

An das
Bezirksgericht Baden
Conrad-von-Hötzendorf-Platz 6
2500 Baden
AZ 040 5 E 21/24k

**ALLG. BEEIDETE GERICHTLICH
ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE**

**MAG. REGINA E. HEMMER-HALBWIDL,
MSC.,CIS ImmoZert**

2544 Siebenhaus-Schönau,
Rebschulgasse 4/26

Email : regina.hemmer-halbwidl@gmx.at

Bewertungsgutachten



Betreibende Partei

Eigentümergeinschaft Leesdorfer Hauptstraße
30, Leesdorfer Hauptstr.30, 2500 Baden

Verpflichtete Partei

Singletop Consulting GmbH, Ruster Straße 62/5,
7000 Eisenstadt

Bewertungsgegenstand:

EZ 56, GB 04017

490/103467 Anteile B-LNR 6 verbunden mit
Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz CP 1

520/103467 Anteile B-LNR 30 verbunden mit
Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz CP 10

2500 Baden Leesdorfer Hauptstraße 30

INHALTSVERZEICHNIS

Abkürzungsverzeichnis	4
Allgemeines	5
Umfang und Inhalt des Auftrags	5
Zweck der Wertermittlung	5
Bewertungsstichtag	5
Befundaufnahme	5
Angaben bei der Befundaufnahme	6
Bewertungsgrundlagen und Unterlagen	6
Hinweise und allgemeine Bewertungsannahmen	8
Besondere Bewertungsannahmen	10
Unabhängigkeit der Gutachterin, Vertraulichkeitserklärung	10
Umsatzsteuer.....	10
Befund	12
Grundbuchsstand für B-LNR 6	12
Beschreibung der Liegenschaft	16
Beschreibung des Grundstücks	16
Beschreibung der Wohnhausanlage.....	23
Beschreibung der Anteile B-LNR.6 und der Anteile B-LNR 30	41
Bestandrechte.....	44
Einheitswert und Grundstücksabgaben	44
Energieausweis	44
Grenzüberbau	45
Hausverwaltung	45
Immobilienmarktsituation.....	48
Bewertung	49
Auftrag	49
Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	50
Wertermittlung.....	53
Vergleichswert	53
Verkehrswerte	56
Lasten und Rechte	57
Zusammenfassung	58
Verkehrswerte	58
Verkehrswert KFZ-Abstellplatz CP 1	58

Verkehrswert KFZ-Abstellplatz CP 10	58
Prämissen der Wertermittlung	58
Sonstige Angaben	59
Bestandrechte	59
Einheitswert und Grundstücksabgaben	59
Energieausweis	59
Grenzüberbau	59
Hausverwaltung	59
Anmerkungen	60
Anhang	61
Bauaktsunterlagen (auszugsweise)	61
Einreichplan	61
Baubeschreibung	71
Topographie	73
Amtsvermerke zur Fertigstellung	76
Hausverwaltungsunterlagen (auszugsweise)	78
Mailnachricht vom 14.8.2024	78
Mailnachricht vom 28.8.2024	80
Protokoll Eigentümerversammlung vom 4.5.2022	82
Protokoll Eigentümerversammlung vom 18.3.2024	84
Einheitswertbescheid (auszugsweise)	86
Monatliche Vorschreibungen	91
Betriebskostenabrechnungen für CP 1 und CP 2 für 2023	93
Grundbuchsurkunden	99
Nutzwertgutachten	99
Wohnungseigentumsvertrag	126
Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag	139
Fotodokumentation	146
Aussenansichten Wohnhausanlage	146
Ansichten Sockelgeschoss	148
Ansichten KFZ-Abstellplatz CP 1	151
Ansichten KFZ-Abstellplatz CP 10	152
Literaturverzeichnis	153

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abb.	Abbildung
ABGB	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch
Anm.	Anmerkung
BDA	Bundesdenkmalamt
Beb.B.	Bebauungsbestimmungen
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BGF	Bruttogeschossfläche, Bruttogrundrissfläche
BK	Betriebskosten
BRI	Bruttorauminhalt
DKM	Digitale Katastralmappe
EO	Exekutionsordnung
ETW	Eigentumswohnung
EW	Einheitswert
EZ	Einlagezahl
f.	folgende Seite
ff.	folgende Seiten
FläWi	Flächenwidmung
G	Grenzkataster
GB	Grundbuch
GF	Geschäftsführer
Gst.	Grundstück
GVG	Grundverkehrsgesetz
HORA	Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria
idF	in der Fassung
idgF	in der geltenden Fassung
insb.	Insbesondere
IPPC	Integrated Pollution Prevention and Control
k.A.	keine Angabe
KG	Katastralgemeinde
KP	Kaufpreis
KV	Kaufvertrag
LBG	Liegenschaftsbewertungsgesetz
LGBl.	Landesgesetzblatt
LNr.	Laufende Nummer (zB. Grundbuch: B-LNr.1)
m.E.	meines Erachtens
MRG	Mietrechtsgesetz
MV	Mietvertrag
NFL	Nutzfläche
ND	Nutzungsdauer
o.a.	oben angeführt
Pkt.	Punkt
RA	Rechtsanwalt
RH	Raumhöhe
RND	Restnutzungsdauer
SV	Sachverständiger
TZ	Tagebuchzahl
u.a.	unter anderem
udgl	und dergleichen
usw.	und so weiter
V	Vervielfältiger
vgl.	vergleiche
WEG	Wohnungseigentum(gesetz)
WFG	Wohnbauförderungsgesetz
WNFL	Wohnnutzfläche
w.o.	wie oben
zB.	zum Beispiel

ALLGEMEINES

UMFANG UND INHALT DES AUFTRAGS

Mit Beschluss des Bezirksgerichts Baden vom 4.7.2024 wurde ich zur Sachverständigen bestellt und die Schätzung der folgenden Liegenschaftsanteile angeordnet:

- 490/103467 Anteile B-LNR 6 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz CP 1
- 520/103467 Anteile B-LNR 30 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz Top CP 10

Der Schätzungstermin wurde für den 26.8.2024 um 8:00 anberaumt.

Auftragsbasis

- Gerichtsbeschluss Bezirksgericht Baden, Mag. Florian Ettmayer, LL.M., Richter, Conrad-von-Hötzendorf-Platz 6, 2500 Baden vom 4.7.2024, (ON 19)

ZWECK DER WERTERMITTLUNG

Wertermittlung wegen EUR 14.501,29 ohne Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

Betreibende Partei:

Eigentümergeinschaft Leesdorfer Hauptstraße 30
Leesdorfer Hauptstraße 30
2500 Baden

vertreten durch:

Rechtsanwälte Pieler & Pieler & Partner KG
Lichtenfelsgasse 5
1010 Wien

Verpflichtete Partei:

Singletop Consulting GmbH
Ruster Straße 62/5
7000 Eisenstadt

BEWERTUNGSSTICHTAG

Bewertungsstichtag ist der Tag der Befundaufnahme, somit der 26.8.2024.

BEFUNDAUFNAHME

Befundaufnahme am 26.8.2024 von 8:00 bis 8:20 Uhr

Anwesenheit von:

- Herr Max Weiser, Hausverwaltung, in Vertretung der betreibenden Partei

- Frau Dr. Birgit Eder-Pieler, Kanzlei Rechtsanwälte Pieler & Pieler & Partner KG, in Vertretung der betreibenden Partei
- Frau Mag. Regina Hemmer-Halbwidl, MSc., SV

ANGABEN BEI DER BEFUNDAUFNAHME

Die haustechnischen Leitungen und Anlagen sind per August 2024 nach den Angaben des bei der Befundaufnahme anwesenden Vertreters der Hausverwaltung weitgehend funktionstüchtig und betriebsbereit, allerdings sind bauliche Mängel wie beispielsweise bei den Rigolen im Garagenbereich, beim Gründach und bei Teilen der Elektroinstallationen noch zu beheben. Dafür wird eine Baumanagementfirma durch die Hausverwaltung beauftragt werden. Eine übersichtsmäßige Auflistung der vorhandenen Mängel/Schäden wurde der SV per Mail zugesandt (Siehe Kapitel Hausverwaltung-Reparaturbedarf).

BEWERTUNGSGRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN

- Örtliche Besichtigung am 26.8.2024
- Gerichtsbeschluss Bezirksgericht Baden – Anordnung der Schätzung vom 4.7.2024, ON 19
- Grundbuchsauszug EZ 56 beschränkt auf B-LNR 6 und 30 vom 6.8.2024
- Grundbuchsauszug EZ 56 gesamt vom 6.8.2024
- Auszug aus der digitalen Katastralmappe Stand 6.8.2024
- Internetabfragen Grundbuch: <https://dienste.manz.at/vst/> Stand vom 6.8.2024
- Erhebungen in der Urkundensammlung am Grundbuchsgericht <https://dienste.manz.at/vst/> Stand August 2024
 - Grundbuchsauszüge der erhobenen Vergleichsliegenschaften
 - Urkunden (Kaufverträge) der Vergleichsobjekte
- Internetabfragen Umweltbundesamt/Verdachtsflächenkataster <http://www.umweltbundesamt.at/umwelt/altlasten/vfka> Stand vom 6.8.2024
- Internetabfragen Pläne <http://maps.google.de/> Stand vom 6.8.2024
- Internetabfragen Kaufvertragssammlung <https://www.immomapping.com/> Stand August 2024
- Internetabfragen <https://maps.laerminfo.at/> Stand 6.8.2024
- Internetabfragen Naturgefahrenübersicht <https://www.hora.gv.at/> Stand 6.8.2024
- Internetabfragen Mobilfunk Senderkataster <https://www.senderkataster.at/> Stand 6.8.2024

- Von der Hausverwaltung Dr. Böck Immobilien Treuhand GmbH, Kaiser-Franz-Joseph-Ring 16, 2500 Baden wurden folgende Unterlagen mit Mailnachrichten vom 14.8.2024, 27.8.2024 und vom 28.8.2024 übermittelt:
 - Rückstandsübersicht/OP-Liste Debitoren per 08-2024
 - Monatliche Vorschreibungen für Betriebskosten und Rücklage
 - Betriebskostenabrechnung 2023
 - Parifizierungsplan- laut Einreichplanung 13.2.2014
 - Einheitswertbescheid
 - Protokolle Eigentümerversammlungen vom 4.5.2022 und vom 18.3.2024
 - Mängelprotokolle/Gutachten Bausachverständige DI Dümler aus 2019 betreffend Klage gegen Bauträger
 - Mängelaufstellung betreffend Klage gegen Bauträger
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Gemeinde Baden:
<https://baden.msgis.net/#> Stand 6.8.2024
- Nutzwertgutachten Grundbuchsurkunde vom 20.2.2017, DI Gerald Simon, 2700 Wiener Neustadt, TZ 7186/2017
- Parifizierungsplan (Plan Nr. 5947/01 vom 13.2.2014) erstellt durch Ing. Bruno Kalles, 9020 Klagenfurt auf Basis des Einreichplans des Arch. DI Alfred Charamza vom 21.8.2012, übermittelt durch DI Gerald Simon mit Mailnachricht vom 26.8.2024
- Wohnungseigentumsvertrag Grundbuchsurkunde TZ 7186/2017
- Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag Grundbuchsurkunde TZ 7186/2017
- Gutachten über die Nutzwertfestsetzung der EZ 56 vom 20.2.2017, DI Gerald Simon, 2700 Wiener Neustadt, Grundbuchsurkunde TZ 7186/2017
- Unterlagen aus dem Bauakt:
 - Einreichplan Grundrisse, Lageplan, Höhen, Schnitte, Ansichten für Leesdorfer Hauptstraße 30, Genehmigungsvermerk vom 22.4.2013 ZI. BAU-7125-2012
 - Bescheid Baubewilligung vom 22.4.2013 Neubau einer Wohnhausanlage mit 8 WE und 3 Reihenhäusern, ZI. BAU-7125-2012
 - Baubeschreibung Genehmigungsvermerk vom 22.4.2013 ZI. BAU-7125-2012
 - Topographie betreffend Neubau eines Wohngebäudes in der Leesdorfer Hauptstraße 30, Genehmigungsvermerk vom 22.4.2013 ZI. BAU-7125-2012.
 - Baubehörde Stadtgemeinde Baden Niederschrift vom 10.1.2013 zur Bauverhandlung vom 11.12.2012
 - Energieausweis für Wohngebäude, Genehmigungsvermerk vom 22.4.2013 ZI. BAU-7125-2012
 - Bescheid Baubewilligung Aufzugsanlage vom 19.6.2017, ZI. BAU-7018-2017
 - Erhebungsblatt Bauverfahren – Leesdorfer Hauptstraße 30 – Aufzugsanlage
 - Technische Daten Aufzugsanlage, Genehmigungsvermerk vom 19.6.2017, ZI. BAU-708 2017

- TÜV Austria – Gutachten über die Vorprüfung der Aufzugsanlage vom 14.3.2017
- Lageplan – Bestätigung Lagerichtigkeit, Eingangsvermerk vom 13.6.2017
- Schreiben Stadtgemeinde Baden vom 28.8.2017 betreffend Fertigstellungsanzeige 11.7.2017 bezüglich Aufzugsanlage, ZI. BAU-7018-2017
- Schreiben Stadtgemeinde Baden vom 27.9.2017 betreffend Fertigstellungsanzeige vom 20.6.2017 bezüglich Neubau einer Wohnhausanlage, ZI. BAU-7125-2012
- Eigene Vergleichspreissammlung
- Fotos am Tag der Befundaufnahme durch die gefertigte SV angefertigt
- Erhebungen bei Bauträgern, Maklern
- Fachliteratur lt. Literaturverzeichnis im Anhang

HINWEISE UND ALLGEMEINE BEWERTUNGSANNAHMEN

- Die Sachverständige geht bei der Gutachtenserstellung von den ihr zur Verfügung gestellten Unterlagen und ihr gegebenen Informationen aus.
- Das Gutachten wurde nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl 1992/150
- HINWEIS: ÖNORMEN wie insbesondere ÖNORM B 1802 (Teile 1 bis 3) werden insoweit als Grundlage bzw. Bewertungsvoraussetzung herangezogen, sofern im Befund oder im Gutachten zu einer ÖNORM auf einen konkreten Punkt oder ein konkretes Diagramm explizit Bezug genommen wird. Die Erwähnung einer bestimmten ÖNORM bedeutet nicht auch, dass diese in ihrer Gesamtheit von der Sachverständigen angewendet wird.
- Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dieser Verkehrswert ex definitionem nicht ident mit einem Beleihungswert oder einem Versicherungswert ist.
- Es wird ausdrücklich festgehalten, dass dieses Gutachten jedenfalls kein Gutachten über den allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses im Sinne des § 37 Abs 4 WEG 2002 darstellt.
- Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter. Die Flächenausmaße und Nutzungen wurden anhand der verfügbaren Unterlagen/Plänen ermittelt. Soweit nichts Anderes augenscheinlich feststellbar ist, wird angenommen, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt wurden. Eigene Vermessungen durch die fertigende Sachverständige wurden nicht durchgeführt. Eine Gewähr für die Richtigkeit des Flächenausmaßes kann daher nicht übernommen werden. Maße und Flächen sind den vorgelegten Unterlagen entnommen und wurden örtlich nicht oder nur stichprobenweise überprüft. Technische Berechnungen sind überschlägig, d.h. in einem Genauigkeitsmaß ausgeführt wie es für die Bewertung des Verkehrswerts maßgeblich ist.

- Die Liegenschaft wurde mit bloßem Augenschein besichtigt. Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen, des Grundstückes und des Bodens erfolgt ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und der vorliegenden Unterlagen. Von der Sachverständigen wurden weder eine bauliche noch eine bauphysikalische Untersuchung des Gebäudes durchgeführt, noch wurde eine Untersuchung der Teile durchgeführt, welche überdeckt sind, sich nicht offen darbieten oder unzugänglich sind.
- Die Funktionsfähigkeit der haustechnischen und sonstigen technischen Anlagen wurde seitens der Sachverständigen nicht im Detail, sondern nur nach dem bloßem Augenschein geprüft. Detaillierte Untersuchungen, insbesondere zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die der Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegte Unterlagen oder Annahmen beruhen.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs- Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird von der Sachverständigen entsprechend ihrer Erfahrungen angesetzt und wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen. Etwaigere Kosten für die Herstellung barrierefreier Zugänge iS des Bundesbehindertengleichstellungsgesetzes werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt und wären gegebenenfalls vom ermittelten Verkehrswert abzuziehen.
- Eine Prüfung des Gebäudes oder der relevanten Gebäudeteile auf Systemsicherheit im Sinne der ÖNORM B 4015 betreffend Erdbebenkräfte kann von der fertigenden Sachverständigen nicht durchgeführt werden. Diese Art der Prüfung kann nur durch entsprechende Ingenieurkonsulenten erfolgen. Es können sich maßgebliche und wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche nicht berücksichtigt sind. Es wird davon ausgegangen, dass die oa Systemsicherheit gewährleistet ist.
- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrundegelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Das Objekt wurde in den zugänglichen Bereichen besichtigt und begangen.
- Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.
- Die Bewertung der Liegenschaften beinhaltet grundsätzlich alle auf dem Grundstück errichteten Gebäude und die darin eingebaute Gebäudeausstattung, wie Installationen, Sanitäreinrichtungen, Heizungsanlagen, etc. Weiters sind Außenanlagen, Einfriedungen, Gartengestaltungsbauwerke sowie alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen im ermittelten Verkehrswert berücksichtigt.
- Die auf der Liegenschaft vorhandenen Fahrnisse, wie Möblierung, Gerätschaften, Hausrat etc. sind im ermittelten Verkehrswert nicht eingerechnet.
- Wenn nicht ausdrücklich anders angegeben versteht sich die Wertermittlung geldlastenfrei.
- Eine rechtliche und auch steuerliche Beurteilung wird von der Gutachterin nicht vorgenommen. Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist nicht für steuerliche Zwecke zu verwenden, sondern ist nur für den gegenständlichen Auftrag vorgesehen.

- Falls nicht ausdrücklich angeführt wurde nicht geprüft, ob zugunsten des Bewertungsgrundstücks irgendwelche nicht im Grundbuch eingetragenen Rechte, auch aufgrund privatrechtlicher Vereinbarungen bestehen. Falls nichts anderes ausdrücklich angegeben ist, wird weiters angenommen, dass Grundstücksabtretungen, Sonderumlagen oder ähnliches nicht mehr anfallen. Außerbücherliche Rechte und Lasten sind nur dann berücksichtigt, wenn sie der Sachverständigen seitens des Auftraggebers bekannt gegeben und dokumentiert wurden. Sofern nichts anderes ausdrücklich angegeben ist, basiert der ausgewiesene Wert auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.
- Hinweis im Sinne der ÖNORM B 1802 Pkt. 4.4: Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters ist darauf zu verweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Je nach Verwertungsdauer und Anzahl der Interessenten kann der erzielte Kaufpreis nach oben und unten abweichen.
- Dieser Bericht darf ohne meine schriftliche und vorab erteilte Zustimmung zu Form und Kontext, in dem es erscheinen soll, weder in Teilen noch im Ganzen in veröffentlichten Unterlagen, Rundschreiben oder Verlautbarungen Erwähnung finden noch in einer anderen Weise veröffentlicht werden. Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.

BESONDERE BEWERTUNGSANNAHMEN

Die Anmerkung über die Einleitung des Versteigerungsverfahrens sowie allfällige Belastungs- und Veräußerungsverbote sind bei der Bewertung nicht zu beachten.

Die im Grundbuch eingetragenen Pfandrechte sollen laut gerichtlichem Auftrag und im Sinne des Bewertungszwecks im Rahmen der Zwangsversteigerung nicht berücksichtigt und der fiktiv geldlastenfreie Verkehrswert ermittelt werden.

UNABHÄNGIGKEIT DER GUTACHTERIN, VERTRAULICHKEITSERKLÄRUNG

Die gefertigte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass sie diese Liegenschaftsbewertung als unabhängige Gutachterin objektiv und unparteiisch erstellt hat. Die gefertigte Sachverständige erklärt weiters, sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen, die sie vom Auftraggeber oder von Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung erhalten hat und den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte im Rahmen der gesetzlichen Gegebenheiten vertraulich zu behandeln.

UMSATZSTEUER

Die Lieferung von Grundstücken ist steuerfrei (unechte Steuerbefreiung). Auch die Lieferung von Gebäuden auf fremden Grund und sonstige Leistungen, die in der Einräumung von Baurechten bestehen, sind ebenso unecht steuerbefreit. Es besteht

allerdings die Möglichkeit, diese Lieferungen gemäß § 6 Abs 2 UStG steuerpflichtig zu behandeln. (Option auf Regelbesteuerung)

Wird die Immobilie bei freihändigem Verkauf mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet, so ist die Umsatzsteuer dem im Gutachten ausgewiesenen Verkehrswert hinzuzurechnen, hierbei wäre eine eventuelle Vorsteuerkorrektur nicht nötig. Sollte ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft werden, wären eventuell geltend gemachte Vorsteuerabzüge von baulichen Maßnahmen der letzten zehn oder zwanzig Jahre zu berichtigen und anteilig an die Finanzverwaltung abzuführen.

Soweit die Art des Bewertungsgegenstandes und die jeweils maßgeblichen Marktteilnehmer dies erfordern, ist die Umsatzsteuer z.B bei Herstellungskosten zu berücksichtigen. Dies gilt in der Regel für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, soweit eine Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht.

BEFUND

GRUNDBUCHSSTAND FÜR B-LNR 6

KATASTRALGEMEINDE 04017 Leesdorf EINLAGEZAHL 56
 BEZIRKSGERICHT Baden

 *** Eingeschränkter Auszug ***
 *** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 6, 30 ***
 *** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 6178/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
537/9	G GST-Fläche	* 852	
	Bauf.(10)	362	
	Gärten(10)	490	Leesdorfer Hauptstraße 30

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 gelöscht

***** B *****

6 ANTEIL: 490/103467

Singletop Consulting GmbH (FN 247977y)

ADR: Marienplatz 13, Draßburg 7021

p 4271/2017 Aufhebungsvereinbarung 2016-04-04 Eigentumsrecht

s 7186/2017 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG

t 7186/2017 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz CP 1

u 6817/2020 Firmenwortlaut

30 ANTEIL: 520/103467

Singletop Consulting GmbH (FN 247977y)

ADR: Marienplatz 13, Draßburg 7021

a 6424/2014 IM RANG 9134/2013 Kaufvertrag 2014-04-24 Eigentumsrecht

b 3184/2017 Rangordnung für die Veräußerung bis 2018-03-28

c 7186/2017 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG

d 7186/2017 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz Top CP 10

e 6817/2020 Firmenwortlaut

***** C *****

14 a 7186/2017 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
 gem § 32 WEG 2002

18 auf Anteil B-LNR 6 28 30

b 7912/2019 IM RANG 8577/2018 Pfandbestellungsurkunde
 2018-06-04

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 75.000,--

für easybank AG (FN 150466z)

19 auf Anteil B-LNR 6 28 30

a 11772/2019 Versäumungsurteil 2019-10-09

PFANDRECHT

vollstr EUR 15.686,34

samt Zinsen und Kosten laut Beschluss 2019-11-26 für

Elisabeth Hepp geb 1960-12-30

Michael Huber geb 1968-10-22

Andreas Jungmann geb 1970-11-18

Mag. Monika Washietl geb 1973-05-04

KMR Privatstiftung

Mag. Thomas Csipko geb 1975-10-18

Stefanie Vajk geb 1971-03-12

Michaela Haberl geb 1969-09-16 (4 E 3654/19k)

21 auf Anteil B-LNR 6 28 30

a 7935/2020 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (7 C 1052/20f)

b gelöscht

23 auf Anteil B-LNR 6 28 30

a 1653/2021 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (8 C 158/21v)

- 24 auf Anteil B-LNR 6 28 30
 a 9532/2021 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (8 C 849/21m)
- 26 auf Anteil B-LNR 6 28 30
 a 3146/2022 Urteil 2022-01-18
 PFANDRECHT vollstr EUR 11.815,60
 samt Zinsen und Kosten laut Beschluss 2022-03-28 für UNIQA
 Österreich Versicherungen AG (FN 63197m) (19 E 854/22k)
- 27 auf Anteil B-LNR 6 28 30
 a 7825/2022 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (9 C 559/22y)
- 28 auf Anteil B-LNR 6 28 30
 a 482/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (7 C 76/23f)
- 31 auf Anteil B-LNR 6 28 30
 a 6524/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (8 C 723/23k)
- 32 auf Anteil B-LNR 6 28 30
 a 377/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (15 C 39/24z)
- 33 auf Anteil B-LNR 6 30
 a 2910/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 14.501,29 samt Zinsen und
 Kosten laut Beschluss 2024-05-06 für Eigentümergemeinschaft
 Leesdorfer Hauptstraße 30 (5 E 21/24k)
- 34 auf Anteil B-LNR 6 28 30
 a 6178/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (8 C 882/24v)

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

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: <https://dienste.manz.at/>, Stand 6.8.2024

Gutsbestand (A-Blatt)

Die Liegenschaft in EZ 56 besteht laut Grundbuchsauszug vom 6.8.2024 aus dem Grundstück Nr. 537/9 im Gesamtausmaß von 852 m². Die Grundstücksadresse lautet Leesdorfer Hauptstraße 30.

Eigentumsverhältnisse (B-Blatt L-Nr. 6 und 30)

Als Eigentümer der bewertungsgegenständlichen Anteile B-LNR 6 ist die Singletop Consulting GmbH (FN 247977y), eingetragen. Die 490/103467 Anteile B-LNR 6 sind untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz CP 1.

Als Eigentümer der bewertungsgegenständlichen Anteile B-LNR 30 ist ebenfalls die Singletop Consulting GmbH (FN 247977y), eingetragen. Die 520/103467 Anteile B-LNR 30 sind untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz Top CP 10.

Lasten (C-Blatt):

Im C-Blatt der Liegenschaft ist zu den oben angeführten Anteilen unter C-LNR 14 die Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen eingetragen. Die diesbezügliche Regelung gemäß Punkt D des Wohnungseigentumsvertrags vom 24.4.2017 hat folgenden Wortlaut:

D

Aufwendungen für die Liegenschaft

1. Sämtliche Aufwendungen für die Liegenschaft, das sind Betriebskosten, Verwalterhonorar, Instandhaltungskosten sowie die Beiträge zum Reparaturfonds gemäß § 31 WEG 2002 werden in Abrechnungskreisen gemäß den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften abgerechnet.
2. Grundsätzlich werden die anfallenden Aufwendungen im Verhältnis der Nutzwertanteile eines Wohnungseigentumsobjekts zum Gesamtnutzwert aufge-

teilt.

3. Sollten sich Änderungen beim Nutzwert des vertragsgegenständlichen allfälligen Wohnungseigentumsobjekts bzw. dem Gesamtnutzwert der Wohnhausanlage ergeben, so gilt als vereinbart, dass die jeweils gültigen Nutzwerte als Basis für die Aufteilung der Aufwendungen herangezogen werden. Die Änderung erfolgt ab dem auf den Zeitpunkt der Rechtskraft der neuen Nutzwertfestsetzung folgenden Jahresersten; es finden daher keinerlei Rückverrechnungen aufgrund der geänderten Nutzwerte statt. Zu den Aufwendungen gehören unter anderen:
 - a) die Betriebskosten samt sämtlichen öffentlichen Abgaben für die Liegenschaft, die Kosten für die Versorgung des Hauses mit Wasser, die entsprechende Beleuchtung der allgemein zugänglichen Teile des Hauses, die angemessene Versicherung des Hauses (z.B. Leitungswasser, Feuer, Haftpflicht), Kosten für die Betreuung und Instandsetzung der gesamten Wohnhausanlage, das Verwaltungshonorar samt Umsatzsteuer zuzüglich aller Mahnspesen und Barauslagen sowie die Kosten der Erhaltung der Wohnhausanlage;
 - b) der Beitrag zur Rücklage im Sinne des § 31 WEG 2002; eine Erhöhung dieses Betrages für die Rücklagen erfolgt gemäß dem Verbraucherpreisindex 2010, Ausgangsbasis 01/2015 bzw. einem an dessen Stelle nachfolgenden Index, wenn dieser nicht mehr veröffentlicht wird, wobei als Ausgangsbasis die für den Monat der Unterzeichnung dieses Wohnungseigentumsvertrags verlautbarte Indexzahl angenommen wird.
4. Der Hausverwalter wird die mit der Liegenschaft verbundenen Aufwendungen in Form von monatlichen Akontozahlungen den Wohnungseigentümern vorschreiben. Der Hausverwalter ist berechtigt und verpflichtet, mit Wirkung eines Ersten jeden Monats die monatliche Akontozahlung neu festzusetzen, wenn die abgelaufenen Monate eine Änderung der tatsächlich aufgelaufenen Kosten und Gebühren ergeben. Diese Akontozahlungen sind mit den jährlich tatsächlich anfallenden Aufwendungen mit den Wohnungseigentümern spätestens bis zum 30.6. des Folgejahres in der zu erfolgenden Abrechnung zu verrechnen.
5. In Abänderung des § 32 Abs. 9 WEG 2002 halten die Vertragspartner fest, dass nach dem Inhalt dieses Vertrags die von den Wohnungseigentümern zu erbringenden Zahlungen jeweils am ersten Tag des Kalendermonats fällig sind und kosten- und abzugsfrei an den Hausverwalter gemäß dem obigen Abrechnungsmodus abzuführen sind.

Diese Vereinbarung stellt eine Klarstellung der Aufwandsverteilung dar und ist damit die Verteilung der finanziellen Belastungen zwischen den Eigentümerversprechern geregelt. Da es sich für den Eigentümer der bewertungsgegenständlichen Anteile um keine nachteilige Aufteilung handelt, stellt diese Last im Hinblick auf den Verkehrswert keine Beeinträchtigung dar.

Unter C-LNR 18, C-LNR 19 und C-LNR 26 ist jeweils ein Pfandrecht einverleibt. Weiters sind diverse Klagsanmerkungen und die Anmerkung über die Einleitung des Versteigerungsverfahrens im C-Blatt eingetragen.

Die Pfandrechte und die Klags- und Versteigerungsanmerkungen sind im Sinne des Bewertungszwecks und des gerichtlichen Bewertungsauftrags nicht zu berücksichtigen.

Die nachfolgende Bewertung erfolgt unter Berücksichtigung von C-LNR 14 ansonsten lastenfrei.

BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

Bei den zu bewertenden Anteilen handelt es sich um zwei im Wohnungseigentum stehende KFZ-Abstellplätze in einer Wohnhausanlage in der Stadt Baden.

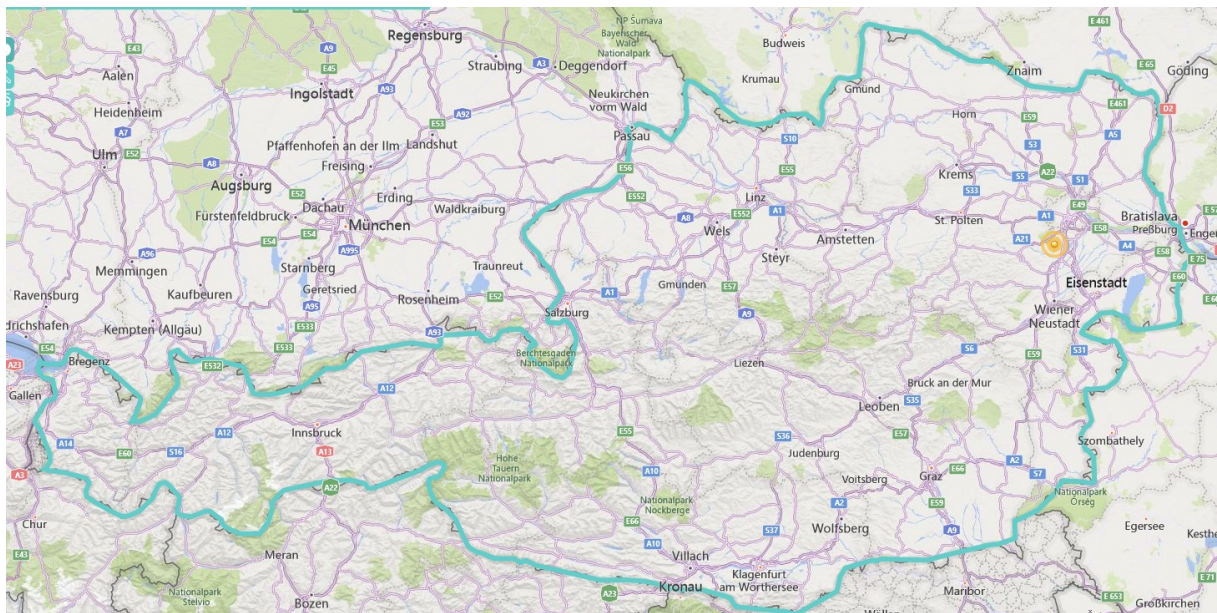
BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

LAGE

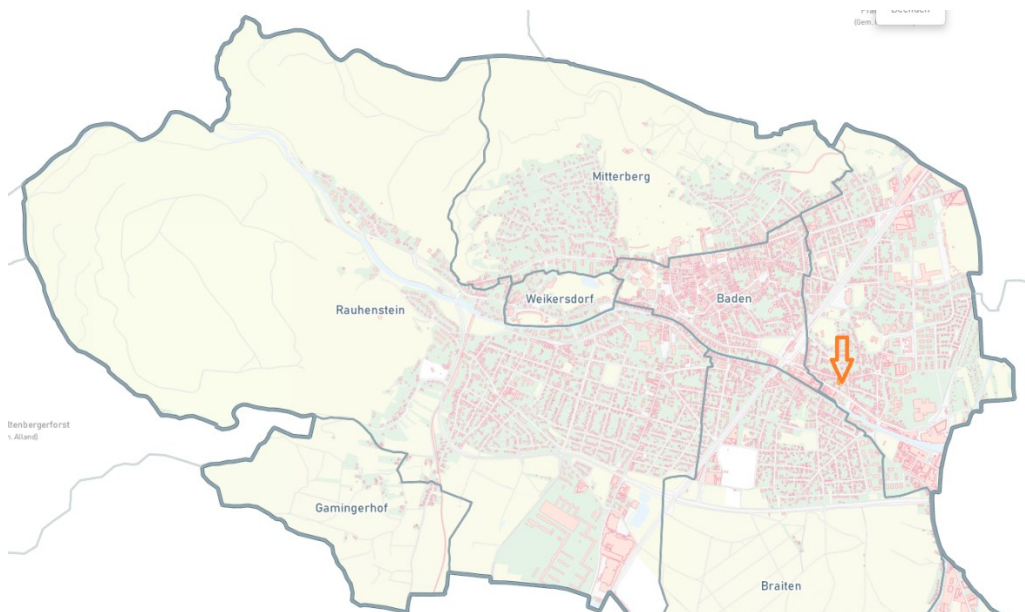
Makrolage

Die Liegenschaft befindet sich in Baden, einer Stadtgemeinde in Niederösterreich, südlich der Bundeshauptstadt.

Die Lage ist in den folgenden Abbildungen mit einem gelben Marker gekennzeichnet:



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: <https://immobase.immounited.com/IMMOmapping/> NICHT MASSSTABGETREU. Stand 7.8.2024 - **Liegenschaft orange markiert**

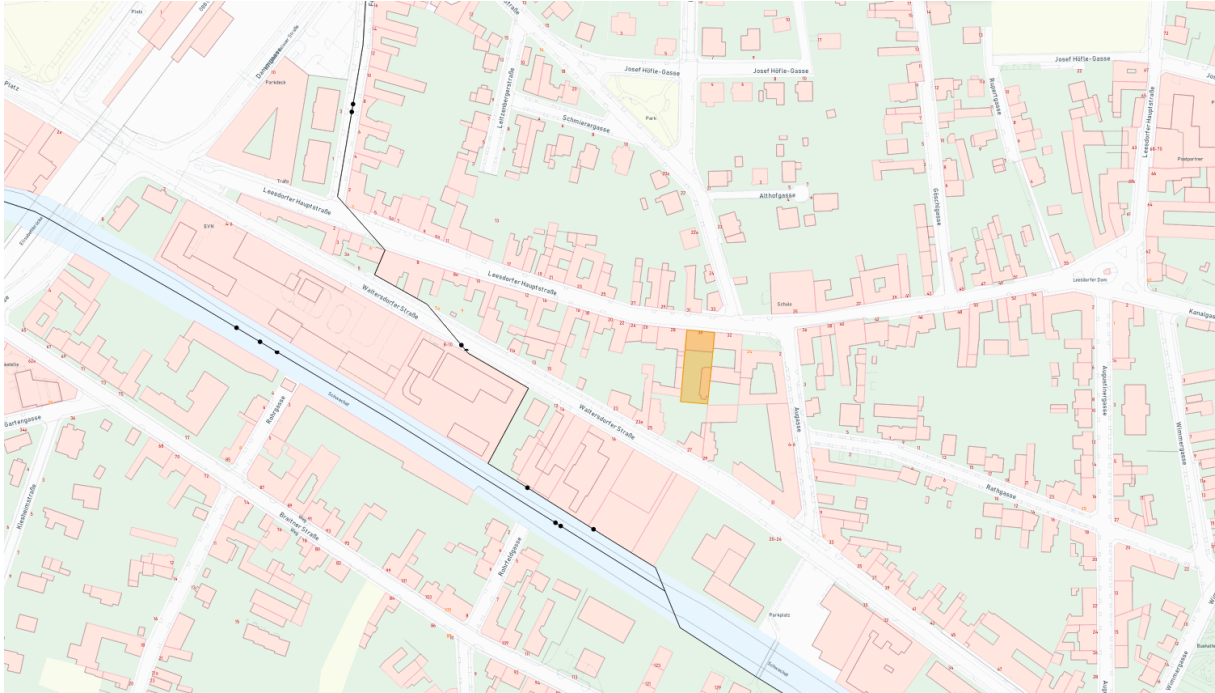


Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: <https://baden.msgis.net/#> NICHT MASSSTABGETREU. Stand 7.8.2024 - **Liegenschaft orange markiert**

Mikrolage:

Das Grundstück liegt in der Katastralgemeinde Leesdorf in der Leesdorfer Hauptstraße 30, östlich der Dammgasse und des Bahnhofs von Baden und nahe der Augasse.

Die nähere Umgebung ist ein mäßig dicht bebautes Siedlungsgebiet, das durch kleinere Wohnhausanlagen sowie Ein- und Mehrfamilienhäuser geprägt ist. Das Grundstück liegt direkt an der Leesdorfer Hauptstraße und ist somit an das öffentliche Gut angebunden.



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: <https://immobase.immounited.com/IMMOmapping/> NICHT MASSSTABGETREU. Stand 7.8.2024 - **Liegenschaft orange markiert**

Die Lage von Wohnungseigentumsobjekten, die als KFZ-Stellplätze gewidmet sind, wird hinsichtlich ihres Verkehrswerts insbesondere nach den folgenden Kriterien beurteilt:

- Anbindung an den Individualverkehr
- Parkplatzsituation am öffentlichen Gut
- Anbindung an den öffentlichen Verkehr

Anbindung an den Individualverkehr:

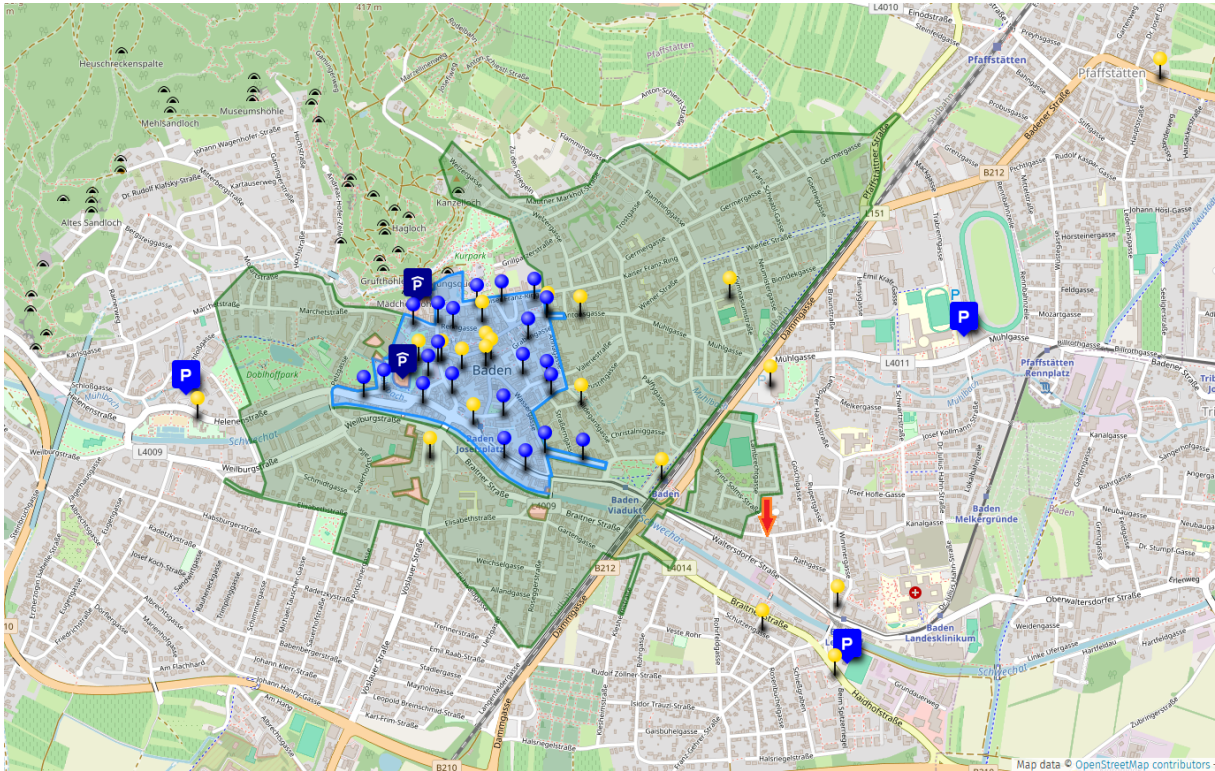
Die Liegenschaft ist durch ihre Lage direkt an der Leesdorfer Hauptstraße an das öffentliche Gut angebunden.

Die Haidhofstraße/Anschluss zur B210 Umfahrungsstraße ist ca. 650m, die Anschlussstelle zur Autobahn A2 ist ca. 3 km bzw. 5 Fahrminuten entfernt. Das Zentrum von Baden/Josefsplatz befindet sich in etwa 1,8 km Entfernung und ist in 3-5 Minuten erreichbar. Die Bundeshauptstadt Wien liegt ungefähr 35 km oder 35-40 Fahrminuten entfernt.

Parkplatzsituation öffentliche Flächen:

In weiten Teilen des Stadtgebiets von Baden sind im öffentlichen Verkehrsraum gebührenpflichtige Kurzparkzonen für Werkstage verordnet. Im zentrumsnahen Bereich (blaue Zone) gilt eine Parkgebühr von 2,00 Euro je Stunde. In der daran anschließenden Kurzparkzone (grüne Zone) beträgt die Parkgebühr 1,00 Euro je Stunde. Die

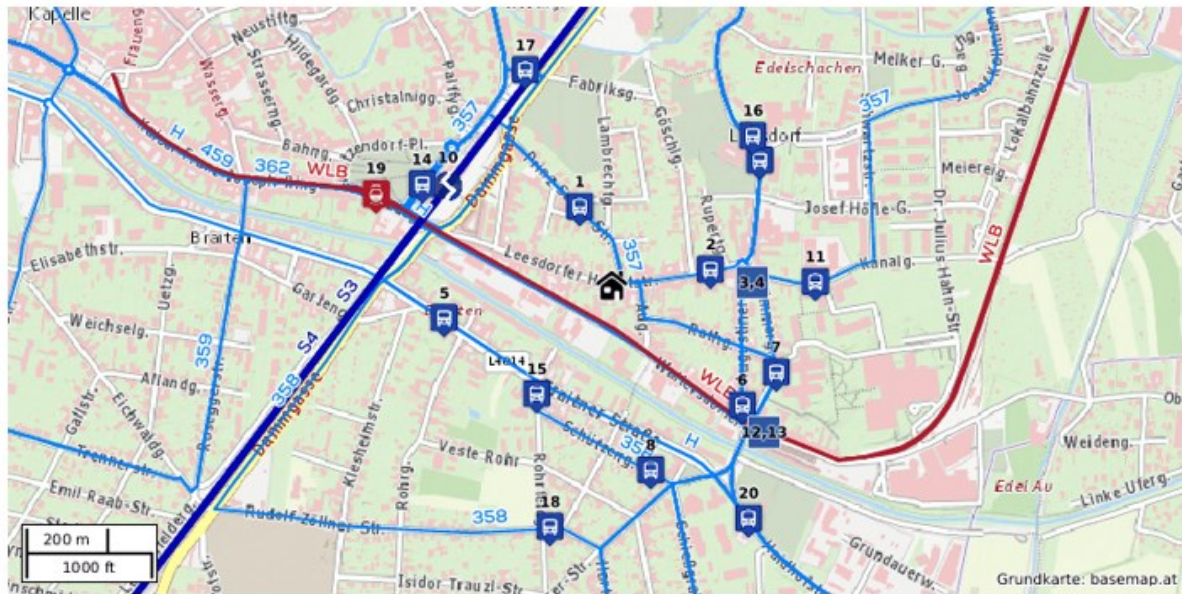
Liegenschaft Leesdorfer Hauptstraße 30 liegt knapp östlich der grünen Kurzparkzone, ist aber durch die Nähe zum Bahnhof und zur Kurzparkzongrenze von hohem Parkaufkommen auf öffentlichen Flächen betroffen.



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: <https://www.baden.at/Parken/Zonen - Tarife> sowie <https://umap.openstreetmap.fr/de/map/baden-bei-wien-kurzparkzone-grune-zone> NICHT MASSSTABGETREU. Stand 7.8.2024 - **Liegenschaft rot markiert**

Anbindung an den öffentlichen Verkehr:

Folgende öffentliche Verkehrsmittel sind in Fußdistanz gelegen: Die Bus-Haltestelle Baden-Prinz-Solms-Straße befindet sich in ca. 170m oder 2-3 Gehminuten entfernt. Der Bahnhof Baden ist in ungefähr 400m oder 5 Gehminuten Entfernung gelegen. Die Station Baden Viadukt der Badner Bahn sowie eine Reihe von weiteren Bushaltestellen liegen in unmittelbarer Umgebung des Bahnhofs und sind in 5 Minuten Gehdistanz zu erreichen.



Bus

- 1 Baden Prinz-Solms-Straße, Keine Adressinformation (170 m)
- 2 Baden Göschlgasse, Keine Adressinformation (203 m)
- 3 Baden Augustinergasse 2, Keine Adressinformation (264 m)
- 4 Baden Wimmergasse, Keine Adressinformation (306 m)
- 5 Baden Dammgasse, Keine Adressinformation (350 m)
- 6 Baden Augustinergasse 28, Keine Adressinformation (363 m)
- 7 Baden Krankenhaus, Keine Adressinformation (380 m)
- 8 Baden Franz-Gehrer-Straße, Keine Adressinformation (388 m)
- 9 Baden Schloss Leesdorf, Keine Adressinformation (391 m)
- 11 Baden Kanalgasse, Keine Adressinformation (414 m)
- 13 Baden Leesdorf, Keine Adressinformation (429 m)
- 14 Baden Bahnhof, Keine Adressinformation (435 m)
- 15 Baden Braitner Straße, Keine Adressinformation (273 m)
- 16 Baden Schloss Leesdorf, Keine Adressinformation (416 m)
- 17 Baden Fabriksgasse, Keine Adressinformation (469 m)
- 18 Baden Rohrfeldgasse, Keine Adressinformation (511 m)
- 20 Baden ASV Sportplatz, Keine Adressinformation (553 m)

S-Bahn

- 10 Baden, Keine Adressinformation (392 m)

Straßenbahn

- 12 Baden Leesdorf, Keine Adressinformation (429 m)
- 19 Baden Viadukt, Keine Adressinformation (515 m)

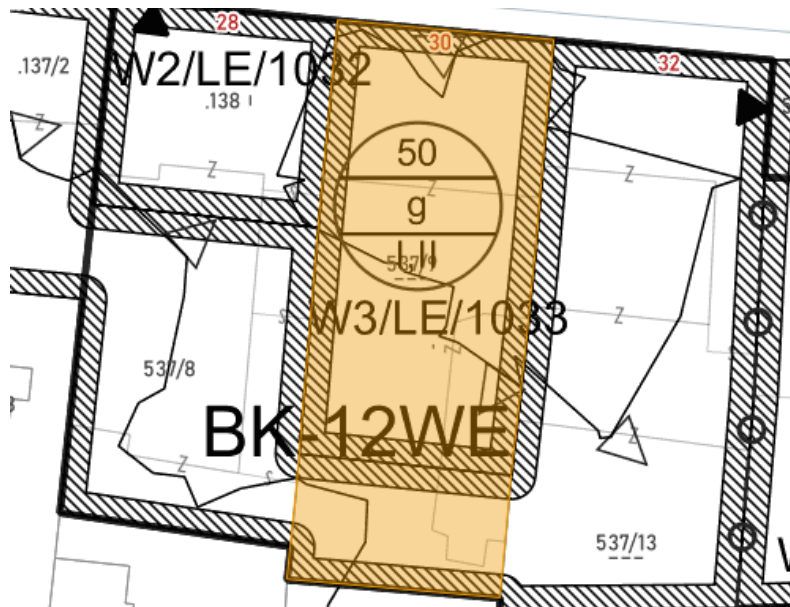
Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: <https://immobase.immounited.com/IMMOmapping/> NICHT MASSTABGETREU. Stand 7.8.2024 - **Liegenschaft schwarz markiert**

MABE, FORM UND TOPOGRAPHIE

Die Liegenschaft besteht aus dem Grundstück Nr. 537/9 mit einer Gesamtfläche von 852 m² laut Grundbuchsauszug. Die Liegenschaft ist bereits im Grenzkataster¹ eingetragen, sodass ihre Grundstücksgrenzen und ihre Größe rechtlich gesichert sind.

Die Liegenschaft ist eine Mittelparzelle und hat einen annähernd rechteckigen Grundriss. Sie liegt weitgehend eben und horizontal und ist an das öffentliche Gut angeschlossen.

FLÄCHENWIDMUNG UND BEBAUUNGSPLAN



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: <https://baden.msgis.net/#> NICHT MASSSTABGETREU. Stand 7.8.2024 - **Liegenschaft orange markiert**

Widmung	BK - 12 WE ... Bauland Kerngebiet maximal 12 Wohneinheiten
Bebauungsbestimmungen:	50 - g - I,II ... 50% Bebauungsdichte - geschlossene Bauweise - Bauklasse I oder II
Anschlüsse (gemäß Angaben der Hausverwaltung und laut Bauakt)	Strom-, Wasser- Kanal- Anschluss auf dem Grundstück;

¹ Im Gegensatz zum Grundsteuerkataster dient der Grenzkataster zum verbindlichen Nachweis der Grenzen der Grundstücke. Grenzpunkte von im Grenzkataster eingetragenen Grundstücken sind durch Maßzahlen (Koordinaten) in cm-Genauigkeit festgelegt. Eine exakte Rückübertragung von unkenntlich gewordenen Grenzen in die Natur ist somit durch das Vermessungsamt (Grenzwiederherstellung) sowie durch Vermessungsbefugte bzw. Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen (IKV) jederzeit möglich. Die Ersitzung von Teilen von im Grenzkataster eingetragenen Grundstücken ist ausgeschlossen. Weiters ist auch im Falle eines Grenzstreits die Zuständigkeit des Gerichtes ausgeschlossen. Der Grenzkataster bietet somit höchste Rechtssicherheit hinsichtlich des Grenzverlaufes. Quelle :

<https://www.bev.gv.at/Services/Dienstleistungen/Glossar-Woerterbuch/Grenzkataster.html> Stand Juli 2024

ERLÄUTERUNGEN ZUM ALTLASTENATLAS UND VERDACHTSFLÄCHENKATASTER

Nach den Erhebungen des Gutachters im Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes sind keine Hinweise auf Altlasten, wie Bodenverunreinigungen oder sonstige altlastenverdächtige Bodenverhältnisse bekannt. Diesbezügliche Untersuchungen sind nicht Gegenstand des Auftrages. Eine Haftung des Sachverständigen aus diesem Titel ist ausgeschlossen. Sollten dennoch derartige Wertminderungen konkret festgestellt werden, ist eine genaue Bodenuntersuchung durch einen entsprechenden Sachverständigen erforderlich. Auf der Grundlage eines solchen Bodenuntersuchungsgutachtens kann der Sachverständige in einer Ergänzung zu diesem Gutachten Wertminderungen der gegenständlichen Liegenschaft feststellen. Sollte sich im Nachhinein herausstellen, dass die Liegenschaft oder ein angrenzendes Grundstück von einer Kontamination betroffen ist oder das Grundstück bzw. das Gebäude in einer Weise genutzt wird oder wurde, die zu einer Kontamination führen kann, so würde dies den festgestellten Wert mindern. Der Gutachter hat diesbezüglich Abfragen im Verdachtsflächen- und Altlastenkataster durchgeführt.

Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und enthält jene vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungen hinreichend begründet ist. Die Aufnahme einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden. Werden bei der Meldung einer Fläche zu wenige Informationen übermittelt, wird die Altablagerung bzw. der Altstandort nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen.

Ergebnis

Information: Das Grundstück 537/9 in Leesdorf (4017) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

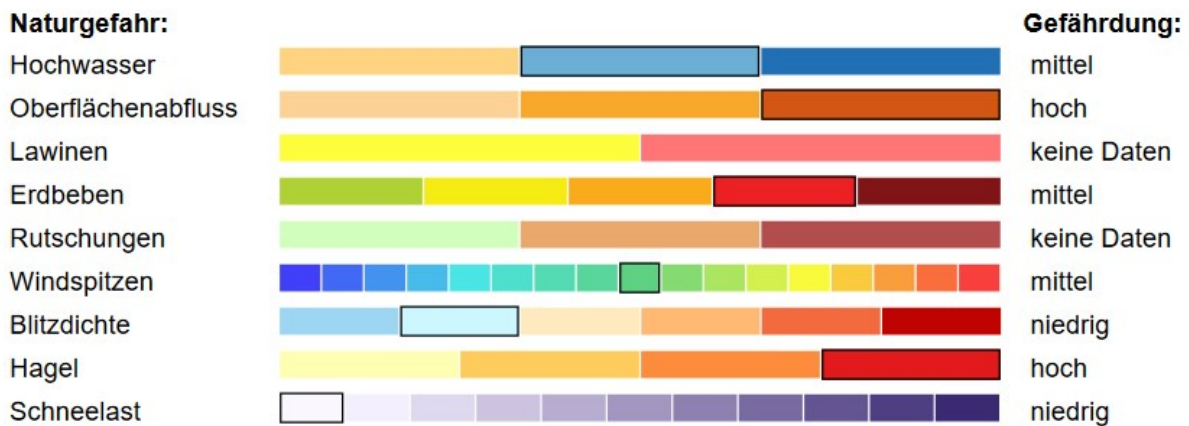
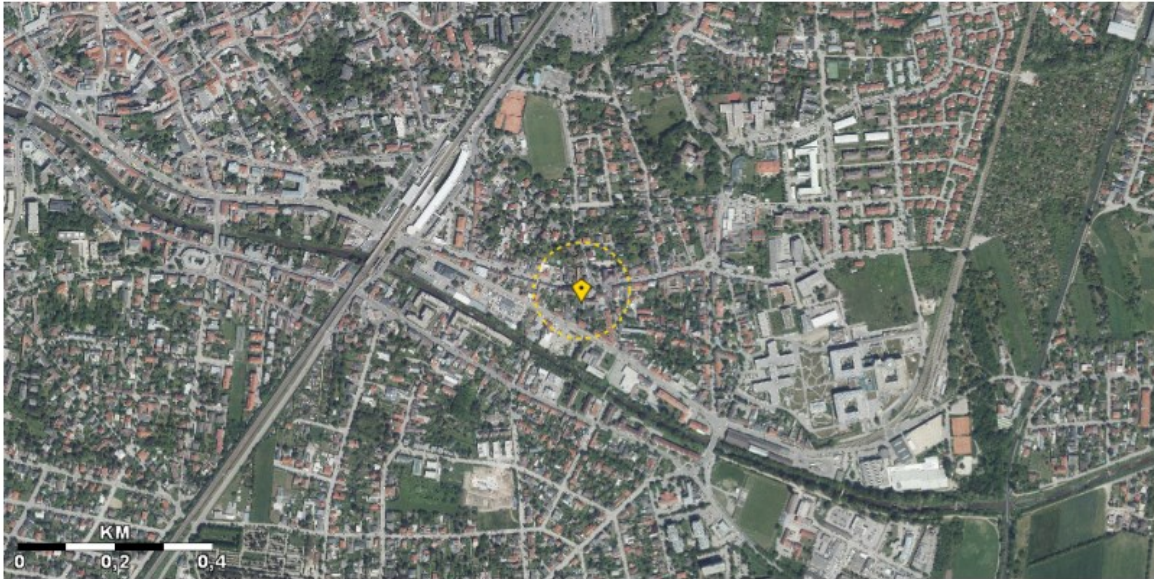
Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: <https://www.umweltbundesamt.at/vfka> Stand 7.8.2024

Aus der vorgenommenen Abfrage ergibt sich, dass das bewertungsgegenständliche Grundstück nicht im Verdachtsflächenkataster verzeichnet ist.

Das vorliegende Gutachten wird unter der Annahme, dass keine wertmindernde Bodenkontamination gegeben ist, erstellt.

RISIKO DURCH NATURGEFAHREN

Gefährdete Bereiche durch Hochwasser (Flüsse und Wildbäche), Lawinen, Erdbeben, Rutschungen, Windspitzen, Blitz, Hagel und Schneelast werden durch das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (BML), erfasst und als sogenannter HORA-Pass dargestellt.



HORA-Pass 48,00219° N; 16,24728° O; Datum: 07.08.2024

Seite 1 / 2

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf <http://www.hora.gv.at/> Stand 7.8.2024

Für den Umkreis von 100m um den Standort Leesdorfer Hauptstraße 30 ist aus dem HORA-Pass eine hohe Gefährdung bezüglich Oberflächenabfluss und Hagel, niedrige Gefährdung für Blitzdichte und Schneelast ersichtlich. Mittlere Gefährdungslage ergibt sich für Hochwasser, Erdbeben und Windspitzen. Für Rutschungen- und Lawinengefahr sind keine Daten vorhanden.

Bei Interpretation der o. a. Naturgefahren sind die nachfolgenden Punkte zu beachten

- Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf [hora.gv.at](http://www.hora.gv.at/) hinterlegten Informationen.
- Die Gefährdung kann sich aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern.
- 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.

BESCHREIBUNG DER WOHNHAUSANLAGE

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf die folgenden in der Urkundensammlung des Grundbuchs verfügbaren Unterlagen:

- Nutzwertgutachten vom 20.2.2017, Grundbuchsurkunde BG 040 TZ 7186/2017, samt dem zugrundeliegenden Parifizierungsplan (Plan Nr. 5947/01 vom 13.2.2014) erstellt durch Ing. Bruno Kalles, 9020 Klagenfurt auf Basis des Einreichplans des Arch. DI Alfred Charamza vom 21.8.2012
- Wohnungseigentumsvertrag vom 6.4.2017, Grundbuchsurkunde BG 040 TZ 7186/2017 und Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag vom 14.7.2017, Grundbuchsurkunde BG 040 TZ 7186/2017

Weiters wurden folgende Unterlagen aus dem projektbezogenen Bauakt bei der Stadtgemeinde Baden herangezogen:

- Einreichplan Grundrisse, Lageplan, Höhen, Schnitte, Ansichten für Leesdorfer Hauptstraße 30, Genehmigungsvermerk vom 22.4.2013 Zl. BAU-7125-2012
- Bescheid Baubewilligung vom 22.4.2013 Neubau einer Wohnhausanlage mit 8 WE und 3 Reihenhäusern, Zl. BAU-7125-2012
- Baubeschreibung Genehmigungsvermerk vom 22.4.2013 Zl. BAU-7125-2012
- Topographie betreffend Neubau eines Wohngebäudes in der Leesdorfer Hauptstraße 30, Genehmigungsvermerk vom 22.4.2013 Zl. BAU-7125-2012.
- Baubehörde Stadtgemeinde Baden Niederschrift vom 10.1.2013 zur Bauverhandlung vom 11.12.2012
- Energieausweis für Wohngebäude, Genehmigungsvermerk vom 22.4.2013 Zl. BAU-7125-2012
- Bescheid Baubewilligung Aufzugsanlage vom 19.6.2017, Zl. BAU-7018-2017
- Erhebungsblatt Bauverfahren – Leesdorfer Hauptstraße 30 – Aufzugsanlage
- Technische Daten Aufzugsanlage, Genehmigungsvermerk vom 19.6.2017, Zl. BAU-708 2017
- TÜV Austria – Gutachten über die Vorprüfung der Aufzugsanlage vom 14.3.2017
- Lageplan – Bestätigung Lagerichtigkeit, Eingangsvermerk vom 13.6.2017
- Schreiben Stadtgemeinde Baden vom 28.8.2017 betreffend Fertigstellungsanzeige 11.7.2017 bezüglich Aufzugsanlage, Zl. BAU-7018-2017
- Schreiben Stadtgemeinde Baden vom 27.9.2017 betreffend Fertigstellungsanzeige vom 20.6.2017 bezüglich Neubau einer Wohnhausanlage, Zl. BAU-7125-2012

Die Wohnungsanlage besteht – laut Planunterlagen und laut dem aktuell gültigen Nutzwertgutachten - aus einem Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 11 Wohneinheiten. Das Wohnhaus besteht aus einem sogenannten Sockelgeschoss, Erdgeschoss, 1.Obergeschoss und Dachgeschoss.

Die Wohneinheiten sind auf zwei Bauteile verteilt. Der Straßentrakt beinhaltet acht Wohnungen und eine sonstige selbständige Räumlichkeit. Im Hoftrakt der Wohnhausanlage sind drei Reihenhäuser errichtet worden. Im Untergeschoss (laut

Einreichunterlagen bezeichnet als Sockelgeschoss) befinden sich 11 Stellplätze in einem Carport. Insgesamt besteht die Anlage somit aus 23 Wohnungseigentumsobjekten.

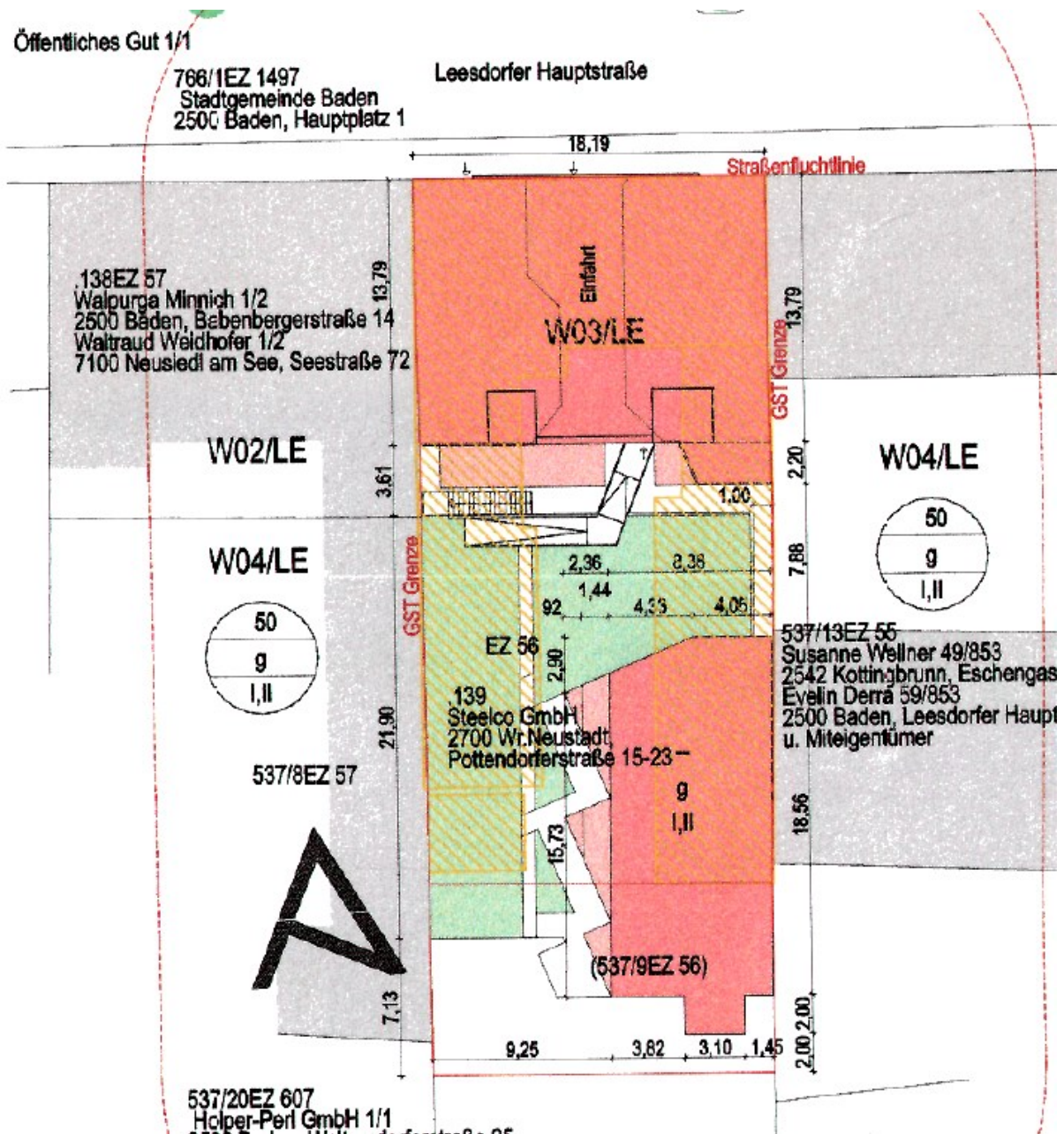
- 11 abgeschlossene selbständige Wohneinheiten
(8 Wohnungen + 3 Reihenhäuser)
- 1 sonstige selbständige Räumlichkeit
- 11 überdachte KFZ-Abstellplätze im Sockelgeschoß (Carports)
Top CP 1 – Top CP 11

Insgesamt sind 23 wohnungseigentumstaugliche Objekte vorhanden. Auf den
Allgemeinflächen sind zusätzlich keine KFZ-Abstellplätze vorhanden.

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von: Nutzwertgutachten vom 20.2.2017, Grundbuchsurkunde BG 040 TZ 7186/2017

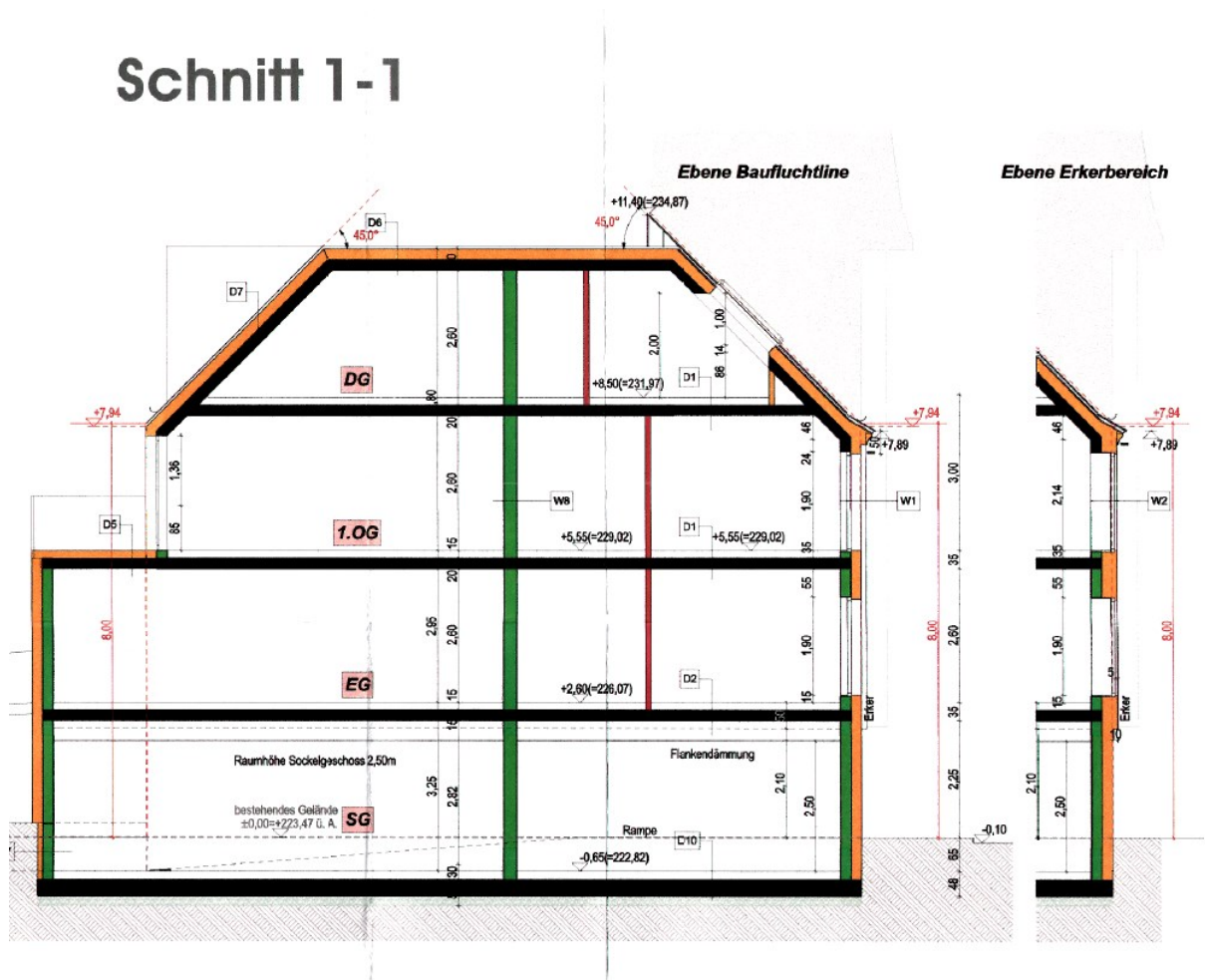
Anmerkung zum Nutzwertgutachten: Laut Hausverwalterangaben ist ein neues Gutachten in Vorbereitung, da die tatsächlichen Verhältnisse von denen laut Parifizierungsplan abweichen.

Lageplan:



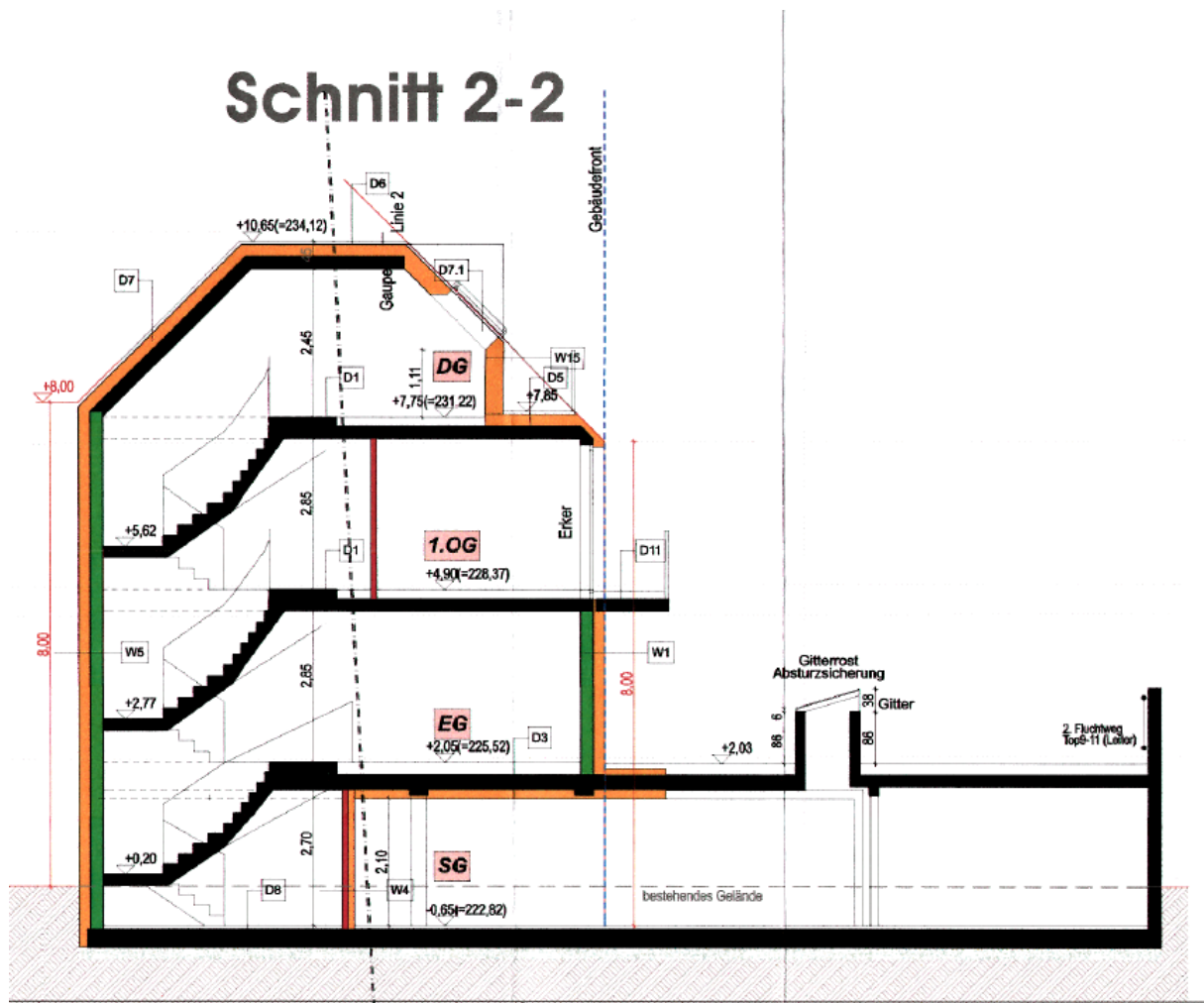
Quelle: Eigene Darstellung: Einreichplan Grundrisse, Lageplan, Höhen, Schnitte, Ansichten für Leesdorfer Hauptstraße 30, Genehmigungsvermerk vom 22.4.2013 Zl. BAU-7125-2012, NICHT MASSSTABGETREU

Gebäudeschnitt - Straßentrakt:



Quelle: Eigene Darstellung: Einreichplan Grundrisse, Lageplan, Höhen, Schnitte, Ansichten für Leesdorfer Hauptstraße 30, Genehmigungsvermerk vom 22.4.2013 Zl. BAU-7125-2012, NICHT MASSSTABGETREU

Gebäudeschnitt – Hoftrakt (Reihenhäuser):

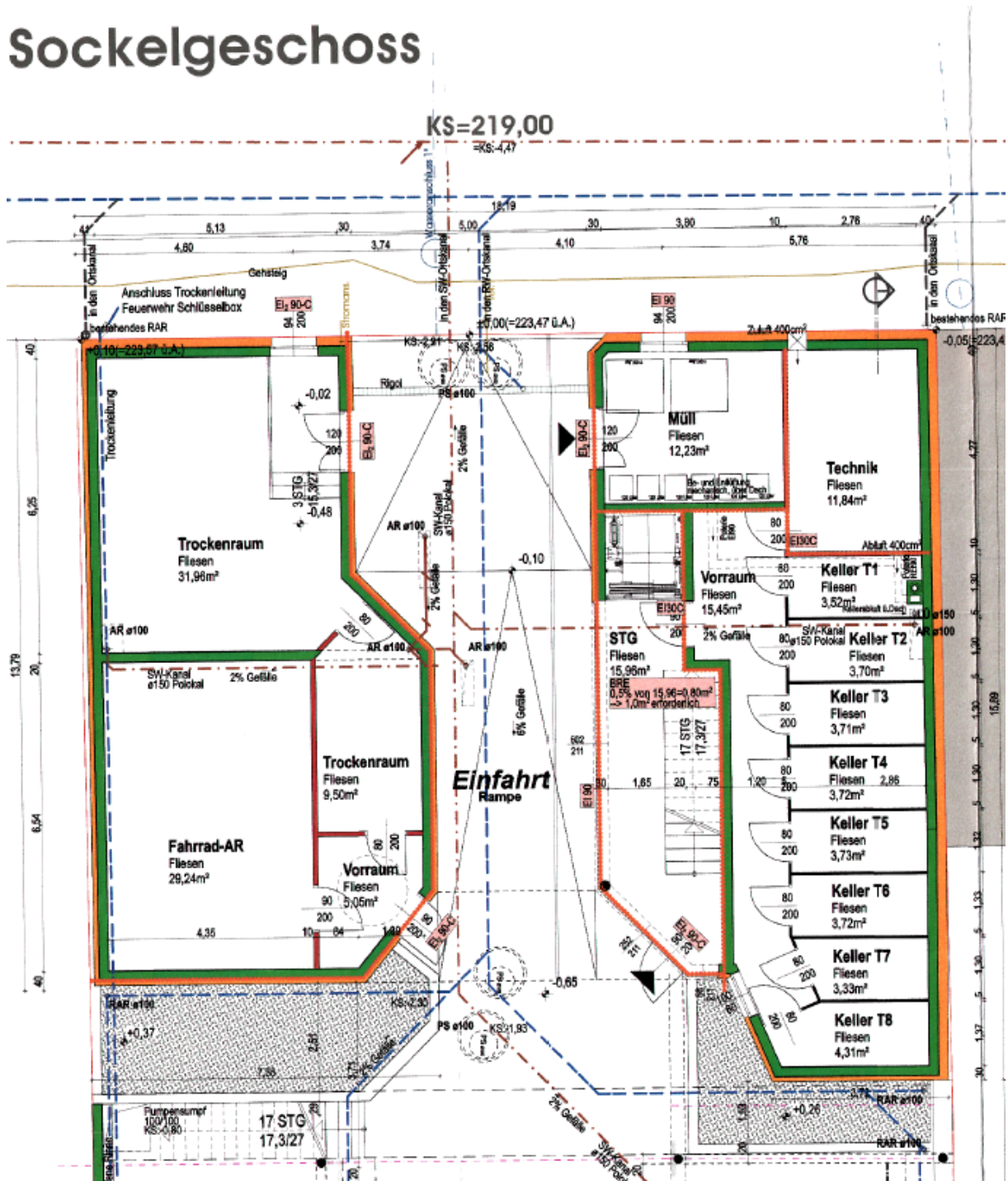


Quelle: Eigene Darstellung: Einreichplan Grundrisse, Lageplan, Höhen, Schnitte, Ansichten für Leesdorfer Hauptstraße 30, Genehmigungsvermerk vom 22.4.2013 Zl. BAU-7125-2012, NICHT MASSSTABGETREU

Grundrisse UG (Sockelgeschoss)

Straßentrakt laut Einreichplan

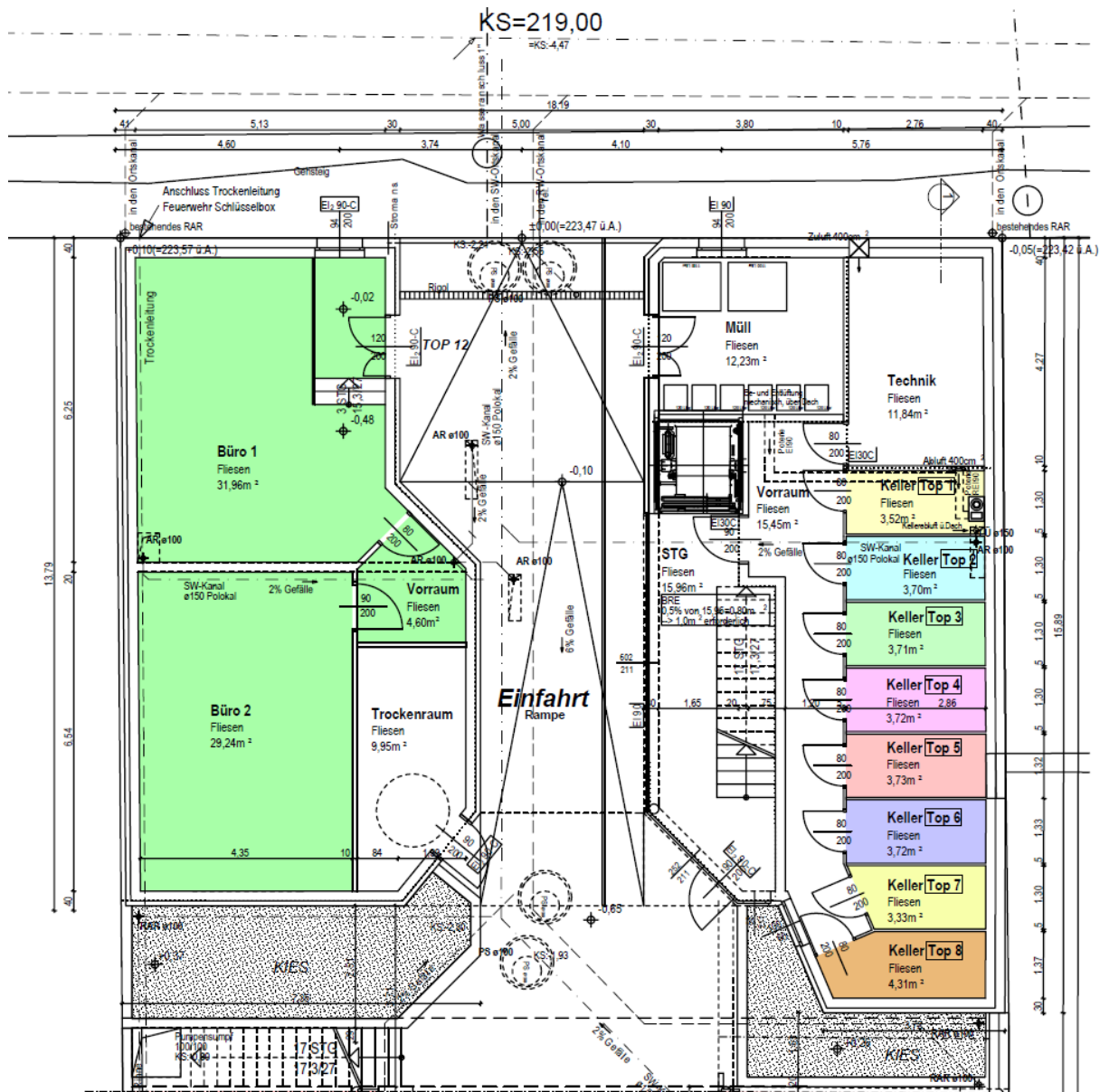
Sockelgeschoss



Quelle: Eigene Darstellung: Einreichplan Grundrisse, Lageplan, Höhen, Schnitte, Ansichten für Leedorfer Hauptstraße 30, Genehmigungsvermerk vom 22.4.2013 Zl. BAU-7125-2012, NICHT MASSSTABGETREU

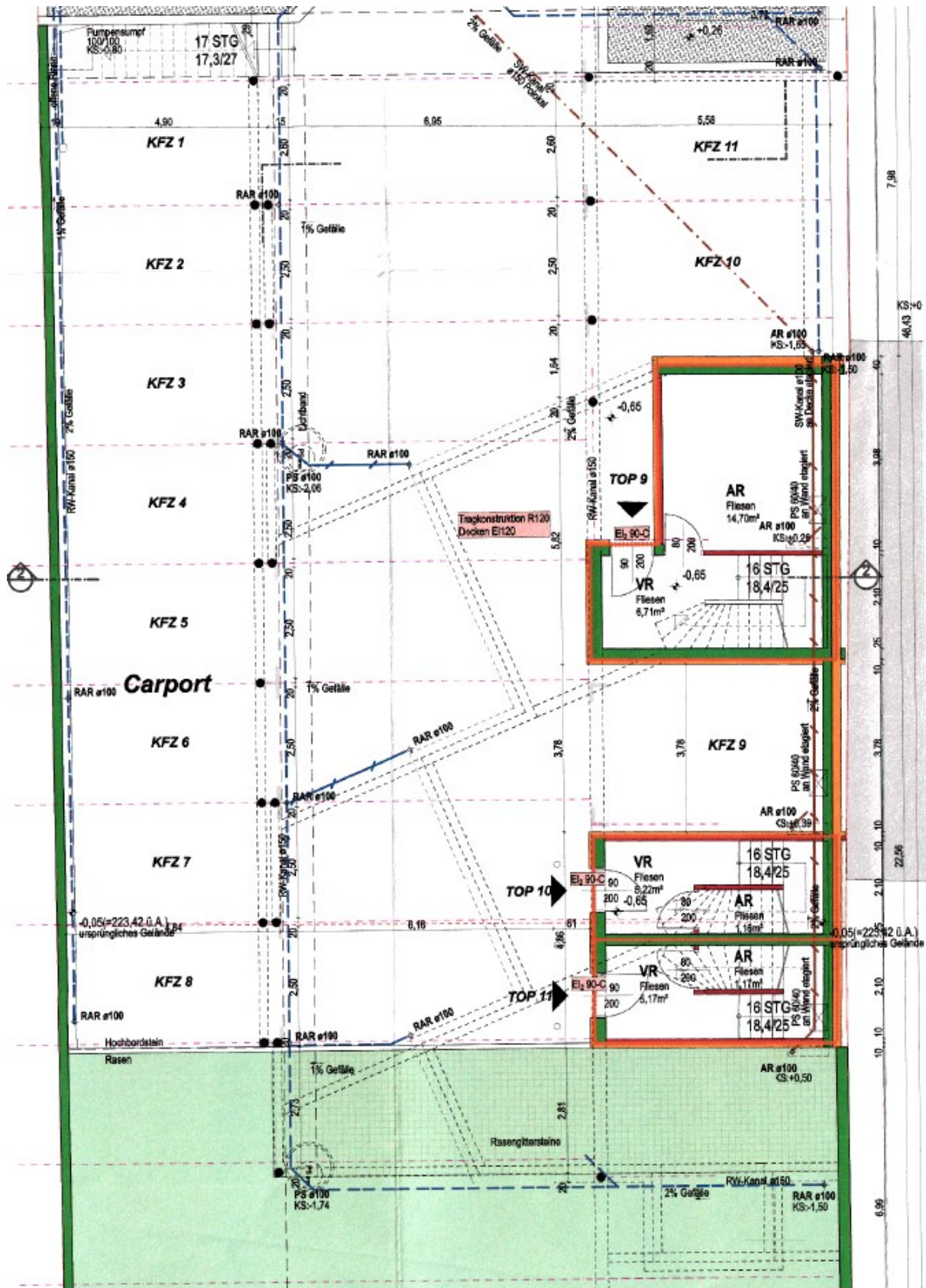
Anmerkung: in natura wurde der Trockenraum 9,50m² mit dem Vorraum 5,06m² zu einem Raum (Vorraum) zusammgelegt. Anstelle des Trockenraums mit 31,96m² wurde ein Büroraum hergestellt der vom Vorraum aus erreichbar ist, wobei die im Plan eingezeichnete doppelflügelige Eingangstür von der Einfahrt aus nur einflügelig hergestellt wurde. Eine baubehördliche Genehmigung dafür liegt offenbar nicht vor. Weiters wurde der Fahrrad-AR durch Einbau von zwei Kellerabteilen verkleinert

Straßenrakt laut Parifizierungsplan



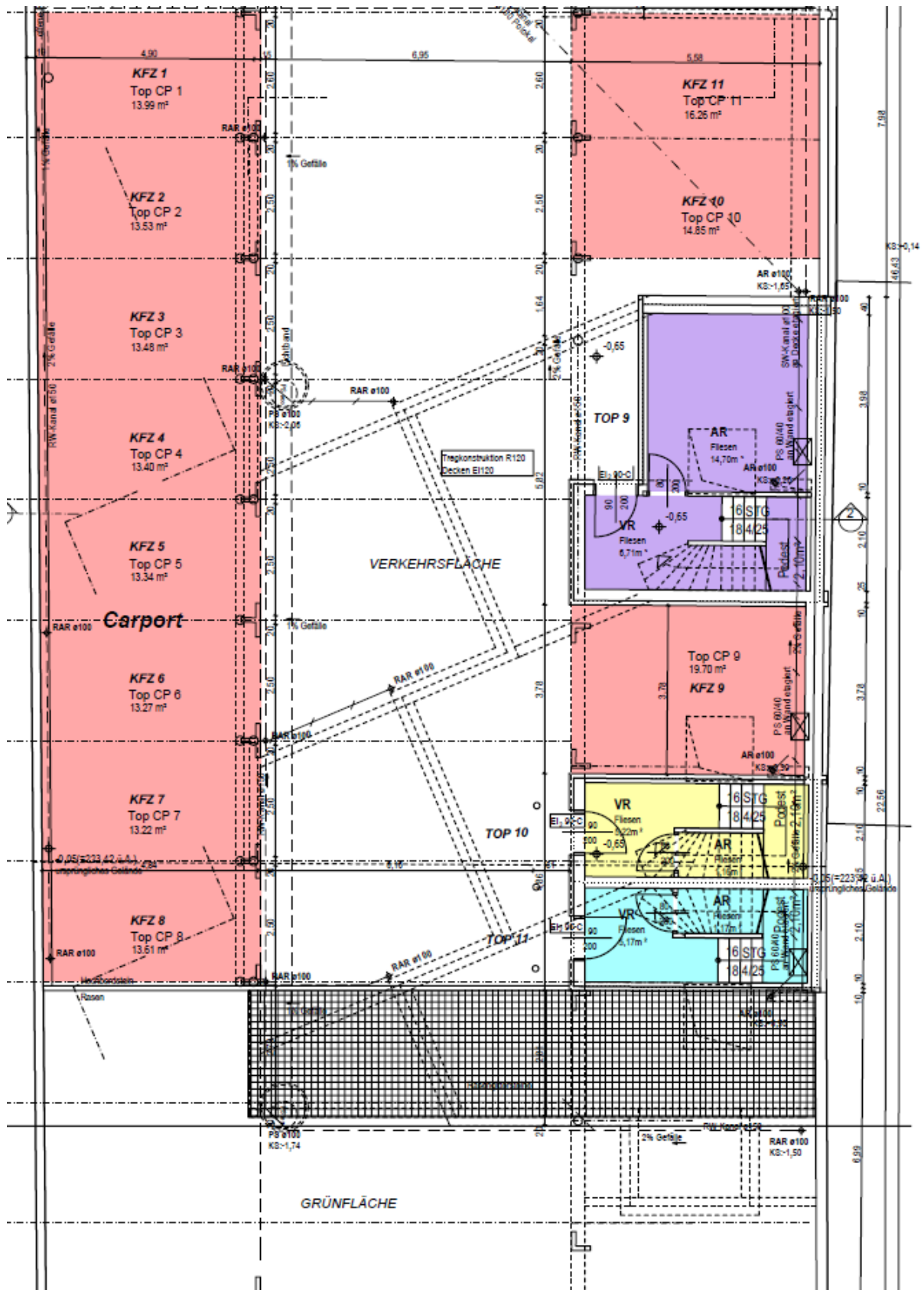
Quelle: Eigene Darstellung: Parifizierungsplan (Plan Nr. 5947/01 vom 13.2.2014) erstellt durch Ing. Bruno Kalles, 9020 Klagenfurt auf Basis des Einreichplans des Arch. DI Alfred Charamza vom 21.8.2012, NICHT MASSSTABGETREU – **Anmerkung: in natura stimmt die Raumeinteilung bezüglich Büroräume und bezüglich Kellerabteile nicht mit den Verhältnissen in natura überein – siehe Anmerkungen zur Darstellung laut Einreichplan**

Hoftrakt – Bereich Carport und Reihenhäuser laut Einreichplan



Quelle: Eigene Darstellung: Einreichplan Grundrisse, Lageplan, Höhen, Schnitte, Ansichten für Leesdorfer Hauptstraße 30, Genehmigungsvermerk vom 22.4.2013 Zl. BAU-7125-2012, NICHT MASSSTABGETREU

Hoftrakt – Bereich Carport und Reihenhäuser laut Parifizierungsplan



Quelle: Eigene Darstellung: Parifizierungsplan (Plan Nr. 5947/01 vom 13.2.2014) erstellt durch Ing. Bruno Kalles, 9020 Klagenfurt auf Basis des Einreichplans des Arch. DI Alfred Charamza vom 21.8.2012, NICHT MASSSTABGETREU

Grundrisse EG

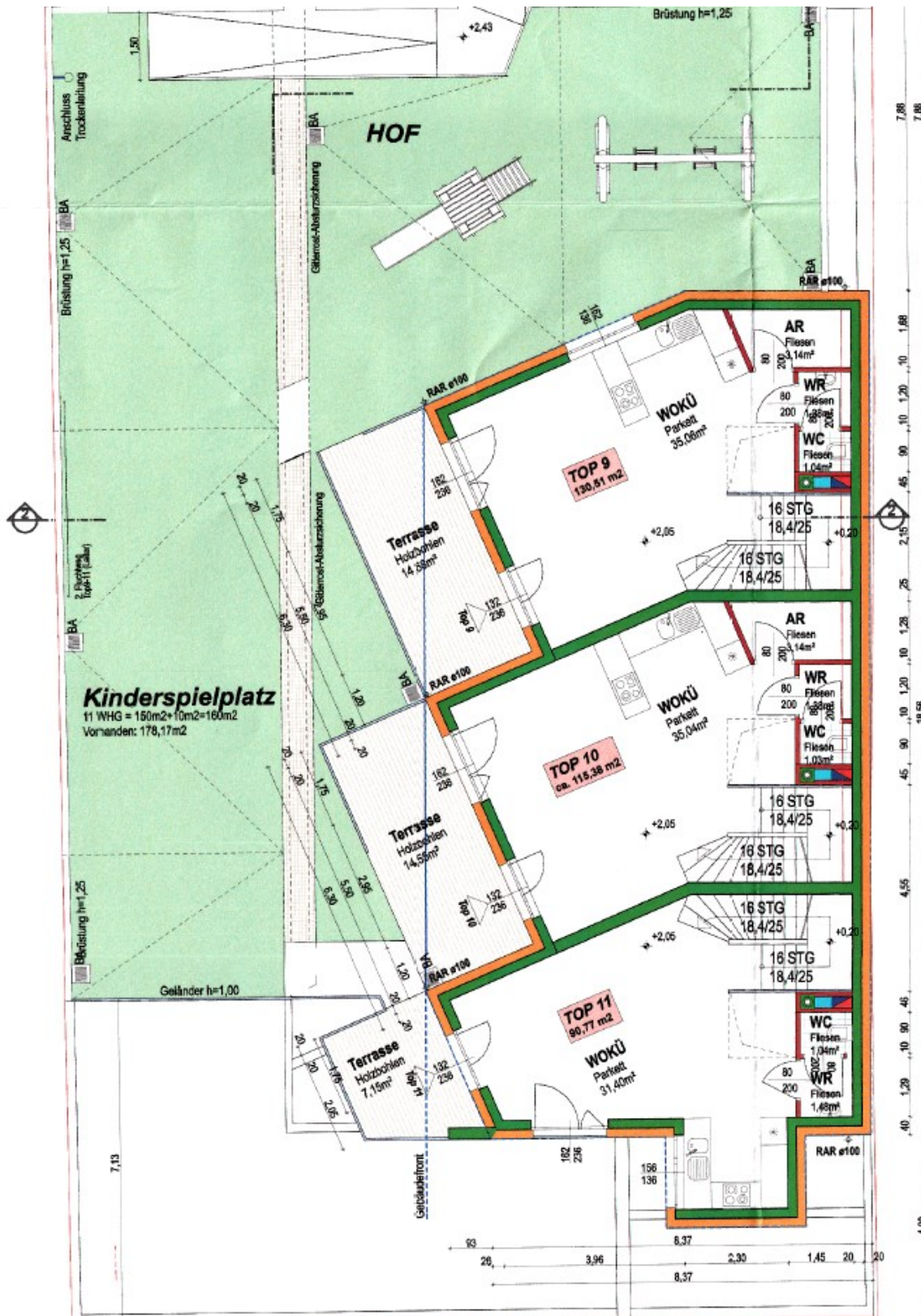
Straßenrtrakt

Erdgeschoss



Quelle: Eigene Darstellung: Einreichplan Grundrisse, Lageplan, Höhen, Schnitte, Ansichten für Leedorfer Hauptstraße 30, Genehmigungsvermerk vom 22.4.2013 Zl. BAU-7125-2012, NICHT MASSSTABGETREU

Hoftrakt – Reihenhäuser

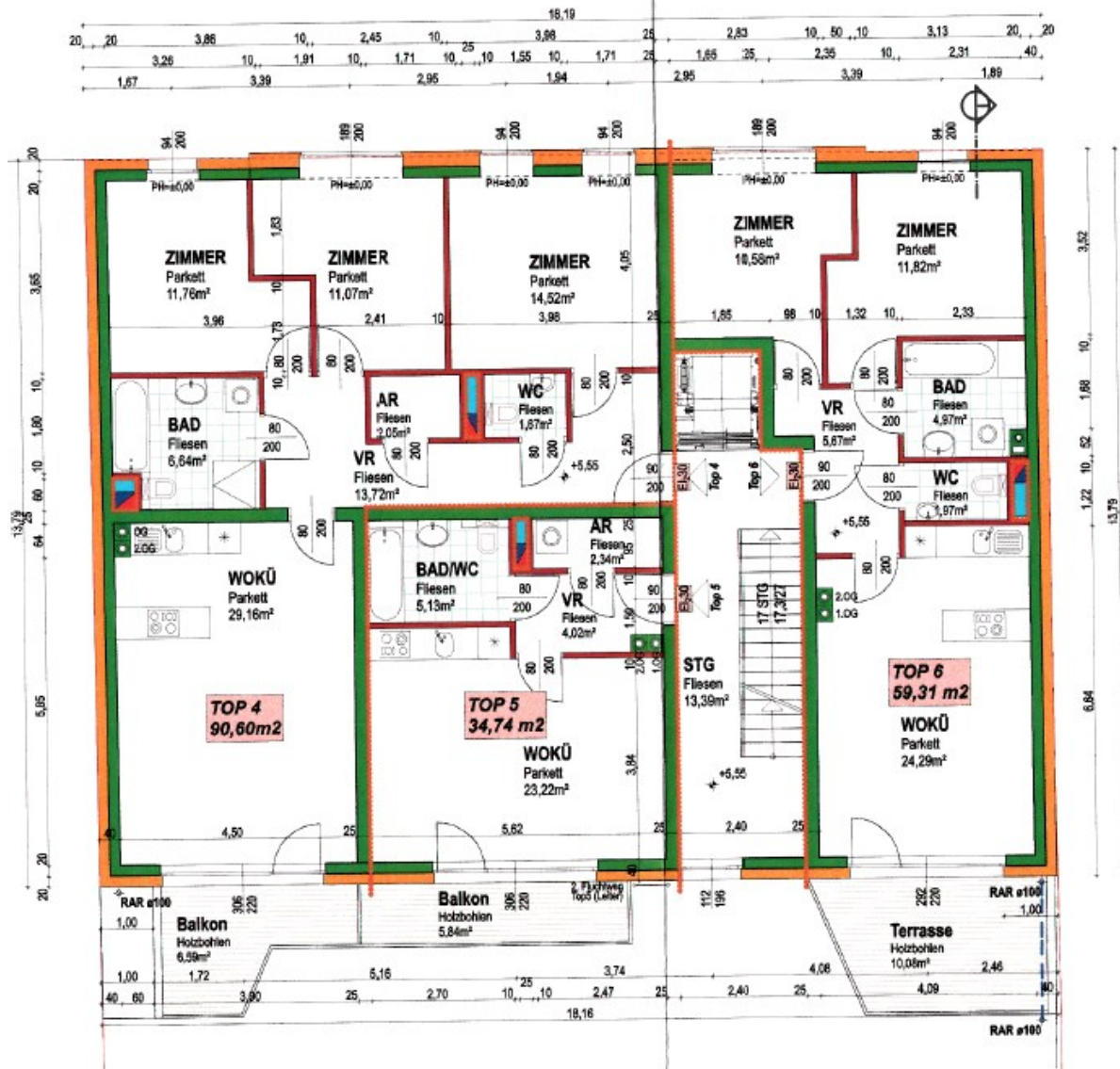


Quelle: Eigene Darstellung: Einreichplan Grundrisse, Lageplan, Höhen, Schnitte, Ansichten für Leesdorfer Hauptstraße 30, Genehmigungsvermerk vom 22.4.2013 ZI. BAU-7125-2012, NICHT MASSSTABGETREU

Grundrisse OG

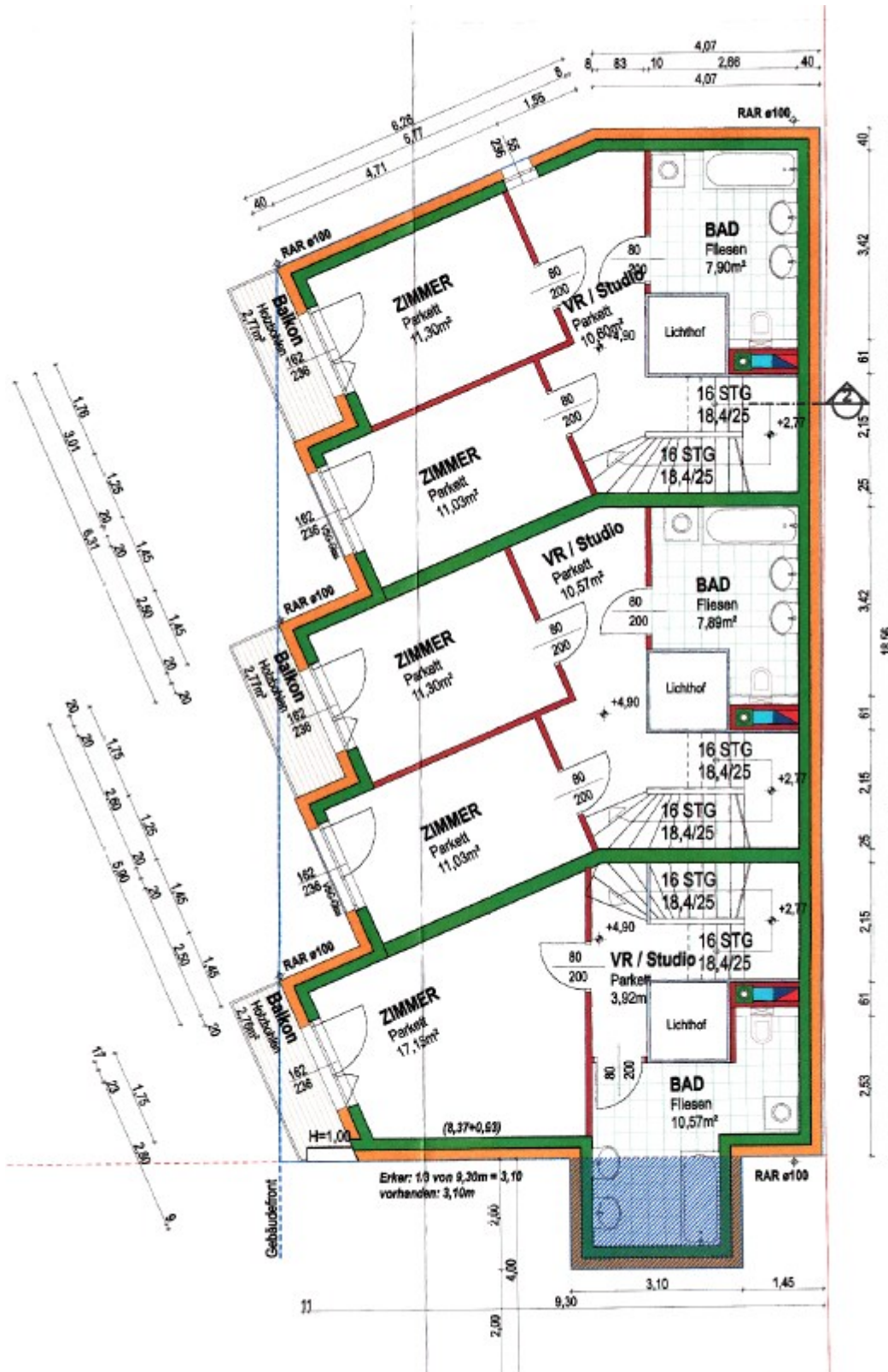
Straßenrakt

1.Obergeschoss



Quelle: Eigene Darstellung: Einreichplan Grundrisse, Lageplan, Höhen, Schnitte, Ansichten für Leesdorfer Hauptstraße 30, Genehmigungsvermerk vom 22.4.2013 Zl. BAU-7125-2012, NICHT MASSSTABGETREU

Hoftrakt - Reihenhäuser

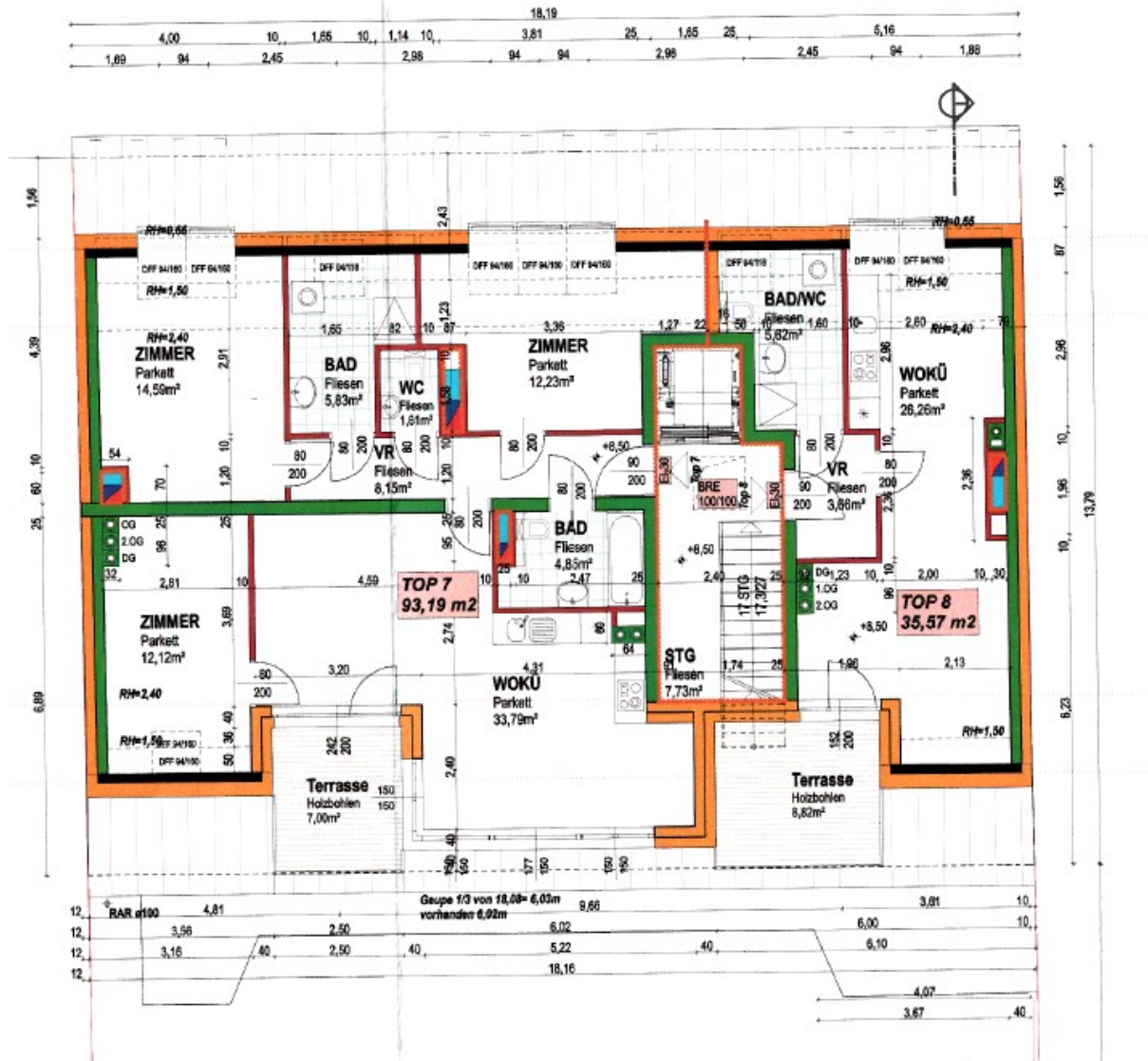


Quelle: Eigene Darstellung: Einreichplan Grundrisse, Lageplan, Höhen, Schnitte, Ansichten für Leesdorfer Hauptstraße 30, Genehmigungsvermerk vom 22.4.2013 Zl. BAU-7125-2012, NICHT MASSSTABGETREU

Grundrisse DG

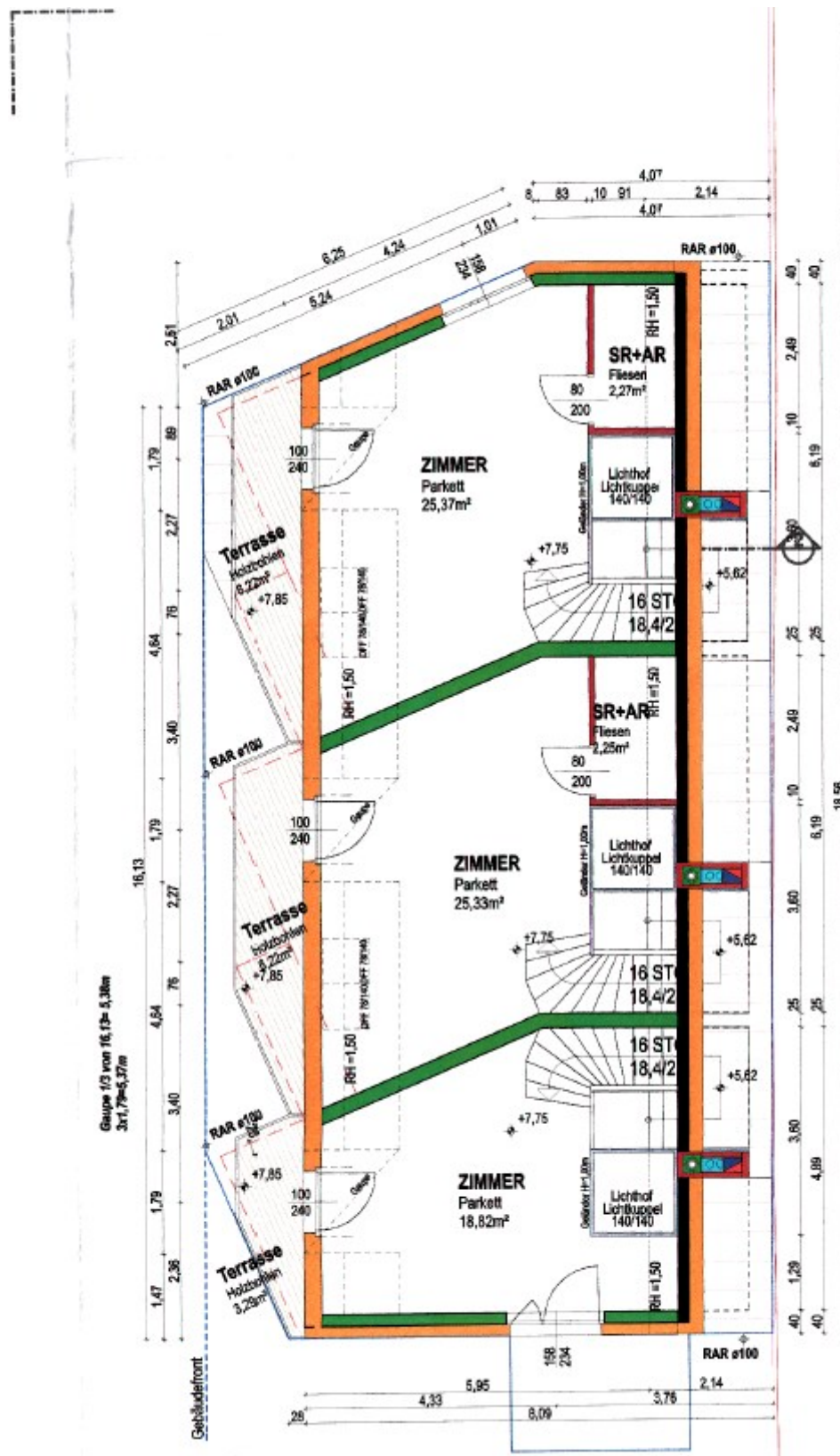
Straßenstrakt

Dachgeschoss



Quelle: Eigene Darstellung: Einreichplan Grundrisse, Lageplan, Höhen, Schnitte, Ansichten für Leesdorfer Hauptstraße 30, Genehmigungsvermerk vom 22.4.2013 Zl. BAU-7125-2012, NICHT MASSSTABGETREU

Hoftrakt - Reihenhäuser



Quelle: Eigene Darstellung: Einreichplan Grundrisse, Lageplan, Höhen, Schnitte, Ansichten für Leesdorfer Hauptstraße 30, Genehmigungsvermerk vom 22.4.2013 Zl. BAU-7125-2012, NICHT MASSSTABGETREU

Nutzflächen in die Wohnhausanlage

Die der Baubewilligung zugrundeliegende Topographie des Arch. DI Alfred Charamza gibt einen Überblick über die baubehördlich genehmigten Nutzflächen im Erdgeschoss, 1.OG und 2.OG.

Nutzflächenaufstellung

Wohnhausanlage Baden, Leedorferhauptstraße 30

Stand: ERP2

Einreichplan 21.08.2012

Datum: 21.08.2012

Neubau					
Stiege x					
	Nr	Art	m2	m2	
EG	Top 1	Vorraum	13,73		
		AR	2,05		
		WOKÜ	29,26		
		Zimmer	11,76		
		Zimmer	11,07		
		Zimmer	14,53		
		BAD	6,64		
		WC	1,67	90,71	
		Balkon	8,01		
		Top 2	Vorraum	4,13	
		AR	2,35		
		WOKÜ	23,23		
		Bad/WC	5,13	34,84	
		Balkon	9,86		
	Top 3	Vorraum	9,72		
		WOKÜ	25,64		
		Zimmer	14,18		
		Zimmer	11,11		
		BAD	4,71		
		WC	1,97	67,33	
		Balkon	3,48		
1. OG	Top 4	Vorraum	13,72		
		AR	2,05		
		WOKÜ	29,16		
		Zimmer	11,76		
		Zimmer	11,07		
		Zimmer	14,53		
		BAD	6,64		
		WC	1,67	90,60	
		Balkon	6,59		
		Top 5	Vorraum	4,03	
			AR	2,35	
			WOKÜ	23,23	
			Bad/WC	5,13	34,74
			Balkon	5,85	
	Top 6	Vorraum	5,67		
		WOKÜ	24,29		
		Zimmer	10,58		
		Zimmer	11,82		
		BAD	4,98		
		WC	1,97	59,31	
		Terrasse	10,08		

2. OG	Top 7	Vorraum	8,15	
		Zimmer	14,6	
		Zimmer	12,23	
		Zimmer	12,13	
		WOKU	33,79	
		BAD	5,83	
		BAD	4,85	
		WC	1,61	93,19
		Terrasse	7	
		Top 8	Vorraum	3,67
		WOKU	26,27	
		BAD/WC	5,63	35,57
		Terrasse	8,82	
	Top 9	Vorraum	6,71	
		AR	14,7	
		WOKU	35,07	
		AR	3,14	
		WR	1,38	
		WC	1,04	
		VR/Studio	10,8	
		BAD	7,9	
		Zimmer	11,3	
		Zimmer	11,03	
		Zimmer	25,37	
		SR+AR	2,27	130,51
		Balkon	2,77	
		Terrasse EG	14,68	
		Terrasse DG	6,22	
	Top 10	Vorraum	5,22	
		AR	1,16	
		WOKU	35,05	
		AR	3,14	
		WR	1,38	
		WC	1,04	
		VR/Studio	10,57	
		BAD	7,89	
		Zimmer	11,3	
		Zimmer	11,03	
		Zimmer	25,34	
		SR+AR	2,26	115,38
		Balkon	2,77	
		Terrasse EG	14,55	
		Terrasse DG	6,23	
	Top 11	Vorraum	5,17	
		AR	1,17	
		WOKU	31,41	
		WR	1,48	
		WC	1,05	
		VR/Studio	3,93	
		BAD	10,57	
		Zimmer	17,16	
		Zimmer	18,83	90,77
		Balkon	2,76	
		Terrasse EG	7,15	
		Terrasse DG	3,29	
Gesamt-WNF - STIEGE 5				842,95

Die Nutzflächenaufstellung, welche der Nutzwertberechnung laut Gutachten des DI Gerald Simon, Ziviltechniker für Hochbau, 2700 Wiener Neustadt, datiert mit 20.2.2017 zugrunde lagen, stimmt mit den obigen Flächen teilweise nicht überein. Insbesondere werden drei im Sockelgeschoss befindliche Räume (nämlich der im Plan als Trockenraum ausgewiesene Raum von 31,96m², der Fahrrad-AR im Ausmaß von 29,24m² und ein Vorraum) als Wohnungseigentumsobjekt (Sonstige Räumlichkeit – Büro) ausgewiesen :

Top 12: Büro im Mehrfamilienwohnhaus - Sockelgeschoß

Büro 1	31,96 m ²
Vorraum	4,60 m ²
Büro 2	29,24 m ²
<u>Nutzfläche</u>	<u>65,80 m²</u>

Quelle: Eigene Darstellung: S.12 des Nutzwertgutachtens vom 20.2.2017 erstellt durch DI Gerald Simon, Ziviltechniker für Hochbau, 2700 Wiener Neustadt, Grundbuchsurkunde BG 040 TZ 7186/2017

ANMERKUNG – Das oben erwähnte Nutzwertgutachten entspricht gemäß Angaben der Hausverwaltung und der Betreibendenvertreter nicht den in natura gegebenen Verhältnissen, und ist ein neues Nutzwertgutachten per Bewertungsstichtag noch in Arbeit.

Baudaten

Baubewilligung Wohnhausanlage:

Baubewilligung Abbruch und Neubau: Bescheid vom 22.4.2013, Zl. BAU-7125-2012

Aktenvermerk Fertigstellung: Schreiben Stadtgemeinde Baden vom 20.6.2017

Baubewilligung Aufzugsanlage:

Baubewilligung Aufzugsanlage: Bescheid vom, Zl. BAU-

Aktenvermerk Fertigstellung: Schreiben Stadtgemeinde Baden vom 11.7.2017

BESCHREIBUNG DER ANTEILE B-LNR.6 UND DER ANTEILE B-LNR 30

Die bewertungsgegenständlichen 490/103467 Anteile B-LNR.6 sind verbunden mit einem Abstellplatz im Carport der Wohnhausanlage und hat die Bezeichnung laut Nutzwertgutachten

- KFZ-Abstellplatz Top CP 1

Die bewertungsgegenständlichen 520/103467 Anteile B-LNR.30 sind ebenfalls verbunden mit einem Abstellplatz im Carport der Wohnhausanlage und hat die Bezeichnung laut Nutzwertgutachten

- KFZ-Abstellplatz Top CP 10

Die Nutzfläche beträgt laut Nutzwertgutachten für den Abstellplatz CP 1 13,99 m² und für den Abstellplatz CP 10 14,85m².

überdachte KFZ-Abstellplätze im Sockelgeschoß (Carports)

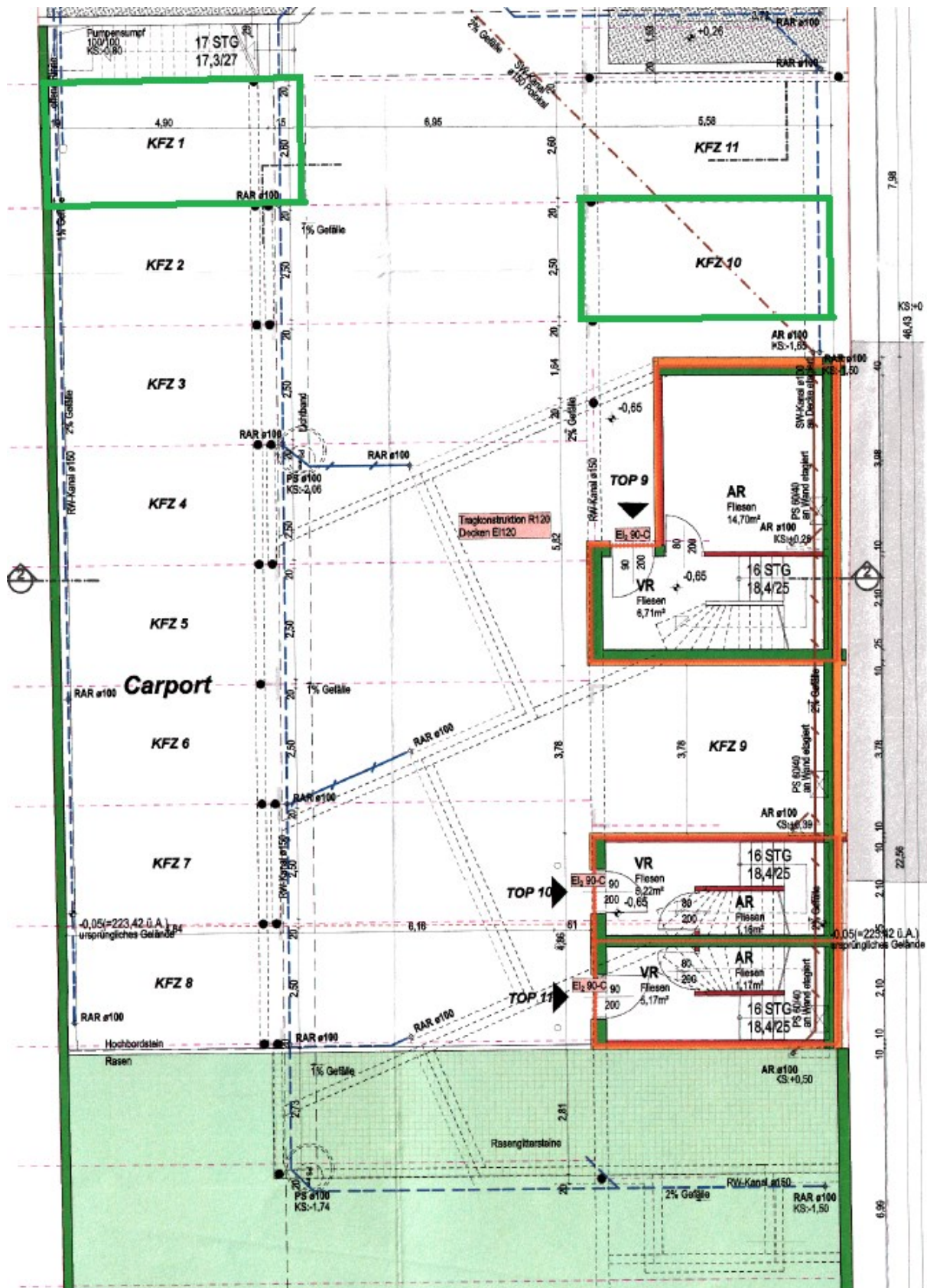
Top CP 1:	13,99 m ²
Top CP 2:	13,53 m ²
Top CP 3:	13,48 m ²
Top CP 4:	13,40 m ²
Top CP 5:	13,34 m ²
Top CP 6:	13,27 m ²
Top CP 7:	13,22 m ²
Top CP 8:	13,61 m ²
Top CP 9:	19,70 m ²
Top CP 10:	14,85 m ²
Top CP 11:	16,26 m ²

Quelle: Eigene Darstellung: Nutzwertgutachten vom 20.2.2017 erstellt durch DI Gerald Simon, Ziviltechniker für Hochbau, 2700 Wiener Neustadt, Grundbuchsurkunde BG 040 TZ 7186/2017

Das Nutzwertgutachten diene als Grundlage für die obige Flächenaufstellung sowie für die Nutzwertangabe. Diese Flächen werden der Bewertung zugrunde gelegt. Seitens der bestellten Sachverständigen wurde aus Gründen der Verfahrensökonomie keine Bestandsvermessung durchgeführt.

Die Flächen sind gerundet und entsprechen einer für die Liegenschaftsbewertung erforderlichen Genauigkeit.

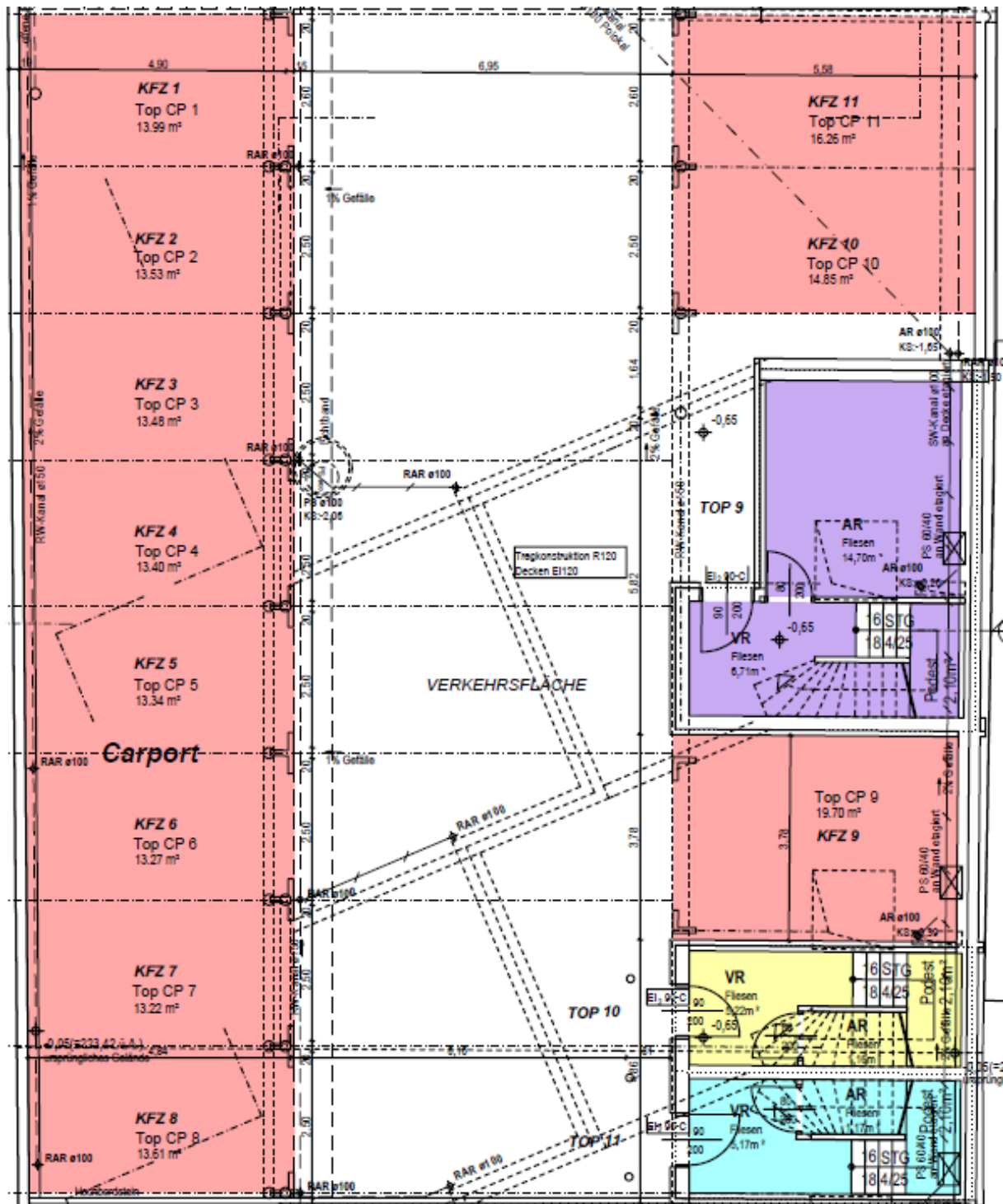
Grundrissplan Untergeschoss (Sockelgeschoss) - KFZ-Abstellplätze 1 und 10:



Quelle: Eigene Darstellung: Einreichplan Grundrisse, Lageplan, Höhen, Schnitte, Ansichten für Leesdorfer Hauptstraße 30, Genehmigungsvermerk vom 22.4.2013 Zl. BAU-7125-2012, NICHT MASSSTABGETREU

ANMERKUNG: in natura wurde die Nummerierung der Stellplätze geändert und hat der als KFZ 10 im obigen Plan eingetragene Stellplatz die Nummer 9.

Grundrissplan Untergeschoss (Sockelgeschoss) - KFZ-Abstellplätze 1 und 10: laut Parifizierungsplan



Quelle: Eigene Darstellung: Parifizierungsplan -Plan Nr. 5947/01 vom 13.2.2014 erstellt durch Ing. Bruno Kalles, 9020 Klagenfurt, auf Basis des Einreichplans des Arch. DI Alfred Charamza vom 21.8.2012, übermittelt durch den Nutzwertgutachter, Herrn DI Gerald Simon, per Mailnachricht vom 28.8.2024, **NICHT MASSTABGETREU, BEWERTUNGSGEGENSTÄNDE SIND: 1.) Top CP 1 mit 13,99m² und 2.) Top CP 10 mit 14,85m²**

KONSTRUKTION UND AUSSTATTUNG

Das Carport befindet sich im sogenannten Sockelgeschoss der Wohnhausanlage, das in Massivbauweise errichtet ist. Das Garagendach ist als begrüntes Flachdach ausgebildet.

Die Zufahrt zum Carport und zu den KFZ-Stellplätzen erfolgt über die Hauseinfahrt die von der Leedorfer Straße aus befahrbar ist.

BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND

Das Gebäude befand sich zum Zeitpunkt der Befundaufnahme in einem teilweise renovierungsbedürftigen Bau- und Erhaltungszustand. Laut Angaben der Hausverwaltung sind derzeit Sanierungsarbeiten im Garagenbereich und des Carports in Planung. Weiters soll auch das Gründach saniert werden und Teile der Elektroinstallationen.

Bei der Gebäudeerrichtung wurden nach Hausverwaltungsangaben eine Reihe von Baumängeln/Bauschäden durch den Bauträger nicht oder nicht ausreichend saniert.

ZUBEHÖR ZUM WOHNUNGSEIGENTUMSOBJEKT

Zum Bewertungsstichtag war für die Abstellplätze kein Zubehör vorhanden.

BESTANDRECHTE

Bei der Befundaufnahme war kein Vertreter der verpflichteten Partei anwesend. Es wurde nicht bekanntgegeben ob Miet-, Pacht- oder andere Nutzungsverträge bestehen. Mangels gegenteiliger Informationen wird davon ausgegangen, dass solche Verträge nicht bestehen. Die nachfolgende Bewertung versteht sich unter der Prämisse der Bestandfreiheit. Es kann somit keine Garantie/Haftung übernommen werden, dass es keine Bestandverträge gibt.

Sollten Miet- oder Pachtverträge oder sonstige Nutzungsverträge zu einem späteren Zeitpunkt bekanntwerden, ist die Verkehrswertermittlung zu revidieren.

EINHEITSWERT UND GRUNDSTÜCKSABGABEN

Die Hausverwaltung hat den Einheitswertbescheid übermittelt. Gemäß den Angaben im Bescheid vom 9.4.2024 mit dem Einheitswertaktenzeichen 16 024-2-0056/6 beträgt der erhöhte Einheitswert für das als Mietwohngrundstück klassifizierte Grundstück Nr. 537/9 €148.900,00. Steuerlich zugerechnet ist der Grundbesitz dem jeweiligen Wohnungseigentümer mit seinem Liegenschaftsanteil.

Eine Kopie des Einheitswertbescheids befindet sich im Anhang des Gutachtens.

ENERGIEAUSWEIS

Ein per Bewertungsstichtag gültiger Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS des Energieausweisvorlagegesetzes ist laut Hausverwalterangaben nicht vorhanden. Anlässlich der Wohnhauserrichtung wurde durch Dipl.-Ing. Gerhard Novak ein Energieausweis für die Wohnhausanlage am 17.10.2012 erstellt, und hat dieser ein Gültigkeitsdatum bis 16.10.2022. Dieser Energieausweis lag den Einreichunterlagen bei der Baubehörde bei und gibt einen Herzwärmebedarf von 16,3 kWh/m²/a (Energieklasse A) an.

GRENZÜBERBAU

Gemäß den bei der Befundaufnahme durch die gefertigte SV gemachten Wahrnehmungen sind – soweit durch bloßen Augenschein feststellbar – keine Grenzüberbauten gegeben. Eine abschließende Beurteilung kann nur von einem Geometer im Zuge der Verifizierung der Vermessungsdaten getroffen werden.

HAUSVERWALTUNG

Die Liegenschaft wird von der „Dr. Böck Immobilien Treuhand GmbH, Kaiser Franz Joseph-Ring 16, 2500 Baden“ Tel. +43 2252 875 24 0, <https://www.hausverwaltung-boeck.at/>, E-Mail: office@hausverwaltung-boeck.at verwaltet.

Per Mailnachricht vom 14.8.2024 wurden mir von der Hausverwaltung folgende Unterlagen und Informationen übermittelt:

Kostenvorschreibung KFZ-Abstellplatz CP 1:

Top: CP 01

Monatliche Vorschreibung ab 01.08.2024

Gilt bis zur Ausstellung einer neuen Vorschreibung oder Ende des Vertragsverhältnisses als Dauerrechnung im Sinne des UStG.

Pos	Bezeichnung	Nettobetrag	Steuersatz	Steuerbetrag	Bruttobetrag
1	BK/Aufwandskostenkonto	8,92	20,00 %	1,78	10,70
2	Reparaturrücklage	0,98	0,00 %	0,00	0,98
Gesamtsumme:		9,90		1,78	11,68
zahlbar bis zum 5. jedes Monats ohne Abzug					11,68

Kostenvorschreibung KFZ-Abstellplatz CP 10:

Top: CP 10

Monatliche Vorschreibung ab 01.08.2024

Gilt bis zur Ausstellung einer neuen Vorschreibung oder Ende des Vertragsverhältnisses als Dauerrechnung im Sinne des UStG.

Pos	Bezeichnung	Nettobetrag	Steuersatz	Steuerbetrag	Bruttobetrag
1	BK/Aufwandskostenkonto	9,47	20,00 %	1,89	11,36
2	Reparaturrücklage	1,04	0,00 %	0,00	1,04
Gesamtsumme:		10,51		1,89	12,40
zahlbar bis zum 5. jedes Monats ohne Abzug					12,40

Außerbüchliche Darlehen

Für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft wurden keine außerbüchlichen Darlehen aufgenommen oder durch die Eigentümergemeinschaft beschlossen.

Rückstand:

Laut Mitteilung der Hausverwaltung gibt es für den Wohnungseigentümer der beiden KFZ-Stellplätze einen Rückstand in der Höhe von € 30.151,89 an vorgeschriebenen Kosten für beide WE-Objekte per August 2024

OP-Liste (Debitoren)

per 13.08.2024

Kontonr.	Bezeichnung	Belegdatum	Belegnr.	OP-Nummer	Betrag	Ausstand	Mahnstufe	Skontofrist 1	Skontofrist 2	Nettofälligkei
Konto: 200012 (Singletop Consult GmbH, Ruster Straße 62/5, 7000 Eisenstadt)										
200012	Singletop Consult GmbH	01.01.2020	VS2000053	VS2000053	11,04 EUR	11,04 EUR	2	01.01.2020	01.01.2020	06.01.2020
200012	Singletop Consult GmbH	01.01.2020	VS2000058	VS2000058	11,72 EUR	11,72 EUR	0	01.01.2020	01.01.2020	06.01.2020
200012	Singletop Consult GmbH	01.01.2020	VS2000059	VS2000059	188,26 EUR	188,26 EUR	1	01.01.2020	01.01.2020	06.01.2020
200012	Singletop Consult GmbH	02.01.2020	SO2000006	SO2000006	70,26 EUR	70,26 EUR	0	02.01.2020	02.01.2020	07.01.2020
200012	Singletop Consult GmbH	02.01.2020	SO2000003	SO2000003	677,61 EUR	677,61 EUR	0	02.01.2020	02.01.2020	07.01.2020
200012	Singletop Consult GmbH	02.01.2020	SO2000004	SO2000004	67,64 EUR	67,64 EUR	0	02.01.2020	02.01.2020	07.01.2020
200012	Singletop Consult GmbH	01.02.2020	VS2000059	VS2000059	188,26 EUR	188,26 EUR	0	01.02.2020	01.02.2020	06.02.2020
200012	Singletop Consult GmbH	01.02.2020	VS2000053	VS2000053	11,04 EUR	11,04 EUR	0	01.02.2020	01.02.2020	06.02.2020
200012	Singletop Consult GmbH	01.02.2020	VS2000058	VS2000058	11,72 EUR	11,72 EUR	0	01.02.2020	01.02.2020	06.02.2020
200012	Singletop Consult GmbH	01.03.2020	VS2000059	VS2000059	188,26 EUR	188,26 EUR	0	01.03.2020	01.03.2020	06.03.2020
200012	Singletop Consult GmbH	01.03.2020	VS2000053	VS2000053	11,04 EUR	11,04 EUR	0	01.03.2020	01.03.2020	06.03.2020
200012	Singletop Consult GmbH	01.03.2020	VS2000058	VS2000058	11,72 EUR	11,72 EUR	0	01.03.2020	01.03.2020	06.03.2020
200012	Singletop Consult GmbH	01.04.2020	VS2000059	VS2000059	188,26 EUR	188,26 EUR	0	01.04.2020	01.04.2020	06.04.2020
200012	Singletop Consult GmbH	01.04.2020	VS2000058	VS2000058	11,72 EUR	11,72 EUR	0	01.04.2020	01.04.2020	06.04.2020
200012	Singletop Consult GmbH	01.04.2020	VS2000053	VS2000053	11,04 EUR	11,04 EUR	0	01.04.2020	01.04.2020	06.04.2020
200012	Singletop Consult GmbH	01.05.2020	VS2000053	VS2000053	11,04 EUR	11,04 EUR	0	01.05.2020	01.05.2020	06.05.2020
200012	Singletop Consult GmbH	01.05.2020	VS2000058	VS2000058	11,72 EUR	11,72 EUR	0	01.05.2020	01.05.2020	06.05.2020
200012	Singletop Consult GmbH	01.05.2020	VS2000059	VS2000059	188,26 EUR	188,26 EUR	0	01.05.2020	01.05.2020	06.05.2020
200012	Singletop Consult GmbH	01.06.2020	VS2000059	VS2000059	188,26 EUR	188,26 EUR	0	01.06.2020	01.06.2020	06.06.2020
200012	Singletop Consult GmbH	01.06.2020	VS2000053	VS2000053	11,04 EUR	11,04 EUR	0	01.06.2020	01.06.2020	06.06.2020
200012	Singletop Consult GmbH	01.06.2020	VS2000058	VS2000058	11,72 EUR	11,72 EUR	0	01.06.2020	01.06.2020	06.06.2020
200012	Singletop Consult GmbH	10.06.2020	JA2000001	JA2000001	103,74 EUR	103,74 EUR	0	10.06.2020	10.06.2020	15.06.2020
200012	Singletop Consult GmbH	10.06.2020	JA2000002	JA2000002	7,72 EUR	7,72 EUR	0	10.06.2020	10.06.2020	15.06.2020
200012	Singletop Consult GmbH	10.06.2020	JA2000011	JA2000011	8,16 EUR	8,16 EUR	0	10.06.2020	10.06.2020	15.06.2020
200012	Singletop Consult GmbH	11.06.2020	JA2000024	JA2000024	44,58 EUR	44,58 EUR	0	11.06.2020	11.06.2020	16.06.2020
200012	Singletop Consult GmbH	01.07.2020	VS2000085	VS2000085	195,11 EUR	195,11 EUR	0	01.07.2020	01.07.2020	06.07.2020
200012	Singletop Consult GmbH	01.07.2020	VS2000084	VS2000084	12,26 EUR	12,26 EUR	0	01.07.2020	01.07.2020	06.07.2020
200012	Singletop Consult GmbH	01.07.2020	VS2000079	VS2000079	11,55 EUR	11,55 EUR	0	01.07.2020	01.07.2020	06.07.2020
200012	Singletop Consult GmbH	01.08.2020	VS2000085	VS2000085	195,11 EUR	195,11 EUR	0	01.08.2020	01.08.2020	06.08.2020
200012	Singletop Consult GmbH	01.08.2020	VS2000084	VS2000084	12,26 EUR	12,26 EUR	0	01.08.2020	01.08.2020	06.08.2020
200012	Singletop Consult GmbH	01.08.2020	VS2000079	VS2000079	11,55 EUR	11,55 EUR	0	01.08.2020	01.08.2020	06.08.2020
200012	Singletop Consult GmbH	01.09.2020	VS2000084	VS2000084	12,26 EUR	12,26 EUR	0	01.09.2020	01.09.2020	06.09.2020
200012	Singletop Consult GmbH	01.09.2020	VS2000085	VS2000085	195,11 EUR	195,11 EUR	0	01.09.2020	01.09.2020	06.09.2020
200012	Singletop Consult GmbH	01.09.2020	VS2000079	VS2000079	11,55 EUR	11,55 EUR	0	01.09.2020	01.09.2020	06.09.2020

Gedruckt am 13.8.2024 um 12:55

Mandant: 134 - WEG Leesdorfer Hauptstraße 30 vertr. d. Dr. Böck Immobilien Treuhand GmbH

Seite 1 von 7

[...]

OP-Liste (Debitoren)

per 13.08.2024

Kontonr.	Bezeichnung	Belegdatum	Belegnr.	OP-Nummer	Betrag	Ausstand	Mahnstufe	Skontofrist 1	Skontofrist 2	Nettofälligkei
Konto: 200012 (Singletop Consult GmbH, Ruster Straße 62/5, 7000 Eisenstadt)										
200012	Singletop Consult GmbH	01.06.2024	VS2400033	VS2400033	311,02 EUR	311,02 EUR	0	01.06.2024	01.06.2024	06.06.2024
200012	Singletop Consult GmbH	07.06.2024	BA2400152	BA2400152	3 000,00 EUR	3 000,00 EUR	0			07.06.2024
200012	Singletop Consult GmbH	01.07.2024	VS2400033	VS2400033	311,02 EUR	311,02 EUR	0	01.07.2024	01.07.2024	06.07.2024
200012	Singletop Consult GmbH	01.07.2024	VS2400009	VS2400009	11,68 EUR	11,68 EUR	0	01.07.2024	01.07.2024	06.07.2024
200012	Singletop Consult GmbH	01.07.2024	VS2400014	VS2400014	12,40 EUR	12,40 EUR	0	01.07.2024	01.07.2024	06.07.2024
200012	Singletop Consult GmbH	01.08.2024	VS2400033	VS2400033	311,02 EUR	311,02 EUR	0	01.08.2024	01.08.2024	06.08.2024
200012	Singletop Consult GmbH	01.08.2024	VS2400014	VS2400014	12,40 EUR	12,40 EUR	0	01.08.2024	01.08.2024	06.08.2024
200012	Singletop Consult GmbH	01.08.2024	VS2400009	VS2400009	11,68 EUR	11,68 EUR	0	01.08.2024	01.08.2024	06.08.2024
Summe Konto 200012					30 151,89	30 151,89				
Summe Gesamt:					30 151,89	30 151,89				Anzahl der OPs: 212

Wohnungseigentumsvertrag und Nutzwertgutachten

Zu den Details zum Wohnungseigentumsvertrag sowie zum Nutzwert siehe Anhang zum Gutachten. Eine Änderung des Nutzwertgutachtens ist per August 2024 laut Hausverwaltung in Ausarbeitung, zumal die Nutzwerte auf einem Parifizierungsplan beruhen, der nicht den tatsächlichen Gegebenheiten und auch nicht dem baubehördlich genehmigten Einreichplan entspricht.

Instandhaltungsrücklage und Reparaturbedarf

Die Höhe der Instandhaltungsrücklage beträgt laut dem Schreiben der Hausverwaltung per August 2024 ca. € 113.911,00. Laut Angaben der Hausverwaltung sind Sanierungsmaßnahmen im Garagenbereich/Bereich Carports sowie beim Gründach und den Elektroinstallationen geplant. Bei der Gebäudeerrichtung wurden nach

Hausverwaltungsangaben eine Reihe von Baumängeln/Bauschäden durch den Bauträger nicht oder nicht ausreichend saniert. Die Hauseigentümergeinschaft hat im Jahr 2019 eine Klage gegen den damaligen Bauträger geführt und für Sanierungsmaßnahmen bei einem Vergleich € 120.000,00 zugesprochen erhalten, welche nach Hausverwalterangaben mittlerweile auf dem Konto der Instandhaltungsrücklage verbucht werden konnten (siehe Punkt 3.1. des Protokolls der Eigentümerversammlung vom 18.3.2024). Folgende Aufstellung gibt einen Überblick über die Mängel, die im Zuge der Klage gegen den Bauträger seitens der Hausverwaltung erstellt worden ist:

Objekt Leesdorfer Hauptstraße 30, 2500 Baden

1. Sanierung Feuchtschäden in Einfahrts- und Garagenbereich
It. Kostenschätzung Fa. MayerBau
2. Sanierung Flachdach über Garage
für Abdichtungsarbeiten It. Kostenschätzung Fa. Machacek
für Gründachaufbau It. Kostenschätzung Fa. Machacek
für Gefälleausbildung
für Entfernung & Entsorgung des bestehenden Gründachs
für Terrassensanierungen (Feuchtestellen)
Zwischensumme Pkt. 2
3. Gebäudetechnik (Elektro + HKLS)
Sanierung lt. Gutachten DI Dümmler und vorhandener Mängelliste
angenommene Sanierungskosten geschätzt
4. Sonstige wesentliche Mängel
It. Gutachten DI Dümmler (z.B. Risse, div. Mängel Flachdach,...)
geschätzt
5. Baumanagement für die Mängelbehebungsarbeiten
(Angebotseinholung, Beauftragung, Koordinierung, Überwachung,
Rechnungsprüfung, udgl.)

ANMERKUNG: Es wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der o.a. Sanierungsleistungen andere noch nicht erkennbare Mängel auftreten können.
Bei o.a. Kostenschätzung handelt es sich nicht um eine vollständige Behebung aller Mängel lt. Gutachten DI Dümmler.

Quelle: Aufstellung der Hausverwaltung, übermittelt per Mailnachricht vom 28.8.2024

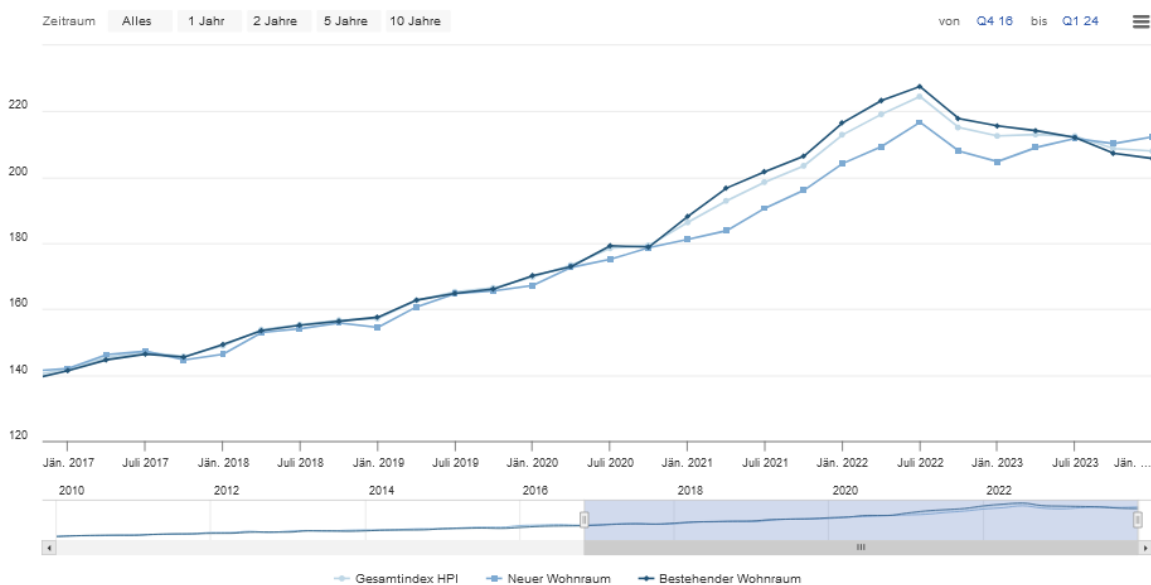
IMMOBILIENMARKTSITUATION

Die Preisentwicklung am Immobilienmarkt zeigte in den Jahren 2017 bis 2022 einen überdurchschnittlich starken Anstieg bei Liegenschaften, die als Wohnimmobilien einzustufen sind. Seit Mitte 2022 ist - unter anderem durch die neuen Kreditvergaberegeln der Finanzmarktaufsicht in Österreich einerseits und durch die gestiegenen Inflationsraten und hohen Bau- und Energiekosten andererseits ein dämpfender Effekt auf die Kreditvergabe und die Immobiliennachfrage festzustellen, und hat dies zu deutlichen Rückgängen bei den Immobilientransaktionen im Laufe des Jahres 2023 und im ersten Quartal 2024 geführt. Die Zahl der verkauften Immobilien verringerte sich zwischen 2021 und 2023 um 28 Prozent.

Aufgrund dieser Abschwächung der Marktaktivitäten haben sich am Immobilienmarkt auch Preisrückgänge ergeben.

Siehe dazu auch die Entwicklung des Häuser- und Wohnungspreisindex (HPI) der Statistik Austria. Dieser bildet die Preisentwicklung von Wohnimmobilien (Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser und Wohnungen), bei denen ein privater Haushalt als Käufer auftritt, ab.

Nach etlichen Jahren mit steigenden Preisen sind Häuser und Wohnungen in Österreich seit Mitte 2022 günstiger geworden.



Q: STATISTIK AUSTRIA, Häuserpreisindex. Erstellt am 24.06.2024



Quelle: Eigene Darstellung: Statistik Austria Häuserpreisindex von 2017 bis 2024:
<https://www.statistik.at/statistiken/volkswirtschaft-und-oeffentliche-finanzen/preise-und-preisindizes/haeuserpreisindex-und-oo-h-pi> Stand Juni 2024

BEWERTUNG

AUFTRAG

Die nachfolgende Bewertung berücksichtigt die im Befundteil enthaltenen Feststellungen und Annahmen sowie die wertbeeinflussenden wirtschaftlichen, technischen und rechtlichen Eigenschaften der Liegenschaftsanteile.

Auftragungsgemäß wird der Verkehrswert

- der 490/103467 Anteile B-LNR 6, untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum am Wohnungseigentumsobjekt KFZ-Abstellplatz CP 1
- der 520/103467 Anteile B-LNR 30, untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum am Wohnungseigentumsobjekt KFZ-Abstellplatz CP 10

jeweils an der Liegenschaft EZ 56 GB 04017 Leersdorf,

zum Bewertungsstichtag 26.8.2024 unter den Prämissen

- der Bestandfreiheit
- der Kontaminationsfreiheit sowie
- unter Berücksichtigung von C-LNR 14 (Vereinbarung über Aufwandsverteilung) ansonsten lastenfrei

ermittelt.

Der Verkehrswert lässt sich auch mit den Begriffen des Marktpreises oder des Marktwertes gleichsetzen, da gemäß Verkehrswertdefinition grundsätzlich ein Liegenschaftsmarkt mit freier Preisbildung im Rahmen des redlichen Geschäftsverkehrs vorauszusetzen ist. Gemäß der Europäischen Bewertungsstandards wird der Begriff des Marktwertes (i.e. des Verkehrswertes) wie folgt definiert:

„Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion auf Basis von Marktpreisen verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“

Unter dem Verkehrswert ist gemäß § 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 (LBG) in der geltenden Fassung jener Wert zu verstehen, der im redlichen Geschäftsverkehr bei Verkauf der Liegenschaft üblicherweise zu erzielen ist. Dabei sind außergewöhnliche Verhältnisse, wie zum Beispiel besondere Vorliebe oder andere subjektive Wertzumessungen einzelner Personen, außer Ansatz zu lassen.

§ 2.

(1) [...].

(2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

(3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Der Verkehrswert kann – als der am wahrscheinlichsten zu erzielende Kaufpreis - ermittlungstechnisch zugleich als statistischer Durchschnittswert betrachtet werden.

WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

Grundsätzlich stehen gemäß LBG und gemäß ÖNORM B 1802-1 für die Bewertung von Liegenschaften das

- Vergleichswertverfahren,
- Sachwertverfahren,
- Ertragswertverfahren,
- Discounted-Cash-Flow-Verfahren (gemäß ÖNORM B 1802-2),
- Residualwertverfahren (gemäß ÖNORM B 1802-3),
- sonstige dem Stand der Bewertungswissenschaften entsprechende Wertermittlungsverfahren (z. B. Investment Method)

zur Verfügung.

Die Wahl der Wertermittlungsmethode, die grundsätzlich dem Gutachter obliegt, hat danach zu erfolgen, welche Methode unter Berücksichtigung des jeweiligen Standes der Wissenschaft und der im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten den Umständen des Einzelfalles am besten gerecht wird.

Das im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes und der ÖNORM B 1802 (Liegenschaftsbewertung – Grundlagen) adäquate Verfahren für Liegenschaften, deren Eigennutzung im Vordergrund steht, ist das Sachwertverfahren. Für Liegenschaften, die vor allem der Vermietung und damit der Erwirtschaftung von Mieterträgen dienen, ist das Ertragswertverfahren oder die DCF-Methode (ÖNORM B 1802-2) heranzuziehen. Weiters steht das Vergleichswertverfahren zur Verfügung, falls sowohl in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht ausreichende Vergleichsobjekte vorliegen. Für Projektentwicklungen dient das sogenannte Residualwertverfahren (ÖNORM B 1802-3). Letzteres ist ein Verfahren, das auf Investitionsüberlegungen beruht und darauf ausgerichtet ist, den Wert einer zur Entwicklung anstehenden Immobilie zu ermitteln.

Nach allgemeiner Verkehrsauffassung sind für gleichartige Bewertungsobjekte in erster Linie vergleichbare Kaufpreise für die Wertbestimmung am Markt relevant, sodass das Vergleichswertverfahren die grundsätzlich am besten geeignete Bewertungsmethode darstellt.

Die ÖNORM B 1802-1 (Grundlagen der Liegenschaftsbewertung) gibt für das Vergleichswertverfahren folgendes Ablaufschema an:

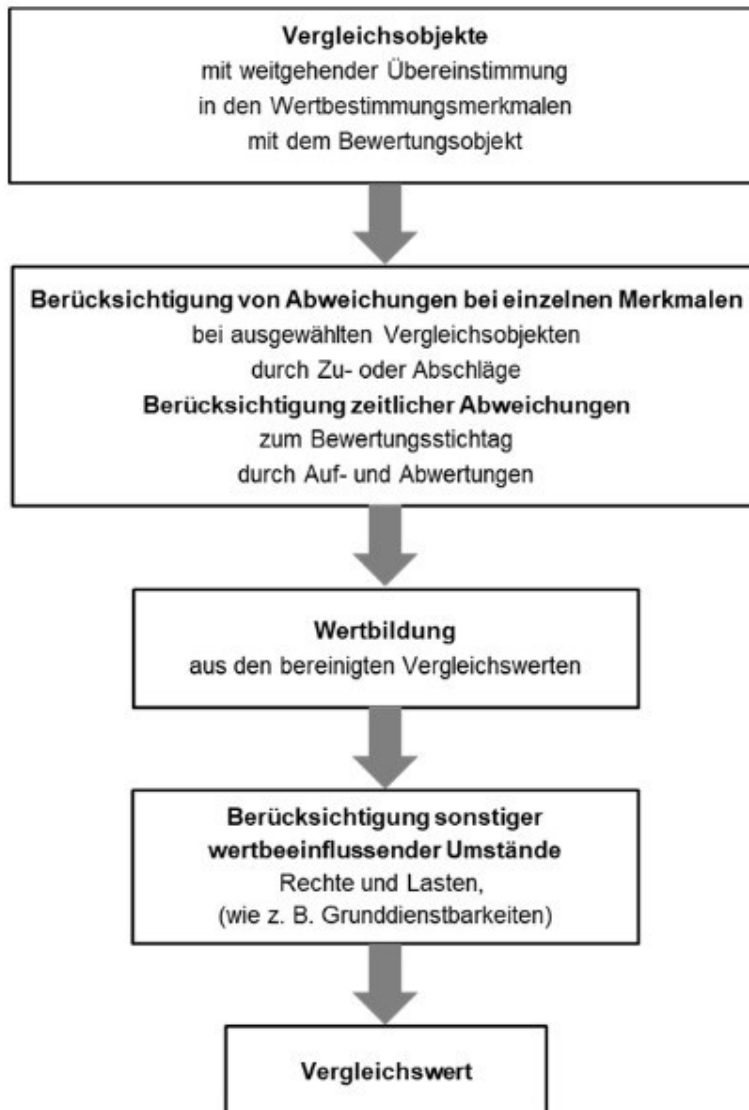


Bild A.1 — Vergleichswertverfahren – Ablaufschema

Quelle: ÖNORM 1802-1

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz definiert dieses Verfahren wie folgt:

Vergleichswertverfahren

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

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

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

Aus dem Vergleichswert ist der Verkehrswert gemäß ÖNORM wie folgt abzuleiten:

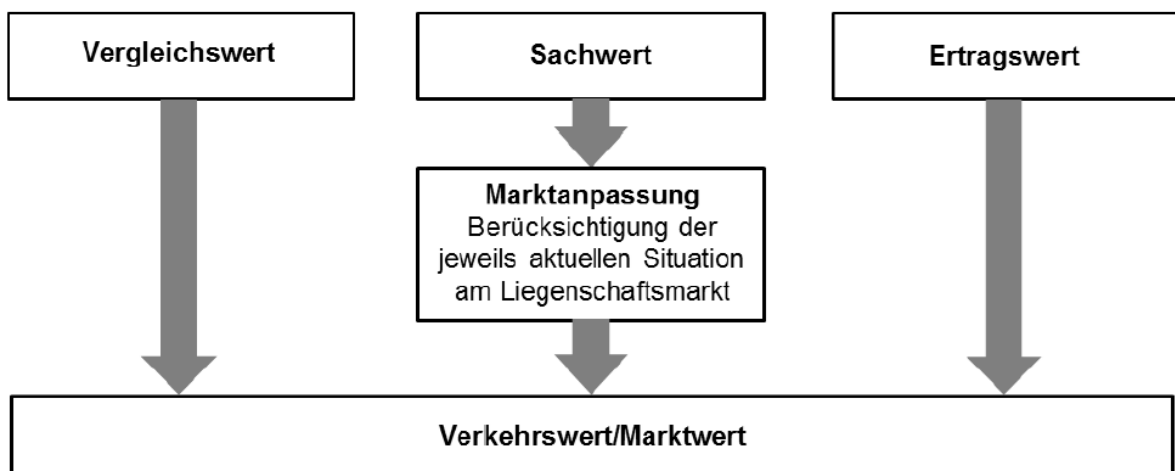


Bild A.4 — Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes - Ablaufschema

Quelle: ÖNORM 1802-1

WERTERMITTLUNG

VERGLEICHSWERT

Die Marktteilnehmer im Bereich der Kfz-Stellplätze orientieren sich in der Regel an den Kaufpreisen vergleichbarer Wohnungseigentumsobjekte. Die Vergleichsobjekte sind hinsichtlich der wertbestimmenden Merkmale zu analysieren. Diese Analyse der Wertabschläge bzw. -zuschläge basiert auf Informationen, die

- aus den Kaufverträgen
- aus der Nutzwertfestsetzung oder dem Wohnungseigentumsvertrag
- aus den Planunterlagen oder
- aus sonstigen Informationen der Hausverwaltung

gewonnen werden können. Dies ist methodisch zulässig, da auch die Kaufpreisbildung am Immobilienmarkt durch Verkaufs- und Kaufinteressenten in der Regel auf allgemein zugänglichen Informationen beruht. Die Aufgabe des Immobiliensachverständigen bei der Ermittlung des Verkehrswertes besteht letztlich darin, einen wahrscheinlichen Verkaufspreis zum Wertermittlungsstichtag zu ermitteln und dabei das Marktverhalten und die Kaufpreisbildung am Markt abzubilden. Als Vergleichswerte werden Kauftransaktionen für Abstellplätze in der Wohnhausanlage Leesdorfer Hauptstraße 30 sowie in deren Nahbereich herangezogen.

Vergleichsobjekte - Garagenabstellplätze in der Wohnhausanlage und Umgebung

GB	EZ	TZ	Adresse	Top	Kaufpreis für Abstellplatz Carport	Kaufpreis für Abstellplatz in Tiefgarage	KV
4017	56	9013	2017 Leesdorfer Hauptstraße	30	CP 11	10000,00	08.06.2017
4017	56	9013	2017 Leesdorfer Hauptstraße	30	CP 8	10000,00	08.06.2017
4017	56	9013	2017 Leesdorfer Hauptstraße	30	CP 2	15000,00	24.05.2016
4017	56	9013	2017 Leesdorfer Hauptstraße	30	CP 3	15000,00	24.05.2016
4017	56	9013	2017 Leesdorfer Hauptstraße	30	CP 7	10000,00	24.03.2017
4017	149	4292	2019 Waltersdorfer Straße	47	23		12525,00 10.04.2019
4017	149	5653	2019 Waltersdorfer Straße	47	11		15000,00 29.04.2019
4017	149	8936	2019 Waltersdorfer Straße	47	4		16700,00 09.05.2019
4017	149	9644	2019 Waltersdorfer Straße	47	2		14400,00 23.09.2019
4017	149	9644	2019 Waltersdorfer Straße	47	3		14400,00 23.09.2019
4017	149	9644	2019 Waltersdorfer Straße	47	17		14400,00 23.09.2019
4017	231	6120	2021 Augasse	4-6	5		12000,00 18.05.2021
4017	1771	5651	2024 Josef Höfle-Gasse	34	7		15000,00 12.06.2024

Der Vergleichswert je KFZ-Abstellplatz wird wie folgt ermittelt:

Die in obiger Tabelle angeführten Kaufpreise sind nach ihren wertbestimmenden Merkmalen – wie Lage, Baualter, Bauzustand und Kaufvertragszeitpunkt - zu analysieren.

Die Vergleichsobjekte weisen alle eine vergleichbare Makrolage auf wie die zu bewertenden Abstellplätze, somit ist keine Anpassung für Lageunterschiede erforderlich.

Die oben angeführten Transaktionen waren Verkäufe von Stellplätzen bei neu errichteten Wohnhausanlagen im vergleichbaren Zeitraum, sodass von ähnlichen baulichen Qualitäten auszugehen ist. Es ist daher legitim anzunehmen, dass die Vertragsparteien von einem baulich einwandfreien Zustand ausgegangen sind.

Für die zeitliche Abweichung der Kaufvertragsabschlüsse zum Bewertungsstichtag wäre grundsätzlich eine Anpassung für die Preisentwicklung im Zeitraum 2017 bis 2024

zugrunde zu legen. Aus den Vergleichspreisen bei KFZ-Stellplätzen ist allerdings keine markante Preisänderung in diesem Zeitraum erkennbar. Somit werden im Hinblick auf die Marktentwicklung keine Steigerungen angesetzt.

Zur Ermittlung des durchschnittlichen Kaufpreises für KFZ-Abstellplätze ist jedoch zu berücksichtigen, dass - im Unterschied zur bewertungsgegenständlichen Wohnhausanlage - die Stellplätze in Wohnhausanlagen in der näheren Umgebung in einer Tiefgarage liegen, während die Stellplätze in der Leedorfer Hauptstraße 30 als Carport-Stellplatz angeführt sind. Bei den bewertungsgegenständlichen KFZ-Abstellplätzen handelt es sich um Stellplätze in einem in Massivbauweise errichteten Untergeschoss (Sockelgeschoss), welches baulich ähnlich gestaltet ist wie eine Tiefgarage. Im Unterschied zu einem Garagengeschoss ist das Untergeschoss in der Leedorfer Hauptstraße 30 gartenseitig offen. Für diese bauliche Abweichung wird ein Wertabschlag angesetzt:

Vergleichsobjekte - Garagenabstellplätze in der Wohnhausanlage und Umgebung

GB	EZ	TZ	Adresse	Top	Kaufpreis für		KV	
					Abstellplatz Carport	Abstellplatz in Tiefgarage		
4017	56	9013	2017 Leedorfer Hauptstraße	30	CP 11	10000,00	08.06.2017	
4017	56	9013	2017 Leedorfer Hauptstraße	30	CP 8	10000,00	08.06.2017	
4017	56	9013	2017 Leedorfer Hauptstraße	30	CP 2	15000,00	24.05.2016	
4017	56	9013	2017 Leedorfer Hauptstraße	30	CP 3	15000,00	24.05.2016	
4017	56	9013	2017 Leedorfer Hauptstraße	30	CP 7	10000,00	24.03.2017	
4017	149	4292	2019 Waltersdorfer Straße	47	23		12525,00	
4017	149	5653	2019 Waltersdorfer Straße	47	11		15000,00	
4017	149	8936	2019 Waltersdorfer Straße	47	4		16700,00	
4017	149	9644	2019 Waltersdorfer Straße	47	2		14400,00	
4017	149	9644	2019 Waltersdorfer Straße	47	3		14400,00	
4017	149	9644	2019 Waltersdorfer Straße	47	17		14400,00	
4017	231	6120	2021 Augasse	4-6	5		12000,00	
4017	1771	5651	2024 Josef Höfle-Gasse	34	7		15000,00	
Maximalwert						15000,00	16700,00	
Minimalwert						10000,00	12000,00	
Mittelwert						12000,00	14303,13	
Abschlag für Carport (tiefgaragenähnlich) anstelle Garage (Tiefgarage)							-2145,47	-15%
ergibt							12157,66	
gerundet						12000,00	12000,00	

GB ... Grundbuch

EZ ... Einlagezahl

TZ ... Tagebuchzahl

KV ... Kaufvertragsdatum

Wie sich aus obiger Berechnung ergibt, beträgt der durchschnittliche Preis je Abstellplatz gerundet

12.000,00 €

Der obige Vergleichswert bezieht sich auf baulich und rechtlich einwandfreie KFZ-Abstellplätze.

Bei der bewertungsgegenständlichen Wohnhausanlage sind - wie im Befundteil erläutert - bauliche Mängel und wohnungseigentumsrechtliche Mängel (siehe Nutzwerte) gegeben.

Da jeder Käufer/Ersteher dieser Liegenschaftsanteile als Miteigentümer auch an den Kosten und Risiken der erforderlichen baulichen und rechtlichen Sanierung beteiligt ist, wird dafür ein Wertabschlag anzusetzen sein. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es im Wesentlichen um das Risiko geht, dass die Mängelbeseitigung Mehrkosten im Vergleich zu den in der Reparaturrücklage verbuchten Entschädigungszahlungen des Bauträgers verursacht:

Vergleichswert der Liegenschaftsanteile - KFZ-Abstellplatz CP 1

	EUR	EUR
durchschnittlicher Vergleichswert je Abstellplatz	12.000,00	
abzüglich Wertzuschlag für bauliche und wohnungseigentumsrechtliche Mängel	-10,0%	-1.200,00
ergibt Vergleichswert für Abstellplatz CP 1		10.800,00
gerundet		11.000,00

Vergleichswert der Liegenschaftsanteile - KFZ-Abstellplatz Top CP 10

	EUR	EUR
durchschnittlicher Vergleichswert je Abstellplatz	12.000,00	
abzüglich Wertzuschlag für bauliche und wohnungseigentumsrechtliche Mängel	-10,0%	-1.200,00
ergibt Vergleichswert für Abstellplatz CP 10		10.800,00
gerundet		11.000,00

VERKEHRSWERTE

Grundsätzlich wird im Vergleichswertverfahren der Verkehrswert ohne weitere Minderung oder Erhöhung um einen Marktanpassungszuschlag oder -abschlag ermittelt, es sei denn, der Verkehrswert - also der am Markt erzielbare Wert - weicht nachweislich vom ermittelten Vergleichswert ab. Für die zu bewertenden Liegenschaftsanteile werden keine weiteren Marktanpassungszu- oder -abschläge vorgenommen. Der Vergleichswert entspricht jeweils dem Verkehrswert.

Der Verkehrswert der 490/103467 Anteile B-LNR 6 an der Liegenschaft EZ 56 GB 04017 Leesdorf, untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an der KFZ-Abstellplatz CP 1, beträgt per Bewertungsstichtag 26.8.2024 gerundet

11.000,00 €

Der Verkehrswert der 520/103467 Anteile B-LNR 30 an der Liegenschaft EZ 56 GB 04017 Leesdorf, untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an der KFZ-Abstellplatz CP 10, beträgt per Bewertungsstichtag 26.8.2024 gerundet

11.000,00 €

Diese Verkehrswerte verstehen sich unter den Prämissen

- der Bestandfreiheit
- der Kontaminationsfreiheit sowie
- unter Berücksichtigung der baulichen Mängel sowie der wohnungseigentumsrechtlichen Mängel aufgrund des korrekturbedürftigen Nutzwertgutachtens
- unter Berücksichtigung von C-LNR 14 über die Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen ansonsten lastenfrei

LASTEN UND RECHTE

Im C-Blatt der Liegenschaft ist zu den oben angeführten Anteilen unter C-LNR 14 die Vereinbarung über abweichende Abrechnungs- und Abstimmungsschlüssel gem. Punkt 17.6 des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrags vom 28.7.2009 und gemäß Punkt II c des Nachtrags zum Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 1.10.2010.

Diese Vereinbarung stellt eine Klarstellung der Aufwandsverteilung dar und ist damit die Verteilung der finanziellen Belastungen zwischen den Eigentümern geregelt. Da es sich für den Eigentümer der bewertungsgegenständlichen Anteile um keine nachteilige Aufteilung handelt, stellt diese Last keine Beeinträchtigung dar.

Unter C-LNR 1, 19 und 26 sind jeweils ein Pfandrecht einverleibt. Unter C-LNR 34 ist für die bewertungsgegenständlichen Liegenschaftsanteile die Anmerkung bezüglich der Einleitung des Versteigerungsverfahrens eingetragen.

Die Pfandrechte und die Versteigerungsanmerkung sind im Sinne des Bewertungszwecks und des gerichtlichen Bewertungsauftrags nicht zu berücksichtigen.

Die Bewertung erfolgt unter Berücksichtigung von C-LNR 14 ansonsten lastenfrei.

ZUSAMMENFASSUNG

VERKEHRSWERTE

VERKEHRSWERT KFZ-ABSTELLPLATZ CP 1

Der Verkehrswert der 490/103467 Anteile B-LNR 6 an der Liegenschaft EZ 56 GB 04017 Leesdorf, untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz CP 1, beträgt per Bewertungsstichtag 26.8.2024 gerundet

11.000,00 €

(in Worten: elftausend Euro).

Liegenschaftszubehör ist nicht vorhanden.

VERKEHRSWERT KFZ-ABSTELLPLATZ CP 10

Der Verkehrswert der 520/103467 Anteile B-LNR 30 an der Liegenschaft EZ 56 GB 04017 Leesdorf, untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz Top CP 10, beträgt per Bewertungsstichtag 26.8.2024 gerundet

11.000,00 €

(in Worten: elftausend Euro).

Liegenschaftszubehör ist nicht vorhanden.

PRÄMISSEN DER WERTERMITTLUNG

Die obigen Verkehrswerte verstehen sich unter den Prämissen

- der Bestandfreiheit
- der Kontaminationsfreiheit sowie
- unter Berücksichtigung der baulichen Mängel sowie der wohnungseigentumsrechtlichen Mängel aufgrund des korrekturbedürftigen Nutzwertgutachtens
- unter Berücksichtigung von C-LNR 14 über die Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen ansonsten lastenfrei

SONSTIGE ANGABEN

BESTANDRECHTE

Bei der Befundaufnahme war kein Vertreter der verpflichteten Partei anwesend. Es wurde nicht bekanntgegeben ob Miet-, Pacht- oder andere Nutzungsverträge bestehen. Mangels gegenteiliger Informationen wird davon ausgegangen, dass solche Verträge nicht bestehen. Die nachfolgende Bewertung versteht sich unter der Prämisse der Bestandsfreiheit. Es kann somit keine Garantie/Haftung übernommen werden, dass es keine Bestandsverträge gibt.

Sollten Miet- oder Pachtverträge oder sonstige Nutzungsverträge zu einem späteren Zeitpunkt bekanntwerden, ist die Verkehrswertermittlung zu revidieren.

EINHEITSWERT UND GRUNDSTÜCKSABGABEN

Die Hausverwaltung hat den Einheitswertbescheid übermittelt. Gemäß den Angaben im Bescheid vom 9.4.2024 mit dem Einheitswertaktenzeichen 16 024-2-0056/6 beträgt der erhöhte Einheitswert für das als Mietwohngrundstück klassifizierte Grundstück Nr. 537/9 €148.900,00. Steuerlich zugerechnet ist der Grundbesitz dem jeweiligen Wohnungseigentümer mit seinem Liegenschaftsanteil.

Eine Kopie des Einheitswertbescheids befindet sich im Anhang des Gutachtens.

ENERGIEAUSWEIS

Ein per Bewertungsstichtag gültiger Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS des Energieausweisvorlagegesetzes ist laut Hausverwalterangaben nicht vorhanden. Anlässlich der Wohnhauserrichtung wurde durch Dipl.-Ing. Gerhard Novak ein Energieausweis für die Wohnhausanlage am 17.10.2012 erstellt, und hat dieser ein Gültigkeitsdatum bis 16.10.2022. Dieser Energieausweis lag den Einreichunterlagen bei der Baubehörde bei und gibt einen Heizwärmebedarf von 16,3 kWh/m²/a (Energieklasse A) an.

GRENZÜBERBAU

Gemäß den bei der Befundaufnahme durch die gefertigte SV gemachten Wahrnehmungen sind – soweit durch bloßen Augenschein feststellbar – keine Grenzüberbauten gegeben. Eine abschließende Beurteilung kann nur von einem Geometer im Zuge der Verifizierung der Vermessungsdaten getroffen werden.

HAUSVERWALTUNG

Die Liegenschaft wird von der „Dr. Böck Immobilien Treuhand GmbH, Kaiser Franz Joseph-Ring 16, 2500 Baden“ Tel. +43 2252 875 24 0, <https://www.hausverwaltung-boeck.at/>, E-Mail: office@hausverwaltung-boeck.at verwaltet.

Auf die Einzelheiten im Befundteil bezüglich Vorschreibungen, Rückstände, bauliche Mängel/Reparaturbedarf sowie wohnungseigentumsrechtliche Mängel im Zusammenhang mit dem Nutzwertgutachten wird verwiesen.

ANMERKUNGEN

Dieses Gutachten basiert auf den erhaltenen Unterlagen, erteilten Informationen und den getroffenen Annahmen. Der vorstehende Verkehrswert wurde unter der Voraussetzung ermittelt, dass mir alle für die Bewertung maßgeblichen Umstände wahrheitsgemäß offengelegt wurden. Sollten nachträglich Umstände bekannt werden, von denen ich im Rahmen der gegenständlichen Gutachtertätigkeit keine Kenntnis erlangt habe, behalte ich mir vor, das gegenständliche Gutachten zu widerrufen bzw. abzuändern.

Weiters wird jedem Interessenten geraten, vor einem eventuellen Erwerb von der allenfalls gegebenen Möglichkeit Gebrauch zu machen, das Objekt selbst zu besichtigen, um sich ein eigenes Bild von der Immobilie zu machen.

Das Bewertungsgutachten umfasst 60 Seiten zuzüglich 94 Seiten Anhang inklusive Fotodokumentation. Das Gutachten wurde auftragsgemäß

1. in elektronischer Form mittels elektronischen Rechtsverkehrs an das Gericht als Auftraggeber übermittelt und
2. in Form eines elektronischen Kurzgutachtens samt Anhängen in die Ediktsdatei eingestellt.

.....
Mag. Regina E. Hemmer-Halbwidl, MSc., CIS ImmoZert
Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige
Sachverständige zertifiziert nach EN-ISO/EC 17024

Siebenhaus-Schönau, 9.9.2024

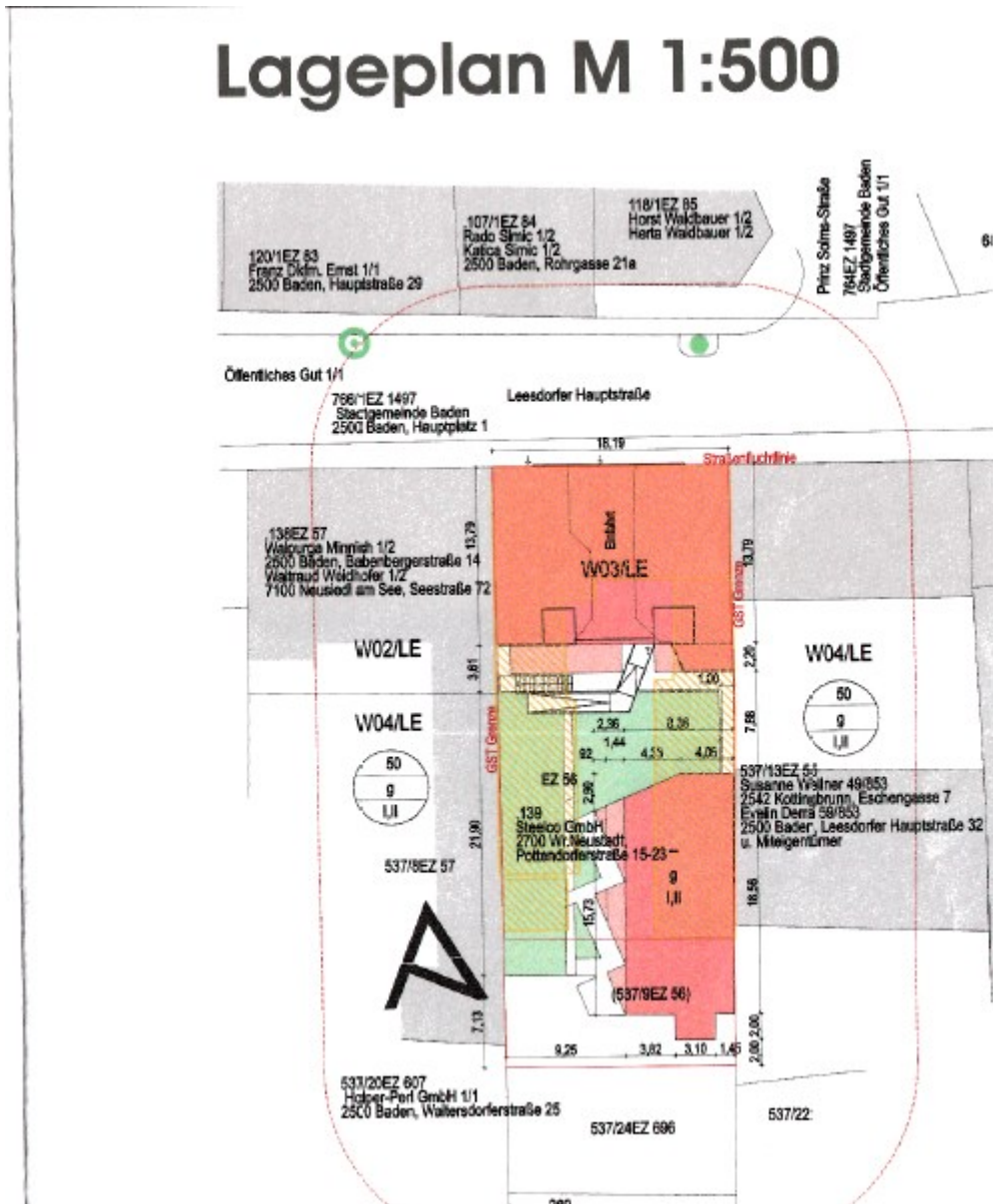
ANHANG

BAUAKTSUNTERLAGEN (AUSZUGSWEISE)

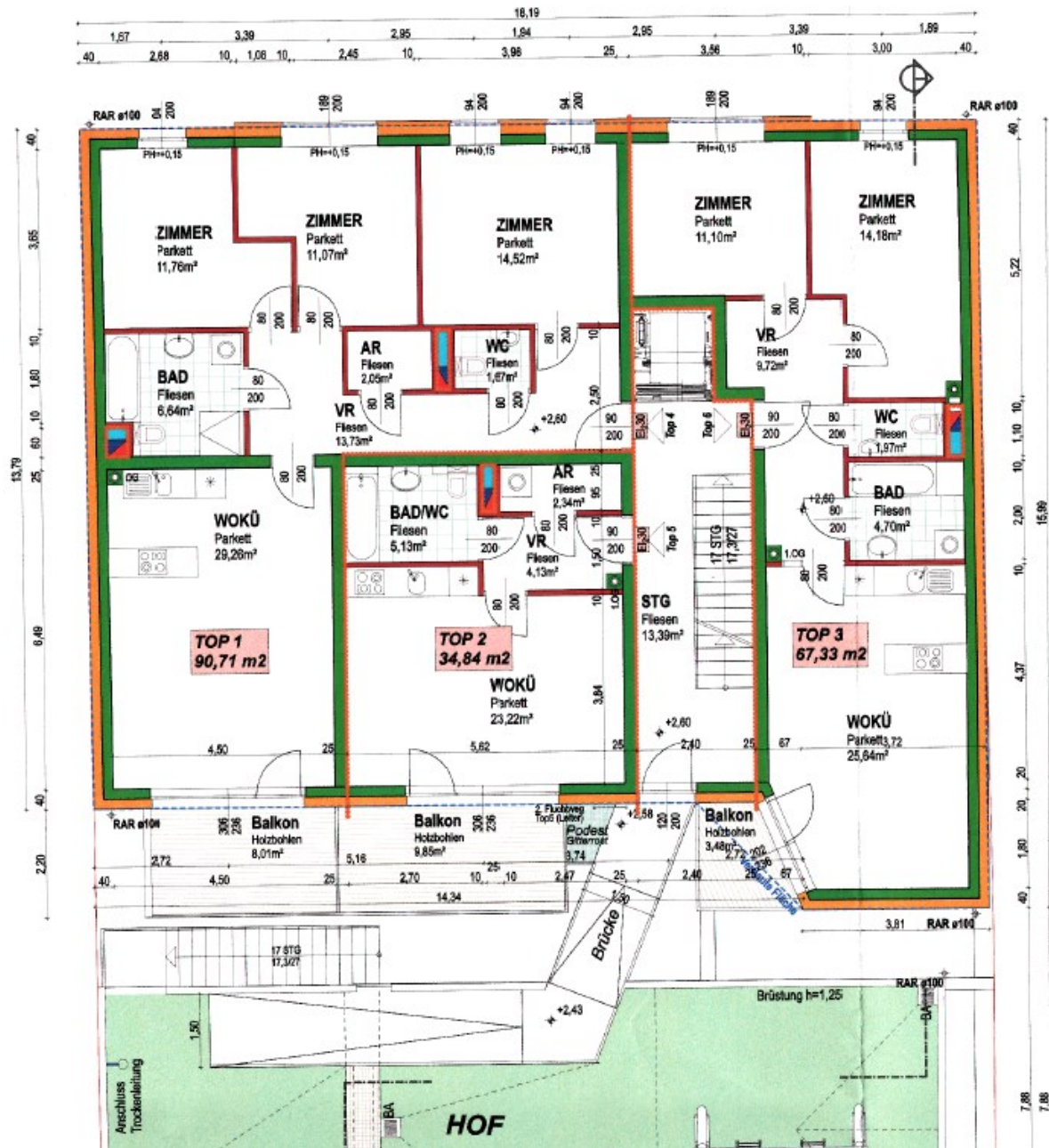
EINREICHPLAN

A	B	C	D	E	F
HAUSINTERN EINREICHPLAN			Baubehörde 13. März 2013 € 780		
FÜR DEN ABRUCH UND NEUBAU EINES WOHNGEBÄUDES in 2500 Baden, Leesdorfer Hauptstraße 30 für die Steelco GmbH Pottendorferstraße 15-23, 2700 Wr. Neustadt					
GST.NR.: 139, 537/9		EZ.: 56		KG.: 4002 BADEN	
Planinhalt: Grundrisse, Lageplan					
Dieser Plan stimmt mit dem Ergebnis der kommissionellen Verhandlung vom <u>10. JAN. 2013</u> überein. <i>Val</i>					
Hierauf bezieht sich der na. Bescheid vom <u>2. April 2013</u> Zl.: <u>BAU-7425-2012</u> Der Bürgermeister: i.A.: <i>Max</i>  Georg Kaiser) StadtbauDirektor					
BAUWERBER: STEELCO GmbH Pottendorferstrasse 15-23 2700 Wiener Neustadt <i>P. W...</i>			BAUFÜHRER:		
GRUNDEIGENTÜMER: STEELCO GmbH Pottendorferstrasse 15-23 2700 Wiener Neustadt <i>P. W...</i>			PLANVERFASSER: <i>Alfred Charamza</i> Architekt Dipl.-Ing. Alfred Charamza 2804 Mannsdorf a. d. Donau  ARCHITEKT DIPL.-ING. ALFRED CHARAMZA <small>staatlich hochgel. und vereid. Ziviltechniker</small>		
AMTLICHE GENEHMIGUNGSVERMERKE:					
MASSTAB: 1:100		DATUM: 21.08.2012		P.NR.: BLH 3X.X01(1)	

Lageplan M 1:500

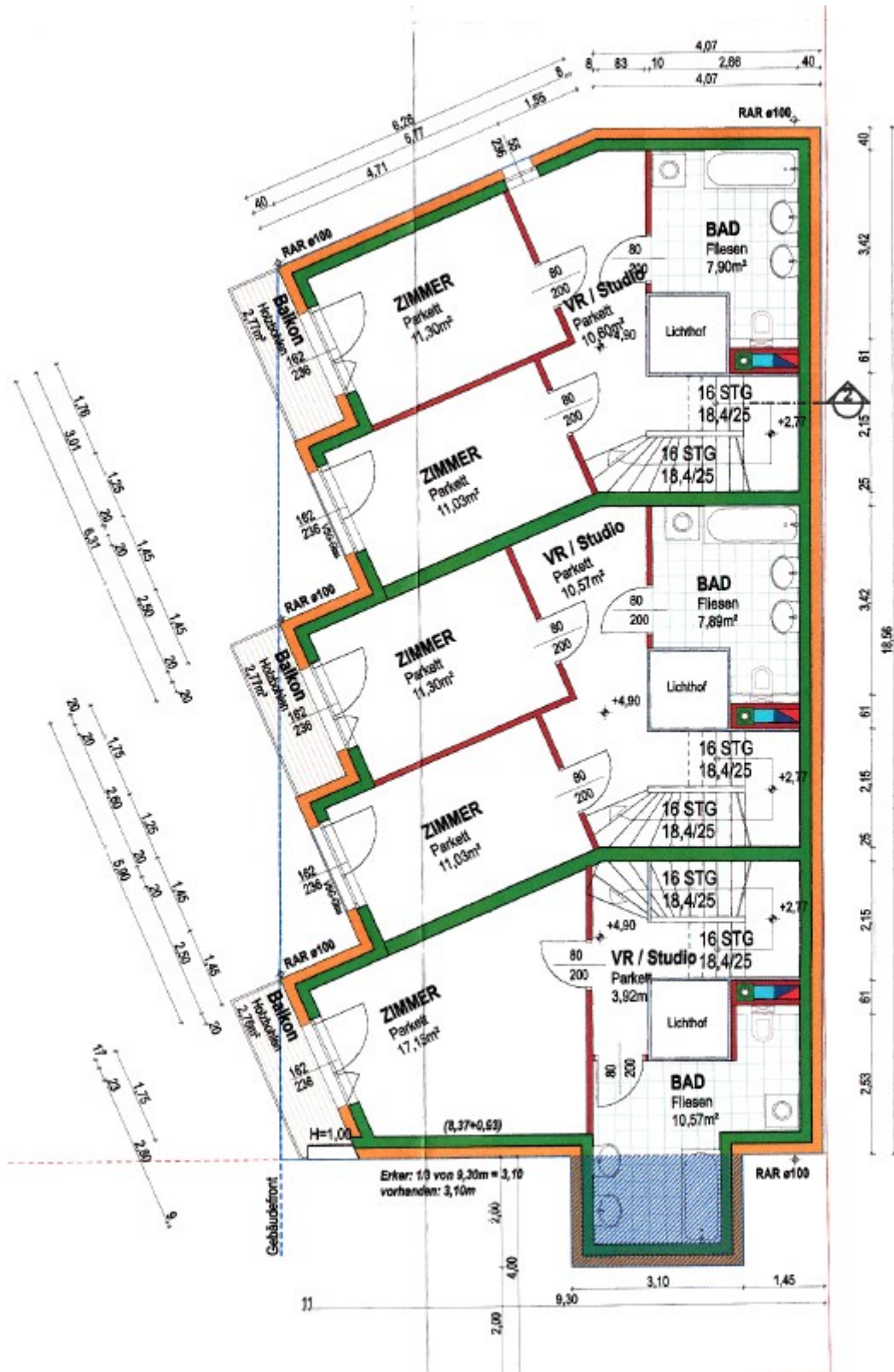


Erdgeschoss



1. Obergeschoss





BAUBESCHREIBUNG

HAUSINTERN

Baubehörde
 einget. 13. März 2003
 Zahl € 300

BAUBESCHREIBUNG:

Betreff: **Abbruch und Neubau einer Wohnanlage in der Leesdorfer Hauptstraße 30, 2500 Baden**

BAUWERBER: STEELCO G.m.b.H
Adresse: 2700 Wiener Neustadt, Pottendorferstraße 15-23
Grundstück: Gst.-Nr.: 537/9, EZ 56, KG: 04017 Leesdorf

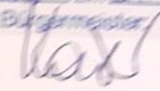
Dieser Plan stimmt mit dem Ergebnis der kommissionellen Verhandlung vom 18. Juni 2012 überein.

Beschreibung allgemein:

Auf dem o.a. Grundstück werden 11 Wohneinheiten in 2 Bauteilen errichtet, der Straßentrakt beinhaltet 8 Wohnungen, der Hoftrakt 3 Reihenhäuser. Die gesamte Anlage wird in Niedrigenergiebauweise errichtet. Die erforderlichen Stellplätze (erforderlich 11) werden ebenerdig lt. Plan angeordnet. Die Nebenräume (Kellerabteile, Trockenraum, Technik, Müll etc.) sind ebenerdig im Straßentrakt angeordnet. Der Zugang der WE im Straßentrakt ist barrierefrei, (barrierefreier Aufzug mit einer Kabinenabmessung von 110/140).

Die Regen- bzw. Schmutzwässer werden in den örtlichen Kanal (Trennsystem) eingeleitet. Die bestehenden Objekte auf dem Grundstück werden abgetrochsen, Hohlräume zugeschüttet.

Hierauf bezieht sich der ma. Bescheid vom 22. April 2012, Zl.: BAU-7105-2012

Der Bürgermeister
i.A.: 
(Dl. Georg Kaiser)
Stadtbauinspektor

Fläche Grundstück:	lt. Grundbuch 852,992
Bebaute Fläche:	439,98 m ²
Wohnnutzfl.:	842,95 m ²

Rohbau

Baumeister: Erdaushub, Fundamente, tragende Teile, Decken in Stahlbeton, VWS, Einfriedung, Putzarbeiten, Estricharbeiten

Zimmerer: Dachkonstruktion: Sparrenlagen, Schalungen, Dämmungen Dachbereich.

Spengler: sämtliche Dachdeckungen: Sämtliche Regenwasserrinnen: aus Zinkblech (Rhein-zink)

Dachdecker: Dachhaut: Rhombendeckung Aluminium,

Flachdächer: Foliendach mit Extensivbegrünung


Steinmetz: -

Bautischler: Sämtliche Fenster - und Türkonstruktionen sind in Kunststoff-Alu ausgeführt.

Glaserer: Allgemein: Alle Gläser über Kopf VSG

Metall Fen- Tür Pfostenriegelkonstruktion EG Straßentrakt

Baubeschreibung: Architekt Dipl.-Ing. Alfred CHARAMZA 07.0 05.06.2002


ARCHITEKT DIPL.-ING.
ALFRED CHARAMZA
Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker
1220 Wien, Konstanzagasse 23/6

BAUBESCHREIBUNG:

Stahlbau: Lichtband aus VSG-Glas mit verzinkter Stahlkonstruktion

Ausbau:

Bodenleger: Sämtliche Räume bis auf Nassbereich und Nebenräume mit Parkettböden ausgestattet.

Maler: Innenräume: Mineral. Anstrich

Fliesenleger: Nassbereiche: Bodenfliesen, Wandfliesen bis 2,05m, Gänge: Feinsteinzeugfliesen


Heizung: Zentrale Gasheizung für alle Wohneinheiten, Aufstellung Technikraum

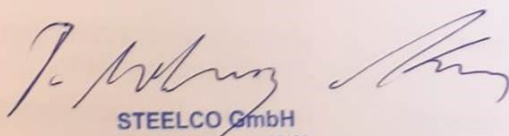
Sanitär: Abwässer und Regenwässer werden in den örtlichen SW-Kanal.

Elektro: Aus Ortsnetz, sonst lt. ÖVE

Aufzug: barrierefreier Aufzug, ohne Triebwerksraum, z.B. Kone Monospace

Sonstiges: Müllbehälter werden auf Eigengrund (Müllraum) aufgestellt. Aufstieg Rauchfangkehrer über Brandrauchentlüftung Stiegenhaus, Zugang zu Fang mit rutschhemmenden Belag, Sicherung mit Ankersystem.


ARCHITEKT DIPL.-ING.
ALFRED CHARAMZA
Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker
1220 Wien, Konstanzagasse 23/6


STEELCO GmbH
Pottendorferstrasse 15-23
2700 Wiener Neustadt

Baubeschreibung: Architekt Dipl.-Ing. Alfred CHARAMZA: 07.0 05.06.2002

TOPOGRAPHIE

Der kommissionellen Verhandlung
am 10. JAN. 2013 zu Grunde gelegen.



TOPOGRAPHIE

**Betreff: Abbruch und Neubau eines Wohngebäudes in der
Leesdorfer Hauptstraße 30, 2500 Baden
für die "STEELCO GMBH"**

Bauwerber: STEELCO GMBH
Pottendorferstraße 15-23
2700 Wiener Neustadt



Nutzflächenaufstellung

Wohnhausanlage Baden, Leesdorferhauptstraße 30

Stand: ERP2

Einreichplan 21.08.2012

Datum: 21.08.2012

Neubau				
Stiege x				
	Nr	Art	m2	m2
EG	Top 1	Vorraum	13,73	
		AR	2,05	
		WOKÜ	29,26	
		Zimmer	11,76	
		Zimmer	11,07	
		Zimmer	14,53	
		BAD	6,64	
		WC	1,67	90,71
		Balkon	8,01	
EG	Top 2	Vorraum	4,13	
		AR	2,35	
		WOKÜ	23,23	
		Bad/WC	5,13	34,84
		Balkon	9,86	
EG	Top 3	Vorraum	9,72	
		WOKÜ	25,64	
		Zimmer	14,18	
		Zimmer	11,11	
		BAD	4,71	
		WC	1,97	67,33
		Balkon	3,48	
1. OG	Top 4	Vorraum	13,72	
		AR	2,05	
		WOKÜ	29,16	
		Zimmer	11,76	
		Zimmer	11,07	
		Zimmer	14,53	
		BAD	6,64	
		WC	1,67	90,60
		Balkon	6,59	
1. OG	Top 5	Vorraum	4,03	
		AR	2,35	
		WOKÜ	23,23	
		Bad/WC	5,13	34,74
		Balkon	5,85	
1. OG	Top 6	Vorraum	5,67	
		WOKÜ	24,29	
		Zimmer	10,58	
		Zimmer	11,82	
		BAD	4,98	
		WC	1,97	59,31
Terrasse	10,08			
2. OG	Top 7	Vorraum	8,15	
		Zimmer	14,6	
		Zimmer	12,23	
		Zimmer	12,13	
		WOKÜ	33,79	
		BAD	5,83	
		BAD	4,85	
		WC	1,61	93,19
Terrasse	7			
2. OG	Top 8	Vorraum	3,67	


Architekt Dipl.-Ing. Alfred Charamza

Seite 1 / 2

	WOKÜ	26,27	
	BAD/WC	5,63	35,57
	Terrasse	8,82	
Top 9			
	Vorraum	6,71	
	AR	14,7	
	WOKÜ	35,07	
	AR	3,14	
	WR	1,38	
	WC	1,04	
	VR/Studio	10,6	
	BAD	7,9	
	Zimmer	11,3	
	Zimmer	11,03	
	Zimmer	25,37	
	SR+AR	2,27	130,51
	Balkon	2,77	
	Terrasse EG	14,68	
	Terrasse DG	6,22	
Top 10			
	Vorraum	5,22	
	AR	1,16	
	WOKÜ	35,05	
	AR	3,14	
	WR	1,38	
	WC	1,04	
	VR/Studio	10,57	
	BAD	7,89	
	Zimmer	11,3	
	Zimmer	11,03	
	Zimmer	25,34	
	SR+AR	2,26	115,38
	Balkon	2,77	
	Terrasse EG	14,55	
	Terrasse DG	6,23	
Top 11			
	Vorraum	5,17	
	AR	1,17	
	WOKÜ	31,41	
	WR	1,48	
	WC	1,05	
	VR/Studio	3,93	
	BAD	10,57	
	Zimmer	17,16	
	Zimmer	18,83	90,77
	Balkon	2,76	
	Terrasse EG	7,15	
	Terrasse DG	3,29	
Gesamt-WNF - STIEGE 5			842,95

AMTSVERMERKE ZUR FERTIGSTELLUNG

Baubehörde **abgefertigt am 28. Sep. 2017**

Stadtgemeinde **Baden** bei Wien  245

Wetterleitung am **11. Okt. 2017**

an die **Bauhauptverwaltung**
 2500 Baden
 Tel. (+43 2252) 86 800 DW 375
 Fax (+43 2252) 86 800 DW 360
 baubehoerde@baden.gv.at
 www.baden.at

Offnungszeiten Sekretariat:
 Mo und Di: 08.00 - 15.30 Uhr
 Di: 08.00 - 19.00 Uhr
 Mi und Fr: 08.00 - 13.00 Uhr

Ing. Oliver Kaluzik / Dj
 DW 374, oliver.kaluzik@baden.gv.at
 Mo, Di, Fr: 08.00 - 12.00 Uhr
 Di: 16.00 - 19.00 Uhr

Dr. Barilits Realitäten und Beteiligungs GmbH
 Marienplatz 13
 7021 Draßburg

AZ: Bauangelegenheiten I/Baubehörde

Zahl: BAU-7125-2012 (bei Antwort bitte Zahl angeben) 27.09.2017
 Dr. Barilits Realitäten und Beteiligungs GmbH,
 Leesdorfer Hauptstraße 30,
 Abbruch des Bestandes und Neubau einer Wohnhausanlage mit 8 WE und 3 Reihenhäusern
Amtsvermerk – Fertigstellung

Mit Bescheid vom 22.04.2013 wurde die baubehördliche Bewilligung für das Vorhaben - Abbruch des Bestandes und Neubau einer Wohnhausanlage mit 8 WE und 3 Reihenhäusern in Baden, Leesdorfer Hauptstraße 30, auf Parz.Nr. 537/9, EZ 56, KG Leesdorf, erteilt.

Nunmehr wurde mit Schreiben vom 20.08.2017, ha. eingelangt am 21.08.2017 die Fertigstellung gemäß § 30 Absatz 1 der NÖ Bauordnung 2014 angezeigt und die vorgeschriebenen Befunde und Nachweise, samt Bauführerbescheinigung, zuletzt am 21.09.2017 vorgelegt.


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

An Verfahrenskosten ist ein Betrag von EUR 135,20 binnen 8 Tagen nach Erhalt dieses Schreibens mit beiliegendem Zahlschein zu entrichten.

Die Verfahrenskosten werden wie folgt errechnet:
 Feste Gebührensätze (Stempelgebühren), welche gemäß Gebührengesetz 1957 zu entrichten sind für die Vergebührung der Antragsunterlagen in der Höhe von EUR 135,20

Dem Objekt wird die Orientierungsnummer „**Leesdorfer Hauptstraße 30**“ zugewiesen. Die Hausnummerntafel ist gegen Kostenersatz beim Bürgerservice, nach separater Verständigung abzuholen. Diese Hausnummerntafel ist beim Haus- oder Grundstückseingang deutlich sichtbar anzubringen.

Der Bürgermeister
 i. A.
 DI Michael Marksteiner
 Stadtbaudirektor



Beilage:
 1 Zahlschein - Bitte zur Einzahlung den vorgedruckten Zahlschein verwenden!

abgefertigt am 30. Aug. 2017

Baubehörde

Weiterleitung an die **Baden** bei Wien

13. Sep. 2017

an die Buchhaltung
Hauptplatz 1, 2500 Baden
Tel (+43 2252) 86 800 DW 375
Fax (+43 2252) 86 800 DW 360
baubehoerde@baden.gv.at
www.baden.at

Öffnungszeiten Sekretariat
Mo und Do. 08.00 - 15.30 Uhr
Di. 08.00 - 19.00 Uhr
Mi und Fr. 08.00 - 13.00 Uhr

Ing. Oliver Kaluzik / Dj
DW 374, oliver.kaluzik@baden.gv.at
Mo, Di, Fr. 08.00 - 12.00 Uhr
Di. 16.00 - 19.00 Uhr

28.08.2017

Abt. Baugesuchen I/Baubehörde

Dr. Barilits Realitäten und Beteiligungs GmbH
Marienplatz 13
7021 Draßburg

Zahl: BAU-7018-2017 (bei Antwort bitte Zahl angeben)
Dr. Barilits Realitäten und Beteiligungs GmbH,
Leesdorfer Hauptstraße 30, **Errichtung einer Aufzugsanlage**
Amtsvermerk – Fertigstellung

Mit Bescheid vom 19.06.2017 wurde die baubehördliche Bewilligung für das Vorhaben - Errichtung einer Aufzugsanlage in Baden, Leesdorfer Hauptstraße 30, auf Parz.Nr. 537/9, EZ 56, KG Leesdorf, erteilt.

Nunmehr wurde mit Schreiben vom 11.07.2017, ha. eingelangt am 18.08.2017 die Fertigstellung gemäß § 30 Absatz 1 der NÖ Bauordnung 2014 angezeigt und das vorgeschriebene Gutachten über die Abnahmeprüfung vorgelegt.

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

An Verfahrenskosten ist ein Betrag von EUR 32,50 binnen 8 Tagen nach Erhalt dieses Schreibens mit beiliegendem Zahlschein zu entrichten.

Die Verfahrenskosten werden wie folgt errechnet:
Feste Gebührensätze (Stempelgebühren), welche gemäß Gebührengesetz 1957 zu entrichten sind für die Vergebührung der Antragsunterlagen in der Höhe von

EUR 32,50

Der Bürgermeister
i. A.
DI Michael Madreiter
Stadtbaudirektor

Stadtgemeinde
BADEN
bei Wien
Baugesuchen

Beilage:
1 Zahlschein - Bitte zur Einzahlung den vorgedruckten Zahlschein verwenden!

Ergeht an:

1. Bewilligungswerber: Dr. Barilits Realitäten und Beteiligungs GmbH,
Marienplatz 13, 7021 Draßburg
2. Planverfasser: TBM Thommi Bauprojekt & Management GmbH,
Gymelsdorfergasse 14, 2700 Wiener Neustadt
3. Planverfasser u. ausführende Firma: Schindler - Aufzüge u. Fahrtreppen GmbH,
Wienerbergstraße 21 - 25, 1100 Wien

Bankverbindung: Sparkasse Baden IBAN: AT472020500000000109 • BIC: SPBDAT21 • UID Nr. ATU 16215904 • DVR 0016268

HAUSVERWALTUNGSUNTERLAGEN (AUSZUGSWEISE)

MAILNACHRICHT VOM 14.8.2024

GMX ProMail**AW: Leesdorfer Hauptstr.30 2500 Baden - Anteile verbunden mit Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz CP 1 und KFZ-Abstellplatz Top CP 10**

Von: "Max Weiser" <weiser@hausverwaltung-boeck.at>
An: "Regina Hemmer- Halbwidl" <regina.hemmer-halbwidl@gmx.at>
Datum: 14.08.2024 14:34:08

Sehr geehrte Frau Hemmer-Halbwidl,

anbei die gewünschten Dokumente.

-) Die monatlichen Kosten für BK & Rücklage finden Sie im Dokument Vorschreibung. Die Kosten für die Verwaltung sind anteilig in der BK-Abrechnung angegeben und werden in der Vorschreibung nicht als eigene Position angeführt.

-) aushaftende Beträge finden Sie im Dokument Rückstand per 08-2024

-) Die Höhe der Rücklage beträgt derzeit ca. 113.911,00 EUR

-) Von der WEG werden keine Darlehensrückzahlungen vorgenommen.

-) Es sind derzeit Sanierungsarbeiten im Garagenbereich und des Carports in Planung. Weiter soll das Gründach saniert werden, sowie die Elektroinstallationen.

-) Energieausweis ist keiner vorhanden

-) Plan finden Sie anbei.

-) Einheitswertbescheid ist als Dokument angefügt.

-) geheizt wird mit einer Wärmepumpe (Zentral)

-) Protokolle der letzten beiden Hausversammlungen finden Sie anbei.

-) Benützungsregelungen gibt es keine, es wird jedoch von Seiten der Eigentümer eine Hausordnung gewünscht die derzeit in Erstellung ist und dann von den Eigentümern per Umlaufbeschluss beschlossen wird.

Bei weiteren Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Max Weiser

Junior Immobilienmanager

DR. BÖCK
IMMOBILIEN 
Dr. Böck Immobilien Treuhand GmbH

Dr. Böck Immobilien Treuhand GmbH
Kaiser Franz Joseph-Ring 16

2500 Baden bei Wien
FN: 116387h beim LG Wiener Neustadt

Tel: +43 2252 / 875 24 - 0
weiser@hausverwaltung-boeck.at | www.hausverwaltung-boeck.at

Wir sind Mitglied des Österreichischen Verbandes der Immobilienwirtschaft (ÖVI).

Bitte beachten Sie unsere Datenschutzinformation: <https://www.hausverwaltung-boeck.at/Datenschutzinformation.html>

Dieses E-Mail dient ausschließlich Kommunikationszwecken und stellt in keinem Fall eine rechtsgeschäftlich bindende Erklärung dar. Rechtsverbindliche Äußerungen bedürfen der Schriftlichkeit und firmenmäßiger Zeichnung.

Diese Nachricht kann vertrauliche Informationen enthalten und ist nur für die namentlich bezeichneten Empfänger bestimmt. Falls Sie nicht namentlich als Empfänger dieser Mitteilung angeführt sind, ersuchen wir Sie dringend,

diese Mitteilung nicht weiterzuberbreiten oder zu kopieren. Bitte informieren Sie uns umgehend per E-Mail, falls Sie diese Mitteilung fälschlicherweise erhalten haben und löschen Sie dieses E-Mail jedenfalls endgültig aus Ihrem System.

This e-mail serves communication purposes only and never constitutes any legal declaration. Legal commitment requires written form and company signature.

This message may contain confidential information and is intended only for the individual named. If you are not the named addressee you should not disseminate,

distribute or copy this e-mail. Please notify the sender immediately by e-mail if you have received this e-mail-message by mistake and delete this e-mail-message from your system.

MAILNACHRICHT VOM 28.8.2024

GMX ProMail

AW: Beweissicherungen/Mängelprotokolle

Von: "Max Weiser" <weiser@hausverwaltung-boeck.at>
An: "regina.hemmer-halbwidl@gmx.at" <regina.hemmer-halbwidl@gmx.at>
Datum: 28.08.2024 09:38:41

Sehr geehrte Frau Hemmer-Halbwidl,

folgende Aufstellung der Mängel wurde im Zuge der Klage gegen Herr Barilits erstellt.

Mit freundlichen Grüßen

Max Weiser

Junior Immobilienmanager

DR. BÖCK 
IMMOBILIEN
Dr. Böck Immobilien Treuhand GmbH

Dr. Böck Immobilien Treuhand GmbH
Kaiser Franz Joseph-Ring 16

2500 Baden bei Wien
FN: 116387h beim LG Wiener Neustadt

Tel: +43 2252 / 875 24 - 0
weiser@hausverwaltung-boeck.at | www.hausverwaltung-boeck.at

Wir sind Mitglied des Österreichischen Verbandes der Immobilienwirtschaft (ÖVI).

Bitte beachten Sie unsere Datenschutzinformation: <https://www.hausverwaltung-boeck.at/Datenschutzinformation.html>

Anhang zur Mailnachricht der Hausverwaltung vom 28.8.2024

Objekt Leesdorfer Hauptstraße 30, 2500 Baden

1. Sanierung Feuchtschäden in Einfahrts- und Garagenbereich
lt. Kostenschätzung Fa. MayerBau
 2. Sanierung Flachdach über Garage
für Abdichtungsarbeiten lt. Kostenschätzung Fa. Machacek
für Gründachaufbau lt. Kostenschätzung Fa. Machacek
für Gefälleausbildung
für Entfernung & Entsorgung des bestehenden Gründachs
für Terrassensanierungen (Feuchtestellen)
Zwischensumme Pkt. 2
 3. Gebäudetechnik (Elektro + HKLS)
Sanierung lt. Gutachten DI Dümler und vorhandener Mängelliste
angenommene Sanierungskosten geschätzt
 4. Sonstige wesentliche Mängel
lt. Gutachten DI Dümler (z.B. Risse, div. Mängel Flachdach,...)
geschätzt
 5. Baumanagement für die Mängelbehebungsarbeiten
(Angebotseinholung, Beauftragung, Koordinierung, Überwachung,
Rechnungsprüfung, udgl.)
-

ANMERKUNG: Es wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der o.a. Sanierungsleistungen andere noch nicht erkennbare Mängel auftreten können.
Bei o.a. Kostenschätzung handelt es sich nicht um eine vollständige Behebung aller Mängel lt. Gutachten DI Dümler.

PROTOKOLL EIGENTÜMERVERSAMMLUNG VOM 4.5.2022

Dr. BÖCK Immobilien Treuhand GmbH

2500 Baden, Kaiser Franz Joseph Ring 16, Tel. 02252 / 87 52 40
office@hausverwaltung-boeck.at | www.hausverwaltung-boeck.at

Baden, 2022-05-24

Protokoll zur außerordentlichen Hausversammlung

Leesdorfer Hauptstraße 30, am 04.05.2022 im Innenhof der Liegenschaft
2500 Baden, Leesdorfer Hauptstraße 30

Anwesende Eigentümer:

Huber Michael
Vajk Stephani (vertr. durch Michael Huber)
Jungmann Andreas (vertr. durch Michael Huber)
Mag. Monika Washietl (vertr. durch Elisabeth Hepp)
Stephanie Mayrhofer (vertr. durch Jutta Grünauer)
Hepp Elisabeth
Haberl Michaela

Entschuldigt:

KMR Privatstiftung, Mag. Thomas Csipko

Vertreter der Hausverwaltung:

Ing. Manfred Rottensteiner
Manfred Rottensteiner, MA
Tanja Stanisic

Beginn: 17.00 h, Ende: 17.45 h

1.00 Begrüßung und Feststellung der Anwesenheit:

anwesend sind 75.285/103.467 Anteile – Die Beschlussfähigkeit ist somit gegeben.

Herr Ing. Manfred Rottensteiner begrüßt die Anwesenden und stellt Frau Stanisic den anwesenden Eigentümern als Leitung der Hausverwaltung, vor.

2.00 Rücklage und Abrechnung 2021

Die Rücklage betrug per 01.01.2022 € 10.553,48. Der aktuelle Stand per 30.04.2022 beträgt € 9.087,19, darin ist die erste Teilzahlung des Vergleiches mit Singletop/Dr. Barilits in Höhe von € 30.000,00 abzüglich Zahlungen für Elektriker, Spengler und Anwaltskosten enthalten.

Die Objektabrechnung 2021 ergibt ein geringes Guthaben in Höhe von € 110,40, jedoch mussten die Akontobeträge aufgrund der zu erwartenden Kostensteigerungen sowie höheren Ausgaben durch Einmalzahlungen (z.B. Kanalgebühren) und Nachverrechnungen (Wien Energie) angepasst werden, um einer hohen Nachzahlung im kommenden Jahr entgegenzuwirken. Die Abrechnung sowie die Vorschreibung der Akontobeträge sind 1:1 auf die Mieter überwälzbar. Die Heizkosten sind in der Abrechnung enthalten.

3.00 weitere Vorgangsweise in Bezug auf Sanierungen

Herr Ing. Rottensteiner erläutert, dass die dringenden Sanierungen bereits erfolgt sind und die noch offenen Mängel, wie z.B. der undichte Abschluss im Sockelbereich, nicht substanzgefährdend sind. Aufgrund der derzeit sehr hohen Preise und Lieferengpässe sowie Personalmangel bei den ausführenden Unternehmen empfiehlt Herr Ing. Rottensteiner den Eigentümern, mit den weiteren Sanierungsmaßnahmen bis zum Einlangen der Restzahlung aus dem Vergleich mit Singletop Consult GmbH in Höhe von € 120.000,00, die bis 31.01.2023 fällig sind, zuzuwarten. Auf Nachfrage der Eigentümer empfiehlt Herr Ing. Rottensteiner derzeit von der Aufnahme von Sanierungsdarlehen abzusehen. Alle Anwesenden stimmen dieser Vorgangsweise zu.

4.00 Allfälliges

4.10 Rückstand Dr. Barilits/Singletop

Der Rückstand in Höhe von € 16.180,68 (Stand 02.05.2022) ist nun exekutierbar.

Die Hausverwaltung dankt den anwesenden Eigentümern für das Erscheinen.

Dr. Böck Immobilientreuhand GmbH

PROTOKOLL EIGENTÜMERVERSAMMLUNG VOM 18.3.2024

Dr. BÖCK Immobilien Treuhand GmbH

2500 Baden, Kaiser Franz Joseph-Ring 16, Tel. 02252 /87524
office@hausverwaltung-boeck.at | www.hausverwaltung-boeck.at

PROTOKOLL

zur ordentlichen Hausversammlung
der WEG Leesdorfer Hauptstraße 30, 2500 Baden am 18.03.2024
im Hotel Herzoghof, Kaiser-Franz-Ring 10, 2500 Baden

anwesende Eigentümer (76.336/103.467 Anteile):

Frau Haberl
Herr Huber
Herr Jungmann
Firma KMR Privatstiftung
Frau Mag. Washietl
Familie Stadler/Wrchowczyk

weitere anwesend:

Herr Rechtsanwalt Mag. Pieler,
Vertreter der Hausverwaltung: Herr Ing. Manfred Rottensteiner; Herr Max Weiser

Beginn 17:05 h, Ende 18:49 h (Dauer: 1h 44 Min.)

Nachstehende Punkte wurden anlässlich der ordentlichen Hausversammlung besprochen:

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Herr Ing. Rottensteiner begrüßt die anwesenden Teilnehmer der Hausversammlung und erklärt diese um 17:05 Uhr als eröffnet.
Die Beschlussfähigkeit ist mit 76.336/103.467 Anteilen gegeben.

2. Instandhaltungen

Herr Ing. Rottensteiner gibt bekannt, dass die beiden offenen Zahlungen von jeweils 60.000,- durch Herr Dr. Barilits beglichen wurden und der Stand der Rücklage somit per 18.03.2024, €111.350,49 beträgt. Die Verzugszinsen wurden noch nicht beglichen.
Des Weiteren erklärt Herr Ing. Rottensteiner, dass aufgrund der WEG-Novelle 2022 eine Mindestdotierung der Rücklage mit monatlich 0,90 € pro m² Nutzfläche vorgeschrieben wurde. Diese ist mittlerweile auf 1,06 € pro m² Nutzfläche indexiert. Die Hausverwaltung schlägt daher eine stufenweise Erhöhung vor. Die Anpassung auf 0,9 € pro m² Nutzfläche wird ab ca. Mai 2024 vorgenommen und gemeinsam mit der Betriebskostenabrechnung an die Eigentümer verschickt. Ab dem 01.01.2025 wird die Reparaturrücklage dann auf den aktuell gesetzlich vorgeschriebenen Stand von 1,06 € pro m² Nutzfläche erhöht.

Für die Abwicklung und Kontrolle der notwendigen Sanierungsmaßnahmen sollen Angebote von Baumanagement-Büros eingeholt und an die Eigentümer gemeinsam mit einem Umlaufbeschluss übermittelt werden.

Das daraus resultierende Baumanagement-Büro soll im Anschluss ein Sanierungskonzept mit einer Prioritätenliste erstellen, nach dem die Arbeiten durchgeführt werden sollen. Die Sanierung soll so geplant werden, dass alle Arbeiten mit der vorhandenen Rücklage durchgeführt werden können.

3. Allfälliges

3.1 Exekutionsverfahren Singletop Consulting GmbH

Bei der Versammlung wurde die weitere Vorgehensweise bezüglich der Top 12 sowie der beiden Stellplätze besprochen. Der Vorschlag war, das Exekutionsverfahren zu starten und parallel dazu das Nutzwertgutachten richtig zu stellen.

In einer Rundmail von Herr Mag. Pieler vom 28.03.2024 schlägt er vor, falls es keine Einwände seitens der Eigentümer gibt, vorerst die beiden Stellplätze versteigern zu lassen, da es entgegen der Top 12 zu keinen Anteilsverschiebungen kommen wird und es somit im Versteigerungsverfahren zu keinen Verzögerungen kommt, womit das Vorzugspfandrecht hinsichtlich der beiden Objekte gesichert bleibt. Wie besprochen wird gleichzeitig durch die Hausverwaltung die Richtigstellung des Nutzwertgutachtens durchgeführt, um in weiterer Folge die Top 12 ebenfalls exekutieren zu können.

Alle anwesenden sind mit dieser Vorgangsweise einverstanden.

3.2 Müllraum

Seitens einiger Eigentümer gibt es Beschwerden über die mangelhafte Müll-Disziplin im Haus. Die Hausverwaltung wird dem Protokoll ein Flugblatt zur ordentlichen Mülltrennung beilegen, mit der Bitte um Übermittlung an sämtliche Mieter (durch die Wohnungseigentümer).

Weiters soll bei der Türe zum Müllraum ein ordentliches Schloss verbaut werden, damit die Türe von außen nur mit einem Schlüssel und von innen mit einem Drücker geöffnet werden kann. Derzeit gibt es einen extra Schlüssel für den Müllraum. Die Hausverwaltung wird die Schließanlage überprüfen lassen, ob sich ein Zylinder verbauen lässt, der in das vorhandene Schließsystem passt und man somit keinen extra Schlüssel mehr benötigt.

Die Hausverwaltung dankt für die Teilnahme an der Hausversammlung und beendet diese um 18:49 Uhr.

EINHEITSWERTBESCHIED (AUSZUGSWEISE)

Finanzamt Österreich
1000 Wien, Postfach 260

09. April 2024

Zurück an: 1000 Wien, Postfach 254 – 16

Einheitswertaktenzeichen

16 024-2-0056/6

Michael Andreas Huber und Miteigentümer
z.H. Dr. Böck Immobilien Treuhand GmbH
Kaiser Franz Joseph-Ring 16
2500 Baden

DR. BÖCK - Immobilien Treuhand GmbH		
SB	EDV	134
Freig-Datum	EINGANG AM	Zahl-Datum
	19. April 2024	
Unterschrift		Unterschrift
Buch-Datum	Buch-Nr.	Buch-Konto

Einheitswertbescheid zum 01.01.2018 Art- und Zurechnungsfortschreibung gemäß § 21 Abs. 1 Z 2 und Abs. 4 BewG 1955

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

Katastralgemeinde: 4017 Leesdorf

Lageadresse: Leesdorfer Hauptstraße 30, 2500 Baden

GB 04017 Leesdorf, EZ 56

KG	GSt-Nr	Fläche (m ²)
04017 Leesdorf	537/9	852

festgestellt:

- | | |
|---|---------------------------|
| 1) Art des Steuergegenstandes: | Mietwohngrundstück |
| 2) Einheitswert: | |
| Errechneter Einheitswert: 110.300 Euro | |
| gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhter Einheitswert | 148.900 Euro |

3) **Zurechnung des Einheitswertes:**

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

[...]

Begründung:**Berechnung des Einheitswertes****Bodenwert:**

Fläche (m ²)	Wert je m ² (€)	Gesamtwert (€)
852	29,0691	24.766,87
852		24.766,87

Gebäudewert:

Bauj.	Gt.	Beschreibung	Kub./Fläche	Baukl.	€/m ³ o.m ²	Zu/Ab. in %	AfA in %	Restw. in %	Gebäudewert in €
2017	EG	Sockelgeschoß	116,8	15.33	54,5046	5,0	1,3	100,0 =	6.684,43
2017	EG	EG Top 1-3	192,8	15.24	130,8111	5,0	1,3	100,0 =	26.481,39
2017	EG	RH Top 9-11	336,6	15.24	130,8111	5,0	1,3	100,0 =	46.232,56
2017	UE	Carports	57,1	14.22	14,5346	0,0	1,3	100,0 =	829,92
2017	UE	Carports	13,1	14.22	14,5346	0,0	1,3	100,0 =	190,40
2017	UE	Carports	279,8	14.22	14,5346	0,0	1,3	100,0 =	4.063,87
2017	UE	Carports	16,0	14.22	14,5346	0,0	1,3	100,0 =	232,55
2017	UE	Carports	32,3	14.22	14,5346	0,0	1,3	100,0 =	469,46
2017	UE	Carports	21,6	14.22	14,5346	0,0	1,3	100,0 =	313,94
2017	DG	DG Top 7-8	128,7	15.24	130,8111	5,0	1,3	100,0 =	17.677,14
2017	DG	1.OG Top 4-6	184,6	15.24	130,8111	5,0	1,3	100,0 =	25.355,10
Gebäudewert									128.530,76

Summe:

Bebaute Fläche:	453 m ²	
Gebäudewert		128.530,76
Bodenwert bis zum 10-fachen d. bebauten Fläche:		24.766,87
davon 25% Kürzung gemäß §53 Abs.2 BewG		- 6.191,72
Summe Gebäudewert und Bodenwert		147.105,91
davon 25% Kürzung gemäß §53 Abs. 7 lit. d BewG		- 36.776,48
		110.329,44
Einheitswert		110.300,00 5)
Erhöht um 35% gem AbgAG 1982		148.900,00 5)

5) Gemäß § 25 BewG sind errechnete Einheitswerte auf volle 100 € nach unten abzurunden.

Bei der Berechnung des nicht erhöhten Einheitswertes waren gemäß § 23 Bewertungsgesetz 1955 die Wertverhältnisse zum 1.1.1973 (Hauptfeststellungszeitpunkt des Grundvermögens) maßgeblich.

Die Erhöhung des Einheitswertes um 35% ist auf Grund des Artikels II des Abgabenänderungsgesetzes 1982 durchzuführen. **Der erhöhte Einheitswert ist die Basis für alle vom Einheitswert abgeleiteten Steuern und Abgaben (z.B. Grundsteuer).**

Die Fortschreibung war erforderlich, da ein Neubau einer Wohnhausanlage mit Reihenhäusern errichtet wurde und die Kaufverträge vom Jahre 2017 sowie der Wohnungseigentumsvertrag 11. 5. 2017 berücksichtigt wurden.

Rechtsmittelbelehrung:

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

In der Beschwerde sind der Bescheid zu bezeichnen (z.B. Einheitswertbescheid zum 01. Jänner 2018 vom 09. April 2024 zu EWAZ 16 024-2-0056/6) sowie die gewünschten Änderungen anzuführen und zu begründen.

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

Hinweis:

Unmittelbar auf Grund dieses Bescheides sind keine Zahlungen zu leisten, jedoch dient der Einheitswert als Grundlage für die Berechnung der davon abgeleiteten Steuern und Abgaben. Der Bescheid wirkt auch gegen den Rechtsnachfolger, auf den der Gegenstand der Feststellung nach dem Stichtag 01. Jänner 2018 übergegangen ist oder übergeht. Dies gilt auch bei Nachfolge im Besitz.

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

Der bewertungsrechtliche Begriff „Mietwohngrundstück“ umfasst Wohngebäude, die mehr als eine Wohnung enthalten, unabhängig davon, ob diese Wohnungen von den Eigentümern selbst genutzt werden oder vermietet sind. Beispiele: Zwei- und Mehrfamilienwohnhaus, Reihenhausanlage, Wohnhausanlage

Abkürzungen:

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

Berechnung:

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

MONATLICHE VORSCHREIBUNGEN

WEG Leesdorfer Hauptstraße 30

vertr. d. Dr. Böck Immobilien Treuhand GmbH

DR. BÖCK
IMMOBILIEN 

Dr. Böck Immobilien Treuhand GmbH

FN116387h | ATU37757502

Kaiser Franz Joseph-Ring 16

2500 Baden bei Wien

Tel: +43 2252 875 240

office@hausverwaltung-boeck.at

www.hausverwaltung-boeck.at

WEG Leesdorfer Hauptstraße 30
vertr. d. Dr. Böck Immobilien Treuhand GmbH, Kaiser Franz Joseph-Ring 16, 2500 Baden bei WienFirma
Singletop Consult GmbH
Ruster Straße 62/5
7000 EisenstadtObjekt: WEG Leesdorfer
Hauptstraße 30UID Leistungserbringer: ATU72152804
Belegnummer: VS2400009
Belegdatum: 01.08.2024
Bestandnehmer: 0134 / 0013
Währung: EUR

Top: CP 01

Monatliche Vorschreibung ab 01.08.2024*Gilt bis zur Ausstellung einer neuen Vorschreibung oder Ende des Vertragsverhältnisses als Dauerrechnung im Sinne des UStG.*

Pos	Bezeichnung	Nettobetrag	Steuersatz	Steuerbetrag	Bruttobetrag
1	BK/Aufwandskostenkonto	8,92	20,00 %	1,78	10,70
2	Reparaturrücklage	0,98	0,00 %	0,00	0,98
Gesamtsumme:		9,90		1,78	11,68

zahlbar bis zum 5. jedes Monats ohne Abzug 11,68

Bitte überweisen Sie den Betrag von EUR 11,68 jeweils bis zum 5. jedes Monats auf das Bankkonto der WEG Leesdorfer Hauptstraße 30 zu IBAN **AT02 3293 7103 0007 5580** unter Angabe der Zahlungsreferenz **400009200012** damit Ihre Zahlung richtig zugeordnet werden kann. Aufgrund automatisierter Verarbeitung können sonstige Zusätze nicht berücksichtigt werden.

Sollten Sie zukünftig einen automatisierten Einzug wünschen, können Sie jederzeit ein SEPA-Lastschriftmandat (Einzugsermächtigung) kostenfrei über unser Büro anfordern.

Mit freundlichen Grüßen
Dr. Böck Immobilien Treuhand GmbH

WEG Leesdorfer Hauptstraße 30

vertr. d. Dr. Böck Immobilien Treuhand GmbH

DR. BÖCK
IMMOBILIEN Dr. Böck Immobilien Treuhand GmbH
FN116387h | ATU37757502
Kaiser Franz Joseph-Ring 16
2500 Baden bei Wien
Tel: +43 2252 875 240
office@hausverwaltung-boeck.at
www.hausverwaltung-boeck.atWEG Leesdorfer Hauptstraße 30
vertr. d. Dr. Böck Immobilien Treuhand GmbH, Kaiser Franz Joseph-Ring 16, 2500 Baden bei WienFirma
Singletop Consult GmbH
Ruster Straße 62/5
7000 EisenstadtObjekt: WEG Leesdorfer
Hauptstraße 30UID Leistungserbringer: ATU72152804
Belegnummer: VS2400014
Belegdatum: 01.08.2024
Bestandnehmer: 0134 / 0022
Währung: EUR

Top: CP 10

Monatliche Vorschreibung ab 01.08.2024*Gilt bis zur Ausstellung einer neuen Vorschreibung oder Ende des Vertragsverhältnisses als Dauerrechnung im Sinne des UStG.*

Pos	Bezeichnung	Nettobetrag	Steuersatz	Steuerbetrag	Bruttobetrag
1	BK/Aufwandskostenkonto	9,47	20,00 %	1,89	11,36
2	Reparaturrücklage	1,04	0,00 %	0,00	1,04
Gesamtsumme:		10,51		1,89	12,40
zahlbar bis zum 5. jedes Monats ohne Abzug					12,40

Bitte überweisen Sie den Betrag von EUR 12,40 jeweils bis zum 5. jedes Monats auf das Bankkonto der WEG Leesdorfer Hauptstraße 30 zu IBAN **AT02 3293 7103 0007 5580** unter Angabe der Zahlungsreferenz **400014200012** damit Ihre Zahlung richtig zugeordnet werden kann. Aufgrund automatisierter Verarbeitung können sonstige Zusätze nicht berücksichtigt werden.

Sollten Sie zukünftig einen automatisierten Einzug wünschen, können Sie jederzeit ein SEPA-Lastschriftmandat (Einzugsermächtigung) kostenfrei über unser Büro anfordern.

Mit freundlichen Grüßen
Dr. Böck Immobilien Treuhand GmbH

BETRIEBSKOSTENABRECHNUNGEN FÜR CP 1 UND CP 2 FÜR 2023


WEG Leesdorfer Hauptstraße 30
vertr. d. Dr. Böck Immobilien Treuhand GmbH

Kaiser Franz Joseph-Ring 16
 2500 Baden bei Wien
 Tel: +43 2252 875 240
 Fax: +43 2252 8752490
 E-Mail: office@hausverwaltung-boeck.at

WEG Leesdorfer Hauptstraße 30 vertr. d. Dr. Böck Immobilien Treuhand GmbH, Kaiser Franz Joseph-Ring
 16, 2500 Baden bei Wien

Firma
 Singletop Consult GmbH
 Ruster Straße 62/5
 7000 Eisenstadt

Bestandnehmer: 0134 / 0013
 Top: CP 01
 Objekt: WEG Leesdorfer
 Hauptstraße 30
 Abrechnung:
 Fälligkeitsdatum: 2301 vom 11.04.2024
 01.06.2024
 Unsere UID: ATU72152804

BESTANDNEHMERABRECHNUNG

Abrechnungszeitraum: 01.01.2023 - 31.12.2023 (365 Tage)
 Bezugsdatum: 01.01.2012
 Abrechnungsart: Zum Fälligkeitsdatum

Die Bestandnehmerabrechnung ergibt eine Nachforderung in Höhe von brutto 12,28 EUR.

1. Betriebskosten

Pos.	Bezeichnung	Aufteilungsschlüssel		Basis	Ihr Anteil
1.1	Wasser	Nutzwert (A) 0,47358 %		1 917,40	9,08
	Belegdatum	Belegnummer	Fremdbelegnummer	Text	Nettobetrag
	20.01.2023	ER2300007	06522159	Wasserendabrechnung 01.01.2022-31.12.2022	24,00
	24.01.2023	ER2300008	06532179	Wasserbezugs- u. Bereitstell.Geb. 1. Qu. 2023	473,35
	25.04.2023	ER2300014	06602195	Wasserbezugs- u. Bereitstell.Geb. 2. Qu. 2023	473,35
	24.07.2023	ER2300035	0 667 2179	Wasserbezugs- u. Bereitstell.Geb. 3. Qu. 2023	473,35
	23.10.2023	ER2300047	000673002181	Wasserbezugs- u. Bereitstell.Geb. 4. Qu. 2023	473,35
	5 Buchungen				1 917,40
1.2	Kanal	Nutzwert (A) 0,47358 %		2 800,52	13,26
	Belegdatum	Belegnummer	Fremdbelegnummer	Text	Nettobetrag
	24.01.2023	ER2300008	06532179	Kanalben. Geb. 1. Qu. 2023	700,13
	25.04.2023	ER2300014	06602195	Kanalben. Geb. 2. Qu. 2023	700,13
	24.07.2023	ER2300035	0 667 2179	Kanalben. Geb. 3. Qu. 2023	700,13
	23.10.2023	ER2300047	000673002181	Kanalben. Geb. 4. Qu. 2023	700,13
	4 Buchungen				2 800,52
1.3	Seuchenvorsorgeabgabe	Nutzwert (A) 0,47358 %		142,60	0,68
	Belegdatum	Belegnummer	Fremdbelegnummer	Text	Nettobetrag
	30.01.2023	ER2300003	0612111981	Seuchenvorsorgeabgabe 1. HB 2023	71,30
	01.08.2023	ER2300039	0 6313 12026	Seuchenvorsorgeabgabe 2. HB 2023	71,30
	2 Buchungen				142,60
1.4	Müllabfuhr	Nutzwert (A) 0,47358 %		2 250,18	10,66
	Belegdatum	Belegnummer	Fremdbelegnummer	Text	Nettobetrag
	30.01.2023	ER2300003	0612111981	Abfallwirtschaftsgebühr u. Abg. 1 HB 2023	1 125,09
	01.08.2023	ER2300039	0 6313 12026	Abfallwirtschaftsgebühr u. Abg. 2 HB 2023	1 125,09
	2 Buchungen				2 250,18
1.5	Müll 20%	Nutzwert (A) 0,47358 %		199,34	0,94
	Belegdatum	Belegnummer	Fremdbelegnummer	Text	Nettobetrag
	31.01.2023	ER2300002	2023/0001192	Reinigung Biotonne 01/2023	4,33
	30.03.2023	ER2300012	2023/0003628	Reinigung Biotonne 03/2023	8,67
	29.04.2023	ER2300016	2023/0006849	Reinigung Biotonne 04/2023	8,67
	31.05.2023	ER2300021	2023/0008834	Reinigung Biotonne 05/2023	13,00
	30.06.2023	ER2300031	2023/0012101	Reinigung Biotonne 06/2023	8,67
	31.07.2023	ER2300038	2023/0015237	Reinigung Mülltonnen 07/2023	117,00
	31.08.2023	ER2300042	2023/0017094	Reinigung Biotonne 08/2023	8,67
	30.09.2023	ER2300044	2023/0019373	Reinigung Biotonne 09/2023	8,67
	31.10.2023	ER2300051	2023/0022785	Reinigung Biotonne 10/2023	13,00
	30.11.2023	ER2300055	2023/0024136	Reinigung Biotonne 11/2023	4,33
	27.12.2023	ER2300058	2023/0026456	Reinigung Biotonne 12/2023	4,33
	11 Buchungen				199,34

Bestandnehmer: 0134 / 0013
Objekt - Top: 0134 - CP 01BESTANDNEHMERABRECHNUNG WEG Leesdorfer Hauptstraße 30 vertr. d. Dr. Böck Immobilien Treuhand GmbH
01.01.2023 - 31.12.2023 Kaiser Franz Joseph-Ring 16, 3500 Baden bei Wien

1.6	Brandschutz	Nutzwert (A) 0,47358 %	61,60	0,29	
	Belegdatum	Belegnummer	Fremdbelegnummer	Text	Nettobetrag
	14.06.2023	ER2300023	0901799	Konrad / Überprüfung Feuerlöcher	61,60
	1 Buchung				61,60
1.7	Hausbetreuung	Nutzwert (A) 0,47358 %	4 022,04	19,05	
	Belegdatum	Belegnummer	Fremdbelegnummer	Text	Nettobetrag
	01.02.2023	ER2300004	2032889	Velt KG / Reinigung 01/2023	335,17
	01.03.2023	ER2300009	2033092	Velt KG / Reinigung 02/2023	335,17
	01.04.2023	ER2300011	2033273	Velt KG / Reinigung 03/2023	335,17
	02.05.2023	ER2300018	2033508	Velt KG / Reinigung 04/2023	335,17
	01.06.2023	ER2300020	2033679	Velt KG / Reinigung 05/2023	335,17
	01.07.2023	ER2300030	2033874	Velt KG / Reinigung 06/2023	335,17
	01.08.2023	ER2300037	2034105	Velt KG / Reinigung 07/2023	335,17
	01.09.2023	ER2300041	2034283	Velt KG / Reinigung 08/2023	335,17
	02.10.2023	ER2300045	2034657	Velt KG / Reinigung 09/2023	335,17
	01.11.2023	ER2300050	2034902	Velt KG / Reinigung 10/2023	335,17
	01.12.2023	ER2300054	2035073	Velt KG / Reinigung 11/2023	335,17
	02.12.2023	ER2300056	2035192	Velt KG / Reinigung 12/2023	335,17
	12 Buchungen				4 022,04
1.8	Lift	Nutzwert (A) 0,47358 %	2 257,74	10,69	
	Belegdatum	Belegnummer	Fremdbelegnummer	Text	Nettobetrag
	27.01.2023	ER2300010	364606865	Schindler / Wartung 01.01.23-31.03.2023	591,06
	06.04.2023	ER2300015	364617657	Schindler / Wartung 01.04.23-30.06.2023	555,56
	10.07.2023	ER2300036	364628786	Schindler / Wartung 01.07.23-30.09.2023	555,56
	10.11.2023	BA2300352	202300081	Schindler / Wartung 01.10.23-31.12.2023	555,56
	4 Buchungen				2 257,74
1.9	Lift TÜV	Nutzwert (A) 0,47358 %	349,50	1,66	
	Belegdatum	Belegnummer	Fremdbelegnummer	Text	Nettobetrag
	14.08.2023	ER2300040	031341999	TÜV / gesetzl.vorgeschr. regelm.Prüfung, Personenaufzug	349,50
	1 Buchung				349,50
1.10	Außenanlagen	Nutzwert (A) 0,47358 %	4 093,66	19,39	
	Belegdatum	Belegnummer	Fremdbelegnummer	Text	Nettobetrag
	10.02.2023	ER2300005	2033000	Velt KG /Servicearbeiten, Laubentfernung	337,36
	06.04.2023	ER2300013	2033412	Velt KG / Gänge, Rigole reinigen u. Christbäume entsorgen	332,26
	19.07.2023	ER2300033	2034010	Velt KG / Mähen, senseln, reinigen u. entsorgen	454,20
	19.07.2023	ER2300033	2034010	Velt KG / Bewässerung	794,16
	19.07.2023	ER2300033	2034010	Velt KG / Wiese düngen inkl. 15 kg Dünger	89,12
	20.10.2023	ER2300046	2034802	Velt KG/Bewässerung / Servicearbeiten /07,08,09/2023	2 086,56
	6 Buchungen				4 093,66
1.11	Sonstige	Nutzwert (A) 0,47358 %	432,40	2,05	
	Belegdatum	Belegnummer	Fremdbelegnummer	Text	Nettobetrag
	30.10.2023	ER2300049	20230436	Degeologie / Gesamte Dachrinnen u. Ablaufrohre gereinigt	407,40
	06.11.2023	ER2300052	20234996	Velt KG / Neue Fußmatte Eingangsbereich	25,00
	2 Buchungen				432,40
1.12	Schneeräumung	Nutzwert (A) 0,47358 %	602,39	2,85	
	Belegdatum	Belegnummer	Fremdbelegnummer	Text	Nettobetrag
	26.09.2023	ER2300043	2034438	Winterdienst 2023/2024	602,39
	1 Buchung				602,39
1.13	Grundsteuer	Nutzwert (A) 0,47358 %	201,60	0,95	
	Belegdatum	Belegnummer	Fremdbelegnummer	Text	Nettobetrag
	24.01.2023	ER2300008	06532179	Grundsteuer 1. Qu. 2023	50,40
	25.04.2023	ER2300014	06602195	Grundsteuer 2. Qu. 2023	50,40
	24.07.2023	ER2300035	0 667 2179	Grundsteuer 3. Qu. 2023	50,40
	23.10.2023	ER2300047	000673002181	Grundsteuer 4. Qu. 2023	50,40
	4 Buchungen				201,60
1.14	Versicherungsaufwand	Nutzwert (A) 0,47358 %	2 247,72	10,64	
	Belegdatum	Belegnummer	Fremdbelegnummer	Text	Nettobetrag
	02.01.2023	BA2300002	202300001	2500 Baden Leesdorfer Hauptstraße 30 Immobilie 010123-010423601358000011	689,77
	03.04.2023	BA2300082	202300023	2500 Baden Leesdorfer Hauptstraße 30 Immobilie 010423-010723601358000011	689,77
	03.07.2023	BA2300188	202300049	2500 Baden Leesdorfer Hauptstraße 30 Immobilie 010723-011023601358000011	689,77
	02.10.2023	BA2300314	202300069	2500 Baden Leesdorfer Hauptstraße 30 Immobilie 011023-011024601358000011	178,41
	4 Buchungen				2 247,72
1.15	Verwaltungskosten für Eigentum	Nutzwert (A) 0,47358 %	4 034,22	19,11	
	Belegdatum	Belegnummer	Fremdbelegnummer	Text	Nettobetrag
	02.01.2023	BA2300003	202300001	Verwaltungshonorar 01/2023	326,91
	01.02.2023	BA2300044	202300007	Verwaltungshonorar 02/2023	326,91
	01.03.2023	BA2300052	202300015	Verwaltungshonorar 03/2023	326,91
	03.04.2023	BA2300083	202300023	Verwaltungshonorar 04/2023	326,91
	02.05.2023	BA2300133	202300031	Verwaltungshonorar 05/2023	326,91
	01.06.2023	BA2300162	202300039	Verwaltungshonorar 06/2023	326,91

Erstellt mit HAUS-MANAGER

Seite 2 von 3

Bestandnehmer: 0134 / 0013
Objekt - Top: 0134 - CP 01BESTANDNEHMERABRECHNUNG WEG Leesdorfer Hauptstraße 30 vertr. d. Dr. Böck Immobilien Treuhand GmbH
01.01.2023 - 31.12.2023 Kaiser Franz Joseph-Ring 16, 2500 Baden bei Wien

03.07.2023	BA2300189	202300049	Verwaltungshonorar 07/2023	326,91	
01.08.2023	BA2300234	202300054	Verwaltungshonorar 08/2023	326,91	
01.09.2023	BA2300279	202300063	Verwaltungshonorar 09/2023	326,91	
02.10.2023	BA2300315	202300069	Verwaltungshonorar 10/2023	326,91	
02.11.2023	BA2300329	202300077	Verwaltungshonorar 11/2023	326,91	
01.12.2023	BA2300365	202300089	Verwaltungshonorar 12/2023	326,91	
27.12.2023	ER2300057	V20231207	Verwaltungshonorar Nachverm. 07-12/2023	111,30	
13 Buchungen				4 034,22	
1.16	Beleuchtung	Nutzwert (A) 0,47358 %		193,44	0,92
	Belegdatum	Belegnummer	Fremdbelegnummer	Text	Nettobetrag
	10.02.2023	ER2300005	20230000	Veit KG / Lampen, Neonröhren u. Starter tauschen	193,44
	1 Buchung				193,44
1.17	Spesen des Geldverkehrs	Nutzwert (A) 0,47358 %		225,18	1,07
	Belegdatum	Belegnummer	Fremdbelegnummer	Text	Nettobetrag
	01.01.2023	BA2300111		Cent Diff. 2022	0,12
	29.12.2023	BA2300396	202300096	Kontoführung 2023	214,78
	29.12.2023	BA2300397	202300096	Spesen 2023	5,28
	29.12.2023	BA2300400	202300096	Zinsen 2023	4,78
	29.12.2023	BA2300402	202300096	KEST 2023	0,22
	5 Buchungen				225,18
Summe Betriebskosten				26 031,53	123,29

2. Rücklagen

Pos.	Bezeichnung	Aufteilungsschlüssel		Basis	Ihr Anteil
2.1	Allgemeine Rücklage			29,77	1,20
	Belegdatum	Belegnummer	Fremdbelegnummer	Text	Nettobetrag
	31.12.2023	RL-Abr.		Umsatzsteuer, welche nicht der Rücklage entnommen werden konnte. Berechnungsbasis für Ausgaben: 2 536,73	1,20
Summe Rücklagen				29,77	1,20

Zusammenfassung

Betriebskosten (20,000 % USt)	Abrechnungsbetrag	Steuerbetrag	Gesamtbetrag
Ausgaben	123,29		
Vorschreibungen	114,06		
Abrechnung (Nachforderung)	9,23	1,85	11,08
Rücklagen (0,000 % USt)	Abrechnungsbetrag	Steuerbetrag	Gesamtbetrag
Ausgaben	1,20		
Vorschreibungen	0,00		
Abrechnung (Nachforderung)	1,20	0,00	1,20

Zusammenfassung - Gesamt

	Abrechnungsbetrag	Steuerbetrag	Gesamtbetrag
Ausgaben	124,49		
Vorschreibungen	114,06		
Abrechnung (Nachforderung)	10,43	1,85	12,28

Abrechnung (Nachforderung) 12,28 EUR

Aufteilungsschlüssel

Nutzwert (zum Abrechnungsende)			
31.12.2023	490,000 von 103 467,000 EH		0,47358 %
0,47358 %		Nutzwert (C)	0,47358 %
Nutzwert (zum Fälligkeitsdatum)			
01.01.2023 - 31.12.2023 (365 Tage)	490,000 von 103 467,000 EH		0,47358 %
0,47358 %		Nutzwert (A)	0,47358 %

WEG Leesdorfer Hauptstraße 30 vertr. d. Dr. Böck Immobilien Treuhand GmbH, Kaiser Franz Joseph-Ring 16, 2500 Baden bei Wien

Firma
Singletop Consult GmbH
Ruster Straße 62/5
7000 Eisenstadt

Bestandnehmer: 0134 / 0022
Top: CP 10
Objekt: WEG Leesdorfer Hauptstraße 30
Abrechnung: 2301 vom 11.04.2024
Fälligkeitsdatum: 01.06.2024
Unsere UID: ATU72152804

BESTANDNEHMERABRECHNUNG

Abrechnungszeitraum: 01.01.2023 - 31.12.2023 (365 Tage)
Bezugsdatum: 01.01.2012
Abrechnungsart: Zum Fälligkeitsdatum

Die Bestandnehmerabrechnung ergibt eine Nachforderung in Höhe von brutto 13,05 EUR.

1. Betriebskosten

Pos.	Bezeichnung	Aufteilungsschlüssel		Basis	Ihr Anteil
1.1	Wasser	Nutzwert (A) 0,50258 %		1 917,40	9,84
	Belegdatum	Belegnummer	Fremdbelegnummer	Text	Nettobetrag
	20.01.2023	ER2300007	06522159	Wasserendabrechnung 01.01.2022-31.12.2022	24,00
	24.01.2023	ER2300008	06532179	Wasserbezugs- u. Bereitstell.Geb. 1. Qu. 2023	473,35
	25.04.2023	ER2300014	06602195	Wasserbezugs- u. Bereitstell.Geb. 2. Qu. 2023	473,35
	24.07.2023	ER2300035	0 667 2179	Wasserbezugs- u. Bereitstell.Geb. 3. Qu. 2023	473,35
	23.10.2023	ER2300047	000673002181	Wasserbezugs- u. Bereitstell.Geb. 4. Qu. 2023	473,35
	5 Buchungen				1 917,40
1.2	Kanal	Nutzwert (A) 0,50258 %		2 800,52	14,07
	Belegdatum	Belegnummer	Fremdbelegnummer	Text	Nettobetrag
	24.01.2023	ER2300008	06532179	Kanalben. Geb. 1. Qu. 2023	700,13
	25.04.2023	ER2300014	06602195	Kanalben. Geb. 2. Qu. 2023	700,13
	24.07.2023	ER2300035	0 667 2179	Kanalben. Geb. 3. Qu. 2023	700,13
	23.10.2023	ER2300047	000673002181	Kanalben. Geb. 4. Qu. 2023	700,13
	4 Buchungen				2 800,52
1.3	Seuchenvorsorgeabgabe	Nutzwert (A) 0,50258 %		142,60	0,72
	Belegdatum	Belegnummer	Fremdbelegnummer	Text	Nettobetrag
	30.01.2023	ER2300003	0612111981	Seuchenvorsorgeabgabe 1. HB 2023	71,30
	01.08.2023	ER2300039	0 6313 12026	Seuchenvorsorgeabgabe 2. HB 2023	71,30
	2 Buchungen				142,60
1.4	Müllabfuhr	Nutzwert (A) 0,50258 %		2 250,18	11,31
	Belegdatum	Belegnummer	Fremdbelegnummer	Text	Nettobetrag
	30.01.2023	ER2300003	0612111981	Abfallwirtschaftsgebühr u. Abg. 1 HB 2023	1 125,09
	01.08.2023	ER2300039	0 6313 12026	Abfallwirtschaftsgebühr u. Abg. 2 HB 2023	1 125,09
	2 Buchungen				2 250,18
1.5	Müll 20%	Nutzwert (A) 0,50258 %		199,34	1,00
	Belegdatum	Belegnummer	Fremdbelegnummer	Text	Nettobetrag
	31.01.2023	ER2300002	2023/0001192	Reinigung Biotonne 01/2023	4,33
	30.03.2023	ER2300012	2023/0003628	Reinigung Biotonne 03/2023	8,67
	29.04.2023	ER2300016	2023/0006849	Reinigung Biotonne 04/2023	8,67
	31.05.2023	ER2300021	2023/0008834	Reinigung Biotonne 05/2023	13,00
	30.06.2023	ER2300031	2023/0012101	Reinigung Biotonne 06/2023	8,67
	31.07.2023	ER2300038	2023/0015237	Reinigung Mülltonnen 07/2023	117,00
	31.08.2023	ER2300042	2023/0017094	Reinigung Biotonne 08/2023	8,67
	30.09.2023	ER2300044	2023/0019373	Reinigung Biotonne 09/2023	8,67
	31.10.2023	ER2300051	2023/0022785	Reinigung Biotonne 10/2023	13,00
	30.11.2023	ER2300055	2023/0024136	Reinigung Biotonne 11/2023	4,33
	27.12.2023	ER2300058	2023/0026456	Reinigung Biotonne 12/2023	4,33
	11 Buchungen				199,34

Bestandnehmer: 0134 / 0022
Objekt - Top: 0134 - CP 10BESTANDNEHMERABRECHNUNG WEG Leesdorfer Hauptstraße 30 vertr. d. Dr. Böck Immobilien Treuhand GmbH
01.01.2023 - 31.12.2023
Kaiser Franz Joseph-Ring 15, 2500 Baden bei Wien

1.6	Brandschutz	Nutzwert (A) 0,50258 %	61,60	0,31
Belegdatum	Belegnummer	Fremdbelegnummer	Text	Nettobetrag
14.06.2023	ER2300023	0901799	Konrad / Überprüfung Feuerlöscher	61,60
1 Buchung				61,60
1.7	Hausbetreuung	Nutzwert (A) 0,50258 %	4 022,04	20,21
Belegdatum	Belegnummer	Fremdbelegnummer	Text	Nettobetrag
01.02.2023	ER2300004	2032889	Velt KG / Reinigung 01/2023	335,17
01.03.2023	ER2300009	2033092	Velt KG / Reinigung 02/2023	335,17
01.04.2023	ER2300011	2033273	Velt KG / Reinigung 03/2023	335,17
02.05.2023	ER2300018	2033808	Velt KG / Reinigung 04/2023	335,17
01.06.2023	ER2300020	2033679	Velt KG / Reinigung 05/2023	335,17
01.07.2023	ER2300030	2033874	Velt KG / Reinigung 06/2023	335,17
01.08.2023	ER2300037	2034106	Velt KG / Reinigung 07/2023	335,17
01.09.2023	ER2300041	2034283	Velt KG / Reinigung 08/2023	335,17
02.10.2023	ER2300045	2034657	Velt KG / Reinigung 09/2023	335,17
01.11.2023	ER2300050	2034902	Velt KG / Reinigung 10/2023	335,17
01.12.2023	ER2300054	2035073	Velt KG / Reinigung 11/2023	335,17
02.12.2023	ER2300056	2035192	Velt KG / Reinigung 12/2023	335,17
12 Buchungen				4 022,04
1.8	Lift	Nutzwert (A) 0,50258 %	2 257,74	11,35
Belegdatum	Belegnummer	Fremdbelegnummer	Text	Nettobetrag
27.01.2023	ER2300010	364606865	Schindler / Wartung 01.01.23-31.03.2023	591,06
06.04.2023	ER2300015	364617657	Schindler / Wartung 01.04.23-30.06.2023	555,56
10.07.2023	ER2300036	364628786	Schindler / Wartung 01.07.23-30.09.2023	555,56
10.11.2023	BA2300352	202300081	Schindler / Wartung 01.10.23-31.12.2023	555,56
4 Buchungen				2 257,74
1.9	Lift TÜV	Nutzwert (A) 0,50258 %	349,50	1,76
Belegdatum	Belegnummer	Fremdbelegnummer	Text	Nettobetrag
14.08.2023	ER2300040	031341999	TÜV / gesetzl.vorgeschr. regelm.Prüfung, Personenaufzug	349,50
1 Buchung				349,50
1.10	Außenanlagen	Nutzwert (A) 0,50258 %	4 093,66	20,57
Belegdatum	Belegnummer	Fremdbelegnummer	Text	Nettobetrag
10.02.2023	ER2300005	2033000	Velt KG /Servicearbeiten, Laubentfernung	337,36
06.04.2023	ER2300013	2033412	Velt KG / Garge, Rigole reinigen u. Christbäume entsorgen	332,26
19.07.2023	ER2300033	2034010	Velt KG / Mähen, senzen, reinigen u. entsorgen	454,20
19.07.2023	ER2300033	2034010	Velt KG / Bewässerung	794,16
19.07.2023	ER2300033	2034010	Velt KG / Wiese düngen inkl. 15 kg Dünger	89,12
20.10.2023	ER2300046	2034802	Velt KG/Bewässerung / Servicearbeiten /07.08.09/2023	2 086,56
6 Buchungen				4 093,66
1.11	Sonstige	Nutzwert (A) 0,50258 %	432,40	2,17
Belegdatum	Belegnummer	Fremdbelegnummer	Text	Nettobetrag
30.10.2023	ER2300049	20230436	Degeogle / Gesamte Dachrinnen u. Ablaufrohre gereinigt	407,40
06.11.2023	ER2300052	20234996	Velt KG / Neue Fußmatte Eingangsbereich	25,00
2 Buchungen				432,40
1.12	Schneeräumung	Nutzwert (A) 0,50258 %	602,39	3,03
Belegdatum	Belegnummer	Fremdbelegnummer	Text	Nettobetrag
26.09.2023	ER2300043	2034438	Winterdienst 2023/2024	602,39
1 Buchung				602,39
1.13	Grundsteuer	Nutzwert (A) 0,50258 %	201,60	1,01
Belegdatum	Belegnummer	Fremdbelegnummer	Text	Nettobetrag
24.01.2023	ER2300008	06532179	Grundsteuer 1. Qu. 2023	50,40
25.04.2023	ER2300014	06602195	Grundsteuer 2. Qu. 2023	50,40
24.07.2023	ER2300035	0 667 2179	Grundsteuer 3. Qu. 2023	50,40
23.10.2023	ER2300047	000673002181	Grundsteuer 4. Qu. 2023	50,40
4 Buchungen				201,60
1.14	Versicherungsaufwand	Nutzwert (A) 0,50258 %	2 247,72	11,30
Belegdatum	Belegnummer	Fremdbelegnummer	Text	Nettobetrag
02.01.2023	BA2300002	202300001	2500 Baden Leesdorfer Hauptstraße 30 Immobilie 010123-010423601358000011	689,77
03.04.2023	BA2300082	202300023	2500 Baden Leesdorfer Hauptstraße 30 Immobilie 010423-010723601358000011	689,77
03.07.2023	BA2300188	202300049	2500 Baden Leesdorfer Hauptstraße 30 Immobilie 010723-011023601358000011	689,77
02.10.2023	BA2300314	202300069	2500 Baden Leesdorfer Hauptstraße 30 Immobilie 011023-010124601358000011	178,41
4 Buchungen				2 247,72
1.15	Verwaltungskosten für Eigentum	Nutzwert (A) 0,50258 %	4 034,22	20,28
Belegdatum	Belegnummer	Fremdbelegnummer	Text	Nettobetrag
02.01.2023	BA2300003	202300001	Verwaltungshonorar 01/2023	326,91
01.02.2023	BA2300044	202300007	Verwaltungshonorar 02/2023	326,91
01.03.2023	BA2300052	202300015	Verwaltungshonorar 03/2023	326,91
03.04.2023	BA2300083	202300023	Verwaltungshonorar 04/2023	326,91
02.05.2023	BA2300133	202300031	Verwaltungshonorar 05/2023	326,91
01.06.2023	BA2300162	202300039	Verwaltungshonorar 06/2023	326,91

Bestandnehmer: 0134 / 0022
Objekt - Topf: 0134 - CP 10BESTANDNEHMERABRECHNUNG WEG Leesdorfer Hauptstraße 30 vertr. d. Dr. Böck Immobilien Treuhänder GmbH
01.01.2023 - 31.12.2023 Kaiser Franz Joseph-Ring 15, 2500 Baden bei Wien

03.07.2023	BA2300189	202300049	Verwaltungshonorar 07/2023	326,91	
01.08.2023	BA2300234	202300054	Verwaltungshonorar 08/2023	326,91	
01.09.2023	BA2300279	202300063	Verwaltungshonorar 09/2023	326,91	
02.10.2023	BA2300315	202300069	Verwaltungshonorar 10/2023	326,91	
02.11.2023	BA2300329	202300077	Verwaltungshonorar 11/2023	326,91	
01.12.2023	BA2300365	202300089	Verwaltungshonorar 12/2023	326,91	
27.12.2023	ER2300057	V20231207	Verwaltungshonorar Nachverr. 07-12/2023	111,30	
13 Buchungen				4 034,22	
1.16	Beleuchtung	Nutzwert (A) 0,50258 %		193,44	0,97
	Belegdatum	Belegnummer	Fremdbelegnummer	Text	Nettobetrag
	10.02.2023	ER2300005	20230000	Vent KG / Lampen, Neonröhren u. Starter tauschen	193,44
	1 Buchung				193,44
1.17	Spesen des Geldverkehrs	Nutzwert (A) 0,50258 %		225,18	1,13
	Belegdatum	Belegnummer	Fremdbelegnummer	Text	Nettobetrag
	01.01.2023	BA2300111		Cent Diff. 2022	0,12
	29.12.2023	BA2300396	202300096	Kontoführung 2023	214,78
	29.12.2023	BA2300397	202300096	Spesen 2023	5,28
	29.12.2023	BA2300400	202300096	Zinsen 2023	4,78
	29.12.2023	BA2300402	202300096	KEST 2023	0,22
	5 Buchungen				225,18
Summe Betriebskosten				26 031,53	130,83

2. Rücklagen

Pos.	Bezeichnung	Aufteilungsschlüssel		Basis	Ihr Anteil
2.1	Allgemeine Rücklage			29,77	1,28
	Belegdatum	Belegnummer	Fremdbelegnummer	Text	Nettobetrag
	31.12.2023	RL-Abz.		Umsatzsteuer, welche nicht der Rücklage entnommen werden konnte. Berechnungsbasis für 'Ausgaben': 2 536,73	1,28
Summe Rücklagen				29,77	1,28

Zusammenfassung

Betriebskosten (20,000 % USt)	Abrechnungsbetrag	Steuerbetrag	Gesamtbetrag
Ausgaben	130,83		
Vorschreibungen	121,02		
Abrechnung (Nachforderung)	9,81	1,96	11,77
Rücklagen (0,000 % USt)	Abrechnungsbetrag	Steuerbetrag	Gesamtbetrag
Ausgaben	1,28		
Vorschreibungen	0,00		
Abrechnung (Nachforderung)	1,28	0,00	1,28

Zusammenfassung - Gesamt

	Abrechnungsbetrag	Steuerbetrag	Gesamtbetrag
Ausgaben	132,11		
Vorschreibungen	121,02		
Abrechnung (Nachforderung)	11,09	1,96	13,05

Abrechnung (Nachforderung) 13,05 EUR

Aufteilungsschlüssel

Nutzwert (zum Abrechnungsende)			
31.12.2023	520,000 von 103 467,000 EH		0,50258 %
0,50258 %		Nutzwert (C)	0,50258 %
Nutzwert (zum Fälligkeitsdatum)			
01.01.2023 - 31.12.2023 (365 Tage)	520,000 von 103 467,000 EH		0,50258 %
0,50258 %		Nutzwert (A)	0,50258 %

GRUNDBUCHSURKUNDEN

NUTZWERTGUTACHTEN²

DI Gerald Simon
Ziviltechniker für Hochbau
2700 Wiener Neustadt
Prof. Dr. Stephan Korenstraße 10

Firma
Dr. Barilits Realitäten und
Beteiligungs GmbH
Marienplatz 13, A-7021 Draßburg

Wr. Neustadt, am 20.02.2017

Betrifft: Grundbuch 04017 Leesdorf, Grundstück Nr. 537/9
Leesdorfer Hauptstraße 30, 2500 Baden bei Wien

Gutachten über die
Nutzwertfestsetzung
der EZ 56

Auftraggeber: Firma
 Dr. Barilits Realitäten und
 Beteiligungs GmbH
 Marienplatz 13, A-7021 Draßburg

Zweck des Gutachtens: Nutzwertfestsetzung der EZ 56
 Grundstück Nr. 537/9
 Grundbuch 04017 Leesdorf
 Bezirksgericht Baden

Nutzwertgutachten 2500 Baden, Leesdorfer Hauptstraße 30

Seite 1 von 27

BG 040 TZ 7186/2017

² Laut Hausverwaltungsangaben ist das im Grundbuch eingetragene Nutzwertgutachten fehlerhaft und ist die Erstellung eines neuen Nutzwertgutachtens in Ausarbeitung

1. AUFTRAG

Die Firma Dr. Barilits Realitäten und Beteiligungs GmbH. aus 7021 Draßburg, Marienplatz 13, hat auf der vor angeführten Liegenschaft eine Wohnhausanlage mit 8 Wohneinheiten und 3 Reihenhäusern errichtet.

Dabei wurde das gesamte Grundstück von der nördlichen Leedorfer Hauptstraße bis zum südseitigen Grundstück Nr. 537/24 und bis an die ost- und westseitige Grundstücksgrenze bebaut.

Das Mehrfamilienwohnhaus, bestehend aus Sockelgeschoß, Erdgeschoß, 1.Obergeschoß und Dachgeschoß, wurde an der Nordseite des Grundstückes errichtet.

Dabei wurde in Sockelgeschoßebene eine Einfahrt in das Sockelgeschoß hergestellt. Das südliche Sockelgeschoß beginnt unmittelbar nach dem Sockelgeschoß des Mehrfamilienwohnhauses und enthält 11 Carports und die Hauseingänge zu den Reihenhäusern. Das Wohnhaus ist im Einfahrtsbereich über das Hauptstiegenhaus zugänglich.

In Erdgeschoßebene befindet sich über der Tiefgarage (Carports) eine Grünfläche, die als Hof und Kinderspielplatz genutzt wird und 3 Reihenhäuser, bestehend aus Zugang mit Stiegenhaus in Sockelgeschoßebene sowie Erdgeschoß, 1.Obergeschoß und Dachgeschoß.

Der Neubau der Wohnhausanlage wurde mit Bescheid Zahl: BAU-7125-2012 vom 22.4.2013 der Stadtgemeinde Baden bei Wien baugenehmigt. Die Baubewilligung für die Top 12: Büro – Sockelgeschoß ist zur grundbücherlichen Einverleibung baubehördlich genehmigt.

Es wurde, im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 BGBl I-Nr. 70 Wohnungseigentum begründet und der Mindestanteile gemäß WEG 2002, § 2, Absatz 9, die Nutzwerte festgelegt.

2. GRUNDLAGEN der NUTZWERTFESTSETZUNG

- 2.1. Grundbuchsauszug vom 8.9.2016
- 2.2. Farbluftbildaufnahme M 1 : 1000 Auszug aus dem Niederösterreich Atlas Grundstücke vom 5.2.2017
- 2.3. der beiliegende Parifizierungsplan Nr. 5947/01 vom 13.2.2014 erstellt nach dem Einreichplan des Architekten Dipl. Ing. Alfred CHARAMZA, 2304 Mannsdorf a.d. Donau vom 21.8.2012: Plan Nr. 5947/01: Grundrisse, Lageplan

3. GRUNDSTÜCKS- und HAUSBEZEICHNUNG

EZ 56: Grundbuch 04017 Leesdorf, Grundstück Nr. 537/9 Grundstück mit einem Flächenausmaß von 852 m²

Adresse: Leesdorfer Hauptstraße 30, 2500 Baden bei Wien

4. WOHNUNGSEIGENTUMSTAUGLICHE OBJEKTE

- 11 abgeschlossene selbständige Wohneinheiten
(8 Wohnungen + 3 Reihenhäuser)
- 1 sonstige selbständige Räumlichkeit
- 11 überdachte KFZ-Abstellplätze im Sockelgeschoß (Carports)
Top CP 1 – Top CP 11

Insgesamt sind 23 wohnungseigentumstaugliche Objekte vorhanden. Auf den Allgemeinflächen sind zusätzlich keine KFZ-Abstellplätze vorhanden.

5. NUTZFLÄCHEN

Für die Nutzwertfestsetzung werden die Nutzflächen laut dem vor angeführten und beiliegenden Parifizierungsplan herangezogen.

MEHRFAMILIENWOHNHAUS:**Top 1 : Wohnung 1 – Erdgeschoß**

Vorraum	13,73 m ²
Zimmer 1	14,52 m ²
WC	1,67 m ²
Abstellraum	2,05 m ²
Zimmer 2	11,07 m ²
Zimmer 3	11,76 m ²
Bad	6,64 m ²
Wohnküche	29,26 m ²
überdachter Balkon	(6,28 m ²)
Balkon	(1,73 m ²)
<u>Wohnnutzfläche</u>	<u>90,70 m²</u>
Zubehör: Keller Top 1	3,52 m ²

Top 2 : Wohnung 2 – Erdgeschoß

Vorraum	4,13 m ²
Abstellraum	2,34 m ²
Bad / WC	5,13 m ²
Wohnküche	23,22 m ²
Überdachter Balkon	(5,50 m ²)
Balkon	(4,35 m ²)
<u>Wohnnutzfläche</u>	<u>34,82 m²</u>
Zubehör: Keller Top 2	3,70 m ²

Top 3: Wohnung 3 – Erdgeschoß

Vorraum	9,72 m ²
Zimmer 1	11,10 m ²
Zimmer 2	14,18 m ²
WC	1,97 m ²
Bad	4,70 m ²
Wohnküche	25,64 m ²
Balkon	(3,48 m ²)
<u>Wohnnutzfläche</u>	<u>67,31 m²</u>
Zubehör: Keller Top 3	3,71 m ²

Top 4: Wohnung 4 – 1.Obergeschoß

Vorraum	13,73 m ²
Zimmer 1	14,52 m ²
WC	1,67 m ²
Abstellraum	2,05 m ²
Zimmer 2	11,07 m ²
Zimmer 3	11,76 m ²
Bad	6,64 m ²
Wohnküche	29,16 m ²
Balkon	(6,59 m ²)
<u>Wohnnutzfläche</u>	<u>90,60 m²</u>
Zubehör: Keller Top 4	3,72 m ²

Top 5: Wohnung 5 – 1.Obergeschoß

Vorraum	4,02 m ²
Abstellraum	2,34 m ²
Bad / WC	5,13 m ²
Wohnküche	23,22 m ²
Balkon	(5,84 m ²)
<u>Wohnnutzfläche</u>	<u>34,71 m²</u>
Zubehör: Keller Top 5	3,73 m ²

Top 6: Wohnung 6 – 1.Obergeschoß

Vorraum	5,67 m ²
Zimmer 1	10,58 m ²
Zimmer 2	11,82 m ²
Bad	4,97 m ²
WC	1,97 m ²
Wohnküche	24,29 m ²
<u>Terrasse</u>	<u>(10,08 m²)</u>
<u>Wohnnutzfläche</u>	<u>59,30 m²</u>
Zubehör: Keller Top 6	3,72 m ²

Top 7: Wohnung 7 – Dachgeschoß

Vorraum	8,15 m ²
Zimmer 1	12,23 m ²
WC	1,61 m ²
Bad 1	5,83 m ²
Zimmer 2	14,59 m ²
Wohnküche	33,79 m ²
Zimmer 3	12,12 m ²
Bad 2	4,85 m ²
<u>Terrasse</u>	<u>(7,00 m²)</u>
<u>Wohnnutzfläche</u>	<u>93,17 m²</u>
Zubehör: Keller Top 7	3,33 m ²

Top 8: Wohnung 8 – Dachgeschoß

Vorraum	3,66 m ²
Bad / WC	5,62 m ²
Wohnküche	26,26 m ²
<u>Terrasse</u>	<u>(8,82 m²)</u>
<u>Wohnnutzfläche</u>	<u>35,54 m²</u>
Zubehör: Keller Top 8	4,31 m ²

REIHENHÄUSER:**Top 9: Wohnung 9 – Stock-, Erd-, 1.Ober- und Dachgeschoß****Sockelgeschoß**

Vorraum	6,71 m ²
Podest	2,10 m ²
Abstellraum	14,70 m ²
Wohnnutzfläche Sockelgeschoß	23,51 m²

Erdgeschoß

Wohnküche	35,05 m ²
Waschraum	1,38 m ²
WC	1,04 m ²
Abstellraum	3,14 m ²
Podest	2,10 m ²
überdachte Terrasse	(5,90 m ²)
Terrasse	(8,78 m ²)
Wohnnutzfläche Erdgeschoß	42,71 m²

1.Obergeschoß

Vorraum / Studio	10,60 m ²
Bad	7,90 m ²
Zimmer 1	11,30 m ²
Zimmer 2	11,03 m ²
Podest	2,10 m ²
Balkon	(2,77 m ²)
Wohnnutzfläche 1.Obergeschoß	42,93 m²

8

Dachgeschoß

Zimmer	25,37 m ²
Schrankraum / Abstellraum	2,27 m ²
<u>Terrasse</u>	<u>(6,22 m²)</u>
<u>Wohnnutzfläche Dachgeschoß</u>	<u>27,64 m²</u>

Reihenhaus Top 9: Wohnung 9

Gesamtsumme Wohnnutzfläche

<u>Sockel-, Erd-, 1.Ober- und Dachgeschoß</u>	<u>136,79 m²</u>
Zubehör: Garten	25,00 m ²

Top 10: Wohnung 10 – Stock-, Erd-, 1.Ober- und DachgeschoßSockelgeschoß

Vorraum	5,22 m ²
Podest	2,10 m ²
<u>Abstellraum</u>	<u>1,16 m²</u>
<u>Wohnnutzfläche Sockelgeschoß</u>	<u>8,48 m²</u>

Erdgeschoß

Wohnküche	35,04 m ²
Waschraum	1,38 m ²
WC	1,03 m ²
Abstellraum	3,14 m ²
Podest	2,10 m ²
überdachte Terrasse	(5,90 m ²)
<u>Terrasse</u>	<u>(8,65 m²)</u>
<u>Wohnnutzfläche Erdgeschoß</u>	<u>42,69 m²</u>

1.Obergeschoß

Vorraum / Studio	10,57 m ²
Bad	7,89 m ²
Zimmer 1	11,30 m ²
Zimmer 2	11,03 m ²
Podest	2,10 m ²
<u>Balkon</u>	<u>(2,77 m²)</u>
<u>Wohnnutzfläche 1.Obergeschoß</u>	<u>42,89 m²</u>

10

Dachgeschoß

Zimmer	25,33 m ²
Schrankraum / Abstellraum	2,25 m ²
<u>Terrasse</u>	<u>(6,22 m²)</u>
<u>Wohnnutzfläche Dachgeschoß</u>	<u>27,58 m²</u>

Reihenhaus Top 10: Wohnung 10

Gesamtsumme Wohnnutzfläche

<u>Sockel-, Erd-, 1.Ober- und Dachgeschoß</u>	<u>121,64 m²</u>
Zubehör: Garten	15,00 m ²

Top 11: Wohnung 11 – Stock-, Erd-, 1.Ober- und DachgeschoßSockelgeschoß

Vorraum	5,17 m ²
Podest	2,10 m ²
Abstellraum	1,17 m ²
<u>Wohnnutzfläche Sockelgeschoß</u>	<u>8,44 m²</u>

Erdgeschoß

Wohnküche	31,40 m ²
Waschraum	1,48 m ²
WC	1,04 m ²
Podest	2,10 m ²
überdachte Terrasse	(3,12 m ²)
Terrasse	(4,03 m ²)
<u>Wohnnutzfläche Erdgeschoß</u>	<u>36,02 m²</u>

1. Obergeschoß

Vorraum / Studio	3,92 m ²
Bad	10,57 m ²
Zimmer	17,15 m ²
Podest	2,10 m ²
Balkon	(2,76 m ²)
<u>Wohnnutzfläche 1. Obergeschoß</u>	<u>33,74 m²</u>

Dachgeschoß

Zimmer	18,82 m ²
Terrasse	(3,29 m ²)
<u>Wohnnutzfläche Dachgeschoß</u>	<u>18,82 m²</u>

Reihenhaus Top 11: Wohnung 11

Gesamtsumme Wohnnutzfläche

Sockel-, Erd-, 1.Ober- und Dachgeschoß 97,02 m²

Top 12: Büro im Mehrfamilienwohnhaus - Sockelgeschoß

Büro 1	31,96 m ²
Vorraum	4,60 m ²
Büro 2	29,24 m ²
Nutzfläche	65,80 m²

überdachte KFZ-Abstellplätze im Sockelgeschoß (Carports)

Top CP 1:	13,99 m ²
Top CP 2:	13,53 m ²
Top CP 3:	13,48 m ²
Top CP 4:	13,40 m ²
Top CP 5:	13,34 m ²
Top CP 6:	13,27 m ²
Top CP 7:	13,22 m ²
Top CP 8:	13,61 m ²
Top CP 9:	19,70 m ²
Top CP 10:	14,85 m ²
Top CP 11:	16,26 m ²

6. FESTSETZUNG der NUTZWERTE

Die in der Nutzwertberechnung angeführten Nutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und nach den Empfehlungen für die Ermittlung der Nutzwerte nach dem Wohnungseigentumsgesetz 2002 festgelegt.

Der Nutzwert einer selbständigen Einheit oder eines Zuordnungsteiles wird unter Vernachlässigung der Dezimalstellen in einer ganzen Zahl ausgedrückt (§ 8, Abs.1 – Abs.3, WEG 2002).

Nutzwerte deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins aufgerundet. Für die Verminderung der Rundungsdifferenzen wird der Regelnutzwert statt mit eins/m² mit hundert/m² festgelegt.

Demzufolge ist der Nutzwert von KFZ-Abstellplätzen durch 100 zu teilen, damit eine Übersteigerung des Nutzwertes zur Nutzfläche gemäß § 8, Abs.3 eingehalten werden kann. Ausgehend von diesem Regelnutzwert werden die anderen Nutzwerte durch Zu- und Abschläge, wie folgt, bewertet.

MEHRFAMILIENWOHNHAUS:

Wohnnutzflächen im Erdgeschoß (Regelnutzwert)	100/m ²
Wohnnutzflächen im 1.Obergeschoß 100/m ² ± 0% Zu-/Abschlag	100/m ²
Wohnnutzflächen im Dachgeschoß 100/m ² + 5% Zuschlag	105/m ²
Büro im Sockelgeschoß 100/m ² ± 0% Zu-/Abschlag	100/m ²

REIHENHÄUSER:

Wohnnutzflächen im Sockelgeschoß 100/m ² - 20% Abschlag	80/m ²
Wohnnutzflächen im Erdgeschoß 100/m ² + 5% Zuschlag	105/m ²
Wohnnutzflächen im 1.Obergeschoß 100/m ² + 5% Zuschlag	105/m ²
Wohnnutzflächen im Dachgeschoß 100/m ² + 2% Zuschlag	102/m ²
überdachter Balkon und überdachte Terrasse im Erdgeschoß 100/m ² - 70% Abschlag	30/m ²
Balkon im Erdgeschoß und 1.Obergeschoß 100/m ² - 75% Abschlag	25/m ²
Terrasse im Erdgeschoß, 1.Obergeschoß und Dachgeschoß 100/m ² - 75% Abschlag	25/m ²
Garten 100/m ² - 90% Abschlag	10/m ²
Kellerräume 100/m ² - 85% Abschlag	15/m ²
überdachte KFZ-Abstellplätze im Sockelgeschoß (Carports) 100/m ² - 65% Abschlag	35/m ²

Balkone, Loggien und Terrassen werden gemäß § 2, Absatz 3 und Absatz 7 durch entsprechende Zuschläge als Teil des Wohnungsnutzwertes berücksichtigt

6. FESTSETZUNG der NUTZWERTE der EZ 56,**Grundstück Nr. 537/9**

<u>Top/Wohnung/Geschoß</u>	<u>Nutz- fläche</u>	<u>Nutzwert einzel</u>	<u>Nutzwert gesamt</u>
----------------------------	-------------------------	----------------------------	----------------------------

MEHRFAMILIENWOHNHAUS:**TOP 1: Wohnung 1 – Erdgeschoß**

Wohnnutzfläche	90,70 m ²	x 100 =	9.070
überdachter Balkon	6,28 m ²	x 30 =	188
Balkon	1,73 m ²	x 25 =	43
			<u>9.301</u>

Zuschlagermittlung:

$$9.301 / 9.070 = 1,02547\% = 102,55 / \text{m}^2$$

Nutzwert:

Wohnnutzfläche	90,70 m ²	102,55 / m ²	9.301
Zubehör: Keller Top 1	3,52 m ²	15 / m ²	53
			<u>9.354</u>

TOP 2: Wohnung 2 – Erdgeschoß

Wohnnutzfläche	34,82 m ²	x 100 =	3.482
überdachter Balkon	5,50 m ²	x 30 =	165
Balkon	4,35 m ²	x 25 =	109
			<u>3.756</u>

Zuschlagermittlung:

$$3.756 / 3.482 = 1,07869\% = 107,87 / \text{m}^2$$

Nutzwert:

Wohnnutzfläche	34,82 m ²	107,87 / m ²	3.756
Zubehör: Keller Top 2	3,70 m ²	15 / m ²	56
			<u>3.812</u>

16

<u>Top/Wohnung/Geschoß</u>	<u>Nutz- fläche</u>	<u>Nutzwert einzel</u>	<u>Nutzwert gesamt</u>
----------------------------	-------------------------	----------------------------	----------------------------

TOP 3: Wohnung 3 – Erdgeschoß

Wohnnutzfläche	67,31 m ²	x 100 =	6.731
Balkon	3,48 m ²	x 25 =	87
			<u>6.818</u>

Zuschlagermittlung:

$$6.818 / 6.731 = 1,01293\% = 101,29 / \text{m}^2$$

Nutzwert:

Wohnnutzfläche	67,31 m ²	101,29 / m ²	6.818
Zubehör: Keller Top 3	3,71 m ²	15 / m ²	56
			<u>6.874</u>

TOP 4: Wohnung 4 – 1. Obergeschoß

Wohnnutzfläche	90,60 m ²	x 100 =	9.060
Balkon	6,59 m ²	x 25 =	165
			<u>9.225</u>

Zuschlagermittlung:

$$9.225 / 9.060 = 1,01821\% = 101,82 / \text{m}^2$$

Nutzwert:

Wohnnutzfläche	90,60 m ²	101,82 / m ²	9.225
Zubehör: Keller Top 4	3,72 m ²	15 / m ²	56
			<u>9.281</u>

17

<u>Top/Wohnung/Geschoß</u>	<u>Nutz- fläche</u>	<u>Nutzwert einzel</u>	<u>Nutzwert gesamt</u>
----------------------------	-------------------------	----------------------------	----------------------------

TOP 5: Wohnung 5 – 1.Obergeschoß

Wohnnutzfläche	34,71 m ²	x 100 =	3.471
Balkon	5,84 m ²	x 25 =	146
			<u>3.617</u>

Zuschlagermittlung:

$$3.617 / 3.471 = 1,04206\% = 104,21 / \text{m}^2$$

Nutzwert:

Wohnnutzfläche	34,71 m ²	104,21 / m ²	3.617
Zubehör: Keller Top 5	3,73 m ²	15 / m ²	56
			<u>3.673</u>

TOP 6: Wohnung 6 – 1.Obergeschoß

Wohnnutzfläche	59,30 m ²	x 100 =	5.930
Balkon	10,08 m ²	x 25 =	252
			<u>6.182</u>

Zuschlagermittlung:

$$6.182 / 5.930 = 1,04250\% = 104,25 / \text{m}^2$$

Nutzwert:

Wohnnutzfläche	59,30 m ²	104,25 / m ²	6.182
Zubehör: Keller Top 6	3,72 m ²	15 / m ²	56
			<u>6.238</u>

18

<u>Top/Wohnung/Geschoß</u>	<u>Nutz- fläche</u>	<u>Nutzwert einzel</u>	<u>Nutzwert gesamt</u>
----------------------------	-------------------------	----------------------------	----------------------------

TOP 7: Wohnung 7 – Dachgeschoß

Wohnnutzfläche	93,17 m ²	x 105 =	9.783
Terrasse	7,00 m ²	x 25 =	175
			<u>9.958</u>

Zuschlagermittlung:

$$9.958 / 9.783 = 1,01789\% =$$

$$= 1.01789 \times 105 = 106,88 / \text{m}^2$$

Nutzwert:

Wohnnutzfläche	93,17 m ²	106,88 / m ²	9.958
Zubehör: Keller Top 7	3,33 m ²	15 / m ²	50
			<u>10.008</u>

TOP 8: Wohnung 8 – Dachgeschoß

Wohnnutzfläche	35,54 m ²	x 105 =	3.732
Terrasse	8,82 m ²	x 25 =	221
			<u>3.953</u>

Zuschlagermittlung:

$$3.953 / 3.732 = 1,05922\% =$$

$$= 1.05922 \times 105 = 111,22 / \text{m}^2$$

Nutzwert:

Wohnnutzfläche	35,54 m ²	111,22 / m ²	3.953
Zubehör: Keller Top 8	4,31 m ²	15 / m ²	65
			<u>4.018</u>

Top/Wohnung/Geschoß	Nutz- fläche	Nutzwert einzel	Nutzwert gesamt
---------------------	-----------------	--------------------	--------------------

REIHENHÄUSER:**Reihenhaus Top 9: Wohnung 9 – Sockel-, Erd-, 1.Ober- + Dachgeschoß**

Wohnnutzfläche EG	42,71 m ²	x 105 =	4.485
Wohnnutzfläche SG	23,51 m ²	x 80 =	1.881
Wohnnutzfläche 1.OG	42,93 m ²	x 105 =	4.508
Wohnnutzfläche DG	27,64 m ²	x 102 =	2.819
überdachte Terrasse im EG	5,90 m ²	x 30 =	177
Terrasse im EG	8,78 m ²	x 25 =	220
Balkon im 1.OG	2,77 m ²	x 25 =	69
Terrasse im DG	6,22 m ²	x 25 =	156
			14.315

Zuschlagermittlung:

$$14.315 / 4.485 = 3,19175\% =$$

$$= 3.19175 \times 105 = 335,134 / \text{m}^2$$

Nutzwert:

Wohnnutzfläche	42,71 m ²	335,134 / m ²	14.315
Zubehör: Garten	25,00 m ²	10 / m ²	250
			<u>14.565</u>

20

Top/Wohnung/Geschoß	Nutz- fläche	Nutzwert einzel	Nutzwert gesamt
Reihenhaus Top 10: Wohnung 10 – Sockel-, Erd-, 1.Ober- + Dachgeschoß			
Wohnnutzfläche EG	42,69 m ²	x 105 =	4.482
Wohnnutzfläche SG	8,48 m ²	x 80 =	678
Wohnnutzfläche 1.OG	42,89 m ²	x 105 =	4.503
Wohnnutzfläche DG	27,58 m ²	x 102 =	2.813
Überdachte Terrasse im EG	5,90 m ²	x 30 =	177
Terrasse im EG	8,65 m ²	x 25 =	216
Balkon im 1.OG	2,77 m ²	x 25 =	69
Terrasse im DG	6,22 m ²	x 25 =	156
			13.094

Zuschlagermittlung:

$$13.094 / 4.482 = 2,92146\% =$$

$$= 2.92146 \times 105 = 306,75 / \text{m}^2$$

Nutzwert:

Wohnnutzfläche	42,69 m ²	306,75 / m ²	13.094
Zubehör: Garten	15,00 m ²	10 / m ²	150
			<u>13.244</u>

Top/Wohnung/Geschoß	Nutz- fläche	Nutzwert einzel	Nutzwert gesamt
<u>Reihenhaus Top 11: Wohnung 11 – Sockel-, Erd-, 1.Ober- + Dachgeschoß</u>			
Wohnnutzfläche EG	36,02 m ²	x 105 =	3.782
Wohnnutzfläche SG	8,44 m ²	x 80 =	675
Wohnnutzfläche 1.OG	33,74 m ²	x 105 =	3.543
Wohnnutzfläche DG	18,82 m ²	x 102 =	1.920
Überdachte Terrasse im EG	3,12 m ²	x 30 =	94
Terrasse im EG	4,03 m ²	x 25 =	101
Balkon im 1.OG	2,76 m ²	x 25 =	69
Terrasse im DG	3,29 m ²	x 25 =	82
			10.266

Zuschlagermittlung:

$$10.266 / 3.782 = 2,71444\% =$$

$$= 2.71444 \times 105 = 285,02 / \text{m}^2$$

Nutzwert:

Wohnnutzfläche	36,02 m ²	285,02 / m ²	<u>10.266</u>
----------------	----------------------	-------------------------	---------------

22

<u>Top/Wohnung/Geschoß</u>	<u>Nutz- fläche</u>	<u>Nutzwert einzel</u>	<u>Nutzwert gesamt</u>
----------------------------	-------------------------	----------------------------	----------------------------

TOP 12: Büro im Mehrfamilienwohnhaus – Sockelgeschoß

Nutzwert:

Nutzfläche	65,80 m ²	100 / m ²	<u>6.580</u>
------------	----------------------	----------------------	--------------

überdachte KFZ-Abstellplätze im Sockelgeschoß (Carports):

Top CP 1	13,99 m ²	35m ²	490
Top CP 2	13,53 m ²	35m ²	474
Top CP 3	13,48 m ²	35m ²	472
Top CP 4	13,40 m ²	35m ²	469
Top CP 5	13,34 m ²	35m ²	467
Top CP 6	13,27 m ²	35m ²	464
Top CP 7	13,22 m ²	35m ²	463
Top CP 8	13,61 m ²	35m ²	476
Top CP 9	19,70 m ²	35m ²	690
Top CP 10	14,85 m ²	35m ²	520
Top CP 11	16,26 m ²	35m ²	569

7. SUMME ALLER NUTZWERTE 103.467

8. ANTEILE gemäß § 2 (9) WEG 2002

Top/Wohnung/Geschoß		Nutzwert einzel	Nutzwert gesamt	%
MEHRFAMILIENWOHNHAUS:				
Top 1: Wohnung 1 – Erdgeschoß			9.354 / 103.467	9,04
Wohnnutzfläche	90,70 m ²	9.301		
überdachter Balkon	6,28 m ²			
Balkon	1,73 m ²			
Zubehör:				
Keller Top 1	3,52 m ²	53		
Top 2: Wohnung 2 – Erdgeschoß			3.812 / 103.467	3,69
Wohnnutzfläche	34,82 m ²	3.756		
überdachter Balkon	5,50 m ²			
Balkon	4,35 m ²			
Zubehör:				
Keller Top 2	3,70 m ²	56		
Top 3: Wohnung 3 – Erdgeschoß			6.874 / 103.467	6,64
Wohnnutzfläche	67,31 m ²	6.818		
Balkon	3,48 m ²			
Zubehör:				
Keller Top 3	3,71 m ²	56		
Top 4: Wohnung 4 – 1.Obergeschoß			9.281 / 103.467	8,97
Wohnnutzfläche	90,60 m ²	9.225		
Balkon	6,59 m ²			
Zubehör:				
Keller Top 4	3,72 m ²	56		

Top/Wohnung/Geschoß		Nutzwert einzel	Nutzwert gesamt	%
Top 5: Wohnung 5 – 1.Obergeschoß			3.673 / 103.467	3,55
Wohnnutzfläche	34,71 m ²	3.617		
Balkon	5,84 m ²			
Zubehör:				
Keller Top 5	3,73 m ²	56		
Top 6: Wohnung 6 – 1.Obergeschoß			6.238 / 103.467	6,03
Wohnnutzfläche	59,30 m ²	6.182		
Terrasse	10,08 m ²			
Zubehör:				
Keller Top 6	3,72 m ²	56		
Top 7: Wohnung 7 – Dachgeschoß			10.008 / 103.467	9,67
Wohnnutzfläche	93,17 m ²	9.958		
Terrasse	7,00 m ²			
Zubehör:				
Keller Top 7	3,33 m ²	50		
Top 8: Wohnung 8 – Dachgeschoß			4.018 / 103.467	3,88
Wohnnutzfläche	35,54 m ²	3.953		
Terrasse	8,82 m ²			
Zubehör:				
Keller Top 8	4,31 m ²	65		

25

Top/Wohnung/Geschoß	Nutzwert einzel	Nutzwert gesamt	%
---------------------	--------------------	--------------------	---

REIHENHÄUSER:**Reihenhaus Top 9: Wohnung 9**

Sockel-, Erd-, 1.Ober- + Dachgeschoß		14.565 / 103.467	14,08
---	--	-------------------------	--------------

Wohnnutzfläche EG	42,71 m ²	14.315	
Wohnnutzfläche SG	23,51 m ²		
Wohnnutzfläche 1.OG	42,93 m ²		
Wohnnutzfläche DG	27,64 m ²		
überdachter Terrasse im EG	5,90 m ²		
Terrasse im EG	8,78 m ²		
Balkon im 1.OG	2,77 m ²		
Terrasse im DG	6,22 m ²		
Zubehör:			
Garten	25,00 m ²	250	

Reihenhaus Top 10: Wohnung 10

Sockel-, Erd-, 1.Ober- + Dachgeschoß		13.244 / 103.467	12,80
---	--	-------------------------	--------------

Wohnnutzfläche EG	42,69 m ²	13.094	
Wohnnutzfläche SG	8,48 m ²		
Wohnnutzfläche 1.OG	42,89 m ²		
Wohnnutzfläche DG	27,58 m ²		
überdachter Terrasse im EG	5,90 m ²		
Terrasse im EG	8,65 m ²		
Balkon im 1.OG	2,77 m ²		
Terrasse im DG	6,22 m ²		
Zubehör:			
Garten	15,00 m ²	150	

26

Top/Wohnung/Geschoß		Nutzwert einzel	Nutzwert gesamt	%
Reihenhaus Top 11: Wohnung 11				
Sockel-, Erd-, 1.Ober- + Dachgeschoß			10.266 / 103.467	9,92
Wohnnutzfläche EG	36,02 m ²	10.266		
Wohnnutzfläche SG	8,44 m ²			
Wohnnutzfläche 1.OG	33,74 m ²			
Wohnnutzfläche DG	18,82 m ²			
überdachter Terrasse im EG	3,12 m ²			
Terrasse im EG	4,03 m ²			
Balkon im 1.OG	2,76 m ²			
Terrasse im DG	3,29 m ²			
Top 12: Büro im Mehrfamilienwohn-				
haus – Sockelgeschoß			6.580 / 103.467	6,36
Nutzfläche	65,80 m ²	6.580		
<u>überdachte KFZ-Abstellplätze im Sockelgeschoß (Carports):</u>				
Top CP 1	13,99 m ²		490/103.467	0,47
Top CP 2	13,53 m ²		474/103.467	0,46
Top CP 3	13,48 m ²		472/103.467	0,46
Top CP 4	13,40 m ²		469/103.467	0,45
Top CP 5	13,34 m ²		467/103.467	0,45
Top CP 6	13,27 m ²		464/103.467	0,45
Top CP 7	13,22 m ²		463/103.467	0,45
Top CP 8	13,61 m ²		476/103.467	0,46
Top CP 9	19,70 m ²		690/103.467	0,67
Top CP 10	14,85 m ²		520/103.467	0,50
Top CP 11	16,26 m ²		569/103.467	0,55
			103.467	= 100 %

27

Ich hoffe, Ihnen ausreichend gedient zu haben und verbleibe
mit freundlichen Grüßen

DI Gerald Simon
Ziviltechniker für Hochbau



Beilagen:

Grundbuchauszug vom 8.9.2016

Lageplan M 1 : 1000 Auszug aus dem Niederösterreich Atlas Grundstücke vom
5.2.2017

Parifizierungsplan vom 13.2.2014

Auszug aus dem Bescheid der Stadtgemeinde Baden bei Wien

§ - 6 - Bescheinigung Nutzwert nach dem WEG 2002

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG



ÖFFENTLICHER NOTAR

DR. GERHARD HAUER

7210 Mattersburg, Hauptplatz 3, MEZ
 Tel.: 0 26 26 / 654 34, Fax: 654 34 25
 E-mail: office@notariat-hauer.at
 DVR: 0816582

Grunderwerbsteuer selbst-
berechnet am: 22.05.2017
Erfn. Nr. 10-179.692/2017

VER147/16

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

welcher am heutigen Tage zwischen:

1. der **Dr. Barilits Realitäten und Beteiligungs GmbH**, FN 247977 y (zuständig Landesgericht Eisenstadt), Marienplatz 13, 7021 Draßburg,
2. Frau **Mag. Monika WASHIETL**, geb. am 04.05.1973, 1140 Wien, Kuefsteingasse 52/19,
3. Frau **Dr. Maria RICICA**, geb. am 08.12.1949, 1130 Wien, Kuppelwiesergasse 42,
4. Herr **Mag. Thomas CSIPKO**, geb. am 18.10.1975, 2500 Baden, Babenbergerstraße 8,
5. Frau **Stephanie VAJK**, geb. am 12.03.1971, 2601 Eggendorf, Rustengasse 13, und
6. Herr **Andreas JUNGSMANN**, geb. am 18.11.1970, 2601 Eggendorf, Rustengasse 13

abgeschlossen wurde, wie folgt:

Seite 1

BG 040 TZ 7186/2017

I.**1. Die Liegenschaft EZ. 56 Gb. 04017 Leesdorf mit dem Grundstück:**

537/9	GST-Fläche	852 m ²
	Bauf. (Gebäude) mit	453 m ²
	Gärten mit	399 m ²

samt den darauf errichteten Gebäuden an der Grundstücksadresse Leesdorfer Hauptstraße 30, 2500 Baden, steht im Miteigentum, und zwar:

- zu insgesamt 56754/103467 Anteilen im Miteigentum der Dr. Barilits Realitäten und Beteiligungs GmbH (FN 247977 y),
- zu insgesamt 4018/103467 Anteilen im Miteigentum der Mag. Monika Washietl, geb. 1973-05-04,
- zu insgesamt 13890/103467 Anteilen im Miteigentum der Dr. Maria Ricca, geb. 1949-12-08,
- zu insgesamt 6702/103467 Anteilen im Miteigentum des Mag. Thomas Csipko, geb. 1975-10-18,
- zu insgesamt 4286/103467 Anteilen im Miteigentum der Stephanie Vajk, geb. 1971-03-12,
- zu insgesamt 17817/103467 Anteilen im Miteigentum des Andreas Jungmann, geb. 1970-11-18.

Im Lastenblatt der Liegenschaft EZ 56 Gb. 04017 Leesdorf sind einverleibt:

- ob den Anteilen der Dr. Barilits Realitäten und Beteiligungs GmbH (B-LNr. 4) aufgrund der Pfandurkunde vom 23.02.2016 das Höchstbetragspfandrecht von EUR 1.950.000,-- für die Volksbank Niederösterreich Süd eG (FN 108505 t)
- ob den Anteilen der Dr. Barilits Realitäten und Beteiligungs GmbH (B-LNr. 4) aufgrund der Pfandurkunde vom 23.02.2016 das Höchstbetragspfandrecht von EUR 278.000,-- für die Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG (FN 286283 f)
- ob den Anteilen der Mag. Monika Washietl (B-LNr. 8) aufgrund der Pfandurkunde vom 30.08.2016 das Höchstbetragspfandrecht von EUR 35.000,--

für die VOLKSBANK WIEN AG (FN 211524 s).

2. Mit Bescheid der Stadtgemeinde Baden bei Wien vom 22.04.2013, Zahl BAU-7125-2012, wurde der Abbruch des Bestandes und der Neubau einer Wohnhausanlage mit 8 Wohnungen und 3 Wohnungen mit Reihenhausharakter bewilligt.
3. Die Vertragsparteien haben sich in den jeweiligen Kaufverträgen beim Erwerb der vorbezeichneten Liegenschaftsanteile verpflichtet, Wohnungseigentum zu begründen und einer allfällig notwendig werdenden Berichtigung der erworbenen Liegenschaftsanteile aufgrund der Nutzwertfestsetzung ohne Anspruch auf Wertausgleich bzw. Ausgleichszahlungen zuzustimmen.
4. Die in der nachfolgenden Tabelle in Spalte 4 angeführten Nutzwerte wurden mit Gutachten vom 20.02.2017 des Zivilingenieurs für Hochbau DI Gerald SIMON festgesetzt.
Den Vertragspartnern ist das Nutzwertgutachten bekannt. Die Vertragsteile erklären ihr Einverständnis mit der Beschreibung, Berechnung und Widmungsdarstellung des vorgenannten Sachverständigen und erkennen deren Gutachten als richtig und zutreffend an.
5. Die Vertragsteile erklären weiters, dass sämtliche in diesem Gutachten angeführten Mindestanteile dem Verhältnis des Nutzwerts der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung und Abstellplatz für Kraftfahrzeuge zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte dieser Liegenschaft entsprechen und dass sie dieses Gutachten der Begründung des Wohnungseigentums zugrunde legen.
6. Sämtliche Vertragspartner erteilen ihre ausdrückliche Zustimmung, dass ihre bisherigen im Punkt I. dieses Vertrags dargestellten Miteigentumsanteile nunmehr in die durch das vorbezeichnete Nutzwertgutachten festgesetzten Nutzwerte abgeändert werden können.

II.

1. Die Vertragsparteien räumen einander gegenseitig und unentgeltlich das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung über die in der nachstehenden Tabelle dieses Vertrages genannten Wohnungseigentumsobjekte samt Zubehör dergestalt ein, dass damit ein mit dem Liegenschaftsanteil untrennbar verbundenes, gegen Dritte wirksames Wohnungseigentums-

recht im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 begründet wird.

2. Die Miteigentümer erteilen ihre ausdrückliche Zustimmung, dass ihre bisherigen in Spalte 4 der nachfolgenden Tabelle angeführten Miteigentumsanteile nunmehr auf die mit Gutachten des Zivilingenieurs für Hochbau DI Gerald SIMON festgesetzten Mindestanteile berichtigt werden. Die Vertragsparteien übertragen und übernehmen hiemit wechselseitig mit der Bewilligung zur Einverleibung des Eigentums im Grundbuch die entsprechenden Miteigentumsanteile, sodass ihre jeweiligen Anteile nunmehr den in der Tabelle unter Spalte 5 angeführten neuen Anteilen entsprechen.
3. Bis zur Verbücherung dieses Vertrags (= Wohnungseigentumsbegründung) sowie im Falle einer allfälligen nachträglich hervorkommenden Nichtigkeit der Wohnungseigentumsbegründung gelten die darin enthaltenen Regelungen als Benützungsvereinbarung der Miteigentümer untereinander. Bis zur Verbücherung dieses Vertrags verzichten die Miteigentümer auf die Einbringung einer Teilungsklage.
4. Der für die Wohnungseigentumsbegründung und den Abverkauf der Wohnungseigentumsobjekte hauptverantwortliche Wohnungseigentumsorganisator ist die Dr. Barilits Realitäten und Beteiligungs GmbH.

III.

Ergänzend zu den Bestimmungen des WEG 2002 vereinbaren die Vertragspartner die nachstehenden Bestimmungen zur Regelung der aus dem Wohnungseigentum abgeleiteten Rechte und Pflichten.

A

Umfang des Wohnungseigentums

1. Vom Wohnungseigentum sind folgende Teile des auf der Liegenschaft errichteten Wohnhauses bzw. der Reihenhäuser umfasst:
 - a) die Gesamtfläche der Wohnungseigentumsobjekte, einschließlich der Innenfläche der dazugehörigen Balkone samt Wand- und Deckenputz sowie die Kellerräumlichkeiten und – soweit den einzelnen Wohneinheiten zugeordnet – die Gartenanteile und Terrassen;

- b) alle zum Wohnungseigentumsobjekt gehörenden Fenster zur Gänze, somit die Innen- und Außenseiten der Fenster sowie die Fensterbänke der Wohnungseigentumsobjekte;
 - c) die in den Wohnungseigentumsobjekten vorhandenen, nicht tragenden Zwischenwände, sofern sie sich nur in einem Wohnungseigentumsobjekt befinden;
 - d) die Portale und die Eingangstüren zu den Wohnungseigentumsobjekten, sowie die innerhalb dieser Einheiten vorhandenen Türen (inklusive Eingangstüren) samt Zargen;
 - e) die sanitären Anlagen innerhalb der Wohnungseigentumsobjekte samt den fix eingebauten Einrichtungsgegenständen;
 - f) die Zu- und Ableitungen aller Art (sowie Zähl- und Messeinrichtungen) – sofern nicht spezifiziert – ab der letzten nur für das einzelne Wohnungseigentumsobjekt vorgesehenen Abzweigung oder Absperrung, insbesondere jedoch für Strom (ab der Vorzählersicherung), Wärme und Wasser (ab der dem Wohnungseigentumsobjekt zugeordneten Absperrung), die Abwasserleitung, Telefon, Fernsehempfang, Internet, soweit sie sich in den Wohnungseigentumsobjekten befinden und ausschließlich für diese bestimmt sind; die Schwachstromanlagen ab dem Wohnungseigentumsobjekt;
 - g) Beschattungseinrichtungen auf Balkonen und Terrassen (Markisen) sowie Jalousien an den Außenseiten der Fensterflächen;
 - h) Zähl- und Messeinrichtungen für Wärme- und Wassermenge für das jeweilige Wohnungseigentumsobjekt, auch wenn sich diese außerhalb der Wohnung (z.B. im Stiegenhaus) befinden.
 - i) die Stellfläche der KfZ-Abstellplätze.
2. Ausdrücklich festgehalten wird, dass die Erhaltung der Dichtheit sämtlicher Dächer von der Allgemeinheit zu verantworten ist.
 3. Jeder Wohnungseigentümer ist zum Umbau der in seiner ausschließlichen Nutzung und Verfügung stehenden Räumlichkeiten gemäß § 16 WEG 2002 berechtigt. Werden bauliche Maßnahmen vorgenommen, die einer baubehördlichen Bewilligung bedürfen, so verpflichtet sich der jeweilige Miteigentümer eine solche zu erwirken, alle damit zusammenhängenden Kosten, insbesondere die einer allenfalls erforderlichen Neuparifizierung, vertraglichen Änderung und die Kosten der grundbücherlichen Durchführung zu

- tragen. Umbauten, die in die tragenden Elemente des Objektes eingreifen, dürfen jedoch nur nach vorheriger Zustimmung der einfachen Mehrheit der Wohnungseigentümergeinschaft vorgenommen werden.
4. Weiters erklären die Vertragspartner unwiderruflich ihr Einverständnis, dass die Einheiten, an denen aufgrund dieses Vertrags Wohnungseigentum begründet wird, künftig zusammengelegt oder derart unterteilt werden können, dass aus einer Einheit zwei oder mehr selbständig benutzbare Untereinheiten entstehen, zwei oder mehr bisher selbständige Einheiten zu einer Einheit zusammengelegt werden und auch an diesen neu geschaffenen Einheiten Wohnungseigentum begründet wird, soweit die in der Tabelle angeführten Einheiten in ihrer Widmung geändert werden können. Alle damit zusammenhängenden Kosten, insbesondere die einer allenfalls erforderlichen Neuparifizierung, der vertraglichen Änderung und die Kosten der grundbücherlichen Durchführung trägt der jeweilige Verursacher.

B

Nutzung der Wohnungseigentumsobjekte

1. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, seine Wohnungseigentumsobjekte so zu erhalten und zu benützen, dass die Nutzung anderer Einheiten oder allgemeiner Flächen nicht beeinträchtigt wird und dass diese in ihrem Bestand nicht gefährdet werden. Dies gilt insbesondere für Um- und Zubauten; der jeweilige Miteigentümer verpflichtet sich eine entsprechende Haftpflichtversicherung zugunsten der Miteigentümergeinschaft abzuschließen und sich bei der Vornahme von baulichen Maßnahmen ausschließlich befugter Professionisten zu bedienen. Jeder Wohnungseigentümer hat das Betreten seines Wohnungseigentumsobjekts für notwendige Instandsetzungs- oder Instandhaltungsarbeiten an allgemeinen Teilen oder der Substanz der Wohnhäuser zu gestatten. Bei Gefahr in Verzug ist dies unverzüglich nach entsprechender Anzeige des Hausverwalters bei sonstiger Schadenersatzpflicht zu ermöglichen. Zur Gewährung der Einheitlichkeit des Erscheinungsbildes, verpflichten sich die Miteigentümer, die Portale und die Eingangstüren zu den Wohnungseigentumsobjekten optisch nicht zu verändern. Sämtliche nach außen wirkenden Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Umbaumaßnahmen dürfen das äußere Erscheinungsbild des Objekts nicht wesentlich verändern (z.B. Farben, Materialien, etc.) und haben gemäß dem Bestand zu erfolgen.

2. Das Recht in den einzelnen Wohnungen auch geschäftlichen Tätigkeiten nachzugehen, die üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden (Büro, Kanzlei oder Ordination) ist unter Wahrung der Interessen der übrigen Vertragsparteien zulässig. Störungen durch Publikumsverkehr sind tunlichst zu vermeiden und sind daher hinsichtlich Geschäftsöffnungszeiten die ortsüblichen und branchenüblichen Standards einzuhalten (8.00 bis 20.00). Die Vertragsparteien halten einvernehmlich fest, dass im gegenständlichen Haus der Betrieb von Wett- und/oder Glücksspiellokalen, Erotik(sex)shops und -etablissemments sowie Nachtlokalen (insbesondere Bar und Diskothek) jeglicher Art nicht gestattet ist.
3. Die Wohnungseigentümer haften einander dafür, dass jene Personen, die von einem oder mehreren von ihnen Nutzungsrechte an den jeweils in ihrem Wohnungseigentum stehenden Teilen der Liegenschaft ableiten, ebenfalls diese Rücksichtnahme walten lassen und diese Vorschriften befolgen.
4. Im Fall der der widmungskonformen geschäftlichen Nutzung eines Objektes wird die Anbringung eines entsprechenden Schildes am Hauseingangsbereich im ortsüblichen Ausmaß gestattet.

C

Nutzung der allgemeinen Teile/Abweichende Abrechnungseinheit

1. Alle allgemeinen Teile des Hauses, die nicht gemäß Punkt A zu einem Wohnungseigentumsobjekt gehören oder nicht in das ausschließliche Nutzungs- und Verfügungsrecht der Wohnungseigentümer zugewiesen sind, stehen im gemeinschaftlichen Eigentum der Wohnungseigentümer.
2. Die Vertragspartner halten fest, dass die Kellerabteile nicht zu den allgemeinen Teilen der Liegenschaft gehören.

D

Aufwendungen für die Liegenschaft

1. Sämtliche Aufwendungen für die Liegenschaft, das sind Betriebskosten, Verwalterhonorar, Instandhaltungskosten sowie die Beiträge zum Reparaturfonds gemäß § 31 WEG 2002 werden in Abrechnungskreisen gemäß den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften abgerechnet.
2. Grundsätzlich werden die anfallenden Aufwendungen im Verhältnis der Nutzwertanteile eines Wohnungseigentumsobjekts zum Gesamtnutzwert aufge-

teilt.

3. Sollten sich Änderungen beim Nutzwert des vertragsgegenständlichen allfälligen Wohnungseigentumsobjekts bzw. dem Gesamtnutzwert der Wohnhausanlage ergeben, so gilt als vereinbart, dass die jeweils gültigen Nutzwerte als Basis für die Aufteilung der Aufwendungen herangezogen werden. Die Änderung erfolgt ab dem auf den Zeitpunkt der Rechtskraft der neuen Nutzwertfestsetzung folgenden Jahresersten; es finden daher keinerlei Rückverrechnungen aufgrund der geänderten Nutzwerte statt. Zu den Aufwendungen gehören unter anderen:
 - a) die Betriebskosten samt sämtlichen öffentlichen Abgaben für die Liegenschaft, die Kosten für die Versorgung des Hauses mit Wasser, die entsprechende Beleuchtung der allgemein zugänglichen Teile des Hauses, die angemessene Versicherung des Hauses (z.B. Leitungswasser, Feuer, Haftpflicht), Kosten für die Betreuung und Instandsetzung der gesamten Wohnhausanlage, das Verwaltungshonorar samt Umsatzsteuer zuzüglich aller Mahnspesen und Barauslagen sowie die Kosten der Erhaltung der Wohnhausanlage;
 - b) der Beitrag zur Rücklage im Sinne des § 31 WEG 2002; eine Erhöhung dieses Betrages für die Rücklagen erfolgt gemäß dem Verbraucherpreisindex 2010, Ausgangsbasis 01/2015 bzw. einem an dessen Stelle nachfolgenden Index, wenn dieser nicht mehr veröffentlicht wird, wobei als Ausgangsbasis die für den Monat der Unterzeichnung dieses Wohnungseigentumsvertrags verlautbarte Indexzahl angenommen wird.
4. Der Hausverwalter wird die mit der Liegenschaft verbundenen Aufwendungen in Form von monatlichen Akontozahlungen den Wohnungseigentümern vorschreiben. Der Hausverwalter ist berechtigt und verpflichtet, mit Wirkung eines Ersten jeden Monats die monatliche Akontozahlung neu festzusetzen, wenn die abgelaufenen Monate eine Änderung der tatsächlich aufgelaufenen Kosten und Gebühren ergeben. Diese Akontozahlungen sind mit den jährlich tatsächlich anfallenden Aufwendungen mit den Wohnungseigentümern spätestens bis zum 30.6. des Folgejahres in der zu erfolgenden Abrechnung zu verrechnen.
5. In Abänderung des § 32 Abs. 9 WEG 2002 halten die Vertragspartner fest, dass nach dem Inhalt dieses Vertrags die von den Wohnungseigentümern zu erbringenden Zahlungen jeweils am ersten Tag des Kalendermonats fällig

sind und kosten- und abzugsfrei an den Hausverwalter gemäß dem obigen Abrechnungsmodus abzuführen sind.

6. Der Hausverwalter ist gemäß § 20 WEG 2002 verpflichtet,
 - a) bis spätestens 30.6. eines jeden Jahres jedem Wohnungseigentümer eine ordentliche und richtige Abrechnung der Aufwendungen des vorausgegangenen Kalenderjahrs zu legen und in geeigneter Weise Einsicht in die Belege zu gewähren;
 - b) spätestens vor Ablauf eines jeden Kalenderjahrs jedem Wohnungseigentümer eine Vorschau auf das nächste Kalenderjahr zu Kenntnis zu bringen und allenfalls sonst vorhersehbare Aufwendungen, vor allem die Bewirtschaftungskosten, bekannt zu geben.
7. Ein allfälliges Guthaben anlässlich der Jahresabrechnung ist dem Wohnungseigentümer innerhalb zwei Monaten ab Rechnungslegung gutzuschreiben. Einen allfälligen Fehlbetrag verpflichtet sich der Wohnungseigentümer, innerhalb derselben Frist dem Hausverwalter zu bezahlen.
8. Der Hausverwalter hat hinsichtlich der Rücklage nach § 31 WEG 2002 im Rahmen der Bewirtschaftungskostenabrechnung Rechenschaft abzulegen. Diesbezüglich vorhandene Überschüsse werden jeweils auf neue Rechnung vorgetragen. Im Fall von über die Rücklage hinausgehenden erforderlichen Aufwendungen kann der Hausverwalter Zahlungen für solche außerordentliche Aufwendungen gesondert vorschreiben und deren sofortige Begleichung mit der nächstfolgenden Zahlung begehren.
9. Bei nicht rechtzeitiger Bezahlung der oben angeführten Beträge ist der Hausverwalter berechtigt, Verzugszinsen von 5 %-Punkten über dem 1-Monats-Euribor einzuheben. Der Wohnungseigentümergeinschaft steht gemäß § 27 WEG 2002 ein Vorzugspfandrecht zugunsten dieser Forderungen gegen einen Wohnungseigentümer zu. Sind vom Hausverwalter Zahlungen von den Wohnungseigentümern trotz Exekutionsführung nicht innerhalb von acht Wochen beginnend ab Exekutionsführung einbringlich zu machen, sind die daraus entstehenden Kosten den übrigen Wohnungseigentümern anzulasten.

E

Instandhaltung

1. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, für die Instandsetzung und Instandhaltung und laufende Erneuerung seines Wohnungseigentumsobjekts zu

sorgen und alle notwendigen Reparaturen auf seine Kosten vorzunehmen. Sämtliche nach außen wirksamen Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Umbaumaßnahmen dürfen das äußere Erscheinungsbild des Objekts nicht wesentlich verändern (z.B. Farben, Materialien, etc.) und haben gemäß dem Bestand zu erfolgen.

2. Alle Schäden und Mängel eines Wohnungseigentumsobjekts, die das gemeinschaftliche Eigentum oder Wohnungseigentumsobjekte anderer Wohnungseigentümer gefährden oder beeinträchtigen können, insbesondere Schäden an Wasser- oder sonstigen Leitungen, sind dem Hausverwalter unverzüglich zu melden.

F

Verwaltung der Liegenschaft

1. Die Dr. Böck Immobilien Treuhand GmbH, Leedorfer Hauptstraße 26, 2500 Baden, wird zunächst für einen Zeitraum von drei Jahren zur Verwaltung der Wohnhausanlage bestellt. Mangels ausdrücklicher Auflösung verlängert sich der Verwaltungsvertrag danach auf unbestimmte Zeit.

In den jeweiligen Kaufverträgen ist vorgesehen, dass die Käufer für den Zeitraum von drei Jahren ab Übergabe des jeweiligen Kaufobjektes auf die Kündigung der Hausverwaltung verzichten.

Nach Ablauf dieser Frist kann der Hausverwaltungsvertrag unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten zum Ende eines jeden Kalenderjahres gekündigt werden.

2. Der Hausverwalter wird für die Wohnungseigentümer als gemeinschaftlicher Verwalter, insbesondere unter Berücksichtigung der maßgeblichen Pflichten gemäß § 20 WEG 2002 tätig sein und hat insbesondere die Befugnisse nach § 1008 ABGB eingeräumt erhalten.
3. Der Hausverwalter wird mit dem Abschluss der Versicherungsverträge beauftragt. Der Hausverwalter ist daher bevollmächtigt und ermächtigt, nach Maßgabe der Erfordernisse diese Versicherungsverträge abzuändern, deren Höhe dem jeweiligen Wiederbeschaffungswert anzugleichen und die Geltungsdauer dieser Verträge zu verlängern.
4. Der Hausverwalter stimmt seiner Bestellung sowie der Ersichtlichmachung im Grundbuch zu.

IV.

Sohin erteilen die Vertragsparteien ihre ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrages ob der Liegenschaft EZ. 56 Gb. 04017 Leesdorf, mit dem Grundstück Nr. 537/9 nachstehende grundbücherliche Eintragungen vorgenommen werden können, und zwar:

- 1) im Gutsbestandsblatt in der Aufschrift die Ersichtlichmachung des Wohnungseigentums;
- 2) im Eigentumsblatt die Einverleibung des berechtigten Eigentumsrechtes für die in der Tabelle in Spalte 2 genannten Personen zu den in Spalte 4 genannten Anteilen und die Einverleibung des Wohnungseigentumsrechtes der in der Tabelle Spalte 2 genannten Miteigentümern an den in Spalte 1 und 3 bezeichneten Wohnungseigentumsobjekten samt Zubehör;

Partner haben die in der Tabelle bezeichneten Mindestanteile zur Begründung des gemeinsamen Wohnungseigentums an der Eigentumswohnung erworben. Durch das gemeinsame Wohnungseigentum werden ihre Anteile am Mindestanteil so verbunden, dass diese Anteile, solange die Eigentümerpartnerschaft besteht, nicht getrennt und nur gemeinsam beschränkt, belastet, veräußert oder der Zwangsvollstreckung unterworfen werden dürfen. Die Partner haften für alle Verbindlichkeiten aus ihrem gemeinsamen Wohnungseigentum zur ungeteilten Hand. Sie dürfen über das gemeinsame Wohnungseigentum und die Nutzung der im gemeinsamen Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder der sonstigen Räumlichkeit nur gemeinsam verfügen. Die Partner erteilen ihre Zustimmung zur Einverleibung der Verbindung ihrer Mindestanteile zufolge gemeinsamen Wohnungseigentums im Grundbuch.

- 3) im Lastenblatt :

die Anmerkung der Aufteilung der Aufwendungen laut Punkt III. des Vertrags gemäß § 32 (8) WEG 2002,

V.

Die Vertragspartner verpflichten sich, sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf etwaige Rechtsnachfolger oder sonstige Rechtsnehmer mit der Verpflichtung der weiteren Überbindung zu überbinden und den Hausverwalter vom erfolgten Rechtsübergang schriftlich unter Nachweis der Überbindungspflicht zu verständigen. Erfolgt dies nicht, haftet der jeweilige Wohnungseigentümer unbeschadet der ihm zurechenbaren Pflichtverletzungen persönlich weiter und hält die

übrigen Wohnungseigentümer und deren Rechtsnachfolger diesbezüglich für allfällige Schäden oder ihnen gegenüber geltend gemachte sonstige Ansprüche schad- und klaglos. Mehrere Eigentümer eines Anteils haften unabhängig vom Innenverhältnis solidarisch.

VI.

1. Die durch die Errichtung dieses Wohnungseigentumsvertrages entstehenden Kosten tragen die Vertragsparteien im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile.
2. Kosten einer nachträglichen Änderung dieses Wohnungseigentumsvertrages aufgrund entsprechender Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft und die durch die grundbücherliche Durchführung dieser Änderung entstehenden Gebühren, Kosten und Abgaben tragen die Miteigentümer vertreten durch die Hausverwaltung im Verhältnis ihrer Anteile. Die Verrechnung erfolgt durch Vorschreibung der Hausverwaltung.
3. Die Kanzleikraft des Dr. Gerhard Hauer, öff. Notar, nämlich Gabriele Schuh, 7210 Mattersburg, Hauptplatz 3, wird bevollmächtigt, alle jene Ergänzungen und Änderungen des Wohnungseigentumsvertrages, auch in beglaubigter Form, zu vereinbaren, Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, Eingaben und sonstige Urkunden auch in beglaubigter Form zu errichten, Anträge einzubringen, Zustellungen entgegenzunehmen und überhaupt alles zu unternehmen, was zur Errichtung und Ergänzung/Änderung des Wohnungseigentumsvertrages und zu dessen grundbücherlicher Durchführung erforderlich ist.
4. Die Vertragsparteien verpflichten sich wechselseitig, die Einhaltung der in diesem Vertrag übernommenen Pflichten auch bei Vermietung sicherzustellen. Diesbezüglich verpflichten die Wohnungseigentümer, die anderen Wohnungseigentümer für alle daraus entstehenden Nachteile schad- und klaglos zu halten.
5. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Wohnungseigentumsvertrages ganz oder teilweise unwirksam sein, so bleiben die übrigen Bestimmungen wirksam. Anstelle der unwirksamen Bestimmung gilt eine wirksame Vorschrift als vereinbart, die der unwirksamen Bestimmung wirtschaftlich am nächsten kommt. Das Gleiche gilt im Fall einer Vertragslücke.
6. Für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Wohnungseigentumsstatut einschließlich aller Vor- und Nachwirkungen, ist das jeweils sachlich zuständige Gericht

in Baden ausschließlich zuständig, soweit sich aus § 52 WEG 2002 nicht zwingend anderes ergibt. Es ist österreichisches Recht anzuwenden.

7. Die diesem Wohnungseigentumsstatut angeschlossene Tabelle bildet einen integrierenden Vertragsbestandteil.
8. Die Vertragspartner erklären an Eides statt, österreichische Staatsbürger bzw. EU-Bürger zu sein.

Das Vertretungsorgan der Dr. Barilits Realitäten und Beteiligungs GmbH erklärt an eidesstatt, dass am Stammkapital der Gesellschaft ausschließlich österreichische Staatsbürger beteiligt sind und dass sich der Sitz der Gesellschaft im Inland befindet.

IX.

Die Vertragsparteien erteilen ihre ausdrückliche Zustimmung zur Ermittlung, Verarbeitung, Verwendung und Überlassung sämtlicher personenbezogenen und sonstigen, mit diesem Rechtsgeschäft zusammen hängenden Daten in elektronischer Form, insbesondere auch zum Zwecke deren Übermittlung an Gerichte und/oder Behörden im Wege des elektronischen Rechts-, Urkunden- und Verwaltungsverkehrs.

NACHTRAG ZUM WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG



ÖFFENTLICHER NOTAR

DR. GERHARD HAUER

7210 Mattersburg, Hauptplatz 3, MEZ
Tel.: 0 26 26 / 654 34, Fax: 654 34 25
E-mail: office@notariat-hauer.at
DVR: 0816582

VER147/16

**NACHTRAG zum
WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG vom 11.05.2017**

welcher am heutigen Tage von

Frau Gabriele SCHUH geb. 23.11.1962, 7210 Mattersburg, Hauptplatz 3, als Bevollmächtigte für:

1. die **Dr. Barilits Realitäten und Beteiligungs GmbH**, FN 247977 y (zuständig Landesgericht Eisenstadt), Marienplatz 13, 7021 Draßburg,
2. Frau **Gertrude MAJOR**, geb. am 22.11.1958, 2700 Wr. Neustadt, Johann Strauß-Gasse 28,
3. Frau **Mag. Monika WASHIETL**, geb. am 04.05.1973, 1140 Wien, Kuefsteingasse 52/19,
4. Frau **Dr. Maria RICICA**, geb. am 08.12.1949, 1130 Wien, Kuppelwiesergasse 42,
5. Herrn **Mag. Thomas CSIPKO**, geb. am 18.10.1975, 2500 Baden, Babenbergerstraße 8,
6. Frau **Stephanie VAJK**, geb. am 12.03.1971, 2601 Eggendorf, Rustengasse 13,
7. Herrn **Andreas JUNGSMANN**, geb. am 18.11.1970, 2601 Eggendorf, Rustengasse 13 und
8. Herrn **Michael HUBER**, geb. am 22.10.1968, 2333 Leopoldsdorf bei Wien, Achauerstraße 8/4/26

abgeschlossen wurde, wie folgt:

Seite 1

BG 040 TZ 7186/2017

I.1. Die Liegenschaft EZ 56 Gb. 04017 Leesdorf mit dem Grundstück:

537/9	GST-Fläche	852 m ²
	Bauf. (Gebäude) mit.....	453 m ²
	Gärten mit	399 m ²

samt den darauf errichteten Gebäuden an der Grundstücksadresse Leesdorfer Hauptstraße 30, 2500 Baden, steht im Miteigentum, und zwar:

- zu insgesamt 56253/103467 Anteilen im Miteigentum der Dr. Barilits Realitäten und Beteiligungs GmbH (FN 247977 y),
- zu insgesamt 10498/103467 Anteilen im Miteigentum der Gertrude Major, geb. 1958-11-22,
- zu insgesamt 10972/103467 Anteilen im Miteigentum der Gertrude Major, geb. 1958-11-22,
- zu insgesamt 4018/103467 Anteilen im Miteigentum der Mag. Monika Washietl, geb. 1973-05-04,
- zu insgesamt 13890/103467 Anteilen im Miteigentum der Dr. Maria Ricica, geb. 1949-12-08,
- zu insgesamt 6702/103467 Anteilen im Miteigentum des Mag. Thomas Csipko, geb. 1975-10-18,
- zu insgesamt 4286/103467 Anteilen im Miteigentum der Stephanie Vajk, geb. 1971-03-12,
- zu insgesamt 7959/103467 Anteilen im Miteigentum des Andreas Jungmann, geb. 1970-11-18,
- zu insgesamt 3673/103467 Anteilen im Miteigentum des Michael Huber, geb. 1968-10-22.

Im Lastenblatt der Liegenschaft EZ 56 Gb. 04017 Leesdorf sind einverleibt:

- ob den Anteilen der Dr. Barilits Realitäten und Beteiligungs GmbH (B-LNr. 4) aufgrund der Pfandurkunde vom 23.02.2016 das Höchstbetragspfandrecht von EUR 1.950.000,-- für die Volksbank Niederösterreich Süd eG (FN 108505 t)

- ob den Anteilen der Dr. Barilits Realitäten und Beteiligungs GmbH (B-LNr. 4) aufgrund der Pfandurkunde vom 23.02.2016 das Höchstbetragspfandrecht von EUR 278.000,-- für die Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG (FN 286283 f)
 - ob den Anteilen der Mag. Monika Washietl (B-LNr. 8) aufgrund der Pfandurkunde vom 30.08.2016 das Höchstbetragspfandrecht von EUR 35.000,-- für die VOLKSBANK WIEN AG (FN 211524 s).
1. Mit Wohnungseigentumsvertrag vom 11.05.2017 haben die vorbezeichneten Liegenschaftseigentümer einander gegenseitig und unentgeltlich das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung über die in der nachstehenden Tabelle dieses Vertrages genannten Wohnungseigentumsobjekte samt Zubehör dergestalt eingeräumt, dass damit ein mit dem Liegenschaftsanteil untrennbar verbundenes, gegen Dritte wirksames Wohnungseigentumsrecht im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 begründet wird.

Im Nachhinein hat sich herausgestellt, dass auf Grund von Irrtümern bei der Errichtung des Vertrages Schreibfehler vorhanden sind, sodass eine Korrektur dieser Fehler und somit ein Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag vom 11.05.2017 notwendig ist.

2. Im Punkt VI. des Wohnungseigentumsvertrages vom 11.05.2017 wurde die Kanzleikraft des Dr. Gerhard Hauer, öff. Notar, nämlich Gabriele Schuh, 7210 Mattersburg, Hauptplatz 3, bevollmächtigt, alle jene Ergänzungen und Änderungen des Wohnungseigentumsvertrages, auch in beglaubigter Form, zu vereinbaren, Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, Eingaben und sonstige Urkunden auch in beglaubigter Form zu errichten, Anträge einzubringen, Zustellungen entgegenzunehmen und überhaupt alles zu unternehmen, was zur Errichtung und Ergänzung/Änderung des Wohnungseigentumsvertrages und zu dessen grundbücherlicher Durchführung erforderlich ist.
3. Unter Hinweis auf die vorbezeichnete Bevollmächtigung und zum Zwecke der Beseitigung der im Wohnungseigentumsvertrag vom 11.05.2017 beinhalteten Schreibfehler wird dieser Nachtrag errichtet.

Seite 3

EG 040 T7 7186/2017

II.

Der Punkt II. 2. des Wohnungseigentumsvertrages vom 11.05.2017 wird nunmehr dahingehend berichtigt, dass dieser lautet wie folgt:

2. Die Miteigentümer erteilen ihre ausdrückliche Zustimmung, dass ihre bisherigen im Grundbuch angeführten Miteigentumsanteile nunmehr auf die mit Gutachten des Zivilingenieurs für Hochbau DI Gerald SIMON festgesetzten Mindestanteile berichtigt werden. Die Vertragsparteien übertragen und übernehmen hiemit wechselseitig mit der Bewilligung zur Einverleibung des Eigentums im Grundbuch die entsprechenden Miteigentumsanteile, sodass ihre jeweiligen Anteile nunmehr den in der Tabelle unter Spalte 4 angeführten neuen Anteilen entsprechen.

Im Wohnungseigentumsvertrag vom 11.05.2017 ist die Nummerierung der Vertragspunkte zu korrigieren, da der Vertragspunkt „VII“ die Nummerierung „IX“ trägt.

Der Vertragspunkt „VII“ erhält nunmehr die richtige Nummerierung und lautet wie folgt:

VII.

Die Vertragsparteien erteilen ihre ausdrückliche Zustimmung zur Ermittlung, Verarbeitung, Verwendung und Überlassung sämtlicher personenbezogenen und sonstigen, mit diesem Rechtsgeschäft zusammen hängenden Daten in elektronischer Form, insbesondere auch zum Zwecke deren Übermittlung an Gerichte und/oder Behörden im Wege des elektronischen Rechts-, Urkunden- und Verkehrsverkehrs.

Die dem Wohnungseigentumsvertrag vom 11.05.2017 angeschlossene Tabelle erhält folgende neue Fassung:

Tabelle zum Wohnungseigentumsvertrag

1	2	3	4
Top Nr.	Wohnungseigentümer	Räumlichkeiten	Anteile
Wohnung Top 1	Dr. Barilits Realitäten und Beteiligungs GmbH FN 247977 y	Vorraum, Zimmer 1, WC, Abstellraum, Zimmer 2, Zimmer 3, Bad, Wohnküche, überdachter Balkon, Balkon Zubehör: Keller Top 1	9354/103467
Wohnung Top 2	Stephanie VAJK, geb. 12.03.1971, 2601 Eggendorf, Rustengasse 13	Vorraum, Abstellraum, Bad, WC, Wohnküche, überdachter Balkon, Balkon Zubehör: Keller Top 2	3812/103467
Wohnung Top 3	Andreas JUNGSMANN, geb. 18.11.1970, 2601 Eggendorf, Rustengasse 13	Vorraum, Zimmer 1, Zimmer 2, WC, Bad, Wohnküche, Balkon Zubehör: Keller Top 3	6874/103467
Wohnung Top 4	Dr. Maria RICICA, geb. 08.12.1949, 1130 Wien, Kuppelwiesergasse 42	Vorraum, Zimmer 1, WC, Abstellraum, Zimmer 2, Zimmer 3, Bad, Wohnküche, Balkon Zubehör: Keller Top 4	9281/103467
Wohnung Top 5	Dr. Maria RICICA, geb. 08.12.1949, 1130 Wien, Kuppelwiesergasse 42	Vorraum, Abstellraum, Bad, WC, Wohnküche, Balkon Zubehör: Keller Top 5	3673/103467
Wohnung Top 6	Mag. Thomas CSIPKO, geb. 18.10.1975, 2500 Baden, Babenbergerstraße 8	Vorraum, Zimmer 1, Zimmer 2, WC, Bad, Wohnküche, Terrasse Zubehör: Keller Top 6	6238/103467
Wohnung Top 7	Andreas JUNGSMANN, geb. 18.11.1970, 2601 Eggendorf, Rustengasse 13	Vorraum, Zimmer 1, WC, Bad 1, Zimmer 2, Wohnküche, Zimmer 3, Bad 2, Terrasse Zubehör: Keller Top 7	10008/103467
Wohnung Top 8	Mag. Monika WASHIETL, geb. 04.05.1973, 1140 Wien, Kuefsteingasse 52/19	Vorraum, Bad, WC, Wohnküche, Terrasse Zubehör: Keller Top 8	4018/103467
Wohnung Reihnhaus Top 9	Dr. Barilits Realitäten und Beteiligungs GmbH FN 247977 y	<u>Sockelgeschoß:</u> Vorraum, Podest, Abstellraum <u>Erdgeschoß:</u> Wohnküche, Waschraum, WC, Abstellraum, Podest, überdachte Terrasse, Terrasse <u>1. Obergeschoß:</u>	14565/103467

		Vorraum/Studio, Bad, Zimmer 1, Zimmer 2, Podest, Balkon <u>Dachgeschoß:</u> Zimmer, Schrankraum/Abstellraum, Terrasse Zubehör: Garten zu Top 9	
Wohnung Reihenhaus Top 10	Dr. Barilits Realitäten und Beteiligungs GmbH FN 247977 y	<u>Sockelgeschoß:</u> Vorraum, Podest, Abstellraum <u>Erdgeschoß:</u> Wohnküche, Waschraum, WC, Abstellraum, Podest, überdachte Terrasse, Terrasse <u>1. Obergeschoß:</u> Vorraum/Studio, Bad, Zimmer 1, Zimmer 2, Podest, Balkon <u>Dachgeschoß:</u> Zimmer, Schrankraum/Abstellraum, Terrasse Zubehör: Garten zu Top 10	13244/103467
Wohnung Reihenhaus Top 11	Dr. Barilits Realitäten und Beteiligungs GmbH FN 247977 y	<u>Sockelgeschoß:</u> Vorraum, Podest, Abstellraum <u>Erdgeschoß:</u> Wohnküche, Waschraum, WC, Podest, überdachte Terrasse, Terrasse <u>1. Obergeschoß:</u> Vorraum/Studio, Bad, Zimmer, Podest, Balkon <u>Dachgeschoß:</u> Zimmer, Terrasse	10266/103467
Büro im Mehrfamilienhaus Top 12	Dr. Barilits Realitäten und Beteiligungs GmbH FN 247977 y	Büro 1, Vorraum, Büro 2	6580/103467
KFZ-Abstellplatz Top CP 1	Dr. Barilits Realitäten und Beteiligungs GmbH FN 247977 y		490/103467
KFZ-Abstellplatz Top CP 2	Stephanie VAJK, geb. 12.03.1971, 2601 Eggendorf, Rustengasse 13		474/103467
KFZ-Abstellplatz Top CP 3	Andreas JUNGMANN, geb. 18.11.1970, 2601 Eggendorf,		472/103467

	Rustengasse 13		
KFZ-Abstellplatz Top CP 4	Dr. Maria RICICA, geb. 08.12.1949, 1130 Wien, Kuppelwiesergasse 42		469/103467
KFZ-Abstellplatz Top CP 5	Dr. Maria RICICA, geb. 08.12.1949, 1130 Wien, Kuppelwiesergasse 42		467/103467
KFZ-Abstellplatz Top CP 6	Mag. Thomas CSIPKO, geb. 18.10.1975, 2500 Baden, Babenbergerstraße 8		464/103467
KFZ-Abstellplatz Top CP 7	Andreas JUNGSMANN, geb. 18.11.1970, 2601 Eggendorf, Rustengasse 13		463/103467
KFZ-Abstellplatz Top CP 8	Dr. Barilits Realitäten und Beteiligungs GmbH FN 247977 y		476/103467
KFZ-Abstellplatz Top CP 9	Dr. Barilits Realitäten und Beteiligungs GmbH FN 247977 y		690/103467
KFZ-Abstellplatz Top CP 10	Dr. Barilits Realitäten und Beteiligungs GmbH FN 247977 y		520/103467
KFZ-Abstellplatz Top CP 11	Dr. Barilits Realitäten und Beteiligungs GmbH FN 247977 y		569/103467
Summen			103467/103467

III.

Die übrigen Punkte des Wohnungseigentumsvertrages vom 11.05.2017 bleiben vollinhaltlich aufrecht.

Mattersburg, am 14. Juli 2017



Seite 7

3G 040 TZ 7186/2017

FOTODOKUMENTATION

AUSSENANSICHTEN WOHNHAUSANLAGE





ANSICHTEN SOCKELGESCHOSS

Hauseinfahrt



Bereich KFZ-Stellplätze



Eingang zum Stiegenhaus und Personenlift



Stiegenhaus



ANSICHTEN KFZ-ABSTELLPLATZ CP 1



ANSICHTEN KFZ-ABSTELLPLATZ CP 10

KFZ-10 – laut Einreichplan und laut Parifizierungsplan (vor Ort nummeriert mit „9“)



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: Aktuelle Rechtsprechung für Immobiliensachverständige, Vortragsunterlagen vom 27.11.2023

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. 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, Neuruhler Julia, Die neue ÖNORM B 1802-1, Seminarunterlagen Hauptverband Gerichtssachverständige, 25.9.2019

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

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

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

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

Popp Roland, Neuruhler Julia, Immobilienbewertung im Abgabenverfahren, Seminarunterlagen Hauptverband Gerichtssachverständige, 20.11.2023

Popp Roland, Neuruhler Julia, Immobilienbewertung und Denkmalschutz, Seminarunterlagen Hauptverband Gerichtssachverständige, 5.2.2024

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

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

Hauptverband Gerichtssachverständige (Hrsg.): Sachverständige

Immobilien- und Vermögenstreuhänder Wien (Hrsg): Österreichische Immobilien Zeitung

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