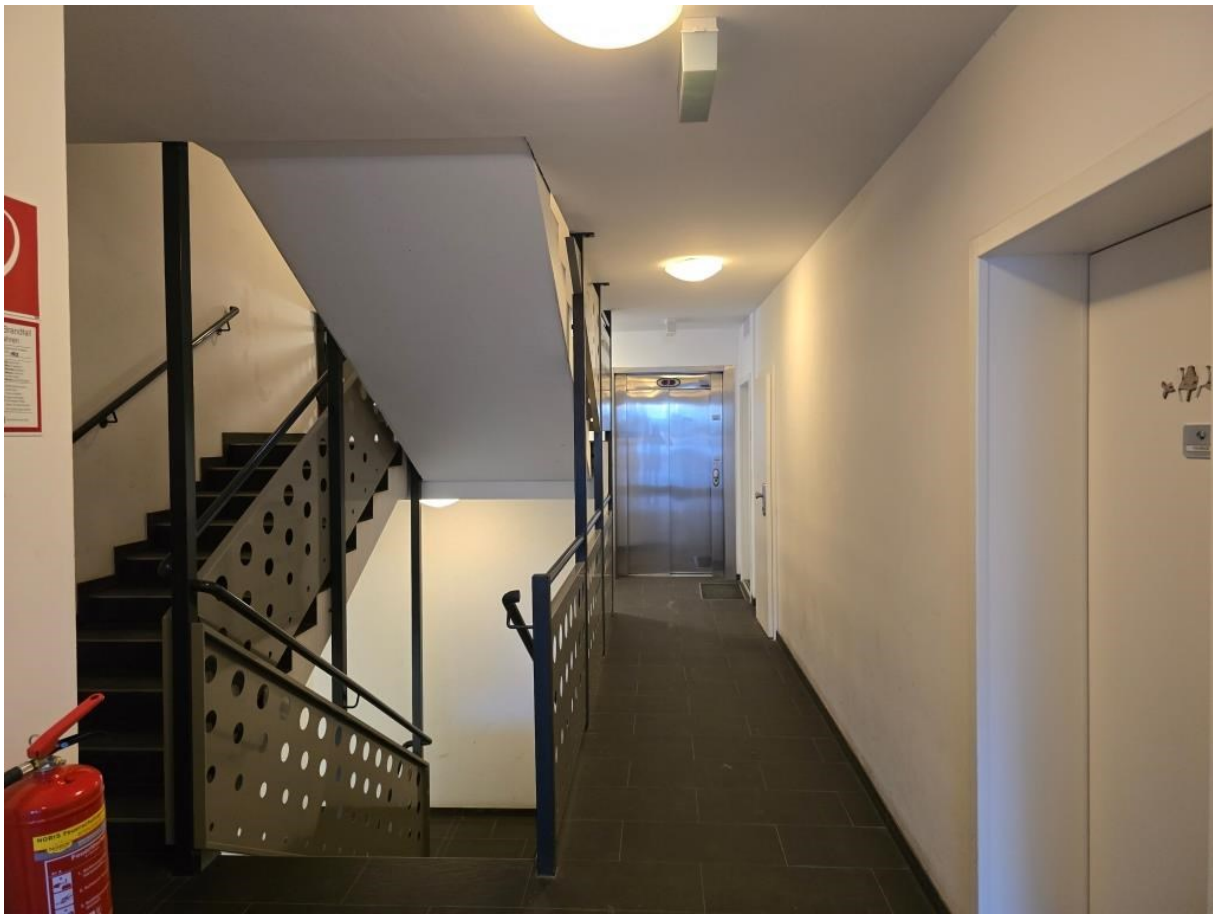
Ansicht Biondegasse (Haus 2) mit Garagenzufahrt



---

INNENANSICHTEN WOHNGEBÄUDE HAUS 1

---



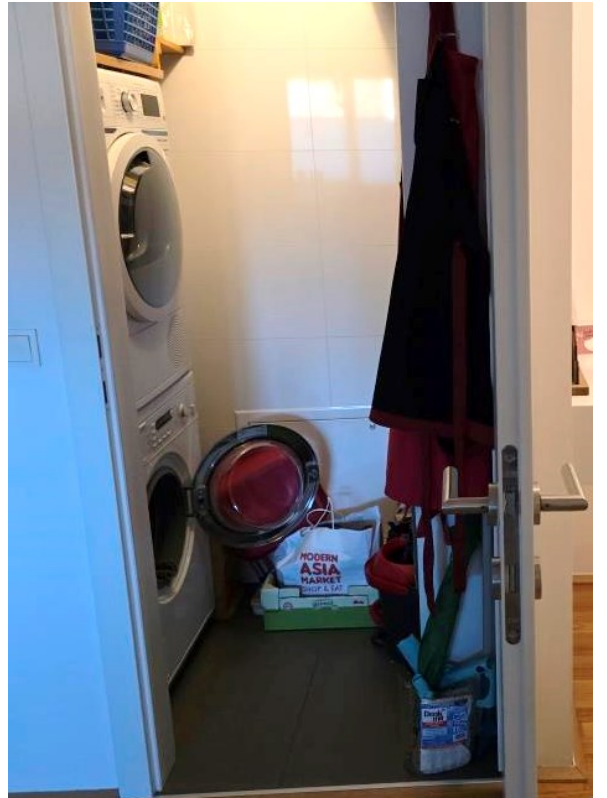
---

## INNANSICHTEN WOHNUNG TOP 5

### Wohnungseingang und Vorraum



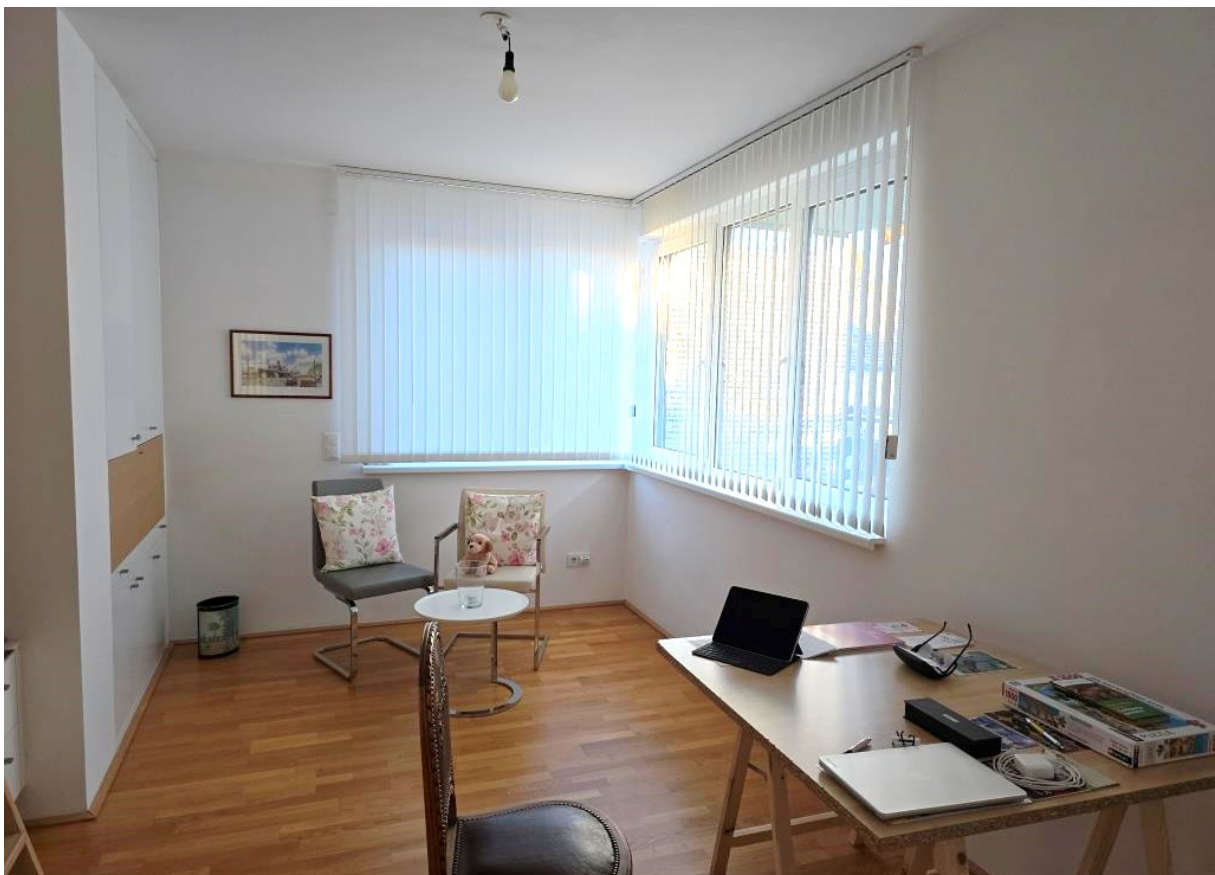
### Abstellraum



## Küche



## Zimmer (neben Küche)



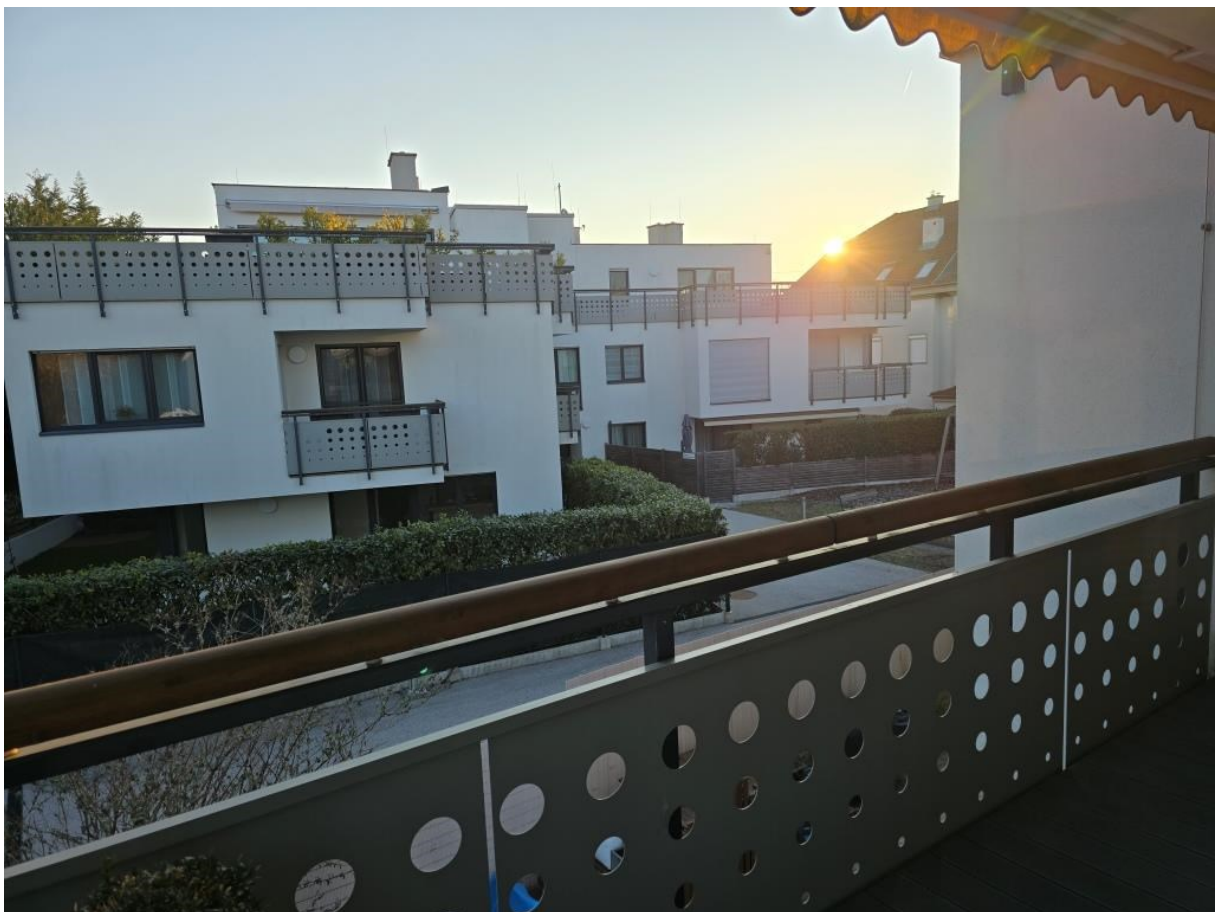
AZ 040 6 E 19/24y, Verpflichtete Partei: Alain Jean-Michel Boulier, geb. 13.3.1953  
GA 2500 Baden, Wiener Straße 64a/Top 5, Anteile B-LNR 55 und 56 jeweils an EZ 1614 GB 04017

## Wohnraum





Loggia (begehrbar vom Wohnraum)



Flur



WC



## Badezimmer





## Zimmer

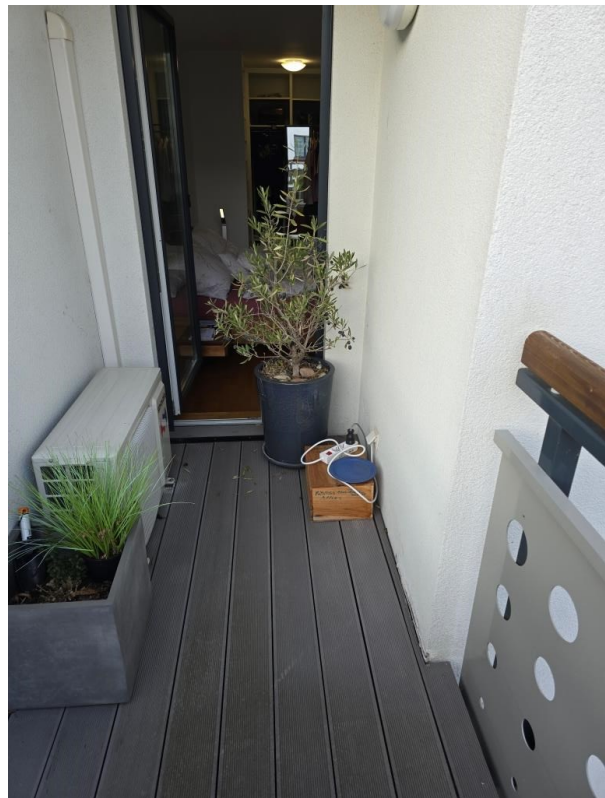


## Schlafzimmer mit Schrankraum





Balkon (begehrbar vom Schlafzimmer)



## INNENANSICHTEN KELLER UND KELLERABTEIL



## LITERATURVERZEICHNIS

Sachbücher und Seminarunterlagen

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

Böhm Werner, Feilmayr Wolfgang: Vergleichswertverfahren versus Nutzwertgutachten, Seminarunterlagen zum 10. Forum Immobilienbewertung 2016

Dreier Klaus: Baumängel und Bauschäden, MANZ-Tag der Liegenschaftsbewertung 2016

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

Faudon/Malai/Trenner

Bauträger- und Projektentwicklungsbeispiele, MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Wien 2015

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

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

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

Hubner G.: Residualwertverfahren – Chancen und Risiken, MANZ-Tag der Liegenschaftsbewertung 2015

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

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

Kopecek, Dr. Alexander/ Paar, Mag. Gernot: Bausperre, Umwidmungen, Schutzzonen, Seminarunterlage Forum Immobilienbewertung September 2015

Kothbauer, Reithofer: Liegenschaftsbewertungsgesetz, Linde Verlag, Jänner 2013

Kothbauer, Wohnrecht – bestandsrechtliche 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

Kranewitter H. Immobilienbewertung und Nachhaltigkeit, Seminarunterlagen MANZ-Tag der Liegenschaftsbewertung 2016

Lindner Hannes: Standort-Standort-Standort, Parameter der Standort- und Marktbeurteilung, MANZ-Tag der Liegenschaftsbewertung 2016

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

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

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

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

Popp Roland, Neuruhner 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

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

Schmid Roland, ua: Bewertung Big Data, Seminarunterlagen 11. Forum Immobilienbewertung, Wien September 2017

Stabentheiner J.: Liegenschaftsbewertungsgesetz, Manz Verlag

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

Vitek, Ing. Thomas: Bauträger-Projektkalkulation und bauliche Ausnutzbarkeit von Bauplätzen, Jänner 2015, ARS Seminarunterlage

Wanke Alexander, Reinprecht Ute: Barrierefreiheit aus Sicht der Bewertung, Seminarunterlagen zum 10. Forum Immobilienbewertung 2016

#### 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

Immobilien- und Vermögenstreuhänder Wien (Hrsg): Österreichische Immobilien Zeitung

#### 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