

## ANHANG

## HAUSVERWALTUNGSUNTERLAGEN (AUSZUGSWEISE)

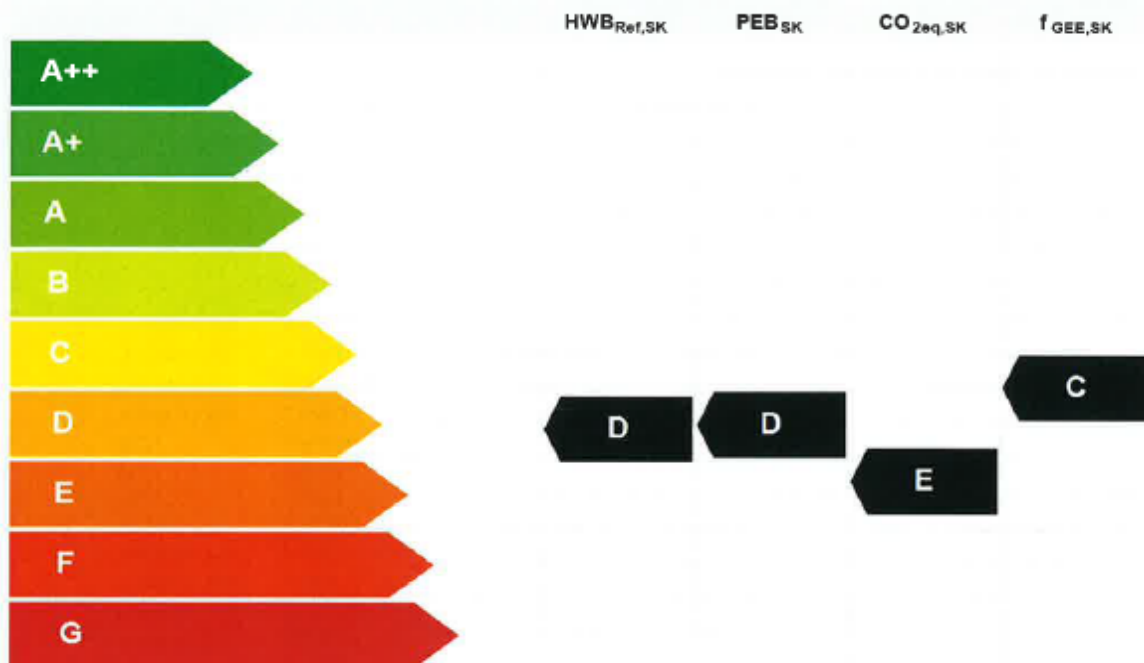
## Energieausweis für Wohngebäude

OiB  
ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

Energy Consulting  
Müller GmbH

<b>BEZEICHNUNG</b>	2560 Berndorf, Ferdinand Pözl Straße 1-3	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude (-teil)	Wohnen EG-OG3	Baujahr	1984
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Ferdinand Pözl Straße 1-3	Katastralgemeinde	Berndorf II
PLZ, Ort	2560 Berndorf (an der Triesting)	KG-Nummer	4303
Grundstücksnummer	215/1+ 215/2	Seehöhe	298,00 m

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


**HWB<sub>Ref</sub>:** Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normal geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmertüchtgewinnung, zu halten.

**WWB:** Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Deckwert festgelegt.

**HEB:** Beim Heizwärmebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebautechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmeabstrahlung, der Wärmeleitung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

**HHB:** Der Haushaltswärmebedarf ist als flächenbezogener Deckwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen Flächenbezugener Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

**SK:** Das Standortklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennwerten.

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

**f<sub>GEE</sub>:** Der Gesamtenergieeffizienzfaktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

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

**CO<sub>2eq</sub>:** Gesamter Primärenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgas), einschließlich jener für Vorstufen.

**SK:** Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1990) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1979 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

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

Jeder Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/18/EU vom 16. Mai 2010 über die Energieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionskoeffizienten für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Form 2015-09 – 2018-03, und es wurden gültige Abkürzungen verwendet.

## Energieausweis für Wohngebäude


 OIB  
 ÖSTERREICHISCHES  
 INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

 OIB-Richtlinie 6  
 Ausgabe: April 2019


 Energy Consulting  
 Müller GmbH

GEBÄUDEKENNDATEN				EA-Art:	K
Brutto-Grundfläche (BGF)	1.341,9 m <sup>2</sup>	Heiztage	308 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	1.073,5 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	3.717 Kd	Solarthermie	0 m <sup>2</sup>
Brutto-Volumen (VB)	3.942,7 m <sup>3</sup>	Klimaregion	N/SO	Photovoltaik	0,0 kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	2.247,5 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-12,9 °C	Stromspeicher	0,0 kWh
Kompaktheit A/V	0,57 1/m	Soil-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	mit Heizung
charakteristische Länge (lc)	1,75 m	mittlerer U-Wert	0,77 W/(m <sup>2</sup> K)	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	0,0 m <sup>2</sup>	LEK <sub>r</sub> -Wert	61,53	RH-WB-System (primär)	Kessel/Therme
Teil-BF	0,0 m <sup>2</sup>	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-VB	0,0 m <sup>3</sup>				

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>ref,sk</sub> = 111,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	HWB <sub>sk</sub> = 111,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	EEB <sub>sk</sub> = 195,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>ges,sk</sub> = 1,72

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>h,ref,sk</sub> = 171.868 kWh/a	HWB <sub>ref,sk</sub> = 128,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	Q <sub>h,sk</sub> = 171.868 kWh/a	HWB <sub>sk</sub> = 128,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>ww</sub> = 13.714 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	Q <sub>he,sk</sub> = 259.423 kWh/a	HEB <sub>sk</sub> = 193,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Warmwasser		ε <sub>WW,WW</sub> = 2,00
Energieaufwandszahl Raumheizung		ε <sub>WW,he</sub> = 1,35
Energieaufwandszahl Heizen		ε <sub>WW,sk</sub> = 1,40
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>HSK</sub> = 30.562 kWh/a	HHSB <sub>sk</sub> = 22,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>EL,sk</sub> = 289.985 kWh/a	EEB <sub>sk</sub> = 216,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	Q <sub>PE,sk</sub> = 335.254 kWh/a	PEB <sub>sk</sub> = 249,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>PE,nr,sk</sub> = 316.526 kWh/a	PEB <sub>nr,sk</sub> = 235,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>PE,er,sk</sub> = 18.727 kWh/a	PEB <sub>er,sk</sub> = 14,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO2,sk</sub> = 71.012 kg/a	CO <sub>2,sk</sub> = 52,9 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>ges,sk</sub> = 1,75
Photovoltaik-Export	Q <sub>PV,sk</sub> = 0 kWh/a	PV <sub>Export,sk</sub> = 0,0 kWh/m <sup>2</sup> a

## ERSTELLT

GWR-Zahl		Erstellerin	Energy Consulting Müller GmbH Ing. Thomas Müller
Ausstellungsdatum	07.03.2023		
Gültigkeitsdatum	07.03.2033	Unterschrift	
Geschäftszahl			

## WOHNKOSTENVORSCHREIBUNGEN

Andreas Bröthaler	E-Mail: a.broethaler@wiensued.at	02672/82340-2020
Brigitte Rester	E-Mail: b.rester@wiensued.at	02672/82340-2017
Sabrina Haindl	E-Mail: s.haindl@wiensued.at	02672/82340-2018



Retour: Wien-Süd, 1230 Wien, Untere Aquäduktgasse 7

Berndorf, am 8. Januar 2025

**Herrn  
Emanuel Feutl  
Ferd. Pölzlstraße 1-3/11  
2560 Berndorf**

VS-NR.: 07018000387/2025/01

Nutzwert in Anteilen: 27  
Nutzfläche in m<sup>2</sup>: 30,56

Sehr geehrter Herr Feutl,

nachstehend geben wir Ihnen die Aufgliederung Ihrer neuen **Vorschreibung, gültig ab 01.01.2025** bekannt. Wir ersuchen Sie, Ihre **Bestandnehmernummer 07018000387** bei jeder Einzahlung **anzugeben!** Diese Vorschreibung gilt als Dauerrechnung im Sinne des Umsatzsteuergesetzes und gilt bis zum Ergehen einer geänderten Vorschreibung.

Vorschreibung gültig für den Zeitraum 01.01.2025 bis 31.12.2025	USt	Betrag
Heizkosten	20,00%	70,83
Verwaltungskosten	10,00%	29,82
Betriebskosten	10,00%	64,79
Rücklage gem. §31 WEG (Hauptrücklage)		27,50
<b>Netto</b>		<b>192,94</b>
USt 10,00% (von 94,61)		9,46
USt 20,00% (von 70,83)		14,17
<b>Vorschreibung monatlich</b>		<b>216,57</b>
<b>BIC: SPPOAT21XXX Bank: Sparkasse Pottenstein IBAN: AT532024500500055074</b>		

Die Dotierung der WEG Rücklage sowie die Betriebskosten werden entsprechend der gelegten Jahresabrechnung 2024 voraussichtlich mit Juni 2025 angepasst. Die Verwaltungskosten betragen EUR 357,84 pro Jahr und Wohneinheit.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Heizungsanlage für Ihr Wohnhaus erneuert und in Stand gesetzt werden muss. Die entstehenden Kosten werden wir Ihnen im Zuge einer Eigentümerversammlung bekannt geben.

Der Vorschreibungsbetrag ist bis zum 5. jeden Monats im voraus einzuzahlen.

Aus Gründen der elektronischen Datenerfassung ersuchen wir Sie, die nachstehende Bankverbindung zu überprüfen:

**BIC: SPPOAT21XXX Bankverbindung: Sparkasse Pottenstein IBAN: AT232024500301043915**

Sollten Sie uns noch keine Bankverbindung bekannt gegeben haben oder Änderungen erforderlich sein, ersuchen wir Sie, uns diese Informationen so rasch als möglich zukommen zu lassen.

Die Abrechnung der Leistungen erfolgt im Namen und für Rechnung der WEG F.Pölzlgasse, Bogensberggasse (UID: ATU 60374945).

Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft „Arthur Krupp“ Ges.m.b.H.

Neugasse 11  
2560 Berndorf  
www.gewog-arthurkrupp.at

Tel.: +43 2672 823 40  
Fax: +43 2672 854 04  
E-Mail: office.gewog@wiensued.at

FN 106679 g, LG Wr. Neustadt  
Sitz: Berndorf  
UID: ATU 56 144 808

## EINHEITSWERTBESCHEID

Finanzamt Baden Mödling  
 Josefsplatz 13  
 2500 Baden



15. April 2020

Retouren an: Finanzamt Baden Mödling (AV01)  
 Josefsplatz 13, 2500 Baden

Einheitswertaktenzeichen

16 201-2-8725/3

Gem Wohnungsges Art Krupp GesmbH und Miteigentümer  
 z.H. Gem Wohnungsges Arthur Krupp GmbH  
 Neugasse 11  
 2560 Berndorf

### Einheitswertbescheid zum 01.01.2020 Zurechnungsfortschreibung gemäß § 21 Abs. 4 BewG

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

Katastralgemeinde: 4303 Berndorf II  
 Lageadresse: Bogensberggasse 11, 2560 Berndorf

**GB 04303 Berndorf II, EZ 1330**

KG	GSt-Nr	Fläche (m <sup>2</sup> )
04303 Berndorf II	.215/2	2.759

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.

Gem Wohnungsges Art Krupp GesmbH		
Anteil: 34/2270	in Höhe von	4.463,87 Euro
Koch Doris, geb. 29. März 1947		
Anteil: 59/2270	in Höhe von	7.746,19 Euro

[ ... ]

### **Rechtsmittelbelehrung:**

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

In der Beschwerde sind der Bescheid zu bezeichnen (z.B. Einheitswertbescheid zum 01. Jänner 2020 vom 15. April 2020 zu EWAZ 16 201-2-8725/3) sowie die gewünschten Änderungen anzuführen und zu begründen.

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

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

### **Hinweis zur Unterbrechung der Beschwerdefrist gemäß 2. Covid-19-Gesetz:**

Abweichend von den unter „Rechtsmittelbelehrung“ angeführten allgemeingültigen Voraussetzungen für die Einbringung einer Beschwerde beginnt die Frist für die Erhebung einer Beschwerde gegen diesen Bescheid frühestens am **1. Mai 2020** zu laufen. Der Bundesminister für Finanzen kann die Unterbrechung der Beschwerdefrist erforderlichenfalls auch über den 30. April hinaus mittels Verordnung verlängern (§ 323c BAO).

### **Information:**

Der zuletzt festgestellte und gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert beträgt unverändert 298.031,29 Euro, der zu Grunde liegende Einheitswert unverändert 220.780,07 Euro.

Der festgesetzte Grundsteuermessbetrag beträgt 590,59 Euro.

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

### **Hinweis:**

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

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, Reihenhuisanlage, 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

---

 PROTOKOLL EIGENTÜMERVERSAMMLUNG VOM 16.10.2023
 

---

## AKTENVERMERK vom 16.10.2023

Eigentümerversammlung Gruppe 7018  
Ferd. Pölzlstraße 1-3, Bogensberggasse 11  
in 2560 Berndorf

### Teilnehmer (o.T.)

GEWOG „Arthur Krupp“ GmbH	Hr. Bröthaler	VT o.T.
GEWOG „Arthur Krupp“ GmbH	Fr. Lebinger-Pospichal	Brö
		Leb
		Akt

### Eigentümer

Lt. beil. Liste

### **Eigentümerversammlung**

#### 1) Änderung der Heizkosten Abrechnung

Hr. Bröthaler erläutert den Anwesenden die geplante neue verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung, welche entsprechend dem tatsächlichen Verbrauch jedes Wohnungseigentümers erstellt wird. Sofern technisch möglich, ist auch geplant, den Warmwasserverbrauch entsprechend dem tatsächlichen Verbrauch abzurechnen. Somit ist soll es möglich sein, dass jeder Wohnungseigentümer eine eigene verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung bekommt.

Es werden die Machbarkeit und die Kosten, die für die Einbau der Messgeräte sowie für die Ablesung und Abrechnung anfallen, bei der Firma ISTA eingeholt.

#### 2) Austausch der Heizung

Aufgrund der dringenden Notwendigkeit (keine Ersatzteile mehr erhältlich) den Erhalt der Betriebssicherheit zu gewährleisten, ist es erforderlich den Heizkessel in der Bogensberggasse 11 auszutauschen.

Aufgrund des Alters und in weiterer Folge den Erhalt der Betriebssicherheit zu gewährleisten, ist es auch in erforderlich den Heizkessel in der Ferdinand Pölzl Straße 1-3 auszutauschen.

Es werden jeweils 3 Angebote für den Heizkesseltausch eingeholt.

Lt. ersten Kostenschätzungen ist mit folgenden Kosten zu rechnen:

Bogensberggasse 1: ca. 40.000 € bis 50.000 €

Ferdinand Pölzl Straße 1-3: ca. 70.000 € bis 80.000 €

#### 3) Ablagerungen auf den allgemeinen Flächen und beim Müllplatz

Für die Entsorgung der Ablagerungen im Wohnhaus Ferdinand Pölzl Straße 1-3 welche **nicht** durch die Mieter bzw. Eigentümer durchgeführt wird, wurde von uns eine Firma beauftragt, die Ablagerungen in der KW45 zu entfernen. Die anfallenden Kosten werden über die Betriebskosten Müllgebühren abgerechnet.

Ein Schreiben bezüglich Beschriftung und Entsorgung der Fahrräder wird voraussichtlich im Dezember versendet und getrennt von der Entsorgung der Ablagerung abgewickelt.

**4) Parkplätze**

Der Privatparkplatz für die Bogensberggasse 11 wird des Öfteren von den Mitarbeitern der Fa. Schäffler benutzt, daher werden wir bei der Einfahrt eine Tafel „Privatparkplatz“ mit einer Zusatztafel „nur für Bewohner der Bogensberggasse 11“ aufstellen lassen.

**5) Sonstiges/Fragen**

Bezüglich der Anfrage über die Information der Rücklagen, können wir Ihnen mitteilen, dass diese erst seit Jänner 2023 gebildet werden, daher gibt es ab nächstem Jahr eine jährliche Information darüber.

Die Anwesenden hätten gerne verschließbare Müllplätze.  
Es werden von uns Angebote eingeholt.

Taubenproblem – Lösung eventuell mit Adlerwarte, wird gerade in Berndorf, Wiedenbrunn getestet.



Unterschrift Geschäftsführung

## PROTOKOLL EIGENTÜMERVERSAMMLUNG VOM 8.1.2018

**AKTENVERMERK vom 08.01.2018****Gr. 7014,7018 Ferd.Pözlstraße 1-3, Bogensberggasse 11  
Mieter- und Eigentümerversammlung**

Anwesende: Mieter u. Eigentümer laut beiliegender Liste  
GEWOG: Hr. Ing. Wieser, Fr.Rester

Folgende Fragen, Anregungen und Beschlüsse wurden gefasst:

Dauer der Eigentümerversammlung: 17.30 bis 19.30 Uhr

**Allgemeines:**

Es sind einige Schäden durch „Fußballspielen“ an der Fassade entstanden.  
Eine schriftliche Aufforderung dies zu unterlassen wurde im November 2017 versandt.

Mülltrennung wird nicht eingehalten.  
Personal von der FAG entsorgt Müll auf dem Müllplatz F.Pözlstr.1-3, daher wäre ein versperbares Tor sinnvoll – Angebot einholen

Im Frühjahr erfolgt ein Brief bez. Ablagerung auf Allgemeinflächen.  
Dafür wird ein Container von der Fa. Killer aufgestellt, wo jeder seinen Unrat entsorgen kann.

Erhöhung EVB. Derzeit ca. 18 Cent pro m<sup>2</sup> - Umfrage erfolgt

Angebot für Fenster (Sonderanfertigung) für die Pözlstraße einholen.

Heizkessel (Guß) ca. 40 Jahr alt – es gibt ständig Störungen – der Gasverbrauch ist auch extrem hoch, die Abrechnung erfolgt nach Wohnnutzfläche, es wäre sinnvoll für jede Wohnung Verdunsterröhrchen zu montieren.  
Angebot Vermax einholen.

Bewegungsmelder Stiegenhaus – ist nicht notwendig - zu teuer

Mieter und Eigentümer sind mit der Reinigungsfirma (S&T) unzufrieden, es wird angeregt die Reinigung selber zu erledigen bzw. von einer anderen Firma.  
Grünanlagenpflege und Reinigung Angebot einholen.  
Weiters wurde angeregt einen Hausmeister einzustellen.

Im Stiegenhaus in der Pözlstraße werden herrenlose Katzen gefüttert.

Taubenproblem Pözlstraße und Bogensberggasse

Parkplätze vor dem Haus Bogensberggasse 11 sind momentan gratis - besser wäre es wenn sie zugeordnet wären (mit Mietvertrag)  
Parkplätze sogar Behindertenparkplätze werden des öfteren vom Personal der FAG benutzt.

## GRUNDBUCHSURKUNDEN

## NUTZWERTGUTACHTEN (AUSZUG)

ARBEITSGEMEINSCHAFT NUTZWERTFESTSTELLUNG LT. WEG  
A r c h i t e k t Prof. Mag. Helmut L E I E R E R  
Prof. Dipl.-Ing. Walter G U G G E N B E R G E R  
Ingenieurkonsulent f ü r Vermessungswesen  
ständig gerichtlich beeideter Sachverständiger  
Hernsteiner Straße 2 A-2560 Berndorf-Stadt  
Telefon 02672-22 77\*0 und 0222-43 06 61

G U T A C H T E N  
\*\*\*\*\*

zur Festsetzung der Nutzwerte gemäß WEG 1975 i.d.g.F.  
betreffend die Liegenschaft 2560 Berndorf,

B o g e n s b e r g e r g a s s e 11

1. Abschnitt, Top 1 bis Top 12
2. Abschnitt, Top 1 bis Top 9

F e r d i n a n d P ö l z l s t r a ß e 1 - 3

3. Abschnitt, Top 1 bis Top 8
4. Abschnitt, Top 9 bis Top 23

G.Z. 2271-1/94  
16.3.1994

ARBEITSGEMEINSCHAFT NUTZWERTFESTSTELLUNG LT. WEG  
 A r c h i t e k t Prof.Mag.Helmut L E I E R E R  
 Prof. Dipl.-Ing. Walter G U G G E N B E R G E R  
 Ingenieurkonsulent f ü r Vermessungswesen  
 ständig gerichtlich beeideter Sachverständiger  
 Hernsteiner Straße 2 A-2560 Berndorf-Stadt  
 Telefon 02672-22 77\*0 und 0222-43 06 61

G.Z. 2271-1/94

Betrifft: K.G. Berndorf II, Ger.Bez. Pottenstein  
 Gst. .215/2, EZ 1330 (nach Vereinigung)  
Nutzwertfeststellung

(1) G u t s b e s t a n d

=====

Das Grundstück .215/2 wird mit dem Lageplan  
 G.Z. 2271-10/94 durch Vereinigung konfiguriert und  
 steht im Eigentum der GEWOG "Arthur Krupp GmbH" in  
 der Einlagezahl 1330 des Grundbuches Pottenstein.

(2) B e f u n d

=====

Die Liegenschaft liegt im Kreuzungsbereich der  
 Bogensbergergasse und der Ferdinand Pölzlstraße,  
 unmittelbar anschließend an die Fabrikseinfahrt  
 FAG AUSTRIA AG, im Bauland-Wohngebiet mit 60 %iger  
 Verbauung, offener Anordnung und Bauklasse IV (siehe  
 beiliegende Naturaufnahme G.Z.2271-10/94 im Maßstab  
 1:500).

Es sollen in diesen beiden Arbeiterwohnhäusern mit  
 insgesamt 4 Abschnitten 44 Eigentumseinheiten  
 geschaffen werden.

Unterschiedliche Nutzwerte ergeben sich nur durch die  
 Kriterien der engeren Wohnungsumgebung.

Eine gemeinsame Begehung fand im Beisein des  
 Geschäftsführers der GEWOG, Hrn. Knoll, und der  
 derzeitigen Mieter statt. Über den Umfang der  
 geplanten Wohneinheiten wurde detailliert verhandelt  
 und die entsprechenden Zuordnungen festgelegt.

Die geplanten Eigentumswohneinheiten sind von selbst-  
 ständigem Bestande, diesbezügliche Bescheinigungen  
 der Baubehörde der Stadtgem. Berndorf vom .....  
 liegen bei.

Grundlage des Nutzwertgutachtens ist die von Prof.  
 Dipl.Ing. Guggenberger verfaßte Naturaufnahme  
 G.Z. 2271-1A/94 vom 3.3.1994, der von Arch. Ohner ver-  
 faßte Einreichplan vom April 1979, der der  
 Kollaudierungsverhandlung vom 21.4.1975 zu Grunde lag  
 und der von Arch. Ohner verfaßte Einreichplan A  
 Nr. 7081 30 vom 3.9.1984, der der Kollaudierungs-  
 verhandlung vom 11.9.1984 zu Grunde lag.

ARGE Nutzwert - Prof.Dipl.Ing.W.Guggenberger - Prof.Mag.H.Leierer  
 \*\*\*\*\*

Seite 2

Weiters die Bescheide der Baubehörde

1. Abschnitt AZ. 153-9/73-Bo vom 1. Aug. 1973  
 AZ. 153-9/4-75/Bo vom 13. Aug. 1975 und  
 Baubeschreibung von Dipl.Ing.Erwin Leppa,
2. Abschnitt AZ 131-9/13-79/Bo vom 5. Juni 1979  
 Zl 131-9/15-80/Bo vom 3. März 1980 und  
 Baubeschreibung von Arch. Helmut Ohner
3. und 4. Abschnitt AZ. 131-9/3-82/Bo vom 9. Juli 1982  
 Z. 131-9/4-83/Bo vom 18. Aug. 1983  
 Z. 131-9/5/83/Bo vom 18. Aug. 1983  
 Z. 131-9/8-84/Bo vom 12. Sept. 1984  
 und Baubeschreibungen von Herrn  
 Arch. Helmut Ohner (siehe Beilagen).

Stichprobenartige Nachmessungen haben nur geringe  
 Maßdifferenzen gegenüber dem Einreichplan ergeben,  
 sodaß davon auszugehen sein wird, daß die zulässige  
 Toleranzgrenze lt. WEG § 5(2) von +/- 2 % nicht  
 überschritten wird.

Bei größeren Maßdifferenzen wurde eine eigene Natur-  
 aufnahme erstellt.

Keller sind vorhanden.

Auf dem Grundstück 1151/6 und 200 sind Stellplätze  
 angeordnet, die aber nicht den Wohnungseigentums-  
 einheiten zugeordnet werden.

Auf dem Grundstück .215/2 sind neun Stellplätze  
 vorhanden, die aber nicht den Wohnungseigentums-  
 einheiten zugeordnet werden.

### (3) Grundlagen der Bewertung

Die Grundausrüstung - siehe Baubeschreibungen - gilt  
 für alle Wohnungseinheiten als Basis der Nutzwert-  
 bestimmung. Verbesserungen durch zusätzliche Aus-  
 stattung, welche jeder Wohnungseigentümer auf eigene  
 Kosten vornimmt oder vorgenommen hat, bleiben bei der  
 Nutzwertfeststellung außer Betracht.

Akzessorien - Kellerabstellräume, Balkone - stellen  
 im Rahmen der Nutzwertbestimmung eine Aufwertung der  
 zugehörigen Wohnungseinheit dar (siehe Kriterien-  
 aufstellung).

### (4) Kriterien der Bewertung

RNW = Regelnutzwert = 1,0 für 1. Stock  
 Kellerraum 0,10/m<sup>2</sup> und Balkon 0,25/m<sup>2</sup>

#### Abstriche:

- A) = 5,0 % für Straßenlage
- B) = 2,5 % für Nordlage
- C) = 2,5 % für Erdgeschoß
- D) = 2,5 % für 2. Stock
- E) = 5,0 % für 3. Stock
- F) = 5,0 % für Kochnische

[ ... ]

ARGE Nutzwert - Prof.Dipl.Ing.W.Guggenberger - Prof.Mag.H.Leierer

\*\*\*\*\*

Seite 10

## TOP 8 (3. Stock)

=====

8.1. Diele	6,04 m <sup>2</sup>	
8.2. Zimmer	15,22 m <sup>2</sup>	
8.3. Zimmer	26,77 m <sup>2</sup>	
8.4. Küche und AR	7,42 m <sup>2</sup>	
8.5. Bad	4,10 m <sup>2</sup>	
8.6. WC	1,40 m <sup>2</sup>	60,95 m <sup>2</sup>

## 4. Abschnitt

\*\*\*\*\*

## TOP 9 (Erdgeschoß)

=====

9.1. Diele	6,13 m <sup>2</sup>	
9.2. Zimmer	12,00 m <sup>2</sup>	
9.3. Zimmer	12,00 m <sup>2</sup>	
9.4. Zimmer	24,28 m <sup>2</sup>	
9.5. Abstellraum	1,87 m <sup>2</sup>	
9.6. Kochnische	2,91 m <sup>2</sup>	
9.7. Bad	3,39 m <sup>2</sup>	
9.8. WC	1,25 m <sup>2</sup>	63,83 m <sup>2</sup>

## TOP 10 (Erdgeschoß)

=====

10.1. Diele	6,13 m <sup>2</sup>	
10.2. Zimmer	12,00 m <sup>2</sup>	
10.3. Zimmer	12,00 m <sup>2</sup>	
10.4. Zimmer	24,28 m <sup>2</sup>	
10.5. Abstellraum	1,87 m <sup>2</sup>	
10.6. Kochnische	2,91 m <sup>2</sup>	
10.7. Bad	3,39 m <sup>2</sup>	
10.8. WC	1,25 m <sup>2</sup>	63,83 m <sup>2</sup>

## TOP 11 (Erdgeschoß)

=====

11.1. Diele	4,53 m <sup>2</sup>	
11.2. Zimmer	16,12 m <sup>2</sup>	
11.3. Kochnische	5,25 m <sup>2</sup>	
11.4. Bad u. WC	4,66 m <sup>2</sup>	30,56 m <sup>2</sup>

## TOP 12 (1. Stock)

=====

12.1. Diele	6,95 m <sup>2</sup>	
12.2. Zimmer	18,98 m <sup>2</sup>	
12.3. Küche	6,19 m <sup>2</sup>	
12.4. Bad	3,32 m <sup>2</sup>	
12.5. WC	1,21 m <sup>2</sup>	36,65

[ ... ]

## ARGE Nutzwert - Prof.Dipl.Ing.W.Guggenberger - Prof.Mag.H.Leierer

\*\*\*\*\*

Seite 15

1.St./3	Wohnung	60,95	0,95	57,90	
	Balkon	4,48	0,25	1,12	
	Keller 4	2,00	0,10	0,20	59
1.St./4	Wohnung	60,95	0,98	59,73	
	Balkon	4,48	0,25	1,12	
	Keller 26	2,69	0,10	0,27	60
2.St./5	Wohnung	60,95	0,93	56,68	
	Balkon	4,48	0,25	1,12	
	Keller 5	2,00	0,10	0,20	58
2.St./6	Wohnung	60,95	0,95	57,90	
	Balkon	4,48	0,25	1,12	
	Keller 6	2,00	0,10	0,20	59
3.St./7	Wohnung	60,95	0,90	54,86	
	Balkon	4,48	0,25	1,12	
	Keller 11	2,00	0,10	0,20	56
3.St./8	Wohnung	60,95	0,93	56,68	
	Balkon	4,48	0,25	1,12	
	Keller 8	2,00	0,10	0,20	58

## 4. Abschnitt

\*\*\*\*\*

Geschoß/ Top-Nr.	Bestandsgegenstand	Nutz- fläche	Nutz- wert	Einzel- Nutzwert	Gesamt Nutzwert
=====					
EG/9	Wohnung	63,83	0,93	59,36	
	Balkon	6,00	0,25	1,50	
	Keller 9	2,00	0,10	0,20	61
EG/10	Wohnung	63,83	0,90	57,45	
	Balkon	6,00	0,25	1,50	
	Keller 10	2,00	0,10	0,20	59
EG/11	Wohnung	30,56	0,88	26,89	
	Keller 7	2,00	0,10	0,20	27
1.St./12	Wohnung	36,65	0,95	34,82	
	Keller 12	2,00	0,10	0,20	35
1.St./13	Wohnung	63,69	0,95	60,51	
	Balkon	6,00	0,25	1,50	
	Keller 13	2,00	0,10	0,20	62
1.St./14	Wohnung	63,69	0,93	59,23	
	Balkon	6,00	0,25	1,50	
	Keller 14	2,00	0,10	0,20	61
1.St./15	Wohnung	36,54	0,98	35,81	
	Keller 15	2,00	0,10	0,20	36

ARGE Nutzwert - Prof.Dipl.Ing.W.Guggenberger - Prof.Mag.H.Leierer  
 \*\*\*\*\*  
 Seite 16

2.St./16	Wohnung	36,54	0,93	33,98	
	Keller 16	2,00	0,10	0,20	34
2.St./17	Wohnung	63,55	0,93	59,10	
	Balkon	6,00	0,25	1,50	
	Keller 17 u. 25	4,21	0,10	0,42	61
2.St./18	Wohnung	63,55	0,90	57,20	
	Balkon	6,00	0,25	1,50	
	Keller 18	2,00	0,10	0,20	59
2.St./19	Wohnung	36,45	0,95	34,63	
	Keller 19	2,00	0,10	0,20	35
3.St./20	Wohnung	36,45	0,90	32,81	
	Keller 20	2,00	0,10	0,20	33
3.St./21	Wohnung	63,36	0,90	57,02	
	Balkon	6,00	0,25	1,50	
	Keller 21	2,00	0,10	0,20	59
3.St./22	Wohnung	63,36	0,88	55,76	
	Balkon	6,00	0,25	1,50	
	Keller 22	2,00	0,10	0,20	57
3.St./23	Wohnung	36,35	0,93	33,81	
	Keller 23	2,00	0,10	0,20	34

(5) Zusammenfassung  
 =====

Die ermittelten Nutzwerte wurden auf ganze Zahlen gerundet. Die Summe aller Liegenschaftsanteile beträgt:

2 270  
 -----  
 2 270

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: Grundbuchsurkunde TZ 1569/1998 BG Baden, Nutzwertgutachten übermittelt durch Hausverwaltung, beschränkt auf die Angaben betreffend „Abschnitt 4“ Haus Ferdinand-Pözl-Str.1-3.

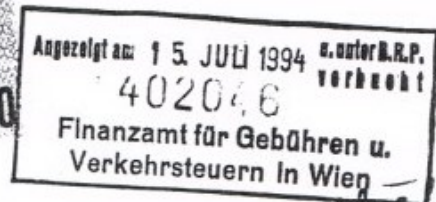
## KAUF- UND WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

*Dr. Gerda Mahler-Hutter*  
 Rechtsanwältin - Verteidigerin in Strafsachen  
 2560 Berndorf, Hernsteiner Straße 2/1/3  
 Tel. 02672/2588 od. 3305, Fax 3305-75

RS-DE



-1569/98



## KAUF- UND WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

errichtet zwischen . . .

Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft "Arthur Krupp" GesmbH, Neugasse 11, 2560 Berndorf,  
 als Verkäufer und

- \*) Doris
1. KOCH Wilfried, Bogensberger Straße 11/I/E/1, 2560 Berndorf
  2. KOCH Helga, Bogensberger Straße 11/I/E/3, 2560 Berndorf
  3. MUSTAFIC Meha und Theresia, Bogensberger Straße 11/I/1/6, 2560 Berndorf
  4. MAIER Jürgen, Bogensberger Straße 11/I/3/10, 2560 Berndorf
  5. KOUMAR Heidi, Bogensberger Straße 11/I/3/12, 2560 Berndorf
  6. HEBETINGER Markus, Bogensberger Straße 11/II/2/7, 2560 Berndorf
  7. SCHNEIDHOFER Sabine, Bogensberger Straße 11/II/3/9, 2560 Berndorf
  8. OVCAK Dago, Ferdinand Pölzl Straße 1-3/I/E/1, 2560 Berndorf \*) Hannelore
  9. FEUTL Franz und Brigitte, Ferdinand Pölzl Straße 1-3/I/E/2, 2560 Berndorf
  10. BADER Claudia, Ferdinand Pölzl Straße 1-3/II/1/3, 2560 Berndorf
  11. KOCH Walter und Hildegard, Ferdinand Pölzl Straße 1-3/II/1/4, 2560 Berndorf
  12. KOCH Stefan, Ferdinand Pölzl Straße 1-3/II/2/5, 2560 Berndorf
  13. RAUSCHER Harald, Ferdinand Pölzl Straße 1-3/II/2/6, 2560 Berndorf
  14. KERSCHBAUMER Klaus und Michaela, Ferdinand Pölzl Straße 1-3/II/3/7, 2560 Berndorf
  15. PÖLL Gerhard und Christine, Ferdinand Pölzl Straße 1-3/II/3/8, 2560 Berndorf
  16. DRACH Josef und Erika, Ferdinand Pölzl Straße 1-3/II/E/9, 2560 Berndorf
  17. SIMBÜRGER Hubert, Ferdinand Pölzl Straße 1-3/II/E/10, 2560 Berndorf
  18. BREITSCHOPF Gerhard, Ferdinand Pölzl Straße 1-3/II/E/11, 2560 Berndorf
  19. NEBEL Walter, Ferdinand Pölzl Straße 1-3/II/1/13, 2560 Berndorf
  20. SCHILD Anita, Ferdinand Pölzl Straße 1-3/II/1/14, 2560 Berndorf
  21. THOMAS Michael, Ferdinand Pölzl Straße 1-3/II/1/15, 2560 Berndorf \*) Edith Stadler
  22. MAIER Renate, Ferdinand Pölzl Straße 1-3/II/2/16, 2560 Berndorf
  23. RIEGLER Johann, Ferdinand Pölzl Straße 1-3/II/2/17, 2560 Berndorf
  24. KISS Tibor und Jolan, Ferdinand Pölzl Straße 1-3/II/2/18, 2560 Berndorf
  25. WORSCHA Monika, Ferdinand Pölzl Straße 1-3/II/3/20, 2560 Berndorf
  26. BLIHALL Wilhelm, Ferdinand Pölzl Straße 1-3/II/3/21, 2560 Berndorf
  27. ADAM Silvia, Ferdinand Pölzl Straße 1-3/II/3/22, 2560 Berndorf
  28. RUDOLF Marion, Ferdinand Pölzl Straße 1-3/II/3/23, 2560 Berndorf

als Käufer und Wohnungseigentumswerber andererseits.

**I.**

Die Verkäuferin ist Eigentümerin der Liegenschaft EZ 1330 des Grundbuches 04303 Berndorf II. Bezirk mit den Grundstücken Nr. 215/1 Baufläche und 215/2 Baufläche und der EZ 679 des Grundbuches 04303 Berndorf II. Bezirk mit den Grundstücken Nr. 201/4 Baufläche und 201/6 Garten.

Gemäß Gutachten der Arbeitsgemeinschaft Nutzwertfeststellung Architekt Prof. Mag. Helmut Leierer, Prof.Dipl.Ing. Walter Guggenberger, wird das Grundstück Nr. 215/2 gem. Lageplan GZ 2271-10/94 vereinigt mit Grundstück Nr. 215/1 und 201/4, sodaß nunmehr in der EZ 1330 innelegend ist das Grundstück Nr. 215/2 Baufläche im Gesamtausmaß von 2 759m<sup>2</sup>.

Die Verkäuferin verkauft und übergibt an die in der Tabelle Punkt XX. dieses Vertrages in Spalte 1 bezeichneten Personen im folgenden Käufer genannt, die in Spalte 2 bezeichneten Liegenschaftsanteile und die Käufer kaufen und übernehmen diese Anteile mit allen Rechten und Befugnissen mit denen die Verkäuferin diese Anteile bisher besessen und benützt hat bzw. zu besitzen und zu benützen berechtigt war, um die in Spalte 3 angeführten einvernehmlich vereinbarten Kaufpreise.

**II.**

Die Berichtigung der in Spalte 3 der Tabelle angeführten Kaufpreise erfolgt bis spätestens 5.5.1994:

**1. Abschnitt (Top Nr. 1 - Top Nr. 12)**

Top Nr. 1	S	130.000,--
Top Nr. 3	S	140.000,--
Top Nr. 6	S	140.000,--
Top Nr. 10	S	130.000,--
Top Nr. 12	S	130.000,--

**2. Abschnitt (Top Nr. 1 - Top Nr. 9)**

Top Nr. 7	S	130.000,--
Top Nr. 9	S	130.000,--

**3. Abschnitt (Top Nr. 1- Top Nr. 8)**

Top Nr. 1	S	150.000,--
Top Nr. 2	S	150.000,--
Top Nr. 3	S	150.000,--
Top Nr. 4	S	160.000,--
Top Nr. 5	S	150.000,--
Top Nr. 6	S	150.000,--
Top Nr. 7	S	150.000,--
Top Nr. 8	S	150.000,--

**4. Abschnitt (Top Nr. 9 - Top Nr. 23)**

Top Nr. 9	S	160.000,--
Top Nr. 10	S	150.000,--
Top Nr. 11	S	70.000,--
Top Nr. 13	S	160.000,--
Top Nr. 14	S	160.000,--
Top Nr. 15	S	90.000,--
Top Nr. 16	S	90.000,--
Top Nr. 17	S	160.000,--
Top Nr. 18	S	150.000,--
Top Nr. 20	S	80.000,--
Top Nr. 21	S	150.000,--
Top Nr. 22	S	150.000,--
Top Nr. 23	S	80.000,--

Ein weiterer Betrag ist nach rechtskräftiger Nutzwertfestsetzung durch das Gericht wie folgt zu bezahlen:

**1. Abschnitt (Top Nr. 1 - Top Nr. 12)**

Top Nr. 1	S	14.255,--
Top Nr. 3	S	14.035
Top Nr. 6	S	18.925,--
Top Nr. 10	S	11.810,--
Top Nr. 12	S	19.145,--

**2. Abschnitt (Top Nr. 1 - Top Nr. 9)**

Top Nr. 7	S	16.740,--
Top Nr. 9	S	14.210,--

**3. Abschnitt (Top Nr. 1 - Top Nr. 8)**

Top Nr. 1	S	16.460,--
Top Nr. 2	S	19.330,--
Top Nr. 3	S	19.330,--
Top Nr. 4	S	12.200,--
Top Nr. 5	S	16.460,--
Top Nr. 6	S	19.330,--
Top Nr. 7	S	10.720,--
Top Nr. 8	S	16.460,--

**4. Abschnitt (Top Nr. 9 - Top Nr. 23)**

Top Nr. 9	S	15.070,--
Top Nr. 10	S	19.330,--
Top Nr. 11	S	7.490,--
Top Nr. 13	S	17.940,--
Top Nr. 14	S	15.070,--

Top Nr. 15	S	13.320,--
Top Nr. 16	S	7.580,--
Top Nr. 17	S	15.070,--
Top Nr. 18	S	19.330,--
Top Nr. 20	S	14.710,--
Top Nr. 21	S	19.330,--
Top Nr. 22	S	13.590,--
Top Nr. 23	S	17.580,--

Der verbleibende Restbetrag wird durch Übernahme der unter Pkt. X. angeführten Darlehen bezahlt, wobei die monatliche Vorschreibung des Darlehensrückstandes von der Verkäuferin als Verwalterin der Liegenschaften vorgenommen werden wird.

### III.

Die Übergabe und Übernahme des Kaufobjektes in den physischen Besitz und Genuß der Käufer ist bereits vor der Unterfertigung dieses Vertrages erfolgt. Gefahr, Nutzen und Lasten gehen mit dem heutigen Tag auf die Käufer über.

### IV.

Die Verkäuferin übernimmt keinerlei Haftung für eine bestimmte Beschaffenheit, ein besonderes Erträgnis oder ein bestimmtes Ausmaß des Kaufobjektes.

### V.

Die Käufer erklären an Eides statt österreichische Staatsbürger und Deviseninländer zu sein oder aber die Voraussetzungen dafür zu besitzen, damit die Zustimmung der Ausländergrundverkehrskommission zum gegenständlichen Kaufvertrag erteilt wird.

### VI.

Die Käufer kaufen die kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteile, um Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes unter Beachtung der Bestimmungen des § 29, Abs. 1, WEG zu begründen.

Im Hinblick auf eine allenfalls erforderliche Neufestsetzung der Nutzwerte erteilen die Vertragsparteien ihre Einwilligung zur Berichtigung bzw. Abänderung ihrer Miteigentumsanteile gemäß der Entscheidung der zuständigen Behörde.



## VII.

Alle im Pkt. XX angeführten Wohnungs- und sonstigen Miteigentümer der Liegenschaft bilden zu deren Verwaltung die Wohnungseigentümergeinschaft. Zur Vertretung dieser Eigentümergeinschaft wird die Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft "Arthur Krupp" GesmbH als Verwalter bestellt, der die dem gesetzlichen Ausmaß zugestandenen Befugnisse wahrzunehmen hat. Dieser hat die Interessen aller Miteigentümer zu wahren und demgemäß Weisungen der Mehrheit zu befolgen und die Aufgaben gem. § 17 WEG zu erfüllen. Die Bestellung des Verwalters erfolgt auf unbestimmte Zeit, eine Kündigung ist nur gem. § 18 WEG möglich.

## VIII.

Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt das Wohnungseigentum ungehindert zu benützen soweit nicht das Gesetz, Rechte Dritter oder die Gemeinschaftsordnung entgegen stehen.

Der Bestand der Sicherheit und das architektonische Bild des Wohnhauses dürfen hiedurch nicht beeinträchtigt werden.

Das Betreiben eines Gewerbes oder sonstige berufliche Tätigkeiten in der Wohnung sind ausdrücklich verboten.

Bei Überlassung der Nutzungsrechte an Dritte durch Vermietung, Verpachtung oder auf andere Art bleibt der Wohnungseigentümer an alle Verpflichtungen aus dieser Gemeinschaftsordnung voll und ganz gebunden und für die Handlungen des Dritten verantwortlich. Er ist ferner verhalten den Dritten vertraglich an die Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung als ausdrückliche Kündigungsgründe in den entsprechenden Vertrag aufzunehmen und bei Verstößen alles zu unternehmen um den Dritten aus dem Haus zu entfernen. Der Bestand sowie die Pflege von Einrichtungen aller Art, die der Ver- und Entsorgung der Wohnhausanlage oder ihrer Einrichtungen dienen, sind zu gewährleisten.

## IX.

Alle Teile des Wohnhauses stehen allen Miteigentümern zur ordnungsgemäßen Nutzung gemäß der Zweckbestimmung als gemeinschaftliches Eigentum frei. Es ist keinem Miteigentümer gestattet ohne Zustimmung aller Miteigentümer über sein Wohnungseigentum hinaus Räume, Grundflächen, Einrichtungen oder Vorrichtungen, welcher Art auch immer widmungswidrig oder ausschließlich zu nutzen.

Weiters wird ein sichtbar abgegrenzter Kinderspielplatz zwischen Abschnitt 2 und 4 errichtet.

Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, das gemeinschaftliche Eigentum schonend und pfleglich zu behandeln. Alle am gemeinschaftlichen Eigentum entdeckten Schäden sind dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen.

Jeder Miteigentümer ist verpflichtet Reparaturen des gemeinschaftlichen Eigentums unter schonender Inanspruchnahme der vom Miteigentum erfaßten Räume zu dulden.

Die Wohnungseigentümer haften den übrigen Miteigentümern für schuldhafte Beschädigung und unsachgemäße Behandlung des gemeinschaftlichen Eigentums.

#### X.

Ob der Liegenschaft EZ 1130 mit den Grundstücken Nr. 215/1 , 215/2, 201/4 des Grundbuches 04303 Berndorf II. Bezirk sind folgende Pfandrechte eingetragen:

sub CLNr. 1a	das Pfandrecht im Betrag von S 5.364.000,-- samt 0,5% Zinsen 9% Verzugszinsen und einer NGS von S 536.400,-- für das Land Niederösterreich
sub CLNr. 2a	das Veräußerungsverbot für das Land Niederösterreich
sub CLNr. 3a	das Pfandrecht im Betrag von S 671.000,-- samt 14% Zinsen, 9% Verzugszinsen und einer NGS von S 67.100,-- für den Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland NÖ
sub CLNr. 4a	das Veräußerungsverbot für den Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland NÖ
sub CLNr. 5a	Pfandrecht im Betrag von S 10.000.000,-- samt derzeit 6 5/8% Zinsen für Sparkasse Pottenstein (derzeit noch nicht verbüchert)

#### XI.

Alle Miteigentümer sind unter Beachtung des vorstehenden Absatzes verpflichtet dem Ansuchen eines Miteigentümers um bauliche Veränderung oder die Durchführung sonstiger Baumaßnahmen im Rahmen seines Wohnungseigentums zuzustimmen.

#### XII.

Alle Aufwendungen die sich aus dem Besitz oder Eigentum der vertragsgegenständlichen Liegenschaft ergeben, sind von allen Miteigentümern nach dem Verhältnis ihrer Anteile zum Zeitpunkt des Endes der Abrechnungsperiode gemäß §§ 19 WEG zu tragen.

Insbesondere gehören zu den gemeinsamen Leistungen die mit dem Betrieb der Wohnhausanlage verbundenen Kosten, die Kosten der Gemeinschaftsräume, die Kosten von Lüftungsanlagen, die Aufwendungen für die Erhaltung und Säuberung von gemeinschaftlichen Wegen, Anlagen und Grünflächen, welche nicht Zubehör der Wohnungseigentumseinheit sind, die Prämien für die Versicherung, die Kosten der Beleuchtung der Stiegen und der Hausnummerntafel, und alle mit dem Besitz und dem Eigentum der Vertragsliegenschaft verbundenen Steuern und Abgaben und alle sonstigen Aufwendungen für die nicht ausdrücklich ein anderer Verteilungsschlüssel vereinbart wurde.

**XIII.**

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet für die Instandsetzung, Instandhaltung und laufende Erneuerung der in seinem Wohnungseigentum stehenden Einheit zu sorgen und alle notwendigen Reparaturen auf seine Kosten vorzunehmen.

Alle Schäden und Mängel am Wohnungseigentumsobjekt die in irgendeiner Weise die übrigen Miteigentümer beeinträchtigen könnten, sind dem Verwalter unverzüglich zu melden, insbesondere Schäden an Wasserleitung und Zentralheizung.

**XIV.**

Für die gegenständliche Liegenschaft werden vom Verwalter nachstehende Versicherungen abgeschlossen:

Haushaftpflichtversicherung, Brandschadenversicherung zum jeweiligen Nennwert des Gebäudes.  
Versicherung gegen Leitungswasserschäden.

**XV.**

Erträge werden gemäß §§ 20 WEG unter den Wohnungseigentümern aufgeteilt.

**XVI.**

Die Vertragsparteien erklären, daß ihnen der wahre Wert des Vertragsgegenstandes bekannt ist und daß sie die Leistung und Gegenleistung als beiderseits angemessen anerkennen. Die Vertragsparteien verzichten auf eine Anfechtung dieses Vertrages wegen Irrtums.

**XVII.**

Sollte über einige Bestimmungen keine vertragliche Vereinbarung getroffen worden sein, so gelten die diesbezüglichen Bestimmungen des WEG in der jeweils geltenden Fassung.

**XVIII.**

Die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Kaufvertrages verbundenen Kosten, Abgaben und Gebühren, insbesondere Grunderwerbssteuer und die Eintragungsgebühr sowie die Kosten der Vertragserrichtung tragen die Käufer, die auch den Auftrag zur Vertragserrichtung erteilt haben.

Die Verkäuferin als auch die Käufer erteilen Frau Dr. Gerda Mahler-Hutter, Rechtsanwalt, 2560 Berndorf, die unwiderrufliche und über den Tod hinaus rechtswirksame Vollmacht, wobei die Bevollmächtigte berechtigt ist Ergänzungen des gegenständlichen Vertrages in formeller Hinsicht dann vorzunehmen, wenn diese für die Verbücherung des Eigentumsrechtes der Erwerber erforderlich sein sollten und schließlich hinsichtlich anderer Wohnungen im vertragsgegenständlichen Hause die Einwilligung zur Anmerkung der Zusage des Wohnungseigentumsrechtes nach Weisung der Verkäuferin zu erteilen.

Die Änderungsbefugnis erstreckt sich nicht auf den Kaufpreis und den Vertragsgegenstand, wohl aber auf die durch die Nutzwertfestsetzung erforderliche Berichtigung der Miteigentumsanteile.

#### XIX.

Die Verkäuferin erteilt hiemit ihre ausdrückliche Einwilligung, daß aufgrund dieses Vertrages ob der Liegenschaft EZ 1330 des Grundbuches 04303 Berndorf II. Bezirk, mit dem Grundstück Nr. 215/2 für die Häuser in der Bogensbergergasse 11, sowie Ferdinand Pölzl Straße 1-3, für die in der Spalte 1 der Tabelle genannten Käufer, zu den in Spalte 2 genannten Anteilen einverleibt werde.

Sämtliche Vertragsparteien geben hiemit ihre ausdrückliche Einwilligung, daß im Lastenblatt der EZ 1330 des Grundbuches 04303 Berndorf II. Bezirk, die Beschränkung ihrer Miteigentumsrechte durch das mit diesem Vertrag wechselseitig eingeräumte Wohnungseigentum zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Anteiles mit dem es verbunden ist, einverleibt und im Eigentumsblatt bei den beschränkten Anteilen ersichtlich gemacht werde.

Ferner erteilen sämtliche Vertragsparteien ihre ausdrückliche Einwilligung zur Ersichtlichmachung im Eigentumsblatte der gegenständlichen Liegenschaft, das mit jedem Miteigentumsanteil an dem in der Tabelle in den Spalten 4 und 7 bezeichneten Bestandteilen der Liegenschaft das Wohnungseigentum untrennbar verbunden ist.





## XX.

Name	Anteile in 2270steln	Kaufpreis in S	Tür Nr.	Nutz- fläche in m <sup>2</sup>	Nutz- wert	Gegenstand des Wohnungseigentums
<b>1. ABSCHNITT</b>						
*) Doris,						
<b>KOCH Wilhelma</b> , geb. <del>4.9.1943</del> 29.3.1947	59	498.255,--	1	76,58	59	Diele, Kü, Zi, Wohnzi, Schlafz., Bad, WC, Loggia, Keller 1
<b>KOCH Helga</b> , geb. 12.11.1963	63	532.035,--	3	76,36	63	Diele, Kü, Zi, Wohnzi, Schlafzi, Bad, WC, Loggia, Keller 3
<b>MUSTAFIC Meha</b> , geb. 17.12.1957 und Theresia, geb. 19.12.1960 *)	65	548.925,--	6	76,77	65	Diele, Kü, Zi, Wohnzi, Schlafzi, Bad, WC, Loggia, Keller 6
<b>MAIER Jürgen</b> , geb. 1.10.1972	58	489.810,--	10	75,13	58	Diele, Küche, Zi, Wohnzi, Schlafzi, Bad, WC, Loggia, Keller 10
<b>KOUMAR Heidi</b> , geb. 7.9.1960	61	515.145,--	12	75,74	61	Diele, Kü, Zi, Wohnzi, Schlafzi, Bad, WC, Loggia, Keller 12
<b>2. ABSCHNITT</b>						
<b>HEBETINGER</b> Markus, geb. 12.7.1971	58	494.740,--	7	68,9	58	Diele, Kü, Zi, Zi, Ar, Bad, WC Loggia, Keller 7
<b>SCHNEIDHOFER</b> Sabine, geb. 29.3.1966	57	486.210,--	9	69,19	57	Diele, Kü, Zi, Zi, Ar, Bad, WC Loggia, Keller 9
<b>3. ABSCHNITT</b>						
**) Hannelore						
<b>OVCAK Drago</b> , geb. <del>28.1.1951</del> 27.7.1942	58	514.460,--	1	69,43	58	Diele, Zi, Zi, Kü, u. AR, Bad, WC, Balkon, Keller 1 u. 3
<b>FEUTL Franz</b> , geb. 21.3.1957 und Brigitte, geb. 18.2.1959*)	59	523.330,--	2	69,54	59	Diele, Zi, Zi, Kü u. AR, Bad, WC, Balkon Keller 2 u. 24

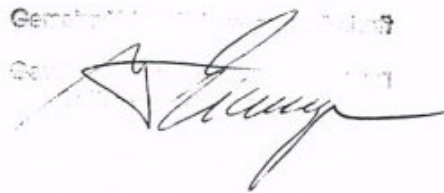
\*) In Verbindung mit § 12 WEG

<b>BADER</b> Claudia, geb. 21.8.1972	59	523.330,--	3	67,43	59	Diele, Zi, Zi, Kü u. AR, WC, Balkon, Keller 4
<b>KOCH</b> Walter, geb. 26.3.1939 und Hildegard, geb. 20.9.1938 <sup>*)</sup>	60	532.200,--	4	68,12	60	Diele, Zi, Zi, Kü u. AR, WC, Balkon, Keller 26
<b>KOCH</b> Stefan, geb. 9.9.1971	58	514.460,--	5	67,43	58	Diele, Zi, Zi, Kü u. AR, WC, Balkon, Keller 5
<b>RAUSCHER</b> Harald, geb. 14.1.1953	59	523.330,--	6	67,43	59	Diele, Zi, Zi, Kü u. AR, WC, Balkon, Keller 6
<i>richtig: 23.5.1963</i> <b>KERSCHBAUMER</b> Klaus, geb. 25.5.1963 und Michaela, geb. 4.8.1967 <sup>*)</sup>	56	496.720,--	7	67,43	56	Diele, Zi, Zi, Kü u. AR, WC, Balkon, Keller 11
<b>PÖLL</b> Gerhard, geb. 23.3.1942 und Christine, geb. 13.5.1947 <sup>*)</sup>	58	514.460,--	8	67,43	58	Diele, Zi, Zi, Kü u. AR, WC, Balkon, Keller 8
<b>4. ABSCHNITT</b>						
<b>DRACH</b> Josef, geb. 17.10.1949 und Erika, geb. 27.9.1958 <sup>*)</sup>	61	541.070,--	9	71,83	61	Diele, Zi, Zi, Zi, AR, Kochnische, Bad, WC, Balkon, Keller 9
<b>SIMBÜRGER</b> Hubert, geb. 14.9.1960	59	523.330,--	10	71,83	59	Diele, Zi, Zi, Zi, AR, Kochnische, Bad, WC, Balkon, Keller 10
<b>BREITSCHOPF</b> Gerhard, geb. 29.7.1975	27	239.490,--	11	32,56	27	Diele, Zi, Kochnische, WC, Keller 7
<b>NEBEL</b> Walter, geb. 4.2.1963	62	549.940,--	13	71,69	62	Diele, Zi, Zi, Zi, AR, Kochnische, Bad, WC, Balkon, Keller 13
<b>SCHILD</b> Anita, geb. 24.4.1953	61	541.070,--	14	71,69	61	Diele, Zi, Zi, Zi, AR, Kochnische, Bad, WC, Balkon, Keller 14
<i>2.19</i> <b>STADLER</b> Edith, geb. 6.1.1966 <del><b>THOMAS</b> Michael, geb. 29.12.1963</del>	36	319.320,--	15	38,54	36	Diele, Zi, Kü, Bad, WC, Keller 15
<b>MAIER</b> Renate, geb. 19.4.1956	34	301.580,--	16	38,54	34	Diele, Zi, Kü, Bad, WC, Keller 16

<sup>\*)</sup> in Verbindung mit § 12 WEG

<b>RIEGLER</b> Johann, geb. 13.11.1941	61	541.070,--	17	73,76	61	Diele, Zi, Zi, Zi, AR, Kochnische, Bad, WC, Balkon, Keller 17 u. 25
<b>KISS</b> Tibor, geb. 21.12.1949 und Jolan, geb. 5.7.1956*)	59	523.330,--	18	71,55	59	Diele, Zi, Zi, Zi, AR, Kochnische, Bad, WC, Balkon, Keller 18
<b>WORSCHA</b> Monika, geb. 8.3.1943	33	292.710,--	20	38,45	33	Diele, Zi, Kü, Bad, WC, Keller 20
<b>BLIHALL</b> Wilhelm, geb. 23.10.1958	59	523.330,--	21	71,36	59	Diele, Zi, Zi, Zi, AR, Kochnische, Bad, WC, Balkon, Keller 21
<b>ADAM</b> Silvia, geb. 4.12.1958	57	505.590,--	22	71,36	57	Diele, Zi, Zi, Zi, AR, Kochnische, Bad, WC, Balkon, Keller 22
<b>RUDOLF</b> Marion, geb. 7.4.1974	34	301.580,--	23	38,35	34	Diele, Zi, Küche, Bad, WC, Keller 23

POTTENSTEIN, M.4.1995

Gemeinschaftliche  
 So 

\*) in Verbindung mit § 12 WEG

## FOTODOKUMENTATION

## AUSSENANSICHTEN WOHNHAUSANLAGE

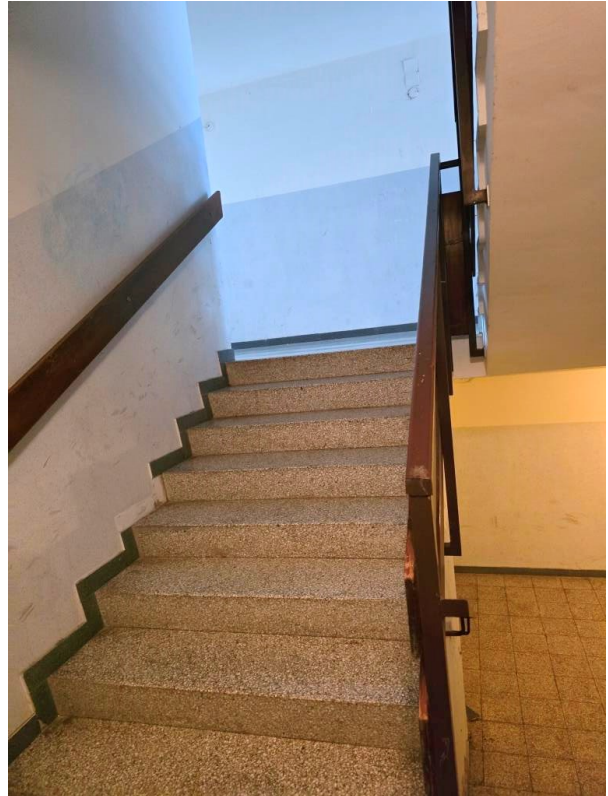
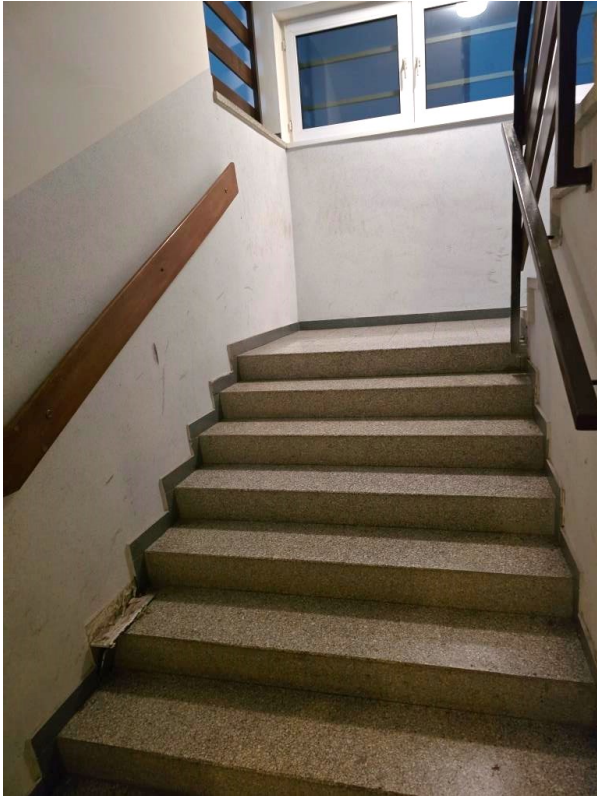




---

## INNENANSICHTEN WOHNGEBÄUDE



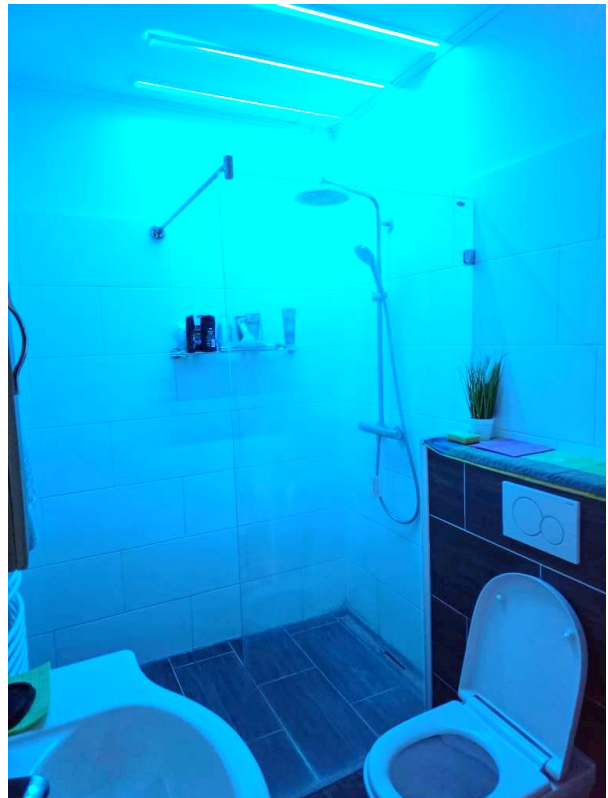


## INNENANSICHTEN WOHNUNG

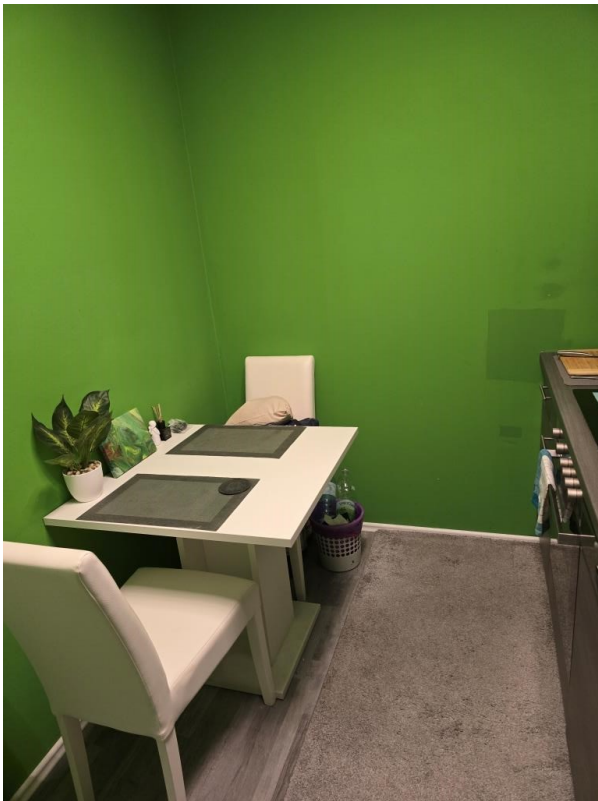
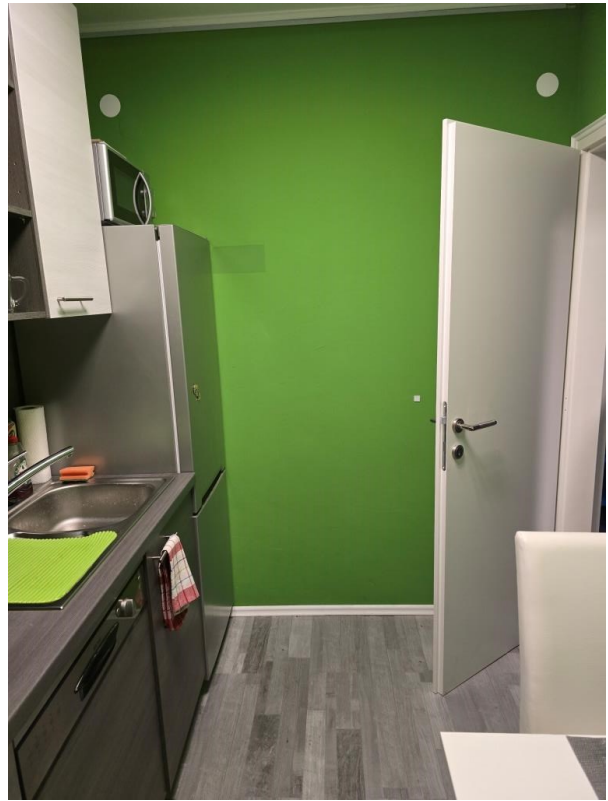
## Diele



## Bad/WC



## Küche



## Wohn- Schlafrum

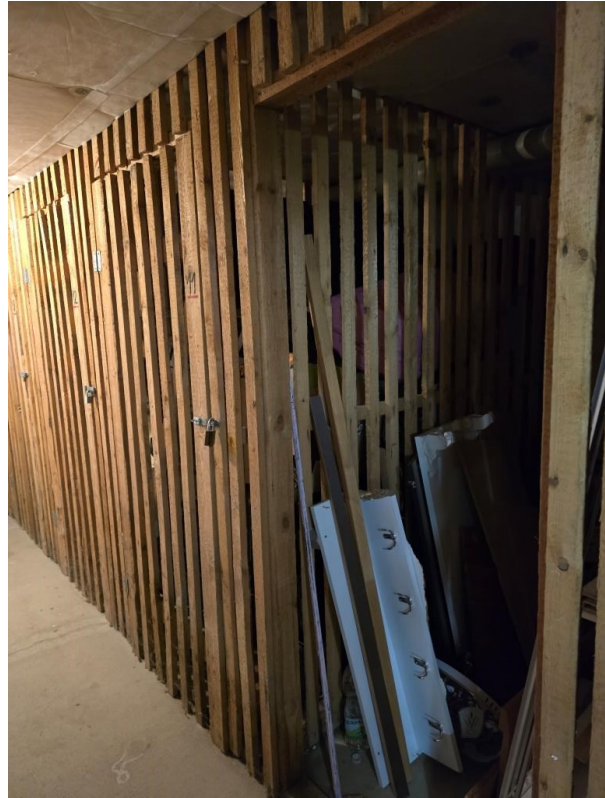
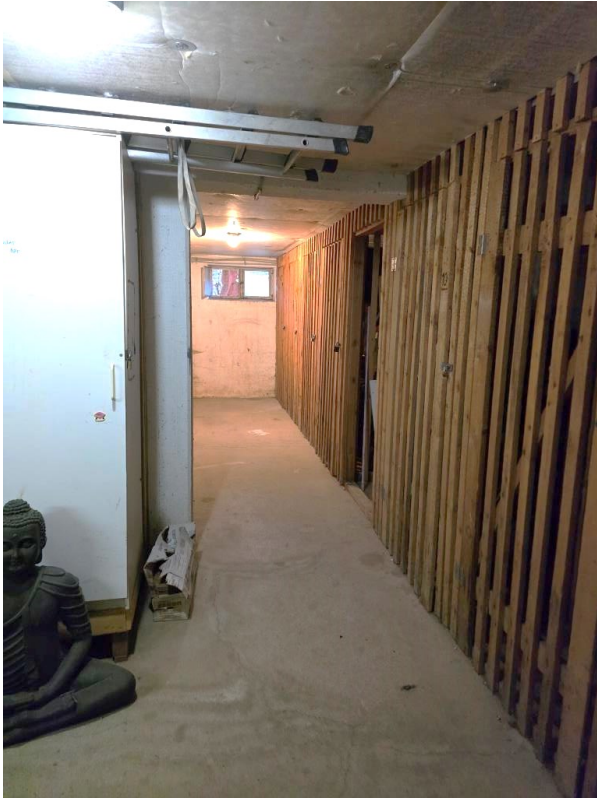




---

### INNENANSICHTEN KELLERABTEIL

Laut Beschriftung vor Ort und laut Kellerplan gehört das Abteil Nr. 11 zur Wohnung W 11/4, nach Angaben im Nutzwertgutachten und im Wohnungseigentumsvertrag gehört das Kellerabteil 7 zur Wohnung 11/4. Dazu gibt der Eigentümer an, dass zwischen den Wohnungseigentümern das Abteil 11 gegen Abteil 2 (laut Plan 25) getauscht wurde.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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