

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

der BLNr. 26 (87/1395 Anteile) verbunden mit

Wohnungseigentum an **Top 7, Einlagerungsraum 7 Maria Theresien-Gasse 6**

der BLNr. 30 (9/1395 Anteile) verbunden mit Wohnungseigentum an **Stellplatz 2**

der BLNr. 37 (9/1395 Anteile) verbunden mit Wohnungseigentum an **Stellplatz 8**

der BLNr. 40 (9/1395 Anteile) verbunden mit Wohnungseigentum an **Stellplatz 11**

der BLNr. 41 (9/1395 Anteile) verbunden mit Wohnungseigentum an **Stellplatz 12**

der BLNr. 42 (9/1395 Anteile) verbunden mit Wohnungseigentum an **Stellplatz 13**

der BLNr. 43 (9/1395 Anteile) verbunden mit Wohnungseigentum an **Stellplatz 14**

der BLNr. 47(10/1395 Anteile) verbunden mit Wohnungseigentum an **Stellplatz 18**

der BLNr. 48 (9/1395 Anteile) verbunden mit Wohnungseigentum an **Stellplatz 19**

der BLNr. 49 (9/1395 Anteile) verbunden mit Wohnungseigentum an **Stellplatz 20**

der BLNr. 50 (10/1395 Anteile) verbunden mit Wohnungseigentum an **Stellplatz 21**

der BLNr. 51 (9/1395 Anteile) verbunden mit Wohnungseigentum an **Stellplatz 22**

der Liegenschaft

2340 Mödling, Maria Theresien-Gasse 6

(ident Wiener Straße 45)

Aktenzahl: **5 E 58/25h + 5 E 15/26m (Beitritt)**

Bezirksgericht: **Mödling**

Katastralgemeinde: **16119 Mödling**

Einlagezahl: **466**

Grundstücks Nr(n) **347/38**

Stichtag **12.03.2026**

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	3
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	8
2.2. Lage	11
2.2.1. Infrastruktur	13
2.2.2. Verkehrsanbindung	13
2.3. Grundstück	15
2.3.1. Allgemeine Topographie	15
2.3.2. Gefahrenzonenplan	18
2.3.3. Flächenwidmung/ Baubehörde	19
2.3.4. Anschlüsse	20
2.3.5. Kontaminationen	20
2.4. Gebäudebestand	22
2.4.1. Bauaufträge/ Baubescheide	24
2.4.2. Wohnungseigentum an Top 7	25
2.4.3. Nutzfläche	33
2.4.4. Bestandrechte / Rechte Dritter	34
2.4.5. Wohnungseigentum an Stellplatz 2,8,11,12,13,14,18,19,20,21,22	35
2.4.6. Nutzfläche	39
2.4.7. Bestandrechte / Rechte Dritter	39
2.4.8. Wohnbeitragsvorschreibung / Reparaturrücklage	40
2.5. Energieausweis	46
2.6. Einheitswert	47
3. Gutachten	48
3.1. Bewertungsgrundsätze	48
3.2. Vergleichswertverfahren	49
3.2.1. Bewertungsparameter WE an Top 7 ER 7	50
3.2.2. Vergleichswerte Wohnungen	50

3.2.3. Preisentwicklung am Immobilienmarkt.....	52
3.2.4. Anpassung Ausstattung.....	53
3.2.5. objektspezifische Zustandsanpassung	53
3.2.6. Sonstige wertbeeinflussende Umstände.....	55
3.3. Verkehrswertermittlung WE-OBJEKT Top 7 Einlagerungsraum 7 Maria Theresien-Gasse 6	55
3.4. Verkehrswertermittlung Garagenabstellplätze	56
3.4.1. Vergleichswerte KFZ Stellplätze	56
3.4.2. objektspezifische Anpassung	57
3.4.3. Sonstige wertbeeinflussende Umstände.....	57
3.5. Verkehrswertberechnung WE an Stellplatz 2.....	57
3.6. Verkehrswertberechnung WE an Stellplatz 8.....	58
3.7. Verkehrswertberechnung WE an Stellplatz 11.....	58
3.8. Verkehrswertberechnung WE an Stellplatz 12.....	59
3.9. Verkehrswertberechnung WE an Stellplatz 13.....	59
3.10. Verkehrswertberechnung WE an Stellplatz 14.....	60
3.11. Verkehrswertberechnung WE an Stellplatz 18.....	60
3.12. Verkehrswertberechnung WE an Stellplatz 19.....	61
3.13. Verkehrswertberechnung WE an Stellplatz 20.....	61
3.14. Verkehrswertberechnung WE an Stellplatz 21.....	62
3.15. Verkehrswertberechnung WE an Stellplatz 22.....	62
4. Zusammenfassung.....	64
4.1. Verkehrswert BLNr. 26 87/1395.....	64
4.2. Verkehrswert BLNr. 30 (9/1395 Anteile)	64
4.3. Verkehrswert BLNr. 37 (9/1395 Anteile)	65
4.4. Verkehrswert BLNr. 40 (9/1395 Anteile)	66
4.5. Verkehrswert BLNr. 41 (9/1395 Anteile)	66
4.6. Verkehrswert BLNr. 42 (9/1395 Anteile)	67
4.7. Verkehrswert BLNr. 43 (9/1395 Anteile)	68
4.8. Verkehrswert BLNr. 47 (10/1395 Anteile)	68
4.9. Verkehrswert BLNr. 48 (9/1395 Anteile)	69
4.10. Verkehrswert BLNr. 49 (9/1395 Anteile)	70
4.11. Verkehrswert BLNr. 50 (10/1395 Anteile)	71
4.12. Verkehrswert BLNr. 51 (9/1395 Anteile)	72
5. Fotodokumentation.....	73
6. Anlagen	79

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Übersichtskarte Süden von Wien	11
Abb. 2: Übersichtskarte Mödling	12
Abb. 3: Lage und nächste Umgebung	12
Abb. 4: Nächstgelegene Haltestelle	13
Abb. 5: Übersicht individuelle Verkehrsanbindung	14
Abb. 6: DKM – Digitale Katastermappe	15
Abb. 7: Luftbild	16
Abb. 8: Straßenlärm [dB]	16
Abb. 9: Schienenlärm [dB]	17
Abb. 10: HORA-Pass (Auswertungsradius 50m)	18
Abb. 11: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan	19
Abb. 12: Auszug Altlasten GIS	21
Abb. 13: Lageplan	22
Abb. 14: Ansicht/Schnitt Bestandsplan	24
Abb. 15: Grundriss Bestandsobjekt	25
Abb. 16: Grundriss Bestandsobjekt Galerie	26
Abb. 17: Übersicht Tiefgarage mit den Stellplätzen	35
Abb. 18: Auszug Protokoll der Eigentümerversammlung vom 19.11.2025	42
Abb. 19: Auszug aus der Präsentation im Rahmen der Eigentümerversammlung vom 19.11.2025	44
Abb. 20: Lage der Vergleichswerte	51
Abb. 21: RREFIX Preisprognose 2026	53

1. ALLGEMEINES

1.1. AUFTRAGGEBER

Bezirksgericht Mödling, per Beschluss vom 13.02.2026.

1.2. AKTENZAHL

Exekutionssache: 5 E 58/25h + 5 E15/26m (Beitritt)

1.3. BETREIBENDE PARTEI

WEG Wienerstraße 45, Maria Theresien-Gasse 6
Wienerstraße 45
2340 Mödling

vertreten durch

Gruböck, Folta & Ferrari GF2 Rechtsanwälte OG
Beethovengasse 4-6/3/1
2500 Baden

1.4. VERPFLICHTETE PARTEI

SANAMA Projekt GmbH
Maria Theresien Gasse 6/7
2340 Mödling
Firmenbuchnummer 451271i

1.5. AUFTRAG/ZWECK

Der Sachverständige wird beauftragt schriftlich Befund und Gutachten über den Wert der BLNr. 26,30,37,40,41,42,43,47,48,49,50,51 verbunden mit Wohnungseigentum an Top 7, Einlagerungsraum 7 Maria Theresien-Gasse 6 sowie Stellplatz 2,8,11,12,13,14,18,19,20,21,22 der Liegenschaft der KG 16119 Mödling, EZ 466 per Adresse 2340 Mödling, Maria Theresien-Gasse 6 (ident Wiener Straße 45) zur Durchführung der bewilligten Zwangsversteigerung zu erstatten.

1.6. GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN

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

1.6.1. VOM SACHVERSTÄNDIGEN ERHOBENE GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN

- erfolgreiche Befundaufnahme an Ort und Stelle am 12.03.2026, um 09:00 Uhr unter Anwesenheit von:
 - Herrn Zoran Cupic (GF des Eigentümers)
 - Herrn Mag. Bernhard Foltz (Betreibendenvertreter)
 - Herrn Mag. Philippe Mansouri, Baier Rechtsanwälte KG (2. Betreibendenvertreter)
 - Herrn Wolfgang Autz (Hausverwaltung)
 - dem gefertigten Sachverständigen
- Einsichtnahme in den Bauakt der zuständigen Baubehörde Mödling
- Abfrage bei der IMMOcontract Real Estate Management GmbH
- Erhebungen am Bezirksgericht Mödling
- Grundbuchsauszug, online vom 13.02.2026
- Ortsplan, online
- Flächenwidmungs- u. Bebauungsplan, online
- Altlastenkataster, online
- Lärmkarte, online
- Marktrecherche und Erhebungen von Vergleichswerten
- Anfertigen einer Fotodokumentation

1.6.2. LITERATUR

- Stabenheiner, 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 2026

1.7. BEWERTUNGSTICHTAG

Bewertungstichtag ist der 12.03.2026, als 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



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 16119 Mödling
BEZIRKSGERICHT Mödling

EINLAGEZAHL 466

Letzte TZ 676/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

Plombe 1362/2026

Plombe 1512/2026

Plombe 1527/2026

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
347/38	GST-Fläche	1020	
	Bauf. (10)	533	
	Bauf. (20)	176	
	Gärten (10)	311	Maria Theresien-Gasse 6
			Wiener Straße 45

Legende:

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten (10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

2 a gelöscht

2.1.2. B-BLATT

26 ANTEIL: 87/1395

SANAMA PROJEKT GmbH (FN 451271i)

ADR: Franz-Berl Gasse 35/2, Laxenburg 2361

a 8496/2017 IM RANG 7034/2017 Kaufvertrag 2017-08-22 Eigentumsrecht

b 3716/2020 Wohnungseigentum an Top 7, Einlagerungsraum 7, Maria
Theresien-Gasse 6

30 ANTEIL: 9/1395

SANAMA PROJEKT GmbH (FN 451271i)

ADR: Franz-Berl Gasse 35/2, Laxenburg 2361

a 8496/2017 IM RANG 7034/2017 Kaufvertrag 2017-08-22 Eigentumsrecht

b 3716/2020 Wohnungseigentum an Stellplatz 2

- 37 ANTEIL: 9/1395
SANAMA PROJEKT GmbH (FN 451271i)
ADR: Franz-Berl Gasse 35/2, Laxenburg 2361
a 8496/2017 IM RANG 7034/2017 Kaufvertrag 2017-08-22 Eigentumsrecht
b 3716/2020 Wohnungseigentum an Stellplatz 8
- 40 ANTEIL: 9/1395
SANAMA PROJEKT GmbH (FN 451271i)
ADR: Franz-Berl Gasse 35/2, Laxenburg 2361
a 8496/2017 IM RANG 7034/2017 Kaufvertrag 2017-08-22 Eigentumsrecht
b 3716/2020 Wohnungseigentum an Stellplatz 11
- 41 ANTEIL: 9/1395
SANAMA PROJEKT GmbH (FN 451271i)
ADR: Franz-Berl Gasse 35/2, Laxenburg 2361
a 8496/2017 IM RANG 7034/2017 Kaufvertrag 2017-08-22 Eigentumsrecht
b 3716/2020 Wohnungseigentum an Stellplatz 12
- 42 ANTEIL: 9/1395
SANAMA PROJEKT GmbH (FN 451271i)
ADR: Franz-Berl Gasse 35/2, Laxenburg 2361
a 8496/2017 IM RANG 7034/2017 Kaufvertrag 2017-08-22 Eigentumsrecht
b 3716/2020 Wohnungseigentum an Stellplatz 13
- 43 ANTEIL: 9/1395
SANAMA PROJEKT GmbH (FN 451271i)
ADR: Franz-Berl Gasse 35/2, Laxenburg 2361
a 8496/2017 IM RANG 7034/2017 Kaufvertrag 2017-08-22 Eigentumsrecht
b 3716/2020 Wohnungseigentum an Stellplatz 14
- 47 ANTEIL: 10/1395
SANAMA PROJEKT GmbH (FN 451271i)
ADR: Franz-Berl Gasse 35/2, Laxenburg 2361
a 8496/2017 IM RANG 7034/2017 Kaufvertrag 2017-08-22 Eigentumsrecht
b 3716/2020 Wohnungseigentum an Stellplatz 18
- 48 ANTEIL: 9/1395
SANAMA PROJEKT GmbH (FN 451271i)
ADR: Franz-Berl Gasse 35/2, Laxenburg 2361
a 8496/2017 IM RANG 7034/2017 Kaufvertrag 2017-08-22 Eigentumsrecht
b 3716/2020 Wohnungseigentum an Stellplatz 19
- 49 ANTEIL: 9/1395
SANAMA PROJEKT GmbH (FN 451271i)
ADR: Franz-Berl Gasse 35/2, Laxenburg 2361
a 8496/2017 IM RANG 7034/2017 Kaufvertrag 2017-08-22 Eigentumsrecht
b 3716/2020 Wohnungseigentum an Stellplatz 20
- 50 ANTEIL: 10/1395
SANAMA PROJEKT GmbH (FN 451271i)
ADR: Franz-Berl Gasse 35/2, Laxenburg 2361
a 8496/2017 IM RANG 7034/2017 Kaufvertrag 2017-08-22 Eigentumsrecht
b 3716/2020 Wohnungseigentum an Stellplatz 21
- 51 ANTEIL: 9/1395
SANAMA PROJEKT GmbH (FN 451271i)
ADR: Franz-Berl Gasse 35/2, Laxenburg 2361

a 8496/2017 IM RANG 7034/2017 Kaufvertrag 2017-08-22 Eigentumsrecht
b 3716/2020 Wohnungseigentum an Stellplatz 22

2.1.3. C-BLATT

```
***** C *****
7   auf Anteil B-LNR 26 30 37 40 bis 43 47 bis 51
    b 832/2016 IM RANG 827/2015 Pfandurkunde 2014-09-25
      PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 700.000,--
      für Raiffeisen Regionalbank Mödling eGen (FN 99100k)
12  auf Anteil B-LNR 26 30 37 40 bis 43 47 bis 51
    a 8496/2017 Pfandurkunde 2017-08-16
      PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 1.100.000,--
      für Raiffeisen Regionalbank Mödling eGen (FN 99100k)
13  auf Anteil B-LNR 26 30 37 40 bis 43 47 bis 51
    b 4756/2019 IM RANG 5596/2018 Pfandurkunde 2018-08-09
      PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 3.600.000,--
      für Raiffeisen Regionalbank Mödling eGen (FN 99100k)

22  auf Anteil B-LNR 26 30 37 40 bis 43 47 48 49
    a 5299/2022 (Entscheidendes Gericht BG Favoriten - 3088/2022)
      Pfandurkunde 2022-06-27
      PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 6.580.800,--
      für Raiffeisen Regionalbank Mödling eGen (FN 99100k)
    b 5299/2022 (Entscheidendes Gericht BG Favoriten - 3088/2022)
      Simultan haftende Liegenschaften
      EZ 466 KG 16119 Mödling C-LNR 22
      EZ 599 KG 01102 Inzersdorf Stadt C-LNR 11
    c 7445/2025 Hypothekarklage wegen EUR 350.000,--
      (26 Cg 66/25y - LG Wiener Neustadt)

26  auf Anteil B-LNR 26 30 37 40 bis 43 47 bis 51
    a 2069/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (4 C 298/23m)
27  auf Anteil B-LNR 26 30 37 40 bis 43 47 bis 51
    a 2869/2024 Zahlungsbefehl 2022-06-20
      PFANDRECHT                                vollstr. EUR 600,--
      8,58 % Z aus EUR 24.828,-- von 22.06.2021 bis 01.07.2021,
      8,58 % Z aus EUR 22.828,-- von 02.07.2021 bis 20.12.2021,
      8,58 % Z aus EUR 17.828,-- von 21.12.2021 bis 23.08.2022,
      8,58 % Z aus EUR 12.828,-- von 24.08.2022 bis 15.09.2022,
      8,58 % Z aus EUR 7.828,-- von 16.09.2022 bis 31.12.2022,
      11,08 % Z aus EUR 7.828,-- von 01.01.2023 bis 30.06.2023,
      12,58 % Z aus EUR 7.828,-- von 01.07.2023 bis 10.09.2023,
      Kosten EUR 1.359,-- samt 4 % Z seit 20.06.2022,
      Kosten EUR 594,69, Kosten EUR 280,54, Kosten EUR 25,--,
      Kosten EUR 7,50 Antragskosten EUR 582,91 für
      PMP Elektrotechnik GmbH (FN 407992p)
      (12 E 2095/24t)
28  auf Anteil B-LNR 26 30 37 40 bis 43 47 bis 51
    a 3551/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (14 C 691/24f)
```

- 29 auf Anteil B-LNR 26 30 40 bis 43 47 bis 51
a 5033/2024 Exekutionsantrag 2024-07-24
PFANDRECHT vollstr. EUR 3.250,40
Zinsen und Kosten laut Exekutionsbewilligung 2024-07-24 für
WEG Wienerstraße 45, 2340 Mödling
(BG Liesing - 11 E 1467/24m)
- 30 auf Anteil B-LNR 26 30 37 40 bis 43 47 bis 51
a 6502/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (4 C 1236/24d)
- 31 auf Anteil B-LNR 26 30 40 bis 43 47 bis 51
a 122/2025
PFANDRECHT vollstr. EUR 4.029,63
Zinsen/Kosten lt. Beschluss 2025-01-15 für WEG Wienerstraße
45, Maria Theresien-Gasse 6 (12 E 116/25i)
- 32 auf Anteil B-LNR 26 30 37 40 bis 43 47 bis 51
a 2624/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (14 C 434/25p)
- 33 auf Anteil B-LNR 26 30 40 bis 43 47 bis 51
a 4003/2025 Beschluss 2025-06-18
PFANDRECHT vollstr. EUR 4.825,26
Zinsen und Kosten gem. Beschluss 2025-06-18 für WEG
Wienerstraße 45, Maria Theresien-Gasse 6
(12 E 3086/25d)
- 34 auf Anteil B-LNR 26 30 37 40 bis 43 47 bis 51
a 4427/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (14 C 768/25f)
- 35 auf Anteil B-LNR 26 30
a 5887/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 4.346,00 samt
11,73 % Zinsen p.a. aus EUR 2.129,85 vom 02.04.2025 bis
30.06.2025
10,73 % Zinsen p.a. aus EUR 2.129,85 seit 01.07.2025 (d.s.
9,2% über dem Basiszinssatz)
11,73 % Zinsen p.a. aus EUR 219,42 vom 02.04.2025 bis
30.06.2025
10,73 % Zinsen p.a. aus EUR 219,42 seit 01.07.2025 (d.s.
9,2% über dem Basiszinssatz)
11,73 % Zinsen p.a. aus EUR 219,42 vom 02.04.2025 bis
30.06.2025
10,73 % Zinsen p.a. aus EUR 219,42 seit 01.07.2025 (d.s.
9,2% über dem Basiszinssatz)
11,73 % Zinsen p.a. aus EUR 219,42 vom 02.04.2025 bis
30.06.2025
10,73 % Zinsen p.a. aus EUR 219,42 seit 01.07.2025 (d.s.
9,2% über dem Basiszinssatz)
11,73 % Zinsen p.a. aus EUR 219,42 vom 02.04.2025 bis
30.06.2025
10,73 % Zinsen p.a. aus EUR 219,42 seit 01.07.2025 (d.s.
9,2% über dem Basiszinssatz)
11,73 % Zinsen p.a. aus EUR 219,42 vom 02.04.2025 bis
30.06.2025
10,73 % Zinsen p.a. aus EUR 219,42 seit 01.07.2025 (d.s.
9,2% über dem Basiszinssatz)
11,73 % Zinsen p.a. aus EUR 219,42 vom 02.04.2025 bis
30.06.2025
10,73 % Zinsen p.a. aus EUR 219,42 seit 01.07.2025 (d.s.
9,2% über dem Basiszinssatz)
11,73 % Zinsen p.a. aus EUR 241,37 vom 02.04.2025 bis
30.06.2025
10,73 % Zinsen p.a. aus EUR 241,37 seit 01.07.2025 (d.s.
9,2% über dem Basiszinssatz)
11,73 % Zinsen p.a. aus EUR 219,42 vom 02.04.2025 bis

- 30.06.2025
10,73 % Zinsen p.a. aus EUR 219,42 seit 01.07.2025 (d.s.
9,2% über dem Basiszinssatz)
11,73 % Zinsen p.a. aus EUR 219,42 vom 02.04.2025 bis
30.06.2025
10,73 % Zinsen p.a. aus EUR 219,42 seit 01.07.2025 (d.s.
9,2% über dem Basiszinssatz)
11,73 % Zinsen p.a. aus EUR 219,42 vom 02.04.2025 bis
30.06.2025
10,73 % Zinsen p.a. aus EUR 219,42 seit 01.07.2025 (d.s.
9,2% über dem Basiszinssatz)
Kosten EUR 967,65 samt 4% Zinsen p.a. seit 10.7.2025,
Antragskosten EUR 494,64 für
WEG Wienerstraße 45, 2340 Mödling
(5 E 58/25h)
- 36 auf Anteil B-LNR 26 30 37 40 bis 43 47 bis 51
a 7678/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (4 C 1237/25b)
- 37 auf Anteil B-LNR 26 30 37 40 bis 43 47 bis 51
a 676/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 350.000,00 samt 5,75%
Zinsen seit 24.05.2023, 6,00% Z aus EUR 350.000,00 seit
6.8.2025, Kosten EUR 13.861,20 zzgl. 4% Z seit 18.12.2025;
Antragskosten EUR 2.766,56 für
Raiffeisen Regionalbank Mödling eGen (FN 99100k)
(5 E 15/26m bei 5 E 58/25h)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

12.03.2026 11:16:59

Auf der Liegenschaft ist Wohnungseigentum begründet. 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.

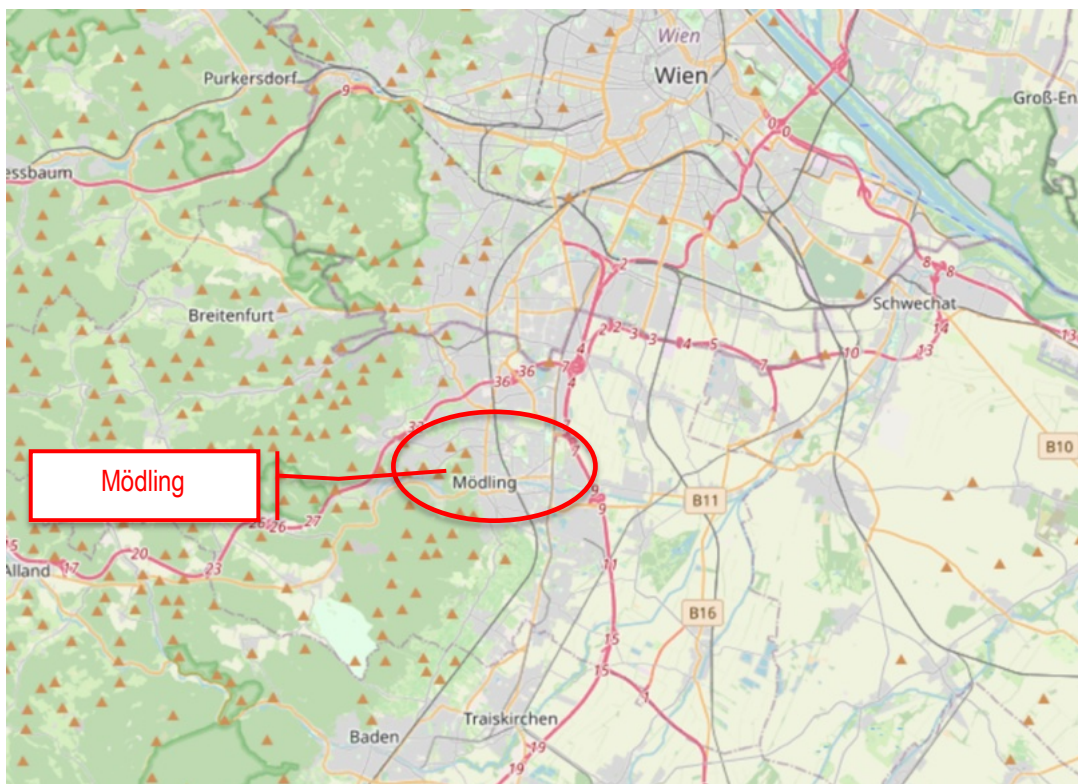
2.2. LAGE



Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Stadt Mödling im gleichnamigen Bezirk Mödling im Bundesland Niederösterreich. Die Stadt Mödling liegt rund 16km südlich von Wien im Industrieviertel und zählt rd. 20.500 Einwohner.

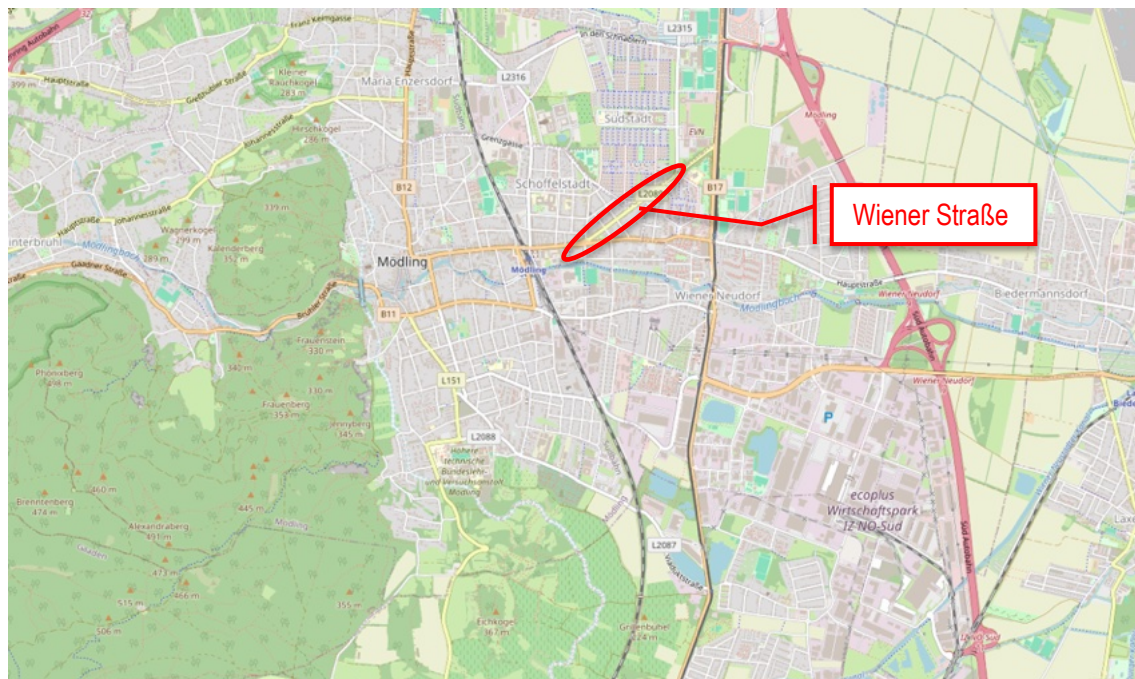
Die bewertungsgegenständliche Adresse lautet „Wiener Straße 45 (ident Maria Theresien-Gasse 6) und befindet sich im zentralen Siedlungsgebiet von Mödling.

Abb. 1: Übersichtskarte Süden von Wien



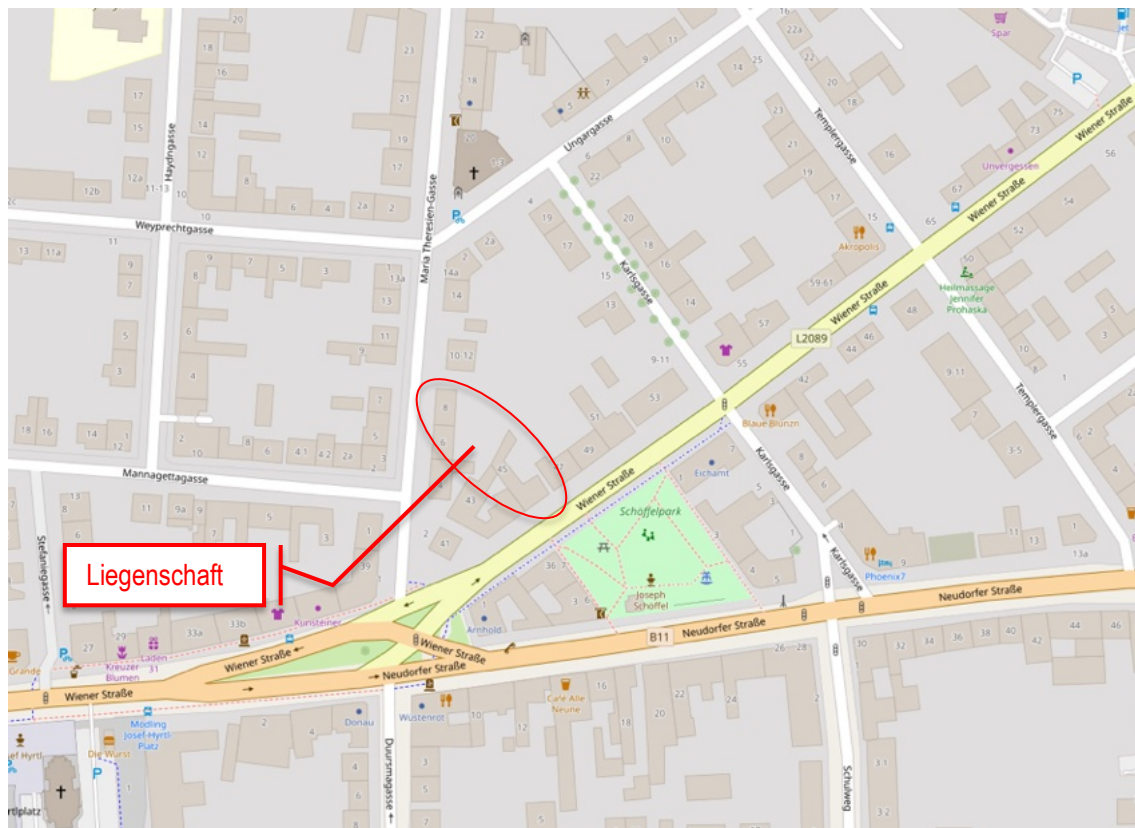
Quelle: Openstreetmap.org

Abb. 2: Übersichtskarte Mödling



Quelle: Openstreetmap.org

Abb. 3: Lage und nächste Umgebung



Quelle: Openstreetmap.org

2.2.1. INFRASTRUKTUR

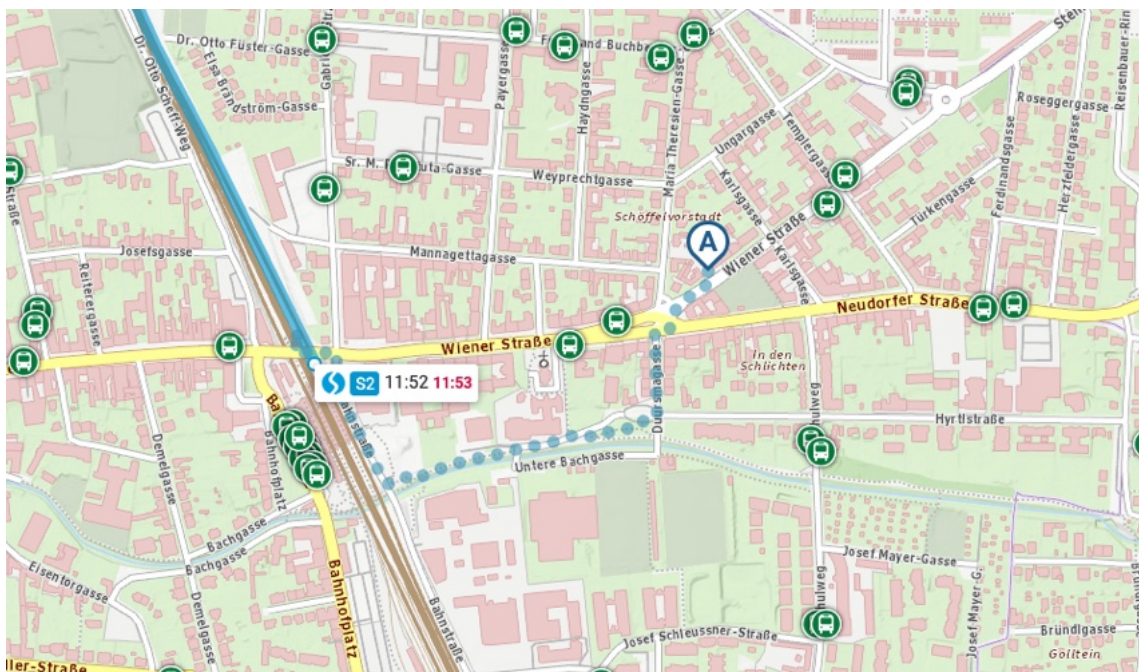
Die Liegenschaft befindet sich im östlichen Stadtgebiet rd. 1,5km vom Stadtzentrum entfernt. Für die Deckung des täglichen Bedarfs und darüber hinaus stehen in Mödling ausreichend Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung. In Mödling gibt es mehrere höhere Bildungseinrichtungen, u.a. eine höhere technische 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 Freizeitgestaltung steht ein vielfältiges Angebot an Vereinen zur Verfügung.

Der Bezirk Mödling ist gemäß einer Auswertung von RegioData Research das kaufkraftstärkste Gebiet in Niederösterreich, wo die durchschnittliche Kaufkraft pro Kopf und Jahr 31.474 Euro beträgt.¹

2.2.2. VERKEHRSANBINDUNG

Mödling ist über die Südbahn sowie zahlreiche Busverbindungen an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich unweit entlang der Wiener Straße. Der Bahnhof Mödling befindet sich rd. 800m von der gegenständlichen Liegenschaft entfernt. Die Fahrzeit zum Hauptbahnhof Wien beträgt rd. 37min.

Abb. 4: Nächstgelegene Haltestelle

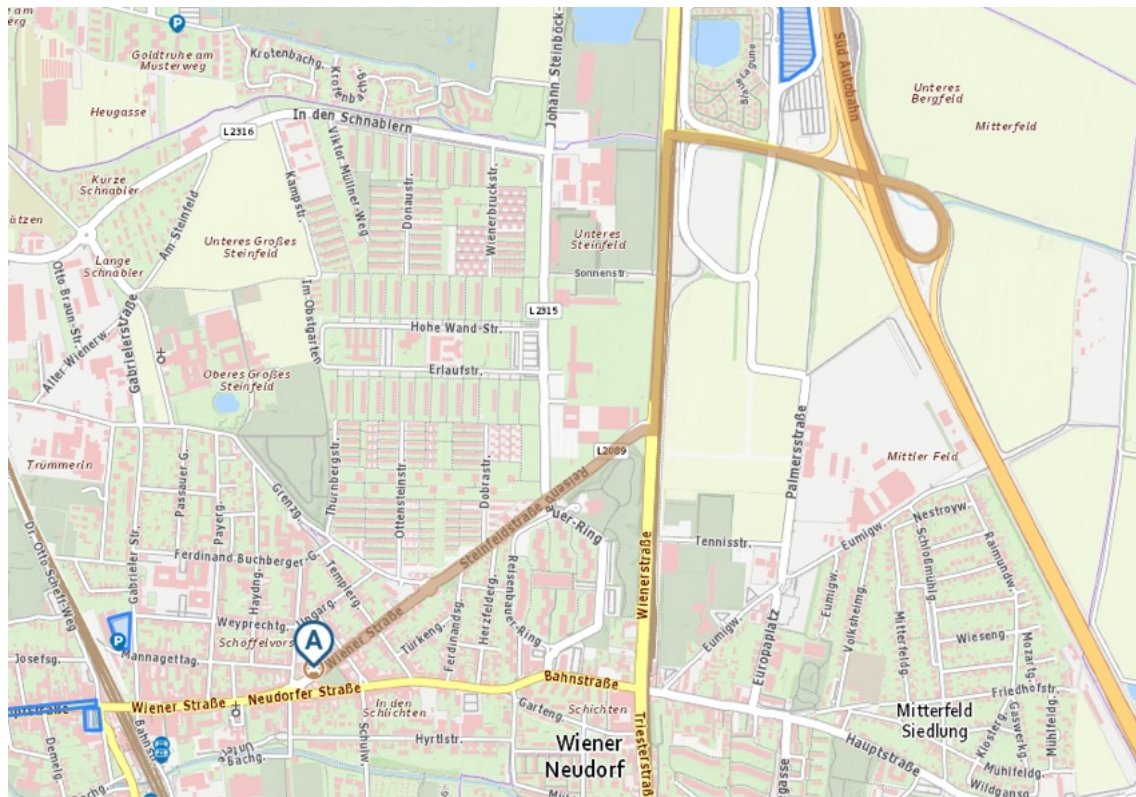


¹ <https://www.meinbezirk.at/> Artikel vom 11.07.2023

Quelle: anachb.vor.at

Für den Individualverkehr ist die Liegenschaft über die Wiener Straße sehr gut erreichbar.
Öffentliche Parkplätze vor Ort sind augenscheinlich ausreichend verfügbar.

Abb. 5: Übersicht individuelle Verkehrsanbindung



Quelle: anachb.at

Über die Wiener Straße ostwärts gelangt man zur Triesterstraße und über die Autobahnanschlussstelle SCS der A2 ist das überregionale Verkehrsnetz in kurzer Fahrzeit erreichbar.

Abb. 7: Luftbild



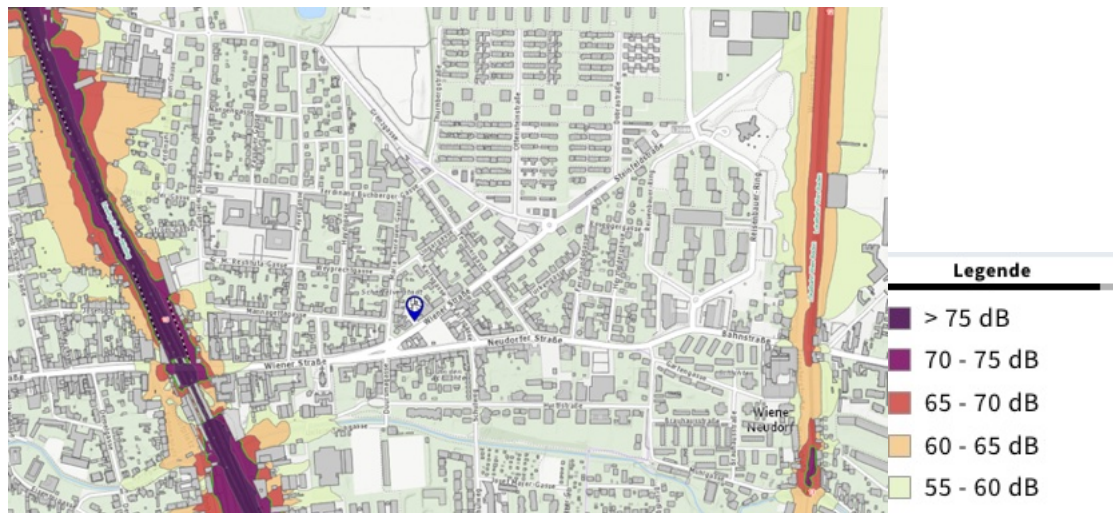
Quelle: Kataster.bev.at

Abb. 8: Straßenlärm [dB]



Quelle: www.laerminfo.at

Abb. 9: Schienenlärm [dB]



Quelle: www.laerminfo.at

Im Bereich der gegenständlichen Liegenschaft ist entlang der Wiener Straße entsprechend Lärmkarte durch den Straßenverkehr eine Lärmimmission >70dB gegeben.

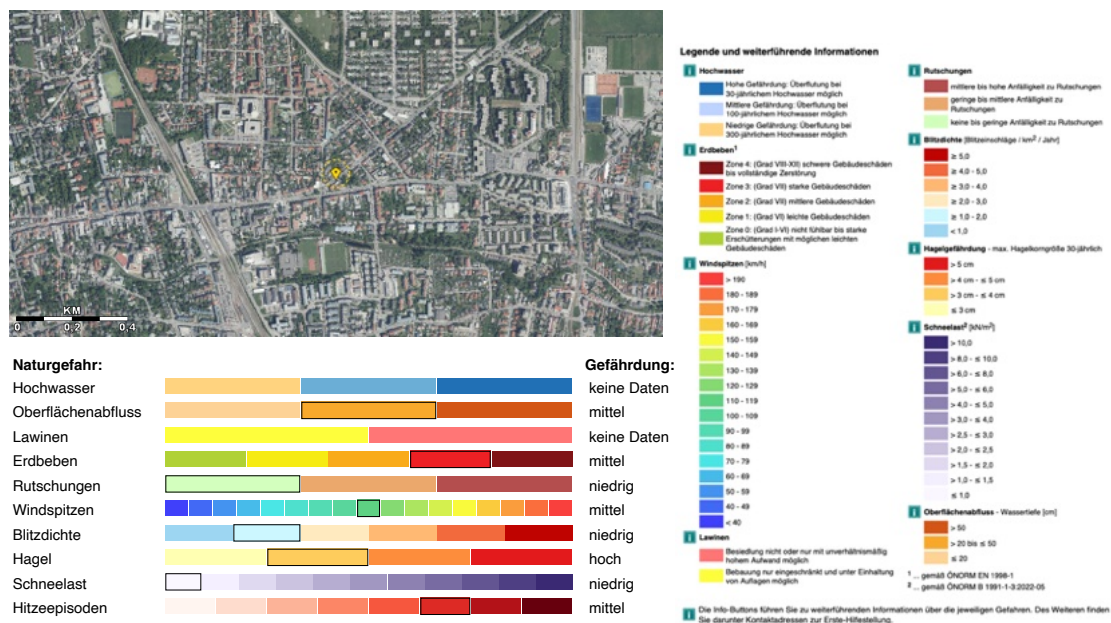
2.3.2. GEFAHRENZONENPLAN

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

HORA-Pass

Adresse: -
Seehöhe: 214 m
Auswerteradius: 50 m
Geogr. Koordinaten: 48,08741° N | 16,30216° O

Abb. 10: HORA-Pass (Auswertungsradius 50m)

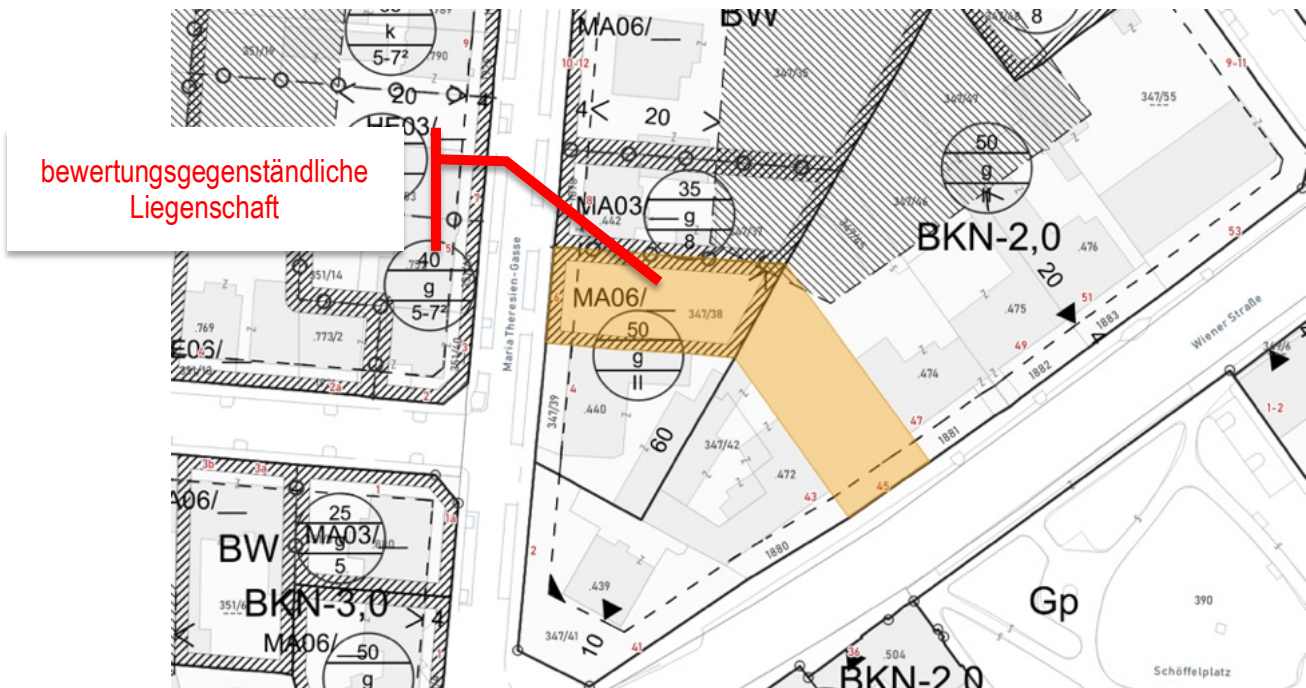


Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des 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. 11: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



<https://moedling.msgis.net/>

Flächenwidmung auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft:

Wiener Straße:

- Bauland – Kerngebiet nachhaltig 2,0
- Bebauungsdichte – 50%
- geschlossene Bauweise
- Bauklasse II
- Vorgartentiefe 4m

Maria Theresien-Gasse:

- Bauland – Wohngebiet
- Bebauungsdichte – 50%
- geschlossene Bauweise
- Bauklasse II
- Vorgartentiefe 4m

Die Liegenschaft befindet sich entlang der Maria Theresien-Gasse in der Pufferzone(6) (Multifunktionale Achsen).

6. „Pufferzonen“ sind in der Plandarstellung als HS06/_, VV06/_, MA06/_, HE06/_, EG06/_, CV06/_ gekennzeichnet.

Pufferzonen umfassen sensible Übergangs- und Pufferbereiche im unmittelbaren Umfeld denkmalgeschützter, schutzwürdiger, ensemblebedeutsamer oder dörflicher Objekte. Sie weisen eine vergleichsweise geringere historische und/oder baukulturelle Bedeutung auf, sollen sich jedoch bei Neu-, Zu- und Umbauten in Proportion und Kubatur in das charakteristische Stadtbild einfügen.

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

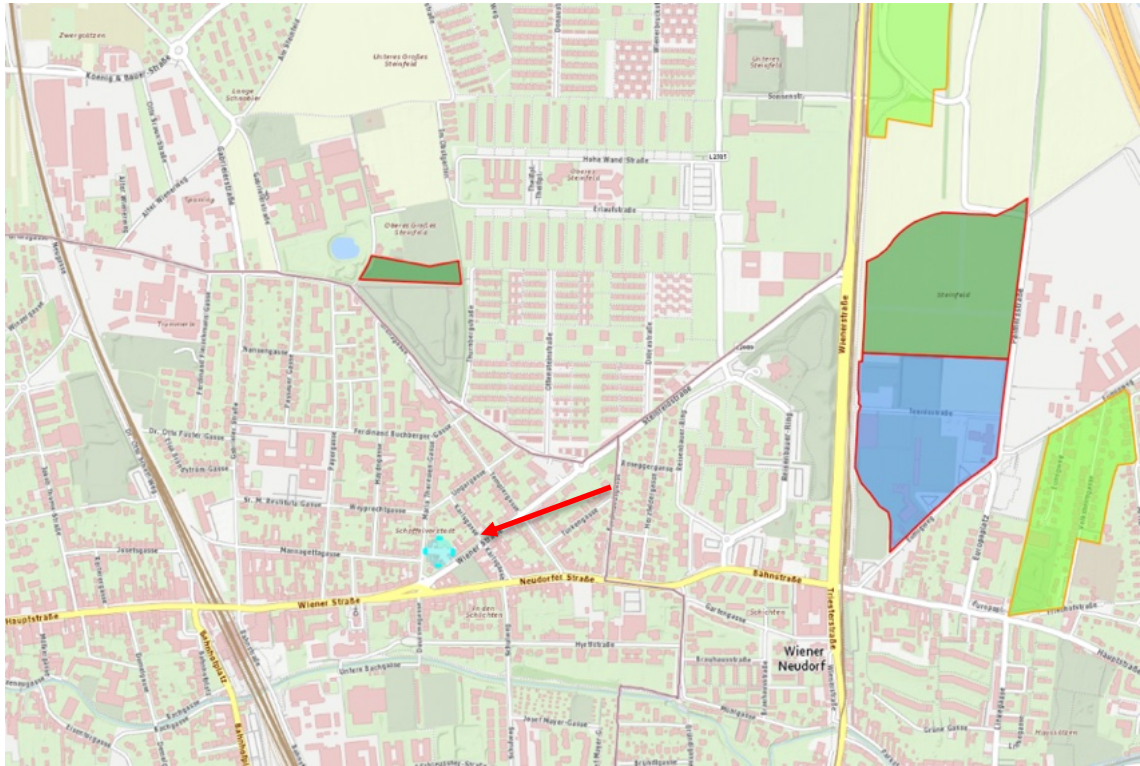
Die Liegenschaft ist an alle zum Betrieb notwendigen öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

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. Seitdem wird auf dem Altlastenportal 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. 12: 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.

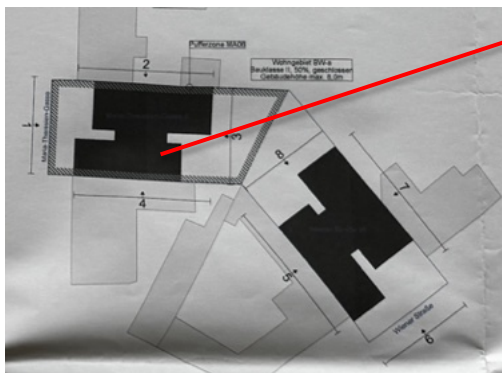
2.4. GEBÄUDEBESTAND

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befindet sich ein Wohnhausanlage bestehend aus 2 Baukörpern, die in den Jahren um 2020 errichtet wurde. Auf der Liegenschaft ist Wohnungseigentum begründet. Bewertungsgegenständlich ist das Wohnungseigentumsobjekt Top 7 Einlagerungsraum 7 im Dachgeschoß der Liegenschaft des Traktes in der Maria Theresien-Gasse 6 sowie die Stellplätze 2,8,11,12,13,14,18,19,20,21,22 in der Tiefgarage.



Die Erschließung der gegenständlichen Liegenschaft erfolgt über einen straßenseitigen Zugangsweg sowie Zufahrt von der Wienerstraße sowie einem Zugang von der Maria Theresien-Gasse.

Abb. 13: Lageplan



Wohnung Top 7

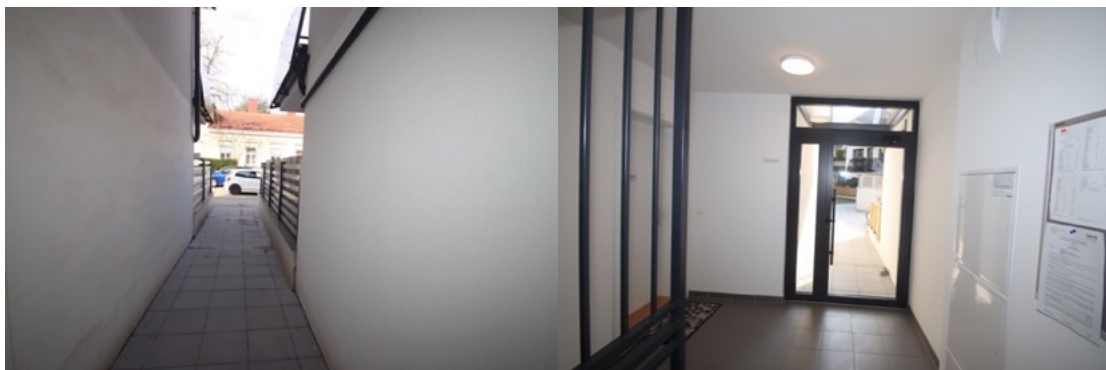
Quelle: Baubehörde

Gemäß Gutachten zur Ermittlung der wohnungseigentumstauglichen Objekte vom 17.10.2019 befinden sich auf der Liegenschaft insgesamt 41 wohnungseigentumstaugliche Objekte die sich gliedern in:

- 18 Wohnungen
- 23 Garagenplätze für KFZ

Die Gebäudeausstattung lässt sich gemäß Einreichunterlagen wie folgt beschreiben:

Gebäudeausstattung	
Nutzung:	Wohnzwecke
Baujahr:	um 2020
Bauzustand:	neuwertig mit erheblichen Baumängeln
Lage:	zentrale Siedlungsgebiet
Geschoße:	Kellergeschoß, Erdgeschoß, 1 Obergeschoß, Dachgeschoß
Mauerwerk:	Ziegelmauerwerk bzw. Stahlbeton
Decke:	Stahlbetondecke
Fassade:	Fassadenverkleidung mit Unterkonstruktion
Dach:	Steildach mit Blecheindeckung
Fenster:	Kunststoffisolierglasfenster
Haustor:	Kunststofftüre mit Glaseinsatz
Heizung und Warmwasser:	zentrale Wärmepumpe
Aufzug:	ein Aufzug je Baukörper
Außenanlagen:	begrünt bzw. befestigt

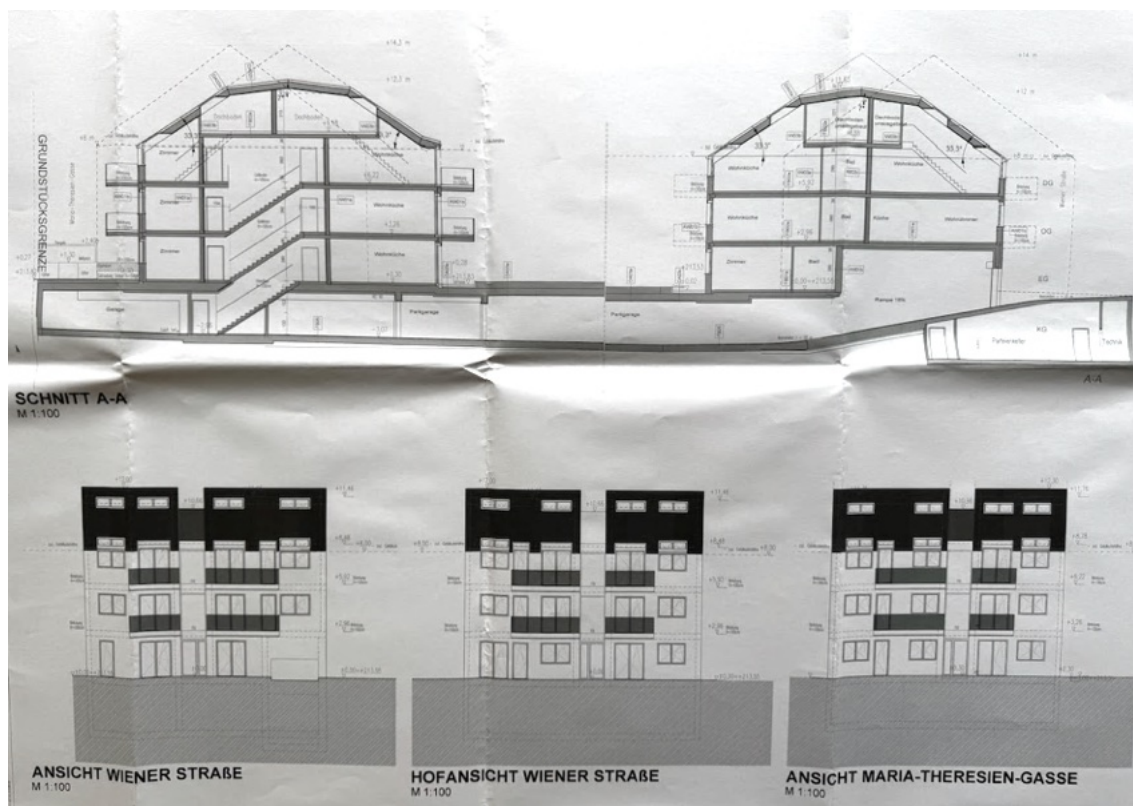


2.4.1. BAUAUFTRÄGE/ BAUBESCHEIDE

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

Datum	bewilligte Maßnahme
03.03.2022	Fertigstellungsanzeige
01.03.2022	Bescheid – baubehördliche Bewilligung für die Errichtung von 2 Personenaufzügen
11.09.2019	2. Abänderung zu dem mit Bescheid vom 01.08.2017 bewilligten Bauvorhaben
05.02.2018	1. Planwechsel für die dem mit Bescheid vom 01.08.2017 bewilligten Bauvorhaben
01.08.2017	Bescheid Abbruch der Bestandsgebäude und Errichtung einer Wohnhausanlage mit 17 Wohnungen und 26 Garagenplätzen

Abb. 14: Ansicht/Schnitt Bestandsplan

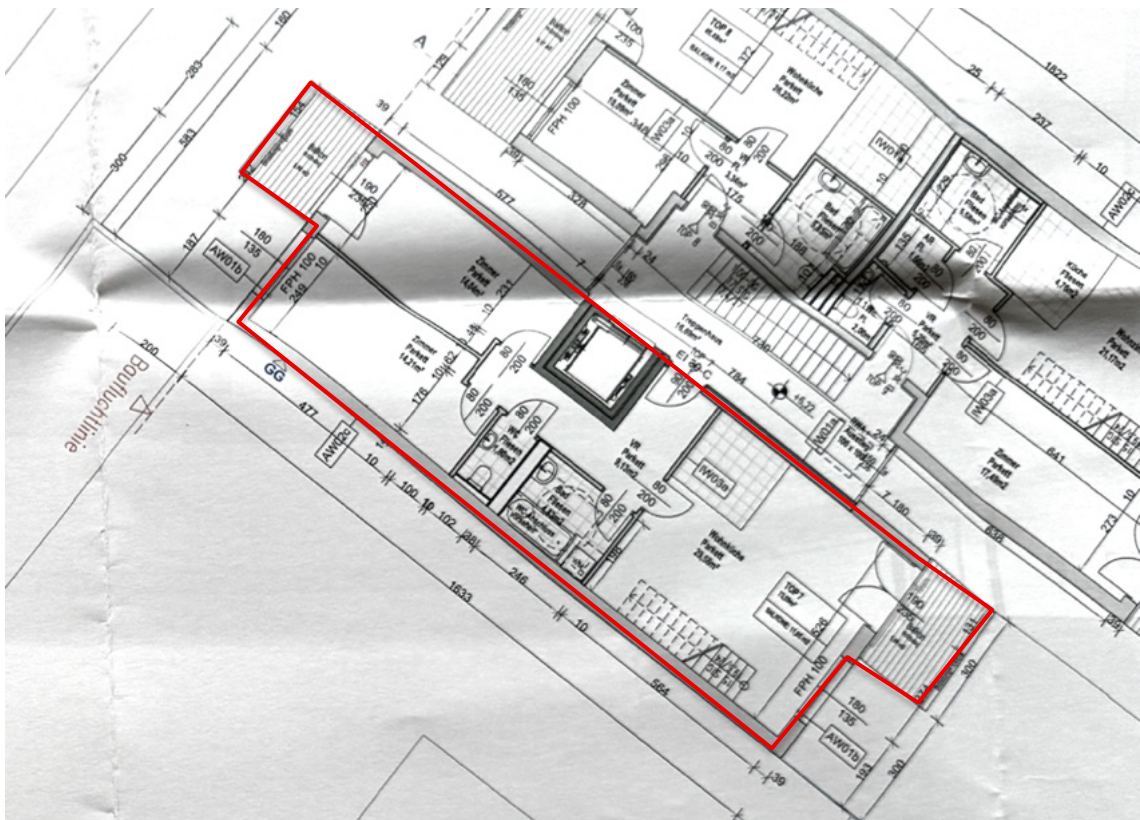


Quelle: Bauakt Mödling

2.4.2. WOHNUNGSEIGENTUM AN TOP 7

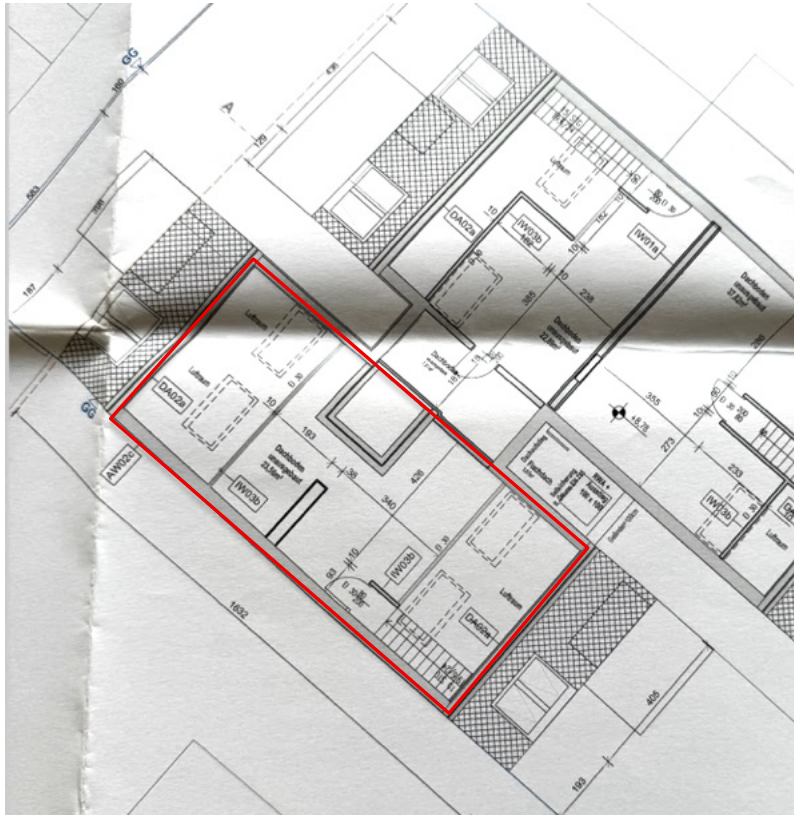
Das bewertungsgegenständliche Bestandsobjekt Top 7, Einlagerungsraum 7, Maria Theresien-Gasse 6 befindet sich im Dachgeschoß des Traktes entlang der Maria Theresien-Gasse und wird über das allgemeine Stiegenhaus sowie den Lift des Bauteils erschlossen. Ausgerichtet ist die Einheit west-/ ostseitig. Aufgrund der Konfiguration ist ein Querlüften gut möglich. Das Objekt verfügt über Strom-, Wasser- und Kanalanschluss. Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine Hauszentralheizung.

Abb. 15: Grundriss Bestandsobjekt



Quelle: Bauakt (Bestandsplan)

Abb. 16: Grundriss Bestandsobjekt Galerie



Quelle: Bauakt (Bestandsplan)

Abweichend zum baubehördlichen Planstand wurde der straßenseitige Luftraum im Dachboden nicht ausgeführt.

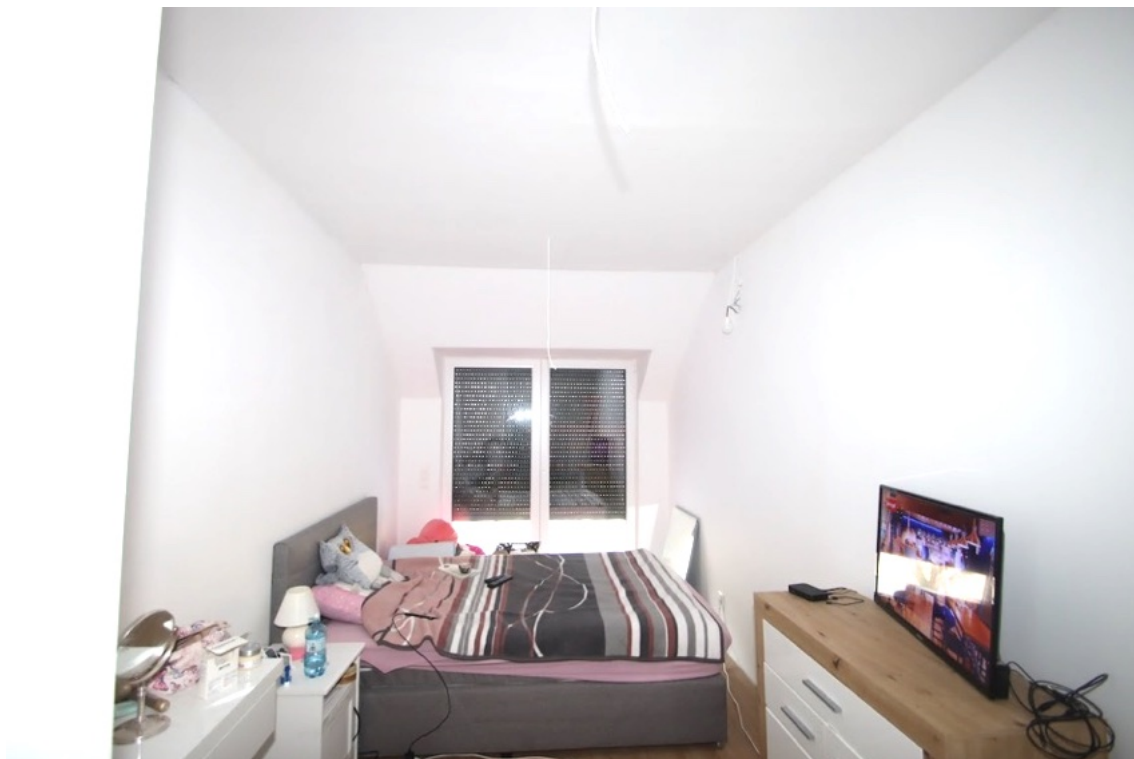
Die Wohnung gliedert sich in einen Vorraum, ein Bad, ein WC, zwei straßenseitige Räume sowie einen hofseitige Wohnküche. Über den Stiegenaufgang von der Wohnküche aus wird der Dachboden (Galerie) erschlossen. Sowohl straßenseitig wie auch hofseitig sind ein Balkon vorhanden.

Die Ausstattung beschreibt sich wie folgt:

TOP 7, EINLAGERUNGSRAUM 7 MARIA THERESIEN-G. 6		
Räume:	Böden:	in den Zimmern sowie im Vorraum Laminatboden, im Sanitärbereich Fliesenboden, Dachboden ohne Bodenbelag
	Wände:	gemalt, im Sanitärbereich tlw. verflies
	Decken:	gemalt
Fenster:	Kunststoffisierglasfenster	
Innentüren:	Holztüren in Holzzargen (die Zargen und Türblätter fehlen teilweise)	

Küche:	küchentypische Ober- und Unterschränke mit Abwasch, E-herd, Backofen
Sanitär:	Bad mit Waschbecken, Duschkabine, WM-Anschluss, Heizkörper, separates WC mit Handwaschbecken
Heizung:	Fußbodenheizung, Hauszentralheizung
Terrasse:	mit Fliesen belegt; Geländer verglast (tlw. beschädigt)
Zustand:	die Oberflächen sind augenscheinlich nicht fachmännisch eingebaut bzw. fertiggestellt















Die technischen Einrichtungen wurden nicht auf ihre Funktionstüchtigkeit überprüft. Eine Aussage über die Funktionsfähigkeit dieser ist somit nicht möglich. Ein E-Befund wurde nicht vorgelegt.

Darüber hinaus steht dem Wohnungseigentümer ein Kellerabteil zur Nutzung zur Verfügung.



2.4.3. NUTZFLÄCHE

Im vorliegenden Bestandsplan weist das gegenständliche WE-Objekt eine Nutzfläche von 73,59m² zzgl. 23,56m² im Galeriegeschoß (Dachboden) und 11,56m² Balkonfläche auf. In Natura ist die Fläche im Dachboden verbaut und nicht als Luftraum ausgeführt.

Entsprechend dem verbücherten Nutzwertgutachten vom 17.10.2019 wird für das Objekt folgende Fläche ausgewiesen:

Dachgeschoß/Top 7		Wohnung	
Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Anteil Wohnung Dachgeschoß			
Vorraum	lt. Plan 11.09.2019	9,13 m ²	
Zimmer	lt. Plan 11.09.2019	14,04 m ²	
Zimmer	lt. Plan 11.09.2019	14,21 m ²	
WC	lt. Plan 11.09.2019	1,80 m ²	
Bad	lt. Plan 11.09.2019	4,83 m ²	
Wohnküche	lt. Plan 11.09.2019	<u>29,58 m²</u>	
		73,59 m ²	
Anteil Wohnung Dachboden			
Dachboden	lt. Plan 11.09.2019	23,56 m ²	97,15 m ²
Balkon 1 (Dachgeschoß)	lt. Plan 11.09.2019	5,66 m ²	5,66 m ²
Balkon 2 (Dachgeschoß)	lt. Plan 11.09.2019	5,99 m ²	5,99 m ²

Dachgeschoß/Top 7

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW	gerundeter ENW
Anteil Whg DG+2 Balkone	1,00	A4 A6	0,950	73,59	69,91	
Anteil Whg DB+2 Balkone	0,60		0,600	23,56	14,14	
				97,15	84,05	84
Zuschlag § 8/2 WEG 2002 (Balkon 1)				5,66	1,35	1
Zuschlag § 8/2 WEG 2002 (Balkon 2)				5,99	1,43	1
						86
Einlagerungsraum 7 (Kellergeschoß)	0,20		0,200	1,86	0,37	1
GNW :						87

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:				
Balkon 1 (Dachgeschoß)	0,238	5,66	1,35	1
Balkon 2 (Dachgeschoß)	0,238	5,99	1,43	1

Quelle: BG Mödling

2.4.4. BESTANDRECHTE / RECHTE DRITTER

Das Bestandsobjekt wird vom Geschäftsführer des Eigentümers laut dessen Aussage „gratis“ bewohnt. Laut dem Bewohner liegt kein Mietvertrag vor und es werden auch keine Betriebskosten gezahlt. Es wird von einer Bestandsfreiheit der Wohnung ausgegangen.

2.4.5. WOHNUNGSEIGENTUM AN STELLPLATZ

2,8,11,12,13,14,18,19,20,21,22

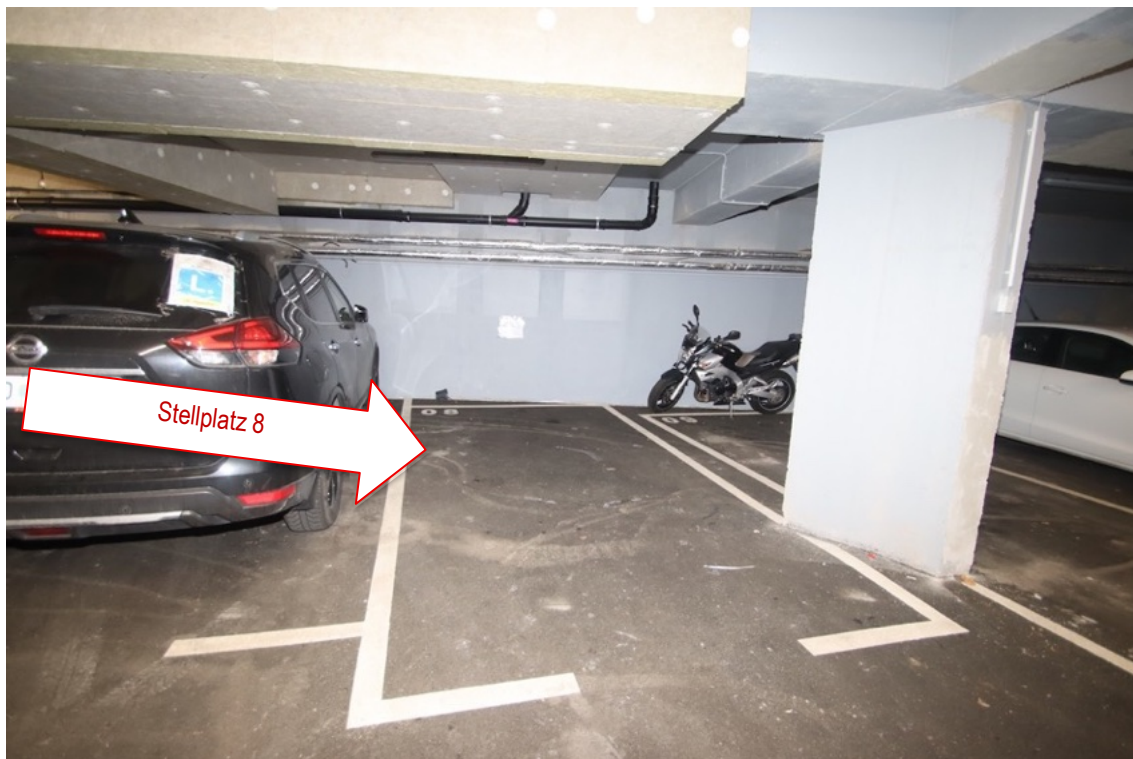
Die Tiefgarage wird über eine Einfahrt von der Wiener Straße erschlossen. Über den Kellerzugang mit Lift von beiden Bautrakten aus wird die Tiefgarage betreten.



Abb. 17: Übersicht Tiefgarage mit den Stellplätzen



Quelle: Bauakt







2.4.6. NUTZFLÄCHE

Entsprechend dem verbücherten Nutzwertgutachten vom 17.10.2019 wird für das Objekt folgende Fläche ausgewiesen:

Kellergeschoß		Garagenabstellplätze für KFZ	
Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Garage/23 Stellplätze	lt. Plan		
Stellplatz 1	2,80*5,00 =	14,00 m ²	14,00 m ²
Stellplatz 2	2,50*5,00 =	12,50 m ²	12,50 m ²
Stellplatz 3	3,27*5,00 =	16,35 m ²	16,35 m ²
Stellplatz 4	2,80*5,00 =	14,00 m ²	14,00 m ²
Stellplatz 5	2,50*5,00 =	12,50 m ²	12,50 m ²
Stellplatz 6	2,50*5,00 =	12,50 m ²	12,50 m ²
Stellplatz 7	2,50*5,00 =	12,50 m ²	12,50 m ²
Stellplatz 8	2,50*5,00 =	12,50 m ²	12,50 m ²
Stellplatz 9	2,50*5,00 =	12,50 m ²	12,50 m ²
Stellplatz 10	2,50*5,00 =	12,50 m ²	12,50 m ²
Stellplatz 11	2,50*5,00 =	12,50 m ²	12,50 m ²
Stellplatz 12	2,50*5,00 =	12,50 m ²	12,50 m ²
Stellplatz 13	2,50*5,00 =	12,50 m ²	12,50 m ²
Stellplatz 14	2,50*5,00 =	12,50 m ²	12,50 m ²
Stellplatz 15	2,50*5,00 =	12,50 m ²	12,50 m ²
Stellplatz 16	2,50*5,00 =	12,50 m ²	12,50 m ²
Stellplatz 17	2,50*5,00 =	12,50 m ²	12,50 m ²
Stellplatz 18	2,80*5,00 =	14,00 m ²	14,00 m ²
Stellplatz 19	2,50*5,00 =	12,50 m ²	12,50 m ²
Stellplatz 20	2,50*5,00 =	12,50 m ²	12,50 m ²
Stellplatz 21	2,80*5,00 =	14,00 m ²	14,00 m ²
Stellplatz 22	2,50*5,00 =	12,50 m ²	12,50 m ²
Stellplatz 23	2,50*5,00 =	12,50 m ²	12,50 m ²

Quelle: TZ 3716/2020

Seitens des Sachverständigen wurden die Objekte im Rahmen der Befundaufnahme nicht vermessen.

2.4.7. BESTANDRECHTE / RECHTE DRITTER

Die Bestandsobjekte werden laut Auskunft der anwesenden Parteien teilweise von der verpflichteten selbst genutzt. Über etwaige Bestands- und Nutzungsrechte liegen keine Informationen vor. Es wird somit von einer Bestandsfreiheit ausgegangen.

2.4.8. WOHNBEITRAGSVORSCHREIBUNG / REPARATURRÜCKLAGE

Seitens der Hausverwaltung wurde folgende Wohnbeitragsvorschreibung übermittelt:

Top 7, Einlagerungsraum 7, Maria Theresien-Gasse 6

monatliche VORSCHREIBUNG ab Jänner 2026

Wohnungseigentumsgemeinschaft: WEG MÖDLING, WIENERSTR. 45 / MARIA THER

Vorschreibung für Objekt: 2340 Mödling, Maria Theresien Gasse 6, Top: 7

Wohnungseigentümer: Sanama Projekt GmbH

Zahlungsposten	Netto EUR	USt %	USt EUR	Brutto EUR
Betriebskosten	230,75	10	23,08	253,83
Heizung BK	51,52	20	10,30	61,82
Rücklage	122,37	0	0,00	122,37
Gesamtsumme	404,64		33,38	438,02

Stellplatz 2

Vorschreibung für Objekt: 2340 Mödling, Wiener Straße 45 / Maria Theresiengasse 6, Top: KFZ 2

Wohnungseigentümer: Sanama Projekt GmbH

Zahlungsposten	Netto EUR	USt %	USt EUR	Brutto EUR
Betriebskosten	23,87	20	4,77	28,64
Rücklage	12,66	0	0,00	12,66
Gesamtsumme	36,53		4,77	41,30

Stellplatz 8

Vorschreibung für Objekt: 2340 Mödling, Wiener Straße 45 / Maria Theresiengasse 6, Top: KFZ 8

Wohnungseigentümer: Sanama Projekt GmbH

Zahlungsposten	Netto EUR	USt %	USt EUR	Brutto EUR
Betriebskosten	23,87	20	4,77	28,64
Rücklage	12,66	0	0,00	12,66
Gesamtsumme	36,53		4,77	41,30

Stellplatz 11

Vorschreibung für Objekt: 2340 Mödling, Wiener Straße 45 / Maria Theresiengasse 6, Top: KFZ 11

Wohnungseigentümer: Sanama Projekt GmbH

Zahlungsposten	Netto EUR	USt %	USt EUR	Brutto EUR
Betriebskosten	23,87	20	4,77	28,64
Rücklage	12,66	0	0,00	12,66
Gesamtsumme	36,53		4,77	41,30

Stellplatz 12

Vorschreibung für Objekt: 2340 Mödling, Wiener Straße 45 / Maria Theresiengasse 6, Top: KFZ 12
Wohnungseigentümer: Sanama Projekt GmbH

Zahlungsposten	Netto EUR	USt %	USt EUR	Brutto EUR
Betriebskosten	23,87	20	4,77	28,64
Rücklage	12,66	0	0,00	12,66
Gesamtsumme	36,53		4,77	41,30

Stellplatz 13

Vorschreibung für Objekt: 2340 Mödling, Wiener Straße 45 / Maria Theresiengasse 6, Top: KFZ 13
Wohnungseigentümer: Sanama Projekt GmbH

Zahlungsposten	Netto EUR	USt %	USt EUR	Brutto EUR
Betriebskosten	23,87	20	4,77	28,64
Rücklage	12,66	0	0,00	12,66
Gesamtsumme	36,53		4,77	41,30

Stellplatz 14

Vorschreibung für Objekt: 2340 Mödling, Wiener Straße 45 / Maria Theresiengasse 6, Top: KFZ 14
Wohnungseigentümer: Sanama Projekt GmbH

Zahlungsposten	Netto EUR	USt %	USt EUR	Brutto EUR
Betriebskosten	23,87	20	4,77	28,64
Rücklage	12,66	0	0,00	12,66
Gesamtsumme	36,53		4,77	41,30

Stellplatz 18

Vorschreibung für Objekt: 2340 Mödling, Wiener Straße 45 / Maria Theresiengasse 6, Top: KFZ 18
Wohnungseigentümer: Sanama Projekt GmbH

Zahlungsposten	Netto EUR	USt %	USt EUR	Brutto EUR
Betriebskosten	26,52	20	5,30	31,82
Rücklage	14,07	0	0,00	14,07
Gesamtsumme	40,59		5,30	45,89

Stellplatz 19

Vorschreibung für Objekt: 2340 Mödling, Wiener Straße 45 / Maria Theresiengasse 6, Top: KFZ 19
Wohnungseigentümer: Sanama Projekt GmbH

Zahlungsposten	Netto EUR	USt %	USt EUR	Brutto EUR
Betriebskosten	23,87	20	4,77	28,64
Rücklage	12,66	0	0,00	12,66
Gesamtsumme	36,53		4,77	41,30

Stellplatz 20

Vorschreibung für Objekt: 2340 Mödling, Wiener Straße 45 / Maria Theresiengasse 6, Top: KFZ 20
Wohnungseigentümer: Sanama Projekt GmbH

Zahlungsposten	Netto EUR	USt %	USt EUR	Brutto EUR
Betriebskosten	23,87	20	4,77	28,64
Rücklage	12,66	0	0,00	12,66
Gesamtsumme	36,53		4,77	41,30

Stellplatz 21

Vorschreibung für Objekt: 2340 Mödling, Wiener Straße 45 / Maria Theresiengasse 6, Top: KFZ 21
Wohnungseigentümer: Sanama Projekt GmbH

Zahlungsposten	Netto EUR	USt %	USt EUR	Brutto EUR
Betriebskosten	26,52	20	5,30	31,82
Rücklage	14,07	0	0,00	14,07
Gesamtsumme	40,59		5,30	45,89

Stellplatz 22

Vorschreibung für Objekt: 2340 Mödling, Wiener Straße 45 / Maria Theresiengasse 6, Top: KFZ 22
Wohnungseigentümer: Sanama Projekt GmbH

Zahlungsposten	Netto EUR	USt %	USt EUR	Brutto EUR
Betriebskosten	23,87	20	4,77	28,64
Rücklage	12,66	0	0,00	12,66
Gesamtsumme	36,53		4,77	41,30

Die abweichende Aufteilung der Aufwendungen ist im Wohnungseigentumsvertrag im Anhang ersichtlich.

Der Stand der Reparaturrücklage wird im Protokoll der Eigentümerversammlung vom 19.11.2025 zum 31.12.2025 mit € 84,- ausgewiesen. Laut Informationen im Protokoll der Eigentümerversammlung vom 19.11.2025 sind folgende Rückstände vorhanden bzw. akute Erstmaßnahmen erforderlich:

Abb. 18: Auszug Protokoll der Eigentümerversammlung vom 19.11.2025

Diess setzt sich somit wie folgt zusammen:

Abdeckung Kontominus gerundet	20.700,00
Kostenrahmen ERSTMASSNAHMEN	138.800,00
Summen	159.500,00

Quelle: Von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellt

Die diesbezügliche Sondereinhebung wird von der Hausverwaltung wie folgt bekannt gegeben:

Topnummer	EDV/Nr./Kto	Bestandseigner	V ZA/Kat	KMZ/IWS	MV-Dat./NfL	Zahlungsposten	Aufteilung	Netto	Ust	Brutto Ii
7	160	Sanama Projekt GmbH	W Dauerre	KMZWS:N	01.10.2024	Sondereinhebung	87,0000	9.947,31	0,00	9.947,31
	20160	2340 Mödling Maria Theresien Gass	W Abstell	150% KMZ:						
		Kat:	IWS:N		97.15			9.947,31	0,00	9.947,31
KFZ 2	200	Sanama Projekt GmbH	G Dauerre	KMZWS:N	01.10.2024	Sondereinhebung	9,0000	1.029,03	0,00	1.029,03
	20200	2340 Mödling Maria Theresien Gass	W Abstell	150% KMZ:						
		Kat:	IWS:N		12.50			1.029,03	0,00	1.029,03
KFZ 8	260	Sanama Projekt GmbH	G Dauerre	KMZWS:N	01.10.2024	Sondereinhebung	9,0000	1.029,03	0,00	1.029,03
	20260	2340 Mödling Maria Theresien Gass	W Abstell	150% KMZ:						
		Kat:	IWS:N		12.50			1.029,03	0,00	1.029,03
KFZ 11	290	Sanama Projekt GmbH	G Dauerre	KMZWS:N	01.10.2024	Sondereinhebung	9,0000	1.029,03	0,00	1.029,03
	20290	2340 Mödling Maria Theresien Gass	W Abstell	150% KMZ:						
		Kat:	IWS:N		12.50			1.029,03	0,00	1.029,03
KFZ 12	300	Sanama Projekt GmbH	G Dauerre	KMZWS:N	01.10.2024	Sondereinhebung	9,0000	1.029,03	0,00	1.029,03
	20300	2340 Mödling Maria Theresien Gass	W Abstell	150% KMZ:						
		Kat:	IWS:N		12.50			1.029,03	0,00	1.029,03
KFZ 13	310	Sanama Projekt GmbH	G Dauerre	KMZWS:N	01.10.2024	Sondereinhebung	9,0000	1.029,03	0,00	1.029,03
	20310	2340 Mödling Maria Theresien Gass	W Abstell	150% KMZ:						
		Kat:	IWS:N		12.50			1.029,03	0,00	1.029,03
KFZ 14	320	Sanama Projekt GmbH	G Dauerre	KMZWS:N	01.10.2024	Sondereinhebung	9,0000	1.029,03	0,00	1.029,03
	20320	2340 Mödling Maria Theresien Gass	W Abstell	150% KMZ:						
		Kat:	IWS:N		12.50			1.029,03	0,00	1.029,03
KFZ 18	360	Sanama Projekt GmbH	G Dauerre	KMZWS:N	01.10.2024	Sondereinhebung	10,0000	1.143,37	0,00	1.143,37
	20360	2340 Mödling Maria Theresien Gass	W Abstell	150% KMZ:						
		Kat:	IWS:N		14.00			1.143,37	0,00	1.143,37
KFZ 19	370	Sanama Projekt GmbH	G Dauerre	KMZWS:N	01.10.2024	Sondereinhebung	9,0000	1.029,03	0,00	1.029,03
	20370	2340 Mödling Maria Theresien Gass	W Abstell	150% KMZ:						
		Kat:	IWS:N		12.50			1.029,03	0,00	1.029,03
KFZ 20	380	Sanama Projekt GmbH	G Dauerre	KMZWS:N	01.10.2024	Sondereinhebung	9,0000	1.029,03	0,00	1.029,03
	20380	2340 Mödling Maria Theresien Gass	W Abstell	150% KMZ:						
		Kat:	IWS:N		12.50			1.029,03	0,00	1.029,03
KFZ 21	390	Sanama Projekt GmbH	G Dauerre	KMZWS:N	01.10.2024	Sondereinhebung	10,0000	1.143,37	0,00	1.143,37
	20390	2340 Mödling Maria Theresien Gass	W Abstell	150% KMZ:						
		Kat:	IWS:N		14.00			1.143,37	0,00	1.143,37
KFZ 22	400	Sanama Projekt GmbH	G Dauerre	KMZWS:N	01.10.2024	Sondereinhebung	9,0000	1.029,03	0,00	1.029,03
	20400	2340 Mödling Maria Theresien Gass	W Abstell	150% KMZ:						
		Kat:	IWS:N		12.50			1.029,03	0,00	1.029,03

Nähere Details zu den vorliegenden Mängel sind im Befund des Herrn DI Drev vom 13.10.2025 im Anhang ersichtlich. Seitens der Hausverwaltung wurde im Rahmen der Eigentümerversammlung vom 19.11.2025 die Mängel erörtert sowie die Kosten beziffert. Entsprechend der vorliegenden Präsentation von Frau BM Reitter stellen sich kalkulierten Kostenaufwendungen wie folgt dar:

Abb. 19: Auszug aus der Präsentation im Rahmen der Eigentümerversammlung vom 19.11.2025

KOSTENABSTECKUNG

A1 Brandschutz	+/- 20%	ca. €.	38.000	C1 Balkone	+/- 20%	ca. €.	300.000
A2 Blitzschutz	+/- 30%	ca. €.	20.000	C2 Terrassen und Zugänge			
A3 Statik	+/- 30%	ca. €.	20.000		+/- 20%	ca. €.	200.000
Folgeschäden unbekannte Höhe							
B1 Lüftung	+/- 30%	ca. €.	30.000	D1 Dach Wohnung	+/- 20%	ca. €.	250.000
B2 Hebeanlage <u>udg.</u>	+/- 30%	ca. €.	30.000	D2 Dach / Stiegenhaus			
					+/- 20%	ca. €.	200.000
Zwischensumme €.				Abdichtungen / <u>Verpressungen</u> ?			
				Zwischensumme €.			
Weitere Punkte jederzeit möglich				Weitere Punkte jederzeit möglich			
Preise netto zzgl. 20% UST							

Quelle: Von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellt

Laut Auskunft der Hausverwaltung ist angedacht die Finanzierung der notwendigen Mangelbehebung mangels ausreichend Reparaturrücklage durch Aufnahme eines Darlehens bzw. Einmalerlage der Wohnungseigentümer aufzustellen.

Entsprechend der grundbücherlichen Anteile der gegenständlichen Objekte stellen sich auf Basis der vorliegenden Kostenabsteckung die anteiligen Kostenaufwendungen wie folgt dar:

Objekt	BLNr	Anteile	in Prozent	kalkulierte Kosten	gerundet
Gesamt		1395	100,00%	950.000,00 €	950.000,00 €
Top 7	26	87	6,24%	59.247,31 €	59.200,00 €
Stellpl. 2	30	9	0,65%	6.129,03 €	6.100,00 €
Stellpl. 8	37	9	0,65%	6.129,03 €	6.100,00 €
Stellpl. 11	40	9	0,65%	6.129,03 €	6.100,00 €
Stellpl. 12	41	9	0,65%	6.129,03 €	6.100,00 €
Stellpl. 13	42	9	0,65%	6.129,03 €	6.100,00 €
Stellpl. 14	43	9	0,65%	6.129,03 €	6.100,00 €
Stellpl. 18	47	10	0,72%	6.810,04 €	6.800,00 €
Stellpl. 19	48	9	0,65%	6.129,03 €	6.100,00 €
Stellpl. 20	49	9	0,65%	6.129,03 €	6.100,00 €
Stellpl. 21	50	10	0,72%	6.810,04 €	6.800,00 €
Stellpl. 22	51	9	0,65%	6.129,03 €	6.100,00 €

Darüber hinaus wurde seitens der Hausverwalterin bekannt gegeben, dass im Kellerbereich des Traktes entlang der Wiener Straße Feuchtigkeitsprobleme aufgetreten sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Ersterher nicht nur an bestehende Kostenregelungen im Sinne des §19 Abs 5 WEG, sondern grundsätzlich an bestehende, wirksam zustande gekommene Mehrheitsbeschlüsse in Verwaltungsangelegenheiten (samt deren finanziellen Auswirkungen) gebunden ist.²

² Siehe OHG 5Ob21/00z (RS0113376)

2.5. ENERGIEAUSWEIS

Seitens der Hausverwaltung wurde folgender Energieausweis übermittelt:

Energieausweis für Wohngebäude

Oib

ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

BEZEICHNUNG	Wiener Straße Mödling		
Gebäude(-teil)		Baujahr	2019
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	
Straße	Wiener Straße 45	Katastralgemeinde	Mödling
PLZ/Ort	2340 Mödling	KG-Nr.	16119
Grundstücksnr.		Seehöhe	240 m

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

	HWB _{Ref,SK}	PEB _{SK}	CO ₂ _{SK}	f _{GEE}
A++				
A+				
A		A	A	A
B	B			
C				
D				
E				
F				
G				

HWB_{Ref,SK}: 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_{GEE}: 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_{ern}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{n,ern}) Anteil auf.

CO₂: Gesamte dem 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 OIB-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden nach Maßgabe der NÖ BTU 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.

Für den Grundbesitz Mietwohngrundstück in Maria-Theresien-G. 6, Wiener Str. 45, Katastralgemeinde 16119, Grundstücksnummer 347/38, EZ 466 beträgt der maßgebliche Einheitswert / Bodenwert pro m² in Euro wie folgt:

	Feststellungs-stichtag besonderer Wert zum Stichtag	Einheitswert [Euro]	Bodenwert pro m ²	Hektarsatz Landwirtschaft	Hektarsatz Forst
Grundvermögen	01.01.2023	199.900,00	21,8018		

Der Grundbesitz ist steuerlich zugerechnet	Anteil
SANAMA Projekt GmbH € 12.466,88	87/1395
SANAMA Projekt GmbH 2 x € 1.432,97	2x 10/1395
SANAMA Projekt GmbH 8 x € 1.289,68	8x 9/1395

Der Grundsteuermessbetrag beträgt: € 394,32.

3. GUTACHTEN

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert für die gegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte 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,
- 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 Liegenschaften, 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. 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.

3.2.1. BEWERTUNGSPARAMETER WE AN TOP 7 ER 7

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

Nutzfläche:	73,59m ² + 23,56m ² Galeriegeschoß
Lage:	Dachgeschoß, ost-, westseitige Ausrichtung
Zimmeranzahl:	3 Zimmer, offen gestaltete Wohnküche, Galerie
Badezimmer:	1 Badezimmer, separates WC
Erhaltungszustand:	Erstbezug, fehlende Fertigstellung (bzw. fachmännische Fertigstellung)
Grundrissgestaltung:	durchschnittlich
Freifläche:	2 Balkone mit 5,66m ² bzw. 5,99m ²
Sonstiges Zubehör:	Kellerabteil

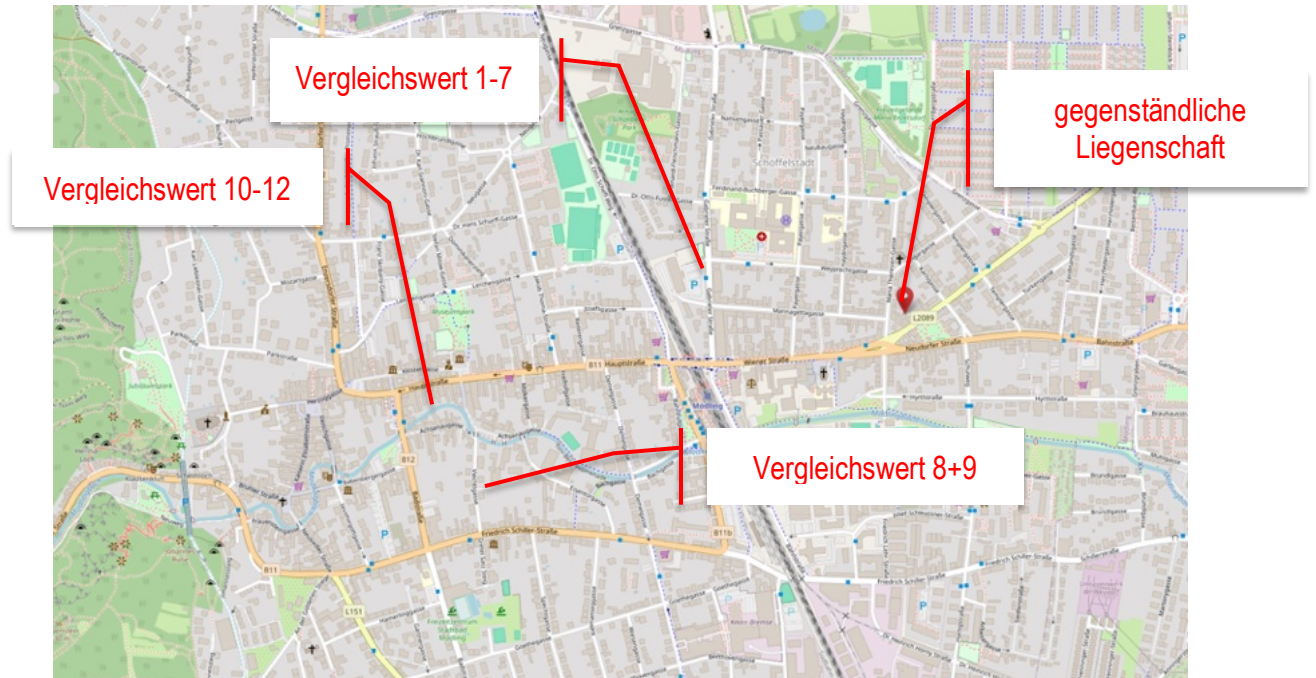
3.2.2. VERGLEICHSWERTE WOHNUNGEN

Es konnten folgende Vergleichswerte von transaktionierten Eigentumswohnungen in der näheren Umgebung (vergleichbare Objekte) erhoben werden.

NR	Adresse	ON	Top	Stwk	KV	Datum	Ausstattung	Fläche	Kaufpreis	Preis/m2
1	Gabrieler Straße	8-10	W 23	2.OG		12.01.2024	Terrasse 5,19m2, Balkon 3,95m2	77,03 m ²	485.000,00 €	6.296,25 €
2	Gabrieler Straße	8-10	W 15	1.OG		11.03.2024	5,66m2 Balkon	89,42 m ²	520.000,00 €	5.815,25 €
3	Gabrieler Straße	8-10	W 16	1.OG		02.04.2024	inkl. Loggia 6,45m2	82,93 m ²	455.000,00 €	5.486,55 €
4	Gabrieler Straße	8-10	W 19	2.OG		30.04.2024	inkl. Loggia 5,75m2	60,17 m ²	335.000,00 €	5.567,56 €
5	Gabrieler Straße	8-10	W 14	1.OG		16.10.2024	inkl. Loggia 4,86m2 + Balkon 3,95m2	81,68 m ²	475.000,00 €	5.815,38 €
6	Gabrieler Straße	8-10	W 24	2.OG		06.12.2024	Balkon 5,66m2	89,19 m ²	520.000,00 €	5.830,25 €
7	Gabrieler Straße	8-10	W 13	1.OG		09.04.2025	Balkon 10m2	83,03 m ²	520.000,00 €	6.262,80 €
8	Viechtlgasse	7	Top 3	1.OG		08.07.2024	Balkon 19,14m2	85,76 m ²	601.000,00 €	7.007,93 €
9	Viechtlgasse	7	Top 4	1.OG		19.06.2024	Terrasse + Balkon 19,14m2	85,29 m ²	606.000,00 €	7.105,17 €
10	Viechtlgasse	7	Top 6	1.OG		12.06.2024	Balkon 47,55m2	76,86 m ²	542.000,00 €	7.051,78 €
11	Achsenaugasse	8	Top 6	nB		18.07.2024	Balkon 15,25m2 + Garten	84,82 m ²	558.000,00 €	6.578,64 €
12	Achsenaugasse	8	Top 13	nB		03.07.2024	Loggia/ Balkon 2,8m2 + Garten	105,99 m ²	659.700,00 €	6.224,17 €

Die erhobenen Vergleichswerte befinden sich in folgenden Lagen:

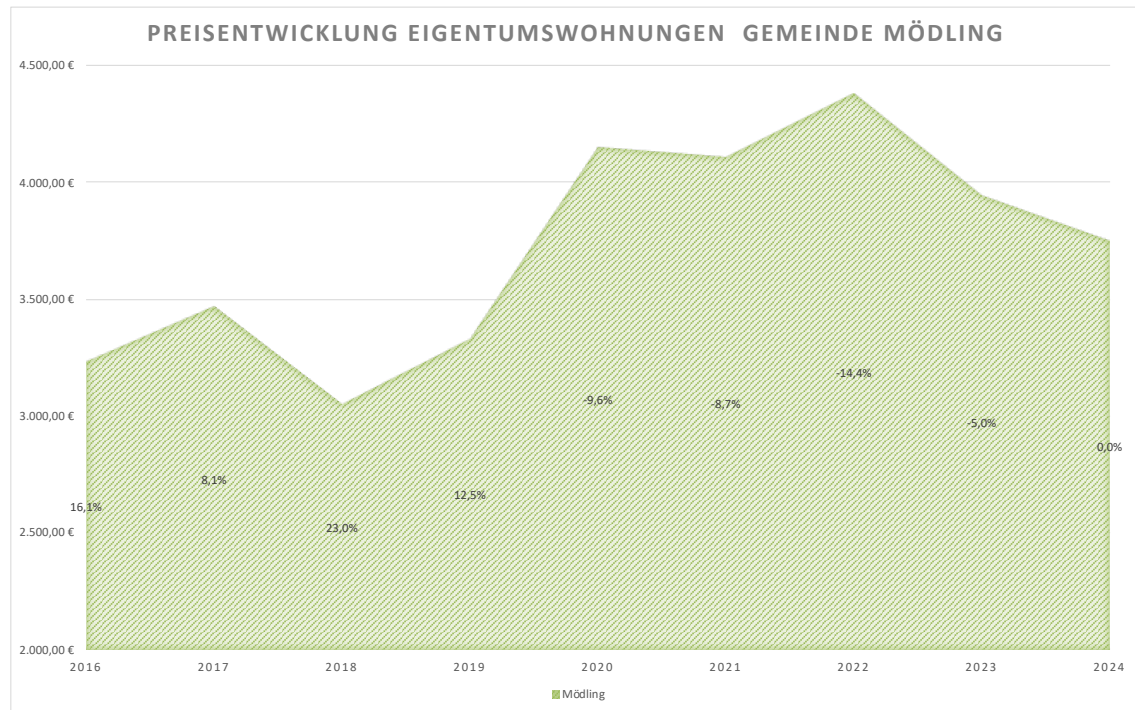
Abb. 20: Lage der Vergleichswerte



Die erhobenen Vergleichswerte befinden sich zum Teil in zentraleren und dahingehend begehrteren Wohnlagen. Die Vergleichswerte werden dahingehend angepasst.

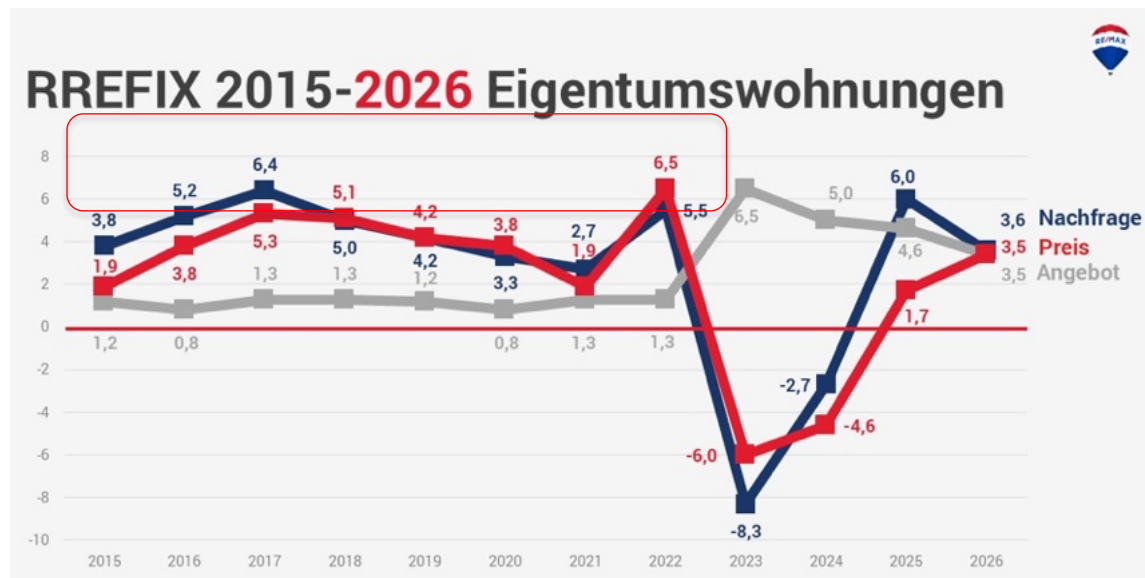
3.2.3. Preisentwicklung am Immobilienmarkt

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



Weiters kann seit 2024 auf Grund der vorherrschenden Marktbedingungen von einem eher stagnierenden Preisverlauf ausgegangen werden, wobei für 2026 allgemein von einer Stabilisierung des Marktes bzw. einer moderaten positiven Entwicklung der Preise für Eigentumswohnungen ausgegangen wird.

Abb. 21: RREFIX Preisprognose 2026



Quelle: Re/max Real estate Future Index 2026

Dahingehend werden die erhobenen Vergleichswerte zeitlich wie folgt angepasst:

Jahr	Anpassung
2020	-9,62%
2021	-8,74%
2022	-14,40%
2023	-4,99%
2024	0,00%
2025	0,00%

3.2.4. Anpassung Ausstattung

Hinsichtlich der abweichenden Ausstattung der Vergleichswerte werden folgende Anpassungen vorgenommen:

Anpassung Ausstattung	
nur Loggia	+5 %
Freifläche > 15m2	- 5% - -10%

3.2.5. objektspezifische Zustandsanpassung

Das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt weist hinsichtlich der Oberflächenbeschaffenheiten und üblicherweise bauseits geschaffenen Ausstattungen einen

augenscheinlich nicht bzw. nicht fachmännisch fertiggestellten Zustand auf. Dementsprechend wird in der Verkehrswertermittlung unter Berücksichtigung des Zustandes eine Anpassung in der Höhe von -10% vorgenommen.

Die angepassten Vergleichswerte stellen sich somit wie folgt dar:

NR	Preis/m ²	Anpassung			angepasste Werte gesamt
		Lage	Ausstattung	Zustand/ Beschaffenheit	
1	6.296,25 €	0,00%	0,00%	-10,00%	5.666,62 €
2	5.815,25 €	0,00%	0,00%	-10,00%	5.233,73 €
3	5.486,55 €	0,00%	5,00%	-10,00%	5.212,23 €
4	5.567,56 €	0,00%	5,00%	-10,00%	5.289,18 €
5	5.815,38 €	0,00%	0,00%	-10,00%	5.233,84 €
6	5.830,25 €	0,00%	0,00%	-10,00%	5.247,23 €
7	6.262,80 €	0,00%	0,00%	-10,00%	5.636,52 €
8	7.007,93 €	-10,00%	-5,00%	-10,00%	5.255,95 €
9	7.105,17 €	-10,00%	-5,00%	-10,00%	5.328,88 €
10	7.051,78 €	-10,00%	-10,00%	-10,00%	4.936,25 €
11	6.578,64 €	-10,00%	-5,00%	-10,00%	4.933,98 €
12	6.224,17 €	-10,00%	0,00%	-10,00%	4.979,34 €

Zur Identifizierung und Eliminierung von Ausreißern (Kaufpreise, die auf Grund von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen zustande gekommen sind, wird ein Konfidenzintervall von 2 Sigma vom Mittelwert festgelegt.

Mittelwert		5.246,14 €
Standardabweichung		224,37 €
untere Grenze	Mittelwert - 2sigma	4.797,40 €
obere Grenze	Mittelwert + 2sigma	5.694,89 €

Die angepassten Vergleichswerte befinden sich alle innerhalb des Konfidenzintervalls.

Aus den Vergleichswerten lassen sich folgende statistische Kennzahlen ableiten:

Kennwert	KP/m ²
Minimum	4.933,98 €
Maximum	5.666,62 €
Median	5.240,53 €
Mittelwert	5.246,14 €

Aus den angepassten Vergleichswerten ergibt sich somit ein Mittelwert in der Höhe von rd.
€ 5.250,-/m².

3.2.6. Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Wie im beiliegenden Gutachten ausgeführt weist das Gebäude teilweise massive Mängel auf die in weiterer Folge zu einer finanziellen Belastung der Wohnungseigentümer führt. Entsprechend der vorliegenden Kostenabsteckung werden die Kosten anteilig entsprechend der grundbücherlichen Anteile berücksichtigt. Darüber hinaus wird auf Grund des Unbehagens bzw. Risikos weiterer noch nicht bekannter Mängel bzw. weiterer Kostenaufwendungen ein Abschlag in der Höhe von -7,5% vorgenommen.

3.3. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

WE-OBJEKT TOP 7 EINLAGERUNGSRaum 7 MARIA THERESIEN-GASSE 6

Ausgehend vom Mittelwert der Vergleichswerte von rd. € 5.250,-/m² lässt sich für das gegenständliche Wohnungseigentumsobjekt unter Berücksichtigung der Nutzflächenverteilung über zwei Geschoße (inkl. Galeriegeschoß) sowie der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände der Verkehrswert wie folgt ermitteln:

Mittelwert Vergleichswerte angepasst		Gewichtung	Fläche	gew. Fläche	5.250,00 €
Fläche lt. Bestandsplan	Wohnung	100%	73,59 m ²	73,59 m ²	
	Galerie	70%	23,56 m ²	16,49 m ²	
gewichtete Fläche gesamt				90,08 m ²	
Summe					472.930,50 €
sonstige wertbeeinflussende Umstände					
anteilige Kostenaufwendungen Mangelbehebung gem Aufstellung					- 59.200,00 €
zusätzlicher Risikoabschlag					- 35.469,79 €
Summe					378.260,71 €
Verkehrswert Top 7 Maria Theresien-Gasse 6				gerundet	378.000,00 €

Für das Wohnungseigentumsobjekt Maria Theresien-Gasse 6 ermittelt sich somit ein Verkehrswert zum Stichtag 12.03.2026 in der Höhe von rd. € 378.000,-.

3.4. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

GARAGENABSTELLPLÄTZE

Die Verkehrswertermittlung der Garagenstellplätze erfolgt unter Anwendung des Vergleichswertverfahrens.

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.

3.4.1. VERGLEICHSWERTE KFZ STELLPLÄTZE

Es konnten folgende Vergleichswerte von KFZ Stellplätzen in der näheren Umgebung erhoben werden.

Ort	Lage	Objekt	Größe	Kaufpreis	KV Datum
Mödling	Friedrich Schiller-Straße 97	KFZ Stellplatz 19		20.239,31 €	14.02.23
Mödling	Friedrich Schiller-Straße	KFZ 67		18.000,00 €	30.08.24
Mödling	Neudorfer Straße 52-58	TG KFZ 32		20.585,76 €	26.06.24
Mödling	Neudorfer Straße 52-58	TG KFZ 52		20.585,76 €	26.06.24
Mödling	Gabrieler Straße 8-10	KFZ SP 17		15.000,00 €	16.10.24
Mödling	Gabrieler Straße 8-10	KFZ SP 18		15.000,00 €	16.10.24
Mödling	Gabrieler Straße 8-10	KFZ SP 20		18.000,00 €	11.03.24
Mödling	Gabrieler Straße 8-10	KFZ SP 21		18.000,00 €	11.03.24
Mödling	Gabrieler Straße 8-10	KFZ SP 19		18.000,00 €	02.04.24
Mödling	Gabrieler Straße 8-10	KFZ SP 16		18.000,00 €	30.04.24
Mödling	Gabrieler Straße 8-10	KFZ SP 23		18.000,00 €	12.01.24
Mödling	Gabrieler Straße 8-10	KFZ SP 15		18.000,00 €	06.12.24
Mödling	Gabrieler Straße 8-10	KFZ SP 11		14.000,00 €	09.04.25
Mödling	Gabrieler Straße 8-10	KFZ SP 10		18.000,00 €	09.04.25

Die erhobenen Vergleichswerte befinden sich in durchwegs vergleichbaren Lagen.

Aus den Vergleichswerten lassen sich statistische Kennzahlen ableiten:

Kennzahl	KP/ Stellplatz
Minimum	14.000,00 €
Maximum	20.585,76 €
Median	18.000,00 €
Mittelwert	17.815,06 €

Ausgehend von den erhobenen Vergleichswerten ermittelt sich somit ein Mittelwert in der Höhe von rd. € 17.800,- / Tiefgaragenstellplatz.

3.4.2. objektspezifische Anpassung

Die Stellplätze, die auf Grund der Situierung eine erschwerte Erschließung aufweisen werden in der Verkehrswertermittlung entsprechend angepasst.

3.4.3. Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Wie im beiliegenden Gutachten ausgeführt weist das Gebäude teilweise massive Mängel auf die in weiterer Folge zu einer finanziellen Belastung der Wohnungseigentümer führt. Entsprechend der vorliegenden Kostenabsteckung werden die Kosten anteilig entsprechend der grundbücherlichen Anteile berücksichtigt. Darüber hinaus wird auf Grund des Unbehagens bzw. Risikos weiterer noch nicht bekannter Mängel bzw. weiterer Kostenaufwendungen unter Berücksichtigung des Miteigentumsanteils ein Abschlag in der Höhe von -10% vorgenommen.

3.5. VERKEHRSWERTBERECHNUNG WE AN STELLPLATZ 2

Ausgehend vom Mittelwert der Vergleichswerte ermittelt sich für das gegenständliche Wohnungseigentumsobjekt Stellplatz 2 unter Berücksichtigung des Gesamterhaltungszustandes der Liegenschaft und den damit verbundenen finanziellen Risiken sowie den objektspezifischen Gegebenheiten somit der folgende Verkehrswert ermitteln:

Mittelwert Vergleichswerte gerundet		17.800,00 €
objektspezifische Anpassung		
Erschließung	-2,5%	- 445,00 €
Summe		17.355,00 €
sonstige wertbeeinflussende Umstände		
anteilige Kostenaufwendungen Mangelbehebung gem Aufstellung	-	6.100,00 €
zusätzlicher Risikoabschlag	-10%	- 1.735,50 €
angepasster Vergleichswert		9.519,50 €
Verkehrswert Stellplatz 2	gerundet	9.500,00 €

Für das BLNr. 30 Wohnungseigentumsobjekt Stellplatz 2 ermittelt sich somit ein Verkehrswert in der Höhe von rd. € 9.500,-.

3.6. VERKEHRSWERTBERECHNUNG WE AN STELLPLATZ 8

Ausgehend vom Mittelwert der Vergleichswerte ermittelt sich für das gegenständliche Wohnungseigentumsobjekt Stellplatz 8 unter Berücksichtigung des Gesamterhaltungszustandes der Liegenschaft und den damit verbundenen finanziellen Risiken den objektspezifischen Gegebenheiten somit der folgende Verkehrswert:

Mittelwert Vergleichswerte gerundet		17.800,00 €
objektspezifische Anpassung		
		- €
Summe		17.800,00 €
sonstige wertbeeinflussende Umstände		
anteilige Kostenaufwendungen Mangelbehebung gem Aufstellung	-	6.100,00 €
zusätzlicher Risikoabschlag	-10%	- 1.780,00 €
angepasster Vergleichswert		9.920,00 €
Verkehrswert Stellplatz 8	gerundet	9.900,00 €

Für das BLNr. 37 Wohnungseigentumsobjekt Stellplatz 8 ermittelt sich somit ein Verkehrswert in der Höhe von rd. € 9.900,-.

3.7. VERKEHRSWERTBERECHNUNG WE AN STELLPLATZ 11

Ausgehend vom Mittelwert der Vergleichswerte ermittelt sich für das gegenständliche Wohnungseigentumsobjekt Stellplatz 11 unter Berücksichtigung des Gesamterhaltungszustandes der Liegenschaft und den damit verbundenen finanziellen Risiken sowie den objektspezifischen Gegebenheiten somit der folgende Verkehrswert:

Mittelwert Vergleichswerte gerundet	17.800,00 €
objektspezifische Anpassung	
	- €
Summe	17.800,00 €
sonstige wertbeeinflussende Umstände	
anteilige Kostenaufwendungen Mangelbehebung gem Aufstellung	- 6.100,00 €
zusätzlicher Risikoabschlag -10%	- 1.780,00 €
angepasster Vergleichswert	9.920,00 €
Verkehrswert Stellplatz 11	gerundet 9.900,00 €

Für das BLNr. 40 Wohnungseigentumsobjekt Stellplatz 11 ermittelt sich somit ein Verkehrswert in der Höhe von rd. € 9.900,-.

3.8. VERKEHRSWERTBERECHNUNG WE AN STELLPLATZ 12

Ausgehend vom Mittelwert der Vergleichswerte ermittelt sich für das gegenständliche Wohnungseigentumsobjekt Stellplatz 12 unter Berücksichtigung des Gesamterhaltungszustandes der Liegenschaft und den damit verbundenen finanziellen Risiken sowie den objektspezifischen Gegebenheiten somit der folgende Verkehrswert:

Mittelwert Vergleichswerte gerundet	17.800,00 €
objektspezifische Anpassung	
	- €
Summe	17.800,00 €
sonstige wertbeeinflussende Umstände	
anteilige Kostenaufwendungen Mangelbehebung gem Aufstellung	- 6.100,00 €
zusätzlicher Risikoabschlag -10%	- 1.780,00 €
angepasster Vergleichswert	9.920,00 €
Verkehrswert Stellplatz 12	gerundet 9.900,00 €

Für das BLNr. 41 Wohnungseigentumsobjekt Stellplatz 12 ermittelt sich somit ein Verkehrswert in der Höhe von rd. € 9.900,-.

3.9. VERKEHRSWERTBERECHNUNG WE AN STELLPLATZ 13

Ausgehend vom Mittelwert der Vergleichswerte ermittelt sich für das gegenständliche Wohnungseigentumsobjekt Stellplatz 13 unter Berücksichtigung des Gesamterhaltungszustandes der Liegenschaft und den damit verbundenen finanziellen Risiken sowie den objektspezifischen Gegebenheiten somit der folgende Verkehrswert:

Mittelwert Vergleichswerte gerundet		17.800,00 €
objektspezifische Anpassung		
Erschließung	-5,0%	- 890,00 €
Summe		16.910,00 €
sonstige wertbeeinflussende Umstände		
anteilige Kostenaufwendungen Mangelbehebung gem Aufstellung	-	6.100,00 €
zusätzlicher Risikoabschlag	-10%	- 1.691,00 €
angepasster Vergleichswert		9.119,00 €
Verkehrswert Stellplatz 13	gerundet	9.100,00 €

Für das BLNr. 42 Wohnungseigentumsobjekt Stellplatz 13 ermittelt sich somit ein Verkehrswert in der Höhe von rd. € 9.100,-.

3.10. VERKEHRSWERTBERECHNUNG WE AN STELLPLATZ 14

Ausgehend vom Mittelwert der Vergleichswerte ermittelt sich für das gegenständliche Wohnungseigentumsobjekt Stellplatz 14 unter Berücksichtigung des Gesamterhaltungszustandes der Liegenschaft und den damit verbundenen finanziellen Risiken sowie den objektspezifischen Gegebenheiten somit der folgende Verkehrswert:

Mittelwert Vergleichswerte gerundet		17.800,00 €
objektspezifische Anpassung		
		- €
Summe		17.800,00 €
sonstige wertbeeinflussende Umstände		
anteilige Kostenaufwendungen Mangelbehebung gem Aufstellung	-	6.100,00 €
zusätzlicher Risikoabschlag	-10%	- 1.780,00 €
angepasster Vergleichswert		9.920,00 €
Verkehrswert Stellplatz 14	gerundet	9.900,00 €

Für das BLNr. 43 Wohnungseigentumsobjekt Stellplatz 14 ermittelt sich somit ein Verkehrswert in der Höhe von rd. € 9.900,-.

3.11. VERKEHRSWERTBERECHNUNG WE AN STELLPLATZ 18

Ausgehend vom Mittelwert der Vergleichswerte ermittelt sich für das gegenständliche Wohnungseigentumsobjekt Stellplatz 18 unter Berücksichtigung des Gesamterhaltungszustandes der Liegenschaft und den damit verbundenen finanziellen Risiken sowie den objektspezifischen Gegebenheiten somit der folgende Verkehrswert:

Mittelwert Vergleichswerte gerundet	17.800,00 €
objektspezifische Anpassung	
	- €
Summe	17.800,00 €
sonstige wertbeeinflussende Umstände	
anteilige Kostenaufwendungen Mangelbehebung gem Aufstellung	- 6.800,00 €
zusätzlicher Risikoabschlag -10%	- 1.780,00 €
angepasster Vergleichswert	9.220,00 €
Verkehrswert Stellplatz 18	gerundet 9.200,00 €

Für das BLNr. 47 Wohnungseigentumsobjekt Stellplatz 18 ermittelt sich somit ein Verkehrswert in der Höhe von rd. € 9.200,-.

3.12. VERKEHRSWERTBERECHNUNG WE AN STELLPLATZ 19

Ausgehend vom Mittelwert der Vergleichswerte ermittelt sich für das gegenständliche Wohnungseigentumsobjekt Stellplatz 19 unter Berücksichtigung des Gesamterhaltungszustandes der Liegenschaft und den damit verbundenen finanziellen Risiken sowie den objektspezifischen Gegebenheiten somit der folgende Verkehrswert:

Mittelwert Vergleichswerte gerundet	17.800,00 €
objektspezifische Anpassung	
Erschließung -2,5%	- 445,00 €
Summe	17.355,00 €
sonstige wertbeeinflussende Umstände	
anteilige Kostenaufwendungen Mangelbehebung gem Aufstellung	- 6.100,00 €
zusätzlicher Risikoabschlag -10%	- 1.735,50 €
angepasster Vergleichswert	9.519,50 €
Verkehrswert Stellplatz 19	gerundet 9.500,00 €

Für das BLNr. 48 Wohnungseigentumsobjekt Stellplatz 19 ermittelt sich somit ein Verkehrswert in der Höhe von rd. € 9.500,-.

3.13. VERKEHRSWERTBERECHNUNG WE AN STELLPLATZ 20

Ausgehend vom Mittelwert der Vergleichswerte ermittelt sich für das gegenständliche Wohnungseigentumsobjekt Stellplatz 20 unter Berücksichtigung des Gesamterhaltungszustandes der Liegenschaft und den damit verbundenen finanziellen Risiken sowie den objektspezifischen Gegebenheiten somit der folgende Verkehrswert:

Mittelwert Vergleichswerte gerundet		17.800,00 €
objektspezifische Anpassung		
Erschließung	-2,5%	- 445,00 €
Summe		17.355,00 €
sonstige wertbeeinflussende Umstände		
anteilige Kostenaufwendungen Mangelbehebung gem Aufstellung	-	6.100,00 €
zusätzlicher Risikoabschlag	-10%	- 1.735,50 €
angepasster Vergleichswert		9.519,50 €
Verkehrswert Stellplatz 20	gerundet	9.500,00 €

Für das BLNr. 49 Wohnungseigentumsobjekt Stellplatz 20 ermittelt sich somit ein Verkehrswert in der Höhe von rd. € 9.500,-.

3.14. VERKEHRSWERTBERECHNUNG WE AN STELLPLATZ 21

Ausgehend vom Mittelwert der Vergleichswerte ermittelt sich für das gegenständliche Wohnungseigentumsobjekt Stellplatz 21 unter Berücksichtigung des Gesamterhaltungszustandes der Liegenschaft und den damit verbundenen finanziellen Risiken sowie den objektspezifischen Gegebenheiten somit der folgende Verkehrswert:

Mittelwert Vergleichswerte gerundet		17.800,00 €
objektspezifische Anpassung		
		- €
Summe		17.800,00 €
sonstige wertbeeinflussende Umstände		
anteilige Kostenaufwendungen Mangelbehebung gem Aufstellung	-	6.800,00 €
zusätzlicher Risikoabschlag	-10%	- 1.780,00 €
angepasster Vergleichswert		9.220,00 €
Verkehrswert Stellplatz 21	gerundet	9.200,00 €

Für das BLNr. 50 Wohnungseigentumsobjekt Stellplatz 21 ermittelt sich somit ein Verkehrswert in der Höhe von rd. € 9.200,-.

3.15. VERKEHRSWERTBERECHNUNG WE AN STELLPLATZ 22

Ausgehend vom Mittelwert der Vergleichswerte ermittelt sich für das gegenständliche Wohnungseigentumsobjekt Stellplatz 22 unter Berücksichtigung des Gesamterhaltungszustandes der Liegenschaft und den damit verbundenen finanziellen Risiken sowie den objektspezifischen Gegebenheiten somit der folgende Verkehrswert:

Mittelwert Vergleichswerte gerundet	17.800,00 €
objektspezifische Anpassung	
	- €
Summe	17.800,00 €
sonstige wertbeeinflussende Umstände	
anteilige Kostenaufwendungen Mangelbehebung gem Aufstellung	- 6.100,00 €
zusätzlicher Risikoabschlag -10%	- 1.780,00 €
angepasster Vergleichswert	9.920,00 €
Verkehrswert Stellplatz 22 gerundet	9.900,00 €

Für das BLNr. 51 Wohnungseigentumsobjekt Stellplatz 22 ermittelt sich somit ein Verkehrswert in der Höhe von rd. € 9.900,-.

4. ZUSAMMENFASSUNG

4.1. VERKEHRSWERT BLNR. 26 87/1395

Der

VERKEHRSWERT der BLNr. 26 (87/1395 Anteile)

verbunden mit **Wohnungseigentum an Top 7, Einlagerungsraum 7,**
Maria Theresien-Gasse 6

der Liegenschaft, inne liegend im Grundbuch 16119 Mödling, EZ 466, GST-Nr. 347/38

per Adresse

2340 Mödling, Maria Theresien-Gasse 6
(ident Wiener Straße 45)

beträgt zum Stichtag, den 12.03.2026

gerundet

€ 378.000,-

(in Worten: Euro dreihundertachtundsiebzigtausend)

4.2. VERKEHRSWERT BLNR. 30 (9/1395 ANTEILE)

Der

VERKEHRSWERT der BLNr. 30 (9/1395 Anteile)

verbunden mit **Wohnungseigentum an Stellplatz 2**

der Liegenschaft, inne liegend im Grundbuch 16119 Mödling, EZ 466, GST-Nr. 347/38

per Adresse

**2340 Mödling, Maria Theresien-Gasse 6
(ident Wiener Straße 45)**

beträgt zum Stichtag, den 12.03.2026

€ 9.500,-

(in Worten: Euro neuntausendfünfhundert)

4.3. VERKEHRSWERT BLNR. 37 (9/1395 ANTEILE)

Der

VERKEHRSWERT der BLNr. 37 (9/1395 Anteile)

verbunden mit **Wohnungseigentum an Stellplatz 8**

der Liegenschaft, innelegend im Grundbuch 16119 Mödling, EZ 466, GST-Nr. 347/38

per Adresse

**2340 Mödling, Maria Theresien-Gasse 6
(ident Wiener Straße 45)**

beträgt zum Stichtag, den 12.03.2026

€ 9.900,-

(in Worten: Euro neuntausendneunhundert)

4.4. VERKEHRSWERT BLNR. 40 (9/1395 ANTEILE)

Der

VERKEHRSWERT der BLNr. 40 (9/1395 Anteile)

verbunden mit **Wohnungseigentum an Stellplatz 11**

der Liegenschaft, inne liegend im Grundbuch 16119 Mödling, EZ 466, GST-Nr. 347/38

per Adresse

**2340 Mödling, Maria Theresien-Gasse 6
(ident Wiener Straße 45)**

beträgt zum Stichtag, den 12.03.2026

€ 9.900,-

(in Worten: Euro neuntausendneunhundert)

4.5. VERKEHRSWERT BLNR. 41 (9/1395 ANTEILE)

Der

VERKEHRSWERT der BLNr. 41 (9/1395 Anteile)

verbunden mit **Wohnungseigentum an Stellplatz 12**

der Liegenschaft, inne liegend im Grundbuch 16119 Mödling, EZ 466, GST-Nr. 347/38

per Adresse

**2340 Mödling, Maria Theresien-Gasse 6
(ident Wiener Straße 45)**

beträgt zum Stichtag, den 12.03.2026

€ 9.900,-

(in Worten: Euro neuntausendneunhundert)

**4.6. VERKEHRSWERT BLNR. 42 (9/1395
ANTEILE)**

Der

VERKEHRSWERT der BLNr. 42 (9/1395 Anteile)

verbunden mit **Wohnungseigentum an Stellplatz 13**

der Liegenschaft, inneliegend im Grundbuch 16119 Mödling, EZ 466, GST-Nr. 347/38

per Adresse

**2340 Mödling, Maria Theresien-Gasse 6
(ident Wiener Straße 45)**

beträgt zum Stichtag, den 12.03.2026

€ 9.100,-

(in Worten: Euro neuntausendeinhundert)

4.7. VERKEHRSWERT BLNR. 43 (9/1395 ANTEILE)

Der

VERKEHRSWERT der BLNr. 43 (9/1395 Anteile)

verbunden mit **Wohnungseigentum an Stellplatz 14**

der Liegenschaft, inne liegend im Grundbuch 16119 Mödling, EZ 466, GST-Nr. 347/38

per Adresse

**2340 Mödling, Maria Theresien-Gasse 6
(ident Wiener Straße 45)**

beträgt zum Stichtag, den 12.03.2026

€ 9.900,-

(in Worten: Euro neuntausendneunhundert)

4.8. VERKEHRSWERT BLNR. 47 (10/1395 ANTEILE)

Der

VERKEHRSWERT der BLNr. 47 (10/1395 Anteile)

verbunden mit **Wohnungseigentum an Stellplatz 18**

der Liegenschaft, inne liegend im Grundbuch 16119 Mödling, EZ 466, GST-Nr. 347/38

per Adresse

**2340 Mödling, Maria Theresien-Gasse 6
(ident Wiener Straße 45)**

beträgt zum Stichtag, den 12.03.2026

€ 9.200,-

(in Worten: Euro neuntausendzweihundert)

**4.9. VERKEHRSWERT BLNR. 48 (9/1395
ANTEILE)**

Der

VERKEHRSWERT der BLNr. 48 (9/1395 Anteile)

verbunden mit **Wohnungseigentum an Stellplatz 19**

der Liegenschaft, ineliegend im Grundbuch 16119 Mödling, EZ 466, GST-Nr. 347/38

per Adresse

**2340 Mödling, Maria Theresien-Gasse 6
(ident Wiener Straße 45)**

beträgt zum Stichtag, den 12.03.2026

€ 9.500,-

(in Worten: Euro neuntausendfünfhundert)

4.10. VERKEHRSWERT BLNr. 49 (9/1395 ANTEILE)

Der

VERKEHRSWERT der BLNr. 49 (9/1395 Anteile)

verbunden mit **Wohnungseigentum an Stellplatz 20**

der Liegenschaft, inne liegend im Grundbuch 16119 Mödling, EZ 466, GST-Nr. 347/38

per Adresse

2340 Mödling, Maria Theresien-Gasse 6

(ident Wiener Straße 45)

beträgt zum Stichtag, den 12.03.2026

€ 9.500,-

(in Worten: Euro neuntausendfünfhundert)

4.11. VERKEHRSWERT BLNR. 50 (10/1395 ANTEILE)

Der

VERKEHRSWERT der BLNr. 50 (10/1395 Anteile)

verbunden mit **Wohnungseigentum an Stellplatz 21**

der Liegenschaft, innelegend im Grundbuch 16119 Mödling, EZ 466, GST-Nr. 347/38

per Adresse

**2340 Mödling, Maria Theresien-Gasse 6
(ident Wiener Straße 45)**

beträgt zum Stichtag, den 12.03.2026

€ 9.200,-

(in Worten: Euro neuntausendzweihundert)

4.12. VERKEHRSWERT BLNR. 51 (9/1395 ANTEILE)

Der

VERKEHRSWERT der BLNr. 51 (9/1395 Anteile)

verbunden mit **Wohnungseigentum an Stellplatz 22**

der Liegenschaft, inne liegend im Grundbuch 16119 Mödling, EZ 466, GST-Nr. 347/38

per Adresse

2340 Mödling, Maria Theresien-Gasse 6
(ident Wiener Straße 45)

beträgt zum Stichtag, den 12.03.2026

€ 9.900,-

(in Worten: Euro neuntausendneunhundert)

Unterzeichner **Daniel Patrik Ertl**
Datum und Uhrzeit **12.05.2026, 15:49 (GMT+02:00)**



ID Austria

Dieses Dokument ist digital signiert

Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 vom 23. Juli 2014 ("eIDAS-VO") die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument.

Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: <https://www.signaturpruefung.gv.at>

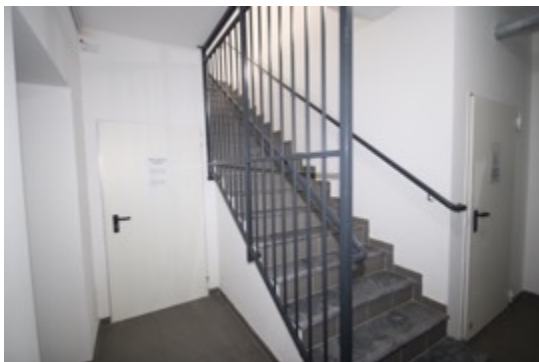
12. Mai 2026

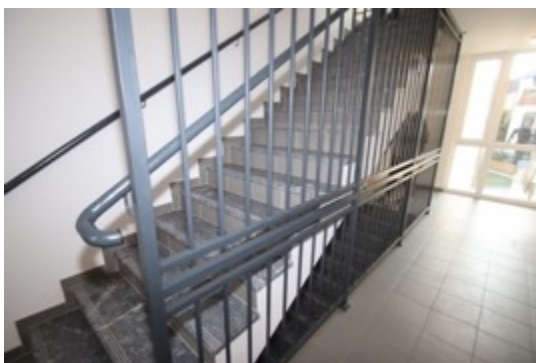
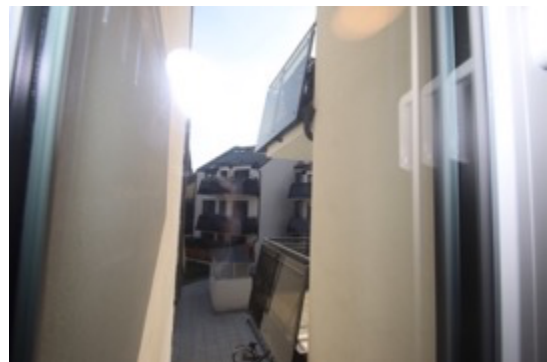
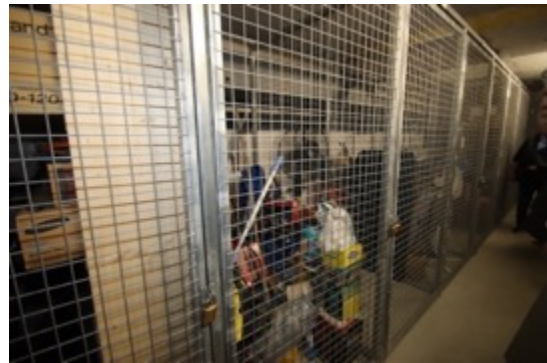
Der allgemein beeidete u. gerichtlich zertifizierte Sachverständige

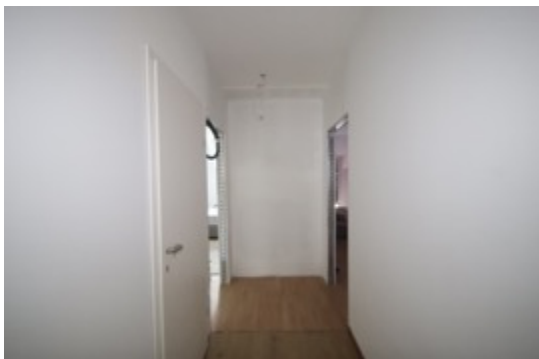
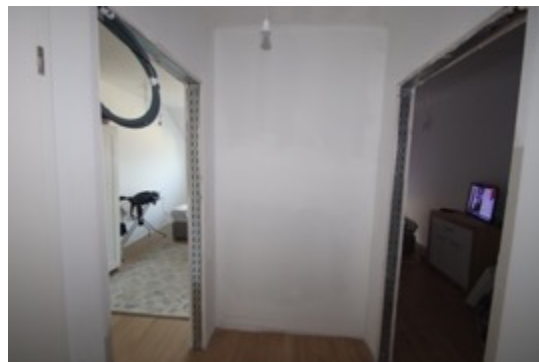
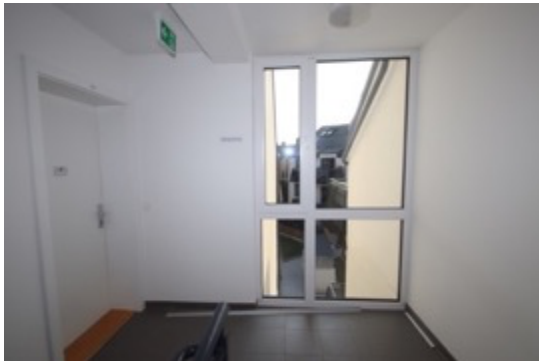
Mag (FH) Daniel Ertl, MSc

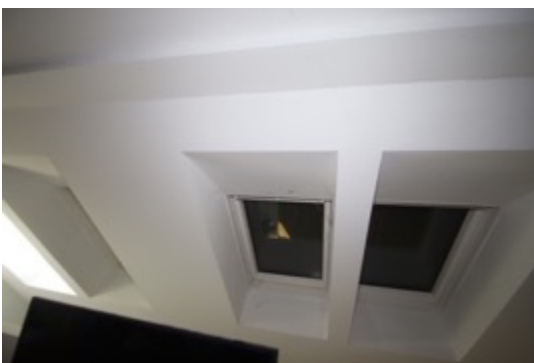
5. FOTODOKUMENTATION

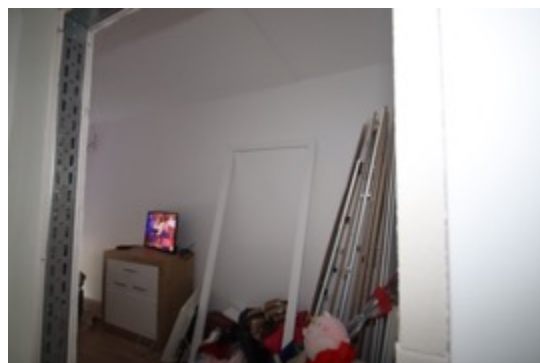
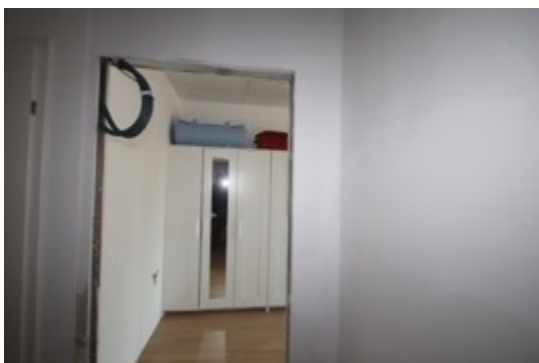
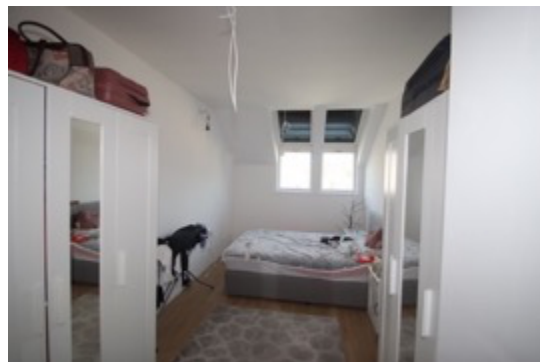
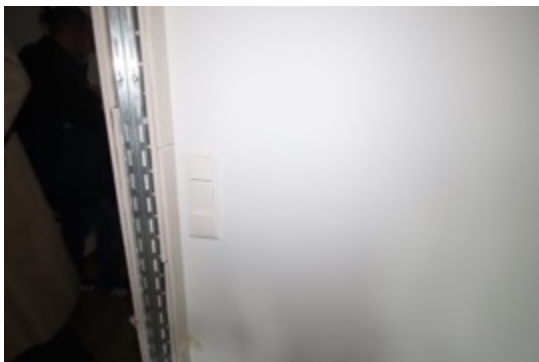
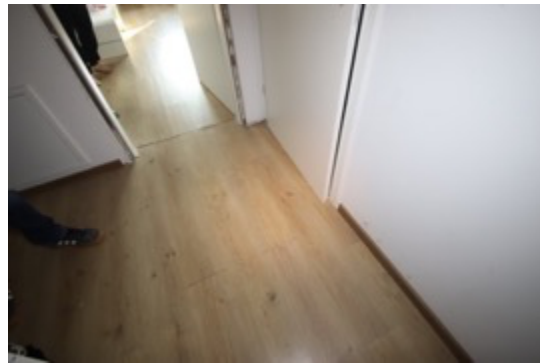
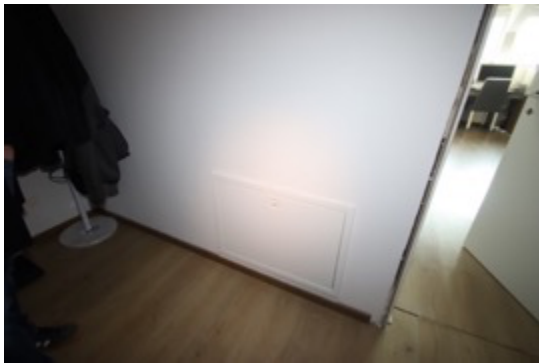












6. ANLAGEN

Anlage ./I	Unterlagen/Bescheide Baubehörde	7 Seiten
Anlage ./II	Wohnungseigentumsvertrag vom 28.02.2020	17 Seiten
Anlage ./III	Nutzwertgutachten	25 Seiten
Anlage ./IV	Protokoll der Eigentümerversammlung vom 19.02.2025	2 Seiten
Anlage ./V	Protokoll der Eigentümerversammlung vom 19.11.2025	2 Seiten
Anlage ./VI	Befundaufnahme des Herrn SV TZ Markus Drev v. 13.10.25	31 Seiten
Anlage ./VII	Präsentation ET Versammlung vom 19.11.2025	18 Seiten



Parteienverkehr
Mo-Fr 8:00-12:00 Uhr
Do zus. 16:00-18:00 Uhr

Mödling, 01.08.2017

Seite 1/6

Bearbeiter:

BD-Stv. Dipl.-Ing. Roland Geiwitsch/Ho
[+43] 2236/400 DW 503

Zahl: VHB/0112/16

Betrifft: Mödling, Wiener Straße 45 / Maria Theresien-Gasse 6
Parz.Nr. 347/38, EZ 466, KG Mödling

**Abbruch der Bestandsgebäude und Errichtung einer
Wohnhausanlage mit 17 Wohneinheiten und 26 Garagenplätzen**

BESCHEID

RESIDENCE Real Estate Development GmbH
Kantgasse 3/21
1010 Wien

Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz entscheidet über den Antrag der Firma
RESIDENCE Real Estate Development GmbH, Kantgasse 3/21, 1010 Wien vom 26.08.2016
wie folgt:

SPRUCH

- I: Gemäß § 14 Z 1 u.8 in Verbindung mit § 23 Abs. 1 der NÖ Bauordnung 2014, LGBL.
1/2015 i.d.d.g.F. wird der RESIDENCE Real Estate Development GmbH, Kantgasse
3/21, 1010 Wien die Baubewilligung für den Abbruch der Bestandsgebäude und
Errichtung einer Wohnhausanlage mit 17 Wohneinheiten und 26 Garagenplätzen auf
der Liegenschaft Mödling, Wiener Straße 45, Parz.Nr. 347/38, EZ 466, KG Mödling
erteilt.

Die Niederschrift der Bauverhandlung vom 20.07.2017 liegt in Abschrift bei und
bildet hinsichtlich der vor der Bauverhandlung eingelangten Einwendungen und
Stellungnahmen einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides.

Die Baubewilligung umfasst das Recht zur Ausführung des Bauwerkes und dessen
Benützung nach Fertigstellung, wenn eine Bescheinigung nach § 30 Abs. 2 Z. 3
(Bauführerbestätigung) vorgelegt wird.

UniCredit Bank Austria AG Konto: 630 026 805 bei BLZ 12.000
Hypo Investmentbank Konto: 3555000 927 bei BLZ 53.100
Raika Guntramsdorf Konto: 702.555 bei BLZ 32.250

IBAN: AT22 1200 0006 3002 6805 BIC: BKAUATWW
IBAN: AT60 5310 0035 5500 0927 BIC: HYINAT22
IBAN: AT60 3225 0000 0070 2555 BIC: RLNWATWWGTD

abgefertigt am

18. Nov. 2022

Firma

Sanama Projekt GmbH
Schwarzenhaidestraße 110
1230 WIEN



STADTBAUAMT

KONTAKT

Pfarrgasse 9, A-2340 Mödling

☎ +43 2236 400

☎ +43 2236 233 73

✉ office@moedling.at

BEARBEITER

Oliver Hoschopf

☎ +43 2236 400 500

✉ bauamt@moedling.at

PARTEIENVERKEHR

DI und DO 8-12 Uhr, DO zusätzlich 16-18 Uhr

AKTENEINSICHT

MO bis FR 8-12 Uhr, DO zusätzlich 16-18 Uhr

Mödling, 18.11.2022

Zahl: VHB/0112/16 + VHB/0072/19 + VHB/0086/17 + VHB/0131/21

Betreff: Mödling, Wiener Straße 45 / Maria Theresien-Gasse 6
EZ 466, KG Mödling

Bezug: Abbruch der Bestandsgebäude und Errichtung einer Wohnhausanlage samt Tiefgarage

1. Planwechsel zum genehmigten Projekt

2. Planwechsel zum genehmigten Projekt

Errichtung von 2 Personenaufzügen -

Kenntnisnahme der Fertigstellungsanzeigen

Sehr geehrte Damen u. Herren!

Die Stadtgemeinde Mödling teilt mit, dass die am 4. März 2022 bzw. 23. Mai 2022 eingegangene Fertigstellungsanzeigen für das o.a. Bauvorhaben in Mödling, Wiener Straße 45 / Maria Theresien-Gasse 6, EZ 466, KG Mödling, zur Kenntnis genommen wurden.

Mit Eingang dieser Anzeigen gilt von Seiten der Stadtgemeinde Mödling das gesamte Bauvorhaben als abgeschlossen.

Mit freundlichen Grüßen
Für den Bürgermeister:

Ing. Werner Deringer
Baudirektor

Hinweis:

Gemäß § 11 Abs. 1 Gebührengesetz 1957, BGBl. 267/1957, i.d.d.g.F., sind für Ihre Fertigstellungsanzeigen samt Beilagen eine feste Gebühr in Höhe von **EUR 149,90** von Gesetzes wegen binnen 14 Tagen nach Zustellung dieses Schreibens an die Stadtgemeinde Mödling zu entrichten. Bei nicht rechtzeitiger Bezahlung muss eine Anzeige an das Finanzamt Mödling erfolgen, die eine Erhöhung dieser Gebühr um 50 % zur Folge haben kann.

UID: ATU16230709

Seite 1/2

BANKVERBINDUNGEN

Unicredit Bank Austria AG: IBAN AT22 1200 0006 3002 6805, BIC BKAUATWW

Hypo NOE Landesbank: IBAN AT77 5300 0035 5500 0927, BIC-Code = HYINAT22XXX

Raiffeisen Regionalbank Mödling eGen.m.b.H: IBAN AT60 3225 0000 0070 2555, BIC RLNWATWWGTD

www.moedling.at

abgefertigt am

13. Sep. 2019



stadt GEMEINDE
Mödling

Parteienverkehr
Mo-Fr 8:00-12:00 Uhr
Do zus. 16:00-18:00 Uhr

Mödling, 11.09.2019

Seite 1/5

Bearbeiter:

BD-Stv. Dipl.-Ing. Roland Geiwitsch/Ho
[+43] 2236/400 DW 503

Zahl: VHB/0072/19

Betrifft: Mödling, Wiener Straße 45 / Maria Theresien-Gasse 6
Parz.Nr. 347/38, EZ 466, KG Mödling

2. Abänderung zu dem mit Bescheid vom 01.08.2017,
AZ: VHB/0112/16, bewilligten Bauvorgaben -
Errichtung einer Wohnhausanlage mit Tiefgarage

BESCHEID

Firma
SANAMA Projekt GmbH
Rudolf-Heintschel-Straße 18
2353 Guntramsdorf

Der Bürgermeister der Stadtgemeinde Mödling als Baubehörde I. Instanz entscheidet über den Antrag der SANAMA PROJEKT GmbH, Rudolf-Heintschel-Straße 18, 2353 Guntramsdorf vom 05.06.2019 wie folgt:

SPRUCH

I: Gemäß § 14 Z 1 u. Z 3 in Verbindung mit § 23 Abs. 1 der NÖ Bauordnung 2014 in der maßgeblichen Fassung wird der SANAMA Projekt GmbH, Rudolf-Heintschel-Straße 18, 2353 Guntramsdorf die Baubewilligung für die 2. Abänderung zu dem mit Bescheid vom 01.08.2017, AZ: VHB/0112/16, bewilligten Bauvorgaben - Errichtung einer Wohnhausanlage mit Tiefgarage auf der Liegenschaft Mödling, Wiener Straße 45 u. Maria Theresien-Gasse 6, Parz.Nr. 347/38, EZ 466, KG Mödling erteilt.

Die Baubewilligung umfasst das Recht zur Ausführung des Bauwerkes und dessen Benützung nach Fertigstellung, wenn eine Bescheinigung nach § 30 Abs. 2 Z 3 (Bauführerbestätigung) vorgelegt wird.

Die Ausführung des Vorhabens hat nach Maßgabe der mit einer Bezugsklausel versehenen Antragsunterlagen (Pläne, Baubeschreibung, usw.) zu erfolgen. Die

UniCredit Bank Austria AG IBAN: AT22 1200 0006 3002 6805
Hypo NÖ Landesbank IBAN: AT77 5300 0035 5500 0927
Raika Guntramsdorf IBAN: AT60 3225 0000 0070 2555

BIC: BKAUATWW
BIC: HYPNATWW
BIC: RLNWATWWGTD

Pfarrgasse 9 • 2340 Mödling • Austria • T: +43] 2236/400 • F: +43] 2236/23373 • E: office@moedling.at • www.moedling.at • UID: ATU 16230709

abgefertigt am

07. März 2022

STADTGEMEINDE
MÖDLING

STADTBAUAMT

KONTAKT

Pfarrgasse 9, A-2340 Mödling

☎ +43 2236 400

☎ +43 2236 233 73

✉ office@moedling.at

BEARBEITER / IN

BD-Stv. DI Roland Geiwitsch/Ho

☎ +43 2236 400 500

✉ bauamt@moedling.at

PARTEIENVERKEHR

DI und DO 8-12 Uhr, DO zusätzlich 16-18 Uhr

AKTENEINSICHT

MO bis FR 8-12 Uhr, DO zusätzlich 16-18 Uhr

Mödling, 01.03.2022

Zahl: VHB/0131/21

Betreff: Mödling, Wiener Straße 45 / Maria Theresien-Gasse 6

Parz.Nr. 347/38, EZ 466, KG Mödling

Bezug: Errichtung von 2 Personenaufzügen

BESCHEID

SANAMA PROJEKT GmbH
Schwarzenhaidestraße 110
1230 Wien

SPRUCH

I: Der Bürgermeister der Stadtgemeinde Mödling als Baubehörde I. Instanz erteilt der SANAMA PROJEKT GmbH, Schwarzenhaidestraße 110, 1230 Wien über das Ansuchen vom 05.10.2021 gemäß § 4 NÖ Aufzugsordnung 2016 in Verbindung mit der NÖ Bauordnung 2014 in der jeweils maßgeblichen Fassung, die **baubehördliche Bewilligung** für die **Errichtung von 2 Personenaufzügen** auf der Liegenschaft Mödling, Wiener Straße 45 / Maria Theresien-Gasse 6, Parz.Nr. 347/38, EZ 466, KG Mödling.

Die Bauwerberin legte dem Ansuchen zwei Gutachten über die Vorprüfung der Anlagen durch die TÜV Austria Services GmbH vom 27.09.2021 bei. Diese Gutachten sind ein bindender Bestandteil des Bescheides.

Die Baubewilligung umfasst das Recht zur Ausführung des Bauwerkes und dessen Benützung nach Fertigstellung, wenn gemäß § 6 der NÖ Aufzugsordnung 2016 von Eigentümer des Bauwerks die Fertigstellung angezeigt und ein Gutachten über die Abnahmeprüfung durch die Inspektionsstelle (§ 6 Abs. 2) vorgelegt wird.

Hinweis:

Die Betrauung sowie der Wechsel der Inspektionsstelle ist der Baubehörde gemäß § 7 Abs. 2 mitzuteilen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass gemäß § 24 NÖ Bauordnung 2014 in der maßgeblichen Fassung das Recht aus diesem Baubewilligungsbescheid erlischt, sollte mit der Ausführung des bewilligten Bauvorhabens nicht innerhalb von 2 Jahren ab Eintritt der Rechtskraft des Bescheides begonnen worden sein.

Seite 1/3

UND: ATN 1230700

BANK: BANK OF AUSTRIA, IBAN: AT22 1200 0006 8002 6805, BIC: BKAUATWW

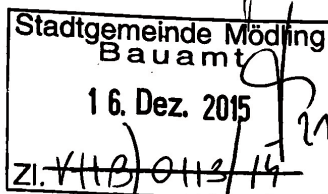
EZ 466



7.K-f - 57
22.12.15
f

EINGEGANGEN

22. DEZ. 2015



VH10043115 St-CR

stadt GEMEINDE
Mödling

Partelenverkehr
Mo-Fr 8:00-12:00 Uhr
Do zus. 16:00-18:00 Uhr

Mödling, 10. Dezember 2015

Seite 1/14

BearbeiterIn:
Dr. Klumpp/St
[+43] 2236/400 DW 106

Zahl: I-W-4-2015
Betrifft: Wiener Straße 45, 2340 Mödling; Berufung gegen den Bescheid des
Bürgermeisters der Stadtgemeinde Mödling vom 20.3.2015, Zl: VHB/0113/14

BESCHEID

Der Stadtrat der Stadtgemeinde Mödling als zuständige Baubehörde II. Instanz hat über die Berufung der Residence Real Estate Development GmbH, erhoben gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Mödling vom 20. März 2015, Zl: VHB/0113/14, mit welchem der Antrag auf Erteilung einer Baubewilligung auf der Liegenschaft Wiener Straße 45, 2340 Mödling, EZ 466, KG 16119 Mödling, gemäß § 20 Abs. 3 NÖ Bauordnung 1996 abgewiesen wurde, in nicht-öffentlicher Sitzung vom 9. Dezember 2015 wie folgt entschieden:

Spruch

Die Berufung der Residence Real Estate Development GmbH, erhoben gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Mödling vom 20. März 2015, Zl: VHB/0113/14, wird gemäß § 66 Abs. 4 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG 1991) als unbegründet abgewiesen.

Rechtsgrundlage:

§ 66 Abs. 4 Allg. Verwaltungsverfahrensgesetz (AVG 1991)
§ 20 Abs. 3 NÖ Bauordnung 1996

Begründung

1. Aufgrund der Aktenlage steht folgender Sachverhalt fest

1.1 Antragseinbringung

Mit Schreiben vom 28.10.2014, beim Stadtbauamt der Stadtgemeinde Mödling am 30.10.2014 eingebracht, beantragt die Residence Real Estate Development GmbH mit der Geschäftsanschrift Kantgasse 3/2/21, 1010 Wien, die Erteilung der Bewilligung von Um- und Zubauten auf der Liegenschaft EZ 520 und EZ 466, beide KG 16119 Mödling, mit der Anschrift Wiener Straße 45/Maria Theresien-Gasse 6 unter Anschluss des Nachweises der Zustimmung der grundbücherlichen Eigentümerinnen und unter Beilage einer Baubeschreibung, einer Beschreibung für den Gestaltungsbeirat der Stadtgemeinde Mödling, der Grundrisse von Keller, Erdgeschoß, 1. Stock, 2. Stock und Dachgeschoß, der

UniCredit Bank Austria AG

Hypo NOE Landesbank

Raiffeisen Regionalbank Mödling eGen mbH

IBAN: AT22 1200 0006 3002 6805 BIC: BKAUATWW

IBAN: AT60 5310 0035 5500 0927 BIC: HYINAT22

IBAN: AT60 3225 0000 0070 2555 BIC: RLNWATWWGTD

Pfarrgasse 9 • 2340 Mödling • Austria • T[+43] 2236/400 • F[+43] 2236/23373 • E office@moedling.at • www.moedling.at • UID: ATU 16230709

Bearbeiter:

BD-Stv. Dipl.-Ing. Roland Geiwitsch/Ho
[+43] 2236/400 DW 503

Zahl: VHB/0112/16

Betrifft: Mödling, Wiener Straße 45 / Maria Theresien-Gasse 6
Parz.Nr. 347/38, EZ 466, KG Mödling

**Abbruch der Bestandsgebäude und Errichtung einer
Wohnhausanlage mit 17 Wohneinheiten und 26 Garagenplätzen**

BESCHEID

RESIDENCE Real Estate Development GmbH
Kantgasse 3/21
1010 Wien

Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz entscheidet über den Antrag der Firma
RESIDENCE Real Estate Development GmbH, Kantgasse 3/21, 1010 Wien vom 26.08.2016
wie folgt:

SPRUCH

I: Gemäß § 14 Z 1 u.8 in Verbindung mit § 23 Abs. 1 der NÖ Bauordnung 2014, LGBl.
1/2015 i.d.d.g.F. wird der RESIDENCE Real Estate Development GmbH, Kantgasse
3/21, 1010 Wien die Baubewilligung für den Abbruch der Bestandsgebäude und
Errichtung einer Wohnhausanlage mit 17 Wohneinheiten und 26 Garagenplätzen auf
der Liegenschaft Mödling, Wiener Straße 45, Parz.Nr. 347/38, EZ 466, KG Mödling
erteilt.

Die Niederschrift der Bauverhandlung vom 20.07.2017 liegt in Abschrift bei und
bildet hinsichtlich der vor der Bauverhandlung eingelangten Einwendungen und
Stellungnahmen einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides.

Die Baubewilligung umfasst das Recht zur Ausführung des Bauwerkes und dessen
Benützung nach Fertigstellung, wenn eine Bescheinigung nach § 30 Abs. 2 Z. 3
(Bauführerbestätigung) vorgelegt wird.

UniCredit Bank Austria AG Konto: 630 026 805 bei BLZ 12.000
Hypo Investmentbank Konto: 3555000 927 bei BLZ 53.100
Raika Guntramsdorf Konto: 702.555 bei BLZ 32.250

IBAN: AT22 1200 0006 3002 6805 BIC: BKAUATWW
IBAN: AT60 5310 0035 5500 0927 BIC: HYINAT22
IBAN: AT60 3225 0000 0070 2555 BIC: RLNWATWWGTD

Pfarrgasse 9 • 2340 Mödling • Austria • T[+43] 2236/400 • F[+43] 2236/23373 • E office@moedling.at • www.moedling.at

abgefertigt am

05. Feb. 2018



stadt GEMEINDE
Mödling

Parteienverkehr
Mo-Fr 8:00-12:00 Uhr
Do zus. 16:00-18:00 Uhr

Mödling, 05.02.2018

Seite 1/5

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Roland Geiwitsch/Ho
[+43] 2236/400 DW 503

Zahl: VHB/0086/17

Betrifft: Mödling, Wiener Straße 45 / Maria Theresien-Gasse 6
Parz.Nr. 347/38, EZ 466, KG Mödling

1. Planwechsel für die mit Bescheid vom 01.08.2017, AZ: VHB/0112/16
genehmigte Errichtung einer Wohnhausanlage mit Tiefgarage

BESCHEID

Firma
Sanama Projekt GmbH
Rudolf Heintschel-Straße 18
2353 Guntramsdorf

Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz entscheidet über den Antrag der Firma
Sanama Projekt GmbH, Rudolf Heintschel-Straße 18, 2353 Guntramsdorf vom
11.10.2017 wie folgt:

SPRUCH

- I: Gemäß § 14 Z 1 u. 3 in Verbindung mit § 23 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014, LGBL. 1/2015
i.d.d.g.F. wird der Sanama Projekt GmbH, Rudolf Heintschel-Straße 18, 2353
Guntramsdorf die Baubewilligung für den 1. Planwechsel für die mit Baubescheid vom
01.08.2017, AZ: VHB/0112/16 genehmigte Errichtung einer Wohnhausanlage mit
Tiefgarage Mödling, Wiener Straße 45, Parz.Nr. 347/38, EZ 466, KG Mödling erteilt.

Die Abänderungen umfassen im Wesentlichen:

- Verringerung der Wohneinheiten von 17 auf 15 (Zusammenlegung Top 5 u. 6
Stiege M. Theresien-G. und Top 4 u. 5 Stiege Wiener Straße)
- Erweiterung der Tiefgarage und Entfall der Stapelparker
- Verringerung der Stellplätze von 26 auf 23
- Heizsystem mit Luft/Wasserwärmepumpe
- Baugrubensicherung durch abschnittsweiser Herstellung der Kelleraußenwände

UniCredit Bank Austria AG IBAN: AT22 1200 0006 3002 6805
Hypo NÖ Landesbank IBAN: AT77 5300 0035 5500 0927
Raika Guntramsdorf IBAN: AT60 3225 0000 0070 2555

BIC: BKAUATWW
BIC: HYPNATWW
BIC: RLNWATWWGTD

Pfarrgasse 9 • 2340 Mödling • Austria • T[+43] 2236/400 • F[+43] 2236/23373 • E office@moedling.at • www.moedling.at • UID: ATU 16230709

Wohnungseigenschaftsvertrag

16119 Mödling, Wiener Straße 45/Maria Theresien-Gasse 6 EZ 466, KG 16119

Welcher am heutigen Tage zwischen den in Spalte 1 der angeschlossenen Tabelle Anlage 1 bis 3 genannten Miteigentümern Liegenschaft Einlagezahl 466 des Grundbuches der Katastralgemeinde 16119 Mödling, Bezirksgericht Mödling, bestehend aus dem Grundstück Nr. 347/38 mit der Liegenschaftsadresse Wiener Straße 45 ident mit Maria Theresien-Gasse 6 abgeschlossen wurde wie folgt:

I.

Die in Spalte 1 der Tabelle genannten Personen sind Miteigentümer der in der Einleitung genannten Liegenschaft zu den in Spalte 5 der Tabelle genannten Miteigentumsanteilen.

Auf oben genannter Liegenschaft wurden nach baubehördlich genehmigten Plänen und Bescheiden eine Wohnhausanlage mit insgesamt 18 Wohnungen, zwei Aufzüge und einer gemeinsamen Tiefgarage mit insgesamt 23 Kfz-Abstellplätzen errichtet.

Ferner befindet sich auf der gegenständlichen Liegenschaft noch folgende, den selbständigen Räumlichkeiten zugeordnete Zubehörteile im Sinne des §2 Abs. 3 WEG 2002, und zwar:

- 18 Einlagerungsräume, vier Gärten

Ferner befinden sich auf der gegenständlichen Liegenschaft noch folgende allgemeine Räumlichkeiten, die der allgemeinen Benützung dienen und an welchen somit Wohnungseigentum im Sinne des § 2 Abs. 4 WEG 2002 nicht bestehen kann, und zwar:

- zwei Kinderwagenräume, drei Haustechnikräume, zwei Müllaufstellplätze, 18 Fahrradstellplätze, ein Kinderspielplatz 198m²

II.

Für die gegenständliche Liegenschaft wurden die Nutzwerte mit Nutzwertberechnung des Dipl.Ing. Gerhard Palfalvi, staatlich beeidetes Zivilingenieurs für Bauwesen, am 17.10.2019 erstellt und festgesetzt.

III.

Da alle Miteigentümer an dieser Liegenschaft Wohnungseigentum im Sinne des WEG 2002 begründen wollen, vereinbaren die Miteigentümer hiermit ihre derzeitigen Miteigentumsanteile zu berichtigen und zwar auf die im vorgenannten Nutzwertgutachten festgesetzten, in Spalte 5 der Tabelle angeführten Mindestanteile.

Laut vorangeführtem Nutzwertgutachten werden die 23 Abstellplätze für Kfz als wohnungseigentumstaugliche selbstständige Wohnungseigentumsobjekte gewidmet und bewertet.

Sämtliche Vertragsparteien erklären sich mit dem vorerwähnten Nutzwertgutachten für einverstanden. Im Sinne des WEG 2002 übertragen bzw. übernehmen die Miteigentümer unentgeltlich wechselseitig diejenigen Miteigentumsanteile, die notwendig sind, damit jedem Wohnungseigentümer der nach dem Nutzwertgutachten zur Begründung seines Wohnungseigentums in Spalte 1 der Tabelle erforderliche Mindestanteil in Spalte 5 der Tabelle zukommt.

Die Übergabe und Übernahme dieser Anteile gilt mit Unterfertigung dieses Vertrages als rechtlich vollzogen.

IV.

Die Miteigentümer nehmen zur Kenntnis, dass ihre berechtigten Miteigentumsanteile an der in der Einleitung genannten Liegenschaft entsprechend Spalte 5 der Tabelle die zur Begründung von Wohnungseigentum erforderlichen Mindestanteile (bei Eigentümerpartnerschaft den halben Mindestanteil) darstellen und dem Verhältnis des Nutzwertes ihrer Wohnung und ihres Abstellplatz für Kfz zur Gesamtsumme der Nutzwerte ihrer Wohnung und ihres Abstellplatzes für Kfz entsprechen.

Die in Spalte 1 der Tabelle genannten Miteigentümer räumen einander unentgeltlich und wechselseitig das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung somit das Wohnungseigentumsrecht im Sinne des § 1 WEG 2002 an den in Spalte 2 der Tabelle durch die Top Nr. näher bezeichneten Wohnungen samt Zubehör und Abstellplätzen für Kfz ein. Das Zubehör zum Wohnungseigentumsrecht richtet sich nach der Beschreibung im Nutzwertgutachten.

Weiters erteilen die Miteigentümer ihre Einwilligung, dass die Eigentumsanteile der in der Tabelle des Vertrages angeführten Ehegatten bzw. Eigentümerpartnerschaften zufolge gemeinsamen Wohnungseigentums an den jeweilig bezeichneten Wohnungen und sonstigen selbstständigen Räumlichkeiten miteinander verbunden werden.

Bis zur Begründung von Wohnungseigentum im Sinne des Vertrages, sowie im Falle einer allfälligen nachträglich auftretenden Nichtigkeit der Wohnungseigentumsbegründung, gelten die darin enthaltenen Regelungen als Benutzungsvereinbarung der Miteigentümer untereinander. Die Miteigentümer der gegenständlichen Liegenschaft verzichten auf die Einbringung einer Teilungsklage.

V.

Dem einzelnen Wohnungseigentümer stehen grundsätzlich die im § 16 WEG 2002 genannten Verfügungsrechte an seinem Wohnungseigentums Objekt zu. Darüber hinaus bzw. abweichend von der gesetzlichen Regelung vereinbaren die Miteigentümer, dass bauliche Veränderungen im Inneren der einzelnen zur ausschließlichen Nutzung überlassen Objekte auch ohne Einholung der Zustimmung aller übrigen Wohnungseigentümer vorgenommen werden dürfen, sofern dafür keine baubehördliche Bewilligung erforderlich ist, die Substanz des Hauses nicht beeinträchtigt wird und die übrigen Wohnungseigentümer hinsichtlich aller aus der Bauführung erwachsenen Nachteile schadlos gehalten werden.

Die Wohnungseigentümer innerhalb eines Hauses sind berechtigt, über ihren Wunsch auf ihre Kosten, sowie über Einholung allfälliger behördlicher Bewilligungen auch noch einen zusätzlichen Einbruchs- und/oder Sonnenschutz (wie z.B. Außenjalousien, Gitter, Markisen oder Ähnliches) bei ihren Türen und Fenstern anbringen zu lassen, wobei auf das möglichst einheitliche Erscheinungsbild der Häuser Bedacht zu nehmen ist.

Unbeschadet dessen verpflichten sich die Wohnungseigentümer zur Gewährung der Einheitlichkeit des Erscheinungsbildes, die Portale und Eingangstüren zu den Wohnungseigentumsobjekten, sowie

die Innen- und Außenseiten der Fenster samt Verglasung und Fensterstöcken optisch nicht zu verändern. Sämtliche nach außen wirksame Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Umbaumaßnahmen dürfen das äußere Erscheinungsbild des Objektes nicht wesentlich verändern (z.B. Farben, Materialien) und haben gemäß Bestand zu erfolgen.

VI.

Alle Teile der Wohnanlage und des Grundstückes, die nicht in Sondernutzung der Wohnungseigentümer stehen, stehen allen Miteigentümern zur ordnungsgemäßen Nutzung gemäß der Zweckbestimmung als gemeinschaftliches Eigentum frei.

Es ist daher keinem Miteigentümer gestattet, sich ohne Zustimmung aller Miteigentümer über sein Wohnungseigentum hinaus Räume, Grundflächen, Einrichtungen oder Vorrichtungen, in welcher Art auch immer, zu schaffen und ausschließlich zu nutzen.

Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, das gemeinschaftliche Eigentum schonend und pfleglich zu behandeln, die zu ihrem jeweiligen Wohnungseigentumsobjekt gehörenden Terrassen, Loggien und Balkone auf eigene Kosten frei von Bodenbewuchs und frei von Aufbauten welcher Art auch immer und dergleichen zu halten sowie auf eigene Kosten für die regelmäßige Säuberung der Abläufe Sorge zu tragen. Alle am gemeinschaftlichen Eigentum entdeckten Schäden sind dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen. Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, Reparaturen des gemeinschaftlichen Eigentums unter möglichst schonender Inanspruchnahme der vom Wohnungseigentum erfassten Räume zu dulden. Jeder Wohnungseigentümer haftet den übrigen Miteigentümern für schuldhafte Beschädigung und unsachgemäße Behandlung des gemeinschaftlichen Eigentums.

Die Wohnungseigentümer erteilen für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum ihrer Wohnungseigentumseinheit die Zustimmung zur Nutzung der Wohnungseigentumseinheit für gewerbliche Zwecke wie insbesondere Arztpraxen, Kanzleien, Architektur- und Planungsbüros, sogenannte Kurzzeitvermietung wie Airbnb, jedoch nicht für die Arztpraxen mit zu erwartendem hohen Patientenaufkommen oder Büros mit zu erwartendem hohen Parteienverkehr, sowie zur Anbringung von Hinweisschildern im üblichen Format im Haupteingangsbereich, wenn dadurch die Interessen der Miteigentümer nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Die Montage muss in Abstimmung mit der Hausverwaltung erfolgen. Nach Beendigung der geschäftlichen Tätigkeit ist das Hinweisschild zu Lasten des jeweiligen Nutzungsberechtigten zu entfernen und der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen.

VII.

Zwischen den Mit- bzw. Wohnungseigentümern wird folgende abweichender Aufteilungsschlüssel hinsichtlich der Aufwendungen (Betriebskosten, Erhaltungskosten, Instandsetzung, Erneuerung, Hausverwaltungskosten, öffentliche Abgaben und sonstige Aufwendungen) für die vertragsgegenständliche Liegenschaft einschließlich der Beiträge zur Rücklage vereinbart:

- a) Die allgemeinen Aufwendungen für die Liegenschaft einschließlich der Beträge für eine angemessene Rücklage gemäß § 31 WEG 2002 werden von den Wohnungseigentümern im Verhältnis der Nutzwerte der Wohnungseigentumsobjekte (Wohnungen, Stellplätze) getragen.
- b) Die Garage bildet eine eigenständige Abrechnungseinheit hinsichtlich der für den Betrieb der Garage notwendigen Bewirtschaftungs- und Erhaltungskosten. Die Garage bietet auch eine eigene Abstimmungseinheit.

- c) Die mit der Nutzung der Garage im Zusammenhang stehenden und nicht den einzelnen Kfz-Stellplätzen direkt zurechenbaren Instandhaltungs-, Wiederherstellungs-, Neuherstellungs- und Betriebskosten, wie insbesondere, jedoch nicht ausschließlich, die Kosten für die Wartung des Garagentores, die Kosten für die Reinigung der Garage, die Kosten für die Wartung der Garagenlüftung und der CO-Warnanlage, der Brandrauchklappen und der Zuluftbrunnen, die Kosten der TÜV-Abnahme des Garagentores sowie die den einzelnen Stellplätzen nicht direkt, jedoch der Nutzung der Tiefgarage zurechenbaren Stromkosten werden auf die in der Tiefgarage befindlichen Stellplätze aufgeteilt und somit von denjenigen Wohnungseigentümern anteilmäßig nach Nutzwerten getragen, denen ein Nutzungsrecht an einem oder mehreren Kfz-Stellplätzen zusteht bzw. von den Wohnungseigentümern der Kfz-Stellplätze gemäß § 2 Abs. 2 WEG 2002 (wohnungseigentumstaugliche Objekte) getragen.
- d) Die Wohnungseigentümer erteilen ihre Zustimmung zur Aufstellung von Klima-Splitgeräten auf allgemeinen Teilen der Liegenschaft, insbesondere, jedoch nicht ausschließlich, auf Flächen am Dach der Liegenschaft oder in der Garage. Die Aufstellung hat in vorheriger Abstimmung mit dem Verwalter und nach vorheriger Einholung allfälliger behördlicher Genehmigungen zu erfolgen.
- e) Die Kosten für den Betrieb, die Wartung, die Instandhaltung, die Erneuerung und die Rücklagen für die im Gebäude befindliche Aufzugsanlage sind von allen Wohnungseigentümern der Liegenschaft anteilig im Verhältnis ihrer Nutzwerte zu tragen.
- f) Für die gesamte Wohnhausanlage bestehen ein Luftwärmepumpensystem und ein Hauptwasserzähler und werden die Kosten des Verbrauchs aufgrund dieser Zähler von den Versorgungsgesellschaften vorgeschrieben. Jede einzelne Wohnung verfügt jedoch über eigene Subzähler (ein Warmwassersubzähler und ein Kaltwassersubzähler in den einzelnen Wohnungen), sowie einen eigenen Wärmenmengenähler für die Heizung (am Gang). Die genaue Aufteilung und Abrechnung der Kosten für jede Wohnung erfolgt durch die Hausverwaltung oder eine Abrechnungsgesellschaft im Zuge der Betriebskostenvorschreibung. Ferner verfügt jeder Wohnung über einen eigenen Stromzähler unter den Stiegen im Keller und hat der betreffende Wohnungseigentümer die Verbrauchskosten entsprechend dem jeweiligen Zählerstand selbst zu tragen.
- g) Jede Vertragspartei ist verpflichtet, für die Instandsetzung, Instandhaltung und laufende Erneuerung ihres Wohnungseigentumsobjektes zu sorgen und alle notwendigen Reparaturen auf ihre Kosten vorzunehmen. Insbesondere betrifft diese Instandhaltungspflicht den Innenwandverputz und Anstrich, Innen- und Außenfenster, Wohnungseingangstüren und Terrassentüren innen und außen, sämtliche Innentüren, Böden, die Versorgungsleitungen für Wasser, Warmwasser, elektrischen Strom, Luftwärmepumpe, Heizungsrohre und Leitungen der sanitären Anlagen (jeweils ab dem Abzweigung der einzelnen im Wohnungseigentum stehenden Raumeinheiten) weiters die in den im Wohnungseigentum stehenden Räumen eingebauten Einrichtungsgegenstände, Küchen, Bäder, Wasch- und WC-Einrichtungen sowie Heizkörper und die Innenstelle der Gegensprechanlage, weiters die allenfalls vorhandenen Außenjalousien, weiters Oberflächenbeläge (Holzbelag, Fliesen, Betontplatten etc.) - nicht jedoch notwendige Instandhaltungsarbeiten an der Isolierung bzw. an tragenden Elementen und an Geländern, Zäunen, Schichtschutttrennwänden - von Terrassen, Dachterrassen und Balkonen, Loggien, begehbare Flachdächer und Eigengärten, sofern solche einen Teil der jeweiligen Wohnungseigentumseinheit bilden, ausgenommen die Geländer. Zur Wahrung des einheitlichen Erscheinungsbildes darf der Sichtschutz auf Balkonen und Terrassen, wo keine bauliche Sichtschutzwand ausgeführt wurde, zwischen/auf einzelnen Terrassen, begehbaren Flachdächern oder Eigengärten ausschließlich durch Trogpflanzen (keine Planen oder Ähnliches) erfolgen.

- h) Gartenflächen, die einzelnen Wohnungseigentumseinheiten als Zubehör zum Wohnungseigentum zugeordnet sind, sind von den Eigentümern dieser Wohnungseigentums Einheiten auf eigene Kosten und Gefahr zu pflegen, zu betreuen und steht in einem kultivierten Zustand zu erhalten.

Dieser von der Regel des § 32 WEG abweichende Aufteilungsschlüssel ist im Grundbuch gemäß § 32 Abs. 8 WEG ersichtlich zu machen.

VIII.

Die Wohnungseigentümer stellen fest, dass bis auf weiteres kein Verwalter (§ 19 WEG) oder vorläufiger Verwalter (§ 23 WEG) und kein Eigentümerversorger (§ 22 WEG) bestellt wird.

Der noch zu bestellende Verwalter sollte auf die Dauer von 4 Jahren ab Übergabe zum gemeinschaftlichen Verwalter der Liegenschaft bestellt werden. Wird die Verwaltungsvereinbarung von der Mehrheit der Wohnungseigentümer unter Einhaltung der Formalvorschriften des WEG zum Ende einer Abrechnungsperiode nicht gekündigt, so verlängert sich die Verwaltungsvereinbarung jeweils um ein Kalenderjahr. Die Kündigung durch die Eigentümergemeinschaft ist erstmalig nach Ablauf von 3 Jahren zum Ende eines Jahres möglich.

IX.

Die in der Spalte 2 der Tabelle genannten Miteigentümer erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob der in der Einleitung genannten Liegenschaft einverleibt werde:

1. Im Gutsbestandsblatt:

Die Ersichtlichmachung gemäß § 5 Abs. 3 WEG 2002, dass mit dem Eigentumsrecht an dieser Liegenschaft Wohnungseigentum untrennbar verbunden ist.

2. Im Eigentumsblatt:

- a) die Einverleibung des Eigentumsrechtes für die in der Spalte 1 der Tabelle bezeichneten Miteigentümer zu den unter der Spalte 5 der Tabelle genannten Anteilen;
- b) die Einverleibung, dass mit den unter der Spalte 5 der Tabelle genannten Anteilen der unter der Spalte 1 der Tabelle genannten Miteigentümer, das Wohnungseigentum an den unter der Spalte 2 der Tabelle genannten Wohnungseigentumsobjekten untrennbar verbunden ist;
- c) bei den in der Tabelle genannten Miteigentümern, soweit Ehegatten oder Eigentümerpartner genannt sind, die Verbindung dieser Anteile wegen gemeinsamen Wohnungseigentums gemäß § 5 Abs. 3 und § 13 Abs. 3 WEG 2002.

3. Im Lastenblatt:

Die Ersichtlichmachung der Vereinbarung des Aufteilungsschlüssels im Sinne des Punktes VII. dieses Vertrages gem. § 32 WEG 2002;

IX.

Die unterfertigten Mit- und Wohnungseigentümer bevollmächtigen hiermit Rechtsanwältin Mag. Tanja Cukon, geb. 26.04.1978, Zelinkagasse 6/6, 1010 Wien, unwiderruflich, für sie und in ihrem

Namen alle Erklärungen abzugeben, Urkunden oder Verträge auch in beglaubigter Form zu fertigen und überhaupt alle Maßnahmen zu setzen, die zu Begründung und Verbücherung von Wohnungseigentum ob der gegenständlichen Liegenschaft erforderlich sind, insbesondere auch zur Errichtung und Fertigung aller Nachträge (Berichtigungen und Einverleibungsbewilligungen) zu diesem Vertrag, sowie zur grundbücherlichen Einverleibung darauf Bezug habender Urkunden.

X.

Sämtliche Vertragsparteien erklären an Eides statt, österreichische Staatsbürger oder Staatsbürger von EU-Staaten zu sein oder dass der Erwerb der zu berücksichtigenden Miteigentumsanteile ausländergrundverkehrsbehördlich bereits bewilligt wurde.

XI.

Die Vertragsteile stellen einvernehmlich fest, dass dieser Vertrag sowie allfällige Änderungen und Ergänzungen zur Gänze der Schriftform unterliegen. Mündliche Vereinbarungen sind ungültig.

Sämtliche Miteigentümer stimmen zu, dass die SANAMA PROJEKT GmbH an geeigneter Stelle eine Tafel anbringen darf, die auf die Errichtung durch sie hinweist. Die Miteigentümer stimmen weiters zu, dass die SANAMA PROJEKT GmbH auch nach Fertigstellung und Übergabe der Wohnungen an allgemeinen Teilen der Anlage Hinweise (zB Plakate, Transparente oder Verkaufstafeln) auf die Vermarktung (Verkauf/Vermietung) anbringen darf.

Dieser Vertrag wird in einem Original errichtet, welches in Verwahrung der SANAMA PROJEKT GmbH verbleibt. Sämtliche Miteigentümer erhalten über Wunsch eine einfache oder beglaubigte Fotokopie dieses Vertrages. Die Kosten für die Unterschriftsbeglaubigung durch den Notar hat jeder Wohnungseigentümer selbst zu tragen. Alle Wohnungseigentümer sind jederzeit berechtigt, auf ihre Kosten einfache oder beglaubigte Abschriften zu verlangen.

Die Vertragsparteien verpflichten sich, die Regelungen dieses Vertrages auf ihre Rechtsnachfolger im Eigentum bzw. Besitz der Liegenschaftsanteil zu überbinden.

Mödling, 28.02.2020



SANAMA PROJEKT GmbH

 16.8.1970

Christian Kogler, geb. 16.8.1970

 3.6.1978

Leila Gharani, geb. 3.6.1978

TABELLE

Anlage 1 Wiener Straße 45

Name und Adresse	Bestandgegenstand	Nutzfläche	Geschoß	Nutzwerte = berichtigte Anteile
SANAMA PROJEKT GmbH Franz-Berl Gasse 35/2 2361 Laxenburg, FN 451271i	Top 1 + Einlagerungsraum 1+ Garten 1	46,17	EG	46/1395
SANAMA PROJEKT GmbH Franz-Berl Gasse 35/2 2361 Laxenburg, FN 451271i	Top 2 + Einlagerungsraum 2	30,74	EG	33/1395
SANAMA PROJEKT GmbH Franz-Berl Gasse 35/2 2361 Laxenburg, FN 451271i	Top 3 + Einlagerungsraum 3 + Garten 2	70,41	EG	73/1395
SANAMA PROJEKT GmbH Franz-Berl Gasse 35/2 2361 Laxenburg, FN 451271i	Top 4 + Einlagerungsraum 4	84,09	OG	87/1395
SANAMA PROJEKT GmbH Franz-Berl Gasse 35/2 2361 Laxenburg, FN 451271i	Top 5 + Einlagerungsraum 5	53,86	OG	57/1395

SANAMA PROJEKT GmbH Franz-Berl Gasse 35/2 2361 Laxenburg, FN 451271i	Top 6 + Einlagerungsraum 6	47,18	OG	48/1395
SANAMA PROJEKT GmbH Franz-Berl Gasse 35/2 2361 Laxenburg, FN 451271i	Top 7 + Einlagerungsraum 7	117,69	DG	103/1395
SANAMA PROJEKT GmbH Franz-Berl Gasse 35/2 2361 Laxenburg, FN 451271i	Top 8 + Einlagerungsraum 8	83,21	DG	73/1395
SANAMA PROJEKT GmbH Franz-Berl Gasse 35/2 2361 Laxenburg, FN 451271i	Top 9 + Einlagerungsraum 9	74,85	DG	62/1395

Anlage 2
Maria Theresien-Gasse 6

Name und Adresse	Bestandgegenstand	Nutzfläche	Geschoß	Nutzwerte = berichtigte Anteile
SANAMA PROJEKT GmbH Franz-Berl Gasse 35/2 2361 Laxenburg, FN 451271i	Top 1 + Einlagerungsraum 1+ Garten 3	73,54	EG	77/1395
SANAMA PROJEKT GmbH Franz-Berl Gasse 35/2 2361 Laxenburg, FN 451271i	Top 2 + Einlagerungsraum 2 + Garten 4	45,30	EG	48/1395
SANAMA PROJEKT GmbH Franz-Berl Gasse 35/2 2361 Laxenburg, FN 451271i	Top 3 + Einlagerungsraum 3	58,07	EG	62/1395
Christian Kogler geb. 16.8.1970 Payergasse 74, 2340 Mödling und Leila Gharani, geb. 3.6.1978 Payergasse 74, 2340 Mödling	Top 4 + Einlagerungsraum 4	73,54	OG	75/2790 und 75/2790
SANAMA PROJEKT GmbH Franz-Berl Gasse 35/2 2361 Laxenburg, FN 451271i	Top 5 + Einlagerungsraum 5	45,30	OG	46/1395

SANAMA PROJEKT GmbH Franz-Berl Gasse 35/2 2361 Laxenburg, FN 451271i	Top 6 + Einlagerungsraum 6	58,07	OG	61/1395
SANAMA PROJEKT GmbH Franz-Berl Gasse 35/2 2361 Laxenburg, FN 451271i	Top 7 + Einlagerungsraum 7	97,15	DG	87/1395
SANAMA PROJEKT GmbH Franz-Berl Gasse 35/2 2361 Laxenburg, FN 451271i	Top 8 + Einlagerungsraum 8	76,24	DG	62/1395
SANAMA PROJEKT GmbH Franz-Berl Gasse 35/2 2361 Laxenburg, FN 451271i	Top 9 + Einlagerungsraum 9	95,68	DG	82/1395

Anlage 3
Stellplätze

Name und Adresse	Bestandgegenstand	Nutzfläche	Geschoß	Nutzwerte = berichtigte Anteile
SANAMA PROJEKT GmbH Franz-Berl Gasse 35/2 2361 Laxenburg, FN 451271i	Stellplatz 1	14,00	KG	10/1395
SANAMA PROJEKT GmbH Franz-Berl Gasse 35/2 2361 Laxenburg, FN 451271i	Stellplatz 2	12,50	KG	9/1395
Christian Kogler geb. 16.8.1970 Payergasse 74, 2340 Mödling und Leila Gharani, geb. 3.6.1978 Payergasse 74, 2340 Mödling	Stellplatz 3	16,35	KG	11/2790 und 11/2790
SANAMA PROJEKT GmbH Franz-Berl Gasse 35/2 2361 Laxenburg, FN 451271i	Stellplatz 4	14,00	KG	10/1395
SANAMA PROJEKT GmbH Franz-Berl Gasse 35/2 2361 Laxenburg, FN 451271i	Stellplatz 5	12,50	KG	9/1395
SANAMA PROJEKT GmbH Franz-Berl Gasse 35/2 2361 Laxenburg, FN 451271i	Stellplatz 6	12,50	KG	9/1395

SANAMA PROJEKT GmbH Franz-Berl Gasse 35/2 2361 Laxenburg, FN 451271i	Stellplatz 7	12,50	KG	9/1395
SANAMA PROJEKT GmbH Franz-Berl Gasse 35/2 2361 Laxenburg, FN 451271i	Stellplatz 8	12,50	KG	9/1395
SANAMA PROJEKT GmbH Franz-Berl Gasse 35/2 2361 Laxenburg, FN 451271i	Stellplatz 9	12,50	KG	9/1395
SANAMA PROJEKT GmbH Franz-Berl Gasse 35/2 2361 Laxenburg, FN 451271i	Stellplatz 10	12,50	KG	9/1395
SANAMA PROJEKT GmbH Franz-Berl Gasse 35/2 2361 Laxenburg, FN 451271i	Stellplatz 11	12,50	KG	9/1395
SANAMA PROJEKT GmbH Franz-Berl Gasse 35/2 2361 Laxenburg, FN 451271i	Stellplatz 12	12,50	KG	9/1395
SANAMA PROJEKT GmbH Franz-Berl Gasse 35/2 2361 Laxenburg, FN 451271i	Stellplatz 13	12,50	KG	9/1395
SANAMA PROJEKT GmbH Franz-Berl Gasse 35/2 2361 Laxenburg, FN 451271i	Stellplatz 14	12,50	KG	9/1395
SANAMA PROJEKT GmbH Franz-Berl Gasse 35/2 2361 Laxenburg, FN 451271i	Stellplatz 15	12,50	KG	9/1395
SANAMA PROJEKT GmbH Franz-Berl Gasse 35/2 2361 Laxenburg, FN 451271i	Stellplatz 16	12,50	KG	9/1395
SANAMA PROJEKT GmbH Franz-Berl Gasse 35/2 2361 Laxenburg, FN 451271i	Stellplatz 17	12,50	KG	9/1395
SANAMA PROJEKT GmbH Franz-Berl Gasse 35/2 2361 Laxenburg, FN 451271i	Stellplatz 18	14,00	KG	10/1395
SANAMA PROJEKT GmbH Franz-Berl Gasse 35/2 2361 Laxenburg, FN 451271i	Stellplatz 19	12,50	KG	9/1395

SANAMA PROJEKT GmbH Franz-Berl Gasse 35/2 2361 Laxenburg, FN 451271i	Stellplatz 20	12,50	KG	9/1395
SANAMA PROJEKT GmbH Franz-Berl Gasse 35/2 2361 Laxenburg, FN 451271i	Stellplatz 21	14,00	KG	10/1395
SANAMA PROJEKT GmbH Franz-Berl Gasse 35/2 2361 Laxenburg, FN 451271i	Stellplatz 22	12,50	KG	9/1395
SANAMA PROJEKT GmbH Franz-Berl Gasse 35/2 2361 Laxenburg, FN 451271i	Stellplatz 23	12,50	KG	9/1395

NUTZWERTGUTACHTEN

2340 MÖDLING

WIENER STRASSE 45

ident mit MARIA THERESIEN-GASSE 6

EZ: 466, KAT. GEM.: MÖDLING



DIPL.-ING. GERHARD PALFALVI

ZIVILINGENIEUR FÜR BAUWESEN
2351 WR. NEUDORF, GARTENGASSE 12/4
TEL/FAX: 02236/46615 MOBIL: 0664 1039888
E-MAIL: gerhard.palfalvi@kabsi.at

NUTZWERTGUTACHTEN

für die Festsetzung der Nutzwerte gemäß § 9 Abs. 1 WEG 2002
in der letztgültigen Fassung für die Liegenschaft

2340 Mödling, Wiener Straße 45
ident mit Maria Theresien-Gasse 6
EZ: 466 Kat. Gem.: 16119 Mödling

Grundlagen:

- 1) Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002), BGBl. I Nr. 70/2002
idF der WRN 2006 (BGBl. I Nr. 124/2006) und letztgültige Fassung
- 2) Gutachten gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002
vom 17.10.2019 des Zivilingenieur Dipl. Ing. Gerhard Palfalvi
- 3) Baubehördliche Bewilligung(en) lt. Gutachten gemäß § 6 WEG 2002
- 4) Nutzflächenaufstellung
vom 17.10.2019 des Zivilingenieur Dipl. Ing. Gerhard Palfalvi
- 5) Aufteilungsplan Garten



Baden, am 17.10.2019

Vorbemerkungen:

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich lt., dem gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 erstellten Gutachten vom 17.10.2019 des Zivilingenieur Dipl. Ing. Gerhard Palfalvi

41 wohnungseigentumstaugliche Objekte

Aufgliederung lt. Baubestand:

18 Wohnungen
23 Garagenabstellplätze für KFZ

Im Sinne des § 2 Abs. 2 letzter Satz WEG 2002 befinden sich auf der Liegenschaft insgesamt

23 Abstellplätze für KFZ

Alle wohnungseigentumstauglichen Objekte, bis auf die Garage, deren Stellplätze separat bewertet werden, wurden bewertet.

Auf der Liegenschaft befinden sich noch folgende, den wohnungseigentumstauglichen Objekten zuzuordnende Zubehörteile gemäß § 2 Abs. 3 WEG 2002:

18 Einlagerungsräume
4 Gärten

Allgemeinflächen:

Die Allgemeinflächen sind Flächen, die der allgemeinen Benützung dienen und an denen deshalb kein Nutzwert festgesetzt werden kann.

Allgemeinflächen der Liegenschaft:

2 Kinderwagenräume
3 Haustechnikräume
2 Müllaufstellplätze
18 Fahrradstellplätze
1 Kinderspielplatz 198 m²

Ermittlung der Regelnutzwerte

Wohnung	1,00
KFZ-Abstellplatz Garage	0,70
Einlagerungsraum	0,20
Dachboden	0,60
Garten	0,10

Erläuterungen

- 1) Die angeführten Regelnutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei der Regelnutzwert 1,00 als Bezugsbasis dient.
- 2) Die Terrassen, Flachdächer und Balkone werden im Sinne des § 8 Abs. 2 WEG 2002 durch einen Nutzwertzuschlag zum wohnungseigentumstauglichen Objekt werterhöhend berücksichtigt (25% des RNW, 20% des RNW bei Terrasse/Flachdach größer als Hälfte der Gesamtnutzfläche der Wohnung , 15% des RNW bei Terrasse/Flachdach größer als Gesamtnutzfläche der Wohnung) dies in einer ganzen Zahl (§ 8 Abs. 1). Hierbei wird die Nutzfläche mit dem anzuwendenden Regelnutzwert des Objektes multipliziert und der sich daraus iSd. § 8 Abs. 1 WEG 2002 errechnete Einzelnutzwert dem Nutzwert des wohnungseigentumstauglichen Objektes hinzugerechnet.
Nicht baulich verbundene Terrassen, Flachdächer und Balkone sind hingegen zubehörfähig im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002.
- 3) Loggien werden mit 50 %, Wintergärten und Veranden mit 75 % des zugehörigen Wohnungsregelnutzwertes berücksichtigt.
- 4) Der Nutzwert eines wohnungseigentumstauglichen Objektes wird in einer ganzen Zahl ausgedrückt, wobei Dezimalstellen unter 0,5 durch Abrunden und ab 0,5 durch Aufrunden berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 1 WEG 2002). Nutzwerte von Zubehörteilen, deren errechneter Wert unter Eins liegt, werden auf Eins aufgerundet (§ 8 Abs. 2 WEG 2002).

Ermittlung der Zu- und Abschläge

Abstriche:

- A 1 = 7,50 % für Lage im Erdgeschoß neben Ein- und Ausfahrt Garage bzw. Müllabstellplatz
- A 2 = 5,00 % für Lage im Erdgeschoß
- A 3 = 5,00 % für überwiegende Straßenlage
- A 4 = 2,50 % für teilweise Straßenlage
- A 5 = 2,50 % für Bad und WC in einem Raum
- A 6 = 2,50 % für Dachschrägen und Dachflächenfenster im Dachgeschoß
- A 7 = 2,50 % für Wohnung direkt ohne Vorraum begehbar

Zuschläge:

- Z 1 = 5,00 % für Wohnung mit Terrasse im Erdgeschoß

Legende

RNW...	Regelnutzwert
NW...	Nutzwert
NF...	Nutzfläche
ENW...	Einzelnutzwert
GNW...	Gesamtnutzwert
Whg...	Wohnung
DG...	Dachgeschoß
DB...	Dachboden

NUTZWERTBERECHNUNG

Kellergeschoß/Stellplatz 1

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW	gerundeter ENW
Garagenabstellplatz f. KFZ	0,70		0,700	14,00	9,80	10
GNW :						10

Kellergeschoß/Stellplatz 2

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW	gerundeter ENW
Garagenabstellplatz f. KFZ	0,70		0,700	12,50	8,75	9
GNW :						9

Kellergeschoß/Stellplatz 3

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW	gerundeter ENW
Garagenabstellplatz f. KFZ	0,70		0,700	16,35	11,45	11
GNW :						11

Kellergeschoß/Stellplatz 4

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW	gerundeter ENW
Garagenabstellplatz f. KFZ	0,70		0,700	14,00	9,80	10
GNW :						10

Kellergeschoß/Stellplatz 5

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW	gerundeter ENW
Garagenabstellplatz f. KFZ	0,70		0,700	12,50	8,75	9
GNW :						9

Kellergeschoß/Stellplatz 6

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW	gerundeter ENW
Garagenabstellplatz f. KFZ	0,70		0,700	12,50	8,75	9
GNW :						9

Kellergeschoß/Stellplatz 7

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW	gerundeter ENW
Garagenabstellplatz f. KFZ	0,70		0,700	12,50	8,75	9
GNW :						9

Kellergeschoß/Stellplatz 8

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW	gerundeter ENW
Garagenabstellplatz f. KFZ	0,70		0,700	12,50	8,75	9
GNW :						9

Kellergeschoß/Stellplatz 9

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW	gerundeter ENW
Garagenabstellplatz f. KFZ	0,70		0,700	12,50	8,75	9
GNW :						9

Kellergeschoß/Stellplatz 10

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m²	NF	ENW	gerundeter ENW
Garagenabstellplatz f. KFZ	0,70		0,700	12,50	8,75	9
GNW :						9

Kellergeschoß/Stellplatz 11

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m²	NF	ENW	gerundeter ENW
Garagenabstellplatz f. KFZ	0,70		0,700	12,50	8,75	9
GNW :						9

Kellergeschoß/Stellplatz 12

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m²	NF	ENW	gerundeter ENW
Garagenabstellplatz f. KFZ	0,70		0,700	12,50	8,75	9
GNW :						9

Kellergeschoß/Stellplatz 13

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m²	NF	ENW	gerundeter ENW
Garagenabstellplatz f. KFZ	0,70		0,700	12,50	8,75	9
GNW :						9

Kellergeschoß/Stellplatz 14

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m²	NF	ENW	gerundeter ENW
Garagenabstellplatz f. KFZ	0,70		0,700	12,50	8,75	9
GNW :						9

Kellergeschoß/Stellplatz 15

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m²	NF	ENW	gerundeter ENW
Garagenabstellplatz f. KFZ	0,70		0,700	12,50	8,75	9
GNW :						9

Kellergeschoß/Stellplatz 16

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m²	NF	ENW	gerundeter ENW
Garagenabstellplatz f. KFZ	0,70		0,700	12,50	8,75	9
GNW :						9

Kellergeschoß/Stellplatz 17

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m²	NF	ENW	gerundeter ENW
Garagenabstellplatz f. KFZ	0,70		0,700	12,50	8,75	9
GNW :						9

Kellergeschoß/Stellplatz 18

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m²	NF	ENW	gerundeter ENW
Garagenabstellplatz f. KFZ	0,70		0,700	14,00	9,80	10
GNW :						10

Kellergeschoß/Stellplatz 19

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m²	NF	ENW	gerundeter ENW
Garagenabstellplatz f. KFZ	0,70		0,700	12,50	8,75	9
GNW :						9

Kellergeschoß/Stellplatz 20

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW	gerundeter ENW
Garagenabstellplatz f. KFZ	0,70		0,700	12,50	8,75	9
GNW :						9

Kellergeschoß/Stellplatz 21

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW	gerundeter ENW
Garagenabstellplatz f. KFZ	0,70		0,700	14,00	9,80	10
GNW :						10

Kellergeschoß/Stellplatz 22

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW	gerundeter ENW
Garagenabstellplatz f. KFZ	0,70		0,700	12,50	8,75	9
GNW :						9

Kellergeschoß/Stellplatz 23

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW	gerundeter ENW
Garagenabstellplatz f. KFZ	0,70		0,700	12,50	8,75	9
GNW :						9

WIENER STRASSE 45

Erdgeschoß/Top 1

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge				NW/m²	NF	ENW	gerundeter ENW
Wohnung+Terrasse	1,00	A1	A3	A5	Z1	0,900	46,17	41,55	42
Zuschlag § 8/2 WEG 2002 (Terrasse)							10,35	2,33	2
									44
Einlagerungsraum 1 (Kellergeschoß)	0,20					0,200	1,45	0,29	1
Garten 1 (Erdgeschoß)	0,10					0,100	11,99	1,20	1
GNW :									46

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:			
Terrasse (Erdgeschoß)	0,225	10,35	2,33
			2

Erdgeschoß/Top 2

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge				NW/m²	NF	ENW	gerundeter ENW
Wohnung+Terrasse	1,00	A2	A5	A7	Z1	0,950	30,74	29,20	29
Zuschlag § 8/2 WEG 2002 (Terrasse)							10,54	2,51	3
									32
Einlagerungsraum 2 (Kellergeschoß)	0,20					0,200	1,45	0,29	1
GNW :									33

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:			
Terrasse (Erdgeschoß)	0,238	10,54	2,51
			3

Erdgeschoß/Top 3

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge				NW/m²	NF	ENW	gerundeter ENW
Wohnung+2 Terrassen	1,00	A1	A4	Z1		0,950	70,41	66,89	67
Zuschlag § 8/2 WEG 2002 (Terrasse 1)							6,18	1,47	1
Zuschlag § 8/2 WEG 2002 (Terrasse 2)							13,17	3,13	3
									71
Einlagerungsraum 3 (Kellergeschoß)	0,20					0,200	1,45	0,29	1
Garten 2 (Erdgeschoß)	0,10					0,100	3,44	0,34	1
GNW :									73

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:			
Terrasse 1 (Erdgeschoß)	0,238	6,18	1,47
			1
Terrasse 2 (Erdgeschoß)	0,238	13,17	3,13
			3

Obergeschoß/Top 4

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m²	NF	ENW	gerundeter ENW
Wohnung+2 Balkone	1,00	A4	0,975	84,09	81,99	82
Zuschlag § 8/2 WEG 2002 (Balkon 1)				6,16	1,50	2
Zuschlag § 8/2 WEG 2002 (Balkon 2)				6,14	1,50	2
						86
Einlagerungsraum 4 (Kellergeschoß)	0,20		0,200	1,45	0,29	1
GNW :						87

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:

Balkon 1 (Obergeschoß)	0,244	6,16	1,50	2
Balkon 2 (Obergeschoß)	0,244	6,14	1,50	2

Obergeschoß/Top 5

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m²	NF	ENW	gerundeter ENW
Wohnung+Balkon	1,00		1,000	53,86	53,86	54
Zuschlag § 8/2 WEG 2002 (Balkon)				8,74	2,19	2
						56
Einlagerungsraum 5 (Kellergeschoß)	0,20		0,200	1,45	0,29	1
GNW :						57

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:

Balkon (Obergeschoß)	0,250	8,74	2,19	2
----------------------	-------	------	------	---

Obergeschoß/Top 6

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m²	NF	ENW	gerundeter ENW
Wohnung+Balkon	1,00	A3	0,950	47,18	44,82	45
Zuschlag § 8/2 WEG 2002 (Balkon)				9,19	2,19	2
						47
Einlagerungsraum 6 (Kellergeschoß)	0,20		0,200	1,45	0,29	1
GNW :						48

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:

Balkon (Obergeschoß)	0,238	9,19	2,19	2
----------------------	-------	------	------	---

Dachgeschoß/Top 7

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge			NW/m²	NF	ENW	gerundeter ENW
Anteil Whg DG+2 Balkone	1,00	A4	A6		0,950	83,87	79,68	
Anteil Whg DB+2 Balkone	0,60				0,600	33,82	20,29	
						117,69	99,97	100
Zuschlag § 8/2 WEG 2002 (Balkon 1)						6,16	1,47	1
Zuschlag § 8/2 WEG 2002 (Balkon 2)						6,14	1,46	1
								102
Einlagerungsraum 7 (Kellergeschoß)	0,20				0,200	1,45	0,29	1
GNW :								103

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:				
Balkon 1 (Dachgeschoß)	0,238	6,16	1,47	1
Balkon 2 (Dachgeschoß)	0,238	6,14	1,46	1

Dachgeschoß/Top 8

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge			NW/m²	NF	ENW	gerundeter ENW
Anteil Whg DG+Balkon	1,00	A6			0,975	53,86	52,51	
Anteil Whg DB+Balkon	0,60				0,600	29,35	17,61	
						83,21	70,12	70
Zuschlag § 8/2 WEG 2002 (Balkon)						8,74	2,13	2
								72
Einlagerungsraum 8 (Kellergeschoß)	0,20				0,200	1,45	0,29	1
GNW :								73

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:				
Balkon (Dachgeschoß)	0,244	8,74	2,13	2

Dachgeschoß/Top 9

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge			NW/m²	NF	ENW	gerundeter ENW
Anteil Whg DG+Balkon	1,00	A3	A5	A6	0,900	47,32	42,59	
Anteil Whg DB+Balkon	0,60				0,600	27,53	16,52	
						74,85	59,11	59
Zuschlag § 8/2 WEG 2002 (Balkon)						9,19	2,07	2
								61
Einlagerungsraum 9 (Kellergeschoß)	0,20				0,200	1,45	0,29	1
GNW :								62

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:				
Balkon (Dachgeschoß)	0,225	9,19	2,07	2

MARIA THERESIEN-GASSE 6

Erdgeschoß/Top 1

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge			NW/m²	NF	ENW	gerundeter ENW
Wohnung+2 Terrassen	1,00	A1	A4	Z1	0,950	73,54	69,86	70
Zuschlag § 8/2 WEG 2002 (Terrasse 1)						10,09	2,40	2
Zuschlag § 8/2 WEG 2002 (Terrasse 2)						10,90	2,59	3
								75
Einlagerungsraum 1 (Kellergeschoß)	0,20				0,200	1,86	0,37	1
Garten 3 (Erdgeschoß)	0,10				0,100	13,60	1,36	1
GNW :								77

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:				
Terrasse 1 (Erdgeschoß)	0,238	10,09	2,40	2
Terrasse 2 (Erdgeschoß)	0,238	10,90	2,59	3

Erdgeschoß/Top 2

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge			NW/m²	NF	ENW	gerundeter ENW
Wohnung+Terrasse	1,00	A1	A3	Z1	0,925	45,30	41,90	42
Zuschlag § 8/2 WEG 2002 (Terrasse)						13,14	3,04	3
								45
Einlagerungsraum 2 (Kellergeschoß)	0,20				0,200	1,86	0,37	1
Garten 4 (Erdgeschoß)	0,10				0,100	19,84	1,98	2
GNW :								48

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:				
Terrasse (Erdgeschoß)	0,231	13,14	3,04	3

Erdgeschoß/Top 3

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge			NW/m²	NF	ENW	gerundeter ENW
Wohnung+Terrasse	1,00	A2	Z1		1,000	58,07	58,07	58
Zuschlag § 8/2 WEG 2002 (Terrasse)						13,52	3,38	3
								61
Einlagerungsraum 3 (Kellergeschoß)	0,20				0,200	1,86	0,37	1
GNW :								62

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:				
Terrasse (Erdgeschoß)	0,250	13,52	3,38	3

Obergeschoß/Top 4

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m²	NF	ENW	gerundeter ENW
Wohnung+2 Balkone	1,00	A4	0,975	73,54	71,70	72
Zuschlag § 8/2 WEG 2002 (Balkon 1)				5,66	1,38	1
Zuschlag § 8/2 WEG 2002 (Balkon 2)				5,99	1,46	1
						74
Einlagerungsraum 4 (Kellergeschoß)	0,20		0,200	1,86	0,37	1
GNW :						75

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:					
Balkon 1 (Obergeschoß)	0,244	5,66	1,38	1	
Balkon 2 (Obergeschoß)	0,244	5,99	1,46	1	

Obergeschoß/Top 5

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m²	NF	ENW	gerundeter ENW
Wohnung+Balkon	1,00	A3	0,950	45,30	43,04	43
Zuschlag § 8/2 WEG 2002 (Balkon)				9,17	2,18	2
						45
Einlagerungsraum 5 (Kellergeschoß)	0,20		0,200	1,86	0,37	1
GNW :						46

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:					
Balkon (Obergeschoß)	0,238	9,17	2,18	2	

Obergeschoß/Top 6

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m²	NF	ENW	gerundeter ENW
Wohnung+Balkon	1,00		1,000	58,07	58,07	58
Zuschlag § 8/2 WEG 2002 (Balkon)				9,06	2,27	2
						60
Einlagerungsraum 6 (Kellergeschoß)	0,20		0,200	1,86	0,37	1
GNW :						61

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:					
Balkon (Obergeschoß)	0,250	9,06	2,27	2	

Dachgeschoß/Top 7

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge			NW/m²	NF	ENW	gerundeter ENW
Anteil Whg DG+2 Balkone	1,00	A4	A6		0,950	73,59	69,91	
Anteil Whg DB+2 Balkone	0,60				0,600	23,56	14,14	
						97,15	84,05	84
Zuschlag § 8/2 WEG 2002 (Balkon 1)						5,66	1,35	1
Zuschlag § 8/2 WEG 2002 (Balkon 2)						5,99	1,43	1
								86
Einlagerungsraum 7 (Kellergeschoß)	0,20				0,200	1,86	0,37	1
GNW :								87

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:				
Balkon 1 (Dachgeschoß)	0,238	5,66	1,35	1
Balkon 2 (Dachgeschoß)	0,238	5,99	1,43	1

Dachgeschoß/Top 8

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge			NW/m²	NF	ENW	gerundeter ENW
Anteil Whg DG+Balkon	1,00	A3	A5	A6	0,900	45,48	40,93	
Anteil Whg DB+Balkon	0,60				0,600	30,76	18,46	
						76,24	59,39	59
Zuschlag § 8/2 WEG 2002 (Balkon)						9,17	2,06	2
								61
Einlagerungsraum 8 (Kellergeschoß)	0,20				0,200	1,86	0,37	1
GNW :								62

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:				
Balkon (Dachgeschoß)	0,225	9,17	2,06	2

Dachgeschoß/Top 9

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge			NW/m²	NF	ENW	gerundeter ENW
Anteil Whg DG+Balkon	1,00	A6			0,975	57,86	56,41	
Anteil Whg DB+Balkon	0,60				0,600	37,82	22,69	
						95,68	79,10	79
Zuschlag § 8/2 WEG 2002 (Balkon)						9,06	2,21	2
								81
Einlagerungsraum 9 (Kellergeschoß)	0,20				0,200	1,86	0,37	1
GNW :								82

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:				
Balkon (Dachgeschoß)	0,244	9,06	2,21	2

Summe aller Gesamtnutzwerte:**1395**

ZUSAMMENSTELLUNG DER NUTZWERTE

2340 Mödling, Wiener Straße 45 ident mit Maria Theresien-Gasse 6

Kellergeschoß/Stellplatz	1	Garagenstellplatz für KFZ	10
Kellergeschoß/Stellplatz	2	Garagenstellplatz für KFZ	9
Kellergeschoß/Stellplatz	3	Garagenstellplatz für KFZ	11
Kellergeschoß/Stellplatz	4	Garagenstellplatz für KFZ	10
Kellergeschoß/Stellplatz	5	Garagenstellplatz für KFZ	9
Kellergeschoß/Stellplatz	6	Garagenstellplatz für KFZ	9
Kellergeschoß/Stellplatz	7	Garagenstellplatz für KFZ	9
Kellergeschoß/Stellplatz	8	Garagenstellplatz für KFZ	9
Kellergeschoß/Stellplatz	9	Garagenstellplatz für KFZ	9
Kellergeschoß/Stellplatz	10	Garagenstellplatz für KFZ	9
Kellergeschoß/Stellplatz	11	Garagenstellplatz für KFZ	9
Kellergeschoß/Stellplatz	12	Garagenstellplatz für KFZ	9
Kellergeschoß/Stellplatz	13	Garagenstellplatz für KFZ	9
Kellergeschoß/Stellplatz	14	Garagenstellplatz für KFZ	9
Kellergeschoß/Stellplatz	15	Garagenstellplatz für KFZ	9
Kellergeschoß/Stellplatz	16	Garagenstellplatz für KFZ	9
Kellergeschoß/Stellplatz	17	Garagenstellplatz für KFZ	9
Kellergeschoß/Stellplatz	18	Garagenstellplatz für KFZ	10
Kellergeschoß/Stellplatz	19	Garagenstellplatz für KFZ	9
Kellergeschoß/Stellplatz	20	Garagenstellplatz für KFZ	9
Kellergeschoß/Stellplatz	21	Garagenstellplatz für KFZ	10
Kellergeschoß/Stellplatz	22	Garagenstellplatz für KFZ	9
Kellergeschoß/Stellplatz	23	Garagenstellplatz für KFZ	9

WIENER STRASSE 45

Erdgeschoß/Top 1	Wohnung Terrasse (Erdgeschoß) Einlagerungsraum 1 (Kellergeschoß) Garten 1 (Erdgeschoß)	46
Erdgeschoß/Top 2	Wohnung Terrasse (Erdgeschoß) Einlagerungsraum 2 (Kellergeschoß)	33
Erdgeschoß/Top 3	Wohnung Terrasse 1 (Erdgeschoß) Terrasse 2 (Erdgeschoß) Einlagerungsraum 3 (Kellergeschoß) Garten 2 (Erdgeschoß)	73
Obergeschoß/Top 4	Wohnung Balkon 1 (Obergeschoß) Balkon 2 (Obergeschoß) Einlagerungsraum 4 (Kellergeschoß)	87
Obergeschoß/Top 5	Wohnung Balkon (Obergeschoß) Einlagerungsraum 5 (Kellergeschoß)	57
Obergeschoß/Top 6	Wohnung Balkon (Obergeschoß) Einlagerungsraum 6 (Kellergeschoß)	48
Dachgeschoß/Top 7	Anteil Wohnung Dachgeschoß Anteil Wohnung Dachboden Balkon 1 (Dachgeschoß) Balkon 2 (Dachgeschoß) Einlagerungsraum 7 (Kellergeschoß)	103
Dachgeschoß/Top 8	Anteil Wohnung Dachgeschoß Anteil Wohnung Dachboden Balkon (Dachgeschoß) Einlagerungsraum 8 (Kellergeschoß)	73
Dachgeschoß/Top 9	Anteil Wohnung Dachgeschoß Anteil Wohnung Dachboden Balkon (Dachgeschoß) Einlagerungsraum 9 (Kellergeschoß)	62

MARIA THERESIEN-GASSE 6

Erdgeschoß/Top 1	Wohnung Terrasse 1 (Erdgeschoß) Terrasse 2 (Erdgeschoß) Einlagerungsraum 1 (Kellergeschoß) Garten 3 (Erdgeschoß)	77
Erdgeschoß/Top 2	Wohnung Terrasse (Erdgeschoß) Einlagerungsraum 2 (Kellergeschoß) Garten 4 (Erdgeschoß)	48
Erdgeschoß/Top 3	Wohnung Terrasse (Erdgeschoß) Einlagerungsraum 3 (Kellergeschoß)	62
Obergeschoß/Top 4	Wohnung Balkon 1 (Obergeschoß) Balkon 2 (Obergeschoß) Einlagerungsraum 4 (Kellergeschoß)	75
Obergeschoß/Top 5	Wohnung Balkon (Obergeschoß) Einlagerungsraum 5 (Kellergeschoß)	46
Obergeschoß/Top 6	Wohnung Balkon (Obergeschoß) Einlagerungsraum 6 (Kellergeschoß)	61
Dachgeschoß/Top 7	Anteil Wohnung Dachgeschoß Anteil Wohnung Dachboden Balkon 1 (Dachgeschoß) Balkon 2 (Dachgeschoß) Einlagerungsraum 7 (Kellergeschoß)	87
Dachgeschoß/Top 8	Anteil Wohnung Dachgeschoß Anteil Wohnung Dachboden Balkon (Dachgeschoß) Einlagerungsraum 8 (Kellergeschoß)	62
Dachgeschoß/Top 9	Anteil Wohnung Dachgeschoß Anteil Wohnung Dachboden Balkon (Dachgeschoß) Einlagerungsraum 9 (Kellergeschoß)	82

<u>Summe aller Liegenschaftsanteile :</u>	1395
--	-------------



DIPL.-ING. GERHARD PALFALVI

ZIVILINGENIEUR FÜR BAUWESEN
2351 WR. NEUDORF, GARTENGASSE 12/4
TEL/FAX: 02236/46615 MOBIL 0664 1039888
E-MAIL: gerhard.palfalvi@kabsi.at

NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG

für die Liegenschaft

**2340 Mödling, Wiener Straße 45
ident mit Maria Theresien-Gasse 6
EZ: 466 Kat. Gem.: 16119 Mödling**

Grundlage:

baubehördliche genehmigte Pläne und Bescheide
lt. Gutachten gemäß § 6 WEG 2002
des Zivilingenieur Dipl. Ing. Gerhard Palfalvi vom 17.10.2019

Baden, 17.10.2019

Kellergeschoß**Garagenabstellplätze für KFZ**

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Garage/23 Stellplätze	lt. Plan		
Stellplatz 1	2,80*5,00 =	14,00 m²	14,00 m²
Stellplatz 2	2,50*5,00 =	12,50 m²	12,50 m²
Stellplatz 3	3,27*5,00 =	16,35 m²	16,35 m²
Stellplatz 4	2,80*5,00 =	14,00 m²	14,00 m²
Stellplatz 5	2,50*5,00 =	12,50 m²	12,50 m²
Stellplatz 6	2,50*5,00 =	12,50 m²	12,50 m²
Stellplatz 7	2,50*5,00 =	12,50 m²	12,50 m²
Stellplatz 8	2,50*5,00 =	12,50 m²	12,50 m²
Stellplatz 9	2,50*5,00 =	12,50 m²	12,50 m²
Stellplatz 10	2,50*5,00 =	12,50 m²	12,50 m²
Stellplatz 11	2,50*5,00 =	12,50 m²	12,50 m²
Stellplatz 12	2,50*5,00 =	12,50 m²	12,50 m²
Stellplatz 13	2,50*5,00 =	12,50 m²	12,50 m²
Stellplatz 14	2,50*5,00 =	12,50 m²	12,50 m²
Stellplatz 15	2,50*5,00 =	12,50 m²	12,50 m²
Stellplatz 16	2,50*5,00 =	12,50 m²	12,50 m²
Stellplatz 17	2,50*5,00 =	12,50 m²	12,50 m²
Stellplatz 18	2,80*5,00 =	14,00 m²	14,00 m²
Stellplatz 19	2,50*5,00 =	12,50 m²	12,50 m²
Stellplatz 20	2,50*5,00 =	12,50 m²	12,50 m²
Stellplatz 21	2,80*5,00 =	14,00 m²	14,00 m²
Stellplatz 22	2,50*5,00 =	12,50 m²	12,50 m²
Stellplatz 23	2,50*5,00 =	12,50 m²	12,50 m²

WIENER STRASSE 45**Kellergeschoß****Einlagerungsraumzuordnung**

Einlagerungsraum Nr.	Ursprung	Einzelfläche	Zu Top
1	lt. Plan 11.09.2019	1,45 m ²	1
2	lt. Plan 11.09.2019	1,45 m ²	2
3	lt. Plan 11.09.2019	1,45 m ²	3
4	lt. Plan 11.09.2019	1,45 m ²	4
5	lt. Plan 11.09.2019	1,45 m ²	5
6	lt. Plan 11.09.2019	1,45 m ²	6
7	lt. Plan 11.09.2019	1,45 m ²	7
8	lt. Plan 11.09.2019	1,45 m ²	8
9	lt. Plan 11.09.2019	1,45 m ²	9

Erdgeschoß/Top 1**Wohnung**

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum	lt. Plan 11.09.2019	3,93 m ²	
Bad/WC	lt. Plan 11.09.2019	4,43 m ²	
Abstellraum	lt. Plan 11.09.2019	2,12 m ²	
Wohnzimmer	lt. Plan 11.09.2019	21,14 m ²	
Küche	lt. Plan 11.09.2019	5,17 m ²	
Zimmer	lt. Plan 11.09.2019	9,38 m ²	46,17 m ²
Terrasse (Erdgeschoß)	lt. Plan 11.09.2019	10,35 m ²	10,35 m ²
Garten 1 (Erdgeschoß)	5,88*3,80- 10,35 m ² (Terrasse)	11,99 m ²	11,99 m ²

Erdgeschoß/Top 2**Wohnung**

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Wohnküche	lt. Plan 11.09.2019	23,96 m ²	
Abstellraum	lt. Plan 11.09.2019	2,50 m ²	
Bad/WC	lt. Plan 11.09.2019	4,28 m ²	30,74 m ²
Terrasse (Erdgeschoß)	lt. Plan 11.09.2019	10,54 m ²	10,54 m ²

Erdgeschoß/Top 3**Wohnung**

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum	lt. Plan 11.09.2019	10,54 m²	
Abstellraum	lt. Plan 11.09.2019	1,25 m²	
WC	lt. Plan 11.09.2019	1,89 m²	
Zimmer/Büro	lt. Plan 11.09.2019	16,15 m²	
Bad	lt. Plan 11.09.2019	3,85 m²	
Zimmer/Büro	lt. Plan 11.09.2019	13,91 m²	
Wohnzimmer	lt. Plan 11.09.2019	18,94 m²	
Küche	lt. Plan 11.09.2019	3,88 m²	70,41 m²
Terrasse 1 (Erdgeschoß)	lt. Plan 11.09.2019	6,18 m²	6,18 m²
Terrasse 2 (Erdgeschoß)	lt. Plan 11.09.2019	13,17 m²	13,17 m²
Garten 2 (Erdgeschoß)	0,40*2,00+(3,50+2,70) *0,5*0,85	3,44 m²	3,44 m²

Obergeschoß/Top 4**Wohnung**

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum	lt. Plan 11.09.2019	8,70 m²	
Abstellraum	lt. Plan 11.09.2019	1,42 m²	
Zimmer	lt. Plan 11.09.2019	10,96 m²	
Zimmer	lt. Plan 11.09.2019	12,82 m²	
Bad	lt. Plan 11.09.2019	5,01 m²	
WC	lt. Plan 11.09.2019	1,97 m²	
Wohnzimmer	lt. Plan 11.09.2019	32,33 m²	
Küche	lt. Plan 11.09.2019	10,88 m²	84,09 m²
Balkon 1 (Obergeschoß)	lt. Plan 11.09.2019	6,16 m²	6,16 m²
Balkon 2 (Obergeschoß)	lt. Plan 11.09.2019	6,14 m²	6,14 m²

Obergeschoß/Top 5**Wohnung**

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum	lt. Plan 11.09.2019	5,26 m²	
WC	lt. Plan 11.09.2019	2,11 m²	
Abstellraum	lt. Plan 11.09.2019	1,91 m²	
Bad	lt. Plan 11.09.2019	5,24 m²	
Wohnküche	lt. Plan 11.09.2019	23,66 m²	
Zimmer	lt. Plan 11.09.2019	15,68 m²	53,86 m²
Balkon (Obergeschoß)	lt. Plan 11.09.2019	8,74 m²	8,74 m²

Obergeschoß/Top 6**Wohnung**

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum	lt. Plan 11.09.2019	4,93 m²	
WC	lt. Plan 11.09.2019	1,85 m²	
Bad	lt. Plan 11.09.2019	5,27 m²	
Wohnzimmer	lt. Plan 11.09.2019	20,16 m²	
Küche	lt. Plan 11.09.2019	3,85 m²	
Zimmer	lt. Plan 11.09.2019	11,12 m²	47,18 m²
Balkon (Obergeschoß)	lt. Plan 11.09.2019	9,19 m²	9,19 m²

Dachgeschoß/Top 7**Wohnung**

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Anteil Wohnung Dachgeschoß			
Vorraum	lt. Plan 11.09.2019	8,70 m ²	
Abstellraum	lt. Plan 11.09.2019	1,42 m ²	
Zimmer	lt. Plan 11.09.2019	10,96 m ²	
Zimmer	lt. Plan 11.09.2019	12,82 m ²	
Bad	lt. Plan 11.09.2019	5,01 m ²	
WC	lt. Plan 11.09.2019	1,97 m ²	
Wohnzimmer	lt. Plan 11.09.2019	31,31 m ²	
Küche	lt. Plan 11.09.2019	<u>11,68 m²</u>	
		83,87 m ²	
Anteil Wohnung Dachboden			
Dachboden	lt. Plan 11.09.2019	33,82 m ²	117,69 m ²
Balkon 1 (Dachgeschoß)	lt. Plan 11.09.2019	6,16 m ²	6,16 m ²
Balkon 2 (Dachgeschoß)	lt. Plan 11.09.2019	6,14 m ²	6,14 m ²

Dachgeschoß/Top 8**Wohnung**

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Anteil Wohnung Dachgeschoß			
Vorraum	lt. Plan 11.09.2019	5,26 m ²	
WC	lt. Plan 11.09.2019	2,11 m ²	
Abstellraum	lt. Plan 11.09.2019	1,91 m ²	
Bad	lt. Plan 11.09.2019	5,24 m ²	
Wohnküche	lt. Plan 11.09.2019	23,66 m ²	
Zimmer	lt. Plan 11.09.2019	<u>15,68 m²</u>	
		53,86 m ²	
Anteil Wohnung Dachboden			
Dachboden	lt. Plan 11.09.2019	29,35 m ²	83,21 m ²
Balkon (Dachgeschoß)	lt. Plan 11.09.2019	8,74 m ²	8,74 m ²

Dachgeschoß/Top 9**Wohnung**

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Anteil Wohnung Dachgeschoß			
Vorraum	lt. Plan 11.09.2019	4,93 m ²	
Bad/WC	lt. Plan 11.09.2019	5,77 m ²	
Wohnzimmer	lt. Plan 11.09.2019	20,16 m ²	
Küche	lt. Plan 11.09.2019	5,34 m ²	
Zimmer	lt. Plan 11.09.2019	<u>11,12 m²</u>	
		47,32 m ²	
Anteil Wohnung Dachboden			
Dachboden	lt. Plan 11.09.2019	20,66 m ²	
Dachboden	lt. Plan 11.09.2019	<u>6,87 m²</u>	
		27,53 m ²	74,85 m ²
Balkon (Dachgeschoß)	lt. Plan 11.09.2019	9,19 m ²	9,19 m ²

MARIA THERESIEN-GASSE 6**Kellergeschoß****Einlagerungsraumzuordnung**

Einlagerungsraum Nr.	Ursprung	Einzelfläche	Zu Top
1	lt. Plan 11.09.2019	1,86 m ²	1
2	lt. Plan 11.09.2019	1,86 m ²	2
3	lt. Plan 11.09.2019	1,86 m ²	3
4	lt. Plan 11.09.2019	1,86 m ²	4
5	lt. Plan 11.09.2019	1,86 m ²	5
6	lt. Plan 11.09.2019	1,86 m ²	6
7	lt. Plan 11.09.2019	1,86 m ²	7
8	lt. Plan 11.09.2019	1,86 m ²	8
9	lt. Plan 11.09.2019	1,86 m ²	9

Erdgeschoß/Top 1**Wohnung**

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum	lt. Plan 11.09.2019	9,26 m ²	
Abstellraum	lt. Plan 11.09.2019	1,74 m ²	
Zimmer	lt. Plan 11.09.2019	11,61 m ²	
Zimmer	lt. Plan 11.09.2019	14,02 m ²	
Bad	lt. Plan 11.09.2019	4,83 m ²	
WC	lt. Plan 11.09.2019	1,80 m ²	
Wohnzimmer	lt. Plan 11.09.2019	26,22 m ²	
Küche	lt. Plan 11.09.2019	4,06 m ²	73,54 m ²
Terrasse 1 (Erdgeschoß)	lt. Plan 11.09.2019	10,09 m ²	10,09 m ²
Terrasse 2 (Erdgeschoß)	lt. Plan 11.09.2019	10,90 m ²	10,90 m ²
Garten 3 (Erdgeschoß)	lt. Plan 11.09.2019	13,60 m ²	13,60 m ²

Erdgeschoß/Top 2**Wohnung**

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum	lt. Plan 11.09.2019	3,87 m ²	
WC	lt. Plan 11.09.2019	1,88 m ²	
Bad	lt. Plan 11.09.2019	5,23 m ²	
Wohnzimmer	lt. Plan 11.09.2019	19,13 m ²	
Küche	lt. Plan 11.09.2019	5,19 m ²	
Zimmer	lt. Plan 11.09.2019	10,00 m ²	45,30 m ²
Terrasse (Erdgeschoß)	lt. Plan 11.09.2019	13,14 m ²	13,14 m ²
Garten 4 (Erdgeschoß)	7,20*6,10-13,14 m ² (Terrasse) -10,94 m ² (Müllaufstellplatz)	19,84 m ²	19,84 m ²

Erdgeschoß/Top 3**Wohnung**

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum	lt. Plan 11.09.2019	5,20 m ²	
WC	lt. Plan 11.09.2019	2,00 m ²	
Abstellraum	lt. Plan 11.09.2019	1,66 m ²	
Bad	lt. Plan 11.09.2019	5,58 m ²	
Wohnzimmer	lt. Plan 11.09.2019	21,38 m ²	
Küche	lt. Plan 11.09.2019	4,76 m ²	
Zimmer	lt. Plan 11.09.2019	17,49 m ²	58,07 m ²
Terrasse (Erdgeschoß)	lt. Plan 11.09.2019	13,52 m ²	13,52 m ²

Obergeschoß/Top 4**Wohnung**

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum	lt. Plan 11.09.2019	9,26 m ²	
Abstellraum	lt. Plan 11.09.2019	1,74 m ²	
Zimmer	lt. Plan 11.09.2019	11,61 m ²	
Zimmer	lt. Plan 11.09.2019	14,02 m ²	
Bad	lt. Plan 11.09.2019	4,83 m ²	
WC	lt. Plan 11.09.2019	1,80 m ²	
Wohnzimmer	lt. Plan 11.09.2019	26,22 m ²	
Küche	lt. Plan 11.09.2019	4,06 m ²	73,54 m ²
Balkon 1 (Obergeschoß)	lt. Plan 11.09.2019	5,66 m ²	5,66 m ²
Balkon 2 (Obergeschoß)	lt. Plan 11.09.2019	5,99 m ²	5,99 m ²

Obergeschoß/Top 5**Wohnung**

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum	lt. Plan 11.09.2019	3,87 m ²	
WC	lt. Plan 11.09.2019	1,88 m ²	
Bad	lt. Plan 11.09.2019	5,23 m ²	
Wohnzimmer	lt. Plan 11.09.2019	19,13 m ²	
Küche	lt. Plan 11.09.2019	5,19 m ²	
Zimmer	lt. Plan 11.09.2019	10,00 m ²	45,30 m ²
Balkon (Obergeschoß)	lt. Plan 11.09.2019	9,17 m ²	9,17 m ²

Obergeschoß/Top 6**Wohnung**

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum	lt. Plan 11.09.2019	5,20 m ²	
WC	lt. Plan 11.09.2019	2,00 m ²	
Abstellraum	lt. Plan 11.09.2019	1,66 m ²	
Bad	lt. Plan 11.09.2019	5,58 m ²	
Wohnzimmer	lt. Plan 11.09.2019	21,38 m ²	
Küche	lt. Plan 11.09.2019	4,76 m ²	
Zimmer	lt. Plan 11.09.2019	17,49 m ²	58,07 m ²
Balkon (Obergeschoß)	lt. Plan 11.09.2019	9,06 m ²	9,06 m ²

Dachgeschoß/Top 7**Wohnung**

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Anteil Wohnung Dachgeschoß			
Vorraum	lt. Plan 11.09.2019	9,13 m ²	
Zimmer	lt. Plan 11.09.2019	14,04 m ²	
Zimmer	lt. Plan 11.09.2019	14,21 m ²	
WC	lt. Plan 11.09.2019	1,80 m ²	
Bad	lt. Plan 11.09.2019	4,83 m ²	
Wohnküche	lt. Plan 11.09.2019	<u>29,58 m²</u>	
		73,59 m ²	
Anteil Wohnung Dachboden			
Dachboden	lt. Plan 11.09.2019	23,56 m ²	97,15 m ²
Balkon 1 (Dachgeschoß)	lt. Plan 11.09.2019	5,66 m ²	5,66 m ²
Balkon 2 (Dachgeschoß)	lt. Plan 11.09.2019	5,99 m ²	5,99 m ²

Dachgeschoß/Top 8**Wohnung**

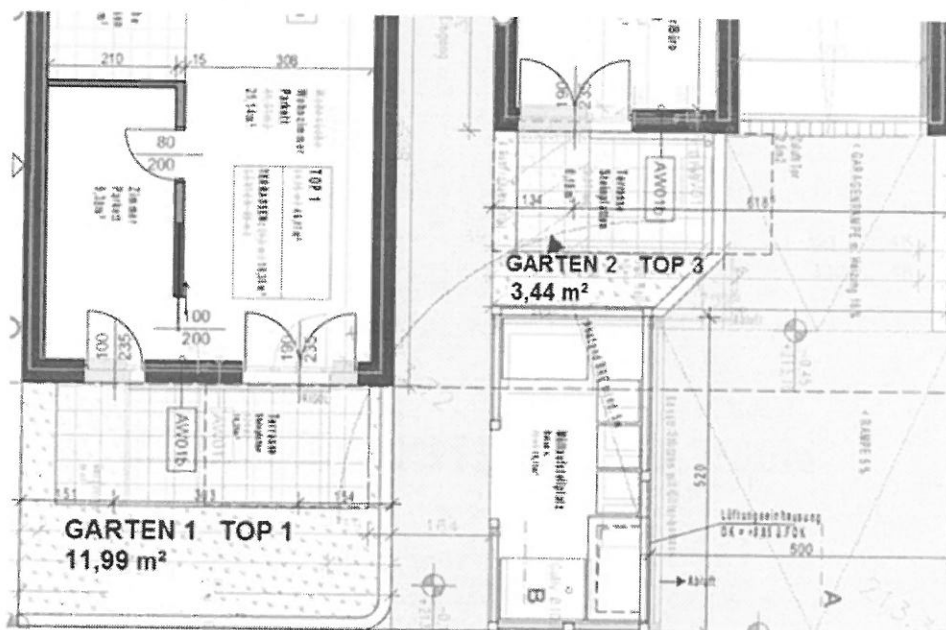
Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Anteil Wohnung Dachgeschoß			
Vorraum	lt. Plan 11.09.2019	3,34 m ²	
Bad/WC	lt. Plan 11.09.2019	5,83 m ²	
Wohnküche	lt. Plan 11.09.2019	26,22 m ²	
Zimmer	lt. Plan 11.09.2019	<u>10,09 m²</u>	
		45,48 m ²	
Anteil Wohnung Dachboden			
Dachboden	lt. Plan 11.09.2019	22,89 m ²	
Dachboden	lt. Plan 11.09.2019	<u>7,87 m²</u>	
		30,76 m ²	76,24 m ²
Balkon (Dachgeschoß)	lt. Plan 11.09.2019	9,17 m ²	9,17 m ²

Dachgeschoß/Top 9**Wohnung**

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Anteil Wohnung Dachgeschoß			
Vorraum	lt. Plan 11.09.2019	5,20 m ²	
WC	lt. Plan 11.09.2019	2,00 m ²	
Abstellraum	lt. Plan 11.09.2019	1,66 m ²	
Bad	lt. Plan 11.09.2019	5,58 m ²	
Wohnzimmer	lt. Plan 11.09.2019	21,17 m ²	
Küche	lt. Plan 11.09.2019	4,76 m ²	
Zimmer	lt. Plan 11.09.2019	<u>17,49 m²</u>	
		57,86 m ²	
Anteil Wohnung Dachboden			
Dachboden	lt. Plan 11.09.2019	37,82 m ²	95,68 m ²
Balkon (Dachgeschoß)	lt. Plan 11.09.2019	9,06 m ²	9,06 m ²

AUFTEILUNGSPLAN GARTEN

2340 Mödling, Wiener Straße 45
ident mit Maria Theresien-Gasse 6
EZ: 466 Kat. Gem.: 16119 Mödling



Protokoll zur Eigentümerversammlung „Wiener Straße 45 / Maria Theresien Gasse 6 in Mödling“

19.02.2025 um 18:00 Uhr
Sitzungssaal der Volksbank Baden,
Hauptplatz 9-12, 2500 Baden (Eingang Passage Grabengasse)

Tagesordnung:

1. Begrüßung
2. Abrechnung Vorverwaltung / weiter Vorgehensweise
3. Instandhaltung / Umlaufbeschluss und Maßnahmen
4. Allfälliges

Zu 1. Begrüßung

Die IMMOcontract Real Estate Management GmbH, (Irene Praxmarer, Wolfgang Autz, Sara Cech) und Frau DI Andrea Reitter begrüßen die Wohnungseigentümer. Die Eigentümer sind mit 845 / 1.395 Anteilen (60.57 %) anwesend bzw. vertreten.

Zu 2. Vorverwaltung / weitere Vorgehensweise

Die erhaltenen Unterlagen der Uni Real für das Jahr 2023 sind leider unbrauchbar (keine Reparaturfondsabrechnung, nur Einzel-Betriebskostenabrechnungen OHNE Heizkosten). Deswegen wurde schon der Anwalt bemüht, jedoch ohne sichtliches Ergebnis. Ob hierzu eine Klage zielführend wäre, ist zu bezweifeln, da bei Gericht nicht unterschieden werden kann, ob die Daten inhaltlich korrekt sind oder nicht.

Unsererseits wird gebeten, alle Ihnen zur Verfügung stehenden Unterlagen (Abrechnungen, Überweisungsbelege an die Uni Real udgl.) zu sammeln und an uns zu senden. Bei Fehlüberweisungen (z.B.: zu Jahresbeginn 2024 noch an die Vorverwaltung bezahlt; ein offensichtliches Guthaben wurde nie ausbezahlt) ist ein veritabler Schaden entstanden und kann dieser eingeklagt werden.

Vorschlag seitens der Hausverwaltung: Abrechnung 2024 (mit Anfangsstand „Null“), da nicht zu erwarten ist, brauchbare Unterlagen seitens der Uni Real zu erhalten. Die IMMOcontract wird Ihnen die Abrechnung für das Jahr 2024 zukommen lassen.

Weiters wurde beim Finanzamt nachgeforscht und wurde hier 5.000,00 € an Guthaben für die Wohnhausanlage gefunden, welches angefordert und der Anlage gutgeschrieben wurde.

Zu 3. Instandhaltung Maßnahmen

Die Beweissicherung hat eine Mehrheit ohne Einspruch erhalten und wurde bereits mit dem Anwalt Mag. Zöllner Kontakt aufgenommen, welcher bei Gericht die notwendigen Schritte eingeleitet hat. Hierzu gilt es abzuwarten, wann der SV seine Arbeiten aufnimmt! Die Kosten für diese Beweissicherung wird den Eigentümern zwecks Einmalzahlung zeitnah vorgeschrieben!

Begleitend werden Kostenvoranschläge für die notwendigsten Arbeiten (Dach, Stiegenhausfenster, Rigole usw.) eingeholt, um nach der Beweissicherung mit den Arbeiten beginnen zu können. VOR Ende der Beweissicherung können nur Notfallmaßnahmen erfolgen, aber keine nachhaltige Sanierung.

Zustand des Hauses

Seitens der Firma BM DI Reitter Andrea wurde anhand einer Präsentation (Beilage) der Zustand des Hauses dargelegt und wurde leider bestätigt, dass es beim Bau dieses Hauses zu eklatanten Baumängeln gekommen ist!

Hierzu ist abzuwarten – in Anlehnung an die Beweissicherung – wie die weitere Sanierung von Statten gehen könnte.

Heizung:

Die Heizung wurde durch die Firma Schröck wieder kontrolliert und sind WIEDER neue Lüftungsdosen, welche leider zum Teil undicht waren, gefunden und auch getauscht worden.

Zu 4. Allfälliges

- Feuerlöscher – die notwendige Anzahl an Feuerlöschern wurde durch die Firma BSB bereits in den Allgemeinbereichen installiert!
- Inanspruchnahme von Allgemeinfläche
Die Hausverwaltung weist darauf hin, dass die eigenmächtigen Inanspruchnahmen von Allgemeinfläche (Abstellen von Kästen, Blumentrögen...) nicht erlaubt ist. Da hier jedoch Eigentümerrechte betroffen sind (Angelegenheit zwischen den Eigentümern), hat die Hausverwaltung keine Handhabe und die Eigentümer müssen ihr Recht gegebenenfalls selbst in die Hand nehmen (Klage).

Ende der Versammlung: 20:15 Uhr

Gemäß § 24 (5) WEG ist für die Frist der Anfechtung der Anschlag im Haus maßgebend. Innerhalb eines Monats ab Anschlag können Beschlüsse der ordentlichen Verwaltung angefochten werden (gerichtlich).

Irene Praxmarer
Leitung Hausverwaltung

IMMOcontract
T: +43 2252 890146 3160
M: +43 664 8897 4355
i.praxmarer@immocontract.at

IMMO
CONTRACT

IMMOcontract Real Estate Management GmbH.
Hauptplatz 9-13 in 2500 Baden

**Protokoll zur Eigentümerversammlung
„Wiener Straße / Maria Theresiengasse“
Mödling**

19.11.2025 um 18:00 Uhr
Kolpingheim Baden
Valeriestraße 8, 2500 Baden

Tagesordnung:

1. Begrüßung
2. Betriebskostenabrechnung 2025
3. Instandhaltung Mängel Allgemeine Teile
4. Allfälliges

Zu 1. Begrüßung und Vorstellung Mitarbeiter

Seitens der Hausverwaltung IMMOcontract sind Frau Irene Praxmarer, Herr Wolfgang Autz anwesend. Ebenfalls anwesend ist Frau BM Reitter.

Frau Praxmarer begrüßt die Wohnungseigentümer und stellt fest, dass die Eigentümer mit 1.081/ 1395 Anteilen (77,49%) anwesend sind.

Zu 2. Betriebskostenabrechnung 2025

Die Betriebskostenabrechnung aus dem Jahr 2024 ergab eine kleine Nachzahlung von € 224,35 für das gesamte Objekt.

Der Reparaturfonds betrug per 31.12.2025 rund € 84,00.

Zu 3. Instandhaltung / Mängel Allgemeine Teile

Als Beilage senden wir Ihnen nochmals, wie schon bei der Versammlung verteilt, die Präsentation von Frau BM Reitter über die weiteren dringend durchzuführenden Schritte.

In Bezug auf die Kostenhöhe wurde die Detailprüfung der angeführten Punkte eingeleitet, in Bezug auf den Brandschutz muss ihnen bereits mitgeteilt werden, dass auf Grund weiterer vorgefundener Mängel eine Kostenhöhung der Sanierungssumme notwendig wird.

ANMERKUNG: Die Kosten wurden bereits in der Präsentation geändert!

Selbstverständlich werden wir alles nur Erdenkliche tun, um die Sanierungskosten auf einem niedrigen Niveau zu halten. Dort, wo es aber um Leib und Leben – wie dies eben beim Brandschutz der Fall ist, geht, können keine Abstriche gemacht werden.

Als Beilage senden wir Ihnen auch die Aufstellung der ersten Einmalzahlung, um die notwendigen Erstmaßnahmen beauftragen zu können und um auch das durch die bereits beauftragten Arbeiten überzogene Bankkonto (geschuldet v.a. einer Wien Energie Strom Jahresabrechnung in Höhe von fast 11.000,00 Euro netto) ausgleichen zu können.

Diess setzt sich somit wie folgt zusammen:

Abdeckung Kontominus gerundet	20.700,00
Kostenrahmen ERSTMASSNAHMEN	138.800,00
Summen	159.500,00

Der Betrag pro Eigentümer (Top + KFZ) aus dieser Aufstellung ist bitte innerhalb der nächsten 14 Tage auf das Konto der Hausgemeinschaft bei der Volksbank Wien, IBAN AT35 4300 0423 0071 8006 mit der Referenz „Einmalzahlung Sofortmaßnahmen“ zu begleichen. Für Rückfragen dazu stehen wir gerne zur Verfügung.

Zu 4. Allfälliges

Generelle Anmerkungen:

Es ist vollkommen verständlich, dass es auf Grund der fehlenden Kellerabteile zu Ablagerungen in der Garage kommt.

Es kann JEDOCH NICHT sein, dass in der Garage ein „Baustoffhandel“ betrieben wird und sogar diese als Werkstatt verwendet wird!

Wir ersuchen Sie daher alle Fahrnisse aus der Tiefgarage zu entfernen und ALLE Arbeiten einzustellen, andernfalls wären wir auf Grund der Prüf- und Warnhinweispflicht gezwungen die Tiefgarage baw. zu sperren!

Die Versteigerung der Wohnung, welche im Besitz von SANAMA ist, wurde eingeleitet. Ein Termin für eine Besichtigung des Sachverständigen zwecks Schätzung ist geplant. Eine Veräußerung durch den Besitzer vorab ist NICHT mehr möglich. D.h. der Gemeinschaft gehen keine Einnahmen verloren!

Ende der Versammlung: 19:50 Uhr

Gemäß § 24 (5) WEG ist für die Frist der Anfechtung der Anschlag im Haus maßgebend. Innerhalb eines Monats ab Anschlag können Beschlüsse der ordentlichen Verwaltung angefochten werden (gerichtlich).

Irene Praxmarer
Leitung Hausverwaltung

IMMOcontract
T: +43 2252 890146 3160
M: +43 664 8897 4355
i.praxmarer@immocontract.at

IMMO
CONTRACT

IMMOcontract Real Estate Management GmbH.
Hauptplatz 9-13 in 2500 Baden



Mödling, am 13.10.2025

B E F U N D A U F N A H M E

Betreff: Rechtssache BG Mödling | 3Nc_5_25w

RichterIn: Mag. Roja Fehringer – Missaghi, LL.M., MBA, LL.M.

- Ich verweise auf meine gerichtliche Zertifizierung für die Fachgebiete
 - 09.50 Baupolizei
 - 72.01 Hochbau Architektur

Umfang von Befunde lt. Beschluß vom 08.07.2025

Dipl.-Ing. Markus Drev, 2340 Mödling, Brühlerstraße 3 (W 211348) wird zum Sachverständigen bestellt und beauftragt, **innerhalb von vier Wochen** Befund über den gegenwärtigen Zustand des Bauvorhabens (Bauwerke samt Außenanlagen) „2340 Mödling, Maria Theresien-Gasse 6 / Wiener Straße 45“ auf der Liegenschaft GStNr. 347/38, EZ 466, KG 16119 Mödling, aufzunehmen, insbesondere über:

1. Spengler- und Dachdeckerarbeiten im Umfang der Blechdachausbildungen über den Wohnbereichen mit Einbindung der Dachflächenfenster
2. Dachausbildung Flachdach über den Allgemeinflächen samt allen Hochzügen, An- und Abschlüssen
3. Blitzschutz
4. Gewerksübergang Fassadenausbildungen und Spengler auf den Balkonen
5. Einbindung der Fenster und Sonnenschutzausbildung in die Abdichtungsebenen
6. An- und Abschlüsse im Bereich der Balkone mit Absturzsicherungen und Schlosserarbeiten
7. An- und Abschlüsse der Eingangstüren und Fenster im Stiegenhaus mit Einbindung an die Fassade
8. Durchgangslichte Hauseingangstüre

9. Schwellenabdichtungen und Entwässerung bei bodentiefen Elementen
10. Wassereintritte im Keller und Kellerabstellräumen
11. Betonfestigkeit und Betonnester
12. Sockelausbildungen umlaufend mit Anschluss an das Flachdach
13. Dichtschlämme
14. Durchdringungen an der Fassade
15. Rigolausbildung Zufahrt zur Tiefgarage
16. Korrodierung der E-Installation
17. Luftfeuchtigkeit
18. Fenster und Scharniere

Im Zuge der Befundaufnahmen zeigte sich, daß zusätzlich weitere Befundungen durchzuführen sind. Daher werden folgende Aspekte zusätzlich befundet.

19. Regenwasserkanal
21. Brandschutz Allgemeinflächen
22. Rohbauöffnungen sowie
23. Fehlende Lüftung Innenliegender Räume

Grundlagen der Befundaufnahmen vom 07.08.2025:

- Fotodokumentation der Begehung am 07.08.2025 und 17.09.2025 | SV Drev
- Bestandspläne des Gesamtobjektes 2020 | DI Dalila Zubcevic
- Dokument Bauzeitbilder 19.02.2025 | BM Reitter
- Dokument Gebäudehülle 19.02.2025 | BM Reitter
- 32 Stk. Bewehrungspläne 2018 | ZT Grbic aus 2018
- 25 Stk. Bewehrungsabnahmen 2018/2019 | ZT Grbic

Die Erste Befundaufnahme fand am 07.08. von 09:00 – 12:00h im Beisein von:

- ASTV: RA Dr. Philipp Zöllner
- Herr Dominik Heil (*Eigentümer*)
- Frau Barbara Distel (*EigentümerIn, bis 09:45h*)
- sowie des SV DI Drev statt
- AG: N.E.

Die Zweite Befundaufnahme fand am 17.09. von 09:00 – 11:30h im Beisein von:

- ASTV: RA Mag. Stefan Schriefl (*in Vertretung Dr. Zöllner*)
- Frau BM Reitter (*für die Hausverwaltung*)
- Herr Autz (*für die Hausverwaltung*)
- sowie des SV DI Drev statt
- AG: N.E.

B E F U N D A U F N A H M E

1. Spengler- und Dachdeckerarbeiten im Umfang der Blechdachausbildungen über den Wohnbereichen mit Einbindung der Dachflächenfenster

Präfix: Es war dem SV im Rahmen des Ersttermins nicht möglich, das Dach zu begutachten. Es war keine Leiter vor Ort. Auch beim Zweiten, schriftlich angekündigtem Termin konnten die Dächer nur augenscheinlich und aus der Entfernung begutachtet werden.

Augenscheinlich kann folgendes befundet werden:

- Laut Plan hinterlüftetes Blechdach mit vermutlich „Doppelstehfalz“ (lt. Plan mit 33 Grad bzw. 7 Grad Dachneigung):

Aus der Entfernung können weder

- Bahnenbreite
- Materialstärke
- Falzart
- Falzhöhen bzw. weitere Detaillierte Angaben zur Blechdeckung zweifelsfrei befundet werden.



Bild_01: Übersicht Blechdach Trakt MTG

Folgende Mängel sind jedenfalls evident:

- die Wandanschlüsse wurden nicht nach den geltenden Vorgaben hergestellt,

siehe

ÖN B3521 - 1

5.6.7 Wandanschlüsse, Einfassung von Kaminen, Schächten, Durchführungen

Wandanschlüsse und Einfassungen sind mindestens 150 mm (rechtwinkelig zur Dachfläche gemessen) über die Wasser führende Ebene (Wasserlauf) hochzuführen. Der Wasserlauf ist mit einer Breite von mindestens 60 mm und mit einem Stehfalz zu planen. Für den regensicheren Anschluss zur aufgehenden Wand sind Putzleisten, Kittleisten gemäß 5.8 oder überdeckende Wandverkleidungen vorzusehen.

- Die Minstdachneigung wurde bei den Dächer über den Stiegenhäusern unterschritten, teilweise fehlen Fälze komplett (Dach oberhalb Stiegenhaus)
- Gefälle zum Dachausstige, Fälze rund um den Dachausstieg verhindern die Entwässerung

ÖNORM B 3521-1:2012		
Tabelle 3 — Minstdachneigung für Falzdeckungen		
	Ohne Unterdach	mit Unterdach gemäß ÖNORM B 4119
Doppelstehfalzdeckungen auf Dachflächen	7°	
Doppelstehfalzdeckungen auf Dachflächen ohne Ichsen ^a und Durchführungen ^b	5°	3°
Winkelfalzdeckungen	30°	25°
^a Bei Dächern mit Ichsen darf die Dachneigung auf die Werte der Zeile 2 reduziert werden, wenn die Ichsen versenkt gemäß 6.5.5 ausgeführt werden. Bei Ichsen mit konischen Bahnen darf die Dachneigung der Hauptfläche bei Ausführung mit Unterdach auf 5° reduziert werden. ^b Durchführungen bei Dachflächen mit einer Neigung unter 7° sind mit folgenden Einbindungen zulässig: – mittels fester Verbindung bei Durchführungen zwischen den Fälzen und bei Durchführungen, die nicht mehr als einen Längsfalz der Deckung unterbrechen, wenn der Abstand zum nächstliegenden Längsfalz mindestens 50 mm beträgt, – mittels Einbindungen ohne Querfälzen (zB durch Abstufungen oder Aufsattelungen), – mittels Einbindungen mit doppelten Querfälzen, wenn in den Fälzen durchgehend geeignete Dichtmittel eingebaut werden und die Dachneigung 5° nicht unterschreitet.		

Bild_02: Tabelle 3 aus ÖN B 3521

- Sämtliche Querfälze wurden nicht versetzt angeordnet

siehe

ÖN B3521 - 1

6.5.3 Falzverbindungen

Querfälze sind Verbindungen von Blechen quer oder schräg zum Gefälleverlauf und sind als doppelter Querfalz, Querfalz mit Einhangstreifen oder einfacher Querfalz auszuführen.

Doppelt gefalzte Querfälze in Scharendeckungen sind versetzt anzuordnen. Hafte

in Querfalzen dürfen nur gesetzt werden, wenn dadurch die Bahne nicht in ihrer Längendehnung behindert werden. Die Länge der Querfalze ist mit 3m zu begrenzen.



Bild_03: Blechdach oberhalb Stiegenhaus (MTG), Höhen Wandanschluß, Mindestgefälle, Fassadenloch ?

- Doppelstegfälze bei zu geringer Dachneigung (Bild_03)

siehe:

ÖN B3521 - 1

6.5.3 Falzverbindungen

Doppelte Querfalze sind bei Dachneigungen unter 5° nicht zulässig, bei Dachneigungen von 5° bis einschließlich 7° sind diese durchgehend mit geeigneter Dichtmasse zu dichten.

- In manchen Bereichen der Traufe gibt es keine Entwässerung des Unterdaches, das Unterdach entwässert offenbar in das Gebäude



Bild_04: das Unterdach entwässert in das verputzte Gesimse – Hier sind deutliche Wasserspuren sichtbar !!

-
- In vielen Bereichen wurde bereits im Neubau (*oder saniert*) mit Flüssigkunststoff oder Silikon oder Klebeband nachgearbeitet
 - Rinnenstutzen unterschreiten örtlich das Mindestgefälle von 3%

2. Dachausbildung Flachdach über den ALLgemeinflächen samt allen Hochzügen, An- und Abschlüssen

Das Flachdach im Erdgeschoß wird wie folgt befundet:

Der Gehbelag ist mit 4cm Betonplatten im Riesel ausgestattet, darunter befinden sich ein Vlies sowie eine bituminöse Horizontale Abdichtung. Hochzüge waren im Zuge dieser Bauteilöffnung nicht erkennbar. Ein wirksamer Schutz des Sockels (*Dichtschlämme*) fehlt ebenfalls.

- Die Erdgeschoßdecke (*Ortbetondecke oberhalb der Garage*) der gesamten Liegenschaft ist – soweit es von unten zu beurteilen ist – ohne Trennung zwischen konditionierten und nicht konditionierten Bereichen ausgeführt worden. → die EG – Decke ist in weiten Bereichen ungedämmt, und daher nicht frostsicher ausgeführt. Die 5cm Dämmung (lt. Bestandsplan) fehlt hier.

- Es muß daher davon ausgegangen werden, daß im gesamten Bereich (Erdgeschoß) keine wirksame Abdichtung (*fehlende Hochzüge ?*) vorhanden ist. Weiters wird befundet, daß bei den 4 Stück Eingangstüren (*und vermutlich auch alle anderen Terrassentüren der beiden Häuser*) zwar Sockelabdichtungen (*Verbundabdichtung*) hergestellt wurden, diese aber wegen mangelndem Verbund mit dem Untergrund nicht wirksam sind. Infolge dieses Mangels gibt es bereits Wasserschäden in diesen Bereichen.



Bild_05: Wasserschaden Sockel Eingangstüre



Bild_06: Situation Eingangstüre

3. Blitzschutz

Der SV ist nicht für das Gewerk Blitzschutz zertifiziert.
Es wird befundet, daß am Objekt Blitzschutz vorhanden ist (Fahnen in großer Zahl sichtbar) – siehe auch Bild_01
Eine Technische Prüfung der Blitzschutzanlage wurde NICHT vorgenommen.

4. Gewerksübergang Fassadenausbildungen und Spengler auf den Balkonen

Befund Sockel: Im Bereich der Balkonanschlüsse gibt es keine spenglermäßigen Anschlüsse. Die Horizontalabdichtung schließt an den Glattstrich an, dieser ist überputzt. Am Sockel befindet sich ein Fliesenpiegel.

Bodenaufbau der Balkone:

Im Rahmen einer Bauteilöffnung konnte folgender Bodenaufbau der Terrasse befundet werden:

- Keramischer Belag im Dünnbett
- Gefällsbeton, bewehrt
- XPS - Platte (3,0cm)
- Verbundabdichtung (Schichtdicke mit 0,1mm)
- Entkoppelungsmatte (Hersteller unbekannt) ???
- 2 Lagen Bituminöse Abdichtungsbahn)jeweils 5mm stark, beide Bahnen an Oberseite besandet, mit Hochzug)
- Rohdecke / Balkonplatte



Bild_07: Schichtaufbau Bslkon (hier Top 09 / MTG, Bauteilöffnung am 15.08.2025)

Anschluß an aufgehendes Mauerwerk im Bereich Rigol:

Rigolkörper 20 x 5cm, Stahlblech verzinkt, seitliche Endabschlüsse fehlen, Ablauf zu hoch und entwässert offenbar in die Balkondecke.



Bild_08: Gefällsbeton unter Verbundabdichtung NASS



Bild_09: Freigelegtes Rigol | Ablauf nicht angebunden, kein Seitenabschluß

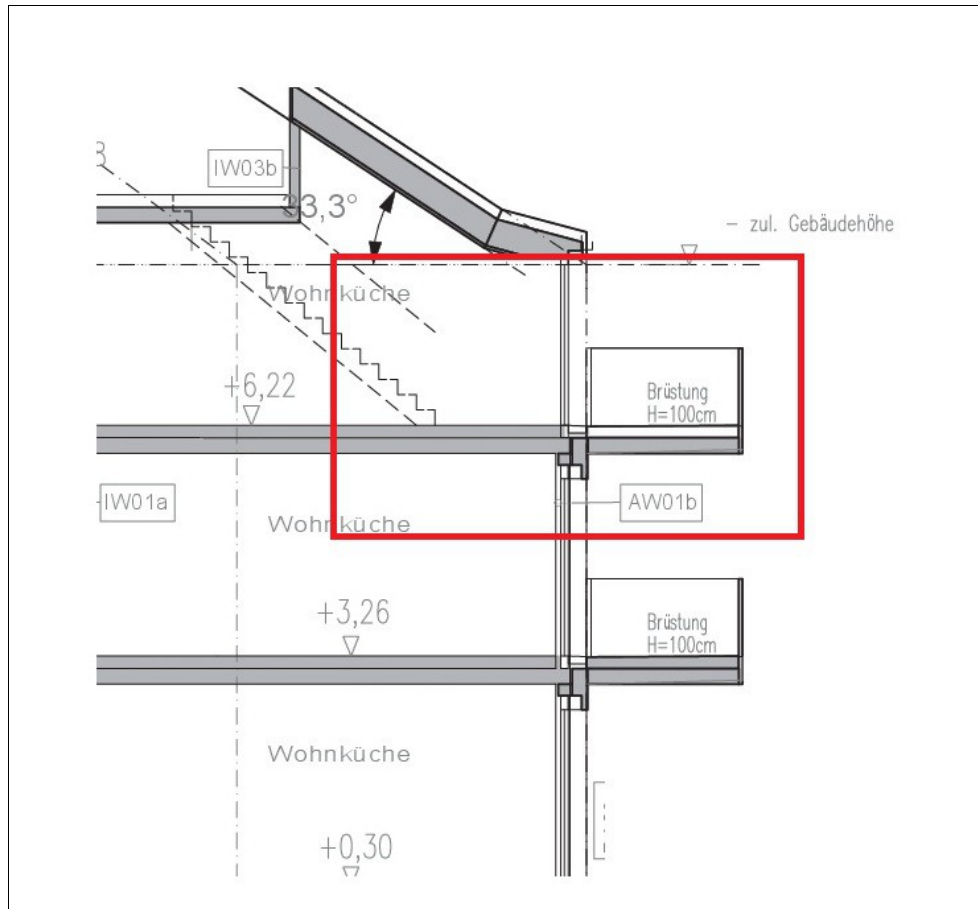


Bild_10: Rigol im Bereich der Rolladenführung ausgeschnitten, Abdichtung mittels Silikonwalzen, zwischen Rigol und Türstock Luftspalt.

5. Einbindung der Fenster und Sonnenschutz Ausbildung in die Abdichtungsebenen

FENSTER / SONNENSCHUTZ: Ob und wie die Fenster in die Abdichtungsebene eingebunden sind, kann ohne Bauteilöffnung nicht festgestellt werden. Fenster und Fenstertüren verfügen über vorgesetzte Rolladen sowie Führungsschienen. Diese Führungsschienen wurden mit eingeputzt, d.h. Zwischen Führungsschienen einerseits und Fensterstock andererseits ist die Gebäudehülle vermutlich nicht schlagregensicher ausgeführt.

Fenstertüren wurden – entgegen der Baugenehmigung – NICHT barrierefrei hergestellt.



Bild_11: Barrierefreie Terrassenanschlüsse lt. Baugenehmigung

An den Fenstern und Fenstertüren sind KEINE Befestigungspunkte (Schraublöcher) erkennbar. Es wird davon ausgegangen, daß die Fenster und Türen nur eingeschäumt, nicht aber mechanisch befestigt wurden.

siehe auch:

ÖNORM B5320 5.5 Befestigung

Die Fenster sind umlaufend an dem Wandbildner unter Berücksichtigung etwaig erforderlicher Tragklötze u. dgl. zu befestigen. Die Befestigungspunkte sind so anzuordnen, dass die Lasten abgetragen werden und die thermisch bedingten Längenänderungen der Rahmen nicht zu Rissen in den Fensterrahmenecken führen.

6. An- und Abschlüsse im Bereich der Balkone mit Absturzsicherungen und Schlosserarbeiten

Die Balkone sind mit Absturzsicherungen (Geländer) mit Glasfüllungen ausgestattet.

Die Geländer bestehen aus Stahl – Formrohrkonstruktionen, die Ausfachungen bestehen aus beschichtetem Glascheiben.

Durch die Schrägstellung der Balkonverglasungen entstehen am Sockelpunkt dreiecksförmige Fehlstellen. In diesem Bereich ist der Abstand Glas zu Fassade zu groß.

siehe:

OIB 4 NÖ | 2019

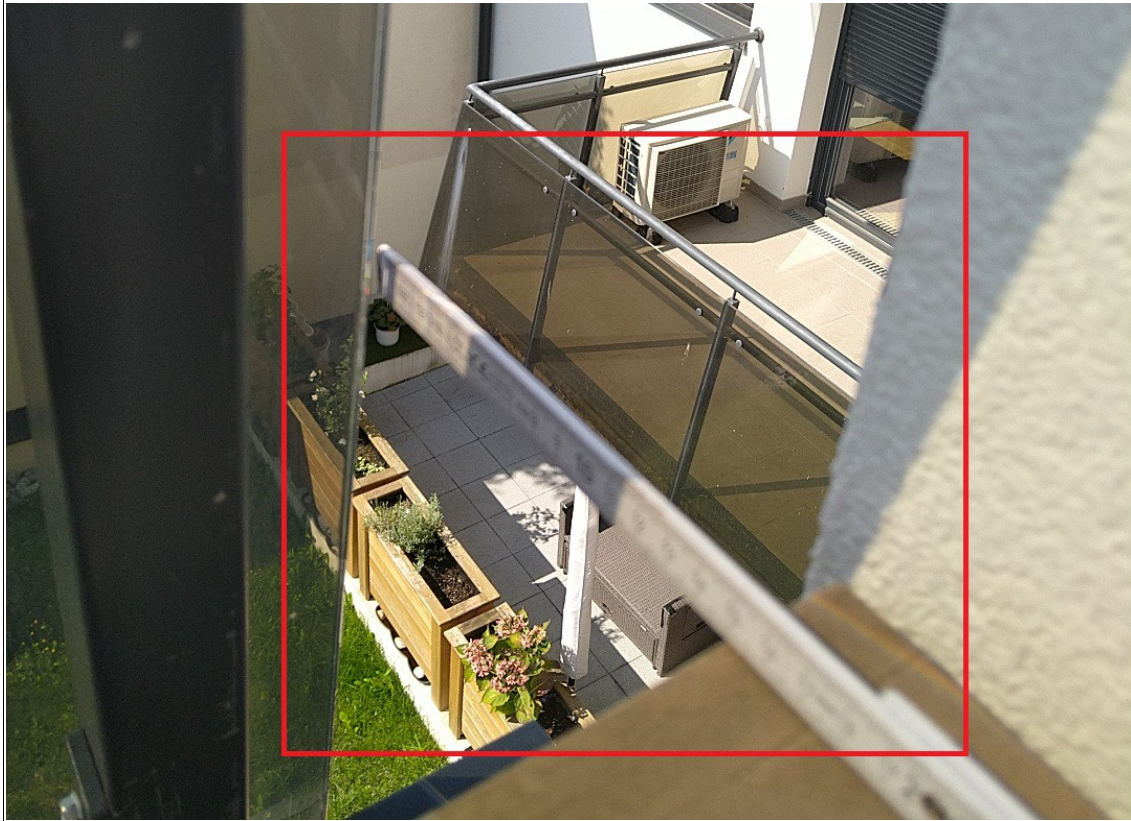
Punkt 4.2.4 **Öffnungen in Absturzsicherungen** dürfen zumindest in einer Richtung nicht größer als **12 cm** sein. *Abweichend davon dürfen bei Versammlungsstätten Öffnungen in Absturzsicherungen im Bereich von mehr als 80 cm über der Standfläche auch größer als 12 cm sein.*

Bei Geländern über einer Standfläche ist der untere Abschluss so auszubilden, dass zwischen der Geländerunterkante und der Standfläche ein **Würfel mit einer Kantenlänge von höchstens 12 cm** durchgeschoben werden kann.

Bei den zwischen Fliesenbelag und Glasscheiben angeordneten Blechen handelt es sich augenscheinlich um handelsübliche Rigolabdeckungen. Diese sind nur eingeklemmt, jedoch mechanisch nicht befestigt. Die Auflagepunkte dieser Abdeckroste sind so weit voneinander entfernt, daß sich die Roste bei Belastung (einer Person mit 70kg) stark durchbiegen.



Bild_12: Übersicht Balkonverglasung



Bild_13: das Glas kragt von der Fassade bis zu 15cm aus



Bild_14: fehlende Auflagepunkte der Abdeckroste

7. An- und Abschlüsse der Eingangstüren und Fenster im Stiegenhaus mit Einbindung an die Fassade

Die vier baugleichen Eingangstüren sind zwar dreiseitig eingeputzt (ob ein schlagregendichter Anschluß hergestellt wurde, konnte ohne Bauteilöffnung nicht festgestellt werden) die Schwelle verfügt jedoch nicht über eine Anbindung an die Horizontalabdichtung der Decke über der Garage.



Bild_15: Ansicht / Übersicht Eingangstüre (alle 4 Türen sind baugleich)

8. Durchgangslichte Hauseingangstüre

Am gegenständlichen Objekt gibt es Zwei Trakte und insgesamt 4 Hauseingangstüren. Die Durchgangslichten werden vom Verfasser wie folgt gemessen:

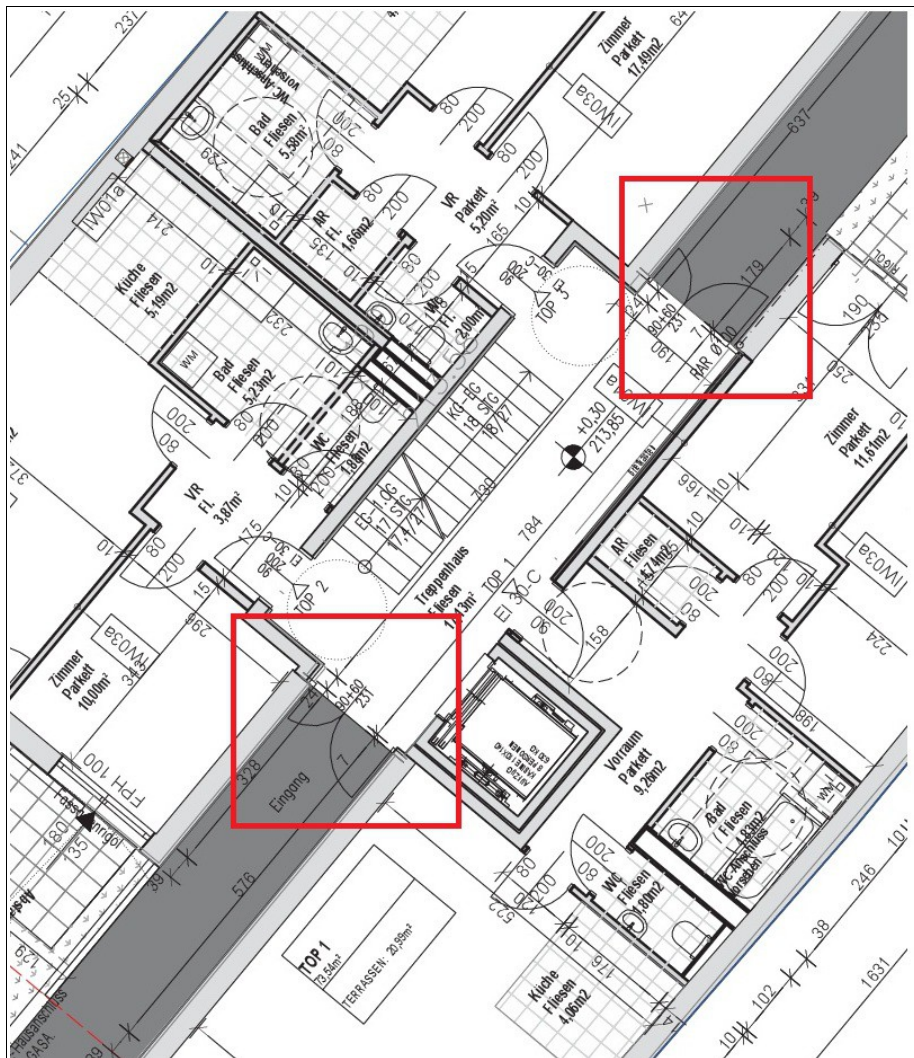
Durchgangsbreite: 102cm

Durchgangshöhe: 208cm

Die Durchgangsbreiten entsprechen dem Bestandsplan, einzelne Türen lassen sich jedoch nicht mit 90 Grad öffnen.

Laut Bestandsplan sind diese Türen 90 (+60) x 231cm

Aus baurechtlicher Sicht besteht hier kein Mangel, die Durchgangshöhen wurde jedoch nicht lt. dem Bestandsplan (kleiner) hergestellt.



Bild_16: Genehmigte Durchgangsmaße der Eingangstüren

9. Schwellenabdichtungen und Entwässerung bei bodentiefen Elementen

siehe Punkt 4.

10. Wassereintritte im Keller und Kellerabstellräumen

Im Bereich der geplanten Kellerabteile an der Wienerstraße steht (am 25.07.2025) bis zur halben Raumbtiefe Wasser auf der (*offenbar nachträglich und ohne Hochzüge bzw. Anschlüsse an angrenzende Bauteile!*) horizontalen Abdichtungsebene.

Ergänzung vom 17.09.2025: Bei der Zweiten Befundaufnahme (am 17.09.2025) war der Wasserstand deutlich reduziert, dennoch vorhanden.

Die Längsmauer an der Grundgrenze (Ostseite), wurde augenscheinlich später (da nicht Teil der Baugenehmigung) und wie folgt hergestellt:

- Einschalige Ortbetonwand – Wandstärke nicht messbar
- Einlagige bituminöse Abdichtung (beschiefere Bahn) auf Haftgrund
- Hohlraum mit Beton hinterfüllt ca. 15cm
- vorgesetztes Betonsteinmauerwerk 10cm

Diese vorgesetzte Wand zeigt deutliche Spuren von aufsteigender Feuchtigkeit. Zusätzlich an Grundgrenze – das ist der Bereich unterhalb der Garagenrampe – Wasserspuren.



Bild_17: Messgerät zeigt am 17.09.2005 61,2 von 100 digits – Wand nass

Ob der Keller – wie geplant und auch so genehmigt – als Dichtbetonkeller hergestellt wurde, ist vor Ort nicht zu verifizieren. Die dem SV übergebenen Unterlagen (*Fotos zum Zeitpunkt der Errichtung*) zeigen jedoch gravierende Mängel wie folgt:

Die Fotos zeigen die Art der Herstellung der Bauteile wie folgt:

Kellerwände (lt. Baugenehmigung Dichtbetonkeller)

• Anstatt von dichten Kellerwänden (lt. Baugenehmigung UND Bestandsplan) wurde hier eine Baugrubensicherung etappenweise hergestellt. Durch das Fehlen von Fugenbändern o.ä. Zwischen den einzelnen Abschnitten kan das Bauwerk NICHT dicht sein.

- die „Anschlußbewehrung“ wurde eingeklappt (fallweise ist nur 1 Lage anstatt 2 Lagen sichtbar)
- Fehlen sämtlicher Fugenbänder zwischen den einzelnen Abschnitten
- das Bauwerk wurde teilweise unterhalb des Grundwasserspiegels (*im Bestandsplan mit -2,10m dargestellt*) errichtet.
- Durch diese Art der Herstellung der Kellerwände gibt es viele Betonierabschnitte und damit verbunden viele horizontale Fugen. Eine vertikale (-Wand) Abdichtung wurde nicht hergestellt.

Kellerboden (Bodenplatte teilweise unterhalb Grundwasserspiegel)

- Die Bodenplatte (ebenfalls Dichtebene) wurde teilweise auf den Fundamenten der Baugrubensicherung / teilweise direkt auf dem Erdkörper (ohne Trennlage wie z.B: Sauberkeitsschicht o.ä.) hergestellt.
- Wie bei den Kellerwänden wurde auch die Bodenplatte in viele Betonierabschnitte unterteilt.
- Hier fehlen ebenfalls Fugendichtbänder
- Die korrekte Lage (*Betonüberdeckung der Bewehrungslagen*) der Bewehrung kann bei dieser Bauweise ebenfalls nicht sichergestellt werden.

Hier handelt es de facto sich NICHT um einen wasserdichtes Betonbauwerk (sog. „weisse Wanne“), da das Bauwerk grundlegende Kriterien zur Erreichung dieses Qualitätslevels nicht erfüllt. Die Kriterien sind in der „OVBB-Richtlinie Weiße Wanne“ (*Letztversion aus 2018*) festgelegt.

Bewehrungspläne / Abnahmeprotokolle

Dem SV liegen umfangreiche Unterlagen des Statikers vor. Aus diesem Unterlagen geht hervor, daß es sich bei dem Kellerwänden eigentlich um die Baugrubensicherung des Objektes handelt.

Es gibt hier keine Hinweise, wie mit den Betonierabschnitten der einzelnen Wandabschnitten sowie den Feldern der Bodenplatte hinsichtlich der Funktion Abdichtung umgegangen wird. Angaben zur Ausführung der Fugen fehlen komplett. Es wird befundet, daß im gesamten Objekt KEINE Dichtfugen eingebaut wurden.

In den Abnahmeprotokollen des Statikers finden sich keine Hinweise auf etwaige Abweichungen zu den baurechtlich genehmigten Plänen.

Ergänzung: Laut mündlicher Aussage des beauftragten Statikers war zwar eine „weisse Wanne“ geplant, wurde aber auf Anraten der ausführenden Firma nicht hergestellt. Es war geplant, die Fugen im Nachhinein zu verpressen. Diese Leistung wurde nicht ausgeführt.

11. Betonfestigkeit und Betonnester

11.1: Die Betonfestigkeit kann im Nachhinein wie folgt gemessen werden:
Die Prüfung der Betonfestigkeit mit einem **Rückprallhammer**, auch bekannt als Schmidt-Hammer, ist eine zerstörungsfreie Methode zur Schätzung der oberflächennahen Druckfestigkeit von Beton. Dabei wird die **Rückprallzahl (R)** gemessen, die sich aus der Oberflächenhärte des Materials ergibt. Je höher die Härte und Dichte des Betons, desto höher ist die Rückprallzahl.

Auswertung: Aus den gemessenen Rückprallzahlen wird der Medianwert bestimmt. Dieser Medianwert wird anschließend anhand von Korrelationstabellen oder Bezugskurven in einen geschätzten Druckfestigkeitswert (N/mm² oder MPa) umgerechnet. Die Norm DIN EN 12504-2 regelt dieses Verfahren.

Der Rückprallhammer stellt nur **eine indirekte Methode** dar. Die so gewonnenen Ergebnisse dienen **zur ersten Einschätzung der Betonqualität** und können bei Bedarf durch weitere, zerstörende Verfahren wie die Bohrkernprüfung ergänzt werden, um eine genaue Bestimmung der Festigkeit zu gewährleisten.

Anmerkung: Für dieses Fachgebiet bin ich NICHT zertifiziert !!

11.2: Betonnester: Im Bereich der gesamten Garage an den Sichtbetonoberflächen (Stützen, Wände und Decke) folgender Befund:

Es wurde hier offenbar ungenau gearbeitet. Mängel im Bereich von fehlenden Dreikantleisten, Nester durch mangelnde Verdichtung im Betoniervorgang u.ä.

Auf Basis der übergebenen Unterlagen (*der Hausverwaltung*) ist deutlich zu erkennen, daß in den Bereichen Betonverarbeitung, Verdichtung und Nachbehandlung nur grob gearbeitet wurde.



Bild_18: Betonnester Garagenwand

12. Sockelausbildungen umlaufend mit Anschluss an das Flachdach

siehe Punkt 2

13. Dichtschlämme

An allen Bereichen des aufgehenden Mauerwerkes ist bei Fassaden eine äußere Bauwerksabdichtung mittels Dichtschlämme herzustellen. Diese fehlt generell. Der Mangel wird hiermit bestätigt.

14. Durchdringungen an der Fassade

Folgende Durchdringungen der Fassade liegen hier vor:

- Befestigung der Handläufe der Balkongeländer:
Hier wird befundet, daß der Handlauf der Geländer (*hier Top09*) nur mittels einfacher Holzschrauben mit einfachen Kunststoffdübel in der Fassade verankert ist.
- Befestigungen von Klima – Außengeräten:
Örtlich wurden die Durchdringungen der Zuleitungen für Klimageräte einfach durchgebohrt. Schragregendichte Anschlüsse sind nicht zu erkennen.
- Befestigung von Außenleuchten:
Befestigungsart wurde nicht überprüft

15. Rigolausbildung Zufahrt zur Tiefgarage

Im Bereich der Garagen Ein,- und Ausfahrt in der Wienerstraße befindet sich direkt vor dem Garagentor ein Rigol. Ausführung massiv (Beton mit Abdeckung in Guss).

Das Rigol ist an einen seitlichen Ablauf angeschlossen. Nach Öffnen der Abdeckroste ist erkennbar, daß eine Reinigung bzw. Wartung schon länger nicht erfolgt ist. Das Rigol ist mit Laub u.ä. verlegt, der Ablauf teilweise verstopft. Das vorgefundene Sieb ist nicht bauteilkonform und sollte getauscht werden. In Folge ist auch zu prüfen (Schlauchprobe), ob das Rigol ausreichend funktionsfähig ist.

Siehe auch Punkt 19. Regenwasserkanal



Bild_19: Rigol Einfahrt von unten / Gegengefälle !!!

16. Korrodierung der E-Installation

Der SV ist für das Fachgebiet nicht zertifiziert, die Niederspannungsanlage wird daher nicht befundet.

17. Luftfeuchtigkeit

Im Rahmen der Zweiten Befundaufnahme war insbesondere im Bereich der Kellerabteile des Traktes an der Maria - Theresien - gasse deutlich Schimmelgeruch bzw. metallischer Geschmack zu vernehmen.

Die Außenwand ist mit einem (*nicht näher zu definierendem*) Schaum verkleidet, der mittels Silikon mit dem (*feuchtem*) Untergrund verklebt ist. Im Schaum und an der angrenzenden Betonwand Schimmel sichtbar.



Bild_20: Kellerabteile Schimmelspuren im Sockelbereich

Warnhinweis: Wegen der starken Schimmelentwicklung sind der längere Aufenthalt sowie die Lagerung von organischen Materialien dringend zu vermeiden !

Viele der innenliegenden Kellerräume weisen keine wirksame Be,- und Entlüftung auf. Es befinden sich zwar in den meisten Räumen Leitungen, es wurden jedoch in den meisten Räumen im Keller (*außer in der Garage selbst*) keine Zu UND Abluftleitungen vorgefunden.

18. Fenster und Scharniere

siehe Punkt 5.

19. Regenwasserkanal

Die Sammlung des auf der gesamten Liegenschaft anfallenden Oberflächenwassers (vorw. Regenwasser) erfolgt über Dachrinnen, Regenwasserabläufe sowie Bodenabläufe in den Keller.

In Ergänzung zu Punkt 15. (Rigol Zufahrt) folgende Befundung:

Das beim Rigol anfallende Regenwasser aus dem Bereich der Einfahrt wird über das Rigol in eine Regenwasserleitung (DN.200) eingeleitet.

Von unten kann der Abschluß des Rigoles an den Regenwasserkanal wie folgt befundet werden: Der Ablauf des Rigols ist an der Grundgrenze mit einem DN.200 PVC – Rohr angeschlossen, in weiterer Folge mehrere Bögen und Reduzierungen. Die Installation wurde dermassen hergestellt, daß bei einem Bogen ein Tiefpunkt unterhalb der Entwässerungsebene hergestellt wurde. Der Ablauf mündet in ein nahezu waagrechtes Rohr (DN.100), welches gemeinsam mit allen RW-Abläufen im Bereich Wienerstraße an eine Fäkalwasser – Hebeanlage (Hersteller / Type) angeschlossen wurden.

Offenbar wurde in der Wienerstraße KEIN Regenwasserkanal angeschlossen. Die SW-Pumpe steht oberhalb FFOK. Parteienkeller (*verfügt über keinen Pumpensumpf*). In weiterer Folge mündet das Druckrohr offen in den gemeinsamen Regenwasserkanal der in der Maria – Theresien – gasse angeschlossen wurde.



Bild_21: Hebeanlage oberhalb FFOK. Kellerabstellräumen



Bild_22: Typenschild Hebeanlage

Die Kapazität dieser Pumpe beträgt lt. Herstellerangaben (Fa. Pentair)
 28^3 je h bei 3,0m Förderhöhe
Aufstellhöhe: -4,10m, Ausmündung bei -1,00m (Förderhöhe: ca. 3,0m)

Es ist zu überprüfen, ob diese Pumpe ausreichend dimensioniert ist !!!!!

- Die eingebaute Hebeanlage entspricht der EN-12050-1 für Fäkalienhebeanlagen, ob die Anlage auch der EN-12050-2 entspricht, konnte nicht nachgewiesen werden.

Viele der an der Decke abgehängten Regenwasserleitungen erfüllen das Mindestgefälle von 1% NICHT!!!

siehe auch ÖN B2501 | 5.7.1.1 Mindestnennweite

Die Mindestnennweite für Sammel- und Grundleitungen für Schmutz-, Regen- und Mischwasser ist DN 100.

5.7.1.2 Mindest- und Maximalgefälle

Das Mindestgefälle von Sammel- und Grundleitungen für Schmutz-, Regen- und Mischwasser bei einem Füllungsgrad von 70 % beträgt

- bei DN 200 und kleiner: 1 %,
- über DN 200: $1/(DN/2)$.



Bild_23: Horizontalleitungen Regenwasserkanal

20. Schmutzwasserkanal

Laut dem dem SV vorliegenden Bestandsplan des Kanales (sowie der Begehung vor Ort) wird folgendes befundet:

Das Fäkalwasser des Objektes wird je Haus zusammengefasst und in zwei Straßenkanäle eingeleitet. Hier ist ebenfalls geringes Gefälle der horizontalen Leitungen zu befunden.

21. Brandschutz Allgemeinflächen

- Hier ist zu befunden, daß die im Bereich der Fluchtstiegenhäuser angeordneten Schächte über keine brandschutztechnische Trennung zum Fluchtweg verfügen. Einfache Wartungsöffnungen sowie 1-lagige Trockenbaukonstruktionen liegen vor.
- Unter der Stiege (Trakt Wienerstraße) befindet sich im Keller ein brandschutztechnisch nicht getrennter Raum – Trennung mit 1 Lage Gipskartonplatte (Kein Brandschutz)!
- Bei Brandschutztüren (z.b: Technikraum Wienerstraße) fehlen Türschließer bzw. sind diese nicht funktionsfähig



Bild_24: Schacht in Fluchtweg ohne Brandschutz (Stiegenhaus MTG)

22. Rohbauöffnungen in tragenden Bauteilen

- Sowohl in der Decke oberhalb Garage (*Brandentrauchung Wienerstraße*), als auch in einem Unterzug finden sich Öffnungen, die offenbar im Nachhinein (*mittels Kernbohrungen*) hergestellt wurden. Die Resttragfähigkeit des Bauteiles ist statisch nachzuweisen.



Bild_25: Nachträglich durchbohrter Unterzug (Garage)

23. Fehlende Lüftung Innenliegender Räume

- Innenliegende Räume im Keller und zwar: Parteienkeller und Technikräumen aber auch die SCHLEUSEN zur Garage verfügen nicht über die erforderlichen Zu und Ablufteinrichtungen !!!!



Bild_26: Innelliegender Raum OHNE Zu,- UND Abluft (Leitung durchquert den Raum!)

ZUSAMMENFASSUNG:

Die hier vorgefundenen Mängel gehen über das Maß der beauftragten Aspekte hinaus. (Die Punkte 19. - 23. wurden durch den SV ergänzt)

Seitens SV wird bestätigt, daß in den Bereichen der Einzelpunkte: 1,2,4,5,6,7,9,10,12,13,14,15,17 und 18 Mängel in beschriebenem Umfang vorliegen.

Bei Punkt 8. Durchgangslichte Hauseingangstüre liegt aus Sicht des SV kein Mangel vor.

Die Punkte:

3. Blitzschutz / 11. Betonfestigkeit sowie 16. Korrodierung der E-Installationen wurden mangels Befugnis NICHT befundet.

Zusätzlich wurden die Punkte:

- 19. Regenwasserkanal
- 21. Brandschutz Allgemeinflächen
- 22. Rohbauöffnungen sowie
- 23. Fehlende Lüftung Innenliegender Räume befundet

Auch hier liegen grobe Mängel in beschriebenem Umfang vor.



M. Drev

WEG 2340 Mödling

Wiener Straße 45

Eigentümerversammlung
per 19.11.2025
IMMOcontract

WEG 2340 Mödling

Wiener Straße 45

BEFUNDAUFNAHME

07.08.2025 SV Drev + Anwalt Zöllner
nicht vorbereitet erweiterter Termin erf.

17.09.2025 SV Drev + Mag. Schriefl
Vorbereitet durch Hausverwaltung

GUTACHTEN 15.10.2025 erhalten

A1 SICHERHEITSRELEVANTE MÄNGEL

Auszug SV-Befund Punkt 21: Brandschutz Allgemein

- Hier ist zu befunden, daß die im Bereich der Fluchtstiegenhäuser angeordneten Schächte über keine brandschutztechnische Trennung zum Fluchtweg verfügen. Einfache Wartungsöffnungen sowie 1-lagige Trockenbaukonstruktionen liegen vor.
- Unter der Stiege (*Trakt Wienerstraße*) befindet sich im Keller ein brandschutztechnisch nicht getrennter Raum – Trennung mit 1 Lage Gipskartonplatte (Kein Brandschutz)!
- Bei Brandschutztüren (z.b: *Technikraum Wienerstraße*) fehlen Türschließer bzw. sind diese nicht funktionsfähig

MANGELREDUKTION

SV Hnilicka – Detailangebot für

Stand vor Sanierung

Befundung der Maßnahmen

Begleitung der Sanierung / Attest für Behörde



A1 SICHERHEITSRELEVANTE MÄNGEL

Auszug SV-Befund Punkt 21: Brandschutz Allgemein



Bild_24: Schacht in Fluchtweg ohne Brandschutz (Stiegenhaus MTG)

MANGELREDUKTION

Lösungsfindung

Kosten / Möglichkeiten / Sicherheiten abwägen



REITTER BAU
17. September 2025

A2 SICHERHEITSRELEVANTE MÄNGEL

Blitzschutz

Tabelle 1 – Prüfintervalle gemäß ÖVE-E 49

Blitzschutzanlagen in explosions- und feuergefährdeten Bereichen sowie Objekte, in denen Explosivstoffe hergestellt, verarbeitet oder gelagert werden	einmal pro Jahr
Blitzschutzanlagen von Bauten für größere Menschenansammlungen (z. B. Theater, Lichtspieltheater, Kirchen, Flughäfen, Sportanstalten, Hochhäuser, Schulen, Seilbahnanlagen), Blitzschutzanlagen für Anlagen von Industrie und Gewerbe, Blitzschutzanlagen von Kulturgütern und Bauwerken mit elektronischer Ausstattung (z. B. Schlösser, Burgen, Museen, Archive, Bibliotheken, Fernmeldebetriebsgebäude, Richtfunkgebäude und -türme)	mindestens alle drei Jahre
Blitzschutzanlagen von freistehenden Schornsteinen, Aussichtstürmen, landwirtschaftlichen Gebäuden, Wohngebäuden mit mehr als drei Wohneinheiten (z. B. Reihenhäuser)	mindestens alle fünf Jahre
Blitzschutzanlagen von Wohngebäuden bis zu drei Wohneinheiten	mindestens alle zehn Jahre

MANGELREDUKTION

Aufforderung Dokumentationsübermittlung

Angebotseinholung Überprüfung

Kostenermittlung Mängel

Sanierung mit Herstellung Dachzugang

A3 SICHERHEITSRELEVANTE MÄNGEL

Auszug SV-Befund Punkt 22:

Statik – noch ohne Auffälligkeit

Bewehrungspläne / Abnahmeprotokolle

Dem SV liegen umfangreiche Unterlagen des Statikers vor. Aus diesem Unterlagen geht hervor, daß es sich bei dem Kellerwänden eigentlich um die Baugrubensicherung des Objektes handelt.

Es gibt hier keine Hinweise, wie mit den Betonierabschnitten der einzelnen Wandabschnitten sowie den Feldern der Bodenplatte hinsichtlich der Funktion Abdichtung umgegangen wird. Angaben zur Ausführung der Fugen fehlen komplett. Es wird befundet, daß im gesamten Objekt KEINE Dichtfugen eingebaut wurden.

ARCHITEKT DI MARKUS DREV
ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER
2340 Mödling, Brühlerstrasse 3 | office@drev.at

In den Abnahmeprotokollen des Statikers finden sich keine Hinweise auf etwaige Abweichungen zu den baurechtlich genehmigten Plänen.

Ergänzung: Laut mündlicher Aussage des beauftragten Statikers war zwar eine „weisse Wanne“ geplant, wurde aber auf Anraten der ausführenden Firma nicht hergestellt. Es war geplant, die Fugen im Nachhinein zu verpressen. Diese Leistung wurde nicht ausgeführt.

MANGELREDUKTION

Nachrechnen der Statik

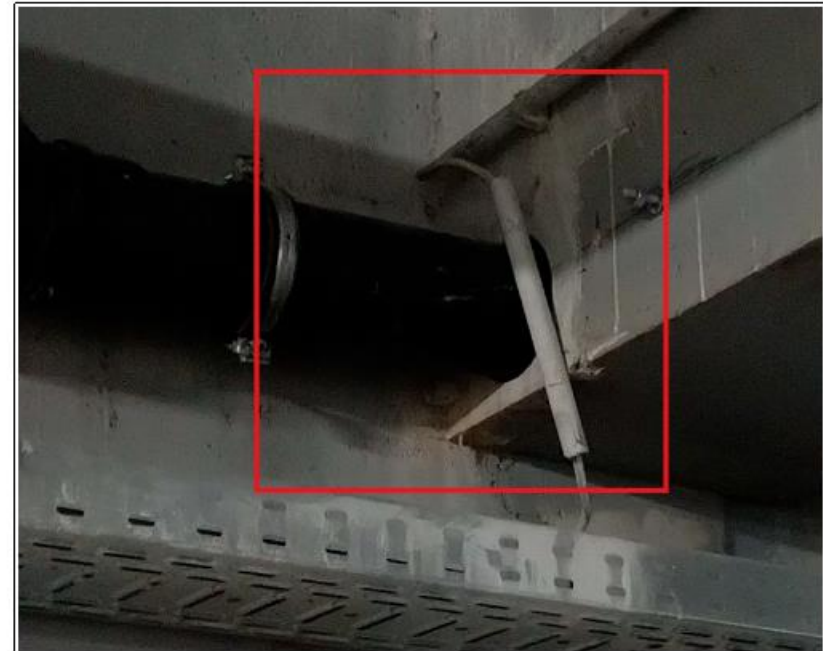
Kontakt wenn möglich mit ZT DI Slobodan

Prüfung Dehnfugen

Festigkeitsprüfung / Betonnester / Wassereintritte

Unterzugsumsetzungen / Detailbemessung Rigol

- Sowohl in der Decke oberhalb Garage (*Brandentrauchung Wienerstraße*), als auch in einem Unterzug finden sich Öffnungen, die offenbar im Nachhinein (*mittels Kernbohrungen*) hergestellt wurden. Die Resttragfähigkeit des Bauteiles ist statisch nachzuweisen.



Bild_25: Nachträglich durchbohrter Unterzug (Garage)

B1 Unaufschiebbare MÄNGEL innen

Auszug SV-Befund Punkt 23: Lüftung

- Innenliegende Räume im Keller und zwar: Parteienkeller und Technikräumen aber auch die SCHLEUSEN zur Garage verfügen nicht über die erforderlichen Zu und Ablufteinrichtungen !!!!



Bild_26: Inneliegender Raum OHNE Zu,- UND Abluft (Leitung durchquert den Raum!)

B1 Unaufschiebbare MÄNGEL innen

Auszug SV-Befund Punkt 17: Lüftung

MANGELREDUKTION

Lüftung in Technikräumen zwingend

Lüftung im Abstellraum zwingend

Lüftung Schleuse

Abnahme Vorsatzschale Abstellraum

Sich ergebende Sanierungen ergänzend prüfen

Im Rahmen der Zweiten Befundaufnahme war insbesondere im Bereich der Kellerabteile des Traktes an der Maria - Theresien - gasse deutlich Schimmelgeruch bzw. metallischer Geschmack zu vernehmen. Die Außenwand ist mit einem (*nicht näher zu definierendem*) Schaum verkleidet, der mittels Silikon mit dem (*feuchtem*) Untergrund verklebt ist. Im Schaum und an der angrenzenden Betonwand Schimmel sichtbar.



Bild_20: Kellerabteile Schimmelspuren im Sockelbereich

Warnhinweis: Wegen der starken Schimmelentwicklung sind der längere Aufenthalt sowie die Lagerung von organischen Materialien dringend zu vermeiden !

B1 Unaufschiebbare MÄNGEL innen

Auszug SV-Befund Punkt 19: Hebeanlage / Rigol



Offenbar wurde in der Wienerstraße KEIN Regenwasserkanal angeschlossen. Die SW-Pumpe steht oberhalb FFOK. Parteienkeller (*verfügt über keinen Pumpensumpf*). In weiterer Folge mündet das Druckrohr offen in den gemeinsamen Regenwasserkanal der in der Maria - Theresien - gasse angeschlossen wurde.



Bild_21: Hebeanlage oberhalb FFOK. Kellerabstellräumen

B1 Unaufschiebbare MÄNGEL innen

Auszug SV-Befund Punkt 19: Hebeanlage



Bild_19: Rigol Einfahrt von unten / Gegengefälle !!!

MANGELREDUKTION

Anschlusspunkte Pumpe

Rückstauklappe falsche Lage | Gegengefälle der Leitungen

Rigollösung mit außen

Entfernung der Vorsatzwand | Lösungsfindung Wandverpressung

Bild_22: Typenschild Hebeanlage

Die Kapazität dieser Pumpe beträgt lt. Herstellerangaben (Fa. Pentair)
28³ je h bei 3,0m Förderhöhe
Aufstellhöhe: -4,10m, Ausmündung bei -1,00m (Förderhöhe: ca. 3,0m)

Es ist zu überprüfen, ob diese Pumpe ausreichend dimensioniert ist !!!!!

- Die eingebaute Hebeanlage entspricht der EN-12050-1 für Fäkalienhebeanlagen, ob die Anlage auch der EN-12050-2 entspricht, konnte nicht nachgewiesen werden.

Viele der an der Decke abgehängten Regenwasserleitungen erfüllen das Mindestgefälle von 1% NICHT!!!

siehe auch ÖN B2501 | 5.7.1.1 Mindestnennweite

Die Mindestnennweite für Sammel- und Grundleitungen für Schmutz-, Regen- und Mischwasser ist DN 100.

5.7.1.2 Mindest- und Maximalgefälle

Das Mindestgefälle von Sammel- und Grundleitungen für Schmutz-, Regen- und Mischwasser bei einem Füllungsgrad von 70 % beträgt

- bei DN 200 und kleiner: 1 %,
- über DN 200: 1/(DN/2).

C1 Unaufschiebbare MÄNGEL außen

Auszug SV-Befund Punkt 4: Balkonöffnung

Anschluß an aufgehendes Mauerwerk im Bereich Rigol:
Rigolkörper 20 x 5cm, Stahlblech verzinkt, seitliche Endabschlüsse fehlen,
Ablauf zu hoch und entwässert offenbar in die Balkondecke.

MANGELREDUKTION

Anschlusspunkte Pumpe

Rückstauklappe falsche Lage | Gegengefälle der Leitung

Rigollösung mit außen

Entfernung der Vorsatzwand | Lösungsfindung Wandverpressung



Bild 09: Freigelegtes Rigol | Ablauf nicht angebunden, kein Seitenabschluß

C1 Unaufschiebbare MÄNGEL außen

Auszug SV-Befund Punkt 4: Balkonöffnung



Bild_10: Rigol im Bereich der Rolladenführung ausgeschnitten, Abdichtung mittels Silikonwalzen, zwischen Rigol und Türstock Luftspalt.

C1 Unaufschiebbare MÄNGEL außen

Auszug SV-Befund Punkt 4: Balkonöffnung

5. Einbindung der Fenster und Sonnenschutz Ausbildung in die Abdichtungsebenen

FENSTER / SONNENSCHUTZ: Ob und wie die Fenster in die Abdichtungsebene eingebunden sind, kann ohne Bauteilöffnung nicht festgestellt werden. Fenster und Fenstertüren verfügen über vorgesetzte Rolladen sowie Führungsschienen. Diese Führungsschienen wurden mit eingeputzt, d.h. Zwischen Führungsschienen einerseits und Fensterstock andererseits ist die Gebäudehülle vermutlich nicht schlagregensicher ausgeführt.



C1 Unaufschiebbare MÄNGEL außen

Auszug SV-Befund Punkt 4 + 6:

Balkonöffnung

OIB 4 NÖ | 2019

Punkt 4.2.4 **Öffnungen in Absturzsicherungen** dürfen zumindest in einer Richtung nicht größer als **12 cm** sein. *Abweichend davon dürfen bei Versammlungsstätten Öffnungen in Absturzsicherungen im Bereich von mehr als 80 cm über der Standfläche auch größer als 12 cm sein.*

Bei Geländern über einer Standfläche ist der untere Abschluss so auszubilden, dass zwischen der Geländerunterkante und der Standfläche ein **Würfel mit einer Kantenlänge von höchstens 12 cm** durchgeschoben werden kann.

Bei den zwischen Fliesenbelag und Glasscheiben angeordneten Blechen handelt es sich augenscheinlich um handelsübliche Rigolabdeckungen. Diese sind nur eingeklemmt, jedoch mechanisch nicht befestigt. Die Auflagepunkte dieser Abdeckroste sind so weit voneinander entfernt, daß sich die Roste bei Belastung (einer Person mit 70kg) stark durchbiegen.

MANGELREDUKTION

Öffnung der Balkone und Neueinbindung
samt neuem Aufbau

Weitere Bauteilöffnung an weiterem Balkon erf.

? Wo möglich

Geländeradaptierung



Bild_13: das Glas kragt von der Fassade bis zu 15cm aus

C2 Unaufschiebbare MÄNGEL außen

Auszug SV-Befund Punkt 2: Hochzüge / Eingang
/ Terrassen



MANGELREDUKTION

System in einem Garten suchen

Neuaufbau voraussichtlich erforderlich

Öffnung in welchem Garten möglich?

•Es muß daher davon ausgegangen werden, daß im gesamten Bereich (Erdgeschoß) keine wirksame Abdichtung (*fehlende Hochzüge ?*) vorhanden ist. Weiters wird befundet, daß bei den 4 Stück Eingangstüren (und vermutlich auch alle anderen Terrassentüren der beiden Häuser) zwar Sockelabdichtungen (Verbundabdichtung) hergestellt wurden, diese aber wegen mangelndem Verbund mit dem Untergrund nicht wirksam sind. Infolge dieser Mängels gibt es bereits Wasserschäden in diesen Bereichen.



Bild_05: Wasserschaden Sockel Eingangstüre

D1 Unaufschiebbare MÄNGEL außen

Auszug SV-Befund Punkt 1: Spengler / Dachdecker
Hauptdächer



Bild_01: Übersicht Blechdach Trakt MTG

MANGELREDUKTION

Demontage und Neuaufbau

Alternative Prüfungen werden vorgenommen

- die Wandanschlüsse wurden nicht nach den geltenden Vorgaben hergestellt,

siehe

ÖN B3521 - 1

5.6.7 Wandanschlüsse, Einfassung von Kaminen, Schächten, Durchführungen
Wandanschlüsse und Einfassungen sind mindestens 150 mm (rechtwinkelig zur Dachfläche gemessen) über die Wasser führende Ebene (Wasserlauf) hochzuführen. Der Wasserlauf ist mit einer Breite von mindestens 60 mm und mit einem Stehfalz zu planen. Für den regensicheren Anschluss zur aufgehenden Wand sind Putzleisten, Kittleisten gemäß 5.8 oder überdeckende Wandverkleidungen vorzusehen.

- Sämtliche Querfälze wurden nicht versetzt angeordnet

siehe

ÖN B3521 - 1

6.5.3 Falzverbindungen

Querfalze sind Verbindungen von Blechen quer oder schräg zum Gefälleverlauf und sind als doppelter Querfalz, Querfalz mit Einhangstreifen oder einfacher Querfalz auszuführen.

Doppelt gefalzte Querfalze in Scharendeckungen sind versetzt anzuordnen. Hafte

D2 Unaufschiebbare MÄNGEL außen

Auszug SV-Befund Punkt 1: Spengler / Dachdecker

Flachdach + Stiegenhaushülle

Bild_04: das Unterdach entwässert in das verputzte Gesimse – Hier sind deutliche Wasserspuren sichtbar !!

-
- In vielen Bereichen wurde bereits im Neubau (oder saniert) mit Flüssigkunststoff oder Silikon oder Klebeband nachgearbeitet
 - Rinnenstutzen unterschreiten örtlich das Mindestgefälle von 3%

MANGELREDUKTION

Rückbau auf Anschlüsse und Neuaufbau erforderlich



REITTER BAU
01. Oktober 2024

KOSTENABSTECKUNG

A1 Brandschutz	+/- 20%	ca. €.	38.000
A2 Blitzschutz	+/- 30%	ca. €.	20.000
A3 Statik	+/- 30%	ca. €.	20.000

Folgeschäden unbekannte Höhe

B1 Lüftung	+/- 30%	ca. €.	30.000
B2 Hebeanlage udg.	+/- 30%	ca. €.	30.000

Zwischensumme €.

Weitere Punkte jederzeit möglich
Preise netto zzgl. 20% UST

C1 Balkone	+/- 20%	ca. €.	300.000
C2 Terrassen und Zugänge			
	+/- 20%	ca. €.	200.000

D1 Dach Wohnung	+/- 20%	ca. €.	250.000
D2 Dach / Stiegenhaus			
	+/- 20%	ca. €.	200.000

Abdichtungen / Verpressungen ?

Zwischensumme €.

Weitere Punkte jederzeit möglich