

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1220 Wien, Schiffmühlenstraße 99/3/26

3100 St. Pölten, Schießstattring 31/6

Tel.: 0664 / 43 55 469

office@steiner-sv.at

www.steiner-sv.at

An das

Bezirksgericht St. Pölten

Schießstattring 6

3100 St.Pölten

Wien, 11.07.2025

GZ 10 E 24/24k

25014-3100

BEWERTUNGSGUTACHTEN

MITEIGENTUMSANTEIL - WOHNUNGSEIGENTUM



**Zur Ermittlung des VERKEHRSWERTES des Miteigentumsanteiles
- Wohnungseigentum an W 15 (= Top 7 Stiege 2) - an der Liegenschaft**

Grundbuch: 19598 Oberwagram

Einlagezahl: 387 **B-LNR:** 37

Mindestanteil: 556 / 8462

Bezirksgericht: St. Pölten

Adresse: 3100 St. Pölten, Purkersdorfer Straße 16+18, Salzerstraße 1+3

INHALTSVERZEICHNIS

Allgemeine Angaben
Befund
Beschreibung der Liegenschaft
Gutachten und Bewertung
Vergleichswert
Rechte und Lasten
Verkehrswert

Beilagen

Beilage 1	Grundbuchsauszug
Beilage 2	Wohnungsgrundriss
Beilage 3	Fotodokumentation
Beilage 4	Energieausweis (Auszug)
Beilage 5	Wohnungseigentumsvertrag

Literatur:

- + Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)
- + ÖNorm B 1802 Teil 1, Teil 2 und Teil 3
- + ÖNorm B 1800
- + Vergleichswertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
Kainz, 08/2004
- + Vergleichswertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz
Hubner, 09/2010
- + Sachwertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
Kainz, 10/2004
- + Sachwertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz
Steppan, 10/2010
- + Ertragswertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
Seiser, 11/2004
- + Ertragswertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz
Roth, 09/2010
- + Liegenschaftsbewertung, 6. Auflage, Wien 2010
Heimo Kranewitter
- + Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Köln 2002
Kleiber - Simon - Weyers
- + Nutzungsdauerkatalog
Landesverband Steiermark und Kärnten, 3.Auflage 2006
- + Immobilienbewertung Österreich, 4. aktualisierte und erweiterte Auflage 2022
Bienert / Funk

ALLGEMEINE ANGABEN

Liegenschaft	MITEIGENTUMSANTEIL - WOHNUNGSEIGENTUM an W 15 (= Top 7 Stiege 2) Grundbuch 19598 Oberwagram EZ 387 B-LNR. 37 Anteil: 556 / 8462 3100 St. Pölten, Purkersdorfer Straße 16+18, Salzerstraße 1+3
Auftraggeber	Bezirksgericht St.Pölten 3100 St.Pölten, Schießstattring 6 in der Exekutionssache GZ 10 E 24/24k des Bezirksgerichtes St.Pölten betreffend Feststellung des Verkehrswertes
Auftrag und Zweck der Bewertung	Feststellung des Verkehrswertes des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum an W 15 Grundbuch 19598 Oberwagram EZ 387 B-LNR. 37 Anteil: 556 / 8462 3100 St. Pölten, Purkersdorfer Straße 16+18, Salzerstraße 1+3 Bewertung erfolgt ohne Inventar
Bewertungsstichtag	12.06.2025
Befundaufnahme / Besichtigungstag	30.01.2025 (erfolglose Befundaufnahme) 03.04.2025 (erfolglose Befundaufnahme) und am 12.06.2025

Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

Grundbuchsauszug vom:	19.12.2024
Besichtigung vom:	12.06.2025
Erhebungen:	Grundbuchsabfragen am 19.12.2024 und am 12.06.2025 Bezirksgericht St.Pölten - Grundbuch am 30.01.2025 Magistrat der Stadt St.Pölten - Bauamt am 30.01.2025 Abfrage HV Oswald H. Borger GmbH vom 30.01.2025 Abfrage Flächenwidmungsplan am 16.06.2025 Abfrage Umweltbundesamt - Altlastenkarte am 16.06.2025 Erhebungen der Vergleichspreise
Unterlagen / Dokumente:	Einreichplan für die Erbauung eines Wohnhauses mit Geschäftslokal vom September 1961 Bericht des Stadtbauamtes - Wohnhaus mit Geschäftstrakt Zl.: 460/1/-634/Rei/Bl.- vom 09.11.1961 Bescheid Baubewilligung Wohnhaus mit Geschäftstrakt Zl.: 460/1/-634/Rei/Bl.- vom 28.11.1961 Bescheid Abwasserbeseitigung, Zl. IX-G-8/3-1962 vom 23.01.1962 Bescheid Schaffung einer Baustelle Zl.: 430/O.W.57/142/Za/W vom 23.07.1963 Bescheid Überfahrt zum Hause Salzerstraße Zl.: 437/25/Steil/Schn. Vom 10.12.1964 Bescheid Benützungs- und Wohnungsbewilligung Zl.: 460/7/O.W.422/Fi/Hi.- vom 16.12.1964 Bescheid Benützungsbewilligung Geschäftstrakt Zl.: 460/7/O.W.422/Fi/Pr vom 10.02.1966 Auswechslungsplan Geschäftslokal vom Mai 1966 Auswechslungsplan Wohnhausanlage vom Juli 1968 Bescheid Hauskanalanschluss GZ.: 460/14/O.W.422/Er/Et.- vom 10.08.1981 Ausführungsplan Kanal-Hausanschluss vom Mai 1982 Einreichplan für die Errichtung von Stahlbeton Fertiggaragen vom Juni 1982 Bescheid nachträgliche Baubewilligung Stahlbeton Fertiggaragen Zl.: 460/19/O.W.422/Fi/Th.- vom 23.12.1982 Bescheid Festsetzung der Jahresmietwerte Magistrat der Stadt St. Pölten, GZ.: 182/3/Dr.Ka/Kro.- vom 11.07.1969 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 16.08.1972 Kaufvertrag vom 05.04.2018 Schreiben HV Oswald H. Borger GmbH vom 31.01.2025 Jahresabrechnung 2023 Vorausschau für 2025 Monatsvorschreibung ab 01/2025 Energieausweis vom 23.03.2020 Topographische Beschreibung vom 11.06.1969 Wohnungsgrundriss Top W 15 (Top 7 Stiege 2)

BEFUND

Grundbuchsauszug

KATASTRALGEMEINDE 19598 Oberwagram
BEZIRKSGERICHT St. Pölten

EINLAGEZAHL 387

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 37 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 5757/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

Plombe 6245/2024

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
143/1	GST-Fläche *	1181	
	Bauf.(10)	612	
	Gärten(10)	569	Purkersdorfer Straße 16
			Purkersdorfer Straße 18
			Salzerstraße 1
			Salzerstraße 3

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

37 ANTEIL: 556/8462

a 3371/1975 Wohnungseigentum an W 15

b 2374/2018 IM RANG 2015/2018 Kaufvertrag 2018-04-05 Eigentumsrecht

***** C *****

48 auf Anteil B-LNR 37

a 2374/2018 Pfandbestellungsurkunde 2018-04-10

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 156.000,--
für BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft
und Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft
(FN 205340x)

c 3853/2024 Hypothekarklage (LG St. Pölten, 5 Cg 37/24 k)

d 5297/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens C-LNR 55

52 auf Anteil B-LNR 37

a 1689/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (5 C 168/24v)

55 auf Anteil B-LNR 37

a 5297/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 173.839,52
7,15 % Z pro Jahr aus EUR 52.983,41 ab 2024-06-29
4,00 % Z pro Jahr aus EUR 52.983,41 ab 2024-06-29
6,00 % Z pro Jahr aus EUR 120.856,11 ab 2024-07-22
4,00 % Z pro Jahr aus EUR 120.856,11 ab 2024-07-22

Kosten EUR 7.755,49 samt 4 % Z seit 2024-09-05
Antragskosten EUR 2.175,67 für
BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und
Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft
(FN 205340x)
IM RANG C-LNR 48 (10 E 24/24k)
56 auf Anteil B-LNR 37
a 5757/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (7 C 692/24t)

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

BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

Gebäudebeschreibung, Beschaffenheit und Nutzung

Das Wohngebäude wurde im Jahr 1964 fertiggestellt und besteht aus zwei Stiegehäuser mit einem zusammenhängenden Kellergeschoss und jeweils einem Erdgeschoss und zwei Obergeschossen. An der Purkersdorfer Straße befindet sich ein Nebengebäude mit einem Geschäftslokal. Hofseitig befindet sich ein ebenerdiges Garagengebäude mit 4 Garagenboxen.

Im Kellergeschoss sind die Kellerabteile der Wohnungen, eine Waschküche, ein Fahrrad- und Kinderwagenraum und Technikräume untergebracht. In den Erdgeschossen und den Obergeschossen sind Wohnungen angeordnet.

Die zu bewertende Wohnung Top W 15 (= Top 7 Stiege 2) befindet sich im 2.Obergeschoss der Stiege 2. Die Eingangsbereiche sind mit Gegensprechanlagen mit Türöffner zu den einzelnen Wohnungen verbunden. Das Gebäude ist mit keinem Personenaufzug ausgestattet.

Das Wohnhaus ist in Massivbauweise errichtet und hat eine einfach gegliederte Fassade.

Das Dach ist als Flachdach ausgebildet.

Der Innenhof ist teilweise befestigt und teilweise begrünt.

Das Wohnhaus ist parifiziert, an den Wohnungen und dem Geschäftslokal ist Wohnungseigentum begründet und im Grundbuch der EZ 387 einverleibt. Die Kellerabteile sind den Wohnungen nicht als Zubehör gemäß WEG zugeordnet.

Die Wohnhausanlage ist in einem dem Alter entsprechend mittleren Zustand vorhanden.

Wohnungsbeschreibung

Die Wohnung Top W 15 (= Top 7 Stiege 2) liegt im 2.Obergeschoss und besteht aus einem Vorraum, einem Bad mit WC, einem Wohnzimmer mit Küche und zwei Zimmer. Die Wohnung ist mit der Küche und dem Wohnzimmer westseitig (zur Salzerstraße) und den zwei Zimmer ostseitig (zum Innenhof) ausgerichtet. Die Wohnung wird durch Kunststofffenster belichtet.

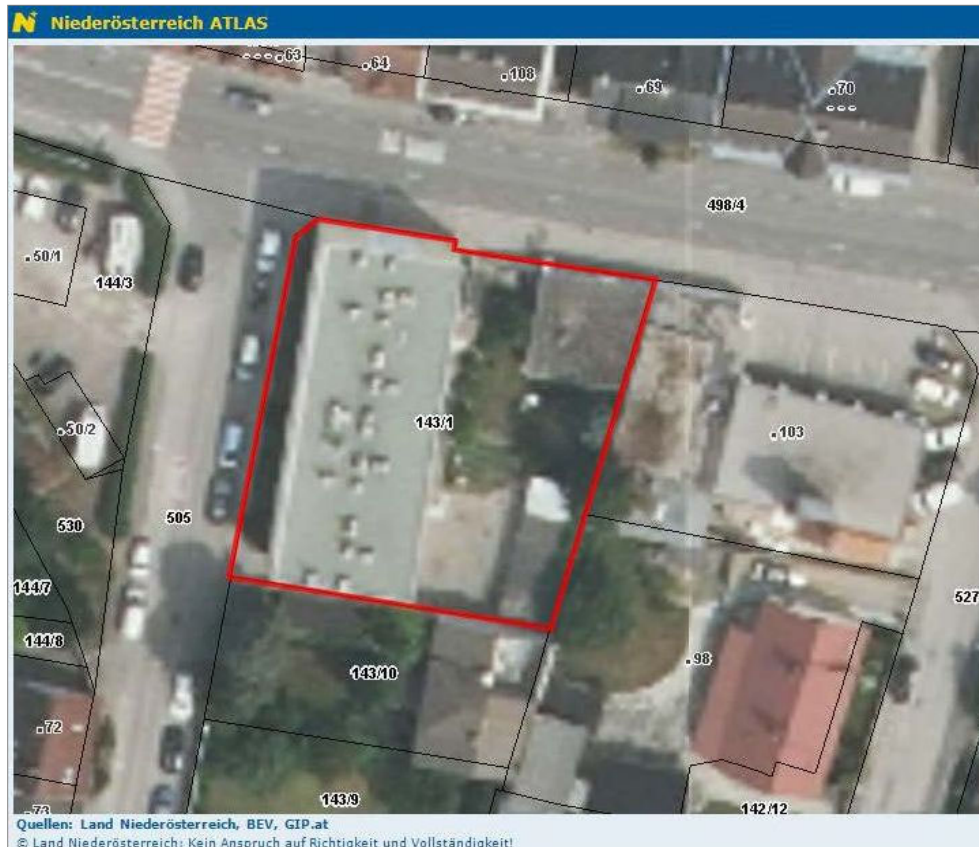
Die Wohnung wird durch eine Gastherme im Bad beheizt und mit Warmwasser versorgt.

Im Vorraum befindet sich der Wohnungsapparat der Gegensprechanlage und der Elektrosicherungskasten.

Im Kellergeschoss wird ein Kellerabteil genutzt, das Kellerabteil ist der Wohnung nicht als Zubehör gemäß WEG zugeordnet.

Die Wohnung ist in einem durchschnittlichen Zustand vorhanden, Heizungsleitungen sind auf Putz verlegt, teilweise fehlen Sockelleisten bei den Bodenbelägen.

Bauwerksstatische und vermessungstechnische Überprüfungen sowie bautechnische und haustechnische Bauwerksüberprüfungen haben durch den Sachverständigen im Zuge der Befundaufnahme auftragsgemäß nicht stattgefunden (kein bautechnisches Gutachten), die Beschreibung der vorhandenen Bauausführungen erfolgte ausschließlich durch augenscheinliche Befundung des Gebäudebestandes (ohne Bauwerksöffnungen).



Wohnungsausstattung

Vorraum:

Boden: Vinylbelag
 Wände: geputzt und gemalt
 Decke: geputzt und gemalt
 Türe: Wohnungseingangstüre: glatte Holztüre in Holzzarge
 Wohnungsapparat der Gegensprechanlage
 Elektrosicherungskasten auf Putz montiert

Bad/WC:

Boden: Fliesen
 Wände: Fliesen auf ca. 2m, darüber geputzt und gemalt
 Decke: geputzt und gemalt
 Türe: glatte Holztüre in Stahlzarge
 Heizung: Handtuchheizkörper
 Dusche mit Armatur
 Handwaschbecken mit Armatur
 Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten
 Waschmaschinenanschluss
 Gastherme

Küche: Boden: Vinylbelag
 Wände: geputzt und gemalt
 Decke: geputzt und gemalt
 Türe: offen zu Wohnzimmer
 Fenster: Kunststofffenster
 Heizung: Plattenheizkörper
 zweizeilige Küchenausstattung mit Geräten

Wohnzimmer:

Boden: Vinylbelag
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: offener Durchgang
Fenster: Kunststofffenster
Heizung: Plattenheizkörper

Sockelleisten fehlen teilweise

Heizungsleitungen auf Putz

2 Zimmer:

Boden: Vinyl, Laminat
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: glatte Holztüre in Holzzarge
Fenster: Kunststofffenster
Heizung: Plattenheizkörper

Sockelleisten fehlen teilweise

Heizungsleitungen auf Putz

Die vorhandene Möblierung und das sonstige Inventar sind nicht Gegenstand der Bewertung.

Topografie

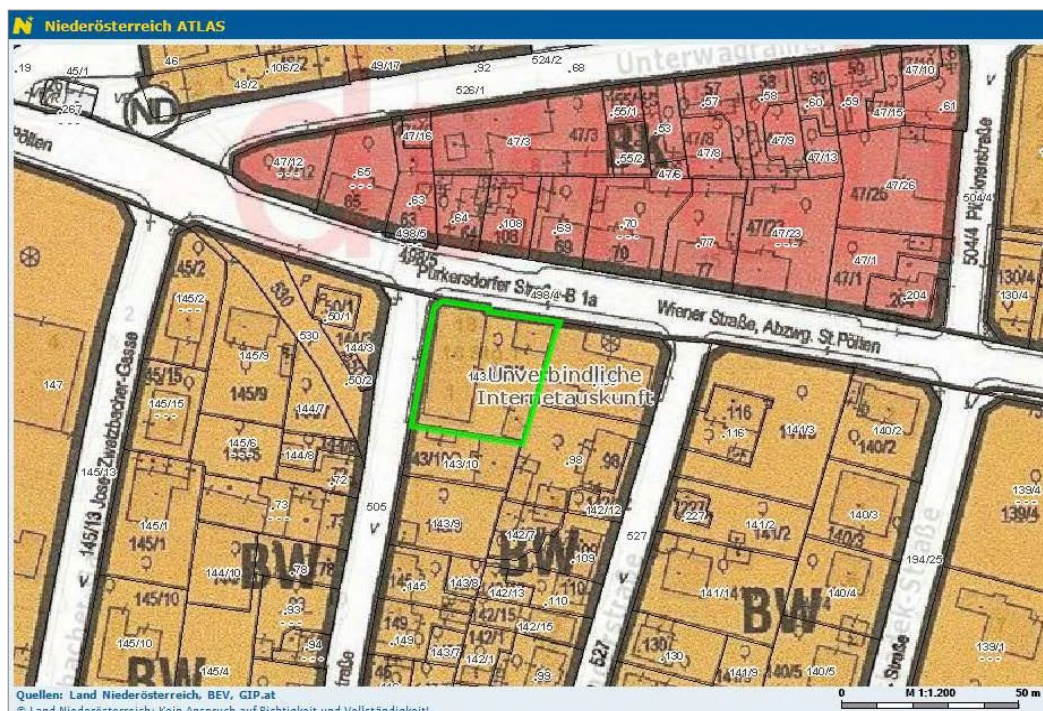
Nutzfläche Wohnung Top W 15 (Top 7 Stiege 2): 74,18 m²

Die Nutzfläche ist der von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellten topographischen Beschreibung bzw. der Festsetzung der Jahresmietwerte des Magistrates der Stadt St. Pölten, GZ.: 182/3/Dr.Ka/Kro.-vom 11.07.1969 entnommen.

Eine vermessungstechnische Überprüfung der Nutzflächen in Bezug auf die Planmaße ist im Zuge der Befundaufnahme durch den Sachverständigen nicht erfolgt (Angabe Nutzflächen ohne geodätische Überprüfung des Bestandes).

Flächenwidmung

Gemäß gültigem Flächenwidmungsplan des Landes Niederösterreich befindet sich die Liegenschaft im "Bauland Wohngebiet - BW".



Lage, Maße und Form

Die Liegenschaft besteht aus dem Grundstück mit der Nr. 143/1 in der EZ 387 und grenzt nordseitig an die Purkersdorfer Straße und westseitig an die Salzerstraße.

Die Grundstücksfläche ist als nahezu eben und waagrecht zu bezeichnen.

Größe der Liegenschaft

Grundstücksfläche der Liegenschaft	EZ 387	1.181 m ²
------------------------------------	--------	----------------------

Die angegebene Fläche entspricht dem derzeitigen Grundbuchsstand. Eine vermessungstechnische Überprüfung auf Übereinstimmung mit dem Bestand in der Natur wurde nicht durchgeführt.

Bewilligungen

Das Gebäude wurde aufgrund der Baubewilligung, Zl.: 460/1/-634/Rei/Bl.- vom 28.11.1961 errichtet. Die Benützungsbewilligungen liegen unter der Aktenzahl 460/7/O.W.422/Fi/Hi.- vom 16.12.1964 (Wohngebäude) und 460/7/O.W.422/Fi/Pr vom 10.02.1966 (Geschäftstrakt) auf.

Anschlüsse

Die Liegenschaft ist an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen und verfügt über Strom-, Gas-, Wasser- und Kanalanschluss.

Verwaltung des Wohnhauses

Das Wohnhaus wird von der Hausverwaltung

Immobilienmakler und Verwalter

Oswald H. Borger GmbH

3100 St. Pölten, Wiener Straße 3

verwaltet.

Betriebskosten - monatliche Aufwendungen

Die monatliche Vorschreibung beträgt gem. Vorschreibung ab 01/2025 derzeit (inkl. Umsatzsteuer):

BK Akonto	239,10 €
Rücklagen	48,86 €
AHS Darlehen gef.	15,57 €
AHS Darl. nicht gefördert	77,57 €
HV Honorar	29,81 €
Vorschreibung per Monat	410,91 €

Die Aufwendungen für elektrische Energie und Gas sind verbrauchsabhängig mit den Energieversorgern zu verrechnen.

Rücklagen Wohnhausanlage

Die Instandhaltungsrücklage für die Liegenschaft beträgt gemäß Schreiben der Hausverwaltung per 31.12.2024 rund € 30.200,- zu Gunsten der Eigentümergemeinschaft.

Gemäß Schreiben der Hausverwaltung beträgt das offene Darlehen per 01/2025 rund € 3.088,72.

Bestandrechte - Vermietung

Der Verpflichtete wurde vom Gericht anlässlich der Anordnung der Schätzung ausdrücklich um Übermittlung aller Unterlagen insbesondere betreffend Bestandrechte ersucht.

Da von Verpflichtetenseite keinerlei Reaktion erfolgte und auch sonst keine Hinweise für das Vorhandensein von Mietrechten bestehen, wird von Bestandfreiheit ausgegangen.

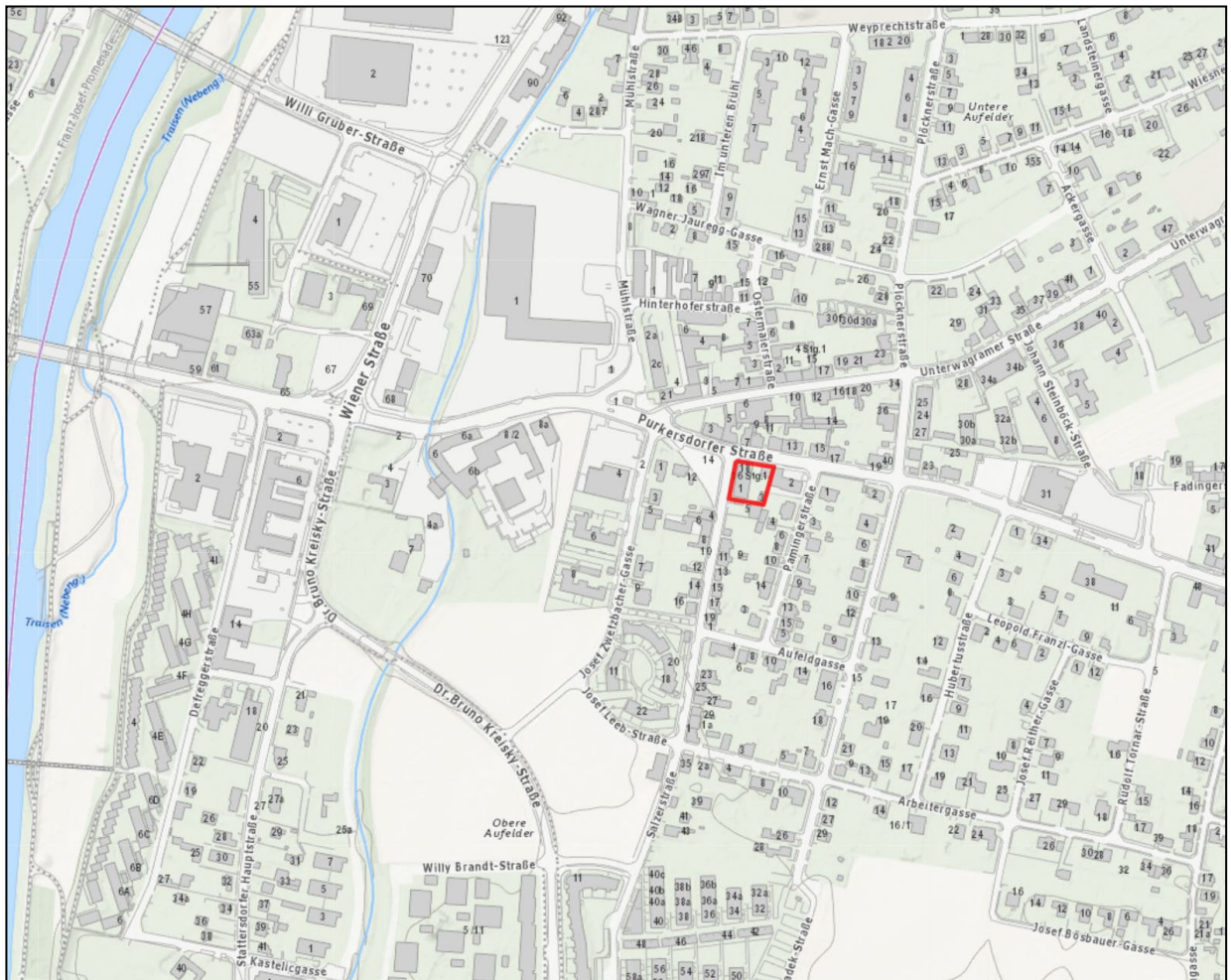
Kontaminierung

Gemäß Abfrage beim Umweltbundesamt vom 16.06.2025 scheint die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in der Altlastenkarte des Umweltbundesamtes nicht auf.

Eine gesonderte Überprüfung der Liegenschaft auf Kontaminierung wurde nicht durchgeführt.

Lage, Verkehrsverhältnisse

Die Liegenschaft liegt in St. Pölten, im Stadtteil Oberwagram, rund 1km östlich des Stadtzentrums und östlich der Traisen (Radweg und Grünzone entlang der Traisen), in einem überwiegend mit Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und kleineren Mehrfamilienwohnhäusern bebauten Gebiet.



Quelle: <https://atlas.noel.gv.at/atlas>

Der nächstgelegene Autobahnanschluss der A1-Westautobahn (Anschlussstelle "St. Pölten Süd") ist in rund 4,5km zu erreichen, die Anschlussstelle "St. Pölten Ost" der S33-Kremser Schnellstraße liegt in einer Entfernung von rund 1,0km. An öffentlichen Verkehrsmitteln stehen Stadtbuslinien in das Stadtzentrum und zum Hauptbahnhof zur Verfügung.

Infrastruktur

Die Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der nahen Umgebung vorhanden. Sehr gute Geschäfts-Infrastruktur ist im Stadtzentrum von St. Pölten gegeben, das Einkaufszentrum "Traisenpark" ist in rund 3,5km erreichbar.

Die Landeshauptstadt verfügt über alle wichtigen Verwaltungseinrichtungen. Neben der Stadtverwaltung und der Bezirkshauptmannschaft befindet sich in St. Pölten auch der Sitz der Landesregierung.

Weiters befinden sich in St. Pölten das Landeskrankenhaus, das Landes- und Bezirksgericht, sowie das Militärkommando von Niederösterreich.

St. Pölten als Schulstadt bietet nahezu alle Schultypen und einzelne Fachhochschulen an.

Allgemeine Bewertungsgrundlagen

Das Ziel der vorzunehmenden Bewertung ist der Verkehrswert der gegenständlichen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr von jedermann, demnach unbeeinflusst von persönlichen und ungewöhnlichen Verhältnissen, nach Beschaffenheit, Lage und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich der Preis nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmt.

Bewertungsmethode

Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen

das Vergleichswertverfahren

das Sachwertverfahren

und das Ertragswertverfahren

zur Verfügung.

Bei jeder Bewertung ist zu prüfen, welches Verfahren zum Ziel führt.

Für die Bewertung einer Eigentumswohnung ist das **Vergleichswertverfahren** als das für Miteigentumsanteile - Wohnungseigentum geeignete Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

Aus dem Ergebnis des Wertermittlungsverfahrens ist der **Verkehrswert** des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum abzuleiten.

Der Vergleichswert

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.

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.

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.

Hinweise zur Bewertung

- Die beschriebenen elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen und Anlagen, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft, deren ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt. Weiters wird angenommen, dass diese Anlagen dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen. Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in dem Gutachten nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind.
- Nicht beauftragt ist - soweit überhaupt vorhanden - Zirkulationsleitungen einer zentralen Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen und Armaturen selbst, vorhandene Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dergleichen, somit alle Bereiche der Wasserversorgung, weiters Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlage und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach Legionellenkonzentration zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nachweisbare oder geringe Legionellenkonzentration (i.S. des DVGW-Arbeitsblattes W551) in den oben beschriebenen Anlagen vorhanden ist somit die Maßzahl von 100KBE/100ml nicht überschritten wird.
- Soweit nichts anderes augenscheinlich feststellbar ist, wird angenommen, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt wurden.
- Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf dominante Ausstattungsmerkmale. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.
- 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 werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner Erfahrungen angesetzt und wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, als sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind, und dies nur demonstrativ.
- 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.
- Der rechtlichen Bewertung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar oder sonst bekannt geworden sind.
- Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.
- Dieses Gutachten ist allein für den oben genannten Zweck erstellt worden. Seitens des Gutachters kann keine Haftung übernommen werden für den Fall, dass sich andere, sei es zum genannten oder zu einem anderen Zweck, darauf berufen.

Vergleichswert

Die Bewertung erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren im Sinn des § 4 LBG.

Bewertung

Als Vergleichsdaten wurden Preise von Verkaufsvorgängen von Eigentumswohnungen aus den Jahren 2023 bis 2024 in vergleichbaren Wohnlagen in der näheren Umgebung erhoben. Aus dem Jahr 2025 liegen keine geeigneten Daten vor.

Wertbeeinflussende Unterschiede der einzelnen Vergleichsdaten (Vergleichswohnungen) im Bezug zur bewertungsgegenständlichen Wohnung mussten wertmäßig vergleichbar gemacht (harmonisiert) und entsprechend den wertmäßigen Veränderungen der Kaufpreise auf das Bewertungsjahr valorisiert werden.

Bodenkontaminationen wurden vom gefertigten Sachverständigen nicht untersucht.

Vergleichsobjekte - Kaufvorgänge 2023 bis 2024

Vergleichsobjekt 1 *Stattersdorfer Hauptstraße 18*

Tagebuchzahl	2495/2023
Mindestanteil	97 / 7825
Nutzfläche	81,00 m ² + Loggia
Kaufpreis inkl. KFZ-Stellpl.	€ 161.000,00
abzügl. KFZ-Stellpl.	-€ 15.000,00
Kaufpreis	€ 146.000,00
Lage vergleichbar	0%
Gebäudealter	-5%
Freiflächen	-10%
Harmonisierungsfaktor	-15%
harmonisierter Kaufpreis	€ 124.100,00
Datum Kaufvertrag	30.03.2023
Valorisierung zum Bewertungsstichtag	0,0%
Kaufpreis Stand 2025	€ 124.100

Vergleichsobjekt 2 *Johann Steinböck-Straße 5*

Tagebuchzahl	3358/2024
Mindestanteil	74 / 2387
Nutzfläche	71,00 m ² + Loggia
Kaufpreis inkl. KFZ-Stellpl.	€ 169.000,00
abzügl. KFZ-Stellpl.	-€ 15.000,00
Kaufpreis	€ 154.000,00
Lage vergleichbar	0%
Gebäudealter	-5%
Freiflächen	-10%
Harmonisierungsfaktor	-15%
harmonisierter Kaufpreis	€ 130.900,00
Datum Kaufvertrag	24.04.2024
Valorisierung zum Bewertungsstichtag	0,0%
Kaufpreis Stand 2025	€ 130.900

Vergleichsobjekt 3 *Jägerstraße 6*

Tagebuchzahl 5513/2024

Mindestanteil 204 / 33590

Nutzfläche 110,00 m² + Loggia

Kaufpreis inkl. KFZ-Stellpl. € 175.780,00

abzügl. KFZ-Stellpl. -€ 15.000,00

Kaufpreis € 160.780,00

<i>Lage vergleichbar</i>	0%
<i>Gebäudealter</i>	-5%
<i>Freiflächen</i>	-10%

Harmonisierungsfaktor	-15%
harmonisierter Kaufpreis	€ 136.663,00

Datum Kaufvertrag 28.08.2024

Valorisierung zum Bewertungsstichtag 0,0%

Kaufpreis Stand 2025 **€ 136.663****Vergleichsobjekt 4** *Stattersdorfer Hauptstraße 18*

Tagebuchzahl 5071/2024

Mindestanteil 87 / 7825

Nutzfläche 78,00 m²

Kaufpreis inkl. KFZ-Stellpl. € 128.950,00

abzügl. KFZ-Stellpl. -€ 15.000,00

Kaufpreis € 113.950,00

<i>Lage vergleichbar</i>	0%
<i>Gebäudealter</i>	-5%
<i>Freiflächen</i>	0%

Harmonisierungsfaktor	-5%
harmonisierter Kaufpreis	€ 108.253,00

Datum Kaufvertrag 05.09.2024

Valorisierung zum Bewertungsstichtag 0,0%

Kaufpreis Stand 2025 **€ 108.253****Vergleichsobjekt 5** *O.Kernstock-Straße 9*

Tagebuchzahl 5395/2024

Mindestanteil 534 / 4348

Nutzfläche 74,00 m² + Loggia

Kaufpreis € 135.000,00

<i>Lage vergleichbar</i>	0%
<i>Gebäudealter</i>	-5%
<i>Freiflächen</i>	-10%

Harmonisierungsfaktor	-15%
harmonisierter Kaufpreis	€ 114.750,00

Datum Kaufvertrag 10.10.2024

Valorisierung zum Bewertungsstichtag 0,0%

Kaufpreis Stand 2025 **€ 114.750**

Vergleichsobjekt 6 *Stattersdorfer Hauptstraße 18*

Tagebuchzahl 5601/2024

Mindestanteil 198 / 15650

Nutzfläche 76,00 m² + Loggia

Kaufpreis inkl. KFZ-Stellpl. € 140.000,00

abzügl. KFZ-Stellpl. -€ 15.000,00

Kaufpreis € 125.000,00

<i>Lage vergleichbar</i>	0%
<i>Gebäudealter</i>	-5%
<i>Freiflächen</i>	-10%

Harmonisierungsfaktor	-15%
harmonisierter Kaufpreis	€ 106.250,00

Datum Kaufvertrag 16.10.2024

Valorisierung zum Bewertungsstichtag 0,0%

Kaufpreis Stand 2025 **€ 106.250****Vergleichsobjekt 7** *Engerthstraße 6*

Tagebuchzahl 6037/2024

Mindestanteil 164 / 33590

Nutzfläche 73,00 m²

Kaufpreis € 125.500,00

<i>Lage vergleichbar</i>	0%
<i>Gebäudealter</i>	-5%
<i>Freiflächen</i>	0%

Harmonisierungsfaktor	-5%
harmonisierter Kaufpreis	€ 119.225,00

Datum Kaufvertrag 27.11.2024

Valorisierung zum Bewertungsstichtag 0,0%

Kaufpreis Stand 2025 **€ 119.225**

	Nutzfläche	harm. + valor. Kaufpreis	y €/m ²
Vergleichsobjekt 1	81,00	124.100	1.532,1
Vergleichsobjekt 2	71,00	130.900	1.843,7
Vergleichsobjekt 3	110,00	136.663	1.242,4
Vergleichsobjekt 4	78,00	108.253	1.387,9
Vergleichsobjekt 5	74,00	114.750	1.550,7
Vergleichsobjekt 6	76,00	106.250	1.398,0
Vergleichsobjekt 7	73,00	119.225	1.633,2
Summen	563,00	840.141	10.587,9
arithmetisches Mittel			1.512,6

Vergleichspreis zum Stichtag: **ist rund** **1.510 € / m² Nutzfläche****Ermittlung Vergleichswert** berechnen: 74,18 m² x 1.510 = 112.012 €**Wertminderung wegen Mängel und Schäden sowie Abnutzung**

Für die vorhandenen Mängel und Schäden sowie Abnutzung

wird ein Abzug in der Höhe von 5,0% getätigt. = -5.601 €

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

Berücksichtigung offenes Sanierungsdarlehen rund -3.100 €

Vergleichswert des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum 103.311 €

Ermittlung der Rechte und Lasten

Im Grundbuch der EZ 387 B-LNR 37 mit Abfragedatum 19.12.2024 sind folgende Rechte und Lasten eingetragen:

Eintragungen im A2-Blatt:

keine Eintragungen

Eintragungen im C-Blatt:

***** C *****

- 48 auf Anteil B-LNR 37
 - a 2374/2018 Pfandbestellungsurkunde 2018-04-10
 - PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 156.000,--
 - für BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft
 - und Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft
 - (FN 205340x)
 - c 3853/2024 Hypothekarklage (LG St. Pölten, 5 Cg 37/24 k)
 - d 5297/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens C-LNR 55
- 52 auf Anteil B-LNR 37
 - a 1689/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (5 C 168/24v)
- 55 auf Anteil B-LNR 37
 - a 5297/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 173.839,52
 - 7,15 % Z pro Jahr aus EUR 52.983,41 ab 2024-06-29
 - 4,00 % Z pro Jahr aus EUR 52.983,41 ab 2024-06-29
 - 6,00 % Z pro Jahr aus EUR 120.856,11 ab 2024-07-22
 - 4,00 % Z pro Jahr aus EUR 120.856,11 ab 2024-07-22
 - Kosten EUR 7.755,49 samt 4 % Z seit 2024-09-05
 - Antragskosten EUR 2.175,67 für
 - BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und
 - Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft
 - (FN 205340x)
 - IM RANG C-LNR 48 (10 E 24/24k)
- 56 auf Anteil B-LNR 37
 - a 5757/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (7 C 692/24t)

PFANDRECHTE werden im Zuge der Wertermittlung nicht berücksichtigt (keine wertbeeinflussenden Lasten), sind jedoch im Zuge einer Veräußerung entsprechend zu berücksichtigen.

Rechte und Lasten

0 €

Ermittlung des Verkehrswertes

Vergleichswert des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum		103.311 €
Marktanpassung / Berücksichtigung der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs	0%	0 €
Verkehrswert ohne Rechte und Lasten		103.311 €
Rechte und Lasten		0 €
		103.311 €
Verkehrswert mit Rechte und Lasten	gerundet	103.000 €

Da bei der Wertermittlung alle wertbeeinflussenden Faktoren berücksichtigt werden konnten, kann der Vergleichswert mit dem Verkehrswert gleichgesetzt werden. Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht notwendig.

Verkehrswert mit Rechte und Lasten	103.000 €
---	------------------

(in Worten Euro Einhundertdreitausend)

Der Verkehrswert versteht sich als "geldlastenfreier" Wert des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum an W 15 (= Top 7 Stiege 2).

Bauwerksstatische und vermessungstechnische Überprüfungen sowie bautechnische und haustechnische Bauwerksüberprüfungen haben durch den Sachverständigen im Zuge der Befundaufnahme auftragsgemäß nicht stattgefunden (kein bautechnisches Gutachten), die Beschreibung der vorhandenen Bauausführungen erfolgte ausschließlich durch augenscheinliche Befundung des Gebäudebestandes (ohne Bauwerksöffnungen).

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Das Gutachten umfasst 17 Seiten.

25014-3100

BEILAGENSAMMLUNG

ZUM BEWERTUNGSGUTACHTEN MITEIGENTUMSANTEIL - WOHNUNGSEIGENTUM

**Zur Ermittlung des V E R K E H R S W E R T E S des Miteigentumsanteiles
- Wohnungseigentum an W 15 (= Top 7 Stiege 2) - an der Liegenschaft**

Grundbuch: 19598 Oberwagram
Einlagezahl: 387 **B-LNR:** 37
Mindestanteil: 556 / 8462
Bezirksgericht: St. Pölten
Adresse: 3100 St. Pölten, Purkersdorfer Straße 16+18, Salzerstraße 1+3

INHALTSVERZEICHNIS

Beilage 1	Grundbuchsauszug
Beilage 2	Wohnungsgrundriss
Beilage 3	Fotodokumentation
Beilage 4	Energieausweis (Auszug)
Beilage 5	Wohnungseigentumsvertrag

GRUNDBUCHSAUSZUG

KATASTRALGEMEINDE 19598 Oberwagram
BEZIRKSGERICHT St. Pölten

EINLAGEZAHL 387

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 37 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 5757/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

Plombe 6245/2024

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
143/1	GST-Fläche *	1181	
	Bauf.(10)	612	
	Gärten(10)	569	Purkersdorfer Straße 16
			Purkersdorfer Straße 18
			Salzerstraße 1
			Salzerstraße 3

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

37 ANTEIL: 556/8462

a 3371/1975 Wohnungseigentum an W 15

b 2374/2018 IM RANG 2015/2018 Kaufvertrag 2018-04-05 Eigentumsrecht

***** C *****

48 auf Anteil B-LNR 37

a 2374/2018 Pfandbestellungsurkunde 2018-04-10

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 156.000,--
für BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft
und Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft
(FN 205340x)

c 3853/2024 Hypothekarklage (LG St. Pölten, 5 Cg 37/24 k)

d 5297/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens C-LNR 55

52 auf Anteil B-LNR 37

a 1689/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (5 C 168/24v)

55 auf Anteil B-LNR 37

a 5297/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 173.839,52

7,15 % Z pro Jahr aus EUR 52.983,41 ab 2024-06-29

4,00 % Z pro Jahr aus EUR 52.983,41 ab 2024-06-29

6,00 % Z pro Jahr aus EUR 120.856,11 ab 2024-07-22

4,00 % Z pro Jahr aus EUR 120.856,11 ab 2024-07-22

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Kosten EUR 7.755,49 samt 4 % Z seit 2024-09-05
Antragskosten EUR 2.175,67 für
BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und
Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft
(FN 205340x)

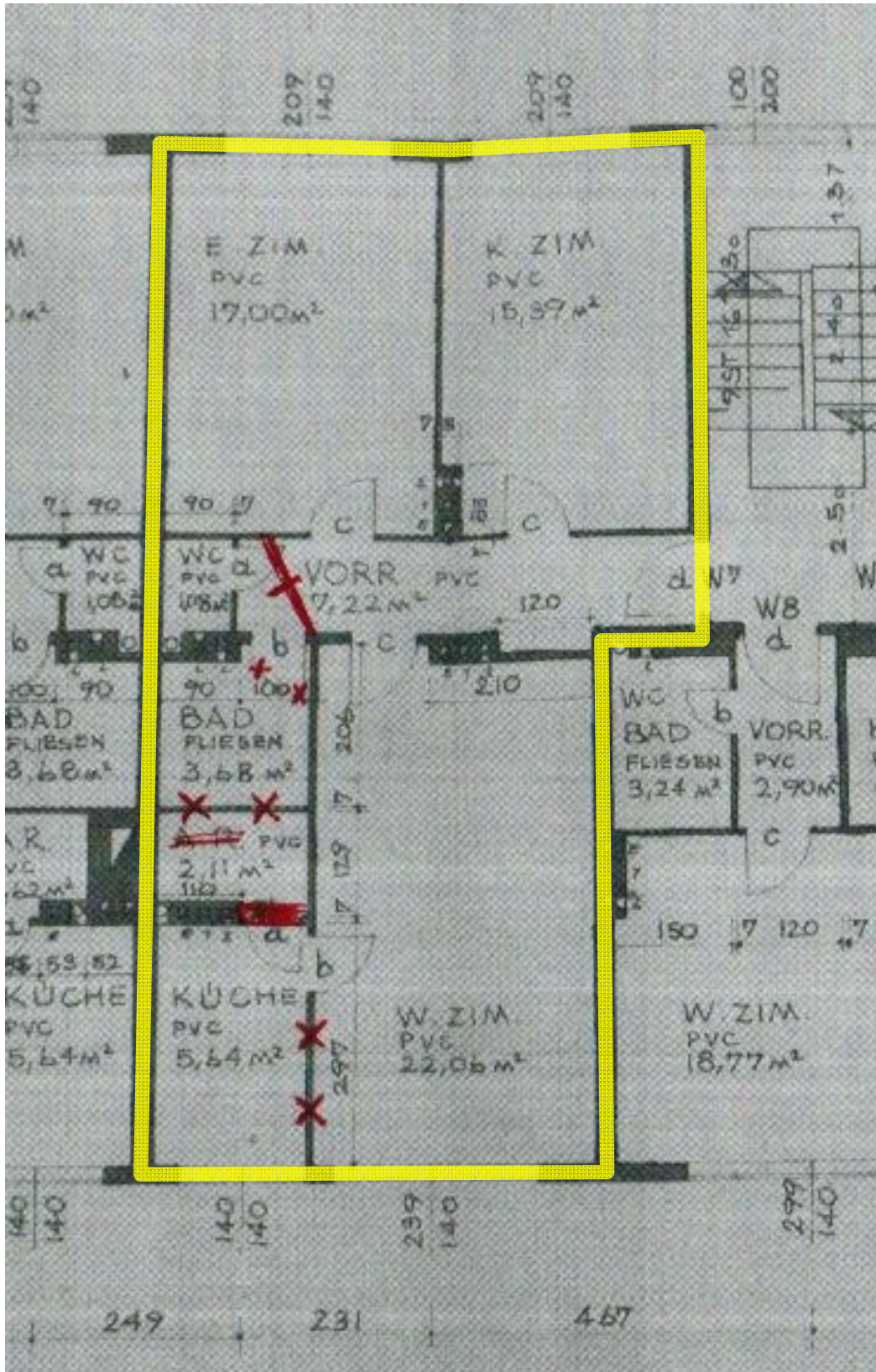
IM RANG C-LNR 48 (10 E 24/24k)

56 auf Anteil B-LNR 37

a 5757/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (7 C 692/24t)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.



FOTODOKUMENTATION



Ansicht
Salzerstraße



Innenhof



Garagen



Bad



Bad - WC

Küche



Wohnzimmer



Zimmer



Zimmer



Kellerabteile

ENERGIEAUSWEIS (AUSZUG)

Energieausweis für Wohngebäude





OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

BEZEICHNUNG	3100 St. Pölten, WHA Salzerstraße 1 - 3		
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	1961
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	2015
Straße	Salzerstraße 1-3	Katastralgemeinde	Oberwagram
PLZ/Ort	3100 St. Pölten	KG-Nr.	19598
Grundstücksnr.	143/1	Seehöhe	276 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR

	HWB _{Ref,SK}	PEB _{SK}	CO _{2,SK}	f _{GEE}
A ++				
A +				
A				
B				
C	C	B	B	C
D				
E				
F				
G				

HWB_{Ref}: 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.

WWWB: Der Warmwasserverbrauch ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasser-wärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen 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_{GEE}: 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_{en}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{nen}) 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 für Allplan (20200228) 64 Bit V2021

Energieausweis für Wohngebäude

OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015



GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	1368,8 m²	charakteristische Länge	2,38 m	mittlerer U-Wert	0,66 W/m²K
Bezugsfläche	1095,1 m²	Heiztage	234 d/a	LEK _T -WERT	44,94
Brutto-Volumen	4275,2 m³	Heizgradtage	3571 Kd/a	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	1794,57 m²	Klimaregion	N	Bauweise	schwer
Kompaktheit (A/V)	0,42	Norm-Außentemperatur	-14,6 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	k.A.	HWB _{Ref,RK}	65,4	kWh/m²a
Heizwärmebedarf		HWB _{RK}	65,4	kWh/m²a
End-/Lieferenergiebedarf	k.A.	E/LEB _{RK}	106,4	kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	k.A. Nachweis über E-/LEB geführt	f _{GEE}	1,13	
Erneuerbarer Anteil	k.A.			

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	96.900 kWh/a	HWB _{Ref,SK}	70,8	kWh/m²a
Heizwärmebedarf	96.900 kWh/a	HWB _{SK}	70,8	kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	17.487 kWh/a	WWWB	12,8	kWh/m²a
Heizenergiebedarf	131.118 kWh/a	HEB _{SK}	95,8	kWh/m²a
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H}	1,15	
Haushaltsstrombedarf	22.483 kWh/a	HHSB	16,4	kWh/m²a
Endenergiebedarf	153.601 kWh/a	EEB _{SK}	112,2	kWh/m²a
Primärenergiebedarf	196.458 kWh/a	PEB _{SK}	143,5	kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	183.107 kWh/a	PEB _{n,em,SK}	133,8	kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	13.351 kWh/a	PEB _{em,SK}	9,8	kWh/m²a
Kohlendioxidemissionen (optional)	37.155 kg/a	CO ₂ _{SK}	27,1	kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE}	1,13	
Photovoltaik-Export		PV _{Export,SK}		kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	HOGE Bau-GmbH
Ausstellungsdatum	23.März 2020	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	23.März 2030		

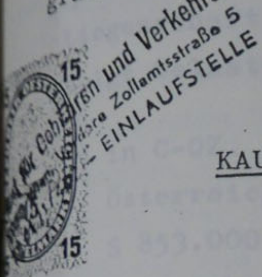
Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

2

Version: AX3000 für Allplan (20200228) 64 Bit V2021

Beilage 5

Gem. § 4 (1) Zif. 3 GrEStG.
Grundwerbsteuerfrei



Angezeigt am 21 MAI 1973 d. österr. B.R.P.
68485 verbucht

Finanzamt für Gebühren u.
Verkehrsteuern in Wien

3371/75

KAUF- und WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

/A

abgeschlossen zwischen der

Gemeinnützige Wohnbauvereinigung Gesellschaft m.b.H.,
Wien 18., Martinstraße 79-81, als Verkäuferin einerseits
und den
im Punkt XXI., Spalte 2 genannten Personen als Käufer an-
dererseits.

I.

Die Verkäuferin ist Eigentümerin der EZ. 387, des Grund-
buches über die Kat.Gem. Oberwagram, Haus KNr. 422, Salzer-
straße ONr. 1 und ONr. 3 bzw. Purkersdorferstraße ONr. 16
und ONr. 18, bestehend aus dem Grundstück 143/1 Wiese.

Sie verkauft und übergibt von dieser Liegenschaft an die im
Punkt XXI., Spalte 2 genannten Personen die in Spalte 3
eingetragenen Anteile zu den in Spalte 6 genannten Kaufprei-
sen.

Die Käufer übernehmen die im Punkt II., lit. a bis g ange-
führten pfandrechtlich sichergestellten Forderungen unter
Anrechnung auf die Kaufpreise (Punkt XXI., Spalte 6) und
haben die restlichen Barzahlungen vor Unterfertigung dieses
Vertrages geleistet.

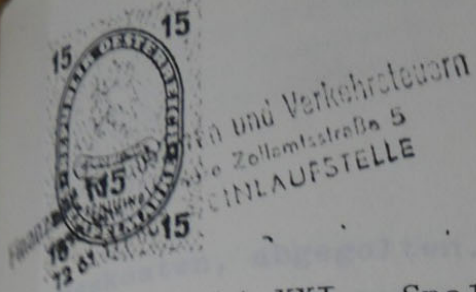
II.

Die Vertragsteile stellen einvernehmlich fest, daß diese

Liegenschaft am Tag der Unterzeichnung dieses Vertrages wie folgt belastet ist:

- a) in C-OZ. 20 - mit dem Pfandrecht zugunsten der Ersten Österreichischen Spar-Casse, für deren Forderung von S 853.000.-- (Schilling achthundertdreißigtausend) samt Anhang, derzeit aushaftend mit S 736.375.38, wobei davon auf die Wohnungen S 533.764.25 und auf das Geschäftslokal S 202.611.13 entfällt,
- b) in C-OZ. 21 - mit dem Pfandrecht zugunsten des Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds, für dessen Forderung von S 1,404.000.-- (Schilling eine Million vierhundertviertausend) samt Anhang, derzeit aushaftend mit S 1,301.934.09,
- c) in C-OZ. 24 - mit dem Pfandrecht zugunsten des Wohnbauförderungsfonds des Bundeslandes Niederösterreich, für die Forderung von S 270.000.-- (Schilling zweihundertsiebzigtausend) samt Anhang,
- d) in C-OZ. 27 - mit dem Pfandrecht zugunsten des Wohnbauförderungsfonds des Bundeslandes Niederösterreich, für die Forderung von S 270.000.-- (Schilling zweihundertsiebzigtausend) samt Anhang, zusammen somit S 540.000.-- s.A., derzeit aushaftend mit S 452.350.--,
- e) in C-OZ. 21b)- mit dem Veräußerungs- und Belastungsverbot zugunsten des Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds
- f) in C-OZ. 21c)- mit dem Vorkaufsrecht zugunsten des Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds
- g) in C-OZ. 21a)- mit der Konventionalstrafe von S 140.400.-- zugunsten des Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds.

Die Käufer treten in diese Verpflichtungen ein und erklären gem. § 1405 die in lit. a - d genannten Darlehen zur ungeteilten Hand zu übernehmen und anstelle der Verkäuferin in das Schuldverhältnis mit dem Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds (lit. b, e, f, g) bezüglich des im Verhältnis der Nutzfläche



der im Punkt XXI., Spalte 1 bezeichneten Wohnungen auf sie entfallenden Fondshilfeteilbetrages einzutreten und verpflichten sich, die übernommene Fondshilfe unter den im Vertrag über die Fondshilfe angeführten Bedingungen rückzuzahlen, und die Verkäuferin hinsichtlich aller sich aus den Schuldurkunden ergebenden Verbindlichkeiten schad- und klaglos zu halten.

Die Käufer verpflichten sich, diese hiemit übernommenen Pflichten auf ihre Rechtsnachfolger im vollen Umfang zu übertragen, welche ihrerseits diese Verpflichtungen auch auf alle weiteren Rechtsnachfolger zu überbinden haben.

III.

Die Verkäuferin haftet weder für eine bestimmte Beschaffenheit oder Eigenschaft, noch für einen bestimmten Bauzustand oder für ein bestimmtes Ausmaß des Kaufgegenstandes, sie haftet aber dafür, daß er mit Ausnahme der im Punkt II. genannten Rechte lastenfrei ist und auch nicht der österreichischen Rückgabe- oder Rückstellungsgesetzgebung unterliegt.

IV.

Die Übergabe und Übernahme des Kaufgegenstandes in den physischen Besitz der Käufer ist bereits erfolgt. Gefahr und Zufall, Nutzen und Lasten gehen mit diesem Tage der seinerzeitigen Übergabe auf die Käufer über.

Mit Unterfertigung dieses Vertrages endet das bisher zwischen der Verkäuferin und den Käufern bestehende Nutzungsverhältnis. Die bis zu diesem Tag aufgelaufenen Nutzungsgebühren sind durch die bisher von den Käufern bezahlten Beträge, mit Ausnahme der erst zum Jahresende abzurechnenden Betriebs- und Instand-

haltungskosten, abgegolten. Die Verkäuferin hat aus den eingegangenen Nutzungsgebühren die bisher vorgeschriebenen Darlehensraten derart abzudecken, daß gegen die Käufer bei Vertragsunterfertigung keine Forderungen bestehen.

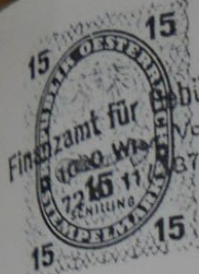
Die bei grundbücherlicher Einverleibung vorhandene Instandhaltungsrückstellung ist den Käufern zu übergeben, bleibt jedoch bei der Hausverwaltung im Depot. Ab diesem Zeitpunkt sind für die jeweiligen Depotbeträge Zinsen in der Höhe wie sie von den österreichischen Sparkassen für täglich fällige Guthaben gewährt werden, zum Jahresende im nachhinein gutzuschreiben.

Die Höhe der Instandhaltungsrückstellung, bezogen auf den Quadratmeter-Wohnfläche, wird nach den jeweiligen gemeinnützigkeitsrechtlichen Bestimmungen vorgeschrieben und eingehoben werden.

Für die zukünftige Verwaltung wird vereinbart, daß die Betriebskosten, in monatlich gleichbleibenden das zu erwartende Jahresausmaß ungefähr deckenden Akontierungen eingehoben werden. Sollte sich bei der Jahresabrechnung der Betriebskosten ein Guthaben zugunsten der Wohnungseigentümer ergeben, ist dieses nicht an die Eigentümer auszubezahlen, sondern der Instandhaltungsrückstellung gutzubuchen. Sollte sich anlässlich der Abrechnung eine Nachzahlung zulasten der Wohnungseigentümer ergeben, ist dieses aus der Instandhaltungsrückstellung zu decken, ohne daß die Wohnungseigentümer für das abgelaufene Jahr eine Betriebskostennachzahlung zu leisten haben.

V.

Die Käufer räumen für sich und ihre Rechtsnachfolger der Verkäuferin für einen Zeitraum von 20 Jahren nach grundbücher-



licher Einverleibung ihres Eigentumsrechtes das Recht ein, ihre Liegenschaftsanteile wieder einzulösen (Wiederkaufsrecht gem. § 1068 ABGB); die Einlösung darf jedoch nur aus einem wichtigen Grund erfolgen. Als ein wichtiger Grund ist anzusehen, wenn ein Wohnungseigentümer

1. solange die Verkäuferin für die im Punkt II. genannten Darlehen haftet, mit der Bezahlung der übernommenen Verbindlichkeiten in Rückstand gerät und trotz Setzung einer Nachfrist den offenen Saldo nicht binnen acht Tagen abdeckt;
2. seine im Punkt XXI., Spalte 1 bezeichnete Wohnung nicht zur Befriedigung seines dringenden Wohnungsbedürfnisses regelmäßig verwendet oder sie mit ungerechtfertigtem Gewinn anderen Personen überläßt (analog § 19 (2) Zif. 10 und 13 Mietengesetz);
3. seine Liegenschaftsanteile mit ungerechtfertigtem Gewinn zu veräußern versucht. Die Festlegung der gerechtfertigten Veräußerungssumme ergibt sich aus dem Kaufpreis (Liegenschaftsanteil, Baukostenanteil, Zentralheizungskostenanteil) wobei diese Beträge geldwertmäßig so aufzuwerten sind, daß sie dem Wert entsprechen, welche die Käufer seinerzeit leisteten, sowie Wohnungsverbesserungen, wobei diese nicht nach dem Anschaffungswert sondern dem tatsächlichen noch bestehenden Nutzwert zu bewerten sind;
4. die Zustimmung der Verkäuferin zur Veräußerung durch unwahre Angaben erschlichen hat.

VI.

Die Käufer räumen dem Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds gem. § 15a, Abs. 7 des Bundesgesetzes BGBl.Nr. 55/67 das Veräußerungsverbot für einen Zeitraum von 10 Jahren ein.

Die Käufer übernehmen das zugunsten des Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds bereits einverleibte Pfandrecht für eine Konventionalstrafe von S 140.400.--, sowie das bereits zugunsten des Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds einverleibte Belastungsverbot.

VII.

Die Käufer sind verpflichtet, die ihnen in den Punkten V. und VI. auferlegten Verpflichtungen auch ihren Rechtsnachfolgern zu übertragen und diese ihrerseits zu verpflichten, diese Verpflichtungen auch auf alle weiteren Rechtsnachfolger zu übertragen.

VIII.

Die Käufer und ihre Ehegatten verpflichten sich Rechte an anderen mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen innerhalb von 12 Monaten nach grundbücherlicher Eintragung dieses Vertrages aufzugeben.

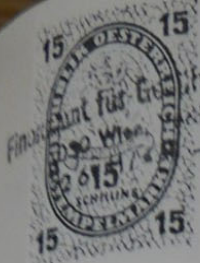
Die Käufer nehmen weiters zur Kenntnis, daß der Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds den Fondshilfeteilbetrag der auf die in Punkt XXI., Spalte 1 bezeichnete Wohnung entfällt, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zur Rückzahlung fällig stellt, wenn den beiden Verpflichtungen gemäß § 15a Abs. 2 lit. a und e der Fondsgesetznovelle vom 25. Februar 1967, BGBl.Nr. 55 nicht nachgekommen wird.

IX.

Die Käufer erklären a) die österreichische Staatsbürgerschaft zu besitzen und b) bereit und in der Lage zu sein, die auf ihre Miteigentumsanteile entfallenden Darlehens-, Fonds-, Betriebskostenbeträge usw. abzustatten.

X.

Die im Punkt XXI., Spalte 3 ersichtlichen Jahresmietwerte 1914 wurden von der Schlichtungsstelle des Magistrates der



Einlaufstelle
Zollamtsstraße 5
Einlaufstelle

Stadt St. Pölten, mit Entscheidung vom 11. Juli 1969,
GZ. 182/3/Dr.Ka/Kro rechtskräftig festgesetzt.

Die Käufer stellen fest, daß ihre Miteigentumsanteile dem Verhältnis des Jahresmietwertes 1914 ihrer Wohnung zur Gesamtsumme der Jahresmietwerte aller Wohnungen entsprechen.

XI.

Die im Punkt XXI., Spalte 2 genannten Käufer räumen einander unentgeltlich und wechselseitig das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung (Wohnungseigentumsrecht im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes vom 8 Juli 1948, BGBl. Nr. 149, in der derzeit geltenden Fassung) über die im Punkt XXI., Spalte 1 bezeichneten Wohnungen ein.

XII.

Die Käufer und zukünftigen Miteigentümer bestellen die Verkäuferin solange diese für eines der im Punkt II. genannten Darlehen haftet, mindestens aber für einen Zeitraum von 20 Jahren nach grundbücherlicher Eintragung dieses Vertrages, zur Verwalterin der Liegenschaft.

Die Verwaltung wird nach denselben Grundsätzen und gegen dasselbe Entgelt ausgeübt, wie sie von der Verkäuferin nach den gemeinnützigkeitsrechtlichen Bestimmungen jeweils angewendet werden müssen. Die Käufer (Miteigentümer) werden der Verkäuferin soweit notwendig, auf Verlangen auch wiederholt, entsprechende schriftliche Vollmacht zur Vertretung vor Gericht und vor Verwaltungsbehörden erteilen.

Die Verkäuferin ist berechtigt, innerhalb der 20-jährigen Ver-
tragsdauer unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist
den Wohnungseigentümern die Verwaltung der Liegenschaft aufzu-

kündigen. Für den Fall, daß innerhalb der 3-monatigen Kündigungsfrist seitens der Miteigentümer keine neue Verwaltung bestellt wird, ist sie berechtigt, ohne weiteres Einvernehmen mit diesen, ein anderes taugliches Unternehmen mit der Verwaltung der Wohnhausanlage zu betrauen.

XIII.

Die im vorliegenden Vertrag von den Käufern für sich oder ihre Rechtsnachfolger übernommenen Verpflichtungen ändern sich dann, wenn durch gesetzliche Bestimmungen eine Änderung der Zinsen, Rückzahlungsquoten und sonstiger mit dem Wohnungseigentum oder anderen Gesetzen zusammenhängenden Abänderungen der derzeitigen Gesetzeslage erfolgt.

XIV.

Die zukünftigen Wohnungseigentümer unterwerfen sich bezüglich der gemeinsamen Anlagen, insbesondere Waschküche usw. den von der Hausverwaltung vorgenommenen Abrechnungsmodalitäten, wobei bereits heute im besonderen vereinbart und festgehalten wird:

- a) Die mit dem Betrieb der Waschkücheneinrichtung auflaufenden Betriebs-, Instandsetzungs- und Neuanschaffungskosten, sowie eventuell anfallende Steuern für Münzmarkeninkasso, werden entsprechend dem Betriebskostenanteil von allen Wohnungseigentümern getragen. Die Beträge, die durch Münzeinwurf oder andere Entgelte für die Anlage eingehen, sind den Wohnungseigentümern auf die anfallenden Ausgaben gutzubringen.
- b) Die Wohnungseigentümer nehmen zur Kenntnis, daß das Entgelt für den Hauswart ausschließlich durch das Hausbesorgergesetz und den damit zusammenhängenden Vorschriften geregelt wird. Über die gesetzlich festgelegten Pflichten des Hauswartes hinausgehende Arbeiten sind, sofern sie sich der jeweilige Hauswart dargelegen erklärt, diesem gesondert zu entlohnen.
- c) Die Wohnungseigentümer werden darauf aufmerksam gemacht, daß sich bei der Benützung der gemeinsamen Anlagen, welche vom Wohnungseigentum nicht erfaßt werden (Spielplätze, usw) erfahrungsgemäß Schwierigkeiten mit den übrigen Wohnungseigentümern



Finanzamt für Grundbesitz und Verkehrsteuern
Zollamtsstraße 5
EINLAUFSTELLE

ergeben können und nehmen zur Kenntnis, daß die Hausverwaltung bezüglich solcher Übelstände nur im Rahmen des Wohnungseigentumsgesetzes tätig werden kann.

d) Die Anbringung von zusätzlichen Anlagen (Sonnenplanen, Überdachungen usw.) bedarf der schriftlichen Genehmigung der Hausverwaltung.

e) Die diesem Vertrag beigegebene Hausordnung bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Wohnungseigentumsvertrages und unterwerfen sich die Wohnungseigentümer den darin enthaltenen Bestimmungen.

f) Für Anschaffungen und Reparaturen im Werte von über S 10.000.--, ist die Zustimmung der Wohnungseigentümer einzuholen. Die notwendigen Anschaffungen und Reparaturen sind den Wohnungseigentümern schriftlich bekanntzugeben und gelten als genehmigt, wenn die Mehrheit der Wohnungseigentümer innerhalb einer Frist von 4 Wochen zustimmt; diejenigen Wohnungseigentümer, welche diese Frist ungenutzt verstreichen lassen, gelten als zustimmend.

XV.

Die Hausverwaltung ist berechtigt, auch nach Vertragserrichtung Änderungen der Hausordnung mit Verbindlichkeit für und gegen die Wohnungseigentümer zu erlassen, sofern sich diese Änderungen technisch oder wirtschaftlich als notwendig erweist und sich nicht die Mehrheit der Miteigentümer gegen diese Änderung ausspricht. Die Mehrheit der Wohnungseigentümer ist jedoch auch berechtigt, ihrerseits Änderungen dieser Hausordnung zu erwirken.

XVI.

Die Vertragsteile verzichten darauf, diesen Vertrag wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes anzufechten.

XVII.

Alle mit der Errichtung und Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Steuern, Gebühren und Abgaben aller Art tragen die Käufer zur ungeteilten Hand.

XVIII.

Diesem Vertrag widersprechende Vereinbarungen zwischen der Verkäuferin und den Käufern sind unwirksam.

XIX.

Der Vertrag wird rechtswirksam, wenn der Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds die Begründung des Wohnungseigentums genehmigt.

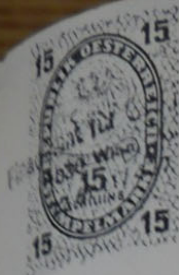
XX.

Die Gemeinnützige Wohnbauvereinigung Gesellschaft m.b.H. erteilt ihre ausdrückliche Zustimmung, daß auf Grund dieses Vertrages ob der Liegenschaft EZ. 387, KG. Oberwagram, das Eigentumsrecht für die im Punkt XXI., Spalte 2 genannten Käufer zu den im Punkt XXI., Spalte 3 ersichtlichen Anteilen einverleibt werden kann.

Die im Punkt XXI., Spalte 2 genannten Käufer bewilligen, daß

1. im Lastenblatt dieser Liegenschaft

- a) die Beschränkung ihres Miteigentumsrechtes durch das mit diesem Vertrag wechselseitig eingeräumte Wohnungseigentum zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Anteiles, mit dem es verbunden ist, sowie
- b) auf ihren Miteigentumsanteilen das Wiederkaufsrecht zugunsten der Gemeinnützigen Wohnbauvereinigung Gesellschaft m.b.H. gemäß Punkt V. dieses Vertrages für die Dauer von 20 Jahren einverleibt wird,
- c) auf ihren Miteigentumsanteilen die Beschränkung ihres Miteigentumsrechtes durch das im Punkt VI. dieses Vertrages dem Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds auf 10 Jahre eingeräumte Veräußerungsverbot einverleibt wird,



Land und Verkehrssteuern
Jura Zollamtstraße 5
- EINLAUFSTELLE

- d) auf ihren Miteigentumsanteilen bei allen dem Pfandrecht des Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds im Range vorangehenden Pfandrechten die Lösungsverpflichtung gemäß § 469a ABGB angemerkt, und
2. im Eigentumsblatt der Liegenschaft ersichtlich gemacht wird
- a) die im Lastenblatt einverleibte Eigentumsbeschränkung durch das Wohnungseigentum,
- b) daß mit jedem Miteigentumsanteil an den im Punkt XXI., Spalte 1, bezeichneten Bestandteilen der Liegenschaft das Wohnungseigentum untrennbar verbunden ist,
- c) das im Lastenblatt zugunsten der Gemeinnützige Wohnbauvereinigung Gesellschaft m.b.H. einverleibte Wiederkaufsrecht,
- d) das im Lastenblatt zugunsten des Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds einverleibte Veräußerungsverbot.

XXI.

T a b e l l e

/Tabelle siehe nächste Seite/

Tabelle

Top.	Name, Beruf	Adresse	Parif.- Anteile	Vohnfl. m2	Darlehen BWSF	Kaufpreis insg.
1	2		3	4	5	6
1	Staussziegel-Industrie Aktiengesellschaft	Josefstädterstr. 43 1080 W i e n	533	73.96	102.635.--	231.310.--
2	Johann PARFUSS Bäcker	Salzerstraße 1/2 3108 St.Pölten	209	29.06	40.330.--	90.880.--
3	Helma HOGL Angestellte	Salzerstraße 1/3 3108 St.Pölten	527	73.26	101.660.--	229.150.--
4	Staussziegel-Industrie Aktiengesellschaft	Josefstädterstr. 43 1080 W i e n	584	73.96	102.635.--	231.310.--
5	Maria HACKL Lehrerin	Salzerstraße 1/5 3108 St.Pölten	230	29.06	40.330.--	90.880.--
6	Josef LORENZ techn. Angestellter	Salzerstraße 1/6 3108 St.Pölten	579	73.26	101.660.--	229.150.--
7	Staussziegel-Industrie Aktiengesellschaft	Josefstädterstr. 43 1080 W i e n	555	73.96	102.635.--	231.310.--
8	Brunhilde ANSELM Bilanzbuchhalterin	Salzerstraße 1/8 3108 St.Pölten	218	29.06	40.330.--	90.880.--
9	Ernst HAHNBAUER Uhrmachermeister	Salzerstraße 1/9 3108 St.Pölten	549	73.26	101.660.--	229.150.--
10	Josef PRUCKNER Beamter	Salzerstraße 3/1 3108 St.Pölten	534	74.18	102.940.--	231.950.--
11	Alfred DIER Beamter	Salzerstraße 3/3 3108 St.Pölten	397	55.07	76.425.--	172.290.--
12	Richard MADER ÖBB-Beamter	Salzerstraße 3/4 3108 St.Pölten	586	74.18	102.940.--	231.950.--
13	Maria DILLINGER Hilfskraft	Salzerstraße 3/5 3108 St.Pölten	230	29.06	40.330.--	90.880.--

14	Ida BAUMGARTNER Angestellte	Salzerstraße 3/6 3108 St.Pölten	581	73.53	102.040.---	229.840.---
15	Edith RIXINGER Kaufmann	Salzerstraße 3/7 3108 St.Pölten	556	74.18	102.940.---	231.950.---
16	Josef AMBICHL Postautobuslenker	Salzerstraße 3/8 3108 St.Pölten	218	29.06	40.330.---	90.880.---
17	Ing. Erwin FLACHBERGER Techniker	Salzerstraße 3/9 3108 St.Pölten	552	73.63	102.180.---	230.340.---
18	Gemeinnützige Wohnbauver- einigung Gesellschaft m.b.H.	Martinstraße 79-81 1180 W i e n	824	91.60	---	245.100.---

8.452-stel Anteile

1103.33 1,404.000.--- 3409.200.---

=====

St.Pölten, am 16.August 1972

Puchner Josef

Puchner Theresia

Halmbauer Ernst

Dr. Halmbauer

St.Pölten, am 18.August 1972

Ida Baumgartner

st.Pölten, am 21.August 1972

Ludwig Herckel

Maria Herckel

St.Pölten, am 22.August 1972

Maria Chasler

Pauland Mader

St.Pölten, am 29.August 1972

Johann Pörfuss

Elisabeth Pörfuss 19.9.72

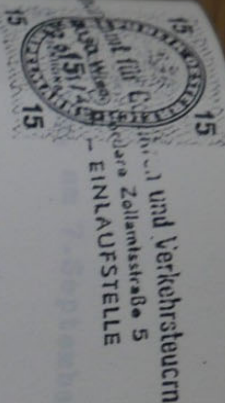
St.Pölten, am 23.August 1972

Hubert Jurek

Klara Hubert

St.Pölten, am 24.August 1972

Kelma Hergl



St. Pölten, am 7. September 1972

Dallinger Maria

St. Pölten, am 11. September 1972

*Dir Beste
Alfred / Frau*

St. Pölten, am 20. Oktober 1972

Rikinger Erich



Beurk.Reg.Zahl 1300/1972

Die Echtheit der Unterschriften des Herrn Josef und der Theresia P r u c k n e r , ersterer Beamter, letztere Friseurin, beide in 3108 St. Pölten, Purkersdorferstrasse Nr.16, wird bestätigt. St. Pölten, am sechzehnten August eintausendneunhundertzweiundsiebzig. -----

Leg.Geb.s.5.50% Ums.St.u.Stpl. S 227.--



St. Pölten, am 5. September 1972

STAUSZIEGEL-INDUSTRIE
AKTIEGESELLSCHAFT

Mr. Rikinger

St. Pölten, am 12. Oktober 1972

*Josef Loreus
Theresia Loreus*