

Bezirksgericht Mödling

Wiener Straße 4 - 6
2340 Mödling
Einbringung über JustizOnline

GZ 5 E 84/25g
Wien, am 27.04.2026

B E R I C H T I G U N G

des Gutachtens vom 12.03.2026 der Eigentumswohnung
B-LNR. 34 Anteil 775/93478stel
Wohnungseigentum an W 11 Block A, Garage 47 an
EZ 902 der KG 16113 Hinterbrühl in

2371 Hinterbrühl, Waldgasse 20, 22a-d

Betreibende Partei:	CROPS NV
vertreten durch:	PHH Rechtsanwält:innen GmbH
Verpflichtete Partei:	Eleonore Kain
wegen:	€ 340.000,-- s. A.

Einbringung über JustizOnline
o/e

STN 2371 Hinterbrühl, Waldgasse 22/11

Die Südfassade des ca. 115m langen Baukörpers ist stark und unregelmäßig gegliedert und von zahlreichen Rücksprüngen und unterschiedlichen Tiefen der Balkone/Terrassen/Loggien bzw. Tiefen der dahinterliegenden Räume geprägt. Diese tw. nur gering unterschiedlichen Tiefen haben Auswirkungen auf die Flächen der Balkone/Terrassen/Loggien sowie der dahinterliegenden Räume.

Im dem mir von der Baubehörde vorgelegten Bauakt waren die Planunterlagen unvollständig, sodass für die Berechnung der Wohnfläche und Loggiafläche der gegenständlichen Wohnung im zweiten Stock der im Akt einliegende Plan des ersten Stockes zur Darstellung der angegebenen Fläche lt. Beschluss herangezogen wurde. Augenscheinlich waren die Wohnungen ident. Eine Vermessung der Wohnung wurde nicht vorgenommen, da dies im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht vorgesehen ist.

Die betreibende Partei übermitteln in ihrem Schriftsatz vom 27.3.2026 ein Bewertungsgutachten (ON 18.2), welches auf Basis eines Grundrissplanes der Wohnung (der nicht im vorgelegten Bauakt einlag) andere Flächen der Wohnung ausweist. Dieser Plan entspricht eher den Gegebenheiten vor Ort.

Auf Basis des nunmehr vorliegenden Planes der gegenständlichen Wohnung ist die „Nutzflächentabelle aus Bestandsplan“ auf Seite 15 meines Gutachtens aufgrund dieser falschen Plangrundlage zu berichtigen wie folgt:

Zu berichtiger Ausschnitt aus dem Gutachten ON 14.1 (Seite 15):

Seite 15 von 32

2.3. Die Eigentumseinheit

Bewertungsgegenständlich ist B-LNR. 34, Anteil 775/93478stel, Wohnungseigentum an W 11 Block A, Garage 47.

Nutzfläche aus Beschluss 3 MSch 11/71	
W 11 Block A, Garage 47	m ²
Wohnung 2. Stock	70,23
Zubehör	
Garage 47	14,50
Anteil	775 / 93478

Nutzfläche aus Bestandsplan		
	m ²	m ²
Vorraum	9,68	
WC	1,13	
Bad	4,40	
Abstellraum	10,73	
Zimmer	15,60	
Kochnische	7,00	
Zimmer	23,06	
gesamte Wohnfläche		71,59
Loggia		12,00

Anmerkung zum Beschluss: Angenommen wird, dass die Loggiafläche keine Berücksichtigung in der Wohnfläche findet.

Es wird die Fläche lt. Beschluss in die Bewertung aufgenommen. Der Wert der Loggia ist in den Bewertungsansätzen für den Bodenwert und den Herstellungskosten berücksichtigt.

Berichtigung der oben angeführten Stelle:

Seite 15 von 32

2.3. Die Eigentumseinheit

Bewertungsgegenständlich ist B-LNR. 34, Anteil 775/93478stel, Wohnungseigentum an W 11 Block A, Garage 47.

Nutzfläche aus Beschluss 3 MSch 11/71	
W 11 Block A, Garage 47	m ²
Wohnung 2. Stock	70,23
Zubehör	
Garage 47	14,50
Anteil	775 / 93478

Flächen aus Bestandsplan		
	m ²	m ²
Vorraum	13,83	
WC	1,13	
Bad	4,24	
Abstellraum	7,54	
Zimmer	11,93	
Kochnische	5,25	
Zimmer	17,86	
gesamte Wohnfläche		61,77
Loggia		12,00

Anmerkung:

Angenommen wird, dass die Nutzfläche lt. Beschluss die Wohnfläche und die Loggiafläche beinhaltet. Die Flächendifferenz kann nicht nachvollzogen werden, sodass diese unberücksichtigt verbleibt.

Es wird die Nutzfläche lt. Beschluss in die Bewertung aufgenommen.

Eine Änderung der Berechnung ist nicht vorzunehmen, da auf die „Nutzfläche lt. Beschluss“ Bezug genommen wurde und alle Wertansätze berücksichtigt wurden.

Somit verbleibt der Verkehrswert zum Stichtag (Tag der Befundaufnahme 25.02.2026) von **€ 220.000,--** unverändert.

Die Sachverständige

Ing Jelena Orlainsky, MSc