

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1220 Wien, Schiffmühlenstraße 99/3/26

3100 St. Pölten, Schießstattring 31/6

Tel.: 0664 / 43 55 469

office@steiner-sv.at

www.steiner-sv.at

An das

Bezirksgericht Baden

Conrad-von-Hötzendorf-Platz 6

2500 Baden

Wien, 22.04.2026

25173-2500

GZ 5 E 55/25m

BEWERTUNGSGUTACHTEN

MITEIGENTUMSANTEIL - WOHNUNGSEIGENTUM



**Zur Ermittlung des VERKEHRSWERTES des Miteigentumsanteiles -
Wohnungseigentum an W top 8 - an der Liegenschaft**

Grundbuch: 04002 Baden

Einlagezahl: 705 **B-LNR:** 1

Mindestanteil: 121 / 784

Bezirksgericht: Baden

Adresse: 2500 Baden, Grabengasse 5

INHALTSVERZEICHNIS

Allgemeine Angaben
Befund
Beschreibung der Liegenschaft
Gutachten und Bewertung
Sachwert
Vergleichswert
Rechte und Lasten
Verkehrswerte

Beilagen

Beilage 1	Grundbuchsauszug
Beilage 2	Grundrisse
Beilage 3	Fotodokumentation
Beilage 4	Wohnungseigentumsvertrag
Beilage 5	Fertigstellungsanzeige

Literatur:

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

ALLGEMEINE ANGABEN

Liegenschaft	MITEIGENTUMSANTEIL - WOHNUNGSEIGENTUM an W top 8 Grundbuch 04002 Baden EZ 705 B-LNR: 1 Anteil: 121 / 784 2500 Baden, Grabengasse 5		
Auftraggeber	Bezirksgericht Baden 2500 Baden, Conrad-von-Hötzendorf-Platz 6 in der Exekutionssache GZ 5 E 55/25m des Bezirksgerichtes Baden betreffend Zwangsversteigerung		
Auftrag und Zweck der Bewertung	Feststellung des Verkehrswertes des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum an W top 8 Grundbuch 04002 Baden EZ 705 B-LNR: 1 Anteil: 121 / 784 2500 Baden, Grabengasse 5 Bewertung erfolgt ohne Inventar		
Bewertungsstichtag	09.12.2025	erfolglose Befundaufnahme	
	und am		
	06.03.2026		
Befundaufnahme / Besichtigungstag	06.03.2026		

Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

Grundbuchsauszug vom: 03.04.2026

Besichtigungen vom: 06.03.2026

Erhebungen:

Grundbuchsabfragen am 07.12.2025 und am 03.04.2026
Stadtgemeinde Baden - Bauamt am 09.12.2025
Abfrage HV SUSNJARA GmbH vom 19.11.2025 und vom 06.03.2026
Abfrage Umweltbundesamt - Altlastenkarte am 03.04.2026
Abfrage Flächenwidmungs- und Bebauungsplan am 03.04.2026
Erhebungen der Vergleichspreise

Unterlagen / Dokumente:

Plan über Adaptierung Wohngebäude
Dokument aus 1871
Pläne Wohn- und Geschäftshaus aus 1896
Plan Hauskanalisierung aus 1902
Bescheid Baubewilligung Umbau Geschäftsportal aus 1951
Plan über die Herstellung eines Lagerraumes aus vom September 1960
Bescheid Baubewilligung Zubau eines Lagerraumes aus 1960
Bescheid Benützungsbewilligung Lagerraum aus 1961
Einreichplan Ausbau des Dachbodens, Einbau von Badezimmern vom Juli 1989
Baubeschreibung Umbau- und Neuarbeiten aus 1990
Niederschrift Bauverhandlung Ausbau des Dachgeschosses, Zahl: 7162-1989 vom 20.11.1990
Bescheid Bewilligung Umbauarbeiten und Ausbau des Dachgeschosses,
Zahl: KNr.73 Baden, 7162-1989 vom 06.12.1990
Auswechslungsplan bauliche Änderungen vom 05.12.1994
Niederschrift Bauverhandlung Ausbau des Dachbodens, Zahl: BAU-7162-1989 vom 01.03.1995
Bescheid Baubehördliche Bewilligung Dachbodenausbau im Bereich der Wohnung Top 9
Zahl: BAU-7162-1989 vom 10.05.1995
Schreiben ausständige Fertigstellungsmeldung Ausbau des Dachbodens, Umbauten
Zahl: BAU-7162-1989 vom 19.10.2000
Fertigstellungsanzeige Ausbau des Dachboden, Umbauten vom 26.04.2001
Amtsvermerk - Fertigstellung Ausbau des Dachbodens, Umbauten
Zahl: BAU-7162-1989 vom 31.05.2001
Einreichplan Dachbodenausbau vom Juni 2007
Einreichplan Fenstertausch, WC Einbau vom Juni 2007
Bauanzeige Fenstertausch, Einbau eines WC vom 13.09.2007
Baubeschreibung Dachbodenausbau aus 2008
Bescheid baubehördliche Bewilligung Dachbodenausbau, Zahl: BAU-7076-2008 vom 26.09.2008
Baubeginnsmeldung - Information über Fristablauf, Zahl: BAU-7076-2008 vom 26.11.2010
Ansuchen auf Verlängerung der Baugenehmigung, Fa.DOMOSAN vom 09.03.2012
Informationsschreiben Dachbodenausbau, Zahl: BAU-7076-2008 vom 20.03.2012
Ansuchen um Verlängerung der Baugenehmigung Dachbodenausbau vom 08.11.2013
Bescheid Verlängerung der Fertigstellungsfrist, Zahl: BAU-7076-2008 vom 21.01.2014
Schreiben betreffend ausständiger Fertigstellungsanzeige, Zahl: BAU-7076-2008 vom 10.10.2016
2. Aufforderung zur Fertigstellungsanzeige, Zahl: BAU-7076-2008 vom 05.12.2017
Ansuchen Verlängerung Fertigstellungsfrist vom 21.02.2018
Ansuchen Verlängerung Fertigstellungsfrist vom 02.01.2019
Schreiben (E-Mail) Baubehörde Baden betreffend Fristverlängerung vom 08.01.2019
Schreiben (E-Mail) Baubehörde Baden betreffend Fristverlängerung vom 12.09.2019
Schreiben (E-Mail) Baubehörde Baden betreffend Fristverlängerung vom 13.01.2020
Schreiben (E-Mail) Baubehörde Baden betreffend Fristverlängerung vom 16.04.2020

Aufforderung Fertigstellungsanzeige, BAU-7076-2008 vom 12.08.2020
Aufforderung Fertigstellungsanzeige - letztmalige Fristverlängerung, Zahl:BAU-7076-2008 vom 21.09.2020
Verfahrensleitende Aufforderung - Vorlage einer statischen Unbedenklichkeitsbescheinigung
Zahl: BAU-7076-2008 vom 09.12.2020
Statischer Nachweis über die Decke im 2.Stock, Fa.GALILEO Bau GmbH vom 26.01.2021
Verfahrensleitende Aufforderung - Frist Dachbodenausbau, konsensloser Einbau von Dachflächenfenster
Zahl: BAU-7076-2008 vom 03.03.2021
Verfahrensleitende Aufforderung - Frist Dachbodenausbau, Zahl: BAU-7076-2008 vom 03.03.2022
Mängelmeldung Rauchfangkehrer (fehlender Zugang zur Fangmündung) vom 19.02.2024
Mängelmeldung Rauchfangkehrer (Kehrverweigerung) vom 06.05.2024
Informationsschreiben Fristablauf Fertigstellung Dachbodenausbau, Zahl: BAU-7076-2008 vom 05.03.2025
Fertigstellungsanzeige Dachgeschossausbau vom 18.06.2025
Amtsvermerk - Fertigstellung (Benutzungsbewilligung) Dachbodenausbau,
Zahl: BAU-7076-2008 vom 28.07.2025

Sachbeschluss BG Baden - Nutzwertfestsetzung, AZ: 7 Msch 11/91 vom 18.04.1991
Sachbeschluss BG Baden - Neufestsetzung Nutzwerte, AZ: 7 Msch 2/93 vom 02.02.1993
Wohnungseigentumsübereinkommen vom 12.03.1993

Schreiben HV SUSNJARA GmbH vom 03.12.2025 und vom 18.03.2026
Betriebskosten- und Rücklagenabrechnung 2024
Vorausschau 2025 und 2026
monatliche Vorschreibungen ab 01/2026
Zinsliste vom 01.12.2025
Wohnungsgrundriss Top 8

BEFUND

Grundbuchsauszug

KATASTRALGEMEINDE 04002 Baden
BEZIRKSGERICHT Baden

EINLAGEZAHL 705

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 1 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 2172/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

Plombe 2996/2026

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.339/2	GST-Fläche	418	
	Bauf. (10)	284	
	Gärten(10)	134	Grabengasse 5

Legende:

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

***** B *****

1 ANTEIL: 121/784

g 3779/1993 Wohnungseigentum an W top 8
m 2883/2008 Beschluss 2007-03-20 Eigentumsrecht (6 E 41/06g)
o 6027/2021 Änderung Firmenwortlaut

***** C *****

- 57 auf Anteil B-LNR 1
- a 5266/2015 (Entscheidendes Gericht BG Gmunden - 2080/2015)
Pfandurkunde 2015-04-08
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 430.000,--
für Raiffeisen Regionalbank Mödling eGen (FN 99100k)
 - c 5266/2015 (Entscheidendes Gericht BG Gmunden - 2080/2015)
Simultanhaftung mit
EZ 270 KG 42116 Gmunden
EZ 705 KG 04002 Baden
 - d 2733/2024 VORRANG von LNR 72 vor 57
- 67 auf Anteil B-LNR 1
- b 4886/2022 IM RANG 6028/2021 Schuld- und
Pfandbestellungsurkunde 2021-06-07
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 220.000,--
für
 - c 2733/2024 VORRANG von LNR 72 vor 67
 - d 2734/2024 (Entscheidendes Gericht BG Hernals - 1628/2024)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 224 GB 01403 Neulerchenfeld
EZ 705 GB 04002 Baden
- 72 auf Anteil B-LNR 1

- a 2733/2024 Pfandurkunde 2022-12-27
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 432.000,--
für Raiffeisen Bezirksbank Neusiedl Ost eGen (FN 124790s)
- b 2733/2024 VORRANG von LNR 72 vor 57 67
- c 3237/2025 Hypothekarklage wegen EUR 210.000,-- (LG Wiener
Neustadt - 24 Cg 54/25v-3)
- 73 auf Anteil B-LNR 1
- a 3928/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (8 C 574/24z)
- 74 auf Anteil B-LNR 1
- a 5908/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (8 C 844/24f)
- 75 auf Anteil B-LNR 1
- a 8156/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (15 C 987/24m)
- 76 auf Anteil B-LNR 1
- a 10272/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (8 C 1422/24f)
- 77 auf Anteil B-LNR 1
- a 4044/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (8 C 525/25w)
- 78 auf Anteil B-LNR 1
- a 7369/2025 (Entscheidendes Gericht BG Lilienfeld - 1016/2025)
Bewilligung 2025-07-29
PFANDRECHT vollstr EUR 100.000,--
samt 5 % Z seit 2023-04-05, Kosten EUR 6.786,75 samt 4 % Z
seit 2025-05-30, Antragskosten EUR 3.119,22 für

(10 E 14/25i - BG Gmunden)
- b 7369/2025 (Entscheidendes Gericht BG Lilienfeld - 1016/2025)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 50 KG 19338 Gscheid
EZ 705 KG 04002 Baden zu B-LNR.1
EZ 224 KG 01403 Neulerchenfeld zu B-LNR.16 19
- 79 auf Anteil B-LNR 1
- a 8058/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 3.544,05
Zinsen und Kosten lt. Beschluss 2025-09-29 für
EG EZ 705 KG 04002 Baden 2500 Baden, Grabengasse 5
(5 E 55/25m)
- 80 auf Anteil B-LNR 1
- a 8277/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (15 C 971/25k)
- 82 auf Anteil B-LNR 1
- a 11190/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (9 C 952/25x)
- 83 auf Anteil B-LNR 1
- a 2172/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (15 C 250/26g)

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

BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

Gebäudebeschreibung, Beschaffenheit und Nutzung

Das Wohnhaus wurde vor dem Jahr 1900 errichtet, seit Errichtung des Wohnhauses erfolgten diverse Umbauten. Der Dachbodenausbau der bewertungsgegenständlichen Wohnung W top 8 erfolgt aufgrund der Baubewilligung aus dem Jahr 2008 und ist **in der Natur baulich nicht fertiggestellt, obwohl im Bauakt der Stadtgemeinde Baden eine Fertigstellungsanzeige (siehe Beilage 5) aus dem Jahr 2025 aufliegt!**

Das Gebäude besteht aus einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss, zwei Obergeschossen und einem Dachgeschoss. Im Kellergeschoss befinden sich die Parteienkeller.

Das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet und hat straßenseitig eine gegliederte Fassade, das Dach ist als Satteldach mit Dachgauben ausgebildet.

Das Gebäude ist mit keinem Aufzug ausgestattet.

Das Wohnhaus ist parifiziert, an den Wohnungen ist Wohnungseigentum begründet und im Grundbuch der EZ 705 eingetragen. Die Kellerabteile sind den Wohnungseigentumsobjekten als Zubehör gemäß WEG zugeordnet.

Das Wohnhaus ist in einem dem Alter entsprechend mittleren Zustand vorhanden.

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



Wohnungsbeschreibung

Die Wohnung W top 8 liegt im 2.Obergeschoss und im Dachgeschoss und besteht im 2.Obergeschoss aus einem Vorraum, einem WC, einem Bad, einem internen Vorraum und zwei Zimmer. Im Dachgeschoss sind ein kleines Bad mit WC und ein Raum (Dachboden) mit baulicher Abtrennung einer kleinen Teilfläche an der westseitigen Grundgrenze, jeweils im unfertigen Rohbauzustand vorhanden. Der Stiegenaufgang vom 2. Obergeschoss ins Dachgeschoss ist im Rohbauzustand als einfache Holzkonstruktion ("Baustellenstiege") ausgeführt.

Im Kellergeschoss ist der Wohnung das Kellerabteil 8 als Zubehör gemäß WEG zugeordnet.

Die Wohnung wird durch Kunststofffenster belichtet, die Beheizung und Warmwasserversorgung soll durch eine Gastherme erfolgen (die vorhandene Gastherme im Vorraum ist nicht angeschlossen), die raumseitige Wärmeabgabe soll durch Plattenheizkörper erfolgen.

Die Wohnung befindet sich in **einem unfertigen Zustand, gegenüber der Einreichplanung bestehen Grundrissänderungen, Bestandspläne liegen im Bauakt der Stadtgemeinde Baden bei Wien trotz erfolgter Fertigstellungsanzeige durch den Eigentümer inklusive Bestätigung der bewilligungsgemäßen Ausführung keine auf!**

Wohnungsausstattung

2. Obergeschoss

Vorraum:

Boden:	Fliesen
Wände:	geputzt und gemalt
Decke:	geputzt und gemalt
Türe:	Wohnungseingangstüre: Holzfüllungstüre in Holzzarge
Fenster:	Kunststofffenster
Heizung:	Plattenheizkörper
	Gastherme (nicht angeschlossen)

WC:	Boden:	Fliesen
	Wände:	Fliesen auf ca. 1m, darüber geputzt und gemalt
	Decke:	geputzt und gemalt
	Türe:	Holzfüllungstüre in Holzzarge (ohne Beschlag)
	Fenster:	Kunststofffenster
		Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten (unfertig, schadhaft)

Bad:	Boden:	Fliesen
	Wände:	Fliesen auf ca. 2m, darüber geputzt und gemalt
	Decke:	geputzt und gemalt
	Türe:	Holztüre mit Glasfüllung in Holzzarge (ohne Beschlag)
	Fenster:	Kunststofffenster
	Heizung:	Plattenheizkörper, Handtuchheizkörper
		Badewanne mit Armatur
		Anschluss für Handwaschbecken
		Waschmaschinenanschluss

Vorraum:

Boden:	Holzboden
Wände:	geputzt und gemalt
Decke:	geputzt und gemalt
Türe:	offen
Fenster:	Kunststofffenster
Heizung:	Plattenheizkörper

2 Zimmer:

Boden:	Holzboden
Wände:	geputzt und gemalt
Decke:	geputzt und gemalt
Türe:	Holzfüllungstüre in Holzzarge (ohne Beschläge)
Fenster:	Kunststofffenster
Heizung:	Plattenheizkörper

Dachgeschoss

Stiege: einfache Holzstiege (Baustiege)

Bad/WC:

Boden: Fliesen
Wände: Fliesen auf ca. 2m, darüber geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: Holzfüllungstüre in Holzzarge
Fenster: Kunststofffenster (**ohne Fensterbrett**)
Heizung: Plattenheizkörper, Handtuchheizkörper
Dusche mit Armatur
Anschluss für Handwaschbecken
Anschlüsse für Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten
Waschmaschinenanschluss

Dachboden: **Rohbau**

Boden: Trockenestrich
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Fenster: Kunststofffenster (**ohne Fensterbank**), Kunststoffterrassenschiebetüre
bauliche Abtrennung einer kleinen Teilfläche an der westseitigen Grundgrenze

Topografie

laut Sachbeschluss BG Baden - Nutzwertfestsetzung, AZ: 7 Msch 11/91 vom 18.04.1991:
(Miteigentumsanteil 121/784 im Grundbuch eingetragen)

Nutzfläche 2.Obergeschoss:	66,28 m ²
Nutzfläche Dachgeschoss:	55,89 m ²
Nutzfläche Wohnung W top 8:	122,17 m²
Kellerabteil 8:	8,51 m ²

laut Einreichplan aus 2007:

Nutzfläche 2.Obergeschoss:	69,48 m ²
Nutzfläche Dachgeschoss:	72,13 m ²
Nutzfläche Wohnung W top 8:	141,61 m²

Eine Vermessung der angegebenen Nutzflächen erfolgte im Zuge der Befundaufnahme nicht.

Anmerkung: Die Nutzfläche gemäß Einreichplan aus dem Jahr weicht stark von der Nutzfläche laut Nutzwertgutachten gemäß Sachbeschluss BG Baden - Nutzwertfestsetzung, AZ: 7 Msch 11/91 vom 18.04.1991 sowie laut Wohnungseigentumsvertrag deutlich ab.

Baubehördliche Bewilligung

Das Wohnhaus wurde vor dem Jahr 1900 errichtet. Der Dachgeschossausbau der bewertungsgegenständlichen Wohnung W top 8 erfolgt aufgrund der Baubewilligung Zahl: BAU-7076-2008 vom 26.09.2008. **Die Fertigstellungsanzeige (Benutzungsbewilligung) liegt unter der Aktenzahl BAU-7076-2008 vom 28.07.2025 im Bauakt der Stadtgemeinde Baden bei Wien auf.**

Lage, Maße und Form

Die Liegenschaft besteht aus dem Grundstück mit der Nr. .339/2 in der EZ 705. Die Liegenschaft grenzt ostseitig mit einer Länge in Straßenflucht von rund 15m an die Grabengasse, die Grundstückstiefe beträgt rund 27m.

Die Liegenschaft ist als eben und nahezu waagrecht zu bezeichnen.

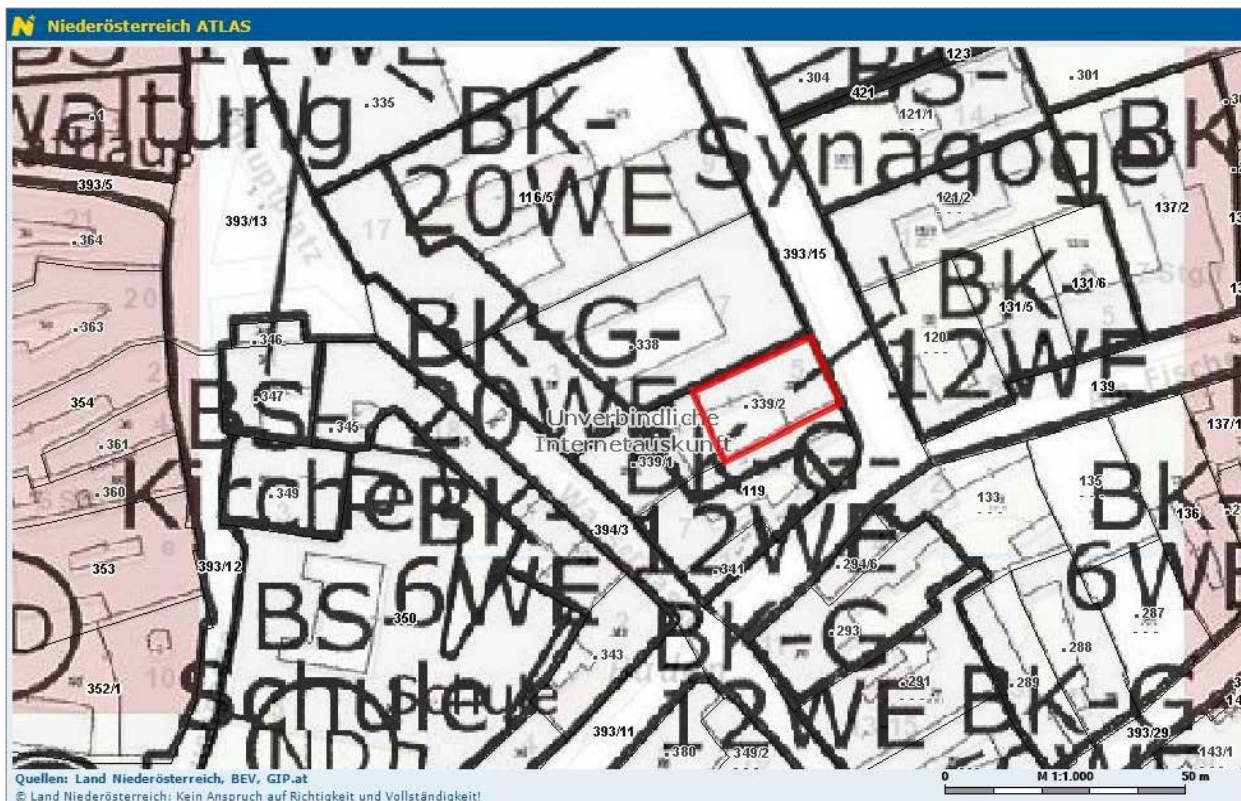
Größe der Liegenschaft

Grundstücksfläche der Liegenschaft	EZ 705	418 m ²
------------------------------------	--------	--------------------

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

Flächenwidmung

Gemäß Flächenwidmungsplan des Landes Niederösterreich liegt die Liegenschaft im **"Bauland-Kerngebiet - BK"** mit der Beschränkung auf 12 Wohneinheiten.



Energieausweis

Ein Energieausweis für den Gebäudebestand liegt nicht vor.

Anschlüsse

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

Bestandrechte - Vermietung

Der Verpflichtete wurde vom Gericht anlässlich der Anordnung der Schätzung ausdrücklich um Übermittlung aller Unterlagen insbesondere betreffend Bestandrechte ersucht.

Da von Verpflichtetenseite keinerlei Reaktion erfolgte und auch sonst keine Hinweise für das Vorhandensein von Mietrechten bestehen, wird von Bestandfreiheit ausgegangen.

Verwaltung des Wohnhauses

Das Wohnhaus wird von der Hausverwaltung
SUSNJARA GmbH
2500 Baden, Grabengasse 21/3
verwaltet.

Betriebskosten - monatliche Aufwendungen

Die monatliche Vorschreibung der Betriebskosten beträgt gem. Vorschreibung ab 01/2026 derzeit (inkl. Umsatzsteuer):

Betriebskosten	254,66 €
Reparaturfonds	134,40 €
gesamt per Monat	389,06 €

Gemäß Schreiben der Hausverwaltung besteht eine offene Forderung per 30.11.2025 in Höhe von € 5.421,27 (zuzügl. Gerichts- und Anwaltskosten).

Die Aufwendungen für elektrische Energie und Gas sind verbrauchsabhängig mit den Energieversorgern zu verrechnen.

Rücklagen Wohnhaus

Gemäß Schreiben der Hausverwaltung beträgt die Reparaturrücklage per 30.11.2025 **rund € 35.500,-- zu Gunsten** der Eigentümergemeinschaft.

Kontaminierung

Gemäß Abfrage beim Umweltbundesamt vom 03.04.2026 scheint die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in der Altlastenkarte des Umweltbundesamtes nicht auf.

Eine gesonderte Überprüfung der Liegenschaft auf Kontaminierung wurde nicht durchgeführt.

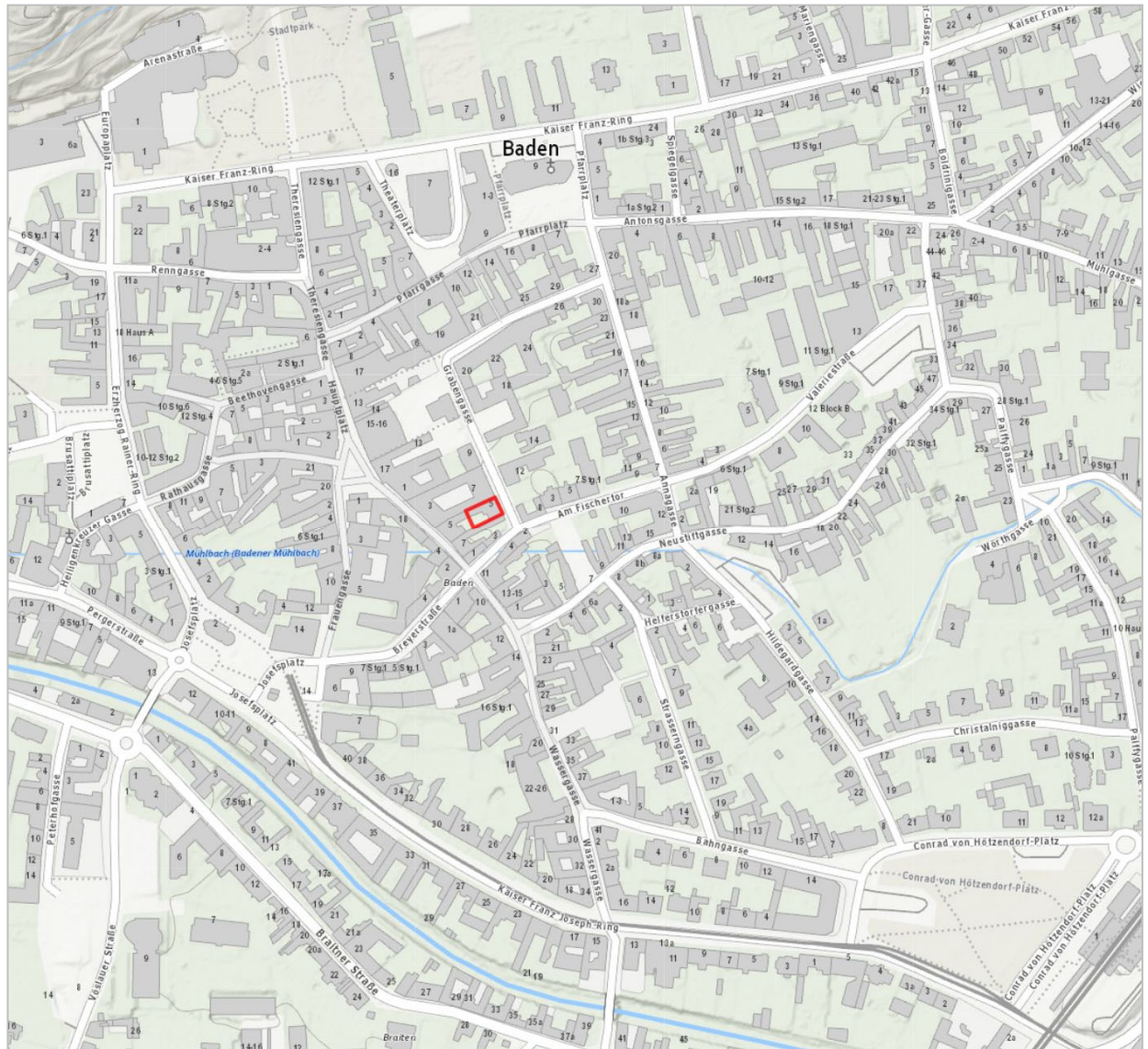
Lage, Verkehrsverhältnisse

Das Wohngebäude liegt in guter Wohnlage im Stadtzentrum von Baden bei Wien.

Wiener Neustadt liegt in südlicher Richtung in einer Entfernung von rund 30km, die südliche Stadtgrenze von Wien ist in nördlicher Richtung in rund 25km erreichbar.

Der Autobahnanschluss "Baden" der A2-Südautobahn ist in einer Entfernung von rund 4km zu erreichen.

An öffentlichen Verkehrsmitteln stehen am nahen Josefsplatz die Wiener Lokalbahn (Badner Bahn) in Richtung Wien und zum Bahnhof Baden bei Wien (Regionalzüge und Schnellbahnverbindungen Richtung Wien und Richtung Wiener Neustadt) sowie diverse Busverbindungen zur Verfügung.



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

Infrastruktur

Die Geschäfte des täglichen Bedarfs und weitere Einkaufsmöglichkeiten stehen vor allem im Stadtzentrum von Baden bei Wien bzw. an der Wiener Straße stadtauswärts zur Verfügung. Baden bei Wien weist eine gute Geschäftsinfrastruktur auf und alle wichtigen Verwaltungs- und Versorgungseinrichtungen sind im Stadtgebiet von Baden bei Wien vorhanden.

Kindergärten, Volksschulen, eine Neue Mittelschule, zwei BG & BRGs sowie eine HASCH & HAK befinden sich in Baden bei Wien.

GUTACHTEN UND BEWERTUNG

Allgemeine Bewertungsgrundlagen

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

Bewertungsmethode

Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen

das Vergleichswertverfahren

das Sachwertverfahren

und das Ertragswertverfahren

zur Verfügung.

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

Für die Bewertung des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum sind das **Sach-** und das **Vergleichswertverfahren** als die für Miteigentumsanteile - Wohnungseigentum an Wohnungen geeignete Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

Aus den Ergebnissen der Wertermittlungsverfahren ist der **Verkehrswert** des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum abzuleiten.

Der Sachwert

Setzt sich aus dem Bodenwert, dem Gebäudewert, dem Wert der Außenanlagen und dem Wert der vorhandenen Anschlüsse zusammen.

Der Bodenwert

Wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Dieser wird aus valorisierten Kaufpreisen unbebauter Grundstücke ähnlicher Lage, Größe und Beschaffenheit und Ausnutzungsmöglichkeit abgeleitet, wobei abweichende Verhältnisse durch Zu- und Abschläge Berücksichtigung finden.

Der Wert bebauter Grundstücke vermindert sich um die Freimachungs- bzw. Demolierungskosten der darauf befindlichen Objekte.

Der Herstellungswert (Neubauwert)

Errechnet sich nach der verbauten Fläche bzw. dem umbauten Raum der Objekte, wofür als Ausgangswert der Neubauwert zum Stichtag der Gutachtenserstellung dient. Dieser Neubauwert ergibt, um den verlorenen Bauaufwand sowie die technische und wirtschaftliche Entwertung infolge des Baualters und der Kosten der notwendigen Instandsetzung vermindert, den Gebäudewert als Zeitwert.

Der Wert der baulichen Außenanlagen

Wird für abnutzbare Bauteile und Gegenstände wie der Gebäudewert ermittelt bzw. werden aus Vereinfachungsgründen meist nur Erfahrungswerte, den Zustand der Anlagen berücksichtigend, verwendet.

Der Wert der sonstigen Anlagen

Gärtnerische Anlagen werden nach Erfahrungssätzen bewertet, wobei die Vergütungssätze der Richtlinien der Landeskammer für Land- und Forstwirtschaft berücksichtigt werden.

Der Wert der vorhandenen Anschlüsse

Richtet sich nach den zum Stichtag der Gutachtenserstellung geltenden Sätzen und Gebühren.

Der Vergleichswert

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

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

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

Hinweise zur Bewertung

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

Sachwert

Für die Bewertung wird das **Sachwertverfahren im Sinne des § 6 LBG** angewendet.

Ermittlung des Bodenwertanteiles

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

Das Vergleichswertverfahren ist zur Ermittlung des Wertes unbebauter Grundstücke das geeignete Verfahren.

Als Vergleichsdaten wurden Preise von Verkaufsvorgängen von Liegenschaften im Stadtgebiet von Baden aus den Jahren 2020 bis 2025 erhoben.

Die zu bewertende Liegenschaft und die Vergleichsgrundstücke haben die Widmung Bauland - Wohngebiet bzw. Bauland - Kerngebiet.

Bodenkontaminationen wurden vom gefertigten Sachverständigen nicht untersucht.

Vergleichsgrundstücke - Kaufvorgänge 2020 bis 2025

Nr	Datum KV	F m ²	y €/m ²	Kaufpreis €
1	Apr.20	347	1.138,3	395.000
2	Dez.21	1.211	1.775,4	2.150.000
3	Okt.22	686	918,4	630.000
4	Aug.24	385	831,2	320.000
5	Nov.25	1.415	1.060,1	1.500.000
Summen		4.044	5.723,4	4.995.000
arithmetisches Mittel			1.144,7	

Bodenwertanteil pro m² Grundstücksfläche: ist rund 1.140 €/m²

Ermittlung Bodenwert der Gesamtliegenschaft

berechnen: rund 418 m² x rund 1.140 €/m² NF = 476.520 €

Anteiliger Bodenwert Wohnung W top 8

Nutzwerte W top 8 gemäß Grundbuch: 121 / 784

476.520 € / 784 x 121 = 73.545 €

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

0 €

Anteiliger Bodenwert des Wohnungseigentumsobjektes W top 8 73.545 €

Ermittlung des Bauwertes

Normalherstellungskosten

Als Normalherstellungskosten für das Wohngebäude werden die Richtpreise für Wohnhäuser aus der Literatur (Empfehlungen für Herstellungskosten aus der Sachverständige 3/2025) mit durchschnittlicher Ausstattung (Ausstattungsqualität normal) zugrunde gelegt.

Die Normalherstellungskosten sind aufgrund der überwiegend privaten Nutzungsmöglichkeit **inklusive Umsatzsteuer** berücksichtigt.

Normalherstellungskosten:	pro m² NGF	
Wohngebäude:	€ 2.900,00	Stand 2025
Zuschlag für Lage im Stadtzentrum rund:	ergibt rund € 3.190,00	10%
Zuschlag für Lage im Dachgeschoss rund:	ergibt rund € 3.510,00	10%
Berücksichtigung des vorhandenen Fertigstellungsgrad rund:		
Wohnung Top 8 - 2. Obergeschoss:	€ 3.160,00	90%
Wohnung Top 8 - Dachgeschoss:	€ 2.110,00	60%

Normalherstellungswert

Ermittlungsbasis - Nutzfläche

Nutzfläche - 2. Obergeschoss:	rund	66 m²	x	3.160 €/m² =	208.560 €
Nutzfläche - Dachgeschoss:	rund	56 m²	x	2.110 €/m² =	118.160 €

Normalherstellungswert per 03/2026	326.720 €
---	------------------

Wirtschaftliche Wertminderung

Für die vorliegende Fertigstellungsanzeige trotz unfertigem Zustand der Wohnung in der Natur wird die wirtschaftliche Wertminderung mit

10,0%	angesetzt.	
	ergibt	-32.672 €

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

Die Nutzfläche im Bestand gemäß Einreichplan weicht deutlich von der Nutzfläche laut Nutzwertgutachten und laut WE-Vertrag ab, daher wird ein Abzug in Höhe von

5,0%	angesetzt.	
	ergibt	-14.702 €

Wohnungswert	279.346 €
---------------------	------------------

Wert der baulichen Außenanlagen keine vorhanden

Bauwert	279.346 €
----------------	------------------

Ermittlung des Wertes der sonstigen Anlagen	<i>keine vorhanden</i>	0 €
--	------------------------	-----

Wert der sonstigen Anlagen	0 €
-----------------------------------	------------

Ermittlung des Wertes des Zubehörs	<i>keine vorhanden</i>	0 €
---	------------------------	-----

Wert des Zubehörs	0 €
--------------------------	------------

Ermittlung des Sachwertes des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum an W top 8

anteiliger Bodenwert Wohnung W top 8	73.545 €
Bauwert Wohnung W top 8	279.346 €
Wert der sonstigen Anlagen	0 €
Wert des Zubehörs	0 €

Sachwert des Wohnungseigentumsobjektes W top 8	352.891 €
---	------------------

Vergleichswert

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

Das Vergleichswertverfahren ist zur Ermittlung des Wertes eines bestandsfreien Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum eines Mehrfamilienwohnhauses das geeignete Verfahren.

Bewertung

Als Vergleichsdaten wurden Preise von Verkaufsvorgängen von Eigentumswohnungen aus den Jahren 2023 bis 2025 in der näheren Umgebung erhoben.

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

Bodenkontaminationen wurden vom gefertigten Sachverständigen nicht untersucht.

Vergleichsobjekte - Kaufvorgänge 2023 bis 2025

Vergleichsobjekt 1

Tagebuchzahl	7272/2023	<i>Am Fischertor 10</i>
Mindestanteil	101 / 5944	<i>WE-Begründung 2001</i>
Nutzfläche rund	91,00 m ²	<i>+ 5m² Balkon</i>
Kaufpreis inkl. KFZ-Stpl.	€ 420.000,00	
abzügl. KFZ-Stpl.	-€ 20.000,00	
Kaufpreis	€ 400.000,00	

<i>Lage vergleichbar</i>	0,0%
<i>Freiflächen</i>	-7,5%
Harmonisierungsfaktor	-7,5%
harmonisierter Kaufpreis	€ 370.000,00

Datum Kaufvertrag 28.07.2023

Valorisierung zum Bewertungsstichtag 0,0%

Kaufpreis Stand 2026 **€ 370.000,00**

Vergleichsobjekt 2

Tagebuchzahl	7722/2024	<i>Annagasse 12</i>
Mindestanteil	224 / 1158	<i>WE-Begründung k.A.</i>
Nutzfläche rund	118,00 m ²	<i>+ 20m² Balkon</i>
Kaufpreis	€ 730.000,00	

<i>Lage vergleichbar</i>	0,0%
<i>Freiflächen</i>	-7,5%
Harmonisierungsfaktor	-7,5%
harmonisierter Kaufpreis	€ 675.250,00

Datum Kaufvertrag 21.08.2023

Valorisierung zum Bewertungsstichtag 0,0%

Kaufpreis Stand 2026 **€ 675.250,00**

Vergleichsobjekt 3

Tagebuchzahl	8278/2023	<i>Am Fischertor 12</i>
Mindestanteil	76 / 2972	<i>WE-Begründung 2001</i>
Nutzfläche rund	76,00 m ²	<i>+ Balkon</i>
Kaufpreis inkl. KFZ-Stpl.	€ 363.000,00	
abzügl. KFZ-Stpl.	-€ 20.000,00	
Kaufpreis	€ 343.000,00	

<i>Lage vergleichbar</i>	0,0%
<i>Freiflächen</i>	-7,5%
Harmonisierungsfaktor	-7,5%
harmonisierter Kaufpreis	€ 317.275,00

Datum Kaufvertrag 14.09.2023

Valorisierung zum Bewertungsstichtag 0,0%

Kaufpreis Stand 2026 **€ 317.275,00****Vergleichsobjekt 4**

Tagebuchzahl	3626/2024	<i>Neustiftgasse 21</i>
Mindestanteil	82 / 3584	<i>WE-Begründung 2012</i>
Nutzfläche rund	80,00 m ²	<i>+ 15m² Balkon</i>
Kaufpreis	€ 340.000,00	

<i>Lage vergleichbar</i>	0,0%
<i>Freiflächen</i>	-7,5%
Harmonisierungsfaktor	-7,5%
harmonisierter Kaufpreis	€ 314.500,00

Datum Kaufvertrag 14.12.2023

Valorisierung zum Bewertungsstichtag 0,0%

Kaufpreis Stand 2026 **€ 314.500,00****Vergleichsobjekt 5**

Tagebuchzahl	3851/2024	<i>Wassergasse 5</i>
Mindestanteil	111 / 806	<i>WE-Begründung 2013</i>
Nutzfläche rund	113,00 m ²	<i>+ 23m² Terrasse</i>
Kaufpreis	€ 522.000,00	

<i>Lage vergleichbar</i>	0,0%
<i>Freiflächen</i>	-7,5%
Harmonisierungsfaktor	-7,5%
harmonisierter Kaufpreis	€ 482.850,00

Datum Kaufvertrag 13.05.2024

Valorisierung zum Bewertungsstichtag 0,0%

Kaufpreis Stand 2026 **€ 482.850,00****Vergleichsobjekt 6**

Tagebuchzahl	5066/2024	<i>Neustiftgasse 37</i>
Mindestanteil	100 / 3644	<i>WE-Begründung 2001</i>
Nutzfläche rund	91,00 m ²	
Kaufpreis inkl. KFZ-Stpl.	€ 359.000,00	
abzügl. KFZ-Stpl.	-€ 20.000,00	
Kaufpreis	€ 339.000,00	

<i>Lage vergleichbar</i>	0,0%
<i>Freiflächen</i>	0,0%
Harmonisierungsfaktor	0,0%
harmonisierter Kaufpreis	€ 339.000,00

Datum Kaufvertrag 14.06.2024

Valorisierung zum Bewertungsstichtag 0,0%

Kaufpreis Stand 2026 **€ 339.000,00**

	Nutzfläche	harm. + valor. Kaufpreis	y €/m²
Vergleichsobjekt 1	91,00	370.000	4.065,9
Vergleichsobjekt 2	118,00	675.250	5.722,5
Vergleichsobjekt 3	76,00	317.275	4.174,7
Vergleichsobjekt 4	80,00	314.500	3.931,3
Vergleichsobjekt 5	113,00	482.850	4.273,0
Vergleichsobjekt 6	91,00	339.000	3.725,3
Summen	569,00	2.498.875	25.892,6
arithmetisches Mittel			4.315,4

Vergleichspreis zum Stichtag: **ist rund** **4.320 € / m² Nutzfläche**

Berücksichtigung des vorhandenen Fertigstellungsgrad rund:

Wohnung W top 8 - 2. Obergeschoss rund 90% ergibt rund 3.890 € / m² Nutzfläche

Wohnung W top 8 - Dachgeschoss rund 60% ergibt rund 2.590 € / m² Nutzfläche

Ermittlung Vergleichswert

berechnen:	Wohnung W top 8 - 2. Obergeschoss rund:	66 m² x 3.890	=	256.740 €
	Wohnung W top 8 - Dachgeschoss rund:	56 m² x 2.590	=	145.040 €
				<u>401.780 €</u>

Wirtschaftliche Wertminderung *aus Sachwertermittlung übernommen* -32.672 €

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände -14.702 €
aus Sachwertermittlung übernommen

Vergleichswert des Wohnungseigentumsobjektes W top 8	354.406 €
---	------------------

Ermittlung der Rechte und Lasten

Im Grundbuch der EZ 705 B-LNR. 1 mit Abfragedatum 03.04.2026 sind folgende Rechte und Lasten eingetragen:

Eintragungen im A2-Blatt: *keine Eintragungen*

Eintragungen im C-Blatt:

```
***** C *****
57   auf Anteil B-LNR 1
    a 5266/2015 (Entscheidendes Gericht BG Gmunden - 2080/2015)
      Pfandurkunde 2015-04-08
      PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 430.000,--
      für Raiffeisen Regionalbank Mödling eGen (FN 99100k)
    c 5266/2015 (Entscheidendes Gericht BG Gmunden - 2080/2015)
      Simultanhaftung mit
      EZ 270 KG 42116 Gmunden
      EZ 705 KG 04002 Baden
    d 2733/2024 VORRANG von LNR 72 vor 57
67   auf Anteil B-LNR 1
    b 4886/2022 IM RANG 6028/2021 Schuld- und
      Pfandbestellungsurkunde 2021-06-07
      PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 220.000,--
      für [REDACTED]
    c 2733/2024 VORRANG von LNR 72 vor 67
    d 2734/2024 (Entscheidendes Gericht BG Hernals - 1628/2024)
      Simultan haftende Liegenschaften
      EZ 224 GB 01403 Neulerchenfeld
      EZ 705 GB 04002 Baden
72   auf Anteil B-LNR 1
      für Raiffeisen Bezirksbank Neusiedl Ost eGen (FN 124790s)
    b 2733/2024 VORRANG von LNR 72 vor 57 67
    c 3237/2025 Hypothekarklage wegen EUR 210.000,-- (LG Wiener
      Neustadt - 24 Cg 54/25v-3)
73   auf Anteil B-LNR 1
    a 3928/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (8 C 574/24z)
74   auf Anteil B-LNR 1
    a 5908/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (8 C 844/24f)
75   auf Anteil B-LNR 1
    a 8156/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (15 C 987/24m)
76   auf Anteil B-LNR 1
    a 10272/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (8 C 1422/24f)
77   auf Anteil B-LNR 1
    a 4044/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (8 C 525/25w)
78   auf Anteil B-LNR 1
    a 7369/2025 (Entscheidendes Gericht BG Lilienfeld - 1016/2025)
      Bewilligung 2025-07-29
      PFANDRECHT                                vollstr EUR 100.000,--
      samt 5 % Z seit 2023-04-05, Kosten EUR 6.786,75 samt 4 % Z
      seit 2025-05-30, Antragskosten EUR 3.119,22 für
      [REDACTED]
      (10 E 14/25i - BG Gmunden)
    b 7369/2025 (Entscheidendes Gericht BG Lilienfeld - 1016/2025)
      Simultan haftende Liegenschaften
      EZ 50 KG 19338 Gscheid
      EZ 705 KG 04002 Baden zu B-LNR.1
      EZ 224 KG 01403 Neulerchenfeld zu B-LNR.16 19
79   auf Anteil B-LNR 1
    a 8058/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
```

- Hereinbringung von vollstr EUR 3.544,05
Zinsen und Kosten lt. Beschluss 2025-09-29 für
EG EZ 705 KG 04002 Baden 2500 Baden, Grabengasse 5
(5 E 55/25m)
- 80 auf Anteil B-LNR 1
a 8277/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (15 C 971/25k)
- 82 auf Anteil B-LNR 1
a 11190/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (9 C 952/25x)
- 83 auf Anteil B-LNR 1
a 2172/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (15 C 250/26g)

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

Rechte und Lasten

0 €

Ermittlung des Verkehrswertes

Sachwert des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum	352.891 €
Vergleichswert des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum	354.406 €
Mittelwert aus Sachwert und Ertragswert	353.649 €
Marktanpassung / Berücksichtigung der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs	0% 0 €
Verkehrswert ohne Rechte und Lasten	353.649 €
Rechte und Lasten	0 €
	353.649 €
Verkehrswert mit Rechte und Lasten	gerundet 354.000 €

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

Verkehrswert des <u>Miteigentumsanteiles -</u> <u>Wohnungseigentum an W top 8</u> mit Rechte und Lasten	354.000 €
--	------------------

(in Worten Euro Dreihundertvierundfünfzigtausend)

Der Verkehrswert versteht sich als "geldlastenfreier" Werte des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum an W top 8.

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

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Das Gutachten umfasst 24 Seiten.

25173-2500

BEILAGENSAMMLUNG

ZUM BEWERTUNGSGUTACHTEN MITEIGENTUMSANTEIL - WOHNUNGSEIGENTUM

**Zur Ermittlung des V E R K E H R S W E R T E S des Miteigentumsanteiles -
Wohnungseigentum an W top 8 - an der Liegenschaft**

Grundbuch:	04002 Baden	
Einlagezahl:	705	B-LNR: 1
Mindestanteil:	121 / 784	
Bezirksgericht:	Baden	
Adresse:	2500 Baden, Grabengasse 5	

INHALTSVERZEICHNIS

Beilage 1	Grundbuchsauszug
Beilage 2	Grundrisse
Beilage 3	Fotodokumentation
Beilage 4	Wohnungseigentumsvertrag
Beilage 5	Fertigstellungsanzeige

GRUNDBUCHSAUSZUG

KATASTRALGEMEINDE 04002 Baden
BEZIRKSGERICHT Baden

EINLAGEZAHL 705

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 1 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 2172/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

Plombe 2996/2026

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.339/2	GST-Fläche	418	
	Bauf. (10)	284	
	Gärten(10)	134	Grabengasse 5

Legende:

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

***** B *****

1 ANTEIL: 121/784

g 3779/1993 Wohnungseigentum an W top 8
m 2883/2008 Beschluss 2007-03-20 Eigentumsrecht (6 E 41/06g)
o 6027/2021 Änderung Firmenwortlaut

***** C *****

57 auf Anteil B-LNR 1

a 5266/2015 (Entscheidendes Gericht BG Gmunden - 2080/2015)
Pfandurkunde 2015-04-08

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 430.000,--
für Raiffeisen Regionalbank Mödling eGen (FN 99100k)

c 5266/2015 (Entscheidendes Gericht BG Gmunden - 2080/2015)

Simultanhaftung mit
EZ 270 KG 42116 Gmunden
EZ 705 KG 04002 Baden

d 2733/2024 VORRANG von LNR 72 vor 57

67 auf Anteil B-LNR 1

b 4886/2022 IM RANG 6028/2021 Schuld- und
Pfandbestellungsurkunde 2021-06-07

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 220.000,--
für

c 2733/2024 VORRANG von LNR 72 vor 67

d 2734/2024 (Entscheidendes Gericht BG Hernals - 1628/2024)

Simultan haftende Liegenschaften
EZ 224 GB 01403 Neulerchenfeld
EZ 705 GB 04002 Baden

72 auf Anteil B-LNR 1

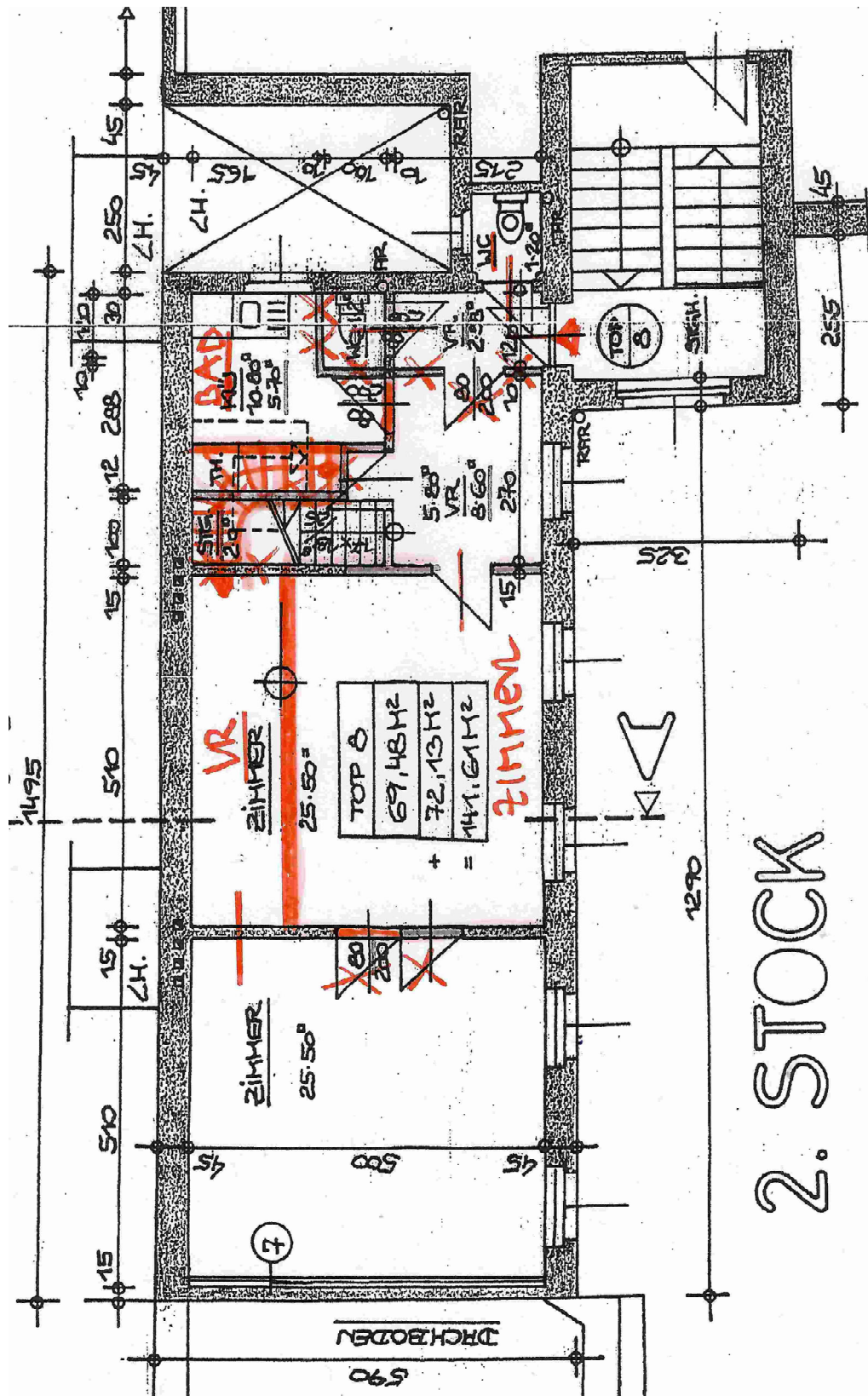
- a 2733/2024 Pfandurkunde 2022-12-27
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 432.000,--
für Raiffeisen Bezirksbank Neusiedl Ost eGen (FN 124790s)
- b 2733/2024 VORRANG von LNR 72 vor 57 67
- c 3237/2025 Hypothekarklage wegen EUR 210.000,-- (LG Wiener
Neustadt - 24 Cg 54/25v-3)
- 73 auf Anteil B-LNR 1
- a 3928/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (8 C 574/24z)
- 74 auf Anteil B-LNR 1
- a 5908/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (8 C 844/24f)
- 75 auf Anteil B-LNR 1
- a 8156/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (15 C 987/24m)
- 76 auf Anteil B-LNR 1
- a 10272/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (8 C 1422/24f)
- 77 auf Anteil B-LNR 1
- a 4044/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (8 C 525/25w)
- 78 auf Anteil B-LNR 1
- a 7369/2025 (Entscheidendes Gericht BG Lilienfeld - 1016/2025)
Bewilligung 2025-07-29
PFANDRECHT vollstr EUR 100.000,--
samt 5 % Z seit 2023-04-05, Kosten EUR 6.786,75 samt 4 % Z
seit 2025-05-30, Antragskosten EUR 3.119,22 für

(10 E 14/25i - BG Gmunden)
- b 7369/2025 (Entscheidendes Gericht BG Lilienfeld - 1016/2025)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 50 KG 19338 Gscheid
EZ 705 KG 04002 Baden zu B-LNR.1
EZ 224 KG 01403 Neulerchenfeld zu B-LNR.16 19
- 79 auf Anteil B-LNR 1
- a 8058/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 3.544,05
Zinsen und Kosten lt. Beschluss 2025-09-29 für
EG EZ 705 KG 04002 Baden 2500 Baden, Grabengasse 5
(5 E 55/25m)
- 80 auf Anteil B-LNR 1
- a 8277/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (15 C 971/25k)
- 82 auf Anteil B-LNR 1
- a 11190/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (9 C 952/25x)
- 83 auf Anteil B-LNR 1
- a 2172/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (15 C 250/26g)

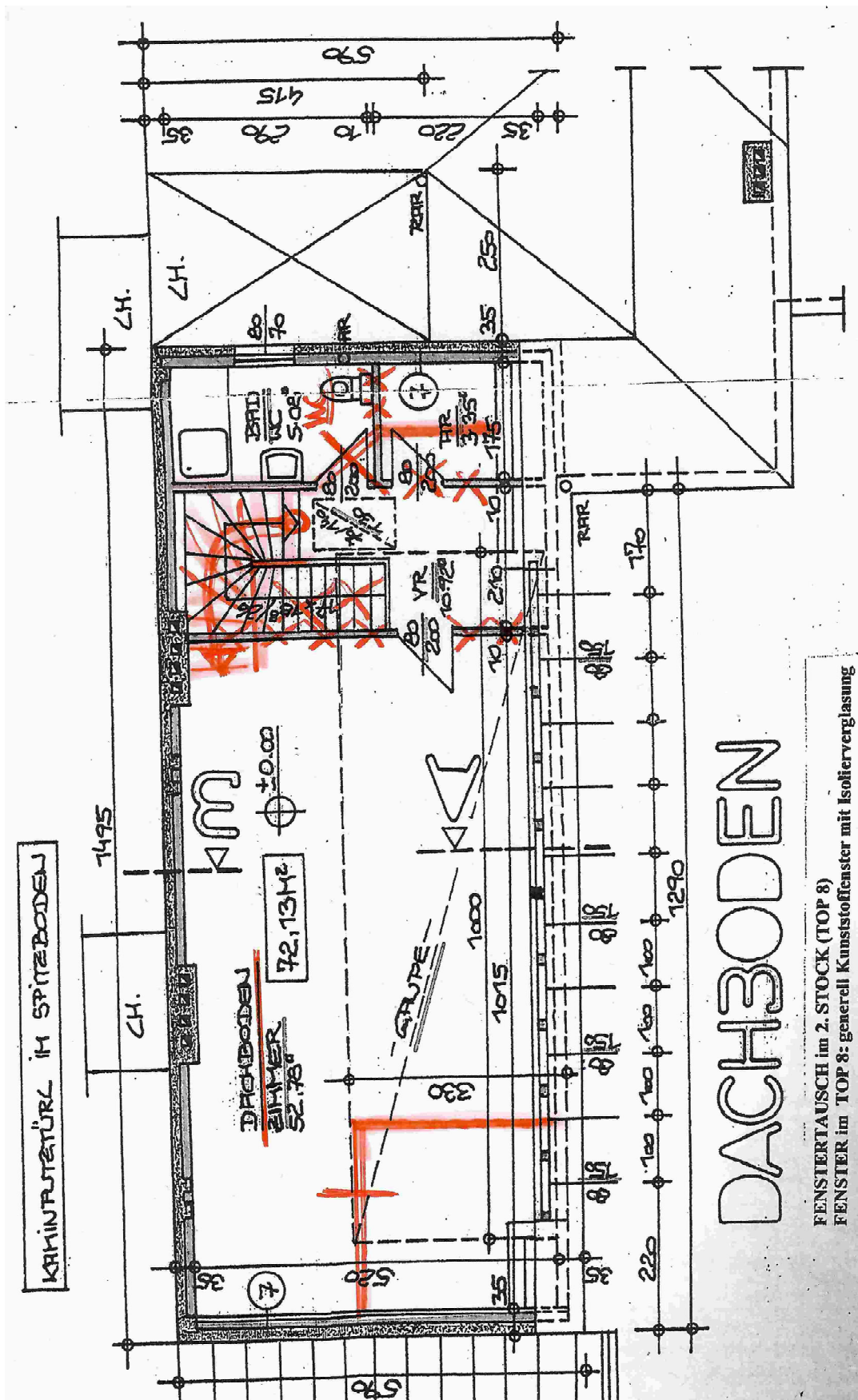
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

WOHNUNGSGRUNDRISS

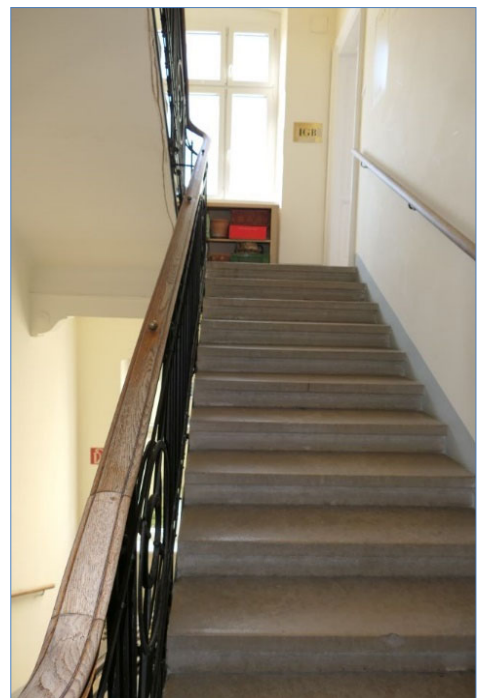
2.Obergeschoss

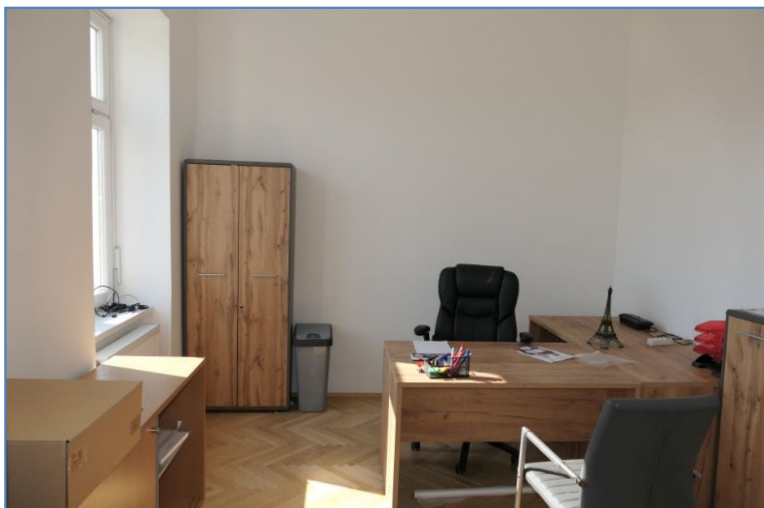
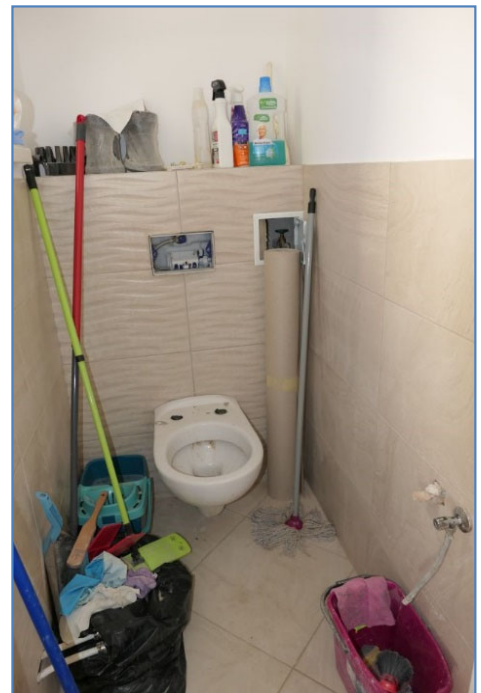


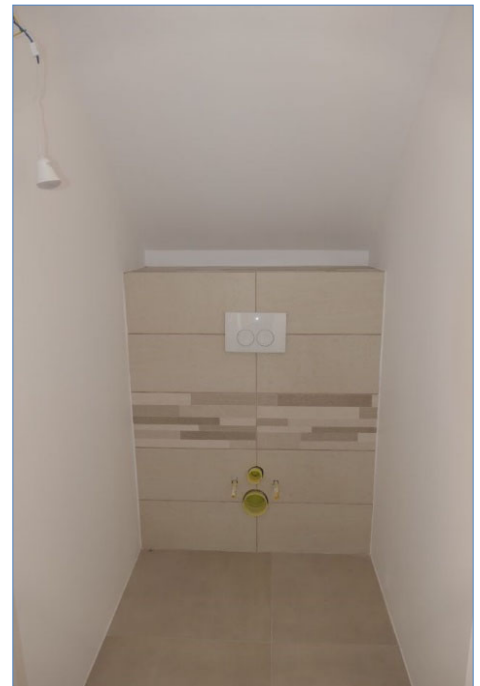
Dachgeschoss



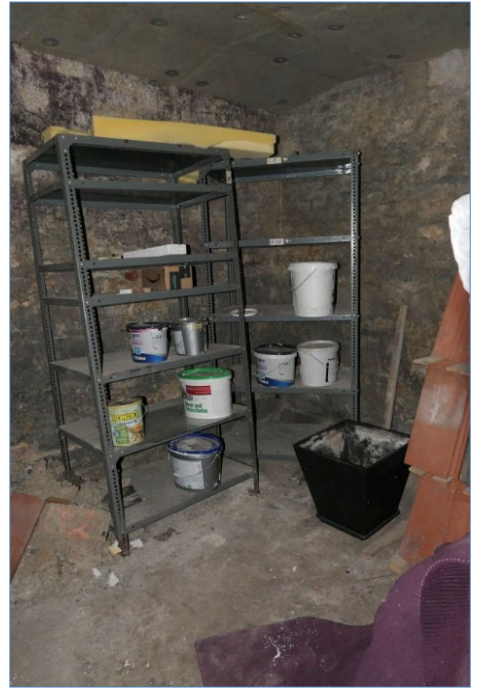
FOTODOKUMENTATION











Beilage 4

/A

3779/93

Angezeigt am 29. MÄRZ 1993 u. unter B.R.P.
339934 verbucht
Finanzamt für Gebühren u.
Verkehrssteuern in Wien

Stamm

WE-0427

GROHS
HOFFER
REINER
TE
Nr. 160
HOF
26 SERIE

120

WOHNUNGSEIGENTUMSÜBEREINKOMMEN

zur Begründung von Wohnungseigentum an der Liegenschaft EZ 705 Grundbuch
04002 Baden, Bezirksgericht Baden mit dem Grundstück .339/2 Baufläche
und der Grundstücksadresse Grabengasse 5

abgeschlossen zwischen den in der angeschlossenen - einen integrierenden
Bestandteil dieses Vertrages bildenden - Liste genannten Miteigentümern
wie folgt:

I.

Die Vertragschließenden sind grundbücherliche Miteigentümer der Liegen-
schaft. In den jeweiligen Kaufverträgen über ihre Miteigentumsanteile
haben die Miteigentümer ihre unwiderrufliche Absicht und Verpflichtung
erklärt, zur Begründung von Wohnungseigentum an der gegenständlichen
Liegenschaft ein Wohnungseigentumsübereinkommen in verbücherungsfähiger
Form abzuschließen und einer Berichtigung der Miteigentumsanteile auf
Grund der Nutzwertfeststellung ohne Anspruch auf Wertausgleich zuzustim-
men.

II.

Die Vertragschließenden kommen nunmehr überein, an den in der Tabelle
bezeichneten Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten, deren Größe und La-
ge aus der Tabelle hervorgeht und die mit dem Nutzwertfestsetzungsbe-

10336
schluß vom 18.4.1991, 7 Msch 11/91 des Bezirksgerichtes Baden übereinstimmt, Wohnungseigentum zu begründen.

III.

Die den einzelnen Wohnungen laut Tabelle entsprechenden Eigentumsanteile (Mindestanteile § 3 WEG 1975) wurden mit dem Nutzwertfestsetzungsbeschluß vom 18.4.1991, 7 Msch 11/91 festgesetzt.

Die Aufteilung sämtlicher Aufwendungen der Liegenschaft erfolgt im Verhältnis der Quadratmeternutzfläche. Dieser abweichende Aufteilungsschlüssel ist gemäß § 19 Abs.3 WEG als schriftliche Vereinbarung zwischen allen Wohnungseigentümern im Grundbuch anzumerken.

Festgehalten wird, daß die mit den einzelnen Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten grundbücherlich zu verbindenden Mindestanteile wie in der angeschlossenen Tabelle aufgeteilt, dem Verhältnis der Nutzwerte der einzelnen Wohnungen bzw. sonstigen Räumlichkeiten zur Gesamtsumme der Nutzwerte aller Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten der Liegenschaft entsprechen.

Die Miteigentümer räumen einander hiemit gegenseitig das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung über die in der Tabelle und im vorgenannten Nutzwertfestsetzungsbeschluß mit den jeweiligen Mindestanteilen verbundenen Wohnungen samt Zubehör und sonstigen Räumlichkeiten, also das Wohnungseigentumsrecht im Sinne des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1975, BGBl. 417 in der jeweiligen Fassung, ein.

IV.

Erfolgen bauliche Vorgänge auf dieser Liegenschaft, die einer baubehördlichen Bewilligung bedürfen, so sind die Nutzwerte neu festzusetzen. Ein dahingehender Antrag ist durch den oder die Miteigentümer zu stellen in deren ausschließlich genutzten Bereich (Wohn- und sonstige Räumlichkeiten) die Bauführung erfolgte. Sind auch der allgemeinen Nutzung unterliegende Teile von der Bauführung betroffen, erfolgt eine neue Nutzwert-

setzung und deren Verbücherung auf gemeinsame Kosten nach den neuen Mindestanteilen.

§ 4 Abs.2 WEG 1975 haben die Miteigentümer die Übertragung und Übernahme von Miteigentumsanteilen durchzuführen, damit die neue Nutzwertfestsetzung verbüchert werden kann. Erfolgte die Bauführung, die zur Nutzwertfestsetzung führte, in einem der ausschließlichen Nutzung eines der Miteigentümer unterliegenden Bereich (Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit) und auf seine eigene Kosten, so erfolgt die grundbücherliche Übernahme bzw. Übertragung von Liegenschaftsanteilen zur Herstellung der neuen Mindestanteile ohne Gegenleistung (sofern sich am Anteil der gesamten Wohneinheit de facto nichts ändert).

V.

Die Interfertigten erklären ihre Einwilligung, daß die jeweiligen Liegenschaftsanteile entsprechend dem Ergebnis des Nutzwertfestsetzungsverfahrens grundbücherlich berichtigt werden und bei jedem Mindestanteil das Wohnungseigentum an der entsprechenden Wohnung bzw. sonstigen Räumlichkeiten laut Tabelle eingetragen wird.

VI.

Die Vertragsteile kommen überein, daß ob den 122/768-stel Miteigentumsanteilen der Liegenschaft EZ 705 Grundbuch 04002 Baden, mit denen das Wohnungseigentum an der Wohnung top Nr.5 untrennbar verbunden werden soll, das Fruchtgenußrecht für Frau Gerlinde Ceipek, geb.1942-09-23 eingetragen und im Grundbuch einverleibt wird bzw. ist.

VII.

Im Vertrag widersprechende Vereinbarungen zwischen den Vertragspartnern sind unwirksam.

VIII.

Die Vertragsteile halten einvernehmlich fest, daß dieser Vertrag zur Gänze der Schriftform unterliegt, ebenfalls die abweichende Form. Einverständlich wird festgehalten, daß keinerlei Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen.

IX.

Die Miteigentümer erteilen sohin dem Rechtsanwalt Dr. Andreas Grohsasitz 1010 Wien, Freyung 6/11 die

S P E Z I A L V O L L M A C H T

DR. ANDREAS GROHSASITZ
DR. WOLFGANG
DR. ANDREAS R
RECHTSANWA
WIEN I, FREYUNG
(SCHOTTENHOF)
TEL. 533 87 26 - 26

1. Alle zur grundbücherlichen und sonstigen Durchführung des jeweiligen Kaufvertrages und dieses Wohnungseigentumsvertrages noch erforderlichen Erklärungen mit Wirksamkeit für uns abzugeben, Anträge zu stellen und Zustellungen entgegenzunehmen, insbesondere
2. mit Wirksamkeit für uns festzustellen, daß die mit den einzelnen Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten grundbücherlich zu verbindenden Mindestanteile wie in der angeschlossenen Tabelle aufgeteilt dem Verhältnis des Nutzwertes der einzelnen Wohnungen bzw. sonstigen Räumlichkeiten zur Gesamtsumme der Nutzwerte aller Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten der Liegenschaft entsprechen,
3. mit Wirksamkeit für uns die Aufsandungserklärung dahin abzugeben, daß die Liegenschaftsanteile laut Kaufvertrag bzw. Grundbuchstand entsprechend dem Ergebnis des Nutzwertfestsetzungsverfahrens grundbücherlich berichtigt werden und bei jedem Mindestanteil das Wohnungseigentum an der entsprechenden Wohnung bzw. sonstigen Räumlichkeiten eingetragen wird,
4. mit Wirksamkeit für uns die nach Vorliegen der Nutzwerte noch erforderlichen Ergänzungen dieses Vertrages vorzunehmen und zu erklären sowie Grundbuchseingaben und Eingaben bei Verwaltungs- und Finanzbehörden zu

fertigen, Grundb
gegen Rechtsmi
verwaltungsgeric
cherlicher Eint
tumsvertrag um
betreffend das
die das Verhält

5. falls im K
vorgesehen ist
oder tatsächli
ermächtigt und
genschaftsante
chen Erklärun
Begründung vo
nicht möglich

6. da alle M
tums verpfli
rufflich. Wei
liche Durchf
schaften der
Aufschub en
verlust sein

7. Die Kost
Vollmachtge
Durchführun
eigentumsv

Sämtliche
Sinne der
renzantei
chen Bes



fertigen, Grundbuchsbescheide und andere Bescheide entgegenzunehmen, und dagegen Rechtsmittel einzubringen auch Beschwerde beim Verfassungs- und Verwaltungsgerichtshof zu erheben und Gesuche um Bewilligung grundbücherlicher Eintragungen jeder Art zu fertigen, sowie den Wohnungseigentumsvertrag um jene Punkte des Kaufvertrages zu ergänzen, die Regelungen betreffend das Miteigentum, die gemeinsame Nutzung oder Verwaltung oder die das Verhältnis der Miteigentümer untereinander regeln betreffen,

5. falls im Kaufvertrag die Begründung von Ehegattenwohnungseigentum vorgesehen ist, und dies bei Vorliegen der Nutzwerte aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht möglich ist, werden die Vollmachtsträger ermächtigt und bevollmächtigt, jedenfalls die zur Berichtigung der Liegenschaftsanteile nach dem Ergebnis der Nutzwertfestsetzung erforderlichen Erklärungen abzugeben und Anträge zu stellen, auch wenn also die Begründung von Wohnungseigentum hinsichtlich der betreffenden Wohnung nicht möglich ist,

6. da alle Miteigentümer wechselseitig zur Begründung des Wohnungseigentums verpflichtet sind, ist die hier erteilte Spezialvollmacht unwiderruflich. Weiters wird einvernehmlich festgehalten, daß die grundbücherliche Durchführung des hier vereinbarten Wohnungseigentums zu den Geschäften der Machthaber im Sinne des § 1015 ABGB gehören, welche keinen Aufschub erleiden und daher auch bei Tod eines Gewaltgebers oder bei Verlust seiner Geschäftsfähigkeit durchzuführen sind.

7. Die Kosten des Wohnungseigentumsvertrages selbst werden nicht von dem Vollmachtgeber getraen, sondern bloß die Kosten der grundbücherlichen Durchführung, dies nach Maßgabe des Kaufvertrages, der diesem Wohnungseigentumsvertragsentwurf angeschlossen ist.

X.

Sämtliche Vertragsteile kommen überein, ihre Anteile lt. Spalte 5 im Sinne der Spalte 6 der Tabelle unentgeltlich zu berichtigen. Die Differenzanteile gelten als mit Unterfertigung dieses Vertrages in den physischen Besitz der Übernehmer übergeben bzw. übernommen.

XI.

Sämtliche Vertragsparteien erteilen hiemit ihre ausdrückliche Einwilligung, daß ob der ihnen gehörigen Liegenschaft EZ 705 Grundbuch 04002 Baden, bestehend aus dem Grundstück .339/2 Baufläche, mit der Grundstücksadresse Grabeng.5, nachstehende Eintragungen erfolgen können:

A) Gemäß § 1 Abs.1 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 in der Aufschrift die Ersichtlichmachung des "Wohnungseigentums"

B) Im Eigentumsblatt:

Die Teilung der Anteile der Ecoplan Bauplanungen Gesellschaft m.b.H.
Die Einverleibung des berechtigten Eigentumsrechtes für die in Spalte 1 genannten Personen zu den in Spalte 5 genannten Anteilen und die Einverleibung des Wohnungseigentums an den in Spalte 2 genannten Wohnungen.

C) Im Lastenblatt:

Die Anmerkung gemäß § 19 Abs.1 Z.2 WEG 1975.

XII.

Die mit der Errichtung und Durchführung dieses Vertrages verbundenen Steuern, Gebühren und Abgaben aller Art sowie die Barauslagen des Vertragserrichters tragen die in der beiliegenden Tabelle angeführten Mit-eigentümer entsprechend ihrem Liegenschaftsanteil.

zum Wohnungseigentumsvertrag betreffend die Liegenschaft EZ 705 Grundbuch 04002 Baden, Bezirksgericht Baden
bestehend aus dem Grundstück .339/2 Baufläche mit der Grundstücksadresse Grabeng.5

zum Wohnungseigentumsvertrag betreffend die Liegenschaft EZ 705 Grundbuch 04002 Baden, Bezirksgericht Baden bestehend aus dem Grundstück 339/2 Baufläche mit der Grundstücksadresse Grabeng-5

1 Wohnungseigentumsbewerber	2 Objekt/top	3 Nutzfläche	4 vorl. Anteile in 768-stel	5 Mindestanteil in 784-stel
Ecoplan Bauplanungen Gesellschaft m.b.H.	Abstellraum 1 Kellerabt.1	7,54 3,05	647	6
Ecoplan Bauplanungen Gesellschaft m.b.H.	Wohnung 2 Terrasse Gartenanteil PKW-Abst.pl. im Hof Kellerabt.2	66,21 20,00 80,00 15,00 8,04	wie top 1	78
Ecoplan Bauplanungen Gesellschaft m.b.H.	Wohnung 3 Kellerabt.3	69,07 8,04	wie top 1	64
Ecoplan Bauplanungen Gesellschaft m.b.H.	Wohnung 4 Kellerabt.4	69,13 5,96	wie top 1	70
Ecoplan Bauplanungen Gesellschaft m.b.H.	Wohnung 5 Kellerabt.5	120,65 6,99	wie top 1	122
Ecoplan Bauplanungen Gesellschaft m.b.H.	Wohnung 6 Kellerabt.6	71,16 5,96	wie top 1	73
Ecoplan Bauplanungen Gesellschaft m.b.H.	Wohnung 7 Kellerabt.7	120,65 6,85	wie top 1	122
Gertraud Widy geb.1931-04-21	Wohnung 8 Wohnung (DG) Kellerabt.8	66,28 55,89 8,51	121	121
Ecoplan Bauplanungen Gesellschaft m.b.H.	Wohnung 9 Wintergarten Terrasse Kellerabt.9	116,03 8,03 11,50 10,80	wie top 1	128
			<u>768</u>	<u>784</u>

DR. ANDREAS
DR. WOLFGANG
DR. ANDREAS
RECHTSANW.
WIEN I, FREYU
(SCHÖTTELN)
TEL. 533 87 26 -
120 120



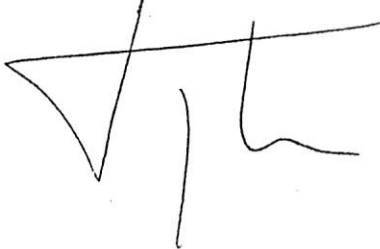
Wien, den 18. Februar 1993

ecoplan

bauplanungs-gesellschaft m. b. h.
3400 klbg., wolfsgraben 17
telefon 02243/82 544

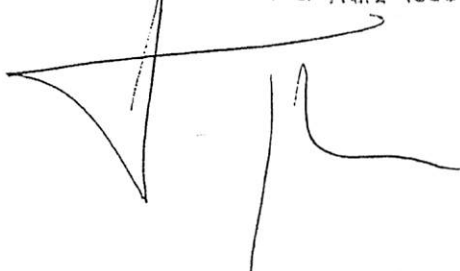
Für:

Gertraud Widy geb. 1931-04-21



-Beglaubigungsklausel umseitig-

Wien, am 12. März 1993



für Gertraud Widy, geb. 21.4



71. 417/2

stätigt wi

Unterschr:
neunzehnt.
stechnik
oren am 2
einhunddrei

zeichnung
b.H." du
Kloster
Grund mei
ndelsgeric
Notariate
tigen Tag
h unter f
nungen Ge
zeichnen

den, den a

Die zwei:
glaubigu

Wien, de
g.---

3779/93

7 Msch 11/91
/4

Das Bezirksgericht Baden faßt durch den Richter
Dr. Andreas Sulzbacher in der

Mietrechtssache:

Antragsteller

Gertraud WIDY

3910 Zwettl, Karl Haglstraße 22

vertreten durch

Ing. Karl Widy, Bautechniker

3400 Klosterneuburg, Wolfsgraben 38/4

dieser vertreten durch

Arch.Dipl.Ing. Wolfgang Riedl

1190 Wien, Weimarerstraße 104

wegen

Nutzwertfestsetzung für die Liegen-
schaft EZ 705 KG Baden

den nachstehenden

Diese Ausfertigung ist rechtskräftig
und vollstreckbar.

Bezirksgericht Baden

S a c h b e s c h l u ß

Abt. 7 Dra. 27.5.1997
Für die Richtigkeit der
der Leiter der Geschäftsverteilung:

Die Nutzwerte der Wohnungen und sonstigen Räumlich-
keiten auf der Liegenschaft EZ 705, KG Baden (Adresse:
2500 Baden, Grabengasse 5), werden gemäß § 3 WEG 1975
wie folgt festgesetzt:

	Nutzfläche	Nutzwert/m ²	Nutzwert	
			Einzel	Gesamt
1, Abstellraum	7,54 m ²	0,70	5	6
Kellerabteil 1	3,05 m ²	0,30	1	
2, Wohnung	66,21 m ²	0,90	59	62
Kellerabteil 2	8,04 m ²	0,40	3	

Objekt	Nutzfläche	Nutzwert/m ²	Nutzwert	
			Einzel	Gesamt
Top Nr. 3, Wohnung	69,07 m ²	0,90	62	
Kellerabteil 3	8,04 m ²	0,30	<u>2</u>	64
Top Nr. 4, Wohnung	69,13 m ²	1,00	69	
Kellerabteil 4	5,96 m ²	0,30	<u>1</u>	70
Top Nr. 5, Wohnung	120,65 m ²	1,00	120	
Kellerabteil 5	6,99 m ²	0,40	<u>2</u>	122
Top Nr. 6, Wohnung	71,16 m ²	1,00	71	
Kellerabteil 6	6,96 m ²	0,30	<u>2</u>	73
Top Nr. 7, Wohnung	120,65 m ²	1,00	120	
Kellerabteil 7	6,85 m ²	0,40	<u>2</u>	122
Top Nr. 8, Wohnung	66,28 m ²	1,00	66	
Wohnung (DG)	55,89 m ²	0,95	53	
Kellerabteil 8	8,51 m ²	0,30	<u>2</u>	121
Top Nr. 9, Wohnung	116,03 m ²	1,00	116	
Wintergarten	8,03 m ²	0,80	6	
Terrasse	11,50 m ²	0,20	2	
Kellerabteil 9	10,80 m ²	0,40	<u>4</u>	128
Summe der Nutzwerte				766
=====				

Begründung:

Die Festsetzung der Nutzwerte gründet sich auf das schlüssige und unbedenkliche Gutachten des Sachverständigen Arch.Dipl.Ing. Wolfgang Riedl vom 14.3.1991, der bei der Ermittlung der Nutzwerte im Sinne des § 5 WEG 1975 auch die werterhöhenden und wertvermindernden Unterschiede ausreichend berücksichtigt hat und gegen dessen inhaltliche Richtigkeit von seiten der beteiligten Parteien keine Einwände erhoben wurden.



Bezirksgericht Baden

Abt. 7, sm

18.4.1991

Dr. Anz
Für die...

10

358/93

7. Msch 2/93

15

Das Bezirksgericht Baden faßt durch den Richter Dr. Andreas Sulzbacher in der

Mietrechtssache:

Antragsteller Gertraud WIDY
3910 Zwettl, Karl-Hagl-Straße 22
vertreten durch Ing. Karl Widy, Bautechniker
3400 Klosterneuburg, Wolfsgarten 38/4
dieser vertreten durch Arch.Dipl.Ing. Wolfgang Riedl
1190 Wien, Weimarerstraße 104
wegen (teilweiser) Neufestsetzung der
Nutzwerte für die Liegenschaft
EZ 705, KG Baden

den nachstehenden

Diese Ausfertigung ist rechtskräftig
und vollstreckbar.

Bezirksgericht Baden

Sachbeschluss

Abt. 7, am 10.3.1993

Dr. Andreas Sulzbacher
Für die Richtigkeit der Ausfertigung
der Leiter der Geschäftsstelle

Die mit Beschluß des Bezirksgerichtes Baden vom 18.4.1991,
7. Msch 11/91-4, rechtskräftig festgesetzten Nutzwerte der
Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten auf der Liegenschaft
EZ 705, KG Baden (Adresse: 2500 Baden, Grabengasse 5) werden
gemäß § 3 Abs 2 WEG 1975 (teilweise) wie folgt neu
festgesetzt:

1. Der Nutzwert der Wohnung top Nr. 2 beträgt nunmehr:

Nutzfläche	Nutzwert/m²	Nutzwert	
		Einzel	Gesamt
66,21 m²	0,90	59	
20,00 m²	0,20	4	

Objekt	Nutzfläche	Nutzwert/m ²	Nutzwert	
			Einzel	Gesamt
Gartenanteil	80,00 m ²	0,10	8	
PKW-Abstellplatz im Hof	15,00 m ²	0,30	4	
Kellereabteil 2	8,04 m ²	0,40	<u>3</u>	

2. Die Nutzwerte aller übrigen Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten bleiben unverändert.

3. Die Summe aller Nutzwerte erhöht sich auf 784.
==

Begründung:

Mit dem im Spruch zitierten Beschluß des Bezirksgerichtes Baden zu 7 Msch 11/91 wurden die Nutzwerte der Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten auf der Liegenschaft EZ 705, Grundbuch Baden, rechtskräftig festgesetzt.

Nunmehr sollen Flächen, die bisher im gemeinsamen Eigentum standen und von allen benützt werden konnten ("allgemeine Teile der Liegenschaft"), nämlich eine als Terrasse bezeichnete befestigte Freifläche, ein PKW-Abstellplatz im Hof und ein Teil des Gartens der Wohnung top Nr. 2 zugeordnet werden. Hiedurch erhöht sich der bisher mit 62 festgesetzte Nutzwert der Wohnung top Nr. 2 auf 78. Entsprechend dieser Erhöhung vermehrt sich - bei unverändertem Nutzwert der übrigen Wohnungen - auch die Summe der Nutzwerte um 16 von 768 auf 784.

Die Bemessung der Nutzwerte für die nunmehr zugeordneten Teile der Wohnung top Nr. 2 gründet sich auf die schlüssige und unbedenkliche Berechnung durch Arch.Dipl.Ing.Wolfgang Riedl vom 16.11.1992, der - wie in seinem Vorgutachten -

auch die werterhöhenden und wertvermindernden Unterschiede
ausreichend berücksichtigt hat.

Bezirksgericht Baden
Abt. 7, am -2. Feb. 1993



Dr. Andreas Sulzberger
Für die Richtigkeit der
der Leiter der Geschäftsverteilung

Das Gericht bestätigt, daß die von der
Antragstellerin vorgelegte mit der
Schrift übereinstimmt.

Bezirksgericht Baden

Abt. 7, am

18. Juli 1993

abgefertigt am 30. Juli 2025

Stadtgemeinde an die Buchhaltung

Baubehörde

Hauptplatz 1, 2500 Baden

Tel. +43 2252 86800 DW 375

Fax +43 2252 86800 DW 360

baubehoerde@baden.gv.at

www.baden.at

Öffnungszeiten Frontoffice nach

Terminvereinbarung:

Mo, Di, Fr: 08.00 – 12.00 Uhr

Di zusätzlich 16.00 – 19.00 Uhr

Christian Keil (bautechn.SV) / Li

28. JULI 2025

Nat. Bauverfahrensarbeiten i. Baubehörde
Rudolf Riedl Textilhandels- und Beteiligungs GmbH
Wiener Gasse 112/1
2380 Perchtoldsdorf

Zahl: BAU-7076-2008 (bei Antwort bitte Zahl angeben)
Rudolf Riedl Textilhandels- und Beteiligungs GmbH, Grabengasse 5, Dachbodenausbau Top 8
Amtsvermerk – Fertigstellung

Mit Bescheid vom 26.09.2008 wurde die baubehördliche Bewilligung für das Vorhaben – Dachboden-
ausbau Top 8 - in Baden, Grabengasse 5, auf Parz.Nr. .339/2, EZ 705, KG Baden, erteilt.

Nunmehr wurde mit Schreiben vom 18.06.2025, eingelangt am 04.07.2025, die Fertigstellung gemäß
§ 30 Absatz 1 der NÖ Bauordnung 2014 angezeigt und die vorgeschriebenen Befunde und Nachwei-
se, samt Bauführerbescheinigung, vorgelegt.

Aufgrund dieser vollständigen Fertigstellungsanzeige kann das Bauverfahren als abgeschlossen an-
gesehen und darf das Bauwerk im Sinne des § 23 Absatz 1 NÖ Bauordnung 2014 benützt werden.

An Verfahrenskosten ist ein Betrag von EUR 69,00 binnen 8 Tagen nach Erhalt dieses Schreibens mit
beiliegendem Zahlschein zu entrichten.

Die Verfahrenskosten werden wie folgt errechnet:

Feste Gebührensätze (Stempelgebühren), welche gemäß Gebührengesetz
1957 zu entrichten sind für die Vergebührung der Antragsunterlagen in der Höhe
von

EUR 69,00

Die Bürgermeisterin
i. A.

DI Michael Madreiter
Stadtbaudirektor

Beilagen:

1 Zahlschein - **Bitte zur Einzahlung den vorgedruckten Zahlschein verwenden!**

Ergeht an:

1. Bewilligungswerber: Rudolf Riedl Textilhandels- und Beteiligungs GmbH,
Wiener Gasse 112/1, 2380 Perchtoldsdorf
2. Planverfasser u.
Bauführer: Bmstr. Paul HEINRICH, Hauptstraße 30/2/4, 7301 Deutschkreutz
3. sonstiger Beteiligter: Finanzamt Baden (Beilage Parie D)

eingel. 04. Juli 2025

Zahl

Rudolf Riedl Textilhandels-
und Beteiligungs GmbH (FN 72259p)
Wiener Gasse 112/1
2380 Perchtoldsdorf

Baden bei Wien, am 18. Juni 2025

An die

Stadtgemeinde Baden bei Wien
Hauptplatz 1
2500 Baden

€ 21,-

FERTIGSTELLUNGSANZEIGE

Wir teilen der Baubehörde mit, dass unser bewilligtes Bauvorhaben **Dachgeschossausbau des bestehenden Wohnhauses** auf dem Grundstück Nr.: **.339/2 EZ 705** in der KG **04002 Baden, Grabengasse 5 in 2500 Baden** laut Zahl: **BAU-7076-2008** vom 09.09.2008 fertig gestellt ist, und ersuchen um Erteilung der Benützungsfreigabe.

Hochachtungsvoll

RUDOLF RIEDL
Textilhandels- und
Beteiligungs GmbH
Wiener Gasse 112
2380 Perchtoldsdorf

Beilagen:

Bestätigung Bauführer
Bestätigung wärmetechnische Ausführung
Bestätigung Schallschutz
Bestätigung Brandschutz
Bestätigung Elektroinstallation (Elektrikerbefund)
Bestätigung Kamintüre
Bestätigung Heizungsanlage
Bestätigung Zugang über Dach
Bestätigung Klimaanlage (Lage, Datenblatt) → **UNTERLAGEN FOLGEN**

eingel. 04. Juli 2025

Baden bei Wien, am 05.05.2025

An die

Stadtgemeinde Baden bei Wien
Hauptplatz 1
2500 Baden

€ 6,-

BEWILLIGUNGSGEMÄSSE AUSFÜHRUNG

AKTENZAHL : BAU-7076-2008

BAUWERBER : Rudolf Riedl Textilhandels-
und Beteiligungs GmbH (FN 72259p)
Wiener Gasse 112/1
2380 Perchtoldsdorf

BAUVORHABEN : Dachgeschossausbau

GRUNDSTÜCK : Nr. .339/2, KG 04002 Baden

ANSCHRIFT : Grabengasse 5
2500 Baden

Es wird die bewilligungsgemäße Ausführung des obig angeführten Bauvorhabens, im Umfang für den Dachgeschossausbau sowie die Einhaltung der einschlägigen Bestimmungen der NÖ Bauordnung in der geltenden Fassung und der NÖ Bautechnikverordnung idgF. gemäß § 30 Abs. 2 Z 3 NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200 idgF., bestätigt.

Hochachtungsvoll der Bauführer

Baumeister

Paul Heinrich

Hauptstr. 30/2/4, 7301 Deutschkreutz

Tel: 0664 / 48 55 817

pauli.heinreich43@hotmail.com



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

Weiterleitung am

/ 2. Okt. 2008

an die Buchhaltung

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

Ing. Haderer / Ko
Tel. +43 (0)2252 86800 385
E-Mail: kurt.haderer@baden.gv.at

Baden, 26.09.2008

Zahl: BAU-7076-2008 (bei Antwort bitte Zahl angeben)

Domosan Sanierungs- und Bauberatungs GesmbH, Grabengasse 5, Dachbodenausbau
baubehördliche Bewilligung gemäß § 23 Absatz 1 in Anwendung des § 22(1) in Verbindung mit § 14 Ziffer 1
NÖ BO 1996

B E S C H E I D

Mit Schreiben vom 02.07.2007, ha. eingelangt am 20.05.2008, wurde um die baubehördliche Bewilligung für das Vorhaben - Dachbodenausbau in Baden, Grabengasse 5, Parz.Nr. .339/2, EZ 705, KG Baden 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 des Rauchfangkehrermeisters Kinder vom 15.09.2008 wird in Kopie dem Bescheid als wesentlicher Bestandteil angeschlossen.

Grundlagen:

- Einreichplan vom Juni 2007 der Firma Bmstr. Paul Heinrich
- Baubeschreibung vom 20.05.2008 der Firma Bmstr. Paul Heinrich
- NÖ Bauordnung und NÖ Bautechnikverordnung
- örtliche Bestimmungen der Stadt Baden
- derzeit geltender Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Baden

Über der Wohnung Top 8, soll der Dachboden ausgebaut und mit einer Gaube belichtet werden.

Die Erschließung erfolgt über eine Fertigteilhartholzterasse. Die Beheizung wird über eine Radiatorenzentralheizung mit Gastherme gesichert.. Abwässer werden an den Bestand angeschlossen.

Desweiteren erfolgt in der Wohnung selbst ein Fenstertausch und der Einbau eines WC.

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.

Eine Verletzung der in den Bestimmungen der NÖ Bauordnung begründeten Rechte der Parteien erscheint durch Dachbodenausbau ausgeschlossen. Eine diesbezügliche Mitteilung an die Betroffenen erfolgte gemäß § 22 Absatz 1 der NÖ Bauordnung 1996.

Gegen die baubehördliche Bewilligung bestehen daher keine Bedenken.

Spruch

Die Bürgermeisterin als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen über Ihr Ansuchen vom 02.07.2007 gemäß § 23 Absatz 1 in Anwendung des § 22(1) 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:

Dachbodenausbau in Baden, Grabengasse 5, Parz.Nr. .339/2, EZ 705, KG Baden 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. **N14**
Die Wände, Decken, 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.
3. **N15**
Hinsichtlich des **Mindestschallschutzes** sind die in der NÖ Bautechnikverordnung festgelegten Anforderungen durch den Bauführer **nachzuweisen** und der Baubehörde **mit der Fertigstellungsanzeige** vorzulegen.
4. **N9**
Aufenthaltsräume im Dachgeschoß, einschließlich ihrer Zugänge vom Stiegenhaus, müssen vom übrigen Dachboden und von der Dachkonstruktion brandhemmend getrennt sein. Eine Bestätigung über diese Ausführung ist durch den Bauführer der Baubehörde vorzulegen.
5. **N3**
Die Elektroinstallationen sind nach den Sicherheitsvorschriften der ÖVE-ÖNORM E 8001 in der derzeit geltenden Fassung von einem hierzu berechtigten Gewerbetreibenden auszuführen und instandzuhalten. Ein Befund über die ordnungsgemäße Ausführung ist der Fertigstellungsanzeige anzuschließen.
6. Die Kamintüren im jetzigen Dachboden müssen systemgerecht verschlossen werden und ein gesicherter Zugang über Dach ist zu errichten.
Über die einwandfreie Herstellung ist der Baubehörde eine Bestätigung vorzulegen
7. Die Zentralheizungsanlage ist gemäß § 15 Absatz 1 Ziffer 3 NÖ Bauordnung 1996 anzeigepflichtig und ist hierfür unter Vorlage entsprechender Unterlagen (Pläne, Beschreibungen) gesondert bei der Baubehörde Baden anzuzeigen.
8. Die Fertigstellung des Bauvorhabens ist der Baubehörde gemäß § 30 Absatz 1 NÖ Bauordnung 1996 schriftlich anzuzeigen.

Folgende Befunde und Atteste sind der Baubehörde mit Fertigstellungsanzeige vorzulegen:

- a) Bescheinigung des Bauführers gemäß Auflagen **Pkt. N1**
- b) Bescheinigung über die ÖVE-gemäße Ausführung der Elektroinstallation gemäß Auflagen **Pkt. N3**
- c) Nachweis über die Brandwiderstandsklasse gemäß Auflagen **Pkt. N9**
- d) Nachweis über die Einhaltung des Mindestwärmeschutzes gemäß Auflagen **Pkt. N14**
- e) Nachweis über die Einhaltung des Mindestschallschutzes gemäß Auflagen **Pkt. N15**
- f) Bestätigung über die einwandfreie Herstellung des Zuganges über Dach gemäß Pkt. 6.

- 27
- Es wird darauf hingewiesen, dass bis längstens mit Fertigstellung des Bauwerks die notwendige **Bauanzeige betreffend Heizung**, vorliegen muss.

II. An Verfahrenskosten ist ein Betrag von EUR 128,97 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.

Nachdem die Verletzung der in der NÖ Bauordnung begründeten Rechte der Parteien von vornherein ausgeschlossen werden kann, konnte zur Verwaltungsverfahren das im Rahmen des im § 22 Absatz 1 der NÖ Bauordnung 1996 vorgesehene vereinfachte Bewilligungsverfahren, unter Berücksichtigung der vorgeschriebenen Mitteilung, 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 gemäß Tarifpost B 29 der Gemeinde-Verwaltungsabgaben-Verordnung 1973, LGBl.Nr. 3800/2 in der derzeit geltenden Fassung in der Höhe von

EUR 61,77

Feste Gebührensätze (Stempelgebühren), welche gemäß Gebührengesetz 1957 zu entrichten sind für die Vergebührung der Antragsunterlagen in der Höhe von

EUR 67,20

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



Beilagen für den Bewilligungswerber:

1 Plan

1 Beschreibung

1 Zahlschein - **Bitte zur Einzahlung den vorgedruckten Zahlschein verwenden!**

Hinweis für den Bewilligungswerber:

Der Baubeginn ist der Baubehörde gemäß § 26 der NÖ Bauordnung 1996 innerhalb der in § 24 Absatz 1 vorgesehenen Frist (2 Jahre ab Rechtskraft) schriftlich mitzuteilen.

Gemäß § 25 Absatz 3 der NÖ Bauordnung 1996 ist vor Bauausführung der beauftragte Bauführer der Baubehörde bekanntzugeben. Die für den Bauführer bestimmten Pläne und Beschreibungen werden diesem gesondert durch die Behörde zugestellt.

Ergeht an:

1. Bewilligungswerber: Domosan Sanierungs- und Bauberatungs GesmbH, Reiserstraße 32/12, A.-1030 Wien
2. Grundeigentümer: Dipl.-Ing. Wolfgang Ambrosch, Grabengasse 5/5, A-2500 Baden bei Wien
3. Grundeigentümer: Ecoplan Bauplanungen GesmbH, Wolfgraben 17, A3400 Klosterneuburg
4. Grundeigentümer: Ing. Alfred Eipeldauer, Erzherzog Wilhelm-Ring 6, A-2500 Baden bei Wien
5. Grundeigentümer: Margarita Gilswert, Grabengasse 5/5, A-2500 Baden bei Wien
6. Grundeigentümer: Hugo Heikenwälder, Antonsgasse 4/19, A-2500 Baden bei Wien
7. ~~Grundeigentümer: Margarete Mondl, Braitner Straße 23/7, A-2500 Baden bei Wien~~
8. Grundeigentümer: Rudolf Riedl, Textilhandels GmbH, Neuwirthgasse 9, A-2361 Laxenburg
9. Grundeigentümer: Herlinde Sturm, Grabengasse 5/7, A-2500 Baden bei Wien
10. Grundeigentümer: Dr. Michael Johann Friedrich Sturm, Grabengasse 5, A-2500 Baden bei Wien
11. Grundeigentümer: Stella Van der Kort, Grabengasse 5/3, A-2500 Baden bei Wien
12. Planverfasser: Bmstr. Paul HEINRICH, Waldgasse 2, A-7332 Kobersdorf
13. Rauchfangkehrer: Manfred Kinder, Rupertgasse 11, A-2500 Baden bei Wien

7. Grundeigentümer: Ingrid Bengin, Grabengasse 5/2, 2500 Baden b. Wien

PARIE:



PLAN.NR:

DATUM: JUNI 2007

GEZ: 18. Mai 2008

€ 7,20

LEGENDE:



MAUERWERK

BETON

STAHLBETON

HOLZ



STAHL

ABBRUCH

BESTAND

NEU

Dem ha. Prüfungsverfahren gemäß
§ 20 (1) NO. BO. 1996 zugrunde gelegen
Stadtgemeinde Baden,
Baubehörde, am 26. Sep. 2008

EINREICHPLAN

M = 1 : 100

PROJEKT:

DACHBODENAUSSBAU WC EINBAU, FENSTERTAUSCH

ORT:

GRABENGASSE 5, TOP 8
2500 BADEN

EZ: 705

GST: 339/2

STATISTIK:

GRUNDSTÜCKSGRÖßE:
BEBAUTE FLÄCHE:
NUTZFLÄCHE:

KG
EG
DG
OG

m² 418,00
m² 284,00
m²
m² + 72,13
m²

BAUBEHÖRDE:



Hierauf bezieht sich der ha. Bescheid
vom 26. Sep. 2008 z. BAU-7076-2008

Die Bürgermeisterin
i.A.

DI Gerd Kaiser
Stadtbaurat

BAUWERBER:

FR. DOMOSAN

DOMOSAN

Sanierungs- und BaubearbeitungsgesmbH.

Gründungsstr. 44, 1070 Wien

Tel.: 0664-497 43 89

GRUNDEIGENTÜMER:

RUDOLF RIEDL TEXTILHANDELS GmbH
WIENER GASSE 19
2380 PERCHTOLDSDORF

PLANVERFASSER:

Bmst. Paul HEINREICH
Waldgasse 2
7332 Kobersdorf
A1 0664/9223286

BAUFÜHRER:



		7495
	CH.	1

ZIMMER
52.78°

 $72,13 \text{ M}^2$
$$\phi \pm 0.00$$
GAUDE

1000

1015

VR
10.920

VR
10.92

BRI
WC
5.02

MR
335

DACHBODEN

FENSTER im TOP 8: generell Kunststofffenster mit Isolierverglasung

1495