

ANHANG

UNTERLAGEN ZU EZ 1847

EINHEITSWERTBESCHEID

Mitteilung gemäß § 194 Abs 4 BAO

Bescheiddatum: 18. April 2020

ab 1. Jänner 2017

EWAZ 16/004-8-4451/6

Alleineigentum (siehe Liste der Miteigentümer)

Zustellung an:

z.H. Zollner Martina
Hauptstraße 155/Haus 23
2391 Kaltenleutgeben
Österreich

Betreff:

Katastralgemeinde: Oberwaltersdorf

Einlagezahl: 1847 GStNr. 983/6

Liste der Grundstücke siehe Anhang B

Lageadresse: 2522, Grundfeldsee 

Handwritten blue notes:
 3422 → 344 (15)
 63
 0
 (with checkmarks)

Fortschreibungsveranlagung und Änderung der Abgabepflicht

Für den im Betreff angeführten Grundbesitz wurde festgestellt:

- | | |
|--|-----------------------|
| • Grundstückshauptgruppe: | unbebautes Grundstück |
| • Errechneter Einheitswert: | 17.600,00 Euro |
| • gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhter Einheitswert: | 23.700,00 Euro |
| • Die Zurechnung ist dem Anhang A zu entnehmen. | |

Grundsteuermessbescheid zum 1. Jänner 2017**Fortschreibungsveranlagung und Änderung der Abgabepflicht**

Für den im Betreff angeführten (nach bundesgesetzlichen Vorschriften nicht grundsteuerbefreiten Teil des) Grundbesitz(es) und den (die) im Anhang A angeführten Eigentümer (Miteigentümer) wird auf Grund des Grundsteuergesetzes 1955 in der geltenden Fassung der **Grundsteuermessbetrag** festgesetzt mit:

43,75 Euro**Anhang A: Liste der Miteigentümer**

Name	geboren	Anteil	Kennzeichen
D.E.I.N. Haus mit Grund GmbH		1/1	1)

Kennzeichen:

1) Der Anteil ist von der Änderung der Abgabepflicht betroffen.

2) Anteil von der Grundsteuer befreit

3) Anteil ist von der Änderung der Abgabepflicht betroffen und von der Grundsteuer befreit

Anhang B: Liste der bewerteten Grundstücke

Katastralgemeinde 4105 Oberwaltersdorf

GStNr.	Fläche (m ²)	GB-Nr	Einlagezahl
983/6	811	4105	1847

ABGABENRÜCKSTÄNDE

WASSERLEITUNGSVERBAND

**AW: Gerichtsauftrag zur Verkehrswertermittlung
Oberwaltersdorf - Grundfeldsee 3 (EZZ 1847, 1818 und 1815)**

Von: "Gebühren Allgemein" <gebuehren@wlv-voeslau.at>
An: "Regina Hemmer- Halbwidl" <regina.hemmer-halbwidl@gmx.at>
Datum: 27.06.2024 13:43:17

Sehr geehrte Damen und Herren!

Für die Liegenschaft Oberwaltersdorf EZ 1847 ist kein Saldo offen.

Mit freundlichen Grüßen

Christine Metz

Wasserleitungsverband der Triestingtal- und Südbahngemeinden

Gebührenverrechnung

Badnerstraße 88/EG 01, A-2540 Bad Vöslau

Tel. +43 (2252) 76273 DW14, Fax +43 (2252) 7616744

c.metz@wlv-voeslau.at

www.wlv-voeslau.at

ABFALLWIRTSCHAFTSVERBAND

**AW: Gerichtsauftrag zur Verkehrswertermittlung
Oberwaltersdorf - Grundfeldsee 3 (EZ 1847, 1818 und 1815)**

Von: "Denise Schmid" <d.schmid@gvabaden.at>
An: "regina.hemmer-halbwidl@gmx.at" <regina.hemmer-halbwidl@gmx.at>
Datum: 27.06.2024 11:36:44

Sehr geehrte Frau Hemmer-Halbwidl,

im Bereich Abfallwirtschaftsgebühr gibt es in Oberwaltersdorf, Grundfeldsee 3 per heutigen Tag keinen Rückstand oder offene Forderungen.

Mit freundlichen Grüßen

Denise Schmid

Abt. Abfallwirtschaft

GVA-Baden

Schulweg 6

2441 Mitterndorf/Fischa

Tel: 02234-74 155

Fax: 02234-74 155-4

mail: d.schmid@gvabaden.at

web: www.gvabaden.at

GEMEINDEABGABEN - GRUNDSTEUER

Homepage: www.oberwaltersdorf.at UID: ATU16234304
E-Mail: buchhaltung@oberwaltersdorf.gv.at
Telefon: 02253/61000 DW 107
Fax: 02253/61000 DW 150

Marktgemeinde Oberwaltersdorf
Kulturstraße 1, 2522 Oberwaltersdorf
UID: ATU16234304

Kontoblatt Kunde

Person: 820, LIFESTYLE Immo & Bau GmbH FN 495144d, Hannersdorf 252, 7473 Hannersdorf										Jahr: 2024
Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
24/	13/1	rw/706	01.01.2024	13.09.2023	Bundesgebühren STVO-32/2023	3,90		3,90		
					Re-Nr.: 0 8444 1					
24/	13/1	rw/706	01.01.2024	13.09.2023	Bundesgebühren STVO-32/2023	14,30		14,30		
					Re-Nr.: 0 8444 1					
24/	14/1	rw/706	01.01.2024	13.09.2023	Verwaltungsabgabe STVO-32/2023	51,50		51,50		
					Re-Nr.: 0 8444 1					
24/	590/1	rw/706	01.01.2024	02.10.2023	MAHNGEBÜHR 1. Mahnung	3,00		3,00		
8/	60/1	rw/706	01.01.2024	15.11.2023	GRUNDSTEUER B 4. Quartal 2023	105,44		105,44		
15/	60/1	rw/706	01.01.2024	15.11.2023	GRUNDSTEUER B 4. Quartal 2023	54,69		54,69		
8/	590/1	rw/706	01.01.2024	08.01.2024	MAHNGEBÜHR 1. Mahnung	3,00		3,00		
					Summe Beleg rw/706	235,83		235,83		
8/	60/1	sa/109	25.01.2024	15.02.2024	GRUNDSTEUER B 1. Quartal 2024	105,44		105,44		
15/	60/1	sa/109	25.01.2024	15.02.2024	GRUNDSTEUER B 1. Quartal 2024	54,69		54,69		
					Summe Beleg sa/109	160,13		160,13		
					Summe Monat 01/2024	395,96		395,96		
8/	60/1	sa/739	18.04.2024	15.05.2024	GRUNDSTEUER B 2. Quartal 2024	105,44		105,44		
15/	60/1	sa/739	18.04.2024	15.05.2024	GRUNDSTEUER B 2. Quartal 2024	54,69		54,69		
					Summe Beleg sa/739	160,13		160,13		
1/	998/1	sa/2024018	29.04.2024	29.04.2024	Exekution Pauschalgebühren 18E 166/24d	73,50		73,50		
1/	999/1	sa/2024018	29.04.2024	29.04.2024	Exekution Antragskosten 18E 166/24d	15,00		15,00		
					Summe Beleg sa/2024018	88,50		88,50		
					Summe Monat 04/2024	248,63		248,63		
8/	590/1	sa/1108	03.06.2024	21.06.2024	MAHNGEBÜHR 1. Mahnung	3,00		3,00		
					Summe Beleg sa/1108	3,00		3,00		
					Summe Monat 06/2024	3,00		3,00		
Gesamt						Anfangsstand	Zahlung	Saldo	Offen	
Angezeigte Buchungen						235,83	411,76	647,59	647,59	
Konto						235,83	411,76	647,59	647,59	

Erstellt am 27.06.2024 10:49:33 von Maria Dardak

Seite 1 von 1

GEMEINDEABWASSERVERBAND TRUMAU-SCHÖNAU

Beim Gemeindeabwasserverband Trumau-Schönau sind laut telefonischer Auskunft (Telefonat mit Herrn Gerald Wasinger am 3.7.2024) per Juni 2024 noch keine Kanalgebühren vorgeschrieben worden, da diese erst nach Übermittlung einer Fertigstellungsanzeige durch die Gemeinde berechnet und bescheidmäßig vorgeschrieben werden. Die Kanalanschlussgebühren sowie laufende Kanalgebühren ab Fertigstellungsmeldung in unbekannter Höhe sind somit noch zu begleichen.

NATURGEFAHRENÜBERSICHT

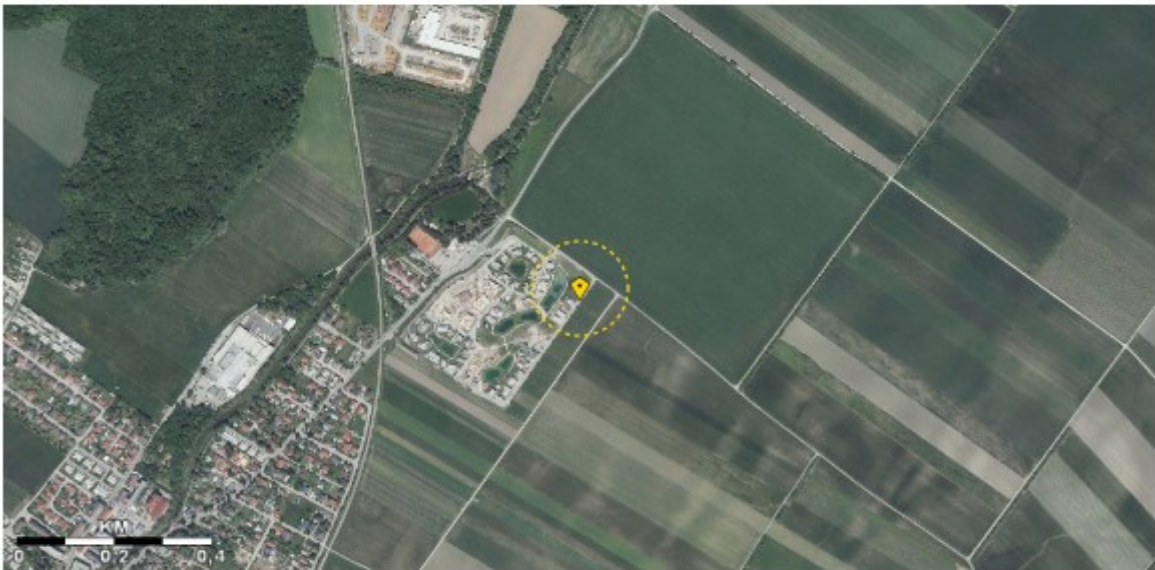
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

 Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Regionen und Wasserwirtschaft

HORA-Pass

Adresse: Grundfeldsee 3 Haus 1, 2522 Oberwaltersdorf
 Seehöhe: 207 m
 Auswerteradius: 100 m
 Geogr. Koordinaten: 47,98448° N | 16,33905° O

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



Naturgefahr:		Gefährdung:
Hochwasser		mittel
Lawinen		keine Daten
Erdbeben		mittel
Rutschungen		niedrig
Windspitzen		mittel
Blitzdichte		niedrig
Hagel		hoch
Schneelast		niedrig

Legende und weiterführende Informationen

Hochwasser

-  Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
-  Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
-  Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich

Erdbeben¹

-  Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
-  Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
-  Zone 2: (Grad VI) mittlere Gebäudeschäden
-  Zone 1: (Grad V) leichte Gebäudeschäden
-  Zone 0: (Grad I-IV) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden

Windspitzen [km/h]

-  > 190
-  180 - 189
-  170 - 179
-  160 - 169
-  150 - 159
-  140 - 149
-  130 - 139
-  120 - 129
-  110 - 119
-  100 - 109
-  90 - 99
-  80 - 89
-  70 - 79
-  60 - 69
-  50 - 59
-  40 - 49
-  < 40

Lawinen

-  Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
-  Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich

Rutschungen

-  mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
-  geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
-  keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen

Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]

-  ≥ 5,0
-  ≥ 4,0 - 5,0
-  ≥ 3,0 - 4,0
-  ≥ 2,0 - 3,0
-  ≥ 1,0 - 2,0
-  < 1,0

Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich

-  > 5 cm
-  > 4 cm - ≤ 5 cm
-  > 3 cm - ≤ 4 cm
-  ≤ 3 cm

Schneelast² [kN/m²]

-  > 10,0
-  > 8,0 - ≤ 10,0
-  > 6,0 - ≤ 8,0
-  > 5,0 - ≤ 6,0
-  > 4,0 - ≤ 5,0
-  > 3,0 - ≤ 4,0
-  > 2,5 - ≤ 3,0
-  > 2,0 - ≤ 2,5
-  > 1,5 - ≤ 2,0
-  > 1,0 - ≤ 1,5
-  ≤ 1,0

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

 Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

Disclaimer und Haftungsausschluss:

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BML lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

MAG. JÜRGEN PAYER & PARTNER
RECHTSANWÄLTE GMBH

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen zwischen den Miteigentümern

der Liegenschaft **KATASTRALGEMEINDE 04105 Oberwaltersdorf EINLAGEZAHL 1847**

Grundfeldsee 3, 2522 Oberwaltersdorf

1.

VERTRAGSGEGENSTAND / SACH- und RECHTSLAGE

Die **LIFESTYLE Immo & Bau GmbH, FN 495144d**, Miteigentümerin der Liegenschaft EZ 1847, Katastralgemeinde 04105 Oberwaltersdorf, Bezirksgericht Baden, Grundfeldsee 3, 2522 Oberwaltersdorf, und **Christian Ilzer, geb. 21.10.1977**, welcher mit Kaufvertrag vom 13.5.2023 mit der LIFESTYLE Immo & Bau GmbH, FN 495144d, Miteigentümer auf oben genannter Liegenschaft wurde, begründen auf dieser gemäß den untenstehenden Bestimmungen Wohnungseigentum.

Die Nutzwertfestsetzung für die im Punkt 1. genannte Liegenschaft ist durch das Nutzwertgutachten vom 12.06.2023 des staatlich befugten und beeideten Ziviltechnikers Arch. Dipl. Ing. Johann Kaiser MA, MBA, MSc, erfolgt; es wurden die in der Spalte 3 des Punktes 4. des gegenständlichen Vertrages festgehaltenen Nutzwerte festgesetzt. Die in der Nutzwertberechnung angeführten Regelnutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei als Regelnutzwert pro m² der Wert 1,00 (Regelnutzwert pro m²) als Bezugsbasis dient.

Die Begründung des Wohnungseigentums erfolgt aufgrund des oben genannten Nutzwertgutachtens, welches den Vertragsparteien spätestens mit Unterfertigung dieses Vertrages bekannt ist und dem Gericht gemeinsam mit dem gegenständlichen Wohnungseigentumsvertrag als Grundlage für die Begründung des Wohnungseigentums ob der gegenständlichen Liegenschaft vorgelegt wird. Die in Punkt 4. des gegenständlichen Vertrages in Spalte 3 festgehaltenen Liegenschaftsanteile entsprechen den Nutzwerten dieses Nutzwertgutachtens. Es errechnet sich eine Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile von 393.

Gemäß des für die vertragsgegenständliche Liegenschaft errichteten Gutachtens nach § 6 WEG 2002 des staatlich befugten und beeideten Ziviltechnikers Arch. Dipl. Ing. Johann Kaiser MA, MBA, MSc befinden sich auf der vertragsgegenständlichen Liegenschaft 2 Wohnungen. An diesen dargestellten Objekten wird Wohnungseigentum begründet.

2. **BERICHTIGUNG der MITEIGENTUMSANTEILE und WOHNUNGSEIGENTUMSBEGRÜNDUNG**

Die Vertragsteile passen daher ihre Miteigentumsanteile der im Punkt 1. des vorliegenden Vertrages näher bezeichneten Nutzwertfeststellung unentgeltlich an und räumen einander wechselseitig das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung – sohin das Wohnungseigentumsrecht im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 (WEG 2002) - über die in der Spalte 1 des Punktes 4. des gegenständlichen Vertrages genannten Einheiten gem. § 2 Abs. 1 WEG nach Maßgabe der in der Tabelle in der Spalte 3 angeführten Aufstellung ein, dass hierdurch ein mit dem Miteigentumsanteil untrennbar verbundenes, gegen Dritte wirksames Recht, das Wohnungseigentum begründet wird, dessen Gegenstand die ausschließliche Verfügung über die in der Spalte 1 genannten Einheit durch den in der Spalte 2 bezeichneten Wohnungseigentümer darstellt.

Die Vertragsteile erklären, dass sie wechselseitig unentgeltlich jene Miteigentumsanteile an der im Punkt 1. näher bezeichneten Liegenschaft übergeben bzw. übernommen haben, die notwendig sind, damit jeder Vertragspartei als Wohnungseigentümer der nach der Berechnung der Nutzwerte zur Begründung ihres Wohnungseigentums erforderliche Mindestanteil gemäß der Spalte 3 der Tabelle im Punkt 4. zukommt. Die Vertragsteile erklären ferner wechselseitig diese vorher berichtigten Miteigentumsanteile gemäß der Tabelle im Punkt 4., Spalte 3, vor Unterfertigung des Wohnungseigentumsvertrages, sohin bereits vor dem 10.08.2023, übergeben und übernommen zu haben und sämtliche diesbezüglichen Verwaltungshandlungen vorgenommen zu haben. Hiermit sind bereits vor der Unterfertigung sämtliche Rechte und Nutzungen, sowie die Lasten, die mit diesen Anteilen verbunden sind, wechselseitig übergegangen, ebenso wie Gefahr, Schaden und Zufall.

Sämtliche Vertragsteile stellen fest, dass die in der Tabelle des Punkt 4., Spalte 3, angeführten Mindestanteile dem Verhältnis des Nutzwertes der jeweiligen Wohnungseigentumseinheit zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungen oder sonstigen Räumlichkeiten auf dieser Liegenschaft entsprechen.

3. **UMFANG DES WOHNUNGSEIGENTUMS**

Das Wohnungseigentum umfasst die folgenden Teile:

- die Gesamtfläche der im Wohnungseigentum stehenden Räume, einschließlich der zugeordneten überdachten Vorplätzen, Gärten, Vorgärten, Balkone und Terrassen, jeweils samt Wand- und Deckenverputz, Tapeten bzw. Malerei, Fliesen und Fußbodenbelägen einschließlich deren notwendigen Unterkonstruktionen sowie die Beläge der Terrassen; Loggien bzw. Balkone samt der dazugehörenden Abflüsse, jedoch nicht die darunter liegenden Deckenkonstruktionen, Isolierungen, Leitungen und tragenden Teile der Wände und Decken,
- die Innen- und Außenseiten der Fenster samt Verglasung und Fensterstöcken;
- die Portale und Eingangstüren zu den Wohnungseigentumsobjekten, weiters die innerhalb dieser Objekte vorhandenen Türen samt Beschlägen, Fenstern und Türstöcken sowie die Innen- und Außenseiten der Terrassentüren;
- Zwischenwände, die ohne Beeinträchtigung der Rechte einer Vertragspartei oder eines Dritten, dem die Vertragspartei die gänzliche oder teilweise Nutzung eines Wohnungseigentumsobjekts überlassen hat, und ohne Beeinträchtigung der gemeinsamen Teile des Hauses, insbesondere ohne Gefährdung der Standfestigkeit, entfernt oder versetzt werden können;

- die Beschattungseinrichtungen auf Terrassen, Balkonen bzw. in dem Eigengarten, wie Markisen und Jalousien, auch an den Außenseiten der Fensterflächen;
- Windfang, Außenpodest;
- die innerhalb der Wohnungseigentumsobjekte eingebauten Einrichtungsgegenstände und Beheizungs- und sanitären Anlagen samt Zentralheizkörper;
- Zu- und Ableitungen aller Art, die ausschließlich für die Wohnungseigentumsobjekte bestimmt sind, bis zu den Hauptsträngen, insbesondere für Strom, Gas, Wasser (Trink-, Gebrauchs- und Abwasser), für den Betrieb der Heizung, Zu- und Abluft, Telefon und Kabelfernsehen, sowie
- die dazugehörigen Zähler und Messeinrichtungen, auch wenn sie nicht im Eigentum eines Versorgungsbetriebes stehen;
- die Klingelvorrichtungen, Gegensprechanlagen und sonstigen Schwachstromanlagen von der Grenze der Wohnungseigentumsobjekte an;
- sämtliche Parkflächen (je zwei Parkflächen pro Haus) samt Zufahrten;
- die Zaunanlagen des Eigengartens.

Die Vertragsteile erklären, alle Teile der gemeinsamen Liegenschaft ausdrücklich so zu widmen, wie sie im unter Punkt 1. festgehaltenen Gutachten sowie in diesem Vertrag hinsichtlich ihrer Nutzung detailliert berechnet, beschrieben und bezeichnet sind. Die Vertragsteile nehmen zur Kenntnis, dass nachträgliche Widmungsänderungen nur mit Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer möglich und zulässig sind.

Festgehalten wird, dass die kurzfristige Vermietung unter drei Monaten (etwa über Buchungsplattformen wie Airbnb und dergleichen) sowie die Nutzung der Wohnungseigentumsobjekte zum Betrieb einer Arztpraxis (Ordination) oder der Ausübung einer sonstigen heilberuflichen Tätigkeit, nicht gestattet sind. Die Ausübung jeglicher Form der Prostitution, des Glückspiels und dergleichen sowie auch die bloße Duldung des Wohnungseigentümers bei Überlassung an Dritte ist untersagt.

4.

AUFSTELLUNG DER ANTEILE

Spalte 1 Top Nummer	Spalte 2 Eigentümer, Adresse, Firmenname	Spalte 3, zukünftige Mindestanteile lt. neuer Nutzwertfeststellung
Wohnung Top 01	LIFESTYLE Immo & Bau GmbH, FN 495144d Hannersdorf 252, 7473 Hannersdorf	200/393
Wohnung Top 02	Christian Ilzer, geb. 21.10.1977 Brühler Straße 73/5/9, 2340 Mödling	193/393

5.

AUFWENDUNGEN FÜR DIE LIEGENSCHAFT

5.1 Jeder Wohnungseigentümer hat alle Aufwendungen, zum Beispiel die Kosten der Instandhaltung, der Erneuerung, des Betriebes, der Reparatur und der Versicherung des ihm zur ausschließlichen Nutzung überlassenen Wohnungseigentumsobjektes selbst zu tragen. Somit verzichten die Vertragsparteien bereits heute unwiderruflich darauf von den anderen

Wohnungseigentümern Beiträge zu den Kosten der Erhaltung, Reparatur, Erneuerung der Substanz für die jeweiligen im Wohnungseigentum stehenden Wohnungseigentumseinheiten etc zu fordern, somit bei der Beurteilung der Frage, wer die Kosten zu tragen hat, ab Bezug so zu behandeln, als ob es Haushälften auf einer einzelnen Liegenschaft, die jeweils im Alleineigentum (oder im Hälfteigentum gem § 13 WEG 2002) des jeweiligen Wohnungseigentümers stehen, wären. Dies gilt insbesondere auch für die allgemeinen Teile der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte, zum Beispiel für die Instandhaltung von Fenstern, Türen, Fassaden, Dach, Elektro- und Sanitärinstallationen, Unter- und Oberputz, Gartenanlage, Zäune etc. Die einzelnen Wohnungseigentümer verpflichten sich iSd § 16 Abs 3 WEG 2002 rechtzeitig die notwendigen Instandsetzungs- und/oder Erhaltungsarbeiten der in diesem Punkt angeführten allgemeinen Teile auf ihre Kosten durchzuführen. Sollten die notwendigen Instandsetzungs- und/oder Erhaltungsarbeiten von dem jeweiligen Wohnungseigentümer nicht binnen angemessener Frist erfolgen, so kann die Eigentümergemeinschaft die entsprechenden Arbeiten auf Kosten des jeweiligen Wohnungseigentümers durchführen. Die gesetzliche Mitwirkungsbefugnis verbleibt zum Zwecke der ordnungsgemäßen Erhaltung der Liegenschaft sohin bei der Eigentümergemeinschaft.

Die übrigen sonstigen liegenschaftsbezogenen Kosten, die nicht eindeutig einem bestimmten Wohnungseigentumsobjekt (bzw. Miteigentümer) können, wie insbesondere Grundsteuer, Beleuchtung und Schneeräumung der Allgemeinflächen, öffentliche Gehsteige, etwaiger Baumschnitt und gärtnerische Pflege der Allgemeinbereiche, Kosten der Versicherungen, Zu- und Ableitung von Kanal, Strom oder anderer Versorgungsleitungen, etc. werden von allen Vertragsparteien entsprechend dem gesetzlichen Normschlüssel im Sinne § 28 IVm § 32 WEG 2002 getragen.

5.2 Die Vertragsparteien vereinbaren weiters, dass bauliche Veränderungen im Inneren der einzelnen zur ausschließlichen Nutzung überlassenen Objekte auch ohne Einholung der Zustimmung aller übrigen Wohnungseigentümer vorgenommen werden dürfen, sofern die Substanz der einzelnen Wohnungseigentumseinheiten nicht beeinträchtigt wird und die übrigen Wohnungseigentümer hinsichtlich aller aus der Bauführung erwachsenden Nachteile schad- und klaglos gehalten werden. Sämtliche Wohnungseigentümer erteilen bereits jetzt wechselseitig und unwiderruflich Vollmacht und stimmen derartigen Maßnahmen für die Zukunft zu. Sollte es durch die Veränderung nach bereits erfolgter Begründung von Wohnungseigentum zu einer Änderung und somit Neufestsetzung der Nutzwerte kommen und der Wohnungseigentumsvertrag entsprechend geändert werden müssen, so verpflichtet sich derjenige, der die Veränderungen durchführt, dass die Veränderungen für die anderen Wohnungseigentümer zu keiner finanziellen oder sonstigen Mehrbelastung führen. Im Gegenzug verpflichten sich die Wohnungseigentümer, die erforderlichen Unterschriften zu leisten und Handlungen zu bewilligen. Den Wohnungseigentümern wird die Anbringung von einer Satellitenschüssel am eigenen Dach und von Markisen im Bereich der Terrassen gestattet. Gleiches gilt für die Errichtung eines Swimmingpools, sofern die Bebauungsdichte dadurch nicht überschritten wird. Technische Einrichtungen wie Klimaanlage, Alarmanlagen etc gehören zum technischen Standard und es wird die Montage derartiger Geräte einvernehmlich zugelassen. Es dürfen zu diesem Zweck auch am eigenen Wohnungseigentumsobjekt allgemeine Teile wie zum Beispiel die Außenmauer/Fassade/Dächer zum Abstellen/Anbringen von Klimasplitgeräten oder von Einheiten der Alarmanlagen in Anspruch genommen werden. Sämtliche dieser Maßnahmen haben durch Professionisten durchgeführt zu werden und es sind baurechtliche Normen (insbesondere betreffend die Lärmentwicklung) zu berücksichtigen und es sind derartige Anlagen nicht direkt vor Fenstern von Nachbarn zu installieren, sodass es zu keinen ungebührlichen Lärmbelästigungen kommen kann. Sämtliche Wohnungseigentümer haben sämtliche notwendigen Unterschriften unverzüglich zu leisten. Weiters hat bei Durchführung derartiger, in diesem Punkt angeführten, Maßnahmen auf das einheitliche Erscheinungsbild der Gesamtanlage Rücksicht genommen zu werden. Das Abstellen von Klimasplitgeräten hat so zu erfolgen, dass diese von außen nach Möglichkeit (von der Straße aus) nicht ersichtlich sind. Wenn für sonstige Anlagen behördliche Genehmigungen erforderlich sind, so ist grundsätzlich Veränderungen im gesetzlich zulässigen Ausmaß zuzustimmen. Wenn Reparaturen durchgeführt werden, verpflichten sich die Wohnungseigentümer für den Fall der Anbringung einer Markise und/oder einer Satellitenschüssel und/oder eines Klimasplitgerätes dazu, dass die Markisen und/oder einer Satellitenschüssel und/oder das Klimasplitgerät auf Kosten der

jeweiligen einzelnen Wohnungseigentümer demontiert und wieder montiert werden. Sämtliche Kosten der Anschaffung, Reparatur, Instandhaltung und Erhaltung dieser Markisen und/oder einer Satellitenschüssel und/oder eines Klimasplittergerätes und oder einer Alarmanlage etc. sind vom jeweiligen Wohnungseigentümer selbst zu tragen.

5.3 Alle verbrauchsabhängigen Kosten sind nach dem tatsächlichen Verbrauch abzurechnen, sofern Messeinrichtungen vorhanden sind.

5.4 Festgehalten wird, dass es keine allgemeinen Räumlichkeiten gibt. Der allgemeine Teil der Liegenschaft beschränkt sich (zumindest teilweise) auf die Zufahrt/den Zugang zur Liegenschaft.

5.5 Sämtliche Wohnungseigentümer sind verpflichtet, ihre Wohnungseigentumseinheiten bei derselben Versicherung ausreichend und mit demselben Deckungsumfang zu versichern, um allfällige Schadenabgrenzungsprobleme im wechselseitigen Interesse zu vermeiden. Darunter ist insbesondere die verpflichtende Gebäudebündelversicherung gemeint. Die Wohnungseigentümer haben gleichzeitig eine ausreichende Haushaltsversicherung abzuschließen.

5.6 Bei Reparaturen von Terrassen und/oder Balkonen sind Blumentröge, Einrichtungsgegenstände und dergleichen vom jeweiligen Wohnungseigentümer auf dessen Kosten für die Dauer der Reparatur zu entfernen. Nach der abgeschlossenen Reparatur kann der jeweilige Wohnungseigentümer die in diesem Punkt angeführten Gegenstände wieder auf seine Kosten dort abstellen.

5.7 Diejenigen Wohnungseigentümer, dürfen im Bereich ihrer Gartenfläche, unter der sich Räume befinden, keine Bäume (es sei denn in eigens dafür vorgesehenen Trögen aus Beton) anpflanzen, damit keine Schäden am darunterliegenden Mauerwerk entstehen kann; Sträucher dürfen nur dann angepflanzt werden, wenn es sich um Flachwurzler handelt bzw diese ebenfalls in eigens dafür vorgesehenen Trögen aus Beton angesetzt werden. Die Gärten und deren Beläge sind von deren Eigentümer auf eigene Kosten zu pflegen und zu erhalten.

5.8 Sollten einmal Bäume bzw Sträucher die Nutzung der Wohnungseigentumsobjekte, insbesondere von Terrassen, Balkonen und Stellplätzen beeinträchtigen und/oder die Sonneneinstrahlung im anderen Haus übergebührlich be- oder sogar verhindern, so hat der jeweilige Garteneigentümer baumkosmetische Maßnahmen, die zur Beseitigung der oben angeführten Missstände führen, auf seine Kosten zuzulassen. Die Bepflanzung der Gartenflächen ist so vorzunehmen, dass die Sicht und Lichtverhältnisse in den einzelnen Wohnungen nicht behindert werden.

5.9 Bei Wohnungseigentumsobjekten, die die einzige Zugangsmöglichkeit für die vom Rauchfangkehrer zu betreuenden Einrichtungen für seine und andere Wohnungseigentumsobjekte darstellt, verpflichtet sich der jeweilige Wohnungseigentümer den Rauchfangkehrer zur Erfüllung seiner gesetzlich vorgeschriebenen Verpflichtungen den Zugang zu den Rauchfängen und sonstigen zu überprüfenden Geräten und Sachen über sein Wohnungseigentumsobjekt jederzeit bei Bedarf zu gewährleisten.

5.10 Die vorliegende Vereinbarung ist im Grundbuch gem § 32 Abs 8 WEG 2002 anzumerken.

6.

BEVOLLMÄCHTIGUNG

Die Vertragsparteien beauftragen und bevollmächtigen unwiderruflich Herrn Rechtsanwalt Mag. Jürgen Payer, geb. 26.11.1970, und Herrn Rechtsanwalt Mag. Stefan Strondl, geb. 05.08.1989, beide 1010 Wien, Neuer Markt 1, sowie die Mag. Jürgen Payer & Partner Rechtsanwälte GmbH, FN 561453t, Neuer Markt 1, 1010 Wien, mit der grundbücherlichen Durchführung des vorliegenden Wohnungseigentumsvertrages sowie aller in diesem Zusammenhang vorzunehmenden tatsächlichen und rechtlichen Handlungen.

BG 040 TZ 8081/2023

Herr Rechtsanwalt Mag. Jürgen Payer, geb. 26.11.1970, und Herrn Rechtsanwalt Mag. Stefan Strondl, geb. 05.08.1989, beide 1010 Wien, Neuer Markt 1, sowie die Mag. Jürgen Payer & Partner Rechtsanwälte GmbH, FN 561453t, Neuer Markt 1, 1010 Wien, sind zur Entgegennahme sämtlicher im Zusammenhang mit der grundbücherlichen Durchführung des vorliegenden Wohnungseigentumsvertrages allfällig ergehender Bescheide und Zustellungen jeglicher Art berechtigt. Weiters sind Herr Rechtsanwalt Mag. Jürgen Payer, geb. 26.11.1970, und Herrn Rechtsanwalt Mag. Stefan Strondl, geb. 05.08.1989, beide 1010 Wien, Neuer Markt 1, sowie die Mag. Jürgen Payer & Partner Rechtsanwälte GmbH, FN 561453t, Neuer Markt 1, 1010 Wien, unwiderruflich beauftragt und bevollmächtigt, notwendige Ergänzungen und Änderungen zu diesem Vertrag vorzunehmen und Erklärungen im Namen der Vertragsparteien abzugeben, wenn und soweit diese erforderlich sind, um die grundbücherliche Durchführung vornehmen zu können.

^{7.} **INLÄNDERERKLÄRUNG, STAATSBÜRGERSCHAFT**

Christian Ilzer, geb. 21.10.1977, erklärt mit der Unterfertigung des gegenständlichen Vertrages an Eides Statt, dass er österreichischer Staatsbürger sowie Deviseninländer im Sinne des Devisengesetzes ist.

Die nach außen hin befugten Organe der LIFESTYLE Immo & Bau GmbH, FN 495144d, erklären an Eides statt, dass diese ihren satzungsgemäßen Sitz in Österreich hat, ihr Gesellschaftskapital sowie ihre Anteile am Vermögen sich nicht überwiegend in ausländischem Besitz befinden und dass an der Gesellschaft keine Ausländer als Gesellschafter überwiegend beteiligt sind.

^{8.} **AUFSANDUNGSERKLÄRUNG**

Sämtliche Vertragsparteien erteilen hiermit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob der ihnen gehörenden Liegenschaft EZ 1847, Katastralgemeinde 04105 Oberwaltersdorf, Bezirksgericht Baden, Grundfeldsee 3, 2522 Oberwaltersdorf, nachstehende Eintragungen erfolgen können:

1. In der Aufschrift:

die Ersichtlichmachung von WOHNUNGSEIGENTUM

2. Im Eigentumsblatt:

a) die **Einverleibung des Eigentumsrechts** für die in der Spalte 2 der Tabelle des Punktes 4. des gegenständlichen Vertrages genannten Miteigentümer zu den in Spalte 3 genannten Anteilen und ob dieser Anteile die **Einverleibung des Wohnungseigentumsrechtes** an den in Spalte 1 genannten Wohnungseigentumsobjekten.

b) bei den in Spalte 2 der Tabelle des Punktes 4. genannten Miteigentümer soweit Eigentümerpartner genannt sind, die **Verbindung dieser Anteile aufgrund gemeinsamen Wohnungseigentums gemäß § 5 Abs 3 und § 13 Abs 3 WEG 2002**.

3. Im Lastenblatt:

die Ersichtlichmachung des abweichenden Aufteilungsschlüssels gemäß § 32 Abs. 8 WEG 2002.

**9.
SONSTIGES**

Soweit in diesem Vertrag nicht Besonderes geregelt ist, gelten die Bestimmungen des WEG 2002 in der jeweils geltenden Fassung.

Soweit in diesem Vertrag Bestimmungen enthalten sind, denen nicht schon kraft Gesetzes dingliche Wirkung zukommt, verpflichten sich die Vertragsparteien als Miteigentümer wechselseitig, die in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen im Falle der Veräußerung eines Liegenschaftsanteiles bzw. Wohnungseigentumsanteiles jeweils auch auf ihre Rechtsnachfolger vollinhaltlich bei sonstigem Schadenersatz zu überbinden.

Zusatzvereinbarungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform, mündliche Nebenabreden sind keine getroffen. Auch das Abgehen der Formerfordernis der Schriftlichkeit kann nur schriftlich erfolgen.

Dieser Vertrag wird in einem Original errichtet, welches als gemeinsame Urkunde sämtlichen Miteigentümern der vertragsgegenständlichen Liegenschaft zusteht. Jeder Miteigentümer ist berechtigt, beliebig viele beglaubigte Abschriften auf seine Kosten herstellen zu lassen.

Wien, am 10.08.2023



.....
LIFESTYLE Immo & Bau GmbH, FN 495144d



.....
Mag. Jürgen Payer & Partner GmbH, FN 561453t
- vertreten durch GF Mag. Jürgen Payer, geb. 26.11.1970, oder GF Mag. Stefan Strondl, geb. 05.08.1989 –
für
Christian Ilzer, geb. 21.10.1977

BG 040 TZ 8081/2023

Mag. Jürgen Payer & Partner
Rechtsanwälte GmbH
FN 561453t (HG Wien), P 132790 (RAK Wien)

Neuer Markt 1/16
1010 Wien
T (+43) 1- 225 80080

Selbstberechnung der
GRUNDERWERBSTEUER
Erfassungsnummer:

NACHTRAG

z u m

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

vom 10.08.2023 (BRZ 2480/2023)

Der Wohnungseigentumsvertrag vom 10.08.2023, abgeschlossen zwischen der LIFESTYLE Immo & Bau GmbH, FN 495144d, als verkaufende Partei einerseits Christian Ilzer, geb. 21.10.1977, als kaufende Partei andererseits, wird in Ausübung der Vollmacht gemäß seinem Punkt „6. BEVOLLMÄCHTIGUNG“ bzw. der Spezialvollmacht vom 13.05.2023 in seinem Punkt „4. Aufstellung der Anteile“ berichtigt wie folgt:

Die Tabelle im Punkt 4. wird um eine Spalte 4 – die vorherigen Anteile – ergänzt und lautet nun wie folgt:

Spalte 1 Top Nummer	Spalte 2 Eigentümer, Adresse, Firmenname	Spalte 3, zukünftige Mindestanteile lt. neuer Nutzwertfeststellung	Spalte 4, vorherige Anteile
Wohnung Top 01	LIFESTYLE Immo & Bau GmbH, FN 495144d Hannersdorf 252, 7473 Hannersdorf	200/393	223/440
Wohnung Top 02	Christian Ilzer, geb. 21.10.1977 Brühler Straße 73/5/9, 2340 Mödling	193/393	217/440

Die übrigen Bestimmungen des Wohnungseigentumsvertrages vom 10.08.2023 (BRZ 2480/2023) bleiben unverändert aufrecht.

Wien, am. 19.9.2023


Mag. Jürgen Payer & Partner Rechtsanwälte GmbH, FN 561453t
- vertreten durch GF Mag. Jürgen Payer, geb. 26.11.1970, oder GF Mag. Stefan Strondl, geb. 05.08.1989 –
für
Christian Ilzer, geb. 21.10.1977
LIFESTYLE Immo & Bau GmbH, FN 495144d

- 1 -

BG 040 TZ 8081/2023

NUTZWERTGUTACHTEN - AUSZUGSWEISE

ARCHINOA ZT GMBH

DER MENSCH BRAUCHT RAUM BRAUCHT KOMPETENZ



Arch. Dipl. Ing Johann Kaiser MA, MBA, MSc

staatlich befugter und beedeter Ziviltechniker und staatlich konzessionierter Immobilienreuhänder
allgemein gerichtlich beedeter u. zertifizierter Sachverständiger für Immobilien und Nutzwertfestsetzung
Mitglied der Architektenkammer in Wien und der Architektenkammer in Den Haag
Mitglied der Wirtschaftskammer Österreich
master of business administration facility management
master of science investment an valuation
master of art immobilienmanagement

1010 Wien, Weihburggasse 22

TEL: +43 (1) 9971848-0 FAX: +43 (1) 9971848-99

E-Mail: office@archinoa.at

GUTACHTEN

über die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile der
Wohnungen und der sonstigen selbstständigen Räumlichkeiten und
über die auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für
Kraftfahrzeuge

auf der Liegenschaft

2522 Oberwaltersdorf, Grundfeldsee 3
KG 04105 Oberwaltersdorf, IEZ 1847, GST 983/6

Bezirksgericht Baden

Berücksichtigter Stand der Gesetzgebung: 12.06.2023

Geschäftszahl: NWG-2522 Oberwaltersdorf, Grundfeldsee 3

Zum Zweck der Begründung von Wohnungseigentum

im Sinne des § 9 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes – WEG 2002 – idF. der
Wohnrechtsnovelle 2022 (WRN 2022) - BGBl. I Nr. 222/2021.



Wien, am 12.06.2023

BG 040 TZ 8081/2023



Architekt Dipl. Ing. Johann Kaiser MA, MBA, MSc
staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker und staatlich konzessionierter Immobilienreuhänder
allgemein gerichtlich beeideter u. zertifizierter Sachverständiger für Immobilien und Nutzwertfestsetzung

§6 Gutachten

gemäß § 6 WEG idF der Wohnrechtsnovelle 2022 – BGBl 2002/70 idF BGBl 2021/222 über den Bestand an selbständigen Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten, sowie über die auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge.

Liegenschaftsadresse: 2522 Oberwaltersdorf, Grundfeldsee 3
Grundbuch: 04105 Oberwaltersdorf
Einlagezahl: 1847
Grundstücksnummer: 983/6
Bezirksgericht: Baden

Grundlagen:

Die Grundlagen des §6 Gutachtens, sind mit denen des Nutzwertgutachtens GZ: NWG-2522 Oberwaltersdorf, Grundfeldsee 3 vom 12.06.2023 ident.

Gem. § 6 WEG Wohnungseigentumsgesetzes idF der Wohnrechtsnovelle 2022 – BGBl 2002/70 idF BGBl 2021/222 werden hiermit auf Basis der baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide bzw. den tatsächlichen Bestand nachstehend angeführte selbständige Wohnungen und sonstige selbständige Räumlichkeiten auf der Liegenschaft Grundfeldsee 3 in 2522 Oberwaltersdorf gutachterlich festgestellt:

Wohnungen:

- Gesamtzahl der Wohnungen: 2

Sonstige selbständige Räumlichkeiten:

- Gesamtzahl der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten: 0

Im Sinne des § 6 WEG Abs. 1 Ziff. 2 idF der Wohnrechtsnovelle 2022 – BGBl 2002/70 idF BGBl 2021/222 befinden sich auf der Liegenschaft in Summe

Abstellplätze für Kraftfahrzeuge:

- Gesamtzahl der KFZ Abstellplätze: keine bewertet.

Somit befinden sich auf der Liegenschaft Grundfeldsee 3 in 2522 Oberwaltersdorf

- insgesamt 2 bewertete wohnungseigentumstaugliche Objekte



Wien, am 12.06.2023



Architekt Dipl. Ing. Johann Kaiser MA, MBA, MSc
 staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker und staatlich konzessionierter Immobilienreuhänder
 allgemein gerichtlich beeideter u. zertifizierter Sachverständiger für Immobilien und Nutzwertfestsetzung

Zusammenfassung der bewerteten WE Objekte:

- 2 bewertete Wohnungen
- 0 bewertete sonstigen selbständigen Räumlichkeiten
- bewertete Parkplätze: keine bewertet¹.

Bezeichnung	Lage	Nutzfläche	Zubehör	Zuschläge	Anteile	Anteile x 2	% Anteile
Wohnungen							
TOP 01 - Wohnung	ERDGESCHOSS	162,18 m ²	241,43 m ²	84,68 m ²	200 / 393	400 / 786	50,891
TOP 02 - Wohnung	ERDGESCHOSS	161,16 m ²	240,18 m ²	64,49 m ²	193 / 393	386 / 786	49,109
Summe		323,34 m ²	481,61 m ²	149,17 m ²	393 / 393	786 / 786	100



¹ (Die Bewertung KFZ Abstellplatz bzw. Carport als eigenständiges Wohnungseigentumsobjekt deckt sich nicht mit der Intension der WE Begründung als Doppelhaus. Die Bewertung als Zuschlag zum WE Objekt wurde bei der Sachverständigenveranstaltung vom 07.06.2017 mit HR Mag. Herbert PAINSI Richter des 5. Senats des OGH sowie Hon.-Prof. Dr. Johannes Stabentheiner Abteilungsleiter in der Zivilrechtssektion des Bundesministeriums für Justiz als mögliche Alternative gesehen.)



Architekt Dipl. Ing. Johann Kaiser MA, MBA, MSc
staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker und staatlich konzessionierter Immobilienreuhändler
allgemein gerichtlich beeideter u. zertifizierter Sachverständiger für Immobilien und Nutzwertfestsetzung

Gutachten

Allgemein

Ziel dieses Gutachtens ist die Ermittlung der Nutzwerte, zur Bestimmung der Mindestanteile an den selbständigen wohnungseigentumsfähigen Objekten und den Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge auf der Liegenschaft Grundfeldsee 3 in 2522 Oberwaltersdorf, Grundbuch 04105 Oberwaltersdorf, Grundstücksnummer 983/6, Einlagezahl 1847, zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum im Sinne der Bestimmungen des WEG 2002 i.d.G.F.

Wohnungseigentum ist das dingliche, ausschließliche Verfügungs- und Nutzungsrecht an bestimmten Teilen der Liegenschaft (wohnungseigentumsfähigen Objekten sowie Abstellplätze für Kraftfahrzeuge), denen Selbständigkeit zukommt.

Diese liegt vor, wenn eine Benützung ohne Inanspruchnahme eines anderen Wohnungseigentumsobjektes möglich ist, und eine bauliche Abtrennung gegenüber anderen Objekten vorhanden ist. Mit derartigen selbständigen Einheiten können auch andere Teile der Liegenschaft als Zubehör im Wohnungseigentum stehen. An Teilen der Liegenschaft, die der allgemeinen Benützung dienen, kann kein Wohnungseigentum begründet werden.

Gemäß § 8 (1) WEG 2002 idF WRN 2022 ist der Nutzwert einer Einheit in einer ganzen Zahl auszudrücken, wobei Teilbeträge unter 0,5 abgerundet und ab 0,5 aufgerundet werden. Die Berechnung erfolgt aus der Nutzfläche und aus Zuschlägen oder Abstrichen für Umstände, die nach der Verkehrsauffassung den Wert des Wohnungseigentumsobjektes erhöhen oder vermindern, wie etwa dessen Zweckbestimmung, Stockwerkslage, Lage innerhalb eines Stockwerks oder dessen Ausstattung mit offenen Balkonen, Terrassen und Zubehörobjekten im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002 idF WRN 2022.

Auch Zuschläge für die Ausstattung mit Zubehörobjekten im Sinne des § 2 Abs. 3 sowie mit offenen Balkonen und Terrassen sind in einer ganzen Zahl auszudrücken; es gilt die Rundungsbestimmung des Abs. 1 erster Satz. Der Zuschlag ist jedoch mindestens mit der Zahl Eins anzusetzen (§ 8 Abs. 2, Satz 1 WEG 2002 idF WRN 2022).

Bei der Nutzflächenermittlung im Nutzwertgutachten kann es gegenüber der Darstellung in den Plänen zu Abweichungen kommen. Dies ist kein Fehler in der Nutzflächenermittlung, sondern entsteht lediglich durch unterschiedliche Rundungsparameter die zu Rundungsdifferenzen zwischen der Berechnung im Nutzwertgutachten und dem CAD Plan führen. Dies erklärt sich dadurch, dass bei der Berechnung im Nutzwertgutachten die einzelnen Räume mit einer „2“ Kommastellen Genauigkeit addiert werden, jedoch die CAD Programme im Hintergrund mit einem höheren Kommastellenbereich arbeiten, im Plan jedoch auch nur mit 2 Kommastellen darstellen. Folglich ergibt sich in der Gesamtsumme oftmals eine divergierende Gesamtsummenzahl.

Sonstige werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede, die insgesamt nur einen Zuschlag oder Abstrich von nicht mehr als 2 v.H. rechtfertigen würden, sind zu vernachlässigen (§ 8 Abs. 2 WEG 2002 idF WRN 2022).

Gemäß § 8 (3) WEG 2002 idF WRN 2022 darf der Nutzwert eines Abstellplatzes für ein Kraftfahrzeug dessen Nutzfläche - außer zur Berücksichtigung von Zubehörobjekten - rechnerisch nicht übersteigen. Bei seiner Berechnung ist neben den in Abs. 1 genannten Umständen auch zu berücksichtigen, ob der Abstellplatz in einem Gebäude oder im Freien liegt oder ob er überdacht ist.

Der Mindestanteil, der zum Erwerb des Wohnungseigentums erforderlich ist, entspricht dem Verhältnis des Nutzwertes der einzelnen Einheit, samt seines allfälligen Zubehörs zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte (und deren allfälligem Zubehör) und wird in einem diesbezüglichen Bruch ausgedrückt.

**Architekt Dipl. Ing. Johann Kaiser MA, MBA, MSc**

staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker und staatlich konzessionierter Immobilienreuhänder
allgemein gerichtlich beeideter u. zertifizierter Sachverständiger für Immobilien und Nutzwertfestsetzung

Der Regelnutzwert von 1,00 / m² wurde im vorliegenden Objekt mit Rücksicht auf die Lage und Art seiner Beschaffenheit wie im Gutachten dargestellt angesetzt.

Der Mindestanteil zur Begründung von Wohnungseigentum errechnet sich wie folgt:

Summe der Nutzwerte / Gesamtnutzwert der Liegenschaft

Bei Begründung einer Eigentümerpartnerschaft (§ 13 WEG) ist unter Berücksichtigung der Bestimmungen des § 12 Absatz (1) WEG der Mindestanteil zu verdoppeln.

Bei Bestimmung der weiteren Nutzwerte wurde auf die Lage, den Ausbaugrad, Zweckbestimmung etc. der weiteren selbständigen Räumlichkeiten innerhalb der Liegenschaft Rücksicht genommen und daher die Unterschiede zur vorher genannten Wohnung im Verhältnis zum Regelnutzwert mit den entsprechenden Zuschlägen und Abstrichen (siehe Nutzwertberechnung) vorgenommen.

Die Nutzwerte wurden nach den Erfahrungen und mit Rücksicht auf die Zweckbestimmung der Räumlichkeiten als angemessen bestimmt.

Bei Wohnungen die als terrassengeschossähnliche Lage bewertet wurden, wurden die Werte geringer als üblich angesetzt, da die Terrassen ebenfalls mit einem geringeren als üblichen Wert bewertet wurden. Dadurch wird einer treffsicheren Bewertung herbeigeführt, welche auf die Größe und den Nutzen der Terrasse Rücksicht nimmt.

Die Hausallgemeinteile werden den Beständen nicht als Zubehör zugerechnet und bleiben Allgemeinflächen ohne Begründung von Wohnungseigentum.

Regelnutzwert

Der Regelnutzwert von 1,00 / m² wurde im vorliegenden Fall mit Rücksicht auf die Lage innerhalb der Liegenschaft und des Objektes sowie unter Berücksichtigung der Ausstattung und der Beschaffenheit der WE-Objekte für TOP 01 festgesetzt. Die Wohnung befindet sich im ERDGESCHOSS und misst 162,18 m².

Sie wird folgendermaßen bewertet

TOP 01	Bez.	Lage	Fläche m ²	Bewertung	NW/m ²	Einzel-NW
Räume	Gang	ERDGESCHOSS	8,87 m ²	unverändert	1,000	8,87
	WC/DU	ERDGESCHOSS	3,62 m ²	unverändert	1,000	3,62
	Technik	ERDGESCHOSS	5,25 m ²	unverändert	1,000	5,25
	Büro	ERDGESCHOSS	12,19 m ²	unverändert	1,000	12,19
	Speis	ERDGESCHOSS	3,24 m ²	unverändert	1,000	3,24
	Wohnen	ERDGESCHOSS	44,95 m ²	unverändert	1,000	44,95
	Gang	OBERGESCHOSS	6,95 m ²	unverändert	1,000	6,95
	WC/DU	OBERGESCHOSS	4,95 m ²	unverändert	1,000	4,95
	Zimmer	OBERGESCHOSS	35,73 m ²	unverändert	1,000	35,73
	BAD	OBERGESCHOSS	10,97 m ²	unverändert	1,000	10,97
	Zimmer	OBERGESCHOSS	13,53 m ²	unverändert	1,000	13,53
	Zimmer	OBERGESCHOSS	11,93 m ²	unverändert	1,000	11,93
Zubehör	Garten	ERDGESCHOSS	241,43 m ²	NW/m ²	0,050	12,00
Zuschläge	Carport	ERDGESCHOSS	33,49 m ²	% von NW/m ²	0,400	13,00
	Terrasse	ERDGESCHOSS	34,22 m ²	% von NW/m ²	0,250	9,00
	BALKON	OBERGESCHOSS	16,97 m ²	% von NW/m ²	0,250	4,00



Architekt Dipl. Ing. Johann Kaiser MA, MBA, MSc

staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker und staatlich konzessionierter Immobilienrehändler
allgemein gerichtlich beeideter u. zertifizierter Sachverständiger für Immobilien und Nutzwertfestsetzung

Nutzflächenermittlung

Die Nutzflächenermittlung erfolgte vom gef. Sachverständigen nach den Plänen mit den dargestellten Wohnungen und der sonstigen selbständigen Räumlichkeit unter Zugrundelegung der in Rechtskraft erwachsenen Baubewilligung samt den bewilligten Bauplänen bzw. nach den Naturaufnahmen.

Die Nutzflächenermittlung ist integrierender Bestandteil des Gutachtens.



Architekt Dipl. Ing. Johann Kaiser MA, MBA, MSc
 staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker und staatlich konzessionierter Immobilienreuhänder
 allgemein gerichtlich beeideter u. zertifizierter Sachverständiger für Immobilien und Nutzwertfestsetzung

Nutzflächenaufstellung

Wohnungen

TOP 01	Bezeichnung	Lage	Fläche [m ²]	Summe [m ²]
Räume	Gang	ERDGESCHOSS	8,87	
	WC/DU	ERDGESCHOSS	3,62	
	Technik	ERDGESCHOSS	5,25	
	Büro	ERDGESCHOSS	12,19	
	Speis	ERDGESCHOSS	3,24	
	Wohnen	ERDGESCHOSS	44,95	
	Gang	OBERGESCHOSS	6,95	
	WC/DU	OBERGESCHOSS	4,95	
	Zimmer	OBERGESCHOSS	35,73	
	BAD	OBERGESCHOSS	10,97	
	Zimmer	OBERGESCHOSS	13,53	
	Zimmer	OBERGESCHOSS	11,93	162,18 m ²
Zubehör	Garten	ERDGESCHOSS	241,43	241,43 m ²
Zuschläge	Carport	ERDGESCHOSS	33,49	
	Terrasse	ERDGESCHOSS	34,22	
	BALKON	OBERGESCHOSS	16,97	84,68 m ²

TOP 02	Bezeichnung	Lage	Fläche [m ²]	Summe [m ²]
Räume	Gang	ERDGESCHOSS	7,99	
	WC/DU	ERDGESCHOSS	3,39	
	Technik	ERDGESCHOSS	3,85	
	Büro	ERDGESCHOSS	12,99	
	Speis	ERDGESCHOSS	3,55	
	Wohnen	ERDGESCHOSS	47,05	
	Gang	OBERGESCHOSS	6,55	
	BAD	OBERGESCHOSS	12,65	
	Zimmer	OBERGESCHOSS	12,93	
	WC	OBERGESCHOSS	2,11	
	Schrankraum	OBERGESCHOSS	9,40	
	BAD	OBERGESCHOSS	5,67	
	Zimmer	OBERGESCHOSS	16,41	
	Zimmer	OBERGESCHOSS	16,62	161,16 m ²
Zubehör	Garten	ERDGESCHOSS	240,18	240,18 m ²
Zuschläge	Carport	ERDGESCHOSS	27,20	
	Terrasse	ERDGESCHOSS	21,08	
	BALKON	OBERGESCHOSS	16,21	64,49 m ²

sonst. selbst. Räumlichkeiten

Abstellplätze für KFZ

keine bewertet.



Architekt Dipl. Ing. Johann Kaiser MA, MBA, MSc
staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker und staatlich konzessionierter Immobilienrehändler
allgemein gerichtlich beeideter u. zertifizierter Sachverständiger für Immobilien und Nutzwertfestsetzung

Ermittlung der Nutzwerte

TOP 01 - Wohnung - entspricht der Regelwohnung

Bezeichnung	Lage	Prozent
	ERDGESCHOSS	1,000

TOP 02 - Wohnung - keine Regelwohnung

Bezeichnung	Lage	Prozent
WC alleinstehend +1,5% aufgrund §8(3) nicht bewertet	ERDGESCHOSS	
	ERDGESCHOSS	1,000



Architekt Dipl. Ing. Johann Kaiser MA, MBA, MSc

staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker und staatlich konzessionierter Immobilienreuhänder
 allgemein gerichtlich beeideter u. zertifizierter Sachverständiger für Immobilien und Nutzwertfestsetzung

Ermittlung der Nutzwerte / m²

Wohnungen

TOP 01 - Wohnung	Bezeichnung	Lage	Bewertung	NW/m ²
Räume	Gang	ERDGESCHOSS		1,000
	WC/DU	ERDGESCHOSS		1,000
	Technik	ERDGESCHOSS		1,000
	Büro	ERDGESCHOSS		1,000
	Speis	ERDGESCHOSS		1,000
	Wohnen	ERDGESCHOSS		1,000
	Gang	OBERGESCHOSS		1,000
	WC/DU	OBERGESCHOSS		1,000
	Zimmer	OBERGESCHOSS		1,000
	BAD	OBERGESCHOSS		1,000
	Zimmer	OBERGESCHOSS		1,000
	Zimmer	OBERGESCHOSS		1,000
Zubehör	Garten	ERDGESCHOSS	0,05 je m ²	0,050
Zuschläge	Carport	ERDGESCHOSS	0,4 % vom NW/m ²	0,400
	Terrasse	ERDGESCHOSS	0,25 % vom NW/m ²	0,250
	BALKON	OBERGESCHOSS	0,25 % vom NW/m ²	0,250

TOP 02 - Wohnung	Bezeichnung	Lage	Bewertung	NW/m ²
Räume	Gang	ERDGESCHOSS		1,000
	WC/DU	ERDGESCHOSS		1,000
	Technik	ERDGESCHOSS		1,000
	Büro	ERDGESCHOSS		1,000
	Speis	ERDGESCHOSS		1,000
	Wohnen	ERDGESCHOSS		1,000
	Gang	OBERGESCHOSS		1,000
	BAD	OBERGESCHOSS		1,000
	Zimmer	OBERGESCHOSS		1,000
	WC	OBERGESCHOSS		1,000
	Schrankraum	OBERGESCHOSS		1,000
	BAD	OBERGESCHOSS		1,000
	Zimmer	OBERGESCHOSS		1,000
	Zimmer	OBERGESCHOSS		1,000
Zubehör	Garten	ERDGESCHOSS	0,05 je m ²	0,050
Zuschläge	Carport	ERDGESCHOSS	0,4 % vom NW/m ²	0,400
	Terrasse	ERDGESCHOSS	0,25 % vom NW/m ²	0,250
	BALKON	OBERGESCHOSS	0,25 % vom NW/m ²	0,250

Abstellplätze für KFZ

keine bewertet.

**Architekt Dipl. Ing. Johann Kaiser MA, MBA, MSc**

staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker und staatlich konzessionierter Immobilienreuhänder
allgemein gerichtlich beeideter u. zertifizierter Sachverständiger für Immobilien und Nutzwertfestsetzung

Nutzwertberechnung**Wohnungen**

TOP 01 - Wohnung	Bezeichnung	Lage	Fläche m ²	NW/m ²	Einzel-NW	Summe
Räume	Gang	ERDGESCHOSS	8,87 m ²	1,000	8,87	
	WC/DU	ERDGESCHOSS	3,62 m ²	1,000	3,62	
	Technik	ERDGESCHOSS	5,25 m ²	1,000	5,25	
	Büro	ERDGESCHOSS	12,19 m ²	1,000	12,19	
	Speis	ERDGESCHOSS	3,24 m ²	1,000	3,24	
	Wohnen	ERDGESCHOSS	44,95 m ²	1,000	44,95	
	Gang	OBERGESCHOSS	6,95 m ²	1,000	6,95	
	WC/DU	OBERGESCHOSS	4,95 m ²	1,000	4,95	
	Zimmer	OBERGESCHOSS	35,73 m ²	1,000	35,73	
	BAD	OBERGESCHOSS	10,97 m ²	1,000	10,97	
	Zimmer	OBERGESCHOSS	13,53 m ²	1,000	13,53	
	Zimmer	OBERGESCHOSS	11,93 m ²	1,000	11,93	162
Zubehör	Garten	ERDGESCHOSS	241,43 m ²	0,050	12	12
Zuschläge	Carport	ERDGESCHOSS	33,49 m ²	0,400	13	
	Terrasse	ERDGESCHOSS	34,22 m ²	0,250	9	
	BALKON	OBERGESCHOSS	16,97 m ²	0,250	4	26
Mindestanteil:		200/393 (400/786)				

TOP 02 - Wohnung	Bezeichnung	Lage	Fläche m ²	NW/m ²	Einzel-NW	Summe
Räume	Gang	ERDGESCHOSS	7,99 m ²	1,000	7,99	
	WC/DU	ERDGESCHOSS	3,39 m ²	1,000	3,39	
	Technik	ERDGESCHOSS	3,85 m ²	1,000	3,85	
	Büro	ERDGESCHOSS	12,99 m ²	1,000	12,99	
	Speis	ERDGESCHOSS	3,55 m ²	1,000	3,55	
	Wohnen	ERDGESCHOSS	47,05 m ²	1,000	47,05	
	Gang	OBERGESCHOSS	6,55 m ²	1,000	6,55	
	BAD	OBERGESCHOSS	12,65 m ²	1,000	12,65	
	Zimmer	OBERGESCHOSS	12,93 m ²	1,000	12,93	
	WC	OBERGESCHOSS	2,11 m ²	1,000	2,11	
	Schrankraum	OBERGESCHOSS	9,40 m ²	1,000	9,4	
	BAD	OBERGESCHOSS	5,67 m ²	1,000	5,67	
	Zimmer	OBERGESCHOSS	16,41 m ²	1,000	16,41	
	Zimmer	OBERGESCHOSS	16,62 m ²	1,000	16,62	161
Zubehör	Garten	ERDGESCHOSS	240,18 m ²	0,050	12	12
Zuschläge	Carport	ERDGESCHOSS	27,20 m ²	0,400	11	
	Terrasse	ERDGESCHOSS	21,08 m ²	0,250	5	
	BALKON	OBERGESCHOSS	16,21 m ²	0,250	4	20
Mindestanteil:		193/393 (386/786)				

sonst. selbst. Räumlichkeiten

Abstellplätze für KFZ

[....]

UNTERLAGEN BAUBEHÖRDE – AUSZUGSWEISE

MAILNACHRICHT VOM 25.6.2024

Von: "Ben Grabenwöger" <ben.grabenwoeger@oberwaltersdorf.gv.at>
An: "Regina Hemmer- Halbwidl" <regina.hemmer-halbwidl@gmx.at>
CC: "BGM Oberwaltersdorf" <BGM.matousek@oberwaltersdorf.gv.at>, "VZBGM Oberwaltersdorf" <VZBGM.huetter@oberwaltersdorf.gv.at>, "Martina Kienbink" <amtsleitung@oberwaltersdorf.gv.at>, "Pribila Markus" <Markus.Pribila@oberwaltersdorf.gv.at>, "Brezina Sandra" <Sandra.Brezina@oberwaltersdorf.gv.at>, "Bauamt Oberwaltersdorf" <Bauamt@oberwaltersdorf.gv.at>
Datum: 25.06.2024 14:13:28

Sehr geehrte Frau Mag. Hemmer, MSc.,

im Anhang finden Sie die geforderten Unterlagen.

Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass das Bauamt der Marktgemeinde Oberwaltersdorf zurzeit ein Bauvorhaben im Bereich Top 2 prüft. Hierbei handelt es sich um ein Nebengebäude.

Mit freundlichen Grüßen

Ing. Ben Grabenwöger



Marktgemeinde Oberwaltersdorf
Bauamt
Kulturstraße 1
2522 Oberwaltersdorf

Tel: 02253/ 61000 120

Mobil: 0699/ 191991 70

Mail: ben.grabenwoeger@oberwaltersdorf.gv.at

Webseite: www.oberwaltersdorf.gv.at

Genauere Informationen zum Thema Datenschutz können Sie in unserer Datenschutzerklärung <http://www.oberwaltersdorf.at/Services/Datenschutz> nachlesen.

ENERGIEAUSWEIS ZU TOP 1

Energieausweis für Wohngebäude

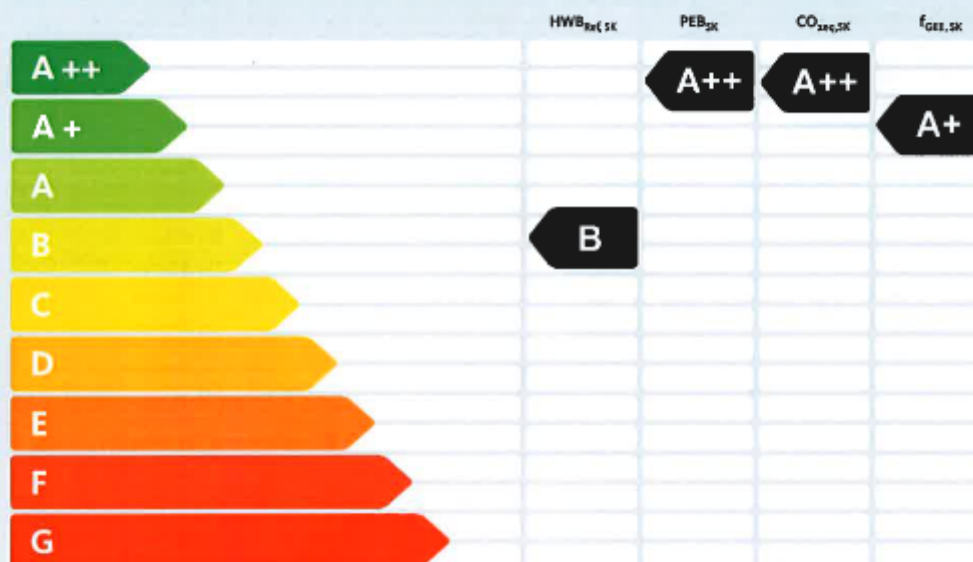
ÖB
Energieausweis
Berechnung für Gebäude

ÖB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019



BEZEICHNUNG	Doppelhausanlage TOP1	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	2022
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Grundfelsen 3	Katastralgemeinde	Oberwaltersdorf
PLZ/Ort	2522 Oberwaltersdorf	KG-Nr.	04105
Grundstücksnr.	983/6	Seehöhe	214 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



HWB_{RK}: 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.

HIEB: 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.

RK: Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zusätzlich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{ges}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zusätzlich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorsetten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non}) Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorsetten.

SK: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

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 ÖB-Richtlinie 6 „Energiekennzeichnung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG vom 19. Mai 2002 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (BauZ 2018/344/EU vom 30. Mai 2018) und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAuVG). Der Ermittlungszeitraum für die Kennwerte (Primärenergie und Kohlendioxidemissionen) ist für Strom 2010-2019 und für Gas 2010-2019. Die in diesem Ausweis angegebenen Werte sind die Mittelwerte der Jahre 2010 bis 2019.

Energieausweis für Wohngebäude


 DIN-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019


GEBÄUDEKENNDATEN

EA-Art:

Brutto-Grundfläche (BGF)	213,0 m²	Heiztage	221 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	170,4 m²	Heizgradtage	3829 Kd	Solarthermie	- m²
Brutto-Volumen (V _B)	720,4 m³	Klimaregion	N/SO	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	430,6 m²	Norm-Außentemperatur	-12,6 °C	Stromspeicher	- kWh
Kompaktheit (A/V)	0,60 1/m	Soll-innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	kombiniert
charakteristische Länge (l _c)	1,87 m	mittlerer U-Wert	0,210 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	- m²	LEK ₁ -Wert	16,90	RH-WB-System (primär)	Wärmepumpe
Teil-BF	- m²	Bauweise	mittelschwere	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V _B	- m³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse

Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} =	31,6 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} =	31,6 kWh/m²a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} =	25,5 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GES,RK} =	0,63
Erneuerbarer Anteil		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK} =	7 435 kWh/a	HWB _{Ref,SK} =	34,9 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} =	6 664 kWh/a	HWB _{SK} =	31,3 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{WW} =	1 633 kWh/a	WWWB =	7,7 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	Q _{h,Ref,SK} =	2 743 kWh/a	HEB _{SK} =	12,9 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e _{WW,WW} =	0,63
Energieaufwandszahl Raumheizung			e _{WW,SK} =	0,23
Energieaufwandszahl Heizen			e _{WW,H} =	0,30
Haushaltsstrombedarf	Q _{HSH} =	2 959 kWh/a	HHSB =	13,9 kWh/m²a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} =	5 702 kWh/a	EEB _{SK} =	26,8 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} =	9 294 kWh/a	PEB _{SK} =	43,6 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB,nem,SK} =	5 816 kWh/a	PEB _{nem,SK} =	27,3 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB,em,SK} =	3 478 kWh/a	PEB _{em,SK} =	16,3 kWh/m²a
Äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} =	1 294 kg/a	CO _{2eq,SK} =	6,1 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{GES,SK} =	0,62
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} =	0 kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} =	0,0 kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	12.05.2023
Gültigkeitsdatum	11.05.2033
Geschäftszahl	2022-007-1

 ErstellerIn Brst. Ing. Günther Gugler
 Unterschrift

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

BAUBEWILLIGUNGSBESCHEID



Marktgemeinde Oberwaltersdorf

Bezirk Baden, NÖ

2522 Oberwaltersdorf, Kulturstraße 1

Tel. 02253/61000 FAX 02253/61000 150

E-Mail gemeindeamt@oberwaltersdorf.gv.at



D221354

Firma
LIFESTYLE Immo & Bau GmbH (495144d)
Hannersdorf 252
7473 Hannersdorf

Aktenzeichen: BAU-34-2022
Bearbeiter: Ing. Martina Kienbink
Telefon: 02253 61000 DW 111
Datum: 05.05.2022

Betreff: Baubehördliche Bewilligung

B E S C H E I D

S P R U C H

I.

Die Bürgermeisterin der Marktgemeinde Oberwaltersdorf als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen auf Grund Ihres Ansuchens vom 24.03.2022, gemäß § 14 in Verbindung mit § 23 Abs. 1 und 2 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung die

baubehördliche Bewilligung

für die Errichtung von zwei Doppelhaushälften in 2522 Oberwaltersdorf, Grundfeldsee 3, auf dem Grundstück Nr. 983/6, KG Oberwaltersdorf, EZ 1847, Grundbuch Oberwaltersdorf.

Die Ausführung des Vorhabens hat entsprechend den Antragsbeilagen (§ 18 der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung – Baubeschreibung, Pläne usw.) zu erfolgen. Die angeführten Auflagen und die einschlägigen Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung sind genauestens einzuhalten.

Auflagen:

Allgemein:

- 1) Sämtliche absturzgefährdete Stellen sind mit einem mindestens 1,0 m bzw. 1,1 m hohen normgerechten Schutzgeländer (lt. ÖNORM B 5371) abzusichern.
- 2) Stiegenläufe mit mehr als drei Stufen sind mit einem Handlauf auszustatten (vgl. ÖNORM B 5371, Pkt. 12.4).
- 3) Innenliegende Sanitärräume sind mechanisch ins Freie zu entlüften.
- 4) Sämtliche Verglasungen in Türen und Glaswänden entlang begehbaren Flächen sind bis 1,50 m Höhe über der Standfläche aus Sicherheitsglas oder aus sicherheitstechnisch gleichwertigem Material herzustellen (ausgenommen sind Fenster ab einer Brüstungshöhe von 90 cm).

- 5) Glasdächer, Dachverglasungen, Oberlichten, Dachflächenfenster und andere horizontale Verglasungen müssen aus Verbund-Sicherheitsglas (VSG) bestehen oder mit Schutzvorrichtungen gegen das Herabfallen von Glasteilen ausgestattet sein.
- 6) Die elektrischen Installationen sind gemäß den einschlägigen Vorschriften durch ein konzessioniertes Elektronunternehmen auszuführen.
- 7) Der für den Wasseranschluss notwendige Zählerschacht ist auf Eigengrund an der Grundstücksgrenze und entsprechend der gültigen ÖNORM B 2532 zu errichten.
- 8) Es sind ausschließlich Bauprodukte zu verwenden, welche nachweislich den Leistungsanforderungen gemäß Baustoffliste ÖA bzw. ÖE idgF. entsprechen oder eine gültige bautechnische Zulassung besitzen.

Statik:

- 9) Sämtliche tragende Konstruktionen sind den statischen Erfordernissen und den Normen entsprechend auszuführen.
- 10) Die Fundamente sind entsprechend der Bodenbeschaffenheit auszuführen.
- 11) Sämtliche Bauarbeiten sind unter Sicherung des angrenzenden Geländes durchzuführen; nötigenfalls sind die Arbeiten händisch durchzuführen.
- 12) Für die Einleitung von betrieblichen Abwässern ist mit dem Kläranlagenbetreiber ein gesondertes Übereinkommen zu treffen. Ein entsprechendes Ansuchen ist an die Marktgemeinde zu stellen.
- 13) Bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens hat der Abbruch der(s) ...Gebäude(s) zu erfolgen.

Kanal:

- 14) Die Sickersmulden für das Regenwasser sind so auszuführen, dass es zu keinen Schäden der Gebäude bzw. einer Beeinträchtigung der Nachbargebäude kommen kann.
- 15) Die gesamte Hauskanalisation ist entsprechend der ÖNORM B 2501 und B 2503 herzustellen und auf Dichtheit zu prüfen.
- 16) Es dürfen außer Schmutz- und Oberflächenwässer keine Fremdwässer (Quellen, Drainagen, Brunnenüberläufe, Abwässer aus Schwimmbecken udgl.) in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden.

Brandschutz:

- 17) Sämtliche Kabel- und Leitungsführungen durch brand- und rauchabschnittsbildende Bauteile sind brandbeständig gemäß ÖNORM B 3836 bzw. EN 1366-3 abzuschotten.

Gemäß § 23 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung umfasst die Baubewilligung das Recht zur Ausführung des Bauwerks und dessen Benützung nach Fertigstellung, wenn die erforderlichen Unterlagen nach § 30 Abs. 2 oder 3 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung vorgelegt werden.

Auflagen nach Fertigstellung:

- 18) Die Vollendung der Ausführung des Bauvorhabens ist der Baubehörde schriftlich anzuzeigen und folgende Unterlagen beizulegen:

- a. Bescheinigung des Bauführers über die bescheidgemäße Ausführung des Bauwerkes.
- b. Bestätigung des Bauführers, dass das Bauwerk entsprechend den statischen Erfordernissen bemessen und ausgeführt wurde.
- c. Bestätigung der bauausführenden Firma, aus der hervorgeht, dass die Hauskanalisation gem. ÖNORM ausgeführt wurde.
- d. Lageplan mit der Bescheinigung des Bauführers über die lagerichtige Ausführung des Bauvorhabens (2-fach).

S P R U C H

II.

Frau Christa Fallmann, Gußhausstraße 19/8, 1040 Wien, hat am 20. April 2022 (Poststempel) Einwände gegen das gegenständliche Bauvorhaben am Gemeindeamt der Marktgemeinde Oberwaltersdorf eingebracht.

Gemäß § 64a Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG) wird der Einwand als verspätet eingebracht zurückgewiesen.

II.

Nur für den Bewilligungswerber gültig!

Gemäß § 76 Abs. 1 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG 1991), BGBl. 51 in Verbindung mit § 1 Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 1978, LGBl. 3860/2 und § 1 der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1973, LGBl. 3800/2 in den derzeit geltenden Fassungen in Verbindung mit dem NÖ Gemeinde-Verwaltungsabgabentarif 2022, werden Ihnen Verfahrenskosten in der Höhe von **€ 810,31** vorgeschrieben.

Die Verfahrenskosten sind binnen 8 Tagen nach Rechtskraft dieses Punktes des Bescheides mit beiliegendem Zahlschein an die Gemeindekasse zu entrichten.

B E G R Ü N D U N G

I.

Auf Grund Ihres Ansuchens vom 24.03.2022 wurden am 31.03.2022 gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des § 21 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, nach vorheriger Überprüfung des Ansuchens gemäß § 20 der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, die Parteien und Nachbarn (§ 6 Abs. 1 und 3) nachweislich vom geplanten Vorhaben nach § 14 informiert und darauf hingewiesen, dass bei der Baubehörde in die Antragsbeilagen und in allfällige Gutachten Einsicht genommen werden darf. Gleichzeitig wurden die Parteien und Nachbarn – unter ausdrücklichem Hinweis auf den Verlust ihrer allfälligen Parteistellung – aufgefordert, eventuelle Einwendungen gegen das Vorhaben schriftlich binnen einer Frist von 2 Wochen ab der Zustellung der Verständigung bei der Baubehörde einzubringen.

Eine mündliche Verhandlung im Sinn der §§ 40 bis 44 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 in der Fassung BGBl. I Nr. 161/2013 ist lt. § 21 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung ist nicht vorgesehen.

Nach Überprüfung Ihres Ansuchens vom 24.03.2022 gemäß § 20 der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung steht dem Bauvorhaben keiner der Punkte aus § 20 Abs. 1 entgegen.

Deshalb konnte unter Vorschreibung der Auflagen und Bedingungen, welche zur Wahrung der von der Baubehörde zu vertretenden Interessen erforderlich sind, die Bewilligung spruchgemäß erteilt werden.

Es war deshalb spruchgemäß zu entscheiden.

B E G R Ü N D U N G

II.

Die Bauwerber LIFESTYLE Immo & Bau GmbH (495144d) Hannersdorf 252, 7473 Hannersdorf haben am 24.03.2022 um behördliche Bewilligung für die Errichtung von zwei Doppelhaushälften, Grundfeldsee 3, 2522 Oberwaltersdorf angesucht. Gemäß § 21 NÖ Bauordnung 2014 wurden die Anrainer von dem Bauvorhaben verständigt.

Frau Christa Fallmann, Gußhausstraße 19/8, 1040 Wien, wurde die Anrainerverständigung gemäß § 21 NÖ Bauordnung 2014 vom 31.03.2022 zugestellt. Diese wurde am 05.04.2022 nachweislich übernommen. Der Einwand von Frau Fallmann ist am 20.04.2022 (Eingangsstempel) am Gemeindeamt der Marktgemeinde Oberwaltersdorf eingelangt.

Gemäß § 32 (2) AVG 1991 enden Fristen nach Wochen mit dem Ablauf desjenigen Tages der letzten Woche, der durch seine Benennung oder Zahl dem Tag entspricht, an dem die Frist begonnen hat. Fehlt dieser Tag im letzten Monat, so endet die Frist mit Ablauf des letzten Tages diesen Monats.

Die Anrainerverständigung wurde am 05.04.2022 nachweislich übernommen. Die Frist endete am 19.04.2022.

Es war deshalb spruchgemäß zu entscheiden.

III.

Die Höhe der Verwaltungsabgabe wurde gemäß § 1 der Gemeinde-Verwaltungsabgaben-Verordnung 1973, LGBl. 3800/2 in der derzeit geltenden Fassung in Verbindung mit dem NÖ Gemeinde-Verwaltungsabgabentarif 2022 festgesetzt, wobei folgende Tarifposten zur Anwendung gelangten:

TP 29 für die baubehördliche Bewilligung für Neu- und Zubauten für jeden Quadratmeter der neuen Geschoßfläche € 0,50, mindestens jedoch € 101,00

TP 30 für die baubehördliche Bewilligung für die Errichtung anderer baulicher Anlagen, für die Abänderung von Bauwerken, für die Veränderung der Höhenlage des Geländes, für die Aufstellung von Windrädern sowie für den Abbruch von Bauwerken € 66,50

Gemäß § 76 Abs. 1 AVG 1991, BGBl. 51 in der derzeit geltenden Fassung hat die Partei für die bei der Amtshandlung erwachsenen Barauslagen aufzukommen.

Bundesgebühren gemäß § 14 Gebührengesetz 1957.

Berechnung der Verfahrenskosten

Verwaltungsabgabe gemäß TP 29 für eine Fläche von 567,83 m²	€	312,31
Verwaltungsabgabe gemäß TP 30	€	138,00
Barauslagen Externer Sachverständigen 60 Euro à 1/2	€	360,00
Summe Verfahrenskosten	€	810,31

Es war deshalb spruchgemäß zu entscheiden.

R E C H T S M I T T E L B E L E H R U N G

Gegen diesen Bescheid kann binnen 2 Wochen nach Zustellung schriftlich die Berufung beim Gemeindeamt der Marktgemeinde Oberwaltersdorf eingebracht werden. Die Berufung ist schriftlich, per Fax oder im Wege automationsunterstützter Datenübertragung beim

Seite 5 von 5

Gemeindeamt der Marktgemeinde Oberwaltersdorf (p.A. Kulturstraße 1, 2522 Oberwaltersdorf, e-mail: gemeindeamt@oberwaltersdorf.gv.at) einzubringen. Sie muss den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und einen mit einer eingehenden Begründung versehenen Berufungsantrag enthalten.

Hinweis: Mit Telefax, im Wege automationsunterstützter Datenübertragung oder in jeder anderen technisch möglichen Weise binnen offener Frist eingebrachte Anbringen, die außerhalb der Amtsstunden bei der Behörde einlangen, gelten nur nach Maßgabe der im Internet (www.oberwaltersdorf.gv.at) bekanntgemachten organisatorischen Beschränkungen des elektronischen Verkehrs zwischen Behörde und den Beteiligten (§ 13 Abs. 2, letzter Satz AVG 1991) als rechtzeitig eingebracht. Behördliche Entscheidungsfristen beginnen jedoch erst mit dem Wiederbeginn der Amtsstunden zu laufen.

Die Bürgermeisterin:



Natascha Matousek



HINWEIS:

Es wurden Bundesgebühren in der Höhe von € 258,20 vorgeschrieben.

Beilagen:

Einreichunterlagen 1-fach
Gutachten des Sachverständigen
Baubeginns-/Bauführermeldung
Rechtsmittelverzicht
Erlagschein

Ergeht gleichlautend an:

Bauwerber/Eigentümer: LIFESTYLE Immo & Bau GmbH (495144d), Hannersdorf 252, 7473 Hannersdorf
Anrainer: Christa Fallmann, Gußhausstraße 19/8, 1040 Wien, Wieden

Dieser Bescheid ist am ...24.05.2022...
in Rechtskraft erwachsen.

Oberwaltersdorf, am 23.05.2022

Für den Bürgermeister



BAUBESCHREIBUNG

MARKTGEMEINSCHAFT OBERWALTERSDORF

Bundesgebühr € 15,50

unter Zahl: entrichtet
für 500,00

BAUBESCHREIBUNG

auf der Liegenschaft 983/6, EZ 1847, in der KG 04105 soll ein Doppelhaus in Oberwaltersdorf errichtet werden.

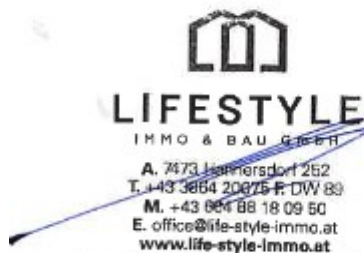


Auf dem Grundstück Nr. : 983/6
EZ. : 1847
Kat. Gemeinde : 04105 Oberwaltersdorf

Für den Grundbesitzer : LIFESTYLE Immo & Bau GmbH
Hannersdorf 252,
7473 Hannersdorf

Für den Bauherrn : LIFESTYLE Immo & Bau GmbH
Hannersdorf 252,
7473 Hannersdorf

Projektverfasser :



Unterschrift Grundstückseigentümer



Unterschrift Projektverfasser:



Unterschrift Bauherrn

Hierauf bezieht sich der Bescheid

AZ: BAU-34-2022

vom: 05. MAI 2022

Oberwaltersdorf, am: 05. MAI 2022

(für den) Bürgermeister:

Colonie Hobel



Allgemein:

Gebäudeklasse: GK 1
Fluchtniveau/Hanglage: 3,00 m
Anzahl der oberirdischen Geschoße: 2
Anzahl der unterirdischen Geschoße: 0

Flächen- und Raumangaben:

Grundstücksfläche: 811 m²
davon Bauland: 811 m²
Widmung: BW
Bebauungsweise: Offen, koppelt
Bebauungsdichte: –
Bauklasse: 2
Einfriedungsbestimmung: max. 2,0m



Bebaute Fläche: 313,58 m²
(38,67 % Bebauungsdichte)

Brutto Grundfläche

EG	313,58 m ²
OG	254,25 m ²
<u>Gesamt</u>	<u>567,83 m²</u>

Gesamt Nettogrundfläche:

EG	181,85 m ²
OG	169,18 m ²
<u>Gesamt</u>	<u>351,07 m²</u>

Verwendungszweck:

Nutzung	Gesamtnutzfläche	Einheiten
Wohnen	329,10 m ²	2 Wohneinheit
Sonstiges	21,97 m ²	-

Lage, Niveau, Höhenangabe:

Mindestabstände zu den Nachbargrundgrenzen und öffentlichen Verkehrsflächen:

Ost >3,0 m Erfüllt Nord =>3,0 m Erfüllt West - Süd >3,0 m Erfüllt

Ver- und Entsorgungseinrichtungen:

Schmutzwasser: es wird an den bestehenden Ortskanal angeschlossen

Regenwasser: Versickerung an Eigengrund

Wasserversorgung: erfolgt über das bestehende öffentliche Wassernetz

Stromversorgung: erfolgt über das bestehende öffentliche Stromnetz

Heizung: erfolgt mit Luft- Wasser Wärmepumpe

Bauausführung:

über den Neubau eines Doppelhauses samt Unterstellplätze und Außenanlagen auf der Liegenschaft 983/6 mit der EZ 1847 in der KG Oberwaltersdorf 04105

Flächenwidmung des Grundstückes ist Bauland-Wohngebiet.

Neubau Doppelhausanlage und Nebengebäude inkl. Schwimmbecken

Das Doppelhaus und die angrenzenden Nebengebäude wird in der Gebäudeklasse 1 samt Außenanlagen errichtet.

Das neugeplante Wohnhaus besteht aus 2 oberirdischen Geschößen. Die Fundamentierung erfolgt mittels Plattengründung in Form einer 30cm starken Fundamentplatte. Die Wände des Erdgeschosses und Obergeschosses werden in Hochlochziegelmauerwerk 25 cm stark und mit einer Putzfassade lt. Energieausweis ausgeführt. Trenndecken zwischen den Geschößen werden in 20 cm Stahlbeton ausgeführt. Der Fußbodenaufbau wird lt. Einreichplan ausgeführt. Die Erschließung vom Erdgeschoss bis in das Obergeschoß erfolgt über zwei zweiläufige STB-Treppen.

In allen Aufenthaltsräumen ausgenommen in der Küche, sowie in Gängen, über die Fluchtwege von Aufenthaltsräumen führen wird jeweils mindestens ein unvernetzter Rauchwarnmelder angeordnet.

Die Fenster/Fenstertüren werden in Kunststoff-Aluminium mit 3-fach Verglasung ausgeführt, sämtliche Verglasungen im Bodenbereich werden in ESG Verglasung ausgeführt.

Die Schmutzwässer werden über den bereits auf der Liegenschaft befindlichen Kanalanschluss in den Ortskanal eingeleitet, die Regenwässer werden auf dem Grund versickert, Mittels Sickerschacht.

Der Vorplatzbereich bei der Zufahrt und dem Zugang zum Haus wird mit Pflasterplatten belegt, die Entwässerung erfolgt in die Grünfläche bzw. Rigolrinnen lt. Plan.

Die Beheizung sowie die Erzeugung des Warmwassers erfolgt mittels Außenluft-Wasser Wärmepumpe.

Weitere Angaben sind dem Einreichplan entnehmen.

Brandschutzlt. OIB – Richtlinie 2 2019

Ausführung der Bauteile Tabelle 1B:

GK 1

	Feuerwiderstand	
	Soll	IST
<u>1. Tragende Bauteile</u>		
1.1 Im obersten Geschoß:	keine Anforderung	R30
1.2 In sonstigen oberirdischen Geschoßen:	R 30	R30
1.3 In unterirdischen Geschoßen	R60	REI 90
<u>2. Trennwände</u>		
2.1 Im obersten Geschoß:	keine Anforderung	nicht zutreffend
2.2 In sonstigen oberirdischen Geschoßen:	keine Anforderung	nicht zutreffend
2.3 In unterirdischen Geschoßen	keine Anforderung	nicht zutreffend
2.4. Zw. Wohnungen/Betriebseinheiten in Reihenhäusern:	nicht zutreffend	nicht zutreffend
<u>3. Brandabschnittsbildende Wände und Decken</u>		
3.1 An den Grundstücks- bzw. Bauplatzgrenze:	REI 60 bzw. EI 60	REI90
3.2 Sonstige brandabschnittsbildende Wände u. Decken:	nicht zutreffend	nicht zutreffend
<u>4. Decken und Dachschrägen mit einer Neigung < 60°</u>		
4.1 Decken über dem obersten Geschoß:	keine Anforderung	REI30
4.2 Trenndecken über dem obersten Geschoß:	keine Anforderung	nicht zutreffend
4.3 Trenndecken über s. oberirdischen Geschoßen:	keine Anforderung	nicht zutreffend
4.4 Decken innerhalb von Wohnungen bzw. Betriebseinheiten in oberirdischen Geschoßen:	nicht zutreffend	REI 90
4.5. Decken über unterirdischen Geschoßen	R60	REI 90

In allen Aufenthaltsräumen ausgenommen in der Küche, sowie in Gängen, über die Fluchtwege von Aufenthaltsräumen führen wird jeweils mindestens ein unvernetzter Rauchwarnmelder angeordnet.

Brandschutz bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Parkdecks
lt. OIB – Richtlinie 2.2 2019

Ausführung: Carport

- 2.1 Überdachter Stellplatz < 50 m² erfüllt
- 2.1.2 Sind überdachte Stellplätze nicht mindestens 2,00 m von der Nachbargrundstücks- bzw. Bauplatzgrenze entfernt, muss eine der jeweiligen Nachbargrundstücks- bzw. Bauplatzgrenze zugekehrte Wand über die gesamte Länge und bis zur Dacheindeckung in REI 30 bzw. EI 30 errichtet werden.

Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz
lt. OIB – Richtlinie 3 2019

11. Niveau und Höhe der Räume

- 11.1 Fußbodenniveau von Räumen erfüllt
Das Fußbodenniveau von Aufenthaltsräumen von Wohnungen muss wenigstens an einer Fensterseite über dem angrenzenden Gelände liegen
- 11.2 Raumhöhe
- 11.2.1. Lichte Raumhöhe mind. 2,50 m bei Aufenthaltsräumen erfüllt
- 11.2.2. Lichte Raumhöhe mind. 2,10 m bei anderen Räumen erfüllt

Trinkwasserversorgung: Über das öffentliche Wassernetz
Ableitung der Niederschlagswässer: an den bestehenden Ortskanal angeschlossen

Be- und Entlüftung der Räume:
☒ mechanische Lüftung ☒ natürliche Be- und Entlüftung

Haustechniksystem

Raumheizung: monovalente Wärmepumpe
Wärmeabgabe: Flächenheizung - Fußbodenheizung
Warmwasser : monovalente Wärmepumpe
Lüftung: mechanische Lüftung

Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit

lt. OIB – Richtlinie 4 2019

2.2 Durchgangsbreiten von Gängen und Treppen

Durchgangsbreite von Gängen mind. 1,00 m		erfüllt
Haupttreppen		
Allgemeinde Gebäudetreppe	1,20 m	nicht vorhanden
Wohnungstreppe	0,90 m vorh. 1,00m	erfüllt

2.3 Durchgangshöhe bei Treppen, Rampen u. Gängen mind. 2,10 m

erfüllt

2.5 Nutzbare Durchgangslichte und Anordnung von Türen

Breite nutzbare Durchgangslichte von Türen hat mindestens 80cm zu betragen. erfüllt
Höhe nutzbare Durchgangslichte von Türen hat mindestens 2 m zu betragen. erfüllt

2.7 KFZ – Stellplätze in Bauwerken und im Freien

	Senkrechtaufstellung	Schrägaufstellung	Längsaufstellung	
Winkel des Stellplatzes zur Fahrgasse	90°	60° / 45°	0°	
Stellplatzgröße für PKW	2,50 m x 5,00 m	2,50 m x 5,00 m	2,30 m x 6,00 m	erfüllt
Barrierefreie Stellplatzgröße für PKW	3,50 m x 6,00 m	3,50 m x 5,00 m	3,50 m x 6,50 m	nicht zutreffend
Fahrgassenbreite	6,00 m	4,50 m / 3,50 m	3,00 m	nicht zutreffend

3.2 Treppen	Stufenhöhe in cm Höchstmaß	Stufenauftritt in cm Mindestmaß	Erfüllt
Treppen im Freien	16	30	erfüllt
Wohnungstreppe	20	24	erfüllt
Nebentreppe	21	21	erfüllt

3.2.2 Gebäudetreppe mit mehr als 3 Stufen beide Seiten Handlauf	erfüllt
Nebentreppen einseitiger Handlauf	erfüllt

4 Schutz vor Absturzunfällen

4.1 Absturzsicherung	erfüllt
Die Höhe der Absturzsicherung mind. 100cm; Fensterparapethe mind. 85cm	
Verglasungen die als Absturzsicherung dienen, müssen in Verbundsicherheitsglas (VSG) ausgeführt werden.	
4.3 Verglasungen mit absturzsichernder Funktion	erfüllt
Verbundsicherheitsglas (VSG) die als Absturzsicherung dienen	

5 Schutz vor Aufprallunfällen und herabstürzenden Gegenständen erfüllt

Folgende Glaselemente müssen aus geeignetem Sicherheitsglas (ESG) hergestellt sein:

- Ganzglastüren, Verglasungen in Türen und in Fenstertüren bis 1,50 m Höhe über der Standfläche
- vertikale Verglasungen (wie z.B. Glaswände, Fixverglasungen) entlang begehrbarer Flächen bis 85 cm Höhe über der Standfläche.
- vertikale Verglasungen (wie z.B. Glaswände, Fixverglasungen) entlang begehrbarer Flächen in Bauwerken mit möglichem Menschengedrange bis 1,50 m Höhe über der Standfläche.

5.2. Abrutschen von Eis und Schnee Ja
Bei Dächern mit einer Neigung von mehr als 15 Grad sind bauliche Maßnahmen zu treffen
Dachneigung beim vorliegenden Projekt: 20,0 Grad

~~6 Verbrennungsschutz~~

7 Blitzschutz

- ☒ ja
☐ nein, auf Grund der Risikoanalyse vorn
☐ nein, weil Wohngebäude mit 1 Wohneinheit

Bauwerke sind mit einer Blitzschutzanlage auszustatten, wenn sie wegen ihrer Lage, Größe oder Bauweise durch Blitzschlag gefährdet sind oder wenn der Verwendungszweck oder der Inhalt des Bauwerkes dies erfordert. Davon ausgenommen sind Bauwerke, bei denen sich auf Grund einer Risikoanalyse ergibt, dass ein Blitzschutz nicht erforderlich ist, sowie Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen.

8 Zusätzliche Anforderung an die barrierefreie Gestaltung von Bauwerken nicht zutreffend

Schallschutz

lt. OIB – Richtlinie 5 2019

Energieeinsparung und Wärmeschutz

lt. OIB – Richtlinie 6 2019

lt. beiliegendem Energieausweis

FERTIGSTELLUNGSAMTSVERMERK



Marktgemeinde Oberwaltersdorf

Bezirk Baden, NÖ

2522 Oberwaltersdorf, Kulturstraße 1

Tel. 02253/61000 FAX 02253/61000 150

E-Mail gemeindeamt@oberwaltersdorf.gv.at

Firma LIFESTYLE Immo & Bau GmbH (495144d)
Hannersdorf 252
7473 Hannersdorf

Aktenzeichen: BAU-34-2022
Bearbeiter: DI Daniela Honeder

21.11.2023

Betrifft: Fertigstellung

AMTSVERMERK – Fertigstellung

Mit Bescheid vom 05.05.2022, AZ: BAU-34-2022 wurde die baubehördliche Bewilligung für die Errichtung von zwei Doppelhaushälften in 2522 Oberwaltersdorf, Grundfeldsee 3 auf dem Grundstück Nr. 983/6, EZ 1847, KG Oberwaltersdorf 04105 erteilt.

Nunmehr wurde die Bauvollendungsmeldung vom 23.05.2023 durch den (die) Bewilligungswerber angezeigt und gleichzeitig wurden die vorgeschriebenen Befunde und Nachweise vorgelegt.

Aufgrund dieser vollständigen Fertigstellungsmeldung kann das Bauverfahren als abgeschlossen angesehen werden und darf das Bauwerk im Sinne des § 23 Absatz 1 NÖ Bauordnung 2014 genützt werden.



Mit freundlichen Grüßen,
für die Bürgermeisterin:

Natascha Matousek
i.A. Peter Hruska

Ergeht gleichlautend an:

Bauwerber/Eigentümer: LIFESTYLE Immo & Bau GmbH (495144d), Hannersdorf 252, 7473 Hannersdorf
Bauführer: WBFS Bau Gesellschaft m.b.H., Schillerstr. 83, 2340 Mödling
Planverfasser: Plansol GmbH, Bahngasse 10, 7301 Deutschkreutz
Finanzamt Baden Mödling, Josefsplatz 13, 2500 Baden

FOTODOKUMENTATION

AUSSENANSICHTEN DOPPELHAUS UND DOPPELHAUSHÄLFTE





ANSICHTEN EIGENGARTEN



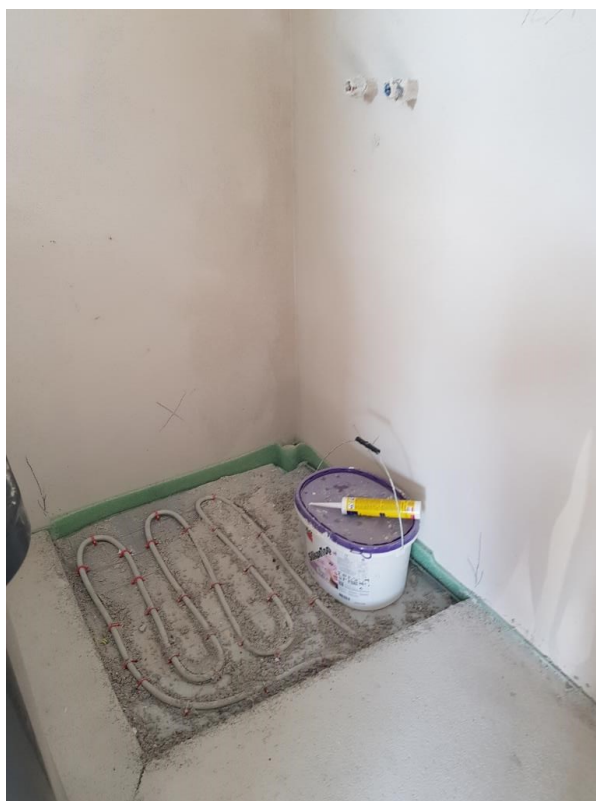


INNENANSICHTEN DOPPELHAUSHÄLFTE TOP 01 – ERDGESCHOSS

Gang



WC/DU



Technikraum



Büro/Gästezimmer



Wohnraum





Steuerung Fußbodenheizung/Raumthermostat – Gegensprechanlage



Schalter



Terrasse



Speis



INNENANSICHTEN DOPPELHAUSHÄLFTE TOP 01 - OBERGESCHOSS

Stiegenaufgang



Gang



Bad





WC/DU



Zimmer – laut Plan 11,93m²





Zimmer – laut Plan 13,53m²





Zimmer mit Balkon





UNTERLAGEN ZU EZ 1818

VERWALTUNGSVERTRAG

IMMOBILIENTREUHAND

HIRTL & JEDLICKA

GMBH

VERWALTUNGSVERTRAG

abgeschlossen zwischen
der Miteigentumsgemeinschaft des Kleinbadeteiches EZ 1818, KG 04105
Oberwaltersdorf, bestehend aus dem GSt.Nr. 983/33

und

Hirtl & Jedlicka Immobilienreuehand GmbH
Hardlgasse 14/9
2700 Wiener Neustadt

wie folgt:

I.

Die unten angeführten Personen, Miteigentümer der Liegenschaft EZ 1818, KG 04105 Oberwaltersdorf, in der Folge kurz „Auftraggeber“ genannt, bevollmächtigen und beauftragen die Hirtl & Jedlicka Immobilienreuehand GmbH, im folgenden kurz „Hausverwalter“ genannt, mit der kaufmännischen Verwaltung des auf ihrer Liegenschaft befindlichen und gemäß den Bestimmungen des Bäderhygienegesetzes betriebenen Kleinbadeteiches.

1/3

II.

Der Hausverwalter wird seitens der Auftraggeber mit nachfolgenden Aufgaben beauftragt:

1. Inkasso von monatlichen Betriebskostenakontozahlungen für die laufende Teichbewirtschaftung; Haftpflichtversicherung für den Teich und ähnliche Kosten sowie Einhebung einer angemessenen Rücklage für die Erhaltung des Kleinbadeteiches gegen einmal jährliche Abrechnung bis längstens 30.06. des darauffolgenden Kalenderjahres.

Festgehalten wird, dass die monatlichen Akontozahlungen sowohl für Betriebskosten als auch Reparaturfonds jeweils am 5. eines jeden Monats im Voraus zur Zahlung fällig sind. Der Saldo der Verwaltungsabrechnung ist binnen 14 Tagen ab Rechnungslegung zur Zahlung fällig.

2. Bezahlung der laufenden Bewirtschaftungskosten des gegenständlichen Kleinbadeteiches nach kaufmännischer Rechnungsprüfung auf Übereinstimmung mit dem Angebotspreis. Bei nicht regelmäßig wiederkehrenden Zahlungen, außer laufende Teichreinigung,

Hirtl & Jedlicka Immobilienreuehand GmbH
Hardlgasse 14/9, 2700 Wiener Neustadt
IBAN AT59 2011 1827 6531 0600
+43 2622 26 616 hausverwaltung@hjl.at
FN 443562y ATU70115289

040 T7 8081/2023

IMMOBILIENTREUHAND

HIRTL & JEDLICKA

GMBH

Wasserüberprüfung oder Versicherungsprämien, wird der Hausverwalter die betreffende Rechnung erst nach Freigabe durch den gegenüber der Behörde gemäß Bäderhygienegesetz namhaft gemachten Verantwortlichen zur Anweisung bringen.

3. Ausschreibung und Vergabe der laufenden Teichpflege sowie der nach dem Bäderhygienegesetz vorgeschriebenen Gutachten und Maßnahmen.
4. Teilnahme an den gemäß Bäderhygienegesetz vorgesehen regelmäßigen Überprüfungen als gemeinsamer Vertreter der Miteigentümer, in Absprache mit dem Teichbeauftragten.

Die zu Punkt 1 bis 4 auflaufenden Kosten werden im Verhältnis der Miteigentumsanteile am jeweiligen Kleinbadeteich aufgeteilt.

III.

Für diese Verwaltungstätigkeit gemäß Punkt II Z 1-4 wird ein monatliches Pauschalhonorar in der Höhe von € 230,- zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer und nachgewiesener Barauslagen (Porti, Stempelmarken, Kommissionsgebühren etc.) vereinbart.

Sollten darüberhinausgehende Tätigkeiten des Hausverwalters erforderlich sein und von den Auftraggeber beauftragt werden, so werden, sofern keine gesonderte Regelung getroffen wird, für die Berechnung des darüber hinausgehenden Honorars die Allgemeinen Honorar-Kriterien (AHK) vereinbart.

Die vereinbarten Verwaltungshonorare sind wertgesichert gemäß § 5 RiWG.

IV.

Der Hausverwalter ist berechtigt, die Korrespondenz ausschließlich über die ihm bekannt gegebenen E-Mail-Adressen der jeweiligen Eigentümer zu korrespondieren und wurde dies im Honorar entsprechend berücksichtigt.

Beschlüsse der Miteigentümer sind ausschließlich im Umlaufweg zu fassen.

Der Hausverwalter ist berechtigt, sofern ihm keine andere Anschrift bekannt gegeben wird, sämtliche Zustellungen im Grundbuch aufscheinende Adresse zu senden.

Weiters wird der Hausverwalter seitens der Auftraggeber ausdrücklich beauftragt und bevollmächtigt bei Nichtzahlung der vorgeschriebenen monatlichen Akontozahlungen bzw. Saldo der Jahresabrechnung über einen Zeitraum von einem Monat, nach vorheriger schriftlicher Mahnung, sodann ohne weitere Korrespondenz die gerichtliche Einbringung der offenen Beträge zu veranlassen. Dies im Auftrag und auf Rechnung

Hirtl & Jedlicka ImmobilienTreuhand GmbH
Hardiggasse 14/9, 2700 Wiener Neustadt
IBAN AT59 2011 1827 6531 0600
+43 2622 26 618 hausverwaltung@hji.at
FN 443562y ATU/70115289

BG 040 TZ 8081/2023

IMMOBILIENTREUHAND

HIRTL & JEDLICKA

GMBH

der Miteigentümergeinschaft und wird zu diesem Zweck die jeweilige Forderung dem Hausverwalter zum Inkasso zediert.

V.

Zum Zwecke der Vertretung gegenüber Behörden bzw. Auftragnehmern erteilen die Auftraggeber dem Hausverwalter Prozessvollmacht gemäß § 31 ZPO.

In Entsprechung der Bestimmungen des § 20 Abs. 6 WEG 2002 werden sämtliche die Miteigentümergeinschaft betreffenden Ein- und Auszahlungen über ein gesondertes Anderkonto des Hausverwalters abgewickelt.

VI.

Festgehalten wird, dass die technische Betreuung des gegenständlichen Kleinbadeteiches, insbesondere die laufende Kontrolle zum Erhalt des gemäß Badehygienegesetz geforderten Teichwasserqualität, laufende Reinigung des Teiches von Verschmutzungen, Führung des erforderlichen Betriebstagesbuches, Bekanntgabe eines Verantwortlichen gemäß Badehygienegesetzes gegenüber der Behörde sowie Kontrolle der durchgeführten Arbeiten am Teich nicht vom gegenständlichen Auftrag umfasst sind und von den Auftraggebern gesondert organisiert werden.

3/3

VII.

Der gegenständliche Verwaltungsvertrag beginnt mit Unterfertigung und wird auf unbestimmte Dauer abgeschlossen und kann von der Mehrheit der Auftraggeber und dem Hausverwalter unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist schriftlich, jeweils zum Ende eines Kalenderjahres, aufkündigt werden.

Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Vertrag, auch hinsichtlich Zahlung der offenen Bewirtschaftungskosten wird die ausschließliche Zuständigkeit des Bezirksgerichtes Baden vereinbart.

Wiener Neustadt, am


Gartenstadt Trümauerstraße
Errichtungs GmbH
A-2345 Brunn am Gebirge
Wolffholzgasse 28
Tel: +43 2236 37007-46

Hirtl & Jedlicka ImmobilienTreuhand GmbH
Hardlgasse 14/9, 2700 Wiener Neustadt
IBAN AT39 2011 1827 6531 0600
+43 2622 26 618 hausverwaltung@hji.at
FN 443562y ATU70115289

040 TZ 8081/2023

VEREINBARUNG ÜBER DIE BENÜTZUNG UND KOSTENAUFTEILUNG
SCHWIMMTEICH

VEREINBARUNG
über die Benützung und die Aufteilung der Bewirtschaftungskosten Schwimmteich
EZ 1818 KG 04105 Oberwaltersdorf

abgeschlossen am unten eingesetzten Tag

zwischen

Gartenstadt Trumauerstraße Errichtungs GmbH, FN 378889 s
Wolfholzgasse 28, 2345 Brunn am Gebirge

und

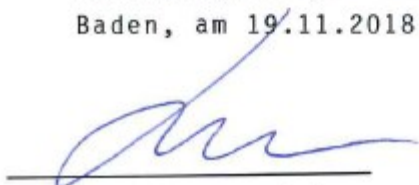
D.E.I.N. Haus mit Grund GmbH, FN 399677 k
Modecenterstraße 22/Ebene 3/D 73 1030 Wien

1. Die Vertragsparteien sind Miteigentümer der EZ 1818 KG 04105 Oberwaltersdorf BG Baden mit der GST-NR 983/33 Sonst(70). In der Natur stellt die Liegenschaft einen Schwimmteich im Areal „Giardino Oberwaltersdorf“ dar. Die derzeit im Eigentum der Gartenstadt Trumauerstraße Errichtungs GmbH und der D.E.I.N. Haus mit Grund GmbH stehenden Anteile sollen an die jeweiligen Rechtsnachfolger im Eigentum der Gartenstadt Trumauerstraße Errichtungs GmbH oder der D.E.I.N. Haus mit Grund GmbH an den jeweils angrenzenden Grundstücken, auf denen Gebäude zu Wohnzwecken errichtet werden und wurden, veräußert werden.
2. Sämtliche Eigentümer angrenzender Liegenschaften und deren Familienmitglieder sind berechtigt den Schwimmteich ob der EZ 1818 KG 04105 Oberwaltersdorf BG Baden mit der GST-NR 983/33 Sonst(70) zum Schwimmen und Baden zu benützen, wobei jeder Eigentümer und dessen Familienmitglieder berechtigt sind die gesamte Wasserfläche zu benützen.
3. Bisher war vorgesehen, dass die jeweiligen Eigentümer der an den Teich angrenzenden Liegenschaften die Bewirtschaftungskosten des Schwimmteichs nach ihren grundbücherlichen Anteilen, die sich wiederum an der Uferlänge, die jedem einzelnen Miteigentümer aufgrund des Angrenzens seiner Liegenschaft zur Verfügung steht, orientiert.

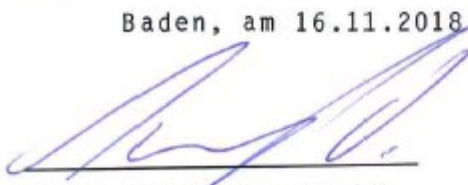
BG 040 TZ 11320/2018

4. Die Vertragsparteien kommen hiermit überein, für die Zukunft eine davon abweichende Vereinbarung zu treffen, nach der die Bewirtschaftungskosten des Schwimmteichs nicht nach den grundbücherlichen Anteilen, sondern nach der Anzahl der an den Schwimmteich angrenzenden Liegenschaften, die über eine eigene Einlagezahl verfügen, berechnet werden. Sollten neue Liegenschaften durch Teilung entstehen, verändert dies den Aufteilungsschlüssel ebenso wie für den Fall, dass einzelne Liegenschaften durch Zusammenlegung von Grundstücken und dadurch Erlöschen einer Einlagezahl untergehen sollten.
5. Dieser Vereinbarung ist eine Planskizze (**Beilage 1**) angeschlossen, aus der die derzeit bestehenden Liegenschaften ersichtlich sind, sodass derzeit jeder Miteigentümer am Schwimmteich (mehrere Eigentümer einer Liegenschaft gelten als ein Miteigentümer) einen 1/10-Anteil an den Bewirtschaftungskosten für den Schwimmteich ob der EZ 1818 KG 04105 Oberwaltersdorf (GST-NR 983/33) zu tragen hat. Derzeit betrifft dies die Eigentümer der Grundstücke 983/4, 983/5, 983/6, 983/7, 983/8, 983/9, 983/30, 983/31, 983/32 und 983/70.
6. Sämtliche Vertragsparteien vereinbaren diese Benutzungsregelung und diesen abweichenden Bewirtschaftungskostenschlüssel für den Schwimmteich ihren jeweiligen Rechtsnachfolgern in Liegenschaftseigentum an der EZ 1818 KG 04105 Oberwaltersdorf mit der GST-NR 983/33 zu überbinden und dafür Sorge zu tragen, dass diese in die gegenständliche Vereinbarung vollinhaltlich eintreten.
7. Die Vertragsparteien vereinbaren die Ersichtlichmachung dieser Benutzungsregelung im Grundbuch und erteilen sämtliche Vertragsparteien ihre ausdrückliche Einwilligung, dass diese Vereinbarung gemäß § 828 Abs 2 ABGB im Grundbuch angemerkt wird.
8. Soin erteilen sämtliche Vertragsparteien ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, dass ob der EZ 1818 KG 04105 Oberwaltersdorf BG Baden auch nur auf Antrag nur eines Vertragsteils die Anmerkung der Benützungsregelung gemäß dieser Vereinbarung bewilligt werden könne und möge.

Baden, am 19.11.2018


Gartenstadt Trumauerstraße
Errichtungs GmbH (FN 378889 s)

Baden, am 16.11.2018


D.E.I.N. Haus mit Grund GmbH
(FN 399677 k)

Seite 2 von 2

DIENSTBARKEITSVERTRAG - BADETEICHNUTZUNG UND WASSERENTNAHME

UPV HUGEL

Dienstbarkeitsvertrag

abgeschlossen zwischen

Gartenstadt Trumauerstraße Errichtungs GmbH, FN 378889 s
Campus 21, Europaring F 15, Top 314
2345 Brunn am Gebirge

einerseits

und

ELK Fertighaus GmbH, FN 36889 z
Industriestr. 1
3943 Schrems

andererseits

wie folgt:

I. GRUNDLAGE DES VERTRAGS

Die Gartenstadt Trumauerstraße Errichtungs GmbH (FN 378889 s) ist derzeit Alleineigentümerin der EZ 1803 KG 04105 Oberwaltersdorf BG Baden, in der u.a. das Grundstück mit der Nr. 983/33 liegt. Diese bildet in der Natur den Schwimmteich Nr. 3.

Mit Kaufvertrag vom heutigen Tag hat ELK Fertighaus GmbH, FN 36889 z das Grundstück Nr. 983/30, derzeit inne liegend der EZ 1803 KG 04105 Oberwaltersdorf erworben sowie darüber hinaus einen ideellen 32/213-Anteil an dem Grundstück 983/33 (Schwimmteich Nr. 3) und einen ideellen 1/80-Anteil an der EZ NEU KG 04105 Oberwaltersdorf (Allgemeinflächen), in welcher die Grundstücke 983/50, 983/51, 983/52, 983/53 und 983/55 inne liegen werden.

Aufgrund dieses Kaufvertrages wird das Grundstück Nr. 983/33 vom Gutsbestand der EZ 1803 KG 04105 Oberwaltersdorf abgeschrieben und das Miteigentum der Vertragsparteien an der neuen EZ, in der dann das Grundstück Nr. 983/33 (Schwimmteich Nr. 3) gelegen sein wird, einverleibt werden. Diese Liegenschaft grenzt in der Natur an die anliegenden Grundstücke 983/4, 983/5, 983/6, 983/7, 983/8, 983/9; 983/30, 983/31 und 983/32, die allesamt durch die Gartenstadt Trumauerstraße Errichtungs GmbH abverkauft werden sollen und für die jeweils für die neuen Eigentümer eine eigene EZ eröffnet werden soll. Sämtlichen dieser Eigentümer soll es aufgrund der unten stehenden Ausführungen

BG 040 TZ 9566/2015

dann gestattet sein, das Grundstück Nr. 983/33 (Schwimmteich Nr. 3) im Ausmaß dieser Vereinbarung zu nutzen.

II. EINRÄUMUNG DER DIENSTBARKEITEN

Die Vertragsparteien Gartenstadt Trumauerstraße Errichtungs GmbH und ELK Fertighaus GmbH als Eigentümer des dienenden Grundstücks 983/33 (Schwimmteich Nr. 3) räumen hiermit für sich und ihre Rechtsnachfolger den Eigentümern der herrschenden Grundstücke 983/4, 983/5, 983/6, 983/7, 983/8, 983/9; 983/30, 983/31 und 983/32, KG 04105 Oberwaltersdorf, sowie deren Rechtsnachfolgern und ihren Familienangehörigen und Gästen unentgeltlich und unkündbar das Servitutsrecht ein, den auf dem Grundstück 983/33 KG 04105 Oberwaltersdorf befindlichen Badeteich zum Schwimmen und Baden, nicht jedoch zum Befahren mit Booten, zu benützen und bestellen dieses Grundstück für sich und ihre Rechtsnachfolger zur dinglichen Haftung für die vorstehend näher vereinbarte Dienstbarkeit.

Die Vertragsparteien Gartenstadt Trumauerstraße Errichtungs GmbH und ELK Fertighaus GmbH als Eigentümer des dienenden Grundstücks 983/33 (Schwimmteich Nr. 3) räumen hiermit für sich und ihre Rechtsnachfolger den Eigentümern der herrschenden Grundstücke 983/4, 983/5, 983/6, 983/7, 983/8, 983/9; 983/30, 983/31 und 983/32, KG 04105 Oberwaltersdorf unentgeltlich und unkündbar das Recht ein, aus dem auf dem Grundstück 983/33 befindlichen Brunnen Grundwasser durch die Leitung, die ob des dienenden Grundstücks 983/33 zu den herrschenden Grundstücken 983/4, 983/5, 983/6, 983/7, 983/8, 983/9; 983/30, 983/31 und 983/32, KG 04105 Oberwaltersdorf führt, zum Zwecke der Bewässerung der herrschenden Grundstücke zu entnehmen. Sowohl der Brunnen als auch die Leitung sind in der einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Planskizze (Beilage .IA) dargestellt.

Gartenstadt Trumauerstraße Errichtungs GmbH und ELK Fertighaus GmbH als Eigentümer der herrschenden Grundstücke nehmen die Einräumung der vorstehend näher bezeichneten Dienstbarkeiten vertragsgemäß bindend an.

III. ERHALTUNGSVERPFLICHTUNG

Die Eigentümer des dienenden Grundstücks 983/33 verpflichten sich zur ordnungsgemäßen Pflege und Instandhaltung des Schwimmteichs, des Grundwasserbrunnens und der auf dem dienenden Grundstück verlegten Leitung zu den jeweiligen herrschenden Grundstücken und werden die diesbezüglichen Kosten anteilmäßig nach den jeweiligen grundbücherlichen Anteilen am dienenden Grundstück tragen. Die Eigentümer der herrschenden Grundstücke nehmen diese Verpflichtung vertragsgemäß bindend an.

Seite 2 von 3

BG 040 TZ 9566/2015

IV. AUFSANDUNGSERKLÄRUNG

Gartenstadt Trumauerstraße Errichtungs GmbH und ELK Fertighaus GmbH erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrages, ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen, im Lastenblatt der EZ NEU KG 04105 Oberwaltersdorf mit der GSt-Nr. 983/33 die Dienstbarkeit der Benützung des Badeteichs auf dem dienenden Grundstück Nr. 983/33 zum Baden und Schwimmen zugunsten der herrschenden Grundstücke 983/4, 983/5, 983/6, 983/7, 983/8, 983/9; 983/30, 983/31 und 983/32 der KG 04105 Oberwaltersdorf gemäß Punkt II. dieses Vertrages sowie die Dienstbarkeit der Wasserentnahme vom dienenden Grundstück Nr. 983/33 zugunsten der herrschenden Grundstücke 983/4, 983/5, 983/6, 983/7, 983/8, 983/9; 983/30, 983/31 und 983/32 der KG 04105 Oberwaltersdorf gemäß Punkt II. dieses Vertrages grundbücherlich einverleibt werden könne und möge.

Gartenstadt Trumauerstraße Errichtungs GmbH und ELK Fertighaus GmbH erteilen ihrerseits ihre ausdrückliche Einwilligung zur Ersichtlichmachung dieser Dienstbarkeiten ob der EZ NEU KG 04105 Oberwaltersdorf mit der GSt-Nr. 983/30 sowie ob der EZ 1803 KG 04105 Oberwaltersdorf in Ansehung der Grundstücke 983/4, 983/5, 983/6, 983/7, 983/8, 983/9; 983/31 und 983/32.

V. RECHTSNACHFOLGER

Sämtliche Rechte und Pflichten aus dem gegenständlichen Vertrag gehen auf die jeweiligen Erben oder sonstige Rechts- und Besitznachfolger über.

VI. KOSTEN; STEUERN UND GEBÜHREN

Sämtliche Kosten und Gebühren, die mit der Errichtung dieser Vereinbarung zusammenhängen, ferner allfällige staatliche Gebühren und Steuern trägt, unbeschadet der gesetzlichen Solidarhaftung der Parteien, im Innenverhältnis die Gartenstadt Trumauerstraße Errichtungs GmbH, welche auch den Auftrag zur Errichtung des gegenständlichen Vertrages gegeben hat.

VII. VERWAHRUNG DES VERTRAGS

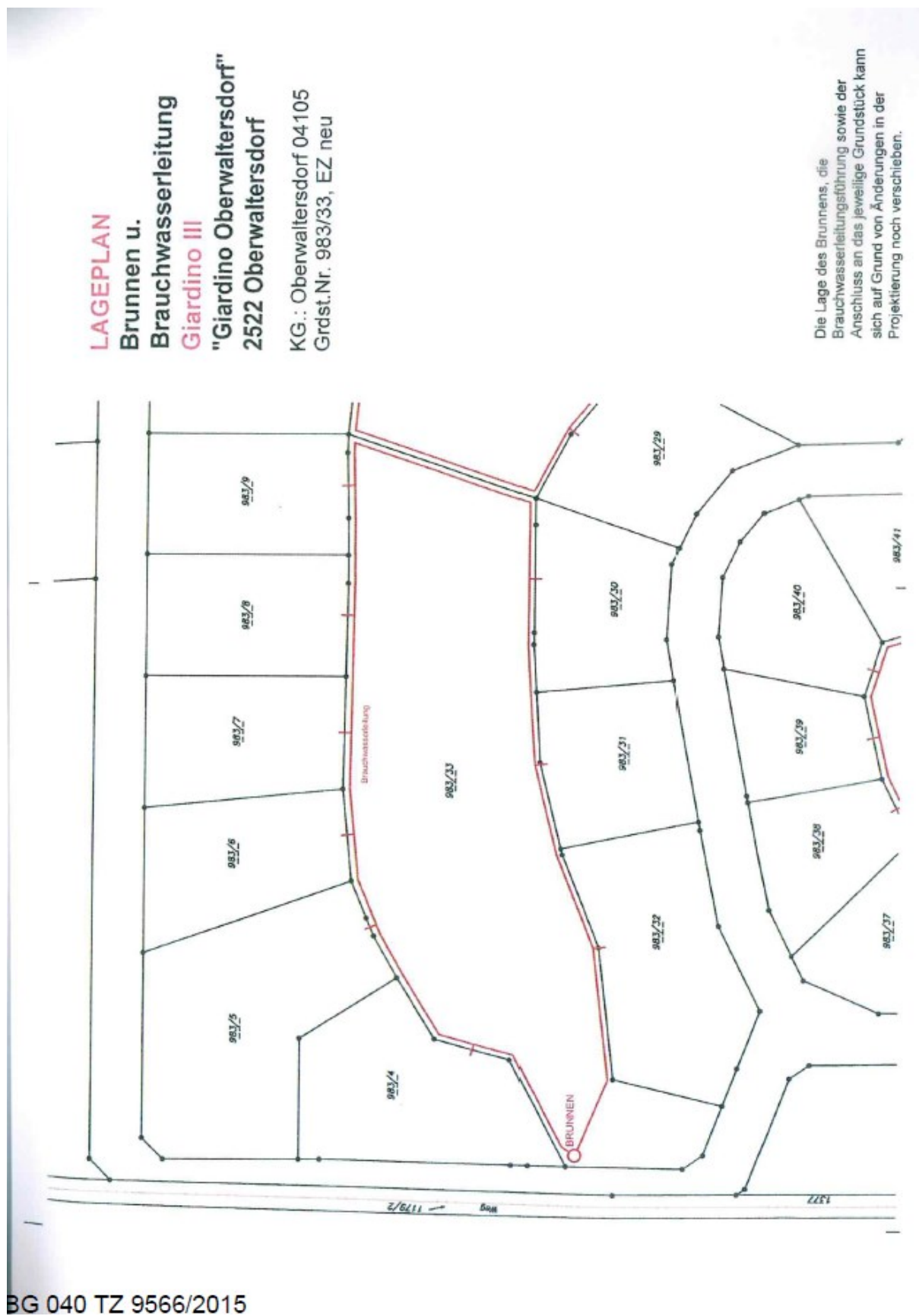
Das Original dieses Vertrages verbleibt bei der Gartenstadt Trumauerstraße Errichtungs GmbH, die dieses nach Bestellung einer Hausverwaltung für den Schwimmteich Nr. 3 an diese Hausverwaltung übergeben wird.

Wien, am 22.9.2015

Gartenstadt Trumauerstraße Errichtungs GmbH

Seite 3 von 3

BG 040 TZ 9566/2015



VEREINBARUNG ÜBER DIE SCHWIMMTEICHBENÜTZUNG

NUTZUNGSVEREINBARUNG

abgeschlossen am unten näher bezeichneten Tag zwischen

Gartenstadt Trumauerstraße Errichtungs GmbH, FN 378889 s
Campus 21, Europaring F 15, Top 314
2345 Brunn am Gebirge

einerseits und

ELK Fertighaus GmbH, FN 36889 z
Industriestr. 1
3943 Schrems

wie folgt:

1. Gartenstadt Trumauerstraße Errichtungs GmbH ist derzeit Alleineigentümerin der Grundstücke 983/50, 983/51, 983/52, 983/53 und 983/55, die in eine EZ NEU übertragen werden sollen. In der Natur bildet diese Liegenschaft die allgemeinen Flächen des Gebiets „Giardino Oberwaltersdorf“ bestehend aus allgemeinen Grünflächen, Dämmen und den darauf befindlichen Anlagen.
2. Mit Kaufvertrag vom heutigen Tag hat ELK Fertighaus GmbH unter anderem einen ideellen 1/80-Anteil an diesen Grundstücken erworben. Gartenstadt Trumauerstraße Errichtungs GmbH beabsichtigt sämtliche Anteile an dieser Liegenschaft im Zuge des Abverkaufs der Grundstücke im „Giardino Oberwaltersdorf“ an die jeweiligen Grundstückseigentümer zu verkaufen, die dann gemeinsam mit ELK Fertighaus GmbH Miteigentümer dieser Liegenschaft werden.
3. Die Vertragsparteien treffen mit vertraglicher Wirkung für sich und ihre Rechtsnachfolger im Liegenschaftseigentum betreffend der EZ NEU KG 04015 Oberwaltersdorf, in der die Grundstücke 983/50, 983/51, 983/52, 983/53 und 983/55 inne liegen werden nachstehende Nutzungsvereinbarung:
4. Die allgemeinen Flächen des Areals „Giardino Oberwaltersdorf“ dienen der optischen Gestaltung der Umgebung, als Lärmschutz, als Dämme und Grünflächen. Eine individuelle Nutzung der Liegenschaft durch die Miteigentümer oder einen von ihnen ist ausdrücklich untersagt. Weder ist das Begehen und Betreten noch das Befahren mit Fahrzeugen aller Art gestattet, die Pflege der

bpv LEGAL

Bratislava Brussels Bucharest Budapest Prague Vienna Mödling **Baden**

BG 040 TZ 9567/2015

bpv HÜGEL

Flächen erfolgt ausschließlich durch die dazu bestellte Hausverwaltung. Die Vertragsparteien verzichten auf jegliche individuelle Nutzung der Fläche der EZ NEU KG 04015 Oberwaltersdorf, in der die Grundstücke 983/50, 983/51, 983/52, 983/53 und 983/55 inne liegen werden, zu welchem Zweck auch immer und nehmen wechselseitig diesen Verzicht bindend an.

5. Die Vertragsparteien verpflichten sich zur Erhaltung der gesamten Fläche, des darauf befindlichen Bewuchses unter Einhaltung der jeweiligen gesetzlichen Vorschriften und zur diesbezüglichen Kostentragung je nach grundbücherlichen Anteilen, ungeachtet des Umstandes, dass eine individuelle Nutzung der Fläche nicht möglich und gestattet ist. Die Vertragsparteien haben einvernehmlich Dr. Friedrich Fuchs, Köllnerhofgasse 6/6, 1010 Wien, zur Verwaltung für die genannte Liegenschaft bestellt, dieser wird für die Einhaltung der gesetzlichen und sonstigen Bestimmungen zur Erhaltung und Pflege der gegenständlichen Liegenschaft ebenso Sorge tragen, wie für die Erhaltung der äußeren Gestaltung.
6. Die wechselseitige Verpflichtung zur Nichtbenutzung gilt auch für die jeweiligen Familienmitglieder, Besucher und Gäste der Miteigentümer, die Vertragsparteien verpflichten sich diese gegebenenfalls darüber zu informieren und zur Nichtbenutzung der Fläche anzuhalten.
7. Weiters verpflichten sich die Vertragsparteien diese Vereinbarung auf jeden ihrer Rechtsnachfolger im Liegenschaftseigentum zu überbinden, sämtliche Rechte und Pflichten aus dem gegenständlichen Vertrag gehen auf die jeweiligen Erben oder sonstigen Rechts- und Besitznachfolger über.
8. Festgehalten wird weiters, dass sich auf dem Grundstück 983/53 KG 04105 Oberwaltersdorf ein Grundwasserbrunnen zur Versorgung des Schwimmteichs Nr. 4 GSt-Nr. 983/36 KG 04105 Oberwaltersdorf sowie zur Versorgung der um diesen Schwimmteich liegenden Grundstücke 983/37, 983/38, 983/39, 983/40, 983/41, 983/42, 983/43, 983/44, 983/45, 983/46 und 983/47 mit Grund- und Brauchwasser befindet. Sämtlichen Eigentümern der genannten Grundstücke sowie den Miteigentümern des genannten Schwimmteichs Nr. 4 soll es aufgrund der unten stehenden Ausführungen gestattet sein den Brunnen ob Grundstück 983/53 im Ausmaß dieser Vereinbarung zu nutzen.
9. Die Vertragsparteien Gartenstadt Trumauerstraße Errichtungs GmbH und ELK Fertighaus GmbH als Eigentümer des dienenden Grundstücks 983/53 räumen hiermit für sich und ihre Rechtsnachfolger den Eigentümern der herrschenden Grundstücke 983/36 (Schwimmteich Nr. 4), 983/37, 983/38, 983/39, 983/40, 983/41, 983/42, 983/43, 983/44, 983/45, 983/46 und 983/47 je KG 04105 Oberwaltersdorf unentgeltlich und unkündbar das Recht ein, aus dem auf dem Grundstück 983/53 befindlichen Brunnen Grundwasser durch die Leitung die von diesem Grundstück zu dem

Seite 2 von 4

BG 040 TZ 9567/2015

bpv HÜGEL

herrschenden Grundstück Nr. 983/36 sowie den daran angrenzenden Grundstücken 983/37, 983/38, 983/39, 983/40, 983/41, 983/42, 983/43, 983/44, 983/45, 983/46 und 983/47 führt, zum Zwecke der Wasserentnahme für den Schwimmteich Nr. 4 sowie zum Zwecke der Bewässerung der herrschenden Grundstücke zu entnehmen. Sowohl der Brunnen als auch die Leitung sind in der einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Planskizze (Beilage .JA) dargestellt.

10. Gartenstadt Trumauerstraße Errichtungs GmbH als Eigentümer der herrschenden Grundstücke nimmt die Einräumung der vorstehend bezeichneten Dienstbarkeiten vertragsgemäß bindend an.
11. Die Eigentümer des herrschenden Grundstücks 983/36 verpflichten sich zur ordnungsgemäßen Erhaltung und Instandhaltung des Grundwasserbrunnens und der zu dem herrschenden Grundstück 983/36 und den umliegenden herrschenden Grundstücken 983/37, 983/38, 983/39, 983/40, 983/41, 983/42, 983/43, 983/44, 983/45, 983/46 und 983/47 führenden Leitungen und werden die diesbezüglichen Kosten anteilmäßig nach den jeweiligen grundbücherlichen Anteilen am herrschenden Grundstück 983/36 tragen. Die Eigentümer des dienenden Grundstücks 983/53 nehmen diese Verpflichtung vertragsgemäß bindend an.
12. Gartenstadt Trumauerstraße Errichtungs GmbH und ELK Fertighaus GmbH erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrages ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen, im Lastenblatt der EZ NEU KG 04105 Oberwaltersdorf unter anderem mit dem GSt-Nr. 983/53 die Dienstbarkeit der Wasserentnahme aus dem auf diesem Grundstück befindlichen Brunnen zugunsten der herrschenden Grundstücke 983/36, 983/37, 983/38, 983/39, 983/40, 983/41, 983/42, 983/43, 983/44, 983/45, 983/46 und 983/47 der KG 04105 Oberwaltersdorf grundbücherlich einverleibt werden könne und möge.
13. Gartenstadt Trumauerstraße Errichtungs GmbH erteilt ihrerseits ihre ausdrückliche Einwilligung zur Ersichtlichmachung dieser Dienstbarkeit ob der EZ 1803 KG 04105 Oberwaltersdorf in Ansehung der Grundstücke 983/36, 983/37, 983/38, 983/39, 983/40, 983/41, 983/42, 983/43, 983/44, 983/45, 983/46 und 983/47.
14. Sämtliche Rechte und Pflichten aus dieser Vereinbarung gehen auf die jeweiligen Erben und sonstige Rechts- und Besitznachfolger über.
15. Sämtliche Kosten und Gebühren die mit der Errichtung dieser Vereinbarung zusammenhängen, ferner sämtliche staatliche Gebühren und Steuern trägt, unbeschadet der gesetzlichen Solidarhaftung der Parteien, im Innenverhältnis die Gartenstadt Trumauerstraße Errichtungs GmbH, welche auch den Auftrag zur Errichtung des gegenständlichen Vertrages gegeben hat.

Seite 3 von 4

BG 040 TZ 9567/2015

bpv HÜGEL

16. Das Original dieses Vertrages verbleibt bei der Gartenstadt Trumauerstraße Errichtungs GmbH, die dieses in der Folge an die bestellte Hausverwaltung übergeben wird.

Wien, Am 22.9.2015



Gartenstadt Trumauerstraße Errichtungs
GmbH



Seite 4 von 4

BG 040 TZ 9567/2015



LAGEPLAN

Brunnen u. Brauchwasserleitung

Seeresidenz Giardino I

"Giardino Oberwaltersdorf"

2522 Oberwaltersdorf

KG.: Oberwaltersdorf 04105. Grdst.Nr. 983/36, EZ neu

Die Lage des Brunnens, die Brauchwasserleitungsführung sowie der Anschluss an das jeweilige Grundstück kann sich auf Grund von Änderungen in der Projektierung noch verschieben.

BG 040 TZ 9567/2015

FOTODOKUMENTATION

Grundfeldsee Gst. 983/33





UNTERLAGEN ZU EZ 1815

NUTZUNGSVEREINBARUNG

bpv HÜGEL

NUTZUNGSVEREINBARUNG

abgeschlossen am unten näher bezeichneten Tag zwischen

Gartenstadt Trumauerstraße Errichtungs GmbH, FN 378889 s
Campus 21, Europaring F 15, Top 314
2345 Brunn am Gebirge

einerseits und

ELK Fertighaus GmbH, FN 36889 z
Industriestr. 1
3943 Schrems

wie folgt:

1. Gartenstadt Trumauerstraße Errichtungs GmbH ist derzeit Alleineigentümerin der Grundstücke 983/50, 983/51, 983/52, 983/53 und 983/55, die in eine EZ NEU übertragen werden sollen. In der Natur bildet diese Liegenschaft die allgemeinen Flächen des Gebiets „Giardino Oberwaltersdorf“ bestehend aus allgemeinen Grünflächen, Dämmen und den darauf befindlichen Anlagen.
2. Mit Kaufvertrag vom heutigen Tag hat ELK Fertighaus GmbH unter anderem einen ideellen 1/80-Anteil an diesen Grundstücken erworben. Gartenstadt Trumauerstraße Errichtungs GmbH beabsichtigt sämtliche Anteile an dieser Liegenschaft im Zuge des Abverkaufs der Grundstücke im „Giardino Oberwaltersdorf“ an die jeweiligen Grundstückseigentümer zu verkaufen, die dann gemeinsam mit ELK Fertighaus GmbH Miteigentümer dieser Liegenschaft werden.
3. Die Vertragsparteien treffen mit vertraglicher Wirkung für sich und ihre Rechtsnachfolger im Liegenschaftseigentum betreffend der EZ NEU KG 04015 Oberwaltersdorf, in der die Grundstücke 983/50, 983/51, 983/52, 983/53 und 983/55 inne liegen werden nachstehende Nutzungsvereinbarung:
4. Die allgemeinen Flächen des Areals „Giardino Oberwaltersdorf“ dienen der optischen Gestaltung der Umgebung, als Lärmschutz, als Dämme und Grünflächen. Eine individuelle Nutzung der Liegenschaft durch die Miteigentümer oder einen von ihnen ist ausdrücklich untersagt. Weder ist das Begehen und Betreten noch das Befahren mit Fahrzeugen aller Art gestattet, die Pflege der

bpv LEGAL

Bratislava Brüssel Bukarest Budapest Prag Wien Mofing **Böden**

040 TZ 8081/2023

bpv HÜGEL

Flächen erfolgt ausschließlich durch die dazu bestellte Hausverwaltung. Die Vertragsparteien verzichten auf jegliche individuelle Nutzung der Fläche der EZ NEU KG 04015 Oberwaltersdorf, in der die Grundstücke 983/50, 983/51, 983/52, 983/53 und 983/55 inne liegen werden, zu welchem Zweck auch immer und nehmen wechselseitig diesen Verzicht bindend an.

5. Die Vertragsparteien verpflichten sich zur Erhaltung der gesamten Fläche, des darauf befindlichen Bewuchses unter Einhaltung der jeweiligen gesetzlichen Vorschriften und zur diesbezüglichen Kostentragung je nach grundbücherlichen Anteilen, ungeachtet des Umstandes, dass eine individuelle Nutzung der Fläche nicht möglich und gestattet ist. Die Vertragsparteien haben einvernehmlich Dr. Friedrich Fuchs, Köllnerhofgasse 6/6, 1010 Wien, zur Verwaltung für die genannte Liegenschaft bestellt, dieser wird für die Einhaltung der gesetzlichen und sonstigen Bestimmungen zur Erhaltung und Pflege der gegenständlichen Liegenschaft ebenso Sorge tragen wie für die Erhaltung der äußeren Gestaltung.
6. Die wechselseitige Verpflichtung zur Nichtbenutzung gilt auch für die jeweiligen Familienmitglieder, Besucher und Gäste der Miteigentümer, die Vertragsparteien verpflichten sich diese gegebenenfalls darüber zu informieren und zur Nichtbenutzung der Fläche anzuhalten.
7. Weiters verpflichten sich die Vertragsparteien diese Vereinbarung auf jeden ihrer Rechtsnachfolger im Liegenschaftseigentum zu überbinden, sämtliche Rechte und Pflichten aus dem gegenständlichen Vertrag gehen auf die jeweiligen Erben oder sonstigen Rechts- und Besitznachfolger über.
8. Festgehalten wird weiters, dass sich auf dem Grundstück 983/53 KG 04105 Oberwaltersdorf ein Grundwasserbrunnen zur Versorgung des Schwimmteichs Nr. 4 GSt-Nr. 983/36 KG 04105 Oberwaltersdorf sowie zur Versorgung der um diesen Schwimmteich liegenden Grundstücke 983/37, 983/38, 983/39, 983/40, 983/41, 983/42, 983/43, 983/44, 983/45, 983/46 und 983/47 mit Grund- und Brauchwasser befindet. Sämtlichen Eigentümern der genannten Grundstücke sowie den Miteigentümern des genannten Schwimmteichs Nr. 4 soll es aufgrund der unten stehenden Ausführungen gestattet sein den Brunnen ob Grundstück 983/53 im Ausmaß dieser Vereinbarung zu nutzen.
9. Die Vertragsparteien Gartenstadt Trumauerstraße Errichtungs GmbH und ELK Fertighaus GmbH als Eigentümer des dienenden Grundstücks 983/53 räumen hiermit für sich und ihre Rechtsnachfolger den Eigentümern der herrschenden Grundstücke 983/36 (Schwimmteich Nr. 4), 983/37, 983/38, 983/39, 983/40, 983/41, 983/42, 983/43, 983/44, 983/45, 983/46 und 983/47 je KG 04105 Oberwaltersdorf unentgeltlich und unkündbar das Recht ein, aus dem auf dem Grundstück 983/53 befindlichen Brunnen Grundwasser durch die Leitung die von diesem Grundstück zu dem

Seite 2 von 4

TZ 8081/2023

bpv HÜGEL

herrschenden Grundstück Nr. 983/36 sowie den daran angrenzenden Grundstücken 983/37, 983/38, 983/39, 983/40, 983/41, 983/42, 983/43, 983/44, 983/45, 983/46 und 983/47 führt, zum Zwecke der Wasserentnahme für den Schwimmteich Nr. 4 sowie zum Zwecke der Bewässerung der herrschenden Grundstücke zu entnehmen. Sowohl der Brunnen als auch die Leitung sind in der einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Planskizze (Beilage (A)) dargestellt.

10. Gartenstadt Trumauerstraße Errichtungs GmbH als Eigentümer der herrschenden Grundstücke nimmt die Einräumung der vorstehend bezeichneten Dienstbarkeiten vertragsgemäß bindend an.
11. Die Eigentümer des herrschenden Grundstücks 983/36 verpflichten sich zur ordnungsgemäßen Erhaltung und Instandhaltung des Grundwasserbrunnens und der zu dem herrschenden Grundstück 983/36 und den umliegenden herrschenden Grundstücken 983/37, 983/38, 983/39, 983/40, 983/41, 983/42, 983/43, 983/44, 983/45, 983/46 und 983/47 führenden Leitungen und werden die diesbezüglichen Kosten anteilmäßig nach den jeweiligen grundbücherlichen Anteilen am herrschenden Grundstück 983/36 tragen. Die Eigentümer des dienenden Grundstücks 983/53 nehmen diese Verpflichtung vertragsgemäß bindend an.
12. Gartenstadt Trumauerstraße Errichtungs GmbH und ELK Fertighaus GmbH erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrages ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen im Lastenblatt der EZ NEU KG 04105 Oberwaltersdorf unter anderem mit dem GSt-Nr. 983/53 die Dienstbarkeit der Wasserentnahme aus dem auf diesem Grundstück befindlichen Brunnen zugunsten der herrschenden Grundstücke 983/36, 983/37, 983/38, 983/39, 983/40, 983/41, 983/42, 983/43, 983/44, 983/45, 983/46 und 983/47 der KG 04105 Oberwaltersdorf grundbücherlich einverleibt werden könne und möge.
13. Gartenstadt Trumauerstraße Errichtungs GmbH erteilt ihrerseits ihre ausdrückliche Einwilligung zur Ersichtlichmachung dieser Dienstbarkeit ob der EZ 1803 KG 04105 Oberwaltersdorf in Ansehung der Grundstücke 983/36, 983/37, 983/38, 983/39, 983/40, 983/41, 983/42, 983/43, 983/44, 983/45, 983/46 und 983/47.
14. Sämtliche Rechte und Pflichten aus dieser Vereinbarung gehen auf die jeweiligen Erben und sonstige Rechts- und Besitznachfolger über.
15. Sämtliche Kosten und Gebühren die mit der Errichtung dieser Vereinbarung zusammenhängen, ferner sämtliche staatliche Gebühren und Steuern trägt, unbeschadet der gesetzlichen Solidarhaftung der Parteien, im Innenverhältnis die Gartenstadt Trumauerstraße Errichtungs GmbH, welche auch den Auftrag zur Errichtung des gegenständlichen Vertrages gegeben hat.

Seite 3 von 4

040 T7 8081/2023

bpv HÜGEL

- 16 Das Original dieses Vertrages verbleibt bei der Gartenstadt Trumauerstraße Errichtungs GmbH, die dieses in der Folge an die bestellte Hausverwaltung übergeben wird.

Gartenstadt Trumauerstraße Errichtungs
GmbH

Seite 4 von 4

8081/2023

VERWALTUNGSVERTRAG

Beilage ./ ①

IMMOBILIENTREUHAND

HIRTL & JEDLICKA

GMBH

VERWALTUNGSVERTRAG

abgeschlossen zwischen
der Miteigentumsgemeinschaft der Kleinbadeteiche Giardino Oberwaltersdorf EZ 1815,
KG 04105 Oberwaltersdorf, mit den Gst. Nr. 983/50, 983/51, 983/52, 983/53, 983/55

und

Hirtl & Jedlicka Immobilienreuehand GmbH
Hardgasse 14/9
2700 Wiener Neustadt

wie folgt:

I.

Die unten angeführten Personen, Miteigentümer der Liegenschaft EZ 1815, KG 04105 Oberwaltersdorf gemäß Punkt 4. Der Nutzungsvereinbarung, in der Folge kurz „Auftraggeber“ genannt, bevollmächtigen und beauftragen Hirtl & Jedlicka Immobilienreuehand GmbH, im Folgenden kurz „Hausverwalter“ genannt, mit der kaufmännischen Verwaltung der oben angeführten Liegenschaft.

1/3

II.

Der Hausverwalter wird seitens der Auftraggeber mit nachfolgenden Aufgaben beauftragt:

Wirtschaftliche Verwaltung der Allgemeinbereiche wie Lärmschutz, Wall-, Wege- und Wasserlandschaft (Organisation der notwendigen Reinigung bzw. technischen Betreuung der Gesamtlage EZ NEU, KG 04105 Oberwaltersdorf) gemäß den Bestimmungen der Nutzungsvereinbarung zwischen Gartenstadt Trumauerstraße Errichtungs GmbH, FN 378889s und ELK Fertighaus GmbH, FN 36889z, dies im Sinne des Nutzungsvertrages gemäß Punkt 4. Und 5. Dieses Nutzungsvertrages.

Die Verwaltungstätigkeit erfasst die in Punkt 4. Und 5. Dieses Nutzungsvertrages genannten Tätigkeiten. Ausdrücklich festgehalten wird, dass die Verwaltung des gemeinschaftlichen Grundwasserbrunnens nicht in den gegenständlichen Verwaltungsvertrag fällt und von den betroffenen Eigentümern selbst organisiert und die anteiligen Kosten selbst bezahlt werden müssen.

Die übrigen Kosten für die vorhin angeführten Tätigkeiten werden im Verhältnis der Miteigentumsanteile aufgeteilt.

Hirtl & Jedlicka Immobilienreuehand GmbH
Hardgasse 14/9, 2700 Wiener Neustadt
IBAN AT59 2011 1827 6531 0600
+43 2622 26 618 hausverwaltung@hji.at
FN 443562y ATU70115289

BG 040 TZ 8081/2023

IMMOBILIENTREUHAND

HIRTL & JEDLICKA

GMBH

III.

Für die Kosten der Verwaltungstätigkeit gemäß Punkt II wird ein monatliches Honorar in der Höhe von € 350,- zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer und nachgewiesener Barauslagen vereinbart.

Sollten darüberhinausgehende Tätigkeiten des Hausverwalters erforderlich sein und von den Auftraggebern beauftragt werden, sofern keine gesonderte Regelung getroffen wird, für die Berechnung des darüber hinausgehenden Honorars die Allgemeinen Honorar-Kriterien (AHK) vereinbart.

Die vereinbarten Verwaltungshonorare sind wertgesichert gemäß § 5 RIWG.

IV.

Der Hausverwalter ist berechtigt, die Korrespondenz ausschließlich über die ihm bekannt gegebenen E-Mail-Adressen der jeweiligen Eigentümer zu korrespondieren und wurde dies im Honorar entsprechend berücksichtigt.

Beschlüsse der Miteigentümer sind ausschließlich im Umlaufweg zu fassen.

2/3

Der Hausverwalter ist berechtigt, sofern ihm keine andere Anschrift bekannt gegeben wird, sämtliche Zustellungen im Grundbuch aufscheinende Adresse zu senden.

Weiters wird der Hausverwalter seitens der Auftraggeber ausdrücklich beauftragt und bevollmächtigt bei Nichtzahlung der vorgeschriebenen monatlichen Akontozahlungen bzw. Saldo der Jahresabrechnung über einen Zeitraum von einem Monat, nach vorheriger schriftlicher Mahnung, sodann ohne weitere Korrespondenz die gerichtliche Einbringung der offenen Beträge zu veranlassen. Dies im Auftrag und auf Rechnung der Miteigentümerschaft und wird zu diesem Zweck die jeweilige Forderung dem Hausverwalter zum Inkasso zediert.

V.

Zum Zwecke der Vertretung gegenüber Behörden bzw. Auftragnehmern erteilen die Auftraggeber dem Hausverwalter Prozessvollmacht gemäß § 31 ZPO.

In Entsprechung der Bestimmungen des § 20 Abs. 6 WEG 2002 werden sämtliche die Miteigentumsgemeinschaft betreffenden Ein- und Auszahlungen über ein gesondertes Anderkonto des Hausverwalters abgewickelt.

Hirtl & Jedlicka ImmobilienTreuhand GmbH
Hardlgasse 14/9, 2700 Wiener Neustadt
IBAN AT59 2011 1827 6531 0600
+43 2622 26 618 hausverwaltung@hji.at
FN 443562y ATU70115289

BG 040 TZ 8081/2023

IMMOBILIENTREUHAND

HIRTL & JEDLICKA

GMBH

VI.

Der gegenständliche Verwaltungsvertrag beginnt mit Unterfertigung und wird auf unbestimmte Dauer abgeschlossen und kann von der Mehrheit der Auftraggeber und dem Hausverwalter unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist schriftlich, jeweils zum Ende eines Kalenderjahres, aufgekündigt werden.

Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Vertrag, auch hinsichtlich Zahlung der offenen Bewirtschaftungskosten wird die ausschließlich Zuständigkeit des Bezirksgerichtes Baden vereinbart.

Wiener Neustadt, am

3/3

Hirtl & Jedlicka ImmobilienTreuhand GmbH
Hardlgasse 14/9, 2700 Wiener Neustadt
IBAN AT59 2011 1827 6531 0600
+43 2622 26 618 hausverwaltung@hji.at
FN 443562y ATU70115289

040 T7 8081/2023

FOTODOKUMENTATION

Straßenseitiger Lärmschutzwall mit Wohnpark-Einfahrt – Gst. 983/53 und 983/55





LITERATURVERZEICHNIS

Sachbücher und Seminarunterlagen

Bauer Conrad, Gollenz Gerald, Grundlagen der Bauträgerkalkulation, Seminarunterlagen ÖVI 22.1.2019

Böhm Werner, Feilmayr Wolfgang: Vergleichswertverfahren versus Nutzwertgutachten, Seminarunterlagen zum 10. Forum Immobilienbewertung 2016

Dreier Klaus: Baumängel und Bauschäden, MANZ-Tag der Liegenschaftsbewertung 2016

Eisenmagen Roman ua.: Beleihungswert-grenzüberschreitende Aspekte, Seminarunterlagen 11. Forum Immobilienbewertung, Wien September 2017

Faudon/Malai/Trenner

Bauträger- und Projektentwicklungsbeispiele, MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Wien 2015

Funk, Bienert, ua. Immobilienbewertung Österreich, Verlag ÖVI, 4. Auflage 2022

Gahleitner Andreas, ua.: Ermittlung des Bauzinses, Seminarunterlagen 11. Forum Immobilienbewertung, Wien September 2017

Grieb, Mag. Andreas/Roth, DI Martin: Mindestanforderung an Kurzgutachten, Seminarunterlage Forum Immobilienbewertung September 2015

Gutternigh Bernhard, Bauordnung Wien Novelle 2018, Seminarunterlagen ÖVI 3.12.2018

Hochedlinger Lukas, Bewertung von Hotelimmobilien, Seminarunterlagen ÖVI 20.2.2019

Hubner G.: Residualwertverfahren – Chancen und Risiken, MANZ-Tag der Liegenschaftsbewertung 2015

Kleiber, Simon, Weyers Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage, 2017, Bundesanzeiger Verlag

Klien Michael, Die aktuelle Entwicklung der Baukosten in Österreich, OVI Symposium, September 2022

Kopecek, Dr. Alexander/ Paar, Mag. Gernot: Bausperre, Umwidmungen, Schutzzonen, Seminarunterlage Forum Immobilienbewertung September 2015

Kothbauer, Reithofer: Liegenschaftsbewertungsgesetz, Linde Verlag, Jänner 2013

Kothbauer, Wohnrecht – bestandsrechtliche Themen, Seminarunterlagen 23.3.2020

Krammer/Schiller/Schmidt/Tanczos: Sachverständige und ihre Gutachten, Handbuch für die Praxis, MANZ 2015

Kranewitter H.: Liegenschaftsbewertung 7. Überarbeitete Auflage, MANZ, 2017

Kranewitter H.: Liegenschaftsbewertung im Rahmen der Exekutionsordnung, MANZ-Tag der Liegenschaftsbewertung 2015

Kranewitter H. Immobilienbewertung und Nachhaltigkeit, Seminarunterlagen MANZ-Tag der Liegenschaftsbewertung 2016

Lindner Hannes: Standort-Standort-Standort, Parameter der Standort- und Marktbeurteilung, MANZ-Tag der Liegenschaftsbewertung 2016

Popp Roland, Neuruhner Julia, Die neue ÖNORM B 1802-1, Seminarunterlagen Hauptverband Gerichtssachverständige, 25.9.2019

Popp Roland, Neuruhner Julia, Ableitung des Zinssatzes im Ertragswertverfahren, Seminarunterlagen Hauptverband Gerichtssachverständige, 27.1.2020

Popp Roland, Neuruhner Julia, Marktanpassung, Seminarunterlagen Hauptverband Gerichtssachverständige, 24.2.2020

Popp Roland, Neuruhner Julia, Einfluss Coronakrise auf Immobilienbewertung, Seminarunterlagen Hauptverband Gerichtssachverständige, 25.1.2021

Popp Roland, Neuruhler Julia, Zinshausbewertung in der Niedrigzinsphase, Seminarunterlagen Hauptverband Gerichtssachverständige, 1.3.2021

Popp Roland, Neuruhler Julia, Bandbreiten der Verkehrswertermittlung, Seminarunterlagen Hauptverband Gerichtssachverständige, 29.3.2021

Popp Roland, Neuruhler Julia, DCF-Verfahren, Seminarunterlagen Hauptverband Gerichtssachverständige, 26.4.2021

Popp Roland, Neuruhler Julia, Bodenwertermittlung in innerstädtischen Lagen, Seminarunterlagen Hauptverband Gerichtssachverständige, 31.5.2021

Popp Roland, Neuruhler Julia, Datenbanken für Immobilienbewertung, Seminarunterlagen Hauptverband Gerichtssachverständige, 31.1.2022

Popp Roland, Neuruhler Julia, Flächenermittlung in der Immobilienbewertung, Seminarunterlagen Hauptverband Gerichtssachverständige, 31.3.2022

Popp Roland, Neuruhler Julia, Mietzins in der Immobilienbewertung, Seminarunterlagen Hauptverband Gerichtssachverständige, 30.1.2023

Popp Roland, Neuruhler Julia, Nutzwerte in der Immobilienbewertung, Seminarunterlagen Hauptverband Gerichtssachverständige, 27.3.2023

Popp Roland, Neuruhler Julia, Naturgefahren in der Immobilienbewertung, Seminarunterlagen Hauptverband Gerichtssachverständige, 18.9.2023

Reithofer, Markus: Bewertung von Baurecht und Baurechts-WE, Seminarunterlagen OVI Symposium September 2022

Schmid Roland, ua: Bewertung Big Data, Seminarunterlagen 11. Forum Immobilienbewertung, Wien September 2017

Stabentheiner J.: Liegenschaftsbewertungsgesetz, Manz Verlag

Strafella, Georg: Wertermittlung Vergleichswertverfahren nach ÖNORM B 1802-1, Seminarunterlagen Lindecampus 28.5.2019

Vitek, Ing. Thomas: Bauträger-Projektkalkulation und bauliche Ausnutzbarkeit von Bauplätzen, Jänner 2015, ARS Seminarunterlage

Wanke Alexander, Reinprecht Ute: Barrierefreiheit aus Sicht der Bewertung, Seminarunterlagen zum 10. Forum Immobilienbewertung 2016

Zeitschriften und Marktberichte:

Wirtschaftskammer Österreich – Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder: Immobilienpreisspiegel

Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft, Favoritenstr.24, 1040 Wien (Hrsg): ÖVI News

Bauer, Holzapfel, ua.: ÖVI Marktbericht 2016, ÖVI Marktbericht 2017

MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH (Hrsg): Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung

Hauptverband Gerichtssachverständige (Hrsg.): Sachverständige

Standards:

Austrian Standards plus GmbH (Hrsg.): ÖNORM B 1800 – Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken

Austrian Standards plus GmbH (Hrsg.): ÖNORM B 1802 – Liegenschaftsbewertung