

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1220 Wien, Schiffmühlenstraße 99/3/26

3100 St. Pölten, Schießstattring 31/6

Tel.: 0664 / 43 55 469

office@steiner-sv.at

www.steiner-sv.at

An das

Bezirksgericht Baden

Conrad-von-Hötzendorf-Platz 6

2500 Baden

10.07.2026

GZ 6 E 28/25y

26065-2500

BEWERTUNGSGUTACHTEN

MITEIGENTUMSANTEILE - WOHNUNGSEIGENTUM



Zur Ermittlung der VERKEHRSWERTE der Miteigentumsanteile
- Wohnungseigentum an Top 1 (1/4), an Top 2 (2/3), an KFZ 2, an KFZ 4,
an KFZ 5 und an KFZ 6 - an der Liegenschaft

Grundbuch: 04002 Baden

Einlagezahl: 65 **B-LNR:** 13, 14, 18, 19, 20 und 21

Mindestanteile:	225 / 740	B-LNR. 13	Top 1 (1/4)
	125 / 740	B-LNR. 14	Top 2 (2/3)
	2 / 740	B-LNR. 18	KFZ 2
	2 / 740	B-LNR. 19	KFZ 4
	2 / 740	B-LNR. 20	KFZ 5
	2 / 740	B-LNR. 21	KFZ 6

Bezirksgericht: Baden

Adresse: 2500 Baden, Christalniggasse 7

INHALTSVERZEICHNIS

Allgemeine Angaben
Befund
Beschreibung der Liegenschaft
Gutachten und Bewertung
Vergleichswerte Wohnungen
Ertragswerte KFZ-Stellplätze
Rechte und Lasten
Verkehrswerte

Beilagen

Beilage 1	Grundbuchsauszug
Beilage 2	Grundrisse
Beilage 3	Fotodokumentation
Beilage 4	Wohnungseigentumsvertrag
Beilage 5	Bescheid Bundesdenkmalamt

Literatur:

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

ALLGEMEINE ANGABEN

Liegenschaft

MITEIGENTUMSANTEILE - WOHNUNGSEIGENTUM

an **Top 1 (1/4)**, an **Top 2 (2/3)**, an **KFZ 2**, an **KFZ 4**,
an **KFZ 5** und an **KFZ 6**

Grundbuch	04002 Baden	EZ 65
B-LNR. 13	Top 1 (1/4)	Anteil: 225 / 740
B-LNR. 14	Top 2 (2/3)	Anteil: 125 / 740
B-LNR. 18	KFZ 2	Anteil: 2 / 740
B-LNR. 19	KFZ 4	Anteil: 2 / 740
B-LNR. 20	KFZ 5	Anteil: 2 / 740
B-LNR. 21	KFZ 6	Anteil: 2 / 740

2500 Baden, Christalniggasse 7

Auftraggeber

Bezirksgericht Baden
2500 Baden, Conrad-von-Hötzendorf-Platz 6
in der **Exekutionssache**
GZ 6 E 28/25y des Bezirksgerichtes Baden
betreffend **Feststellung der Verkehrswerte**

Auftrag und Zweck der Bewertung

Feststellung der **Verkehrswerte**
der Miteigentumsanteile - Wohnungseigentum
an **Top 1 (1/4)**, an **Top 2 (2/3)**, an **KFZ 2**, an **KFZ 4**,
an **KFZ 5** und an **KFZ 6**

Grundbuch	04002 Baden	EZ 65
B-LNR. 13	Top 1 (1/4)	Anteil: 225 / 740
B-LNR. 14	Top 2 (2/3)	Anteil: 125 / 740
B-LNR. 18	KFZ 2	Anteil: 2 / 740
B-LNR. 19	KFZ 4	Anteil: 2 / 740
B-LNR. 20	KFZ 5	Anteil: 2 / 740
B-LNR. 21	KFZ 6	Anteil: 2 / 740

2500 Baden, Christalniggasse 7

Bewertung erfolgt **ohne Inventar**

Auftragsgemäß sind der Verkehrswert der Wohnung Top 1 (1/4) gemeinsam mit den beiden Abstellplätzen KFZ 2 und KFZ 5 sowie der Verkehrswert der Wohnung Top 2 (2/3) gemeinsam mit den beiden Abstellplätzen KFZ 4 und KFZ 6 zu ermitteln.

Bewertungsstichtag 18.05.2026

**Befundaufnahme /
Besichtigungstag** 18.05.2026

Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

Grundbuchsauszug vom: 14.05.2026

Besichtigung vom: 18.05.2026

Erhebungen: Grundbuchsabfragen am 14.05.2026 und am 20.05.2026
Stadtgemeinde Baden - Bauamt am 18.05.2026
Abfrage Flächenwidmungsplan am 18.06.2026
Abfrage Umweltbundesamt - Altlastenkarte am 18.06.2026
Abfrage HV Forsthuber & Partner Rechtsanwälte am 20.05.2026
Erhebungen der Vergleichspreise

Unterlagen / Dokumente: Plan zur Erbauung eines Wohnhauses aus 1899
Einreichplan für die Dachneuerstellung aus 1974
Baubeschreibung Neuerstellung des Daches vom 20.10.1974
Bescheid Baubewilligung Dacherneuerung vom 02.12.1974
Einreichplan für den Umbau der bestehenden Villa vom September 1985
Baubeschreibung Umbau der bestehenden Villa vom 30.04.1986
Bescheid Baubehördliche Bewilligung Umbau der bestehenden Villa
AZ: 7082-1986 vom 04.08.1986
Auswechslungsplan Umbau der bestehenden Villa vom November 1988
Baubeschreibung Auswechslung Umbau der bestehenden Villa v. 17.11.1988
Bescheid Baubehördliche Bewilligung Auswechslungspläne für Umbau
AZ: 7082-1986 vom 14.02.1989
Beschreibung Aufzugsanlage vom 20.02.1989
Bescheid Baubehördliche Genehmigung Einbau Aufzug
Zahl: 7100-1989 vom 21.06.1989
Bestandsplan für den Umbau der bestehenden Villa vom Juli 1989
Bescheid Benützungsbewilligung Umbau, Zahl: 7082-1986 vom 15.02.1990
Bescheid Benützungsbewilligung Aufzug, Zahl: 7100-1989 vom 30.07.1992

Bescheid Stellung unter Denkmalschutz, Zl. 5666/1/87 vom 19.05.1987

Nutzwertgutachten Dipl.-Ing. Wolfgang Windbüchler vom 04.10.2004
Wohnungseigentumsvertrag vom 14.03.2008
Kaufvertrag vom 30.07.2012

Schreiben HV Forsthuber & Partner Rechtsanwälte am 20.05.2026
Betriebskosten- und Reparaturfondsabrechnung 2024
Offene Posten Liste
Vorschreibungen 2026

Grundrisse Wohnungen

BEFUND

Grundbuchsauszug

KATASTRALGEMEINDE 04002 Baden
BEZIRKSGERICHT Baden

EINLAGEZAHL 65

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) ***
*** 13, 14, 18, 19, 20, 21 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 10996/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
219/6	G GST-Fläche	* 1937	
	Bauf.(10)	466	
	Gärten(10)	1471	Christalniggasse 7

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a 3757/1987 12/2009 Die Erhaltung der Villa Christalnigg. 7 auf Gst 219/6 ist im öffentlichen Interesse gelegen
- 5 a 7157/2009 Ergänzungsabgabe zur Aufschließungsabgabe entrichtet hins Gst 219/6

***** B *****

13 ANTEIL: 225/740

d 4081/2008 Wohnungseigentum an Top 1 (1/4)
e 22857/2012 Kaufvertrag 2012-07-30 Eigentumsrecht
f 22925/2012 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG hins Vorname
i 6739/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-08-08 für Winternitz & Partner Rechtsanwälte GmbH & Co KG (FN 564846g), als Treuhänderin

14 ANTEIL: 125/740

d 4081/2008 Wohnungseigentum an Top 2 (2/3)
e 22857/2012 Kaufvertrag 2012-07-30 Eigentumsrecht
f 22925/2012 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG hins Vorname
i 6739/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-08-08 für Winternitz & Partner Rechtsanwälte GmbH & Co KG (FN 564846g), als Treuhänderin

18 ANTEIL: 2/740

d 4081/2008 Wohnungseigentum an KFZ 2
e 22857/2012 Kaufvertrag 2012-07-30 Eigentumsrecht
f 22925/2012 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG hins Vorname

i 6739/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-08-08 für Winternitz
& Partner Rechtsanwälte GmbH & Co KG (FN 564846g), als Treuhänderin
19 ANTEIL: 2/740

d 4081/2008 Wohnungseigentum an KFZ 4
e 22857/2012 Kaufvertrag 2012-07-30 Eigentumsrecht
f 22925/2012 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG hins Vorname
i 6739/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-08-08 für Winternitz
& Partner Rechtsanwälte GmbH & Co KG (FN 564846g), als Treuhänderin
20 ANTEIL: 2/740

d 4081/2008 Wohnungseigentum an KFZ 5
e 22857/2012 Kaufvertrag 2012-07-30 Eigentumsrecht
f 22925/2012 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG hins Vorname
i 6739/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-08-08 für Winternitz
& Partner Rechtsanwälte GmbH & Co KG (FN 564846g), als Treuhänderin
21 ANTEIL: 2/740

d 4081/2008 Wohnungseigentum an KFZ 6
e 22857/2012 Kaufvertrag 2012-07-30 Eigentumsrecht
f 22925/2012 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG hins Vorname
i 6739/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-08-08 für Winternitz
& Partner Rechtsanwälte GmbH & Co KG (FN 564846g), als Treuhänderin
***** C *****

- 1 a 17763/1881
DIENSTBARKEIT der Baubeschränkungen gem Kaufvertrag
1881-12-21 für EZ 558
- 2 a 2935/1972
DIENSTBARKEIT einer elektrischen Leitung gem Par 1
Vereinbarung 1972-06-20 hins Gst 219/1 219/6 .649 für
Stadt Wien (Wiener Stadtwerke-Elektrizitätswerke)
b gelöscht
- 24 auf Anteil B-LNR 13 14 18 bis 21
b 7829/2013 IM RANG 22933/2012 Pfandurkunde 2012-08-06
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.200.000,00
für HYPO-BANK BURGENLAND Aktiengesellschaft (FN 259167d)
c gelöscht
- 34 auf Anteil B-LNR 13 14 18 bis 21
a 5492/2018 Pfandurkunde 2018-02-15
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 857.000,--
für Raiffeisenbank Stockerau eGen (FN 51847x)
c 5492/2018 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 527 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 14
EZ 65 KG 04002 Baden C-LNR 34
- 50 auf Anteil B-LNR 13 14 18 bis 21
a 10996/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 897.882,50, Zinsen/Kosten
lt. Beschluss 2026-01-08 für Raiffeisenbank Stockerau eGen
(FN 051847x) (6 E 28/25y)

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

BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

Gebäudebeschreibung, Beschaffenheit und Nutzung

Das Wohngebäude ("Jugendstilvilla") wurde um das Jahr 1900 errichtet, ein Umbau der Villa erfolgte in den 1980er-Jahren, das Gebäude steht unter Denkmalschutz (Bescheid Bundesdenkmalamt - Beilage 5). Das Gebäude besteht aus einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss, ein Obergeschoss und einem Dachgeschoss.

Im Kellergeschoss sind Abstellräume der Wohnungen, Allgemein- und Technikräume vorhanden. Im Erdgeschoss, dem Obergeschoss und dem Dachgeschoss sind insgesamt acht Wohnungen situiert. Jeder Wohnung ist ein Abstellraum im Kellergeschoss als Zubehör gemäß WEG zugeordnet.

Das Gebäude ist mit einem Personenaufzug ausgestattet.

An der nordseitigen Grundstücksgrenze befinden sich 9 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge im Freien.

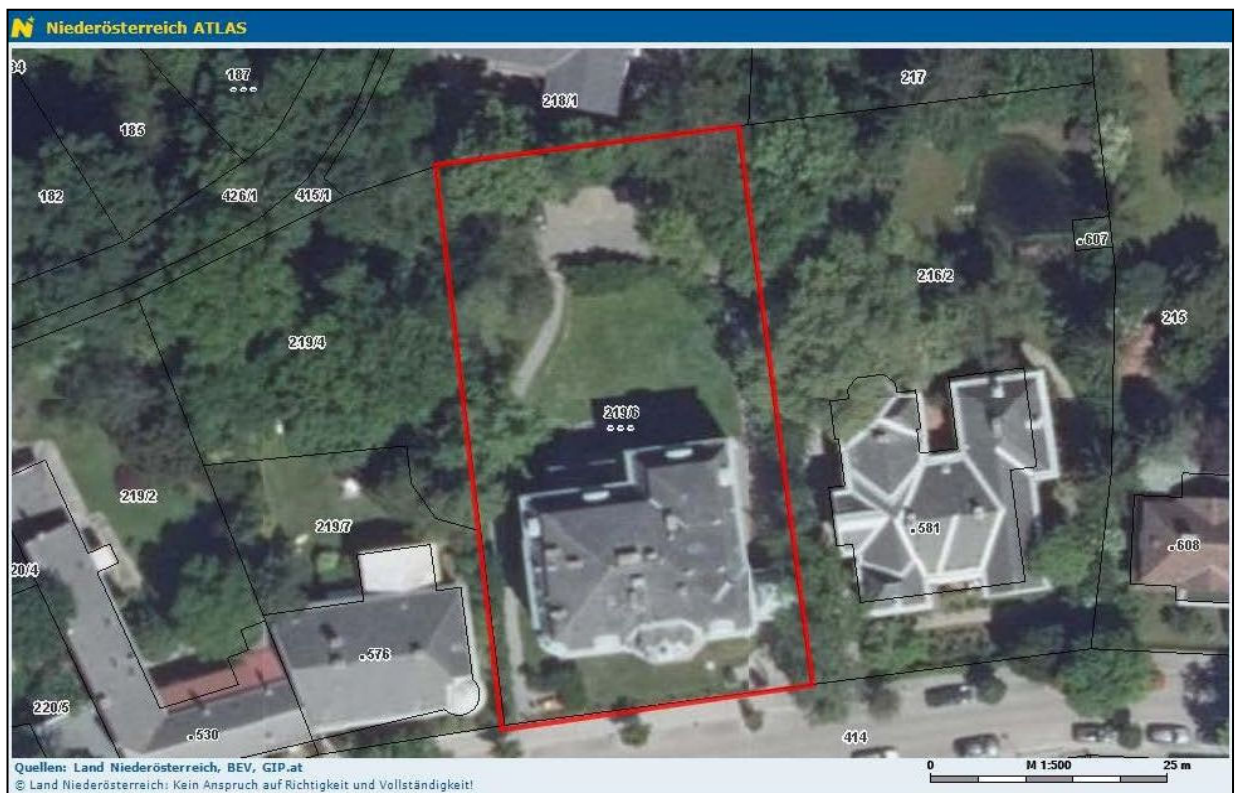
Der Garten ist begrünt und mit einzelnen Bäumen und Sträuchern bewachsen.

Das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet, das Dach ist als Walmdach mit Dachgauben ausgebildet und mit Dachziegel eingedeckt. Die Wohnungen werden durch eine Gas-Zentralheizung beheizt, die Wärmeabgabe in den Wohnungen erfolgt durch Plattenheizkörper.

Die Belichtung der Wohnungen erfolgt durch Holz- bzw. Holzkastenfenster.

Das Wohnhaus ist parifiziert, an den Wohnungen und den Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge ist Wohnungseigentum begründet und im Grundbuch der EZ 65 einverleibt.

Das Wohnhaus ist in einem dem Alter entsprechend durchschnittlichen Zustand vorhanden.



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

Miteigentumsanteil - Wohnungseigentum an Top 1 (1/4)

Die zu bewertende Wohnung Top 1 (1/4) befindet sich im Erdgeschoss und im Obergeschoss und besteht im Erdgeschoss aus einem Vorraum, einem WC, einem Abstellraum, einer Küche (Zimmer mit Kochnische) und zwei Zimmer. Im Obergeschoss besteht die Wohnung aus einem Vorraum, einem WC, einem Bad und vier Zimmer. Vom überdachten Eingang an der Ostseite des Gebäudes erfolgt der Zugang über eine interne über 2m breite Stiege in das Erdgeschoss. Der Aufgang in das Obergeschoss erfolgt über zwei holzvertäfelte leicht gewendelte interne Stiegenaufgänge. Die Wohnung ist südseitig (straßenseitig) und ostseitig ausgerichtet. Die Raumhöhe beträgt im Erdgeschoss rund 4,10m.

Die Wohnung wird durch Holz- bzw. Holzkastenfenster belichtet. Die Beheizung erfolgt durch die gasbefeuerte Hauszentralheizungsanlage, die raumseitige Wärmeabgabe erfolgt durch Plattenheizkörper.

Im Kellergeschoss ist der Wohnung ein Abstellraum mit direkter Verbindung vom internen Stiegenhaus innerhalb der Wohnung zugeteilt. Im Garten ist der Wohnung eine Gartenfläche als Zubehör gemäß WEG zugeordnet.

Die Wohnung ist größtenteils unmöbliert, die vorhandene Möblierung und das sonstige Inventar sind nicht Gegenstand der Bewertung.

Die Wohnung befindet sich in einem dem Alter entsprechend durchschnittlichen Zustand.

Wohnungsausstattung

Erdgeschoss

Vorraum:

Boden:	Fliesen
Wände:	geputzt und gemalt
Decke:	geputzt und gemalt
Türe:	Wohnungseingangstüre: 2-flügelige Holzfüllungstüre in Holzzarge Innentüren: Holzfüllungstüren in Holzzarge

Stiegenhaus:

Stiege:	Steinfliesen
Wände:	geputzt und gemalt
Decke:	geputzt und gemalt

WC:

Boden:	Fliesen
Wände:	Fliesen auf ca. 1,2m, darüber geputzt und gemalt
Decke:	geputzt und gemalt
Türe:	Holzfüllungstüre in Holzzarge
Fenster:	Holzfenster
Heizung:	Plattenheizkörper

Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten
kleines Handwaschbecken mit Armatur

Küche:

Boden:	Holzboden (Fischgrät-Parkett)
Wände:	geputzt und gemalt
Decke:	geputzt und gemalt
Türe:	2-flügelige Holzfüllungstüre in Holzzarge
Fenster:	Holzkastenfenster
Heizung:	Plattenheizkörper

zweizeilige Küchenausstattung mit Geräten

Zimmer:

Boden:	Holzboden (Fischgrät-Parkett)
Wände:	geputzt und gemalt
Decke:	geputzt und gemalt
Türe:	2-flügelige Holzfüllungstüre in Holzzarge
Fenster:	Holzfenster
Heizung:	Plattenheizkörper

Zimmer:

Boden:	Holzboden (Mosaik-Parkett)
Wände:	geputzt und gemalt
Decke:	geputzt und gemalt (Stuckdecke)
Türe:	Holzfüllungstüre in Holzzarge
Fenster:	Holzkastenfenster
Heizung:	Plattenheizkörper

Abstellraum:

Boden:	Fliesen
Wände:	geputzt und gemalt
Decke:	geputzt und gemalt
Türe:	Holzfüllungstüre in Holzzarge

Obergeschoss

Stiegenhaus:

Stiege:	Holz
Wände:	Wandverkleidung (Holzvertäfelung)
Decke:	geputzt und gemalt

WC:

Boden:	Fliesen
Wände:	Fliesen auf ca. 2m, darüber geputzt und gemalt
Decke:	geputzt und gemalt
Türe:	Holzfüllungstüre in Holzzarge
	Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten
	Handwaschbecken mit Armatur
	Elektro-Warmwasserspeicher

Bad:

Boden:	Fliesen
Wände:	Fliesen
Decke:	geputzt und gemalt
Türe:	Holzfüllungstüre in Holzzarge
Heizung:	Handtuchheizkörper
	Badewanne mit Armatur
	Dusche mit Armatur
	2 Handwaschbecken mit Armatur
	Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten
	Bidet

2 Zimmer:

Boden:	Holzboden (Fischgrät-Parkett)
Wände:	geputzt und gemalt
Decke:	geputzt und gemalt
Türe:	2-flügelige Holztüre mit Glasfüllung in Holzzarge bzw. Holzfüllungstüre in Holzzarge
Fenster:	Holzkastenfenster
Heizung:	Plattenheizkörper

2 Zimmer mit Vorraum (geteilt durch Gipskartonwände):

Boden:	Holzboden (Fischgrät-Parkett)
Wände:	geputzt und gemalt
Decke:	geputzt und gemalt
Türe:	Holzfüllungstüre in Holzzarge
Fenster:	Holzkastenfenster
Heizung:	Plattenheizkörper

Kellergeschoss

Abstellraum:

Boden:	Fliesen
Wände:	geputzt und gemalt
Decke:	geputzt und gemalt (Gewölbedecke)
Türe:	Holzfüllungstüre in Holzzarge
Fenster:	Holzfenster
Heizung:	Plattenheizkörper

Topografie

Erdgeschoss	rund	123,00 m ²
Obergeschoss	rund	103,00 m ²
Nutzfläche Wohnung Top 1 (1/4):	rund	226,00 m²
Balkon:	rund	1,39 m ²
Garten:	rund	92,00 m ²
Abstellraum Keller:	rund	29,00 m ²

Die Nutzflächen sind dem Nutzwertgutachten Dipl.-Ing. Wolfgang Windbüchler vom 04.10.2004 entnommen. Die Gartenfläche ist in der Natur nicht gekennzeichnet (nicht abgegrenzt), befindet sich gemäß Auskunft des Eigentümers straßenseitig des Villengebäudes.

Eine vermessungstechnische Überprüfung auf Übereinstimmung des baulich vorhandenen Bestandes mit den zu Grunde liegenden Planunterlagen bzw. dem Nutzwertgutachten ist im Zuge der Befundaufnahme durch den Sachverständigen nicht erfolgt.

Miteigentumsanteil - Wohnungseigentum an Top 2 (2/3)

Die zu bewertende Wohnung Top 2 (2/3) befindet sich im Erdgeschoss und besteht aus einem Vorraum, einem WC, einem Bad, zwei Abstellräumen, einer Küche und drei Zimmer. Der Wohnung ist gartenseitig eine überwiegend überdachte Terrasse vorgelagert, von der Terrasse gelangt man über zwei gewendelte Stiegenabgänge in den Garten (Allgemeinfläche). Die Wohnung ist nord-(gartenseitig)- und westseitig ausgerichtet. Die Raumhöhe beträgt in den Wohnräumen rund 4,10m. Der Wohnungseingang erfolgt vom allgemeinen Stiegenhaus im westseitigen Bereich des Gebäudes.

Die Wohnung wird durch Holzkastenfenster belichtet. Die Beheizung erfolgt durch die gasbefeuerte Hauszentralheizungsanlage, die raumseitige Wärmeabgabe erfolgt durch Plattenheizkörper.

Im Kellergeschoss ist der Wohnung ein Abstellraum als Zubehör gemäß WEG zugeordnet.

Die Wohnung ist größtenteils unmöbliert, die vorhandene Möblierung und das sonstige Inventar sind nicht Gegenstand der Bewertung.

Die Wohnung befindet sich in einem dem Alter entsprechend durchschnittlichen Zustand.

Wohnungsausstattung

Erdgeschoss

Vorraum:

Boden:	Laminatboden
Wände:	geputzt und gemalt
Decke:	geputzt und gemalt
Türe:	Wohnungseingangstüre: Holzfüllungstüre in Holzzarge
Heizung:	Plattenheizkörper
	Wohnungsapparat der Gegensprechanlage
	Elektrosicherungskasten

WC: Boden: Fliesen
Wände: Fliesen auf ca. 2m, darüber geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: Holztüre mit Glasfüllung in Holzzarge
Fenster: Holzkastenfenster
Heizung: Plattenheizkörper
Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten
Handwaschbecken mit Armatur

Bad: Boden: Fliesen
Wände: Fliesen auf ca. 2m, darüber geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: Holzfüllungstüre in Holzzarge
Fenster: Holzkastenfenster
Heizung: Plattenheizkörper
Badewanne mit Armatur
Dusche mit Armatur
Handwaschbecken mit Armatur
Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten
Bidet

Abstellraum:
Boden: Fliesen
Wände: Fliesen auf ca. 1,3m, darüber geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: Holzfüllungstüre in Holzzarge
Waschmaschinenanschluss
Elektro-Warmwasserspeicher

Abstellraum:
Boden: Fliesen
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: Holzfüllungstüre in Holzzarge

Küche: Boden: Fliesen
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: Holzfüllungstüre in Holzzarge
Fenster: Holzkastenfenster
Heizung: Plattenheizkörper
zweizeilige Küchenausstattung mit Geräten

Zimmer:
Boden: Holzboden (Fischgrät)
Wände: geputzt und gemalt, teilweise Holzvertäfelung
Decke: Holzdecke (Intarsien)
Türe: 2-flügelige Holzfüllungstüre in Holzzarge
Fenster: Holzkastenfenster, Holzbalkontüre
Heizung: Plattenheizkörper

2 Zimmer (getrennt durch Trockenbauwand):
Boden: Holzboden (Mosaik)
Wände: geputzt und gemalt
Decke: Deckenverkleidung (Holz)
Türe: Holzfüllungstüre in Holzzarge
Fenster: Holzkastenfenster
Heizung: Plattenheizkörper

Terrasse mit Stiegenabgang in den Garten
Boden: Betonplatten
Brüstung: Metall

Topografie

Nutzfläche Wohnung Top 2:	rund	132,00 m²
Terrasse:	rund	30,00 m ²
Abstellraum Keller:	rund	17,00 m ²

Die Nutzflächen sind dem Nutzwertgutachten Dipl.-Ing. Wolfgang Windbüchler vom 04.10.2004 entnommen.

Eine vermessungstechnische Überprüfung auf Übereinstimmung des baulich vorhandenen Bestandes mit den zu Grunde liegenden Planunterlagen bzw. dem Nutzwertgutachten ist im Zuge der Befundaufnahme durch den Sachverständigen nicht erfolgt.

Miteigentumsanteile - Wohnungseigentum an KFZ-Stellplätzen 2, 4, 5 und 6

Die KFZ-Stellplätze befinden sich im nordseitigen Freibereich der Liegenschaft, sind nicht überdacht und haben gemäß Nutzwertgutachten Dipl.-Ing. Wolfgang Windbüchler vom 04.10.2004 jeweils eine Nutzfläche von rund 11,50 m². Die Zufahrt erfolgt von der Straße über einen Zufahrtsweg im ostseitigen Bereich der Liegenschaft (an der ostseitigen Grundgrenze).

Lage, Maße und Form

Die Liegenschaft besteht aus dem Grundstück mit der Nr. 219/6 in der EZ 65 und grenzt südseitig mit einer Länge in Straßenflucht von rund 33m an die Christalniggasse, die Grundstückstiefe beträgt rund 60m.

Die Liegenschaft ist als eben und nahezu waagrecht zu bezeichnen.

Größe der Liegenschaft

Grundstücksfläche der Liegenschaft	EZ 65	1.937 m ²
------------------------------------	-------	----------------------

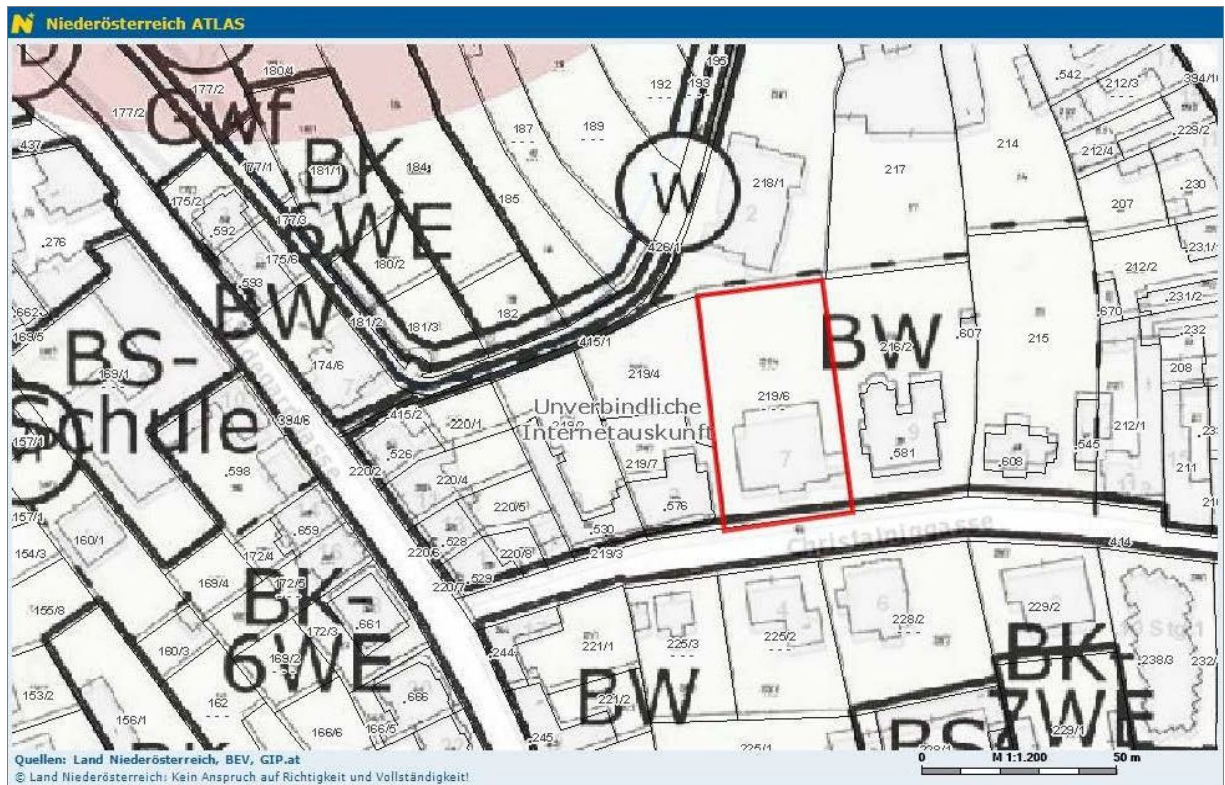
Die angegebene Fläche entspricht dem derzeitigen Grundbuchsstand. Eine vermessungstechnische Überprüfung auf Übereinstimmung mit dem Bestand in der Natur wurde nicht durchgeführt.

Baubehördliche Bewilligung

Das Wohnhaus wurde um das Jahr 1900 errichtet, eine Dacherneuerung erfolgte Mitte der 1970er-Jahre. Ein Umbau des Gebäudes erfolgte aufgrund der Baubewilligungen AZ: 7082-1986 vom 04.08.1986 und AZ: 7082-1986 vom 14.02.1989 (Auswechslung) sowie Zahl: 7100-1989 vom 21.06.1989 (Aufzugseinbau). Die Benützungsbewilligungen dafür liegen unter den Aktenzahlen 7082-1986 vom 15.02.1990 und 7100-1989 vom 30.07.1992 (Aufzug) auf.

Flächenwidmung

Gemäß Flächenwidmungsplan des Landes Niederösterreich befindet sich die Liegenschaft im **"Bauland Wohngebiet - BW"**. Das Gebäude befindet sich unter **Denkmalschutz** ("Die Erhaltung der Villa Christalniggasse 7 auf Gst 219/6 ist im öffentlichen Interesse gelegen").



Energieausweis

Ein Energieausweis für den Gebäudebestand liegt nicht vor.

Anschlüsse

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

Verwaltung des Wohnhauses

Das Wohnhaus wird von der Hausverwaltung
Forsthuber & Partner Rechtsanwälte
2500 Baden bei Wien, Wiener Straße 80 verwaltet.

Betriebskosten - monatliche Aufwendungen

Miteigentumsanteil - Wohnungseigentum an Wohnung Top 1 (1/4)

Die monatliche Vorschreibung der Betriebskosten (inkl. Instandhaltung) beträgt gemäß Vorschreibung der Hausverwaltung für das Jahr 2026 (inkl. Heizung und Umsatzsteuer).

Betriebskosten	869,59 €
Heizkosten	513,82 €
Rep.Fonds	288,79 €
Gesamt per Monat	1.672,20 €

Miteigentumsanteil - Wohnungseigentum an Wohnung Top 2 (2/3)

Die monatliche Vorschreibung der Betriebskosten (inkl. Instandhaltung) beträgt gemäß Vorschreibung der Hausverwaltung für das Jahr 2026 (inkl. Heizung und Umsatzsteuer).

Betriebskosten	483,11 €
Lift	120,34 €
Heizkosten	328,19 €
Rep.Fonds	160,45 €
Gesamt per Monat	1.092,09 €

Miteigentumsanteile - Wohnungseigentum an KFZ-Stellplätzen 2, 4, 5 und 6

Die monatliche Vorschreibung der Betriebskosten (inkl. Instandhaltung) beträgt gemäß Vorschreibung der Hausverwaltung für das Jahr 2026 (inkl. Umsatzsteuer) **je KFZ-Stellplatz:**

Betriebskosten	8,44 €
Rücklage	2,57 €
Gesamt per Monat	11,01 €

Die Aufwendungen für elektrische Energie sind verbrauchsabhängig mit dem Energieversorger zu verrechnen.

Gemäß Schreiben der Hausverwaltung besteht derzeit eine offene Forderung der WEG in Höhe von rund € 15.000,-.

Rücklagen Wohnhaus

Die **Instandhaltungsrücklage** für die Liegenschaft beträgt gemäß Schreiben der Hausverwaltung vom 20.05.2026 derzeit **rund € 60.000,- zu Gunsten** der Eigentümergemeinschaft.

Mängel und notwendige/empfohlene Arbeiten laut Schreiben der Hausverwaltung:

- *Mittelfristig ist mit einer umfassenden Sanierung des Daches zu rechnen. Bei Starkregen mit Wind kommt es zeitweise zu Wassereintritt im Dachgeschoss. Bisher wurden mehrere undichte Stellen lokalisiert und abgedichtet.*
- *Ausbesserungsarbeiten an der Fassade, speziell straßenseitig ist das metallene Zierelement auf dem Dach sanierungsbedürftig. In diesem Bereich ist die Verblechung undicht und tritt Wasser unter den Verputz.*
- *Die Außenfenster sind teils abgewettert und wurden bereits Kostenvoranschläge für Reparatur und Neuanstrich eingeholt. Von den anbietenden Unternehmen wurde aber generell ein guter Zustand vermerkt und sind die Schäden in erster Linie optischer Natur.*
- *Der bestehende Gas-Heizkessel ist mittlerweile ca. 35 Jahre alt und es muss daher jederzeit mit einer Neuanschaffung/Heizungstausch gerechnet werden. Ein Angebot der EVN über die Errichtung einer Fernwärmeleitung über die Liegenschaft zum dahinter liegenden Haus mit optionaler Anbindung an das Fernwärmenetz wurde von den Eigentümern abgelehnt.*
- *Modernisierung der Liftanlage wird derzeit durchgeführt.*
- *Austausch des elektrischen Torantriebs ist bereits beauftragt.*

Bestandrechte - Vermietung

Die Wohnungseigentumsobjekte sind gemäß Auskunft des Eigentümers bestandfrei.

Kontaminierung

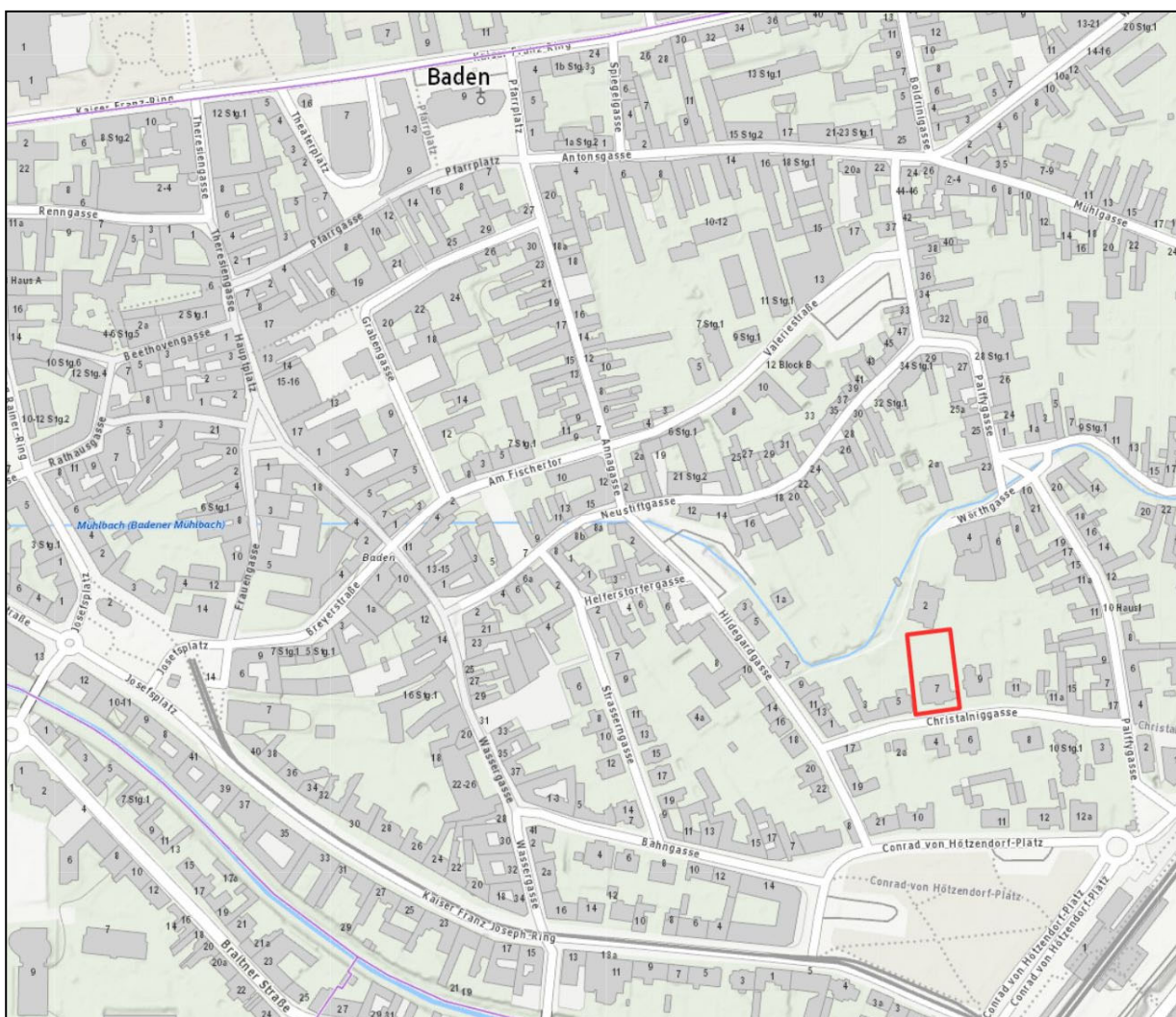
Gemäß Abfrage beim Umweltbundesamt vom 18.06.2026 scheint die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in der Altlastenkarte des Umweltbundesamtes nicht auf.
Eine gesonderte Überprüfung der Liegenschaft auf Kontaminierung wurde nicht durchgeführt.

Lage, Verkehrsverhältnisse

Das Wohngebäude liegt in guter Wohnlage in unmittelbarer Nähe (östlich) des Stadtzentrums von Baden bei Wien.

Wiener Neustadt liegt in südlicher Richtung in einer Entfernung von rund 30km, die südliche Stadtgrenze von Wien ist in nördlicher Richtung in rund 25km erreichbar.

Der Autobahnanschluss "Baden" der A2-Südautobahn ist in einer Entfernung von rund 4km zu erreichen. An öffentlichen Verkehrsmitteln stehen am nahen Bahnhof Baden Regionalzüge und Schnellbahnverbindungen Richtung Wien und Richtung Wiener Neustadt, die Wiener Lokalbahn (Badner Bahn) in Richtung Wien sowie diverse Busverbindungen zur Verfügung.



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

Infrastruktur

Die Geschäfte des täglichen Bedarfs und weitere Einkaufsmöglichkeiten stehen vor allem im Stadtzentrum von Baden bei Wien bzw. an der Wiener Straße stadtauswärts zur Verfügung. Baden bei Wien weist eine gute Geschäftsinfrastruktur auf und alle wichtigen Verwaltungs- und Versorgungseinrichtungen sind im Stadtgebiet von Baden bei Wien vorhanden.

Kindergärten, Volksschulen, eine Neue Mittelschule, zwei BG & BRGs sowie eine HASCH & HAK befinden sich in Baden bei Wien.

Allgemeine Bewertungsgrundlagen

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

Bewertungsmethode

Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen

das Vergleichswertverfahren

das Sachwertverfahren

und das Ertragswertverfahren

zur Verfügung.

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

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

Für die Bewertung der KFZ-Abstellplätze wird das **Ertragswertverfahren** angewendet.

Aus dem Ergebnis der Wertermittlungsverfahren ist der **Verkehrswert** der Miteigentumsanteile - Wohnungseigentum abzuleiten.

Der Vergleichswert

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

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

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

Der Ertragswert

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache nachhaltig erzielt werden können (Rohertrag).

Durch Abzug des tatsächlichen Aufwandes für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwand) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wird. Bei der Ermittlung des Reinertrages ist überdies auf das Mietausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten bedacht zu nehmen.

Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehendem Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

Der Reinertrag ist um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes zu vermindern, um den Reinertrag der baulichen Anlagen zu ermitteln. Der Reinertrag der baulichen Anlagen wird zum angemessenen Zinssatz auf die Restnutzungsdauer kapitalisiert und ergibt damit den Ertragswert der baulichen Anlagen.

Der Ertragswert der Liegenschaft ist die Summe aus dem Ertragswert der baulichen Anlagen und dem Bodenwert.

Hinweise zur Bewertung

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

Vergleichswert Wohnungen

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

Bewertung

Als Vergleichsdaten wurden Preise von Verkaufsvorgängen von Eigentumswohnungen aus den Jahren 2023 bis 2026 in der nahen Umgebung erhoben.

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

Bodenkontaminationen wurden vom gefertigten Sachverständigen nicht untersucht.

Vergleichsobjekte - Kaufvorgänge 2023 bis 2026

Vergleichsobjekt 1

Tagebuchzahl	9374/2023	Neustiftgasse 16
Mindestanteil	306 / 2030	WE-Begründung 2009
Nutzfläche	142,00 m ²	+ 48m ² Terrasse
Kaufpreis	€ 388.000,00	
Lage	vergleichbar	0%
	Freifläche	-10%
	Harmonisierungsfaktor	-10%
	harmonisierter Kaufpreis	€ 349.200,00
Datum Kaufvertrag	06.10.2023	
Valorisierung zum Bewertungsstichtag	5,0%	
Kaufpreis Stand 2026	€ 366.660	

Vergleichsobjekt 2

Tagebuchzahl	1218/2024	Christalniggasse 7
Mindestanteil	61 / 740	WE-Begründung 2008
Nutzfläche	53,00 m ²	+ 13m ² Terrasse
Kaufpreis	€ 290.000,00	
Lage	vergleichbar	0%
	Freifläche	-10%
	Harmonisierungsfaktor	-10%
	harmonisierter Kaufpreis	€ 261.000,00
Datum Kaufvertrag	19.12.2023	
Valorisierung zum Bewertungsstichtag	5,0%	
Kaufpreis Stand 2026	€ 274.050	

Vergleichsobjekt 3

Tagebuchzahl	3910/2024	Neustiftgasse 37
Mindestanteil	114 / 3644	WE-Begründung 2001
Nutzfläche	126,00 m ²	
Kaufpreis	€ 470.000,00	
Lage	vergleichbar	0%
	Freifläche	0%
	Harmonisierungsfaktor	0%
	harmonisierter Kaufpreis	€ 470.000,00
Datum Kaufvertrag	09.04.2024	
Valorisierung zum Bewertungsstichtag	4,0%	
Kaufpreis Stand 2026	€ 488.800	

Vergleichsobjekt 4

Tagebuchzahl 492/2025 Christalniggasse 7
 Mindestanteil 54 / 740 WE-Begründung 2008
 Nutzfläche 57,00 m²
 Kaufpreis € 210.000,00
 Lage *vergleichbar* 0%

<i>Freifläche</i>	0%
Harmonisierungsfaktor	0%
harmonisierter Kaufpreis	€ 210.000,00

Datum Kaufvertrag 12.12.2024

Valorisierung zum Bewertungsstichtag 4,0%

Kaufpreis Stand 2026 € 218.400

Vergleichsobjekt 5

Tagebuchzahl 10088/2025 Christalniggasse 7
 Mindestanteil 90 / 740 WE-Begründung 2008
 Nutzfläche 84,00 m² + 10m² Terrasse
 Kaufpreis inkl. 1 KFZ-Stellpl. € 390.000,00
 abzügl. 1 KFZ-Stellpl. -€ 7.000,00

Kaufpreis € 383.000,00

Lage <i>vergleichbar</i>	0%
<i>Freifläche</i>	-10%

Harmonisierungsfaktor	-10%
harmonisierter Kaufpreis	€ 344.700,00

Datum Kaufvertrag 21.07.2025

Valorisierung zum Bewertungsstichtag 2,0%

Kaufpreis Stand 2026 € 351.594

Vergleichsobjekt 6

Tagebuchzahl 1796/2026 Josefsplatz 1
 Mindestanteil 123 / 3997 WE-Begründung 1978
 Nutzfläche 154,00 m²
 Kaufpreis € 480.000,00
 Lage *vergleichbar* 0%

<i>Freifläche</i>	0%
Harmonisierungsfaktor	0%
harmonisierter Kaufpreis	€ 480.000,00

Datum Kaufvertrag 16.01.2026

Valorisierung zum Bewertungsstichtag 0,0%

Kaufpreis Stand 2026 € 480.000

	Nutzfläche	harm. + valor. Kaufpreis	y €/m²
Vergleichsobjekt 1	142,00	366.660	2.582,1
Vergleichsobjekt 2	53,00	274.050	5.170,8
Vergleichsobjekt 3	126,00	488.800	3.879,4
Vergleichsobjekt 4	57,00	218.400	3.831,6
Vergleichsobjekt 5	84,00	351.594	4.185,6
Vergleichsobjekt 6	154,00	480.000	3.116,9
Summen	616,00	2.179.504	22.766,3
arithmetisches Mittel			3.794,4

Vergleichspreis zum Stichtag:

ist rund

3.790 € / m² Nutzfläche

Ermittlung Vergleichswert der Wohnung Top 1 (1/4)

Berücksichtigung der übergroßen Nutzfläche

	Abzug für übergroße Nutzfläche rund	15%	=	3.220 € / m ² Nutzfläche	
berechnen:	Nutzfläche Wohnung:	226,00 m ² x	3.220	x	1,00 = 727.720 €
	Nutzfläche Balkon:	1,39 m ² x	3.220	x	0,25 = 1.119 €
	Nutzfläche Garten:	92,00 m ² x	3.220	x	0,05 = 14.812 €
					<u>743.651 €</u>

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

Abzug für geringen Rücklagenstand sowie Instandhaltungsaufwand rund 5% -37.183 €

Wert des Zubehörs Einbauküche Zeitwert rund 0 €

Vergleichswert des Miteigentumsanteiles

- Wohnungseigentum an Wohnung Top 1 (1/4)

706.468 €

Ermittlung Vergleichswert der Wohnung Top 2 (2/3)

berechnen:	Nutzfläche Wohnung:	132,00 m ² x	3.790	x	1,00 = 500.280 €
	Nutzfläche Terrasse:	30,00 m ² x	3.790	x	0,25 = 28.425 €
					<u>528.705 €</u>

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände 0 €

Abzug für geringen Rücklagenstand sowie Instandhaltungsaufwand rund 5% -26.435 €

Wert des Zubehörs Einbauküche Zeitwert rund 0 €

Vergleichswert des Miteigentumsanteiles

- Wohnungseigentum an Wohnung Top 2 (2/3)

502.270 €

Ertragswert KFZ-Stellplätze

Als Bewertungsmethode wird das Ertragswertverfahren im Sinne des § 5 LBG angewendet.

Hauptmietzins netto pro Monat - angenommen 35,00 € - marktkonformer Mietzins

Jahresrohertrag 420,00 €

abzüglich Bewirtschaftungskosten inkl. Mietausfallwagnis
20% -84,00 €

Jahresreinertrag 336,00 €

Liegenschaftszinssatz 3,50% - Lage und Miethöhe berücksichtigt

Restnutzungsdauer Gebäude 40 Jahre (rechnerischer Ansatz)

Kapitalisierungsfaktor / Vervielfältiger 21,3551

Ertragswert der baulichen Anlage 7.175 €

Wertminderung wegen Mängel und Schäden

keine augenscheinlichen Mängel und Schäden vorhanden 0 €

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände 0 €

Ertragswert der Miteigentumsanteile -

Wohnungseigentum an KFZ-Stellplätzen (je KFZ-Stellplatz)

7.175 €

Ermittlung der Rechte und Lasten

Im Grundbuch der EZ 65 B-LNR. 13, 14, 18, 19, 20 und 21 mit Abfragedatum 14.05.2026 sind folgende Rechte und Lasten eingetragen:

Eintragungen im A2-Blatt:

```
***** A2 *****
1 a 3757/1987 12/2009 Die Erhaltung der Villa Christallnigg. 7 auf Gst
    219/6 ist im öffentlichen Interesse gelegen
5 a 7157/2009 Ergänzungsabgabe zur Aufschließungsabgabe entrichtet
    hins Gst 219/6
```

Gemäß Bescheid der Bundesdenkmalamtes Zl. 5666/1/87 vom 19.05.1987 steht das Gebäude (Villa) unter Denkmalschutz.

Eintragungen im C-Blatt:

```
***** C *****
1 a 17763/1881
    DIENSTBARKEIT der Baubeschränkungen gem Kaufvertrag
    1881-12-21 für EZ 558
2 a 2935/1972
    DIENSTBARKEIT einer elektrischen Leitung gem Par 1
    Vereinbarung 1972-06-20 hins Gst 219/1 219/6 .649 für
    Stadt Wien (Wiener Stadtwerke-Elektrizitätswerke)
b gelöscht
24 auf Anteil B-LNR 13 14 18 bis 21
b 7829/2013 IM RANG 22933/2012 Pfandurkunde 2012-08-06
    PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.200.000,00
    für HYPO-BANK BURGENLAND Aktiengesellschaft (FN 259167d)
c gelöscht
34 auf Anteil B-LNR 13 14 18 bis 21
a 5492/2018 Pfandurkunde 2018-02-15
    PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 857.000,--
    für Raiffeisenbank Stockerau eGen (FN 51847x)
c 5492/2018 Simultan haftende Liegenschaften
    EZ 527 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 14
    EZ 65 KG 04002 Baden C-LNR 34
50 auf Anteil B-LNR 13 14 18 bis 21
a 10996/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
    Hereinbringung von vollstr. EUR 897.882,50, Zinsen/Kosten
    lt. Beschluss 2026-01-08 für Raiffeisenbank Stockerau eGen
    (FN 051847x) (6 E 28/25y)
```

Die eingetragenen DIENSTBARKEITEN stellen für die Wertermittlung der bewertungsgegenständlichen Miteigentumsanteile - Wohnungseigentum weder wertbeeinflussende Rechte noch wertbeeinflussende Lasten dar.

PFANDRECHTE werden im Zuge der Wertermittlung der Liegenschaft nicht berücksichtigt (stellen keine wertbeeinflussenden Lasten dar), die Pfandrechte sind jedoch bei Veräußerung der Liegenschaft entsprechend zu berücksichtigen.

Rechte und Lasten

0 €

Ermittlung des Verkehrswertes

des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum an Wohnung Top 1 (1/4) inkl. der Miteigentumsanteile - Wohnungseigentum an KFZ 2 und an KFZ 5

Vergleichswert des Wohnungseigentumsobjektes Top 1	706.468 €
Ertragswert des Wohnungseigentumsobjektes KFZ 2	7.175 €
Ertragswert des Wohnungseigentumsobjektes KFZ 5	7.175 €
	<u>720.818 €</u>

Marktanpassung / Berücksichtigung		
der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs	0%	0 €
Verkehrswert ohne Rechte und Lasten		720.818 €
Rechte und Lasten		<u>0 €</u>
		720.818 €

Verkehrswert mit Rechte und Lasten gerundet 721.000 €

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

**Verkehrswert des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum
an Wohnung Top 1 (1/4) (B-LNR. 13) inklusive der
Miteigentumsanteile - Wohnungseigentum an KFZ 2 (B-LNR.
18) und an KFZ 5 (B-LNR. 20) mit Rechte und Lasten 721.000 €**

(in Worten Euro Siebenhunderteinundzwanzigtausend)

Ermittlung des Verkehrswertes

des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum an Wohnung Top 2 (2/3) inkl. der Miteigentumsanteile - Wohnungseigentum an KFZ 4 und an KFZ 6

Vergleichswert des Wohnungseigentumsobjektes Top 2	502.270 €
Ertragswert des Wohnungseigentumsobjektes KFZ 4	7.175 €
Ertragswert des Wohnungseigentumsobjektes KFZ 6	7.175 €
	<u>516.620 €</u>

Marktanpassung / Berücksichtigung		
der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs	0%	0 €
Verkehrswert ohne Rechte und Lasten		516.620 €
Rechte und Lasten		<u>0 €</u>
		516.620 €

Verkehrswert mit Rechte und Lasten gerundet 517.000 €

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

**Verkehrswert des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum
an Wohnung Top 2 (2/3) (B-LNR. 14) inklusive der
Miteigentumsanteile - Wohnungseigentum an KFZ 4 (B-LNR.
19) und an KFZ 6 (B-LNR. 21) mit Rechte und Lasten 517.000 €**

(in Worten Euro Fünfhundertsiebzehntausend)

Die ermittelten Verkehrswerte verstehen sich als "geldlastenfreie" Werte der Miteigentumsanteile - Wohnungseigentum an Wohnung Top 1 (1/4), Wohnungseigentum an Wohnung Top 2 (2/3), Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz 2, Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz 4, Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz 5 und Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz 6.

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

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Das Gutachten umfasst 24 Seiten.

26065-2500

BEILAGENSAMMLUNG

ZUM BEWERTUNGSGUTACHTEN

MITEIGENTUMSANTEILE - WOHNUNGSEIGENTUM

**Zur Ermittlung der V E R K E H R S W E R T E der Miteigentumsanteile
- Wohnungseigentum an Top 1 (1/4), an Top 2 (2/3), an KFZ 2, an KFZ 4,
an KFZ 5 und an KFZ 6 - an der Liegenschaft**

Grundbuch:	04002 Baden		
Einlagezahl:	65	B-LNR:	13, 14, 18, 19, 20 und 21
Mindestanteile:	225 / 740	B-LNR. 13	Top 1 (1/4)
	125 / 740	B-LNR. 14	Top 2 (2/3)
	2 / 740	B-LNR. 18	KFZ 2
	2 / 740	B-LNR. 19	KFZ 4
	2 / 740	B-LNR. 20	KFZ 5
	2 / 740	B-LNR. 21	KFZ 6
Bezirksgericht:	Baden		
Adresse:	2500 Baden, Christalniggasse 7		

INHALTSVERZEICHNIS

Beilage 1	Grundbuchsauszug
Beilage 2	Grundrisse
Beilage 3	Fotodokumentation
Beilage 4	Wohnungseigentumsvertrag
Beilage 5	Bescheid Bundesdenkmalamt

GRUNDBUCHSAUSZUG

KATASTRALGEMEINDE 04002 Baden
BEZIRKSGERICHT Baden

EINLAGEZAHL 65

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) ***
*** 13, 14, 18, 19, 20, 21 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 10996/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
219/6	G GST-Fläche *	1937	
	Bauf.(10)	466	
	Gärten(10)	1471	Christalniggasse 7

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a 3757/1987 12/2009 Die Erhaltung der Villa Christallnigg. 7 auf Gst
219/6 ist im öffentlichen Interesse gelegen
- 5 a 7157/2009 Ergänzungsabgabe zur Aufschließungsabgabe entrichtet
hins Gst 219/6

***** B *****

13 ANTEIL: 225/740

- d 4081/2008 Wohnungseigentum an Top 1 (1/4)
- e 22857/2012 Kaufvertrag 2012-07-30 Eigentumsrecht
- f 22925/2012 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG hins Vorname
- i 6739/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-08-08 für Winternitz
& Partner Rechtsanwälte GmbH & Co KG (FN 564846g), als Treuhänderin

14 ANTEIL: 125/740

- d 4081/2008 Wohnungseigentum an Top 2 (2/3)
- e 22857/2012 Kaufvertrag 2012-07-30 Eigentumsrecht
- f 22925/2012 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG hins Vorname
- i 6739/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-08-08 für Winternitz
& Partner Rechtsanwälte GmbH & Co KG (FN 564846g), als Treuhänderin

18 ANTEIL: 2/740

- d 4081/2008 Wohnungseigentum an KFZ 2
- e 22857/2012 Kaufvertrag 2012-07-30 Eigentumsrecht
- f 22925/2012 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG hins Vorname

i 6739/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-08-08 für Winternitz
& Partner Rechtsanwälte GmbH & Co KG (FN 564846g), als Treuhänderin
19 ANTEIL: 2/740

d 4081/2008 Wohnungseigentum an KFZ 4
e 22857/2012 Kaufvertrag 2012-07-30 Eigentumsrecht
f 22925/2012 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG hins Vorname
i 6739/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-08-08 für Winternitz
& Partner Rechtsanwälte GmbH & Co KG (FN 564846g), als Treuhänderin
20 ANTEIL: 2/740

d 4081/2008 Wohnungseigentum an KFZ 5
e 22857/2012 Kaufvertrag 2012-07-30 Eigentumsrecht
f 22925/2012 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG hins Vorname
i 6739/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-08-08 für Winternitz
& Partner Rechtsanwälte GmbH & Co KG (FN 564846g), als Treuhänderin
21 ANTEIL: 2/740

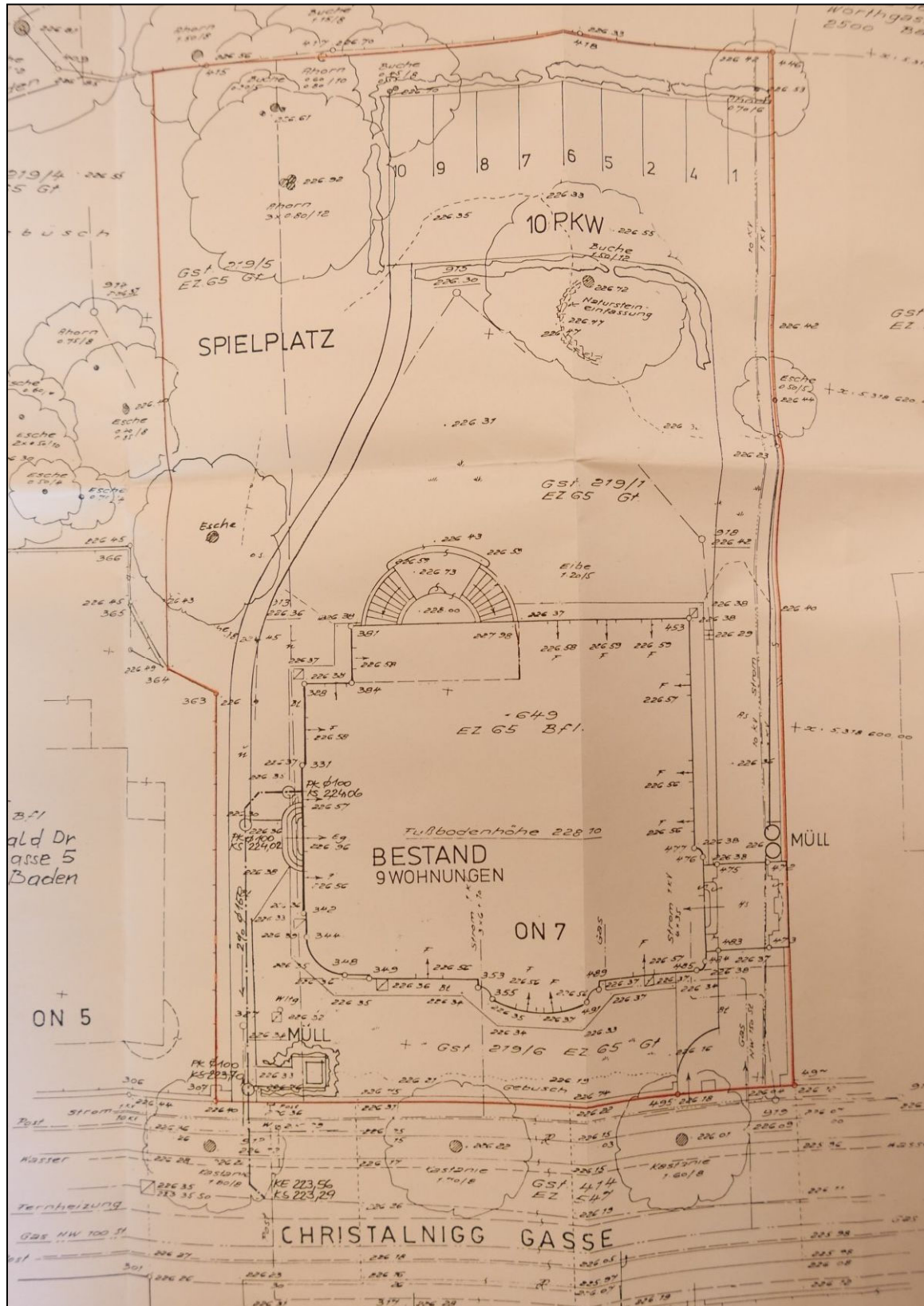
d 4081/2008 Wohnungseigentum an KFZ 6
e 22857/2012 Kaufvertrag 2012-07-30 Eigentumsrecht
f 22925/2012 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG hins Vorname
i 6739/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-08-08 für Winternitz
& Partner Rechtsanwälte GmbH & Co KG (FN 564846g), als Treuhänderin
***** C *****

- 1 a 17763/1881
DIENSTBARKEIT der Baubeschränkungen gem Kaufvertrag
1881-12-21 für EZ 558
- 2 a 2935/1972
DIENSTBARKEIT einer elektrischen Leitung gem Par 1
Vereinbarung 1972-06-20 hins Gst 219/1 219/6 .649 für
Stadt Wien (Wiener Stadtwerke-Elektrizitätswerke)
b gelöscht
- 24 auf Anteil B-LNR 13 14 18 bis 21
b 7829/2013 IM RANG 22933/2012 Pfandurkunde 2012-08-06
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.200.000,00
für HYPO-BANK BURGENLAND Aktiengesellschaft (FN 259167d)
c gelöscht
- 34 auf Anteil B-LNR 13 14 18 bis 21
a 5492/2018 Pfandurkunde 2018-02-15
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 857.000,--
für Raiffeisenbank Stockerau eGen (FN 51847x)
c 5492/2018 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 527 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 14
EZ 65 KG 04002 Baden C-LNR 34
- 50 auf Anteil B-LNR 13 14 18 bis 21
a 10996/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 897.882,50, Zinsen/Kosten
lt. Beschluss 2026-01-08 für Raiffeisenbank Stockerau eGen
(FN 051847x) (6 E 28/25y)

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

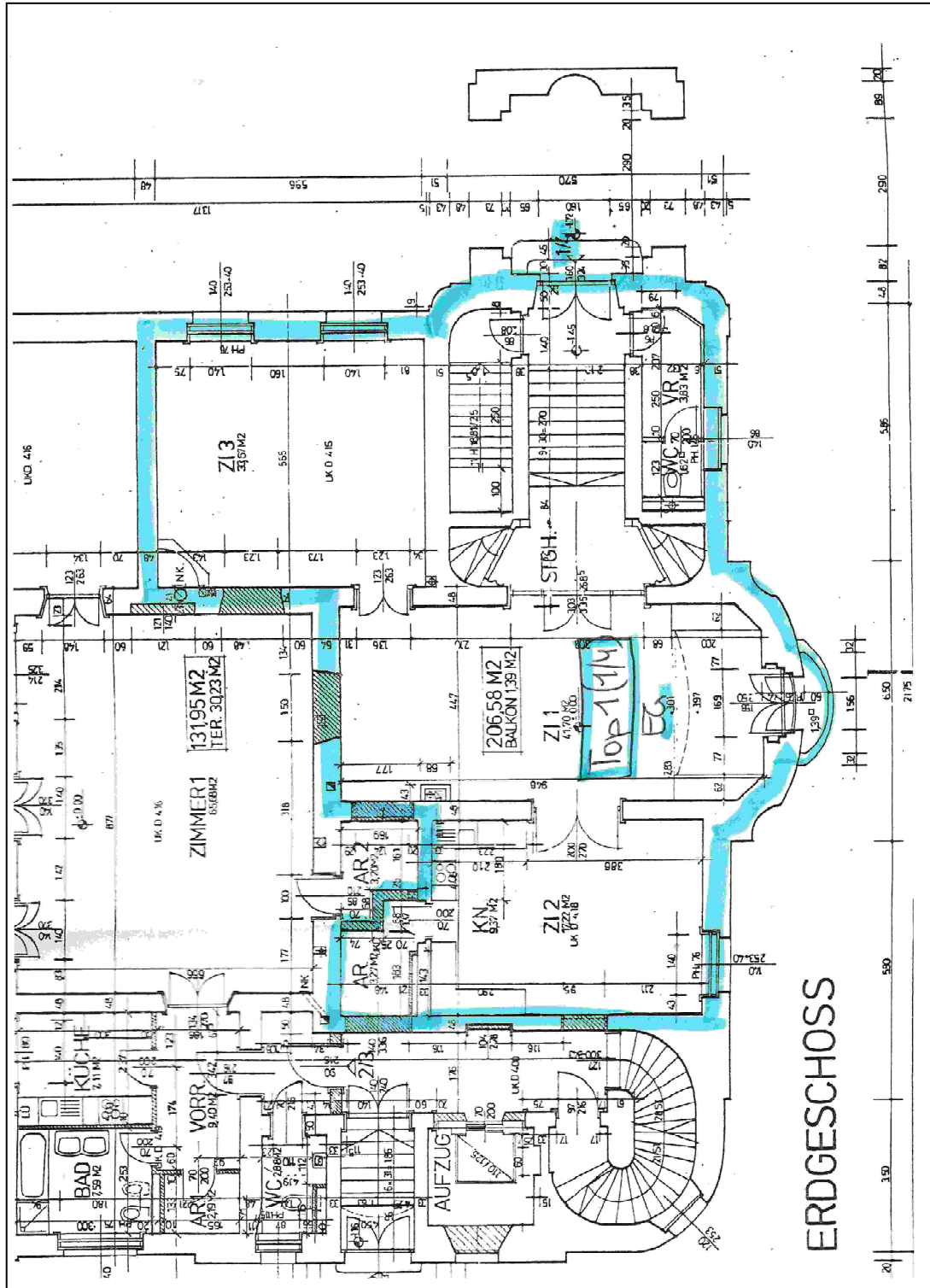
BEILAGE 2

LAGEPLAN



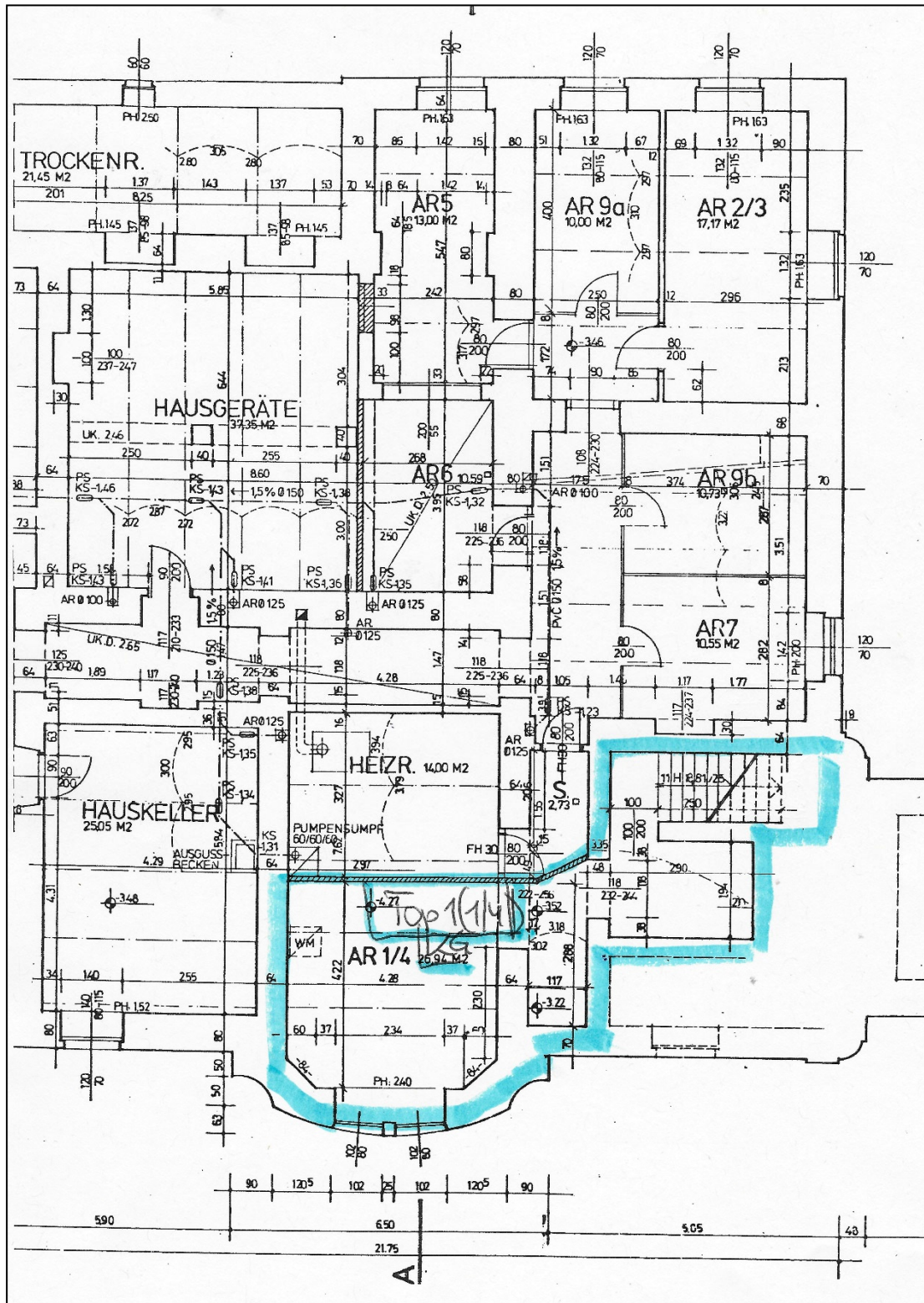
WOHNUNGSGRUNDRISS Wohnung Top 1

Erdgeschoss



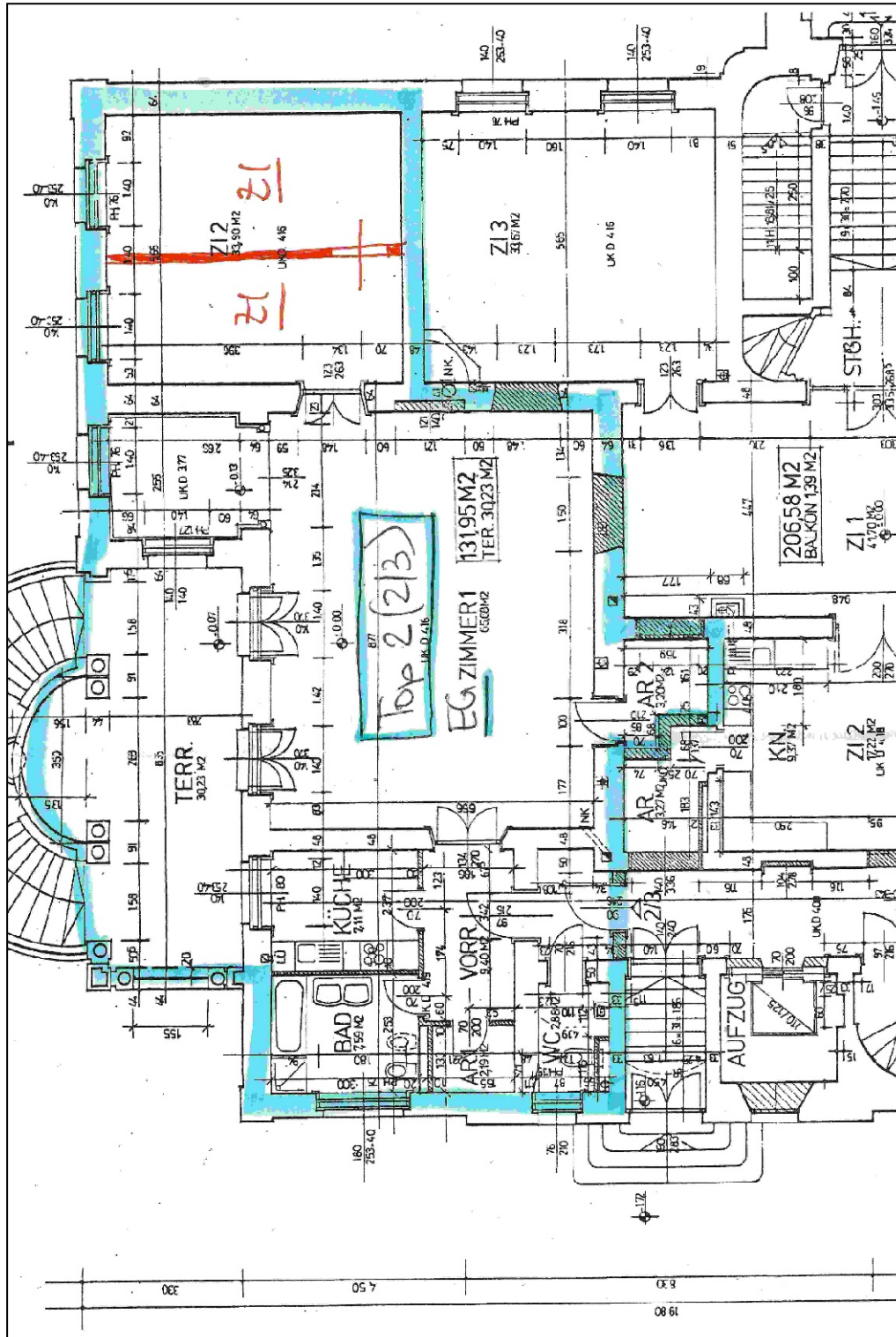
[illegible]

Kellergeschoss - Abstellraum 1/4

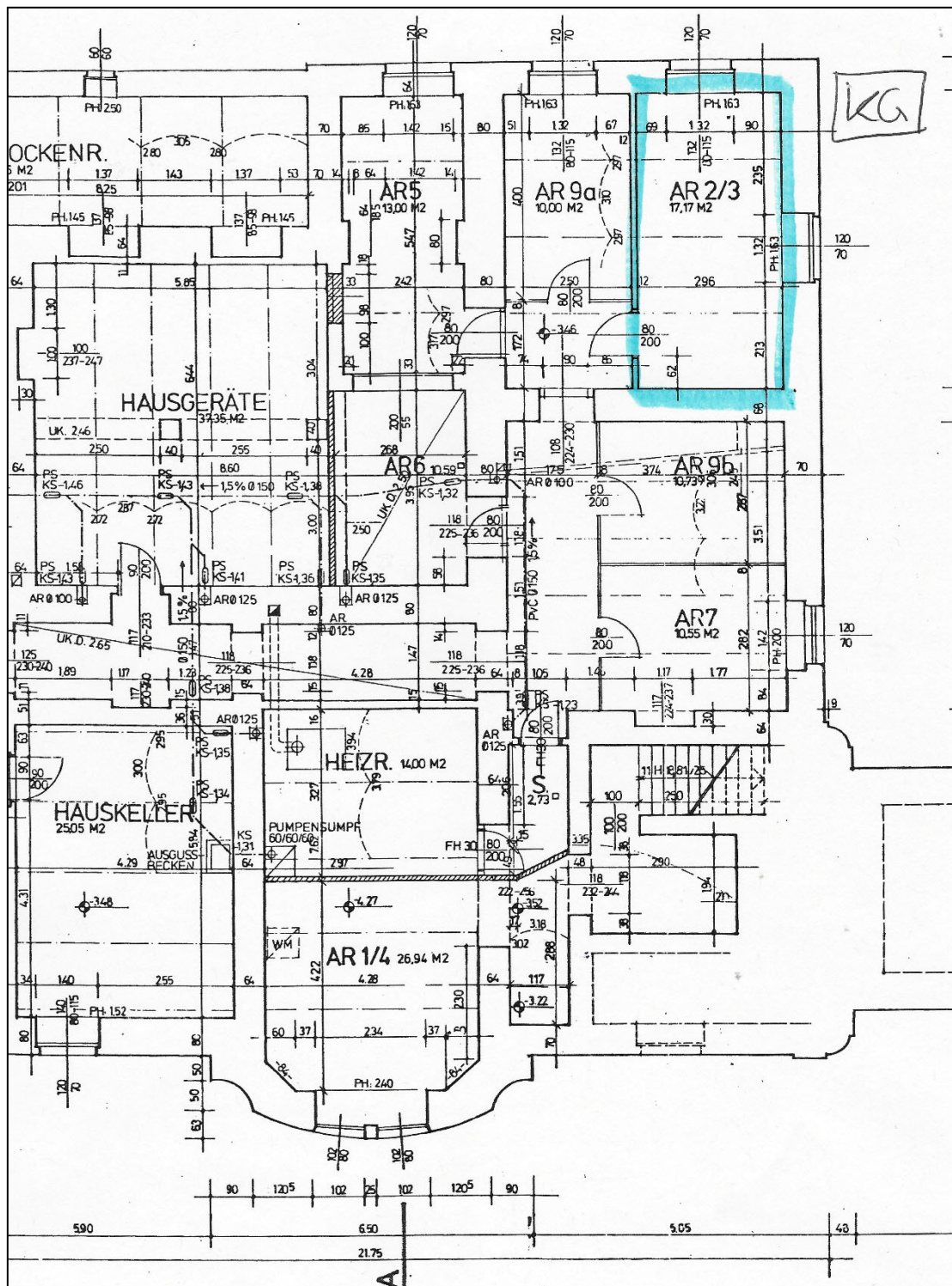


WOHNUNGSGRUNDRISS Wohnung Top 2

Erdgeschoss

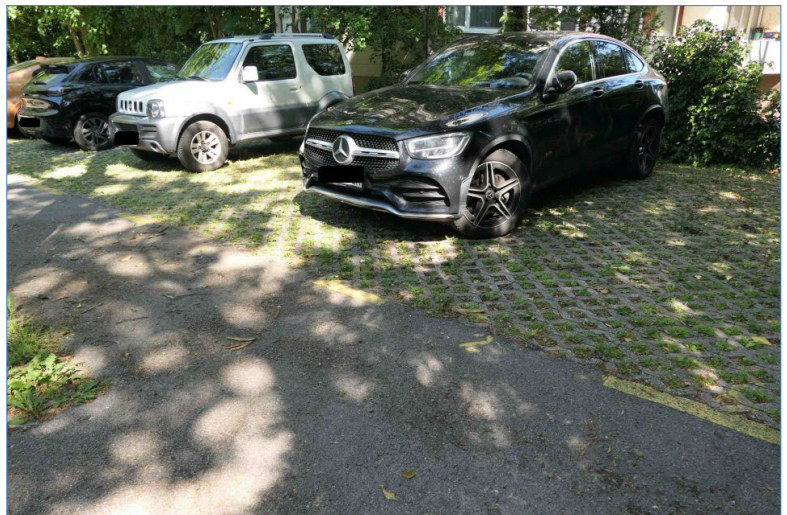


Kellergeschoss - Abstellraum 2/3



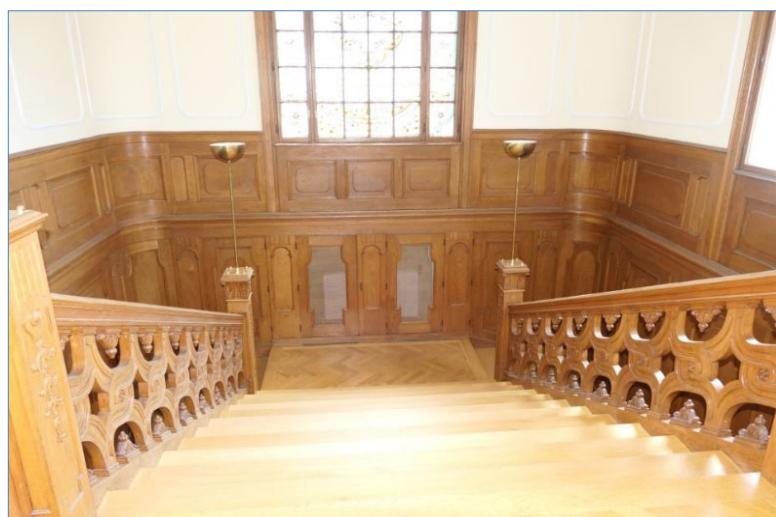
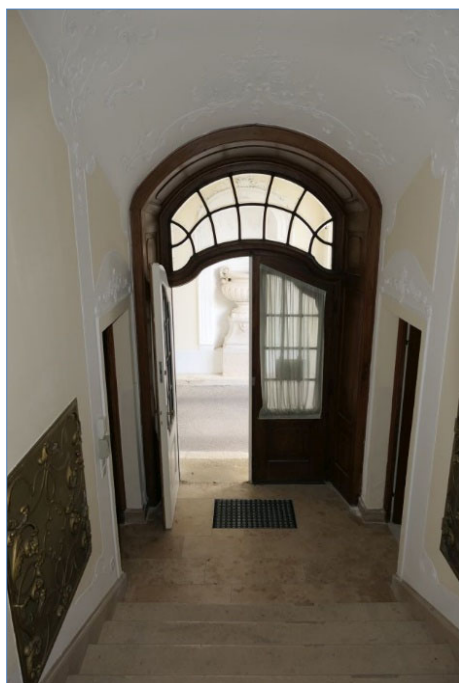
FOTODOKUMENTATION





WOHNUNG TOP 1







WOHNUNG TOP 2





SCHOBER SCHOBER ALLINGER
SELBSTÄNDIGE RECHTSANWÄLTE IN KOOPERATION

DR. MARTIN SCHOBER
RECHTSANWALT
Mitglied der Treuhand-Revision

DR. MARTIN SCHOBER
DR. GEORG SCHOBER
MAG. ERICH ALLINGER
MAG. OLIVER RÖBLER
MAG. BERNHARD WÖHRER
SELBSTÄNDIGE RECHTSANWÄLTE IN
KOOPERATION
KOOPERATIONEN:
MAG. JOCHIM SERENYI
MAG. JOCHIM SPIELHOFER
MAG. MANUELA LEONOLD

146.doc
DR. MARTIN SCHOBER, RA
2700 WR. NEUSTADT, HAUPTPL. 11
Gründerwerbstätiger - Selbstberechnung
Erf. Nr. 10-219416/2008
vom 21.4.2008

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen zwischen

1. 
2.
3. 2,
4.
5.
6.

wie folgt:

I. RECHTSVERHÄLTNISSE

1./ Die Vertragsparteien sind zu nachstehenden Anteilen Miteigenümer der nachstehenden Liegenschaft mit den angeführten Belastungen, und zwar:
GRUNDBUCH 04002 Baden EINLAGEZAHL 65
BEZIRKSGERICHT Baden

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
219/1 Baufl.(begrünt) 1121
219/6 Baufl.(begrünt) 216
.649 Baufl.(Gebäude) 479 Christalnigg. 7
GESAMTFLÄCHE 1816
***** A2 *****

- 1 a 3757/1987 Die Erhaltung der Villa Christallnigg. 7 auf Gst .649, 219/6
ist im öffentlichen Interesse gelegen

2 a gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 72/1000

GEB: 1000-00-00 ADP [REDACTED] 2000

k 3553/1989 IM RANG 3772/1988 Kaufvertrag 1988-06-30 Eigentumsrecht

3 ANTEIL: 72/1000

GEB: 1000-00-00 ADP [REDACTED] 2000

a 3550/1989 IM RANG 3772/1988 Kaufvertrag 1988-06-30 Eigentumsrecht

4 ANTEIL: 693/1000

GEB: 1000-00-00 ADP [REDACTED] 2000

a 3551/1989 IM RANG 3772/1988 Kaufvertrag 1988-06-30 Eigentumsrecht

5 ANTEIL: 66/1000

GEB: 1000-00-00 ADP [REDACTED] 2000

a 3552/1989 IM RANG 3772/1988 Kaufvertrag 1988-06-30 Eigentumsrecht

6 ANTEIL: 97/3000

GEB: 1000-00-00 ADP [REDACTED] 2000

a 8331/2001 Schenkungsvertrag 2000-12-05 Eigentumsrecht

b 8331/2001 Belastungs- und Veräußerungsverbot

c 8331/2001 Vorkaufsrecht

7 ANTEIL: 97/3000

GEB: 1000-00-00 ADP [REDACTED] 2000

a 8331/2001 Schenkungsvertrag 2000-12-05 Eigentumsrecht

b 8331/2001 Belastungs- und Veräußerungsverbot

c 8331/2001 Vorkaufsrecht

8 ANTEIL: 97/3000

GEB: 1000-00-00 ADP [REDACTED] 2000

a 8331/2001 Schenkungsvertrag 2000-12-05 Eigentumsrecht

b 8331/2001 Belastungs- und Veräußerungsverbot

c 8331/2001 Vorkaufsrecht

***** C *****

1 a 17763/1881

Dienstbarkeit der Baubeschränkungen gem Kaufvertrag
1881-12-21 für EZ 558

2 a 2935/1972

Dienstbarkeit einer elektrischen Leitung gem Par 1
Vereinbarung 1972-06-20 hins Gst 219/1 219/6 .649 für
Stadt Wien (Wiener Stadtwerke-Elektrizitätswerke)

b gelöscht

- 9 auf Anteil B-LNR 4
a 3551/1989 Pfandurkunde 1988-07-14
PFANDRECHT Höchstbetrag 12.612.600,--
für Bankhaus Krentschker & Co
- 10 auf Anteil B-LNR 5
a 3552/1989 Pfandurkunde 1988-07-14
PFANDRECHT Höchstbetrag 1.201.200,--
für Bankhaus Krentschker & Co
- 14 auf Anteil B-LNR 6 7 8
a 8331/2001
FRUCHTGENUSSRECHT gem Punkt VII. Schenkungsvertrag
2000-12-05 für
a) [REDACTED],
b) [REDACTED]
- 15 auf Anteil B-LNR 6 7 8
a 8331/2001
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT gem § 364c ABGB für
a) [REDACTED],
b) [REDACTED]
- 16 auf Anteil B-LNR 6
a 8331/2001
VORKAUFRECHT gem §§ 1072ff ABGB für
a) [REDACTED],
b) [REDACTED]
- 17 auf Anteil B-LNR 7
a 8331/2001
VORKAUFRECHT gem §§ 1072ff ABGB für
a) [REDACTED],
b) [REDACTED]
- 18 auf Anteil B-LNR 8
a 8331/2001
VORKAUFRECHT gem §§ 1072ff ABGB für
a) [REDACTED],
b) [REDACTED]

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS

2./ [REDACTED] hat mit Schenkungsvertrag vom 30.12.2004 die ihm gehörigen 97/3000 Anteile, BLNR 6, an der vorbezeichneten Liegenschaft zu je einer Hälfte an [REDACTED] und [REDACTED] geschenkt, sodass diese nunmehr Eigentümer von je 291/6000 Anteilen sind.

3./ Auf dieser Liegenschaft befindet sich ein Wohnhaus mit 8 selbständigen Wohnungen, keine sonstigen selbständigen Räumlichkeiten und 9 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge, und zwar wie diese im Nutzwertgutachten Architekt DI Wolfgang Windbüchler vom 4.10.2004, GZ 85-NWG 6318/2004 samt Bescheinigung gemäß § 6 WEG 2002, näher bezeichnet und beschrieben sind, und zwar:

Top 1	(1/4), EG, OG1
Top 2	(2/3), EG
Top 3	(5), OG1

Top 4	(6), OG 1
Top 5	(7), DG
Top 6	(8), DG
Top 7	(9a), DG
Top 8	(9b), DG
KFZ 1	
KFZ 2	
KFZ 4	
KFZ 5	
KFZ 6	
KFZ 7	
KFZ 8	
KFZ 9	
KFZ 10	

Sämtliche Vertragsparteien erklären ihre ausdrückliche Zustimmung zu diesem Nutzwertgutachten.

3./ Die Vertragsparteien stellen fest, dass die in der unter Punkt VI. dieser Vereinbarung angeführten Tabelle angeführten Mindestanteile dem Verhältnis des Nutzwertes der im Wohnungseigentum stehenden Wohnungseigentumsobjekte zur Summe der Nutzwerte aller dieser Wohnungseigentumsobjekte auf dieser Liegenschaft entsprechen.

II. WOHNUNGSEIGENTUMSEINRÄUMUNG BERICHTIGUNG DER MITEIGENTUMSANTEILE WOHNUNGSEIGENTUMSRECHTLICHE VEREINBARUNGEN

1./ Es ist erklärter Wille der Vertragsparteien auf der gegenständlichen Liegenschaft Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 zu begründen und auszuüben.

Die Vertragsparteien räumen sich wechselseitig und unentgeltlich das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung über die in der unter Punkt VI. dargestellten Tabelle angeführten Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten nach Maßgabe der in der genannten Tabelle angeführten Aufstellung ein, dass hierdurch ein mit dem Miteigentumsanteil untrennbar verbundenes, gegen Dritte wirksames Wohnungseigentumsrecht im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 begründet wird.

2./ Im Hinblick auf eine allenfalls erforderliche Neufestsetzung der Nutzwerte gemäß § 3 Abs. 2 WEG 2002 erteilen die Vertragsparteien ihre Einwilligung zur Berichtigung bzw. Abänderung ihrer Miteigentumsanteile gemäß der Entscheidung der zuständigen Behörde bzw. des zuständigen Gerichtes.

Eine allfällige Berichtigung der Miteigentumsanteile erfolgt ohne Wertausgleich.

3./ a./ Alle Wohnungseigentümer stimmen bereits hiemit einer künftigen Teilung der Wohnung Top 1 (1/4), die aus Räumlichkeiten in zwei Etagen inklusive einem großen Stiegenhaus besteht und nicht an das allgemeine Stiegenhaus und den Lift angeschlossen ist, zu.

b./ Alle Wohnungseigentümer kommen überein, dass die Wohnungseigentumsobjekte zu Wohnungs- und Bürozwecke genutzt werden können, die Wohnungseigentumseinheit Top 1 (1/4), die über einen gesonderten Zugang verfügt, auch als Arztordination oder für einen ähnlichen Verwendungszweck.

c./ Vereinbarungsgemäß wurde jedem Wohnungseigentümer, der alleine oder gemeinsam mit einem weiteren Wohnungseigentümer über ein Wohnungseigentumsobjekt verfügt, das Wohnungseigentum an einem Kfz-Abstellplatz zugeordnet.

III. AUFWENDUNGEN

1./ Die Vertragsparteien vereinbaren im Sinne des § 32 WEG 2002, dass sämtliche Aufwendungen hinsichtlich dieser Liegenschaft einschließlich der Beiträge zur Rücklage von den Wohnungseigentümern nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile bei Ende der Abrechnungsperiode zu tragen sind.

2./ Die Wohnungseigentümer verpflichten sich zur Bildung einer Rücklage, wobei bei der ersten Hausversammlung die Höhe des von der Hausverwaltung dafür einzubehaltenden Betrages festzusetzen sein wird.

3./ a./ Gemäß § 32 Abs. 2 WEG vereinbaren die Vertragsparteien betreffend Aufzug eine abweichende Abrechnungseinheit.

Im Gebäude auf der gegenständlichen Liegenschaft befindet sich eine Aufzugsanlage, die von der Wohnung Top 1 nicht benutzt werden kann.

Die letztgenannte Wohnung hat keinen Zugang zu jenem Stiegenhaus, wo sich der Lift befindet.

Die Kosten werden daher auf alle Wohnungseigentumseinheiten mit Ausnahme dieser Wohnungseigentumseinheit Top 1 (1/4) aufgeteilt.

Diese abweichende Abrechnungseinheit bezieht sich sowohl auf die Betriebskosten als auch auf die sonstigen Aufwendungen (insbesondere Kosten der Erhaltung und Verbesserung des Liftes), sofern sie der abweichenden Abrechnungseinheit zugeordnet werden können.

b./ Weiters wird gemäß § 32 Abs. 2 WEG vereinbart, dass die Wohnung Top 1 (1/4) nicht zu belasten ist mit Reinigungskosten für die Stiegen- und Gangreinigung des allgemeinen Stiegenhauses, zu dem diese Wohnung keinen Zugang hat.

Die entsprechenden Kosten werden sohin allen Wohnungseigentumseinheiten ohne Top 1 (1/4) vorgeschrieben.

4./ Innerhalb der Abrechnungseinheiten erfolgt die Aufteilung jeweils nach dem gesetzlichen Verteilungsschlüssel (anteiliger Nutzwert).

5./ Gemäß § 32 Abs. 2 WEG vereinbaren die Vertragspartner, dass die gesonderten Abrechnungseinheiten „Aufzug“ und „Stiegenhausreinigung“ jeweils eine eigene Abstimmungseinheit (abweichende Abstimmungseinheit gemäß § 32 Abs. 2 WEG) bilden.

6./ Die gemäß den vorstehenden Ausführungen in diesem Vertragspunkt schriftlich von allen Wohnungseigentümern vereinbarten Regelungen über abweichende Aufteilungsschlüssel sowie über von der Liegenschaft abweichende Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten sind gemäß § 32 Abs. 8 WEG im Grundbuch ersichtlich zu machen.

IV. EIDESSTÄTTIGE ERKLÄRUNG

Sämtliche Vertragsparteien erklären an Eides Statt, österreichische Staatsbürger und Deviseninländer zu sein.

V. GRUNDBUCHSERKLÄRUNG

Sohin erteilen die Vertragsparteien ihre ausdrückliche Einwilligung und Zustimmung, dass aufgrund dieses Vertrages ob der Liegenschaft EZ 65 des Grundbuches der Katastralgemeinde 04002 Baden, Gerichtsbezirk Baden, mit den Grundstücken 219/1 Baufläche (begrünt), 219/6 Baufläche (begrünt) und .649 Baufläche (Gebäude), Christalniggasse 7, nachstehende grundbücherliche Eintragungen vorgenommen werden können, und zwar

- 1./ im Gutsbestandsblatt die Ersichtlichmachung der Aufschrift „Wohnungseigentum“, die Ersichtlichmachung der im Vertragspunkt III./ enthaltenen abweichenden Vereinbarungen gemäß § 32 WEG sowie der Gemeinschaftsordnung gemäß Vertragspunkt III./
- 2./ im Eigentumsblatt die Einverleibung des berechtigten Eigentumsrechtes für die in der Tabelle in Spalte 1 genannten Personen zu den in Spalte 3 genannten

Anteilen und das mit diesen Anteilen verbundene Wohnungseigentum an den in Spalte 4 bezeichneten Wohnungseigentumseinheiten und Teilen der Liegenschaft;

VI. TABELLE

Lfd. Nr.	1./ Name	2./ Miteigentum im Grundbuch	3./ Anteile neu zu 740- Anteilen	4./ Wohnung bzw. Abstellplatz
1	~~Richard J.M. Felsinger~~	insgesamt 693/1.000	225/740	Top 1 (1/4)
2	~~Richard J.M. Felsinger~~	insgesamt 693/1.000	125/740	Top 2 (2/3)
3	~~Richard J.M. Felsinger~~	insgesamt 693/1.000	61/740	Top 3 (5)
4	~~Richard J.M. Felsinger~~	insgesamt 693/1.000	88/740	Top 4 (6)
5	~~Eveline Stiefel~~	66/1.000	44/740	Top 5 (7)
6	~~Karin Christiana und Martina~~	je 291/6.000	je 72/1.480	Top 6 (8)
7	~~Elisabeth~~	72/1.000	53/740	Top 7 (9a)

8	~~Dr. Faller~~ ~~Asini~~	72/1.000	54/740	Top 8 (9b)
9	x		2/740	KFZ 1
10	x		2/740	KFZ 2
11	x		2/740	KFZ 4
12	x		2/740	KFZ 5
13	x		2/740	KFZ 6
14	~~Elisabeth~~		2/740	KFZ 7
15	~~Stefanie Stofely~~		2/740	KFZ 8
16	~~Karin~~ ~~Martina~~		2/740	KFZ 9
17	~~Agathe~~		2/740	KFZ 10

VII. VOLLMACHT

1./ Die Vertragsparteien ermächtigen und bevollmächtigen hiemit Herrn Dr. Martin Schober, Rechtsanwalt, 2700 Wiener Neustadt, Hauptplatz 11, in ihrem Namen sämtliche Anträge zu stellen und Maßnahmen zu setzen, die zur Einverleibung des Wohnungseigentums der Vertragsparteien erforderlich sind und, soweit dies dazu notwendig sein sollte, auch Vertragsänderungen vorzunehmen, die den wirtschaftlichen Inhalt des Vertrages nicht verändern, dies sowohl in einfacher wie auch in notarieller Form.

2./ Die in der Natur der Miteigentumsgemeinschaft ins Eigentum und zur Nutzung übergebene Liegenschaftsfläche stimmt mit dem Grundbuchsstand und den Katasterplänen nicht überein.

Ausgehend vom Grundbuchsstand fehlt der Wohnungseigentumsgemeinschaft ein von der Straße aus zum Grundstück hin gesehen Liegenschaftsstreifen auf der linken Seite, beinhaltend den gesamten Zugang von der Straße zum dort gelegenen Stiegenhaus mit Lift.

Alle Vertragsparteien erklären, dass ihnen ihr Objekt vom Verkäufer inklusive diesem Liegenschaftsstreifen verkauft wurde und beauftragen und bevollmächtigen Dr. Martin Schober sie dahingehend zu vertreten, dass sie vom Verkäufer Eigentum auch an diesem Grundstücksstreifen eingeräumt erhalten.

VIII. KOSTEN, STEUERN UND GEBÜHREN

Sämtliche mit der Errichtung dieses Vertrages verbundenen Rechtsanwaltskosten trägt Herr Senator Kommerzialrat Richard J.M. Felsing.

Sämtliche Steuern und Gebühren sowie Beglaubigungskosten werden von den Vertragsparteien nach Maßgabe ihrer Miteigentumsanteile getragen.

IX. RECHTSNACHFOLGER

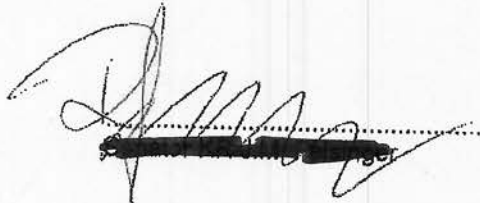
Die Vertragspartner verpflichten sich, die Regelungen dieses Vertrages auf ihre Rechtsnachfolger zu überbinden und ihre Rechtsnachfolger zu verpflichten, auch

ihrerseits die Regelungen dieses Vertrages auf Rechtsnachfolger weiterzuüberbinden und so fort.

X. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- 1./ Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages sind nur dann rechtswirksam, wenn sie in Schriftform erfolgen und von sämtlichen Vertragsparteien unterfertigt sind. Auch die Vereinbarung von Schriftformerfordernis abzugehen, bedarf der Schriftform.
- 2./ Soweit Bestimmungen dieses Vertrages ungültig sein sollten, werden die Vertragsparteien Regelungen treffen, die den ungültigen Bestimmungen weitestgehend entsprechen und einen möglichst ähnlichen wirtschaftlichen Zweck erfüllen.
- 3./ Dieser Wohnungseigentumsvertrag wird in einer Ausfertigung errichtet, welche in Verwahrung von Senator KR Richard Felsinger gelangt. Sämtliche andere Vertragsparteien erhalten je eine Kopie und sind berechtigt, jederzeit auf ihre Kosten vidimierte Kopien des Vertrages herzustellen bzw. herstellen zu lassen.

Wiener Neustadt, am 30. 11. 2007



Wien, am 12.11.2007

Elise Berchard

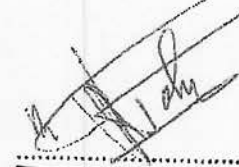
Elise Berchard 18.03.43

Wien, am 03. MRZ. 2008

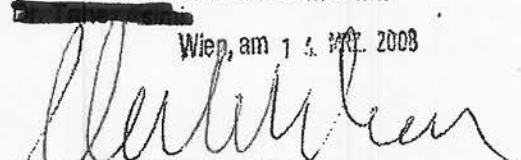
Marin Christen

Marin Christen

Wiener Neustadt, am 10. 12. 2007



Wien, am 1. 1. MRZ. 2008



Richard Felsinger

Wiener Neustadt, am 13. 12. 2007



BUNDESDENMALAMT

HOFBURG · 1010 WIEN
 SCHWEIZERHOF, SÄULENSTIEGE
 TELEPHON 52 55 21, 52 55 22
 52 41 51, 52 41 81

Zl. 5666/1/87

BITTE IN DER ANTWORT DIE
 VORSTEHENDE SAHL ANZUFÜHREN

NEUE TELEFONNUMMER:
 53 4 15 · 0 oder DW

Baden, Niederösterreich;
 Christalniggasse 7.
 Stellung unter Denkmalschutz

B e s c h e i d

Das Bundesdenkmalamt hat entschieden:

S p r u c h

Es wird festgestellt, daß die Erhaltung der Villa in Baden, Christalniggasse 7, Ger. und Verw. Bez. Baden, Niederösterreich Bp. 649, Gp. 219/6, EZ 65, KG Baden, gemäß §§ 1 und 3 des Bundesgesetzes vom 25. September 1923, BGBl. Nr. 533/23 (Denkmalschutzgesetz), in der derzeit geltenden Fassung, im öffentlichen Interesse gelegen ist.

Eine allfällige Vorstellung gegen diesen Bescheid hat gemäß § 57 Abs. 2 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1950 keine aufschiebende Wirkung.

B e g r ü n d u n g

Das beschriebene Objekt ist Eigentum der Industrie-Bau-Gesellschaft m.b.H., 2500 Baden, Wienerstraße 91 und zeichnet sich durch folgende Eigenschaften aus:

Die Villa wurde 1901 erbaut und über annähernd rechteckigen Grundriß errichtet, wobei die mittlere Fensterachse straßenseitig risalitartig vorspringt und die südwestliche Ecke abgerundet ist (sie enthält das 2. Stiegenhaus, die Hauptstiege ist der Südost-Ecke in Verbindung mit der sogenannten "Unterfahrt" situiert). Der wuchtige Baukörper mit Kellergeschoß und zwei Obergeschossen wird von einem Mansardendach mit Gaupen bekrönt. Fassadeninstrumentierung durch profilierte Fensterumrahmungen, Verdachungen in Segmentbogenform, Stuckornamentik sowie durch die Putzgliederung (Pilasterformen, Felderteilung), deren Wechselspiel aus glatten und rauen Flächen die Fassade belebt.

Inneres: Im Zugangsbereich und in einem großen Teil der Räume ist die ursprüngliche Wand- bzw. Deckendekoration (Vertäfelungen, stukkierte Rahmen, Profilleisten etc.) noch erhalten.

Das Bauwerk repräsentiert ein markantes Beispiel der Villenarchitektur des beginnenden 20. Jahrhunderts in Baden, seine historische, künstlerische und kulturelle

Bedeutung rechtfertigen ein öffentliches Interesse an der Erhaltung.

Die geschilderten Eigenschaften wurden durch ein Organ des Bundesdenkmalamtes an Ort und Stelle erhoben und im Bundesdenkmalamt überprüft.

Der Bescheid wurde ohne vorausgegangenes Ermittlungsverfahren erlassen, da es sich im Sinne des § 57 Abs. 1 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1950 um eine unaufschiebbare Maßnahme wegen Gefahr im Verzuge handelt. Diese Annahme stützt sich darauf, daß laut Mitteilung des Bauamtes das an sich intakte Objekt abgebrochen werden soll.

Daß eine allfällige Vorstellung gegen diesen Bescheid keine aufschiebende Wirkung hat, ist im Gesetz begründet.

Es war daher wie im Spruche zu entscheiden. Damit ist im Sinne des dort zitierten Gesetzes das in Rede stehende Objekt unter Denkmalschutz gestellt.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen beim Bundesdenkmalamt Vorstellung erhoben werden.

Ergeht an:

- a) die Industrie-Bau-Gesellschaft m.b.H., Wienerstraße 91, 2500 Baden.
- b) den Landeshauptmann von Niederösterreich, z.Hdn. Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, Herrngasse 11-13, 1014 Wien.
- c) den Bürgermeister von 2500 Baden.

In Abschrift an:

- 1) das Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, Abt. R/2, Operngasse 21, 1041 Wien.
- 2) das Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, Abt. III/2, Herrngasse 11-13, 1014 Wien.
- 3) die Bezirkshauptmannschaft 2500 Baden.

Wien, am 19. Mai 1987

Der Präsident:

Sailer

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:

