

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

der BLNr. 290 (238/26182 Anteile) verbunden mit

Wohnungseigentum an **W 20 St IV**

der Liegenschaft

2351 Wiener Neudorf, Reisenbauer-Ring 7

Aktenzahl:	5 E 47/23 p
Bezirksgericht:	Mödling
Katastralgemeinde:	16128 Wiener Neudorf
Einlagezahl:	1515
Grundstücks Nr(n)	764/9
Stichtag	07.07.2025

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines.....	2
1.1. Auftraggeber	2
1.2. Aktenzahl	2
1.3. Betreibende Partei	2
1.4. Verpflichtete Partei	2
1.5. Auftrag/Zweck.....	2
1.6. Grundlagen und Unterlagen	3
1.6.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen.....	3
1.6.2. Literatur	3
1.7. Bewertungsstichtag	4
1.8. Allgemeine Vorbemerkungen	4
1.9. Verhaltensgrundsätze.....	5
1.10. Hinweispflicht gem. Ö-Norm B 1802.....	5
2. Befund	6
2.1. Grundbuchstand	6
2.1.1. A-Blatt.....	6
2.1.2. B-Blatt.....	6
2.1.3. C-Blatt	7
2.2. Lage.....	14
2.2.1. Infrastruktur	16
2.2.2. Verkehrsanbindung	17
2.3. Grundstück	18
2.3.1. Allgemeine Topographie	18
2.3.2. Gefahrenzonenplan.....	21
2.3.3. Flächenwidmung/ Baubehörde.....	22
2.3.4. Anschlüsse	23
2.3.5. Kontaminationen	23
2.4. Gebäudebestand	25
2.4.1. Bauaufträge/ Baubescheide.....	27
2.4.2. Wohnungseigentum an W 20 Stiege IV	28
2.4.3. Nutzfläche	34
2.4.4. Bestandrechte / Rechte Dritter	34
2.4.5. Wohnbeitragsvorschreibung / Reparaturrücklage	35
2.5. Energieausweis	36
2.6. Einheitswert	37
3. Gutachten.....	38
3.1. Bewertungsgrundsätze	38
3.2. Verkehrswertermittlung	39
3.3. Vergleichswertverfahren	39
3.3.1. Bewertungsparameter	40

3.3.2. Vergleichswerte	40
3.3.3. Preisentwicklung am Immobilienmarkt.....	41
3.3.4. objektspezifische Anpassung	43
3.4. Verkehrswertermittlung WE-OBJEKT W 20 St IV	43
4. Zusammenfassung	44
5. Fotodokumentation	45
6. Anlagen	48

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Übersichtskarte Süden von Wien	14
Abb. 2:	Übersichtskarte Wiener Neudorf West	15
Abb. 3:	Lage und nächste Umgebung	16
Abb. 4:	Nächstgelegene Haltestelle	17
Abb. 5:	DKM – Digitale Katastermappe	18
Abb. 6:	Luftbild	19
Abb. 7:	Straßenlärm [dB]	19
Abb. 8:	Schienenlärm [dB]	20
Abb. 9:	HORA-Pass (Auswertungsradius 50m)	21
Abb. 10:	Flächenwidmungs- und Bebauungsplan	22
Abb. 11:	Auszug Altlasten GIS	23
Abb. 12:	Ansicht Stiege IV	25
Abb. 13:	Lageplan	25
Abb. 14:	Ansicht/Grundriss Bestandsplan (1977)	27
Abb. 15:	Grundriss Bestandsobjekt	28
Abb. 16:	Kellerplan (Ausschnitt Stiege 4)	34
Abb. 17:	RREFIX Preisprognose 2025	41

1. ALLGEMEINES

1.1. AUFTRAGGEBER

Bezirksgericht Mödling, per Beschluss vom 5.Juni 2025

1.2. AKTENZAHL

Exekutionssache: 5 E 47/23 p

1.3. BETREIBENDE PARTEI

1010 Wien UNICREDIT BANK AUSTRIA AG
Rothschildplatz 1
1020 Wien

vertreten durch

Wiedenbauer Mutz Winkler & Partner
Rechtsanwälte GmbH
Gabelsbergerstraße 5
9020 Klagenfurt

1.4. VERPFLICHTETE PARTEI

Snezana Makivic
geb. 27.11.1973
Reisenbauer-Ring 7/4/20
2351 Wiener Neudorf

vertreten durch

Mag. Georg MORENT
Rechtsanwalt
Spiegelgasse 19
1010 Wien

1.5. AUFTRAG/ZWECK

Der Sachverständige wird beauftragt schriftlich Befund und Gutachten über den Wert der BLNr. 290 (238/26182 Anteile) verbunden mit Wohnungseigentum an W 20, ST IV der Liegenschaft der KG 16128 Wiener Neudorf, EZ 1515 per Adresse 2351 Wiener Neudorf, Reisenbauer-Ring 7 zur Durchführung der bewilligten Zwangsversteigerung zu erstatten.

1.6. GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN

Dem Sachverständigen stehen seine erhobenen und die vom Auftraggeber übergebenen Grundlagen und Unterlagen sowie die allgemeinen Grundlagen aus der Literatur und Wissenschaft zur Verfügung.

1.6.1. VOM SACHVERSTÄNDIGEN ERHOBENE GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN

- Befundaufnahme an Ort und Stelle am 07. Juli 2025, um 09:00 Uhr unter Anwesenheit von:
 - Familienangehöriger der Verpflichteten
 - dem gefertigten Sachverständigen
- Grundbuchsauszug, online
- Einsichtnahme in den Bauakt der zuständigen Baubehörde Wiener Neudorf
- Abfrage der Hausverwaltung Handschur GmbH
- Ortsplan, online
- Flächenwidmungs- u. Bebauungsplan
- Altlastenkataster, online
- Lärmkarte
- Marktrecherche und Erhebungen von Vergleichswerten
- Anfertigen einer Fotodokumentation

1.6.2. LITERATUR

- Stabentheiner, LiegenschaftsbewertungsG2, 2005
- ÖNORM B 1802
- Kothbauer/Reithofer, Liegenschaftsbewertungsgesetz, 2013
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017
- SV-Landesverband Steiermark und Kärnten, Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, 2020
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, 2023
- Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, 2022
- Seiser, Der Wert von Immobilien, 2011
- Kranewitter H. u.a.: Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung
- Pallitsch/Pallitsch/Kleewein, NÖ Baurecht, 11. Auflage 2019
- Deixler-Hübner, Exekutionsordnung Kommentar, Band 2, 2020
- Wirtschaftskammer Österreich – Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder:

Immobilienpreisspiegel 2019 - 2022

- Remax, Real Estate Future Index, Preisprognose 2025

1.7. BEWERTUNGSTICHTAG

Bewertungstichtag ist der 7.7.2025, als Tag der Befundaufnahme.

1.8. ALLGEMEINE VORBEMERKUNGEN

Das Gutachten wurde ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt.

Es wird der Verkehrswert gemäß § 2 Abs 2 LBG ermittelt.

Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmetern.

Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem Sachverständigen erteilt wurden, sowie auf vorgelegten Unterlagen oder Annahmen beruhen.

Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seinen Erfahrungen angesetzt. Es wird dabei von einer der Lage und der jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen. Es wird darauf hingewiesen, dass die technische Ausstattung des Objektes nicht geprüft wurde (Stromleitungen, Wasserleitungen, Heizungsleitungen, Abwasserleitungen usw.). Dies gilt ebenso für die Statik des Gebäudes.

Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Die Berechnungen in diesem Gutachten werden computergestützt durchgeführt. Da das Kalkulationsprogramm auf mehrere Stellen hinter dem Komma genau rechnet, die Ergebnisse jedoch automatisch ab- oder aufgerundet dargestellt werden, können sich bei einem Nachvollzug der Kalkulationen mit den aufgeführten gerundeten Werten scheinbare Ungenauigkeiten ergeben. Bei der Lieferung von Grundstücken im Zwangsversteigerungsverfahren durch den Verpflichteten an den Ersteher kommt es zum Übergang der Steuerschuld auf den Ersteher. Die Lieferung von

Grundstücken ist gemäß § 6 Abs 1 Z 9 lit a UStG grundsätzlich steuerfrei. Es besteht für vorsteuerabzugsberechtigte Unternehmer jedoch auch die Option, diese Lieferungen gem. § 6 Abs 2 UStG steuerpflichtig zu behandeln. Zum Übergang der Steuerschuld gemäß § 19 Abs 1 b lit c UStG kommt es, wenn der Veräußerer auf die Steuerbefreiung für den Umsatz gemäß § 6 Abs 2 UStG verzichtet. In diesem Fall ist nach der Judikatur das Meistbot als Bruttoentgelt anzusehen, das gegebenenfalls auch die Umsatzsteuer enthält. (Mini in Deixler-Hübner, Kommentar EO (2020) §156 RZ 64 -72)

Dieses Gutachten gründet sich auf die vom Auftraggeber erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich Änderungen ergeben, die bis dato nicht bekannt bzw. ersichtlich gemacht wurden, behält sich der SV die Rücknahme und/ oder Ergänzung dieses Gutachtens vor. Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind ausgeschlossen. Für allenfalls eintretende Schadensfälle, für die der Auftragnehmer einzustehen hat, ist die Haftung jedenfalls mit € 400.000,- begrenzt. Dieses Gutachten ist ausschließlich für den oben genannten Zweck erstellt worden und ist daher für andere Verwendungen, insbesondere für steuerliche oder versicherungstechnische Zwecke, nicht geeignet.

Die Vervielfältigung oder Veröffentlichung des Gutachtens darf weder im Ganzen noch in Teilen vorgenommen werden.

1.9. VERHALTENSGRUNDSÄTZE

Das vorliegende Gutachten wurde durch den gefertigten Gutachter unabhängig, unparteiisch und objektiv erstellt. Alle Angaben, Informationen und Unterlagen, die zur Erstellung des Gutachtens verwendet wurden, sowie der Inhalt des Gutachtens, insbesondere der ermittelte Wert, unterliegen der Vertraulichkeit.

1.10. HINWEISPFLICHT GEM. Ö-NORM B 1802

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Resultat keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein und bedeutet nicht notwendigerweise, dass ein entsprechender Preis, auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen, im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Sollte eine solche kurzfristige Veräußerung - aus welchem Grund auch immer - notwendig sein, so behält sich der SV vor, vom festgesetzten Verkehrswert einen entsprechenden weiteren Abschlag vorzunehmen.

2. BEFUND

2.1. GRUNDBUCHSTAND

2.1.1. A-BLATT



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 16128 Wiener Neudorf
BEZIRKSGERICHT Mödling

EINLAGEZAHL 1515

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 290 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 3239/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

Plombe 4378/2025

Plombe 4729/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
764/9	GST-Fläche	6202	
	Bauf.(10)	2181	
	Gärten(10)	4021	Reisenbauer-Ring 7

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

2.1.2. B-BLATT

***** B *****

290 ANTEIL: 238/26182

Snezana Makivic

GEB: 1973-11-27 ADR: Reisenbauerring 7/4/20, Wiener Neudorf 2351

a 8079/1975 Veräußerungsverbot

b 8721/1978 Vorkaufsrecht

c 4959/1979 Veräußerungsverbot

d 8032/1979 Veräußerungsverbot

e 1186/1982 Wohnungseigentum an W 20 St IV

g 6505/2010 Kaufvertrag 2010-07-06 Eigentumsrecht

2.1.3. C-BLATT

```
***** C *****
2    auf Anteil B-LNR 7 8 17 32 47 62 63 64 73 74 88 90 91 130 136
      173 174 176 180 182 183 186 187 191 192 198 199
      202 203 210 212 218 221 222 232 240 248 251 252
      254 264 bis 267 272 283 290 299 300 304 310 311
      313 314 322 323 326 327 329 334 335 349 350 352
      356 357 360 364 373 374 375 380 381 388
a 8079/1975 Schuldschein 1975-12-01
    PFANDRECHT 39,492.000,--
    1 % Z, 9 % VZ, NGS 3,949.200,-- für Bundesland
    Niederösterreich
c 8546/1978 VORRANG von LNR 5 vor 2
d 8717/1978 VORRANG von LNR 6 vor 2
h 8721/1978 Lösungsverpflichtung zugunsten
    Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich
l 4959/1979 Lösungsverpflichtung zugunsten
    Bundesland Niederösterreich
s 7366/1982 Lösungsverpflichtung zugunsten Kreditverein der
```

- Zentralsparkasse für Niederösterreich und das Burgenland
wie C-LNr 36
- v 1675/1986 Lösungsverpflichtung zugunsten Kreditverein der
Zentralsparkasse für Niederösterreich und das Burgenland
wie C-LNr 172
- w 1980/1986 Lösungsverpflichtung zugunsten Girozentrale und
Bank der österreichischen Sparkassen Aktiengesellschaft wie
C-LNr 173
- x 4683/1986 VORRANG von LNR 173 vor 2
- aa 5161/1987 Lösungsverpflichtung zugunsten
Creditanstalt-Bankverein wie C-LNr 207
- aj 4151/1990 Lösungsverpflichtung zugunsten Bausparkasse
Gemeinschaft der Freunde Wüstenrot gemeinnützige
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung wie
C-LNr 238
- am 533/1991 Lösungsverpflichtung zugunsten
Creditanstalt-Bankverein wie C-LNr 243
- ao 2692/1991 Lösungsverpflichtung zugunsten Allgemeine
Bausparkasse registrierte Genossenschaft mit beschränkter
Haftung wie C-LNr 247
- ap 5209/1991 Lösungsverpflichtung zugunsten Allgemeine
Bausparkasse registrierte Genossenschaft mit beschränkter
Haftung wie C-LNr 249
- aq 7165/1991 Lösungsverpflichtung zugunsten Vereinigte
Volksbanken Baden registrierte Genossenschaft mit
beschränkter Haftung wie C-LNr 250
- ar 7366/1991 Lösungsverpflichtung zugunsten
Creditanstalt-Bankverein wie C-LNr 251
- av 8643/1992 Lösungsverpflichtung zugunsten
Creditanstalt-Bankverein wie C-LNr 259
- aw 9834/1992 Lösungsverpflichtung zugunsten
Vereinigte Volksbanken Baden-Mödling registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung hins C-LNr 260
- az 3279/1993 Lösungsverpflichtung zugunsten
Creditanstalt-Bankverein wie C-LNr 264
- bc 7993/1994 Lösungsverpflichtung zugunsten Bausparkasse der
österreichischen Sparkassen Aktiengesellschaft wie C-LNr
273
- bd 9645/1994 Lösungsverpflichtung zugunsten Bank Austria
Aktiengesellschaft wie C-LNr 268
- bg 563/1995 Lösungsverpflichtung zugunsten Bausparkasse der
österreichischen Sparkassen Aktiengesellschaft wie C-LNr
276
- bl 7730/1995 Lösungsverpflichtung zugunsten Bank für Arbeit
und Wirtschaft Aktiengesellschaft wie C-LNr 284
- bm 8436/1995 Lösungsverpflichtung zugunsten Bausparkasse der
österreichischen Sparkassen Aktiengesellschaft hins Anteile
wie C-LNr 285
- bn 1608/1996 Lösungsverpflichtung zugunsten
GiroCredit Bank Aktiengesellschaft der Sparkassen hins
C-LNr 287
- br 10954/1996 Lösungsverpflichtung zugunsten
Allgemeine Bausparkasse registrierte Genossenschaft mit
beschränkter Haftung hins C-LNr 291, 292
- bs 8007/1997 Lösungsverpflichtung zugunsten
Bausparkasse der österreichischen Sparkassen
Aktiengesellschaft hins C-LNr 294
- bx 7360/2020 Löschung für den vorgemerkten Eigentümer B-LNR 260
- 3 auf Anteil B-LNR 7 8 17 32 47 62 63 64 73 74 88 90 91 130 136

- österreichischen Sparkassen Aktiengesellschaft wie C-LNr 273
- aw 9645/1994 Lösungsverpflichtung zugunsten Bank Austria Aktiengesellschaft wie C-LNr 268
- ay 563/1995 Lösungsverpflichtung zugunsten Bausparkasse der österreichischen Sparkassen Aktiengesellschaft wie C-LNr 276
- bb 8436/1995 Lösungsverpflichtung zugunsten Bausparkasse der österreichischen Sparkassen Aktiengesellschaft hins Anteile wie C-LNr 285
- bc 1608/1996 Lösungsverpflichtung zugunsten GiroCredit Bank Aktiengesellschaft der Sparkassen hins C-LNr 287
- bg 8007/1997 Lösungsverpflichtung zugunsten Bausparkasse der österreichischen Sparkassen Aktiengesellschaft hins C-LNr 294
- bm 7360/2020 Löschung für den vorgemerkten Eigentümer B-LNr 260
- 11 auf Anteil B-LNr 17 32 47 62 64 73 136 174 186 187 191 192 198 202 203 212 216 221 222 232 240 251 252 264 265 272 290 310 311 313 314 322 323 326 327 329 334 335 349 350 352 356 357 364 375
- a 8721/1978 VORKAUFRECHT gem Abs II. Schuldschein 1978-11-30 für Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich
- f 7360/2020 Löschung für den vorgemerkten Eigentümer B-LNr 260
- 15 auf Anteil B-LNr 7 8 17 32 47 62 63 64 73 74 88 90 91 130 136 173 174 176 180 182 183 186 187 191 192 198 199 202 203 210 212 218 221 222 232 240 248 251 252 254 264 bis 267 272 283 290 299 300 304 310 311 313 314 322 323 326 327 329 334 335 349 350 352 356 357 360 364 373 374 375 380 381 388
- a 4959/1979 Schuldschein 1979-05-14 PFANDRECHT 5,915.000,-- 1 % Z, 9 % VZ, NGS 591.500,-- für Bundesland Niederösterreich
- h 7366/1982 Lösungsverpflichtung zugunsten Kreditverein der Zentralsparkasse für Niederösterreich und das Burgenland wie C-LNr 36
- k 1675/1986 Lösungsverpflichtung zugunsten Kreditverein der Zentralsparkasse für Niederösterreich und das Burgenland wie C-LNr 172
- l 1980/1986 Lösungsverpflichtung zugunsten Girozentrale und Bank der österreichischen Sparkassen Aktiengesellschaft wie C-LNr 173
- m 4683/1986 VORRANG von LNr 173 vor 15
- p 5161/1987 Lösungsverpflichtung zugunsten Creditanstalt-Bankverein wie C-LNr 207
- y 4151/1990 Lösungsverpflichtung zugunsten Bausparkasse Gemeinschaft der Freunde Wüstenrot gemeinnützige registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung wie C-LNr 238
- ab 533/1991 Lösungsverpflichtung zugunsten Creditanstalt-Bankverein wie C-LNr 243
- ad 2692/1991 Lösungsverpflichtung zugunsten Allgemeine Bausparkasse registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung wie C-LNr 247
- ae 5209/1991 Lösungsverpflichtung zugunsten Allgemeine Bausparkasse registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung wie C-LNr 249

- af 7165/1991 Lösungsverpflichtung zugunsten Vereinigte
Volksbanken Baden registrierte Genossenschaft mit
beschränkter Haftung wie C-LNr 250
- ag 7366/1991 Lösungsverpflichtung zugunsten
Creditanstalt-Bankverein wie C-LNr 251
- ak 8643/1992 Lösungsverpflichtung zugunsten
Creditanstalt-Bankverein wie C-LNr 259
- al 9834/1992 Lösungsverpflichtung zugunsten
Vereinigte Volksbanken Baden-Mödling registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung hins C-LNr 260
- ao 3279/1993 Lösungsverpflichtung zugunsten
Creditanstalt-Bankverein wie C-LNr 264
- ar 7993/1994 Lösungsverpflichtung zugunsten Bausparkasse der
österreichischen Sparkassen Aktiengesellschaft wie C-LNr
273
- as 9645/1994 Lösungsverpflichtung zugunsten Bank Austria
Aktiengesellschaft wie C-LNr 268
- av 563/1995 Lösungsverpflichtung zugunsten Bausparkasse der
österreichischen Sparkassen Aktiengesellschaft wie C-LNr
276
- ba 7730/1995 Lösungsverpflichtung zugunsten Bank für Arbeit
und Wirtschaft Aktiengesellschaft wie C-LNr 284
- bb 8436/1995 Lösungsverpflichtung zugunsten Bausparkasse der
österreichischen Sparkassen Aktiengesellschaft hins Anteile
wie C-LNr 285
- bc 1608/1996 Lösungsverpflichtung zugunsten
GiroCredit Bank Aktiengesellschaft der Sparkassen hins
C-LNr 287
- bg 10954/1996 Lösungsverpflichtung zugunsten
Allgemeine Bausparkasse registrierte Genossenschaft mit
beschränkter Haftung hins C-LNr 291, 292
- bh 8007/1997 Lösungsverpflichtung zugunsten
Bausparkasse der österreichischen Sparkassen
Aktiengesellschaft hins C-LNr 294
- bm 7360/2020 Löschung für den vorgemerkten Eigentümer B-LNr 260
- 16 auf Anteil B-LNr 7 8 17 32 47 62 63 64 73 74 88 90 91 130 136
173 174 176 180 182 183 186 187 191 192 198 199
202 203 210 212 218 221 222 232 240 248 251 252
254 264 bis 267 272 283 290 299 300 304 310 311
313 314 322 323 326 327 329 334 335 349 350 352
356 357 360 364 373 374 375 380 381 388
- a 4959/1979
VERÄUSSERUNGSVERBOT gem WBFG 1968 für Bundesland
Niederösterreich
- h 4683/1986 VORRANG von LNR 173 vor 16
- l 7360/2020 Löschung für den vorgemerkten Eigentümer B-LNr 260
- 21 auf Anteil B-LNr 7 8 17 32 47 62 63 64 73 74 88 90 91 130 136
173 174 176 180 182 183 186 187 191 192 198 199
202 203 210 212 218 221 222 232 240 248 251 252
254 264 bis 267 272 283 290 299 300 304 310 311
313 314 322 323 326 327 329 334 335 349 350 352
356 357 360 364 373 374 375 380 381 388
- a 8032/1979 Schuldschein 1979-07-13
PFANDRECHT 2,938.000,--
0,5 % Z, 9 % VZ, NGS 293.800,-- für Bundesland
Niederösterreich
- c 7366/1982 Lösungsverpflichtung zugunsten Kreditverein der
Zentralsparkasse für Niederösterreich und das Burgenland
wie C-LNr 36

- f 1675/1986 Lösungsverpflichtung zugunsten Kreditverein der Zentralsparkasse für Niederösterreich und das Burgenland wie C-LNr 172
- g 1980/1986 Lösungsverpflichtung zugunsten Girozentrale und Bank der Österreichischen Sparkassen Aktiengesellschaft wie C-LNr 173
- h 4683/1986 VORRANG von LNR 173 vor 21
- k 5161/1987 Lösungsverpflichtung zugunsten Creditanstalt-Bankverein wie C-LNr 207
- t 4151/1990 Lösungsverpflichtung zugunsten Bausparkasse Gemeinschaft der Freunde Wüstenrot gemeinnützige registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung wie C-LNr 238
- w 533/1991 Lösungsverpflichtung zugunsten Creditanstalt-Bankverein wie C-LNr 243
- y 2692/1991 Lösungsverpflichtung zugunsten Allgemeine Bausparkasse registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung wie C-LNr 247
- z 5209/1991 Lösungsverpflichtung zugunsten Allgemeine Bausparkasse registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung wie C-LNr 249
- aa 7165/1991 Lösungsverpflichtung zugunsten Vereinigte Volksbanken Baden registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung wie C-LNr 250
- ab 7366/1991 Lösungsverpflichtung zugunsten Creditanstalt-Bankverein wie C-LNr 251
- af 8643/1992 Lösungsverpflichtung zugunsten Creditanstalt-Bankverein wie C-LNr 259
- ag 9834/1992 Lösungsverpflichtung zugunsten Vereinigte Volksbanken Baden-Mödling registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung hins C-LNr 260
- aj 3279/1993 Lösungsverpflichtung zugunsten Creditanstalt-Bankverein wie C-LNr 264
- am 7993/1994 Lösungsverpflichtung zugunsten Bausparkasse der österreichischen Sparkassen Aktiengesellschaft wie C-LNr 273
- an 9645/1994 Lösungsverpflichtung zugunsten Bank Austria Aktiengesellschaft wie C-LNr 268
- aq 563/1995 Lösungsverpflichtung zugunsten Bausparkasse der österreichischen Sparkassen Aktiengesellschaft wie C-LNr 276
- av 7730/1995 Lösungsverpflichtung zugunsten Bank für Arbeit und Wirtschaft Aktiengesellschaft wie C-LNr 284
- aw 8436/1995 Lösungsverpflichtung zugunsten Bausparkasse der österreichischen Sparkassen Aktiengesellschaft hins Anteile wie C-LNr 285
- ax 1608/1996 Lösungsverpflichtung zugunsten GiroCredit Bank Aktiengesellschaft der Sparkassen hins C-LNr 287
- bb 10954/1996 Lösungsverpflichtung zugunsten Allgemeine Bausparkasse registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung hins C-LNr 291, 292
- bc 8007/1997 Lösungsverpflichtung zugunsten Bausparkasse der österreichischen Sparkassen Aktiengesellschaft hins C-LNr 294
- bi 7360/2020 Löschung für den vorgemerkten Eigentümer B-LNr 260
- 22 auf Anteil B-LNr 7 8 17 32 47 62 63 64 73 74 88 90 91 130 136 173 174 176 180 182 183 186 187 191 192 198 199 202 203 210 212 218 221 222 232 240 248 251 252

254 264 bis 267 272 283 290 299 300 304 310 311
313 314 322 323 326 327 329 334 335 349 350 352
356 357 360 364 373 374 375 380 381 388

a 8032/1979
VERÄUSSERUNGSVERBOT gem WBFG 1968 für Bundesland
Niederösterreich

d 4683/1986 VORRANG von LNR 173 vor 22

h 7360/2020 Löschung für den vorgemerkten Eigentümer B-LNR 260

342 auf Anteil B-LNR 290

a 383/2004 Pfandurkunde 2003-10-24
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 165.750,--
für Bank Austria Creditanstalt AG

c 5420/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens
siehe LNR 495

375 auf Anteil B-LNR 290

a 3048/2007 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (14 C 401/07h)

381 auf Anteil B-LNR 290

a 582/2008 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (4 C 123/08d)

451 auf Anteil B-LNR 290

a 1748/2016 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (4 C 164/16w)

b gelöscht

494 auf Anteil B-LNR 290

a 4441/2023
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 500.000,--
für Republik Österreich (Finanzamt Österreich -
Steuernummer 16 056/1312) VORGEMERKT
gem § 38 lit c) GBG

495 auf Anteil B-LNR 290

a 5420/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstreckbar EUR 92.938,58
samt 6,375 % Z p.a. aus
EUR 115.919,48 seit 2018-04-03 bis 2018-05-30
EUR 113.519,48 seit 2018-05-31 bis 2018-06-29
EUR 111.319,48 seit 2018-06-30 bis 2018-08-01
EUR 110.119,48 seit 2018-08-02 bis 2018-09-11
EUR 108.919,48 seit 2018-09-12 bis 2018-10-30
EUR 107.819,48 seit 2018-10-31 bis 2018-11-26
EUR 106.619,48 seit 2018-11-27 bis 2018-12-05
EUR 105.419,48 seit 2018-12-06 bis 2019-01-22
EUR 104.219,48 seit 2019-01-23 bis 2019-01-30
EUR 101.819,48 seit 2019-01-31 bis 2019-02-14
EUR 100.619,48 seit 2019-02-15 bis 2019-03-21
EUR 99.419,48 seit 2019-03-22 bis 2019-04-26
EUR 98.219,48 seit 2019-04-27 bis 2019-05-24
EUR 97.019,48 seit 2019-05-25 bis 2019-06-25
EUR 95.819,48 seit 2019-06-26 bis 2019-07-23
EUR 94.619,48 seit 2019-07-24 bis 2019-08-27
EUR 93.419,48 seit 2019-08-28 bis 2019-09-27
EUR 92.219,48 seit 2019-09-28 bis 2019-10-24
EUR 91.019,48 seit 2019-10-25 bis 2019-11-22
EUR 89.919,48 seit 2019-11-23 bis 2020-03-12
EUR 88.619,48 seit 2020-03-13 bis 2020-04-22
EUR 87.419,48 seit 2020-04-23 bis 2020-04-29
EUR 86.219,48 seit 2020-04-30 bis 2020-05-29
EUR 85.019,48 seit 2020-05-30 bis 2020-06-17
EUR 83.819,48 seit 2020-06-18 bis 2020-07-21
EUR 82.619,48 seit 2020-07-22 bis 2020-08-07
EUR 81.419,48 seit 2020-08-08 bis 2020-09-16
EUR 80.219,48 seit 2020-09-17 bis 2020-10-08

EUR 79.019,48 seit 2020-10-09 bis 2020-11-26
EUR 77.819,48 seit 2020-11-27 bis 2021-02-02
EUR 75.419,48 seit 2021-02-03 bis 2021-03-18
EUR 73.019,48 seit 2021-03-19 bis 2021-04-12
EUR 71.819,48 seit 2021-04-13 bis 2021-06-04
EUR 69.419,48 seit 2021-06-05 bis 2021-07-09
EUR 68.219,48 seit 2021-07-10 bis 2021-08-04
EUR 67.019,48 seit 2021-08-05 bis 2021-09-10
EUR 65.819,48 seit 2021-09-11 bis 2021-10-13
EUR 64.619,48 seit 2021-10-14 bis 2021-11-08
EUR 63.419,48 seit 2021-11-09 bis 2022-01-04
EUR 62.219,48 seit 2022-01-05 bis 2022-02-02
EUR 61.019,48 seit 2022-02-03 bis 2022-02-22
EUR 59.819,48 seit 2022-02-23 bis 2022-03-29
EUR 58.619,48 seit 2022-03-30 bis 2022-05-09
EUR 57.419,48 seit 2022-05-10 bis 2022-05-13
EUR 55.919,48 seit 2022-05-14 bis 2022-06-13
EUR 54.419,48 seit 2022-06-14 bis 2022-07-07
EUR 52.919,48 seit 2022-07-08 bis 2022-08-16
EUR 51.419,48 seit 2022-08-17 bis 2022-09-08
EUR 49.919,48 seit 2022-09-09 bis 2022-10-20
EUR 48.419,48 seit 2022-10-21 bis 2022-11-16
EUR 46.919,48 seit 2022-11-17 bis 2022-12-15
EUR 45.419,48 seit 2023-12-16 bis 2023-02-10
EUR 42.419,48 seit 2023-02-11 bis 2023-03-15
EUR 40.919,48 seit 2023-03-16; Antragskosten: EUR 1.653,82
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)
im RANG LNR 342

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

Grundbuch

30.07.2025 13:32:14

Auf der Liegenschaft ist Wohnungseigentum begründet. Außerbücherliche Rechte und Lasten wurden nicht bekannt gegeben. Im Sinne des Bewertungszwecks im Rahmen des Exekutionsverfahrens erfolgt die Bewertung geldlastenfrei und bleiben allfällige Belastungs- und Veräußerungsverbote sowie die intabulierte Einleitung des Versteigerungsverfahrens unbeachtlich.

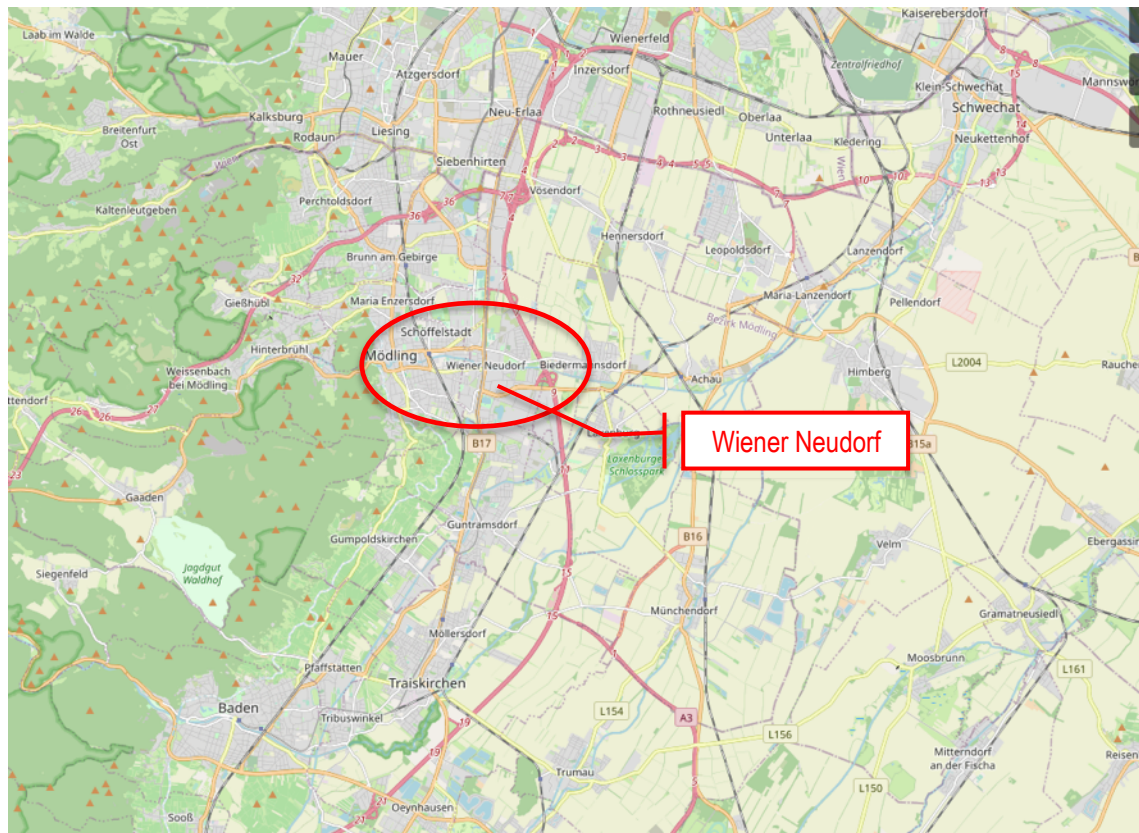
2.2. LAGE



Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Gemeinde Wiener Neudorf im Bezirk Mödling im Bundesland Niederösterreich. Wiener Neudorf liegt südlich von Wien im Industrieviertel und zählt rd. 9.600 Einwohner.

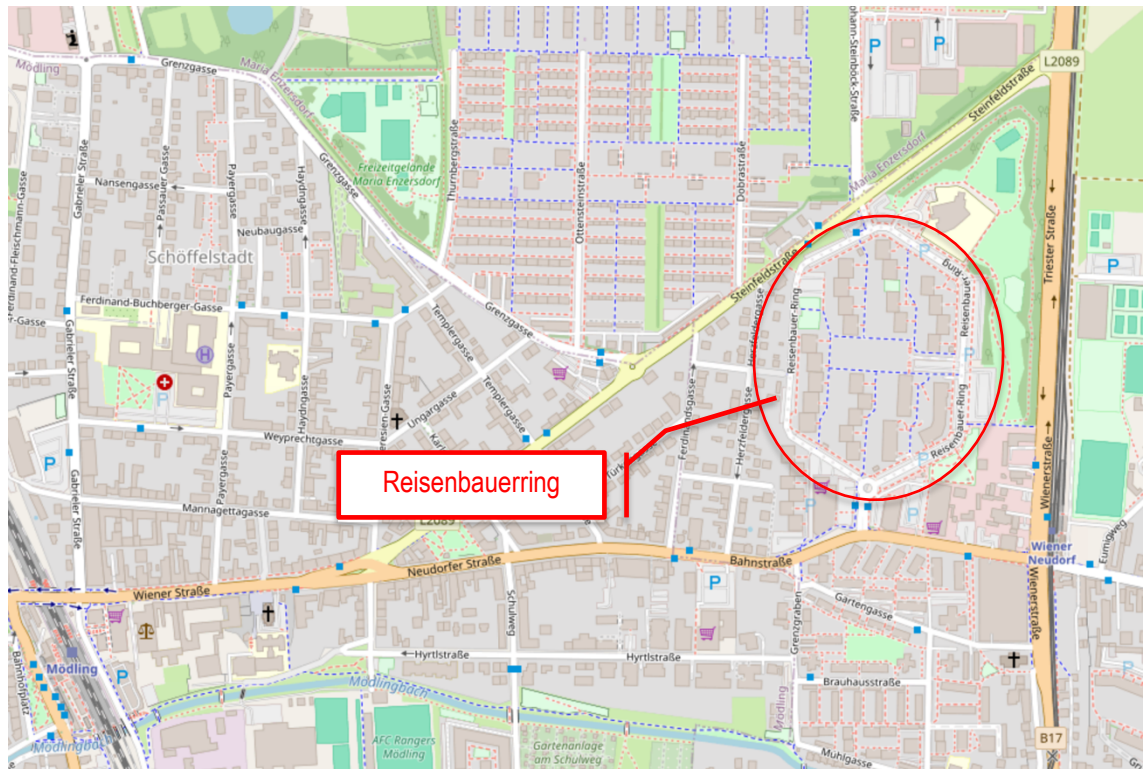
Die bewertungsgegenständliche Adresse lautet „2351 Wiener Neudorf, Resienbauer-Ring 7“ und ist im Siedlungsgebiet der Gemeinde angrenzend an die Stadt Mödling gelegen.

Abb. 1: Übersichtskarte Süden von Wien



Quelle: Openstreetmap.org

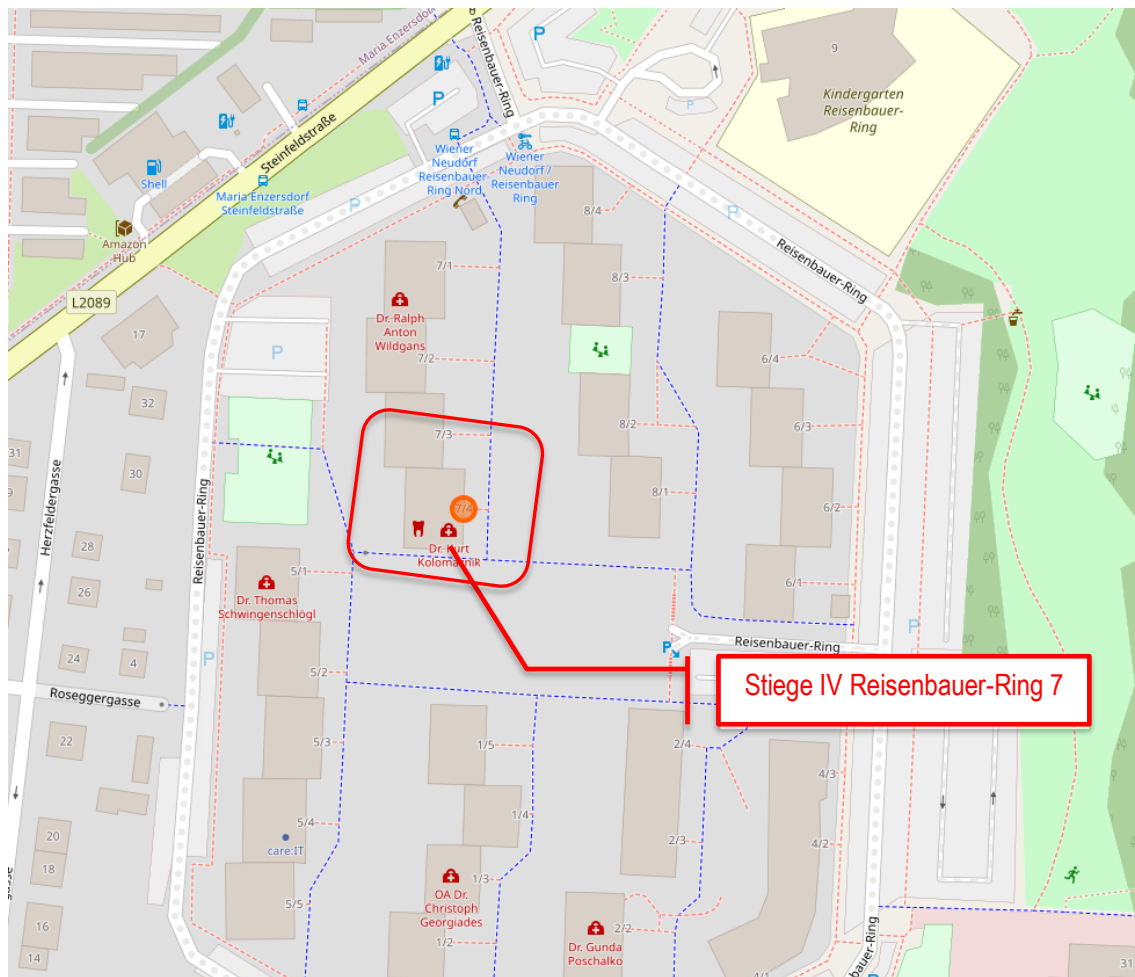
Abb. 2: Übersichtskarte Wiener Neudorf West



Quelle: Openstreetmap.org

Der Reisenbauer-Ring verläuft von der Steinfeldstraße im Norden in einem Ring um die Bauung und mündet südwärts in der Bahnstraße.

Abb. 3: Lage und nächste Umgebung



Quelle: Openstreetmap.org

Die umliegende Bebauung ist geprägt durch eine überwiegend großvolumige Bebauung zu Wohnzwecken.

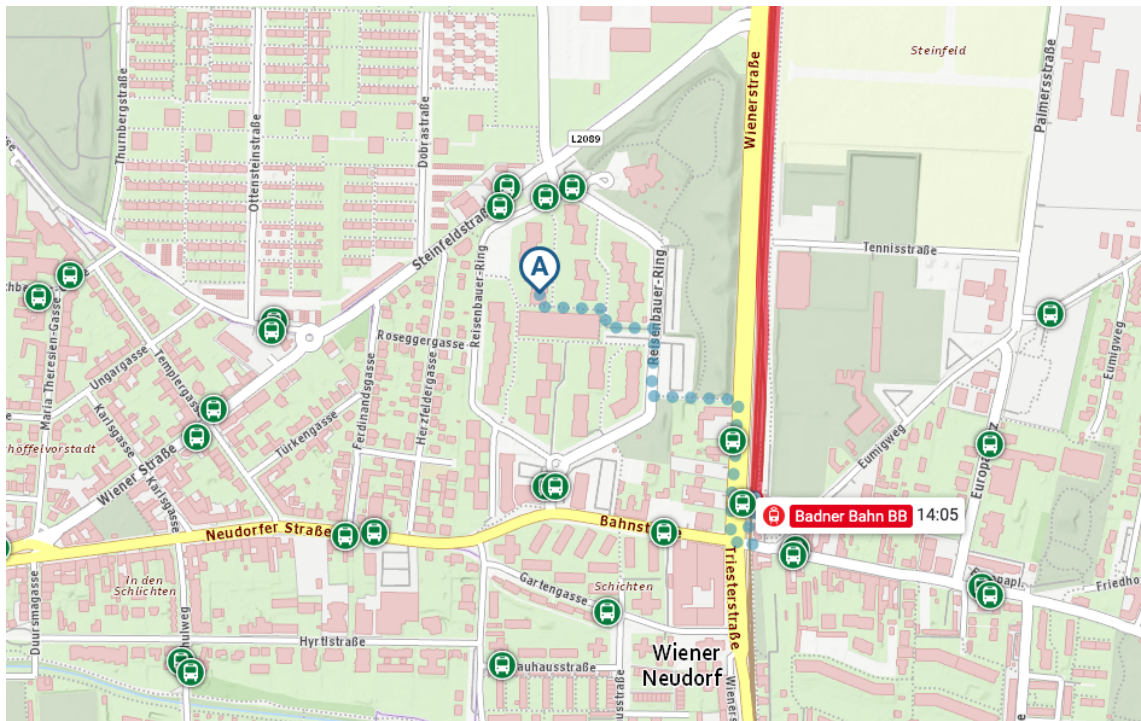
2.2.1. INFRASTRUKTUR

In der Gemeinde Wiener Neudorf befinden sich Geschäfte für den täglichen Bedarf. Die Gemeinde verfügt über Volksschulen sowie mehrere Kindergärten. Im angrenzenden Mödling gibt es mehrere höhere Bildungseinrichtungen, u.a. eine höhere technische Lehranstalt, die mit 3.500 Schülern zu den größten Schulen Mitteleuropas zählt. Mödling verfügt weiters über ein Krankenhaus sowie ein sehr gutes Angebot an ärztlicher Versorgung. Für die Naherholung bietet der Wienerwald ein reichhaltiges Angebot.

2.2.2. VERKEHRSANBINDUNG

Wiener Neudorf ist über regionale Busverbindungen sowie die Badner Bahn an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich im Bereich der Steinfeldstraße rd. 250m entfernt. Die Station der Badner Bahn befindet sich rd. 700m entfernt, der Bahnhof Mödling rd. 1,5km. Die Fahrzeit bis Wien Karlsplatz/Oper beträgt rd. 40min.

Abb. 4: Nächstgelegene Haltestelle



Quelle: anachb.vor.at

Für den Individualverkehr ist der Reisenbauer-Ring gut erreichbar. Die Liegenschaft ist von der Abfahrt der A21 Wiener Neudorf bzw. Brunn am Gebirge in wenigen Minuten zu erreichen. Die öffentliche Parkplatzsituation kann als augenscheinlich kritisch bezeichnet werden.

2.3. GRUNDSTÜCK

2.3.1. ALLGEMEINE TOPOGRAPHIE

Die Liegenschaft befindet sich in einer Mittelparzelle, die straßenseitig Richtung Norden ausgerichtet ist. Die Konfiguration ist als unregelmäßig und das Niveau als eben zu bezeichnen. Als Gesamtgröße ist gemäß dem Grundbuchstand eine Fläche von 6.202m² ausgewiesen. Die Liegenschaft befindet sich nicht im Grenzkataster.

```
***** A1 *****
```

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
764/9	GST-Fläche	6202	
	Bauf.(10)	2181	
	Gärten(10)	4021	Reisenbauer-Ring 7

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

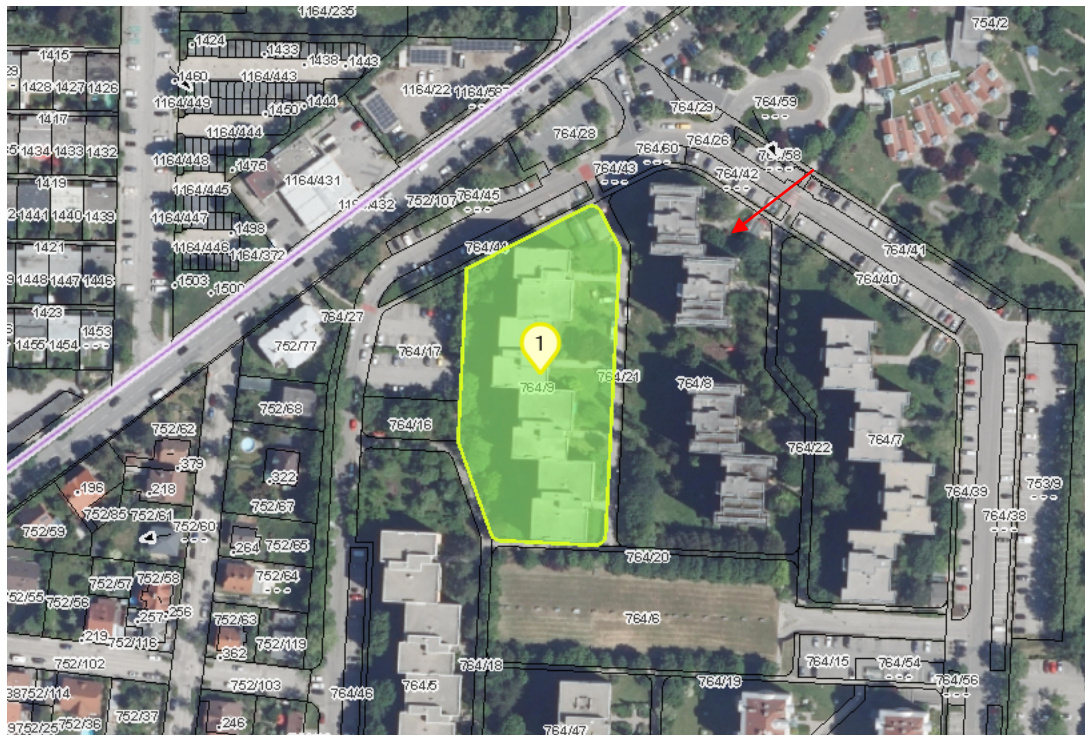
Gärten(10): Gärten (Gärten)

Abb. 5: DKM – Digitale Katastermappe



Quelle: Atlas NO

Abb. 6: Luftbild



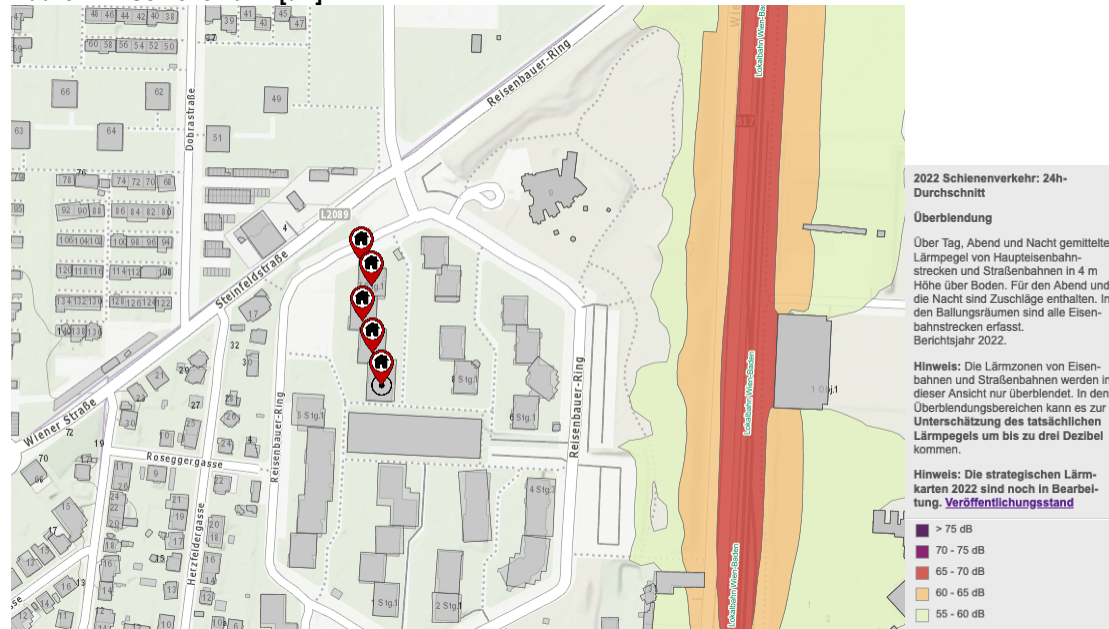
Quelle: Atlas NO

Abb. 7: Straßenlärm [dB]



Quelle: www.laerminfo.at

Abb. 8: Schienenlärm [dB]



Quelle: www.laerminfo.at

Im Bereich der gegenständlichen Liegenschaft ist entlang der Steinfeldstraße entsprechend Lärmkarte durch den Straßenverkehr eine Lärmimmission >70dB gegeben. Im Bereich der Stiege IV ist keine Lärmbeeinträchtigung ausgewiesen.

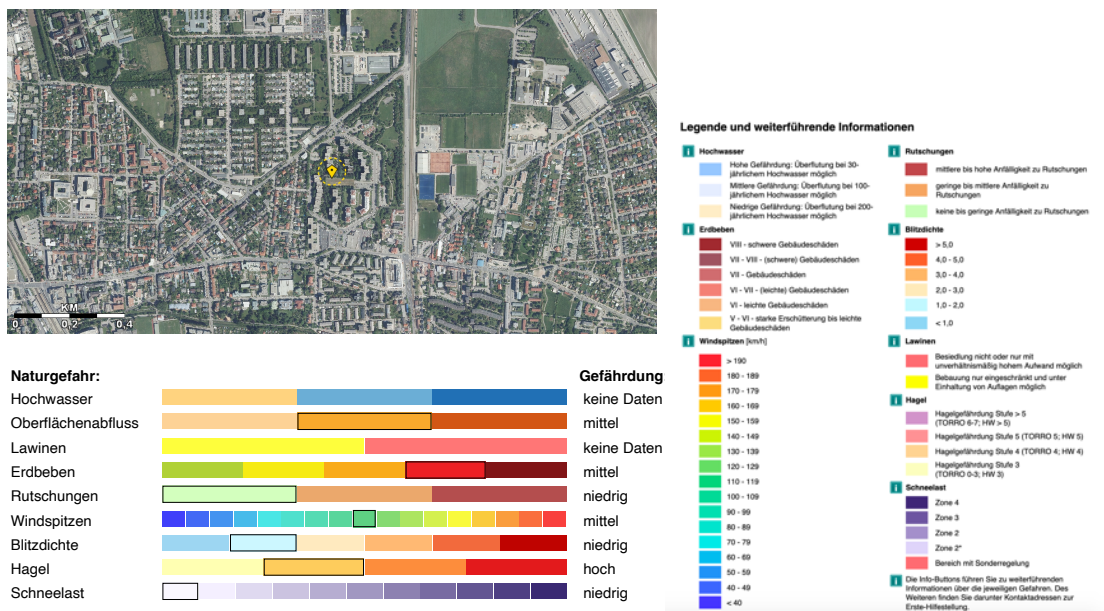
2.3.2. GEFAHRENZONENPLAN

Gemäß Hora Pass des Bundesministeriums für Landwirtschaft, Regionen und Tourismus weist die gegenständliche Adresse folgendes Naturgefahrenrisiken auf:

HORA-Pass

Adresse: Reisenbauer-Ring 7 Stiege 4, 2351 Wiener Neudorf
 Seehöhe: 207 m
 Auswerteradius: 50 m
 Geogr. Koordinaten: 48,08985° N | 16,31029° O

Abb. 9: HORA-Pass (Auswertungsradius 50m)



Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.

Quelle: www.ehora.at

Abb. 10: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



- Bauland – Wohngebiet
- keine Bebauungsdichte festgelegt
- Bebauungsweise – offen
- Bauklasse VIII

GA 2351 Wiener Neudorf, Reisenbauer-Ring 7, W 20 St IV

2.3.4. ANSCHLÜSSE

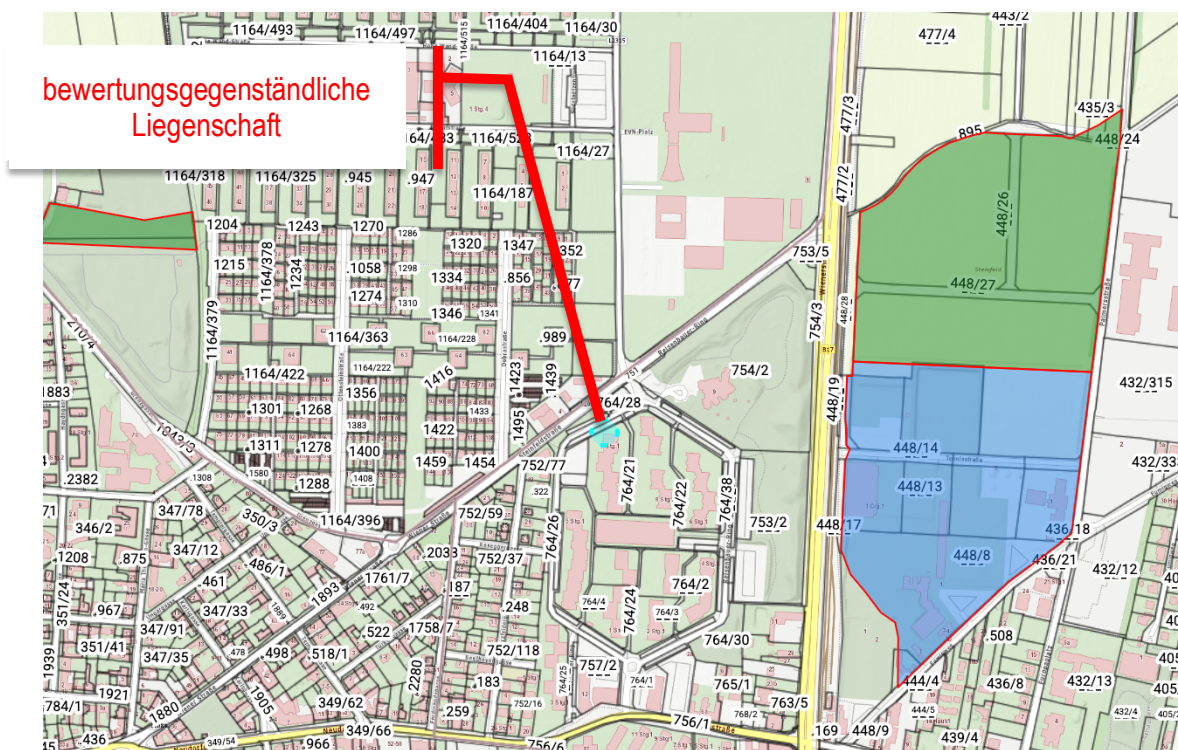
Die Liegenschaft ist an alle zum Betrieb notwendigen öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

2.3.5. KONTAMINATIONEN

Das Grundstück wurde nicht auf Kontamination des Bodens untersucht, da dies nicht in das Fachgebiet des Sachverständigen fällt. Entsprechend einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes gibt es seit 1. Jänner 2025 keine Verdachtsflächen mehr. Auf dem Altlastenportal wird folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG):

- Ablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist,
- Ablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 unterzogen wurden und
- Altlasten

Abb. 11: Auszug Altlasten GIS



Quelle: <https://altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten/>

Im Altlasten GIS ist die Liegenschaft nicht als Altlast verzeichnet.

Für Zwecke der gegenständlichen Bewertung wurde davon ausgegangen, dass keine toxischen, gefährlichen Substanzen oder gesundheitsschädlichen Substanzen anderer Art in oder an der Liegenschaft vorhanden sind. Ein späteres Aufscheinen solcher Substanzen kann eine erhebliche Auswirkung auf den Wert der Liegenschaft haben und würde eine Berichtigung des Gutachtens nach sich ziehen.

2.4. GEBÄUDEBESTAND

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befindet sich ein Wohnhausanlage bestehend aus mehreren Bauteilen, die in den Jahren um 1978 errichtet wurde. Auf der Liegenschaft ist Wohnungseigentum begründet. Bewertungsgegenständlich ist das Wohnungseigentumsobjekt W 20 Stiege IV im 4. Stock der Liegenschaft.

Abb. 12: Ansicht Stiege IV



Die Erschließung der gegenständlichen Liegenschaft erfolgt über einen Zugangsweg vom Reisenbauer – Ring.

Abb. 13: Lageplan



Quelle: openstreetmap

Gemäß vorliegendem Wohnungseigentumsvertrag befinden sich auf der Liegenschaft 4 Stiegen mit jeweils 32 Objekten.

Die Gebäudeausstattung lässt sich gemäß Einreichunterlagen wie folgt beschreiben:

Gebäudeausstattung	
Nutzung:	Wohnzwecke
Baujahr:	um 1978
Bauzustand:	durchschnittlich
Lage:	Siedlungslage
Geschoße:	Erdgeschoß, 7 Obergeschoße
Mauerwerk:	massiv (24cm lt. Bestandsplan)
Fassade:	verkleidet in Waschbetonoptik
Dach:	Flachdach
Fenster:	Kunststoffisolierglasfenster
Haustor:	Metalltüre mit Glaseinsatz
Aufzug:	Stiege 4 - Aufzugsanlage im Halbstock versetzt
Außenanlagen:	begrünt bzw. befestigt

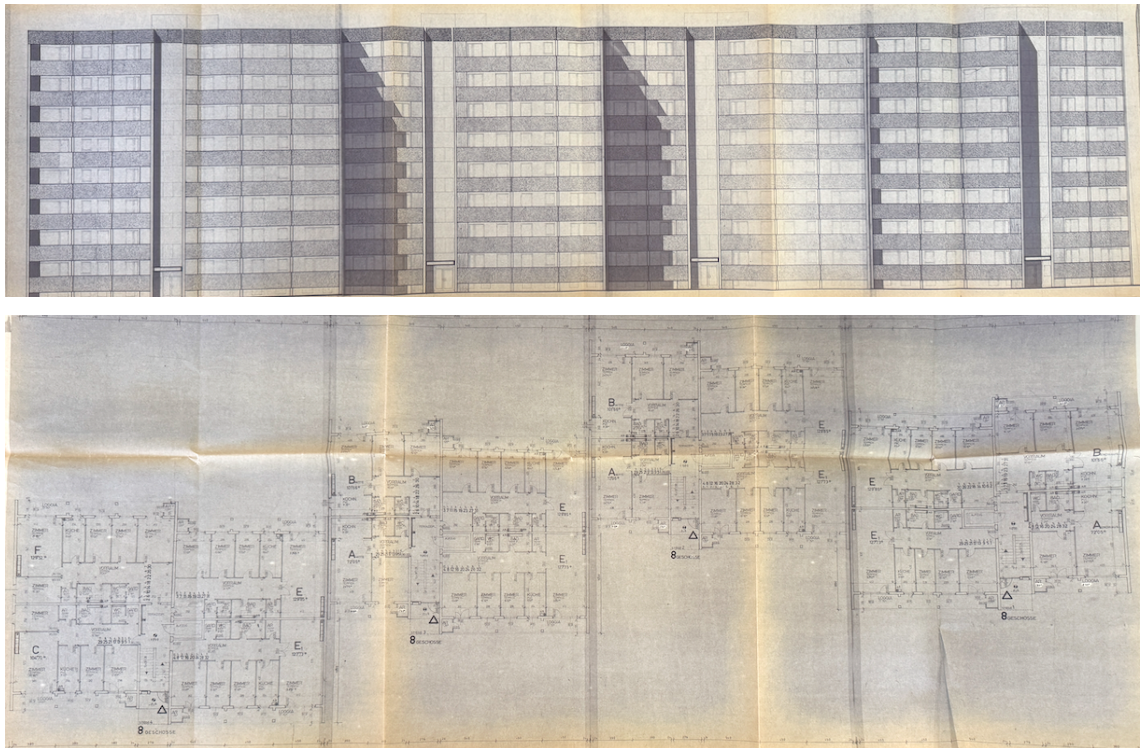


2.4.1. BAUAUFTRÄGE/ BAUBESCHEIDE

Im Zuge der Einsichtnahme in den Bauakt konnten folgende bewertungsrelevante Unterlagen bzw. Baubescheide ausgehoben werden.

Datum	bewilligte Maßnahme
06.05.1974	Vermerk Bescheid Baubewilligung
05.07.1978	Bescheid Wohnungs- und Benützungsbewilligung

Abb. 14: Ansicht/Grundriss Bestandsplan (1977)



Quelle: Bauakt

Die Wohnung gliedert sich in einen zentralen Vorraum, von dem aus zwei straßenseitige Zimmer, eine Küche, ein Wohnzimmer sowie eine Garderobe, ein WC, ein Bad und ein Abstellraum erschlossen werden.

Die Ausstattung beschreibt sich wie folgt:

W 20 STIEGE IV		
Räume:	Böden:	Parkettboden/Laminat in Vorraum, Küche sowie den Zimmern, Fliesenboden im Sanitärbereich
	Wände:	gemalt, im Sanitärbereich verflies
	Decken:	gemalt
Fenster:	Kunststoffisoliertglasfenster	
Innentüren:	weißes Türblatt in weißen Zargen	
Küche:	Küchenzeile mit E-Herd und Backofen	
Sanitär:	Bad mit Doppelwaschbecken, Badewanne, Waschmaschinenanschluss, Hänge-WC mit Waschbecken	
Heizung:	Hauszentralheizung (Fernwärme), Fußbodenheizung	
Zustand:	augenscheinlich sehr gut	









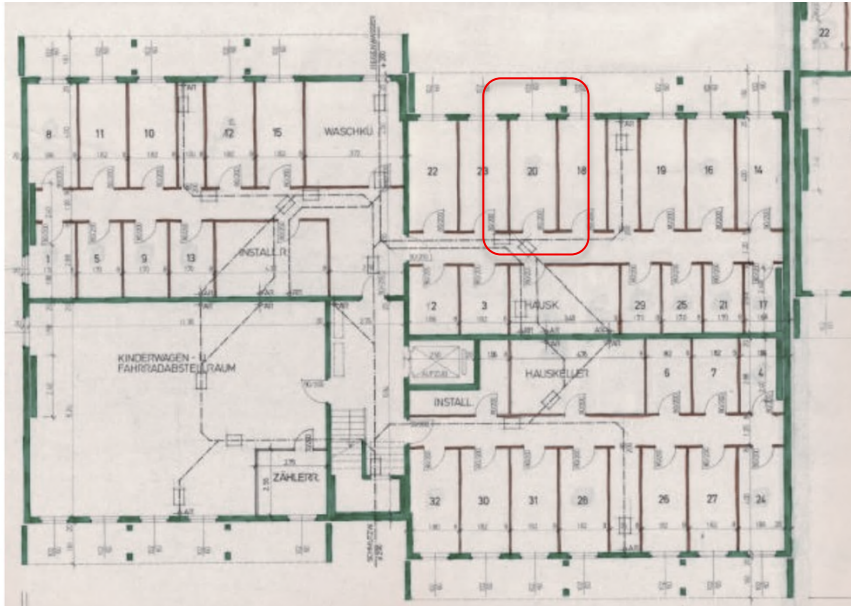


Die technischen Einrichtungen wurden nicht auf ihre Funktionstüchtigkeit überprüft. Eine Aussage über die Funktionsfähigkeit dieser ist somit nicht möglich. Ein E-Befund liegt nicht vor. Augenscheinlich befindet sich die Wohnung in einem sanierten, sehr guten Zustand.

Laut Auskunft des Bewohners steht der Wohnung ein Kellerabteil zur Nutzung zur Verfügung. Das Kellerabteil konnte im Rahmen der Befundaufnahme nicht besichtigt werden.

Seitens der Hausverwaltung wurde folgender Kellerplan ohne Gewähr übermittelt:

Abb. 16: Kellerplan (Ausschnitt Stiege 4)



Quelle: Hausverwaltung

2.4.3. NUTZFLÄCHE

Im vorliegenden Bestandsplan weist das gegenständliche WE-Objekt eine Nutzfläche von 127,73m² auf.

Entsprechend dem Wohnungseigentumsvertrag wird für das Objekt folgende Fläche ausgewiesen:

IV/20	Kronfuß Adolf, Angestellter Kronfuß Maria, Haushalt ebenda	128,20	119/26.182 119/26.182 119
-------	--	--------	------------------------------

Quelle: Von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellt

Seitens des Sachverständigen wurde das Objekt im Rahmen der Befundaufnahme nicht vermessen. Es wird von der Fläche gemäß Planstand ausgegangen.

2.4.4. BESTANDRECHTE / RECHTE DRITTER

Das Objekt wird offensichtlich familienintern eigengenutzt. Über etwaige Bestands- und Nutzungsrechte liegen keine Informationen vor.

2.4.5. WOHNBEITRAGSVORSCHREIBUNG / REPARATURRÜCKLAGE

Seitens der Hausverwaltung wurde folgende Wohnbeitragsvorschreibung übermittelt:

Beschreibung	USt	Betrag in Euro
Betriebskosten	10 %	€ 177,68
Darlehen	0 %	€ 113,67
Heizkosten	20 %	€ 74,51
Rücklagen	0 %	€ 135,50
Warmwasser	10 %	€ 32,27
Gesamt netto		€ 533,63
+ 10% USt		€ 21,00
+ 20% USt		€ 14,90
Ihre monatliche Vorschreibung		€ 569,53

Der Stand der Reparaturrücklage beträgt zum 31.12.2024 gemäß Rücklagenabrechnung rd. € 186.248,-.

Laut Auskunft der Hausverwaltung setzt sich die Darlehensrückzahlung zusammen aus einem Hypo Darlehen in der Höhe von € 87,04, das Ende 2025 ausläuft sowie einem Darlehen bei der Ersten Bank in der Höhe von € 25,63. Laut Auskunft beträgt der aushaftende Betrag des Darlehens mit der Zahlung September 2025 noch € 4.208,67 (Laufzeit des Darlehens bis 2043).

Seitens der Hausverwaltung wurde folgender Energieausweis übermittelt:

HWB_{geb}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten. HWB_B: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasser-wärmebedarf die Verluste des gebautechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergien. HHSB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.	EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Energieerträge und zusätzlich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf). f_{geb}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007). PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{erne}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{nicht-erne}) Anteil auf. CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorketten.
---	--

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Version: AX3000 (20200228) 64 Bit V2021

2.6. EINHEITSWERT

Gemäß Bekanntgabe des Finanzamt Baden Mödling stellt sich der maßgebliche Einheitswert für die Liegenschaftsanteile wie folgt dar:

	Feststellungs-stichtag besonderer Wert zum Stichtag	Einheitswert [Euro]	Bodenwert pro m ²	Hektarsatz Landwirtschaft	Hektarsatz Forst
Grundvermögen	01.01.1988	1.939.928,64	7,2673		

Der Grundbesitz ist steuerlich zugerechnet	Anteil
Snezana Makivic € 17.634,37	238/26182

Der Grundsteuermessbetrag beträgt: € 3.874,41

3. GUTACHTEN

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert für das gegenständliche Wohnungseigentumsobjekt zu ermitteln. Dieser entspricht jenem Betrag, der zum Stichtag, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Liegenschaft ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Der Verkehrswert bezieht sich auf den genannten Stichtag. Umstände, welche am Wertermittlungsstichtag bereits voraussehbar sind, müssen jedoch Berücksichtigung finden.

Im Einzelfall wird der Kaufpreis zwischen den subjektiven Wertvorstellungen des Verkäufers und des Käufers liegen. Er muss nicht dem Verkehrswert der Liegenschaft entsprechen.

3.1. BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Die Bewertung erfolgt nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes und nach Maßgabe aller in vorstehender Beschreibung enthaltener wertbeeinflussender Merkmale und Feststellungen sowie unter Bedachtnahme der Verhältnisse am Realitätenmarkt zum Stichtag. Im Falle von Neuerungen bleibt eine Anpassung des Gutachtens vorbehalten.

Als Verfahrensmethodik sind gemäß § 3 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (LBG 1992) Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das:

- Vergleichswertverfahren gemäß § 4 LBG, das
- Ertragswertverfahren gemäß § 5 LBG und das
- Sachwertverfahren gemäß § 6 LBG

in Betracht.

Das *Vergleichswertverfahren* setzt einen Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen voraus. Unter vergleichbaren Sachen gemäß § 4 LBG sind solche zu verstehen, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Umstände weitestgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen.

Bei Anlageobjekten wird zur Verkehrswertermittlung das *Ertragswertverfahren* primär angewendet, da diese Objekte nach der allgemeinen Marktauffassung üblicherweise zur Ertragserzielung

angeschafft werden. Dabei werden die tatsächlichen, und für leerstehende Objekte fiktive, nachhaltige und marktübliche Nettomieten als Kalkulationsgrundlage in Ansatz gebracht. Dieser um Wagnis, Instandhaltung und Bewirtschaftung gekürzte Wert wird auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes zu einem angemessenen Zinssatz kapitalisiert. Das Ergebnis widerspiegelt eine mögliche Investitionsentscheidung eines potentiellen Käufers.

Das *Sachwertverfahren* wird als Ausgangsbasis für die Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften angewendet, die üblicherweise zum Zweck der Eigennutzung angeschafft und gehalten werden und bei denen üblicherweise keine Ertragserzielungsabsicht im Vordergrund steht.

Auf Grund der Art und Beschaffenheit der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft, gelangt im Zuge der Bewertung das Vergleichswertverfahren zur Anwendung.

Für die Flächenangaben im Grundbuch bzw. in natura haftet der SV nicht; ein digitaler Auszug liegt vor und wurde als Grundlage herangezogen. Allenfalls gegebene Nutzflächendifferenzen zwischen den vorgelegten Plänen und den festgestellten Flächen in natura anlässlich des Augenscheines sowie Detailabweichungen in der Materialbeschreibung, Beschreibung der Mängel und des Reparatur- und Pflegerückstaus, oä., verändern den hier ermittelten Verkehrswert keinesfalls, da in den Beschreibungen keine taxativen Aufzählungen erfolgt sind. Für nicht erwähnte Mängel haftet der SV nicht.

3.2. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Da es sich um ein primär zur Eigennutzung geeignetes Objekt handelt und von einer Bestandsfreiheit ausgegangen wird, gelangt im Zuge der Verkehrswertermittlung das Vergleichswertverfahren zur Anwendung.

3.3. VERGLEICHSWERTVERFAHREN

Im Vergleichswertverfahren nach § 4 LBG 1992 ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im

redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden.

3.3.1. BEWERTUNGSPARAMETER

Die gegenständliche Wohnung weist, wie im Befundteil beschrieben, folgende Merkmale auf:

Nutzfläche:	127,73m ²
Lage:	4. Stock, ostseitige Ausrichtung
Zimmeranzahl:	3 Zimmer, Küche, Vorraum, Garderobe, 2 Abstellräume
Badezimmer:	1 Badezimmer, 1 separates WC
Erhaltungszustand:	augenscheinlich sehr gut
Grundrissgestaltung:	durchschnittlich
Freifläche:	ostseitige Loggia
Sonstiges Zubehör:	Kellerabteil

3.3.2. VERGLEICHSWERTE

Es konnten folgende Vergleichswerte von transaktionierten Eigentumswohnungen in der näheren Umgebung erhoben werden.

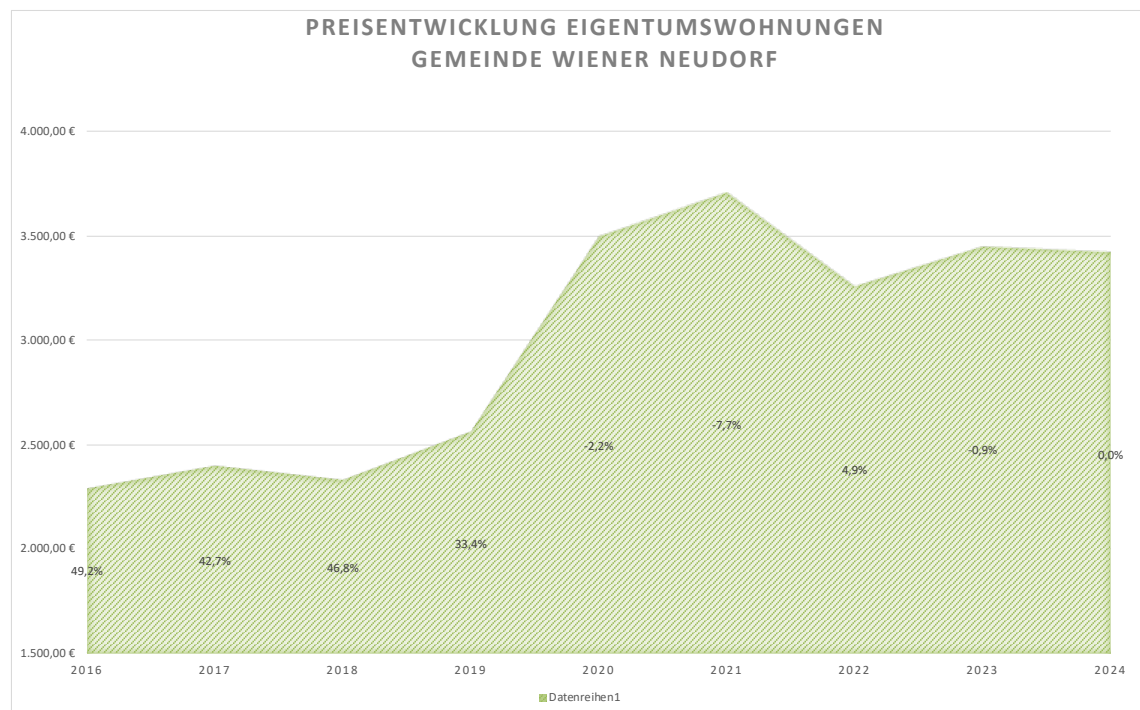
NR	Adresse	Top	Parifizierung/ Baujahr	KV Datum	Fläche [m2]	Kaufpreis
1	Reisenbauer-Ring 6	W 15 St IV	1984	09.09.2022	93,00 m ²	315.000,00 €
2	Reisenbauer-Ring 6	W 5 Stg I	1984	17.10.2022	93,00 m ²	310.000,00 €
3	Reisenbauer-Ring 6	W 20 St I	1984	11.11.2022	93,00 m ²	295.000,00 €
4	Reisenbauer-Ring 6	Top 19 St IV	1984	13.01.2023	90,68 m ²	240.000,00 €
5	Reisenbauer-Ring 6	W 11 Stg II	1984	11.09.2024	83,63 m ²	200.000,00 €
6	Reisenbauer-Ring 5	W 17 St II	1982	10.06.2024	72,27 m ²	205.000,00 €
7	Reisenbauer-Ring 5	W 4, St IV	1982	06.09.2023	108,92 m ²	300.000,00 €
8	Reisenbauer-Ring 1	Top 4 St III	1979	14.04.2023	83,05 m ²	270.000,00 €
9	Reisenbauer-Ring 8	W 7 St IV	1983	19.11.2024	68,61 m ²	210.000,00 €
10	Reisenbauer-Ring 7	W 18 St I	1982	05.12.2022	130,22 m ²	298.240,00 €
11	Reisenbauer-Ring 7	W 3 St II	1982	24.11.2022	130,22 m ²	350.000,00 €

Da sich die Vergleichswerte tlw. auf derselben Liegenschaft befinden bzw. ebenfalls über ein Sanierungsdarlehen verfügen erfolgt diesbezüglich eine separate Anpassung.

Die erhobenen Vergleichswerte befinden sich auf der gegenständlichen Liegenschaft bzw. den angrenzenden annähernd vergleichbaren Gebäuden. Eine lagespezifische Anpassung ist somit nicht erforderlich.

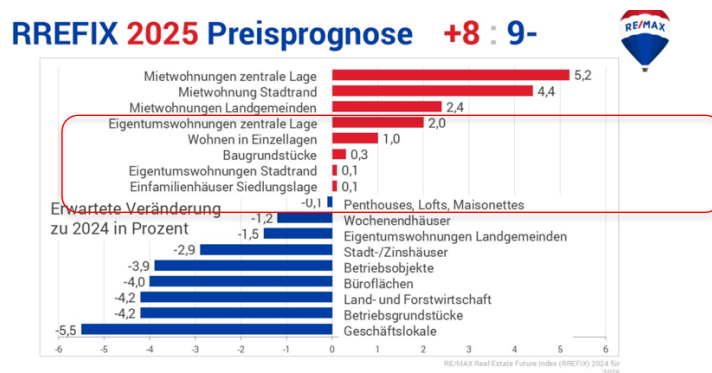
3.3.3. Preisentwicklung am Immobilienmarkt

Entsprechend der von der Statistik Austria ausgewiesenen Werte für Wohnungen in der Gemeinde Wiener Neudorf zeigt sich folgende Preisentwicklung:



Weiters kann seit 2024 auf Grund der vorherrschenden Marktbedingungen von einem eher stagnierenden Preisverlauf ausgegangen werden:

Abb. 17: RREFIX Preisprognose 2025



Quelle: Re/max Real estate Future Index 2024 für 2025

Dahingehend werden die erhobenen Vergleichswerte zeitlich wie folgt angepasst:

Jahr	Anpassung
2021	-7,75%
2022	4,91%
2023	-0,93%
2024	0,00%
2025	0,00%

Die angepassten Vergleichswerte stellen sich somit wie folgt dar:

NR	Anpassung		angepasste Werte gesamt
	Preis/m2	KV Zeitpunkt	
1	3.387,10 €	4,9%	3.553,06 €
2	3.333,33 €	4,9%	3.496,67 €
3	3.172,04 €	4,9%	3.327,47 €
4	2.646,67 €	-0,9%	2.622,85 €
5	2.391,49 €	0,0%	2.391,49 €
6	2.836,59 €	0,0%	2.836,59 €
7	2.754,32 €	-0,9%	2.729,53 €
8	3.251,05 €	-0,9%	3.221,79 €
9	3.060,78 €	0,0%	3.060,78 €
10	2.290,28 €	4,9%	2.402,50 €
11	2.687,76 €	4,9%	2.819,46 €

Zur Identifizierung und Eliminierung von Ausreißern (Kaufpreise, die auf Grund von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen zustande gekommen sind, wird ein Konfidenzintervall von 2 Sigma vom Mittelwert festgelegt.

Mittelwert			2.788,82 €
Standardabweichung			534,13 €
untere Grenze		Mittelwert - 2sigma	1.720,56 €
obere Grenze		Mittelwert + 2sigma	3.857,08 €

Die Vergleichswerte befinden sich alle innerhalb des Konfidenzintervalls.

Aus den Vergleichswerten lassen sich folgende statistische Kennzahlen ableiten:

Kennwert	KP/m ²
Minimum	2.391,49 €
Maximum	3.553,06 €
Median	2.836,59 €
Mittelwert	2.951,11 €

3.3.4. objektspezifische Anpassung

Das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt weist einen augenscheinlich sanierten, sehr guten Zustand auf. Dementsprechend wird in der Verkehrswertermittlung eine Zustandsanpassung in der Höhe von +10% vorgenommen. Die Wohnung verfügt über eine relativ große nutzflächenrelevante Loggia, weshalb eine diesbezügliche Anpassung von -2,5% vorgenommen wird.

3.4. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

WE-OBJEKT W 20 St IV

Ausgehend vom Mittelwert der Vergleichswerte von rd. € 2.950,-/m² lässt sich für das gegenständliche Wohnungseigentumsobjekt unter Berücksichtigung des im Befundteil beschriebenen objektspezifischen unterdurchschnittlichen Zustandes der Verkehrswert wie folgt ermitteln:

Mittelwert Vergleichswerte angepasst	2.950,00 €
objektspezifische Anpassung	
große Loggia	-2,5%
guter, sanierter Zustand	10%
angepasster Vergleichswert	3.171,25 €
Fläche lt. Bestandsplan	127,63
Verkehrswert	404.746,64 €
Verkehrswert W 20 St IV	405.000,00 €

4. ZUSAMMENFASSUNG

Der

VERKEHRSWERT der BLNr. 290 (238/26182 Anteile)

verbunden mit **Wohnungseigentum an W 20 St IV**

der Liegenschaft, inne liegend im Grundbuch 16128 Wiener Neudorf, EZ 1515, GST-Nr. 764/9,

per Adresse

2351 Wiener Neudorf, Reisenbauer-Ring 7

beträgt zum Stichtag, den 07. Juli 2025

gerundet

€ 405.000,-

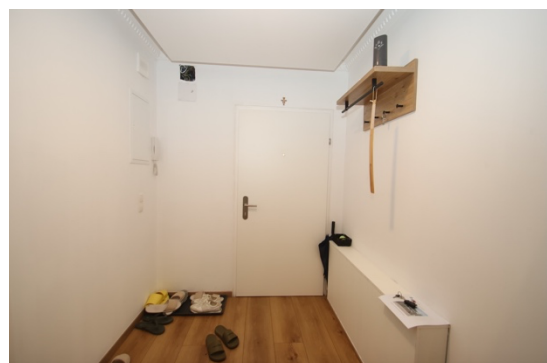
(in Worten: Euro vierhundertfünftausend)

12. September 2025

Der allgemein beeidete u. gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Mag (FH) Daniel Ertl, MSc

5. FOTODOKUMENTATION







6. ANLAGEN

Anlage ./I	Unterlagen/Bescheide Baubehörde	1 Seite
Anlage ./II	Wohnungseigentumsvertrag	9 Seiten
Anlage ./IV	Protokoll der Eigentümerversammlung vom 14.5.2025	5 Seiten
Anlage ./V	Vorausschau 2025	1 Seite

Bauzahl: 70 / 73
Benützungsbewilligung

2351 Wiener Neudorf, am 5. 7. 1978

BESCHIED

~~MARKTGEMEINDE WIENER NEUDORF~~ Gemeinn. Wohnungsgesellschaft AUSTRIA AG.

Anschrift: 2344 Ma. Enzersdorf, Südstadtzentrum 4
hat ha. um die Benützungsbewilligung für das mit Bescheid vom 6. 5. 1974, BZ 70/73, bewilligte Bauvorhaben
angesucht.

Auf Grund des Ergebnisses des am 12. 12. 1977 abgehaltenen Lokalaugenscheines gem. § 111 der Bauordnung für
Niederösterreich wird die

Bewohnungs- und Benützungsbewilligung

für Block II

auf der Parz. Nr. 764/9, EZ. 1515, KG Wiener Neudorf, Anschrift: 2351 Wiener Neudorf,

~~nicht erteilt~~

Reisenbauer-Ring 7

unter der Voraussetzung erteilt*,

daß die in der beiliegenden beglaubigten Verhandlungsschrift, welche ein wesentlicher Bestandteil dieses Bescheides ist, an-
geführten Mängel beseitigt werden. Die Beseitigung ist der Gemeinde schriftlich bekanntzugeben.

Die Verfahrenskosten betragen:

1. Stempelgebühren	S	140,--
2. Verwaltungsabgabe (LGBl. Nr. 96/1970)	S	4.500,--
3. Kommissionsgebühren (§§ 76, 77, Aug. 1950)	S	160,--
4. Sachverständigengebühren	S	78,--
Zusammen		S 4.878,--

Dieser Betrag ist binnen 14 Tagen, vom Tage der Zustellung dieses Bescheides an gerechnet, mittels beiliegendem Erlagschein
einzuzahlen.

Begründung (ist nur bei Nichterteilung erforderlich)

entfällt.

RECHTSMITTELBELEHRUNG: Gegen diesen Bescheid kann binnen 2 Wochen nach Zustellung schriftlich oder telegraphisch die
Berufung beim Bürgermeister der Marktgemeinde Wiener Neudorf eingebracht werden. Die Berufung hat den angefochtenen Be-
scheid genau zu bezeichnen und einen mit Gründen versehenen Berufungsantrag zu enthalten.

**Dieser Bescheid ist seit 26. 7. 78
rechtskräftig.**

Wiener Neudorf, am: 18. 9. 1978

Der Bürgermeister:



Beilagen: Verhandlungsschrift (Abschrift)
1 Erlagschein



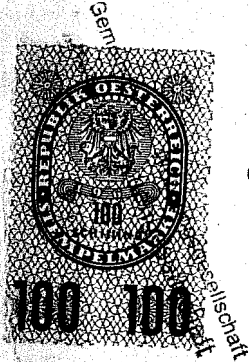
Der Bürgermeister:

gez. Franz Furst

* Nichtzutreffendes streichen

3410/82

Angeldet am - 9. JULI 1981 u. unter B.R.P.
 112232 verbucht
 Finanzamt für Gebühren u.
 Verkehrsteuern in Wien



4166/86
 4675/89 1186/82

KAUF- UND WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

3309/89 8470/82

2.

abgeschlossen am heutigen Tage zwischen der -782/83

Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft
 "Austria" Aktiengesellschaft

Südstadtzentrum 4

2344 Ma. Enzersdorf-Südstadt

7914/83

als Verkäuferin einerseits und den in Spalte 2 der als Anlage
 ./A angehefteten und einen integrierenden Bestandteil dieses
 Vertrages bildenden Tabelle mit Namen, Beruf und Anschrift
 eingetragenen Personen als Käufer andererseits.

4396/86 3955/84 2271/84
 762/86

Die Verkäuferin ist Eigentümerin der Liegenschaft EZ 1515 des
 Grundbuches über die Katastralgemeinde Wiener Neudorf, bestehend
 aus dem Grundstück Nr. 764/9 Garten-Bauplatz, mit der Wohnhausan-
 lage in 2351 Wiener Neudorf, Reisenbauerring 7, bestehend aus 128
 Wohnungen. Sie verkauft und übergibt von dieser Liegenschaft an
 die in Anlage ./A, Spalte 2 genannten Personen die in Spalte 4
 eingetragenen Anteile und diese Personen kaufen und übernehmen
 diese Anteile zu den in Spalte 7 ausgewiesenen Kaufpreisen zum
 Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungs-
 eigentumsgesetzes vom 1. Juli 1975, BGBl. Nr. 417 in der derzeit
 geltenden Fassung an den in Spalte 1 der Anlage ./A angeführten
 Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten.

Die Käufer nehmen zur Kenntnis, daß der in Spalte 4 der Anlage ./A
 angeführte Miteigentumsanteil der zum Erwerb des Wohnungseigentums
 erforderliche Anteil ist, der dem Verhältnis des Nutzwertes ihrer
 Wohnung oder sonstigen selbständigen Räumlichkeit zur Gesamtsumme
 der Nutzwerte aller Wohnungen und sonstigen selbständigen Räum-
 lichkeiten der Liegenschaft entspricht und mit Beschluß des Be-
 zirksgerichtes Mödling vom 22.4.1980, Zahl 3 Nc 10/79 rechts-
 kräftig festgesetzt wurde.

2052/87

II. BELASTUNGEN

Den Käufern ist der derzeitige Bauzustand, die Güte und das Ausmaß sowie die Beschaffenheit und die Ausstattung der kaufgegenständlichen Liegenschaft bzw. Liegenschaftsanteile und der damit verbundenen Eigentumswohnung bekannt. Den Käufern ist ferner bekannt, daß die kaufgegenständliche Liegenschaft derzeit wie folgt belastet ist:

1. zugunsten der Landes-Hypothekenbank Niederösterreich
in COZ 1 das Pfandrecht in Höhe von S 50.896.180,-- s.A.
2. zugunsten des Bundeslandes Niederösterreich
 - a) in COZ 2 ein Pfandrecht in Höhe von S 39.492.000,-- s.A.
 - b) in COZ 48 ein Pfandrecht in Höhe von S 5.915.000,-- s.A.
 - c) in COZ 72 ein Pfandrecht in Höhe von S 2.938.000,-- s.A.
3. zugunsten der Girozentrale und Bank der österreichischen Sparkassen Aktiengesellschaft
 - a) in COZ 10 ein Pfandrecht in Höhe von S 102.700,-- s.A.
 - b) in COZ 14 ein Pfandrecht in Höhe von S 85.200,-- s.A.
 - c) in COZ 18 ein Pfandrecht in Höhe von S 92.300,-- s.A.
 - d) in COZ 22 ein Pfandrecht in Höhe von S 161.500,-- s.A.
 - e) in COZ 26 ein Pfandrecht in Höhe von S 201.640,-- s.A.
 - f) in COZ 34 ein Pfandrecht in Höhe von S 560.000,-- s.A.
 - g) in COZ 44 ein Pfandrecht in Höhe von S 214.400,-- s.A.
 - h) in COZ 75 ein Pfandrecht in Höhe von S 113.100,-- s.A.
4. zugunsten des Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich
in COZ 30 ein Pfandrecht in Höhe von S 31.230.000,-- s.A.
5. zugunsten der Allgemeinen Bausparkasse der Volksbanken reg.Gen. m.b.H.
 - a) in COZ 5 ein Pfandrecht in Höhe von S 153.800,-- s.A.
 - b) in COZ 67 ein Pfandrecht in Höhe von S 136.000,-- s.A.
6. zugunsten der Bausparkasse Gemeinschaft der Freunde Wüstenrot gemeinnützige reg.Gen.m.b.H.
 - a) in COZ 38 ein Pfandrecht in Höhe von S 151.300,-- s.A.
 - b) in COZ 50 ein Pfandrecht in Höhe von S 183.000,-- s.A.
 - c) in COZ 56 ein Pfandrecht in Höhe von S 94.000,-- s.A.
 - d) in COZ 62 ein Pfandrecht in Höhe von S 175.000,-- s.A.

III.
KAUFPREISBERICHTIGUNG

1. B a r k a u f p r e i s : Hinsichtlich der Abstattung der in Spalte 15 der Anlage ./A ausgewiesenen Barkaufpreise gelten beiderseits einvernehmlich die Konditionen der mit den Käufern abgeschlossenen Anwartschaftsverträge, soweit die Barkaufpreise noch nicht zur Gänze bezahlt sind.
2. Ohne Anrechnung auf diese Barkaufpreise übernehmen die Käufer zur ungeteilten Hand die sachliche Haftung für alle in Punkt II. dieses Vertrages angeführten Verpflichtungen. Überdies übernehmen die Käufer die persönliche Haftung für jenen Teil der Darlehensverbindlichkeiten wie er in Anlage ./A dieses Vertrages angeführt ist. Die Käufer übernehmen die bestehenden Darlehensverbindlichkeiten zur Selbst- und Alleinzahlung und verpflichten sich gegenüber der Verkäuferin und deren Rechtsnachfolger diese im Sinne des obstehenden Absatzes hinsichtlich aller von den Hypothekargläubigern auf Grund der Darlehensverträge erhobenen Forderungen und Ansprüche vollkommen schad- und klaglos zu halten.
3. Für die in COZ 1, 2, 5, 10, 14, 18, 22, 26, 30, 34, 38, 44, 48, 50, 56, 62, 67, 72 und 75 einverleibten Pfandrechte, wird unmittelbar nach Einverleibung des Wohnungseigentumsrechtes die Einverleibung der Löschung für jene Anteile beantragt werden, welche lt. Anlage ./A von diesen Darlehen nicht betroffen sind.
4. Soweit die Käufer Eigenmitteldarlehen in Anspruch genommen haben, halten sie diesbezüglich die Verkäuferin gegenüber Forderungen des Bundeslandes Niederösterreich schad- und klaglos und werden auf Verlangen der Verkäuferin die erforderlichen Urkunden und Ansuchen zur grundbücherlichen Sicherstellung dieser Darlehen unterfertigen und der Verkäuferin alle damit im Zusammenhang entstehenden Kosten ersetzen.

IV.
KAUFPREISRESTFORDERUNG

Jene Käufer, für welche eine Kaufpreisrestforderung in Spalte 15 ausgewiesen ist, verpflichten sich gegenüber der Verkäuferin

- a) zur Bezahlung von Zinsen von 1 % über der Bankrate, jedoch maximal 6 % und im Falle des Verzuges zur Bezahlung von Verzugszinsen von 3 % über der Bankrate, jedoch maximal 10 %,
- b) sie bestellen für alle Nebenverbindlichkeiten welche nicht ohnehin ein mit dem Kapitale gleiches bürgerliches Pfandrecht genießen, somit für alle durch dieses Pfandrecht entstehenden Kosten und Auslagen die zur Zahlung auflaufen, eine Nebengebührensicherstellung in der in Spalte 16 ausgewiesenen Höhe.

- c) sie räumen der Verkäuferin für die jeweilige Kaufpreisrestforderung ein Pfandrecht ob ihren Anteilen an der vertragsgegenständlichen Liegenschaft ein und verpfänden zur Sicherstellung dieser in Spalte 15 der Anlage ./A ausgewiesenen Kaufpreisrestforderung samt 6 % Zinsen, 10 % Verzugszinsen und der in Spalte 16 der Anlage ./A ausgewiesenen Nebengebührenkaution die ihnen jeweils auf Grund dieses Vertrages zukommenden Anteile der EZ 1515 des Grundbuches der Katastralgemeinde Wiener Neudorf und erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung zur Einverleibung der vorstehenden Pfandrechte, ob den in Spalte 4 ausgewiesenen Anteilen der EZ 1515 KG Wiener Neudorf,
- d) sie verpflichten sich gegenüber der Verkäuferin die im Range vorangehenden Pfandrechte vorbehaltlos löschen zu lassen.

V.

ÜBERGABE UND ÜBERNAHME

1. Die Übergabe und Übernahme der kaufgegenständlichen Wohnungen erfolgte bereits vor Errichtung dieses Vertrages.
~~Vom Zeitpunkt der Übergabe an vertreten die Käufer Gefahr und Zufall und gehen Nutzungen und Lasten auf sie über.~~
2. Die Vertragsparteien kommen überein, daß im Rahmen der jährlichen Abrechnung auch die vor Abschluß dieses Vertrages vorgeschriebenen Nutzungsentgelte hinsichtlich aller Komponenten abgerechnet werden.

Der nicht verbrauchte Teil der Instandhaltungsbeiträge dient auch weiterhin der Bildung einer gemeinsamen angemessenen Rücklage und wird daher nicht ausbezahlt.

VI.

HAFTUNGEN

Die Gewährleistung für Baumängel ist in den seinerzeit abgeschlossenen Anwartschaftsverträgen geregelt worden.

VII.

AUSSENANLAGEN

Die Käufer verpflichten sich die Kosten der Erhaltung, Betreuung und Instandsetzung der allgemeinen Außenanlagen sowie die Kosten für die Reinhaltung der Wohnwege und Gehsteige, deren Bestreuung bei Glatteis sowie die Kosten der Schneeräumung anteilmäßig entsprechend den Vorschriften der Hausverwaltung zu tragen und im Rahmen der Betriebskosten zu bezahlen.



100 100

VIII.

VERWALTUNG UND VERWALTUNGSVOLLMACHT

- I. Gemäß § 13, Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 obliegt die Verwaltung der kaufgegenständlichen im Wohnungseigentum stehenden Wohnung ausschließlich dem jeweiligen Käufer als Wohnungseigentümer.
- II. Hinsichtlich der Verwaltung der anderen Teile der Liegenschaft und in Ansehung der Vertretung der Eigentümer der ganzen Liegenschaft nach außen als auch gegen einzelne Mit-eigentümer wird die Verkäuferin auf die Dauer von 5 Jahren, beginnend mit Juli 1978 mit der Verwaltung der kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteile von den Käufern beauftragt und nimmt die Verkäuferin die Bestellung zum Hausverwalter an.
- III. Auf die Dauer des Verwaltungsvertrages erteilen die Käufer der Verkäuferin außerdem noch nachfolgende

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

nach den Bestimmungen des § 1008 des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches.

1. Zur grundbücherlichen Durchführung des gegenständlichen Vertrages.
2. Zur Vorschreibung und Einhebung der im Zusammenhang mit dem gegenständlichen Bauvorhaben zur Rückzahlung zu bringenden Darlehen in monatlichen Teilbeträgen.
3. Zur grundbücherlichen Durchführung von Pfandrechtslöschungsgesuchen jeder Art in ihrem Namen und auf ihre Kosten.
4. Die Verkäuferin ist gegen Verrechnung mit den Käufern ermächtigt, Geld und Geldeswert zu beheben, in Empfang zu nehmen und darüber rechtsgültig zu quittieren.

IX.

VERWALTUNGSKOSTEN

1. Die Verwaltungskosten betragen derzeit S 1.224,-- pro Jahr und Wohnungseinheit.
2. Zum Verwaltungskostenbeitrag kommen noch die Barauslagen für Porti, Gerichtskosten, Stempel, Gebühren und Kommissionsgebühren zuzüglich aller Mahnsesen.

X.

AUFWENDUNGEN

Die Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft "Austria" Aktiengesellschaft als gemeinschaftliche Verwalterin hat die mit der Liegenschaft verbundenen Aufwendungen pro Kalenderjahr geschätzt und schreibt die Beträge in monatlichen Raten, die bar und abzugsfrei bis zum 5. eines jeden Monats zu entrichten sind, den Käufern wie folgt zur Bezahlung vor.

- A) Die Rückzahlungsraten an die Darlehensgeber
- B) Die Betriebskosten einschließlich aller Liegenschaftsabgaben wie unter anderem Versicherungsaufwand (Feuer-, Haftpflicht, Leitungswasser- und Sturmschadenversicherung), öffentliche Abgaben, allgemeine Stromkosten, Kosten für die Hausbetreuung, Kosten der Betreuung und Erhaltung der allgemeinen Außenanlagen (Grünflächen, Autoabstellplätze)
- C) Verwaltungskostenbeitrag
- D) Instandhaltungskosten (Beitrag zur gesetzlichen Rücklage)
- ~~E) Die Kosten der Heizung~~
- ~~F) Die Kosten des Warmwassers~~

Die unter lit. B) genannten und alle sonstigen hier nicht genannten Aufwendungen werden im Verhältnis der Miteigentumsanteile von den Käufern getragen.

~~Die unter lit. D), E) und F) genannten Kosten werden im Verhältnis der Wohnnutzflächen der einzelnen Wohnungen zu der Wohnnutzfläche aller Wohnungen getragen.~~

Ein davon abweichender Verteilungsschlüssel kann von allen Miteigentümern hinsichtlich bestimmter Aufwendungen schriftlich vereinbart werden.

Die mit der Liegenschaft verbundenen Aufwendungen werden im darauffolgenden Jahr abgerechnet und die Salden entsprechend ausgeglichen.

XI.

FÖRDERUNGSBESTIMMUNGEN

Insofern für die kaufgegenständlichen Wohnungen noch öffentliche Förderungsmittel aushaften, verpflichten sich die Käufer die hierfür jeweils gültigen Förderungsbestimmungen genauestens zu beachten.

XII.

DEVISENINLÄNDERSCHAFT

Die Käufer erklären an Eidesstatt, österreichische Staatsbürger und Deviseninländer zu sein. Insoweit es sich bei den Käufern um juristische Personen handelt, erklären die unterzeichneten Vertreter dieser an Eidesstatt, daß sich das Vermögen dieser juristischen Person in überwiegend inländischem Besitz befindet.

Die Käufer erklären, soweit sie keine juristischen Personen sind, als Ersterwerber die kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteile zur Befriedigung ihres dauernden Wohnbedürfnisses bzw. des dauernden Wohnbedürfnisses ihrer nahen Angehörigen im Sinne des § 2, Abs. 1, Ziff. 1 WBFG 1968, zu erwerben.

XIII.

WOHNUNGSEIGENTUM

Den in Anlage ./A, Spalte 2 genannten Käufern wird unentgeltlich das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung, somit das Wohnungseigentumsrecht im Sinne des § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 1. Juli 1975, BGBl. Nr. 414 in der derzeit geltenden Fassung an den in Anlage ./A, Spalte 1 bezeichneten Wohnungen eingeräumt.

XIV.

AUFSANDUNGSERKLÄRUNG

Die Vertragsteile willigen ein, daß auf Grund dieses Vertrages im Eigentumsblatt für die Liegenschaft EZ 1515 des Grundbuches über die Katastralgemeinde Wiener Neudorf, bestehend aus dem Grundstück Nr. 764/9 Garten-Bauplatz, das Eigentumsrecht für die in Anlage ./A, Spalte 2 genannten Käufer zu den in Spalte 4 genannten Anteilen und das mit diesen Anteilen - bei Ehegatten je zur Hälfte - verbundene Wohnungseigentum an den in Anlage ./A, Spalte 1 bezeichneten Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten einverleibt und die Vereinbarung daß gem. Pkt. X. dieses Vertrages die Betriebskosten, die Beiträge zur gesetzlichen Rücklage die Heizkosten und die Warmwasserkosten im Verhältnis der Wohnnutzfläche aufgeteilt werden, angemerkt werde.

XV.

RECHTSNACHFOLGE

Die von den Käufern in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen gehen vollinhaltlich auf ihre Erben und Rechtsnachfolger über und sind die Käufer verpflichtet, die hier übernommenen Verpflichtungen auf ihre Rechtsnachfolger zu überbinden.

XVI.

KOSTEN UND GEBÜHREN

Sämtliche Kosten, Gebühren, Steuern und Abgaben, die sich aus der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages ergeben, tragen die Käufer. Es wird festgestellt, daß die Verkäuferin eine Vereinigung im Sinne des § 4, Abs. 1 Ziff. 3, lit. b) des Grunderwerbsteuergesetzes 1955 ist und daß die Käufer die gegenständlichen Grundstücksanteile mit Wohnungseigentum verbunden erwerben.

Die Wohnungen des gegenständlichen Bauvorhabens sind durchwegs Klein- und Mittelwohnungen, die ihrer Größe und Ausstattung nach den Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 entsprechen.

Für den gegenständlichen Kaufvertrag wird daher die Grunderwerbsteuerbefreiung gemäß § 4, Abs. 1, Ziff. 3, lit. b) des Grunderwerbsteuergesetzes 1955 in Anspruch genommen.

XVII.

VERÄUSSERUNG DER MITEIGENTUMSANTEILE

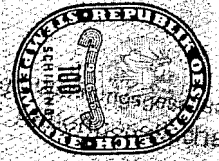
Für den notwendigen Überblick der Verwaltung, ist der Verkäuferin eine Veräußerung der Miteigentumsanteile unverzüglich anzuzeigen.

XVIII.

VERZUGSZINSEN

Für den Fall, daß die Käufer den ihnen auf Grund dieses Vertrages obliegenden Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen, ist die Verkäuferin berechtigt, Verzugszinsen in der Höhe von 3 % über der Bankrate p.a. und die Bezahlung einer angemessenen Mahngebühr zuzüglich der jeweiligen Portokosten, zu begehren.

100 100



Sollte sich die Verkäuferin zum Zwecke der Eintreibung von im Rahmen der Hausverwaltung sich ergebenden Außenständen eines Rechtsanwaltes bedienen, so sind die Käufer verpflichtet, der Verkäuferin auch die dadurch auflaufenden tarifmäßigen außergerichtlichen Kosten, zu ersetzen.

XIX.

VERTRAGSABÄNDERUNGEN UND STREICHUNGEN

Diesen Vertrag etwa abändernde Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftlichkeit.

XXII.

VERBLEIBENDE MITEIGENTUMSANTEILE

Die Käufer räumen der Verkäuferin an den ihr verbleibenden Anteilen der gegenständlichen Liegenschaft Wohnungseigentum ein. Dies gilt auch für jene Anteile, welche der Verkäuferin vorläufig verbleiben, weil einzelne Käufer, aus welchen Gründen immer, diesen Vertrag nicht unterfertigen bzw. nicht unterfertigen können. Die Käufer erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, daß ob diesen der Verkäuferin verbleibenden Anteilen Wohnungseigentum einverleibt wird.

PROTOKOLL DER EIGENTÜMERVERSAMMLUNG DER EG REISENBAUERRING 7, 2351 WIENER NEUDORF VOM 14. Mai 2025

Tagesordnung:

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Berichte der Hausverwaltung allgemein
3. Berichte der Hausverwaltung zu anstehenden Reparaturarbeiten
4. Allfälliges

Anwesend bzw. vertreten waren:

Wir gehen davon aus, dass bei der Hausversammlung anwesende Eigentümerpartner*innen bevollmächtigt sind, in der Hausversammlung bei allfälligen Abstimmungen im Sinne des nicht anwesenden Eigentümerpartners abzustimmen.

Stiege 1	Stiege 2	Stiege 3	Stiege 4
Gaba	Benischek	Neumann	Gattringer Top 3
Wirrer	Motowidlo	Spies	Gattringer Top 7
Romanjek	Schratter	Mann	Zörner
Bauer		Kopriva	Propp
Kerschl		Hoerhager	Felfernig
Thenner		Flaschner	Senger
		Farkas	Friedl
		Bücher	

1/5

Seitens der Hausverwaltung waren folgende Personen anwesend:

Frau Rita Wachter
Frau Mag. Katharina Handschur
Frau Lisa Treitler
Herr Michael Handschur

Ad 1) Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit:

Die Versammlung war nicht beschlussfähig.

Herr Handschur begrüßt die Anwesenden. Einleitend berichtet Herr Handschur, dass die in der letzten Hausversammlung angekündigten Änderungen bei der Verwaltung umgesetzt worden sind:

eine weitere Tochter von Herrn Handschur, Frau Mag. Katharina Handschur, ist in das Unternehmen eingetreten. Frau Mag. Katharina Handschur ist Rechtsanwaltsanwärtin und neben der Tätigkeit in der Hausverwaltung Handschur Teilzeit auch bei der Immobilien Rechtsanwaltskanzlei Engin Deniz in Wien beschäftigt.

Weiters wird berichtet, dass die Rechtsform der Verwaltung von einer Kommanditgesellschaft zu einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung geändert wurde. Dem Beitritt der beiden Töchter von Herrn Handschur wurde insofern Rechnung getragen, als Herr Handschur Mehrheitsgesellschafter und Geschäftsführer der neu gegründeten Gesellschaft wurde und die beiden Töchter jeweils Geschäftsanteile und Einzelprokura erhalten haben.

Für Ihr Objekt sind zuständig:

Sachbearbeitung
Lisa Treitler
Lisa.treitler@handschur.at
02236 / 860 172 - 25

Buchhaltung
Jessica Siebenstich
Jessica.siebenstich@handschur.at
02236 / 860 172 - 33

Ad 2) Berichte der Hausverwaltung allgemein:

Die Abrechnung der Betriebskosten (inkl. Heizkosten und Warmwasserkosten) wird für 2024 eine Nachzahlung ergeben. Die Betriebskosten sind dennoch sehr gering bei € 2,21 / m². Die Betriebskosten wurden im August 2024 minimal angehoben und mit 01.01.2025 gab es eine größere Erhöhung, um einer künftigen Nachzahlung entgegenzuwirken. Dies war die erste Erhöhung der Betriebskosten seit unserer Verwaltungsübernahme 2012.

Zur Reparaturrücklage:

- Die Rücklagenabrechnung war 2024 eher ereignislos.
- Kostentreiber sind die Heizung und das Dach mit laufenden Reparaturen.
- Die Anlage für Heizung und Warmwasser ist seit 13 Jahren in Betrieb. Natürlich sollte diese noch länger halten, aber die ersten Probleme treten bereits auf. Dies als Information an die Miteigentümer*innen, da eine Änderung mit längeren Vorlaufzeiten verbunden wäre.
- In dem Zusammenhang wäre auch über die Art der Versorgung nachzudenken: macht der Anschluss an die Fernwärme mehr Sinn oder will die Eigentümergemeinschaft bei der Eigenversorgung bleiben, die ja in der Vergangenheit gut funktioniert hat.
- Eine Erneuerung sollte jedenfalls gut geplant werden.
- Einmalig war die Erneuerung der Fenster im Heizhaus notwendig.
- 2024 wurde mehr eingenommen als ausgegeben: Saldo per 31.12.2023 € 109.135,48 / Saldo per 31.12.2024 rund € 174.000,00.
- Mit 01.01.2026 wird es wieder zu einer gesetzlich vorgeschriebenen Erhöhung der Rücklage kommen.

2/5

Verfahren Überprüfung Betriebskosten- und Instandhaltungsabrechnungen:

In Ihrem Objekt wurden vor Erst- und Zweitgericht die Betriebskosten- und Instandhaltungsabrechnungen 2019-2021 überprüft und wurde von den Gerichten folgendes festgestellt:

- Das Bezirksgericht Mödling als Erstgericht hat festgestellt, dass in der Abrechnung 2019 eine Rechnung der Mabes Trocknung und Sanierung GmbH bezahlt wurde und der in der Abrechnung ausgewiesene Betrag von EUR 400,- nicht dem in Rechnung gestellten Betrag iHv EUR 525,36 netto entspricht. Hier ist Ihnen mitzuteilen, dass der bezahlte Rechnungsbetrag iHv 525,36 auch in der Abrechnung ausgewiesen wurde, allerdings aufgesplittet in EUR 125,36 (unter der Position "Installateur Rücklagen") und EUR 400,- (unter der Position „Schadensfälle Rücklagen“). Das Gericht hat dies als unrichtig beurteilt, deswegen nehmen wir diese Adaptierung vor und finden Sie nun den Betrag iHv EUR 525,36 zusammengefasst unter der

Position „Schadensfälle Rücklagen“. Sämtliche andere Punkte wurden vom Erstgericht erfreulicherweise abgewiesen.

- Aufgrund eines Rekurses einer Eigentümerin gegen diese Entscheidung erging nun die Entscheidung des Instanzgerichts Wiener Neustadt. Dieses vertritt die Auffassung, dass man in den Abrechnungen auch ausweisen muss, welcher Wohnungseigentümer/welche Wohnungseigentümerin am 31.12. des jeweiligen Abrechnungsjahres mit welchem Betrag sowohl hinsichtlich der Betriebskosten als auch der Rücklage im Plus oder Minus war und dies in den jeweiligen Abrechnungen ersichtlich gemacht werden muss. Wir haben in den Abrechnungen 2019 bis 2021 - nach damaliger anwaltlicher Beratung - zusätzlich zur Abrechnung ein extra Blatt mit den offenen Posten übermittelt. Das Instanzgericht hat dies als unrichtig gewertet, da nicht den Anforderungen genüge getan sei, da es "in der Abrechnung" enthalten sein muss. Das Erstgericht hatte zunächst unsere Ausgestaltung für richtig gewertet, das Instanzgericht sieht es anders. Wir akzeptieren die Entscheidung des Instanzgerichts und haben kein Rechtsmittel dagegen eingelegt. Aus diesem Grund erhalten Sie nun die korrigierten Abrechnungen. Alle anderen Punkte wurden auch vom Instanzgericht abgewiesen.
- Wichtig: es ergeben sich keine betraglichen Änderungen aus den korrigierten Abrechnungen, da nur buchhalterische Gestaltungen geändert wurden (Zusammenziehung der Beträge und Einfügung der Salden in die Abrechnung).

3/5

Es ist uns daher wichtig, dass Sie wissen, dass wir nicht wissentlich unrichtige Abrechnungen legen, sondern möchten wir in diesem Zusammenhang betonen, dass wir uns für die Ausgestaltung der Abrechnung aufgrund des Vorverfahrens sicherheitshalber auch eine Rechtsberatung (selbstverständlich auf der Hausverwaltung) zugezogen haben und diese unsere Abrechnung in Bezug auf die Beifügung der offenen Posten-Liste als richtig eingestuft hat (wie auch das Erstgericht). Natürlich ist unser Anspruch, richtige Abrechnungen zu legen und beugen uns daher der Entscheidung des Zweitgerichts. Unsere korrigierten Abrechnungen 2019-2021 erhalten Sie daher in Kürze. Auch die anderen Abrechnungen werden korrigiert, ersuchen wir diesbezüglich aber um Geduld – wir werden diese Korrekturen bis Ende August 2025 vornehmen. Wir entschuldigen uns für die Unannehmlichkeiten!

Ad 3) Berichte der Hausverwaltung zu anstehenden Reparaturarbeiten:

Kaltwasserzuleitung

Das Wasser muss für einen Tag abgedreht werden. Die Wasserzuleitung erfolgt bei Stiege 1 und wird dann auf die Stiegen 2 bis 4 weiterverteilt. Das Rohr von der Zuleitung zur Stiege 1 muss erneuert werden. Es wird noch ein Aushang sowie eine Information über den genauen Zeitpunkt der Durchführung geben.

Das Wasser wird nach dem Aufdrehen des Wassers vielleicht etwas verschmutzt sein. Lassen Sie das Wasser bitte einige Zeit laufen und reinigen Sie bitte gegebenenfalls die Sieberl am Wasserhahn.

Falls die Arbeiten etwas länger dauern, werden Sie von uns informiert.

Der Defekt auf Stiege 3 wird in diesem Zusammenhang gleich mit repariert. Die anwesenden Miteigentümer*innen wünschen, dass dies möglichst bald erledigt wird, auch wenn dann auf Stiege 3 das Wasser zusätzlich abgedreht werden muss. Die Hausverwaltung wird gesondert berichten und informieren.

Dächer

Es werden aktuell Kostenvoranschläge für die Erneuerung der Dächer eingeholt. Eingangs wurde berichtet, dass die Dächer vielleicht auf Stiegen aufgeteilt werden sollen. Die Lecksuche bei einem Flachdach ist immer sehr schwierig. Die Dächer müssen jedenfalls in der nächsten Zeit saniert werden. Insbesondere auf Stiege 1 gibt es aktuellen Handlungsbedarf, da bei Frau Kersch (Top 30) das Dach nicht dicht zu bekommen ist. Wir arbeiten in Ihrer Anlage oft mit Firma Schmitzer zusammen, da diese Firma die Dächer bereits gut kennt. Es werden von uns aber ständig die Kosten evaluiert, damit gewährleistet werden kann, dass der Bestbieter beauftragt wird. Für die Sanierung werden entsprechend den Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes mehrere Firmen zur Angebotslegung eingeladen.

Fugen

Die Fugen zwischen den Fassadenplatten sind leider starke Schwachstellen. Einerseits stellen diese eine Kältebrücke dar und andererseits waren diese bei Starkregenereignissen oftmals undicht. Die Sanierung dieser Fugen ist leider sehr kostenintensiv und wird daher immer nach Bedarf umgesetzt. Ein anwesender Miteigentümer führt kurz dazu aus, dass auch auf den anderen Reisenbauer-Ringen dies ein Problem darstellt. Es soll angedacht werden, dass die Fugen auf der Wetterseite in Einem erneuert werden sollen.

Da es hier strittig ist, ob es jetzt schon notwendig ist oder auch erst zu einem späteren Zeitpunkt gemacht werden kann (für beide Varianten gibt es Argumente), würden wir dies daher gerne abstimmen lassen und werden Ihnen das Abstimmblatt gesondert übersenden.

4/5

Ad 4) Allfälliges:

Ökologisierung

Es wurde in der Hausversammlung das Thema der Ökologisierung (zB Photovoltaikanlage) angesprochen. Herr Handschur führt dafür aus, dass die Flächen der Wohnhausanlage, welche für Photovoltaikanlagen genutzt werden können, wohl nicht für die Versorgung der gesamten Anlage reichen wird. Der heutige Abend sollte dazu genutzt werden, nur einen Denkanstoß geben.

Es wurde nochmals kurz das Projekt der thermischen Sanierung angesprochen. Es wird dazu besprochen, dass es hier einige Hürden gibt. Die Waschbetonplatten an der Fassade sind eine schlechte Voraussetzung für eine thermische Sanierung. Die Kosten der Heizung und des Warmwassers werden nach der Nutzfläche verrechnet. Es gibt hier daher keinen großen Ansporn zur Einsparung. Weiters müsste die Balkonbrüstung ebenso mit einem Vollwärmeschutz versehen werden. Dies würde zu einer geringeren Balkonfläche führen. Das Thema soll aktuell nicht weiterverfolgt werden.

Photovoltaikanlage

Frau DI Gaba, Eigentümerin der Top 1/06, stellt das Projekt der Errichtung von Photovoltaikanlagen am Balkon vor. Frau DI Gaba möchte für ihre Wohnung eine Photovoltaikanlage errichten, da diese viele Vorzüge für die Errichter*in haben. Aus rechtlicher Sicht ist dafür die Zustimmung aller Eigentümer*innen notwendig. Durch die Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes gab es hier Erleichterungen durch die Schaffung der Zustimmungsfiktion. Diese ist jedoch nur dann gültig, wenn es sich um ein Balkonkraftwerk (unter 0,8 kW) handelt. Wir verweisen hierzu auf die gesetzlichen Bestimmungen. Die Hausverwaltung kann hier weder eine Zustimmung erteilen noch diese verwehren.

Heißes Wasser

Es wurde gemeldet, dass das Wasser in der Zuleitung zu heiß ist. Herr Handschur erfragt, wie die anwesenden Eigentümer*innen dies empfinden. Man könnte die Vorlauftemperatur senken, sodass

Kosten gesenkt werden können. Ein Teil der anwesenden Eigentümer*innen kann dieser Problematik zustimmen, jedoch gibt es auch genau gegenteilige Erfahrungen. Es melden Miteigentümer*innen auch, dass sie lange das Wasser laufen lassen müssen, bis es kalt wird. Da es sohin kein mehrheitliches Erscheinungsbild zu dieser Thematik gibt, wird das Thema aktuell ad acta gelegt. Es erfolgt ein Hinweis eines Eigentümers, um das Problem kostengünstig in den Griff zu bekommen: Durch die Installation eines Einhandmischers kann dem eventuell individuell entgegengewirkt werden.

Beleuchtung im Keller

Von den Kosten sowie vom Verbrauch ist der allgemeine Strom weniger geworden. Die Bewegungsmelder sind so eingestellt, dass beim Erreichen der ersten 4-5 Stufen in den Keller, das Licht angeht. Die Dauer ist so eingestellt, dass genügend Zeit vorhanden ist, um eine sichere Bedienung des Treppenlifts auch mit dem Rollstuhl oder Rollator zu gewährleisten.

Bei Stiege 1 und 2 gibt es keine Beanstandungen der Einstellung.

Bei Stiege 3 und 4 sind diese mit dem Elektriker zu evaluieren.

Die Umstellung auf LED-Lampen erfolgt schrittweise, wenn Leuchten defekt wird.

Wilder Wein

Es wurde der Wunsch geäußert, dass der wilde Wein belassen werden soll.

Aufzugsnachrüstung

Es wurde an uns herangetragen, dass es ein neues Tool gibt, dass der Lift im Falle eines Stromausfalles in das nächste Stockwerk fährt. Wir werden die Kosten hierfür erfragen.

Vielen Dank für die Anregung.

5/5

Vandalismus-Spuren im Lift

Uns wurde von einer Eigentümerin gemeldet, dass leider bereits kurz nach der Sanierung der Aufzüge einige Vandalismusschäden erfolgt sind. Wiewohl wir davon ausgehen, dass niemand von den anwesenden Eigentümer*innen hier etwas anzulasten wäre, ersuchen wir Sie, auch Ihren Mietern weiterzugeben, dass sorgsam mit Ihrem Objekt umzugehen ist. Sollten Sie Zeuge/Zeugin von Beschädigungshandlungen werden, bitten wir Sie, uns zu verständigen, damit wir an den Verursacher herantreten können.

Gartenpflege

Die Gartenbetreuungsfirma wird angewiesen den Müll in der Wiese vor dem Mähen einzusammeln.

ABS: Hausverwaltung Handschur GmbH,
Jakob-Thoma-Straße 6, 2340 Mödling
3907 - Reisenbauer Ring 7
Reisenbauer-Ring 7
2351 Wiener Neudorf
Österreich

Art Betriebskostenvorausschau
Laufzeit 01.01.2025 bis 31.12.2025

Gerne helfen wir Ihnen weiter

Bearbeiter Frau Jessica Siebenstich
Telefonnummer +43 2236 86017233
E-Mail jessica.siebenstich@handschur.at

Mödling, am 18.12.2024

Vorausschau - 2025

01.01.2025 bis 31.12.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß den Bestimmungen des WEG 2002 idgF wird allen Miteigentümer*innen die Vorausschau der voraussichtlichen Aufwendungen (Bewirtschaftungskosten) für das kommende Kalenderjahr zur Kenntnis gebracht. Nachstehende Beträge, bezogen auf die gesamte Liegenschaft, gelangen mit 01.01.2025 zur Vorschreibung.

Die Betriebskosten müssen aufgrund der allgemeinen Indexierung und der Erhöhung der Versicherungsprämie angepasst werden. Bitte beachten Sie, dass wir die Verwaltungskosten mit den Betriebskosten zusammengeführt haben.

Die Reparaturrücklage kann noch in bestehender Höhe belassen werden. Die nächste gesetzliche Erhöhung der Rücklage erfolgt voraussichtlich zum 01.01.2026.

Wir erlauben uns, Ihnen auf diesem Wege ein schönes Weihnachtsfest und einen guten Rutsch ins neue Jahr zu wünschen.

Ihre Hausverwaltung Handschur

Übersicht

Verwendete Verteilerschlüssel (in Euro)

±	Bezeichnung	2025
1	Verteilung nach Nutzwerten	234.553,33
2	Verteilung nach Nutzfläche	322.839,69
44	Heizkostenkorrektur Wunsch des Eigentümers/der Eigentümerin	89,97
45	HYPO - 3013	3.817,75
46	ERSTE Bank - 1202	20.414,52
47	Wohnbauförderung teilausgezahlt	92,27
48	Wohnbauförderung teilausgezahlt	73,45
	Summe	581.880,98

Summen pro Kategorie (in Euro)

Name	2025
Betriebskosten	234.553,33
Heizkosten	99.379,65
Warmwasser	42.996,48
Rücklagen	180.553,53
Darlehen	24.397,99
Summe	581.880,98