

## Mag. Markus Hirschler

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

14 E 24/25b

Bezirksgericht Gänserndorf  
Marchfelder-Platz 3  
2230 Gänserndorf

Mit Beschluss des Bezirksamtes Gänserndorf vom 05.06.2025, 14 E 24/25b, wurde ich als Sachverständiger in der Zwangsversteigerungssache der

Betreibende Partei: Republik Österreich

vertreten durch die: Finanzprokurator

diese vertreten durch das: Finanzamt Österreich, Dienststelle Weinviertel  
2230 Gänserndorf, Rathausplatz 9

Verpflichtete Partei: Platzhirsch Immobilien Sendhofer GmbH,  
FN 374678y  
2231 Strasshof an der Nordbahn  
Pernerstorferstraße 10/11

Wegen: € 120.823,68 samt Anhang

bestellt und beauftragt, ein

### BEWERTUNGSGUTACHTEN

über den Verkehrswert von:

**B lfd. Nr. 26**, 82/881 Anteil an der Liegenschaft **EZ 15**, Grundbuch **06024 Straßerfeld**, BG Gänserndorf, **verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 11**, mit der Grundstücksnummer .13/1, mit der Adresse 2231 Strasshof an der Nordbahn, Pernerstorferstraße 10/ Bahnhofstraße 8a/b



## **1. Allgemeines:**

### **1.1. Auftraggeber:**

Dieses Gutachten wird über Auftrag vom 05.06.2025 des Bezirksgerichtes Gänserndorf erstellt.

### **1.2. Auftrag:**

Ermittlung des Verkehrswertes von:

**B lfd. Nr. 26**, 82/881 Anteil an der Liegenschaft **EZ 15, Grundbuch 06024 Straßerfeld**, BG Gänserndorf, **verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 11**, mit der Grundstücksnummer .13/1, mit der Adresse 2231 Strasshof an der Nordbahn, Pernerstorferstraße 10/ Bahnhofstraße 8a/b

### **1.3. Schätzungsstichtag:**

Ist der 10.12.2025 (Tag der Befundaufnahme). Es wird dieser Schätzung das zu diesem Zeitpunkt herrschende Preisniveau am Immobilienmarkt zugrunde gelegt.

### **1.4. Schätzmethode:**

Grundlage dieser Schätzung ist die Ermittlung der Verkehrswerte mittels Sachwertverfahren.

### **1.5. Grundlagen und Unterlagen:**

#### 1.5.1. Befundaufnahme der

- **82/881 Anteil (B lfd. Nr. 26)**

am 10.12.2025 von 08:00 Uhr bis 08:25 Uhr unter Anwesenheit von:

1. Gerichtsvollzieher
2. Schlosser
3. 2 Zeugen
4. Herr Mag. Markus Hirschler, Sachverständiger
5. Herr Mag. Oliver Schwab, Mitarbeiter des Sachverständigen

#### 1.5.2. Aktenstudium nach Einlagen des Aktes

#### 1.5.3. Grundbuchauszug vom 01.07.2025

#### 1.5.4. Aktuelle monatliche Vorschreibung

#### 1.5.5. Vorausschau 2025

#### 1.5.6. Energieausweis vom 13.03.2023

1.5.7. Nutzwertgutachten vom 19.01.1998

1.5.8. Wohnungseigentumsvertrag vom 30.03.1998

1.5.9. Fotos

#### **Bestandsverhältnis**

Hinzuweisen ist, dass bei der Befundaufnahme am 10.12.2025 nicht eruiert werden konnte, ob die bewertungsgegenständliche Wohnung Top 11 vermietet ist. Diesbezüglich ist an zu führen, dass sich die Wohnung Top 11 im Rohbau – Umbau befindet. Bei der Bewertung wird von Bestandsfreiheit ausgegangen.

#### **Schriftliche Auskünfte der E.Mittermann Immobilien GmbH vom 08.07.2025**

Laut schriftlicher Auskunft der E.Mittermann Immobilien GmbH vom 08.07.2025 beträgt der Stand der Rücklage per 30.06.2025 bei ca. € 69.000,-.

Die monatliche Vorschreibung für die bewertungsgegenständliche Wohnung beträgt € 432,12. Hinzuweisen ist, dass in der monatlichen Vorschreibung ein Sanierungsdarlehen inkludiert ist. Gemäß schriftlicher Auskunft der E.Mittermann Immobilien GmbH vom 08.07.2025 haftet für den Anteil der bewertungsgegenständlichen Wohnung Top 11 ein Betrag von € 15.018,00 aus.

#### **Rückstände bei der Stadtgemeinde Strasshof an der Nordbahn**

Laut Auskunft der Stadtgemeinde Strasshof an der Nordbahn ist ein Rückstand betreffend der Wohnung Top 11 von € 1.030,- vorhanden.

#### **Energieausweis**

Ein Energieausweis ist für die Liegenschaft vorhanden.

## Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK  
 OIB-Richtlinie 5  
 Ausgabe: April 2019

<b>BEZEICHNUNG</b>	FERNERSTORFER-STRASSE 10 - Wohnen	<b>Umsetzungsstand</b>	Bestand
Gebäude(-teil)	Part. - 2.OG	Baujahr	1896
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit drei bis neun Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Fernerstorfer-Straße 10	Katastralgemeinde	Straßerfeld
PLZ/Ort	2231 Straßhof an der Nordbahn	KG-Nr.	6024
Grundstücknr.	13/1	Seehöhe	165 m

**SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZFAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen**

	$HWB_{ref,SK}$	$PEB_{SK}$	$CO_{2eq,SK}$	$f_{ges,SK}$
<b>A++</b>				
<b>A+</b>				
<b>A</b>				
<b>B</b>				
<b>C</b>				
<b>D</b>				
<b>E</b>				
<b>F</b>				<b>F</b>
<b>G</b>	<b>G</b>	<b>G</b>	<b>G</b>	

**HWB<sub>ref,SK</sub>**: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf eine normal geführten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Einträge aus Heizungsanlagen, zu halten.

**WWB<sub>ref,SK</sub>**: Der Wasserverwendungsbedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als Richtwert angemerkt.

**NEB**: Der Heizenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste der gebäudetechnischen Systeme bezogen auf die zugeführte Primärenergie der Verluste der Wärmeabfuhr, der Wärmeübertragung, der Wärmebereinigung und der Wärmeabgabe sowie allfällige Hilfsenergie.

**HWB<sub>SK</sub>**: Der Heizwärmebedarf ist als Richtwert angemerkt.

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

**EED**: Der Erdwärmegedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Raumklimawärmeverlust, abzüglich allfälliger Erdwärmegewinne und zusätzlich eines möglichen Hilfsenergiebedarfs. Der Erdwärmegedarf entspricht jener Energiemenge, die einseitig über einen Wärmetauscher geleistet wird.

**f<sub>ges,SK</sub>**: Der Gesamtenergieeffizienzfaktor ist der Quotient aus einseitig dem Erdwärmegedarf einseitig allfälliger Erdwärmegewinne und zusätzlich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Erdwärmegedarf (Anforderung 2007).

**PEB**: Der Primärenergiebedarf ist der Erdwärmegedarf einschließlich der Verluste in allen Vorstufen. Der Primärenergiebedarf wird einem erneuerbaren (PEB<sub>renew</sub>) und wird einem nicht-erneuerbaren (PEB<sub>non-renew</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2eq</sub>**: Gasanteile dem Erdwärmegedarf zuzurechnenden äquivalente Kohlendioxidäquivalente (Treibhausgas), einschließlich jener für Verluste.

**SK**: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimawert wird auf Basis der Prognose (1970 bis 1999) der Jahresmittel für Abweichung und Geodynamik für die Jahre 1979 bis 2057 gegenüber der Vorlesung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter Annahme eines konstanten Benutzerzustands. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter behauster Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 5 "Energieausweis und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG vom 13. Mai 2002 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (s. 2229/544/EG) vom 22. Mai 2002 und der Energieeffizienz-Vorgabe-Gesetz (EAVG), die Erstellungsfrist für die Kennzeichnungsverfahren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Baujahr 2015-09 - 2018-01, und es wurden sämtliche Abweichungen unterteilt.

© Gebäudewerkstatt Doo/ Bautech, ETU OIB, Version 5.0.3 vom 18.07.2022, www.oib.at

# Energieausweis für Wohngebäude

OiB  
Österreichischer  
Institut für  
Bautechnik

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

## GEBÄUDEKENNDATEN

GEBÄUDEKENNDATEN				EA-ART:	K:
Brutto-Grundfläche (BGf)	1 199,0 m <sup>2</sup>	Heiztage	300 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugs-Grundfläche (BF)	959,7 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	3 636 K d	Solarthermie	— m <sup>2</sup>
Brutto-Volumen (V <sub>B</sub> )	4 025,4 m <sup>3</sup>	Klimaregion	Region N	Photovoltaik	— kWh
Gebäude-Höhe (A)	1 970,9 m <sup>2</sup>	Nom.-Außen-Temperatur	-15,6 °C	Stromspeicher	— kWh
Kompaktheit (AV)	0,41 1/m	Soll-Innen-Temperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	Kombiniert mit RH
charakteristische Länge (L <sub>c</sub> )	2,45 m	mittlere U-Wert	1,62 W/m <sup>2</sup> K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	—
Teil-BGF	— m <sup>2</sup>	LEX <sub>W</sub> -Wert	109,59	RH-WB-System (primär)	Gaskessel
Teil-BF	— m <sup>2</sup>	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	—
Teil-V <sub>B</sub>	— m <sup>3</sup>				

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWS <sub>ref,th</sub> = 227,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	HWS <sub>th</sub> = 227,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	EEB <sub>th</sub> = 350,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamternergieeffizienz-Faktor	f <sub>EEB,th</sub> = 3,39
Erneuerbar Anteil	—

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>h,ref,th</sub> = 500 000 kWh/a	HWS <sub>th,th</sub> = 250,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	Q <sub>h,th</sub> = 500 000 kWh/a	HWS <sub>th</sub> = 250,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>ww</sub> = 12 200 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	Q <sub>h,th,th</sub> = 426 218 kWh/a	HEB <sub>th</sub> = 355,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwand für Warmwasser		f <sub>WW,th</sub> = 4,36
Energieaufwand für Raumheizung		f <sub>h,th</sub> = 1,24
Energieaufwand für Heizen		f <sub>th,th</sub> = 1,36
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>stb</sub> = 27 322 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>end,th</sub> = 453 540 kWh/a	EEN <sub>th</sub> = 378,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	Q <sub>prim,th</sub> = 514 440 kWh/a	PEB <sub>th</sub> = 428,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>prim,th,nr</sub> = 496 546 kWh/a	PEB <sub>th,nr</sub> = 413,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>prim,th,er</sub> = 17 893 kWh/a	PEB <sub>th,er</sub> = 14,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO<sub>2</sub>,th</sub> = 111 437 kg/a	CO <sub>2</sub> ,th = 92,9 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamternergieeffizienz-Faktor		f <sub>EEB,th</sub> = 3,39
Photovoltaik-Export	Q <sub>pv,th</sub> = — kWh/a	PVE <sub>th,th</sub> = — kWh/m <sup>2</sup> a

## ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	13.03.2023
Gültigkeitsdatum	12.05.2033
Geschäftszeit	

Erstellt von: DI. FH René Kops M.A.

Unterschrift



ARCHITEKT  
DIPL.-ING. (FH) RENÉ KOPS, M.A.  
STAATLICH BEFUGTER UND REGISTRIERT ZWISCHENRIEGER  
A-1030 Wien, Reinerstraße 32/16  
T 01-715 28 23 M 0681-1066 2984

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises beruhen ausschließlich auf den Wärmeverlusten. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungswendungen unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

© Gebäudeprofi (a)® Software: ETU GmbH, Version 5.6.3 vom 18.07.2022, www.etu.at

## Monatliche Vorschreibung

Wohnungseigentümergeinschaft

Pernerstorfer-Straße 10  
2231 Strasshof  
UID: ATU60594477

vertreten durch:  
E. Mittermann Immobilien GmbH

Jacquingasse 2/12  
1030 Wien

### Vorschreibungs-Verständigung

Firma

PLATZHIRSCH IMMOBILIEN SENDLHOFER GMBH  
Silberwaldstraße 103  
2231 Strasshof

EDV-Nr.: 22310 0011 02 07/25

Datum: 01.01.2025

Seite 1

### **Vorschreibung 07.2025**

**Gilt als Dauerrechnung laut UStG ab 07.2025 bis zur Übermittlung einer neuen VS bzw. Vertragsende für PLATZHIRSCH IMMOBILIEN SENDLHOFER GMBH**

**Wohnung Pernerstorfer-Straße 10 Tür 11, 2231 Strasshof**

Entgelt	Netto	MWST%	MWST-Betrag	Brutto	Schl.Bez.	Schlüssel
Rep.Fonds	92,01	00	0,00	92,01	BKS	86,8100
Sanier.Darl.	134,29	00	0,00	134,29	S-Darl	86,81
Ann.Zuschus	-23,95	00	0,00	-23,95	AZ	86,81
BK-Akto.allg	208,88	10	20,89	229,77	BKS	86,8100
<b>Gesamt</b>	<b>411,23</b>		<b>20,89</b>	<b>432,12</b>		

Für Telebanking:

Zahlungsreferenz: 002231001102 IBAN: AT212011128538079950 BIC: GIBAATWWXXX



A Jacq uingasse 2h2  
A-1030 Wien  
T +43 (0)1 796 69 60  
F +43 (0)1 796 69 60-10  
E office@em-immo.at  
W www.em-immo.at

An alle  
WohnungseigentümerInnen  
des Hauses  
Pernerstorfer-Straße 10  
2231 Strasshof

Wien, 20. Dezember 2024  
Erna Mittermann  
[e.mittermann@em-immo.at](mailto:e.mittermann@em-immo.at)

**Liegenschaft 2231 Strasshof, Pernerstorfer-Straße 10  
Vorausschau gemäß § 20 Abs. 2 WEG für 2025 und die Folgejahre**

Sehr geehrte WohnungseigentümerInnen,

gemäß § 20 Abs. 2 WEG geben wir Ihnen die Vorausschau für 2025 und die Folgejahre bekannt:

**1) Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten:**

Aus derzeitiger Sicht sind in den nächsten Jahren keine größeren Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten erforderlich.

2) Die **Beiträge für die Reparaturrücklage** werden für das Jahr 2025 in gleicher Höhe wie bisher vorgeschrieben.

3) Bei denjenigen WohnungseigentümerInnen, welche die Sanierungsarbeiten mittels Darlehen finanziert haben, kann die **Darlehensvorschreibung** unverändert bleiben.

4) Die **Bewirtschaftungskosten** für das Jahr 2025 wurden unter Berücksichtigung der zu erwartenden Lohn- und Preiserhöhungen errechnet. Die Pauschale der Betriebskosten muss von monatlich netto € 2.000,00 auf € 2.100,00 angehoben werden.

Die für 2025 zur Vorschreibung gelangenden Beträge für die einzelnen Kostengruppen – bezogen auf die gesamte Liegenschaft – sind aus der nachfolgenden Aufstellung zu ersehen:

Kostengruppe	monatlich	Jahresvorschreibung 2025	Jahresvorschreibung 2024
Betriebskosten	€ 2.100,00	€ 25.200,00	€ 24.000,00
Reparaturrücklage	€ 925,00	€ 11.100,00	€ 11.100,00
Darlehensvorschreibung	€ 1.000,00	€ 12.000,00	€ 12.000,00

E. Mittermann Immobilien GmbH, UID-Nr.: ATU77955009, FN 571898 b  
Bankverbindung: Erste Bank der österr. Sparkassen AG, IBAN: AT69 2011 1845 2182 9100, BIC: GIBAAATWXXX

Die Zustellung der Vorausschau erfolgt gemäß § 24 Abs. 5 WEG durch Übersendung dieses Rundschreibens sowie mittels Hausanschlag.

Mit freundlichen Grüßen

 **EM-IMMOBILIEN**  
VERWALTUNG UND VERMITTLUNG  
*Erna Mittermann*  
ERNA MITTERMANN  
Jacquingasse 2/12 A-1030 Wien  
T: +43 (0)1 796 89 60  
F: +43 (0)1 796 89 60-10  
office@em-immo.at

## 2. Befund:

### 2.1. Grundbuchstand:

**B lfd. Nr. 26**, 82/881 Anteil an der Liegenschaft **EZ 15**, Grundbuch **06024 Straßerfeld**, BG Gänserndorf, verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 11, mit der Grundstücksnummer .13/1, mit der Adresse 2231 Strasshof an der Nordbahn, Pernerstorferstraße 10/ Bahnhofstraße 8a/b

#### Grundbuchauszug vom 01.07.2025

KATASTRALGEMEINDE 06024 Straßerfeld		EINLAGEZAHL 15	
BEZIRKSGERICHT Gänserndorf			
*****			
Letzte TZ 3649/2025			
WOHNUNGSEIGENTUM			
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012			
***** AI *****			
GST-NR.	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.13/1	G GST-Fläche *	675	
	Bauf.(10)	421	
	Gärten(10)	254	Bahnhofstraße 8a
			Bahnhofstraße 8b
			Pernerstorferstraße 10
Legende:			
G: Grundstück im Grenzkataster			
*: Fläche rechnerisch ermittelt			
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)			
Gärten(10): Gärten (Gärten)			
*****			

#### 2.1.1. Gutsbestand:

26 ANTEIL: 82/881  
Platzhirsch Immobilien Sendlhofer GmbH (FN 374678y)  
ADR: Pernerstorferstraße 10/11, Strasshof an der Nordbahn 2231  
a 4575/1998 Wohnungseigentum an Wohnung top 11  
b 4201/2017 Kauf- und Schenkungsvertrag 2016-10-03 Eigentumsrecht

#### 2.1.2. Eigentumsverhältnisse:

**B lfd. Nr. 26**, 82/881 Anteil – Platzhirsch Immobilien Sendlhofer GmbH

#### 2.1.3 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

#### 2.1.4 A 2 - Blatt:

\*\*\*\*\* AZ \*\*\*\*\*  
3 a gelöscht

## 2.2. Grundstücksausmaße:

### Grundbuch 06024 Straßerfeld, EZ 15, BG Gänserndorf

***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.13/1	G GST-Fläche	* 675	
	Bauf. (10)	421	
	Gärten (10)	254	Bahnhofstraße 8a Bahnhofstraße 8b Pernerstorferstraße 10

Legende:  
G: Grundstück im Grenzkataster  
\*: Fläche rechnerisch ermittelt  
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)  
Gärten (10): Gärten (Gärten)

## 2.1.5 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

## 2.3. Lage

Abbildung 1:



Abbildung 2:

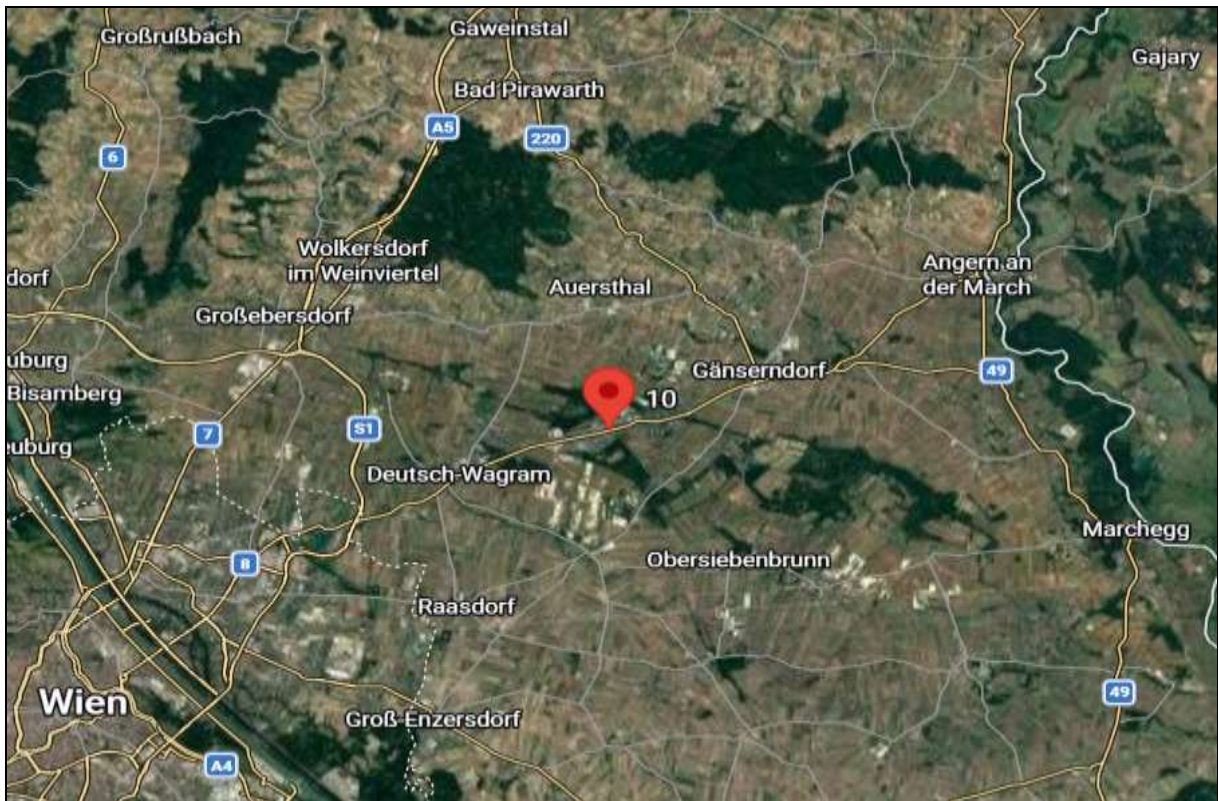


Abbildung 3:

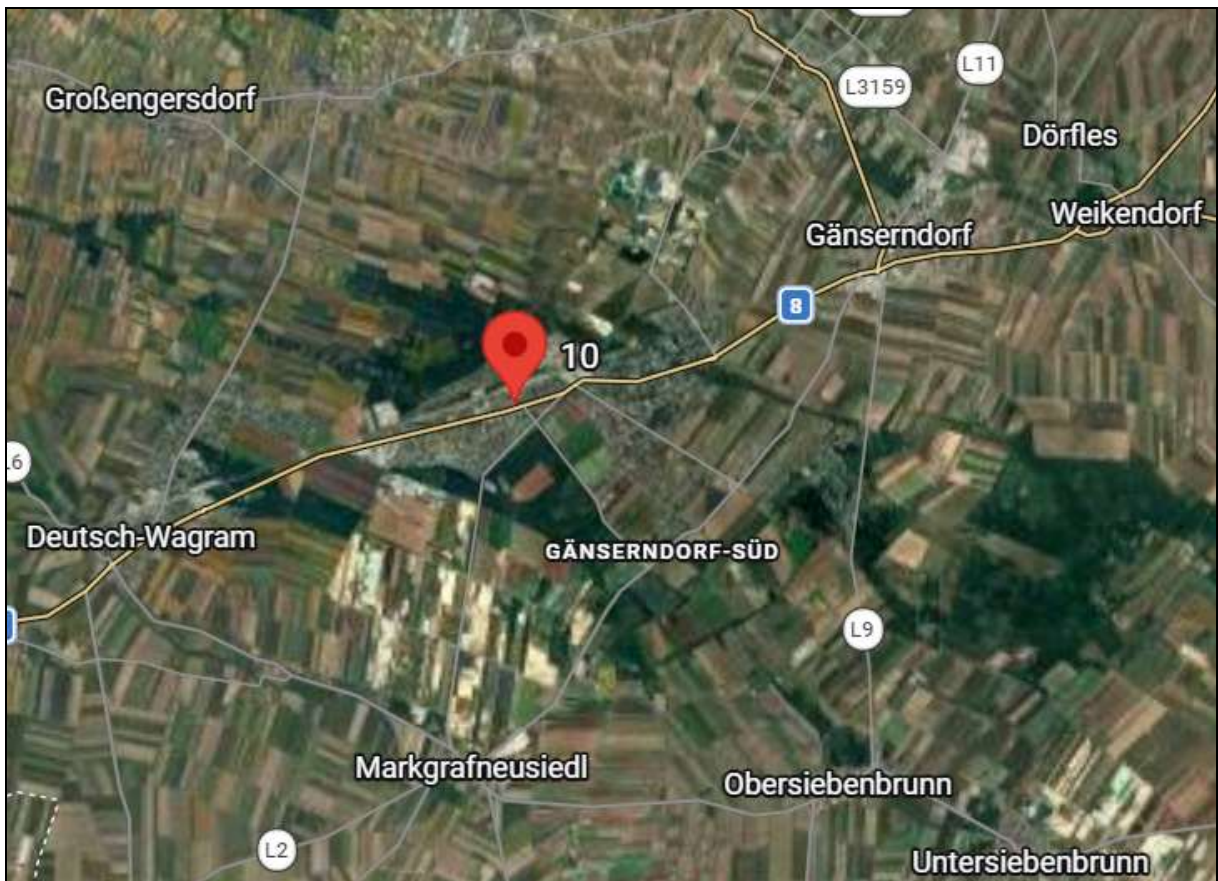


Abbildung 4:

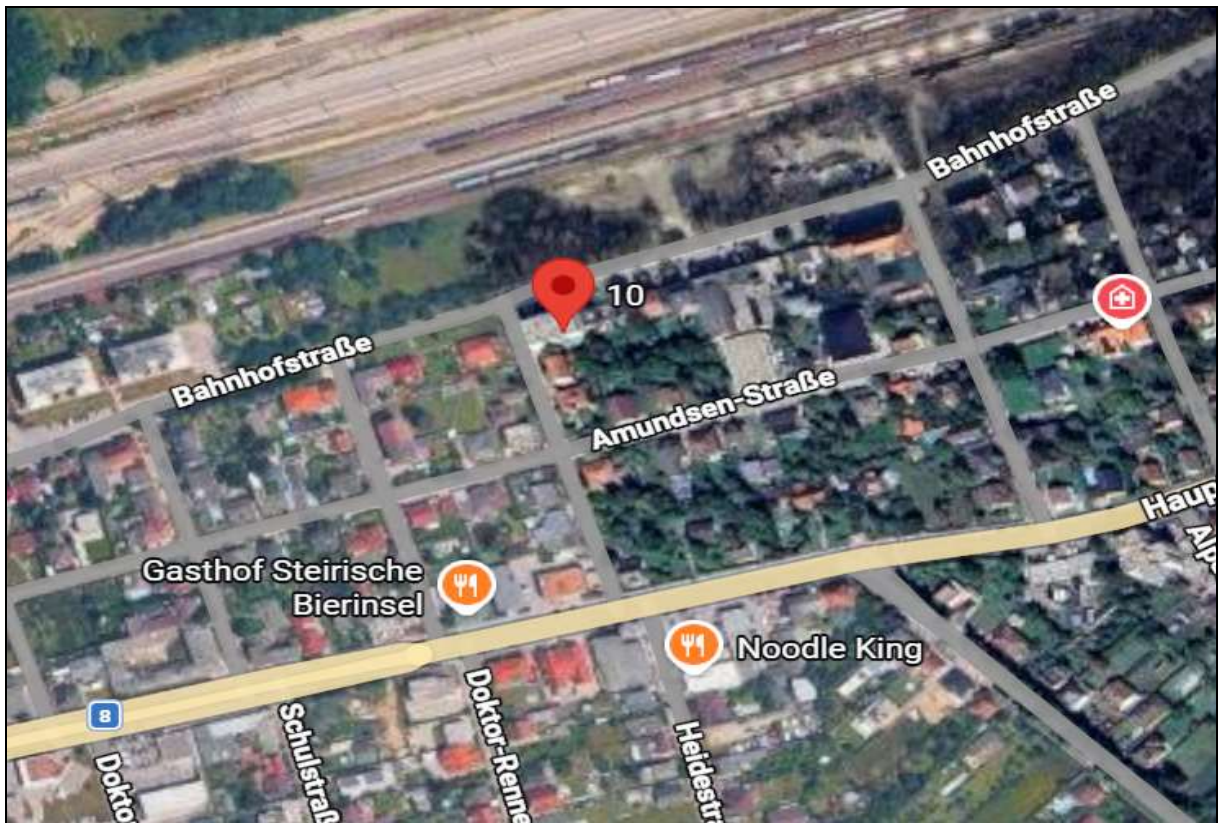


Abbildung 5:

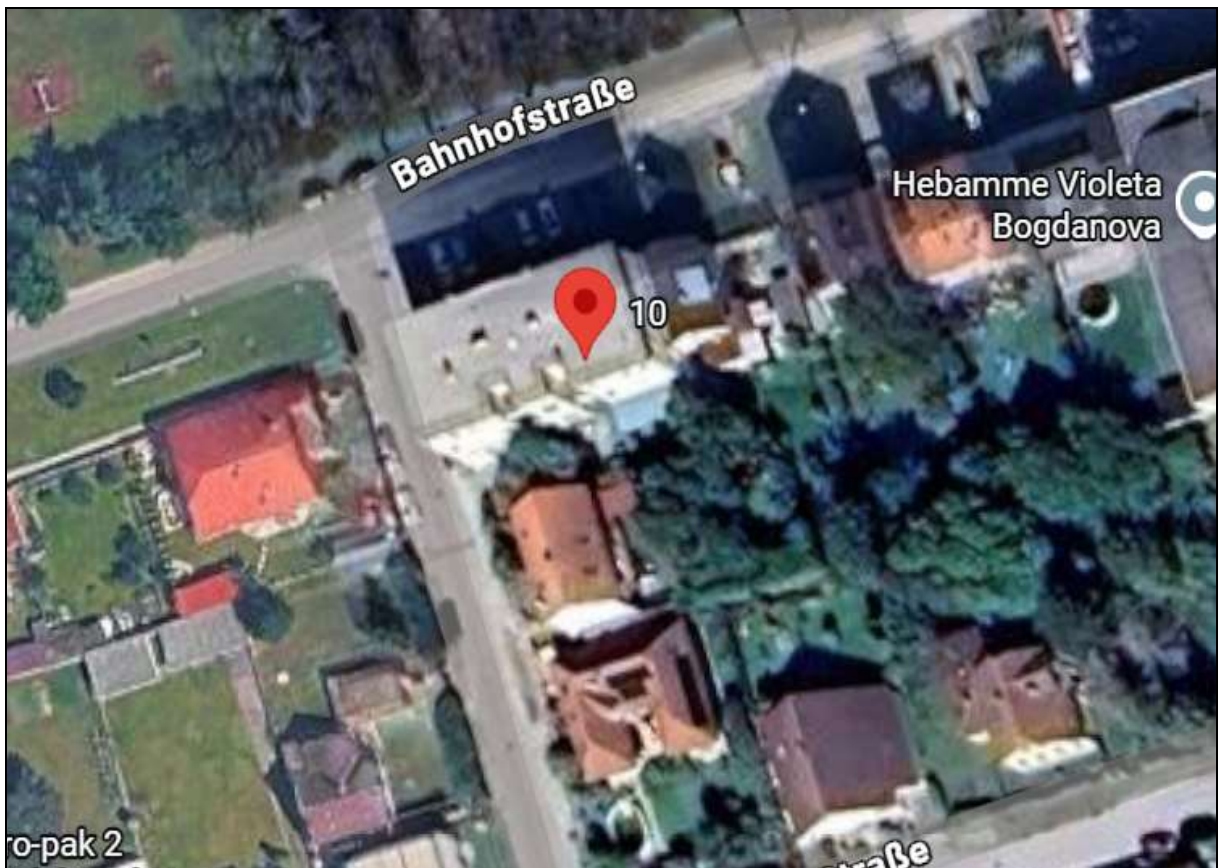
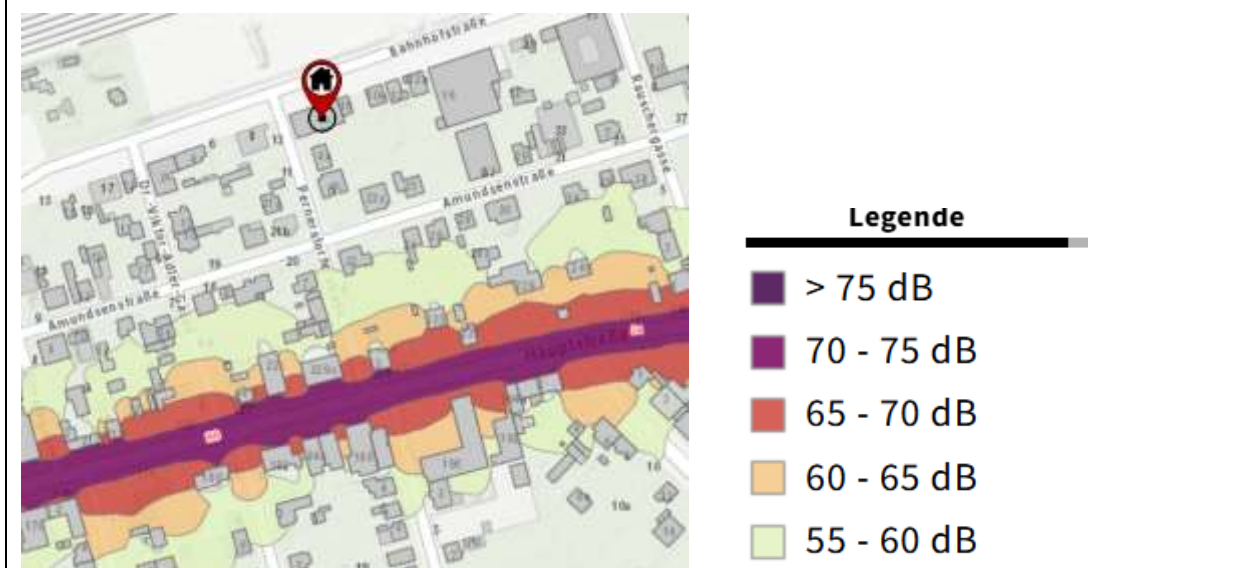


Abbildung 6 – GST – Nr. .13/1:



Abbildung 7 – Lärmkarten:

Straßenverkehr



### Schienerverkehr



#### Legende

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB

### Luftverkehr



#### Legende

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB

### Industrieanlagen



#### Legende

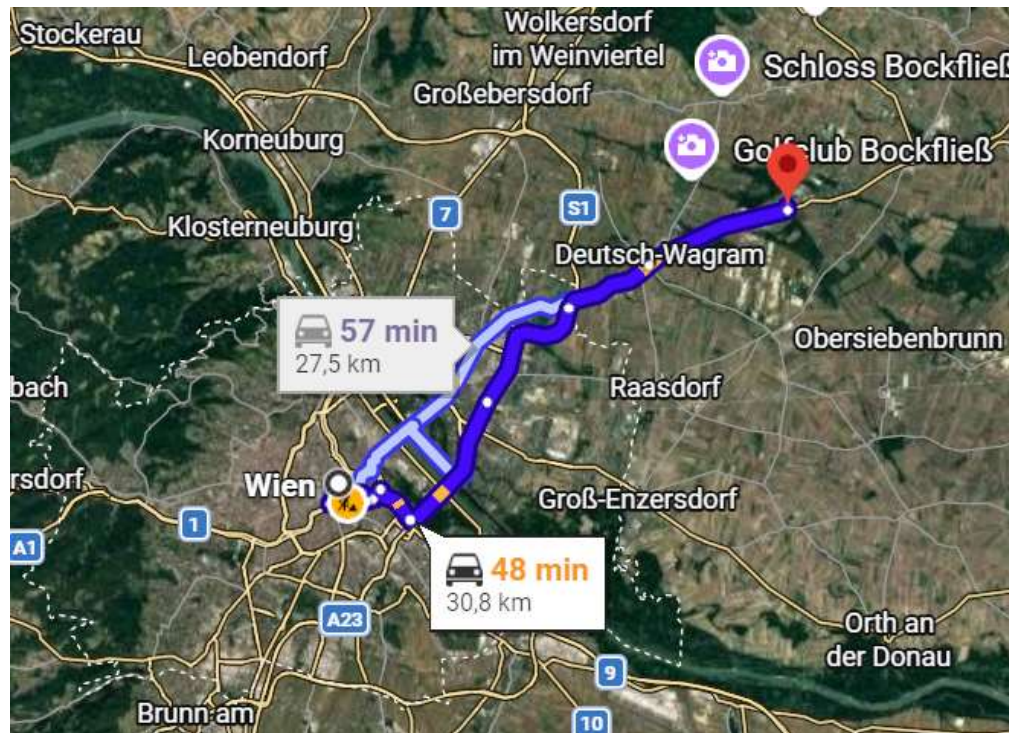
- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB

Strasshof an der Nordbahn ist eine Marktgemeinde mit 11.786 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2023) im Bezirk Gänserndorf.

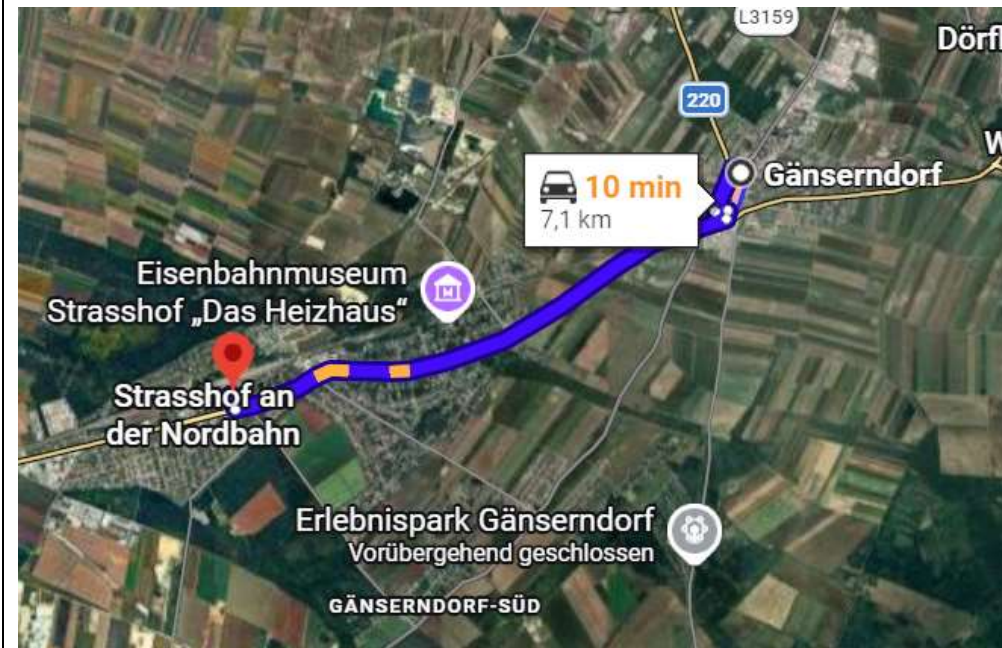
Lage von Strasshof an der Nordbahn im Bezirk Gänserndorf



Verkehrsanbindung nach Wien



Verkehrsanbindung nach Gänserndorf



## 2.4. Objektbeschreibung:

EZ 15, Grundbuch 06024 Straßerfeld, BG Gänserndorf

### Wohnhaus





Stiegenhaus – Eingangsbereich/Stiegenhaus



## ECKDATEN - WOHNHAUSANLAGE

<b><u>Bezeichnung:</u></b>	Wohnhaus
<b><u>Bauartklasse:</u></b>	Bauartklasse 1 (massive Bauweise)
<b><u>Bauart:</u></b>	Ziegelmauerwerk
<b><u>Baujahr:</u></b>	ca. 1900
<b><u>Dachung:</u></b>	Harte Dachung
<b><u>Personenaufzug:</u></b>	nicht vorhanden

**B lfd. Nr. 26**, 82/881 Anteil an der Liegenschaft **EZ 15, Grundbuch 06024 Straßerfeld**, BG Gänserndorf, **verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 11**, mit der Grundstücksnummer .13/1, mit der Adresse 2231 Strasshof an der Nordbahn, Pernerstorferstraße 10/ Bahnhofstraße 8a/b

Die bewertungsgegenständlichen Anteile gliedern sich wie folgt und bestehen aus folgenden Räumlichkeiten. Die bewertungsgegenständliche Wohnung Top 11 befindet sich im 2 Stock des Wohnhauses und ist mit Kunststofffenstern ausgestattet. Der Gesamtzustand der Wohnung ist als unterdurchschnittlich erhalten zu bezeichnen – **sie befindet sich im Rohbau – Umbau**. Hinzuweisen ist, dass in der Wohnung keine Heizkörper vorhanden waren.

Anzumerken ist, dass laut Nutzwertgutachten vom 19.01.1998 folgendes Zubehör zu der bewertungsgegenständlichen Wohnung Top 11 dazugehörig ist.

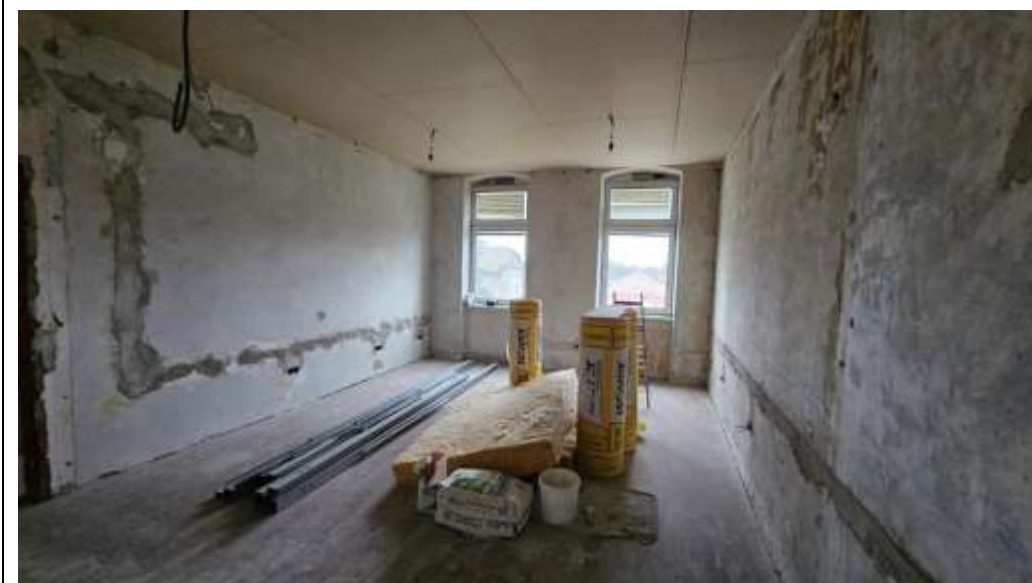
- Kellerabteil Nr. 11 (Lage – Keller)
- Gang – Abstellraum (Lage – 2 Stock)

### **Beschreibung der Räumlichkeiten**

<b><u>Zimmer:</u></b>	Boden – Wände und Decke im Rohzustand
<b><u>Zimmer:</u></b>	Holzboden, Wände und Decke im Rohzustand
<b><u>Zimmer:</u></b>	Holzboden, Wände und Decke im Rohzustand
<b><u>Zimmer:</u></b>	Holzboden, Wände und Decke im Rohzustand
<b><u>Flur:</u></b>	Holzboden, Wände und Decke im Rohzustand
<b><u>Abstellraum:</u></b>	Boden – Wände und Decke im Rohzustand

Fotoreihe











**Gang – Abstellraum:**



**Kellerabteil Nr. 11 (Lage – Keller)**



**Hinzuweisen ist, dass in der bewertungsgegenständlichen Wohnung diverses Baumaterial vorhanden ist. Etwaige Entsorgungskosten wurden bei den Bewertungsansätzen nicht berücksichtigt.**

**Anmerkung elektrische Anlage:**

Ich empfehle, eine außerordentliche Überprüfung (Gesamtüberprüfung der elektrischen Anlage mit Erstellung eines Ersatzanlagenbuches) nach ÖVE/ÖNORM E 8001 durch ein dafür befugtes Fachunternehmen durchführen zu lassen.

**Betreffend der elektrischen Anlage (inwieweit diese vorhanden sind, konnte durch den Sachverständigen nicht festgestellt werden) wird seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen.**

**2.5. Objektgröße:**

**B lfd. Nr. 26**, 82/881 Anteil an der Liegenschaft **EZ 15, Grundbuch 06024 Straßerfeld**, BG Gänserndorf, **verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 11**, mit der Grundstücksnummer .13/1, mit der Adresse 2231 Strasshof an der Nordbahn, Pernerstorferstraße 10/ Bahnhofstraße 8a/b

Laut Nutzwertgutachten vom 19.01.1998 beträgt die Wohnnutzfläche der Wohnung Top 11 ca. **86,81 m<sup>2</sup>**.

- Kellerabteil Nr. 11 (Lage – Keller) ca. 4,70 m<sup>2</sup>
- Gang – Abstellraum (Lage – 2 Stock) ca. 2,12 m<sup>2</sup>

**Auszug Nutzwertgutachten vom 19.01.1998**

Top	Bezeichnung	Geschoß	m <sup>2</sup> Nutzfl.	RNW	NW	Abweichung	inZ	Nutzwerte einz.	gesamt
1	Ordination KAbt.1	Part K	151,58 89,37	1,20 0,20				182 18	200
2	Büro/Ausst./L. KAbt.2 Garten	Part K EG	152,96 19,29 101,64	1,00 0,20 0,10				153 4 10	167
3	Wohnung KAbt.3 Balkon	1.Stk K 1.Stk	49,04 3,40 3,99	1,00 0,20 0,25				49 1 1	51
4	Wohnung KAbt.4	" K	48,50 3,28	1,00 0,20	0,90	-A 2,5	-10,00	44 1	45
5	Wohnung KAbt.5 Gang-Abst.	1.Stk K 1.Stk	44,88 4,65 4,35	1,00 0,20 0,50	0,95	-A 2	- 5,00	43 1 2	46
6	Wohnung KAbt.6 Gang-WC	" K 1.Stk	69,61 3,78 2,12	1,00 0,20 0,50	0,95	-A 3,4	- 5,00	66 1 1	68
7	Wohnung KAbt.7 Terrasse	" K 1.Stk	71,29 3,28 8,54	1,00 0,20 0,25				71 1 2	74
8	Wohnung KAbt.8 Terrasse	2.Stk K 2.Stk	47,19 4,71 6,27	1,00 0,20 0,25	0,925	-A 1,4,6	- 7,50	44 1 1	46
9	Wohnung KAbt.9	" K	47,75 3,69	1,00 0,20	0,85	-A 1,2,5,6-15,00		41 1	42
10	Wohnung KAbt.10 Gang-WC	2.Stk K 2.Stk	44,89 3,58 2,12	1,00 0,20 0,50	0,875	-A 1,2,4,6-12,50		39 1 1	41
11	Wohnung KAbt.11 Gang-Abst.	" K 2.Stk	86,81 4,70 2,12	1,00 0,20 0,50	0,925	-A 1,3,6	- 7,50	80 1 1	82
12	Wohnung KAbt.12 Terrasse	" K 2.Stk	58,58 4,24 6,16	1,00 0,20 0,25	0,95	-A 1,6	- 5,00	56 1 1	58

Hinzuweisen ist, dass die Wohnnutzfläche augenscheinlich durch den Sachverständigen kontrolliert wurde. Eine Neuvermessung wurde nicht durchgeführt und diesbezüglich keine Haftung übernommen.

## **2.6. Gesamtzustand:**

Nach den üblichen Kriterien ist der Gesamtzustand des Gebäudes dem Alter entsprechend als durchschnittlich erhalten zu bezeichnen.

**B lfd. Nr. 26**, 82/881 Anteil an der Liegenschaft **EZ 15, Grundbuch 06024 Straßerfeld**, BG Gänserndorf, **verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 11**, mit der Grundstücksnummer .13/1, mit der Adresse 2231 Strasshof an der Nordbahn, Pernerstorferstraße 10/ Bahnhofstraße 8a/b

Der Gesamtzustand der Wohnung ist als unterdurchschnittlich erhalten zu bezeichnen – sie befindet sich im Rohbau – Umbau. Hinzuweisen ist, dass in der Wohnung diverses Baumaterial und sonstige Gegenstände vorhanden sind. Etwaige Entrümpelungskosten wurden bei den Bewertungsansätzen nicht berücksichtigt.

## **2.7. Sicherungen**

- Blitzschutz vorhanden

## **2.8. Anschlüsse:**

Die Liegenschaft ist an alle üblichen öffentlichen Versorgungsleitungen angeschlossen. (Wasser, Kanal, Strom). Der Gehsteig ist hergestellt.

2.9. Wohnungseigentumsvertrag vom 30.03.1998:

ÖFFENTLICHER NOTAR  
DR. WINFRIED LEISSER  
HAUPTPLATZ 3, 2070 RETZ  
TEL. 02942/2305, 2172  
TELEFAX 02942/2172

Abschrift

Angezeigt am - 2. APR. 1998  
344425  
Finanzamt für Gebühren u.  
Verkehrssteuern in 2070

VEREINBARUNG ZUR BEGRÜNDUNG DES  
WOHNUNGSEIGENTUMS  
(Wohnungseigentumsvertrag) 04575/98

die am heutige Tage zwischen den unter laufende Nummer 1 bis 12  
in der angeschlossenen Tabelle unter A angeführten Personen ab-  
geschlossen wurde wie folgt: -----

I.

Die in der angeschlossenen Tabelle laufende Nummer 1 bis  
12 angeführten und unter A namentlich genannten Personen sind  
zu den unter C ausgewiesenen Anteilen derzeit Miteigentümer der  
Liegenschaft: -----

Grundbuch 06024 Straßerfeld, Einlagezahl 15, Bezirksgericht  
Gänsersdorf, Wohnungseigentum in Vorbereitung, mit dem Grund-  
stück .13/1 Baufl. (Gebäude), Baufl. (begrünt) (GST-Adresse:  
Pernerstorferstr. 10). -----

Auf der Liegenschaft ist ein Wohnhaus mit 12 topo-  
graphischen Nummern jeweils samt Zubehör errichtet. -----

II.

Die in der angeschlossenen Tabelle unter laufende Nummer 1  
bis 12 in Spalte A genannten Miteigentümer haben ihre Liegen-  
schaftsanteile seinerzeit bereits zu dem Zwecke erworben, um  
Wohnungseigentum an den von ihnen benützten Wohnungseinheiten  
zu begründen. Hinsichtlich des Nutzwertgutachtens des  
Architekten Dipl.Ing. Peter BOGNER, 1010 Wien, Rotenturmstraße  
27 erklären sämtliche Vertragsparteien die Festsetzung der  
Nutzwerte als richtig anzuerkennen und auf eine gerichtlich

geltend zu machende Abänderung (Anfechtung) dieser Nutzwerte ausdrücklich zu verzichten. -----

Sie erteilen ihre ausdrückliche Zustimmung zur Richtigstellung der seinerzeit schätzungsweise vereinbarten Miteigentumsanteile im Sinne des § 4 Absatz 2 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975. -----

Dieser Richtigstellung wird die nunmehrige Feststellung der Mindestanteile, die in der angeschlossenen Tabelle unter D angeführt sind, gemäß der in der angeschlossenen Tabelle unter F angeführten Nutzwerte, zugrunde gelegt. -----

Im Sinne des § 4 Absatz 2 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 erteilen daher sämtliche Miteigentümer ihre ausdrückliche Zustimmung, daß ihre bisherigen Miteigentumsanteile, die in der angeschlossenen Tabelle unter C angeführt sind, nunmehr in die festgestellten Nutzwerte, die in der angeschlossenen Tabelle unter F angeführt sind, und somit in die nunmehrigen Mindestanteile gemäß der angeschlossenen Tabelle unter D abgeändert werden können. -----

### III.

Die durch diese Abänderung und Angleichung an die Mindestanteile (Nutzwerte) erforderliche Übernahme bzw. Übertragung von Liegenschaftsanteilen erfolgt vollkommen unentgeltlich. ---

### IV.

Die unter laufende Nummer 1 bis 12 in der angeschlossenen Tabelle unter A genannten Miteigentümer räumen sich wechselseitig das ausschließliche Nutzungs- und alleinige Verfügungsrecht an den unter B angeführten Einheiten, bestehend aus dem unter G ersichtlichen Bestandgegenstand im Sinne des § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 in der Weise ein, daß hiedurch Wohnungseigentum als ein mit dem jeweiligen Miteigentumsanteil untrennbar verbundenes, gegen Dritte wirksames Recht, entsteht.

Gegenstand dieses Rechtes ist die ausschließliche Verfügung über den benützbaren, in der Tabelle unter G bezeichneten Bestandgegenstand der unter B genannten Einheiten durch den oder die jeweiligen Wohnungseigentümer. -----

Ein Teil der Gartenfläche, sämtliche Gangflächen, die Waschküche, der Wassermesserraum und das begehbare Flachdach sind allgemeine Flächen. Die Miteigentümer haben das Recht der gemeinsamen widmungsgemäßen Nutzung und Mitbenützung dieser allgemeinen Teile des Hauses 2231 Straßhof, Pernerstorfergasse 10, wobei sie jedoch nach Maßgabe und Inhalt der von den Miteigentümern mit der Firma FKP Vermögensveranlagungs GmbH oder deren Rechtsnachfolger abgeschlossenen Kaufverträge, wonach Teile der vorerwähnten Flächen von der FKP Vermögensveranlagungs GmbH oder deren Rechtsnachfolgern auch einzelnen Wohnungen zugeordnet werden können, in der Nutzung und Mitbenützung dieser Flächen beschränkt sind. Die Kosten einer diesbezüglichen Neuparifizierung gehen ausschließlich zu Lasten des jeweiligen Erwerbers dieser Teilflächen und es sind sämtliche übrigen Miteigentümer diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten. Sie verpflichten sich jedoch, allfällige diesbezüglich erforderliche Unterschriften ohne Verzögerung und unentgeltlich zu leisten. -----

V.

Die Verwaltung der vertragsgegenständlichen Liegenschaft sowie der darauf befindlichen Wohnungseigentumsanlage obliegt den Miteigentümern. Die Miteigentümer haben für sich und ihre Rechtsnachfolger die Verwaltung der gegenständlichen Liegenschaft an die "CORRECTA Immobilien - Treuhand Ges.m.b.H." mit dem Sitz in Wien übertragen und diese Firma bevollmächtigt, sie in allen, die gegenständliche Liegenschaft betreffenden Angelegenheiten im Rahmen der üblichen Verwaltung vor Gerichten und Behörden zu vertreten. Die näheren Bestimmungen und Bedingungen der Hausverwaltung ergeben sich aus dem zwischen den Miteigentümern einerseits und der Verwaltung andererseits abgeschlossenen Hausverwaltungsvertrag. -----

Für alle obgenannten Tätigkeiten wird der Hausverwaltung durch sämtliche Miteigentümer eine Vollmacht ausgestellt werden. -----

Die näheren Bestimmungen betreffend die Ausübung der Hausverwaltung sowie die gegenseitigen Rechte und Pflichten sind in einem eigenen Verwaltungsvertrag geregelt, zu dessen getrenntem

Abschluß gleichzeitig mit der Errichtung dieses Vertrages sich  
sämtliche Vertragspartner hiemit verpflichten. -----

VI.

Alle Miteigentümer anerkennen die nachstehend angeführten  
Bestimmungen zur Regelung der aus dem Mit- und Wohnungseigentum  
abgeleiteten Rechte und Pflichten: -----

1.) Instandhaltung: -----

A) Jeder einzelne Miteigentümer ist verpflichtet auf seine  
Kosten die ihm zur ausschließlichen Nutzung zuge-  
ordneten Objekte stets in gutem Zustand zu erhalten.  
Insbesondere betrifft diese Instandhaltungspflicht den  
Innenwandverputz und Anstrich, Innen- und Außenfenster,  
Türen, Böden, Ver- und Entsorgungsleitungen bis zu den  
Hauptsträngen, mit Ausnahme der Gas-, Wasser- und  
Stromleitung, die außerhalb der Objekte liegen, die  
Außenjalousien und nicht nur die Innenseite sondern  
auch die Außenseite von Fenstern und Türen sowie  
Terrassen, sofern solche einen Teil seiner Wohnungs-  
eigentumseinheit bilden, einschließlich der Geländer in  
gleicher Art und Farbgebung, wie der Bestand ist. -----

Terrassenflächen, welche allenfalls zwar als allge-  
meine Teile des Hauses gewidmet sind, jedoch aus-  
schließlich von einem Miteigentümer oder von einigen  
Miteigentümern genutzt werden sind allein von den Be-  
nützern zu erhalten. -----

Die Benützer sind daher verpflichtet alle mit der  
Erhaltung oder Reparatur dieser Terrassenflächen und  
ihrer Bestandteile verbundenen Kosten allein und ohne  
Belastung der übrigen Miteigentümer zu tragen. -----

Abgrenzungen der Gartenflächen sind nur durch  
Hecken und/oder Gartenzäune in grüner Farbe bis 1,60 m  
Höhe möglich und die Erhaltung der Rasenfläche ist in  
einem ordentlichen Zustand zu gewährleisten. -----

B) Die Erhaltung des Hauses und die Behebung von Schäden  
in und am Haus hat die Hausverwaltung zu veranlassen.  
Die damit verbundenen Kosten soweit sie nicht aus der  
Instandhaltungsrücklage (vergleiche folgenden Absatz C)

gedeckt werden, haben alle Miteigentümer, abweichend vom § 19 Abs. 1 WEG 1975, im Verhältnis der Nutzflächen der Wohnungseigentumseinheiten zu tragen. Einzelne Miteigentümer haben solche Kosten alleine zur Gänze zu tragen, wenn sie zur Behebung von Schäden aufgewendet werden müssen, die sie, ihre Familienangehörigen oder die bei ihnen aus- und eingehenden Personen verursacht haben. -----

- C) Zur Deckung der Kosten der Instandhaltung des Hauses wird von der Hausverwaltung eine Instandhaltungsrücklage gebildet, zu welcher die Miteigentümer im Verhältnis der Nutzflächen der Miteigentumseinheiten beizutragen haben. Die Miteigentümer ermächtigen die Hausverwaltung, die Höhe dieser monatlichen Beiträge auf Grund ihrer Erfahrung festzusetzen, mindestens jedoch mit S 2,--/m<sup>2</sup> monatlich. Die Beiträge zur Instandhaltungsrücklage werden den Miteigentümern von der Hausverwaltung zur monatlichen Zahlung vorgeschrieben. -
- D) Die Miteigentümer haben die Hausverwaltung ermächtigt alle zur Instandhaltung des Hauses und zur Behebung von Schäden erforderlichen Arbeiten bis zu einer Höhe von 10.000,-- S, (in Worten: zehntausend Schilling) ohne vorherige Genehmigung durch die Miteigentümer zu veranlassen. -----

## 2.) Betriebskosten, Aufwendungen: -----

Die Betriebskosten, die öffentlichen Abgaben, die Kosten für den Betrieb gemeinsamer Anlagen und alle sonstigen Aufwendungen für die vertragsgegenständliche Liegenschaft (einschließlich der Rücklagen) werden abweichend vom § 19 Abs. 1 WEG 1975 gemäß § 17 MRG im Verhältnis der Nutzflächen der Wohnungseigentumseinheiten aufgeteilt, wobei für Terrassenflächen der Faktor 0.25 gilt. Befestigungen im als Zubehör zur Wohnung parifizierten Garten- bzw. Hofteil werden in die Betriebskosten nicht eingerechnet. -----

## 3.) Kostenbeteiligung: -----

Die Vertragsparteien haben sich bereits in den einzelnen Kaufverträgen jeweils zur anteiligen Kostenbeteiligung ver-

pflichtet. Diese Verpflichtungen werden ausdrücklich aufrecht erhalten. -----

**4.) Zahlungsmodalitäten:** -----

Die den Miteigentümern der vertragsgegenständlichen Liegenschaft obliegenden Zahlungen, insbesondere für Betriebskosten, Reparaturkosten sowie für den zu errichtenden Instandhaltungsfonds sind auf das von der Hausverwaltung bezeichnete Konto jeweils im Vorhinein spätestens bis zum 5. eines jeden Monats zur Einzahlung zu bringen. Zur Vereinfachung des Verrechnungsvorganges ist die Hausverwaltung berechtigt einen monatlichen Akontobetrag in gleichbleibender Höhe, anteilig errechnet aus den jährlichen insgesamt voraussichtlich entstehenden finanziellen Aufwendungen und Zahlungen vorzuschreiben. -----

Der jeweilige Hausverwalter ist verpflichtet, innerhalb von sechs Monaten nach Ende eines jeden Kalenderjahres eine Hausverwaltungsabrechnung (Instandhaltungsrücklage und Betriebskosten) zu erstellen und diese jedem Miteigentümer zukommen zu lassen. Die Belege sind zur Einsicht im Haus aufzulegen. Einwendungen gegen diese Abrechnung sind schriftlich binnen vier Wochen nach Rechnungslegung vorzubringen. -----

**5.) Hausordnung:** -----

Die Miteigentümer kommen überein, eine Hausordnung zu erlassen, und nehmen zur Kenntnis, daß gravierende und hartnäckige Verstöße gegen diese als Ausschließungsgrund gemäß § 22 WEG 1975 gelten. -----

**6.) Antennen:** -----

Die Antenne (Satellitenempfangsanlage) ist unabhängig von Art und Umfang der Nutzung von allen Miteigentümern im Verhältnis ihrer Wohnnutzflächen zu erhalten. -----

Individuelle Nutzungsgebühren (z.B. Rundfunkgebühren) sind von jedem Nutzer direkt zu tragen. -----

**VII.**

Sämtliche Vertragsparteien erteilen hiemit ihre ausdrückliche Einwilligung, daß ob der in Punkt I. näher bezeichneten Liegenschaft Grundbuch 06024 Straßerfeld, Einlagezahl 15, Be-

Lfd Nr	A Name	B Top Nr	C Bisherige Anteile in 920	D Nunmehrige Anteile in 920	E Nutz fläche	F Nutz wert	G Gegenstand des Wohnungs eigentums
1	Adrian Busoi geb. 21.11.1973	Top 1	184	200	Ordi: 151,58 Kell 1: 89,37	200	Ordination, Keller
2	FKP Vermögensver- anlagungs GmbH	Top 2	lfd. Nr 2,5,6,10, 11: 308	167	Büro: 152,96 Kell 2: 19,29 Gart: 101,64	167	Büro, Ausstellungs- räume, Lager, Keller, Garten
3	Sabine Erben geb. 28.4.1973	Top 3	44	51	Whg: 49,04 Balk: 3,99 Kell 3: 3,40	51	Wohnung, Keller, Balkon
4	Sigurd Gschmeidler geb. 31.7.1959	Top 4	49	45	Whg: 48,50 Kell 4: 3,28	45	Wohnung, Keller
5	FKP Vermögensver- anlagungs GmbH	Top 5	lfd. Nr 2,5,6,10, 11: 308	46	Whg: 44,88 GaWC, Abst: 4,35 Kell 5: 4,65	46	Wohnung, Keller, Gang-Abstellraum
6	FKP Vermögensver- anlagungs GmbH	Top 6	lfd. Nr 2,5,6,10, 11: 308	68	Whg: 69,61 GaWC, Abst: 2,12 Kell 6: 3,78	68	Wohnung, Keller, Gang-WC
7	Thomas Koch geb. 22.1.1968	Top 7	70	74	Whg: 71,29 Terr: 8,54 Kell 7: 3,28	74	Wohnung, Keller, Terrasse
8	Tamara Rauch geb. 27.5.1974	Top 8	102	46	Whg: 47,19 Terr.: 6,27 Kell 8: 4,71	46	Wohnung, Keller, Terrasse
9	Manjit Roopra geb. 26.1.1956	Top 9	49	42	Whg: 47,75 Kell 9: 3,69	42	Wohnung, Keller
10	FKP Vermögensver- anlagungs GmbH	Top 10	lfd. Nr 2,5,6,10, 11: 308	41	Whg: 44,89 GaWC: 2,12 Kell 10: 3,58	41	Wohnung, Keller, Gang-WC
11	FKP Vermögensver- anlagungs GmbH	Top 11	lfd. Nr 2,5,6,10, 11: 308	82	Whg: 86,81 GaWC: 2,12 Kell 11: 4,70	82	Wohnung, Keller, Gang-Abstellraum
12	Michael Plewa geb. 30.11.1963	Top 12	114	58	Whg: 58,58 Terr: 6,16 Kell 12: 4,24	58	Wohnung, Keller, Terrasse

DR. WINFRIED LEISSER  
ÖFFENTL. NOTARIAT  
2070 RETZ  
HAURTS  
TEL. 0284

180 180

zirksgericht Gänserndorf, mit dem Grundstück .13/1 Baufl.  
(Gebäude), Baufl. (begrünt) (GST-Adresse: Pernerstorferstr. 10)  
die nachstehenden grundbücherlichen Eintragungen erfolgen kön-  
nen: -----

Im Gutsbestandsblatt: -----

In der Aufschrift die Ersichtlichmachung, daß mit dem Eigen-  
tumsrecht an dieser Liegenschaft Wohnungseigentum untrennbar  
verbunden ist, -----

Im Eigentumsblatt: -----

- 1.) Die Einverleibung des Eigentumsrechtes für die Unter-  
laufende Nummer 1 bis 12 in der angeschlossenen Tabelle  
unter A genannten Miteigentümer zu den unter D genannten  
Anteilen; -----
- 2.) die Einverleibung, daß mit den unter D genannten Anteilen  
der unter A laufende Nummer 1 bis 12 genannten Miteigen-  
tümer das Wohnungseigentum an den unter B genannten  
Wohnungs- und Geschäftseinheiten untrennbar verbunden ist;

Im Lastenblatt: -----

Die Anmerkung des abweichenden Verteilungsschlüssels laut Punkt  
VI. dieses Vertrages gemäß § 19 Abs. 6 WEG 1975. -----

VIII.

Die in diesem Vertrage festgelegten wechselseitigen Rechte  
und Pflichten gehen auf die Rechtsnachfolger der derzeitigen  
Vertragspartner uneingeschränkt über. -----

Im Falle einer Veräußerung ist daher der Verkäufer ver-  
pflichtet, alle diese Rechte und Pflichten ausdrücklich auf den  
Rechtsnachfolger zu überbinden und diese Überbindung den  
übrigen Liegenschaftseigentümern nachzuweisen. -----

Erfolgt dies nicht, haftet er ungeachtet der Veräußerung  
für alle Verpflichtungen persönlich weiter. -----

Retz, am 30. März 1998.

Retz, am 24. April 1998

FKP Vermögensveranlagungs GmbH

*Brigitte Wolke 27.03.1998*

B.Reg.Zahl: 524/98

Die Echtheit der umstehenden Unterschrift der Frau Brigitte WOLETZ, geboren am fünfundzwanzigsten September Eintausendneunhundertsechzig, 25.9.1961, Notariatsangestellte, 2070 Retz, Hauptplatz 3, wird hiemit bestätigt. -----  
RETZ, am dreißigsten MÄRZ Eintausendneunhundertachtundneunzig, 30.3.1998.



*Brigitte Woletz*  
an Notar

B.Reg.Zahl: 706/98

Die Echtheit der umstehenden Zeichnung der Firma FKP Vermögensveranlagungs GmbH mit dem Sitz in der politischen Gemeinde Wien und der Geschäftsanschrift 1120 Wien, Flurschützstraße 15/10, - vertreten durch den alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer Herrn Ludwig POHN, Kaufmann, 1120 Wien, Flurschützstraße 15/9, wird hiemit bestätigt. -----

Gleichzeitig bestätige ich nach heute vorgenommener Einsichtnahme in das Firmenbuch beim Handelsgericht Wien, daß nach dem derzeitigen Stand dieses Buches Herr Ludwig POHN als alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer heute berechtigt ist, - die unter FN 38343 m eingetragene Firma FKP Vermögensveranlagungs GmbH mit dem Sitz in Wien alleine rechtsverbindlich zu zeichnen. -----


RETZ, am vierundzwanzigsten APRIL Eintausendneunhundertachtundneunzig, 24.4.1998.



*Ludwig Pohn*  
an Notar



## 2.10. Nutzwertgutachten vom 19.01.1998:



ARCHITEKT  
 DIPL.-ING. PETER BOGNER  
 STÄATLICH BEFUGTER UND BEZEITIGTEN ZIVILTECHNIKER  
 A-1010 WIEN, ROTENTURMSTRASSE 27  
 TEL. (0222) 533 67 61, 533 67 48/25  
 FAX 533 67 48/20

WIEN, 1998 01 19

### NUTZFLÄCHENERMITTLUNG

für die Berechnung der Nutzwerte zur Begründung von Wohnungseigentum an der Liegenschaft in 2231 Strasshof, Pernersdorferg. 10, Gst.Nr. 13/1, EZ 15 der KG Strasserfeld.

Grundstücksgröße : 674,86 m<sup>2</sup>, davon bebaut : 421,17 m<sup>2</sup>  
 Hof- u. Gartenfläche : 253,69 m<sup>2</sup>

Das Haus wurde in den Jahren 1909/10 in geschlossener Bauweise ( Eckparzelle ) als Backsteinbau errichtet und besteht aus Keller, Erdgeschoß, 1. u. 2. Stock und einem begehbaren Flachdach. Lift ist keiner vorhanden.

Grundlagen dieser Berechnung bilden die genehmigten Einreichpläne und Bescheide lt. Gutachten vom 15. 1. 1998.  
 Ein Teil der Gartenfläche, Gangflächen und das begehbare Flachdach zählen zum allg. Teil der Nutzflächen und wurden weder berechnet noch bewertet.

<u>RESTGARTEN</u> :	<u>101,64 m<sup>2</sup></u>
<u>KELLER</u> : Parteienkeller	
Abt. 1	7,76 + 17,27 + 38,94 + 8,05 + 89,37 m <sup>2</sup>
	13,35 + 4,00 <u>19,29 m<sup>2</sup></u>
2	<u>3,40 m<sup>2</sup></u>
3	<u>3,28 m<sup>2</sup></u>
4	<u>4,65 m<sup>2</sup></u>
5	<u>3,78 m<sup>2</sup></u>
6	<u>3,28 m<sup>2</sup></u>
7	<u>4,71 m<sup>2</sup></u>
8	<u>3,69 m<sup>2</sup></u>
9	<u>3,58 m<sup>2</sup></u>
10	<u>4,70 m<sup>2</sup></u>
11	<u>4,24 m<sup>2</sup></u>
12	

ERSTE OSTERR. SPAR-CASSE WIEN  
KTO.-NR. 046-30015

RAIFFEISENBANK WIEN  
KTO.-NR. 1719.001

ZENTRALSPARRASSE DER GEMEINDE WIEN  
KTO.-NR. 021402010

PARTERRE :

Top 1 ( Ordination ) *Angew.* 151,58 m<sup>2</sup>

Windfang	2,64 m <sup>2</sup>
Computerr.	6,88
Warteraum	32,07
Büro	30,02
Sozialr./Labor	19,88
Abstellr.	5,04
Vorr.	8,10
Du	3,64
WC	3,54
Röntgenr.	5,61
Ordinationsr.	34,16

Top 2 ( Büro, Ausstellung, Lager ) 152,96 m<sup>2</sup>

Vorr.	5,47 m <sup>2</sup>
WC	1,44
WC	1,60
Küche	7,30
Büro/Ausstellungsr.	55,19
Lager/ Ausstellungsr.	81,96

1. STOCK :

Top 3

Vorr.	7,82 m <sup>2</sup>
Küche	10,88
Zimmer	24,52
Du	3,70
WC	2,12

49,04 m<sup>2</sup>

3,99 m<sup>2</sup>

Balkon

48,50 m<sup>2</sup>

Top 4 *früher Keller ?*

Vorr.	7,55 m <sup>2</sup>
Bad	1,71
WC	2,28
Einzelwhr. m. Kochgel.	36,96

44,88 m<sup>2</sup>

Top 5 *Keller ?*

Vorr.	3,15 m <sup>2</sup>
Küche	10,63
Du/WC	2,76
Zimmer	28,34

Top 6

Zimmer	24,79 m <sup>2</sup>	<u>69,61 m<sup>2</sup></u>
Du	4,80	
WC	1,12	
Küche	10,63	
Zimmer	16,09	
Zimmer	10,44	
Abstellr.	1,74	

Top 7

*Kod. (B.)*

71,29 m<sup>2</sup>

Vorr.	1,72 m <sup>2</sup>
Vorr.	4,72
Zimmer	20,70
Zimmer	25,73
Vorr.	6,15
WC	1,12
Küche	6,10
Bad	5,05

Terrasse 8,54 m<sup>2</sup>

Gang-WC/Abst. 2,12 m<sup>2</sup>

Gang-WC/Abst. 4,35 m<sup>2</sup>

1. STOCK :

Top 8

*Rand?*

47,19 m<sup>2</sup>

Vorzi.	8,00 m <sup>2</sup>
Du/WC	4,94
Küche	10,71
Zimmer	12,32
Zimmer	11,22

6,27 m<sup>2</sup>

Terrasse 47,75 m<sup>2</sup>

Top 9

*Roopa?*

Vorr.	3,74 m <sup>2</sup>
Vorr.	5,62
WC	1,35
Du	2,25
Einzelwhr. m. Kochgel.	34,79

Top 10

Vorr.	3,04 m <sup>2</sup>	<u>44,89 m<sup>2</sup></u>
Du/WC	2,66	
Küche	10,85	
Zimmer	28,34	

Top 11

Vorr.	3,80 m <sup>2</sup>	<u>86,81 m<sup>2</sup></u>
WC	1,90	
Küche	10,85	
Zimmer	24,80	
Zimmer	27,28	
Vorr.	1,49	
Bad	3,34	
Zimmer	13,35	

Top 12

Vorr.	6,90 m <sup>2</sup>	<u>58,58 m<sup>2</sup></u>
Vorr.	4,02	
Küche	8,34	
Du	3,99	
WC	2,12	
Zimmer	20,79	
Kabinett	12,42	

Terrasse 6,16 m<sup>2</sup>

Gang-WC/Abst. 2,12 m<sup>2</sup>

Gang-WC/Abst. 2,12 m<sup>2</sup>

Gesamtwohnnutzfläche ( inkl. Ordination, Büro, Gang-WC ) :  
883,79 m<sup>2</sup>



ARCHITEKT  
DIPL.-ING. PETER BOGNER  
STAATLICH BEFUGTER UND BEZEITETER ZIVILTECHNIKER  
A-1010 WIEN, ROTENTURMSTRASSE 27  
TEL. (0222) 535 67 61, 533 67 48/35  
FAX 533 67 48/20

WIEN, 1998 01 19

### NUTZWERTBERECHNUNG

für die Festsetzung der Nutzwerte gem. § 3 Abs.1 WEG 1975  
i.d.F. BGBl. Nr. 800/1993 für die Liegenschaft in

2231 Strasshof  
Pernersdorfergasse 10  
EZ 15 der KG Strasserfeld

#### Grundlagen :

- 1.) Wohnungseigentumsgesetz 1975 (WEG 1975) i.d.F. d. BGBl.Nr. 800/1993
- 2.) Pläne und Bescheide vom

29. 7. 1909, ZI 788  
12. 9. 1989, ZI 131-8/2253-1989  
21. 8. 1997, Bau- 379-1997  
17. 12. 1997, Bau- 379-1997

- 3.) Bescheinigung gem. § 12 Abs.2, Ziff.2 WEG 1975 des Arch.D.I.  
Peter Bogner vom 15. 1. 1998
- 4.) Nutzflächenaufstellung des Arch.D.I. Peter Bogner vom 19.1.1998

ERSTE OESTERR. SPAR-CASSE WIEN  
KTO.-NR. 648-32311

RAIFFEISENBANK WIEN  
KTO.-NR. 2716-031

ZENTRALSPARKASSE DER GEMEINDE WIEN  
KTO.-NR. 42742818

Auf der Liegenschaft befinden sich lt. der Bescheinigung gemäß § 12 Abs. 2, Ziff. 2 WEG 1975 folgende selbständige Räumlichkeiten :

12 selbständige Räumlichkeiten

Diese gliedern sich auf wie folgt :

10 Wohnungen  
2 sonstige Räumlichkeiten

selbständige Räumlichkeit

	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Wohnungen	10	10	0
Zahnarztpraxis	1	1	0
Büro / Ausstellungsräume	1	1	0

Von den selbständigen Räumlichkeiten wird kein Objekt als Hauswartwohnung genutzt.

Ferner befinden sich auf der Liegenschaft noch folgende, den selbständigen Räumlichkeiten zuzuordnende, bzw. im gemeinsamen Eigentum verbleibende Zubehörteile im Sinne des § 1 Abs. 2 WEG 1975 :

<u>Zubehörteile :</u>	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Kellersabteile	12	12	0
Gang-WC/Abstellr.	4	4	0
Balkon	1	1	0
Terrassen	3	3	0
begeh. Flachdach	1	0	1
Hof/Gartenflächen	2	1	1

Allfällige Zubehörteile im Sinne des § 1 Abs. 2 WEG 1975 verbleiben im gemeinsamen Eigentum.

Erläuterungen :

- 1.) Die in der Nutzwertberechnung angeführten Regelnutzwerte wurden nach der allg. Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei als Regelnutzwert pro m<sup>2</sup> ( RNW/m<sup>2</sup> ) der Wert 1,00 als Bezugsbasis dient.
- 2.) Der Nutzwert einer selbständigen Räumlichkeit oder eines Zuordnungsteiles wird unter Rundung der Dezimalstellen in einer ganzen Zahl ausgedrückt. ( § 5 Abs. 1 erster Satz WEG 1975 ) Nutzwerte, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins aufgerundet. ( § 5 Abs. 4 WEG 1975 )

3.) Allfällig vorhandene Terrassen und Balkone werden mit 25% des zugehörigen Wohnungsnutzwertes pro m<sup>2</sup> bewertet.

Regelnutzwerte :

	RNW
Wohnung	
Ordination	1,00
Büro/Ausstellung/Lager	1,20
Gang-WC/Abstellr.	1,00
Kellerräumlichkeiten	0,50
Gartenanteil	0,20
	0,10

Abstriche :

- A 1 2,5% f. Lage im 2.Stk. ohne Lift
- 2 5,0% f. Nordlage
- 3 2,5% f. teilw. Nordlage
- 4 2,5% f. Bad u. WC in einem Raum
- 5 5,0% f. Einzelraumwohnung mit Kochgelegenheit
- 6 2,5% f. Lage unter Flachdach

Zuschläge :

Es waren keine Zuschläge anzuwenden.

Nr	Bezeichnung	Geschoß	m² Nutzfl.	RNW	NW	Abweichung	in%	Nutzwerte	
								einzel.	gesamt
1	Ordination KAbt. 1	Part K	151,58	1,20				182	200
			89,37	0,20			18		
2	Büro/Ausst./L. KAbt. 2 Garten	Part K EG	152,96	1,00				153	167
			19,29	0,20			4		
			101,64	0,10			10		
3	Wohnung KAbt. 3 Balkon	1.Stk K 1.Stk	49,04	1,00				49	51
			3,40	0,20			1		
			3,99	0,25			1		
4	Wohnung KAbt. 4	" K	48,50	1,00	0,90	-A 2,5	-10,00	44	45
			3,28	0,20			1		
5	Wohnung KAbt. 5 Gang-Abst.	1.Stk K 1.Stk	44,88	1,00	0,95	-A 2	-5,00	43	46
			4,65	0,20			1		
			4,35	0,50			2		
6	Wohnung KAbt. 6 Gang-WC	" K 1.Stk	69,61	1,00	0,95	-A 3,4	-5,00	66	68
			3,78	0,20			1		
			2,12	0,50			1		
7	Wohnung KAbt. 7 Terrasse	" K 1.Stk	71,29	1,00				71	74
			3,28	0,20			1		
			8,54	0,25			2		
8	Wohnung KAbt. 8 Terrasse	2.Stk K 2.Stk	47,19	1,00	0,925	-A 1,4,6	-7,50	44	46
			4,71	0,20			1		
			6,27	0,25	0,23		1		
9	Wohnung KAbt. 9	" K	47,75	1,00	0,85	-A 1,2,5,6-15,00		41	42
			3,69	0,20			1		
10	Wohnung KAbt. 10 Gang-WC	2.Stk K 2.Stk	44,89	1,00	0,875	-A 1,2,4,6-12,50		39	41
			3,58	0,20			1		
			2,12	0,50			1		
11	Wohnung KAbt. 11 Gang-Abst.	" K 2.Stk	86,81	1,00	0,925	-A 1,3,6	-7,50	80	82
			4,70	0,20			1		
			2,12	0,50			1		
12	Wohnung KAbt. 12 Terrasse	" K 2.Stk	58,58	1,00	0,95	-A 1,6	-5,00	56	58
			4,24	0,20	0,24		1		
			6,16	0,25			1		

Gesamtsumme der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile :

920  
-----

Aufstellung der Gesamtnutzwerte :

Geschoß	Top	Bezeichnung	Gesamtnutzwerte
Part.	1	Zahnarztpraxis + Keller	200
"	2	Büro/Ausstellung/Lager + KABt.	167
1. Stk	3	Wohnung + KABt. + Balkon	51
"	4	- " -	45
"	5	- " - + Gang-Abst.	46
"	6	- " - + Gang-WC	68
"	7	- " - + Terrasse	74
2. Stk	8	Wohnung + KABt. + Terrasse	46
"	9	- " -	42
"	10	- " - + Gang-WC	41
"	11	- " - + Gang-Abst.	82
"	12	- " - + Terrasse	58
			<u>920</u> =====

Daher Gesamtsumme aller Liegenschaftsanteile : 920  
920  
=====



## **2.11. Allgemeines:**

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass keine Kontaminierungen der Liegenschaft vorliegt.

Etwaige Belastungen sind im gegenständlichen Verkehrswert nicht enthalten.

## **3. Gutachten:**

Ermittlung des Verkehrswertes von:

**B lfd. Nr. 26**, 82/881 Anteil an der Liegenschaft **EZ 15, Grundbuch 06024 Straßerfeld**, BG Gänserndorf, **verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 11**, mit der Grundstücksnummer .13/1, mit der Adresse 2231 Strasshof an der Nordbahn, Pernerstorferstraße 10/ Bahnhofstraße 8a/b

Die Verkehrswertermittlung wird nach den Grundsätzen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (BGBl. 1992/150) durchgeführt, wobei gem. § 2 LBG der Verkehrswert jener Preis ist, der bei einer Veräußerung einer Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe and andere individuelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Bedacht zu bleiben.

In diesem Fall wird der Verkehrswert nach dem im gegenständlichen Gesetz dargestellten Sachwertverfahren ermittelt.

Die gegenständliche Schätzung berücksichtigt neben den bereits beschriebenen Grundlagen bzw. Unterlagen des Gutachtens im Besonderen:

- die Ergebnisse der Befundaufnahme
- den Bau- und Erhaltungszustandes des Gebäudes
- die allgemeine Lage am Realitätenmarkt zum Stichtag der Gutachtenserstellung

### **3.1.1. Sachwert:**

Ziel des Sachwertverfahrens ist es den für das Bewertungsobjekt am wahrscheinlichsten zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz wird dazu wie folgt ausgeführt:

§ 6. (1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die

technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

**B lfd. Nr. 26**, 82/881 Anteil an der Liegenschaft **EZ 15, Grundbuch 06024 Straßerfeld**, BG Gänserndorf, **verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 11**, mit der Grundstücksnummer .13/1, mit der Adresse 2231 Strasshof an der Nordbahn, Pernerstorferstraße 10/ Bahnhofstraße 8a/b

<b><u>Bodenwert</u></b>			
Nutzfläche ca.	86,81 m <sup>2</sup>		
Grundkostenanteil pro m <sup>2</sup>	€ 750,00		
		€	65 107,50
anteiliger Bodenwert		€	65 107,50
<b><u>Bauzeitwert</u></b>			
Baukosten pro m <sup>2</sup>		€	2 900,00
Wohnnutzfläche	86,81 m <sup>2</sup>	€	251 749,00
lineare Alterwertminderung gewöhnliche Nutzungsdauer angenommen ca.	170 Jahre (Ansatz unter Berücksichtigung des Bauzustandes und der durchgeführten Sanierungsarbeiten)		
Alter des Gebäudes ca.	125 Jahre		
Wertminderung in %	74%	€	186 294,26
		€	65 454,74
Investitionsrückstau/Fertigstellungskosten angenommen € 400 pro m <sup>2</sup>		€	34 724,00
<b>Bauzeitwert</b>		€	<b>30 730,74</b>
<b><u>Sachwert</u></b>			
gebundener Bodenwert		€	65 107,50
Bauzeitwert		€	30 730,74
		€	95 838,24
Risikoabschlag von 10% aufgrund der Unsicherheiten im Zuge der Fertigstellungsarbeiten		€	9 583,82
<b>VERKEHRSWERT</b>		€	<b>86 254,42</b>

Hinzuweisen ist, dass bei den Bewertungsansätzen jegliche Nebenflächen wie das Kellerabteil und der Gang – Abstellraum berücksichtigt wurden.

Gemäß §7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen (sog. Marktanpassung). Die Kontrolle ergibt, dass keine weitere Anpassung erforderlich ist.

Der gerundete Verkehrswert, **B lfd. Nr. 26**, 82/881 Anteil an der Liegenschaft **EZ 15, Grundbuch 06024 Straßerfeld, BG Gänserndorf, verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 11**, mit der Grundstücksnummer .13/1, mit der Adresse 2231 Strasshof an der Nordbahn, Pernerstorferstraße 10/ Bahnhofstraße 8a/b, **ohne Berücksichtigung des anteilmäßigen Sanierungsdarlehens sowie der Rückstände bei der Stadtgemeinde Strasshof an der Nordbahn**, zum Bewertungsstichtag 10.12.2025 beträgt gerundet:

**EUR 86.000,-**  
**(Euro Sechszwanzigtausend )**

Der gerundete Verkehrswert, **B lfd. Nr. 26**, 82/881 Anteil an der Liegenschaft **EZ 15, Grundbuch 06024 Straßerfeld, BG Gänserndorf, verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 11**, mit der Grundstücksnummer .13/1, mit der Adresse 2231 Strasshof an der Nordbahn, Pernerstorferstraße 10/ Bahnhofstraße 8a/b, **mit Berücksichtigung des anteilmäßigen Sanierungsdarlehens sowie der Rückstände bei der Stadtgemeinde Strasshof an der Nordbahn**, zum Bewertungsstichtag 10.12.2025 beträgt gerundet:

**EUR 70.000,-**  
**(Euro Siebzigttausend )**

Wien, am 19.02.2026



Anmerkung:

Dieses Gutachten gründet sich auf die erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich diese ändern, behalte ich mir vor, auch mein Gutachten zu ändern.

### Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802):

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 verweise ich darauf, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.