



Franz Grünberger Straße 13
E-Mail: mario.schalko@gmx.at

3852 Gastern
Handy: 0664/3023910



Gastern, 14.01.2026

Bezirksgericht Korneuburg
Landesgerichtsplatz 1
2100 Korneuburg

9 E 29/24x

BEWERTUNGSGUTACHTEN

Mit Beschluss des Bezirksgerichtes Korneuburg vom 23.09.2025, eingegangen am 30.09.2025 per Post, wurde ich als Sachverständiger in der Exekutionssache

betreibende Partei:

EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT SEYRINGER STRASSE 2
2201 Hagenbrunn, p.A. CHORA Immobilienverwaltung GmbH
Am grünen Prater 13/1
1020 Wien

vertreten durch:

WEBER HARRER
Rechtsanwälte GmbH & Co KG
Rathausplatz 4
1010 Wien

1. verpflichtete Partei:

Michel MIJAILOVIC
Seyringer Straße 2/Top 9
2201 Hagenbrunn

2. verpflichtete Partei:

Nebojsa MIJAILOVIC
Seyringer Straße 2/Top 9
2201 Hagenbrunn

beide vertreten durch:

KWR KARASEK WIETRZYK
Rechtsanwälte GmbH
Fleischmarkt 1, 3. Stock
1010 Wien

bestellt und beauftragt, ein Bewertungsgutachten über den Verkehrswert der 2 x 35/755 Anteile an der Liegenschaft in 2201 Hagenbrunn, Seyringerstraße 2 und 3, Wohnungseigentum an Wohnung Top 08, der 2x 61/1510 Anteile an der Liegenschaft in 2201 Hagenbrunn, Seyringerstraße 2 und 3, Wohnungseigentum an Wohnung Top 09, der 2 x 4/755 Anteile an der Liegenschaft in 2201 Hagenbrunn, Seyringerstraße 2 und 3, Wohnungseigentum am PKW-Stellplatz 04, der 2 x 4/755 Anteile an der Liegenschaft in 2201 Hagenbrunn, Seyringerstraße 2 und 3, Wohnungseigentum am PKW Stellplatz 05, der 2 x 4/755 Anteile an der Liegenschaft in 2201 Hagenbrunn, Seyringerstraße 2 und 3, Wohnungseigentum am PKW Stellplatz 06 sowie der 2 x 4/755 Anteile an der Liegenschaft in 2201 Hagenbrunn, Seyringerstraße 2 und 3, Wohnungseigentum am PKW Stellplatz 07, alle Parz. Nr. 2442, EZ 431, GB 11026 Hagenbrunn, BG Korneuburg, zu erstatten.

Grundlagen der Bewertung:

Befundaufnahme am 14.10.2025 in der Zeit von rd 11.25 Uhr bis 12.00 Uhr im größtenteilsen Beisein von

- Herrn Nebojsa Mijailovic
- Herrn Edwin Strahner mit Frau Verena Kowaritsch (beide Raiffeisenbank Weinviertel Nordost Zistersdorf) und
- dem gefertigten Sachverständigen

Erhebungen bei der Marktgemeinde Hagenbrunn

Erhebungen beim Bezirksgericht Korneuburg

Erhebungen beim Finanzamt

Erhebungen bei der Hausverwaltung

Erhebungen am Realitätenmarkt

Bewertungsstichtag:

Tag der Befundaufnahme, 14.10.2025

Vom Bauakt zur Verfügung gestellte Unterlagen (auszugsweise Auflistung)

Baubescheid: 21.03.2017 (Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses)
Schreiben Fertigstellung: 06.09.2024 (Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses)

Es beziehen sich die Ausführungen größtenteils nur auf den gegenständlichen Bereich. Die Daten wurden teilweise örtlich erhoben, den Unterlagen entnommen, genannt bzw. stellen mehrfach Annahmen dar (detaillierte Angaben konnten nicht getätigt werden bzw. bestand keine Anwesenheit einer örtlich genau informierten Person); die jeweils überwiegenden Ausstattungen sind beschrieben.

Geschosse:

Dachgeschoss: Raumhöhe ca. 1,67 - 3,10 m im Zimmer 1; max. 4,10 m im Zimmer 2

Fundierung:

Fundamentplatte

Erd-, Ober- und

Dachgeschossaußenmauerwerk: Hohlblockziegelmauerwerk

Mittelmauern: Hohlblockziegel- und Beton- bzw. Schalsteinmauerwerk

Zwischenwände: Zwischenwandziegel

Kamin:

Ev. Kunststofffang

Decke über Erd- und Obergeschoss:

Ortbetondecke

Decke über Dachgeschoss:

Keine eigene Decke (Verkleidung der Dachkonstruktion)

Dachform:

Satteldach mit unterschiedlichen Neigungen (teilweise mansarddachartig)

Dacheindeckung:

Blechdeckung und teilweise Abdichtung

Dachrinnen und Abfallrohre sowie Spenglerarbeiten:
Blechkonstruktionen

Wärmedämmung in/über oberster Geschossdecke bzw. in der Dachschräge:
Konnte nicht erhoben werden, wurde angeblich eingebaut

Brandschutzmäßige Abschlüsse:
Konnte nicht erhoben werden

Die bei den Raumbeschreibungen verwendeten Abkürzungen bedeuten (die Raumwidmungen beziehen sich auf die vorliegende Plandarstellung):

D: Decken- und Schrägflächen

W: Wandflächen

B: Bodenflächen

Dachgeschoss – Wohnung Top 08:

Vorraum:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Parkett

Die in den allgemeinen Gang führende Wohnungseingangstüre kam zur Versetzung.

WC:

D: Anstrich

W: Fliesen und Anstrich

B: Fliesen

Ein WC, ein Waschbecken, eine Therme und eine Lüftung sind angeordnet.

Abstellraum:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Parkett

Wohnküche:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Parkett

Die Installationen für eine Abwäsche wurden geschaffen. Eine Klimaanlage ist vorhanden. Eine Türe führt auf den Balkon.

Bad:

D: Anstrich

W: Fliesen und Anstrich

B: Fliesen

Ein Waschbecken, eine Brause und ein Waschmaschinenanschluss sind vorhanden.

Zimmer 1:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Parkett

Ein Ausgang auf den Balkon wurde geschaffen.

Zimmer 2:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Parkett

Ein Ausgang auf den Balkon besteht. Eine Klimaanlage ist installiert.

Fenster:

Kunststofffenster samt Aluschale mit dreifacher Isolierverglasung und Raffstore

Hauseingangstüre:

Alutüre samt Verglasung

Balkontüren:

Kunststofftüren samt Aluschale mit dreifacher Isolierverglasung und Raffstore

Türen:

Vollbautüren in Holzzargen

Stiege vom Erd- zum Dachgeschoss:

Massivstiege mit Plattenbelegung

Eine Aufzugsanlage ist nicht installiert

Fassadenausbildung:
Wärmedämm-Verbundsystem

Außenanlagen auf der Liegenschaft:
Befestigungen wurden mittels Betonpflasterung ausgebildet. Die übrige Freifläche verfügt über einen Rasenbewuchs (es handelt sich jedoch um nicht gegenständliche Eigengartenbereiche). Einfriedungen (überwiegend Sockel samt Aluzaunelementen) sind vorhanden.

Wasserversorgung:
Anschluss an das Leitungsnetz

Abwasserbeseitigung:
Anschluss an den Schmutzwasserkanal
Die Niederschlagswässer werden zur Versickerung gebracht (Sickergruben bestehen)

Stromversorgung:
Anschluss an das Leitungsnetz

Gasversorgung:
Anschluss an das Leitungsnetz

Warmwasserbereitung sowie Beheizung der Wohnräume:
Erfolgt von der Gaskombitherme (Vaillant VCW AT 196/5-5 HR6), welche sich im WC befindet, über Radiatoren.

Sonstiges:

Von der Wohnküche sowie den Zimmern sind die Balkone zu erreichen. Diese verfügen über einen Plattenboden. Die Metallgeländerkonstruktionen wurden mit Alupaneelen versehen.

Im Freien ist unter anderem der allgemein nutzbare (nicht überdachte) Müllplatz situiert.

Betreffend der zu berücksichtigenden Räume bzw. Flächen im Ausmaß von 73,10 m² laut Nutzwertermittlung (innerhalb des Wohnungsverbandes gelegen, exkl. den 5,14 m² und 12,17 m² großen Balkonen) ist grundsätzlich auf die beigefügten Unterlagen zu verweisen. Der Vollständigkeit halber ist anzumerken, dass eine genaue Naturmaßabnahme sämtlicher Räumlichkeiten / Flächen bzw. eine Überprüfung nicht erfolgte.

Angaben zum Zubehör sowie Inventar:

Dieses ist auftragsgemäß als nicht gegenständlich zu bezeichnen.

Bau- und Instandhaltungszustand, etc. (es handelt sich um keine taxative Auflistung):

Grundsätzlich ist anzuführen, dass sowohl außen als auch raumseitig an mehreren Stellen Schadensbilder vorliegen bzw. Abnutzungserscheinungen, Beeinträchtigungen und unfachliche Ausführungen, etc. erhoben werden konnten. Betreffend dem Zustand ist auf die Fotodokumentation einzugehen (es wurden noch einzelne zusätzliche Fotos angefertigt, welche jedoch aus Kostengründen gleichlautend wie eine eingehende Textierung nicht beigefügt wurden).

Auf Lärmeinwirkungen wegen der in geringer Entfernung vorbeiführenden Brünner Straße ist einzugehen.

Beeinträchtigungen bzw. Schäden zeigen sich an den Fassaden, den Außenanlagen, den Blechteilen, den Fenstern, den Türen, etc..

Ausreichend hochgezogene Spenglerarbeiten bzw. Abdichtungen existieren nicht.

In den Räumlichkeiten sind an einigen Stellen Abnutzungserscheinungen, mechanische Beschädigungen, Verfärbungen, Anstrichschäden, Feuchtigkeitseinwirkungen, Schimmelansätze, Risse, offene Fugen, etc. wahrnehmbar.

Ob bei den bodennahen Elemente Sicherheitsgläser eingebaut sind wurde nicht geprüft.

Das vorgefundene Raumprogramm sowie die Raumanordnung und Ausstattung, die Bauweise, etc. sind nicht komplett den heutigen Bedürfnissen entsprechend bzw. lassen eine wirtschaftliche sowie zeitgemäße Nutzung nicht gänzlich zu. Auf die aktuell angespannte Marktsituation, etc. ist einzugehen.

Ob ein kompletter Bauakt inkl. gänzlich mit dem Naturstand korrespondierenden Baubewilligungen, Planunterlagen sowie einer Benützungsbewilligung bzw. Fertigstellungsmeldung vom gesamten Umfang vorliegt wurde nicht geprüft. Es wurde fiktiv davon ausgegangen, dass hierfür keine größeren unwirtschaftlichen Investitionen notwendig werden (mit Ausnahme der ohnehin notwendigen Instandsetzungen, etc.). Sollte dies nicht der Fall sein würde eine entsprechende Wertminderung resultieren. Eine detaillierte Überprüfung betreffend Übereinstimmung mit dem Bewilligungsstand bzw. Bewilligungsfähigkeit wurde nicht durchgeführt (die im Bauakt vorliegenden Planunterlagen sind beigelegt).

Hinsichtlich der Funktionstüchtigkeit sämtlicher haustechnischer Anlagen, Installationen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen, etc. können keine Angaben getätigt werden, eine Prüfung erfolgte nicht. Ebenso wurden statische und bauphysikalische sowie geologische Untersuchungen, Objektsicherheitsprüfungen, Bauzustandsbegutachtungen, etc. nicht vorgenommen. Ein Energieausweis wurde auszugsweise angeschlossen. Mehrfach waren aufgrund von Lagerungen, Einrichtungsgegenständen, mangelnder Aufstieghilfen, etc. die Befundungen nicht bzw. nur in eingeschränktem Umfang gewährleistet.

Betreffend den Verlauf der Grundgrenzen sowie der Grundstücksfläche konnte keine Überprüfung erfolgen, eine Vermessung wurde nicht beauftragt (Erhebungen beim Vermessungsamt wurden nicht vorgenommen). Ob bzw. in welchem Umfang Grenzübergängen bzw. „rechtmäßige Nutzungen“ vorliegen, kann nicht angeführt werden (auf solche wurde bei der Befundaufnahme nicht hingewiesen). Die Fläche gemäß Grundbuchsabfrage wird grundsätzlich zugrunde gelegt. Allfällige (insbesondere unentgeltliche) Abtretungen, Ersitzungen, etc. sind nicht berücksichtigt.

Bei der Bewertung wurde davon ausgegangen, dass keine Kontaminationen bestehen; auf solche wurde auch nicht verwiesen – diesbezügliche eingehende Befundungen erfolgten nicht. Allfällige Beeinträchtigungen bzw. Wertminderungen, etc. wären ohnehin von einem speziellen Fachgutachter nach der Vornahme von entsprechenden Untersuchungen zu behandeln. Hochwassereinflüsse bzw. hohe Grundwasserstände sowie größere Grundwasserschwankungen sollen nicht vorliegen.

Allfällige Rückstandsbeträge, Pfandrechte sowie aushaftende Darlehen, etc. wurden in der Bewertung nicht berücksichtigt (bei der Gemeinde sollen per 30.12.2025 keine Beträge aushaften). Der Vollständigkeit halber ist anzumerken, dass Berechnungsflächen der Abgabenbescheide, etwaige Nachforderungen hinsichtlich Anschlussabgaben, Aufschließungen, Benützungsgebühren, etc. nicht geprüft wurden.

Es soll die Liegenschaft bzw. der jeweilige Anteil eigen genutzt sein. Auf das Vorliegen von zu berücksichtigenden Bestandsverhältnissen wurde nicht verwiesen, sodass bei der Bewertung von einem gänzlich bestandsfreien Zustand ausgegangen wurde.

B) 2201 Hagenbrunn, Seyringerstraße 2 und 3, WE TOP 09, Parz. Nr. 2442, EZ 431:

Zu bewertendes Objekt:

2 x 61/1.510 Anteile – Wohnungseigentum an Wohnung Top 09

Lage des Grundstückes:

In der KG Hagenbrunn. Die Erschließung erfolgt grundsätzlich von der etwa südlich situierten Seyringerstraße. Auf die im Nahbereich befindliche stark befahrene Brünner Straße ist einzugehen.

Aufschließungen auf öffentlichem Grund:

Kanal-, Wasser-, Strom-, Gas- und Telefonleitungen

Form und Niveau des Grundstückes:

Annähernd trapezförmige Figuration mit einem grundsätzlich nur leicht geneigten Niveau.

Ausmaß des Grundstückes (laut Abfrage vom 24.09.2025; allfällige zwischenzeitig eingetretene Veränderungen sind daher nicht berücksichtigt):

Parzelle Nr. 2442 838 m²

Decke über Erd- und Obergeschoss:
Ortbetondecke

Decke über Dachgeschoss:
Keine eigene Decke (Verkleidung der Dachkonstruktion)

Dachform:
Satteldach mit unterschiedlichen Neigungen (teilweise mansarddachartig)

Dacheindeckung:
Blechdeckung und teilweise Abdichtung

Dachrinnen und Abfallrohre sowie Spenglerarbeiten:
Blechkonstruktionen

Wärmedämmung in/über oberster Geschossdecke bzw. in der Dachschräge:
Konnte nicht erhoben werden, wurde angeblich eingebaut

Brandschutzmäßige Abschlüsse:
Konnte nicht erhoben werden

Die bei den Raumbeschreibungen verwendeten Abkürzungen bedeuten (die Raumwidmungen beziehen sich auf die vorliegende Plandarstellung):

D: Decken- und Schrägflächen
W: Wandflächen
B: Bodenflächen

Dachgeschoss – Wohnung Top 09:

Vorraum:
D: Anstrich
W: Anstrich
B: Parkett
Die in den allgemeinen Gang führende Wohnungseingangstüre kam zur Versetzung.

Wohnküche:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Parkett

Die Installationen für eine Abwäsche wurden geschaffen. Eine Türe führt auf den Balkon.

Abstellraum:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Parkett

Zimmer 1:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Parkett

Ein Ausgang auf den Balkon wurde geschaffen.

Zimmer 2:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Parkett

Bad:

D: Anstrich

W: Fliesen und Anstrich bzw. freigelegter Bereich

B: Fliesen

Ein Waschbecken, eine Wanne, ein Waschmaschinenanschluss und eine Lüftung sind vorhanden.

WC:

D: Anstrich

W: Fliesen und Anstrich

B: Fliesen

Ein WC, ein Waschbecken, eine Therme und eine Lüftung sind angeordnet.

Fenster:

Kunststofffenster samt Aluschale mit dreifacher Isolierverglasung und Raffstore

Hauseingangstüre:

Alutüre samt Verglasung

Balkontüren:

Kunststofftüren samt Aluschale mit dreifacher Isolierverglasung und Raffstore

Türen:

Vollbautüren in Holzzargen

Stiege vom Erd- zum Dachgeschoss:

Massivstiege mit Plattenbelegung

Eine Aufzugsanlage ist nicht installiert

Fassadenausbildung:

Wärmedämm-Verbundsystem

Außenanlagen auf der Liegenschaft:

Befestigungen wurden mittels Betonpflasterung ausgebildet. Die übrige Freifläche verfügt über einen Rasenbewuchs (es handelt sich jedoch um nicht gegenständliche Eigengartenbereiche). Einfriedungen (überwiegend Sockel samt Aluzaunelementen) sind vorhanden.

Wasserversorgung:

Anschluss an das Leitungsnetz

Abwasserbeseitigung:

Anschluss an den Schmutzwasserkanal

Die Niederschlagswässer werden zur Versickerung gebracht (Sickergruben bestehen)

Stromversorgung:

Anschluss an das Leitungsnetz

Gasversorgung:

Anschluss an das Leitungsnetz

Warmwasserbereitung sowie Beheizung der Wohnräume:

Erfolgt von der Gaskombitherme (Vaillant VCW AT 196/5-5 HR6), welche sich im WC befindet, über Radiatoren.

Sonstiges:

Von der Wohnküche sowie dem Zimmer 1 ist der Balkon zu erreichen. Dieser verfügt über einen Plattenboden. Die Metallgeländerkonstruktion wurden mit Alupaneelen versehen.

Im Freien ist unter anderem der allgemein nutzbare (nicht überdachte) Müllplatz situiert.

Betreffend der zu berücksichtigenden Räume bzw. Flächen im Ausmaß von 65,27 m² laut Nutzwertermittlung (innerhalb des Wohnungsverbandes gelegen, exkl. den 9,11 m² großen Balkon) ist grundsätzlich auf die beigefügten Unterlagen zu verweisen. Der Vollständigkeit halber ist anzumerken, dass eine genaue Naturmaßabnahme sämtlicher Räumlichkeiten / Flächen bzw. eine Überprüfung nicht erfolgte.

Angaben zum Zubehör sowie Inventar:

Dieses ist auftragsgemäß als nicht gegenständlich zu bezeichnen.

Bau- und Instandhaltungszustand, etc. (es handelt sich um keine taxative Auflistung):

Grundsätzlich ist anzuführen, dass sowohl außen als auch raumseitig an mehreren Stellen Schadensbilder vorliegen bzw. Abnutzungserscheinungen, Beeinträchtigungen und unfachliche Ausführungen, etc. erhoben werden konnten. Betreffend dem Zustand ist auf die Fotodokumentation einzugehen (es wurden noch einzelne zusätzliche Fotos angefertigt, welche jedoch aus Kostengründen gleichlautend wie eine eingehende Textierung nicht beigefügt wurden).

Auf Lärmeinwirkungen wegen der in geringer Entfernung vorbeiführenden Brünner Straße ist einzugehen.

Beeinträchtigungen bzw. Schäden zeigen sich an den Fassaden, den Außenanlagen, den Blechteilen, den Fenstern, den Türen, etc..

Ausreichend hochgezogene Spenglerarbeiten bzw. Abdichtungen existieren nicht.

In den Räumlichkeiten sind an einigen Stellen Abnutzungserscheinungen, mechanische Beschädigungen, Verfärbungen, Anstrichschäden, Feuchtigkeitseinwirkungen, Schimmelsansätze, Risse, offene Fugen, etc. wahrnehmbar.

Ob bei den bodennahen Elemente Sicherheitsgläser eingebaut sind wurde nicht geprüft.

Das vorgefundene Raumprogramm sowie die Raumanordnung und Ausstattung, die Bauweise, etc. sind nicht komplett den heutigen Bedürfnissen entsprechend bzw. lassen eine wirtschaftliche sowie zeitgemäße Nutzung nicht gänzlich zu. Auf die aktuell angespannte Marktsituation, etc. ist einzugehen.

Ob ein kompletter Bauakt inkl. gänzlich mit dem Naturstand korrespondierenden Baubewilligungen, Planunterlagen sowie einer Benützungsbewilligung bzw. Fertigstellungsmeldung vom gesamten Umfang vorliegt wurde nicht geprüft. Es wurde fiktiv davon ausgegangen, dass hierfür keine größeren unwirtschaftlichen Investitionen notwendig werden (mit Ausnahme der ohnehin notwendigen Instandsetzungen, etc.). Sollte dies nicht der Fall sein würde eine entsprechende Wertminderung resultieren. Eine detaillierte Überprüfung betreffend Übereinstimmung mit dem Bewilligungsstand bzw. Bewilligungsfähigkeit wurde nicht durchgeführt (die im Bauakt vorliegenden Planunterlagen sind beigelegt).

Hinsichtlich der Funktionstüchtigkeit sämtlicher haustechnischer Anlagen, Installationen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen, etc. können keine Angaben getätigt werden, eine Prüfung erfolgte nicht. Ebenso wurden statische und bauphysikalische sowie geologische Untersuchungen, Objektsicherheitsprüfungen, Bauzustandsbegutachtungen, etc. nicht vorgenommen. Ein Energieausweis wurde auszugsweise angeschlossen. Mehrfach waren aufgrund von Lagerungen, Einrichtungsgegenständen, mangelnder Aufstiegshilfen, etc. die Befundungen nicht bzw. nur in eingeschränktem Umfang gewährleistet.

Betreffend den Verlauf der Grundgrenzen sowie der Grundstücksfläche konnte keine Überprüfung erfolgen, eine Vermessung wurde nicht beauftragt (Erhebungen beim Vermessungsamt wurden nicht vorgenommen). Ob bzw. in welchem Umfang Grenzüberbauten bzw. „rechtmäßige Nutzungen“ vorliegen, kann nicht angeführt werden (auf solche wurde bei der Befundaufnahme nicht hingewiesen). Die Fläche gemäß Grundbuchsabfrage wird grundsätzlich zugrunde gelegt. Allfällige (insbesondere unentgeltliche) Abtretungen, Ersitzungen, etc. sind nicht berücksichtigt.

Bei der Bewertung wurde davon ausgegangen, dass keine Kontaminationen bestehen; auf solche wurde auch nicht verwiesen – diesbezügliche eingehende Befundungen erfolgten nicht. Allfällige Beeinträchtigungen bzw. Wertminderungen, etc. wären ohnehin von einem speziellen Fachgutachter nach der Vornahme von entsprechenden Untersuchungen zu behandeln. Hochwassereinwirkungen bzw. hohe Grundwasserstände sowie größere Grundwasserschwankungen sollen nicht vorliegen.

Allfällige Rückstandsbeträge, Pfandrechte sowie aushaftende Darlehen, etc. wurden in der Bewertung nicht berücksichtigt (bei der Gemeinde sollen per 30.12.2025 keine Beträge aushaften). Der Vollständigkeit halber ist anzumerken, dass Berechnungsflächen der Abgabenbescheide, etwaige Nachforderungen hinsichtlich Anschlussabgaben, Aufschließungen, Benützungsgebühren, etc. nicht geprüft wurden.

Es soll die Liegenschaft bzw. der jeweilige Anteil eigen genutzt sein. Auf das Vorliegen von zu berücksichtigenden Bestandsverhältnissen wurde nicht verwiesen, sodass bei der Bewertung von einem gänzlich bestandsfreien Zustand ausgegangen wurde.

Bebauung auf der Liegenschaft:

Wohnhausanlage mit einer Stiege, bestehend aus einem Erd-, einem Ober- und einem Dachgeschoss (ohne Unterkellerung)

Die gegenständlichen PKW Stellplätze 04 – 07 sind im Freien entlang der östlichen Grundgrenze situiert.

Vom Bauakt zur Verfügung gestellte Unterlagen (auszugsweise Auflistung)

Baubescheid: 21.03.2017 (Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses)

Schreiben Fertigstellung: 06.09.2024 (Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses)

Es beziehen sich die Ausführungen größtenteils nur auf den gegenständlichen Bereich. Die Daten wurden teilweise örtlich erhoben, den Unterlagen entnommen, genannt bzw. stellen mehrfach Annahmen dar (detaillierte Angaben konnten nicht getätigt werden bzw. bestand keine Anwesenheit einer örtlich genau informierten Person); die jeweils überwiegenden Ausstattungen sind beschrieben.

Außenanlagen auf der Liegenschaft:

Befestigungen wurden mittels Betonpflasterung ausgebildet. Die übrige Freifläche verfügt über einen Rasenbewuchs (es handelt sich jedoch um nicht gegenständliche Eigengartenbereiche). Einfriedungen (überwiegend Sockel samt Aluzaunelementen) sind vorhanden.

Wasserversorgung:

Anschluss an das Leitungsnetz (nur das Gebäude betreffend)

Abwasserbeseitigung:

Anschluss an den Schmutzwasserkanal (nur das Gebäude betreffend)

Die Niederschlagswässer werden zur Versickerung gebracht (Sickergruben bestehen)

Stromversorgung:

Anschluss an das Leitungsnetz (nur das Gebäude betreffend)

Gasversorgung:

Anschluss an das Leitungsnetz (nur das Gebäude betreffend)

Sonstiges:

Es handelt sich jeweils um Frestellplätze, welche zwischen Wohngebäude (siehe Beschreibung unter Punkt A) sowie B)) und östlicher Grenze situiert sind. Eine Betonpflasterung ist ausgebildet. Die Abgrenzung der einzelnen Stellflächen erfolgte mittels farbigen Betonsteinen. Eine Nummerierung besteht örtlich nicht. Mitgeteilt wurde, dass die Situierung bzw. örtliche Nutzung mit der planlichen Darstellung korrespondiert.

Im Freien ist unter anderem der allgemein nutzbare (nicht überdachte) Müllplatz situiert.

Betreffend der zu berücksichtigenden Flächen im Ausmaß von 12,50 m² je Stellplatz laut Nutzwertermittlung ist grundsätzlich auf die beigelegten Unterlagen zu verweisen. Der Vollständigkeit halber ist anzumerken, dass eine genaue Naturmaßabnahme sämtlicher Räumlichkeiten / Flächen bzw. eine Überprüfung nicht erfolgte.

Angaben zum Zubehör sowie Inventar:

Ein solches besteht nicht bzw. sind die abgestellten Fahrzeuge nicht gegenständlich.

Bau- und Instandhaltungszustand, etc. (es handelt sich um keine taxative Auflistung):

Grundsätzlich ist anzuführen, dass sowohl außen als auch raumseitig an mehreren Stellen Schadensbilder vorliegen bzw. Abnutzungserscheinungen, Beeinträchtigungen und unfachliche Ausführungen, etc. erhoben werden konnten. Betreffend dem Zustand ist auf die Fotodokumentation einzugehen (es wurden noch einzelne zusätzliche Fotos angefertigt, welche jedoch aus Kostengründen gleichlautend wie eine eingehende Textierung nicht beigelegt wurden).

Auf Lärmeinwirkungen wegen der in geringer Entfernung vorbeiführenden Brünner Straße ist einzugehen.

Beeinträchtigungen bzw. Schäden zeigen sich an den Fassaden, den Außenanlagen, den Blechteilen, den Fenstern, den Türen, etc..

Ausreichend hochgezogene Spenglerarbeiten bzw. Abdichtungen existieren nicht.

In den Räumlichkeiten sind an einigen Stellen Abnutzungserscheinungen, mechanische Beschädigungen, Verfärbungen, Anstrichschäden, Feuchtigkeitseinwirkungen, Schimmelsansätze, Risse, offene Fugen, etc. wahrnehmbar.

Ob bei den bodennahen Elemente Sicherheitsgläser eingebaut sind wurde nicht geprüft.

Das vorgefundene Raumprogramm sowie die Raumanordnung und Ausstattung, die Bauweise, etc. sind nicht komplett den heutigen Bedürfnissen entsprechend bzw. lassen eine wirtschaftliche sowie zeitgemäße Nutzung nicht gänzlich zu. Auf die aktuell angespannte Marktsituation, etc. ist einzugehen.

Ob ein kompletter Bauakt inkl. gänzlich mit dem Naturstand korrespondierenden Baubewilligungen, Planunterlagen sowie einer Benützungsbewilligung bzw. Fertigstellungsmeldung vom gesamten Umfang vorliegt wurde nicht geprüft. Es wurde fiktiv davon ausgegangen, dass hierfür keine größeren unwirtschaftlichen Investitionen notwendig werden (mit Ausnahme der ohnehin notwendigen Instandsetzungen, etc.). Sollte dies nicht der Fall sein würde eine entsprechende Wertminderung resultieren. Eine detaillierte Überprüfung betreffend Übereinstimmung mit dem Bewilligungsstand bzw. Bewilligungsfähigkeit wurde nicht durchgeführt (die im Bauakt vorliegenden Planunterlagen sind beigelegt).

Hinsichtlich der Funktionstüchtigkeit sämtlicher haustechnischer Anlagen, Installationen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen, etc. können keine Angaben getätigt werden, eine Prüfung erfolgte nicht. Ebenso wurden statische und bauphysikalische sowie geologische Untersuchungen, Objektsicherheitsprüfungen, Bauzustandsbegutachtungen, etc. nicht vorgenommen. Ein Energieausweis wurde auszugsweise angeschlossen. Mehrfach waren aufgrund von Lagerungen, Einrichtungsgegenständen, mangelnder Aufstiegshilfen, etc. die Befundungen nicht bzw. nur in eingeschränktem Umfang gewährleistet.

Betreffend den Verlauf der Grundgrenzen sowie der Grundstücksfläche konnte keine Überprüfung erfolgen, eine Vermessung wurde nicht beauftragt (Erhebungen beim Vermessungsamt wurden nicht vorgenommen). Ob bzw. in welchem Umfang Grenzüberbauten bzw. „rechtmäßige Nutzungen“ vorliegen, kann nicht angeführt werden (auf solche wurde bei der Befundaufnahme nicht hingewiesen). Die Fläche gemäß Grundbuchsabfrage wird grundsätzlich zugrunde gelegt. Allfällige (insbesondere unentgeltliche) Abtretungen, Ersitzungen, etc. sind nicht berücksichtigt.

Bei der Bewertung wurde davon ausgegangen, dass keine Kontaminationen bestehen; auf solche wurde auch nicht verwiesen – diesbezügliche eingehende Befundungen erfolgten nicht. Allfällige Beeinträchtigungen bzw. Wertminderungen, etc. wären ohnehin von einem speziellen Fachgutachter nach der Vornahme von entsprechenden Untersuchungen zu behandeln. Hochwassereinwirkungen bzw. hohe Grundwasserstände sowie größere Grundwasserschwankungen sollen nicht vorliegen.

Allfällige Rückstandsbeträge, Pfandrechte sowie aushaftende Darlehen, etc. wurden in der Bewertung nicht berücksichtigt (bei der Gemeinde sollen per 30.12.2025 keine Beträge aushaften). Der Vollständigkeit halber ist anzumerken, dass Berechnungsflächen der Abgabenbescheide, etwaige Nachforderungen hinsichtlich Anschlussabgaben, Aufschließungen, Benützungsgebühren, etc. nicht geprüft wurden.

Es soll die Liegenschaft bzw. der jeweilige Anteil eigen genutzt sein. Auf das Vorliegen von zu berücksichtigenden Bestandsverhältnissen wurde nicht verwiesen, sodass bei der Bewertung von einem gänzlich bestandsfreien Zustand ausgegangen wurde.

II. BEWERTUNG:

Die Bewertung der Wohnungseigentumsanteile erfolgt grundsätzlich weitgehend nach dem Vergleichswertverfahren.

A) 2201 Hagenbrunn, Seyringerstraße 2 und 3, WE TOP 08, Parz. Nr. 2442, EZ 431:

Ausgangsbasis für die Bewertung bilden die Nutzflächen sowie insbesondere der daraus resultierende Nutzwert.

Unter Berücksichtigung von anderwertigen Immobilienveräußerungen sowie der Angebots- und Nachfragesituation kann ein durchschnittlicher Preis für derartige Wohnungen von rd € 3.200,-- je 755-tel Nutzwert zugrunde gelegt werden.

Die örtlich erhobenen Umstände, die Lage, der Zustand, die Ausstattung, die Beeinträchtigungen, die Größe, die zugeordneten Objekte, etc. wurden bei der Preisangabe berücksichtigt.

2 x 35 Nutzwerte a € 3.200,-- inkl. USt. =

rd € 224.000,--

Im Rahmen dieser Bewertung ist der Verkehrswert anzugeben.

Unter Verkehrswert im Sinne § 2 LBG versteht man jenen Preis, welcher bei der Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung der allgemeinen Wirtschaftslage, der Situation auf dem Realitäten- und Kapitalmarkt erzielt werden kann.

Dabei wird nicht Bedacht auf allfällige subjektive Wertvorstellungen einzelner Personen genommen, sondern orientiert sich vielmehr ausschließlich nach dem nach objektiven Maßstäben erhobenen Befund aller den Wert beeinflussenden Umstände tatsächlicher, rechtlicher und wirtschaftlicher Art.

Die Anwendung einer Marktanpassung ist nicht erforderlich, sodass der vorstehende Betrag als Verkehrswert ausgewiesen wird

VERKEHRSWERT

2 x 35/755 Anteile, WE an Wohnung Top 08

ohne Berücksichtigung allfälliger

Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung **rd € 224.000,--**

B) 2201 Hagenbrunn, Seyringerstraße 2 und 3, WE TOP 09, Parz. Nr. 2442, EZ 431:

Ausgangsbasis für die Bewertung bilden die Nutzflächen sowie insbesondere der daraus resultierende Nutzwert.

Unter Berücksichtigung von anderwertigen Immobilienveräußerungen sowie der Angebots- und Nachfragesituation kann ein durchschnittlicher Preis für derartige Wohnungen von rd € 1.650,-- je 1.510-tel Nutzwert zugrunde gelegt werden.

Die örtlich erhobenen Umstände, die Lage, der Zustand, die Ausstattung, die Beeinträchtigungen, die Größe, die zugeordneten Objekte, etc. wurden bei der Preisangabe berücksichtigt.

2 x 61 Nutzwerte a € 1.650,-- inkl. USt. =

rd € 201.300,--

Im Rahmen dieser Bewertung ist der Verkehrswert anzugeben.

Unter Verkehrswert im Sinne § 2 LBG versteht man jenen Preis, welcher bei der Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung der allgemeinen Wirtschaftslage, der Situation auf dem Realitäten- und Kapitalmarkt erzielt werden kann.

Dabei wird nicht Bedacht auf allfällige subjektive Wertvorstellungen einzelner Personen genommen, sondern orientiert sich vielmehr ausschließlich nach dem nach objektiven Maßstäben erhobenen Befund aller den Wert beeinflussenden Umstände tatsächlicher, rechtlicher und wirtschaftlicher Art.

Die Anwendung einer Marktanpassung ist nicht erforderlich, sodass der vorstehende Betrag gerundet als Verkehrswert ausgewiesen wird

VERKEHRSWERT

2 x 61/1.510 Anteile, WE an Wohnung Top 09

ohne Berücksichtigung allfälliger

Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung

rd € 201.000,--

C) 2201 Hagenbrunn, Seyringerstraße 2 und 3, PKW Stellplatz 04, Parz. Nr. 2442, EZ 431:

Wert des Stellplatzes im Freien rd € 8.000,--

Im Rahmen dieser Bewertung ist der Verkehrswert anzugeben.

Unter Verkehrswert im Sinne § 2 LBG versteht man jenen Preis, welcher bei der Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung der allgemeinen Wirtschaftslage, der Situation auf dem Realitäten- und Kapitalmarkt erzielt werden kann.

Dabei wird nicht Bedacht auf allfällige subjektive Wertvorstellungen einzelner Personen genommen, sondern orientiert sich vielmehr ausschließlich nach dem nach objektiven Maßstäben erhobenen Befund aller den Wert beeinflussenden Umstände tatsächlicher, rechtlicher und wirtschaftlicher Art.

Die Anwendung einer Marktanpassung ist nicht erforderlich, sodass der vorstehende Betrag als Verkehrswert ausgewiesen wird

VERKEHRSWERT

2 x 4/755 Anteile, WE an PKW Stellplatz 04

ohne Berücksichtigung allfälliger

Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung rd € 8.000,--

D) 2201 Hagenbrunn, Seyringerstraße 2 und 3, PKW Stellplatz 05, Parz. Nr. 2442, EZ 431:

Wert des Stellplatzes im Freien rd € 8.000,--

Im Rahmen dieser Bewertung ist der Verkehrswert anzugeben.

Unter Verkehrswert im Sinne § 2 LBG versteht man jenen Preis, welcher bei der Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung der allgemeinen Wirtschaftslage, der Situation auf dem Realitäten- und Kapitalmarkt erzielt werden kann.

Dabei wird nicht Bedacht auf allfällige subjektive Wertvorstellungen einzelner Personen genommen, sondern orientiert sich vielmehr ausschließlich nach dem nach objektiven Maßstäben erhobenen Befund aller den Wert beeinflussenden Umstände tatsächlicher, rechtlicher und wirtschaftlicher Art.

Die Anwendung einer Marktanpassung ist nicht erforderlich, sodass der vorstehende Betrag als Verkehrswert ausgewiesen wird

VERKEHRSWERT

2 x 4/755 Anteile, WE an PKW Stellplatz 05

ohne Berücksichtigung allfälliger

Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung rd € 8.000,--

E) 2201 Hagenbrunn, Seyringerstraße 2 und 3, PKW Stellplatz 06, Parz. Nr. 2442, EZ 431:

Wert des Stellplatzes im Freien rd € 8.000,--

Im Rahmen dieser Bewertung ist der Verkehrswert anzugeben.

Unter Verkehrswert im Sinne § 2 LBG versteht man jenen Preis, welcher bei der Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung der allgemeinen Wirtschaftslage, der Situation auf dem Realitäten- und Kapitalmarkt erzielt werden kann.

Dabei wird nicht Bedacht auf allfällige subjektive Wertvorstellungen einzelner Personen genommen, sondern orientiert sich vielmehr ausschließlich nach dem nach objektiven Maßstäben erhobenen Befund aller den Wert beeinflussenden Umstände tatsächlicher, rechtlicher und wirtschaftlicher Art.

Die Anwendung einer Marktanpassung ist nicht erforderlich, sodass der vorstehende Betrag als Verkehrswert ausgewiesen wird

VERKEHRSWERT

2 x 4/755 Anteile, WE an PKW Stellplatz 06

ohne Berücksichtigung allfälliger

Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung rd € 8.000,--

F) 2201 Hagenbrunn, Seyringerstraße 2 und 3, PKW Stellplatz 07, Parz. Nr. 2442, EZ 431:

Wert des Stellplatzes im Freien rd € 8.000,--

Im Rahmen dieser Bewertung ist der Verkehrswert anzugeben.

Unter Verkehrswert im Sinne § 2 LBG versteht man jenen Preis, welcher bei der Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung der allgemeinen Wirtschaftslage, der Situation auf dem Realitäten- und Kapitalmarkt erzielt werden kann.

Dabei wird nicht Bedacht auf allfällige subjektive Wertvorstellungen einzelner Personen genommen, sondern orientiert sich vielmehr ausschließlich nach dem nach objektiven Maßstäben erhobenen Befund aller den Wert beeinflussenden Umstände tatsächlicher, rechtlicher und wirtschaftlicher Art.

Die Anwendung einer Marktanpassung ist nicht erforderlich, sodass der vorstehende Betrag als Verkehrswert ausgewiesen wird

VERKEHRSWERT

2 x 4/755 Anteile, WE an PKW Stellplatz 07

ohne Berücksichtigung allfälliger

Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung rd € 8.000,--

Gemäß Rücksprache mit dem Bezirksgericht Korneuburg sind die aushaftenden Beträge (hinsichtlich der Vorschreibungen von der Hausverwaltung) nicht in Abzug zu bringen.

Es ist jeweils der gemeinsamen Verwertung von je einer Wohnung und zwei Stellplätzen der Vorrang einzuräumen (daher werden „wirtschaftliche Einheiten“ gebildet).

2 x 35/755 Anteile, WE an Wohnung Top 08	rd €	224.000,--
2 x 4/755 Anteile, WE an PKW Stellplatz 04	rd €	8.000,--
2 x 4/755 Anteile, WE an PKW Stellplatz 05	rd €	8.000,--

VERKEHRSWERT

2 x 35/755 Anteile, WE an Wohnung Top 08

2 x 4/755 Anteile, WE an PKW Stellplatz 04

2 x 4/755 Anteile, WE an PKW Stellplatz 05

ohne Berücksichtigung allfälliger

Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung **rd € 240.000,--**

2 x 61/1.510 Anteile, WE an Wohnung Top 09	rd €	201.000,--
2 x 4/755 Anteile, WE an PKW Stellplatz 06	rd €	8.000,--
2 x 4/755 Anteile, WE an PKW Stellplatz 07	rd €	8.000,--

VERKEHRSWERT

2 x 61/1.510 Anteile, WE an Wohnung Top 09

2 x 4/755 Anteile, WE an PKW Stellplatz 06

2 x 4/755 Anteile, WE an PKW Stellplatz 07

ohne Berücksichtigung allfälliger

Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung **rd € 217.000,--**

Weiters ist auftragsgemäß zusätzlich zu den „wirtschaftlichen Einheiten“ auch ein Gesamtwert sämtlicher gegenständlicher Wohnungseigentumsobjekte anzugeben.

2 x 35/755 Anteile, WE an Wohnung Top 08	rd €	224.000,--
2 x 61/1.510 Anteile, WE an Wohnung Top 09	rd €	201.000,--
2 x 4/755 Anteile, WE an PKW Stellplatz 04	rd €	8.000,--
2 x 4/755 Anteile, WE an PKW Stellplatz 05	rd €	8.000,--
2 x 4/755 Anteile, WE an PKW Stellplatz 06	rd €	8.000,--
2 x 4/755 Anteile, WE an PKW Stellplatz 07	rd €	8.000,--

Zwischensumme	rd €	457.000,--
---------------	------	------------

Abzüglich eines Abschlages wegen dem Vorliegen von 2 Wohnungen und 4 Stellplätzen als eine gemeinsame Einheit (für derartige Objekte liegt ein etwas eingeschränkterer Interessentenkreis vor)

rd 3 % von	€	457.000,--	- rd €	14.000,--
------------	---	------------	--------	-----------

VERKEHRSWERT

2 x 35/755 Anteile, WE an Wohnung Top 08

2 x 61/1.510 Anteile, WE an Wohnung Top 09

2 x 4/755 Anteile, WE an PKW Stellplatz 04

2 x 4/755 Anteile, WE an PKW Stellplatz 05

2 x 4/755 Anteile, WE an PKW Stellplatz 06

2 x 4/755 Anteile, WE an PKW Stellplatz 07

ohne Berücksichtigung allfälliger

Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung rd € 443.000,--

ZUSAMMENSTELLUNG der Verkehrswerte:

Variante 1 (jedes Wohnungseigentumsobjekt separat):

<u>2 x 35/755 Anteile, WE an Wohnung Top 08</u>	<u>rd € 224.000,--</u>
<u>2 x 61/1.510 Anteile, WE an Wohnung Top 09</u>	<u>rd € 201.000,--</u>
<u>2 x 4/755 Anteile, WE an PKW Stellplatz 04</u>	<u>rd € 8.000,--</u>
<u>2 x 4/755 Anteile, WE an PKW Stellplatz 05</u>	<u>rd € 8.000,--</u>
<u>2 x 4/755 Anteile, WE an PKW Stellplatz 06</u>	<u>rd € 8.000,--</u>
<u>2 x 4/755 Anteile, WE an PKW Stellplatz 07</u>	<u>rd € 8.000,--</u>

Variante 2 (Bildung von „wirtschaftlichen Einheiten“):

<u>2 x 35/755 Anteile, WE an Wohnung Top 08</u>	
<u>2 x 4/755 Anteile, WE an PKW Stellplatz 04</u>	
<u>2 x 4/755 Anteile, WE an PKW Stellplatz 05</u>	<u>rd € 240.000,--</u>
<u>2 x 61/1.510 Anteile, WE an Wohnung Top 09</u>	
<u>2 x 4/755 Anteile, WE an PKW Stellplatz 06</u>	
<u>2 x 4/755 Anteile, WE an PKW Stellplatz 07</u>	<u>rd € 217.000,--</u>

Variante 3 (alle Wohnungseigentumsobjekte gemeinsam):

<u>2 x 35/755 Anteile, WE an Wohnung Top 08</u>	
<u>2 x 61/1.510 Anteile, WE an Wohnung Top 09</u>	
<u>2 x 4/755 Anteile, WE an PKW Stellplatz 04</u>	
<u>2 x 4/755 Anteile, WE an PKW Stellplatz 05</u>	
<u>2 x 4/755 Anteile, WE an PKW Stellplatz 06</u>	
<u>2 x 4/755 Anteile, WE an PKW Stellplatz 07</u>	<u>rd € 443.000,--</u>

N.S.: Etwaige Kontaminationen (Belastungen des Bodens, der Bausubstanz, Radoneinwirkungen, etc.) sind im oben angeführten Verkehrswert nicht berücksichtigt.

Die durchgeführte Datenbankabfrage vom Altlastenportal brachte das Ergebnis, dass die gegenständliche Liegenschaft nicht in diesem Kataster eingetragen ist (weiterführende Erhebungen erfolgten nicht).

Das Zubehör sowie das Inventar samt Einbaumöbel, die Lagerungen, die Einrichtungsgegenstände, etc. sind (soweit nicht explizit anderslautend erwähnt) nicht Gegenstand der Bewertung.

Allfällige Rechte und Lasten, Rückstandsbeträge, Darlehen, Rücklagen, Kautionen, Rückforderungen, Bestandsverhältnisse, Superädifikate, Unterschützstellungen, etc. wurden bei der Bewertung nicht in Ansatz gebracht (soweit nicht explizit anderslautend erwähnt).

Der Vollständigkeit halber ist anzuführen, dass vor einer Transaktion unbedingt die Durchführung von Erhebungen/Überprüfungen in rechtlicher, steuerlicher, technischer Hinsicht, etc. zu empfehlen ist. Diese Wertermittlung ersetzt keine Analysen, Due-Diligence-Prüfung, etc.. Zugrunde gelegt wurden unter anderem der derzeitige Fakten- und Kenntnisstand sowie mehrfach besondere Annahmen, sodass bei etwaigen Änderungen ausdrücklich eine Adaptierung vorbehalten wird.

Grundsätzlich wird hinsichtlich der Höhe des Verkehrswertes auch auf folgende wesentliche Ausführungen verwiesen (Auszug aus der ÖNORM B 1802-1 vom 01.03.2022 „Liegenschaftsbewertung“):

Pkt. 4.4 Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, ist das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe. Der Gutachter hat jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben.

Auftraggeber sind insbesondere darauf hinzuweisen, dass der ermittelte Verkehrswert/Marktwert bzw. andere ermittelte Werte nicht bedeuten, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist und einer stichtagsbezogenen Betrachtungsweise unterliegt und nur durch Vornahme adäquater Vermarktungsmaßnahmen sowie unter Berücksichtigung eines angemessenen Verwertungszeitraumes erzielt werden kann.

Gastern, 14.01.2026

Umseitig den Originalausfertigungen angeschlossen (die grafischen Darstellungen sind nicht maßstabsgetreu und teilweise nicht eingenordet):

Grundbuchsauszug
Landkartenausschnitt
Orthofotodarstellungen samt Hochwasserüberlagerung
DKM Auszug samt Orthofoto- und Fließwegeüberlagerung
DKM Auszug samt Orthofotoüberlagerung und Höheneintragungen
Bebauungsplan
Bebauungsvorschriften (auszugsweise)
Lärminfoabfrage
Planausschnitte (auszugsweise)
Energieausweis (nicht vollständig)
Anfrage sowie diverse Unterlagen von der Hausverwaltung (auszugsweise)
Nutzwertgutachten (auszugsweise)
Wohnungseigentumsvertrag (auszugsweise)
Angaben hinsichtlich Förderungen
Einheitswertbescheid
Datenbankabfrage vom Altlastenportal betreffend etwaiger Bodenkontaminationen
Fotodokumentation (teilweise geben die Bilder auch nicht gegenständliche Bereiche wieder)

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 11026 Hagenbrunn
BEZIRKSGERICHT Korneuburg

EINLAGEZAHL 431

 *** Eingeschränkter Auszug ***
 *** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) ***
 *** 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 49, 50, 51, 52 ***
 *** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 4172/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
2442	GST-Fläche *	838	
	Bauf.(10)	276	
	Gärten(10)	562	Seyringerstraße 2 Seyringerstraße 3

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a 568/1977 Aufschließungsbeitrag 23.016,-- für Gst 2441 2442
- 2 a gelöscht

***** B *****

9 ANTEIL: 4/755

Nebojsa Mijailovic

GEB: 1987-01-03 ADR: Seyringerstraße 3/Top 9, Hagenbrunn 2201

- a 3179/2011 Kaufvertrag 2011-09-29 Eigentumsrecht
- b 2762/2017 Teilung des Anteils
- d 5102/2019 Wohnungseigentum an PKW Stellplatz 04
- e 5102/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- f gelöscht

10 ANTEIL: 4/755

Michel Mijailovic

GEB: 1996-04-20 ADR: Seyringerstraße 3/Top 9, Hagenbrunn 2201

- a 2762/2017 Schenkungsvertrag 2017-05-03 Eigentumsrecht
- c 5102/2019 Wohnungseigentum an PKW Stellplatz 04
- d 5102/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- e gelöscht

11 ANTEIL: 4/755

Nebojsa Mijailovic

GEB: 1987-01-03 ADR: Seyringerstraße 3/Top 9, Hagenbrunn 2201

- a 3179/2011 Kaufvertrag 2011-09-29 Eigentumsrecht
- b 2762/2017 Teilung des Anteils
- d 5102/2019 Wohnungseigentum an PKW Stellplatz 05
- e 5102/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- f gelöscht

12 ANTEIL: 4/755

Michel Mijailovic

GEB: 1996-04-20 ADR: Seyringerstraße 3/Top 9, Hagenbrunn 2201
a 2762/2017 Schenkungsvertrag 2017-05-03 Eigentumsrecht
c 5102/2019 Wohnungseigentum an PKW Stellplatz 05
d 5102/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
e gelöscht

13 ANTEIL: 4/755

Nebojsa Mijailovic

GEB: 1987-01-03 ADR: Seyringerstraße 3/Top 9, Hagenbrunn 2201
a 3179/2011 Kaufvertrag 2011-09-29 Eigentumsrecht
b 2762/2017 Teilung des Anteils
d 5102/2019 Wohnungseigentum an PKW Stellplatz 06
e 5102/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
f gelöscht

14 ANTEIL: 4/755

Michel Mijailovic

GEB: 1996-04-20 ADR: Seyringerstraße 3/Top 9, Hagenbrunn 2201
a 2762/2017 Schenkungsvertrag 2017-05-03 Eigentumsrecht
c 5102/2019 Wohnungseigentum an PKW Stellplatz 06
d 5102/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
e gelöscht

15 ANTEIL: 4/755

Nebojsa Mijailovic

GEB: 1987-01-03 ADR: Seyringerstraße 3/Top 9, Hagenbrunn 2201
a 3179/2011 Kaufvertrag 2011-09-29 Eigentumsrecht
b 2762/2017 Teilung des Anteils
d 5102/2019 Wohnungseigentum an PKW Stellplatz 07
e 5102/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
f gelöscht

16 ANTEIL: 4/755

Michel Mijailovic

GEB: 1996-04-20 ADR: Seyringerstraße 3/Top 9, Hagenbrunn 2201
a 2762/2017 Schenkungsvertrag 2017-05-03 Eigentumsrecht
c 5102/2019 Wohnungseigentum an PKW Stellplatz 07
d 5102/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
e gelöscht

49 ANTEIL: 35/755

Nebojsa Mijailovic

GEB: 1987-01-03 ADR: Seyringerstraße 3/Top 9, Hagenbrunn 2201
a 3179/2011 Kaufvertrag 2011-09-29 Eigentumsrecht
b 2762/2017 Teilung des Anteils
d 5102/2019 Wohnungseigentum an Wohnung mit Balkon (Dachgeschoss) Top 08
e 5102/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
f gelöscht

50 ANTEIL: 35/755

Michel Mijailovic

GEB: 1996-04-20 ADR: Seyringerstraße 3/Top 9, Hagenbrunn 2201
a 2762/2017 Schenkungsvertrag 2017-05-03 Eigentumsrecht
c 5102/2019 Wohnungseigentum an Wohnung mit Balkon (Dachgeschoss) Top 08
d 5102/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
e gelöscht

51 ANTEIL: 61/1510

Nebojsa Mijailovic

GEB: 1987-01-03 ADR: Seyringerstraße 3/Top 9, Hagenbrunn 2201
a 3179/2011 Kaufvertrag 2011-09-29 Eigentumsrecht
b 2762/2017 Teilung des Anteils
d 5102/2019 Wohnungseigentum an Wohnung mit Balkon (Dachgeschoss) Top 09
e 5102/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
f gelöscht

52 ANTEIL: 61/1510

Michel Mijailovic

GEB: 1996-04-20 ADR: Seyringerstraße 3/Top 9, Hagenbrunn 2201

a 2762/2017 Schenkungsvertrag 2017-05-03 Eigentumsrecht

c 5102/2019 Wohnungseigentum an Wohnung mit Balkon (Dachgeschoss) Top 09

d 5102/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

e gelöscht

***** C *****

5 auf Anteil B-LNR 9 bis 16 49 bis 52

a 2762/2017 Pfandurkunde 2017-05-11

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 850.000,--

für Raiffeisenkasse Zistersdorf - Dürnkrut registrierte

Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 55056s)

c 6336/2024 Klage (6 Gc 141/24a - LG Korneuburg)

d 4172/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens

siehe C-LNR 30

6 auf Anteil B-LNR 9 bis 16 49 bis 52

a 3790/2018 (Entscheidendes Gericht BG Klosterneuburg -

1894/2018) Pfandurkunde 2018-07-05

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 380.000,--

für Raiffeisenkasse Zistersdorf-Dürnkrut registrierte

Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 55056s)

b 3790/2018 (Entscheidendes Gericht BG Klosterneuburg -

1894/2018) Simultan haftende Liegenschaften

EZ 431 KG 11026 Hagenbrunn C-LNR 6

EZ 2653 KG 01708 Gerasdorf C-LNR 3

c 6336/2024 Klage (6 Gc 141/24a - LG Korneuburg)

d 4172/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens

siehe C-LNR 30

8 auf Anteil B-LNR 9 bis 16 49 bis 52

a 4114/2018 Pfandurkunde 2018-08-01

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 150.000,--

für Raiffeisenkasse Zistersdorf - Dürnkrut registrierte

Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 55056s)

c 6336/2024 Klage (6 Gc 141/24a - LG Korneuburg)

d 4172/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens

siehe C-LNR 30

9 auf Anteil B-LNR 9 bis 16 49 bis 52

a 6575/2018 Pfandurkunde 2018-12-17

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 200.000,--

für Raiffeisenkasse Zistersdorf - Dürnkrut registrierte

Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 55056s)

b 6336/2024 Klage (6 Gc 141/24a - LG Korneuburg)

c 4172/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens

siehe C-LNR 30

10 auf Anteil B-LNR 9 bis 16 49 bis 52

a 3574/2019 Pfandurkunde 2019-06-24

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 120.000,--

für Raiffeisenkasse Zistersdorf - Dürnkrut registrierte

Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 55056s)

b 6336/2024 Klage (6 Gc 141/24a - LG Korneuburg)

c 4172/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens

siehe C-LNR 30

26 auf Anteil B-LNR 9 bis 16 49 bis 52

a 1793/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (2 C 52/24x)

27 auf Anteil B-LNR 9 bis 16 49 bis 52

a 4501/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 10.398,17

samt 4 % Z p.a. aus

EUR 482,89 seit 2024-02-05
EUR 482,89 seit 2024-02-05
EUR 482,89 seit 2024-02-05
EUR 482,89 seit 2024-02-05
EUR 4.225,27 seit 2024-02-05
EUR 3.682,02 seit 2024-02-05
EUR 28,74 seit 2024-03-05
EUR 28,74 seit 2024-03-05
EUR 28,74 seit 2024-03-05
EUR 28,74 seit 2024-03-05
EUR 237,44 seit 2024-03-05
EUR 206,92 seit 2024-03-05
Kosten EUR 1.383,29 samt 4 % Z p.a. seit 2024-04-02;
Antragskosten EUR 759,59 für Eigentümergeinschaft
Seyringer Straße 2, 2201 Hagenbrunn p.A. CHORA
Immobilienverwaltung GmbH
(9 E 29/24x)

28 auf Anteil B-LNR 9 bis 16 49 bis 52
a 6267/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (2 C 206/24v)

29 auf Anteil B-LNR 9 bis 16 49 bis 52
a 2940/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (2 C 103/25y)

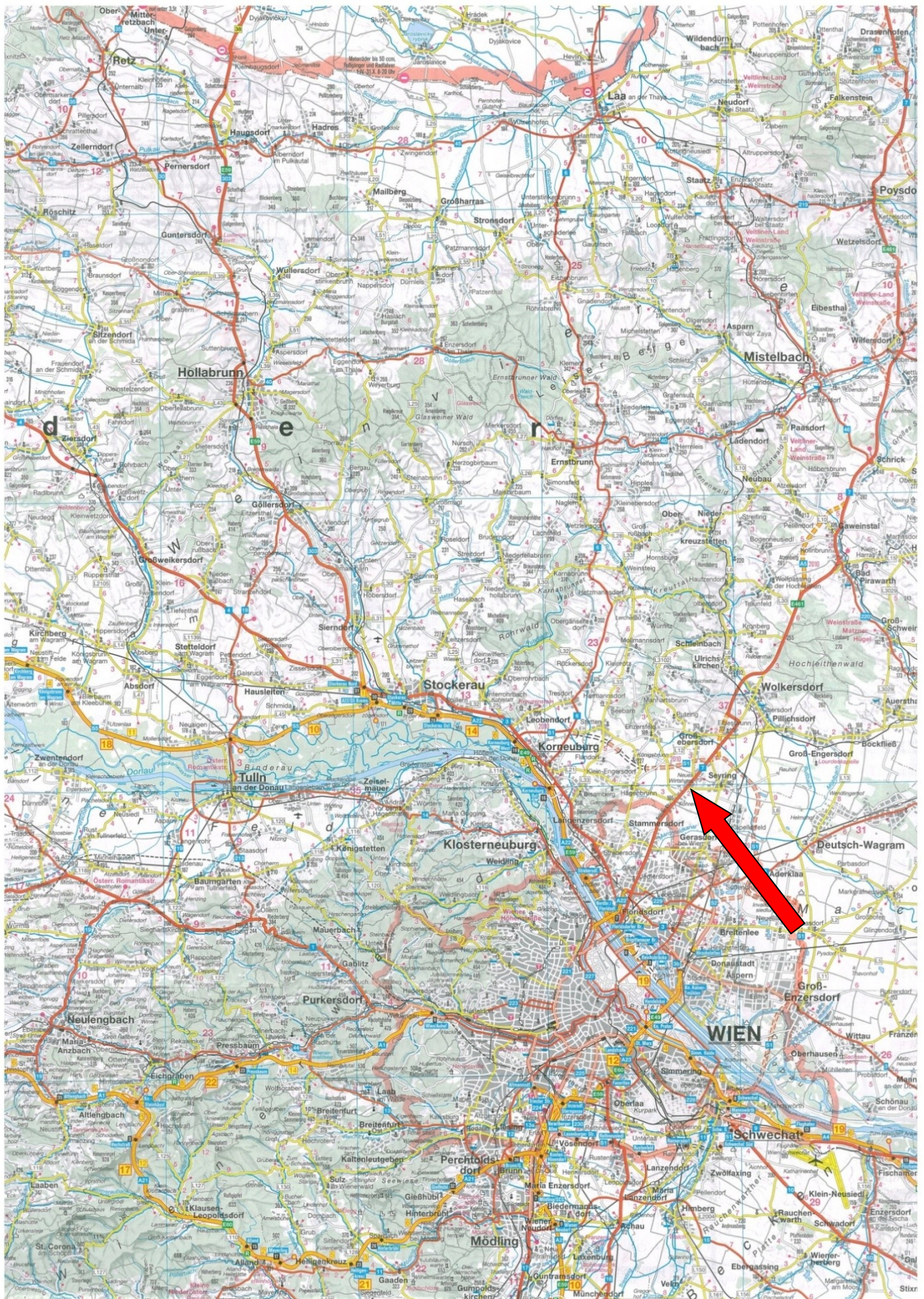
30 auf Anteil B-LNR 9 bis 16 49 bis 52
a 4172/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 912.609,28 samt
1,656 % Z aus EUR 912.609,28 ab 2024-11-11, 1,20 % Z aus
EUR 912.609,28 ab 2024-11-11, Kosten EUR 26.850,38,
Antragskosten EUR 8.472,38 für Raiffeisenbank Weinviertel
Nordost eGen, FN 055056s (9 E 28/25a bei 9 E 29/24x)
b 4172/2025
PFANDRECHT siehe C-LNR 5 6 8 9 10

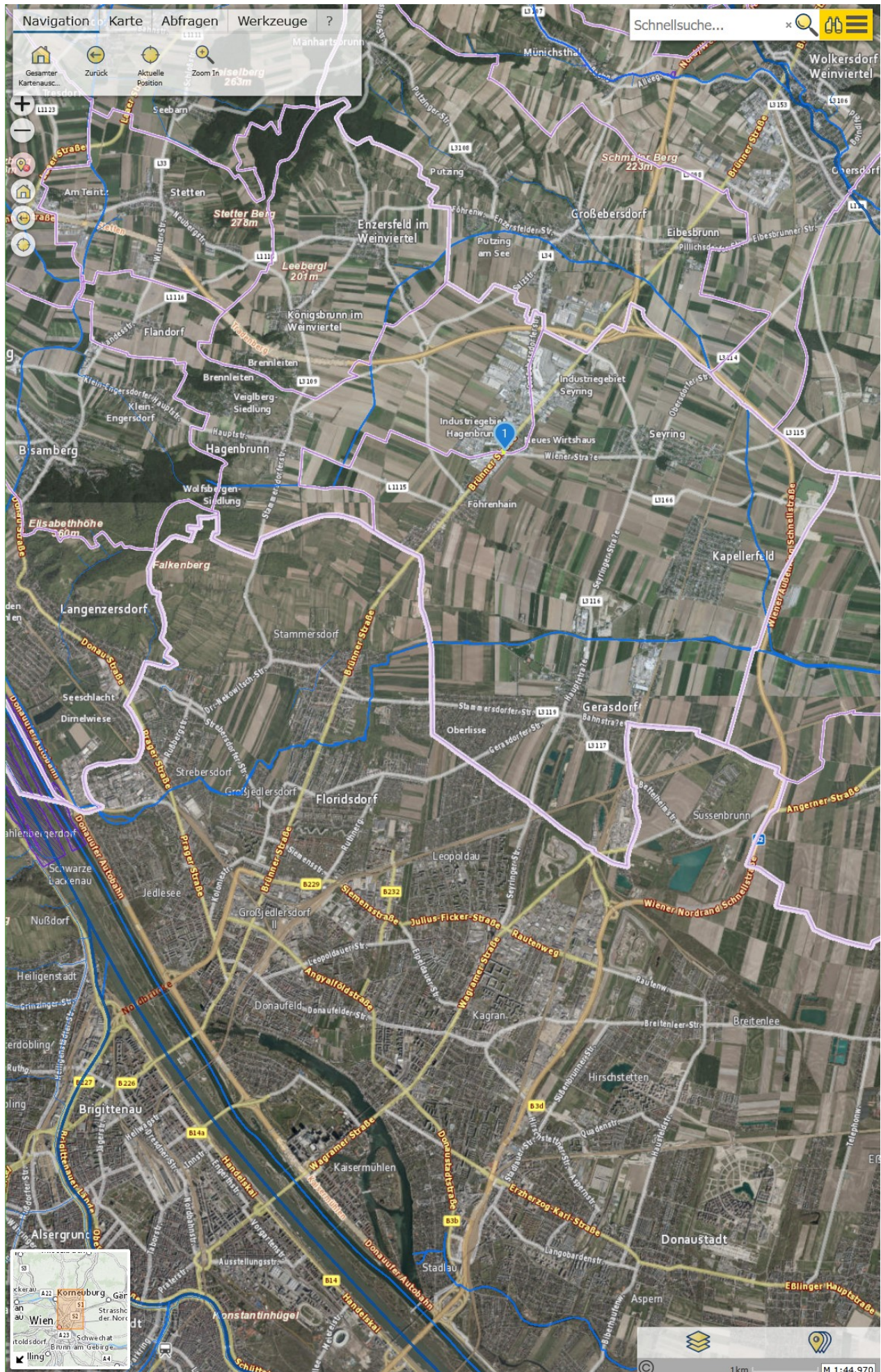
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

***** Für den Amtsgebrauch

Grundbuch

24.09.2025 10:10:36









Navigation

Karte

Abfragen

Werkzeuge

?

Identifizieren
Auswählen

Koordinaten
/ Höhe

Schnellsuche...

×

🔍

☰

Werkzeuge

Koordinaten / Höhe

Koordinaten eingeben

Koordinaten hochladen (CSV)

Koordinaten herunterladen (CSV)

Web Mercator

#	Rechtswert	Hochwert	Höhe
1	1831743,96	6162194,97	184,20m Gelände 184,20m Oberfläche
2	1831767,4	6162133,31	183,60m Gelände 183,60m Oberfläche
3	1831825,92	6162132,57	183,50m Gelände 183,50m Oberfläche
4	1831806,96	6162147,05	182,80m Gelände 183,10m Oberfläche
5	1831806,22	6162185,42	182,70m Gelände 186,00m Oberfläche
6	1831795,32	6162193,63	183,00m Gelände 183,00m Oberfläche
7	1831835,33	6162189,6	182,40m Gelände 182,40m Oberfläche

Marker entfernen

Eingabe Tipp

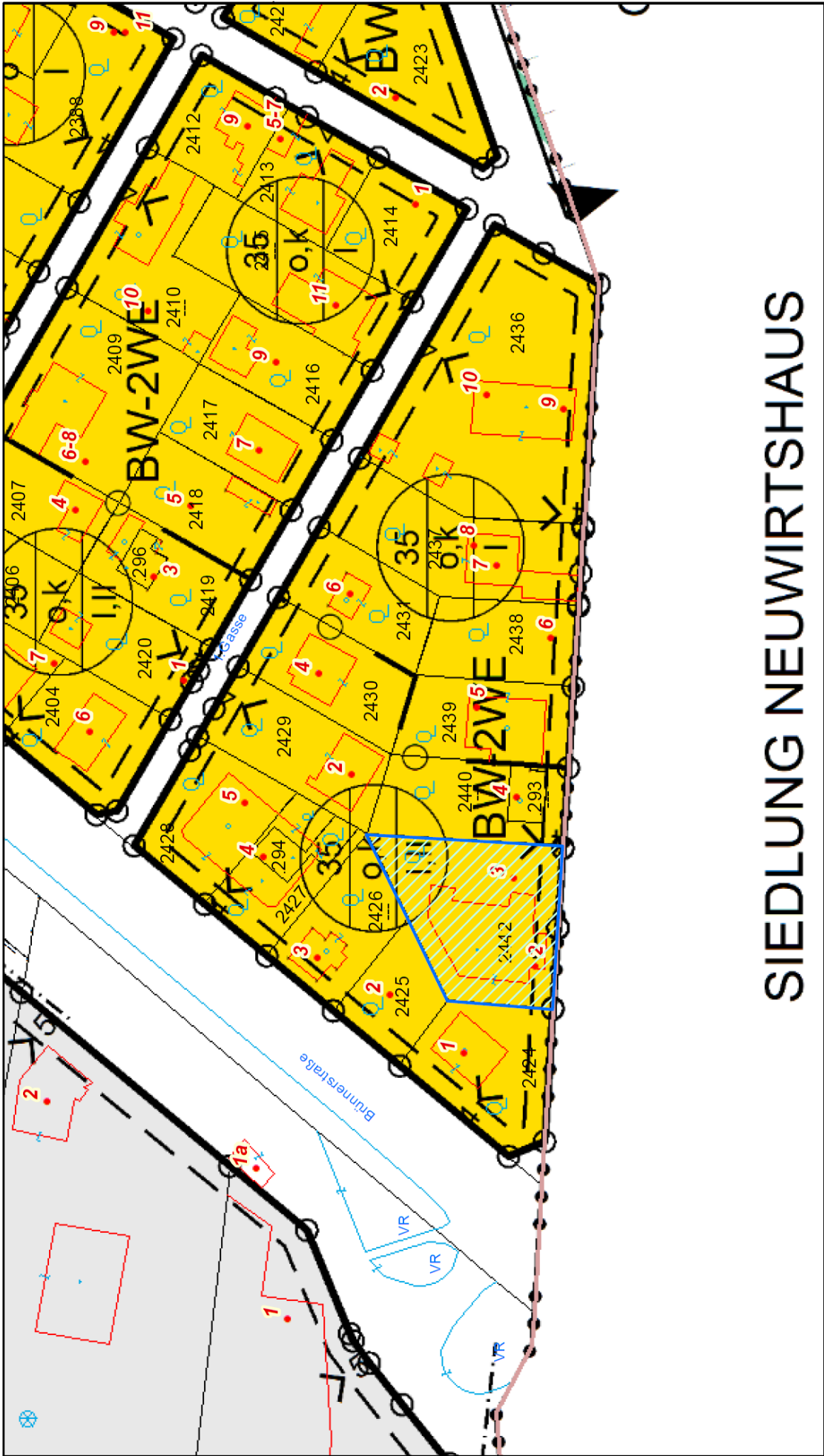
🗨

📍

📏

10m

M 1:380



SIEDLUNG NEUWIRTSHAUS

Lageplan	
Marktgemeinde Hagenbrunn 2102 Hagenbrunn, Salzstraße 10 Tel: 02262/672267 e-Mail: gemeinde@hagenbrunn.gv.at	 Plotdatum: 02.10.2025 Maßstab (im Original): 1:1.000 Erstellt durch Anwender: Karin Haiderer_Hagenbrunn
Copyright: DKM - (c) Bundesamt für Eich-und Vermessungswesen HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!	
WebOFFICE - powered by GEMDAT NÖ und VertiGIS	



Marktgemeinde
Hagenbrunn

*Entwicklungsziele gem. örtlichen
Raumordnungsprogramm
und
Bebauungsvorschriften
der
Marktgemeinde Hagenbrunn
(inkl. Legende Flächenwidmungs- und Bebauungsplan)*

Aktuelle Fassung per 10.07.2025

A. Bebauungsvorschriften

Rechtskräftige Fassung

mit Stand der am 02.10.2024 beschlossenen 20. Änderung des Bebauungsplans

Die geltenden Bebauungsvorschriften stammen aus dem Jahr 1998 und wurden zwischenzeitlich mit den Beschlüssen des Gemeinderates vom 15.03.2000, 11.03.2002, 11.05.2005, 26.02.2007, 29.06.2009, 12.07.2010, 24.09.2012, 08.10.2014, 28.03.2019, 12.11.2020, 06.07.2022 und 02.10.2024 abgeändert.

Teil I - ALLGEMEINER TEIL

1 Mindestmaße von Bauplätzen:

- 1.1 Das Ausmaß von neugeschaffenen Bauplätzen darf 500 m² nicht unterschreiten.
- 1.2 Eine Ausnahme für die Bestimmungen gemäß 1.1 gilt für Grundstücke, für die die geschlossene Bebauungsweise festgelegt ist. Für diese hat die Grundstücksgröße mindestens 250 m² zu betragen.

2 Anordnung von Nebengebäuden im Wohnbauland:

- 2.1 Auf den Grundstücken Grstnr. 2076, 2080, 2082/1, 2082/2, 2086, 2089, 2093, 2096, 2099/1, 2103/2, 2105/1, 2105/4, 2112/2, 2112/4, 2113, 2117, 2118, 2122, 2123, 2129/2, 2129/3, 2132, 2135, 2136, 2139, 2140, 2147/3, 2147/4, 2147/6, 2156/2, 2156/3, 2156/5, 2159/1, 2159/2, und 2160/1, KG Hagenbrunn müssen Nebengebäude einen Mindestabstand von 5 m zur Straßenfluchtlinie aufweisen. Für diese Grundstücke ist im Bebauungsplan die Signatur „#“ hinter der Angabe des Bauwuchs von 10m festgelegt.“

3 Transportable Anlagen:

- 3.1 Die Aufstellung von zwei oder mehr Wohnwägen oder Wohnmobilen pro Bauplatz ist im gesamten Bauland unzulässig.
- 3.2 Die Aufstellung von Mobilheimen im Sinne von Nebengebäuden ist im Wohnbauland verboten.
- 3.3 Die Aufstellung von Containern und sonstigen transportablen Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht (ausgenommen 1 Wohnwagen je Bauplatz), ist im Bauland-Wohngebiet unzulässig. Ausgenommen davon sind zeitlich begrenzte Baustelleneinrichtungen.

4 Gestaltung von Einfriedungen im Wohnbauland:

- 4.1 Die Einfriedung von Bauplätzen in offener und gekuppelter Bebauungsweise darf an oder gegen Straßenfluchtlinien eine Gesamthöhe von 1,50 m nicht überschreiten (gemessen vom von der Baubehörde festgelegten Niveau).
- 4.2 Die Sockelhöhe der Einfriedungen darf 50 cm nicht überschreiten.
- 4.3 Einfriedungen aus Maschendrahtgitter (Rollgitter) entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind unzulässig.
- 4.4 Die Zufahrt zu Abstellflächen vor Garagen ist gegen das öffentliche Gut offenzuhalten. Ausnahmen davon sind durch den Einbau eines ferngesteuerten automatischen Tores möglich.
- 4.5 Die Breite von Einfahrten zu Grundstücken im Bauland Wohngebiet ist auf 3,5m beschränkt.
- 4.6 Die Breite von Einfahrten zu Grundstücken im Bauland Agrargebiet ist für betriebliche Nutzungen auf 5m beschränkt, für Wohnnutzungen auf 3,5m.

5 Werbeanlagen:

- 5.1 Die Errichtung von Plakatwänden ist im Wohnbauland unzulässig. Gewerbeschilder und Betriebsankündigungen sind davon nicht betroffen.
- 5.2 Das Anbringen von Reklameschriften auf Dächern und Hauswänden im Wohnbauland bedarf der baubehördlichen Genehmigung.

6 Harmonische Gestaltung der Bauwerke im Wohnbauland:

- 6.1 Nebengebäude (z.B. Kleingaragen) sind in ihrem äußeren Erscheinungsbild dem Baukörper des Hauptgebäudes anzupassen.
- 6.2 Eine leuchtende Farbgestaltung der Fassaden ist im Wohnbauland als nicht harmonisch im Sinne des §56 der NÖ Bauordnung zu beurteilen. Um die harmonische Einfügung in die Umgebung sicherzustellen, ist daher die vorhin erwähnte Farbgestaltung unzulässig.
- 6.3 Zur harmonischen Gestaltung des Ortsbildes müssen Strom- und Telefonleitungen verkabelt werden.
- 6.4 Die Errichtung von Stützmauern mit einer Höhe von mehr als 1,50m ist nicht gestattet.

7 Änderung der Höhenlage des Geländes:

- 7.1 Natürliche Geländeformen sind, abgesehen von den im folgenden angeführten Ausnahmen (Aufschüttungen), zu erhalten.
- 7.2 Aufschüttungen im Bereich von Hanggrundstücken sind bis zu einer halben Geschoßhöhe sowie einer Böschungsneigung der Aufschüttung von maximal 45 Grad gestattet.
- 7.3 Eine Terrassierung des Geländes zur Gestaltung einer Freifläche ist zulässig, dabei ist jedoch die natürlich gegebene Höhendifferenz zwischen Ober- und Unterkante des Hanges beizubehalten.

8 Schallschutz:

- 8.1 Die Außenbauteile von Neu- Zu- und Umbauten in auf den Grundstücken Grstnr. 619/1, 619/2, 619/3, 620/1, 620/2, 623/1, 623/2, 627/1, 627/2, 627/3, 627/4, 627/5, 627/6, 627/7, 627/8, 632/1, 632/2, 632/3, 632/4, 635/1, 635/2, 635/3, 635/4, 1252/1, 1252/2 und 1252/3, KG Flandorf müssen eine erhöhte Schallschutzwirkung aufweisen.

9 Gestaltung der Freiflächen:

- 9.1 Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Freiflächen (großes F in weißem Kreis), sind gärtnerisch zu gestalten.

10 Stellplätze:

- 10.1 Die regelmäßige Verwendung von Grundstücken oder Grundstücksteilen als Stellplätze für Fahrzeuge ohne aufrechte Zulassung (gemäß §§ 37 bis 39 Kraftfahrgesetz) oder Anhänger ist im Bauland außerhalb von Gebäuden nicht gestattet. Ausgenommen davon sind befestigte Flächen (undurchlässig und Entwässerungskonzept) im Bauland Betriebsgebiet und Bauland Industriegebiet.
- 10.2 Bei Errichtung oder Erweiterung von Wohngebäuden sind pro Wohneinheit mindestens 2 Abstellplätze für PKW auf Eigengrund vorzusehen.
- 10.3 Im Bauland Betriebsgebiet sowie im Bauland Industriegebiet sind je Betrieb pro begonnenen 3 Arbeitsplätzen mindestens 1 Abstellplatz für PKW auf Eigengrund vorzusehen.



Lärmkarten



Lärmschutz für Österreich

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft

Seyringerstraße, 2201 Hagenbrunn



KARTENDETAILS

Straße 2022 - Summen-
karte - 24h



Legende

Infos

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
- Linienquellen Landesstraßen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung
- Ballungsraum
- Ballungsraumgrenzen



**Straßen-
verkehr**
Summenkarte



**Schienen-
verkehr**
Summenkarte



Flugverkehr



**Industrie
(IPPC) -
Anlagen**



© BMIMI, © BMLUK, © Bundesländer,
© BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2025, Made with Natural Earth,
Grundkarte: basemap.at

EINREICHPLAN

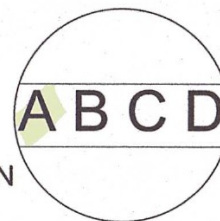
PARIE

FÜR DIE ERRICHTUNG EINES MEHRFAMILIENHAUSES AN DER
SEYRINGERSTRASSE NR. 3

GST:2441

EZ:431

KG: 11026 HAGENBRUNN



PLANINHALT

GRUNDRISSSE M 1:100
LAGEPLAN M 1:250
AUFBAUTEN

LEGENDE

	ABBRUCH
	STB
	ZIEGEL
	WÄRMEDÄMMUNG

BAUWERBER:

Herr Nebojsa Mijailovic
Seyringerstraße Nr.3
2201 Hagenbrunn

GRUNDEIGENTÜMER:

Herr Nebojsa Mijailovic
Seyringerstraße Nr.3
2201 Hagenbrunn

PLANVERFASSER:

Arch. DI. Alireza Kosari
Rennweg 24, 1030 Wien



0699 11335546
ARCHITEKT
DIPL. ING. ALIREZA KOSARI
STAATLICH BEFUGTER U. BEISETETER ZIVILTECHNIKER
1030 WIEN, RENNWEG 24/15
TEL/FAX +43 (0)1 966 63 63

BAUFÜHRER:

JIMMY BAU & HANDELS GMBH
2413 BERG, Türkenkellerweg 18
+ 43 699 100 27 625

BAUBEHÖRDE:

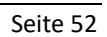
Dieser Plan ist Grundlage der
Baubewilligung: Bescheid des
Bürgermeisters der
Marktgemeinde Hagenbrunn

21. MRZ. 2017

vom
AZ: BAU-

Der Bürgermeister

Michael Oberschil



Wandaufbauten

W1 - Außenwand

0,50cm	Dünnputz
16,00cm	EPS F-Plus
25,00cm	HLZ *
1,5cm	Innenputz
43,00 cm	Summe

W2 - Wohnungstrennwand E190

1,25cm	GK-Platte
5,00cm	Trennwand-Klemmfilz-A2
25,00cm	STB-Wand *
5,00cm	Trennwand-Klemmfilz 5-A2
1,25cm	GK-Platte
37,50 cm	Summe

W3 - Wohnungstrennwand E10

--cm	Innenputz
12,00cm	Ziegel *
--cm	Innenputz
12,00cm	Summe

W4 - Stiegenhausaußenwand E10

--cm	Innenputz
20,00cm	STB
--cm	Außenputz
20,00cm	Summe

W5 - Außenwand -> Stiegenhaus A2

0,50cm	Dünnputz
16,00cm	Mineralwolle+Putzträgerplatten A2
25,00cm	HLZ *
1,5cm	Innenputz
43,00 cm	Summe

Deckenaufbauten/Bodenaufbauten

FB1 - Holzboden/Fliessen (Aufenthaltsräume/Gang/Küche)

2,00cm	Holzboden
8,00cm	Esrich
--	PE-Folie
3,00cm	Trittschalldämmung
--	Dampfbremse
6,00cm	Schüttung
25,00 cm	STB-Platte
--	Innenputz
43,00 cm	Summe

FB2 - Fliesenboden (Nassbereiche)

2,00cm	Fliessen im Dünnbett
1,00cm	Abdichtung
7,00cm	Esrich
--	PE-Folie
3,00cm	Trittschalldämmung
--	Dampfbremse
6,00cm	Schüttung
25,00 cm	STB-Platte
--	Innenputz
43,00 cm	Summe

FB3 - Holzboden (Aufenthaltsräume/Gang/Küche)

2,00cm	Holzboden
8,00cm	Esrich
--	PE-Folie
3,00cm	Trittschalldämmung
--	Dampfbremse
6,00cm	Schüttung
--	Dampfsperre
30,00cm	STB-Platte
14,00cm	XPS
10,00cm	Sauberkeitsschicht
--	PE-Folie
25,00cm	Rollierung
98,00 cm	Summe

Dachaufbauten/Deckenaufbauten

D1 Blechdach

-- cm	Blecheindeckung
2,40cm	Vollholzschalung
5,00cm	Konterlattung
1,00cm	Auflagebahn(Diffusionssoffen)
2,40cm	Vollholzschalung
24,00cm	Sparran dazw. ISOVER MULTI KOMFORT Klemmfilz 24
3,00 cm	Lattung 3/5 dazwischen Wärmedämmung
--	Dampfbremse
2,5cm	GKF Platte 2x12,5
40,03 cm	Summe

D2 - Flachdach über das Stiegenhaus

3,00cm(min.)	Kiesbett, Gefälle Ausgleichend
0,8 cm	Gummigranulatmatte
--	
2,00cm	Abdichtung 2-Lagig
5,00cm	Gefällebeton (im Schnitt)
25,00 cm	STB-Platte (Höhe lt. Statik)
1,0cm	Innenputz (Bestand)
36,8 cm	Summe

D3 - Balkondecken

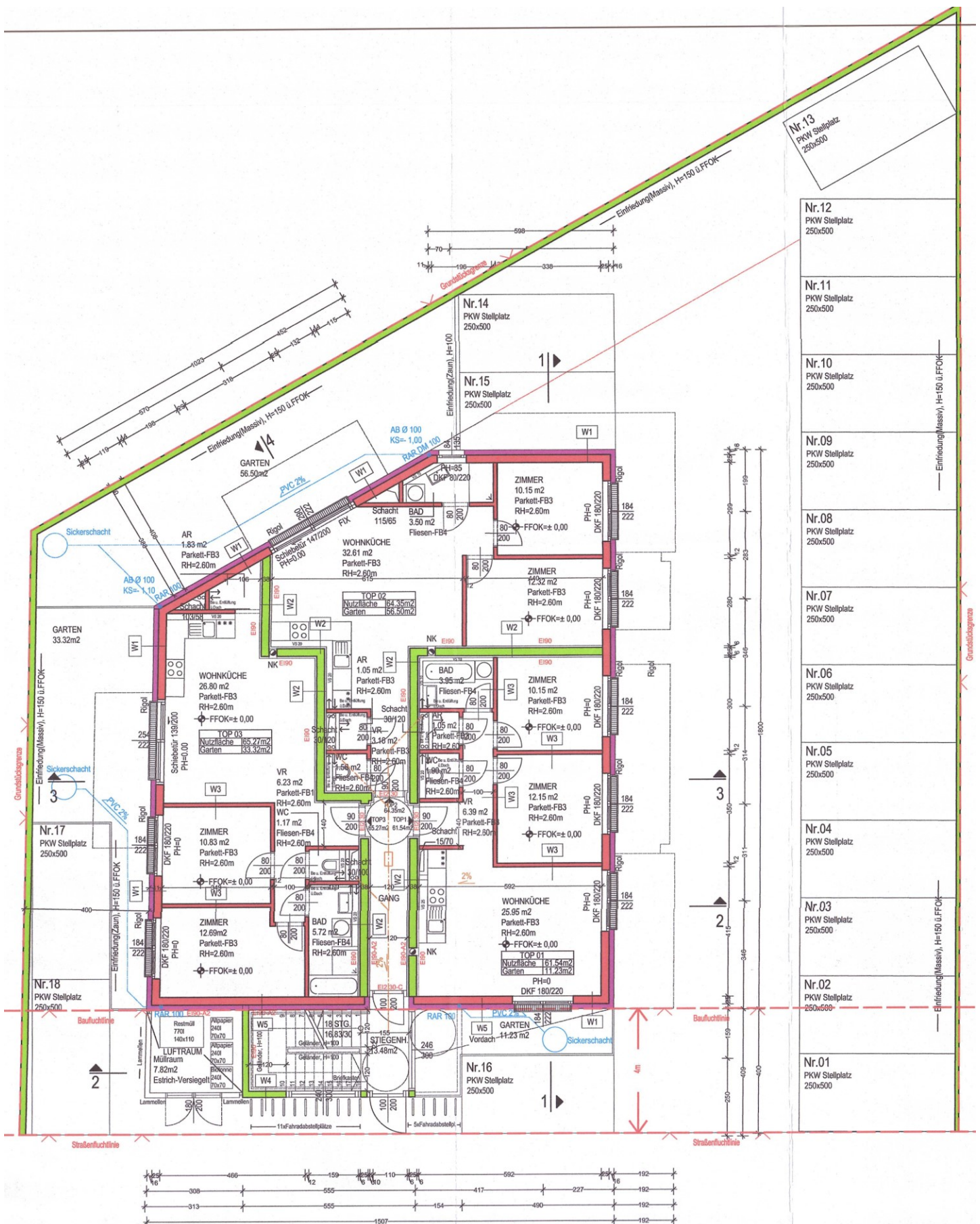
2,00cm	Betonplatten 30x30
3,00cm(min.)	Kiesbett, Gefälle Ausgleichend
0,8 cm	Gummigranulatmatte
--	
2,00cm	Abdichtung 2-Lagig
5,00cm	Gefällebeton (im Schnitt)
18,00 cm	STB-Platte (Höhe lt. Statik)
1,0cm	Außenputz
31,8 cm	Summe

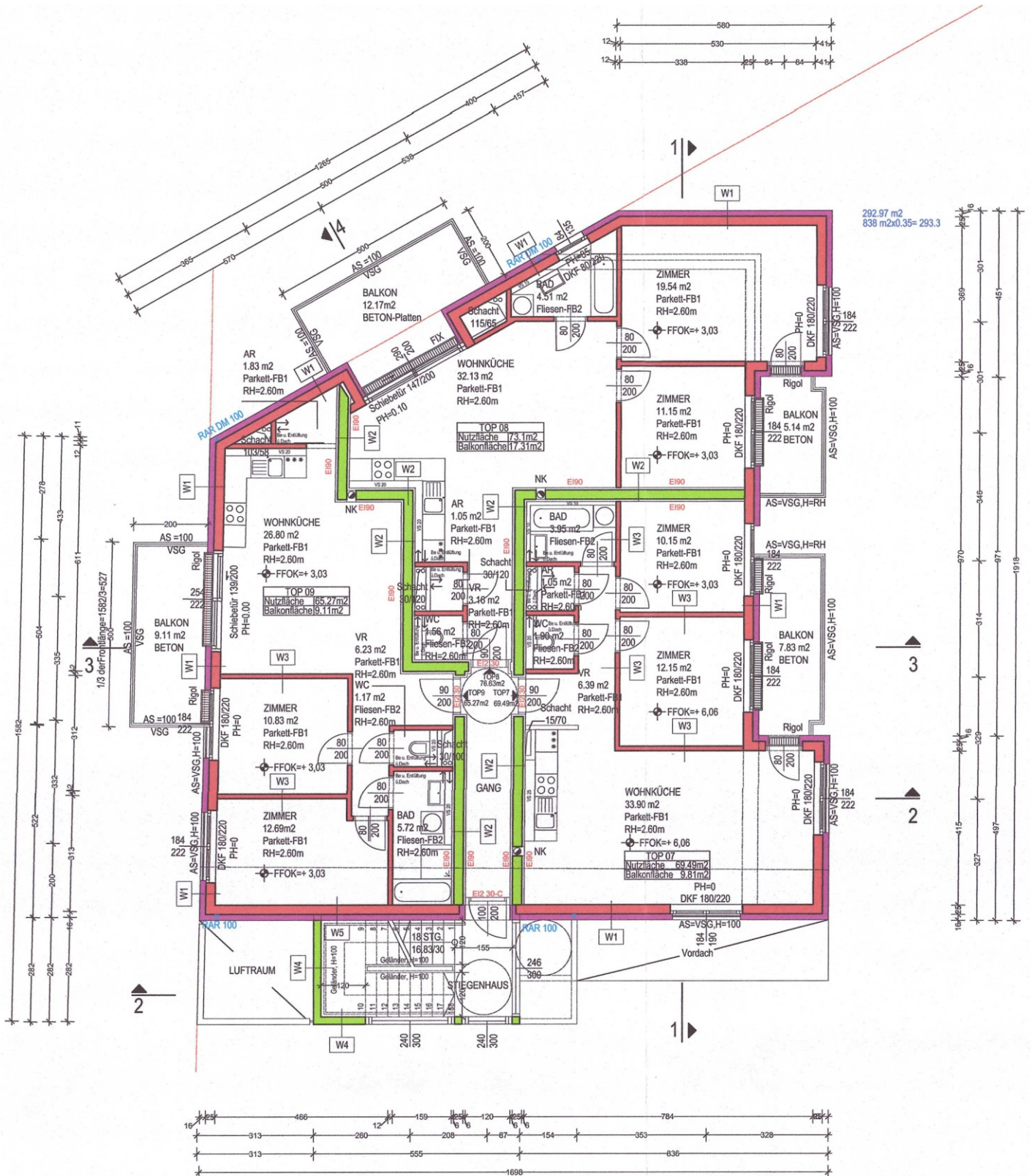
FB5 - Holzboden/Fliessen (Aufenthaltsräume/Gang/Küche)

2,00cm	Holzboden
8,00cm	Esrich
--	PE-Folie
3,00cm	Trittschalldämmung
--	Dampfbremse
6,00cm	Schüttung
25,00 cm	STB-Platte
16,00 cm	Mineralwolle-Putzträgerplatte
--	Dünnputz
60,00 cm	Summe

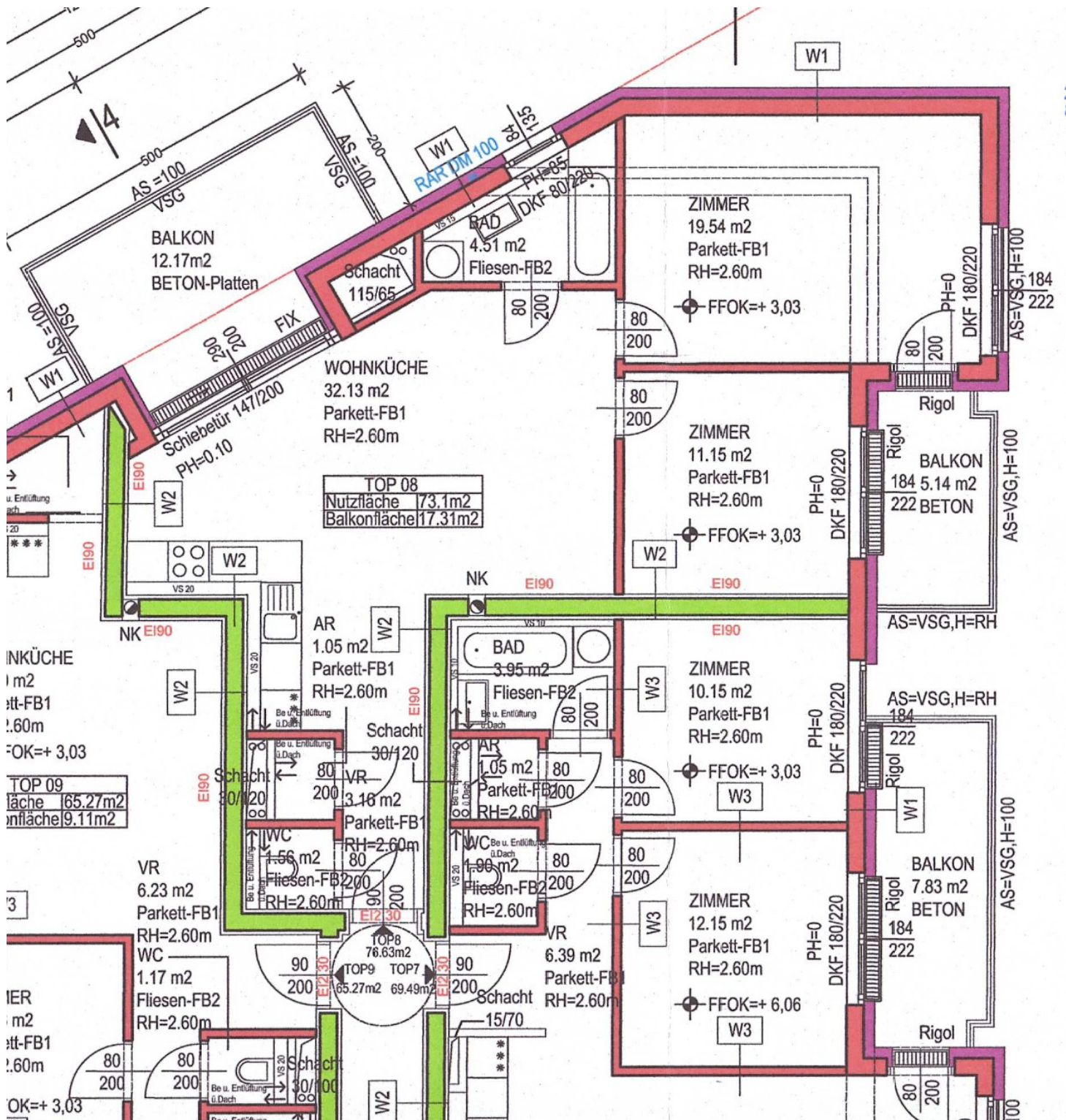
FB6 - Warmdach Terrasse -> Balkon

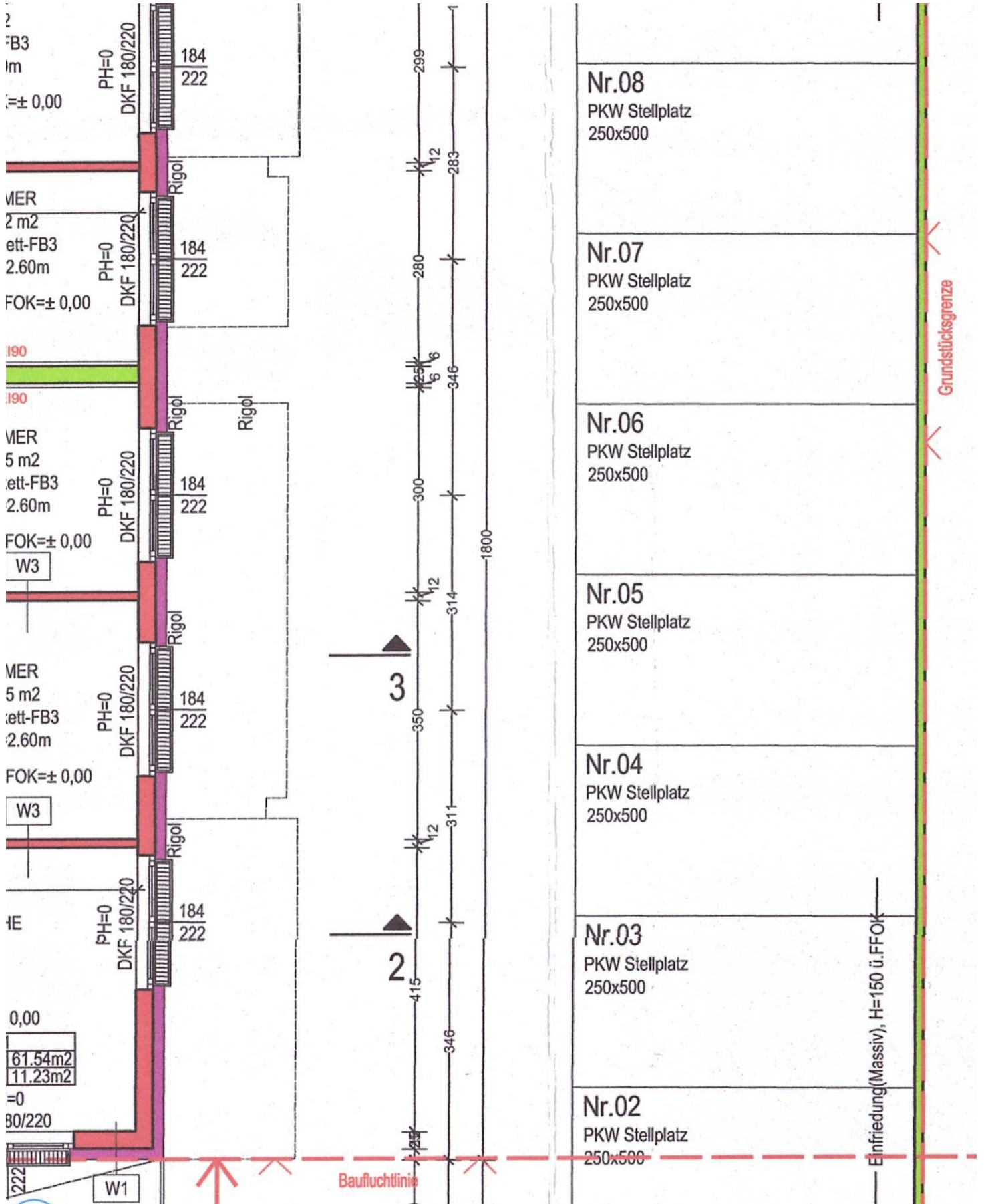
2,00cm	Betonplatten 30x30
3,00cm(min.)	Kiesbett, Gefälle Ausgleichend
0,8 cm	Gummigranulatmatte
2,00cm	Abdichtung 2-Lagig
14,0 cm	XPS
5,00cm	Gefällebeton (im Schnitt)
--	Dampfsperre
25,00 cm	STB-Platte (Höhe lt. Statik)
1,0cm	Innenputz
52,8 cm	Summe





GRUNDRISS DACHGESCHOSS





EINREICHPLAN

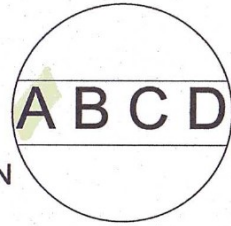
PARIE

FÜR DIE ERRICHTUNG EINES MEHRFAMILIENHAUSES AN DER
SEYRINGERSTRASSE NR. 3

GST:2441

EZ:431

KG: 11026 HAGENBRUNN



PLANINHALT

ANSICHT M 1:100
SCHNITTE M 1:100

LEGENDE

	ABBRUCH
	STB
	ZIEGEL
	WÄRMEDÄMMUNG

BAUWERBER:

Herr Nebojsa Mijailovic
Seyringerstraße Nr.3
2201 Hagenbrunn



GRUNDEIGENTÜMER:

Herr Nebojsa Mijailovic
Seyringerstraße Nr.3
2201 Hagenbrunn



PLANVERFASSER:

Arch. DI. Alireza Kosari
Rennweg 24, 1030 Wien

0699/11335546



ARCHITEKT
DIPL. ING. ALIREZA KOSARI
STAATLICH BEFUGTER U. BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
1030 WIEN, RENNWEG 24/15
TEL/FAX +43(0)1-966 63 63

BAUFÜHRER:

JIMMY BAU & HANDLS GMBH
2413 BERG, Türkenkellerweg 18
+43 699 100 27 625



BAUBEHÖRDE:

Dieser Plan ist Grundlage der
Baubewilligung: Bescheid des
Bürgermeisters der
Marktgemeinde Hagenbrunn

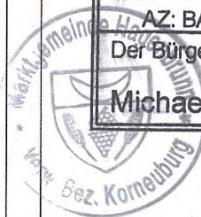
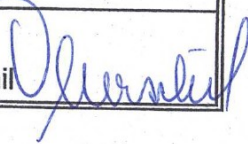
21. MRZ. 2017

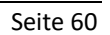
vom

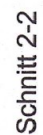
AZ: BAU-

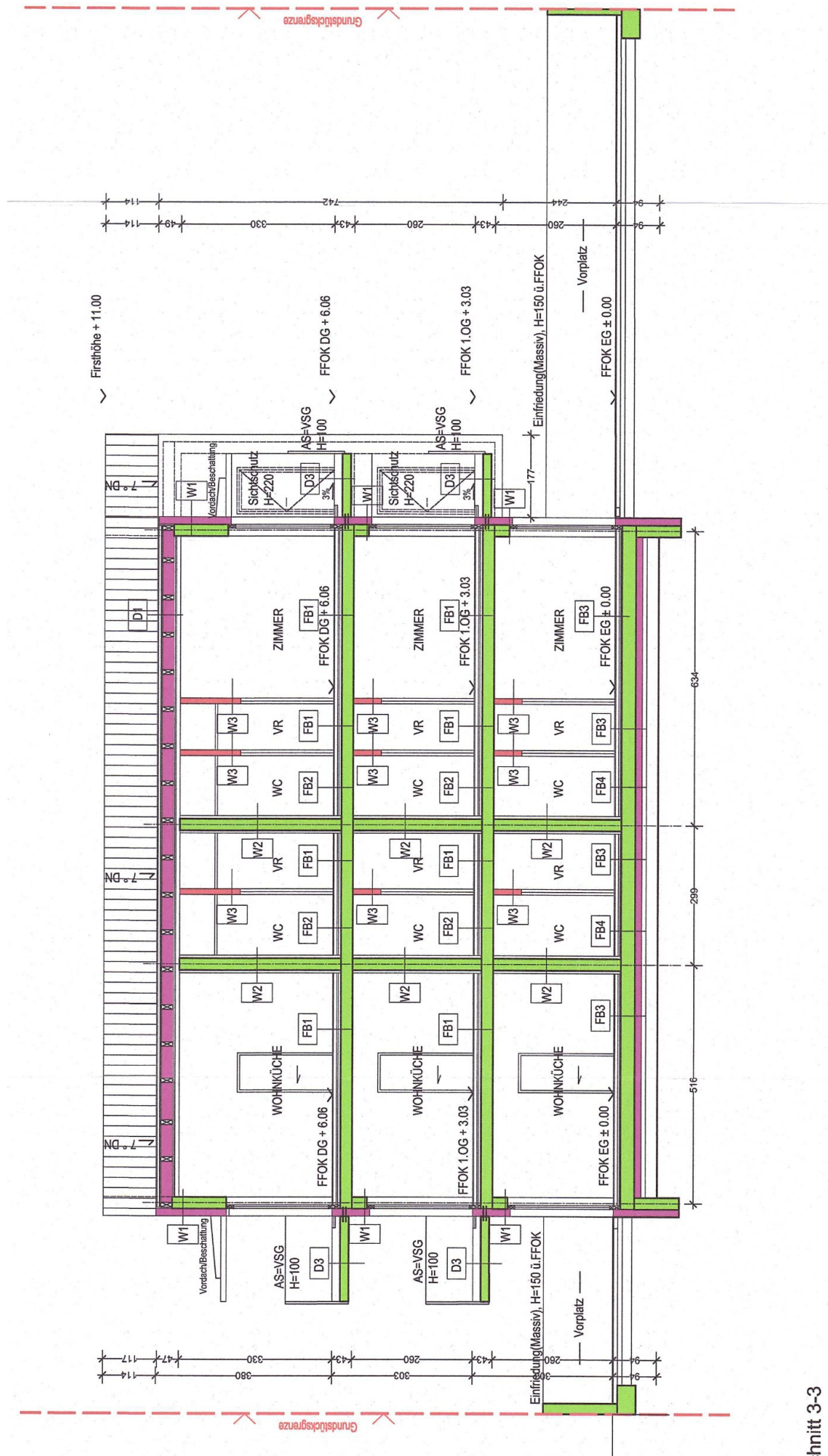
Der Bürgermeister

Michael Oberschil









Schnitt 3-3

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

BEZEICHNUNG Seyringerstraße 3, Hagenbrunn

Gebäude(-teil) EG, OG, DG
Nutzungsprofil Mehrfamilienhaus
Straße Seyringerstraße 3
PLZ/Ort 2102 Bisamberg
Grundstücksnr. 2441

Baujahr 2017
Letzte Veränderung
Katastralgemeinde Hagenbrunn
KG-Nr. 11026
Seehöhe 183 m

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



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 Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

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 Endenergieerträge und zuzüglich 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_{em}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{n.em}) Anteil auf.

CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende 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 nach Maßgabe der NÖ BTv 2014. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

g. Katharina Passecker | 3021 Pressbaum, Pfalzauerstraße 76 | k.passecker@gmx.at | Mobil 0699 88 46 87 94

EQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at

017,021203 REPEA15 o1517 - Niederösterreich

Projektnr. 1992

30.01.2017

Bearbeiter Katharina Passecker

Seite 1

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	792 m ²	charakteristische Länge	2,27 m	mittlerer U-Wert	0,28 W/m ² K
Bezugsfläche	634 m ²	Heiztage	203 d	LEK _T -Wert	19,5
Brutto-Volumen	2 838 m ³	Heizgradtage	3473 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	1 251 m ²	Klimaregion	N	Bauweise	mittelschwer
Kompaktheit (A/V)	0,44 1/m	Norm-Außentemperatur	-12,8 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	37,2 kWh/m ² a	erfüllt	HWB _{Ref,RK}	32,7 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf			HWB _{RK}	32,7 kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf			E/LEB _{RK}	70,8 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	0,85	erfüllt	f _{GEE}	0,71
Erneuerbarer Anteil	mind. 5 % von der fGEE Anforderung	erfüllt		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	27 315 kWh/a	HWB _{Ref,SK}	34,5 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	27 315 kWh/a	HWB _{SK}	34,5 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	10 122 kWh/a	WWWB	12,8 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	44 383 kWh/a	HEB _{SK}	56,0 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H}	1,19
Haushaltsstrombedarf	13 013 kWh/a	HHSB	16,4 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	57 396 kWh/a	EEB _{SK}	72,4 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	76 828 kWh/a	PEB _{SK}	97,0 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	69 114 kWh/a	PEB _{n.em.,SK}	87,2 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	7 713 kWh/a	PEB _{ern.,SK}	9,7 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen	14 068 kg/a	CO ₂ _{SK}	17,8 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE}	0,71
Photovoltaik-Export		PV _{Export,SK}	

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Ingenieurbüro Ing. Katharina Passecker
Ausstellungsdatum	30.01.2017		Pfalzauerstraße 76
Gültigkeitsdatum	Planung		3021 Pressbaum
		Unterschrift	

ING. KATHARINA PASSECKER
ENERGIEBERATUNG
PFALZAUERSTR. 76
3021 PRESSBAUM
TEL: 02233/52359

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.

Bmstr. Dipl.-Ing. (FH) Mario SCHALKO, M.A.
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Franz Grünberger Straße 13
E-Mail: mario.schalko@gmx.at

3852 Gastern
Handy: 0664/3023910



Gastern, 04.12.2025

CHORA IMMOBILIENVERWALTUNG GmbH

Am grünen Prater 13/1
1020 Wien

Betreff: Exekutionssache klagende Partei Eigentümergemeinschaft Seyringer Straße 2
beklagte Parteien Michel und Nebojsa MIJALOVIC, GZ 9 E 29/24x
2201 Hagenbrunn, Seyringerstr. 2 und 3,
Gst. Nr. 2442, EZ 431, WE an Top 08 (2x 35/755 Anteile), WE an Top 09
(2x 61/1510 Anteile) und WE an Kfz-Stellplatz 04 (2x 4/755 Anteile),
an Stellplatz 05 (2x 4/755 Anteile), an Stellplatz 06 (2x 4/755 Anteile) und
an Stellplatz 07 (2x 4/755 Anteile)

Sehr geehrte Damen und Herren!

In obiger Sache wurde ich als Sachverständiger bestellt und beauftragt die erwähnten Anteile zu bewerten.

Ich ersuche um Übermittlung der Unterlagen bzw. Daten, damit das Bewertungsgutachten erstellt werden kann, wobei als **Stichtag für die Angaben der 14.10.2025** zu nennen wäre.

Es wird um die Vorlage nachstehender Unterlagen bzw. um Angaben gebeten:

1. Es muss bei den für die Verwaltung der Liegenschaft zuständigen Personen festgestellt werden, wie hoch die gemäß § 32 WEG entfallenden Anteile an den Aufwendungen für die Gesamtliegenschaft (in positionsweise „aufgeschlüsselter“ Form, einschließlich nicht aus dem Grundbuch zu entnehmender Darlehensrückzahlungen – samt Laufzeitangabe, etc.) sind.
2. Bekanntgabe des laufenden Abgaben- bzw. Vorschreibungsbetrages

3. Angabe eines allfälligen Abgaben- bzw. Vorschreibungsrückstandes. Insbesondere wären die offenen Beträge mit dinglicher Wirkung (siehe Exekutionsordnung § 140, Abs. 2) bekannt zu geben.
4. Nennung der Rücklagenbeträge
5. Übermittlung der Vorausschau (inkl. geplanter Sanierungsarbeiten samt deren voraussichtlichen betragsmäßigen Aufwendungen)
6. Eigentümerversammlungsprotokolle, etc.
7. Energieausweis
8. Wurde das Gebäude mit Mittel des WWF errichtet oder teilweise neu hergestellt? Wenn ja, wann wurde das WWF – Darlehen begünstigt zurückbezahlt?
9. Sind Rechnungen (außer Kleinrechnungen) nicht bezahlt und sind Aufträge (außer Kleinaufträge) vergeben, aber noch nicht durchgeführt?
10. Welche Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen (mit Ausnahme von „kleineren“ Tätigkeiten) wurden in den letzten 10 Jahren durchgeführt?
11. Wurden Beschlüsse über kurz- oder mittelfristig zu erbringende Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen (mit Ausnahme von „kleineren“ Tätigkeiten) getroffen? Finden diese Leistungen in der Rücklage Deckung?
12. Vorentscheidungen, Bescheide, etc. der Schlichtungsstelle
13. Wird die gesamte Anlage als eine gemeinsame Abrechnungseinheit behandelt?
14. Existiert ein Hausbesorger bzw. eine Hausbesorgerdienstwohnung?
15. Erfolgte eine Überprüfung gemäß ÖN B 1300? Wenn ja, Vorlage der Unterlage.
16. Sonstige wertrelevante Einflüsse (insbesondere auch „interne“ Vereinbarungen, Benützungsregelungen, Baumängel, Bauschäden, Bauaufträge, behördliche Auflagen, anhängige Verfahren, Abweichungen gegenüber dem Bewilligungsumfang, bauliche Problemstellen, Hinweise auf Kontaminationen, sonstige Baugrundproblematiken, Überflutungen, hohe Grundwasserstände, anhängige Gerichts- und Schlichtungsverfahren, etc.)

Für Ihre Mühe danke ich im Vorhinein und verbleibe zwischenzeitig

mit freundlichen Grüßen

Bmstr. Dipl.-Ing. (FH) Mario SCHALKO, M.A.
Franz Grünberger Straße 13
3852 Gastern 
0664/3023910



Chora Immobilienverwaltung GmbH
Am grünen Prater 13/1, A-1020 Wien
Telefon: 01-5330111
email: office@chora.at

Wien, am 27.03.2025
Objekt: 61/2202

Bezeichnung/Text	Betrag	Gesamt
07.06.2024 Generali 23-007499660-W-620, 3 2024-06 Rohrbru	4.715,00	
13.06.2024 Generali 23-007499660-W-620, 3 2024-06 Rohrbru	231,06	
Summe Versicherungsvergütung / Konto: 4393	4.946,06	
Reparatur Versicherungsfall WEG - ohne Ust v. Aufwand		
09.02.2024 InstaTech, T9 Rep.n.Wasserschaden,12/2023	-2.105,00	
10.06.2024 InstaTech,T9 Rep.+Trocknnung n.Wasserschaden,	-2.610,00	
19.06.2024 Stromkostenersatz	-11,49	
19.06.2024 Stromkostenersatz	-76,35	
17.12.2024 Stromkostenersatz	-361,68	
Summe Reparatur Versicherungsfall WEG - ohne Ust v. Aufwand / Konto: 7297	-5.164,52	
Versicherungsvergütung		-218,46
4910 Zinserträge	168,72	
Sonstige Einnahmen		168,72
Zugang (+) / Abgang (-) lfd. GJ.		902,50
RÜCKLAGENGUTHABEN per 31.12.2024 EUR		23.086,74

Zinsliste – auszugsweise

08	80 W Michel Mijailovic und 20008001 W Nebojsa Mijailovic 2201 Hagenbrunn Seyringer Straße 2 Kat	Dauerau KMZWS:N Wohnung 150% KMZ:N IWS:N	01.10.2019	Reparaturrücklage ANT Betriebskosten ANT	70,0000 70,0000	83,44 140,00	0,00 14,00	83,44 154,00
			73.10			----- 223,44	----- 14,00	----- 237,44
09	90 W Michel Mijailovic und 20009001 W Nebojsa Mijailovic 2201 Hagenbrunn Seyringer Straße 2 Kat	Dauerau KMZWS:N Wohnung 150% KMZ:N IWS:N	01.10.2019	Reparaturrücklage ANT Betriebskosten ANT	61,0000 61,0000	72,72 122,00	0,00 12,20	72,72 134,20
			65.27			----- 194,72	----- 12,20	----- 206,92
04 PKW-Stel 1	130 G Michel Mijailovic und 20013001 W Nebojsa Mijailovic 2201 Hagenbrunn Seyringer Straße 2 Kat	Dauerau KMZWS:N Abstell 150% KMZ:N IWS:N	01.10.2019	Reparaturrücklage ANT Betriebskosten ANT	8,0000 8,0000	9,54 16,00	0,00 3,20	9,54 19,20
			12.50			----- 25,54	----- 3,20	----- 28,74
05 PKW-Stel 1	140 G Michel Mijailovic und 20014001 W Nebojsa Mijailovic 2201 Hagenbrunn Seyringer Straße 2 Kat	Dauerau KMZWS:N Abstell 150% KMZ:N IWS:N	01.10.2019	Reparaturrücklage ANT Betriebskosten ANT	8,0000 8,0000	9,54 16,00	0,00 3,20	9,54 19,20
			12.50			----- 25,54	----- 3,20	----- 28,74
06 PKW-Stel 1	150 G Michel Mijailovic und 20015001 W Nebojsa Mijailovic 2201 Hagenbrunn Seyringer Straße 2 Kat	Dauerau KMZWS:N Abstell 150% KMZ:N IWS:N	01.10.2019	Reparaturrücklage ANT Betriebskosten ANT	8,0000 8,0000	9,54 16,00	0,00 3,20	9,54 19,20
			12.50			----- 25,54	----- 3,20	----- 28,74
07 PKW-Stel 1	160 G Michel Mijailovic und 20016001 W Nebojsa Mijailovic 2201 Hagenbrunn Seyringer Straße 2 Kat	Dauerau KMZWS:N Abstell 150% KMZ:N IWS:N	01.10.2019	Reparaturrücklage ANT Betriebskosten ANT	8,0000 8,0000	9,54 16,00	0,00 3,20	9,54 19,20
			12.50			----- 25,54	----- 3,20	----- 28,74
**	Summe / ohne Leerstehungen			Reparaturrücklage Betriebskosten	755,0000 755,0000	900,00 1.510,00	0,00 176,60	900,00 1.686,60
						----- 2.410,00	----- 176,60	----- 2.586,60
***	GESAMTSUMMEN			Reparaturrücklage Betriebskosten	755,0000 755,0000	900,00 1.510,00	0,00 176,60	900,00 1.686,60
						----- 2.410,00	----- 176,60	----- 2.586,60
****	Summe NFL : Vermietet :		810,41					
	Leer :		0,00					
	Gesamt :		810,41					

TOP 8

Kontoauszug mit fortl. Saldo

61/2202 Seyringer Straße 2 GJ: 2025 in EUR

Seite: 1

Konto: 2/20008001 Michel Mijailovic und Nebojsa Mijailovic 2201 Hagenbrunn, Seyringer Straße 2

BA	BS	Buch.Dat	Bel.Dat	Bel.Nr	GKTO	Kst	T e x t	S o l l	H a b e n	Ust	Ust/Skto FWC	FW-Betrag	S a l d o
							EB-Saldo:	6.396,66				Saldovortrag:	0,00
AR	AR	05.01.2025	05.01.2025	20906012			Vorschreibung 01	237,44					237,44
EBAR	EB	01.01.2025	01.01.2025	0	9800		Saldovortrag 01.	6.396,66					6.634,10
AR	AR	05.02.2025	05.02.2025	20906022			Vorschreibung 02	237,44					6.871,54
AR	AR	01.03.2025	01.03.2025	20906032			Vorschreibung 03	237,44					7.108,98
AR	AR	01.04.2025	01.04.2025	20906042			Vorschreibung 04	237,44					7.346,42
AR	AR	01.06.2025	01.06.2025	20906062	4005		BK-Abrechnung 20	-105,12					7.241,30
AR	AR	01.05.2025	01.05.2025	20906052			Vorschreibung 05	237,44					7.478,74
B	B	09.05.2025	09.05.2025	20250002	2800		Michel Mijailovi		6.159,22				1.319,52
AR	AR	01.06.2025	01.06.2025	20906062			Vorschreibung 06	237,44					1.556,96
AR	AR	01.07.2025	01.07.2025	20906072			Vorschreibung 07	237,44					1.794,40
AR	AR	01.08.2025	01.08.2025	20906082			Vorschreibung 08	237,44					2.031,84
AR	AR	01.09.2025	01.09.2025	20906092			Vorschreibung 09	237,44					2.269,28
AR	AR	01.10.2025	01.10.2025	20906102			Vorschreibung 10	237,44					2.506,72
AR	AR	01.11.2025	01.11.2025	20906112			Vorschreibung 11	237,44					2.744,16
AR	AR	01.12.2025	01.12.2025	20906122			Vorschreibung 12	237,44					2.981,60
S u m m e								9.140,82	6.159,22		0,00		

TOP 9

Kontoauszug mit fortl. Saldo												Seite:	1
61/2202 Seyringer Straße 2 GJ: 2025 in EUR													
Konto: 2/20009001 Michel Mijailovic und Nebojaa Mijailovic 2201 Hagenbrunn, Seyringer Straße 2													
BA	BS	Buch.Dat	Bel.Dat	Bel.Nr	GKTO	Kst	T e x t	S o l l	H a b e n	Ust	Ust/Skto FWC	FW-Betrag	S a l d o
							EB-Saldo:	5.574,32				Saldovortrag:	0,00
AR	AR	05.01.2025	05.01.2025	20907012			Vorschreibung 01	206,92					206,92
EBAR	EB	01.01.2025	01.01.2025	0	9800		Saldovortrag 01.	5.574,32					5.781,24
AR	AR	05.02.2025	05.02.2025	20907022			Vorschreibung 02	206,92					5.988,16
AR	AR	01.03.2025	01.03.2025	20907032			Vorschreibung 03	206,92					6.195,08
AR	AR	01.04.2025	01.04.2025	20907042			Vorschreibung 04	206,92					6.402,00
AR	AR	01.06.2025	01.06.2025	20907062			BK-Abrechnung 20	-91,59					6.310,41
AR	AR	01.05.2025	01.05.2025	20907052			Vorschreibung 05	206,92					6.517,33
B	B	09.05.2025	09.05.2025	20250002	2800		Michel Mijailovi		5.367,40				1.149,93
AR	AR	01.06.2025	01.06.2025	20907062			Vorschreibung 06	206,92					1.356,85
AR	AR	01.07.2025	01.07.2025	20907072			Vorschreibung 07	206,92					1.563,77
AR	AR	01.08.2025	01.08.2025	20907082			Vorschreibung 08	206,92					1.770,69
AR	AR	01.09.2025	01.09.2025	20907092			Vorschreibung 09	206,92					1.977,61
AR	AR	01.10.2025	01.10.2025	20907102			Vorschreibung 10	206,92					2.184,53
AR	AR	01.11.2025	01.11.2025	20907112			Vorschreibung 11	206,92					2.391,45
AR	AR	01.12.2025	01.12.2025	20907122			Vorschreibung 12	206,92					2.598,37
S u m m e								7.965,77	5.367,40		0,00		

PKW 4

Kontoauszug mit fortl. Saldo													Seite: 1
61/2202 Seyringer Straße 2 GJ: 2025 in EUR													
Konto: 2/20013001 Michel Mijailovic und Nebojsa Mijailovic 2201 Hagenbrunn, Seyringer Straße 2													
BA	BS	Buch.Dat	Bel.Dat	Bel.Nr	GKTO	Kst	T e x t	S o l l	H a b e n	Ust	Ust/Skto FWC	FW-Betrag	S a l d o
EB-Saldo:								745,26	Saldovortrag:				0,00
AR	AR	05.01.2025	05.01.2025	20915012			Vorschreibung 01	28,74					28,74
EBAR	EB	01.01.2025	01.01.2025	0	9800		Saldovortrag 01.	745,26					774,00
AR	AR	05.02.2025	05.02.2025	20915022			Vorschreibung 02	28,74					802,74
AR	AR	01.03.2025	01.03.2025	20915032			Vorschreibung 03	28,74					831,48
AR	AR	01.04.2025	01.04.2025	20915042			Vorschreibung 04	28,74					860,22
AR	AR	01.06.2025	01.06.2025	20915062			BK-Abrechnung 20	5,86					866,08
AR	AR	01.05.2025	01.05.2025	20915052			Vorschreibung 05	28,74					894,82
B	B	09.05.2025	09.05.2025	20250002	2800		Michel Mijailovi		716,52				178,30
AR	AR	01.06.2025	01.06.2025	20915062			Vorschreibung 06	28,74					207,04
AR	AR	01.07.2025	01.07.2025	20915072			Vorschreibung 07	28,74					235,78
AR	AR	01.08.2025	01.08.2025	20915082			Vorschreibung 08	28,74					264,52
AR	AR	01.09.2025	01.09.2025	20915092			Vorschreibung 09	28,74					293,26
AR	AR	01.10.2025	01.10.2025	20915102			Vorschreibung 10	28,74					322,00
AR	AR	01.11.2025	01.11.2025	20915112			Vorschreibung 11	28,74					350,74
AR	AR	01.12.2025	01.12.2025	20915122			Vorschreibung 12	28,74					379,48
S u m m e								1.096,00	716,52		0,00		

PKW 5

Kontoauszug mit fortl. Saldo													Seite: 1
61/2202 Seyringer Straße 2 GJ: 2025 in EUR													
Konto: 2/20014001 Michel Mijailovic und Nebojsa Mijailovic 2201 Hagenbrunn, Seyringer Straße 2													
BA	BS	Buch.Dat	Bel.Dat	Bel.Nr	GKTO	Kat	T e x t	S o l l	H a b e n	Ust	Ust/Skto FWC	FW-Betrag	S a l d o
EB-Saldo:								745,26	Saldovortrag:				0,00
AR	AR	05.01.2025	05.01.2025	20916012			Vorschreibung 01	28,74					28,74
EBAR	EB	01.01.2025	01.01.2025	0	9800		Saldovortrag 01.	745,26					774,00
AR	AR	05.02.2025	05.02.2025	20916022			Vorschreibung 02	28,74					802,74
AR	AR	01.03.2025	01.03.2025	20916032			Vorschreibung 03	28,74					831,48
AR	AR	01.04.2025	01.04.2025	20916042			Vorschreibung 04	28,74					860,22
AR	AR	01.06.2025	01.06.2025	20916062			BK-Abrechnung 20	5,86					866,08
AR	AR	01.05.2025	01.05.2025	20916052			Vorschreibung 05	28,74					894,82
B	B	09.05.2025	09.05.2025	20250002	2800		Michel Mijailovi		716,52				178,30
AR	AR	01.06.2025	01.06.2025	20916062			Vorschreibung 06	28,74					207,04
AR	AR	01.07.2025	01.07.2025	20916072			Vorschreibung 07	28,74					235,78
AR	AR	01.08.2025	01.08.2025	20916082			Vorschreibung 08	28,74					264,52
AR	AR	01.09.2025	01.09.2025	20916092			Vorschreibung 09	28,74					293,26
AR	AR	01.10.2025	01.10.2025	20916102			Vorschreibung 10	28,74					322,00
AR	AR	01.11.2025	01.11.2025	20916112			Vorschreibung 11	28,74					350,74
AR	AR	01.12.2025	01.12.2025	20916122			Vorschreibung 12	28,74					379,48
S u m m e								1.096,00	716,52		0,00		

PKW 6

Kontoauszug mit fortl. Saldo											
61/2202 Seyringer Straße 2 GJ: 2025 in EUR											
Seite: 1											
Konto: 2/20015001 Michel Mijailovic und Nebojsa Mijailovic 2201 Hagenbrunn, Seyringer Straße 2											
BA	BS	Buch.Dat	Bel.Dat	Bel.Nr	GKTO	Kst	T e x t	S o l l	H a b e n	Ust	S a l d o
EB-Saldo:								745,26			
Saldovortrag:											0,00
AR	AR	05.01.2025	05.01.2025	20917012			Vorschreibung 01	28,74			28,74
EBAR	EB	01.01.2025	01.01.2025	0	9800		Saldovortrag 01.	745,26			774,00
AR	AR	05.02.2025	05.02.2025	20917022			Vorschreibung 02	28,74			802,74
AR	AR	01.03.2025	01.03.2025	20917032			Vorschreibung 03	28,74			831,48
AR	AR	01.04.2025	01.04.2025	20917042			Vorschreibung 04	28,74			860,22
AR	AR	01.06.2025	01.06.2025	20917062			BK-Abrechnung 20	5,86			866,08
AR	AR	01.05.2025	01.05.2025	20917052			Vorschreibung 05	28,74			894,82
B	B	09.05.2025	09.05.2025	20250002	2800		Michel Mijailovi		716,52		178,30
AR	AR	01.06.2025	01.06.2025	20917062			Vorschreibung 06	28,74			207,04
AR	AR	01.07.2025	01.07.2025	20917072			Vorschreibung 07	28,74			235,78
AR	AR	01.08.2025	01.08.2025	20917082			Vorschreibung 08	28,74			264,52
AR	AR	01.09.2025	01.09.2025	20917092			Vorschreibung 09	28,74			293,26
AR	AR	01.10.2025	01.10.2025	20917102			Vorschreibung 10	28,74			322,00
AR	AR	01.11.2025	01.11.2025	20917112			Vorschreibung 11	28,74			350,74
AR	AR	01.12.2025	01.12.2025	20917122			Vorschreibung 12	28,74			379,48
S u m m e								1.096,00	716,52	0,00	

PKW 7

Kontoauszug mit fortl. Saldo											
61/2202 Seyringer Straße 2 GJ: 2025 in EUR											
Seite: 1											
Konto: 2/20016001 Michel Mijailovic und Nebojsa Mijailovic 2201 Hagenbrunn, Seyringer Straße 2											
BA	BS	Buch.Dat	Bel.Dat	Bel.Nr	GKTO	Kst	T e x t	S o l l	H a b e n	Ust	S a l d o
EB-Saldo:								745,26			
Saldovortrag:											0,00
AR	AR	05.01.2025	05.01.2025	20918012			Vorschreibung 01	28,74			28,74
EBAR	EB	01.01.2025	01.01.2025	0	9800		Saldovortrag 01.	745,26			774,00
AR	AR	05.02.2025	05.02.2025	20918022			Vorschreibung 02	28,74			802,74
AR	AR	01.03.2025	01.03.2025	20918032			Vorschreibung 03	28,74			831,48
AR	AR	01.04.2025	01.04.2025	20918042			Vorschreibung 04	28,74			860,22
AR	AR	01.06.2025	01.06.2025	20918062			BK-Abrechnung 20	5,86			866,08
AR	AR	01.05.2025	01.05.2025	20918052			Vorschreibung 05	28,74			894,82
B	B	09.05.2025	09.05.2025	20250002	2800		Michel Mijailovi		716,52		178,30
AR	AR	01.06.2025	01.06.2025	20918062			Vorschreibung 06	28,74			207,04
AR	AR	01.07.2025	01.07.2025	20918072			Vorschreibung 07	28,74			235,78
AR	AR	01.08.2025	01.08.2025	20918082			Vorschreibung 08	28,74			264,52
AR	AR	01.09.2025	01.09.2025	20918092			Vorschreibung 09	28,74			293,26
AR	AR	01.10.2025	01.10.2025	20918102			Vorschreibung 10	28,74			322,00
AR	AR	01.11.2025	01.11.2025	20918112			Vorschreibung 11	28,74			350,74
AR	AR	01.12.2025	01.12.2025	20918122			Vorschreibung 12	28,74			379,48
S u m m e								1.096,00	716,52	0,00	

Nutzwertgutachten



ARCHITEKT DIPL. ING. DAVID OLBRICH
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER

NUTZWERTGUTACHTEN

für die Festsetzung der Nutzwerte gemäß § 9 Abs. 2 Z3/4/5 WEG 2002 idF. des BGBl. I Nr. 124/2006 für die Liegenschaft

Seyringer Straße 3, 2201 Hagenbrunn

EZ 431, KG 11026 Hagenbrunn

Grundlagen:

- 1.) Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002), BGBl. I Nr. 70/2002 idF. des BGBl. I Nr. 124/2006
- 2.) Gutachten gem. § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 über den Bestand an selbständigen Räumlichkeiten vom 07.06.2019 von Architekt Dipl.- Ing. David Olbrich
- 3.) Pläne und Bescheide laut Gutachten gem. § 6 WEG 2002 vom 07.06.2019
- 4.) Nutzflächenaufstellung von Architekt Dipl.- Ing. David Olbrich vom 07.06.2019

Wien, 07.06.2019



Nutzwertberechnung

Geschoß	Top	Einheit	NF [m²]	NW/m²	NF * NW/m²	ENW	GNW
Straßenniveau	01	PKW-Stellplatz	12,50	0,600	7,50	8	8
	02	PKW-Stellplatz	12,50	0,600	7,50	8	8
	03	PKW-Stellplatz	12,50	0,600	7,50	8	8
	04	PKW-Stellplatz	12,50	0,600	7,50	8	8
	05	PKW-Stellplatz	12,50	0,600	7,50	8	8
	06	PKW-Stellplatz	12,50	0,600	7,50	8	8
	07	PKW-Stellplatz	12,50	0,600	7,50	8	8
	08	PKW-Stellplatz	12,50	0,600	7,50	8	8
	09	PKW-Stellplatz	12,50	0,600	7,50	8	8
	10	PKW-Stellplatz	12,50	0,600	7,50	8	8
	11	PKW-Stellplatz	12,50	0,600	7,50	8	8
	12	PKW-Stellplatz	12,50	0,600	7,50	8	8
	13	PKW-Stellplatz	12,50	0,600	7,50	8	8
	14	PKW-Stellplatz	12,50	0,600	7,50	8	8
	15	PKW-Stellplatz	12,50	0,600	7,50	8	8
	16	PKW-Stellplatz	12,50	0,600	7,50	8	8
Erdgeschoss	01	Wohnung mit Gartenanteil Gartenanteil 01	61,54 11,23	1,000 0,100	61,54 1,12	62 1	63
Erdgeschoss	02	Wohnung mit Gartenanteil Gartenanteil 02	64,35 56,50	1,000 0,100	64,35 5,65	64 6	70
Erdgeschoss	03	Wohnung mit Gartenanteil und 2 befestigten Stellflächen Gartenanteil 03	65,27 33,32	1,000 0,100	65,27 3,33	65 3	84
		Zuschlagsberechnung i.S.d. §8 Abs. 2 WEG 2002:					
		befestigte Stellfläche 17	12,50	0,600	7,50	8	
		befestigte Stellfläche 18	12,50	0,600	7,50	8	
1.Stock	04	Wohnung mit Balkon Zuschlag §8/2 WEG 2002	69,49	0,975	67,75	68 2	70
		Zuschlagsberechnung i.S.d. §8 Abs. 2 WEG 2002:					
		Balkon	9,81	0,244	2,39	2	
1.Stock	05	Wohnung mit 2 Balkonen Zuschlag §8/2 WEG 2002	76,63	0,975	74,71	75 3	78
		Zuschlagsberechnung i.S.d. §8 Abs. 2 WEG 2002:					
		Balkon	3,85	0,244	0,94	1	
		Balkon	9,12	0,244	2,22	2	
1.Stock	06	Wohnung mit Balkon Zuschlag §8/2 WEG 2002	65,27	0,975	63,64	64 2	66
		Zuschlagsberechnung i.S.d. §8 Abs. 2 WEG 2002:					
		Balkon	9,11	0,244	2,22	2	
Dachgeschoss	07	Wohnung mit Balkon Zuschlag §8/2 WEG 2002	69,49	0,900	62,54	63 2	65
		Zuschlagsberechnung i.S.d. §8 Abs. 2 WEG 2002:					
		Balkon	7,83	0,225	1,76	2	
Dachgeschoss	08	Wohnung mit Balkon Zuschlag §8/2 WEG 2002	73,10	0,900	65,79	66 4	70
		Zuschlagsberechnung i.S.d. §8 Abs. 2 WEG 2002:					
		Balkon	5,14	0,225	1,16	1	
		Balkon	12,17	0,225	2,74	3	
Dachgeschoss	09	Wohnung mit Balkon Zuschlag §8/2 WEG 2002	65,27	0,900	58,74	59 2	61
		Zuschlagsberechnung i.S.d. §8 Abs. 2 WEG 2002:					
		Balkon	9,11	0,225	2,05	2	

Die Summe aller Nutzwerte beträgt 755

NF ... Nutzfläche NW ... Nutzfläche ENW ... Einzelnutzwert GNW ... Gesamtnutzwert

Zusammenstellung der Nutzwerte:**2201 Hagenbrunn, Seyringer Straße 3****EZ 431 Kat. Gem. 11026 Hagenbrunn**

Geschoß	Top Nr.	Einheit	GNW
Straßenniveau	01	PKW-Stellplatz	8
	02	PKW-Stellplatz	8
	03	PKW-Stellplatz	8
	04	PKW-Stellplatz	8
	05	PKW-Stellplatz	8
	06	PKW-Stellplatz	8
	07	PKW-Stellplatz	8
	08	PKW-Stellplatz	8
	09	PKW-Stellplatz	8
	10	PKW-Stellplatz	8
	11	PKW-Stellplatz	8
	12	PKW-Stellplatz	8
	13	PKW-Stellplatz	8
	14	PKW-Stellplatz	8
	15	PKW-Stellplatz	8
	16	PKW-Stellplatz	8
Erdgeschoss	01	Wohnung mit Gartenanteil	63
Erdgeschoss	02	Wohnung mit Gartenanteil	70
Erdgeschoss	03	Wohnung mit Gartenanteil und 2 befestigten Stellflächen	84
1.Stock	04	Wohnung mit Balkon	70
1.Stock	05	Wohnung mit 2 Balkonen	78
1.Stock	06	Wohnung mit Balkon	66
Dachgeschoss	07	Wohnung mit Balkon	65
Dachgeschoss	08	Wohnung mit Balkon	70
Dachgeschoss	09	Wohnung mit Balkon	61

Summe der Nutzwerte :**755**

Die Summe aller Nutzwerte beträgt 755
--

GNW ... Gesamtnutzwert

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

zur Begründung von Wohnungseigentum an der Liegenschaft EZ 431 Grundbuch 11026 Hagenbrunn, Bezirksgericht Korneuburg, bestehend aus dem Grundstück Nummer 2442, abgeschlossen zwischen den Miteigentümern

Nebojsa Mijailovic, geb. 3.1.1987
SV Nr.2726030187
Halbgasse 20, 2201 Seyring

einerseits, und

Michel Mijailovic, geb. 20.4.1996
SV Nr. 4164200496
Margaretengürtel 76-80 22/15
1050 Wien

andererseits,

wie folgt:

I.

- 1.1. Die Vertragschließenden kommen überein, an der Liegenschaft EZ 431 Grundbuch 11026 Hagenbrunn, bestehend aus dem Grundstück Nummer 2442, bzw. an den in der einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Tabelle bezeichneten Wohnungseigentumsobjekten, deren Größe und Lage aus der Tabelle hervorgeht und die mit der Nutzwertberechnung des Arch. DI David Olbrich vom 7.6.2019 übereinstimmt, Wohnungseigentum zu begründen.

- 1.2. Im Falle einer Abweichung der bestehenden oder erworbenen Miteigentumsanteile von den notwendigen Mindestanteilen, stimmen alle Vertragsteile einer entsprechenden Berichtigung der Miteigentumsanteile aufgrund der Nutzwertberchnung ohne Anspruch auf Wertausgleich zu.

II.

- 2.1. Die Vertragspartner räumen einander wechselseitig und unentgeltlich das Recht der ausschließlichen Nutzung und alleinigen Verfügung, somit das Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 an den in der angeschlossenen Tabelle topographisch bezeichneten Wohnungseigentumsobjekten samt Zubehör jeweils zugunsten des Vertragspartners ein, dessen Name in dieser Tabelle bei der betreffenden Einheit angeführt ist; die Miteigentümer, zu deren Gunsten das Wohnungseigentum eingetragen wird, erklären die Annahme dieses Rechtes.
- 2.2. Größe und Zubehör der Einheiten ergeben sich ebenfalls aus dieser Tabelle.
- 2.3. Die Vertragspartner erklären unwiderruflich ihr Einverständnis, dass die in der Tabelle angeführten Einheiten, an denen aufgrund dieses Vertrages Wohnungseigentum begründet wird, künftig zusammengelegt oder derart unterteilt werden können, dass aus einer Einheit zwei oder mehr selbständig benutzbare Untereinheiten entstehen oder zwei oder mehr bisher selbständige Einheiten zu einer Einheit zusammengelegt werden und auch an diesen neu geschaffenen Einheiten Wohnungseigentum begründet wird sowie dass die in der Tabelle angeführten Einheiten in ihrer Widmung unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Punktes 7.4. dieses Vertrages abgeändert werden können. Alle damit zusammenhängenden Kosten, insbesondere die einer allenfalls erforderlichen Nachtragsparifizierung, vertraglichen Änderungen und die Kosten der bücherlichen Durchführung trägt der jeweilige Verursacher.

III.

Die den einzelnen Wohnungen laut Tabelle entsprechenden Eigentumsanteile (Mindestanteil § 2 Abs. 9 WEG 2002) werden auf der Grundlage der Nutzwertberechnung des Arch. DI David Olbrich vom 7.6.2019 festgesetzt.

IV.

- 4.1. Die Kosten des Betriebes, der Instandhaltung und einer allfälligen Wiederinstandsetzung und

der Neuherstellung jedes Wohnungseigentumsobjektes trägt der jeweilige Wohnungseigentümer, soweit letztere nicht durch eine von der Eigentümergemeinschaft abgeschlossene Versicherung abgedeckt wird.

4.2. Zu den gemeinsamen Teilen der Liegenschaft gehören insbesondere:

- a) alle Fundamente und tragenden Elemente des auf der Liegenschaft errichteten Gebäudes samt Fassade,
- b) die der allgemeinen Ver- und Entsorgung dienenden Steigleitungen, Zu- und Ableitungen und Abfallstränge, insbesondere für Stark- und Schwachstrom, Zu- und Abluft, Trinkgebrauchs-, Kühl- und Abwasser, jedoch jeweils nur bis zur Abzweigung bzw. Zählvorrichtung für ein einzelnes Wohnungseigentumsobjekt,
- c) technische Anlagen, soweit diese nicht einem Wohnungseigentumsobjekt zugeordnet werden können, samt den darin installierten Einrichtungen, der Hausanschlusskasten für Stromversorgung und für Sicherungstrenner,
- d) die Blitzschutzanlagen,
- e) die Dächer, mit Ausnahme solcher, welche durch Aufklappung des Daches durch einen Vertragspartner geschaffen wurden, sowie alle die der Ableitung von Niederschlag- und Schmelzwasser dienenden Rohrleitungen,
- f) Stiegenhäuser und Gänge,
- g) eine allfällige Aufzugsanlage,
- h) die Unterkonstruktionen der einzelnen Terrassenflächen.

4.3. Die Aufwendungen und die diesbezüglichen Rücklagen (Punkt 4.4. des Vertrages) der gemeinsamen Teile der Liegenschaft und des darauf errichteten Gebäudes werden von den Miteigentümern im Verhältnis der Nutzwerte gemäß § 32 WEG 2002 getragen. Zwingende gesetzliche Bestimmungen bleiben von dieser Regelung unberührt.

4.4. Die Hausverwaltung hat für die Bildung einer angemessenen Rücklage gemäß § 31 WEG 2002 zu sorgen und dabei auf etwaige Beschlüsse der Wohnungseigentümer bezüglich der Höhe der Rücklage Bedacht zu nehmen.

4.5. Die Vertragsparteien räumen sich wechselseitig das Recht ein, die Ver- und Entsorgungseinrichtungen (einschließlich Rauchfänge und Kamine) für alle Vertragsparteien zugänglich zu machen, auch wenn dies nur über eines der Wohnungseigentumsobjekte möglich ist.

V.

Festgehalten wird, dass die mit den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten grundbücherlich zu verbindenden Mindestanteile wie in der angeschlossenen Tabelle aufgeteilt, dem Verhältnis der Nutzwerte der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte zur Gesamtsumme der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft entsprechen.

VI.

Die Bestellung des gemeinsamen Verwalters erfolgt durch die Wahl der Mehrheit der Miteigentümer, wobei jedem so viele Stimmen zustehen als dieser grundbuchsmäßige Anteile aufzuweisen hat.

Eigentümerversammlungen erfolgen entsprechend den Bestimmungen des § 25 WEG.

VII.

- 7.1. Jeder Vertragspartner ist verpflichtet, sein Wohnungseigentumsobjekt so zu erhalten und so zu benutzen, dass die Nutzung anderer Einheiten oder allgemeiner Flächen nicht beeinträchtigt wird und dass diese in ihrem Bestand nicht gefährdet werden. Dies gilt insbesondere für Um- und Zubauten.
- 7.2. Die Vertragspartner verpflichten sich zur wechselseitigen Rücksichtnahme und Einhaltung aller der gemeinsamen Benützung regelnden Vorschriften, insbesondere der Hausordnung.
- 7.3. Kann eine allen Wohnungseigentümern dienende Versorgungseinrichtung (Maschinenraum, etc.) nur über ein Wohnungseigentumsobjekt erreicht werden, so verpflichten sich die Vertragspartner wechselseitig den Zugang zu gestatten. Die Vertragspartner haften einander dafür, dass Personen, die von einem oder mehreren von ihnen Nutzungsrechte an den jeweils in ihrem Wohnungseigentum stehenden Teilen der Liegenschaft ableiten, ebenfalls diese Rücksichtnahme walten lassen und diese Vorschriften befolgen.
- 7.4. Jeder Vertragspartner ist verpflichtet, es zu unterlassen, in seinem als Wohnung ausgewiesenen Wohnungseigentumsobjekt Gewerbe- oder Geschäftstätigkeiten auszuüben oder einem Dritten

die Ausübung einer Gewerbe- oder Geschäftstätigkeit zu gestatten. Unter Gewerbe- oder Geschäftstätigkeiten sind allerdings keine Bürotätigkeiten, wie etwa durch einen Rechtsanwalt, einen Steuerberater, einen Arzt etc. zu verstehen, die mit gewöhnlichem Kundenverkehr verbunden sind. Auch die Vermietung der Wohnungseigentumsobjekte als Ferienwohnung ist gestattet. Ebenso ist jeder Vertragspartner verpflichtet, es zu unterlassen, in seinem Wohnungseigentumsobjekt Tätigkeiten auszuüben oder zu gestatten, die den häuslichen Frieden stören, wie etwa die Betreibung eines Bordells, eines Sexshops, die Vornahme von Prostitution in diesen Räumlichkeiten, etc.

VIII.

Überträgt ein Miteigentümer seine Eigentumsanteile, so ist er verpflichtet, Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf seine Rechtsnachfolger zu überbinden.

IX.

Die Miteigentümer erteilen sohin Dr. Christian Vitali, geb. 10.07.1978, Rechtsanwalt, 1010 Wien, Ebendorferstraße 3, die

SPEZIALVOLLMACHT

alle zur grundbücherlichen und sonstigen Durchführung dieses Wohnungseigentumsvertrages noch erforderlichen Erklärungen mit Wirksamkeit für sie abzugeben, Anträge zu stellen und Zustellungen entgegenzunehmen, insbesondere

1. mit Wirksamkeit für sie die Aufsandungserklärung dahin abzugeben, dass die Liegenschaftsanteile laut Grundbuchstand entsprechend dem Ergebnis des Nutzwertfestsetzungsverfahrens grundbücherlich berichtigt werden und bei jedem Mindestanteil das Wohnungseigentum an dem entsprechenden Wohnungseigentumsobjekt eingetragen wird,
2. mit Wirksamkeit für sie die nach Vorliegen der Nutzwerte noch erforderlichen Ergänzungen dieses Vertrages vorzunehmen und zu erklären sowie Grundbuchseingaben und Eingaben bei Verwaltungs- und Finanzbehörden zu fertigen, Grundbuchsbescheide und andere Bescheide entgegenzunehmen und dagegen Rechtsmittel einzubringen, auch Beschwerde beim Verfassungs- oder Verwaltungsgerichtshof zu erheben und Gesuche um Bewilligung

 **Bundesministerium
Wirtschaft, Energie
und Tourismus**

bmwet.gv.at

Bmstr. Dipl.-Ing. (FH)
Mario Schalko, M.A.
Allgemein beeideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger
Franz Grünberger Straße 13
3852 Gastern

BMWET - IV/6 (Grundsätzliche Angelegenheiten,
Bundeswohnbaufonds)
post.IV6-25@bmwet.gv.at

Herta Baumgartner
Sachbearbeiter/in

herta.baumgartner@bmwet.gv.at
+43 1 71100 805069
Stubenring 1, 1010 Wien

E-Mail-Antworten sind bitte unter Anführung der
Geschäftszahl an das Abteilungspostfach zu
richten.

Geschäftszahl: 2025-1.037.599

**2201 Hagenbrunn, Seyringerstraße 2-3
EZ. 431, KG. 11026 Hagenbrunn
Mitteilung wegen nicht geförderter Liegenschaft**

Guten Tag,

bezugnehmend auf Ihre Anfrage teilen Ihnen die Bundeswohnbaufonds (= Wohnhaus-
Wiederaufbaufonds und Bundes- Wohn- und Siedlungsfonds) mit, dass für die oben
angeführte Liegenschaft **keine Bundeswohnbauförderungen** gewährt wurden.
Hinsichtlich einer eventuellen Landeswohnbauförderung setzen Sie sich bitte mit der
zuständigen Stelle in Ihrem jeweiligen Bundesland in Verbindung.

Um Kenntnisnahme wird ersucht.

Wien, am 16. Dezember 2025

Für den Bundesminister:

Iris Braier

Elektronisch gefertigt

	Unterzeichner	Bundesministerium für Wirtschaft, Energie und Tourismus
	Datum/Zeit	2025-12-16T12:25:17+01:00
	Aussteller-Zertifikat	CN=a-sign-corporate-07,OU=a-sign-corporate-07,O=A-Trust Ges. f. Sicherheitssysteme im elektr. Datenverkehr GmbH,C=AT
	Serien-Nr.	2082304761
	Hinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert.
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter: http://www.signaturpruefung.gv.at

Finanzamt Österreich
1000 Wien, Postfach 260

04. April 2024

Zurück an 1000 Wien, Postfach 254 – 22

Einheitswertaktenzeichen

22 020-2-1093/0

Mijailović Nebojsa und Miteigentümer
z.H. Mijailović Nebojsa
Seyringerstraße 3/Top 9
2201 Hagenbrunn

Einheitswertbescheid zum 01.01.2023 Zurechnungsfortschreibung gemäß § 21 Abs. 4 BewG

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

Katastralgemeinde: 11026 Hagenbrunn
Lageadresse: Hagenbrunn-Snw Seyringerstr 3

GB 11026 Hagenbrunn, EZ 431

KG	GSt-Nr	Fläche (m²)
11026 Hagenbrunn	2442	838

festgestellt:

1) Zurechnung des Einheitswertes:

Die Zurechnung an den (die) mit 1) gekennzeichneten Miteigentümer ist Teil des Bescheidspruches. Die nicht gekennzeichneten Eigentümer werden lediglich informativ mitgeteilt.

Mijailović Nebojsa, geb. 03. Jänner 1987

Anteil: 163/1510

in Höhe von

1.168,86 Euro

Mijailović Michel, geb. 20. April 1996 Anteil: 163/1510	in Höhe von	1.168,88 Euro
Tomasiak Robert, geb. 04. Jänner 1990 Anteil: 86/755	in Höhe von	1.233,42 Euro
Hakkaev Hasan, geb. 10. Oktober 1990 1) Anteil: 47/755	in Höhe von	674,08 Euro
Krstevska Kostadinov Elena, geb. 21. Oktober 1986 Anteil: 84/755	in Höhe von	1.204,73 Euro
Omerovic Kevin, geb. 05. Dezember 1997 Anteil: 79/755	in Höhe von	1.133,02 Euro
Kreißler Christopher Alexander, geb. 19. April 1996 Anteil: 82/755	in Höhe von	1.176,05 Euro
Soylu Ahmet, geb. 05. Dezember 1985 Anteil: 86/755	in Höhe von	1.233,42 Euro
Zapletal Alexander, geb. 15. Dezember 1984 1) Anteil: 81/755	in Höhe von	1.161,71 Euro
Hakkaeva Meral, geb. 01. Mai 1991 1) Anteil: 47/755	in Höhe von	674,08 Euro

Anmerkung:

1) Der Eigentümer ist von der Zurechnung betroffen.

Begründung:

Die Feststellung erfolgte auf Grund der Aktenlage.

Rechtsmittelbelehrung:

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

In der Beschwerde sind der Bescheid zu bezeichnen (z.B. Einheitswertbescheid zum 01. Jänner 2023 vom 04. April 2024 zu EWAZ 22 020-2-1093/0) sowie die gewünschten Änderungen anzuführen und zu begründen.

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

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

Information:

Der zuletzt festgestellte und gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert beträgt unverändert 10.828,25 Euro, der zu Grunde liegende Einheitswert unverändert 8.066,68 Euro.

Der festgesetzte Grundsteuermessbetrag beträgt 9,00 Euro.

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

Hinweis:

Unmittelbar auf Grund dieses Bescheides sind keine Zahlungen zu leisten, jedoch dient der Einheitswert als Grundlage für die Berechnung der davon abgeleiteten Steuern und Abgaben. Der Bescheid wirkt auch gegen den Rechtsnachfolger, auf den der Gegenstand der Feststellung nach dem Stichtag 01. Jänner 2023 übergegangen ist oder übergeht. Dies gilt auch bei Nachfolge im Besitz.

Dieser Bescheid wirkt gegen alle, die am Gegenstand der Feststellung beteiligt sind (§ 191 Abs. 3 BAO). Mit der Zustellung dieses Bescheides an die nach § 81 BAO vertretungsbefugte Person oder einen Zustellungsbevollmächtigten nach § 9 Abs. 1 ZustG gilt die Zustellung an alle als vollzogen (§ 101 Abs. 3 und 4 BAO).

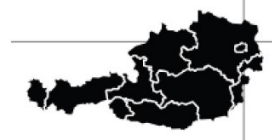
Abkürzungen:

AbgÄG 1982	Abgabenänderungsgesetz 1982, BGBl. Nr. 570/1982
ATS	Österreichische Schilling
BAO	Bundesabgabenordnung
BewG	Bewertungsgesetz 1955
BGBL.	Bundesgesetzblatt
EWAZ	Einheitswertaktenzeichen
GB	Grundbuchnummer (Katastralgemeinde der EZ) und Bezeichnung
EZ	Einlagezahl
KG	Nummer und Bezeichnung der Katastralgemeinde
GSt-Nr	Grundstücksnummer
m ²	Quadratmeter
bes. EW	besonderer Einheitswert für Zwecke der Grundsteuer gemäß § 53 Abs. 9 BewG

Berechnung:

Gt.	Gebäudeteil
Bauj.	Baujahr
Kub.	Kubatur
€/m ³ oder €/m ²	
m ²	Quadratmeter
m ³	Kubikmeter
Zu/Ab	Zu- bzw. Abschlag
AfA	Abschreibung für Abnutzung
Restw.	Restwert

 Bundesministerium Finanzen	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at Informationen zur Prüfung des Ausdrucks finden Sie unter: https://www.bmf.gv.at/verifizierung
	Datum/Zeit	2025-10-07T11:50:14+02:00
Unterzeichner	Finanzamt Österreich (FAÖ)	
Aussteller-Zertifikat	CN=a-sign-corporate-07,OU=a-sign-corporate-07,O=A-Trust Ges. f. Sicherheitssysteme im elektr. Datenverkehr GmbH,C=AT	
Serien-Nr.	776406905	
Dokumentenhinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert.	



Legende

Flächen

Flächentyp



Altlast



Altablagerung



Altstandort

Status



erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet



beurteilt "keine Altlast"



Altlast vorgeschlagen



Altlast



dekontaminiert vorgeschlagen



dekontaminiert



gesichert vorgeschlagen



gesichert



Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen



Beobachtung abgeschlossen

Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind. Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden, bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Altablagerungen oder Altstandorte existieren, da nicht alle bekannten Altablagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind. Im Zentrum des dargestellten Kartenausschnittes befindet sich das gemäß aktueller Abfrage gesuchte Objekt: "Hagenbrunn 2442 (Grundstück)"





















CHORA
IMMOBILIENVERWALTUNG

Widerhofergasse 6/10, 1090 Wien
MO-DO: 9 - 12.30/13.30 bis 17.00
FR: 9-12.30

Tel.: +43 1 533 0 111

E-Mail: office@chora.at

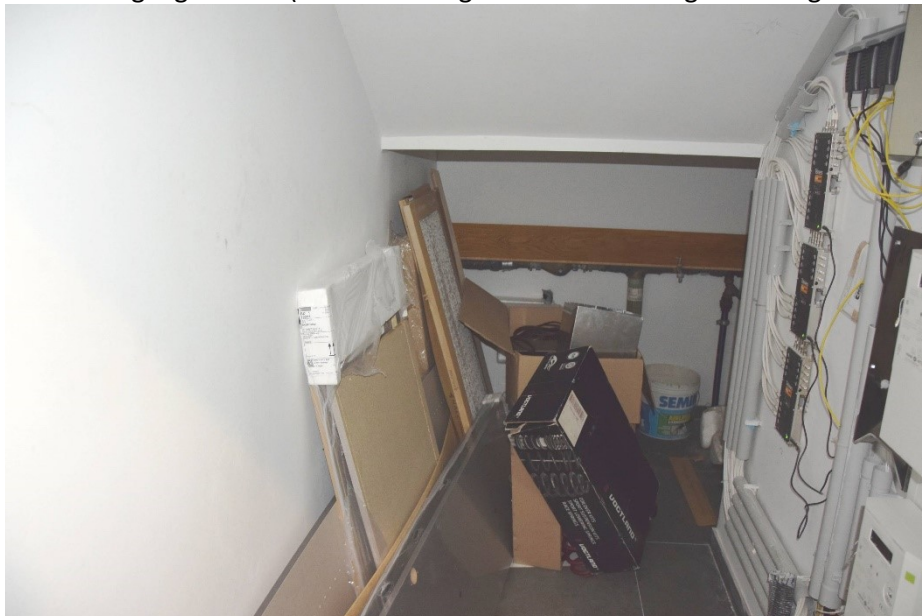
Web: www.chora.at

HAUSORDNUNG

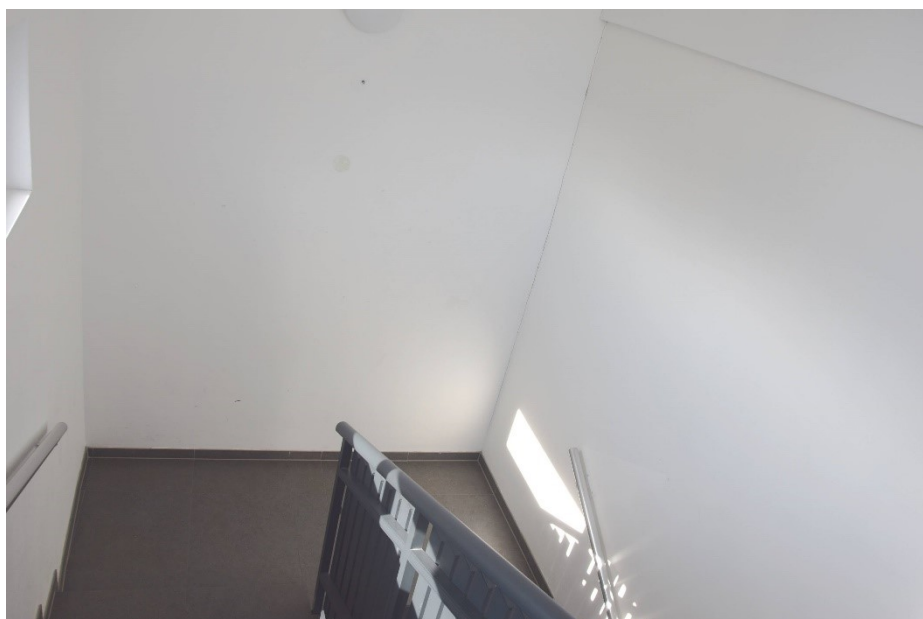
1. Die Bestimmungen dieser Hausordnung gelten für alle Mieter dieses Hauses, einschließlich der mit diesen zusammenwohnenden Familienangehörigen, weiters für die sonst von ihnen in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen sowie für Besucher und Personal.
2. Alle behördlichen Vorschriften (insbesondere solche der Orts-, Bau- oder Feuerpolizei, der Sanitätsbehörde usw.) sind von den Mietern auch dann einzuhalten, wenn hierüber im Mietvertrag und der Hausordnung keine Regelungen getroffen werden.
3. Jedes die übrigen Bewohner des Haus störende oder diesen nicht zumutbare Verhalten ist zu unterlassen; insbesondere ist das Lärmen, Singen und Musizieren außerhalb der Mieträume grundsätzlich untersagt. Auch innerhalb der Mieträume haben Mieter darauf zu achten, dass die übrigen Hausbewohner durch Geräusche nicht gestört werden. Rundfunk- und Fernsehgeräte, Tonbandgeräte etc. sind auf Zimmerlautstärke einzustellen. Von 22 Uhr bis 6 Uhr früh sowie während der Mittagsstunden von 12 bis 14 Uhr ist unbedingt Ruhe zu halten.
4. Zu unterlassen sind weiters Gefährdungen oder Belästigungen von Mitbewohnern, Passanten etc. durch Staubentwicklung, Ausschütten, Ausgießen oder sonstiges Verbreiten von Flüssigkeiten, übelriechenden oder gesundheitsschädlichen Substanzen usw.
5. Beschädigungen und Verunreinigungen des Hauses, der Hof und Gartenflächen und des Gehsteiges sind zu unterlassen.
6. Abfälle dürfen nicht in Gangwassermuscheln, Klosett- oder sonstigen Abflüsse geworfen werden; sie sind vielmehr in den dafür bestimmten Müllgefäßen zu deponieren. Sperrmüll, Gerümpel, Bauschutt, etc. dürfen weder in den Müllgefäßen noch sonst im Haus oder auf dem Grundstück abgelagert werden.
7. Feste Brennstoffe dürfen nur in den Kellerabteilen gelagert und nur dort oder an den sonst dafür bestimmten Orten zerkleinert werden. Bei Heizöl- und Propangaslagerungen sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten. Im Übrigen ist die Lagerung leicht entzündbarer oder gesundheitsgefährdender Stoffe wie Treib- oder Explosivstoffe u. ä. in- und außerhalb der Mieträume ausnahmslos untersagt.
8. Auf dem Dachboden, in den Keller- und ähnlichen Räumen ist das Rauchen und Hantieren mit offener Flamme untersagt.
9. Die Aufstellung und Lagerung von Fahrnissen jeglicher von Fahrzeugen und Transportmitteln aller Art, wie Fahr- und Krafträder, Autos, Kinderwagen usw. ist nicht gestattet.
10. Zur Vermeidung witterungsbedingter Schäden ist dafür Sorge zu tragen, dass Türen und Fenster sowohl innerhalb des Mietobjektes als auch in den übrigen Teilen des Hauses bei Wind, Regen, Schnee oder Frost ordnungsgemäß geschlossen bleiben. Die Mieträume sind ordnungsgemäß zu lüften und zu heizen; die Wasserleitungen sind bei Unterbrechungen der Wasserversorgung oder längerer Abwesenheit der Benützer abzusperren. Balkone oder ähnliche zum Bestandsobjekt gehörende Flächen sind von Schnee und sonstigen außergewöhnlichen Belastungen freizuhalten.
11. Die Waschküche und deren Einrichtung sind nach der Benützung in ordnungsgemäßen, gereinigtem Zustand zu übergeben. Die Reihenfolge der Benützung der Waschküche und des Trockenraumes (Trockenplatzes) ist im Einvernehmen mit dem Hausbesorger/Hausbetreuer festzulegen. Das Wäschetrocknen an den Fenstern oder auf dem Gang ist untersagt.
12. Soweit Schlüssel zum Dachboden und zur Waschküche beim Hausbesorger/Hausbetreuer aufbewahrt werden, sind sie ausnahmslos dort zu beheben und nach dem Gebrauch unverzüglich zurückzustellen.
13. Bei Häusern mit Aufzug: Die Aufzugsanlage ist gemäß Anleitung zu benützen. Der Aufzug ist als Personenaufzug zugelassen und daher nur für Personenbeförderung bzw. Traglasten zu verwenden. Der Transport von sperrigen Gegenständen ist untersagt. Die Anlage darf nicht beschädigt oder verunreinigt werden. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die Aufzugstüren nach Benützung ordnungsgemäß geschlossen sind. Der Aufenthalt des Aufzuges in den einzelnen Geschoßen ist auf das für die Benützung unbedingt notwendige Ausmaß zu beschränken.
14. Bei Häusern mit Zentralheizung: Zur Vermeidung von Funktionsstörungen der Zentralheizung ist bei der Lüftung von Räumen darauf zu achten, dass keine Unterkühlung der Räume eintritt.



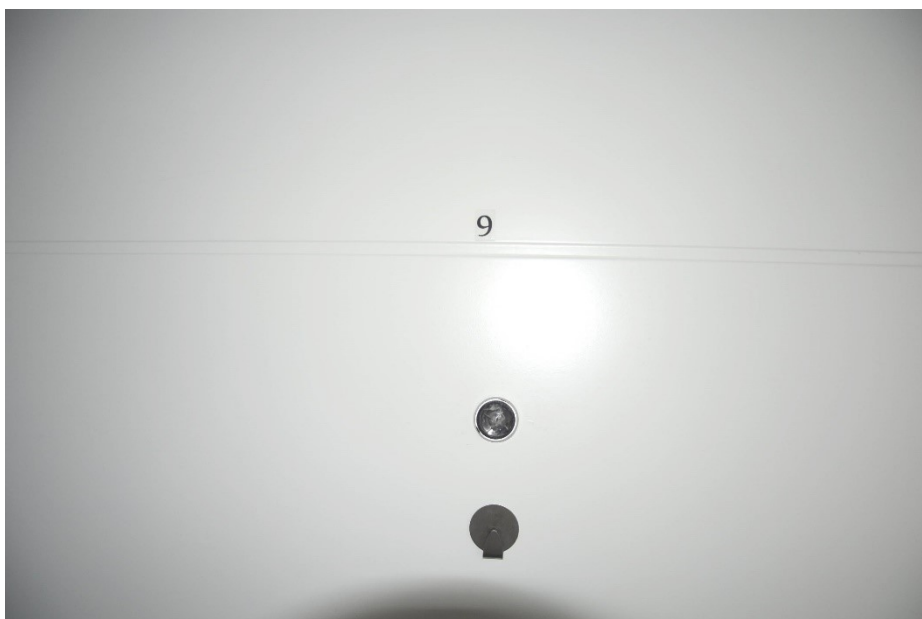
Die nachstehenden 6 Fotos wurden von einer Befundung im Jahre 2024 wiederverwendet, da der Raum diesmal nicht zugänglich war (eine Änderung soll zwischenzeitig nicht eingetreten sein):













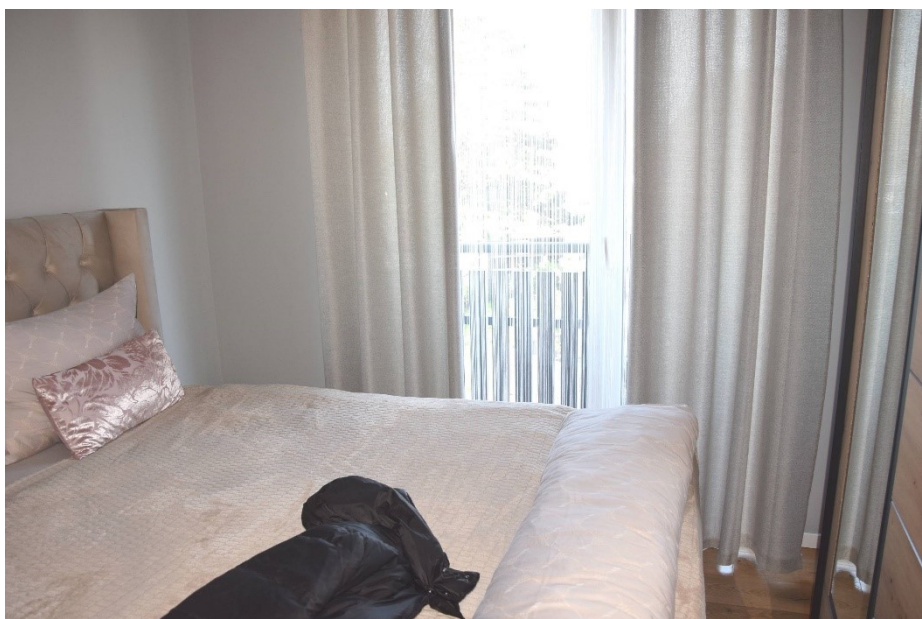




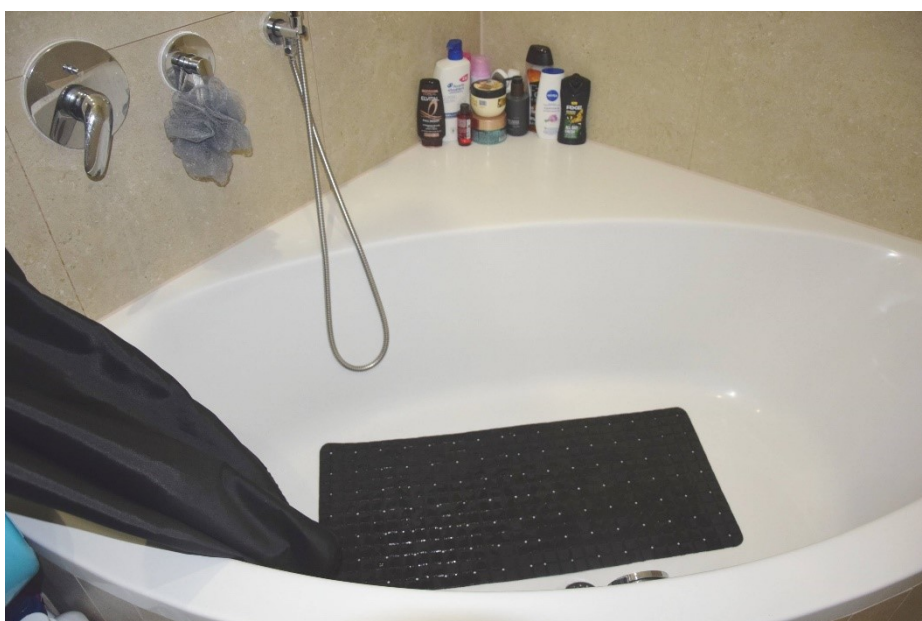




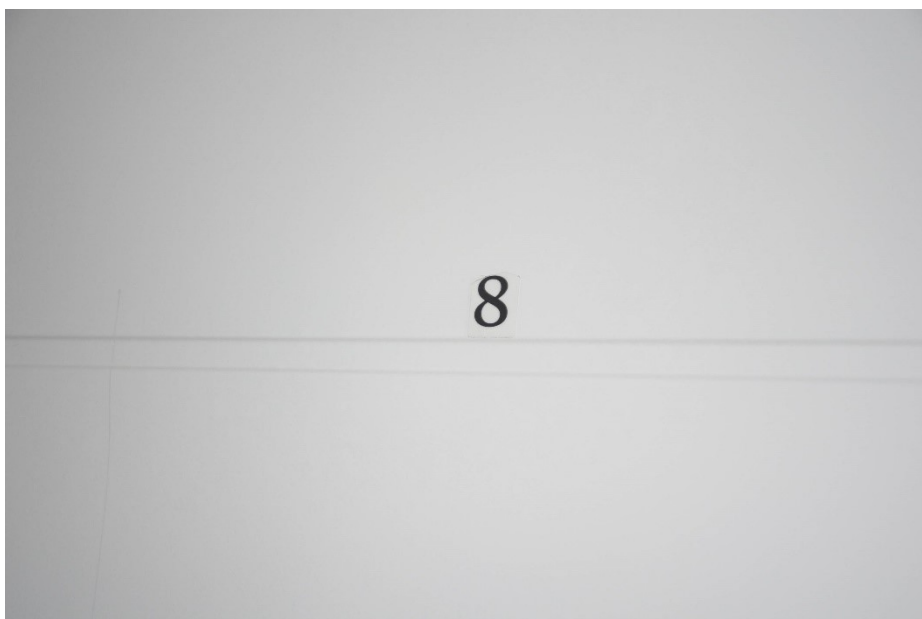




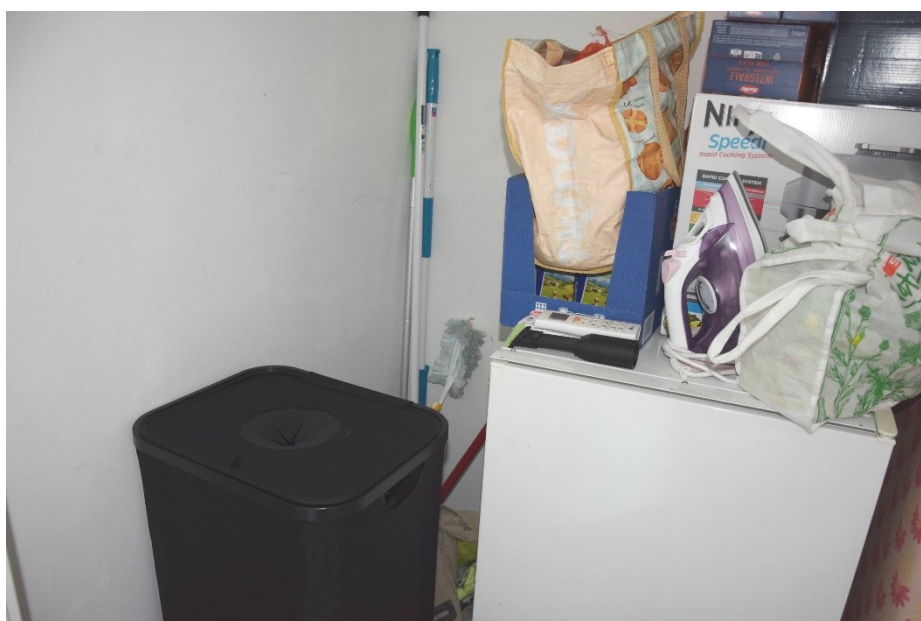
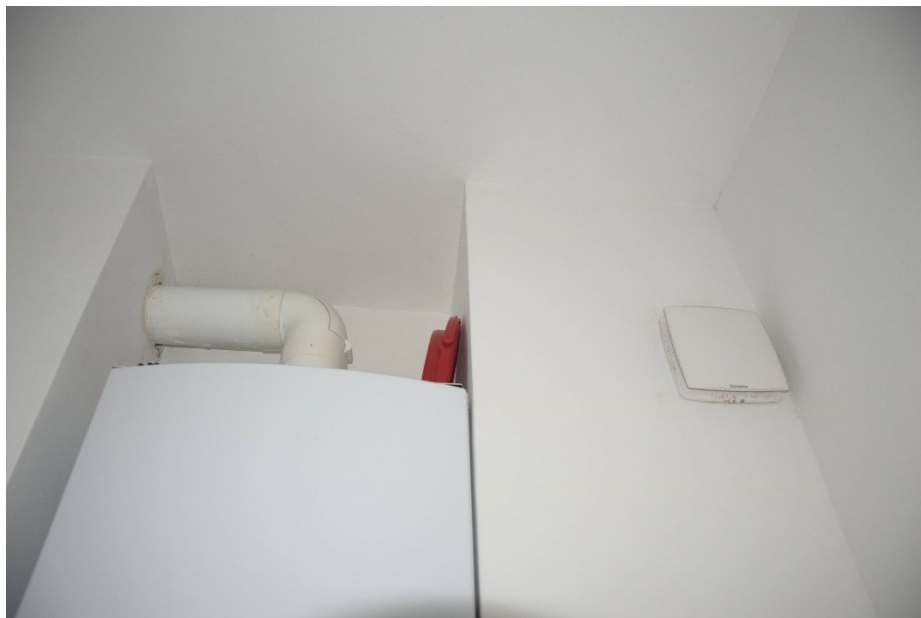


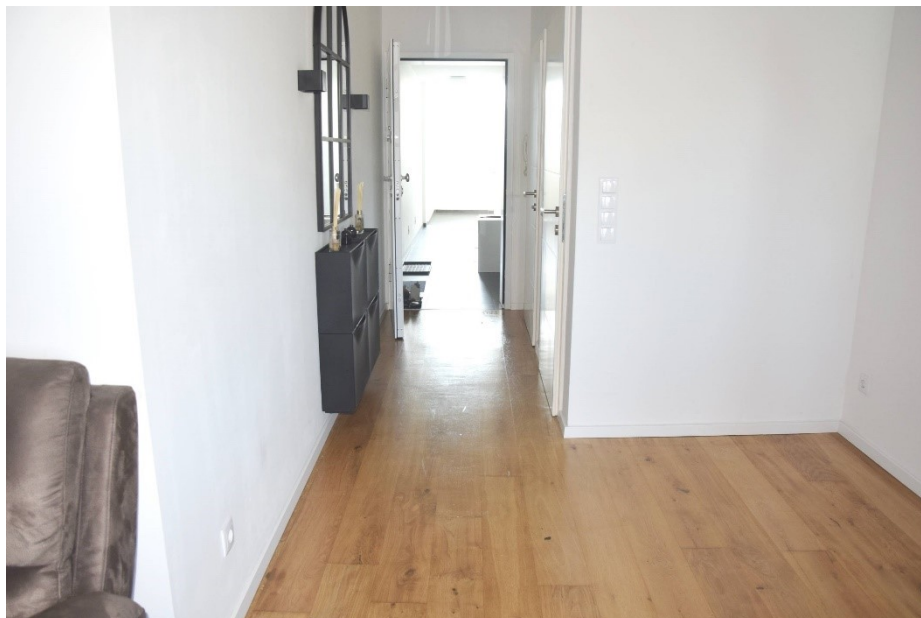


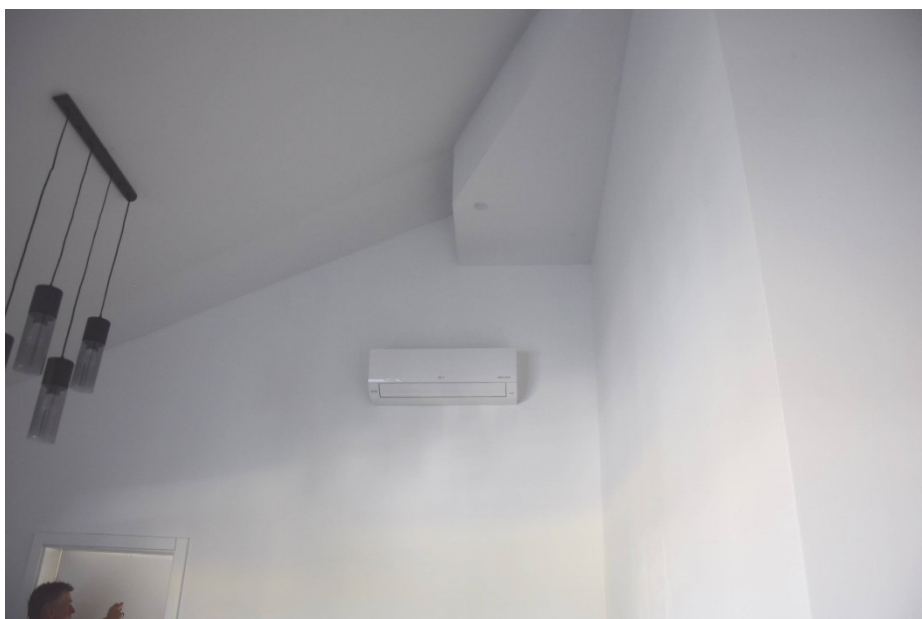




























PKW-Stellplatz 04



PKW-Stellplatz 05



PKW-Stellplatz 06



PKW-Stellplatz 07

