

Mag. Karl Wiesflecker

Allgemein beeideter und
gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilien

Liechtensteinstraße 36
1090 Wien

Tel.: 01/317 54 31
Fax.: 01/310 15 69

Bezirksgericht Klosterneuburg

Tauchnergasse 3
3400 Klosterneuburg

GZ: 8 E 2335/21d

Sachverständigengutachten

über den Verkehrswert des Wohnungseigentumsanteils
BLNR. 108, Anteil 9/5753 mit der Bezeichnung KFZ-Stellplatz 53

auf der Liegenschaft
KG 01704 Klosterneuburg, EZ 279, mit der GST-Nr. 596,

mit der grundbücherlichen Grundstücksadresse:
3400 Klosterneuburg, Stadtplatz 10-11



Verfahrensparteien und Beschlussgegenstand

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei

Ing. A. Sauritschnig Alu-Stahl-Glas GmbH
Industriestr. 2
9300 St. Veit an der Glan

vertreten durch

Mag. Max VERDINO, Mag. Gernot FUNDER
Mag. Eduard SOMMEREGER
Waagstraße 9
9300 St. Veit/Glan
Tel.: 04212/32 00, Fax: 04212/32 00-32
(Zeichen: 2020/0035)

Verpflichtete Partei

Dr. Michaela Jahn, RA als m. Beschluss d. HG
Wien v. 25.2.25, 3S 21/25w im Konkurs über
d. Verm. Stadtplatz 10-11 Errichtungs GmbH
Trautsongasse 6/5
1080 Wien

vertreten durch

Dr. Michaela JAHN
Rechtsanwältin
Trautsongasse 6/5
1080 Wien
Tel.: 402 1505, Fax: 402 1505 85

Wegen:

EUR 234.187,50 samt Anhang (Zwangsverst. v. Liegensch. u. Fahrnisexekution)

Inhaltsverzeichnis / Gutachtensaufbau

1. Allgemeines	3
1.1. Auftrag	3
1.2. Bewertungsstichtag	3
1.3. Unterlagen	3
2. Befund	4
2.1. Lagebeschreibung der Liegenschaft	4
2.1.1. Lage der Liegenschaft	5
2.1.2. Übersicht Erreichbarkeiten /Auszug: IMMOUnited-Standortexposé	6
2.2. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen	7
2.3. Beschreibung des Gesamtliegenschaft	8
2.4. Beschreibung des zu bewertenden WE-Anteils/BLNR. 108 (KFZ-AP 53)	9
3. Bewertung	9
3.1. Wahl des Bewertungsverfahrens	9
3.2. Vergleichswertverfahren iSd § 4 LBG	9
4. Anlage/ Unterlagendokumentation	11
4.1. Grundbuchsauszug (beschränkt)	11
4.2. Plan	13
4.3. Fotodokumentation	14

1. Allgemeines

1.1. Auftrag

Der Auftrag des Bezirksgerichts Klosterneuburg lautet, Befund und Gutachten über den Wohnungseigentumsanteil BLNr. 108 (KFZ-AP 53) auf der Liegenschaft EZ 279, KG 01704 Klosterneuburg, mit der grundbücherlichen Grundstücksadresse 3400 Klosterneuburg, Stadtplatz 10-11 zu erstatten.

Der Auftrag wurde schriftlich am 12.11.2024 erteilt.

1.2. Bewertungstichtag

Der Bewertungstichtag ist der Tag der tatsächlichen vollzogenen Befundaufnahme, diese fand im Beisein des Verpflichteten am 15.01.2025 um 9 Uhr statt (Dauer 30 min).

1.3. Unterlagen

Dieser Bewertung sind jene Kenntnisse, Informationen und Daten zu Grunde gelegt, die durch die Erhebungen des Sachverständigen über die rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse der Liegenschaft erlangt wurden.

Folgende Unterlagen sind demnach im Gutachten berücksichtigt:

- Befundaufnahme: 15.01.2025
- Grundbuchsauszug: 07.01.2025, 22.04.2025
- Bauamt-Planeinsicht Klosterneuburg: 09.04.2025
- Erhebungen zu Verkehrsinformationen, Lärm- und Immissionsbelastungen, Stadtstrukturplan (Kulturgüterkataster), Flächen- und Bebauungswidmung, u.v.m;
- Fotodokumentation der bgg Liegenschaft zum Zeitpunkt der Befundaufnahmen
- *Literatur:*
„Liegenschaftsbewertung“, Heimo Kranewitter, in der aktuellen Auflage,
„Immobilienbewertung Österreich“, Bienert/Funk, in der aktuellen Auflage,
Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992, BGBl. 1992/150;
- *Statistiken:*
„Immobilienpreisspiegel“ – WKÖ; „Immobilienpreisatlas“ – Raiffeisen Bausparkasse;
„Standortexposé und Vgl-Wert-Erhebung“ – IMMOUnited GmbH

Gemäß den Bestimmungen der Datenschutzgrundverordnung wird darauf hingewiesen, dass die im Zuge der Bewertung zu erfolgenden Verarbeitungen personenbezogene Daten vom Sachverständigen in der Funktion eines Auftragsverarbeiters auftragskonform und mit größter Sorgfalt erfolgen.

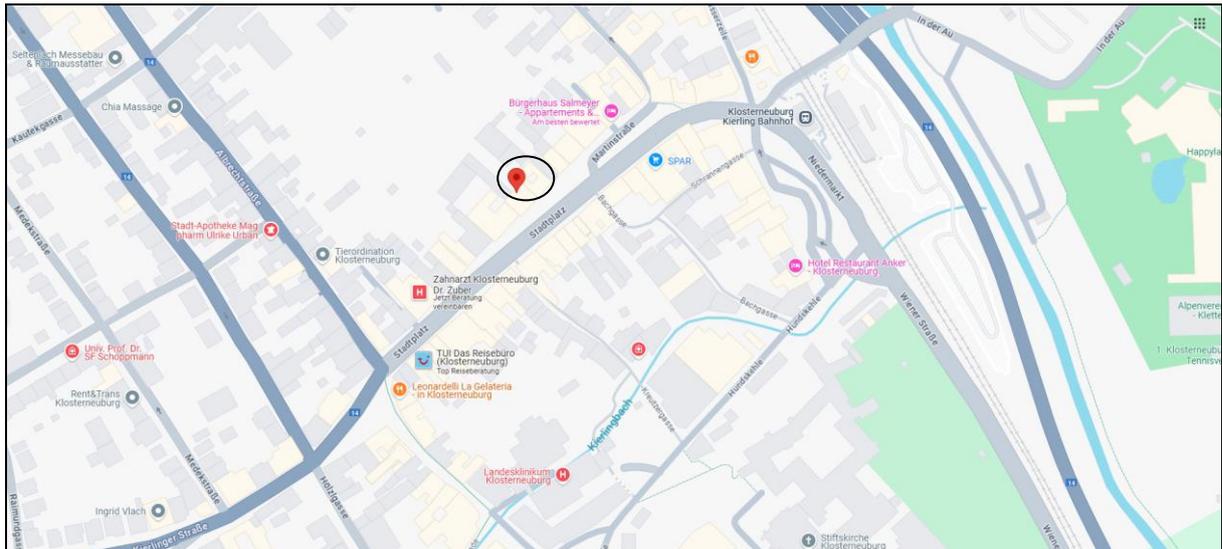
2. Befund

2.1. Lagebeschreibung der Liegenschaft

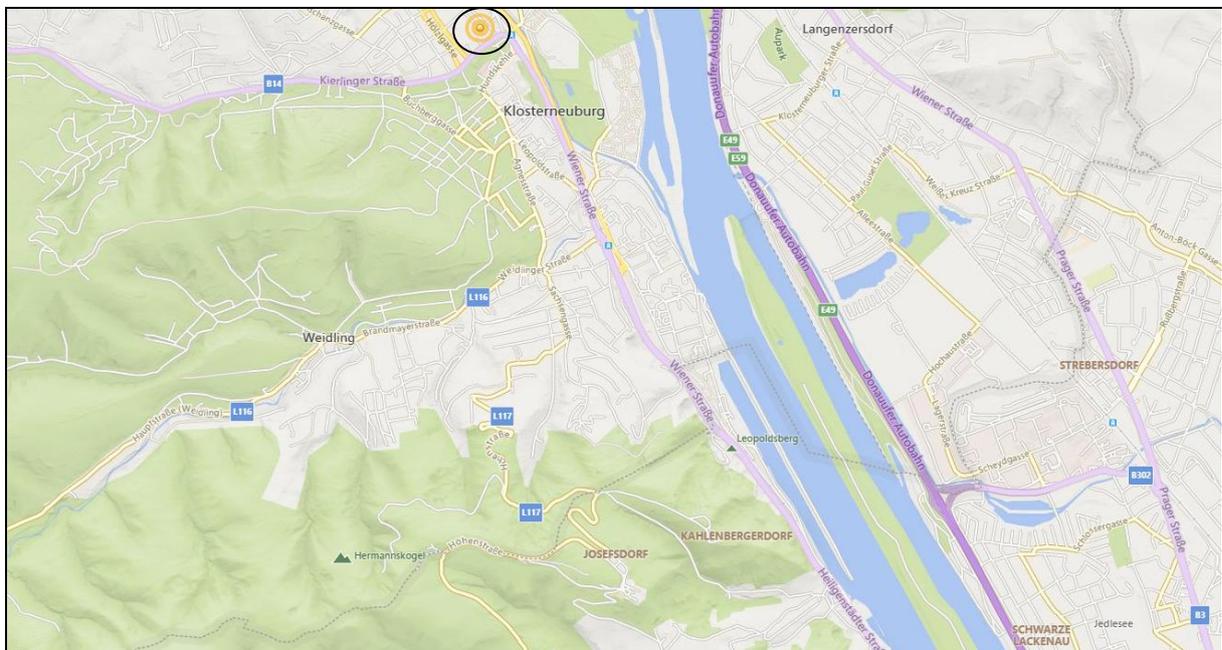
Die nachfolgenden Plan- und Kartendarstellungen bilden die Lage der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft innerhalb des Stadtgebietes sowie der unmittelbaren Umgebung (Mikrostandort) ab. Ebenso werden die Einflusskriterien: Umwelt (Verdachtsflächenkataster, Lärm, usw.), die behördlichen Raumordnungsvorgaben (Flächenwidmung) sowie wirtschaftliche Kriterien (Infrastruktureinrichtungen, Verkehrsanbindung, Marktdaten zu Wohnqualitäten ...) erhoben. Diese Recherchen bilden die Grundlage der vorgenommenen Lagebeurteilungen.

Kriterium	Beschreibung
Lage allgemein – Verkehrstechnische Erreichbarkeit: Individualverkehr öffentlicher Verkehr Infrastrukturelle Einrichtungen/ Nahversorgung	<p><i>Lage allgemein (sehr gut - Zentrumsnähe)</i> Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im Stadtgebiet von Klosterneuburg, direkt im Zentrum am Stadtplatz gelegen. Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch eine historisch gewachsene dichte Verbauung mit Mehrparteien Wohn- und Geschäftsgebäuden aus.</p> <p><i>Lage Individualverkehr (sehr gute Lage)</i> Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ist von Wien aus kommend über die Wiener Str./B14 bzw. vom Westen kommend über die Kierlinger Str./B14 erreichbar.</p> <p><i>Lage öffentlicher Verkehr (gute Lage)</i> Die Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist mit den Stadtbussen Nr.1,2,3 (Stadtplatz) gegeben. Der Bahnhof Klosterneuburg/Kierling ist in rd. 5 Gehminuten erreichbar (Haltestelle für die ÖBB-Züge und Regionalbusse (REX4/REX41). Die Regionalbuslinien 400, 401, 402, 403, 404 und 406 sowie die drei Stadtbus-Linien 1, 2 und 3 verbinden die Bahnhöfe Klosterneuburg-Kierling und Klosterneuburg-Weidling mit großen Teilen des Gemeindegebiets und können als Zubringer für weitere Bahnverbindungen genutzt werden.</p> <p><i>Lage Nahversorgung (sehr gute Lage)</i> Die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen: befinden sich im Umkreis von 350 m.</p>

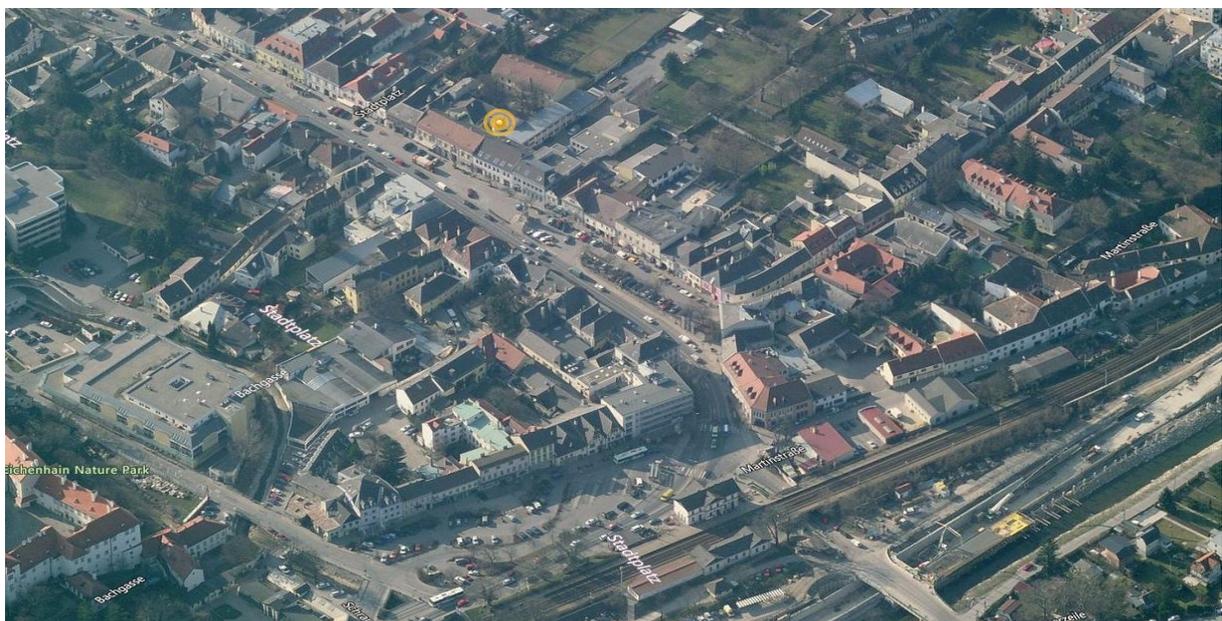
2.1.1. Lage der Liegenschaft



Quelle: www.google.at/maps - Lageplan/Straßenansicht inkl. Infrastruktur, objektbezogen/allgemein



Quelle: www.immounited.com/IMMOmapping - Lageplan/Straßenansicht inkl. Infrastruktur, objektbezogen/allgemein



Quelle: www.immounited.com/IMMOmapping - Vogelperspektive der ggst. Liegenschaften

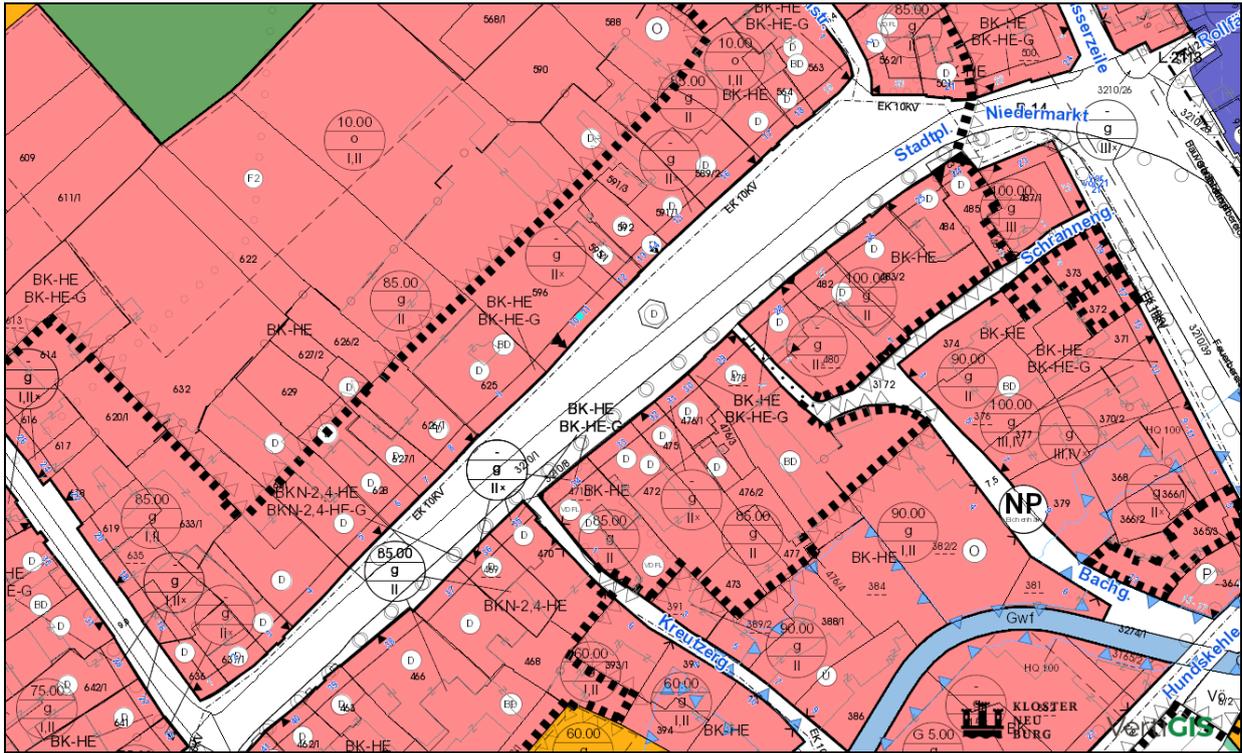
2.1.2. Übersicht Erreichbarkeiten /Auszug: IMMOUnited-Standortexposé

Einrichtung	Name	Entfernung
Apotheke	Apotheke zum heiligen Leopold, Stadtplatz 8	147 m
Arzt	Yvonne Frühwirth, Kreuzergasse 1, 3400 Klosterneuburg	140 m
Bäckerei	Brötchen-Manufaktur, Martinstraße 2, 3400 Klosterneuburg	18 m
Bank	Bank Austria, Niedermarkt 21, 3400 Klosterneuburg	51 m
Bar	Manege	275 m
Café	Cafe-Konditorei Eisvogel	93 m
Drogerie	dm, Stadtplatz 32, 3400 Klosterneuburg	101 m
Eissalon	Leonardelli la Gelateria	262 m
Fahrschule	driverspoint	2,99 km
Fast-Food Restaurant	Juri's Imbiss	65 m
Fleischer	Berger	81 m
Friseur	Schnitt-Stelle	101 m
Gemischtwaren	Reformhaus Klosterneuburg	29 m
Getränkerverkauf	Aras Getränke Shop	9,53 km
Grünraum	Wasserzeile	181 m
Kindergarten	Montessori Kinderhaus	288 m
Klinik	Rehabilitationszentrum Weißer Hof	3,93 km
Konditorei	Ideenkonditorei Wurbs	541 m
Krankenhaus	Landeskrankenhaus Klosterneuburg	238 m
Kulturinstitut	Gehbeat	108 m
Kulturzentrum	Essl Museum	1,08 km
Polizeidienststelle	Polizeiinspektion Klosterneuburg, Franz-Rumpler-Straße 10, 3400 Klosterneuburg	794 m
Postamt	post office 3400, Leopoldstraße 21, 3400 Klosterneuburg	731 m
Pub	The Golden Harp Irish Pub, Rathausplatz 3, 3400 Klosterneuburg	565 m
Restaurant	Pacado	22 m
Rettungsstützpunkt	RK Klosterneuburg	178 m
Schule	Neue Niederösterreichische Mittelschule Langstögergasse	293 m
Seniorenwohnheim	Geriatrizentrum Klosterneuburg	415 m
Supermarkt	Spar	36 m
Tankstelle	Avanti	710 m
Tierarzt	Amon, Niedermarkt 24, 3400 Klosterneuburg	46 m
Zahnarzt	Bibi Guggenberger	25 m

Quelle: www.immounited.com/IMMOmapping - Standortexposé (Kurz-Auszug)

Die gesamte Studie (Standortexposé) liefert eine umfassende Beurteilung von Lagequalitäten (detaillierte Erhebung und Auswertung zu Infrastrukturdaten, zum öffentlichen Verkehr und Individualverkehr, Geoinformationen und sonstige Qualitäten; ergänzend zugleich um statistische Auswertungen zur Bewohnerstruktur der jeweiligen Lage etc.). Insofern kann aus dieser Grundlagenerhebung ein umfassendes Bild zu den Lagequalitäten erhoben werden. Dieses Datenmaterial ist von einer, nach objektiven Maßstäben ausgerichteten Institution erhoben und verweist auch auf die Verwendbarkeit der Daten für Sachverständigenzwecke.

2.2. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen



Quelle: www.klosterneuburg.at/Oertliche_Raumplanung



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

2.3. Beschreibung des Gesamtliegenschaft

Kriterium	Beschreibung
Errichtungszeitpunkt	Fertigstellung: 11.03.2019 Widmung: Wohn- und Geschäftsanlage
Widmung	Bauland – Kerngebiet mit Zusatz ‚Handelseinrichtung‘. Bezogen auf die Bewertung von gegenständlichen Anteilen im Wohnungseigentum ist von einer widmungsentsprechenden Bebauung der Gebäudeteile auszugehen.
Energieausweis	Dem Sachverständigen liegt ein solcher Ausweis nicht vor. Es wird bei der Bewertung davon ausgegangen, dass das bewertungsgegenständliche Gebäude einem dem Gebäudealter durchschnittlich zumessbaren Energiewert entspricht.
Beschreibung der Bebauung/ Konfiguration/ geographische Ausrichtung der Liegenschaft	Die Baulichkeit besteht aus vier zum Teil baulich voneinander getrennten Gebäudeteilen (Straßen-, Hof-, Garten- und „Leo“-Takt), die durch die gemeinsame Tiefgarage (im UG) miteinander verbunden sind. Die Bestandteile sind auf verschiedenen Geschoßebenen (UG/KG, EG, OG, DG und Galeriegeschoß) ausgerichtet; im Haus befindet sich auch ein Lift. Die 95 wohnungseigentumstaugliche Objekte gliedern sich wie folgt: 33 Wohnungen, 1 Banklokal, 2 Geschäftslokale, 4 Ordinationspraxen, 2 Lager und 53 PKW-Abstellplätze in der Tiefgarage. Darüber hinaus befinden sich zuordenbare Zubehöranteile, die <u>nicht</u> zu den allgemeinen Teilen der Liegenschaft gehören, wie Gartenanteile (Vorgartenanteile 2/Gartenanteile 5), Abstellräume (4), Einlagerungsräume (33).
Höhe der Rücklagen iVm WEV 23.7.2020 NWGA 23.6.2020	Die Aufwendungen für die Liegenschaft und die Beiträge zum Reparaturfonds sind von den Wohnungseigentümern im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile (Nutzwerte) zu tragen. Diese Beträge sind wertgesichert gem. dem Verbraucherpreisindex (VPI) 2015. RL-Stand April 2025: € 87.680,00. Die Aufwendungen für die Tiefgarage werden als eigener „Abrechnungskreis“ von den Eigentümern der KFZ-AP im Verhältnis der Nutzwerte ihres jw. KFZ-AP zum Gesamtwert aller KFZ-AP getragen. RL-Stand April 2025: € 8.840,00.
Boden-Kontaminierung/ Altlastenkataster <small>www.umweltbundesamt.at/vfka</small>	Auf Basis der seit 01.01.2025 vorgenommenen Änderungen der Erhebung möglicher negativer Einflüsse von Grundstücken durch Kontaminierung bzw. Altlasten ist für das bewertungsgegenständliche Grundstück kein Hinweis auf mögliche Gefährdungen feststellbar. Für die Bewertung ist von keinem Gefährdungspotential auszugehen.
Grundbuchsstand	Die im GB LfNr. 1 bis 11 ausgewiesenen Dienstbarkeiten beziehen sich auf die Gesamtliegenschaft und sind diese grundsätzlich im Zuge der Versteigerung zu übernehmen (siehe Punkt 10 des WE-Vertrages); sie haben in Bezug auf die bewertungsgegenständlichen WE-Anteile keine unmittelbare Auswirkung. Die Bewertung bezieht sich auf geldlastenfreie Liegenschaftsanteile.

2.4. Beschreibung des zu bewertenden WE-Anteils/BLNR. 108 (KFZ-AP 53)

Kriterium	Beschreibung																				
Beschreibung	Der bewertungsgegenständliche KFZ-AP befindet sich in der Großraumgarage unmittelbar neben der Eingangstür zum Stiegenhaus und verfügt über eine Bodenfläche von 11,50 m ² .																				
Vorschreibung Aktuell	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Zahlungsposten</th> <th>Aufteilung</th> <th>Netto</th> <th>Ust</th> <th>Brutto</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Instandhaltung²</td> <td>9,0000</td> <td>3,34</td> <td>0,00</td> <td>3,34</td> </tr> <tr> <td>Garage-Betriebs</td> <td>9,0000</td> <td>11,09</td> <td>2,22</td> <td>13,31</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>14,43</td> <td>2,22</td> <td>16,65</td> </tr> </tbody> </table>	Zahlungsposten	Aufteilung	Netto	Ust	Brutto	Instandhaltung ²	9,0000	3,34	0,00	3,34	Garage-Betriebs	9,0000	11,09	2,22	13,31			14,43	2,22	16,65
Zahlungsposten	Aufteilung	Netto	Ust	Brutto																	
Instandhaltung ²	9,0000	3,34	0,00	3,34																	
Garage-Betriebs	9,0000	11,09	2,22	13,31																	
		14,43	2,22	16,65																	
Nutzung	Aktuell ist der KFZ-AP leerstehend und bestandfrei.																				

3. Bewertung

3.1. Wahl des Bewertungsverfahrens

Beim Bewertungsgegenstand handelt es sich um ein bestandsfreies Wohnungseigentumsobjekt, mit der Widmung KFZ-Abstellplatz. In der Literatur wird für die Bewertung eines solchen Objektes das Vergleichswertverfahren als geeignet erachtet, da es die unmittelbar am Immobilienmarkt bestehenden Wertfaktoren am besten darstellt.

3.2. Vergleichswertverfahren iSd § 4 LBG

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

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

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

Im Rahmen der vorgenommenen Recherche vergleichbarer Kauftransaktionen wurden auf der gleichen Liegenschaft im Zeitraum 2023 bis 2025 10 Kauftransaktionen erhoben, die für einen Vergleich mit dem bewertungsgegenständlichen KFZ-AP herangezogen werden können.

Nr.	Adresse	Datum	m ² -Preis	Kaufpreis
1	Stadtplatz 10-11, Top 5, 3400 Klosterneuburg	07.11.2023	-	€ 48.000,00
2	Stadtplatz 10-11, Top 11, 3400 Klosterneuburg	07.11.2023	-	€ 56.340,00
3	Stadtplatz 10-11, Top 12, 3400 Klosterneuburg	07.11.2023	-	€ 56.340,00
4	Stadtplatz 10-11, Top 47, 3400 Klosterneuburg	07.11.2023	-	€ 56.340,00
5	Stadtplatz 10-11, Top 48, 3400 Klosterneuburg	07.11.2023	-	€ 56.340,00
6	Stadtplatz 10-11, Top 49, 3400 Klosterneuburg	07.11.2023	-	€ 56.340,00
7	Stadtplatz 10-11, Top 50, 3400 Klosterneuburg	07.11.2023	-	€ 56.340,00
8	Stadtplatz 10-11, Top 51, 3400 Klosterneuburg	07.11.2023	-	€ 56.340,00
9	Stadtplatz 10-11, Top 24, 3400 Klosterneuburg	11.11.2024	-	€ 50.000,00
10	Stadtplatz 10-11, Top 3, 3400 Klosterneuburg	26.02.2025	-	€ 50.000,00

Bei den Kauftransaktionen aus dem Kalenderjahr 2023 handelt es sich um Kaufpreise mit ausgewiesener Umsatzsteuer (Bruttokaufpreise); die Kaufpreise der Transaktionen 2024 und 2025 sind als Nettokaufpreise ausgewiesen. Sämtliche Kaufgegenstände verfügen hinsichtlich der Größe über eine Bodenfläche von 12,50 m². Unter Heranziehung dieser Vergleichswerte liegt der errechnete durchschnittliche Vergleichswert unter Berücksichtigung einer Zeitanpassung zum Bewertungsstichtag je Stellplatz bei rd. € 50.000,00 (Ergebnisse der Verkaufswerte 2024/2025). Für den Umstand, dass der bewertungsgegenständliche Stellplatz im Vergleich zu den übrigen Stellplätzen über eine geringere Bodenfläche verfügt und auch hinsichtlich der Lage direkt an der Seitenmauer hinsichtlich der Nutzung eingeschränkt ist, wird ein Abschlag von 10 % vorgenommen. (€ 50.000,00 x 0,9) = € 45.000,00.

Der Verkehrswert des WE-Anteils BLNr. 108 (Anteile 9/5753) mit der Bezeichnung KFZ-AP 53 lautet: € 45.000,00.

Wien, am 12.05.2025



Mag. Karl Wiesflecker

4. Anlage/ Unterlagendokumentation

4.1. Grundbuchsauszug (beschränkt)

	REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH	
---	----------------------------------	---

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01704 Klosterneuburg EINLAGEZAHL 279
BEZIRKSGERICHT Klosterneuburg

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 108 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 562/2025
WOHNUNGSEIGENTUM
Plombe 884/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
596	GST-Fläche	* 5185	
	Bauf.(10)	2474	
	Gärten(10)	2711	Stadtplatz 10 - 11

Legende:
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a 135/1939 Die Realeigenschaft der radizierten Gast- und Schankgerechtigkeit anerkannt
- 2 a 1887/2014 BEV 62/2014/01 Änderung hins Gst 596
- 4 a 1355/2016 Unterschutzzstellung Gst 596 gem. Denkmalschutzgesetz
- 5 a 3604/2016 Zuschreibung Gst 597/1 598 aus EZ 280 (Antrag des Eigentümers)
- 7 a 1052/2017 Zuschreibung Gst 593 aus EZ 277 (Antrag des Eigentümers)
- 8 a 23/1934 Gehrecht und Recht der Wasserableitung in EZ 278
- b 1052/2017 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 277
- 9 a 2363/1967 2444/2005 1887/2014 Fahrrecht über Gst 595/1 596
- b 1052/2017 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 277
- 10 a 1887/2014 1562/2017 LEITUNGSRECHT über Gst 595/1 für Gst 596
- b 1052/2017 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 277
- 13 a 1954/2020 Verwalter der Liegenschaft : Realkanzlei Edlauer Immobilienreuhänder GmbH & Co KG (FN 30275y)
- 14 a 1954/2020 Vereinbarung über die abweichende Abrechnungseinheit gemäß § 32 WEG 2002 gemäß Pkt. IV.6. Wohnungseigentumsvertrag 2020-07-24
- 15 a 1954/2020 Vereinbarung über die abweichende Abstimmungseinheit gemäß § 32 WEG 2002 gemäß Pkt. IV.6. Wohnungseigentumsvertrag 2020-07-24

***** B *****

108 ANTEIL: 9/5753
Stadtplatz 10-11 Errichtungs GmbH (FN 441887i)
ADR: Dresdner Str. 87/A1/7/25, Wien 1200

- a 2503/2016 Kaufvertrag 2016-06-27 Eigentumsrecht
- b 1954/2020 Wohnungseigentum an Kfz-Stellplatz 53
- c 509/2025 Eröffnung des Konkurses am 25.2.2025 (3 S 21/25w - HG Wien)

***** C *****

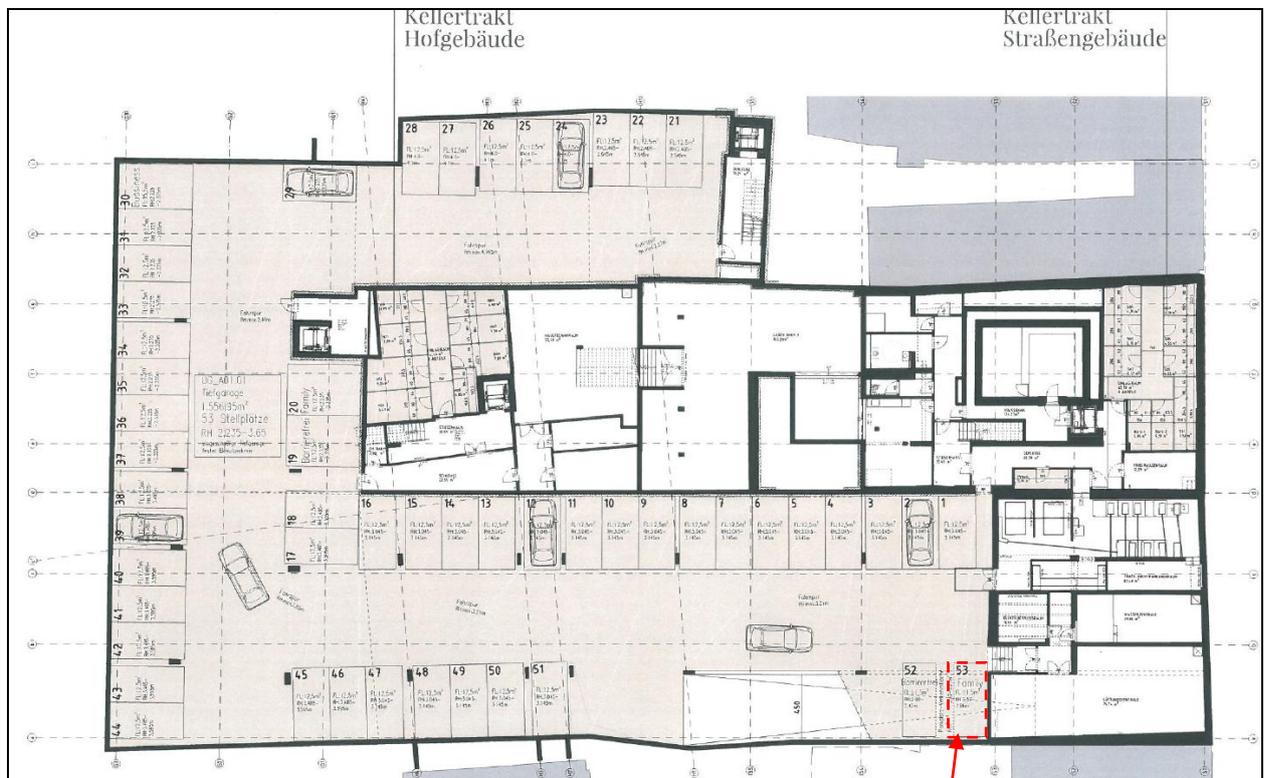
- 1 a 23/1934
DIENSTBARKEIT des Gehrechtes und der Wasserleitung gem Pkt I Kaufvertrag 1926-03-17 und Nachtrag 1934-01-03 für EZ 217
- b 1887/2014 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 278

- 2 a 2365/1967
DIENSTBARKEIT des Fahrrechtes gem Pkt IV Vertrag 1967-08-09 für EZ 277
- b 1887/2014 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 278
- 3 a 418/2012
DIENSTBARKEIT hinsichtlich Gst 596, und zwar des Rechtes des Gehens, sowie Befahrens mit hierzu geeigneten Fahrzeugen, insbesondere Baufahrzeuge sowie des Rechtes, unentgeltlich Müllgefäße und andere Fraktionen unterzubringen gemäß Dienstbarkeitsvertrag 2012-02-10 für Gst 592
- b 1887/2014 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 278
- 4 a 20260/2012
DIENSTBARKEIT hins Gst 596 gem. Pkt. 10.) Dienstbarkeitsvertrag 2012-04-27 für Gst 592
- b 1887/2014 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 278
- 5 a 22218/2012
DIENSTBARKEIT der Errichtung eines Flugdaches, der Benutzung der Gartentoilette und der Duldung eines überragenden Briefkastens je hins Gst 596 gem Pkt 3.) - 5.) Dienstbarkeitsvertrag 2012-12-11 für Eigentümer des Gst 592
- b 1887/2014 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 278
- 7 a 442/2016 4130/2016
DIENSTBARKEIT der Duldung des Bestandes, des Betriebs, der Überprüfung, der Instandhaltung, der Erneuerung und des Umbaus der Transformatorenanlage gem. Punkt 2. Dienstbarkeitsvertrag 2015-12-10 hins. Gst 596 für WIENER NETZE GmbH (FN 174300z)
- b 3604/2016 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 280
- 8 a 23/1934
DIENSTBARKEIT des Gehrechtes und der Wasserleitung gem Pkt I Kaufvertrag 1926-03-17 und Nachtrag 1934-01-03 für EZ 217
- b 1052/2017 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 277
- 9 a 418/2012 1562/2017
DIENSTBARKEIT hinsichtlich Gst 596, und zwar des Rechtes des Gehens, sowie Befahrens mit hierzu geeigneten Fahrzeugen, insbesondere Baufahrzeuge sowie des Rechtes, unentgeltlich Müllgefäße und andere Fraktionen unterzubringen gemäß Dienstbarkeitsvertrag 2012-02-10 für Gst 592
- b 1052/2017 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 277
- 10 a 20260/2012 1562/2017
DIENSTBARKEIT hins Gst 596 gem. Pkt. 10.) Dienstbarkeitsvertrag 2012-04-27 für Gst 592
- b 1052/2017 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 277
- 11 a 22218/2012 1562/2017
DIENSTBARKEIT der Errichtung eines Flugdaches, der Benutzung der Gartentoilette und der Duldung eines überragenden Briefkastens je hins Gst 596 gem Pkt 3.) - 5.) Dienstbarkeitsvertrag 2012-12-11 für Eigentümer des Gst 592
- b 1052/2017 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 277

- 26 auf Anteil B-LNR 108
 a 36/2021 Bedingter Zahlungsbefehl 2020-10-05
 PFANDRECHT vollstr. EUR 25.925,44
 (darin enthaltene Nebenforderung von EUR 140,--) 8,58 % Z
 (siehe Exekutionsbewilligungsbeschluss vom 25.1.2021 in
 Urkundensammlung), Kosten EUR 1.766,22 samt 4 % Z seit
 5.10.2020, Antragskosten EUR 1.011,78 für KONE AG
 (8 E 191/21k)
- 31 auf Anteil B-LNR 108
 a 2773/2021 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr. EUR 234.187,50 samt 8 % Z über
 dem Basiszinssatz (das sind derzeit 7,38 %) von 15.10.2019
 bis 1.7.2021, Kosten EUR 8.478,56 samt 4 % Z seit
 15.5.2021, Antragskosten EUR 2.005,53 für Ing. A
 Sauritschnig Alu-Stahl-Glas GmbH (8 E 2335/21d)
- b 2773/2021 Abweisung Mehrbegehren hins. Zinsen in Höhe von 1,2
 % aus EUR 234.187,50 von 15.10.2019 bis 1.7.2021 und ab
 1.7.2021 von 9,2 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz für
 Ing. A Sauritschnig Alu-Stahl-Glas GmbH (8 E 2335/21d)

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

4.2. Plan



4.3. Fotodokumentation

➤ Außenbereich



➤ UG – Tiefgarage

