



Konkursverfahren „MAMMUT HE Real Estate GmbH“
GZ: 38 S 42/25s – 6 Handelsgericht Wien

Schätzungachten

über den **Verkehrswert**
des Wohnungseigentums in



KG (Katastralgemeinde)
EZ (Grundbucheinlagezahl)
eingetragen unter B-LNR

16101 (Achau)
18
12, 24 und 33

in digitaler Ausfertigung



Inhaltsverzeichnis:

1	<u>ALLGEMEINES UND AUFGABENSTELLUNG:</u>	<u>4</u>
1.1	VORAUSSETZUNG:	4
1.2	AUFTRAGGEBER:	4
1.3	AUFTRAG:	4
1.4	OBJEKT:	5
1.5	ZWECK:	5
1.6	RECHTLICHE GRUNDLAGEN:	5
1.7	DEFINITION „VERKEHRSWERT“:	5
1.8	DEFINITION „MARKTWERT“:	6
1.9	GEGENÜBERSTELLUNG „VERKEHRSWERT – MARKTWERT“:	6
1.10	DEFINITION „RESTNUTZUNGSDAUER“:	6
1.11	GRUNDSTÜCKSRERBE:	7
1.12	WERT DER EINRICHTUNG:	7
1.13	UMSATZSTEUER:	7
1.14	DEFINITION - HERSTELLUNGSWERT, HERSTELLUNGSKOSTEN:	8
1.15	RENDITE – KENNGRÖÖE UND ZIELGRÖÖE (TARGET):	8
1.15.1	DEFINITION:	8
1.15.2	WERTIGKEIT DER AUSSAGE:	8
1.16	RECHENMODUS:	9
1.17	ABKÜRZUNGEN:	9
2	<u>BEFUND:</u>	<u>11</u>
2.1	ALLGEMEINES:	11
2.1.1	STICHTAG DER SCHÄTZUNG:	11
2.1.2	TAG DER BESICHTIGUNG:	11
2.1.3	BEI DER BESICHTIGUNG ANWESENDE PERSONEN:	11
2.1.4	UNTERLAGEN:	11
2.2	LAGE UND ALLGEMEINE OBJEKTBECHREIBUNG:	12
2.2.1	LAGEBECHREIBUNG:	12
2.2.2	GRUNDSTÜCKSFORM:	13
2.3	RECHTLICHE ERHEBUNGEN:	13
2.3.1	GUTSBESTAND:	13
2.3.2	EIGENTÜMER:	13
2.3.3	WIDMUNG:	15
2.3.4	NUTZUNG:	15
2.3.5	TITEL DER NUTZUNG:	15
2.3.6	HAUSVERWALTUNG:	15
2.3.7	BELASTUNGEN:	15
2.4	TECHNISCHE GEBÄUDEBECHREIBUNG:	17
2.4.1	ENERGIEKLASSE:	17
2.4.2	BAUJAHR:	17
2.4.3	KONZEPTIONELLE BECHREIBUNG:	17
2.4.4	TECHNISCHE BECHREIBUNG, AUSSTATTUNG:	18



2.4.5	SCHÄDEN UND MÄNGEL:	19
2.4.6	PLANABWEICHUNGEN:.....	19
2.4.7	TECHNISCHER ZUSTAND:	19
2.4.8	NUTZFLÄCHEN:	19
2.5	VERGLEICH AM IMMOBILIENMARKT:.....	20
2.5.1	ERHEBUNGEN AM GRUNDBUCHSGERICHT (URKUNDENSAMMLUNG):.....	21
3	<u>BEWERTUNG:.....</u>	26
3.1	METHODE:	26
3.2	BAUWERT:	26
3.3	VERGLEICHSWERT:	26
3.4	MARKTGÄNGIGKEIT:.....	27
3.5	VERKEHRSWERT:	27
4	<u>ZUSAMMENFASSUNG:</u>	29
5	<u>BEILAGEN NACH DER LETZTEN SEITE:</u>	30



1 Allgemeines und Aufgabenstellung:

1.1 Voraussetzung:

Das Schätzgutachten ist in seiner Gänze für die Aussagekraft des Schätzwertes zu lesen. Die Schätzung ist nur im Rahmen des vereinbarten Zwecks zu verwenden.

Das Schätzgutachten ist kein Baugutachten und es werden im Rahmen der Befundaufnahme keine fachspezifischen Prüfungen, wie Messungen, Druckproben, Standprüfungen, Sicherheitsprüfungen etc., durchgeführt. Sofern sich keine augenscheinlichen wertbeeinflussenden Umstände zeigen, können derartige Mängel nicht in die Schätzung einfließen. Schadenersatzansprüche aus solchen Gründen werden ausgeschlossen.

Es wird davon ausgegangen und es ist der Schätzung unterstellt, dass von Auftraggeberseite und sämtlichen Beteiligten alle relevanten Umstände, von welchen sie Kenntnis haben bzw. Kenntnis haben müssten, mitgeteilt wurde.

1.2 Auftraggeber:

Herr Rechtsanwalt
Dr. Erwin Senoner
Mariahilferstraße 88a
1070 Wien

Als Masseverwalter im Schuldenregulierungsverfahren der „MAMMUT HE Real Estate GmbH“ GZ 38 S 42/25s - 6 anhängig beim Handelsgericht Wien

1.3 Auftrag:

Erstattung von Befund und Gutachten über den Verkehrswert des Wohnungseigentums Bauteil 2 Top 09 und PKW TOP 4 und 7 mit der Adresse 2481 Achau, Hauptstraße 49, Mühlgasse 6, mit der Grundbucheinlagezahl 18 inliegend der Katastralgemeinde 16101 (Achau).



Auftragsgemäß ist der Bauteil 3 mit der dazugehörigen Grundfläche nicht zu berücksichtigen.

1.4 Objekt:

Wohnung und Garage im Wohnungseigentum (siehe Einzelanmerkungen unter Pkt. 2.3.2)

1.5 Zweck:

Wertermittlung im Zuge des Konkursverfahrens in der Sache „MAMMUT HE Real Estate GmbH“

1.6 Rechtliche Grundlagen:

Das Gutachten ist im Sinne der entsprechenden Gesetze, Normen, Empfehlungen und in Anlehnung an diverse Literatur erstellt. Bei der Gutachtenserstellung fanden die Inhalte und Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes – LBG 1992 (BGBl 150), jene der ÖNORM B1802 v. Juli 2019, die des Buches „Liegenschaftsbewertung“ von Heimo Krane-witter sowie des Buches „Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bau-teilen“ von Seiser + Seiser, ebenso wie anderer Fachliteratur Berücksichtigung. Die angeführten Definitionen sind eine Darstellung aus diesen Schriftwerken.

1.7 Definition „Verkehrswert“:

Der Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben. I.S.d. §2 Abs.2 u 3 Art.I LBG (Liegenschaftsbewertungsgesetz, BGBl. Nr. 150/1992)

Laut ÖNORM wird der Verkehrswert definiert als:



Preis, der bei einer Veräußerung der Liegenschaft im redlichen Geschäftsverkehr üblicherweise erzielt werden kann. Der Verkehrswert entspricht inhaltlich und per Definition dem Marktwert.

1.8 Definition „Marktwert“:

Als Marktwert (§ 103 Z. 10 lit. F BWG) gilt „der Preis, zu dem die Immobilie im Rahmen eines privaten Vertrages zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem unabhängigen Käufer zum Zeitpunkt der Schätzung verkauft werden könnte, wobei die Annahme zugrunde gelegt wird, dass die Immobilie öffentlich auf dem Markt angeboten wird, dass die Marktbedingungen eine ordnungsgemäße Veräußerung ermöglichen und dass für die Aushandlung des Verkaufs ein im Hinblick auf die Art der Immobilie normaler Zeitraum zur Verfügung steht.“ (BGBl. I Nr. 2/2001)
Der Marktwert entspricht inhaltlich und per Definition dem Verkehrswert.

1.9 Gegenüberstellung „Verkehrswert – Marktwert“:

Die Bezeichnungen Marktwert und Verkehrswert bedeuten inhaltlich eine idente Wertbeimessung der Sache Immobilie.

1.10 Definition „Restnutzungsdauer“:

Bei der Einschätzung der Restnutzungsdauer ist zu berücksichtigen, dass, neben dem reinen technischen Verschleiß, der Konstruktionsstil, die Auslegung, die Versorgungseinrichtungen sowie die Raumeinteilungen für den Benutzer im Verhältnis zu modernen Strukturen ebenso an Wert verlieren. Die Restnutzungsdauer ist die nach Ablauf einer bestimmten Zeit noch verbleibende Nutzungsdauer eines Anlagegutes. Dabei ist die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer eines Wirtschaftsgutes zu berücksichtigen, welche im Allgemeinen der Zeitraum ist, in dem dieses Wirtschaftsgut voraussichtlich seiner Zweckbestimmung nach genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird ab dem Stichtag gezählt.



Auf der Einschätzung der Restnutzungsdauer beruhen die Abschläge zur Ermittlung des Bauzeitwertes.

1.11 Grundstücksreserve:

Eventuelle Grundstücksreserven wären definiert durch Dachgeschoßausbau, Aufstockung, Zu- und Vorbauten sind nur mit ungefähren Ausmaßen angegeben und sind nicht unbedingt, sondern nur mit hoher Wahrscheinlichkeit, realisierbar. Exakte Angaben und daraus resultierende Ansätze sind nur durch eine entsprechende Studie, einer baurechtlichen Abklärung, sowie dem Ausschließen sonstiger vereitelnder Bestands- oder Nutzungsrechte zu tätigen. Eine derart qualitative Prüfung (Machbarkeitsstudie mit Rechts- und Negativprüfung) wurde nicht in Auftrag gegeben und auch nicht durchgeführt. Ein Schadenersatzanspruch wird aus diesem Titel ausgeschlossen.

1.12 Wert der Einrichtung:

Als Einrichtungen werden nur die mit dem Mauerwerk fest verbundenen Sanitärgegenstände, sowie die Haustechnik berücksichtigt. Einbaumöbel und spezielle Ausstattungen sind in der Bewertung nicht berücksichtigt.

Die Kücheneinrichtung ist keine mit dem Gebäude fest verbundene Einrichtung. Diese kann jedoch im Verkaufsfalle, wenn sie dem Geschmack des Käufers entspricht, einen Wert darstellen.

Die Höhe dieses Wertes ist im Verhältnis zum Gesamtwert der Liegenschaft gering und meistens in der Bandbreite des Schätzwertes enthalten.

1.13 Umsatzsteuer:

In den angesetzten Bauwerten ist die Umsatzsteuer bei einem Endverbraucherobjekt (Eigentümer für die Befriedigung der persönlichen Wohnbedürfnisse) enthalten und bei gewerblich genutzten Objekten nicht enthalten.



Es kann bei Abverkäufen zu Vorsteuerkorrekturen führen. Dies ist in den Ansätzen und Werteinschätzungen nicht beinhaltet.

1.14 Definition - Herstellungswert, Herstellungskosten:

Der Herstellungswert ist jener Betrag zu dem ein gleichartiges Bauwerk errichtet werden kann, welches von jedermann zur gleichen Nutzung wie das zu Bewertende oder zu einem äquivalenten Gebrauch verwendet werden kann. Der Herstellungswert muss daher nicht den Kosten entsprechen, mit denen das Gebäude in kongruenter Weise nochmals errichtet werden kann. Der Herstellungswert ist aber ein Neuherstellungswert (=Neubauwert) und wird mit aktuellen Kostensätzen berechnet.

1.15 Rendite – Kenngröße und Zielgröße (Target):

1.15.1 Definition:

Die Rendite (Bruttoanfangsrendite) ist definiert als jener Prozentsatz, welchen der Nettoertrag (Nettomiete, Nettomietzins) im Verhältnis zum Marktwert (Basis mit 100%) hat.

1.15.2 Wertigkeit der Aussage:

Für neue Ertragsobjekte:

Für neue Ertragsobjekte ist dies eine wichtige Kenngröße. Die Voraussetzung ist eine Bebauung mit einem neuen, annähernd optimalen Gebäude mit annähernder Vollvermietung.

Für alle anderen Objekte:

Für alle anderen Objekte hat die Angabe der Rendite nur eine bedingte Aussage. Auf jeden Fall hat der entscheidungstheoretische Ansatz „Rendite“ für eine Investition nur eine bedingte Aussage.

Zur Erklärung: Die Rendite berücksichtigt nur tatsächliche und fiktiv angesetzte Einnahmen. Entwicklungspotentiale, wie Grundreserve und unter dem Marktniveau vermietete (underrented) Objekte, sind in der angegebenen Rendite



nicht berücksichtigt. Sämtliche Renditen aus Marktvergleichen beziehen sich auf neue Objekte, oder Objekte mit ausreichender Nutzungs- bzw. Restnutzungsdauer. Grundreserven könnten mit einer Marktwertschätzung in Form des Residualverfahrens gerechnet werden. Dabei können Imponderabilien aus Nutzungsrechten, dem Mietrechtsgesetz, Anrainerstellungen etc. nach wie vor nur in geschätzter Form aufgenommen werden.

1.16 Rechenmodus:

Die Berechnungen erfolgen auf mehrere Dezimalstellen genau. Im Wesen einer Schätzung ist es begründet, dass die Angaben von Ergebnissen auch in gerundeter Form erfolgen. Bei der Verwendung von Zwischenergebnissen zur weiteren Berechnung werden jeweils die genauen Werte (inklusive aller Dezimalen) herangezogen. Die Angaben in den Rechentabellen werden auf zwei Dezimalstellen gerundet. Daher können beim händischen Nachrechnen von einzelnen Rechenschritten (mit den so gerundeten Werten) sich Rundungsfehler ergeben. Diese sind in ihrer Wertigkeit vernachlässigbar und beeinflussen den zu ermittelnden Wert nicht.

1.17 Abkürzungen:

Auflistungen von Abkürzungen, welche im Gutachten vorkommen können und fachspezifische Ausdrücke darstellen.

A2 LNR	Grundbuchabteilung A2 laufende Nummer
B LNR	Grundbuchabteilung B laufende Nummer
BGBL	Bundesgesetzblatt
BGF	Brutto-Grundfläche
BGFL	Bruttogeschossfläche
BRI	Brutto-Rauminhalt
BWG	Bankwesengesetz
C LNR	Grundbuchabteilung C laufende Nummer
DKM	Digitale Katastermappe
EZ	(Grundbuch) Einlagezahl
FF	Funktionsfläche
GB	Grundbuch
Gew. ND	Gewöhnliche Nutzungsdauer



GND	Gesamtnutzungsdauer
GRST-NR	Grundstücksnummer
HNF	Hauptnutzfläche
HSL	Heizung Sanitär Lüftung
ImmoInvFG	Immobilien-Investmentfondsgesetz
iVm	in Verbindung mit
KG	Katastralgemeinde
KGF	Konstruktions-Grundfläche
KRI	Konstruktions-Rauminhalt
LBG 1992	Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992
MRG	Mietrechtsgesetz
NF	Nutzfläche
NGF	Netto-Grundfläche
NNF	Nebennutzfläche
NRI	Netto-Rauminhalt
Stb.	Stahlbeton
VF	Verkehrsfläche
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WWFSG	Wiener Wohnbauförderungs- und Wohn- haussanierungsgesetz
Z	Ziffer



2 Befund:

Erhebung der objektbezogenen Daten, Beschreibung der Bausubstanz, der Lage und Topografie des Baugrundes. Erfragung der Marktsituation.

2.1 Allgemeines:

2.1.1 Stichtag der Schätzung:

04.04.2025

2.1.2 Tag der Besichtigung:

04.04.2025

2.1.3 Bei der Besichtigung anwesende Personen:

Bei der Besichtigung waren folgende Personen anwesend:
Ing. Karl Handl
Herr Ing. Wolfgang Dornhecker (SV)

2.1.4 Unterlagen:

- ◇ Besichtigung
- ◇ Grundbuchausdruck vom 11.03.2025 und 22.04.2025
- ◇ Ausdruck der digitalen Katastermappe vom 24.03.2025
- ◇ Flächenwidmungs- und Bebauungsplan erhoben am 24.03.2025
- ◇ Widmungsbestätigung vom 07.05.2020
- ◇ Hochwasserzonierung erhoben am 24.03.2025
- ◇ Radonabfrage vom 24.03.2025
- ◇ Lärmkarten erhoben am 24.03.2025
- ◇ Stadtpläne mit Markierung des Standorts erhoben am 24.03.2025
- ◇ Teilungsplan GZ. 9607/22-A vom 19.07.2023 mit Bescheinigung v. 12.10.2023
- ◇ Kaufvertrag TZ 9115/2021 v. 11.05.2021
- ◇ Nachtrag zum KV TZ 9115/2021 v. 21.10.2021
- ◇ Wohnungseigentumsstatut TZ 7918/2021 v. 26.08.2021
- ◇ Nachtrag zum WE-Statut vom 22.09.2021
- ◇ Energieausweis vom 31.05.2016



- ◇ Bauakt
- ◇ Nutzwertgutachten v. 20.07.2021
- ◇ Nutzwertgutachten v. 09.12.2024
- ◇ PKW-Plan v. 12.12.2024
- ◇ Informationen von Maklern
- ◇ Besprechung in Fachkreisen

2.2 Lage und allgemeine Objektbeschreibung:

2.2.1 Lagebeschreibung:

Lage / Ortsverband: Das Objekt ist im Bezirk Mödling nahe dem Süden Wiens gelegen. Das Ortszentrum ist in ca. 300 m zu erreichen, das Stadtzentrum Mödling in ca. 8 km.

Einwohner: 1.691 (Stand 1. Jänner 2024)

Fläche: 11,88 km²

Infrastrukturelle Versorgung: Sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Gas, Kanal, Wasser, Strom, Müllabfuhr) im öffentlichen Gut.

Einkaufsmöglichkeiten von Gütern des täglichen Bedarfs sind in 900 m Entfernung vorhanden (SPAR).
gastronomisches Angebot in 850 m
Luxusgüter in 400 m

Lärmbeeinflussung: Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Wohngegend.

Individualverkehr: Das Objekt befindet sich direkt an der B11 (Mödlingerstraße). Die B16 ist ca. 750 m entfernt. Zur Auffahrt auf die A2 (Süd Autobahn) gelangt man in ca. 4,2 km.

Öffentliche Verkehrsmittel: Bushaltestelle Achau Mühlgasse ca. 70 m (Autobuslinien 215, 216)
Bahnhof Achau ca. 350 m (Linie S 60)



2.2.2 Grundstücksform:

Lage im Straßenverlauf:	Mittelbauplatz
Straßenfronten:	Hauptstraße, Mühlgasse
Konfiguration:	unregelmäßig
Terrainverlauf:	annähernd ebenflächig

2.3 Rechtliche Erhebungen:

2.3.1 Gutsbestand:

EZ	Grst. Nr.	Einzelflächen	Bemerkungen
18	237	2 034,00 m ²	Grundbuch noch nicht im Grenzkataster eingetragen; Änderung in Vorbereitung
Gesamtfläche		2 034,00 m²	

Das Grundstück 237 ist noch nicht im Grenzkataster eingetragen.

Wenn Grundstücke noch nicht im Grenzkataster erfasst sind, könnten sich beim Nachmessen Änderungen ergeben. Allfällige Änderungen könnten zu Wertanpassungen führen. Augenscheinlich konnte keine zu berücksichtigende Flächendifferenz zwischen gesehenem Ausmaß und dem Katasterbestand festgestellt werden. Aus einer grundflächenmäßig notwendigen Anpassung des Schätzwertes kann kein Schadenersatz abgeleitet werden.

Die eingetragene Änderung in Vorbereitung betrifft den Bereich Bauteil 3.

Auftragsgemäß ist der Bauteil 3 samt dazugehörigen Flächen nicht zu berücksichtigen. Aufgrund der Schätzung des Wohnungseigentums wirkt sich dies nicht aus. Diese Grundfläche, welche für Bauteil 3 vorgesehen ist, stellt einen Wert dar, welcher gesondert zu bewerten ist.

Anmerkung: Die Abschreibung dieser Grundstücksfläche und Zuschreibung in eine neue Einlagezahl hat unter Eintragung eines Wegerechtes zu erfolgen

2.3.2 Eigentümer:



B lfd. Nr.	Anteile	Eigentümer	rechn. Anteil an der gesamten Grundstücksfläche		
12	95 / 1832	Mammut HE Real Estate GmbH	105,47 m²	5,19 %	Bauteil 2, Top 09, bestehende Wohnung
14	126 / 1832	Mammut HE Real Estate GmbH	139,89 m ²	6,88 %	Bauteil 2, TOP 11, nicht ausgeführte DG-Wohnungen
15	144 / 1832	Mammut HE Real Estate GmbH	159,88 m ²	7,86 %	Bauteil 2, TOP 12, nicht ausgeführte DG-Wohnungen
16	164 / 1832	Mammut HE Real Estate GmbH	182,08 m ²	8,95 %	Bauteil 3, TOP 1, nicht ausgeführt
17	164 / 1832	Mammut HE Real Estate GmbH	182,08 m ²	8,95 %	Bauteil 3, TOP 2, nicht ausgeführt
18	182 / 1832	Mammut HE Real Estate GmbH	202,07 m ²	9,93 %	Bauteil 3, TOP 3, nicht ausgeführt
20	3 / 1832	Mammut HE Real Estate GmbH	3,33 m ²	0,16 %	PKW 02, neu PKW 10 ist verkauft
22	3 / 1832	Mammut HE Real Estate GmbH	3,33 m ²	0,16 %	PKW 04; PKW 04 und 05 neu TOP 6, ev. PKW 04 nicht erfasst
23	3 / 1832	Mammut HE Real Estate GmbH	3,33 m ²	0,16 %	PKW 05; neu TOP 6
24	3 / 1832	Mammut HE Real Estate GmbH	3,33 m²	0,16 %	PKW 06; neu Top 4; Angabe "Besucher" daher eventuelle Allgemein somit 0,00 €
25	3 / 1832	Mammut HE Real Estate GmbH	3,33 m ²	0,16 %	PKW 07; neu TOP 3
27	3 / 1832	Mammut HE Real Estate GmbH	3,33 m ²	0,16 %	PKW 09; neu TOP 1
31	4 / 1832	Mammut HE Real Estate GmbH	4,44 m ²	0,22 %	PKW 13 (möglich ehemals PKW 17); der Whg. TOP 06 zugeordnet und verkauft
33	27 / 1832	Mammut HE Real Estate GmbH	29,98 m²	1,47 %	PKW 15 und 16 Garage; wahrscheinlich ehemals PKW 11 und 12; neu PKW TOP 7
34	5 / 1832	Mammut HE Real Estate GmbH	5,55 m ²	0,27 %	PKW 19, nicht errichtet
35	7 / 1832	Mammut HE Real Estate GmbH	7,77 m ²	0,38 %	Bauteil 03, TOP 01, PKW 01, nicht errichtet
36	7 / 1832	Mammut HE Real Estate GmbH	7,77 m ²	0,38 %	Bauteil 03, TOP 01, PKW 02, nicht errichtet



37	8 / 1832	Mammut HE Real Estate GmbH	8,88 m ²	0,44 %	Bauteil 03, TOP 02, PKW 01, nicht errichtet
38	8 / 1832	Mammut HE Real Estate GmbH	8,88 m ²	0,44 %	Bauteil 03, TOP 02, PKW 02, nicht errichtet
39	6 / 1832	Mammut HE Real Estate GmbH	6,66 m ²	0,33 %	Bauteil 03, TOP 03, PKW 01, nicht errichtet
gesamt			138,78 m²	6,82 %	

2.3.3 Widmung:

BK Bauland Kerngebiet
 50 Bebauungsdichte
 g geschlossene Bauungsweise
 I, II Bauklasse I, II

2.3.4 Nutzung:

Wohnhaus zu Wohnzwecken; zu bewertende Objekte leerstehend

2.3.5 Titel der Nutzung:

Eigennutzung

2.3.6 Hausverwaltung:

Peschak Immobilien GmbH

2.3.7 Belastungen:

2.3.7.1 *Rechtlich:*

Bücherliche:	A2-LNR 3 a 7766/2020 Sicherheitszone für den Flughafen Wien-Schwechat hins Gst 237 Betrifft sämtliche Vergleichsobjekte gleichartig C-LNR 8 auf Anteil B-LNR 12 14 bis 18 20 22 bis 25 27 31 33 bis 39 a 3020/2020 Pfandurkunde 2020-03-26 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 4.300.000,-- für Raiffeisenregionalkbank Wiener Neustadt eGen (FN 107016b) b gelöscht
--------------	---



	Pfandrecht nicht berücksichtigt, s. Erklärung unten C-LNR 18 auf Anteil B-LNR 12 14 bis 18 20 22 bis 25 27 31 33 bis 39 a 7717/2024 PFANDRECHT vollstreckbar EUR 8.363,64 Zinsen/Kosten lt. Be- schluss 2024-11-18 für Peneder Bau- Elemente GmbH (FN 103392y) (10 E 5061/24d) Pfandrecht nicht berücksichtigt, s. Erklärung unten siehe Grundbuchausdruck
Außerbüchliche:	Konkursverfahren Es konnten keine weiteren offensichtli- chen wertrelevanten Belastungen wahr- genommen werden. Es wurden keine weiteren Belastungen bekannt gegeben. Öffentliche Abgaben/dingliche Lasten. Öffentliche Abgaben, bzw. nicht entrichtete Abgabenschulden stellen dingliche Lasten dar, welche an der Immobilie verbleiben und nur den Forderungstitel mit vollständiger Be- zahlung verlieren. Abgabenschulden sind zum Stichtag der Veräußerung vom Kauf- preis abzuziehen!

Pfandrechtliche Belastungen haben keine Auswirkungen auf den ermittelten Verkehrswert und werden im Rahmen einer Verwertung in ihrer tatsächlich aushaftenden Summe in Abzug gebracht.

2.3.7.2 **Kontaminierung:**

Das Grundstück 237 ist nicht im Altlastenportal verzeichnet. Eine Kontaminierung von Grundflächen oder Gebäudeteilen konnte augenscheinlich nicht festgestellt werden. Aus der Art der bisherigen Nutzung des Wohngebäudes ergeben sich keine Verdachtsmomente einer Kontamination. Dem Auftraggeber sind keine Kontaminationen bekannt. Es wurden keine Verunreinigungen von Grund und Boden mitgeteilt. Eine zielgerichtete Untersuchung erfolgte nicht.

2.3.7.3 **Radonmessung:**

Radonvorsorgegebiet, kein Radonschutzgebiet



2.3.7.4 **Gefahrensituation:**

In der eHORA-Datenbank (Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria) liegen keine Daten zur Hochwassersituation vor.

Die weiteren Gefahren sind aus dem HORA-Pass (siehe Anhang) zu entnehmen. Die dort ausgewiesenen Gefahren betreffen auch die verwendeten Vergleiche. Hinsichtlich Baustoffen muss unterstellt werden, dass diese fachgerecht unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten ausgeführt wurden.

2.4 **Technische Gebäudebeschreibung:**

2.4.1 **Energieklasse:**

HWB Ref, SK C

siehe Anhang

2.4.2 **Baujahr:**

Fertigstellung 2016, Komplettsanierung 2020

2.4.3 **Konzeptionelle Beschreibung:**

2.4.3.1 **Gebäude:**

Gebäude: zwei Gebäudeteile, L-förmig; Bauteil 1 entlang der Hauptstraße, Bauteil 2 im südlichen Teil des Grundstücks.

Top Nr. 09 befindet sich in Bauteil 2, welcher aus Erdgeschoß und Obergeschoß besteht

Hauszugang: Zugänge und Zufahrten über die Mühlgasse und die Hauptstraße

vertikale Erschließung: Stiege



2.4.4 Technische Beschreibung, Ausstattung:

Der Baubeschreibung, des Augenscheins und der Angaben von Hrn. Bmst. Ing. Handl zusammengestellt. Siehe Beschreibung und Pläne im Anhang.

Konstruktion; Außenwände, Fassade:	massiv errichtetes Gebäude mit aufgebrachtem Vollwärmeschutz
Innenwände:	Leichtbau und massiv
Dachdeckung:	Betondachstein eingefärbt
Decken, Deckenuntersichten:	Stahlbeton und glatte Untersichten
Boden- und Wandbeläge:	Vorraum, Nassräume verflies mit Steinzeugfliesen Wohnräume Spannteppich, Laminatboden in Holzoptik
Fenster:	Kunststoff 2-farbig, 2-scheibige Isolierverglasung Fensterbänke aus Granit
Türen, Tore:	Eingangstüren aus Kunststoff innen glatte Türen, gehängt in Stahlzargen
Stiege / Stiegenhaus:	Stiegenhaus belegt mit Steinzeugfliesen
Elektroinstallationen:	Elektroanlage mit Kippsicherung und FI Die zentralen Strommesser befinden sich im Heizhaus
Sanitäreinrichtung:	Bad verflies bis Türoberkante Ausstattung: Handwaschbecken, Badewanne, Handtuchradiator, Dusche
Heizung, Klima, Warmwasseraufbereitung:	Zentralheizung mittels 2 Brennwertkesseln, Warmwasserspeicher zentral positioniert Heizwärmeverteilung über Radiatoren eingelegte Leitungen für eine Klimaanlage, Splitgeräte sind vorhanden, Klimaanlage als solches mit Endgeräten, Innen- und Außengeräten nicht vorhanden
Keller:	Keller Einlagerungsraum im vorderen Bauteil Altbaubestand mit traversen Kappengewölbedecken noch vorhanden



2.4.5 Schäden und Mängel:

Im Bereich Bauteil 1:
 Kellerzugang Türe lichte Durchgangshöhe deutlich unter
 1,90 m, Schimmelgeruch wahrnehmbar
 Wohnung neu errichtet ohne augenscheinliche Mängel

2.4.6 Planabweichungen:

Bauteil 3 nicht errichtet
 Küche abgetrennt vom Wohnraum (mieterseitig errichtet)
 Es ist ein Bestandsplan mit den vereinbarten (Wohnungsei-
 gentumsvertrag) Widmungen/Nutzungen nachzureichen und
 auf dessen Basis die Nutzwertfestsetzung samt grundbü-
 cherlicher Durchführung zu erledigen. Dies wird mit einem
 gesonderten Abschlag berücksichtigt.

2.4.7 Technischer Zustand:

Das Gebäude ist in einem dem Baualter entsprechenden Zu-
 stand. Unfertige Bauteile, Schäden und Mängel behindern
 den Gebrauch nicht. Sanierungserfordernisse sind im übli-
 chen Instandhaltungsaufwand enthalten. Ein zwingender so-
 fortiger Reparatur- und Sanierungsbedarf besteht nicht.

Anmerkung: Funktionsüberprüfungen erfolgten nicht.

2.4.8 Nutzflächen:

Es wird die Nettogrundfläche (Siehe Kranewitter Seite 307)
 im adäquaten Verständnis der Nutzflächenaufstellung für die
 Nutzwertermittlung angegeben. (Hierbei ist zwischen Einfa-
 milienhäuser und dem mehrgeschoßigen Wohnbau zu unter-
 scheiden).

Die Werte wurden dem Nutzwertgutachten von 2024 ent-
 nommen und zusammengestellt. Der Angabe des Eigentü-
 mers nach handelt es sich nicht um Büroräumlichkeiten.

Im Anschluss wurden die Flächen gewichtet.

Abweichungen zu den tatsächlichen Ausmaßen sind mög-
 lich, wirken sich jedoch auf den Gesamtwert nur sehr mini-
 mal aus und sind vernachlässigbar. Es erfolgte keine geson-
 derte technische Aufnahme.

Bezeichnung	Länge	Breite	Nutzfläche	Bemerkung
Vorr.			13,63 m ²	



WC	1,96 m ²	
Besprechung	11,00 m ²	
Bad	6,21 m ²	
Chefbüro	17,89 m ²	
Büro	34,07 m ²	
Kochnische	7,78 m ²	
Bauteil 02 Top 09	92,54 m²	
PKW 06	0,00 m ²	(14,56 m ²) neu TOP 4, Freistellplatz
PKW 15+16	48,21 m ²	neu TOP 7, Garage

Bezeichnung	(W)NFL exkl. Loggia	KFZ-Freistell- platz	KFZ-Tiefgaragen- platz	Gesamtfläche	
	Whg.	Werteinfluss zu 1/7	Werteinfluss zu 1/5	Summe	Summe gewichtet
Bauteil 02 Top 09	92,54 m ²	0,00 m ²	48,21 m ²	140,75 m ²	102,18 m ²

2.5 Vergleich am Immobilienmarkt:

Ein direkter Vergleich (identische Lage, identische Größe, identische innere Struktur, etc.) kann nicht getätigt werden: Die erhobenen Vergleichswerte können nur in Relation zum bestehenden Objekt angesetzt werden. Die Basis dieser Vergleiche beruht auf durchschnittlichen Herstellkosten, erhobenen Miet- und Verkaufspreisen pro Einheit (m² Nutzfläche; gewichteter Fläche). Der Vergleich ist somit ein indirekter.

Der aus den erhobenen Daten und Informationen eingeschätzte Mittelwert ist kein statistisches Mittel, sondern ein plausibler gewogener Mittelwert. Dabei werden ausreißende Werte geringerwertig oder gar nicht verwendet.

Bei den Einzelverkäufen herrscht eine große Bandbreite. Es wird aus den Vergleichen ein Durchschnitt gebildet.

Beim Ansatz der Werte wurden die Informationen des aktuellen Kaufpreisspiegels und die Erfahrungen von Maklern für die Einschätzung herangezogen.

**2.5.1 Erhebungen am Grundbuchgericht (Urkundensammlung):****2.5.1.1 TZ 9915/2021, Hauptstraße 49, Mühlgasse 6, Bauteil 01, Top 06:**

Das Objekt befindet sich im selben Gebäude wie das zu bewertende Objekt.

Verkauf von GmbH an privat

Datum: 11.05.2021

Nutzfläche: 82,51 m²

Gesamtfläche gewichtet: 100,15 m²

Kaufpreis: 377.200,00 €

Das entspricht harmonisiert 4.890,08 €/m²

Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

2.5.1.2 TZ 9623/2021, Hauptstraße 49, Mühlgasse 6, Bauteil 01, Top 03:

Das Objekt befindet sich im selben Gebäude wie das zu bewertende Objekt.

Verkauf von GmbH an privat

Datum: 21.10.2021

Nutzfläche: 90,06 m²

Gesamtfläche gewichtet: 94,23 m²

Kaufpreis: 348.516,00 €

Das entspricht harmonisiert 4.802,36 €/m²

Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

2.5.1.3 TZ 1941/2022, Hauptstraße 49, Mühlgasse 6, Bauteil 01, Top 01:

Das Objekt befindet sich im selben Gebäude wie das zu bewertende Objekt.

Verkauf von GmbH an privat

Datum: 18.11.2021

Nutzfläche: 48,61 m²

Gesamtfläche gewichtet: 52,78 m²

Kaufpreis: 173.000,00 €

Das entspricht harmonisiert 4.256,09 €/m²

Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

2.5.1.4 TZ 5545/2022, Hauptstraße 49, Mühlgasse 6, Bauteil 01, Top 05:

Das Objekt befindet sich im selben Gebäude wie das zu bewertende Objekt.

Verkauf von GmbH an privat



Datum: 22.06.2022
 Nutzfläche: 90,66 m²
 Gesamtfläche gewichtet: 106,01 m²
 Kaufpreis: 435.000,00 €
 Das entspricht harmonisiert 4.633,79 €/m²
 Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Aus-
 scheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt
 (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

2.5.1.5 TZ 6274/2022, Hauptstraße 49, Mühlgasse 6, Bauteil 01, Top 02:

Das Objekt befindet sich im selben Gebäude wie das zu be-
 wertende Objekt.
 Verkauf von GmbH an privat
 Datum: 20.07.2022
 Nutzfläche: 81,11 m²
 Gesamtfläche gewichtet: 89,85 m²
 Kaufpreis: 390.000,00 €
 Das entspricht harmonisiert 4.901,43 €/m²
 Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Aus-
 scheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt
 (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

2.5.1.6 TZ 338/2023, Hauptstraße 49, Mühlgasse 6, Bauteil 02, Top 07:

Das Objekt befindet sich im selben Gebäude wie das zu be-
 wertende Objekt.
 Verkauf von GmbH an privat
 Datum: 26.09.2022
 Nutzfläche: 93,15 m²
 Gesamtfläche gewichtet: 106,28 m²
 Kaufpreis: 430.000,00 €
 Das entspricht harmonisiert 4.569,00 €/m²
 Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Aus-
 scheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt
 (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

2.5.1.7 TZ 1010/2023, Hauptstraße 49, Mühlgasse 6, Bauteil 02, Top 08:

Das Objekt befindet sich im selben Gebäude wie das zu be-
 wertende Objekt.
 Verkauf von GmbH an privat
 Datum: 19.01.2023
 Nutzfläche: 114,47 m²
 Gesamtfläche gewichtet: 128,90 m²
 Kaufpreis: 429.000,00 €
 Das entspricht harmonisiert 3.391,05 €/m²



Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

2.5.1.8 TZ 5651/2023, Hauptstraße 49, Mühlgasse 6, Bauteil 01, Top 04:

Das Objekt befindet sich im selben Gebäude wie das zu bewertende Objekt.

Verkauf von GmbH an privat

Datum: 26.07.2023

Nutzfläche: 95,37 m²

Gesamtfläche gewichtet: 102,89 m²

Kaufpreis: 405.000,00 €

Das entspricht harmonisiert 4.010,72 €/m²

Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

2.5.1.9 TZ 5794/2022, Getreidegasse 18, Top 2:

Das Objekt befindet sich etwa 400 m nördlich des zu bewertenden Objekts.

Verkauf von privat an privat

Datum: 25.04.2022

Nutzfläche: 137,70 m²

Gesamtfläche gewichtet: 141,87 m²

Kaufpreis: 660.000,00 €

Das entspricht harmonisiert 5.253,49 €/m²

Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

2.5.1.10 TZ 6219/2021, Hintausstraße 62, Top A.01:

Das Objekt befindet sich etwa 460 m nordöstlich des zu bewertenden Objekts.

Verkauf von GmbH an privat

Datum: 22.06.2021

Nutzfläche: 87,16 m²

Gesamtfläche gewichtet: 97,84 m²

Kaufpreis: 380.000,00 €

Das entspricht harmonisiert 5.042,92 €/m²

Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).


2.5.1.11 TZ 2181/2022, Hintausstraße 62, Top A.06:

Das Objekt befindet sich etwa 460 m nordöstlich des zu bewertenden Objekts.
 Verkauf von GmbH an privat
 Datum: 21.02.2022
 Nutzfläche: 110,27 m²
 Gesamtfläche gewichtet: 118,91 m²
 Kaufpreis: 499.927,20 €
 Das entspricht harmonisiert 4.747,75 €/m²
 Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

2.5.1.12 TZ 8690/2022, Sulzweg 3, Stg. 2, Top 3:

Das Objekt befindet sich etwa 480 m nordöstlich des zu bewertenden Objekts.
 Verkauf von Gen. m. b. H. an privat
 Datum: 17.10.2022
 Nutzfläche: 81,62 m²
 Gesamtfläche gewichtet: 97,78 m²
 Kaufpreis: 178.325,59 €
 Das entspricht harmonisiert 2.059,50 €/m²
 Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

2.5.1.13 TZ 3347/2022, Sulzweg 3, Stg. 1, Top 1-2:

Das Objekt befindet sich etwa 480 m nordöstlich des zu bewertenden Objekts.
 Verkauf von Gen. m. b. H. an privat
 Datum: 10.02.2022
 Nutzfläche: 87,13 m²
 Gesamtfläche gewichtet: 107,81 m²
 Kaufpreis: 241.074,49 €
 Das entspricht harmonisiert 2.525,08 €/m²
 Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

2.5.1.14 TZ 4568/2024, Hintausstraße 29, Stg. 1, Top 07:

Das Objekt befindet sich etwa 740 m nordöstlich des zu bewertenden Objekts.
 Verkauf von Gen. m. b. H. an privat
 Datum: 05.03.2024
 Nutzfläche: 87,60 m²



Gesamtfläche gewichtet: 95,48 m²

Kaufpreis: 292.365,13 €

Das entspricht harmonisiert 3.090,79 €/m²

Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

2.5.1.15 TZ 6906/2024, Rosengasse 12, Top 4.04:

Das Objekt befindet sich etwa 630 m nordöstlich des zu bewertenden Objekts.

Verkauf von Gen. m. b. H. an privat

Datum: 29.08.2024

Nutzfläche: 88,75 m²

Gesamtfläche gewichtet: 102,82 m²

Kaufpreis: 268.654,27 €

Das entspricht harmonisiert 2.637,36 €/m²

Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).



3 Bewertung:

In die Bewertung flossen alle vorstehenden Beschreibungen in ihrer wertrelevanten Weise ein.

Die allgemeine Lage am Realitätenmarkt wurde erfragt und bildet mit eine Grundlage der Bewertung. Dabei wurden Kaufpreise erfragt, welche für ähnliche Objekte allgemein bezahlt werden. Für die Anpassung des Verkehrswertes wurden die so erhobenen Preise aufgrund der wertbeeinflussenden Differenzfaktoren gewichtet. Die Werte wurden somit nach indirekten Vergleichspreisen ermittelt.

3.1 Methode:

Es wurden ortsübliche Kaufpreise erhoben und dem zu bewertenden Objekt angepasst. Die Bewertungsmethode kann als indirektes Vergleichswertverfahren bezeichnet werden, wobei dies aus dem Vergleich abgeleitet wird.

3.2 Bauwert:

Die Schätzung erfolgt nach der Vergleichswertmethode (siehe Punkt 3.1). Der Bauwert wird daher nicht für die Schätzung angegeben.

3.2.1 Instandhaltungsrücklage:

Eine Instandhaltungsrücklage wird vorgeschrieben. Aufgrund der Neuerrichtung bestehen keine planmäßigen Aufwendungen in nächster Zeit.

3.3 Vergleichswert:

Der Vergleichswertansatz wurde aus den erhobenen Vergleichen heraus eingeschätzt. Dabei erfolgt keine rechnerische Mittelung. Vielmehr sind die Trends, welche aus den Preisen sich vermuten lassen zu berücksichtigen. So werden Werte



am oberen Rand als solche gesehen, welche eher den direkten Rückschluss auf den Liegenschaftswert zulassen. Ausreißende Werte nach unten sowie nach oben werden allenfalls ausgeschieden. Die erhobenen Werte werden mittels der Angaben aus dem Immobilien-Preisspiegel der WKO hinsichtlich der zeitlichen Abgleichung mit den dort angegebenen Veränderungsdaten harmonisiert.

Auch wenn Wohnungen gemäß ihren spezifischen Bedingungen (Lage, Konfiguration, Größe etc.) einen anderen Einzelwert zulassen, wird ein Durchschnittswert verwendet. In der Gesamtbewertung im Durchschnitt gleichen sich solchermaßen spezifischen Werte aus.

Bezeichnung	Nutzfläche gewichtet	Wertansatz	Vergleichswert
Bauteil 02 Top 09	102,18 m ²	á EUR 4.500,00	459.819,00 EUR
Vergleichswert			459.819,00 EUR

3.4 Marktgängigkeit:

Die Marktgängigkeit für das Objekt wird grundsätzlich als gut eingeschätzt. Wegen der aktuellen Umstände wird die Marktgängigkeit als mittel bis schlecht eingeschätzt. Ein solcher Abschlag wird in einer ersten Phase mit 10% angesetzt. Für einen Verkauf in bisher gewohnter Zeitspanne wäre ein weiterer Abschlag anzusetzen.

3.5 Verkehrswert:

Der Verkehrswert entspricht dem Vergleichswert abzüglich der definierten Abschläge.

Vergleichswert		459.819,00 EUR
Anpassen WE-Vertrag, NW-GA, GRST *)	-20,00 %	-91.963,80 EUR
Marktanpassungsabschlag	-10,00 %	-45.981,90 EUR
Verkehrswert		321.873,30 EUR



*) Der Wohnungseigentumsvertrag ist auf die ehemalige Nutzwertfestsetzung basierend auf den „alten“ Einreichplänen abgestellt. Der Bau wurde in geänderter Form ausgeführt und sind somit der WE-Vertrag samt neuer Nutzwertfestsetzung anzupassen. Dadurch ist auch der Verrechnungsschlüssel (Betriebskosten und Instandhaltungsfond) anzupassen. Hinsichtlich des Bauteiles 3 besteht noch Ungewissheit über dessen Schicksal (Verkauf, Abschreibung und Zuschreibung in eine neue EZ etc.). Aus der Unsicherheit der Kostentragung und sonstiger verbundener Problemstellungen erfolgt ein Versuch der Wertbeimessung des teilnehmenden Marktpublikums. Derartigen Probleme stehen Endverbraucher meist sehr vorsichtig gegenüber, wodurch ein erhöhter Abschlag angesetzt wird.

Es handelt sich um einen Schätzwert, welcher mit einer Bandbreite zu interpretieren ist. Ein tatsächlicher Verkaufserfolg hängt auch von der Professionalität der maklermäßigen Bearbeitung ab. Aus dem nicht Erreichen des Schätzwertes kann somit kein Schadenersatz abgeleitet werden.

Der gefertigte Sachverständige weist darauf hin, dass der tatsächliche Kaufpreis in einer üblichen Schwankungsbreite zum geschätzten Verkehrswert liegen kann. Die Bewertung erfolgte auf Grundlage konkreter Annahmen, der angegebenen Fakten, übergebenen Unterlagen und Informationen über die Liegenschaft. Sollten sich diese Grundlagen ändern, so ist auch aus diesem Grund eine neuerliche Bewertung durchzuführen.

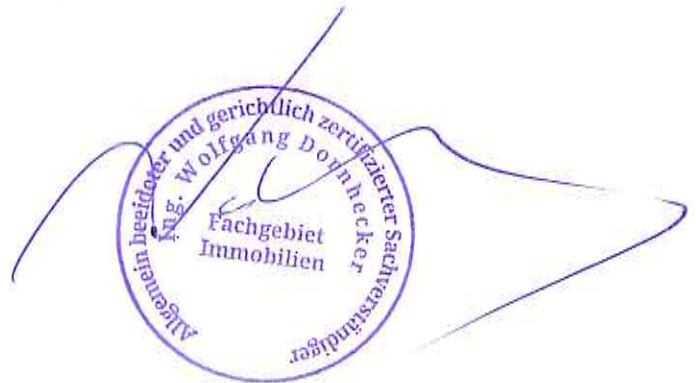


4 Zusammenfassung:

Der Verkehrswert des Wohnungseigentums Bauteil 02 Top 09 und PKW-Stellplätze 4 und 7 mit der Adresse 2481 Achau, Hauptstraße 49, Mühlgasse 6, mit der Grundbucheinlagezahl 18 inneliegend der Katastralgemeinde 16101 (Achau) kann somit per 04.04.2025 im auftragsgemäßen und sonstigen geldlastenfreien Zustand mit

zirka 320.000,00 EUR eingeschätzt werden
>in Worten **Dreihundertzwanzigtausend EURO**<

Bad Vöslau am 15.05.2025



„Sämtliche Daten dieses Gutachtens dürfen nur im vereinbarten Rahmen des Auftrages verwendet werden. Sie dienen nur für dieses Gutachten als Beleg und Information.“

Bei jeder darüberhinausgehenden Verwendung müssen sämtliche betroffene Personen über die Weiterverwendung ihrer Daten informiert werden.“



5 Beilagen :

- Grundbuchausdruck
- DKM-Auszug
- Flächenwidmungsplan
- Lärmkarten
- Kopie des Ortsplanes mit Markierung des Standortes
- Nutzwertgutachten
- Plankopien entsprechen hinsichtlich Lage und Bezeichnungen/Widmungen tlw. nicht der Realität
- Energieausweis
- Tabelle Vergleiche
- Fotodokumentation

Auszug aus dem Hauptbuch

 KATASTRALGEMEINDE 16101 Achau EINLAGEZAHL 18
 BEZIRKSGERICHT Mödling

Letzte TZ 598/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
237	GST-Fläche (* Bauf.(10) Gärten(10)	2034 697 1337	Änderung in Vorbereitung Hauptstraße 49 Mühlgasse 6

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Baufl.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

 3 a 7766/2020 Sicherheitszone für den Flughafen Wien-Schwechat
 hins Gst 237

***** B *****

12 ANTEIL: 95/1832

MAMMUT HE Real Estate GmbH (FN 501125z)

ADR: Sterngasse 3/2/6, Wien 1010

 a 3020/2020 IM RANG 2193/2020 Kaufvertrag 2020-03-24 Eigentumsrecht
 c 7918/2021 9115/2021 Wohnungseigentum an Bauteil 02, TOP 09
 i 3592/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-05-31

14 ANTEIL: 126/1832

MAMMUT HE Real Estate GmbH (FN 501125z)

ADR: Sterngasse 3/2/6, Wien 1010

 a 3020/2020 IM RANG 2193/2020 Kaufvertrag 2020-03-24 Eigentumsrecht
 c 7918/2021 9115/2021 Wohnungseigentum an Bauteil 02, TOP 11
 i 3592/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-05-31

15 ANTEIL: 144/1832

MAMMUT HE Real Estate GmbH (FN 501125z)

ADR: Sterngasse 3/2/6, Wien 1010

 a 3020/2020 IM RANG 2193/2020 Kaufvertrag 2020-03-24 Eigentumsrecht
 c 7918/2021 9115/2021 Wohnungseigentum an Bauteil 02, TOP 12
 i 3592/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-05-31

16 ANTEIL: 164/1832

MAMMUT HE Real Estate GmbH (FN 501125z)

ADR: Sterngasse 3/2/6, Wien 1010

 a 3020/2020 IM RANG 2193/2020 Kaufvertrag 2020-03-24 Eigentumsrecht
 c 7918/2021 9115/2021 Wohnungseigentum an Bauteil 03, TOP 01
 i 3592/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-05-31

17 ANTEIL: 164/1832

MAMMUT HE Real Estate GmbH (FN 501125z)

ADR: Sterngasse 3/2/6, Wien 1010

 a 3020/2020 IM RANG 2193/2020 Kaufvertrag 2020-03-24 Eigentumsrecht
 c 7918/2021 9115/2021 Wohnungseigentum an Bauteil 03, TOP 02

- i 3592/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-05-31
18 ANTEIL: 182/1832
MAMMUT HE Real Estate GmbH (FN 501125z)
ADR: Sterngasse 3/2/6, Wien 1010
a 3020/2020 IM RANG 2193/2020 Kaufvertrag 2020-03-24 Eigentumsrecht
c 7918/2021 9115/2021 Wohnungseigentum an Bauteil 03, TOP 03 samt
Zubehör: Garten
i 3592/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-05-31
20 ANTEIL: 3/1832
MAMMUT HE Real Estate GmbH (FN 501125z)
ADR: Sterngasse 3/2/6, Wien 1010
a 3020/2020 IM RANG 2193/2020 Kaufvertrag 2020-03-24 Eigentumsrecht
c 7918/2021 9115/2021 Wohnungseigentum an PKW 02
i 3592/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-05-31
22 ANTEIL: 3/1832
MAMMUT HE Real Estate GmbH (FN 501125z)
ADR: Sterngasse 3/2/6, Wien 1010
a 3020/2020 IM RANG 2193/2020 Kaufvertrag 2020-03-24 Eigentumsrecht
c 7918/2021 9115/2021 Wohnungseigentum an PKW 04
i 3592/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-05-31
23 ANTEIL: 3/1832
MAMMUT HE Real Estate GmbH (FN 501125z)
ADR: Sterngasse 3/2/6, Wien 1010
a 3020/2020 IM RANG 2193/2020 Kaufvertrag 2020-03-24 Eigentumsrecht
c 7918/2021 9115/2021 Wohnungseigentum an PKW 05
i 3592/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-05-31
24 ANTEIL: 3/1832
MAMMUT HE Real Estate GmbH (FN 501125z)
ADR: Sterngasse 3/2/6, Wien 1010
a 3020/2020 IM RANG 2193/2020 Kaufvertrag 2020-03-24 Eigentumsrecht
c 7918/2021 9115/2021 Wohnungseigentum an PKW 06
i 3592/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-05-31
25 ANTEIL: 3/1832
MAMMUT HE Real Estate GmbH (FN 501125z)
ADR: Sterngasse 3/2/6, Wien 1010
a 3020/2020 IM RANG 2193/2020 Kaufvertrag 2020-03-24 Eigentumsrecht
c 7918/2021 9115/2021 Wohnungseigentum an PKW 07
i 3592/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-05-31
27 ANTEIL: 3/1832
MAMMUT HE Real Estate GmbH (FN 501125z)
ADR: Sterngasse 3/2/6, Wien 1010
a 3020/2020 IM RANG 2193/2020 Kaufvertrag 2020-03-24 Eigentumsrecht
c 7918/2021 9115/2021 Wohnungseigentum an PKW 09
i 3592/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-05-31
31 ANTEIL: 4/1832
MAMMUT HE Real Estate GmbH (FN 501125z)
ADR: Sterngasse 3/2/6, Wien 1010
a 3020/2020 IM RANG 2193/2020 Kaufvertrag 2020-03-24 Eigentumsrecht
c 7918/2021 9115/2021 Wohnungseigentum an PKW 13
i 3592/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-05-31
33 ANTEIL: 27/1832
MAMMUT HE Real Estate GmbH (FN 501125z)
ADR: Sterngasse 3/2/6, Wien 1010
a 3020/2020 IM RANG 2193/2020 Kaufvertrag 2020-03-24 Eigentumsrecht
c 7918/2021 9115/2021 Wohnungseigentum an PKW-Einstellplatz (PKW 15 und
16)
i 3592/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-05-31
34 ANTEIL: 5/1832
MAMMUT HE Real Estate GmbH (FN 501125z)

- ADR: Sterngasse 3/2/6, Wien 1010
 a 3020/2020 IM RANG 2193/2020 Kaufvertrag 2020-03-24 Eigentumsrecht
 c 7918/2021 9115/2021 Wohnungseigentum an PKW 19
 i 3592/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-05-31
- 35 ANTEIL: 7/1832
 MAMMUT HE Real Estate GmbH (FN 501125z)
 ADR: Sterngasse 3/2/6, Wien 1010
 a 3020/2020 IM RANG 2193/2020 Kaufvertrag 2020-03-24 Eigentumsrecht
 c 7918/2021 9115/2021 Wohnungseigentum an Bauteil 03, TOP 01, PKW 01
 i 3592/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-05-31
- 36 ANTEIL: 7/1832
 MAMMUT HE Real Estate GmbH (FN 501125z)
 ADR: Sterngasse 3/2/6, Wien 1010
 a 3020/2020 IM RANG 2193/2020 Kaufvertrag 2020-03-24 Eigentumsrecht
 c 7918/2021 9115/2021 Wohnungseigentum an Bauteil 03, TOP 01, PKW 02
 i 3592/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-05-31
- 37 ANTEIL: 8/1832
 MAMMUT HE Real Estate GmbH (FN 501125z)
 ADR: Sterngasse 3/2/6, Wien 1010
 a 3020/2020 IM RANG 2193/2020 Kaufvertrag 2020-03-24 Eigentumsrecht
 c 7918/2021 9115/2021 Wohnungseigentum an Bauteil 03, TOP 02, PKW 01
 i 3592/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-05-31
- 38 ANTEIL: 8/1832
 MAMMUT HE Real Estate GmbH (FN 501125z)
 ADR: Sterngasse 3/2/6, Wien 1010
 a 3020/2020 IM RANG 2193/2020 Kaufvertrag 2020-03-24 Eigentumsrecht
 c 7918/2021 9115/2021 Wohnungseigentum an Bauteil 03, TOP 02, PKW 02
 i 3592/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-05-31
- 39 ANTEIL: 6/1832
 MAMMUT HE Real Estate GmbH (FN 501125z)
 ADR: Sterngasse 3/2/6, Wien 1010
 a 3020/2020 IM RANG 2193/2020 Kaufvertrag 2020-03-24 Eigentumsrecht
 c 7918/2021 9115/2021 Wohnungseigentum an Bauteil 03, TOP 03, PKW 01
 i 3592/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-05-31
- 40 ANTEIL: 103/1832
 Brigitte Ludwig
 GEB: 1958-05-08 ADR: Mühlgasse 6/Top 6/01, Achau 2481
 a 7918/2021 9115/2021 Wohnungseigentum an Bauteil 01, TOP 06
 b 9115/2021 IM RANG 4203/2021 Kaufvertrag 2021-05-11, Nachtrag zum
 Kaufvertrag 2021-10-21 Eigentumsrecht
 c gelöscht
- 41 ANTEIL: 72/1832
 Florian Keindl
 GEB: 2000-02-02 ADR: Hauptstraße 49/Top 3/B, Wiener Neudorf 2351
 a 7918/2021 9115/2021 Wohnungseigentum an Bauteil 01, TOP 03
 b 9623/2021 IM RANG 4203/2021 Kaufvertrag 2021-10-21 Eigentumsrecht
 c gelöscht
- 42 ANTEIL: 4/1832
 Florian Keindl
 GEB: 2000-02-02 ADR: Hauptstraße 49/Top 3/B, Wiener Neudorf 2351
 a 7918/2021 9115/2021 Wohnungseigentum an PKW 11
 b 9623/2021 IM RANG 4203/2021 Kaufvertrag 2021-10-21 Eigentumsrecht
 c gelöscht
- 43 ANTEIL: 39/3664
 Florian Forthuber, MSc
 GEB: 1993-01-11 ADR: Hauptstraße 49/ Top 1/, Achau 2481
 a 7918/2021 9115/2021 Wohnungseigentum an Bauteil 01, TOP 01
 b 1941/2022 IM RANG 149/2022 IM RANG 4203/2021 Kaufvertrag 2021-11-18
 Eigentumsrecht

- c 1941/2022 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d gelöscht
- 44 ANTEIL: 39/3664
Hermann Fuchs
GEB: 1994-05-14 ADR: Hauptstraße 32, Oberweiden 2295
a 7918/2021 9115/2021 Wohnungseigentum an Bauteil 01, TOP 01
b 1941/2022 IM RANG 149/2022 IM RANG 4203/2021 Kaufvertrag 2021-11-18
Eigentumsrecht
c 1941/2022 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d gelöscht
- 45 ANTEIL: 4/3664
Florian Forthuber, MSc
GEB: 1993-01-11 ADR: Hauptstraße 49/ Top 1/, Achau 2481
a 7918/2021 9115/2021 Wohnungseigentum an PKW 12
b 1941/2022 IM RANG 149/2022 IM RANG 4203/2021 Kaufvertrag 2021-11-18
Eigentumsrecht
c 1941/2022 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d gelöscht
- 46 ANTEIL: 4/3664
Hermann Fuchs
GEB: 1994-05-14 ADR: Hauptstraße 32, Oberweiden 2295
a 7918/2021 9115/2021 Wohnungseigentum an PKW 12
b 1941/2022 IM RANG 149/2022 IM RANG 4203/2021 Kaufvertrag 2021-11-18
Eigentumsrecht
c 1941/2022 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d gelöscht
- 47 ANTEIL: 13/229
Christoph Petrak
GEB: 1982-01-01 ADR: Dr. Wenzel Hauer-Weg 1/3, Münchendorf 2482
a 7918/2021 9115/2021 Wohnungseigentum an Bauteil 01, TOP 05
b 5545/2022 IM RANG 4271/2022 Kaufvertrag 2022-06-22 Eigentumsrecht
c gelöscht
- 48 ANTEIL: 84/1832
Nathalie Obermann
GEB: 1994-09-29 ADR: Pernerstorfergasse 41/13, Wien 1100
a 7918/2021 9115/2021 Wohnungseigentum an Bauteil 01, TOP 02
b 6274/2022 IM RANG 4271/2022 Kaufvertrag 2022-07-20 Eigentumsrecht
c gelöscht
- 49 ANTEIL: 5/1832
Nathalie Obermann
GEB: 1994-09-29 ADR: Pernerstorfergasse 41/13, Wien 1100
a 7918/2021 9115/2021 Wohnungseigentum an PKW 14
b 6274/2022 IM RANG 4271/2022 Kaufvertrag 2022-07-20 Eigentumsrecht
c gelöscht
- 50 ANTEIL: 98/1832
Wolfgang Haindl
GEB: 1982-09-06 ADR: Klosterstraße 2/15, Tullnerbach 3011
b 7918/2021 9115/2021 Wohnungseigentum an Bauteil 02, TOP 07
c 338/2023 IM RANG 4271/2022 Kaufvertrag 2022-09-26 Eigentumsrecht
e 4038/2023 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG hins lit.d)
- 51 ANTEIL: 6/1832
Wolfgang Haindl
GEB: 1982-09-06 ADR: Klosterstraße 2/15, Tullnerbach 3011
b 7918/2021 9115/2021 Wohnungseigentum an PKW 01
c 338/2023 IM RANG 4271/2022 Kaufvertrag 2022-09-26 Eigentumsrecht
d gelöscht
- 52 ANTEIL: 119/3664
Nada Kovacova
GEB: 1983-04-21 ADR: Flösselgasse 17/7, Kaltenleutgeben 2391

- a 7918/2021 9115/2021 Wohnungseigentum an Bauteil 02, TOP 08
b 1010/2023 IM RANG 4271/2022 Kaufvertrag 2023-01-19 Eigentumsrecht
c 1010/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d gelöscht
- 53 ANTEIL: 119/3664
Stefan Schadauer
GEB: 1984-08-24 ADR: Flösselgasse 17/7, Kaltenleutgeben 2391
a 7918/2021 9115/2021 Wohnungseigentum an Bauteil 02, TOP 08
b 1010/2023 IM RANG 4271/2022 Kaufvertrag 2023-01-19 Eigentumsrecht
c 1010/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d gelöscht
- 54 ANTEIL: 3/3664
Nada Kovacova
GEB: 1983-04-21 ADR: Flösselgasse 17/7, Kaltenleutgeben 2391
a 7918/2021 9115/2021 Wohnungseigentum an PKW 08
b 1010/2023 IM RANG 4271/2022 Kaufvertrag 2023-01-19 Eigentumsrecht
c 1010/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d gelöscht
- 55 ANTEIL: 3/3664
Stefan Schadauer
GEB: 1984-08-24 ADR: Flösselgasse 17/7, Kaltenleutgeben 2391
a 7918/2021 9115/2021 Wohnungseigentum an PKW 08
b 1010/2023 IM RANG 4271/2022 Kaufvertrag 2023-01-19 Eigentumsrecht
c 1010/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d gelöscht
- 56 ANTEIL: 103/1832
Judith Winter
GEB: 1968-07-07 ADR: Brühler Straße 53/2/10, Mödling 2340
a 7918/2021 9115/2021 Wohnungseigentum an Bauteil 01, TOP 04
c 5651/2023 IM RANG 3361/2023 Kaufvertrag 2023-07-26 Eigentumsrecht
- 57 ANTEIL: 4/1832
Judith Winter
GEB: 1968-07-07 ADR: Brühler Straße 53/2/10, Mödling 2340
a 7918/2021 9115/2021 Wohnungseigentum an PKW 10
c 5651/2023 IM RANG 3361/2023 Kaufvertrag 2023-07-26 Eigentumsrecht
- 58 ANTEIL: 116/3664
Jennifer Anne Borkowski
GEB: 1971-04-22 ADR: Herminengasse 10/18, Wien 1020
a 7918/2021 9115/2021 Wohnungseigentum an Bauteil 02, TOP 10
c 399/2024 IM RANG 3361/2023 Kaufvertrag 2023-09-21 Eigentumsrecht
d 399/2024 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 59 ANTEIL: 116/3664
Andy Christian Icochea Icochea
GEB: 1973-01-23 ADR: Herminengasse 10/18, Wien 1020
a 7918/2021 9115/2021 Wohnungseigentum an Bauteil 02, TOP 10
c 399/2024 IM RANG 3361/2023 Kaufvertrag 2023-09-21 Eigentumsrecht
d 399/2024 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 60 ANTEIL: 3/3664
Jennifer Anne Borkowski
GEB: 1971-04-22 ADR: Herminengasse 10/18, Wien 1020
a 7918/2021 9115/2021 Wohnungseigentum an PKW 03
c 399/2024 IM RANG 3361/2023 Kaufvertrag 2023-09-21 Eigentumsrecht
d 399/2024 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 61 ANTEIL: 3/3664
Andy Christian Icochea Icochea
GEB: 1973-01-23 ADR: Herminengasse 10/18, Wien 1020
a 7918/2021 9115/2021 Wohnungseigentum an PKW 03
c 399/2024 IM RANG 3361/2023 Kaufvertrag 2023-09-21 Eigentumsrecht
d 399/2024 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

***** C *****

8 auf Anteil B-LNR 12 14 bis 18 20 22 bis 25 27 31 33 bis 39
a 3020/2020 Pfandurkunde 2020-03-26
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 4.300.000,--
für Raiffeisenregionalbank Wiener Neustadt eGen
(FN 107016b)
b gelöscht

11 auf Anteil B-LNR 41 42
a 9623/2021 Pfandurkunde 2021-10-21
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 370.000,--
für Raiffeisenregionalbank Wiener Neustadt eGen
(FN 107016b)
b gelöscht

12 auf Anteil B-LNR 43 bis 46
b 1941/2022 IM RANG 149/2022 Pfandbestellungsurkunde 2021-12-21
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 196.800,--
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)
c gelöscht

13 auf Anteil B-LNR 47
a 5545/2022 Pfandurkunde 2022-06-22
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 405.150,--
für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
(FN 286283f)

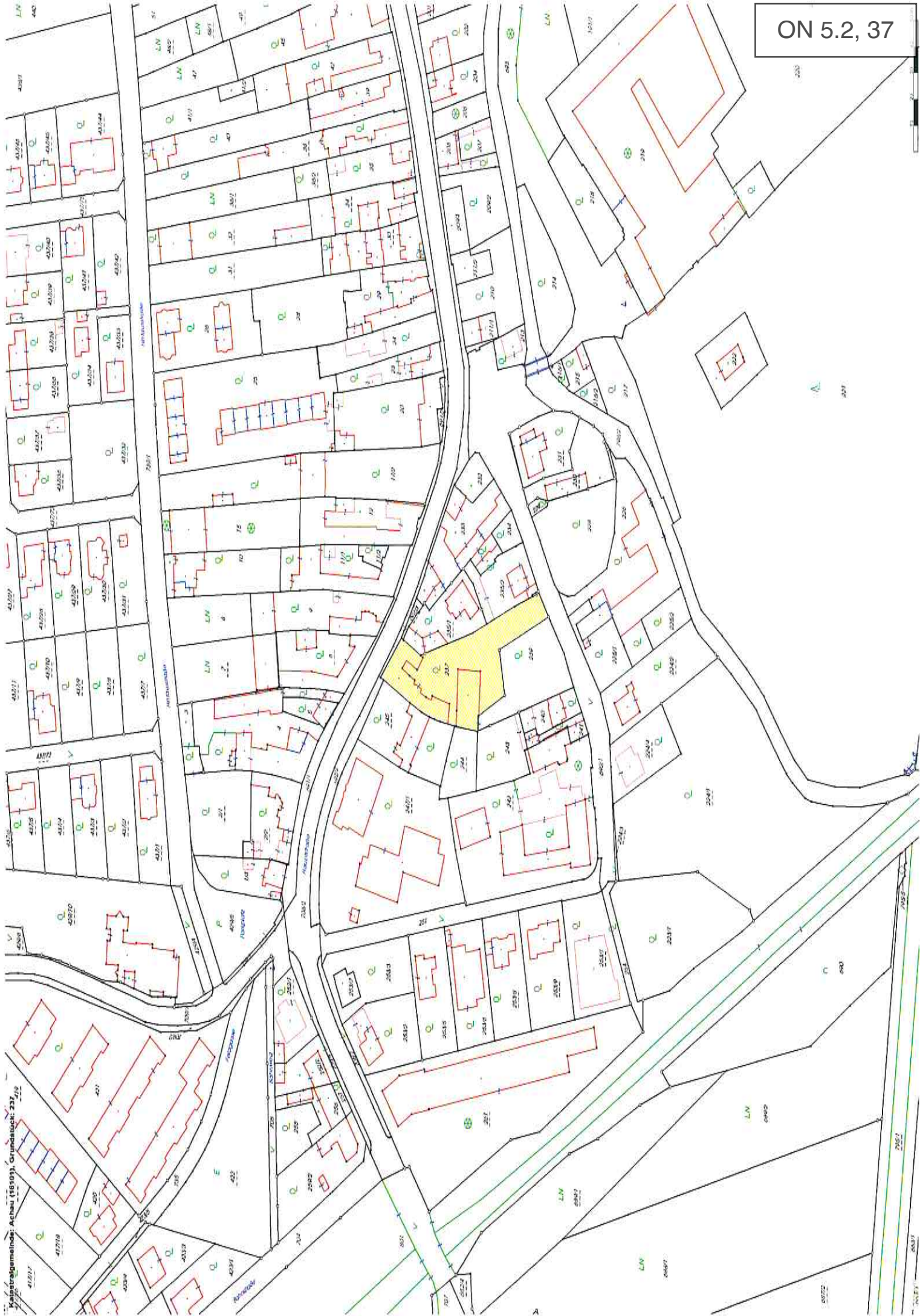
14 auf Anteil B-LNR 48 49
a 6274/2022 Schuld- und Pfandbestellungsurkunde 2022-07-20
PFANDRECHT EUR 180.000,--
14 % Z höchstens, 19 % VZ höchstens, 17 % ZZ höchstens, NGS
EUR 36.000,-- Höchstbetrag
für Bausparkasse der österreichischen Sparkassen
Aktiengesellschaft (FN 38732i)

15 auf Anteil B-LNR 52 bis 55
a 1010/2023 Pfandbestellungsurkunde 2023-01-26
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 270.000,--
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)

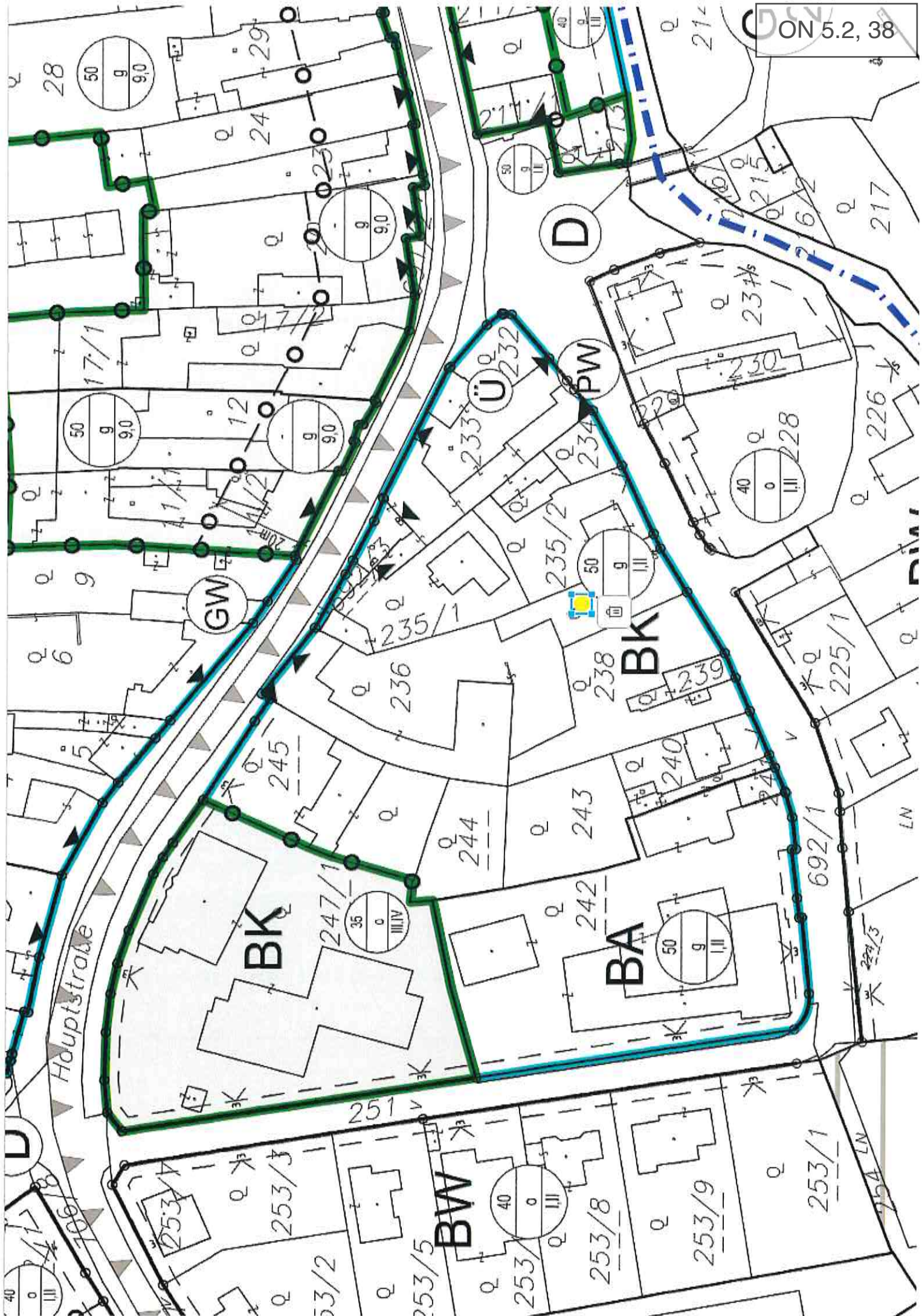
16 auf Anteil B-LNR 58 bis 61
a 399/2024 Pfandbestellungsurkunde 2023-11-13
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 188.400,--
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)

18 auf Anteil B-LNR 12 14 bis 18 20 22 bis 25 27 31 33 bis 39
a 7717/2024
PFANDRECHT vollstreckbar EUR 8.363,64
Zinsen/Kosten lt. Beschluss 2024-11-18 für Peneder
Bau-Elemente GmbH (FN 103392y) (10 E 5061/24d)

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



Municipalities: Achau (16109), Grundstück: 23772





KARTENDETAILS
Straße 2022 - Summenkarte - 24h

Legende

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB

Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen

Linienquellen Landesstraßen

Gebäude

Lärmschutzwände

Kilometrierung

Ballungsraum

Ballungstraumgrenzen

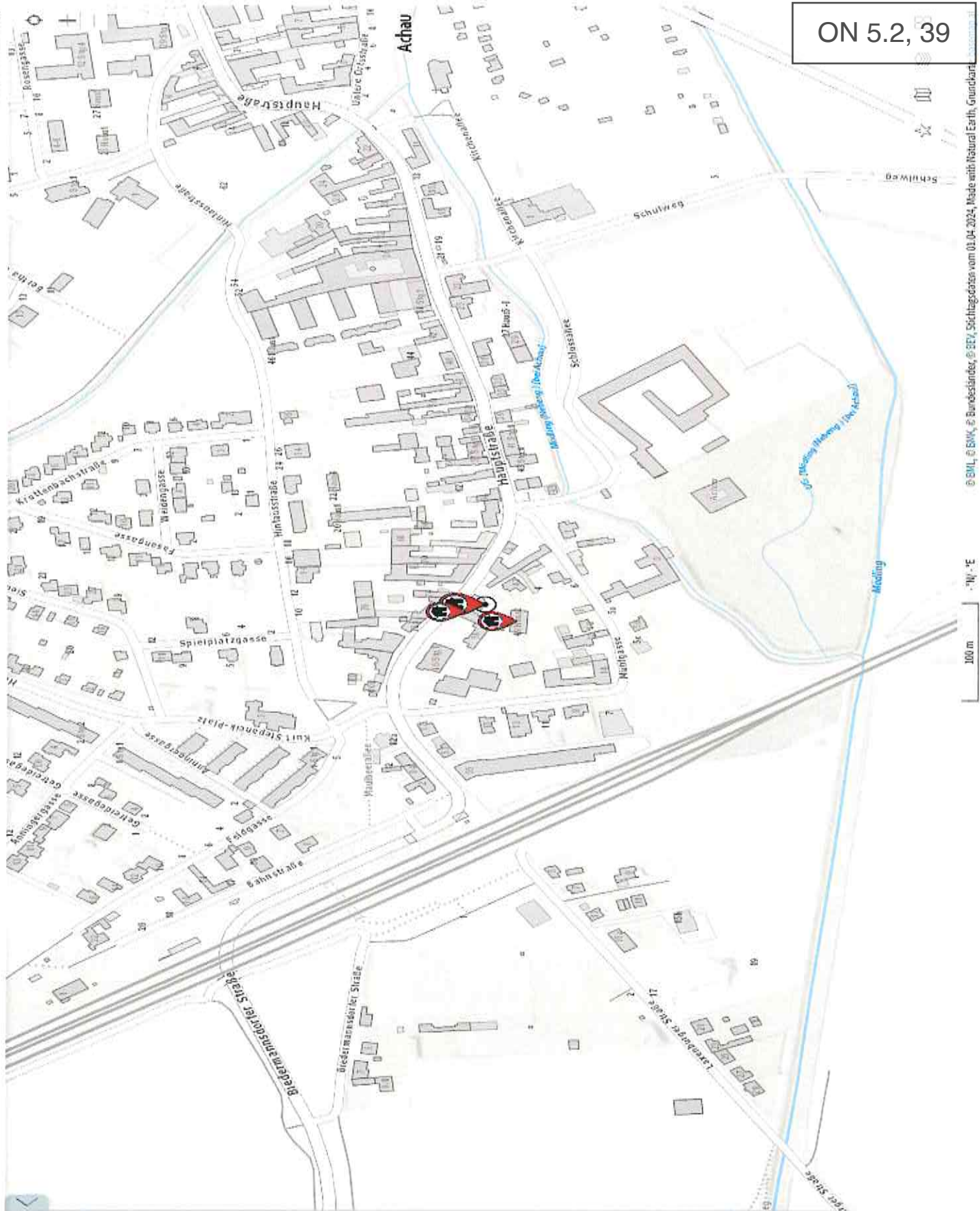
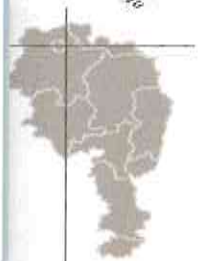


Strassenverkehr
Summenkarte

Schieneverkehr

Flugverkehr

Industrie (PPC) Anlagen





Schiene 2022 - Summenkarte - 24h

Legende

> 75 dB

70 - 75 dB

65 - 70 dB

60 - 65 dB

55 - 60 dB

Grenzwertlinie

Linienquellen Straßenbahnen

Linienquellen Eisenbahnen

Gebäude

Lärmschutzwände

Kilometrierung

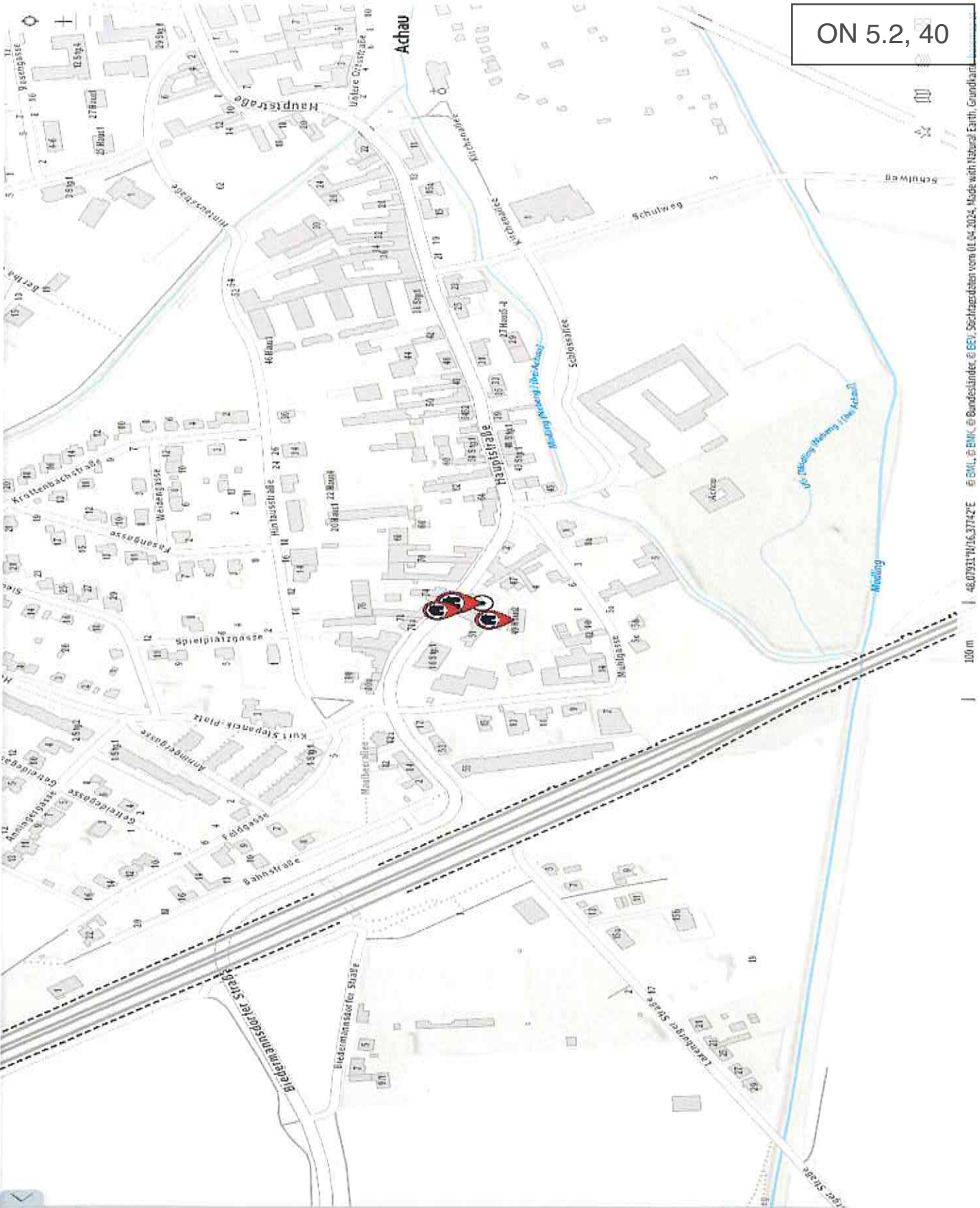
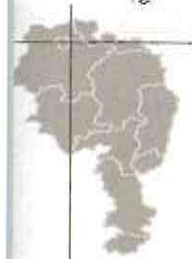
Ballungsraum

Ballungsraumgrenzen

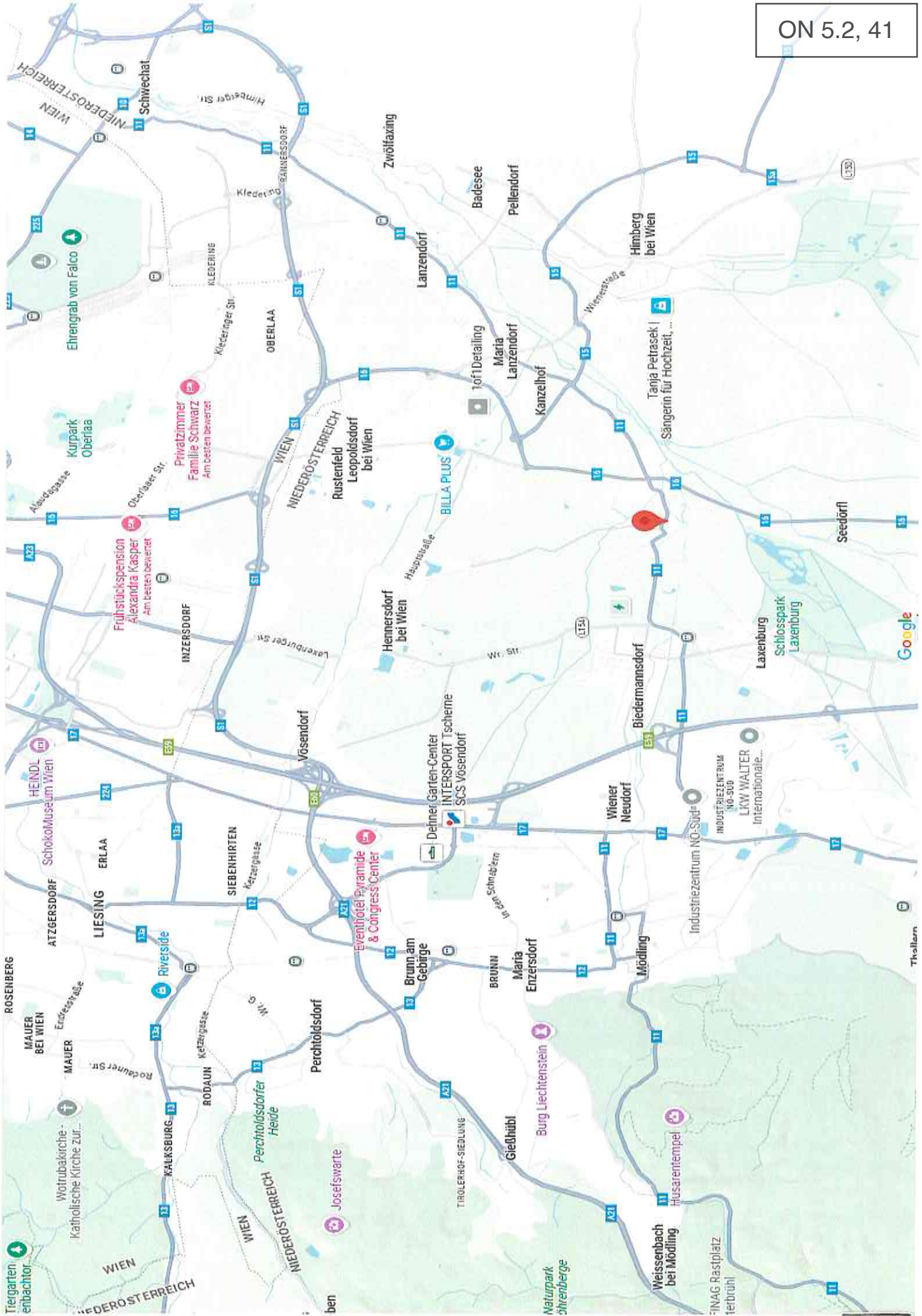


Strassenverkehr
Schieneverkehr
Summenkarte

Flugverkehr
Industrie (IPPC) Anlagen



ON 5.2, 40





r Spedition
ort GmbH...



ARCHITEKT DI DORIS SCHINAGL
3032 Eichgraben, Grillparzerstraße 10

**2481 Achau, Hauptstraße 49,
Gst.Nr.: 237, EZ 18, Kat.Gem. 16101 Achau**

GUTACHTEN

über die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile der Nutzungseinheiten und
der vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

auf der Liegenschaft

Politische Gemeinde:	Achau
Grundbuch:	16101 Achau
Einlagezahl:	18
Grundstücksnummer:	237
Liegenschaftsadresse:	2481 Achau, Hauptstraße 49

zum

Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum

im Sinne des § 9 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes - WEG 2002 - BGBl. Nr. 70/2002





ARCHITEKT DI DORIS SCHINAGL
3032 Eichgraben, Grillparzerstraße 10

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINE ANGABEN	3
2. BEFUND	4
3. NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG	5
4. BEWERTUNG	11
5. NUTZWERTBERECHNUNG	12
6. BESCHEINIGUNG	17
7. PLÄNE	18



ARCHITEKT DI DORIS SCHINAGL
3032 Eichgraben, Grillparzerstraße 10

1. ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber:	Backboord Development GmbH Sternngasse 3/2/6 1010 Wien
Zweck und Gegenstand des Gutachtens:	Feststellung der Nutzwerte und Mindestanteile der Nutzungseinheiten und der PKW-Abstellplätze der Liegenschaft zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 - WEG 2002 - BGBl. Nr. 70/2002 i.d.g.F.
Bewertungstichtag:	09.12.2024
Unterlagen / Grundlagen:	<p>1. Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - BGBl. Nr. 70/2002 2. Nutzflächenberechnung gem. Einreichplänen: Bestandsplan Nr.: 15-10 Datum 02/15 Bestandsplan Nr.: 15-11 Datum 02/15 Plan Nr.: ACH_EP_BT02_003 Datum: 09.06.2021 Plan Nr.: MÜH_02 Datum: 22.06.2022</p> <p>Die Balkone in Bauteil 2 im 1. Obergeschoß und der Ausbau des 2. Obergeschoßes und des Dachgeschoßes werden nicht ausgeführt. Daher werden diese Nutzflächen im Gutachten nicht berücksichtigt. Aus dem Einreichplan Bauteil 2 wird die geänderte Innenraumaufteilung in Top 7 und die Gartenflächen bzw. Terrassen übernommen. Der Stellplatz PKW 04 ist ein Besucherparkplatz und somit Allgemeinfläche.</p>
Behördliche Genehmigungen:	Baubescheid vom 24.06.2016 Aktenz.: B-17a/2013 Baubescheid vom 14.07.2021 Aktenz.: B-42/2020 Baubescheid vom 02.02.2023 Aktenz.: B-24/2021



ARCHITEKT DI DORIS SCHINAGL
3032 Eichgraben, Grillparzerstraße 10

2. BEFUND

Grundbuch: 16101 Achau
Einlagezahl: 18
Grundstücksnummer: 236
Liegenschaftsadresse: 2481 Achau, Hauptstraße 49

Lage der Liegenschaft:	Das Grundstück wird von der Hauptstraße erschlossen. Gemäß Naturaufnahme von Zivilgeometer DI Frosch, Datum 109.06.2020, GZ.: 9607/20, und dem Kaufvertrag vom 10.02.2023 (Treuhandregister N300507-6/2/2023), wurde der südliche Teil des Grundstückes mit Grundstücksnummer 237 abgeteilt und verkauft.
Gebäudebeschreibung:	Es handelt sich um zwei Gebäudeteile: Entlang der Hauptstraße ist der Bauteil 1 in geschlossener Bauweise in L-Form situiert. Der Bauteil 2 befindet sich im südlichen Teil des Grundstückes.
Anzahl der Wohnungen und sonstigen selbstständigen Räumlichkeiten sowie der Abstellplätze für Kraftfahrzeuge:	10 Selbstständige Wohnungen 9 Abstellplätze im Freien 1 Garage für 2 PKW
Zubehör gemäß §2 Abs. 3 WEG 2002	2 Gärten
Allgemeinflächen:	Die Allgemeinflächen sind Flächen, die der allgemeinen Benützung dienen und an denen deshalb kein Nutzwert festgesetzt werden kann. Diese Flächen sind im Sinne des WEG nicht wohnungseigentumsfähig.
Nutzflächenermittlung:	Die Nutzflächenermittlung erfolgte unter Zugrundelegung der Nutzflächenberechnung gemäß der Einreichpläne.



ARCHITEKT DI DORIS SCHINAGL
3032 Eichgraben, Grillparzerstraße 10

3. NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG

Grundbuch: 16101 Achau
Einlagezahl: 18
Grundstücksnummer: 236
Liegenschaftsadresse: 2481 Achau, Hauptstraße 49

Die Grundlage für dieses Nutzflächengutachten sind die Einreichpläne:

Bestandsplan Nr.: 15-10	Datum 02/15
Bestandsplan Nr.: 15-11	Datum 02/15
Plan Nr.: ACH_EP_BT02_003	Datum: 09.06.2021
Plan Nr.: MÜH_02	Datum: 22.06.2022

Dieses Nutzflächengutachten ist die Grundlage für die Nutzwertfestsetzung zur Begründung von Wohnungseigentum gemäß § 9 Wohnungseigentumsgesetz 2002.

Eichgraben, 09.12.2024





ARCHITEKT DI DORIS SCHINAGL
3032 Eichgraben, Grillparzerstraße 10

BAUTEIL 01

TOP 01

ERDGESCHOSS

Vorr.	10,58 m ²
WC	1,31 m ²
BAD	4,85 m ²
AR	4,99 m ²
ZIMMER	21,48 m ²
KOCHN.	5,40 m ²
TOP 01	48,61 m²

TOP 02

ERDGESCHOSS

VORR.	2,93 m ²
ERDGESCHOSS TOP 02	2,93 m²

DACHGESCHOSS

DIELE	4,93 m ²
ZIMMER	13,45 m ²
WC	2,27 m ²
BAD	5,01 m ²
AR	2,49 m ²
ZIMMER	15,66 m ²
KÜCHE	8,37 m ²
WOHNZIMMER	26,00 m ²
DACHGESCHOSS TOP 02	78,18 m²
TERRASSE (Dachgeschoss)	12,70 m ²

TOP 03

ERDGESCHOSS

Vorr.	10,25 m ²
KÜCHE	19,46 m ²
WOHNZIMMER	26,01 m ²
SCHRANKRAUM	12,45 m ²
ZIMMER	12,45 m ²
VZ	1,55 m ²
WC	2,12 m ²
BAD	5,77 m ²
TOP 03	90,06 m²



ARCHITEKT DI DORIS SCHINAGL
3032 Eichgraben, Grillparzerstraße 10

BAUTEIL 01

TOP 04

DACHGESCHOSS

VORR.	2,10 m ²
WOHNKÜCHE	33,28 m ²
BAD	4,43 m ²
WC	2,14 m ²
AR	1,65 m ²
VZ	4,93 m ²
ZIMMER	19,84 m ²
BAD	3,15 m ²
ZIMMER	11,40 m ²
ZIMMER	12,45 m ²
TOP 04	95,37 m²
TERRASSE (Dachgeschoss)	13,40 m ²

TOP 05

ERDGESCHOSS

VORR.	4,89 m ²
AR	7,98 m ²
ERDGESCHOSS TOP 05	12,87 m²

DACHGESCHOSS

DIELE	4,22 m ²
BAD	6,87 m ²
WC	2,01 m ²
WOHNKÜCHE	35,00 m ²
ZIMMER	14,78 m ²
ZIMMER	14,91 m ²
DACHGESCHOSS TOP 05	77,79 m²
PKW-Einstellplatz (PKW 14)	24,36 m ²
BALKON (Dachgeschoß)	12,67 m ²



ARCHITEKT DI DORIS SCHINAGL
3032 Eichgraben, Grillparzerstraße 10

BAUTEIL 01

TOP 06

ERDGESCHOSS

VORR.	3,92 m ²
AR	6,13 m ²

ERDGESCHOSS TOP 06	10,05 m²
---------------------------	----------------------------

DACHGESCHOSS

DIELE	6,87 m ²
BAD	6,72 m ²
WC	2,39 m ²
AR	3,48 m ²
ZIMMER	13,58 m ²
WOHNKÜCHE	27,21 m ²
ZIMMER	12,21 m ²

DACHGESCHOSS TOP 06	72,46 m²
----------------------------	----------------------------

PKW-Einstellplatz (PKW 13)	23,85 m ²
TERRASSE (Dachgeschoß)	22,87 m ²

BAUTEIL 02

TOP 07

ERDGESCHOSS

VORR.	11,48 m ²
WC	1,25 m ²
ZIMMER	12,44 m ²
BAD	5,95 m ²
BAD	3,60 m ²
WOHNKÜCHE	33,00 m ²
SR	12,97 m ²
ZIMMER	12,46 m ²

TOP 07	93,15 m²
---------------	----------------------------

TERRASSE	19,00 m ²
GARTEN	49,25 m ²



ARCHITEKT DI DORIS SCHINAGL
3032 Eichgraben, Grillparzerstraße 10

BAUTEIL 02

TOP 08

ERDGESCHOSS

DIELE	10,90 m ²
WC / BAD	3,15 m ²
ZIMMER	11,86 m ²
VORR.	6,08 m ²
ZIMMER	20,09 m ²
VORR.	4,18 m ²
AR	3,36 m ²
WC	1,92 m ²
BAD	6,84 m ²
AR	12,23 m ²
WOHNKÜCHE	33,86 m ²

TOP 08	114,47 m²
---------------	-----------------------------

TERRASSE	19,77 m ²
GARTEN	54,52 m ²

TOP 09

1. OBERGESCHOSS

VORR.	13,63 m ²
WC	1,96 m ²
BESPRECHUNG	11,00 m ²
BAD	6,21 m ²
CHEFBÜRO	17,89 m ²
BÜRO	34,07 m ²
KOCHNISCHE	7,78 m ²

TOP 09	92,54 m²
---------------	----------------------------

TOP 10

1. OBERGESCHOSS

DIELE	10,90 m ²
WC / DU	3,15 m ²
GANG	6,08 m ²
CHEFBÜRO	11,86 m ²
BESPRECHUNG	20,09 m ²
GANG	4,18 m ²
ABST.	3,36 m ²
WC	1,92 m ²
BAD	6,84 m ²
ABST.	12,23 m ²
BÜRO	33,69 m ²

TOP 10	114,30 m²
---------------	-----------------------------



ARCHITEKT DI DORIS SCHINAGL
3032 Eichgraben, Grillparzerstraße 10

Stellplätze

PKW 01	14,30 m ²
PKW 02	14,56 m ²
PKW 03	14,56 m ²
PKW 05	14,56 m ²
PKW 06	14,56 m ²
PKW 07	14,56 m ²
PKW 08	14,56 m ²
PKW 09	14,56 m ²
PKW 10	17,50 m ²
PKW-Einstellplatz (PKW 11 und 12)	44,96 m ²



ARCHITEKT DI DORIS SCHINAGL
3032 Eichgraben, Grillparzerstraße 10

4. BEWERTUNG

Widmung:	Nutzwert / m ²	Begründung:
1. OG	RNW 1,00	RNW 1,00
<u>Abschläge:</u>		
Lage Straße / Durchfahrt	-0,100	Abschlag -10%
Lage Erdgeschoß	-0,050	Abschlag -5,0%
Schlechte Belichtung (NO/Durchfahrt)	-0,050	Abschlag -5,0%
<u>Zuschläge:</u>		
Zusätzliches Bad	+0,050	Zuschlag 5%
Terrasse, Balkon	RNW 0,25	25% des NW/m ²
Garten	RNW 0,10	10% des NW/m ²
<u>PKW-Stellplätze:</u>		
PKW-Einstellplatz im Wohnungsverband	0,600	
PKW-Einstellplatz (Garage)	0,600	
PKW-Stellplatz im Freien	0,300	
RNW 1,00		Regelnutzwert für Wohnungen mit Normalausstattung (Kalt- Warmwasser, Vorraum, Küche bzw. Kochnische, WC, Bad und Zentralheizung)



ARCHITEKT DI DORIS SCHINAGL
3032 Eichgraben, Grillparzerstraße 10

5. NUTZWERTBERECHNUNG

Für die Festsetzung der Nutzwerte gem. §9(1) WEG 2002, BGBl. I Nr. 70/2002

Grundbuch:	16101 Achau
Einlagezahl:	18
Grundstücksnummer:	236
Liegenschaftsadresse:	2481 Achau, Hauptstraße 49

Grundlagen:

- 1) Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002), BGBl. I, Nr. 70/2002
- 2) Pläne:

Bestandsplan Nr.: 15-10	Datum 02/15
Bestandsplan Nr.: 15-11	Datum 02/15
Plan Nr.: ACH_EP_BT02_003	Datum: 09.06.2021
Plan Nr.: MÜH_02	Datum: 22.06.2022
- 3) Bescheinigung gem. § 6 WEG 2002, BGBl. I, Nr. 70/2002
der Architektin DI Doris Schinagl vom 09.12.2024
- 4) Nutzflächenaufstellung
der Architektin DI Doris Schinagl vom 09.12.2024

Eichgraben, 09.12.2024





ARCHITEKT DI DORIS SCHINAGL
3032 Eichgraben, Grillparzerstraße 10

BAUTEIL 01

TOP 01	Nutzfläche	RNW	Einzel Nutzwert	Gesamt Nutzwert
ERDGESCHOSS	48,61 m ²	1,000		
<i>Zuschläge/Abstriche §8/1 WEG 2002:</i>				
<i>Lage Straße / Durchfahrt</i>			-0,100	
<i>Lage Erdgeschoß</i>			-0,050	
<i>schlechte Belichtung (NO/Durchfahrt)</i>			-0,050	
TOP 01		0,800	38,888	39
TOP 01				39

TOP 02	Nutzfläche	RNW	Einzel Nutzwert	Gesamt Nutzwert
ERDGESCHOSS TOP 02	2,93 m ²	1,000	2,930	
DACHGESCHOSS TOP 02	78,18 m ²	1,000	78,180	
TOP 02			81,110	81
<i>Zuschlag §8/2 WEG 2002:</i>				
TERRASSE (Dachgeschoss)	12,70 m ²	0,250	3,175	3
TOP 02				84

TOP 03	Nutzfläche	RNW	Einzel Nutzwert	Gesamt Nutzwert
TOP 03	90,06 m ²	1,000		
<i>Zuschläge/Abstriche §8/1 WEG 2002:</i>				
<i>Lage Straße / Durchfahrt</i>			-0,100	
<i>Lage Erdgeschoß</i>			-0,050	
<i>schlechte Belichtung (NO/Durchfahrt)</i>			-0,050	
TOP 03		0,800	72,048	72
TOP 03				72

TOP 04	Nutzfläche	RNW	Einzel Nutzwert	Gesamt Nutzwert
TOP 04	95,37 m ²	1,000		
<i>Zuschläge/Abstriche §8/1 WEG 2002:</i>				
<i>zusätzliches Bad</i>			0,050	
TOP 04		1,050	100,139	100
<i>Zuschlag §8/2 WEG 2002:</i>				
TERRASSE (Dachgeschoss)	13,40 m ²	0,250	3,350	3
TOP 04				103



ARCHITEKT DI DORIS SCHINAGL
3032 Eichgraben, Grillparzerstraße 10

TOP 05	Nutzfläche	RNW	Einzel Nutzwert	Gesamt Nutzwert
ERDGESCHOSS TOP 05	12,87 m ²	1,000	12,870	
DACHGESCHOSS TOP 05	77,79 m ²	1,000		
<i>Zuschläge/Abstriche §8/1 WEG 2002:</i>				
<i>einseitige Ausrichtung (SO)</i>		-0,050	73,901	
PKW-Einstellplatz (PKW 14)	24,36 m ²	0,600	14,616	
TOP 05			101,387	101
<i>Zuschlag §8/2 WEG 2002:</i>				
BALKON (Dachgeschoß)	12,67 m ²	0,250	3,168	3
TOP 05				104
BAUTEIL 02				
TOP 06	Nutzfläche	RNW	Einzel Nutzwert	Gesamt Nutzwert
ERDGESCHOSS TOP 06	10,05 m ²	1,000	10,050	
DACHGESCHOSS TOP 06	72,46 m ²	1,000	72,460	
PKW-Einstellplatz (PKW 13)	23,85 m ²	0,600	14,310	
TOP 06			96,820	97
<i>Zuschlag §8/2 WEG 2002:</i>				
TERRASSE (Dachgeschoß)	22,87 m ²	0,250	5,718	6
TOP 06				103
TOP 07	Nutzfläche	RNW	Einzel Nutzwert	Gesamt Nutzwert
TOP 07	93,15 m ²	1,000		
<i>Zuschläge/Abstriche §8/1 WEG 2002:</i>				
<i>Lage Erdgeschoß</i>		-0,050		
TOP 07		0,950	88,493	88
<i>Zuschlag §8/2 WEG 2002:</i>				
TERRASSE	19,00 m ²	0,250	4,750	5
GARTEN	49,25 m ²	0,100	4,925	5
TOP 07				98



ARCHITEKT DI DORIS SCHINAGL
3032 Eichgraben, Grillparzerstraße 10

TOP 08	Nutzfläche	RNW	Einzel Nutzwert	Gesamt Nutzwert
TOP 08	114,47 m ²	1,000		
<i>Zuschläge/Abstriche §8/1 WEG 2002:</i>				
<i>Lage Erdgeschoß</i>		-0,050		
TOP 08		0,950	108,747	109
<i>Zuschlag §8/2 WEG 2002:</i>				
TERRASSE	19,77 m ²	0,250	4,943	5
GARTEN	54,52 m ²	0,100	5,452	5
TOP 08				119

TOP 09	Nutzfläche	RNW	Einzel Nutzwert	Gesamt Nutzwert
1. OBERGESCHOSS	92,54 m ²	1,000		
TOP 09		1,000	92,540	93
TOP 09				93

TOP 10	Nutzfläche	RNW	Einzel Nutzwert	Gesamt Nutzwert
1. OBERGESCHOSS	114,30 m ²	1,000		
TOP 10		1,000	114,300	114
TOP 10				114

PKW- Abstellplätze

Stellplatz Bezeichnung	Nutzfläche	Nutzwert / m²	Einzel Nutzwert	Gesamt Nutzwert
PKW 01	14,30 m ²	0,300	4,290	4
PKW 02	14,56 m ²	0,300	4,368	4
PKW 03	14,56 m ²	0,300	4,368	4
PKW 05	14,56 m ²	0,300	4,368	4
PKW 06	14,56 m ²	0,300	4,368	4
PKW 07	14,56 m ²	0,300	4,368	4
PKW 08	14,56 m ²	0,300	4,368	4
PKW 09	14,56 m ²	0,300	4,368	4
PKW 10	17,50 m ²	0,300	5,250	5
PKW-Einstellplatz (PKW 11 und 12)	44,96 m ²	0,600	26,976	27
Summe der Nutzwerte aller KFZ Stellplätze				64



ARCHITEKT DI DORIS SCHINAGL
3032 Eichgraben, Grillparzerstraße 10

Zusammenfassung der Nutzwerte:

Top Bezeichnung	Bestandsgegenstand	Gesamtnutzwert
TOP 01	Wohnung	39
TOP 02	Wohnung	84
TOP 03	Wohnung	72
TOP 04	Wohnung	103
TOP 05	Wohnung	104
TOP 06	Wohnung	103
TOP 07	Wohnung	98
TOP 08	Wohnung	119
TOP 09	Wohnung	93
TOP 10	Wohnung	114
Summe der Nutzwerte aller Wohnungen / Büros		929

Zusammenfassung Nutzwerte:

Summe der Nutzwerte aller Wohnungen	929
Summe der Nutzwerte aller KFZ Stellplätze	64

Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile	993
---	------------



ARCHITEKT DI DORIS SCHINAGL
3032 Eichgraben, Grillparzerstraße 10

6. BESCHEINIGUNG

Gemäß § 6 WEG 2002 über den Bestand an selbstständigen Wohnungen oder sonstigen selbstständigen Räumlichkeiten und über die auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge.

Grundbuch: 16101 Achau
Einlagezahl: 18
Grundstücksnummer: 236
Liegenschaftsadresse: 2481 Achau, Hauptstraße 49

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

20	wohnungseigentumstaugliche Objekte
-----------	---

Die selbstständigen Räumlichkeiten gliedern sich auf wie folgt:

Wohnungen:	10
Sonstige selbstständige Räumlichkeiten:	1
Abstellplätze für Kraftfahrzeuge:	9

Folgende wohnungseigentumstaugliche Objekte wurden auf Grund der Zweckbestimmung bewertet, bzw. nicht bewertet:

wohnungseigentumstaugliche Objekte:	Anzahl:	Bewertet:	Nicht bewertet:
Wohnungen	10	10	0

Es befindet sich auf der Liegenschaft:

Abstellplätze im Freien:	9
Garage für 2 PKW:	1

Folgende weitere Objekte werden aufgrund der Zweckbestimmung allgemein genutzt, und es kann daher Wohnungseigentum im Sinne des § 2 Abs. 4 WEG 2002 nicht bestehen: keine

Darüber hinaus befinden sich auf der Liegenschaft noch folgende, den wohnungseigentumstauglichen Objekten zuzuordnende bzw. im gemeinsamen Eigentum verbleibende Zubehörteile im Sinne des §2 Abs. 3 WEG 2002 bzw. §2 Abs. 4 WEG 2002:

Zubehörteile:	Anzahl:	Bewertet:	Nicht bewertet:
Garten	2	2	0

Grundlage dieses Gutachtens bilden gemäß §6(2) WEG 2002 die Pläne vom:

Bestandsplan Nr.: 15-10, Datum 02/15; Bestandsplan Nr.: 15-11, Datum 02/15;

Plan Nr.: ACH_EP_BT02_003, Datum: 09.06.2021; Plan Nr.: MÜH_02, Datum: 22.06.2022

Eichgraben, 09.12.2024

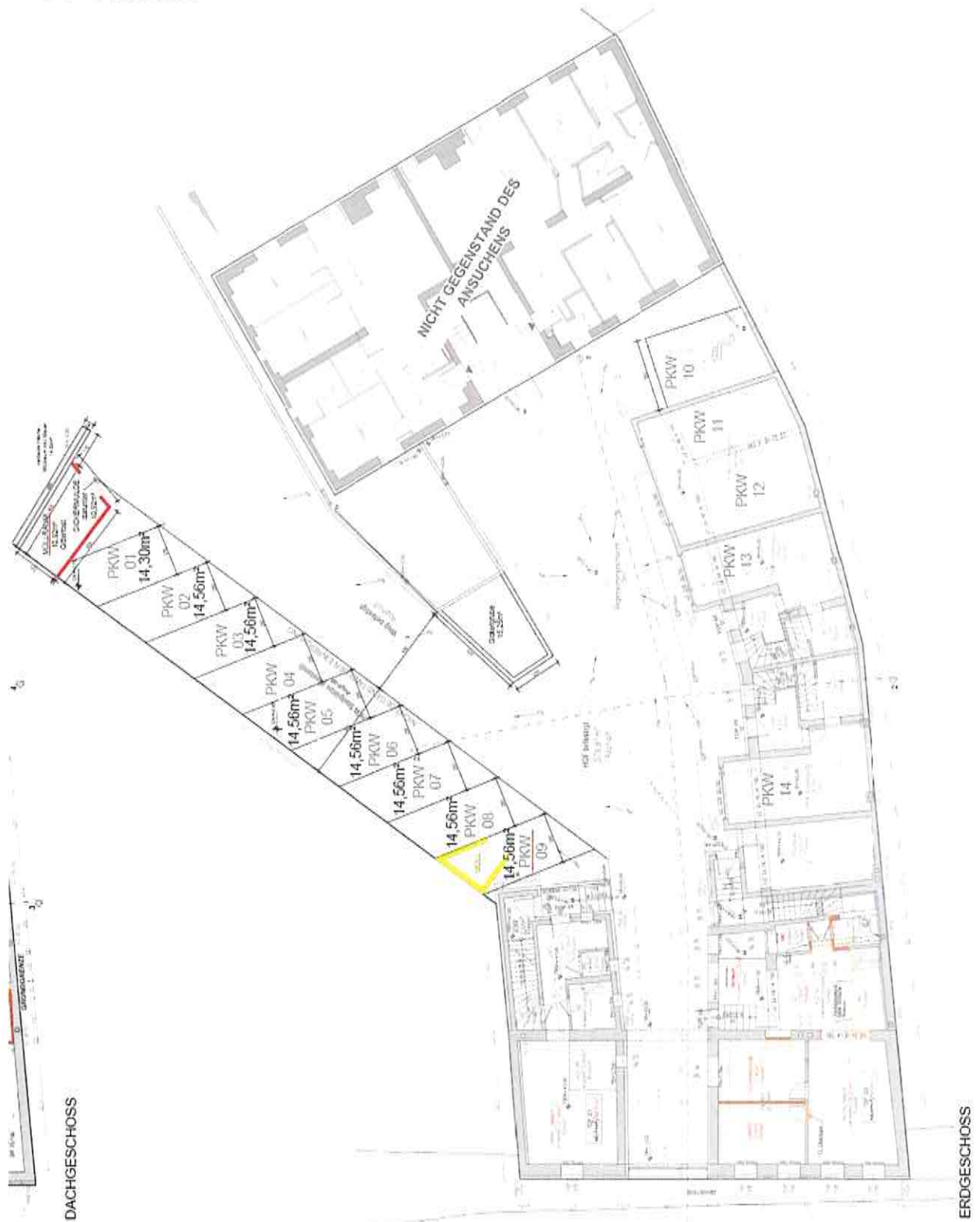
Ergeht an: Antragsteller





ARCHITEKT DI DORIS SCHINAGL
3032 Eichgraben, Grillparzerstraße 10

7. PLÄNE



Lageplan PKW (kein Maßstab)



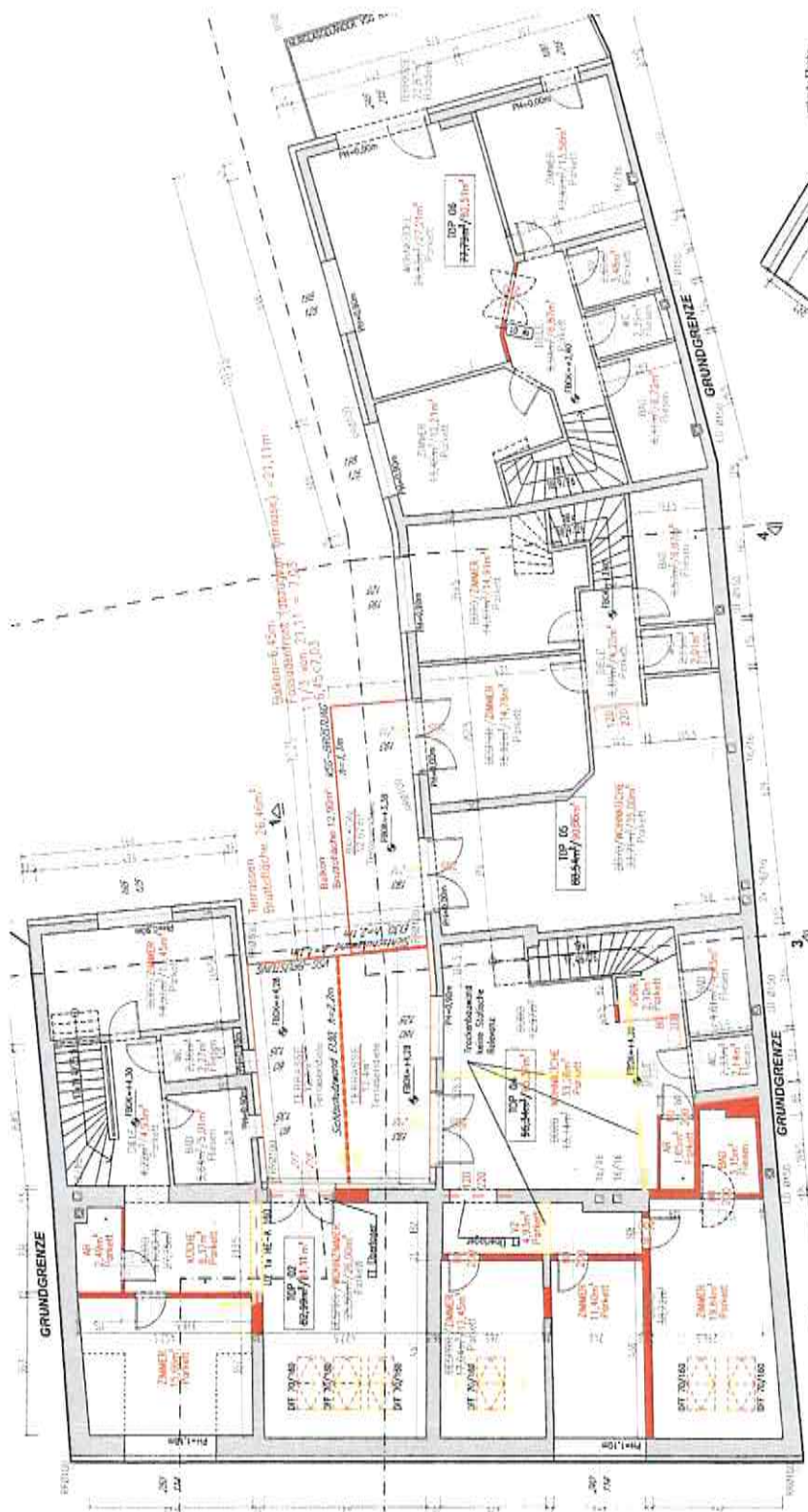
ARCHITEKT DI DORIS SCHINAGL
3032 Eichgraben, Grillparzerstraße 10



Bauteil 1_Erdgeschoss



ARCHITEKT DI DORIS SCHINAGL
3032 Eichgraben, Grillparzerstraße 10

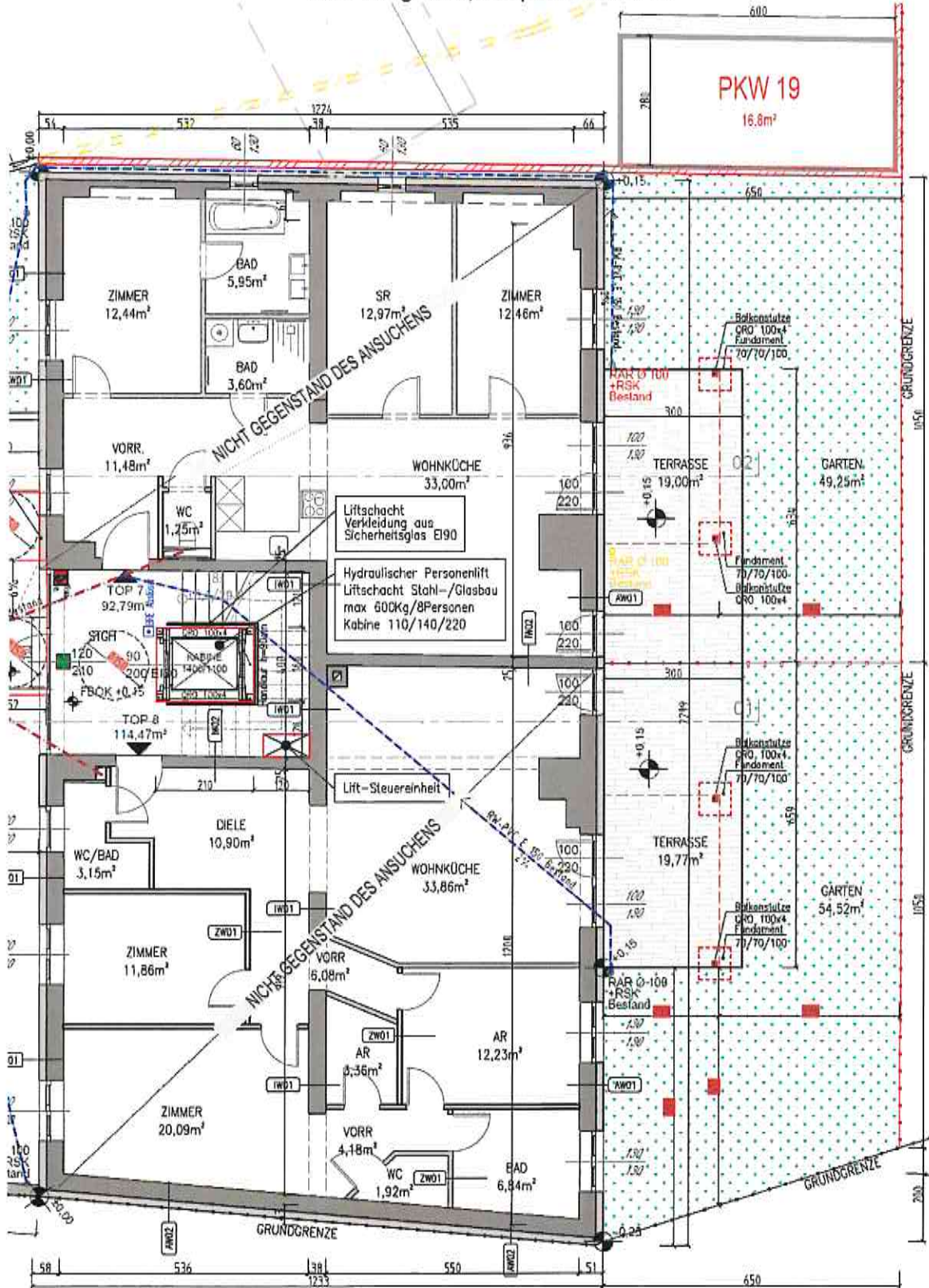


Bauteil 1_Dachgeschoss

09.12.2024

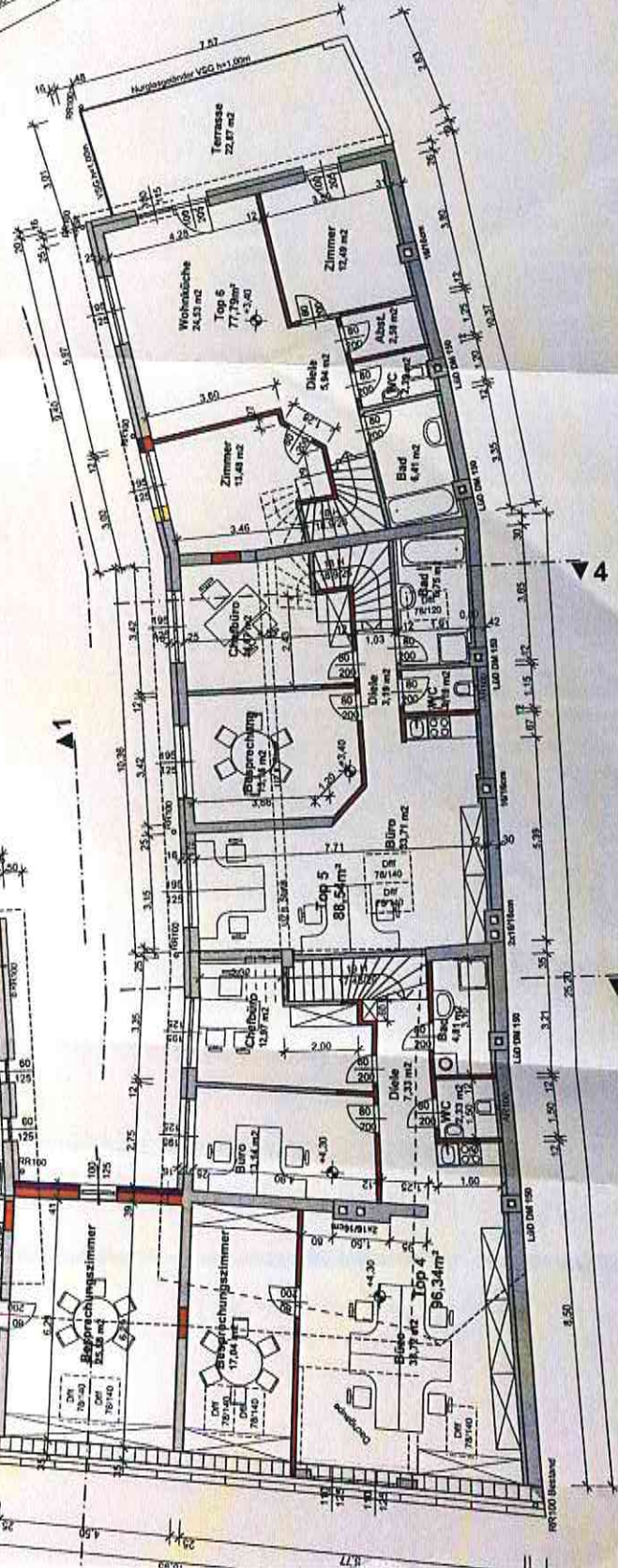


ARCHITEKT DI DORIS SCHINAGL
3032 Eichgraben, Grillparzerstraße 10

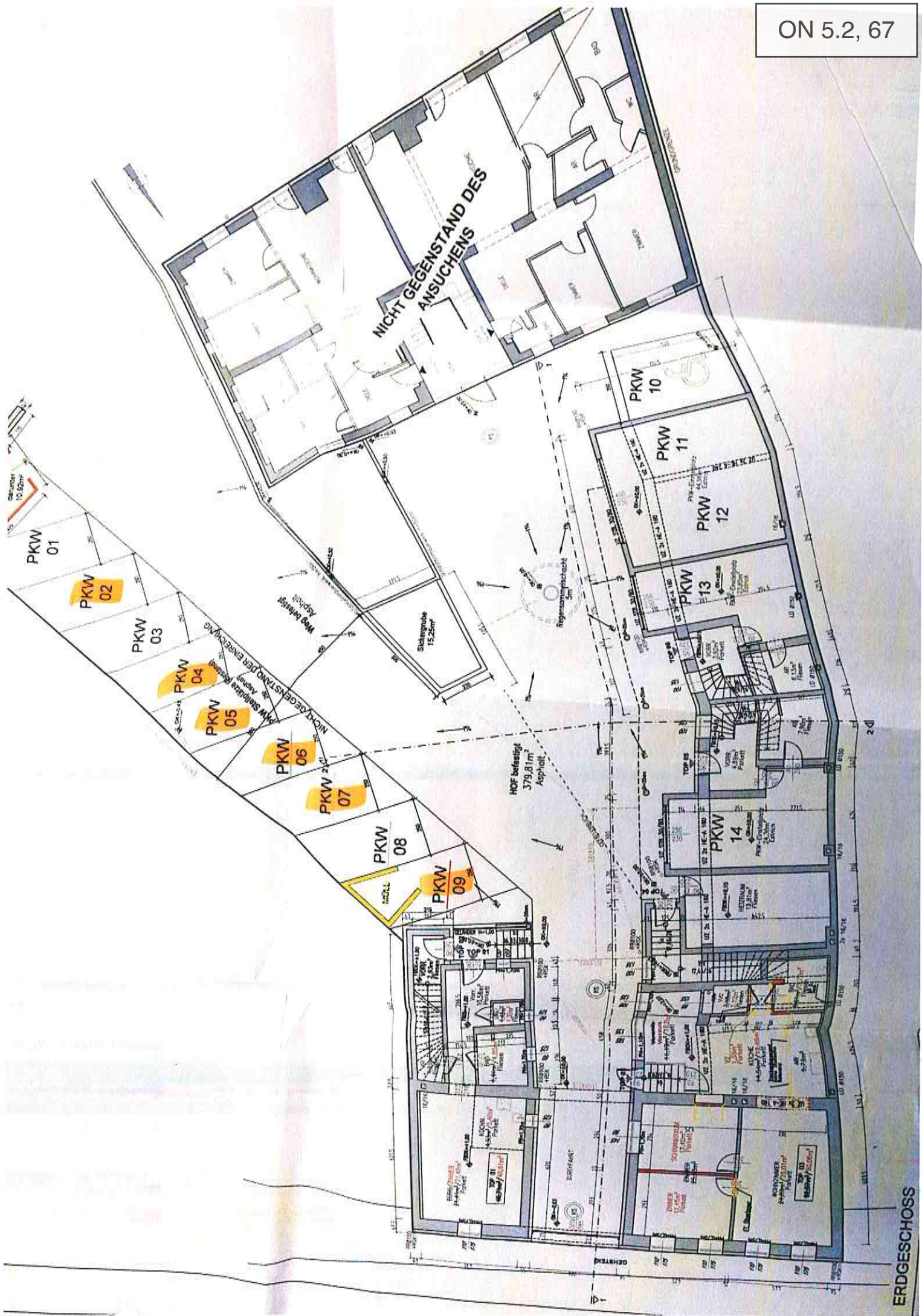


Bauteil 2_Erdgeschoss (Einreichplan Bauteil 2)

Alle innenliegenden nicht direkt belüfteten Räume sind mit Feuchtigkeitsisolierung belegt und werden mit Lüftung beheizt. Die Terrassentüren bzw. -fenster sind mit Jalousien gegen die sommerliche Überwärmung geschützt.



Dachgeschoss



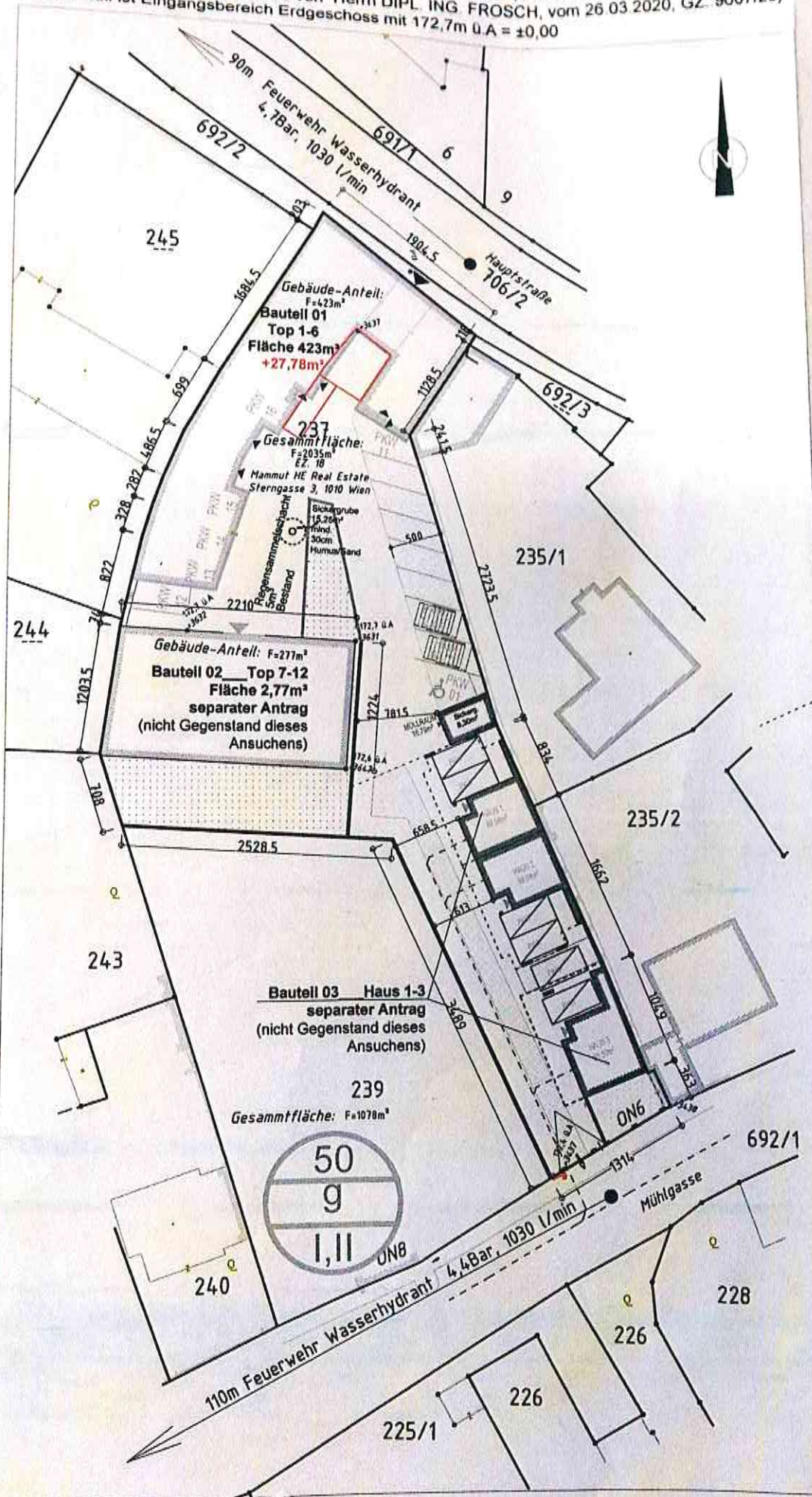
NICHT GEGENSTAND DES ANSUCHENS

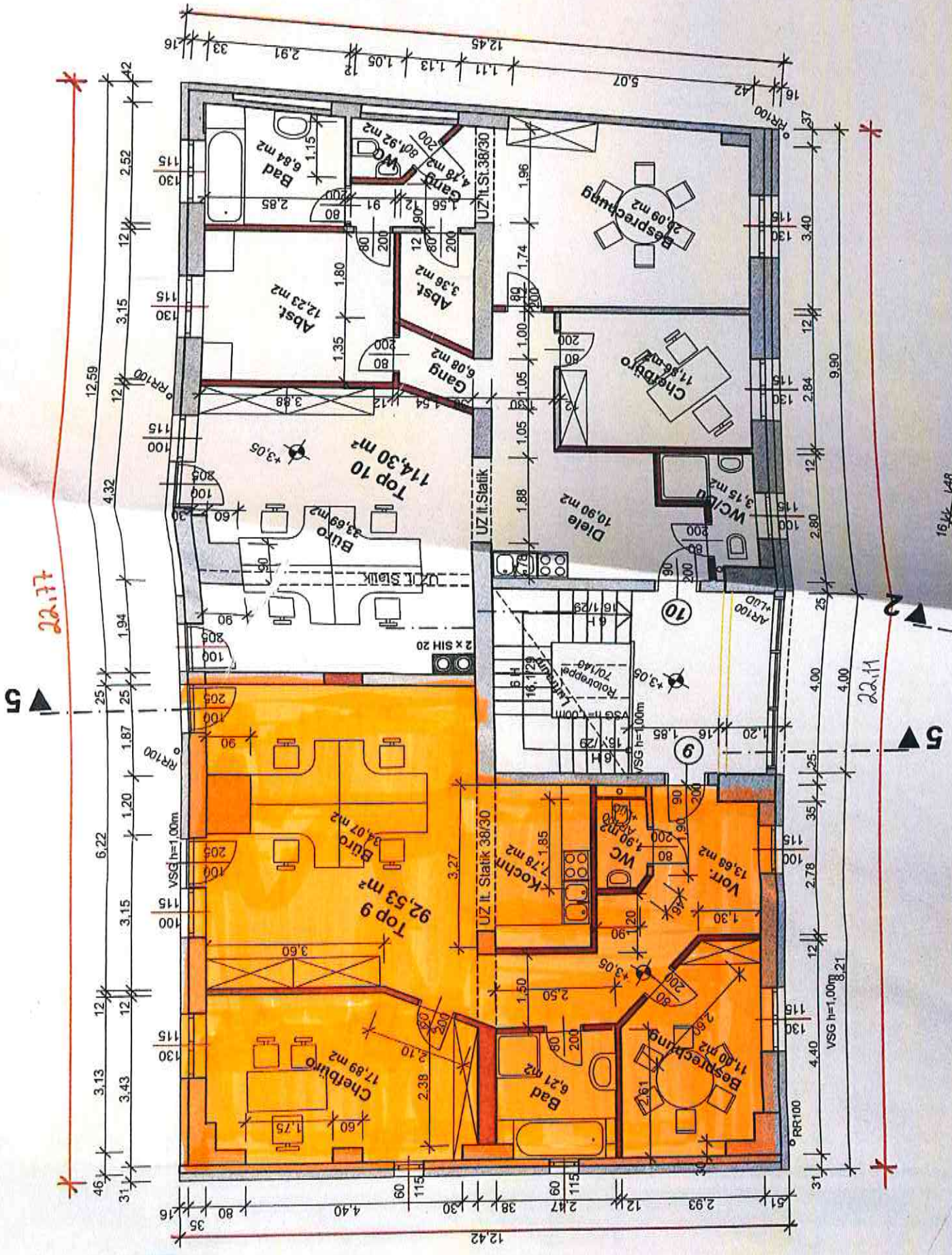
HOF befestigt 379,81m² Asphalt

ERDGESCHOSS



Lageplan: die lagerichtige Darstellung der Grundgrenzen erfolgt durch die Übernahme der Daten der Vermessungsurkunde von Herrn DIPL. ING. FROSCHE, vom 26.03.2020, GZ. 9607/20
Höhenbezug ist die Grundgrenze zu Mühlgasse mit: 172,4 ü A (lt. Niederösterreich Atlas) und +3437 (Vermessungsurkunde von Herrn DIPL. ING. FROSCHE, vom 26.03.2020, GZ. 9607/20)
Projekt Null ist Eingangsbereich Erdgeschoss mit 172,7m ü A = ±0,00



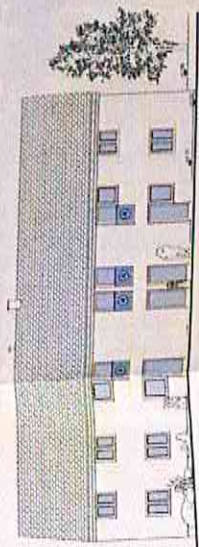


22.17

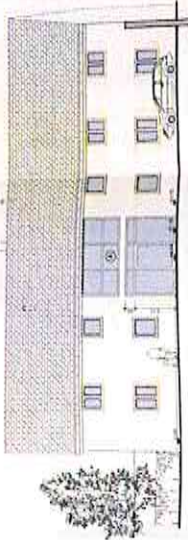
22.11

5

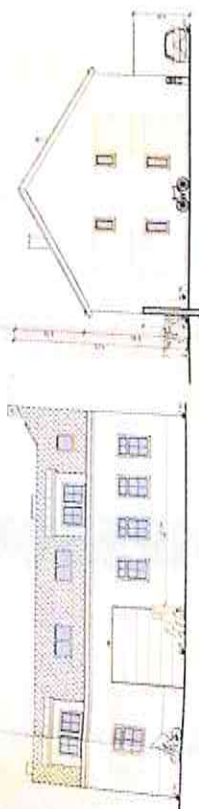
5



Ansicht Süd Haus 2



Ansicht Nord Haus 2



Ansicht Ost Haus 2

Ansicht Straße

LÄRMSCHUTZ
 BESTAND
 ASPHALT
 HOLZKONSTRUKTION
 ZIEGELMAURERWERK
 INNENANSTRICH

BESTANDSPI
 für die Gebäude
 in
 2281 Achse, Hauptstraße 48

*Änderungen
Siegling*

KG: 19/01 A200
G87: 236

EL: 18

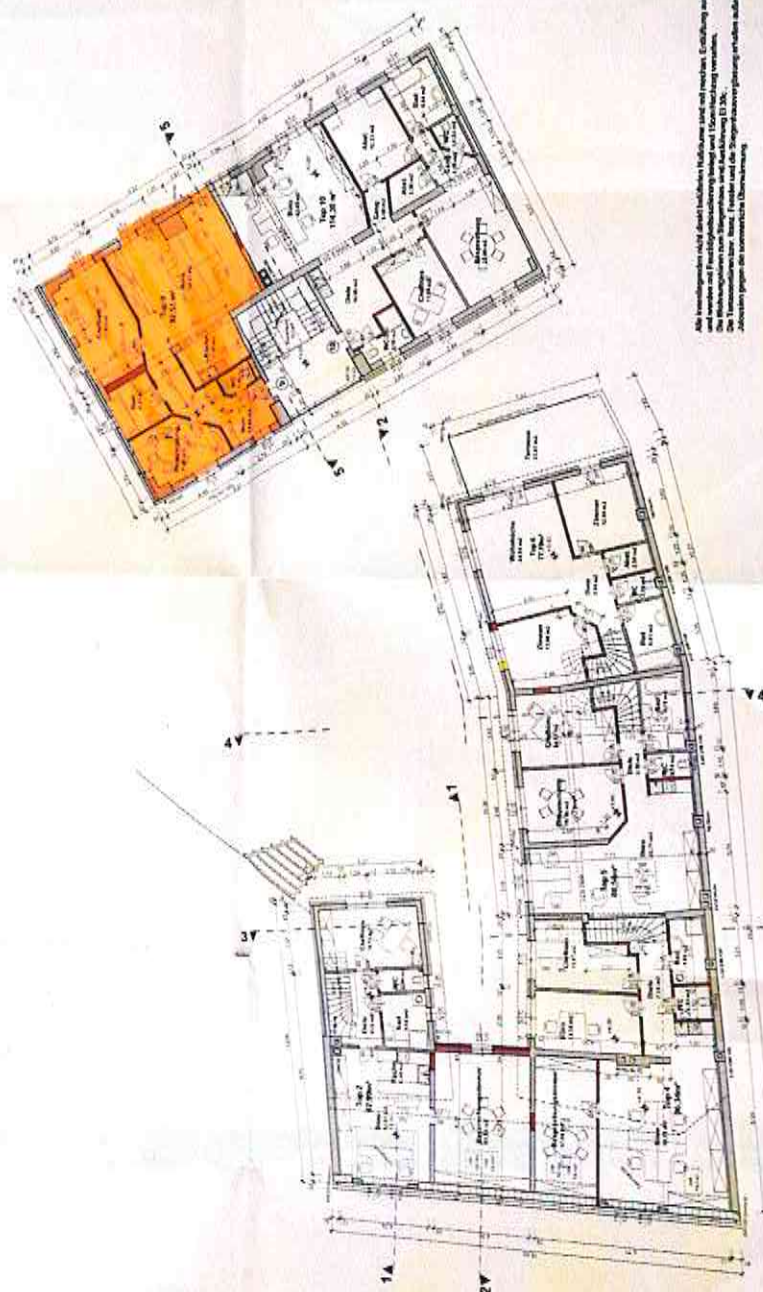
PARIE (A) (B) (C) (E)

GRUNDGENTÜMER UND BAUWERBER
 Hans-Joachim
 Thomsen & Co.
 Thomsen & Co.
 Thomsen & Co.
 Thomsen & Co.

PLANVERFASSEN
 BAUFÜHRER
 1. Entwurf: Hans-Joachim Thomsen & Co.
 2. Ausführung: Hans-Joachim Thomsen & Co.
 3. Bauleitung: Hans-Joachim Thomsen & Co.

PLANINHALT: Dachgeschoss, Dachaufsatz, Ansichten
 Blatt: 1/1
 Datum: 11.11.11
 Preis: 15,- €

M 1:100 Blatt: 15-11



Alle angegebenen Maße sind maßgebend. Maßstab ist im Plan angegeben. Die Abmessungen sind in der Regel in Metern angegeben. Die Abmessungen sind in der Regel in Metern angegeben. Die Abmessungen sind in der Regel in Metern angegeben.

Dachgeschoss

Energieausweis für Wohngebäude

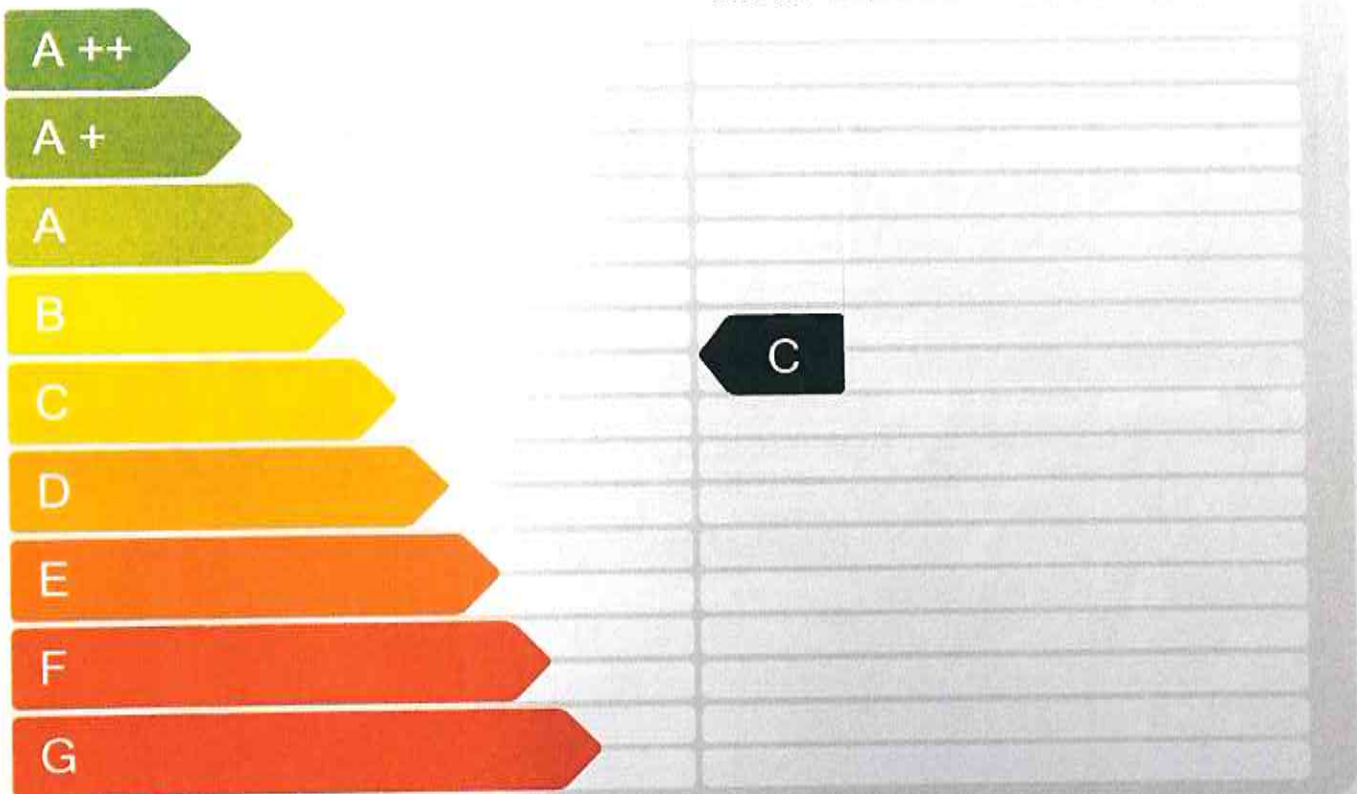


OIB-Richtlinie 6
Ausgabe Oktober 2011

BEZEICHNUNG	BESTAND Wohnhaus WHG Hauptstraße			
Gebäude(-teil)	Wohnen		Baujahr	
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser		Letzte Veränderung	
Straße	Hauptstraße 49		Katastralgemeinde	Achau
PLZ/Ort	2481	Achau	KG-Nr.	16101
Grundstücksnr.	236, 237		Seehöhe	170 m

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF (STANDORTKLIMA)

HWB SK



HWB: Der Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss.

WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. einem Liter Wasser je Quadratmeter Brutto-Grundfläche, welcher um ca. 30 °C (also beispielsweise von 8 °C auf 38 °C) erwärmt wird.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Nutzenergiebedarf die Verluste der Haustechnik im Gebäude berücksichtigt. Dazu zählen beispielsweise die Verluste des Heizkessels, der Energiebedarf von Umwälzpumpen etc.

HHSB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch in einem durchschnittlichen österreichischen Haushalt.

EEB: Beim Endenergiebedarf wird zusätzlich zum Heizenergiebedarf der Haushaltsstrombedarf berücksichtigt. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

PEB: Der Primärenergiebedarf schließt die gesamte Energie für den Bedarf im Gebäude einschließlich aller Vorketten mit ein. Dieser weist einen erneuerbaren und einen nicht erneuerbaren Anteil auf. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren ist 2004–2008.

CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verluste. Zu deren Berechnung wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

fGEE: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden nach Maßgabe der NO GEEV 2008

Nr.	Wohnung	Top	Etage	Bemerkung	(W)NFL exkl. Loggia	KFZ-Freistellplatz	KFZ- Tiefgaragenplatz	KFZ-Stapelparker	Keller	Terrasse Balkon	Loggia	Garten	Terrasse EG *)	Gesamtfläche	
														Summe	Summe gewichtet
						Werteinfluss zu 1/7	Werteinfluss zu 1/5	Werteinfluss zu 1/8	Werteinfluss zu 1/3	Werteinfluss zu 1/3	#####	Werteinfluss zu 1/10	Werteinfluss zu 1/8	Summe	Summe gewichtet
X	Bewertungsobjekt	Bauteil 02 Top	1. OG		92,54 m ²	0,00 m ²	48,21 m ²							140,75 m ²	102,18 m ²
1	Hauptstraße 49	Bauteil 01, Top	EG, DG	mit PKW-Stp. 17	82,51 m ²		23,85 m ²			22,87 m ²				129,23 m ²	94,90 m ²
2	Hauptstraße 49	Bauteil 01, Top	EG	mit PKW-Stp. 11	90,06 m ²	12,50 m ²								102,56 m ²	91,85 m ²
3	Hauptstraße 49	Bauteil 01, Top	EG	mit PKW-Stp. 12	48,61 m ²	12,50 m ²								61,11 m ²	50,40 m ²
4	Hauptstraße 49	Bauteil 01, Top	EG, DG	mit PKW-Stp. 18	90,66 m ²		24,36 m ²			12,67 m ²				127,69 m ²	99,76 m ²
5	Hauptstraße 49	Bauteil 01, Top	EG, DG	mit PKW-Stp. 14	81,11 m ²	16,70 m ²				12,70 m ²				110,51 m ²	87,73 m ²
6	Hauptstraße 49	Bauteil 02, Top	EG	mit PKW-Stp. 01	93,15 m ²	18,90 m ²						49,25 m ²	19,00 m ²	180,30 m ²	103,15 m ²
7	Hauptstraße 49	Bauteil 02, Top	EG	mit PKW-Stp. 08	114,47 m ²			14,00 m ²				54,52 m ²	19,77 m ²	202,76 m ²	124,14 m ²
8	Hauptstraße 49	Bauteil 01, Top	DG	mit PKW-Stp. 10	95,37 m ²	12,50 m ²				13,40 m ²				121,27 m ²	101,62 m ²
9	Getreidegasse 18	2	EG, OG	mit PKW-Stp. ohne m ² -Angabe, hier Durchschnittsert eingesetzt	137,70 m ²	12,50 m ²								150,20 m ²	139,49 m ²
10	Hintausstraße 62	A.01	EG	mit Loggia ohne m ² -Angabe, hier Durchschnittswert eingesetzt	87,16 m ²						10,00 m ²	36,16 m ²	20,62 m ²	153,94 m ²	98,35 m ²
11	Hintausstraße 62	A. 06	1. OG	mit Loggia ohne m ² -Angabe, hier Durchschnittswert eingesetzt; Keller oder Lager keine Divergenzen zwischen Flächenangaben KV-Details/NWG, hier Werte NWG eingetragen; mit KFZ-Stp. ohne m ² -Anabe, hier Durchschnittswert eingesetzt	110,27 m ²				1,96 m ²	11,93 m ²	10,00 m ²			134,16 m ²	119,90 m ²
12	Sulzweg 3, Stg. 2	3	EG	mit Loggia ohne m ² -Angabe, hier Durchschnittswert eingesetzt; mit 2 PKW-Stp. ohne m ² -Angabe, hier Durchschnittswerte eingesetzt	81,62 m ²		12,50 m ²		5,13 m ²			69,97 m ²	12,00 m ²	181,22 m ²	94,33 m ²
13	Sulzweg 3, Stg. 1	1-2	EG	mit Loggia ohne m ² -Angabe, hier Durchschnittswerte eingesetzt	87,13 m ²		25,00 m ²		5,14 m ²			52,67 m ²	12,00 m ²	181,94 m ²	100,61 m ²
14	Hintausstraße 29, Stg. 1	07	DG	Angaben bei NFL zw. KV-Details u. NWG, hier Werte NWG eingesetzt; mit Einlagerungsraum, mit 2 PKW-Stp. ohne m ² -Angabe, hier Durchschnittswert eingesetzt	87,60 m ²				6,05 m ²	23,46 m ²				117,11 m ²	97,44 m ²
15	Rosengasse 12	4.04	EG	mit Loggia ohne m ² -Angabe, hier Durchschnittswert eingesetzt	88,75 m ²	25,00 m ²			2,28 m ²			42,29 m ²	7,50 m ²	165,82 m ²	98,25 m ²

Bezeichnung	TZ/Jahr	Kaufpreis	gewichtete Nutzfläche	EUR/m²	Steigerung	EUR/m² harmonisiert	Bemerkung	Datum	Eingabe x	
			102,18 m²	0,00 EUR	0,00 EUR					
Hauptstraße 49, Bauteil 01, Top 06	9915/2021	377.200,00 EUR	94,90 m²	3.974,57 EUR	Faktor 1,30	5.160,56 EUR	GmbH an privat; im selben Gebäude	11.05.2021	x	5.160,56 EUR
Hauptstraße 49, Bauteil 01, Top 03	9623/2021	348.516,00 EUR	91,85 m²	3.794,58 EUR	Faktor 1,30	4.926,86 EUR	GmbH an privat; im selben Gebäude	21.10.2021	x	4.926,86 EUR
Hauptstraße 49, Bauteil 01, Top 01	1941/2022	173.000,00 EUR	50,40 m²	3.432,83 EUR	Faktor 1,30	4.457,17 EUR	GmbH an privat; im selben Gebäude	18.11.2021	x	4.457,17 EUR
Hauptstraße 49, Bauteil 01, Top 05	5545/2022	435.000,00 EUR	99,76 m²	4.360,67 EUR	Faktor 1,13	4.924,22 EUR	GmbH an privat; im selben Gebäude	22.06.2022	x	4.924,22 EUR
Hauptstraße 49, Bauteil 01, Top 02	6274/2022	390.000,00 EUR	87,73 m²	4.445,51 EUR	Faktor 1,13	5.020,02 EUR	GmbH an privat; im selben Gebäude	20.07.2022	x	5.020,02 EUR
Hauptstraße 49, Bauteil 02, Top 07	338/2023	430.000,00 EUR	103,15 m²	4.168,69 EUR	Faktor 1,13	4.707,42 EUR	GmbH an privat; im selben Gebäude	26.09.2022	x	4.707,42 EUR
Hauptstraße 49, Bauteil 02, Top 08	1010/2023	429.000,00 EUR	124,14 m²	3.455,69 EUR	Faktor 1,02	3.520,96 EUR	GmbH an privat; im selben Gebäude	19.01.2023	x	3.520,96 EUR
Hauptstraße 49, Bauteil 01, Top 04	5651/2023	405.000,00 EUR	101,62 m²	3.985,34 EUR	Faktor 1,02	4.060,62 EUR	GmbH an privat; im selben Gebäude	26.07.2023	x	4.060,62 EUR
Getreidegasse 18, Top 2	5794/2022	660.000,00 EUR	139,49 m²	4.731,67 EUR	Faktor 1,13	5.343,16 EUR	privat an privat; 550 m n (Luftlinie 400 m n)	25.04.2022		
Hintausstraße 62, Top A.01	6219/2021	380.000,00 EUR	98,35 m²	3.863,61 EUR	Faktor 1,30	5.016,49 EUR	GmbH an privat; 750 m nö (Luftlinie 460 m nö)	22.06.2021	x	5.016,49 EUR
Hintausstraße 62, Top A.06	2181/2022	499.927,20 EUR	119,90 m²	4.169,53 EUR	Faktor 1,13	4.708,38 EUR	GmbH an privat; 750 m nö (Luftlinie 460 m nö)	21.02.2022	x	4.708,38 EUR
Sulzweg 3, Stg. 2, Top 3	8690/2022	178.325,59 EUR	94,33 m²	1.890,50 EUR	Faktor 1,13	2.134,82 EUR	Gen. m. b. H. an privat; 850 m nö (Luftlinie 480 m nö)	17.10.2022		
Sulzweg 3, Stg. 1, Top 1-2	3347/2022	241.074,49 EUR	100,61 m²	2.396,12 EUR	Faktor 1,13	2.705,78 EUR	Gen. m. b. H. an privat; 850 m nö (Luftlinie 480 m nö)	10.02.2022		
Hintausstraße 29, Stg. 1, Top 07	3569/2024	292.365,13 EUR	97,44 m²	3.000,57 EUR	Faktor 1,01	3.028,77 EUR	Gen. m. b. H. an privat; 850 m nö (Luftlinie 740 m nö)	05.03.2024	x	3.028,77 EUR
Rosengasse 12, Top 4.04	6906/2024	268.654,27 EUR	98,25 m²	2.734,45 EUR	Faktor 1,01	2.760,16 EUR	Gen. m. b. H. an privat; 850 m nö (Luftlinie 630 m nö)	29.08.2024		
Durchschnittliche EUR/m²										4.502,86 EUR
										4.500,00 EUR

Fotodokumentation









