

# VERKEHRSWERTGUTACHTEN

der BLNr. 34 (72/10870 Anteile) verbunden mit

Wohnungseigentum an **W 31 St I**

der Liegenschaft

**2351 Wiener Neudorf, Reisenbauer-Ring 6**

Aktenzahl:	<b>5 E 39/25 i</b>
Bezirksgericht:	Mödling
Katastralgemeinde:	16128 Wiener Neudorf
Einlagezahl:	1513
Grundstücks Nr(n)	764/7
Stichtag	17.09.2025



## Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines.....	2
1.1. Auftraggeber .....	2
1.2. Aktenzahl .....	2
1.3. Betreibende Partei .....	2
1.4. Verpflichtete Partei .....	2
1.5. Auftrag/Zweck.....	2
1.6. Grundlagen und Unterlagen .....	2
1.6.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen.....	3
1.6.2. Literatur .....	3
1.7. Bewertungsstichtag .....	4
1.8. Allgemeine Vorbemerkungen .....	4
1.9. Verhaltensgrundsätze.....	5
1.10. Hinweispflicht gem. Ö-Norm B 1802.....	5
2. Befund.....	6
2.1. Grundbuchstand .....	6
2.1.1. A-Blatt.....	6
2.1.2. B-Blatt.....	6
2.1.3. C-Blatt .....	7
2.2. Lage.....	10
2.2.1. Infrastruktur .....	12
2.2.2. Verkehrsanbindung .....	13
2.3. Grundstück .....	14
2.3.1. Allgemeine Topographie .....	14
2.3.2. Gefahrenzonenplan.....	17
2.3.3. Flächenwidmung/ Baubehörde.....	18
2.3.4. Anschlüsse .....	19
2.3.5. Kontaminationen .....	19
2.4. Gebäudebestand .....	21
2.4.1. Bauaufträge/ Baubescheide .....	23
2.4.2. Wohnungseigentum an W 31 I.....	24
2.4.3. Nutzfläche .....	30
2.4.4. Bestandrechte / Rechte Dritter .....	30
2.4.5. Wohnbeitragsvorschreibung / Reparaturrücklage .....	31
2.5. Energieausweis .....	32
2.6. Einheitswert .....	33
3. Gutachten.....	34
3.1. Bewertungsgrundsätze .....	34
3.2. Verkehrswertermittlung.....	35
3.3. Vergleichswertverfahren .....	35
3.3.1. Bewertungsparameter .....	36

3.3.2. Vergleichswerte .....	36
3.3.3. Preisentwicklung am Immobilienmarkt.....	37
3.3.4. objektspezifische Anpassung .....	39
3.4. Verkehrswertermittlung WE-OBJEKT W 31 St I.....	39
4. Zusammenfassung .....	40
5. Fotodokumentation .....	41
6. Anlagen .....	43

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Übersichtskarte Süden von Wien	10
Abb. 2: Übersichtskarte Wiener Neudorf West	11
Abb. 3: Lage und nächste Umgebung	12
Abb. 4: nächstgelegene Haltestelle	13
Abb. 5: DKM – Digitale Katastermappe	14
Abb. 6: Luftbild	15
Abb. 7: Straßenlärm [dB]	15
Abb. 8: Schienenlärm [dB]	16
Abb. 9: HORA-Pass (Auswertungsradius 50m)	17
Abb. 10: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan	18
Abb. 11: Auszug Altlasten GIS	19
Abb. 12: Ansicht Stiege I	21
Abb. 13: Lageplan	21
Abb. 14: Ansicht/Schnitt Bestandsplan (1981)	23
Abb. 15: Grundriss Bestandsobjekt	24
Abb. 16: RREFIX Preisprognose 2025	37

# 1. ALLGEMEINES

## 1.1. AUFTRAGGEBER

Bezirksgericht Mödling, per Beschluss vom 20. August 2025

## 1.2. AKTENZAHL

Exekutionssache: 5 E 39/ 25i

## 1.3. BETREIBENDE PARTEI

Mag. Maximilian Kocher  
Bahnstraße 43  
2345 Brunn am Gebirge  
als Masseverwalter im KonkursFN505227g, Top News N

vertreten durch

Mag. Maximilian Kocher  
Rechtsanwalt  
Bahnstraße 43  
2345 Brunn am Gebirge

## 1.4. VERPFLICHTETE PARTEI

Anneliese Reicher  
geb. 07.12.1957  
Reisenbauerring 6/1/31  
2351 Wiener Neudorf

## 1.5. AUFTRAG/ZWECK

Der Sachverständige wird beauftragt schriftlich Befund und Gutachten über den Wert der BLNr. 34 (72/10870 Anteile) verbunden mit Wohnungseigentum an W 31, St I der Liegenschaft KG 16128 Wiener Neudorf, EZ 1513 per Adresse 2351 Wiener Neudorf, Reisenbauer-Ring 6 zur Durchführung der bewilligten Zwangsversteigerung zu erstatten.

## 1.6. GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN

Dem Sachverständigen stehen seine erhobenen und die vom Auftraggeber übergebenen Grundlagen und Unterlagen sowie die allgemeinen Grundlagen aus der Literatur und Wissenschaft zur Verfügung.

## 1.6.1. VOM SACHVERSTÄNDIGEN ERHOBENE GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN

- Befundaufnahme an Ort und Stelle am 17. September 2025, um 09:00 Uhr unter Anwesenheit von:
  - Frau Anneliese Reicher
  - Herr Mag. Maximilian Kocher
  - dem gefertigten Sachverständigen
- Grundbuchsauszug, online
- Einsichtnahme in den Bauakt der zuständigen Baubehörde Wiener Neudorf
- Abfrage der Hausverwaltung WET GmbH
- Ortsplan, online
- Flächenwidmungs- u. Bebauungsplan
- Altlastenkataster, online
- Lärmkarte
- Marktrecherche und Erhebungen von Vergleichswerten
- Anfertigen einer Fotodokumentation

## 1.6.2. LITERATUR

- Stabentheiner, LiegenschaftsbewertungsG2, 2005
- ÖNORM B 1802
- Kothbauer/Reithofer, Liegenschaftsbewertungsgesetz, 2013
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017
- SV-Landesverband Steiermark und Kärnten, Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, 2020
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, 2023
- Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, 2022
- Seiser, Der Wert von Immobilien, 2011
- Kranewitter H. u.a.: Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung
- Pallitsch/Pallitsch/Kleewein, NÖ Baurecht, 11. Auflage 2019
- Deixler-Hübner, Exekutionsordnung Kommentar, Band 2, 2020
- Wirtschaftskammer Österreich – Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder: Immobilienpreisspiegel 2019 - 2022
- Remax, Real Estate Future Index, Preisprognose 2025

## 1.7. BEWERTUNGSTICHTAG

Bewertungstichtag ist der 17.9.2025, Tag der Befundaufnahme.

## 1.8. ALLGEMEINE VORBEMERKUNGEN

Das Gutachten wurde ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt.

Es wird der Verkehrswert gemäß § 2 Abs 2 LBG ermittelt.

Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmetern.

Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem Sachverständigen erteilt wurden, sowie auf vorgelegten Unterlagen oder Annahmen beruhen.

Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seinen Erfahrungen angesetzt. Es wird dabei von einer der Lage und der jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen. Es wird darauf hingewiesen, dass die technische Ausstattung des Objektes nicht geprüft wurde (Stromleitungen, Wasserleitungen, Heizungsleitungen, Abwasserleitungen usw.). Dies gilt ebenso für die Statik des Gebäudes.

Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Die Berechnungen in diesem Gutachten werden computergestützt durchgeführt. Da das Kalkulationsprogramm auf mehrere Stellen hinter dem Komma genau rechnet, die Ergebnisse jedoch automatisch ab- oder aufgerundet dargestellt werden, können sich bei einem Nachvollzug der Kalkulationen mit den aufgeführten gerundeten Werten scheinbare Ungenauigkeiten ergeben. Bei der Lieferung von Grundstücken im Zwangsversteigerungsverfahren durch den Verpflichteten an den Ersteher kommt es zum Übergang der Steuerschuld auf den Ersteher. Die Lieferung von Grundstücken ist gemäß § 6 Abs 1 Z 9 lit a UStG grundsätzlich steuerfrei. Es besteht für vorsteuerabzugsberechtigte Unternehmer jedoch auch die Option, diese Lieferungen gem. § 6 Abs 2 UStG steuerpflichtig zu behandeln. Zum Übergang der Steuerschuld gemäß § 19 Abs 1 b lit c UStG kommt es, wenn der Veräußerer auf die Steuerbefreiung für den Umsatz gemäß § 6 Abs 2

UStG verzichtet. In diesem Fall ist nach der Judikatur das Meistbot als Bruttoentgelt anzusehen, das gegebenenfalls auch die Umsatzsteuer enthält. (Mini in Deixler-Hübner, Kommentar EO (2020) §156 RZ 64 -72)

Dieses Gutachten gründet sich auf die vom Auftraggeber erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich Änderungen ergeben, die bis dato nicht bekannt bzw. ersichtlich gemacht wurden, behält sich der SV die Rücknahme und/ oder Ergänzung dieses Gutachtens vor. Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind ausgeschlossen. Für allenfalls eintretende Schadensfälle, für die der Auftragnehmer einzustehen hat, ist die Haftung jedenfalls mit € 400.000,- begrenzt. Dieses Gutachten ist ausschließlich für den oben genannten Zweck erstellt worden und ist daher für andere Verwendungen, insbesondere für steuerliche oder versicherungstechnische Zwecke, nicht geeignet.

Die Vervielfältigung oder Veröffentlichung des Gutachtens darf weder im Ganzen noch in Teilen vorgenommen werden. Ausdrücklich untersagt ist auch das Hochladen des Gutachtens oder einzelner Teile desselben auf Plattformen für „künstliche Intelligenz“.

## 1.9. VERHALTENSGRUNDSÄTZE

Das vorliegende Gutachten wurde durch den gefertigten Gutachter unabhängig, unparteiisch und objektiv erstellt. Alle Angaben, Informationen und Unterlagen, die zur Erstellung des Gutachtens verwendet wurden, sowie der Inhalt des Gutachtens, insbesondere der ermittelte Wert, unterliegen der Vertraulichkeit.

## 1.10. HINWEISPFLICHT GEM. Ö-NORM B 1802

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Resultat keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein und bedeutet nicht notwendigerweise, dass ein entsprechender Preis, auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen, im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Sollte eine solche kurzfristige Veräußerung - aus welchem Grund auch immer - notwendig sein, so behält sich der SV vor, vom festgesetzten Verkehrswert einen entsprechenden weiteren Abschlag vorzunehmen.

## 2. BEFUND

### 2.1. GRUNDBUCHSTAND

#### 2.1.1. A-BLATT



# GB

#### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 16128 Wiener Neudorf  
BEZIRKSGERICHT Mödling

EINLAGEZAHL 1513

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 4189/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

Plombe 5626/2025

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
764/7	GST-Fläche	6764	
	Bauf. (10)	1918	
	Gärten(10)	4846	Reisenbauer-Ring 6

Legende:

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

#### 2.1.2. B-BLATT

34 ANTEIL: 72/10870

Anneliese Reicher

GEB: 1957-12-07 ADR: Reisenbauerring 6/1/31 2351

b 3922/1984 Wohnungseigentum an W 31 St I

f 4039/1991 Kaufvertrag 1987-09-28, Kaufvertrag 1991-06-06 Eigentumsrecht

vorgemerkt

## 2.1.3. C-BLATT

- 141 auf Anteil B-LNR 34  
a 2031/1995 Urkunde 1995-02-27  
PFANDRECHT vollstr 32.258,66  
10,5 % VZ seit 1995-01-16 aus 30.787,45, Kosten 50,-- für  
Sozialversicherungsanstalt der gewerblichen Wirtschaft  
(10 E 2796/95w)  
b 6996/1997 Löschungsverpflichtung zugunsten Kreditverein der  
Bank Austria für Niederösterreich und das Burgenland
- 148 auf Anteil B-LNR 34  
a 5060/1995 Urkunde 1995-02-14  
PFANDRECHT vollstr 6.620,63  
6,5 % Z seit 1995-01-01, Kosten 1.712,-- und 310,60 für  
Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft "AUSTRIA"  
Aktiengesellschaft (10 E 6130/95i)  
b 6996/1997 Löschungsverpflichtung zugunsten Kreditverein der  
Bank Austria für Niederösterreich und das Burgenland
- 152 auf Anteil B-LNR 34  
a 5880/1995 Urkunde 1995-04-14  
PFANDRECHT vollstr 4.448,--  
6,5 % Z seit 1995-03-01, Kosten 1.119,68 und 1.367,60 für  
Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft "AUSTRIA"  
Aktiengesellschaft (10 E 7203/95h)  
b 6996/1997 Löschungsverpflichtung zugunsten Kreditverein der  
Bank Austria für Niederösterreich und das Burgenland
- 154 auf Anteil B-LNR 34  
a 6767/1995 Urkunde 1995-06-28  
PFANDRECHT vollstr 8.705,40  
10,5 % VZ seit 1995-04-18 aus 8.423,04, Kosten 50,-- für  
Sozialversicherungsanstalt der gewerblichen Wirtschaft  
(10 E 8378/95b)  
b 6996/1997 Löschungsverpflichtung zugunsten Kreditverein der  
Bank Austria für Niederösterreich und das Burgenland
- 206 auf Anteil B-LNR 34  
a 5210/1999 Urkunde 1998-05-19  
PFANDRECHT vollstr. 1.636.185,40  
8,04 % Z aus 1.534.941,10 seit 1998-05-14, Kosten 70,--,  
70,-- für Wiener Gebietskrankenkasse (BE 891 272 6/lak)  
(10 E 3899/99g)
- 209 auf Anteil B-LNR 34  
a 10749/1999 Klage gem. § 13c Abs 4 WEG  
  
(18 C 750/99x)
- 212 auf Anteil B-LNR 34  
a 454/2000 Urkunde 1999-08-31, Urkunde 1999-11-09  
PFANDRECHT vollstr. 26.005,--  
Kosten 1.132,-- für Republik Österreich  
(10 E 305/00g)
- 220 auf Anteil B-LNR 34  
a 8939/2000 Urkunde 2000-10-10  
PFANDRECHT vollstr. 72.947,96  
7,92 % Z aus 72.947,96, Kosten 2.475,-- für  
Sozialversicherungsanstalt der gewerblichen Wirtschaft -  
Landesstelle NÖ  
(10 E 6169/00k)
- 221 auf Anteil B-LNR 34  
a 9100/2000 Klage gem. § 13c Abs 4 WEG wg. 4.934,32  
(18 C 868/00d)
- 225 auf Anteil B-LNR 34  
a 10709/2000 Klage gem. § 13c WEG wg. S 4.934,32 s.A.  
(4 C 2008/00y)
- 232 auf Anteil B-LNR 34  
a 3256/2001 Klage gem. § 13c Abs 4 WEG wg. 5.156,32 s.A.  
(14 C 532/01i)
- 243 auf Anteil B-LNR 34  
a 6264/2001 Klage gem § 13c Abs 4 WEG hins 2.715,38 s.A. (3 C  
966/01g)

## Mag. (FH) Daniel Ertl, MSc

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

- 358 auf Anteil B-LNR 34  
a 6549/2007 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (14 C 882/07v)
- 535 auf Anteil B-LNR 34  
a 4182/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (4 C 644/23v)
- 536 auf Anteil B-LNR 34  
a 7726/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (14 C 1343/23m)
- 537 auf Anteil B-LNR 34
- 538 auf Anteil B-LNR 34  
a 108/2024 Zahlungsbefehl 2023-11-15  
PFANDRECHT vollstreckbar EUR 5.000,--  
4 % Z pro J aus EUR 5.000,-- seit 2023-03-05;  
Kosten: EUR 890,65 samt 4 % Z seit 2023-11-15;  
Antragskosten: EUR 388,14 für Mag. Maximilian Kocher  
geb 1967-12-09 als Masseverwalter im Konkurs Top News  
Neuheitenvertriebs GmbH, FN 505227g (10 E 115/24a)  
b 108/2024 Abweisung des Gesuchs um Einverleibung Pfandrecht  
Kosten: EUR 214,40 für Mag. Maximilian Kocher  
geb 1967-12-09 als Masseverwalter im Konkurs Top News  
Neuheitenvertriebs GmbH, FN 505227g (10 E 115/24a)  
c 4189/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens  
siehe C-LNR 553 lit a 1.) (5 E 39/25i)
- 544 auf Anteil B-LNR 34  
a 4401/2024 Urteil 2024-04-18  
PFANDRECHT vollstr EUR 35.000,--  
4 % Z p.a. aus EUR 36.158,36 seit 2024-01-01,  
Kosten EUR 6.466,56,  
4 % Z aus den Kosten seit 2024-04-18,  
Antragskosten EUR 1.720,31 für Mag. Maximilian Kocher als  
Masseverwalter im Konkurs über das Vermögen der Top News  
Neuheitenvertriebs GmbH (FN 505227g) (10 E 2924/24i)  
b 4884/2024 Berichtigung des Grundbuchs gem § 136 GBG  
(10 E 2924/24i)  
c 4189/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens  
siehe C-LNR 553 lit a 2.) (5 E 39/25i)

- 547 auf Anteil B-LNR 34  
a 5193/2024 Beschluss 2024-06-11  
PFANDRECHT vollstr EUR 0,--  
Kosten restliche EUR 9.172,--, 4 % Z aus den Kosten seit  
2024-06-11, Antragskosten EUR 664,83 für Mag. Michael  
LUSZCZAK geb 1967-09-06 (10 E 3454/24f)  
,--
- 553 auf Anteil B-LNR 34  
a 4189/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von  
1.) vollstr. EUR 5.000,-- samt 4 % Z p.a. seit 2023-03-05  
(bei jährlicher Kapitalisierung) und der Kosten von EUR  
890,65 samt 4 % Z p.a. seit 2023-11-15  
IM RANG C-LNR 538  
2.) vollstr EUR 35.000,-- samt 4 % Z p.a. seit 2023-03-05  
und der Kosten von EUR 6.466,56 samt 4 % Z p.a. seit  
2024-04-18  
IM RANG C-LNR 544  
3.) der Kosten aus früheren Exekutionen von  
EUR 388,14 (Beschluss vom 2024-01-10, AZ 10 E 115/24a),  
EUR 1.720,31 (Beschluss vom 2024-07-16, AZ 10 E 2924/24i),  
EUR 202,38 (Beschluss vom 2024-07-19, AZ 10 E 2924/24i),  
EUR 35,-- (Beschluss vom 2024-07-19, AZ 10 E 2924/24i),  
EUR 35,-- (Beschluss vom 2024-08-13, AZ 10 E 2924/24i),  
sowie der mit EUR 1.212,12 (darin enthalten EUR 202,02 an  
20 % USt.) bestimmten Kosten des Exekutionsantrages  
für Mag. Maximilian KOCHER geb 1967-12-09 (5 E 39/25i)  
b 4189/2025 Abweisung des Mehrbegehrens an Kosten aus früheren  
Exekutionsverfahren iHv EUR 35,-- (Beschluss vom  
2024-01-29, AZ 10 E 115/24a) sowie Kosten von EUR 389,--  
(5 E 39/25i)

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

\*\*\*\*\*

Auf der Liegenschaft ist Wohnungseigentum begründet. Außerbücherliche Rechte und Lasten wurden nicht bekannt geben. Im Sinne des Bewertungszwecks im Rahmen des Exekutionsverfahrens erfolgt die Bewertung geldlastenfrei und bleiben allfällige Belastungs- und Veräußerungsverbote sowie die intabulierte Einleitung des Versteigerungsverfahrens unbeachtlich.

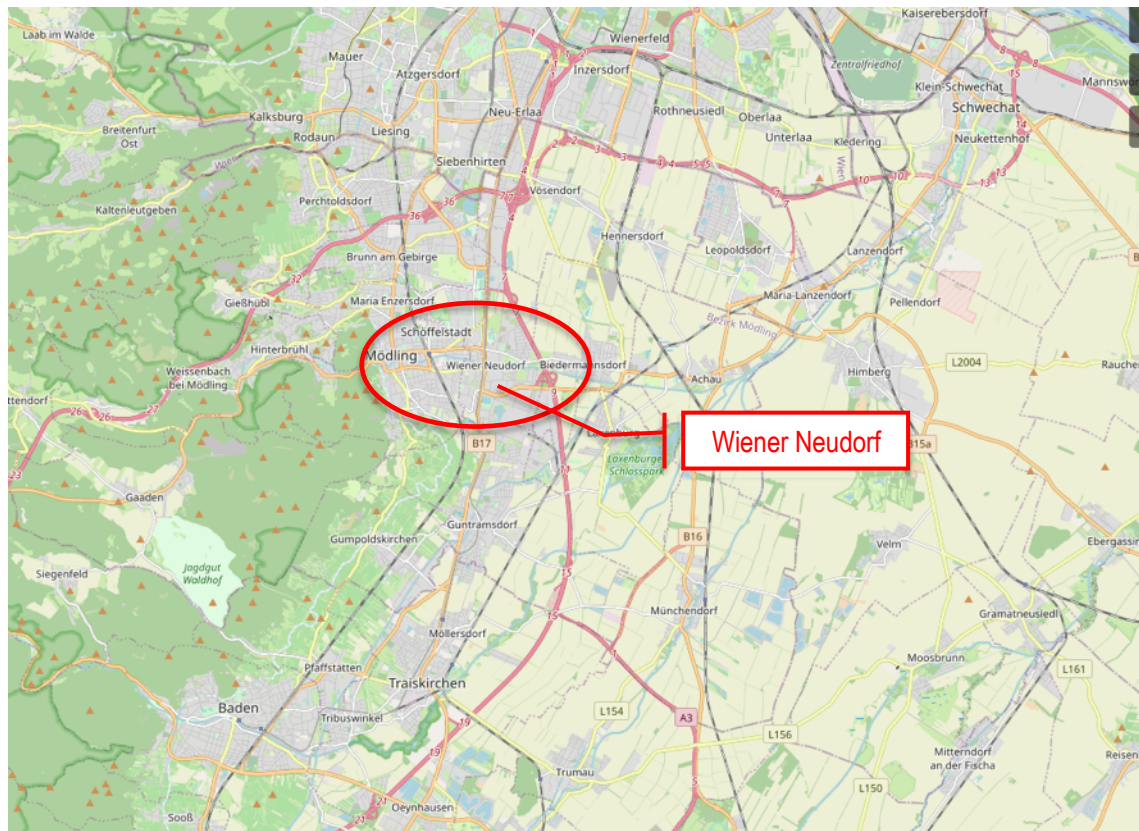
## 2.2. LAGE



Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Gemeinde Wiener Neudorf im Bezirk Mödling im Bundesland Niederösterreich. Wiener Neudorf liegt südlich von Wien im Industrieviertel und zählt rd. 9.600 Einwohner.

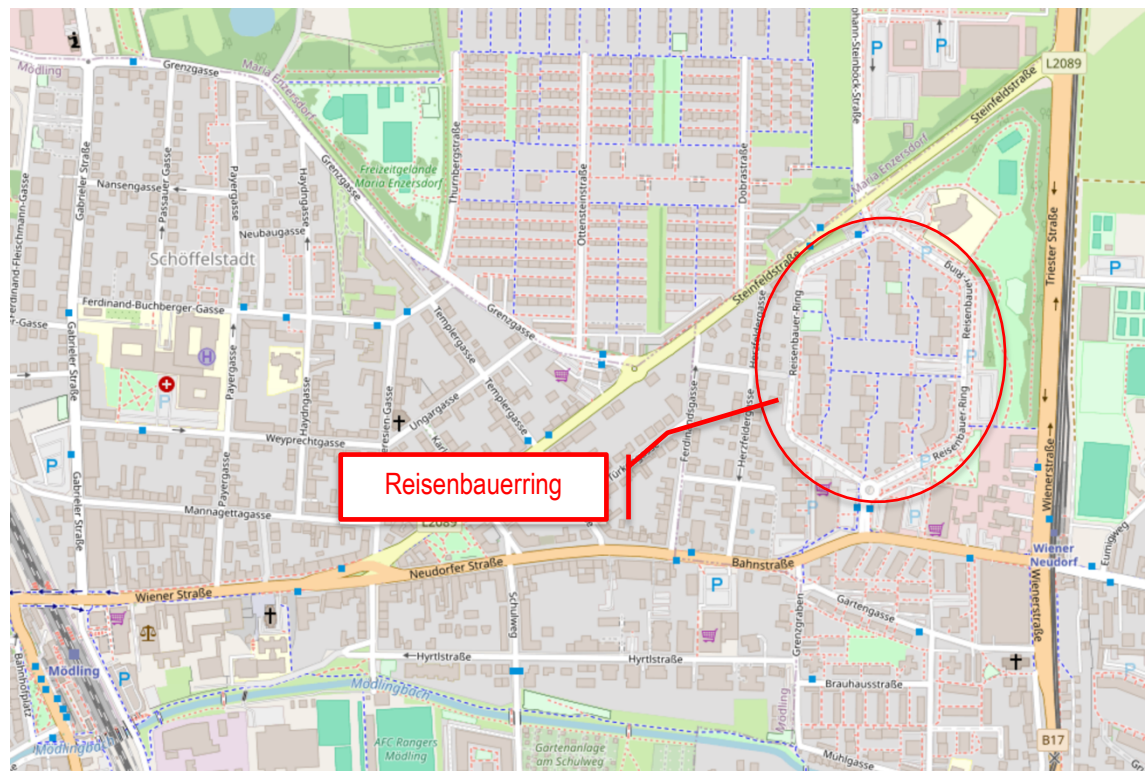
Die bewertungsgegenständliche Adresse lautet „2351 Wiener Neudorf, Reisenbauer-Ring 6“ und ist im Siedlungsgebiet der Gemeinde angrenzend an die Stadt Mödling gelegen.

Abb. 1: Übersichtskarte Süden von Wien



Quelle: Openstreetmap.org

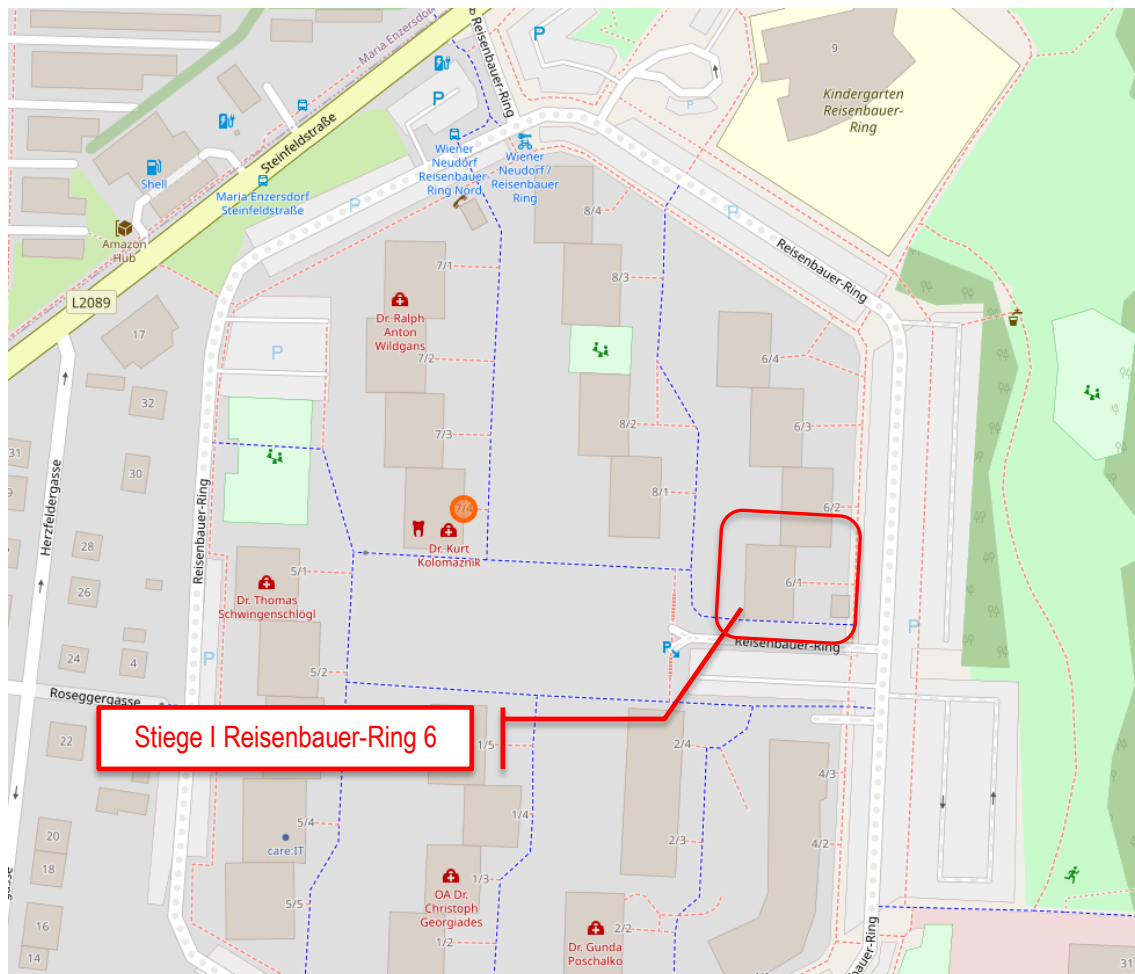
Abb. 2: Übersichtskarte Wiener Neudorf West



Quelle: Openstreetmap.org

Der Reisenbauer-Ring verläuft von der Steinfeldstraße im Norden in einem Ring um die Bauung und mündet südwärts in der Bahnstraße.

Abb. 3: Lage und nächste Umgebung



Quelle: Openstreetmap.org

Die umliegende Bebauung ist geprägt durch eine überwiegend großvolumige Bebauung zu Wohnzwecken.

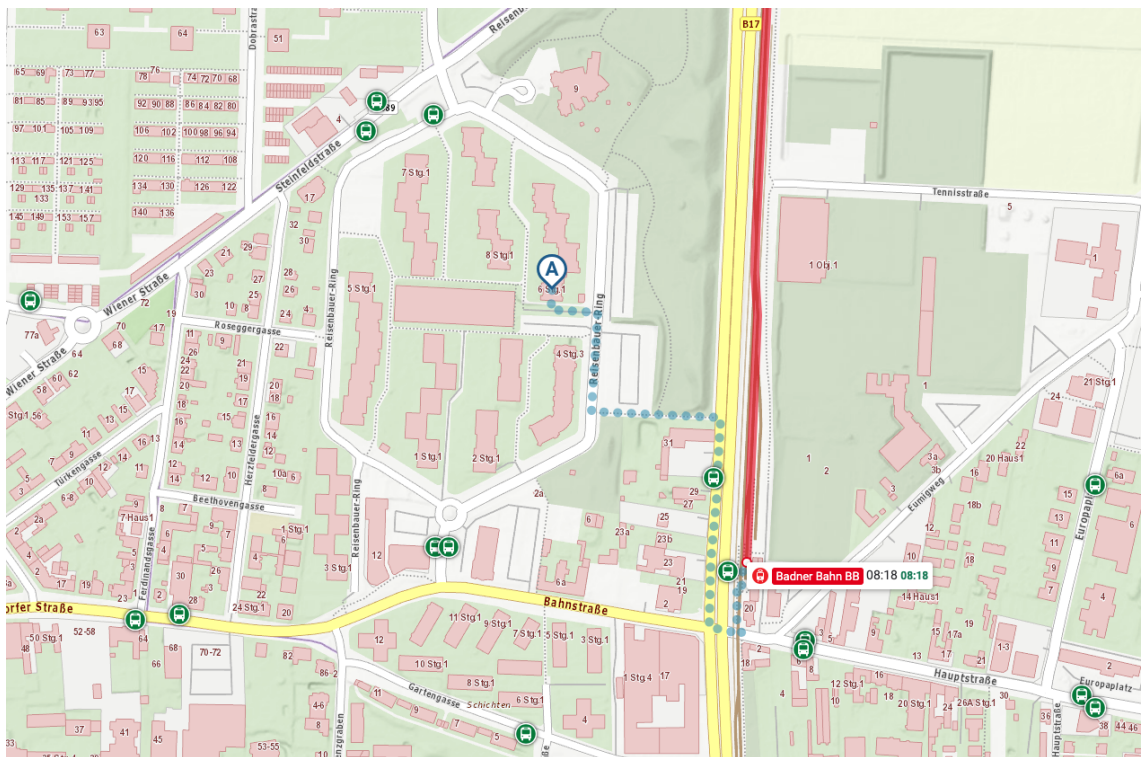
### 2.2.1. INFRASTRUKTUR

In der Gemeinde Wiener Neudorf befinden sich Geschäfte für den täglichen Bedarf. Die Gemeinde verfügt über Volksschulen sowie mehrere Kindergärten. Im angrenzenden Mödling gibt es mehrere höhere Bildungseinrichtungen, u.a. eine höhere technische Lehranstalt, die mit 3.500 Schülern zu den größten Schulen Mitteleuropas zählt. Mödling verfügt weiters über ein Krankenhaus sowie ein sehr gutes Angebot an ärztlicher Versorgung. Für die Naherholung bietet der Wienerwald ein reichhaltiges Angebot.

## 2.2.2. VERKEHRSANBINDUNG

Wiener Neudorf ist über regionale Busverbindungen sowie die Badner Bahn an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich im Bereich der Steinfeldstraße rd. 250m entfernt. Die Station der Badner Bahn befindet sich rd. 700m entfernt, der Bahnhof Mödling rd. 1,5km. Die Fahrzeit bis Wien Karlsplatz/Oper beträgt rd. 40min.

Abb. 4: nächstgelegene Haltestelle



Quelle: anachb.vor.at

Für den Individualverkehr ist der Reisenbauer-Ring gut erreichbar. Die Liegenschaft ist von der Abfahrt der A21 Wiener Neudorf bzw. Brunn am Gebirge in wenigen Minuten zu erreichen. Die öffentliche Parkplatzsituation kann als augenscheinlich kritisch bezeichnet werden.

## 2.3. GRUNDSTÜCK

### 2.3.1. ALLGEMEINE TOPOGRAPHIE

Die Liegenschaft befindet sich in einer Eckparzelle, die straßenseitig Richtung Norden bzw, Osten ausgerichtet ist. Die Konfiguration ist als unregelmäßig und das Niveau als eben zu bezeichnen. Als Gesamtgröße ist gemäß dem Grundbuchstand eine Fläche von 6.764m<sup>2</sup> ausgewiesen. Die Liegenschaft befindet sich nicht im Grenzkataster.

```
***** A1 *****
```

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
764/7	GST-Fläche	6764	
	Bauf. (10)	1918	
	Gärten(10)	4846	Reisenbauer-Ring 6

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Abb. 5: DKM – Digitale Katastermappe



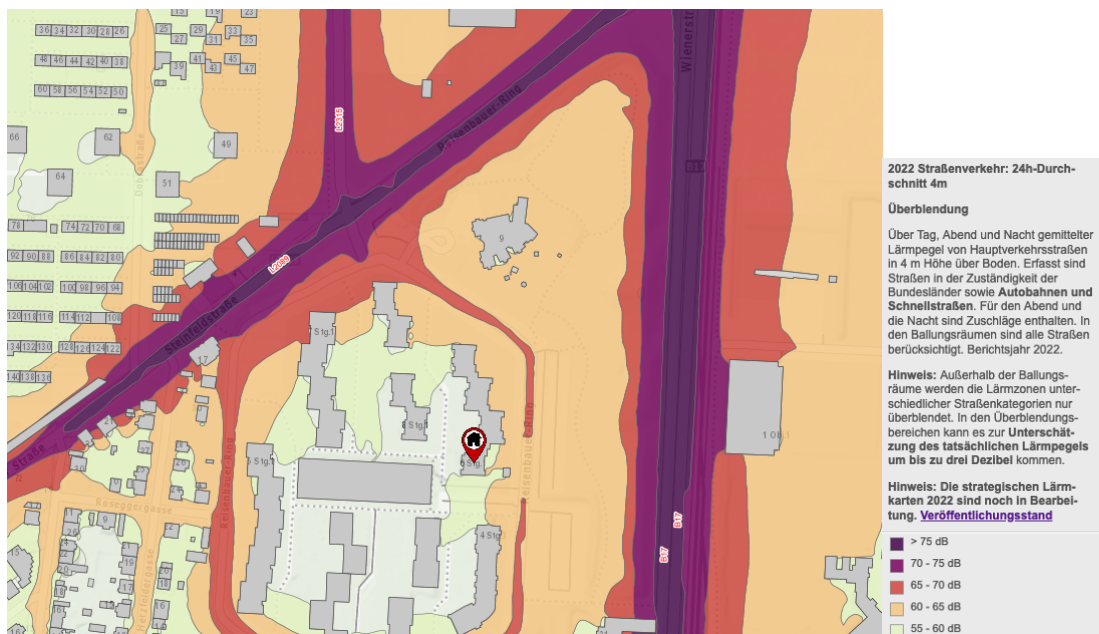
Quelle: Atlas NO

Abb. 6: Luftbild



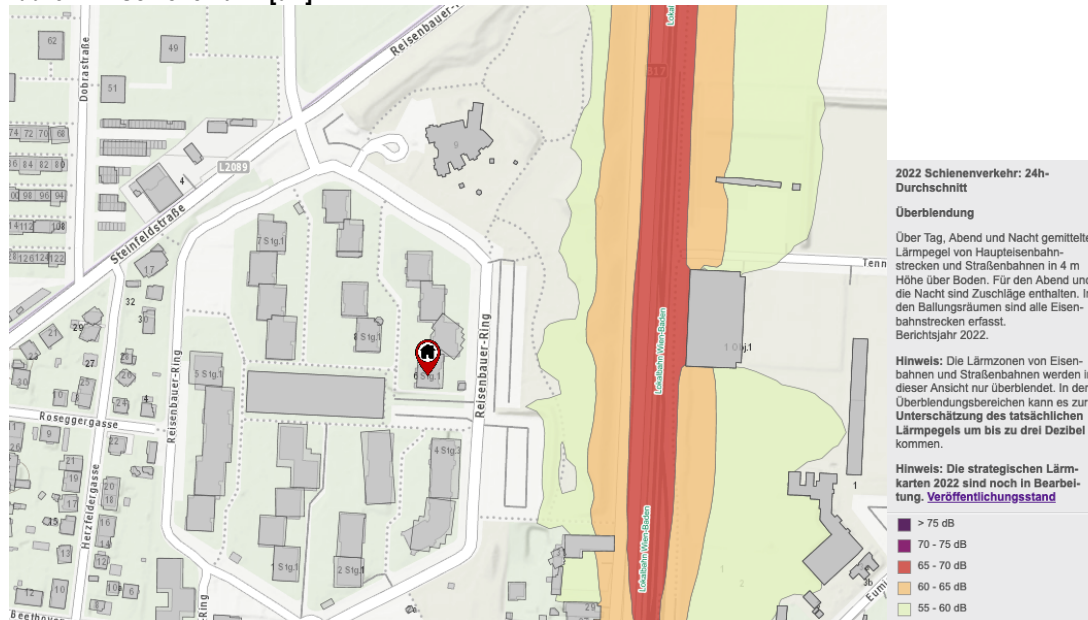
Quelle: Atlas NÖ

Abb. 7: Straßenlärm [dB]



Quelle: www.laerminfo.at

Abb. 8: Schienenlärm [dB]



Quelle: [www.laerminfo.at](http://www.laerminfo.at)

Ausgehend von der Wienerstraße sowie der Steinfeldstraße entsprechend Lärmkarte durch den Straßenverkehr eine Lärmimmission >70dB gegeben. Im Bereich der gegenständlichen Liegenschaft ist keine überdurchschnittliche Lärmbeeinträchtigung gegeben.

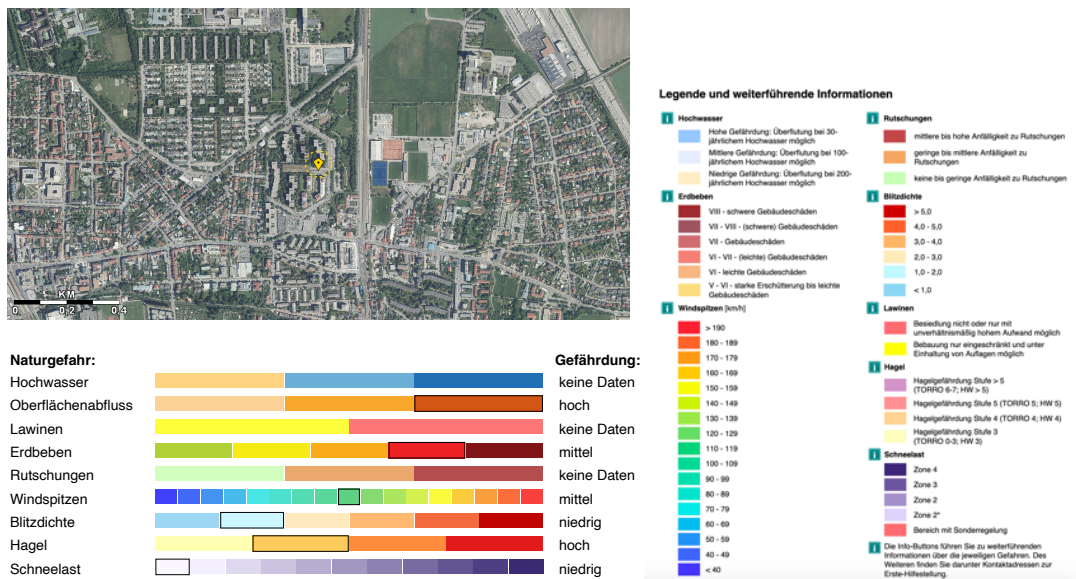
## 2.3.2. GEFAHRENZONENPLAN

Gemäß Hora Pass des Bundesministeriums für Landwirtschaft, Regionen und Tourismus weist die gegenständliche Adresse folgendes Naturgefahrenrisiken auf:

### HORA-Pass

Adresse: Reisenbauer-Ring 6 Stiege 1, 2351 Wiener Neudorf  
 Seehöhe: 206 m  
 Auswerteradius: 50 m  
 Geogr. Koordinaten: 48,08962° N | 16,31181° O

Abb. 9: HORA-Pass (Auswertungsradius 50m)

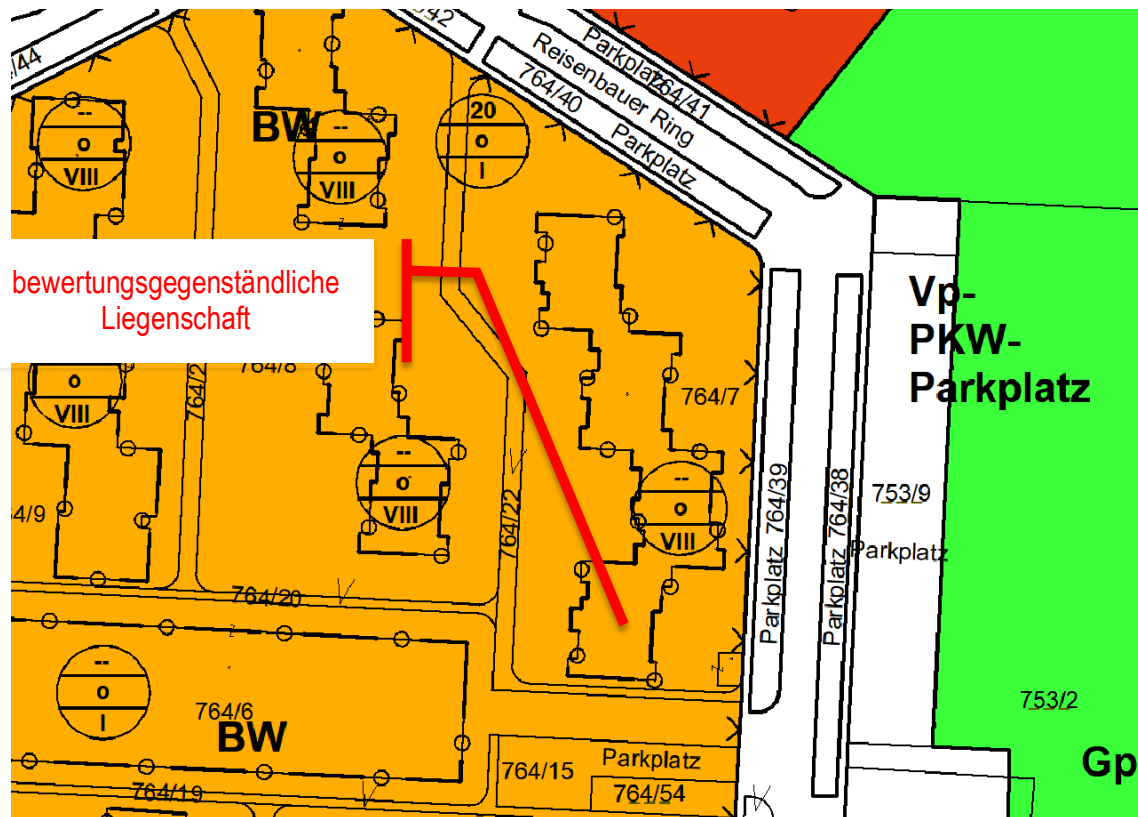


Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des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

Quelle: www.ehora.at

### 2.3.3. FLÄCHENWIDMUNG/ BAUBEHÖRDE

Abb. 10: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



Quelle: <https://wiener-neudorf.map2web.eu/>

#### Flächenwidmung auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft:

- Bauland – Wohngebiet
- keine Bebauungsdichte festgelegt
- Bauungsweise – offen
- Bauklasse VIII

Es wird darauf hingewiesen, im Zuge von geplanten baulichen Änderungen in den jeweils aktuellen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan sowie in die besonderen Bestimmungen Einsicht zu nehmen.

## 2.3.4. ANSCHLÜSSE

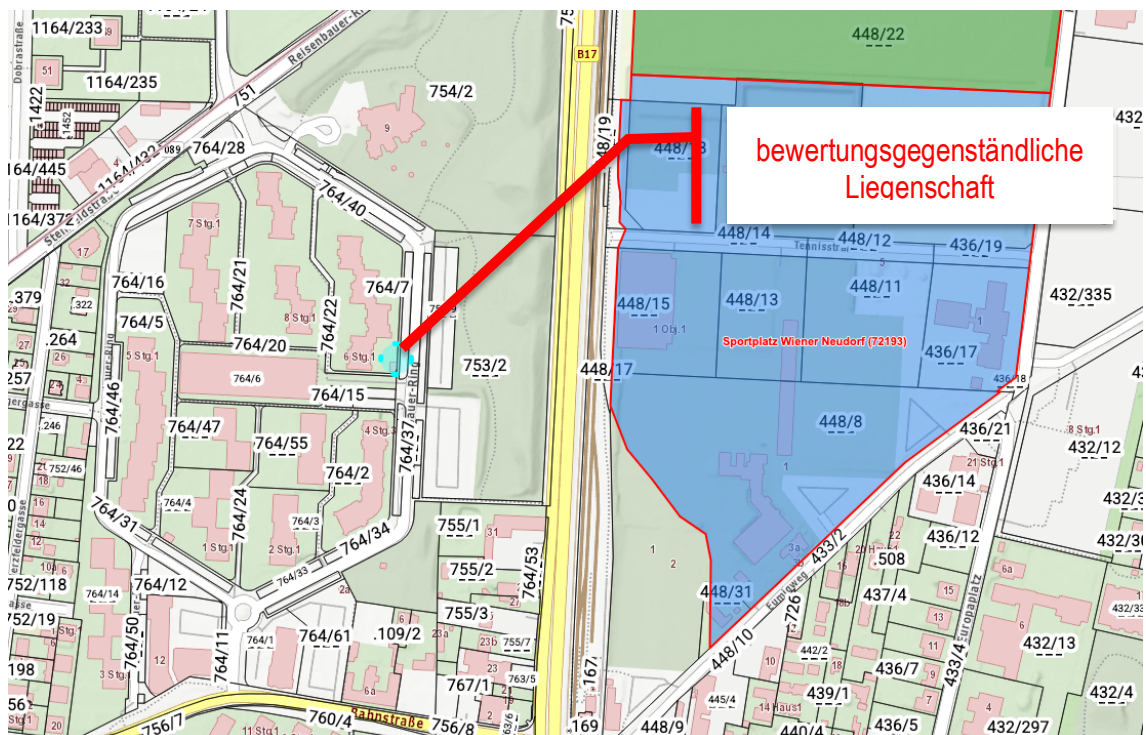
Die Liegenschaft ist an alle zum Betrieb notwendigen öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

## 2.3.5. KONTAMINATIONEN

Das Grundstück wurde nicht auf Kontamination des Bodens untersucht, da dies nicht in das Fachgebiet des Sachverständigen fällt. Entsprechend einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes gibt es seit 1. Jänner 2025 keine Verdachtsflächen mehr. Auf dem Altlastenportal wird folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG):

- Ablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist,
- Ablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 unterzogen wurden und
- Altlasten

Abb. 11: Auszug Altlasten GIS



Quelle: <https://altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten/>

Im Altlasten GIS ist die Liegenschaft nicht als Altlast verzeichnet.

Für Zwecke der gegenständlichen Bewertung wurde davon ausgegangen, dass keine toxischen, gefährlichen Substanzen oder gesundheitsschädlichen Substanzen anderer Art in oder an der Liegenschaft vorhanden sind. Ein späteres Aufscheinen solcher Substanzen kann eine erhebliche Auswirkung auf den Wert der Liegenschaft haben und würde eine Berichtigung des Gutachtens nach sich ziehen.

## 2.4. GEBÄUDEBESTAND

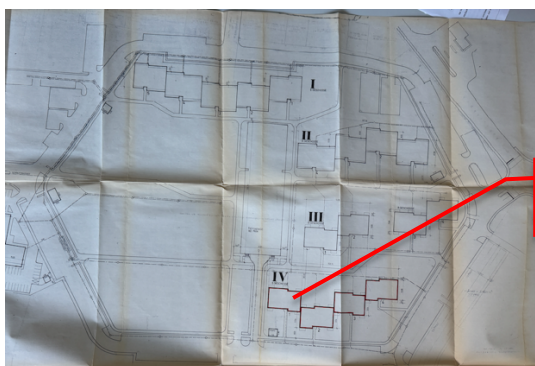
Auf der gegenständlichen Liegenschaft befindet sich ein Wohnhausanlage bestehend aus mehreren Bauteilen, die in den Jahren um 1981 errichtet wurde. Auf der Liegenschaft ist Wohnungseigentum begründet. Bewertungsgegenständlich ist das Wohnungseigentumsobjekt W 31 Stiege I im 6. Stock der Liegenschaft.

**Abb. 12: Ansicht Stiege I**



Die Erschließung der gegenständlichen Liegenschaft erfolgt über einen Zugangsweg vom Reisenbauer – Ring.

**Abb. 13: Lageplan**



Stiege 1

Quelle: Bauakt

Gemäß vorliegendem Wohnungseigentumsvertrag befinden sich auf der Liegenschaft 4 Stiegen mit jeweils 40 Objekten.

Die Gebäudeausstattung lässt sich gemäß Einreichunterlagen wie folgt beschreiben:

<b>Gebäudeausstattung</b>	
<b>Nutzung:</b>	Wohnzwecke
<b>Baujahr:</b>	um 1981
<b>Bauzustand:</b>	durchschnittlich
<b>Lage:</b>	Siedlungslage
<b>Geschoße:</b>	Keller, Erdgeschoß, 7 Obergeschoße
<b>Mauerwerk:</b>	massiv (24cm lt. Bestandsplan)
<b>Fassade:</b>	verkleidet in Waschbetonoptik
<b>Dach:</b>	Flachdach
<b>Fenster:</b>	Kunststoffisolierglasfenster
<b>Haustor:</b>	Metalltüre mit Glaseinsatz
<b>Aufzug:</b>	Stiege 1 - Aufzugsanlage im Halbstock versetzt
<b>Außenanlagen:</b>	begrünt bzw. befestigt

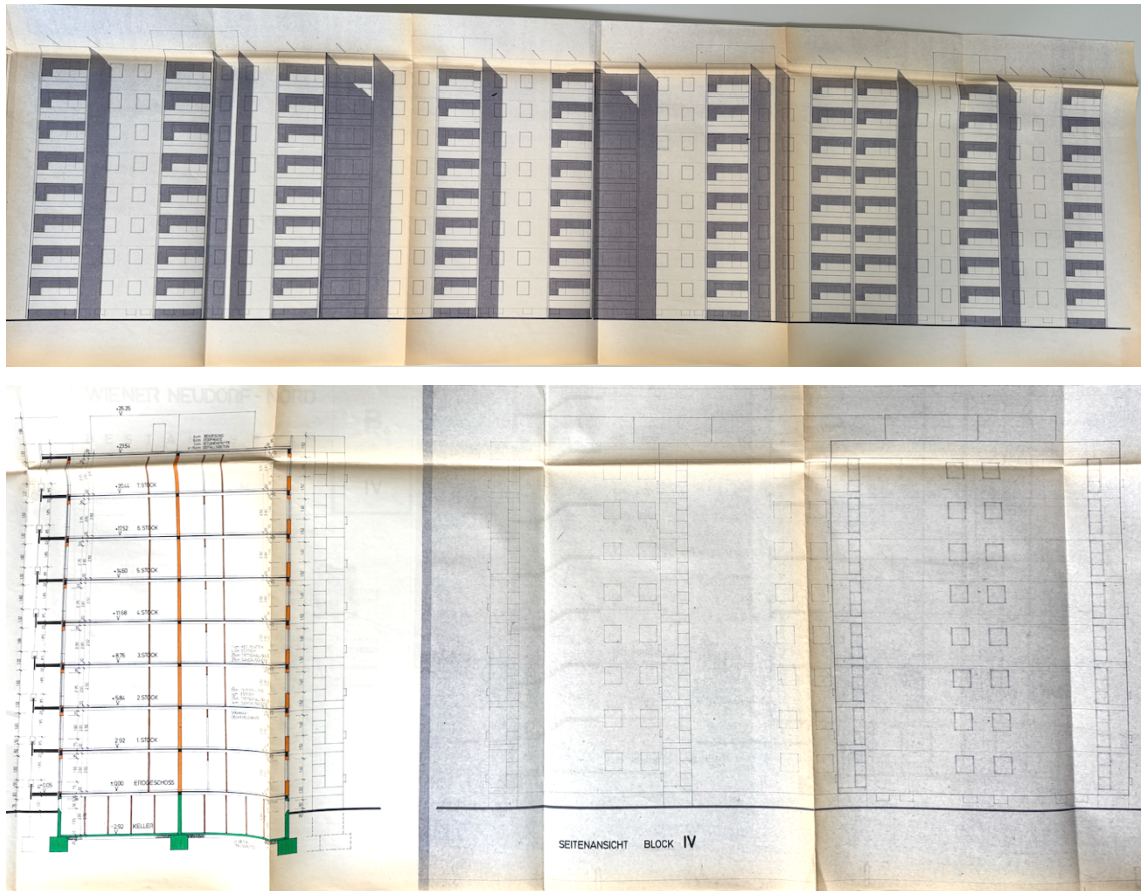


## 2.4.1. BAUAUFTRÄGE/ BAUBESCHEIDE

Im Zuge der Einsichtnahme in den Bauakt konnten folgende bewertungsrelevante Unterlagen bzw. Baubescheide ausgehoben werden.

Datum	bewilligte Maßnahme
23.01.1981	Bescheid Baubewilligung nach den geänderten Plänen Wohnblock IV
24.06.1985	Bescheid Wohnungs- und Benützungsbewilligung Wohnblock IV

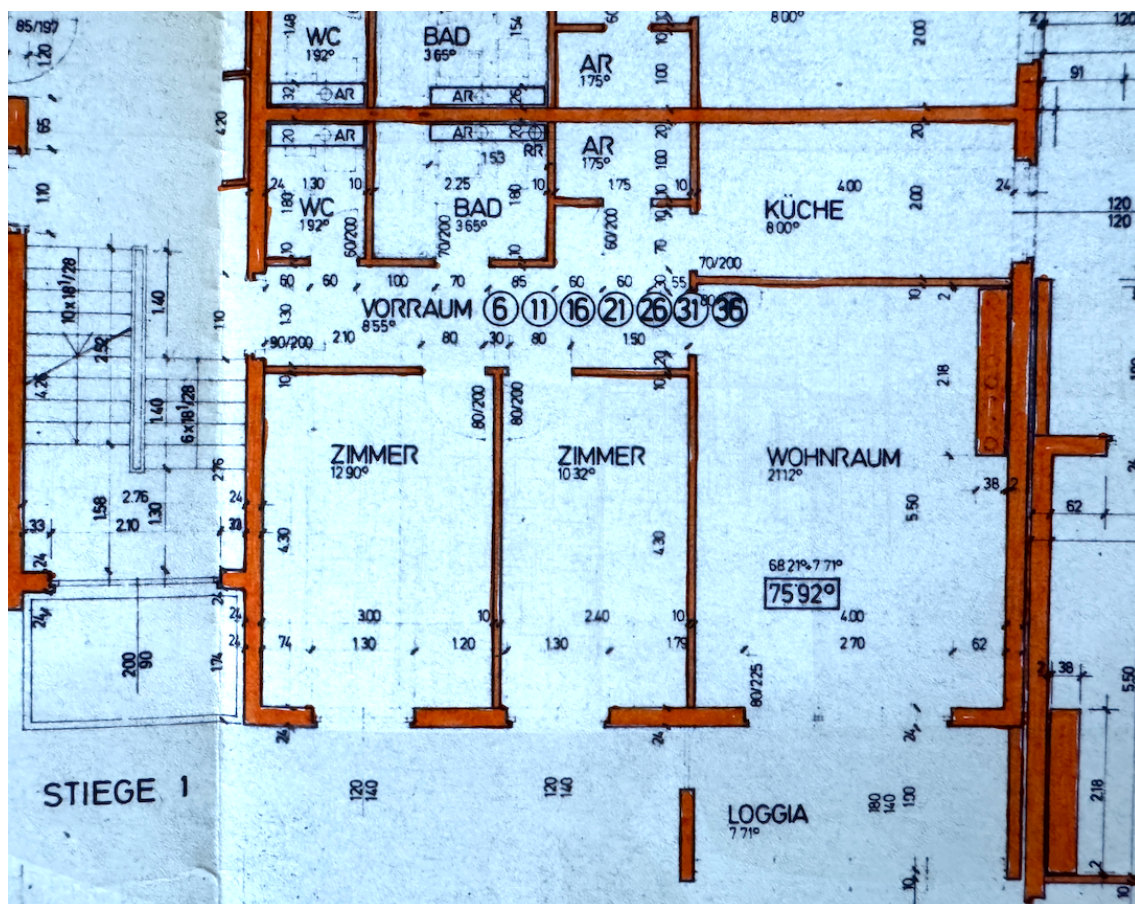
Abb. 14: Ansicht/Schnitt Bestandsplan (1981)



## 2.4.2. WOHNUNGSEIGENTUM AN W 31 STIEGE I

Das bewertungsgegenständliche Bestandsobjekt befindet sich im 6. Stock und wird über das allgemeine Stiegenhaus mit Lift im Halbstock erschlossen. Ausgerichtet ist die Einheit ostseitig bzw. in der Küche nordseitig. Aufgrund der Konfiguration ist ein Querlüften nur bedingt möglich. Das Objekt verfügt über Strom, Wasser- und Kanalanschluss. Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine Hauszentralheiz- und -warmwasseraufbereitungsanlage.

Abb. 15: Grundriss Bestandsobjekt



Quelle: Bauakt (Bestandsplan)

Der Istzustand stimmt augenscheinlich weitgehend mit dem baubehördlichen Konsensplan überein.

Die Wohnung gliedert sich in einen zentralen Vorraum, von dem aus, zwei ostseitig orientierte Zimmer, eine Küche, ein Wohnzimmer mit Loggia sowie ein WC, ein Bad und ein Abstellraum erschlossen werden.

Die Ausstattung beschreibt sich wie folgt:

<b>W 31 STIEGE I</b>		
<b>Räume:</b>	Böden:	Fliesenboden in Vorraum, Küche, Sanitärbereich und Wohnzimmer, Laminat bzw. Teppich in den Zimmern
	Wände:	tapeziert/gemalt, im Sanitärbereich verflies
	Decken:	gemalt
<b>Fenster:</b>	Kunststoffisoliertglasfenster, Außenjalousien	
<b>Innentüren:</b>	weißes Türblatt in weißen Zargen	
<b>Küche:</b>	küchentypische Ober- und Unterkästen mit E-Herd, Abwasch	
<b>Sanitär:</b>	Bad mit Waschbecken, Badewanne, Waschmaschinenanschluss, E-Strahler, separates Stand WC	
<b>Heizung:</b>	Hauszentralheizung (Fernwärme), Fußbodenheizung	
<b>Zustand:</b>	durchschnittlich bis gut	











Die technischen Einrichtungen wurden nicht auf ihre Funktionstüchtigkeit überprüft. Eine Aussage über die Funktionsfähigkeit dieser ist somit nicht möglich. Ein aktueller E-Befund liegt nicht vor. Augenscheinlich befindet sich die Wohnung in einem durchschnittlichen bis guten Zustand.

Laut Auskunft der Verpflichteten steht der Wohnung ein Kellerabteil zur Nutzung zur Verfügung.



### 2.4.3. NUTZFLÄCHE

Im vorliegenden Bestandsplan weist das gegenständliche WE-Objekt eine Nutzfläche von 75,92m<sup>2</sup> (inkl. 7,71m<sup>2</sup> Loggia) auf.

Gemäß Nutzwertgutachten vom 12.10.1983 werden dem Objekt folgende Nutzwerte zugewiesen:

✓ VI/31	unverändert.....	72,-
VI/32	unverändert.....	

Quelle: Von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellt

Seitens des Sachverständigen wurde das Objekt im Rahmen der Befundaufnahme nicht vermessen. Es wird von der Fläche gemäß Planstand ausgegangen.

### 2.4.4. BESTANDRECHTE / RECHTE DRITTER

Das Objekt wird eigengenutzt. Über etwaige Bestands- und Nutzungsrechte liegen keine Informationen vor.

## 2.4.5. WOHNBEITRAGSVORSCHREIBUNG / REPARATURRÜCKLAGE

Seitens der Hausverwaltung (Austria AG Gemeinn. Wohnungsgesellschaft) wurde folgende Wohnbeitragsvorschreibung übermittelt:

Wohnhausanlage: 2351 Wr.Neudorf,Reisenbauerring 6  
Die Rechnungslegung erfolgt im Auftrag der Eigentümergemeinschaft.

Mödling 23.09.2025

Vorschreibungsposition	Betrag	USt-%
Instandhaltung	83,51	0,00
Betriebskosten	155,83	10,00
Verwaltungskosten	30,15	10,00
Heizkosten	91,46	20,00
Warmwasser	33,35	10,00
<b>Netto</b>	<b>394,30</b>	
+ 10,00% USt von 219,33	21,93	
+ 20,00% USt von 91,46	18,29	
<b>Entgelt monatlich</b>	<b>434,52</b>	

Der Stand der Reparaturrücklage beträgt zum 25.09.2025 laut Auskunft der Hausverwaltung € 369.411,39

Als geplante Investitionen sind nach erfolgtem Mehrheitsbeschluss die Montage von automatischen Türschließern bei den allgemeinen Kellertüren.

Laut Auskunft der Hausverwaltung befinden sich die Außenstellplätze teilweise im Eigentum der Austria AG Gemeinn. Wohnungsgesellschaft und werden an die Bewohner vermietet.

## 2.5. ENERGIEAUSWEIS

Seitens der Hausverwaltung wurde folgender Energieausweis übermittelt:

### Energieausweis für Wohngebäude

**OiB** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe März 2015

ZTEC

ZTEC ZT GMBH

BEZEICHNUNG	Reisenbauerring 6		
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	1981
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Reisenbauerring 6 - Stiegen 1-4	Katastralgemeinde	Wiener Neudorf
PLZ/Ort	2351 Wiener Neudorf	KG-Nr.	16128
Grundstücksnr.	764/7	Seehöhe	200 m

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

	HWB Ref,SK	PEB SK	CO2 SK	f GEE
A ++				
A +				
A				
B				
C	C	C	C	C
D				
E				
F				
G				

**HWB<sub>ref</sub>:** Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

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

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

**HHSB:** Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

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

**f<sub>GEE</sub>:** Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

**PEB:** Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>ern</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>nen</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2</sub>:** Gesamte den Endenergiebedarf zuzurechnende **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Vorketten.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und nach Maßgabe der NO BTV 2014. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

## 2.6. EINHEITSWERT

Gemäß Bekanntgabe des Finanzamt Baden Mödling stellt sich der maßgebliche Einheitswert für die Liegenschaftsanteile wie folgt dar:

	Feststellungs-stichtag besonderer Wert zum Stichtag	Einheitswert [Euro]	Bodenwert pro m <sup>2</sup>	Hektarsatz Landwirtschaft	Hektarsatz Forst
Grundvermögen	01.01.1988	1.668.713,62	7,2673		

Der Grundbesitz ist steuerlich zugerechnet	Anteil
Anneliese Reicher € 11.053,12	72/10870

Der Grundsteuermessbetrag beträgt: € 3.331,95

## 3. GUTACHTEN

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert für das gegenständliche Wohnungseigentumsobjekt zu ermitteln. Dieser entspricht jenem Betrag, der zum Stichtag, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Liegenschaft ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Der Verkehrswert bezieht sich auf den genannten Stichtag. Umstände, welche am Wertermittlungsstichtag bereits voraussehbar sind, müssen jedoch Berücksichtigung finden.

Im Einzelfall wird der Kaufpreis zwischen den subjektiven Wertvorstellungen des Verkäufers und des Käufers liegen. Er muss nicht dem Verkehrswert der Liegenschaft entsprechen.

### 3.1. BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Die Bewertung erfolgt nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes und nach Maßgabe aller in vorstehender Beschreibung enthaltener wertbeeinflussender Merkmale und Feststellungen sowie unter Bedachtnahme der Verhältnisse am Realitätenmarkt zum Stichtag. Im Falle von Neuerungen bleibt eine Anpassung des Gutachtens vorbehalten.

Als Verfahrensmethodik sind gemäß § 3 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (LBG 1992) Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das:

- Vergleichswertverfahren gemäß § 4 LBG, das
- Ertragswertverfahren gemäß § 5 LBG und das
- Sachwertverfahren gemäß § 6 LBG

in Betracht.

Das *Vergleichswertverfahren* setzt einen Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen voraus. Unter vergleichbaren Sachen gemäß § 4 LBG sind solche zu verstehen, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Umstände weitestgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen.

Bei Anlageobjekten wird zur Verkehrswertermittlung das *Ertragswertverfahren* primär angewendet, da diese Objekte nach der allgemeinen Marktauffassung üblicherweise zur Ertragserzielung

angeschafft werden. Dabei werden die tatsächlichen, und für leerstehende Objekte fiktive, nachhaltige und marktübliche Nettomieten als Kalkulationsgrundlage in Ansatz gebracht. Dieser um Wagnis, Instandhaltung und Bewirtschaftung gekürzte Wert wird auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes zu einem angemessenen Zinssatz kapitalisiert. Das Ergebnis widerspiegelt eine mögliche Investitionsentscheidung eines potentiellen Käufers.

Das *Sachwertverfahren* wird als Ausgangsbasis für die Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften angewendet, die üblicherweise zum Zweck der Eigennutzung angeschafft und gehalten werden und bei denen üblicherweise keine Ertragserzielungsabsicht im Vordergrund steht.

Auf Grund der Art und Beschaffenheit der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft, gelangt im Zuge der Bewertung das Vergleichswertverfahren zur Anwendung.

Für die Flächenangaben im Grundbuch bzw. in natura haftet der SV nicht; ein digitaler Auszug liegt vor und wurde als Grundlage herangezogen. Allenfalls gegebene Nutzflächendifferenzen zwischen den vorgelegten Plänen und den festgestellten Flächen in natura anlässlich des Augenscheines sowie Detailabweichungen in der Materialbeschreibung, Beschreibung der Mängel und des Reparatur- und Pflegerückstaus, oä., verändern den hier ermittelten Verkehrswert keinesfalls, da in den Beschreibungen keine taxativen Aufzählungen erfolgt sind. Für nicht erwähnte Mängel haftet der SV nicht.

## **3.2. VERKEHRSWERTERMITTLUNG**

Da es sich um ein primär zur Eigennutzung geeignetes Objekt handelt und von einer Bestandsfreiheit ausgegangen wird, gelangt im Zuge der Verkehrswertermittlung das Vergleichswertverfahren zur Anwendung.

## **3.3. VERGLEICHSWERTVERFAHREN**

Im Vergleichswertverfahren nach § 4 LBG 1992 ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im

redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden.

### 3.3.1. BEWERTUNGSPARAMETER

Die gegenständliche Wohnung weist, wie im Befundteil beschrieben, folgende Merkmale auf:

Nutzfläche:	75,92m <sup>2</sup>
Lage:	6. Stock, ostseitige Ausrichtung
Zimmeranzahl:	3 Zimmer, Küche, Vorraum
Badezimmer:	1 Badezimmer, 1 separates WC
Erhaltungszustand:	augenscheinlich durchschnittlich bis gut
Grundrissgestaltung:	durchschnittlich
Freifläche:	ostseitige Loggia
Sonstiges Zubehör:	Kellerabteil

### 3.3.2. VERGLEICHSWERTE

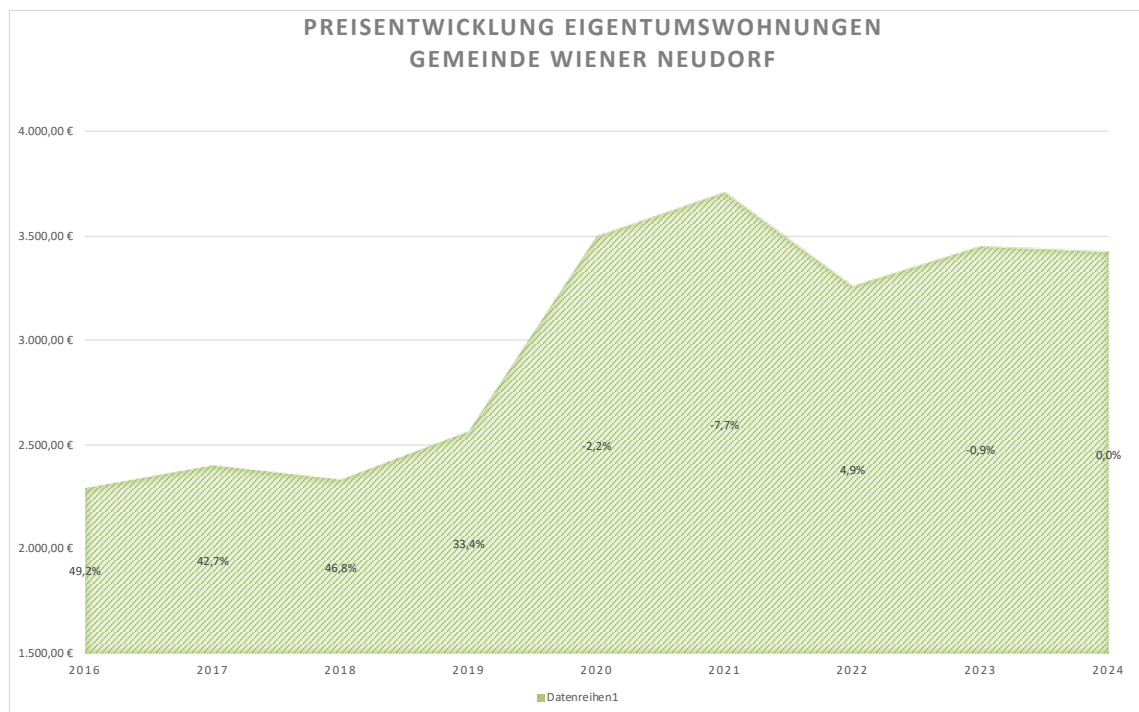
Es konnten folgende Vergleichswerte von transaktionierten Eigentumswohnungen in der näheren Umgebung erhoben werden.

NR	Adresse	Top	ng/ Baujahr	KV Datum	Fläche	Kaufpreis
1	Reisenbauer-Ring 6	W 15 St IV	1981	09.09.2022	93,00 m <sup>2</sup>	315.000,00 €
2	Reisenbauer-Ring 6	W 5 Stg I	1981	17.10.2022	93,00 m <sup>2</sup>	310.000,00 €
3	Reisenbauer-Ring 6	W 20 St I	1981	11.11.2022	93,00 m <sup>2</sup>	295.000,00 €
4	Reisenbauer-Ring 6	Top 19 St IV	1981	13.01.2023	90,68 m <sup>2</sup>	240.000,00 €
5	Reisenbauer-Ring 6	W 11 Stg II	1981	11.09.2024	83,63 m <sup>2</sup>	200.000,00 €
6	Reisenbauer-Ring 5	W 17 St II	1982	10.06.2024	72,27 m <sup>2</sup>	205.000,00 €
7	Reisenbauer-Ring 5	W 4, St IV	1982	06.09.2023	108,92 m <sup>2</sup>	300.000,00 €
8	Reisenbauer-Ring 1	Top 4 St III	1979	14.04.2023	83,05 m <sup>2</sup>	270.000,00 €
9	Reisenbauer-Ring 8	W 7 St IV	1983	19.11.2024	68,61 m <sup>2</sup>	210.000,00 €
10	Reisenbauer-Ring 7	W 18 St I	1982	05.12.2022	130,22 m <sup>2</sup>	298.240,00 €
11	Reisenbauer-Ring 7	W 3 St II	1982	24.11.2022	130,22 m <sup>2</sup>	350.000,00 €
12	Reisenbauer-Ring 6	W 22 St IV	1981	13.02.2025	61,12 m <sup>2</sup>	185.000,00 €
13	Reisenbauer-Ring 6	W 23 St IV	1981	06.02.2025	31,39 m <sup>2</sup>	135.000,00 €

Die erhobenen Vergleichswerte befinden sich auf der gegenständlichen Liegenschaft bzw. den angrenzenden annähernd vergleichbaren Gebäuden. Eine lagespezifische Anpassung ist somit nicht erforderlich.

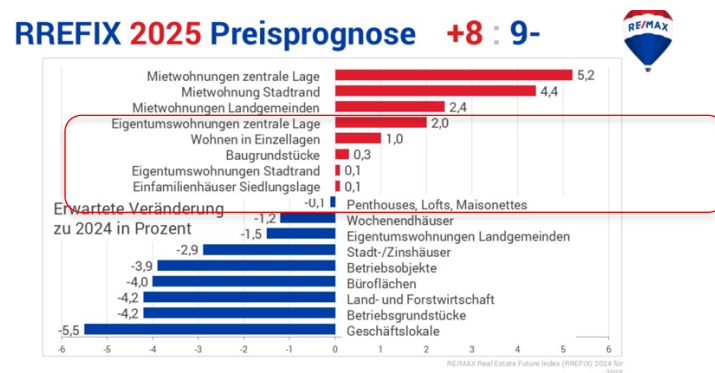
### 3.3.3. Preisentwicklung am Immobilienmarkt

Entsprechend der von der Statistik Austria ausgewiesenen Werte für Wohnungen in der Gemeinde Wiener Neudorf zeigt sich folgende Preisentwicklung:



Weiters kann seit 2024 auf Grund der vorherrschenden Marktbedingungen von einem eher stagnierenden Preisverlauf ausgegangen werden:

Abb. 16: RREFIX Preisprognose 2025



Quelle: Re/max Real estate Future Index 2024 für 2025

Dahingehend werden die erhobenen Vergleichswerte zeitlich wie folgt angepasst:

Jahr	Anpassung
2021	-7,75%
2022	4,91%
2023	-0,93%
2024	0,00%
2025	0,00%

Die angepassten Vergleichswerte stellen sich somit wie folgt dar:

NR	Anpassung		angepasste Werte gesamt
	Preis/m <sup>2</sup>	KV Zeitpunkt	
1	3.387,10 €	4,9%	3.553,06 €
2	3.333,33 €	4,9%	3.496,67 €
3	3.172,04 €	4,9%	3.327,47 €
4	2.646,67 €	-0,9%	2.622,85 €
5	2.391,49 €	0,0%	2.391,49 €
6	2.836,59 €	0,0%	2.836,59 €
7	2.754,32 €	-0,9%	2.729,53 €
8	3.251,05 €	-0,9%	3.221,79 €
9	3.060,78 €	0,0%	3.060,78 €
10	2.290,28 €	4,9%	2.402,50 €
11	2.687,76 €	4,9%	2.819,46 €
12	3.026,83 €	0,0%	3.026,83 €
13	4.300,73 €	0,0%	4.300,73 €

Zur Identifizierung und Eliminierung von Ausreißern (Kaufpreise, die auf Grund von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen zustande gekommen sind), wird ein Konfidenzintervall von +/- 35% vom Mittelwert festgelegt.

Mittelwert	Mittelwert	3.060,75 €
untere Grenze	Mittelwert - 35%	1.989,49 €
obere Grenze	Mittelwert + 35%	4.132,01 €

Der Vergleichswert 13 befindet sich außerhalb des Konfidenzintervalls und wird daher ausgeschieden.

Aus den übrigen Vergleichswerten lassen sich folgende statistische Kennzahlen ableiten:

Kennwert	KP/m <sup>2</sup>
Minimum	2.391,49 €
Maximum	3.553,06 €
Median	2.931,71 €
Mittelwert	2.957,42 €

### 3.3.4. objektspezifische Anpassung

Das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt weist einen augenscheinlich durchschnittlichen bis guten Zustand auf. Dementsprechend wird in der Verkehrswertermittlung eine Zustandsanpassung in der Höhe von +5% vorgenommen.

## 3.4. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

### WE-OBJEKT W 31 ST I

Ausgehend vom Mittelwert der Vergleichswerte von rd. € 2.960,-/m<sup>2</sup> lässt sich für das gegenständliche Wohnungseigentumsobjekt unter Berücksichtigung des im Befundteil beschriebenen objektspezifischen unterdurchschnittlichen Zustandes der Verkehrswert wie folgt ermitteln:

Mittelwert Vergleichswerte angepasst		2.960,00 €
objektspezifische Anpassung		
guter, sanierter Zustand	5%	148,00 €
angepasster Vergleichswert		3.108,00 €
Fläche lt. Bestandsplan	75,92	
Verkehrswert		235.959,36 €
<b>Verkehrswert W 31 St I</b>		<b>236.000,00 €</b>

Für die BLNr. 34 der Liegenschaft KG 16128 EZ 1513 ermittelt sich somit ein Verkehrswert in der Höhe von gerundet € 236.000,-.

## 4. ZUSAMMENFASSUNG

Der

**VERKEHRSWERT der BLNr. 34 (72/10870 Anteile)**

verbunden mit **Wohnungseigentum an W 31 St I**

der Liegenschaft, inliegend im Grundbuch 16128 Wiener Neudorf, EZ 1513, GST-Nr. 764/7,

per Adresse

**2351 Wiener Neudorf, Reisenbauer-Ring 6**

beträgt zum Stichtag, den 17. September 2025

gerundet

**€ 236.000,-**

(in Worten: Euro zweihundertsechsdreißigtausend)

24. Oktober 2025

Der allgemein beeidete u. gerichtlich zertifizierte Sachverständige

**Mag (FH) Daniel Ertl, MSc**

## 5. FOTODOKUMENTATION



# Mag. (FH) Daniel Ertl, MSc

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien



## 6. ANLAGEN

Anlage ./I	Unterlagen/Bescheide Baubehörde	2 Seiten
Anlage ./II	Wohnungseigentumsvertrag	8 Seiten
Anlage ./III	Protokoll der Eigentümerversammlung vom 14.12.2023	7 Seiten

# MARKTGEMEINDE WIENER NEUDORF

MARKTPLATZ 2 / TELEFON 21 77, 82 1 65, 82 1 66 / BEZIRK MÖDLING / NO

72 178-2

2351 Wiener Neudorf, am 23.1.1981

## Bescheid

Frau - Fräul. - Fa. **Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft AUSTRIA AG**  
**2344 Ma. Enzersdorf, Südstadtzentrum 4**

um die Bewilligung zur ~~Herstellung~~ der Wohnhausanlage Wiener Neudorf-Nord Block IV

angesucht!

Grund des Ergebnisses der am 14.11.1980 abgehaltenen Bauverhandlung und der hiebei vor-  
gelegten Pläne wird hiemit auf Grund des § 100 der Bauordnung für Niederösterreich die

## Baubewilligung

die Errichtung des Wohnblock IV nach den geänderten Plänen

der Parz. Nr. 764/7 Ez. 1513  
WIENER NEUDORF, Reisenbauer-Ring 6/1 bis 6/4

Katastralgemeinde Wiener Neudorf

~~Denkmal~~

unter der Voraussetzung erteilt\*,

die in der beiliegenden beglaubigten Verhandlungsschrift und dem Merkblatt A, ~~B~~, welche einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, enthaltenen Bedingungen, sowie der unter einem rückgemittelte, mit der Bewilligungsklausel versehene Bauplan, die einschlägigen Bestimmungen der Bauordnung für Niederösterreich eingehalten werden.

Zugestehung der in Anspruch genommenen Bauerleichterung ist durch Gemeinderatsbeschluß  
Zahl: - dem die Bezirkshauptmannschaft Mödling mit Bescheid  
Zahl: - zugestimmt hat, erfolgt.

Begebenen Zeitpunkt ist um die Rohbauabnahme und um die Benützungsbewilligung beim Gemeindeamt Wiener Neudorf

Die Verfahrenskosten betragen:

Stempelgebühren	S	200,--
Verwaltungsabgabe (LGBl. Nr. 96/1970)	S	4.500,--
Kommissionsgebühren (§§ 76, 77, AVG. 1950)	S	320,--
Anwaltsverständigengebühren	S	120,--
zusammen	S	<u>5.140,--</u>

Der Betrag ist innerhalb von 14 Tagen mittels beiliegendem Erlagschein einzuzahlen.

**Begründung:** entfällt gemäß § 50 Abs. 2 AVG 1950.

Dieser Bescheid ist seit 18. 2. 81  
rechtskräftig.

Wiener Neudorf, am: 18. 2. 81

Der Bürgermeister:



*[Handwritten signature]*

**MITTELBELEHRUNG:**

diesem Bescheid kann binnen zwei Wochen, vom Tage der Zustellung an gerechnet, beim Bürgermeister der Gemeinde Wiener Neudorf die Berufung erhoben werden.

Unzutreffendes streichen!

Bitte wenden!

72/78-2

Bewilligung

2351 Wiener Neudorf, am 24.6.1985

### BESCHIED

Fräulein / Fa. Gemeinn. Wohnungsgen. AUSTRIA AG  
2344 Ma. Enzersdorf, Südstadtzentrum 4

die Benützungsbewilligung für das mit Bescheid vom 23.1.1981, BZ 72/78-2 bewilligte Bauvorhaben

des Ergebnisses des am 27.11.1981 gemäß § 110 Nö. Bauordnung abgehaltenen Lokalaugenscheines,  
111 der Bauordnung für Niederösterreich die

### Bewohnungs- und Benützungsbewilligung

errichteten Wohnblock IV

Dieser Bescheid ist seit 10.7.1985 rechtskräftig.

Nr. 764/7, EZ. 1513, KG Wiener Neudorf

Wiener Neudorf, am: 10.7.1985

2351 Wiener Neudorf, Reisenbauer-Ring 6/1 - 6/4

Voraussetzung erteilt\*, ~~nicht erteilt~~



Der Bürgermeister:

*[Handwritten Signature]*

der beiliegenden beglaubigten Verhandlungsschrift, welche ein wesentlicher Bestandteil dieses Bescheides ist, an  
Mängel beseitigt werden. Die Beseitigung ist der Gemeinde schriftlich bekanntzugeben.

Die Verfahrenskosten betragen:

Gebühren	S	100,--
Abgabe (LGBl. Nr. 3800/2-1 i. d. gültigen Fassung)	S	4.500,--
Missionsgebühren (§§ 76, 77 AVG 1950 in der gültigen Fassung)	S	320,--
Verständigengebühren	S	200,--
Zusammen	S	5.120,--

Betrag ist binnen 14 Tagen, vom Tage der Zustellung dieses Bescheides an gerechnet, mittels beiliegendem Erlagschein zu zahlen.

gründung (ist nur bei Nichterteilung erforderlich)

**MITTELBELEHRUNG:** Gegen diesen Bescheid kann binnen 2 Wochen nach Zustellung schriftlich oder telegraphisch die Berufung beim Bürgermeister der Marktgemeinde Wiener Neudorf eingebracht werden. Die Berufung hat den angefochtenen Bescheid genau zu bezeichnen und einen mit Gründen versehenen Berufungsantrag zu enthalten.

Schrift ergeht an:  
Bürgermeister / Planverfasser

Der Bürgermeister:

*[Handwritten Signature]*

Bauamt Mödling  
Bauamt Mödling  
Bauamt Mödling  
Bauamt Mödling

zuzutreffendes streichen

4758/84

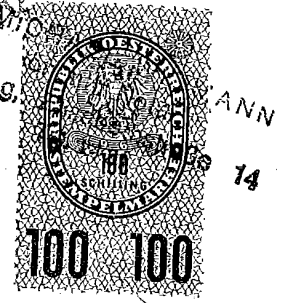
8401/84

1436/85

5830/85

3022/84 17

Angezeigt am - 5. JAN. 1984 u. unter B.R.P. verbucht  
3013  
Finanzamt für Gebühren u. Verkehrsteuern in Wien



KAUF- UND WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen am heutigen Tage zwischen der  
Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft  
"Austria" Aktiengesellschaft  
Südstadtzentrum 4  
2344 Ma. Enzersdorf-Südstadt

als Verkäuferin einerseits und den in Spalte 2 der als Anlage ./A angehefteten und einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Tabelle mit Namen und Anschrift eingetragenen Personen als Käufer andererseits.

I.

Die Verkäuferin ist Eigentümerin der Liegenschaft EZ 1513 des Grundbuches über die Katastralgemeinde Wiener Neudorf, bestehend aus dem Grundstück Nr. 764/7 Garten, mit der Wohnhausanlage in 2351 Wiener Neudorf, Reisenbauerring 6, bestehend aus 160 Wohnungen. Sie verkauft und übergibt von dieser Liegenschaft an die in Anlage ./A, Spalte 2 genannten Personen die in Spalte 4 eingetragenen Anteile und diese Personen kaufen und übernehmen diese Anteile zu den in Spalte 8 ausgewiesenen Kaufpreisen zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes vom 1. Juli 1975, BGBl. Nr. 417 in der derzeit geltenden Fassung an den in Spalte 1 der Anlage ./A angeführten Wohnungen.

Die Käufer nehmen zur Kenntnis, daß der in Spalte 4 der Anlage ./A angeführte Miteigentumsanteil der zum Erwerb des Wohnungseigentums erforderliche Anteil ist, der dem Verhältnis des Nutzwertes ihrer Wohnung oder sonstigen selbständigen Räumlichkeit zur Gesamtsumme der Nutzwerte aller Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten der Liegenschaft entspricht und mit Beschluß des Bezirksgerichtes Mödling, Zahl 3 Ne 38/81 rechtskräftig festgesetzt wurde.

II.  
BELASTUNGEN

Den Käufern ist der derzeitige Bauzustand, die Güte und das Ausmaß sowie die Beschaffenheit und die Ausstattung der kaufgegenständlichen Liegenschaft bzw. Liegenschaftsanteile und der damit verbundenen Eigentumswohnung bekannt. Den Käufern ist ferner bekannt, daß die kaufgegenständliche Liegenschaft derzeit wie folgt belastet ist:

1. zugunsten der Girozentrale und Bank der österreischen Sparkassen Aktiengesellschaft

- a) in CLNr 1 das Pfandrecht in Höhe von S 8,700.000,-- s.A.
- b) in CLNr 2 das Pfandrecht in Höhe von S 53,325.000,-- s.A.
- c) in CLNr 5 das Pfandrecht in Höhe von S 97.600,-- s.A.
- d) in CLNr 6 das Pfandrecht in Höhe von S 127.800,-- s.A.
- e) in CLNr 8 das Pfandrecht in Höhe von S 179.000,-- s.A.
- f) in CLNr 9 das Pfandrecht in Höhe von S 118.700,-- s.A.
- g) in CLNr 10 das Pfandrecht in Höhe von S 105.500,-- s.A.
- h) in CLNr 11 das Pfandrecht in Höhe von S 180.500,-- s.A.
- i) in CLNr 13 das Pfandrecht in Höhe von S 178.750,-- s.A.
- j) in CLNr 14 das Pfandrecht in Höhe von S 116.900,-- s.A.
- k) in CLNr 15 das Pfandrecht in Höhe von S 84.100,-- s.A.
- l) in CLNr 16 das Pfandrecht in Höhe von S 93.800,-- s.A.

2. zugunsten des Bundeslandes Niederösterreich

in CLNr 3 ein Pfandrecht in Höhe von S 78,029.000,-- s.A.

3. zugunsten der Bausparkasse Gemeinschaft der Freunde Wüstenrot

- a) in CLNr 7 das Pfandrecht in Höhe von S 108.000,-- s.A.
- b) in CLNr 12 das Pfandrecht in Höhe von S 95.000,--s.A.

III.  
KAUFPREISBERICHTIGUNG

1. B a r k a u f p r e i s : Hinsichtlich der Abstattung der in Spalte 11 der Anlage ./A ausgewiesenen Barkaufpreise gelten beiderseits einvernehmlich die Konditionen der mit den Käufern abgeschlossenen Anwartschaftsverträge, soweit die Barkaufpreise noch nicht zur Gänze bezahlt sind.
2. Die Käufer übernehmen die persönliche Haftung für jenen Teil der Darlehensverbindlichkeiten wie er in Anlage ./A dieses Vertrages angeführt ist. Die Käufer übernehmen die bestehenden Darlehensverbindlichkeiten zur Selbst- und Alleinzahlung und verpflichten sich gegenüber der Verkäuferin und deren Rechtsnachfolger diese im Sinne des obstehenden Absatzes hinsichtlich aller von den Hypothekargläubigern auf Grund der Darlehensverträge erhobenen Forderungen und Ansprüche vollkommen schad- und klaglos zu halten.
3. Für die in CLNr 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 und 16 einverleibten Pfandrechte, wird unmittelbar nach Einverleibung des Wohnungseigentumsrechtes die Einverleibung der Löschung für jene Anteile beantragt werden, welche lt. Anlage ./A von diesen Darlehen nicht betroffen sind.
4. Soweit die Käufer Eigenmittellersatzdarlehen in Anspruch genommen, halten sie diesbezüglich die Verkäuferin gegenüber Forderungen des Bundeslandes Niederösterreich schad- und klaglos und werden auf Verlangen der Verkäuferin die erforderlichen Urkunden und Ansuchen zur grundbücherlichen Sicherstellung dieser Darlehen unterfertigen und der Verkäuferin alle damit im Zusammenhang entstehenden Kosten ersetzen.

IV.

ÜBERGABE UND ÜBERNAHME

1. Die Übergabe und Übernahme der kaufgegenständlichen Wohnungen erfolgte bereits vor Errichtung dieses Vertrages. Vom Zeitpunkt der Übergabe an vertreten die Käufer Gefahr und Zufall und gehen Nutzungen und Lasten auf sie über.
2. Die Vertragsparteien kommen überein, daß im Rahmen der jährlichen Abrechnung auch die vor Abschluß dieses Vertrages vorgeschriebenen Nutzungsentgelte hinsichtlich aller Komponenten

abgerechnet werden.

Der nicht verbrauchte Teil der Instandhaltungsbeiträge dient auch weiterhin der Bildung einer gemeinsamen angemessenen Rücklage und wird daher nicht ausbezahlt.

V.

#### AUSSENANLAGEN

Die Käufer verpflichten sich die Kosten der Erhaltung, Betreuung und Instandsetzung der allgemeinen Außenanlagen sowie die Kosten für die Reinhaltung der Wohnwege und Gehsteige, deren Bestreung bei Glatteis sowie die Kosten der Schneeräumung anteilmäßig entsprechend den Vorschreibungen der Hausverwaltung zu tragen und im Rahmen der Betriebskosten zu bezahlen.

VI.

#### VERWALTUNG UND VERWALTUNGSVOLLMACHT

- I. Gemäß § 13, Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 obliegt die Verwaltung der kaufgegenständlichen im Wohnungseigentum stehenden Wohnung ausschließlich dem jeweiligen Käufer als Wohnungseigentümer.
- II. Hinsichtlich der Verwaltung der anderen Teile der Liegenschaft und in Ansehung der Vertretung der Eigentümer der ganzen Liegenschaft nach außen als auch gegen einzelne Mit-eigentümer wird die Verkäuferin auf die Dauer von 5 Jahren, beginnend mit Dezember 1981 mit der Verwaltung der kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteile von den Käufern beauftragt und nimmt die Verkäuferin die Bestellung zum Hausverwalter an.
- III. Auf die Dauer des Verwaltungsvertrages erteilen die Käufer der Verkäuferin außerdem noch nachfolgende

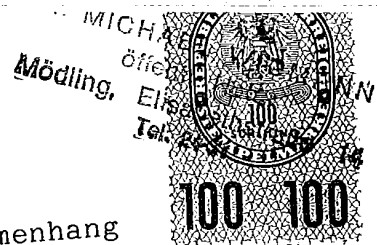
#### S P E Z I A L V O L L M A C H T

nach den Bestimmungen des § 1008 des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches.

1. Zur grundbücherlichen Durchführung des gegenständlichen Vertrages.



Dr. M. J.  
Mödling,



2. Zur Vorschreibung und Einhebung der im Zusammenhang mit dem gegenständlichen Bauvorhaben zur Rückzahlung zu bringenden Darlehen in monatlichen Teilbeträgen.
3. Zur grundbücherlichen Durchführung von Pfandrechtslösungs-gesuchen jeder Art in ihrem Namen und auf ihre Kosten.
4. Die Verkäuferin ist gegen Verrechnung mit den Käufern ermächtigt, Geld und Geldeswert zu beheben, in Empfang zu nehmen und darüber rechtsgültig zu quittieren.

#### VII.

#### VERWALTUNGSKOSTEN

1. Die Verwaltungskosten betragen derzeit S 1.452,-- pro Jahr und Wohnungseinheit.
2. Zum Verwaltungskostenbeitrag kommen noch die Barauslagen für Porti, Gerichtskosten, Stempel, Gebühren und Kommissionsgebühren zuzüglich aller Mahnspesen.

#### VIII.

#### AUFWENDUNGEN

Die Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft "Austria" Aktiengesellschaft als gemeinschaftliche Verwalterin hat die mit der Liegenschaft verbundenen Aufwendungen pro Kalenderjahr geschätzt und schreibt die Beträge in monatlichen Raten, die bar und abzugsfrei bis zum 5. eines jeden Monats zu entrichten sind, den Käufern wie folgt zur Bezahlung vor.

- A) Die Rückzahlungsraten an die Darlehensgeber
- B) Die Betriebskosten einschließlich aller Liegenschaftsabgaben wie unter anderem Versicherungsaufwand (Feuer-, Haftpflicht, Leitungswasser- und Sturmschadenversicherung), öffentliche Abgaben, allgemeine Stromkosten, Kosten für die Hausbetreuung, Kosten der Betreuung und Erhaltung der allgemeinen Außenanlagen (Grünflächen)
- C) Verwaltungskostenbeitrag
- D) Instandhaltungskosten (Beitrag zur gesetzlichen Rücklage)
- E) Die Kosten der Heizung
- F) Die Kosten des Warmwassers

Die unter lit. B) genannten und alle sonstigen hier nicht genannten Aufwendungen werden im Verhältnis der Miteigentumsanteile von den Käufern getragen.  
Die unter lit. D), E) und F) genannten Kosten werden im Verhältnis der Wohnnutzflächen der einzelnen Wohnungen zu der Wohnnutzfläche aller Wohnungen getragen.

Ein davon abweichender Verteilungsschlüssel kann von allen Miteigentümern hinsichtlich bestimmter Aufwendungen schriftlich vereinbart werden.

Die mit der Liegenschaft verbundenen Aufwendungen werden im darauffolgenden Jahr abgerechnet und die Salden entsprechend ausgeglichen.

IX.

#### FÖRDERUNGSBESTIMMUNGEN

Insofern für die kaufgegenständlichen Wohnungen noch öffentliche Förderungsmittel aushaften, verpflichten sich die Käufer die hierfür jeweils gültigen Förderungsbestimmungen genauestens zu beachten.

X.

#### DEVISENINLÄNDERSCHAFT

Die Käufer erklären an Eidesstatt, österreichische Staatsbürger und Deviseninländer zu sein. Insoweit es sich bei den Käufern um juristische Personen handelt, erklären die unterzeichneten Vertreter dieser an Eidesstatt, daß sich das Vermögen dieser juristischen Person in überwiegend inländischem Besitz befindet.

Die Käufer erklären, soweit sie keine juristischen Personen sind, als Ersterwerber die kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteile zur Befriedigung ihres dauernden Wohnbedürfnisses bzw. des dauernden Wohnbedürfnisses ihrer nahen Angehörigen im Sinne des § 2, Abs. 1, Ziff. 1 WBF 1968, zu erwerben.

XI.

#### WOHNUNGSEIGENTUM

Den in Anlage ./A, Spalte 2 genannten Käufern wird unentgeltlich das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung, somit das Wohnungseigentumsrecht im Sinne des § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 1. Juli 1975, BGBl. Nr. 414 in der derzeit geltenden Fassung an den in Anlage ./A, Spalte 1 bezeichneten Wohnungen eingeräumt.

XIV.

#### AUFSANDUNGSERKLÄRUNG

Die Vertragsteile willigen ein, daß auf Grund dieses Vertrages im

Dr. M. 100

Eigentumsblatt für die Liegenschaft EZ 1513 des Grundbuches über die Katastralgemeinde Wiener Neudorf, bestehend aus dem Grundstück Nr. 764/7 Garten, das Eigentumsrecht für die in Anlage ./A, Spalte 2 genannten Käufer zu den in Spalte 4 genannten Anteilen und das mit diesen Anteilen - bei Ehegatten je zur Hälfte - verbundene Wohnungseigentum an den in Anlage ./A, Spalte 1 bezeichneten Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten einverleibt und die Vereinbarung daß gem. Pkt.VIII. dieses Vertrages die Betriebskosten, die Beiträge zur gesetzlichen Rücklage die Heizkosten und die Warmwasserkosten im Verhältnis der Wohnnutzfläche aufgeteilt werden, angemerkt werde.

#### XIII.

##### RECHTSNACHFOLGE

Die von den Käufern in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen gehen vollinhaltlich auf ihre Erben und Rechtsnachfolger über und sind die Käufer verpflichtet, die hier übernommenen Verpflichtungen auf ihre Rechtsnachfolger zu überbinden.

#### XIV.

##### KOSTEN UND GEBÜHREN

Sämtliche Kosten, Gebühren, Steuern und Abgaben, die sich aus der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages ergeben, tragen die Käufer. Es wird festgestellt, daß die Verkäuferin eine Vereinigung im Sinne des § 4, Abs. 1 Ziff. 3, lit. b) des Grunderwerbsteuergesetzes 1955 ist und daß die Käufer die gegenständlichen Grundstücksanteile mit Wohnungseigentum verbunden erwerben.

Die Wohnungen des gegenständlichen Bauvorhabens sind durchwegs Klein- und Mittelwohnungen, die ihrer Größe und Ausstattung nach den Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 entsprechen.

Für den gegenständlichen Kaufvertrag wird daher die Grunderwerbsteuerbefreiung gemäß § 4, Abs. 1, Ziff. 3, lit. b) des Grunderwerbsteuergesetzes 1955 in Anspruch genommen.

#### XV.

##### VERÄUSSERUNG DER MITEIGENTUMSANTEILE

Für den notwendigen Überblick der Verwaltung, ist der Verkäuferin eine Veräußerung der Miteigentumsanteile unverzüglich anzuzeigen.

XVI.

VERZUGSZINSEN

Für den Fall, daß die Käufer den ihnen auf Grund dieses Vertrages obliegenden Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen, ist die Verkäuferin berechtigt, Verzugszinsen in der Höhe von 3 % über der Bankrate p.a. und die Bezahlung einer angemessenen Mahngebühr zuzüglich der jeweiligen Portokosten, zu begehren.

Sollte sich die Verkäuferin zum Zwecke der Eintreibung von im Rahmen der Hausverwaltung sich ergebenden Außenständen eines Rechtsanwaltes bedienen, so sind die Käufer verpflichtet, der Verkäuferin auch die dadurch auflaufenden tarifmäßigen außergerichtlichen Kosten, zu ersetzen.

XVII.

VERTRAGSABÄNDERUNGEN UND STREICHUNGEN

Diesen Vertrag etwa abändernde Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftlichkeit.

XVIII.

VERBLEIBENDE MITEIGENTUMSANTEILE

Die Käufer räumen der Verkäuferin an den ihr verbleibenden Anteilen der gegenständlichen Liegenschaft Wohnungseigentum ein. Dies gilt auch für jene Anteile, welche der Verkäuferin vorläufig verbleiben, weil einzelne Käufer, aus welchen Gründen immer, diesen Vertrag nicht unterfertigen bzw. nicht unterfertigen können. Die Käufer erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, daß ob diesen der Verkäuferin verbleibenden Anteilen Wohnungseigentum einverleibt wird.



Austria AG | Bahnhofplatz 1 | A-2340 Mödling

Frau  
Anneliese Reicher  
p.A. Mag. Michael Luszczak  
Grazer Strasse 77  
2700 Wiener Neustadt

Bearbeitung: **Mag. Tamara Lenz MA**  
Abteilung: Hausverwaltung  
Telefon/Fax: +43 (2236) 44 800 - 218 /  
Mail/Homepage: t.lenz@wet.at / www.wet.at

Datum: 19.01.2024

**Objekt: 204 - 2351 Wiener Neudorf, Reisenbauerring 6**  
**Protokoll Eigentümerversammlung vom 14.12.2023**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Anbei übersenden wir Ihnen das Protokoll von der Eigentümerversammlung vom 14.12.2023 zu Ihrer weiteren Verwendung.

Mit freundlichen Grüßen

**Austria AG**  
Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft

Bernhard Juill MA

**PROTOKOLL****zur Eigentümerversammlung der Eigentümergemeinschaft**

2351 Wiener Neudorf, Reisenbauerring 6

**Zeit:** 14.12.2023, 17:00 Uhr  
**Ort:** 2344 Maria Enzersdorf, Liese Prokop-Platz 1, Bundessport- und Freizeitzentrum  
Südstadt

**Anwesend:** Eigentümergemeinschaft mit 35,45 %  
Bernhard Juill MA, Hausverwalter/in

**Tagesordnung:**

1. Eröffnung und Begrüßung
2. Finanzbericht
3. Allgemeines

**KONTAKTAUFNAHME MIT DER HAUSVERWALTUNG**

<b>Assistent/in</b>	Nina Jokic	n.jokic@wet.at	Tel: +43 (2236) 44 800 - 213 Fax: +43 (2236) 44 800 511 - 511
<b>Hausverwalter/in</b>	Bernhard Juill MA	b.juill@wet.at	Tel: +43 (2236) 44 800 - 231 Fax: +43 (2236) 44 800 511 - 511
<b>HOTLINE</b>	(außerhalb der Bürozeiten)		<b>Tel: 02236 44800 - 444</b>
<b>Postadresse</b>	2340 Mödling, Bahnhofplatz 1		
<b>Bürozeiten</b>	Montag bis Donnerstag:	08:00 - 12:00 und 13:00-16:00	
	Freitag:	08:00 - 12:00	

## **Begrüßung**

Herr Bernhard Juill begrüßt die anwesenden Eigentümer und stellt sich als zuständigen Verwalter sowie Herrn Jogl als zuständigen Techniker vor.

## **Finanzbericht**

Die Instandhaltungsrücklage beträgt zum Stichtag 14.12.2023 € 319.456,42. Derzeit werden € 153.849,72 pro Jahr angespart, dies entspricht € 12.820,81 pro Monat bzw. € 1,54/NW.

## Wohnungseigentum

Herr Juill erklärt den anwesenden Eigentümern die neuen gesetzlichen Änderungen des Wohnungseigentumsgesetz, unter anderem die Rücklagendotierung ab 01.07.2022.

### Rücklage:

Ab 01.07.2022 sind laut Wohnungseigentumsgesetz € 0,90/m<sup>2</sup> Nutzfläche pro Monat vorzuschreiben. Dies würden einem Betrag von ca. € 0,97/NW pro Monat entsprechen.

### Ausnahmefälle:

Besonderes Ausmaß der bereits vorhandenen Rücklage

Erst kürzlich zurückliegende Neuerrichtung oder durchgreifende Sanierung

Reihen- oder Einzelhausanlagen mit im WE-Vertrag vereinbarter umfassender Selbsterhaltung des Wohnungseigentümers

### Privilegierte Änderungen:

Änderungen, welche keine schutzwürdigen Interessen der anderen Eigentümer beeinträchtigen und weiteres entweder der Übung des Verkehrs entsprechen, oder wichtigen Interessen des Wohnungseigentümers dienen.

Privilegierte Änderungen sind z.B.:

- Anbringung einer Vorrichtung zum Langsamladen eines elektrisch betriebenen Fahrzeuges (einphasiges Laden mit max. 3,7 kW, vergleichbar mit einer Steckdose)
- Barrierefreie Ausgestaltung eines WE-Objekts oder von allgemeinen Teilen der Liegenschaft
- Anbringung einer Solaranlage an einem als Reihenhaus oder Einzelgebäude errichteten Wohnungseigentumsobjekt
- Anbringung von sich in das Erscheinungsbild des Hauses harmonisch einfügenden Vorrichtungen zur Beschattung eines Wohnungseigentumsobjektes
- Einbau von einbruchsicheren Türen

Die Zustimmung eines Wohnungseigentümers in den Fällen der privilegierten Änderungen gilt als erteilt, wenn der Wohnungseigentümer von der geplanten Änderung durch Übersendung auf die in §24 Abs. 5 WEG bestimmte Weise verständigt worden ist und der Änderung nicht innerhalb von 2 Monaten nach Zugang der Verständigung widerspricht.

In der Verständigung muss die geplante Änderung klar und verständlich beschrieben werden und müssen die Rechtsfolgen des Unterbleibens eines Widerspruchs genannt werden. Ein Widerspruch muss, dem die Änderung anstrebenden Wohnungseigentümer auf Papier oder in dauerhaft speicherbarer Form übermittelt werden. Eine wesentliche und dauernde Beeinträchtigung seines Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekts muss ein Wohnungseigentümer allerdings auch dann nicht dulden, wenn er einen Widerspruch unterlassen hat.

Hat eine Änderung, für die auch allgemeine Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen wurden, im Weiteren höhere Kosten für die Erhaltung dieser allgemeinen Teile zur Folge, so hat der Wohnungseigentümer die durch seine Änderung verursachten Mehrkosten zu tragen.

#### Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft:

Die Beschlussfassung wurde erleichtert und tritt die Änderung mit 01.07.2022 in Kraft.

Variante 1: Einfache Mehrheit (50% + 1 Anteil nach Grundbuch)

Variante 2 (neu): Eine Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen, nach Miteigentumsanteilen. Diese Zweidrittelmehrheit muss zumindest ein Drittel der Miteigentumsanteile erreichen.

Unter den abgegebenen Stimmen wird jede Rückmeldung gezählt, auch jene welche „egal“ abgeben.

### **Allgemeines**

#### Fenstertausch

Die anwesenden Eigentümer besprechen das Thema Fenstersanierung. Eine Reparatur des Fensters wird grundsätzlich von der Hausverwaltung beauftragt und über die Rücklage abgerechnet.

Die Eigentümer berichten, dass Sie teilweise die Fenster selbst getauscht haben.

Es wurde die weitere Vorgehensweise bezüglich Fenstersanierung besprochen. Dabei werden zuerst Angebote für ein Sachverständigengutachten eingeholt und der Bestbieter wird zur Abstimmung gebracht.

Sollte das Gutachten mehrheitlich beschlossen werden, wird dieses seitens der Hausverwaltung im Namen der Eigentümergemeinschaft beauftragt und über die Rücklage abgerechnet. Auf Basis des Gutachtens wird eine Ausschreibung der Leistungen erstellt und Angebote eingeholt. Der Bestbieter unter den ausführenden Firmen wird den Eigentümern zur Beschlussfassung über die Ausführung vorgelegt.

Bezüglich der Ersetzung des Aufwandes abzüglich einer Abschreibung von bereits durch Eigentümer getauschte Fenster bedarf es eines Mehrheitsbeschlusses der Eigentümer.

#### E-Sanierung

Die Hausverwaltung teilt den anwesenden Eigentümern mit, dass eine gesetzliche Erhaltungspflicht besteht und die Sicherheit in der Benutzung der Anlagen gewährleistet sein muss. Es wurden die allgemeinen elektrischen Anlagen überprüft und ein Prüfprotokoll ausgestellt.

Nach erfolgter Ausschreibung wurde die Sanierung der allgemeinen elektrischen Anlagen durchgeführt.

#### Dachsanierung

Die anwesenden Eigentümer fragen nach, warum für die Dachsanierung ca. € 600.000 ausgegeben wurden, obwohl in einem benachbarten Wohnblock (Reisenbauerring 5) das Dach um angeblich € 50.000 saniert wurde.

#### *Anm. der Hausverwaltung-Technik:*

- *Hier werden offensichtlich völlig verschiedene Leistungsumfänge miteinander verglichen.*
  - *Um die behaupteten Kosten kann bei der Dachfläche des Nachbarobjektes maximal die Isolierschicht des Daches erneuert worden sein, wofür zwangsläufig auch die Dachbekiesung umgeschichtet werden müsste.*
  - *Im Objekt Reisenbauerring 6 wurden im Rahmen einer Generalsanierung des Daches zumindest:*
    - *die vorhandene thermische Solaranlage abgebaut, abtransportiert und entsorgt.*
    - *Ebenso die Betonblöcke der zugehörigen Fundamente.*
    - *Absaugung und Abtransport der Dachbekiesung*
    - *Abbruch zahlreicher, zum Dachaufbau gehörender, Bauteile.*
    - *Aufbringen einer zeitgemäßen Dämmung, was dafür verantwortlich ist, dass die Kosten über die gesamte Dachsanierung vom Land NÖ gefördert wurden.*
    - *Herstellung einer neuen Attika in sämtlichen Dachbereichen und deren Aufbauten (Aufzugs-, . ehem. Heizhäuser und Dachausstiege)*
    - *Herstellung einer neuen mehrlagigen Dachisolierung*
    - *Herstellung der Verblechung sämtlicher Kamine und Lüftungsaufbauten*
    - *Antransport und Aufbringung der neuen Bekiesung*
    - *Errichtung einer vorschriftsmäßigen Absturzsicherung (Seilsicherung )*
    - *Erneuerung der Brandrauch-Entlüftungskuppel in den Stiegenhäusern*
    - *Erneuerung der Blitzschutzanlage*
    - *Zahlreiche, im Rahmen der Generalsanierung erforderlichen Nebenarbeiten.*

Die Durchführung der o.a. Arbeiten zu einem Preis von ca. € 600.000 wurden von der Mehrheit der Eigentümer im Jahr 2012 beschlossen und auf dieser Grundlage durchgeführt.

#### Notbeleuchtung

Die anwesenden Eigentümer sind der Ansicht, dass die Notbeleuchtung nicht der Norm entspricht. Die Hausverwaltung teilt den anwesenden Eigentümern mit, dass die Notbeleuchtung der Norm entspricht.

#### Efeu/Baum

Anwesende Eigentümer teilen mit, dass auf der Stiege 3 der Efeu zurückgeschnitten bzw. entfernt gehört. Im Zuge der Versammlung konnte nicht geklärt werden, ob der Efeu event. bereits entfernt wurde.

Die Hausverwaltung wird den Efeu von einer Fachfirma kontrollieren lassen und gegebenenfalls Maßnahmen setzen.

Des Weiteren ist auf der Stiege 2 nach der Fällung des Baumes noch der Baumstumpf zu entfernen. Die Hausverwaltung wird eine Firma mit der Entfernung beauftragen.

Bezüglich der Bäume teilt die Hausverwaltung mit, dass diese jährlich einer Überprüfung auf Verkehrssicherheit unterzogen werden. Sollten nach der Überprüfung Maßnahmen zu setzen sein, werden diese ausgeschrieben und der Bestbieter mit der Umsetzung beauftragt.

## Heizung

Die anwesenden Eigentümer fragen nach, ob eine Abrechnung nach Verbrauch möglich ist.

Seitens der Hausverwaltung wird hierzu zunächst klargestellt, dass der gegenwärtige Aufteilungsschlüssel den gesetzlichen Vorgaben bzw. dem Wohnungseigentumsvertrag entspricht und seitens der Hausverwaltung nicht autonom geändert werden darf. Die Umstellung auf eine verbrauchsabhängige Abrechnung pro Wohnung bedarf vielmehr eines gesonderten Beschlusses der Eigentümergemeinschaft, in welchem sich Zweidrittel der Anteile für diese Maßnahme aussprechen müssen (§ 32 Abs. 3 WEG). Weitere formelle Voraussetzung für eine solche Beschlussfassung ist die Möglichkeit, den Verbrauch der einzelnen Wohneinheiten durch Messgeräte mit „wirtschaftlich vernünftigem Kostenaufwand“ ermitteln zu können.

Darüber hinaus hat gemäß den Bestimmungen des Heiz- und Kältekostenabrechnungsgesetzes (HeizKG) auch jeder einzelne Wärmeabnehmer/Wohnungseigentümer das Recht, eine nachträgliche Ausstattung der Wohnungen mit Wärmezählern vor Gericht zu beantragen (§ 6 HeizKG). Auch hierbei ist die Wirtschaftlichkeit einer solchen Maßnahme insofern Voraussetzung als ein entsprechendes Kosten-/Nutzengutachten durch einen Sachverständigen vorgelegt werden muss.

Zur Wirtschaftlichkeit des Einbaus von Messgeräten teilt die Hausverwaltung mit, dass aufgrund der komplexen baulichen Gegebenheiten der Einbau von Wärmemengenzählern für Heizung beziehungsweise Durchflusszählern für Warmwasser für jede Wohnung mit erheblichem Aufwand verbunden sein wird. Hinzukommt, dass die Zähler gemäß den Bestimmungen des Maß- und Eichgesetzes alle fünf Jahre erneuert werden müssten. Schließlich sind auch die Kosten für Ablesung und Abrechnung durch ein Fachunternehmen zu berücksichtigen.

Darüber hinaus bedeutet die Umstellung der Kostenschlüssels allein noch keinen Beitrag zu Energieersparnis oder Nachhaltigkeit, da es sich grundsätzlich lediglich um eine Umverteilung der Gesamtheizkosten der Liegenschaft handelt und ein positiver Effekt auf das Heizverhalten der einzelnen Bewohner nicht von vornherein feststeht. Aufgrund von Erfahrungswerten der WETgruppe in verwalteten Liegenschaften ähnlichen Alters mit verbrauchsabhängiger Abrechnung muss jedenfalls darüber informiert werden, dass diese in Wohnungen mit exponierterer Lage (z.B. im Erd- oder Dachgeschoß) im Regelfall zu teilweise erhebliche höheren Energiekosten führt, da diese allein aufgrund ihrer baulichen Lage mehr Energieaufwand zur Beheizung benötigen als etwa Wohnungen in Zwischengeschoßen. Umgelegt auf sämtliche Wohnungen stellt die Verrechnung der Energiekosten nach Nutzfläche/Nutzwerten nach Meinung der Verwaltung jedenfalls das „gerechtere“ System dar und ist eine verbrauchsabhängige Abrechnung über Wohnungsmessgeräte eher im Neubaubereich sinnvoll, dessen thermische Grundvoraussetzungen altersbedingt völlig unterschiedlich zu betrachten sind.

Investitionen zur Erzielung wirklich nachhaltiger und energieeffizienter Maßnahmen könnten nach Meinung der WET sinnvoller zur Verbesserung solcher bestehenden Voraussetzungen eingesetzt werden, verwiesen wird hierbei etwa auf die ungedämmten Steigleitungen in den Häusern, welche zwangsweise zu nicht unerheblichen Energieverlusten führen.

Abschließend verweist die Hausverwaltung darauf, dass selbst im Falle der Bejahung der Wirtschaftlichkeit und Vorliegen eines „Zweidrittelbeschlusses“ rechtlich keine gänzliche Abrechnung der Wärmekosten nach Verbrauch der einzelnen Wohneinheiten möglich wäre. Nach Einbau der Messgeräte käme zwingend das HeizKG zur Anwendung, nach welchem 30 Prozent der Wärmekosten weiterhin nach Heiznutzfläche abzurechnen sind. Dieser verpflichtende Flächenanteil könnte ausschließlich durch eine Vereinbarung sämtlicher (!) Wohnungseigentümer reduziert werden, auch in diesem Falle allerdings maximal auf 15% (vgl. § 10 Abs. 1 HeizKG).

Im Sinne der gesamten Eigentümergemeinschaft ersucht die Hausverwaltung abschließend alle Wohnungseigentümer, angesichts der gegenwärtigen Preis- und Rohstoffsituation auf sparsamen Umgang bei Beheizung und Warmwasserverbrauch zu achten und energievergeudende Maßnahmen (u.a. zu langes Offenlassen von Wohnungs-/Stiegenhausfenstern oder Dachkuppeln während der Heizperiode) unbedingt zu vermeiden. Auch auf gemäßigte Temperaturen in den Wohnräumen sollte möglichst geachtet werden!

#### Darlehen

Die Hausverwaltung teilt den anwesenden Eigentümern mit, dass derzeit noch 2 Darlehen offen sind.

Das Wohnbauförderungsdarlehen 68 läuft bis 01.04.2029 und kann der aushaftende Anteil von jedem Darlehensnehmer zum 01.04 und 01.10 eines Jahres vorzeitig zurückbezahlt werden.

Das Sanierungsdarlehen für das Dach läuft mit 01.03.2024 aus.

#### Fahrradraum

Die anwesenden Eigentümer fragen an, ob die Möglichkeit besteht, den Fahrradraum nach außen zu verlegen. Die Hausverwaltung teilt diesbezüglich mit, dass pro Stiege ein Fundament inkl. Absperrgitter hergestellt werden müsste.

Für die Umsetzung bedarf es eines Mehrheitsbeschlusses.

#### Aufzugstüren

Eine anwesende Eigentümerin merkt an, dass die Aufzugstüren zu sanieren sind. Die Hausverwaltung wird sich diesbezüglich mit der Aufzugsfirma in Verbindung setzen.

Die anwesenden Eigentümer haben keine weiteren Anliegen und wird die Versammlung um 19:45 Uhr beendet.

Mödling, 19.01.2024

Bernhard Juill MA, Hausverwalter/in

#### **VERTEILER**

Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer