

27 A 80/23s
BG Josefstadt

GUTACHTEN

über den Verkehrswert
von 140/1664 Anteilen an der Liegenschaft EZ 68 KG 21037 Primmersdorf
verbunden mit Wohnungseigentum an W 3
von 1/17 Anteilen an der Liegenschaft EZ 96 KG 21037 Primmersdorf
von 1/17 Anteilen an der Liegenschaft EZ 97 KG 21037 Primmersdorf



2095 Raabs an der Thaya, Primmersdorf 1

zum Stichtag 15.08.2023

I. Allgemeines

Auftrag und Zweck	Ermittlung des Verkehrswerts von 140/1664 Anteilen der Liegenschaft EZ 68 KG 21037 Primmersdorf (2095 Raabs an der Thaya, Primmersdorf 1) verbunden mit Wohnungseigentum an W 3 samt 1/17 Anteilen der Liegenschaft EZ 96 KG 21037 Primmersdorf sowie 1/17 Anteilen der Liegenschaft EZ 97 KG 21037 Primmersdorf im Verlassenschaftsverfahren 27 A 80/23s.
Auftraggeber	Notarin Dr. Elisabeth Neuwirth als Gerichtskommissärin im Verlassenschaftsverfahren 27 A 80/23s des BG Josefstadt
Stichtag	15.08.2023
Grundlagen	<ul style="list-style-type: none">• Befundaufnahme• Informationen des Auftraggebers bzw der Hausverwaltung• Aktuelle gesetzliche Bestimmungen• EHL Erster Wiener Wohnungsmarktbericht• Immoservice Austria• Photodokumentation• Internetrecherchen• Grundbuchabfrage• WKO, Immobilienpreisspiegel• Vergleichswerte
Befundaufnahme	Eine Besichtigung erfolgte am 26.04.2024 und dauerte circa 30 Minuten. Anwesend waren der Sachverständige sowie Frau Anette Marliees Dames-Ludwig
Literatur (Auszug)	<ul style="list-style-type: none">• <i>Austrian Standards Institute (Hrsg), Normensammlung Immobilienbewertung und Nachhaltigkeit (ÖNORM B-1802 ua).</i>• <i>Bienert/Funk (Hrsg), Immobilienbewertung Österreich⁴ (2022)</i>• <i>Bienert/Wagner, Bewertung von Spezialimmobilien² (2018)</i>• <i>Böhm/Eckharter/Hauswirth/Heindl/Rollwagen, Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht⁴ (2017)</i>• <i>Dirnbacher/Heindl/Rustler, Der Richtwertmietzins (1994)</i>• <i>Hauswirth ua, Liegenschaftsbewertung in der Praxis (Weka-Verlag), laufend,</i>• <i>Hauswurz/Prader, Liegenschaftsbewertungsgutachten</i>

- *Wirtschaftskammer Österreich*, Fachverband der Immobilien und Vermögenstreuhänder, Immobilienpreisspiegel (laufend)
- *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung⁷ (2017)
- *Krammer/Schiller/Schmidt/Tanczos*, Sachverständige und ihre Gutachten³ (2020)
- *Seiser/Kainz*, Der Wert von Immobilien (2011)
- *Kleiber*, Verkehrswertermittlung von Grundstücken (2023)
- *Reithofer/Stocker*, Residualwertverfahren (2016)
- *Seiser*, Die Nutzungsdauer von Gebäuden (2020)

II. Befund

1. Lagebeschreibung

Primmersdorf ist eine Ortschaft und eine Katastralgemeinde der Stadtgemeinde Raabs an der Thaya im Bezirk Waidhofen an der Thaya in Niederösterreich.

Der Ort liegt westlich von Drosendorf an der Thaya, über die hier auch eine Brücke besteht.

Die Katastralgemeinde ist landwirtschaftlich geprägt. 78 Hektar wurden zum Jahreswechsel 1979/1980 landwirtschaftlich genutzt und 186 Hektar waren forstwirtschaftlich geführte Waldflächen. 1999/2000 wurde auf 74 Hektar Landwirtschaft betrieben und 191 Hektar waren als forstwirtschaftlich genutzte Flächen ausgewiesen. Ende 2018 waren 70 Hektar als landwirtschaftliche Flächen genutzt und Forstwirtschaft wurde auf 186 Hektar betrieben.¹



2

¹ Quelle: Wikipedia

² Quelle: Google Maps

Adresse

2095 Raabs an der Thaya, Primmersdorf 1

Grundbuchstand
EZ 68



GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 21037 Primmersdorf EINLAGEZAHL 68
BEZIRKSGERICHT Waidhofen an der Thaya

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** A2-Blatt ohne Ab- und Zuschreibungen ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen ***
*** Name 1: Ludwig ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 1978/2023

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
6/3	GST-Fläche	* 6558	
	Bauf. (10)	2046	
	Gärten(10)	4512	Primmersdorf 1

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a 1281/1987 927/2023 WASSERBEZUGES- und WASSERLEITUNGSRECHTES hins Gst 76/7 76/8 für Gst 6/3
- 2 a 17/1989 6284/1996 2377/2001 6189/2003 KLÄRANLAGENBENÜTZUNGS- und LEITUNGSRECHT hins Gst 6/1 6/8 für Gst 6/3
b gelöscht
- 3 a 801/1991 SCHLOSSANLAGE auf Gst 6/3 unter Denkmalschutz
- 4 a 381/1993 6284/1996 2377/2001 FLÖSSIGGASTANKBENÜTZUNG auf Gst 6/1 zugunsten Gst 6/3
b gelöscht

***** B *****

- 4 ANTEIL: 140/1664
Bernhard Ludwig
GEB: 1948-11-18 ADR: Lerchenfelderstraße 113/6, Wien 1070
b 2934/1993 Wohnungseigentum an W 3
i 1498/2002 IM RANG 4129/2001 Kaufvertrag 2001-09-26 Eigentumsrecht
k 2698/2015 Teilung des Anteils

***** C *****

- 6 auf Anteil B-LNR 2 4 8 16
a 730/1988 Schuldschein 1988-05-06
PFANDRECHT 16.475.000,--
1 % Z, 9 % VZ, NGS 1.647.500,-- für Land Niederösterreich
d 766/1991 Lösungsverpflichtung zugunsten
Land Niederösterreich
f 3290/1993 Lösungsverpflichtung zugunsten
Raiffeisenkasse Raabs an der Thaya-Eibenstein registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung hins Anteil wie
C-LNR 23

- h 5074/1994 Löschungsverpflichtung zugunsten
für Raiffeisenkasse Raabs an der Thaya-Eibenstein
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung hins
Anteile wie C-LNR 27
- i 4859/1995 Löschungsverpflichtung zugunsten
Zürich Kosmos Versicherungen Aktiengesellschaft hins Anteil
wie C-LNR 30
- 10 a 17/1969 959/1990 6189/2003
DIENSTBARKEIT der Benützung der Kläranlage und das
Leitungsrecht auf Gst 6/3 für Gst 6/1 6/5 6/6 6/8
- b 1281/1987 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
EZ 61
- 18 a 28/1990 Schuldschein 1988-11-23
PFANDRECHT 1.335.000,--
1 % Z, 9 % VZ, NGS 133.500,-- für Land Niederösterreich
- b 766/1991 Löschungsverpflichtung zugunsten
Land Niederösterreich
- d 3290/1993 Löschungsverpflichtung zugunsten
Raiffeisenkasse Raabs an der Thaya-Eibenstein registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung hins Anteil wie
C-LNR 23
- f 5074/1994 Löschungsverpflichtung zugunsten
für Raiffeisenkasse Raabs an der Thaya-Eibenstein
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung hins
Anteile wie C-LNR 27
- g gelöscht
- 19 a 959/1990
DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrrechtes über Gst 6/3
für Gst 6/6
- 21 a 766/1991 Schuldschein 1991-06-12
PFANDRECHT 1.500.000,--
9 % VZ, NGS 150.000,-- für Land Niederösterreich
- c 3290/1993 Löschungsverpflichtung zugunsten
Raiffeisenkasse Raabs an der Thaya-Eibenstein registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung hins Anteil wie
C-LNR 23
- e 5074/1994 Löschungsverpflichtung zugunsten
für Raiffeisenkasse Raabs an der Thaya-Eibenstein
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung hins
Anteile wie C-LNR 27
- f gelöscht
- 43 a 2720/2010
REALLAST der Erhaltung der Hochwasserschutzmaßnahmen und
des Uferbewuchses am linken Ufer der Thaya gem Pkt I.)
Vertrag 2010-07-16 für Gst 160/1 160/2
- 44 a 3148/2010 Schuldschein und Pfandurkunde 2010-10-06
PFANDRECHT EUR 82.500,--
6 % Z, 5 % VuZZ, NGS EUR 16.500,-- für
Raiffeisenbank Thayatal-Mitte registrierte Genossenschaft
mit beschränkter Haftung (FN 45244k)
- b 3148/2010 HAUPTINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ 96 97

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

EZ 96



GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 21037 Primmersdorf EINLAGEZAHL 96
BEZIRKSGERICHT Waidhofen an der Thaya

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** A2-Blatt ohne Ab- und Zuschreibungen ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentüernamen ***
*** Name 1: Ludwig ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 846/2024

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
7/1	GST-Fläche	25526	
	Bauf. (10)	3	
	Sonst (70)	25523	
10/2	Landw (30)	457	
44/1	Landw (30)	1001	
162/2	Gewässer (10)	330	
GESAMTFLÄCHE		27314	

Legende:

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Gewässer (10): Gewässer (Fließende Gewässer)

Landw (30): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Verbuschte Flächen)

Sonst (70): Sonstige (Freizeitflächen)

***** A2 *****

- 2 a 1690/1987 6284/1996 2468/2000 927/2023
 - a) WASSERBEZUGS- und LEITUNGSRECHT aus der Quelle auf Gst 76/7 76/8
 - b) GEH- und FAHRRECHT über Gst 45 51
 - c) GEHRECHT über Gst 12 13
 - d) GEH- und FAHRRECHT über Gst 14 16
 für Gst 7/1 10/2 44/1 162/2
- b 2468/2000 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 69
- 3 a 934/1988 2468/2000 GEH- und FAHRRECHT über Gst 45 51 für Gst 7/1
- b 2468/2000 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 69
- 4 a 117/1991 6284/1996 2468/2000 Schloßanlage auf Gst 7/1 unter DENKMALSCHUTZ
- b 2468/2000 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 69
- 5 a 2468/2000 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrrechtes über Gst 7/2 zugunsten Gst 7/1
- 6 a 2468/2000 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrrechtes über Gst 9 zugunsten Gst 10/2 162/2

***** B *****

49 ANTEIL: 1/17

Bernhard Ludwig

GEB: 1948-11-18 ADR: Primmersdorf 1/3, Drosendorf an der Thaya 2095

a 4660/2004 IM RANG 1101/2004 Kaufvertrag 2004-02-21 Eigentumsrecht

b 2436/2020 Übereinkommen 2020-08-05 Eigentumsrecht

c 2436/2020 Zusammenziehung der Anteile

EZ 97



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 21037 Primmersdorf EINLAGEZAHL 97
BEZIRKSGERICHT Waidhofen an der Thaya

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** A2-Blatt ohne Ab- und Zuschreibungen ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentüernamen ***
*** Name 1: Ludwig ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 846/2024

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

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
9		Landw(10)	7704	

Legende:

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

***** A2 *****

2 a 934/1988 2468/2000 GEH- und FAHRRECHT über Gst 45 51 für Gst 9
b 2468/2000 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 69

3 a 1690/1987 6284/1996 2468/2000 927/2023

a) WASSERBEZUGS- und LEITUNGSRECHT aus der Quelle auf Gst 76/7 76/8

b) GEH- und FAHRRECHT über Gst 45 51

c) GEHRECHT über Gst 12 13

d) GEH- und FAHRRECHT über Gst 14 16

für Gst 9

b 2468/2000 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 69

***** B *****

49 ANTEIL: 1/17

Bernhard Ludwig

GEB: 1948-11-18 ADR: Primmersdorf 1/3, Drosendorf an der Thaya 2095

a 4660/2004 IM RANG 1101/2004 Kaufvertrag 2004-02-21 Eigentumsrecht

b 2436/2020 Übereinkommen 2020-08-05 Eigentumsrecht

c 2436/2020 Zusammenziehung der Anteile

***** C *****

1 a 2468/2000

DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrrechtes über Gst 9 gem Pkt 5

Kaufvertrag 1999-10-29 für Gst 10/2 162/2

4 auf Anteil B-LNR 41 43 44 47 49 50 52

a 3148/2010 Schuldschein und Pfandurkunde 2010-10-06

PFANDRECHT

EUR 82.500,--

6 § 2, 5 § Vu2Z, NGS EUR 16.500,-- für

Raiffeisenbank Thayatal-Mitte registrierte Genossenschaft

mit beschränkter Haftung (FN 45244k)

b 3148/2010 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur

in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 68

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Die vollständigen Grundbuchsauszüge befinden sich in **Beilage 1**.

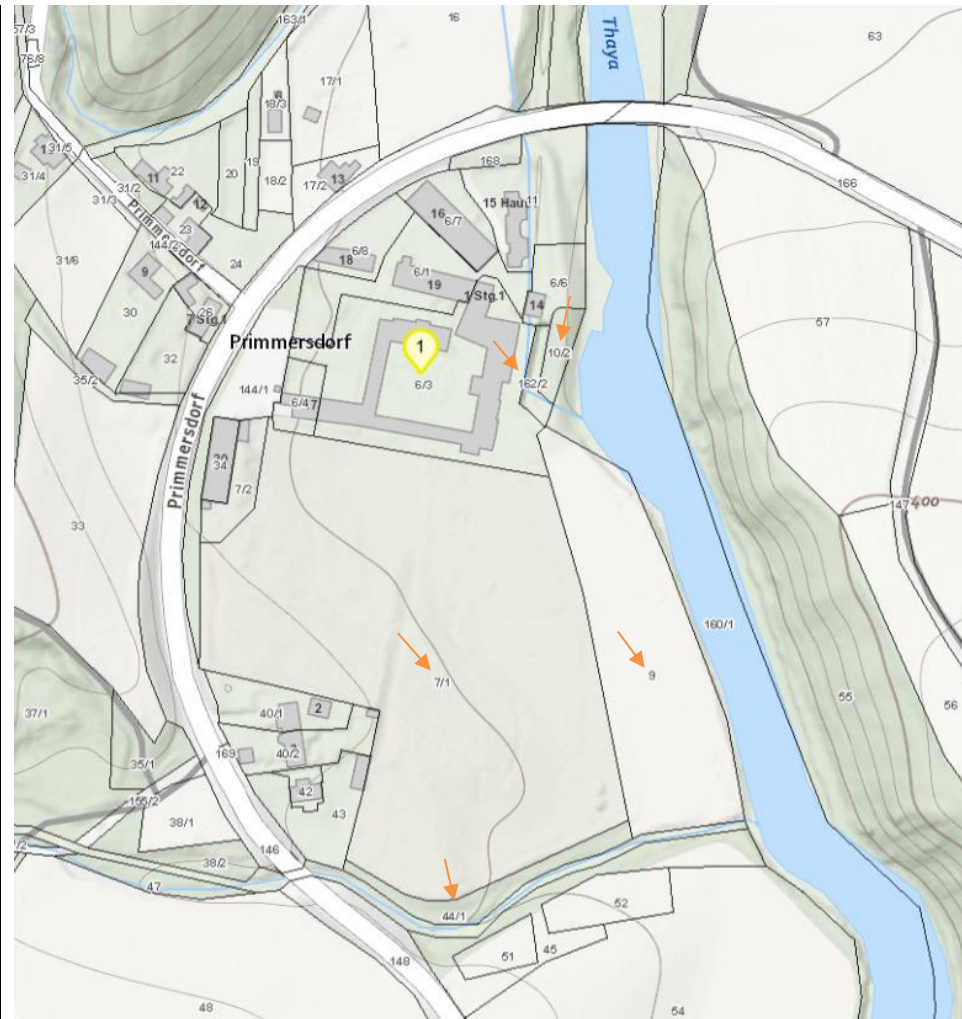
Lasten

Die Bewertung erfolgte auftragsgemäß geldlastenfrei (das heisst, die eingetragenen Pfandrechte werden nicht berücksichtigt).

Aus den Grundbuchsauszügen ergeben sich zahlreiche Dienstbarkeiten sowie eine Reallast. Ferner ist ersichtlich, dass die Schlossanlage auf Gst 6/3 und Gst 7/1 unter Denkmalschutz steht.

Die Dienstbarkeiten betreffen diverse Fahr- und Gehrechte sowie Leitungs- und Wasserbezugsrechte.

Katasterplan³



**Flächenwidmungs-
und
Bebauungsplan⁴**

Es bestehen keine offensichtlichen Anzeichen dafür, dass das auf den bewertungsgegenständlichen Liegenschaften errichtete Gebäude nicht flächenwidmungskonform sind.

Altlastenkataster⁵

Ergebnis für:

Bundesland	Niederösterreich
Bezirk	Waidhofen an der Thaya
Gemeinde	Raabs an der Thaya
Katastralgemeinde	Primmersdorf (21037)
Grundstück	6/3

Information:

Das Grundstück 6/3 in Primmersdorf (21037) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

³ Quelle: NÖ-Atlas

⁴ Quelle: ebenda

⁵ Quelle: Umweltbundesamt

Ergebnis für:

Bundesland	Niederösterreich
Bezirk	Waidhofen an der Thaya
Gemeinde	Raabs an der Thaya
Katastralgemeinde	Primmersdorf (21037)
Grundstück	7/1

Information:

Das Grundstück 7/1 in Primmersdorf (21037) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Ergebnis für:

Bundesland	Niederösterreich
Bezirk	Waidhofen an der Thaya
Gemeinde	Raabs an der Thaya
Katastralgemeinde	Primmersdorf (21037)
Grundstück	10/2

Information:

Das Grundstück 10/2 in Primmersdorf (21037) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Ergebnis für:

Bundesland	Niederösterreich
Bezirk	Waidhofen an der Thaya
Gemeinde	Raabs an der Thaya
Katastralgemeinde	Primmersdorf (21037)
Grundstück	44/1

Information:

Das Grundstück 44/1 in Primmersdorf (21037) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Ergebnis für:

Bundesland	Niederösterreich
Bezirk	Waidhofen an der Thaya
Gemeinde	Raabs an der Thaya
Katastralgemeinde	Primmersdorf (21037)
Grundstück	162/2

Information:

Das Grundstück 162/2 in Primmersdorf (21037) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Ergebnis für:

Bundesland	Niederösterreich
Bezirk	Waidhofen an der Thaya
Gemeinde	Raabs an der Thaya
Katastralgemeinde	Primmersdorf (21037)
Grundstück	9

Information:

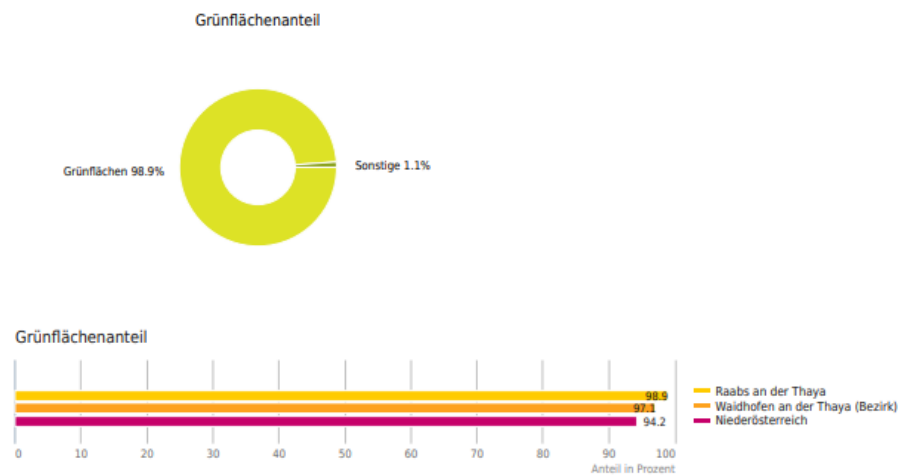
Das Grundstück 9 in Primmersdorf (21037) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Erläuterungen zum Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster

Laut der durch den Sachverständigen im Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes durchgeführten elektronischen Recherche sind keine Hinweise auf Altlasten, wie Bodenkontaminationen oder andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse bekannt. Diesbezügliche Untersuchungen sind nicht Gegenstand des Auftrages. Sollten dennoch derartige Wertminderungen konkret festgestellt werden, bedarf es einer exakten Bodenuntersuchung durch einen entsprechenden Sachverständigen. Aufgrund dieses sodann erstellten Bodenanalysegutachtens können durch den fertigenden Sachverständigen Wertminderungsbeträge der gegenständlichen Liegenschaft in einer Ergänzung zu diesem Gutachten festgestellt werden.

Grünflächen und Erholungsräume⁶

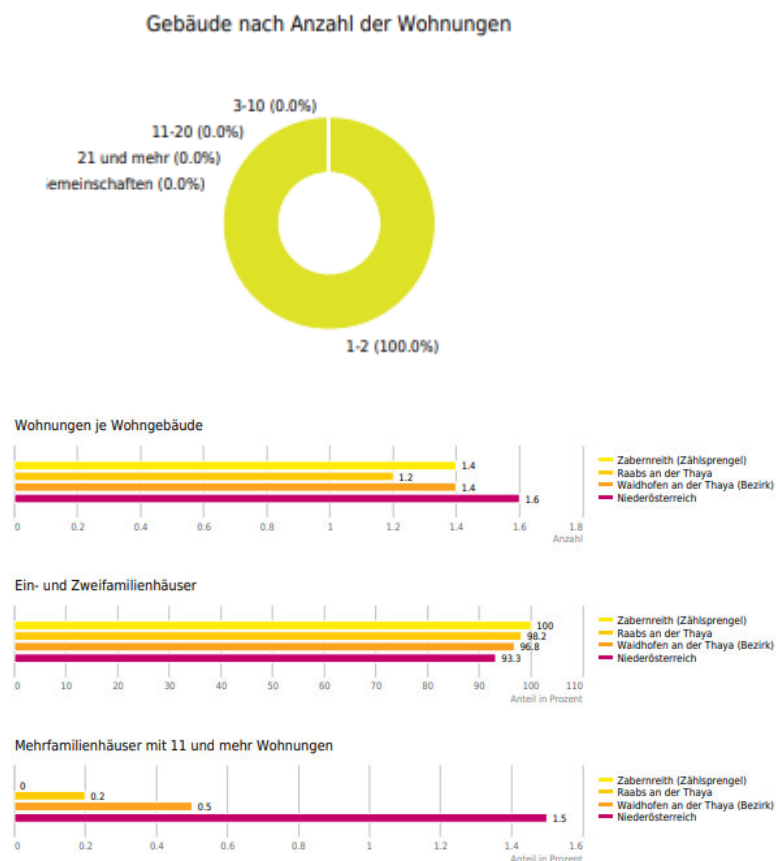
Grünflächenanteil in der Umgebung:



„Raabs an der Thaya“ verfügt über einen Grünflächenanteil von 98,9 %.

Bebauungsdichte⁷

Gebäude im direkten Wohnumfeld nach Anzahl der Wohnungen:

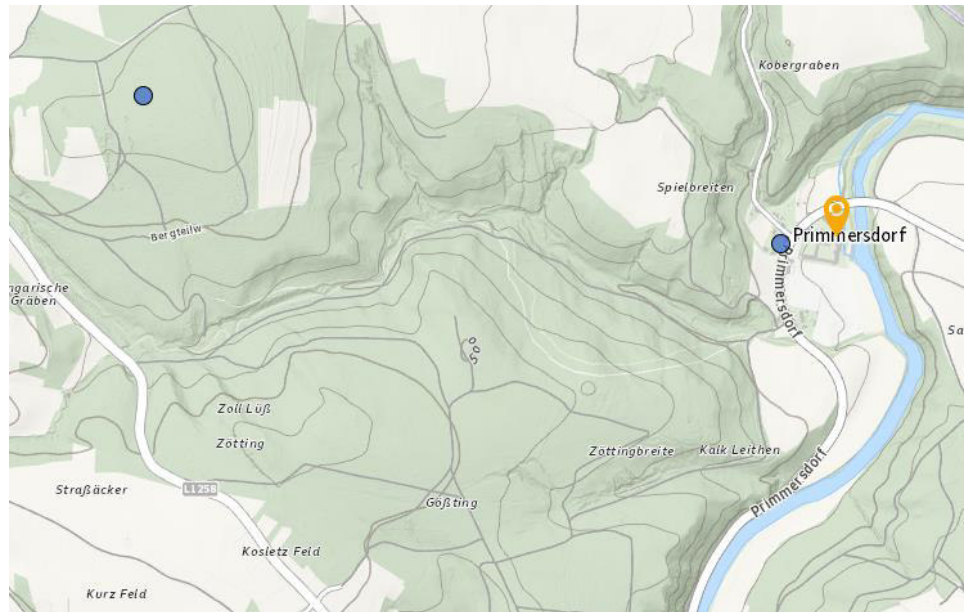


Die Bebauungsdichte im direkten Wohnumfeld beträgt durchschnittlich 1,4 Wohnungen je Gebäude.

⁶ Quelle: Immoservice Austria

⁷ Quelle: ebenda

Mobilfunkkataster⁸



Im Senderkataster Austria finden sich die Standorte der Mobilfunk und Rundfunkstationen in der Umgebung.

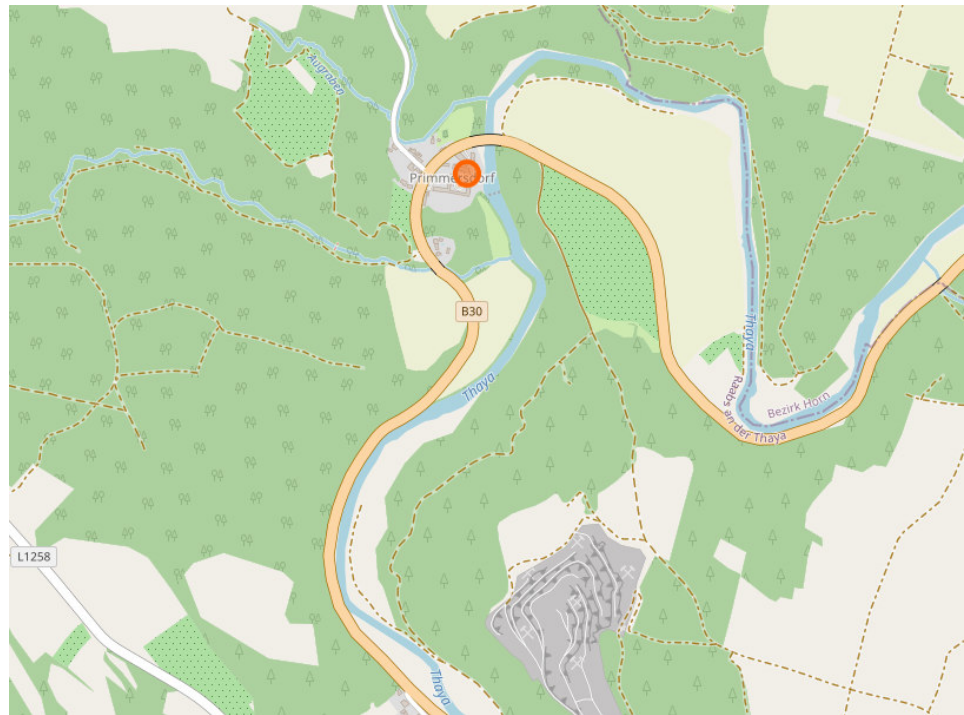
Lärminfo⁹



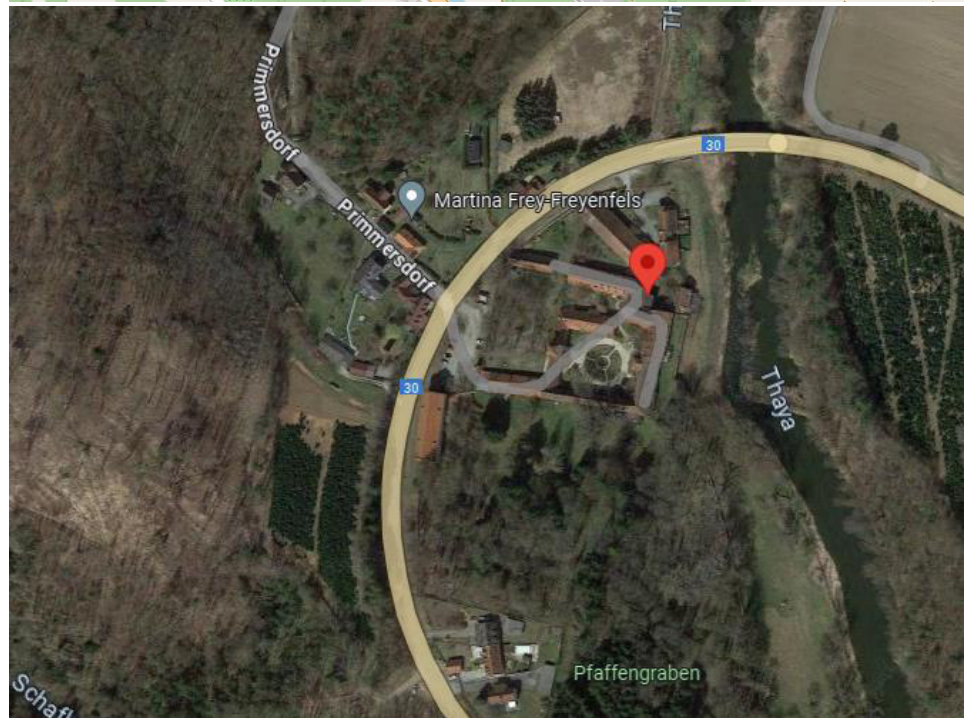
⁸ Quelle: Senderkataster.at

⁹ Quelle: Lärminfo.at

Lageplan¹⁰



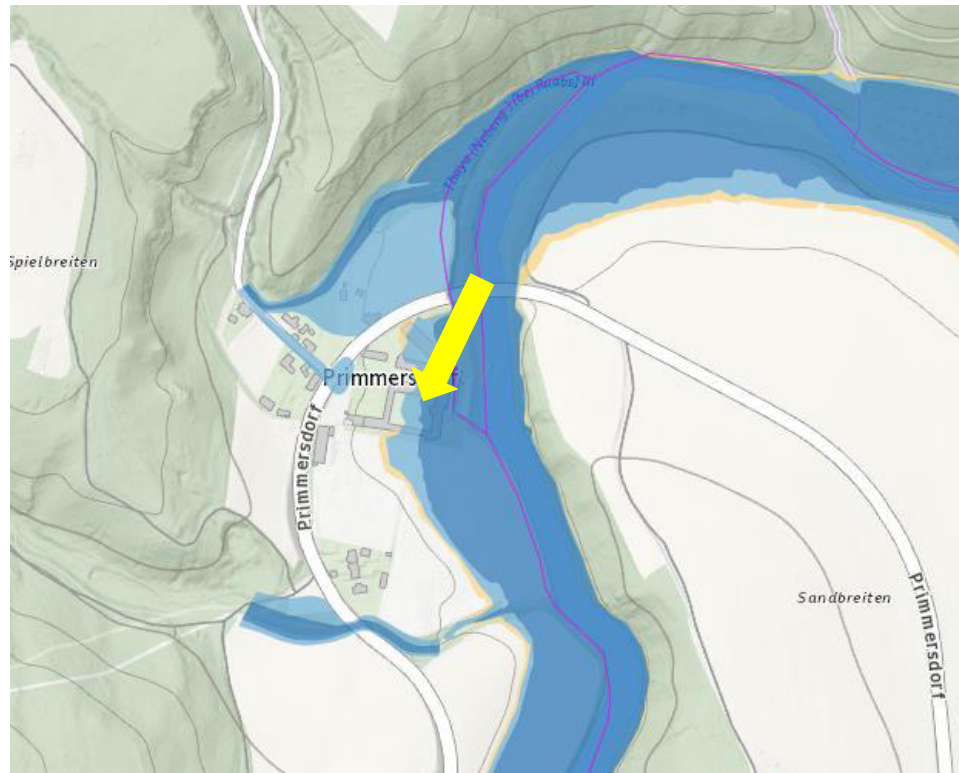
Satellitenbild¹¹



¹⁰ Quelle: Open Street Map

¹¹ Quelle: Google Maps

**Hochwasser-
gefährdung¹²**



- i Hochwasser**
- Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
 - Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
 - Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 200-jährlichem Hochwasser möglich

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich laut Hora in einer Zone mit mittlerer bis hoher Gefährdung durch Hochwasser. Tatsächlich wurde das Gebäude im Zuge eines der letzten größeren Hochwässer erheblich beschädigt.

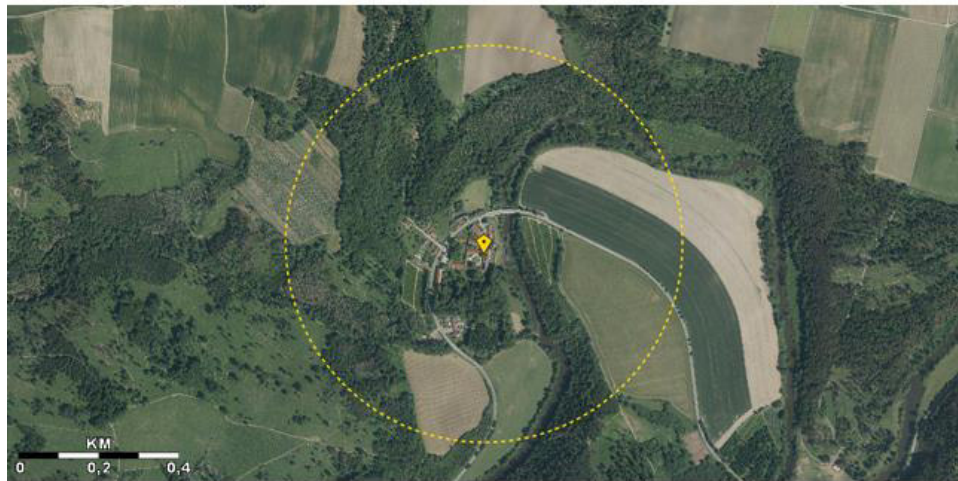
¹² Quelle: Stadt Wien

HORA

HORA-Pass

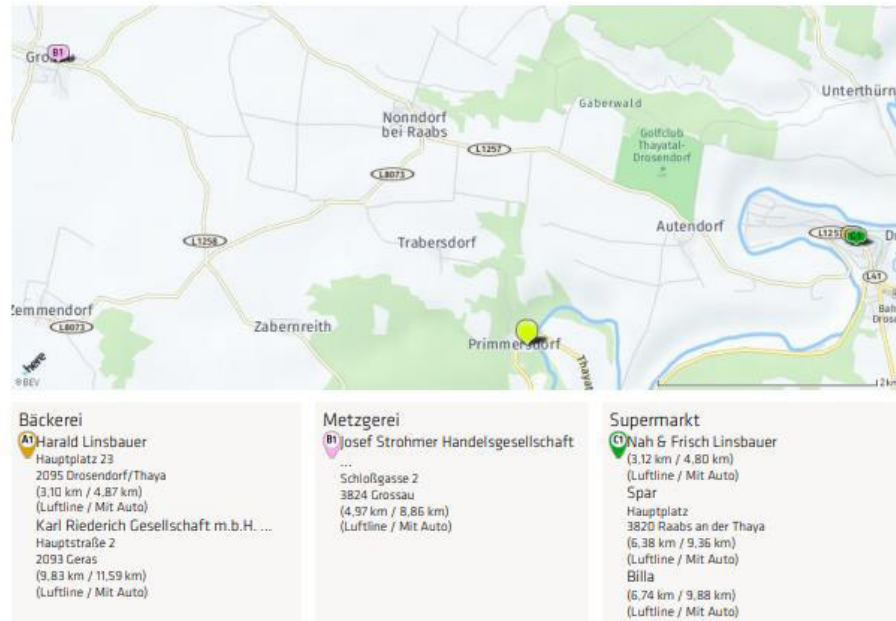
Adresse: Primmersdorf 1, 2095 Raabs an der Thaya
 Seehöhe: 376 m
 Auswerteradius: 500 m
 Geogr. Koordinaten: 48,86025° N | 15,57919° O

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



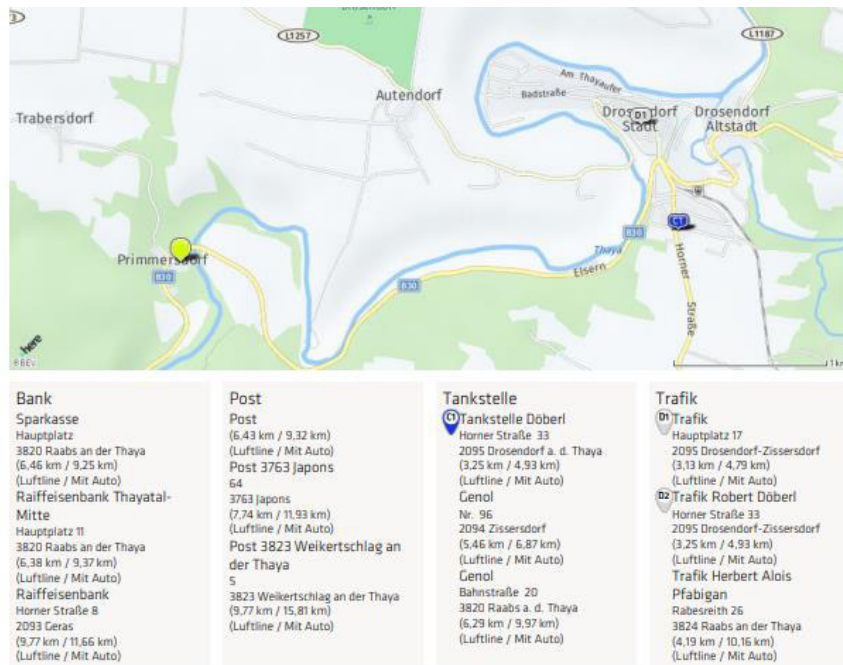
Naturgefahr:		Gefährdung:
Hochwasser		hoch
Lawinen		keine Daten
Erdbeben		niedrig
Rutschungen		niedrig
Windspitzen		mittel
Blitzdichte		niedrig
Hagel		hoch
Schneelast		niedrig

Nahversorgung¹³



Der nächstgelegene Supermarkt befindet sich 4,8 km entfernt, die nächste Bäckerei 4,9 km, wodurch beide Geschäfte mit dem Auto erreichbar sind. Eine Metzgerei liegt etwa 8,9 km entfernt.

Banken, Post, Trafiken, Tankstellen¹⁴

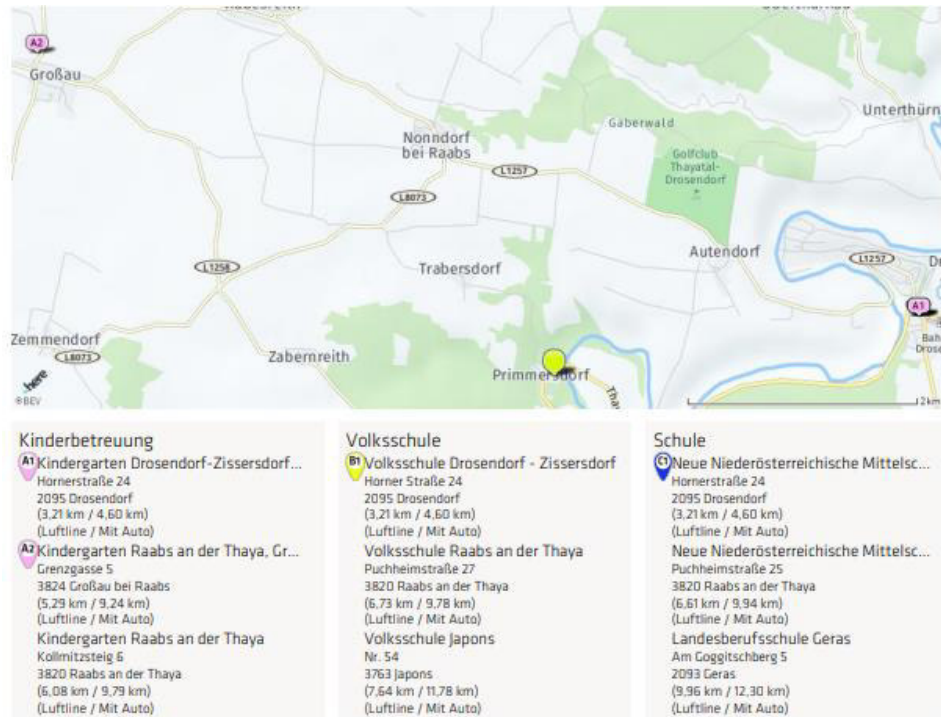


Filialen diverser Banken und der Post befinden sich circa 9,3 km entfernt. Die nächstgelegene Tankstelle sowie etwaige Trafiken sind knapp 5 km entfernt.

¹³ Quelle: Immoservice Austria

¹⁴ Quelle: ebenda

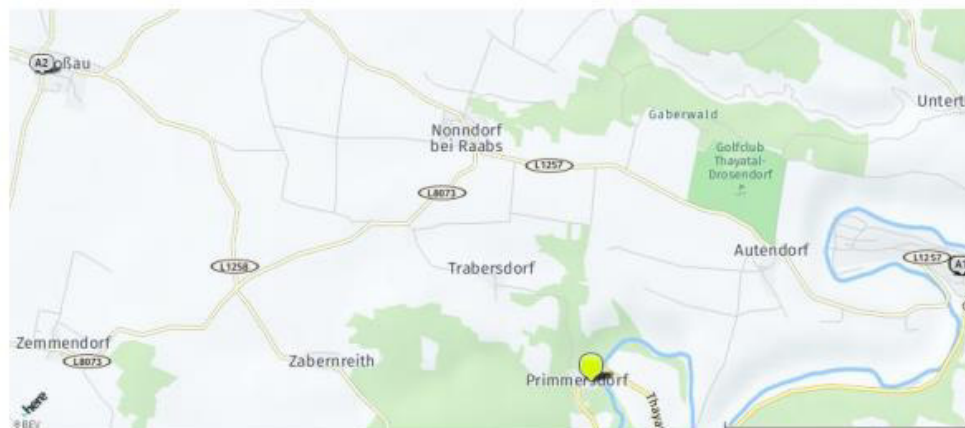
Bildung¹⁵



Der nächstgelegene Kindergarten sowie eine Volksschule befinden sich in Drosendorf und somit 4,6km entfernt. Ebendort befindet sich auch eine Neue Mittelschule.

¹⁵ Quelle: ebenda

Gesundheit¹⁶

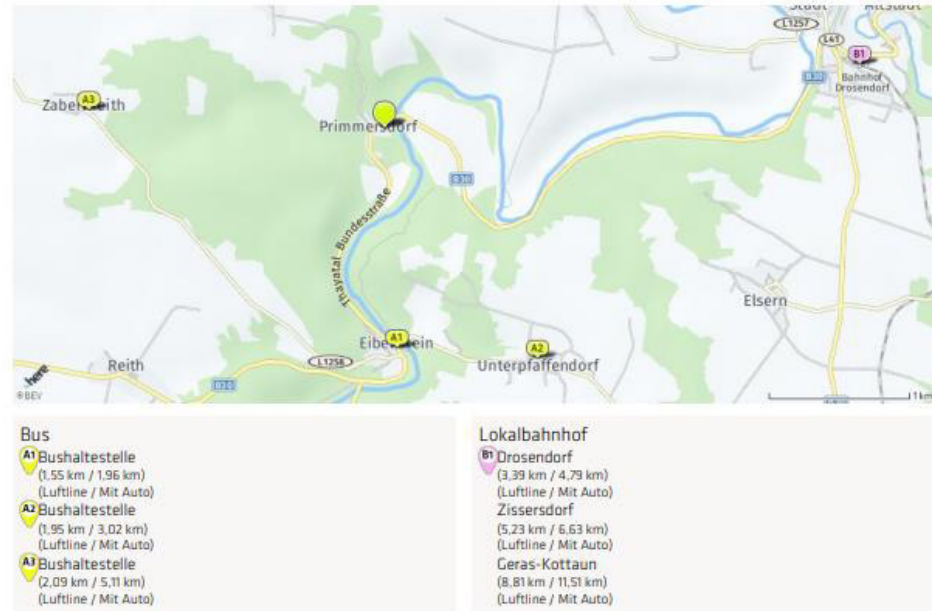


Arzt für Allgemeinmedizin	Zahnarzt	Facharzt
<p>MR Dr. Kirchweger Ulrike Hauptplatz 7 2095 Drosendorf-Zissersdorf (3,16 km / 4,72 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p> <p>Dr. Hofbauer Kathrin Raabsner Straße 5 3824 Raabs an der Thaya (5,17 km / 9,26 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p> <p>Dr. Kirilov Kiril Hauptstraße 2b 3820 Raabs an der Thaya (6,77 km / 9,51 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p>	<p>DDr. la Garde Marlen Hauptstraße 2 B 3820 Raabs an der Thaya (6,77 km / 9,51 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p>	<p>Dr. Kirchweger Paul Hauptplatz 7 2095 Drosendorf-Zissersdorf (3,16 km / 4,72 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p> <p>Dr. Hanna Edith Hauptplatz 9 2095 Drosendorf-Zissersdorf (3,16 km / 4,75 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p>

Die Ordination einer Allgemeinmedizinerin befindet sich etwa 4,7 km von der Liegenschaft entfernt. Eine Zahnarztpraxis liegt in circa 9,5 km Entfernung in Raabs an der Thaya. Weitere Fachärzte befinden sich in Drosendorf-Zissersdorf und sind circa 4,7 km entfernt.

¹⁶ Quelle: ebenda

**Öffentliche
Verkehrsmittel¹⁷**



Die nächstgelegene Bushaltestelle ist circa 2 km von der gegenständlichen Liegenschaft entfernt. Der Lokalbahnnhof Drosendorf ist ungefähr 4,8 km entfernt.

¹⁷ Quelle: ebenda

2. Beschreibung des Gebäudes

2.1 Zustandsbeschreibung

Das auf der Liegenschaft Einlagezahl 68 Katastralgemeinde 21037 Primmersdorf befindliche Schloss dürfte um die Mitte des 17. Jahrhunderts erbaut worden sein. Nach einigen Eigentümerwechseln wurde das Schloss schließlich von der Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft „WALDVIERTEL“ registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung erworben und Wohnungen im Schloss errichtet und diese als Wohnungseigentumsobjekte abverkauft. Wie aus dem Grundbuchsatzug der Liegenschaft Einlagezahl 68 Katastralgemeinde 21037 Primmersdorf zu entnehmen ist, steht die auf Grundstück 6/3 befindliche Schlossanlage unter Denkmalschutz.

Das Gebäude befindet sich in einem grundsätzlich durchschnittlichen Erhaltungszustand. Es werden augenscheinlich die notwendigen Erhaltungsarbeiten laufend durchgeführt. Genauere Untersuchungen der Bausubstanz konnten im Rahmen dieser Befundaufnahme und Gutachtenserstellung allerdings nicht angestellt werden. Es wird daher von einem durchschnittlichen und im Wesentlichen ordnungsgemäßen Erhaltungszustand mit leichtem Instandhaltungsrückstau ausgegangen.

Die Beschreibung bezieht sich auf den Zustand wie er sich im Zeitpunkt der Befundaufnahme augenscheinlich und ohne nähere Untersuchungen dargestellt hat.

2.2 Ansichten



Außenansicht



Eingangstor



Eingang



Innenhof



Wiese



Fassade



Hofansicht



Hofansicht



Keller

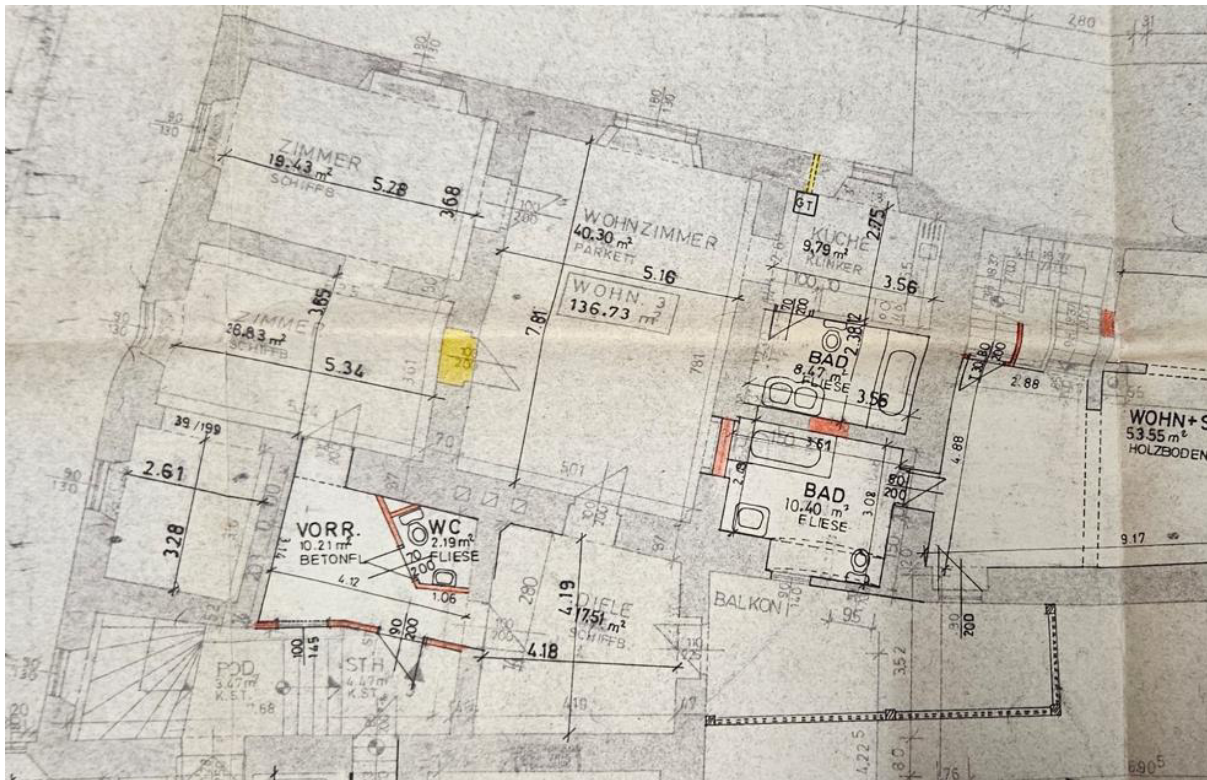


Kapelle

2.3 Rechtlicher Befund

Auf der Liegenschaft Einlagezahl 68 Katastralgemeinde 21037 Primmersdorf befindet sich ein Schloss. Im Bauakt (Auszüge aus dem Bauakt befinden sich in **Beilage 2**) ist ein Plan bezüglich des Umbaues ersichtlich – der Umbau dürfte im Auftrag der Gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgenossenschaft „WALDVIERTEL“ registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung erfolgt sein. Dieser Plan dürfte der Baubehörde zur Kollaudierung vorgelegt worden sein: Nach Erstattung der Vollendungsanzeige wurde am 22.11.1989 eine Endbeschau vorgenommen. Auf Grund des Ergebnisses dieser Beschau wurde mit Bescheid der Baubehörde die Benützungsbewilligung erteilt. Die Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft „WALDVIERTEL“ registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung hat auch um die Zustimmung des Bundesdenkmalamtes zum Umbau „Schloss Primmersdorf“ angesucht. Es liegt diesbezüglich eine zustimmender Bescheid im Bauakt (gestempelt mit 31.5.1989), der allerdings auf umfassende Pläne verweist – eine Kontrolle dieser Pläne erfolgte nicht.

Aus dem Bauakt ist folgender Plan betreffend die Top3 ersichtlich:



Auf der Basis des Wohnungseigentumsvertrages vom 23.12.1991 samt Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag vom 29.06.2015 (**Beilage 3**) wurde Wohnungseigentum begründet. Laut Nutzwertgutachten vom 21.2.1991 in Verbindung mit dem ergänzenden Parifizierungsgutachten vom 11.8.2008, erstellt von Herrn Dipl.Ing. Manfred Vogler, befinden sich auf der Liegenschaft 14 Wohnungseigentumseinheiten (**Beilage 4**).

Wie sich aus dem Grundbuchsauszug zur Einlagezahl 68 Katastralgemeinde 21037 Primmersdorf ergibt, ist diese Liegenschaft mit 2 Dienstbarkeiten (Benützung der Kläranlage; Leitungsrechte; Geh- und Fahrrechte) sowie einer Reallast (Erhaltung der Hochwasserschutzmaßnahmen und des Uferbewuchses) belastet.

Gegenständlich sind auch noch je 1/17-Anteile an den umliegenden Liegenschaften Einlagezahl 96 und 97 Katastralgemeinde 21037 Primmersdorf – bei diesen Liegenschaften handelt es sich laut Grundbuch insbesondere um landwirtschaftlich genutzte Grundflächen, Sonstige (Freizeitflächen) und Gewässer (fließende Gewässer). In natura sind dort Wiesen, Wege und dichtes Busch- und Baumwerk zu finden. Auch der Zugang zur Thaya, die von den Bewohnern zum Schwimmen genutzt wird, erfolgt zum Teil über diese Flächen.

Aus dem Wohnungseigentumsvertrag geht hervor, dass die Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft „WALDVIERTEL“ registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung die auf die Wohnungen entfallenden Anteile an die Käufer zum Zwecke der

Wohnungseigentumsbegründung verkauft hat. Aus diesem Sachverhalt können sich Beschränkungen bei der Mietzinsbildung ergeben.

3. Beschreibung des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekts

3.1 Allgemeines

Widmung	Wohnung
Verwendung	Wohnung
Bestandsverhältnis	Nein
Stockwerkslage	1. OG
Nutzfläche gesamt	136,73 m ² laut Nutzwertgutachten
Freiflächen (Balkon, Terrassen, Hausgarten)	„Balkonanteil“ 9,71 m ²
Kellerabteil	-
Sonstiges	Mitbenutzung der ausgedehnten Grünflächen; PKW – Abstellplätze vor dem Schlosseingang
Heizung	Gasetagenheizung

Die Wohnung liegt im 1. OG eines Seitentraktes des ehemaligen Schlosses und ist über den schön gepflegten Innenhof, eine doppelflügelige Holztüre und eine gewendelte Treppe zu erreichen. Sie befindet sich in einem grundsätzlich ordentlichen Bau- und Ausstattungszustand. Die Gewölbedecken und die Wände sind gemalt, in den Wohnräumen sind Holzböden verlegt, während im Vorraum, Küche und in den Sanitäräumlichkeiten keramische Beläge zu finden sind.

3.2 Nutzflächenaufstellung

Aus dem Nutzwertgutachten vom 21.2.1991 ergeben sich folgende Räume bzw. Flächenberechnungen:

Wohnzimmer	40.30 m ²
Diele	17.51 m ²
Zimmer	19.43 m ²
Schlafzimmer	28,83 m ²
Vorraum	10.21 m ²
WC	2.19 m ²
Küche	9.79 m ²
Bad	8.47 m ²
	<hr/>
	136.73 m ²
Balkon (Halber Anteil)	
	19.42 m ² : 2 = 9.71 m ²

Nachvermessungen durch den Sachverständigen erfolgten nicht. Diese Angaben erscheinen plausibel.

Ein Kellerabteil ist grundbücherlich nicht zugeordnet, sondern sind die Kellerabteile laut Nutzwertgutachten allgemeiner Teil, allerdings gibt es eine Vereinbarung betreffend „Nutzung von Gemeinschaftsräumen“ aus dem Jahr 1997 (**Beilage 5**). Demnach stehen auch die über den jeweiligen Wohnungseigentumsobjekten befindlichen Dachböden diesen Eigentümern nach Maßgabe dieser Vereinbarung zur Nutzung und zum Ausbau zu Wohnzwecken zur Verfügung.

3.3 Ansichten



Hauseingang zur Wohnung



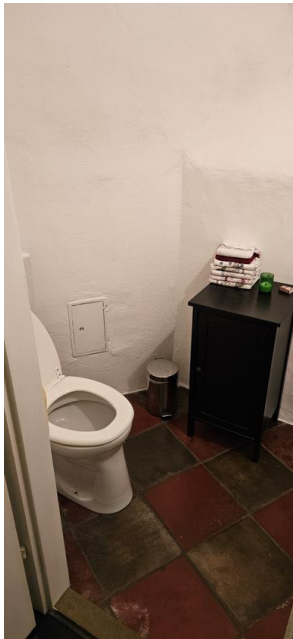
Stiegenaufgang zur Wohnung



Wohnungseingang



Eingangstür



WC beim Eingang



Kachelofen



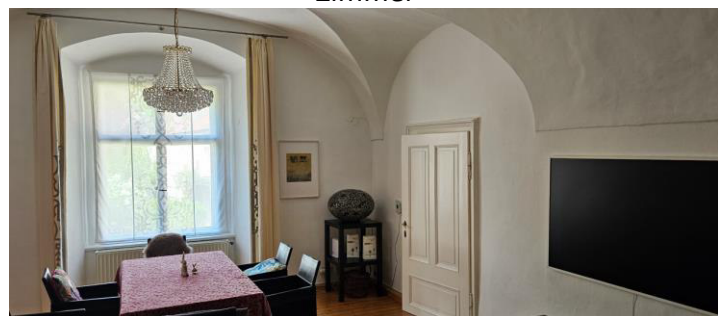
Vorraum



Zimmer



Zimmer



Zimmer



Badezimmer



Badezimmer



Zimmer



Zimmer



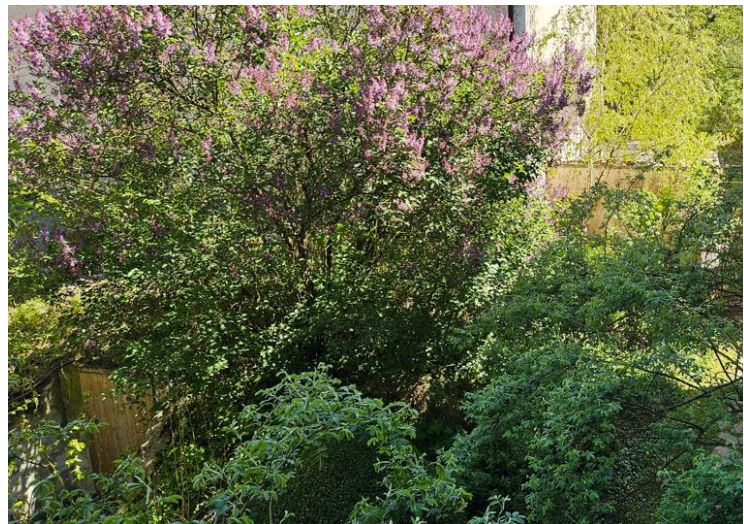
Küche



Balkontüre



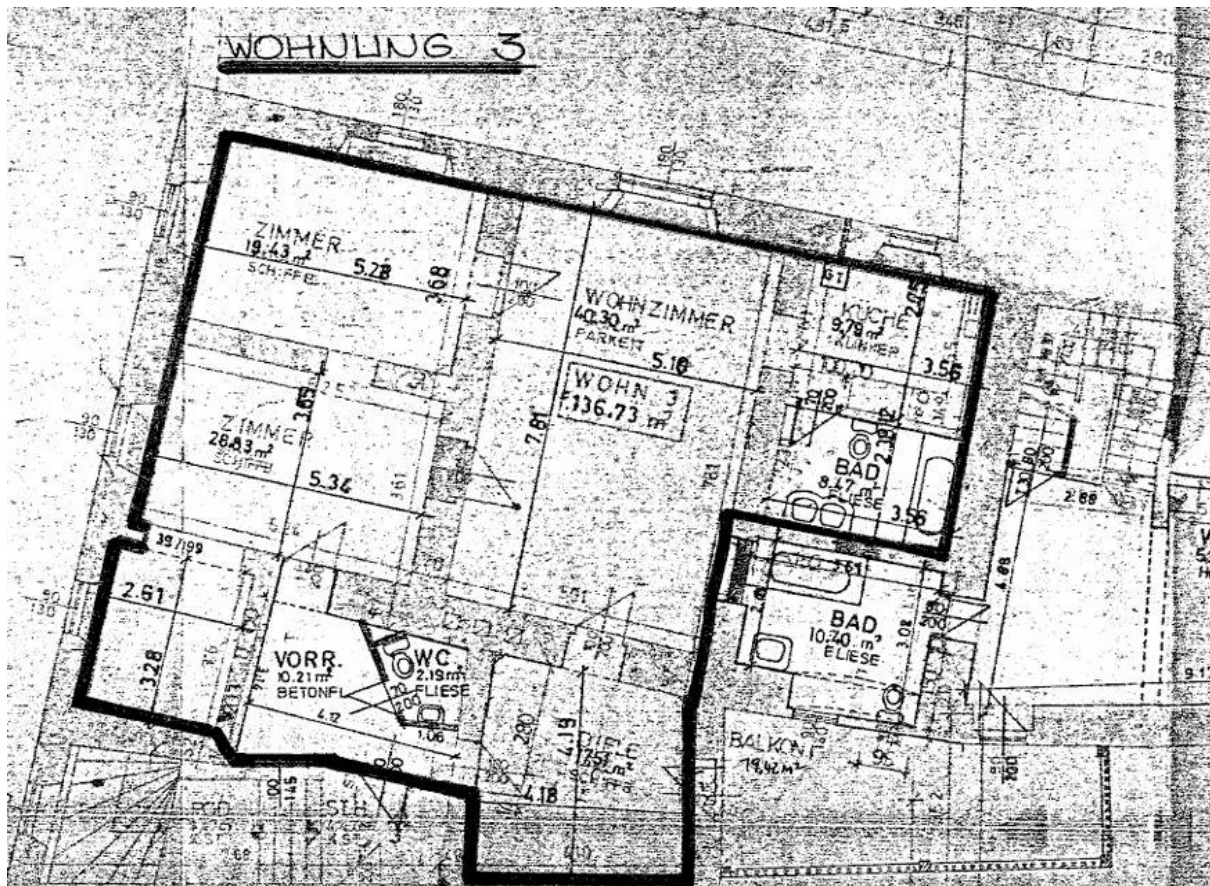
Balkon



Aussicht

3.4 Grundriss Top 3

Der nachstehende Grundriss wurde dem Nutzwertgutachten entnommen:



Der Grundriss in natura stellt sich im Wesentlichen so dar, wobei allerdings die Küche in die Diele verlegt wurde und das Badezimmer um die ehemalige Küche vergrößert wurde.

Der vorhandene und von der Küche begehbbare Balkon wird nach Angaben der Bewohnerin von ihr und der Nachbarin gemeinsam genutzt. Aus dem Nutzwertgutachten ergibt sich, dass der Wohnung „ein halber Anteil“ des Balkons, der gesamt ca 19,42 m² groß ist, also 9,71 m² zugeordnet sein sollen. In Ermangelung einer konkreten Angabe ist wohl davon auszugehen, dass ein Bereich im Ausmaß von 9,71 m² direkt im Anschluss an die Küche der Wohnung Top 3 zur alleinigen Nutzung zusteht und der andere Teil der Wohnung Top 2. Ganz klar ist dies jedoch nicht, hier besteht eine gewisse (rechtliche) Unsicherheit. Faktisch wird der Balkon, auf dem ein großer Holztisch steht, von den Eigentümern von Top 2 und Top 3 gemeinsam genutzt, was für die derzeitigen Eigentümer „problemlos funktioniert“.

3.5 Hausverwaltung

Die Hausverwaltung des gesamten Gebäudes wird seitens der Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft „Waldviertel“ registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, 3820 Raabs an der Thaya, Wohnbauplatz 1 besorgt. Seitens der genannten Hausverwaltung wurden zahlreiche Unterlagen zur Verfügung gestellt, beispielsweise der Vertrag mit der Republik Österreich vom 16.7.2010, der Grundlage für die Einverleibung der unter C-LNR 43 (EZ 68 KG 21037 Primmersdorf) ersichtlichen Reallast der Erhaltung der Hochwasserschutzmaßnahmen und des Uferbewuchses war; ferner eine Vereinbarung vom Mai 1997, die sich vor allem auf eine für bestimmte Eigentümer vorbehaltene Nutzung der Dachböden und Keller bezieht; weiters eine Beschlussfassung vom 2.7.2018 betreffend einen abweichenden Aufteilungsschlüssel bezüglich der Kosten der Hausbetreuung; laut Protokoll der Eigentümerversammlung vom 10.10.2022 wurden in dieser insbesondere die Themen Anlagenbetreuung, Hochwasserschutz, Trinkwassergenossenschaft und Parkgemeinschaft behandelt.

Aus der Vorausschau der Hausverwaltung vom 4.12.2023 ergibt sich die Streichung der kompletten Fassade sowie eine Übersteigung des Daches samt ggf. Reparaturen – wie aus der Vorausschau zu entnehmen ist, werden diese Arbeiten allerdings erst nach vorheriger Absprache mit der Eigentümergemeinschaft beauftragt. Dem Beantwortungsmail der Hausverwaltung vom 31.5.2024 ist zu entnehmen, dass nun demnächst eine dringende Kaminsanierung und eine Dachreparatur erfolgen wird und mit Kosten in Höhe von ca EUR 12.500,-- brutto zu rechnen sein wird.

Der aktuelle Rücklagenstand beträgt laut der Hausverwaltung per 31.12.2023 EUR 37.312,95.

Außerbüchliche Darlehen sind dieser nicht bekannt.

Nähere Informationen der Hausverwaltung befinden sich in **Beilage 6**.

3.6 Bewirtschaftungskosten

Aus der seitens der genannten Hausverwaltung ebenfalls zur Verfügung gestellten Vorschreibung ergeben sich die einzelnen Vorschreibungskomponenten für die Wohnung Top 3:

Raabs, am 31.05.2024

Betrifft: Neue Vorschriften ab 01.06.2024

Objekt: Primmersdorf Schloss, Primmersdorf 1/1/3
Bestandseinheit: 1/3
BNr.: 2380001000220

Nutzfläche: 136,73
Nutzwert: 140

Vorschreibungskomponente		Netto	Ust
Bankspesen	€	1,75	10,00%
Grundsteuer	€	6,64	10,00%
Hausbetreuung	€	100,00	10,00%
Heizung individuell 2	€	141,67	20,00%
Kläranlage	€	40,91	10,00%
Müll	€	28,44	10,00%
Reparatur-Fonds	€	144,93	0,00%
Sonstiges	€	28,05	10,00%
Strom allgemein	€	5,61	10,00%
Versicherung	€	42,91	10,00%
Verwaltungskosten	€	27,64	10,00%
Summe Netto	€	568,55	
zuzgl. Ust	€	56,52	
zuzgl. Ust. Verwohung	€	0,00	
Neue Vorschreibung ab 01.06.2024	€	625,07	

3.7 Bestandsverhältnisse

Laut den zur Verfügung gestellten Auskünften ist die Wohnung nicht vermietet.

3.8 Energieausweis Wohnungen

Laut Mitteilung der Hausverwaltung liegt dieser kein Energieausweis vor.

III. Gutachten

1. Bewertungsmethode

Ziel der Wertermittlung ist es, den Wert der bewertungsgegenständlichen Liegenschaftsanteile im Sinne des Bewertungsauftrags (siehe Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** und **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**) zu ermitteln.

Die gegenständliche Bewertung berücksichtigt neben den eingangs bereits beschriebenen Grundlagen insbesondere:

- alle Informationen, die der Sachverständige von Seiten des Auftraggebers in schriftlicher oder mündlicher Form erhalten hat;
- die Ergebnisse der Befundaufnahme;
- den Bau- und Erhaltungszustand des Objektes;
- die allgemeine Lage am Immobilienmarkt.

Allfällige Wertminderungen durch Altlasten, Bodenkontaminationen oder andere die Liegenschaft beeinflussende Bodenverhältnisse wurden dem Sachverständigen nicht zur Kenntnis gebracht. Eine diesbezügliche Recherche war auch nicht Gegenstand des Auftrages und wurde daher auch nicht durchgeführt. Derartige Wertminderungen können konkret nur in umfangreichen Bodenuntersuchungen durch geeignete Fachleute festgestellt werden. Aufgrund eines derartigen Bodenanalysegutachtens könnte ein entsprechender Wertminderungsbetrag für die gegenständlichen Liegenschaftsanteile berechnet werden.

Eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse ist gemäß § 7 LBG vorzunehmen, was bedeutet, dass vom Ergebnis des Sachwertverfahrens aufgrund der jeweiligen Situation am Immobilienmarkt Zu- oder Abschläge erfolgen können.

2. Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren beurteilt den Wert von Grundstücken, die mit den darauf befindlichen Sachen eine Einheit bilden. Vor allem wird es bei Liegenschaften herangezogen, die der Eigennutzung dienen.

Der Sachwert ist die Summe aus dem Bodenwert und dem Bauwert. Bei Berechnung des Bauwertes wird vom Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag ausgegangen und dieser um die technische (Alter, Baumängel, Bauschäden) und wirtschaftliche (zeitgemäße

Bedürfnisse nicht entsprechender, unwirtschaftlicher Aufbau wie zB Grundrissgestaltung, Geschosse) Wertminderung gekürzt.

Der Sachwert ergibt sich grundsätzlich aus nachfolgenden Komponenten:

Bodenwert

+ Herstellungskosten der baulichen Anlagen

- Korrektur wegen des Gebäudealters

- Korrektur wegen sonstiger Umstände

= Sachwert

2.1 Bodenwert

Die Ermittlung des Bodenwerts erfolgt grundsätzlich nach dem Vergleichswertverfahren.

2.1.1 Bebauungsabschlag

Eine von der zulässigen Bebauung abweichende bauliche Nutzung einer Liegenschaft kann den Bodenwert unter bestimmten Voraussetzungen beeinflussen. Dies kann durch entsprechende Zu- und oder Abschläge berücksichtigt werden.

2.2 Gebäudewert

2.2.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Der Wert der baulichen Anlagen ergibt sich aus dem Herstellungswert abzüglich der altersbedingten und einer allfälligen außerordentlichen Wertminderung. Der Herstellungswert wird aus den gewöhnlichen Kosten auf der Basis der Raummeterpreise oder Quadratmeterpreise ermittelt. Dazu kann ein pauschaler Betrag für allfällige Außenanlagen addiert werden.

Ausgangsbasis sind die vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs veröffentlichten Richtwerte für Herstellungskosten abgeleitet aus dem mehrgeschoßigem Wohnbau. Die Werte verstehen sich pro Quadratmeter Nutzfläche inklusive Umsatzsteuer und Nebenkosten je nach Ausstattungsqualität. Die Ausstattungsqualität wurde in drei Standards geteilt und mit den Qualitätsstufen „normal (1)“, „gehoben (2)“, „hochwertig (3)“ bezeichnet. Diese Qualitätsstufen haben zusammengefasst folgende Eigenschaften:

- a) Ausstattungsqualität normal (1)
Standard etwa nach Wohnbauförderungsrichtlinien (Mindestausstattung), keine individual-Ausstattung, zeitgemäße Bauweise, bauphysikalische Mindestwerte nach jeweiliger Norm (Normalverbraucher)
- b) Ausstattungsqualität gehoben (2)

Gediegene Ausführung, jedoch ohne wesentliche Luxuskomponenten und Designerelemente, sehr gute aktuelle bauphysikalische Eigenschaften und Installationsqualität, wirtschaftlicher Energiebedarf

c) **Ausstattungsqualität hochwertig (3)**

Architektendesign, energiesparende solide Bauweise, zusätzliche Energiequellen, Installationen solide und sehr umfangreich, beste Ausstattung, Luxuskomponenten

Ausstattungsqualitäten konkreter meist älterer Bewertungsgegenstände, die an sich aufgrund der Gegebenheiten nicht einmal in die Qualitätsstufe (1) einzustufen sind, werden nicht bei den Herstellkosten, sondern bei der Alterswertminderung und Zustandswertminderung berücksichtigt.

Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2023					
Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung					
Kosten (inkl. USt.) pro m² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich					
Ausstattungsqualität	1 normal	2 gehoben	3 hochwertig		
Wien	(-) 3.200 €	interpolieren ↔ 3.800 €	interpolieren ↔ 5.100 €	(++)	
Niederösterreich	(-) 2.800 €	interpolieren ↔ 3.500 €	interpolieren ↔ 4.200 €	(++)	
Burgenland	(-) 2.600 €	interpolieren ↔ 3.200 €	interpolieren ↔ 3.700 €	(++)	
Oberösterreich	(-) 2.700 €	interpolieren ↔ 3.400 €	interpolieren ↔ 3.900 €	(++)	
Salzburg	(-) 3.000 €	interpolieren ↔ 3.900 €	interpolieren ↔ 4.500 €	(++)	
Steiermark	(-) 2.700 €	interpolieren ↔ 3.200 €	interpolieren ↔ 3.800 €	(++)	
Kärnten	(-) 2.700 €	interpolieren ↔ 3.100 €	interpolieren ↔ 3.700 €	(++)	
Tirol	(-) 3.600 €	interpolieren ↔ 4.000 €	interpolieren ↔ 4.500 €	(++)	
Vorarlberg	(-) 3.800 €	interpolieren ↔ 4.100 €	interpolieren ↔ 5.000 €	(++)	
Österreich (Medianwert)	2.800 €	3.500 €	4.200 €		

2.2.2 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer stellt die Anzahl der Jahre dar, in denen das Gebäude bei ordnungsgemäßer Instandhaltung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer müssen die örtlichen und allgemeinen Verhältnisse im Hinblick auf die Verwendbarkeit der baulichen Anlage berücksichtigt werden. Die Restnutzungsdauer ist unter Beachtung des technischen Zustandes und der Art der Nutzung sowie unter Voraussetzung ordnungsgemäßer Erhaltung und Bewirtschaftung zu bestimmen.

2.2.3 Zustandswertminderung

Mittels Zustandsbenotung können zusätzlich zur Alterswertminderung Besonderheiten des aktuellen Zustands abgebildet werden und mittels zusätzlichen Abschlags berücksichtigt werden.

Zustandswertminderung nach Heideck		
Zustand	Zustandsnote	Abschlag %
Neuwertig, mängelfrei	1,00	0,00%
	1,25	0,04%
geringfügige Instandhaltungen erforderlich	1,50	0,32%
	1,75	1,07%
Normal erhalten, übliche Instandhaltungen	2,00	2,40%
	2,25	4,78%
etwas Instandhaltungsrückstau	2,50	8,09%
	2,75	12,53%
Deutlicher Instandhaltungsrückstau	3,00	18,17%
	3,25	25,03%
Teilweise Erneuerungen erforderlich	3,50	33,09%
	3,75	42,28%
Umfangreiche Erneuerungen erforderlich	4,00	52,49%
	4,25	63,57%
Massive Erneuerungen erforderlich	4,50	75,32%
	4,75	87,54%
Abbruchreif	5,00	100,00%

2.2.4 Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden

Baumängel sind Mängel an Gebäuden, die auf fehlerhafte Bauweisen oder Bauplanungen zurückgeführt werden können. Bauschäden sind Schäden als Folge von Baumängeln oder mangelhafter Instandhaltung.

2.2.5 Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Sollten diese Umstände nicht bereits bei der Ermittlung des Bodenwerts und des Bauwerts der baulichen Anlagen sowie der Wertminderung wegen Alters und der wegen Baumängel und –schäden Berücksichtigung gefunden haben, können Kriterien wie ungünstige Lageverhältnisse, unwirtschaftlicher Aufbau, Reparaturanstau und Investitionsbedarf, Denkmalschutz einen weiteren Abschlag rechtfertigen.

3. Vergleichswertverfahren

Gem § 4 Abs 1 LBG ist im Vergleichswertverfahren 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 Korrekturfaktoren zu berücksichtigen.

4. Ertragswertverfahren

Mit Hilfe des Ertragswertverfahrens werden bebaute Liegenschaften bewertet, deren Nutzungsbestimmung in erster Linie darin besteht, aus den Erträgen eine angemessene Verzinsung des Kapitals zu erzielen. Dazu ist zunächst der Jahresrohertrag zu ermitteln, der alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erzielbaren Einnahmen umfasst (Mieten ohne USt). Vom Jahresrohertrag sind Bewirtschaftungskosten in Abzug zu bringen, um zum Liegenschaftsreinertrag zu gelangen. Davon wird der Verzinsungsbetrag des Bodenwertes abgezogen und der Jahresreinertrag der baulichen Anlagen ermittelt. Der Jahresreinertrag der baulichen Anlagen stellt einen Jahresbetrag einer Zeitrente dar. Der Ertragswert wird daraus als Barwert einer jährlich nachschüssig zu zahlenden Rente errechnet.

Nach Abzug einer Wertminderung wegen Baumängeln und Schäden errechnet sich der Wert der baulichen Anlage.

4.1 Zinssatz

Der Liegenschaftszinssatz drückt die interne Rentabilität der Immobilieninvestition aus und beinhaltet bereits den Wertausgleich durch Gebrauch und Verschleiß der baulichen Anlagen sowie die Inflation und das Ertragssteigerungspotential der Liegenschaft. Gemäß dem Liegenschaftsbewertungsgesetz ist der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung zu ermitteln.

Für gegenständlichen Bewertungsfall wird auf die Veröffentlichung von Liegenschaftszinssätzen des Hauptverbandes der Gerichtssachverständigen zurückgegriffen.

Der Hauptverband der Gerichtssachverständigen empfiehlt folgende Zinssätze:

Liegenschaftsart	Lage			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 - 2,0	1,0 - 3,0	2,0 - 4,0	2,5 - 4,5
Büroliegenschaft	2,0 - 4,0	3,0 - 5,0	3,5 - 5,5	4,0 - 6,0
Geschäftsliegenschaft	2,5 - 4,5	3,0 - 5,5	4,0 - 6,0	4,5 - 6,5
Einkaufszentren, Supermarkt	3,0 - 6,0	3,5 - 6,5	4,0 - 7,0	4,5 - 7,5
Gewerblich genutzte Liegenschaft	3,5 - 6,5	4,0 - 6,5	4,5 - 7,5	5,5 - 8,5
Industriliegenschaft	3,5 - 7,5	4,0 - 8,0	5,0 - 8,5	5,5 - 9,5
Landwirtschaftliche Liegenschaften		1,0 - 3,0		
Land- und forstwirtschaftliche Liegenschaften		0,5 - 2,0		

Werte in %

Der konkret anzuwendende Liegenschaftszinssatz ermittelt sich anhand standortspezifischer Faktoren und Risiken, der konkreten Lage, der allgemeinen Situation am Immobilienmarkt und des Entwicklungsrisikos und des Instandhaltungsrisikos.

4.2 Nicht umlegbare Kosten (Bewirtschaftungskosten und Mietausfallwagnis)

Dazu zählen Kosten des Vermieters, die nicht auf die Mieter des Gebäudes umlegbar sind, insbesondere ist dabei das Mietausfallwagnis zu berücksichtigen. Dies deckt jenes Risiko ab, dass auf Grund von uneinbringlichen Mietrückständen, Mietkürzungen, Mietprozessen, Räumungsklagen sowie fluktuationsbedingten Leerständen entsteht.

4.3 Instandhaltungsaufwendungen

Der Ansatz der Instandhaltungsaufwendungen berücksichtigt jene Kosten, die erforderlich sind, um eine ordentliche und brauchbare Nutzung der Liegenschaft zu gewährleisten. Die Nutzungsdauer einzelner Gebäudebestandteile entspricht nicht der Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes und deshalb sind diese in regelmäßigen Abständen zu erneuern (u.a. Leitungen, Fenster, Dach). Die tatsächlichen Instandhaltungskosten sind zunächst relativ gering und steigen mit dem Gebäudealter an und werden idR in % der Herstellungskosten berechnet. Je nach Art, Alter und Zustand des Gebäudes sind unterschiedliche Werte in Ansatz zu bringen.

Gebäudeart	Instandhaltungssatz
Wohnhäuser neu	0,50%
Wohnhäuser älter	0,5% - 1,5%
Geschäftshäuser	0,5% - 1,5%
Bürogebäude	0,5% - 1,5%
Gewerbliche und industriell genutzte Objekte	0,5% - 2,0%
sehr alte, vielfach unter Denkmalschutz stehende Objekte	>2,0%

4.4 Vervielfältiger

Der Vervielfältiger stellt einen Multiplikator für die auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteile der Jahresreinerträge dar und errechnet sich aus dem jeweiligen Liegenschaftszinssatz und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n x (q - 1)}$$

$V =$ Vervielfältiger

$n =$ Restnutzungsdauer

$p =$ Kapitalisierungszinssatz

$q = 1 + p/100$

4.5 Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Dazu zählen Baumängel- und Bauschäden und sonstige Wertbeeinflussungen, wie Beeinträchtigungen durch Immissionen, unzeitgemäße Grundrisse, geringe Drittverwendungsfähigkeit, Altlasten, fehlender oder unklarer Konsens, Denkmalschutz, Underrented-Situationen, etc.

4.6 Mietertrag

Es wird entweder der tatsächlich vereinbarte Mietzins zugrunde gelegt, wobei allfällige Auffälligkeiten (wie zB underrent, overrent) entsprechend berücksichtigt werden oder es wird ein angemessener nachhaltig erzielbarer Mietzins zugrunde gelegt.

5. Berechnung

Gegenständlich erfolgt die Berechnung mittels Vergleichswertverfahren, da eine ausreichend große Anzahl an Vergleichsobjekten zur Verfügung stehen und das Vergleichswertverfahren im gegenständlichen Fall durch die hochwertige Lage den Verkehrswert am besten abzubilden vermag.

5.1 Vergleichswerte

Folgende Vergleichswerte wurden erhoben und nach Anpassung für Stichtag, Größe, Konfiguration und Lage der weiteren Berechnung zugrunde gelegt:

Vergleichswerte							
Liegenschaft	KP EUR	Jahr	Wfl	Freifl	Garten	pro m ² Wfl	pro m ² gew Fläche
1 Primmersdorf 1	189 500,00	2021	143,96			1 316,34	1 316,34
2 Primmersdorf 1	175 000,00	2023	94,06			1 860,51	1 860,51
3 Primmersdorf 1	150 530,00	2022	117,58	9,71		1 280,23	1 229,47
4 Primmersdorf 1	240 000,00	2022	127,80			1 877,93	1 877,93

Anpassung der Vergleichswerte							
Liegenschaft	Ausgang EUR/m ²	A	B	C	D	Summe	Angepasster Vglwert pro m ²
1 Primmersdorf 1	1 316,34	+5,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	5,00%	1 382,15
2 Primmersdorf 1	1 860,51	+/- 0,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	0,00%	1 860,51
3 Primmersdorf 1	1 229,47	+/- 0,00%	+10,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	10,00%	1 352,42
4 Primmersdorf 1	1 877,93	+/- 0,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	0,00%	1 877,93
Arithmetischer Mittelwert							1 618,25
Vergleichswert gerundet							1 620,00

5.2 Berechnung

Anhand des ermittelten Vergleichswerts erfolgt die Verkehrswertberechnung durch Multiplikation des Vergleichswerts und der Nutzfläche:

Vergleichswertberechnung				
Vergleichsverfahren	m ²	Faktor	EUR/m ²	EUR
Vergleichswert				
Ermittelter Vergleichswert			1 620,00	
Anpassung		+/- 0,00%	0,00	
Angepasster Vergleichswert			1 620,00	
Nutzfläche Objekt				
Nutzfläche Objekt	136,73		1 620,00	221 502,60
Nutzfläche Terrasse/Balkon	9,71	50%	810,00	7 865,10
Sonstiges	0,00	0%	0,00	0,00
Zwischensumme				229 367,70
zuzüglich				
PKW Abstellplatz			0,00	0,00
Inventar			0,00	0,00
Sonstiges			0,00	0,00
Zwischensumme				229 367,70
abzüglich sonstiger wertbeeinflussender Umstände				
Sonstige wertbeeinflussenden Umstände			0,00%	0,00
Zwischensumme				229 367,70

6. Ergebnis Verkehrswert

Der Vergleichswert unter Berücksichtigung einer allfälligen Marktanpassung ergibt den Verkehrswert. Gegenständlich ist keine Marktanpassung erforderlich. Die jeweiligen 1/17 Anteile der Liegenschaften EZ 96 und EZ 97, die in natura die weitläufige Park- und Gartenlandschaft darstellen, werden nicht gesondert bewertet. Diese sind bei der Wertermittlung der Wohnung im Vergleichsverfahren berücksichtigt. Eine selbständige Veräußerung macht wenig Sinn, zumal diese Gartenanteile wesentliche Nutzungseigenschaften der Wohnung darstellen. Die zahlreichen Dienstbarkeiten sind im gegenständlichen Fall nicht gesondert wertbestimmend zu berücksichtigen, zumal diese für die Vergleichsobjekte im selben Ausmaß zum Tragen kommen.

Ergebnis

Vergleichswert		229 367,70
Marktanpassung	0,00%	0,00
Angepasster Wert		229 367,70
Verkehrswert gerundet		229 000,00

Aufgrund obiger Überlegungen beträgt der Verkehrswert von 140/1664 Anteilen an der Liegenschaft EZ 68 KG 21037 Primmersdorf verbunden mit Wohnungseigentum an W 3 und von 1/17 Anteilen an der Liegenschaft EZ 96 KG 21037 Primmersdorf und von 1/17 Anteilen an der Liegenschaft EZ 97 KG 21037 Primmersdorf per 15.08.2023 geldlastenfrei und gerundet

EUR 229.000,00

Wien, am 06.06.2024

Der allgemein beidete und gerichtlich
zertifizierte Sachverständige

Dr Rudolf Hauswirth
LLM (UNSW) MAS MRICS
Sachverständiger für Immobilien

IV. Schlussbemerkungen

- Angesichts der Unsicherheit einzelner in der Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Resultat keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.
- Festgehalten wird, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Kaufpreis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.
- Der Sachverständige geht davon aus, dass die Funktionsfähigkeit der elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen gegeben ist, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen ordnungsgemäß funktionieren, wenn im Einzelnen nicht abweichende Angaben gemacht werden. Eine bautechnische Untersuchung erfolgte nicht. Die Beurteilung des Bau- und Erhaltungszustands des Gebäudes und der zu bewertenden Objekte erfolgte nur durch die vorhandenen Unterlagen und gegebenenfalls den Ortsaugenschein. Die Nutzflächen wurden den zur Verfügung stehenden Unterlagen entnommen. Nachvermessungen durch den Sachverständigen erfolgten nicht. Es wird empfohlen, vor einer allfälligen Kaufentscheidung eine genaue Vermessung durch einen befugten Ziviltechniker oder Geometer durchführen zu lassen.
- Die Angabe von Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten erfolgt vom Sachverständigen unter anderem entsprechend seinen Erfahrungen.
- Der Auftraggeber hat bestätigt, dass ihm sämtliche bewertungsrelevanten bekannten Informationen und Unterlagen übergeben bzw bekanntgegeben wurden.
- Sofern nicht anders angegeben, ist das Ergebnis jedenfalls geldlastenfrei zu verstehen.
- Es wird weiters davon ausgegangen, dass alle baubehördlichen Genehmigungen in Rechtskraft bestehen und aufrecht sind und die Bauausführung entsprechend den Bewilligungen erfolgt ist (aufrechter Konsens) und auch laufend sämtlichen behördlichen Aufträgen nachgekommen wird.
- Bei Darstellungen mehrerer Varianten sind die dafür zugrunde gelegten Parameter auftragsgemäß als besondere Annahme zu verstehen. Sollten diese Annahmen nicht eintreten oder (doch) nicht vorliegen, hat das Ergebnis keine Gültigkeit.
- Der Bewertung wurden Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes vor allem und überwiegend und aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen

erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Eine Einsicht in den Bauakt erfolgte auftragsgemäß nicht.

- Dieses Gutachten ist ausschließlich für den genannten Auftraggeber und Zweck erstellt worden. Eine Weitergabe an Dritte und allfällige Haftung gegenüber Dritten sind jedenfalls ausgeschlossen.
- Die Vervielfältigung und Veröffentlichung des Gutachtens darf weder im Ganzen noch in Teilen mit Ausnahme der Ediktsdatei im Falle von Gutachten für Gerichte und Behörden vorgenommen werden.
- Die Lieferung von Grundstücken ist gemäß § 6 Abs 1 Z 9 lit a UStG steuerfrei. Es besteht aber die Möglichkeit, diese Lieferungen gem § 6 Abs 2 UStG steuerpflichtig zu behandeln. Die Bewertung erfolgte ohne Umsatzsteuer. Hingewiesen wird auf eine eventuelle notwendige Vorsteuerberichtigung bei Verkauf ohne Umsatzsteuer. Es wird empfohlen, steuerlichen Fragen mit einem Steuerberater zu erörtern.
- Bei Mietzinsgutachten: Die Frage der Mietzinsbildung ist regelmäßig eine Rechtsfrage. Das hier dargestellte Ergebnis kann daher nur als Grundlage für die Lösung der Rechtsfrage dienen. Eine Haftung für die rechtliche Feststellung eines bestimmten Mietzinses kann daher nicht übernommen werden.
- Eine allfällige Haftung ist auf den unmittelbaren Auftraggeber beschränkt, jedwede Haftung Dritten gegenüber ist jedenfalls ausgeschlossen. Der Auftragnehmer haftet für Schäden im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis (einschließlich dessen Beendigung) nur bei Vorsatz und krass grober Fahrlässigkeit, ansonsten wird jede Gewährleistung und Haftung unabhängig davon, ob es sich um eine vertragliche, außervertragliche oder um eine gesetzliche Anspruchsgrundlage handelt, ausgeschlossen. Die Anwendbarkeit des § 1298 Satz 2 ABGB ist ausgeschlossen
- Mängelrügen sind binnen 4 Wochen schriftlich geltend zu machen. Jeder Schadenersatzanspruch kann nur innerhalb von sechs Monaten nachdem der oder die Anspruchsberechtigten von dem Schaden Kenntnis erlangt haben, geltend gemacht werden. Für allenfalls eintretende Schadensfälle, für die der Auftragnehmer einzustehen hat, ist die Haftung jedenfalls mit insgesamt € 400.000,00 begrenzt.
- Aufgrund der derzeit herrschenden wirtschaftlichen Lage ist das Ergebnis mit einer gewissen Unsicherheit behaftet („wesentliche Bewertungsunsicherheit“ im Sinne des VPGA 10 der RICS Valuation – Global Standard), da die Auswirkungen der aktuellen Situation auf den Immobilienmarkt noch nicht gänzlich abschätzbar sind. Der Sachverständige empfiehlt gegebenenfalls Neubewertungen in dichteren Intervallen oder unmittelbar vor geplanten Dispositionen, bei denen der ermittelte Wert relevant ist.

V. Beilagen

BEILAGE | 1

Grundbuchsauszüge komplett

BEILAGE | 2

Auszug aus dem Bauakt

BEILAGE | 3

Wohnungseigentumsvertrages vom 23.12.1991 samt Nachtrag zum
Wohnungseigentumsvertrag vom 29.06.2015

BEILAGE | 4

Nutzwertgutachten vom 21.2.1991 in Verbindung mit dem ergänzenden
Parifizierungsgutachten vom 11.8.2008

BEILAGE | 5

Vereinbarung Keller- und Dachbodenräume aus dem Jahr 1997

BEILAGE | 6

Informationen der Hausverwaltung

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 21037 Primmersdorf EINLAGEZAHL 68
BEZIRKSGERICHT Waidhofen an der Thaya

Letzte TZ 1978/2023

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
6/3	GST-Fläche *	6558	
	Bauf.(10)	2046	
	Gärten(10)	4512	Primmersdorf 1

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a 1281/1987 927/2023 WASSERBEZUGES- und WASSERLEITUNGSRECHTES hins Gst 76/7 76/8 für Gst 6/3
- 2 a 17/1989 6284/1996 2377/2001 6189/2003 KLÄRANLAGENBENÜTZUNGS- und LEITUNGSRECHT hins Gst 6/1 6/8 für Gst 6/3
b gelöscht
- 3 a 801/1991 SCHLOSSANLAGE auf Gst 6/3 unter Denkmalschutz
- 4 a 381/1993 6284/1996 2377/2001 FLÜSSIGGASTANKBENÜTZUNG auf Gst 6/1 zugunsten Gst 6/3
b gelöscht

***** B *****

- 2 ANTEIL: 97/1664
Mag. Hanni Rützler
GEB: 1962-02-09 ADR: Brunnengasse 17, Wien 1160
b 2934/1993 Wohnungseigentum an W 1
d 2163/1998 IM RANG 5282/1997 Kaufvertrag 1997-11-14 Eigentumsrecht
f 2698/2015 Teilung des Anteils
- 4 ANTEIL: 140/1664
Bernhard Ludwig
GEB: 1948-11-18 ADR: Lerchenfelderstraße 113/6, Wien 1070
b 2934/1993 Wohnungseigentum an W 3
i 1498/2002 IM RANG 4129/2001 Kaufvertrag 2001-09-26 Eigentumsrecht
k 2698/2015 Teilung des Anteils
- 8 ANTEIL: 133/1664
Andreas Parz
GEB: 1962-05-07 ADR: Spitalg. 25 1090
b 2934/1993 Wohnungseigentum an W 7
g 4551/1999 IM RANG 2328/1999 Kaufvertrag 1999-05-14 Eigentumsrecht vorgemerkt
h 460/2000 Rechtfertigung
j 2698/2015 Teilung des Anteils
- 9 ANTEIL: 126/1664
Christine Weinper
GEB: 1953-01-19 ADR: Trappelg. 3/2/4 1040

- b 2934/1993 Wohnungseigentum an W 8
d 4859/1995 IM RANG 1502/1995 Kaufvertrag 1995-02-23 Eigentumsrecht
f 2698/2015 Teilung des Anteils
- 16 ANTEIL: 102/1664
Erich Frankl
GEB: 1946-09-26 ADR: Deutschland Frankfurt Münchner Str. 11 D-60329
b 2934/1993 Wohnungseigentum an W 12
f 3854/2001 Kaufvertrag 2001-04-30 Eigentumsrecht
h 2698/2015 Teilung des Anteils
- 17 ANTEIL: 100/1664
Gisela Erler
GEB: 1946-05-09 ADR: Xantenerstr. 9, Berlin D-10707
b 2934/1993 Wohnungseigentum an W 13
f 3196/2005 Schenkungsvertrag 2005-01-31 Eigentumsrecht
h 2698/2015 Teilung des Anteils
- 20 ANTEIL: 146/1664
Mag. Ingrid Henninger
GEB: 1953-07-05 ADR: Felbigerg. 108/19 1140
a 2934/1993 Wohnungseigentum an W 9
b 2797/2010 IM RANG 2163/2010 Kaufvertrag 2010-06-21 Eigentumsrecht
d 2698/2015 Teilung des Anteils
- 21 ANTEIL: 64/1664
Peter Lengauer
GEB: 1944-01-27 ADR: Roseggerstraße 10, Linz 4020
a 2698/2015 IM RANG 1576/2015 Nachtrag zum WEV und Kaufvertrag 2015-06-29
Eigentumsrecht
b 2698/2015 Wohnungseigentum an W 14
- 22 ANTEIL: 17/416
Mag.art. René Werner Zisterer
GEB: 1966-12-23 ADR: Wiedner Hauptstraße 40, 2. Gartenstiege/10, Wien
1040
a 2934/1993 Wohnungseigentum an W 5
b 1841/2017 Kaufvertrag 2017-05-29 Eigentumsrecht
c 1841/2017 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 23 ANTEIL: 17/416
Sylvie Marie-Theres Rohrer Zisterer
GEB: 1968-03-14 ADR: Wiedner Hauptstraße 40, 2. Gartenstiege/10, Wien
1040
a 2934/1993 Wohnungseigentum an W 5
b 1841/2017 Kaufvertrag 2017-05-29 Eigentumsrecht
c 1841/2017 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 24 ANTEIL: 139/3328
Mag.art. René Werner Zisterer
GEB: 1966-12-23 ADR: Wiedner Hauptstraße 40, 2. Gartenstiege/10, Wien
1040
a 2934/1993 Wohnungseigentum an W 6
b 1841/2017 Kaufvertrag 2017-05-29 Eigentumsrecht
c 1841/2017 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 25 ANTEIL: 139/3328
Sylvie Marie-Theres Rohrer Zisterer
GEB: 1968-03-14 ADR: Wiedner Hauptstraße 40, 2. Gartenstiege/10, Wien
1040
a 2934/1993 Wohnungseigentum an W 6
b 1841/2017 Kaufvertrag 2017-05-29 Eigentumsrecht
c 1841/2017 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 26 ANTEIL: 139/3328
Dr. Elisabeth Hofmann-Talos
GEB: 1955-04-13 ADR: Liebhartsgasse 46/32, Wien 1160
a 2934/1993 Wohnungseigentum an W 11

b 1431/2021 Kaufvertrag 2021-04-01 Eigentumsrecht
c 1431/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

27 ANTEIL: 139/3328

Mag. Manfred Talos

GEB: 1953-01-11 ADR: Liebhartsgasse 46/32, Wien 1160

a 2934/1993 Wohnungseigentum an W 11

b 1431/2021 Kaufvertrag 2021-04-01 Eigentumsrecht

c 1431/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

28 ANTEIL: 60/1664

Peter Fuchs

GEB: 1963-02-08 ADR: Bandgasse 32/29, Wien 1070

a 2934/1993 Wohnungseigentum an W 2

b 1189/2022 IM RANG 384/2022 Kaufvertrag 2022-02-14, Nachtrag zum
Kaufvertrag 2022-04-28 Eigentumsrecht

c 1189/2022 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

29 ANTEIL: 60/1664

Vanja Fuchs

GEB: 1969-09-24 ADR: Stumpergasse 7/1/17, Wien 1060

a 2934/1993 Wohnungseigentum an W 2

b 1189/2022 IM RANG 384/2022 Kaufvertrag 2022-02-14, Nachtrag zum
Kaufvertrag 2022-04-28 Eigentumsrecht

c 1189/2022 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

31 ANTEIL: 128/1664

Mag. Ingrid Henninger

GEB: 1953-07-05 ADR: Felbigergasse 108/19, Wien 1140

a 2934/1993 Wohnungseigentum an W 10

b 2852/2022 IM RANG 2723/2022 Kaufvertrag 2022-11-30 Eigentumsrecht

c 418/2023 Adressenänderung

32 ANTEIL: 94/1664

Dr. med. univ. Philipp Werner

GEB: 1976-05-28 ADR: Hiessgasse 7/15, Wien 1030

a 2934/1993 Wohnungseigentum an W 4

b 1978/2023 IM RANG 1795/2023 Kaufvertrag 2023-08-22 Eigentumsrecht

***** C *****

6 auf Anteil B-LNR 2 4 8 16

a 730/1988 Schuldschein 1988-05-06

PFANDRECHT

16.475.000,--

1 % Z, 9 % VZ, NGS 1.647.500,-- für Land Niederösterreich

d 766/1991 Lösungsverpflichtung zugunsten

Land Niederösterreich

f 3290/1993 Lösungsverpflichtung zugunsten

Raiffeisenkasse Raabs an der Thaya-Eibenstein registrierte

Genossenschaft mit beschränkter Haftung hins Anteil wie

C-LNR 23

h 5074/1994 Lösungsverpflichtung zugunsten

für Raiffeisenkasse Raabs an der Thaya-Eibenstein

registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung hinds

Anteile wie C-LNR 27

i 4859/1995 Lösungsverpflichtung zugunsten

Zürich Kosmos Versicherungen Aktiengesellschaft hins Anteil

wie C-LNR 30

10 a 17/1969 959/1990 6189/2003

DIENSTBARKEIT der Benützung der Kläranlage und das

Leitungsrecht auf Gst 6/3 für Gst 6/1 6/5 6/6 6/8

b 1281/1987 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus

EZ 61

18 auf Anteil B-LNR 2 4 8 16

a 28/1990 Schuldschein 1988-11-23

PFANDRECHT

1.335.000,--

- 1 % Z, 9 % VZ, NGS 133.500,-- für Land Niederösterreich
- b 766/1991 Lösungsverpflichtung zugunsten
Land Niederösterreich
- d 3290/1993 Lösungsverpflichtung zugunsten
Raiffeisenkasse Raabs an der Thaya-Eibenstein registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung hins Anteil wie
C-LNR 23
- f 5074/1994 Lösungsverpflichtung zugunsten
für Raiffeisenkasse Raabs an der Thaya-Eibenstein
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung hinds
Anteile wie C-LNR 27
- g gelöscht
- 19 a 959/1990
DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrrechtes über Gst 6/3
für Gst 6/6
- 21 auf Anteil B-LNR 2 4
a 766/1991 Schuldschein 1991-06-12
PFANDRECHT 1.500.000,--
9 % VZ, NGS 150.000,-- für Land Niederösterreich
- c 3290/1993 Lösungsverpflichtung zugunsten
Raiffeisenkasse Raabs an der Thaya-Eibenstein registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung hins Anteil wie
C-LNR 23
- e 5074/1994 Lösungsverpflichtung zugunsten
für Raiffeisenkasse Raabs an der Thaya-Eibenstein
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung hinds
Anteile wie C-LNR 27
- f gelöscht
- 35 auf Anteil B-LNR 16
a 705/1996 Pfandurkunde 1995-08-03
PFANDRECHT Höchstbetrag 585.000,--
für Raiffeisenkasse Raabs an der Thaya-Eibenstein
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- 43 a 2720/2010
REALLAST der Erhaltung der Hochwasserschutzmaßnahmen und
des Uferbewuchses am linken Ufer der Thaya gem Pkt I.)
Vertrag 2010-07-16 für Gst 160/1 160/2
- 44 auf Anteil B-LNR 2 4 8 9 16 17 21
a 3148/2010 Schuldschein und Pfandurkunde 2010-10-06
PFANDRECHT EUR 82.500,--
6 % Z, 5 % VuZZ, NGS EUR 16.500,-- für
Raiffeisenbank Thayatal-Mitte registrierte Genossenschaft
mit beschränkter Haftung (FN 45244k)
- b 3148/2010 HAUPT EINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ 96 97
- 45 auf Anteil B-LNR 2
a 2870/2016 (Entscheidendes Gericht BG Hernals - 6427/2016)
Pfandurkunde 2016-08-05
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 710.000,--
für Vorarlberger Landes- und Hypothekenbank
Aktiengesellschaft (FN 145586y)
- c 2870/2016 (Entscheidendes Gericht BG Hernals - 6427/2016)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 68 KG 21037 Primmersdorf C-LNR 45
EZ 96 KG 21037 Primmersdorf C-LNR 5
EZ 97 KG 21037 Primmersdorf C-LNR 5
EZ 24 KG 01403 Neulerchenfeld C-LNR 21
- 46 auf Anteil B-LNR 8
a 79/2017 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 wegen EUR 743,50 s.A.
(8C 11/17y)

- 47 auf Anteil B-LNR 9
 - a 80/2017 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 wegen EUR 2.853,30 s.A.
(8C 12/17w)
- 48 auf Anteil B-LNR 22 bis 25
 - a 1842/2017 Pfandurkunde 2017-06-01
 - PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 50.000,--
 - für Raiffeisenbank Telfs-Mieming eGen (FN 38171i)
 - b 1842/2017 Simultan haftende Liegenschaften
 - EZ 68 KG 21037 Primmersdorf C-LNR 48
 - EZ 96 KG 21037 Primmersdorf C-LNR 6
 - EZ 97 KG 21037 Primmersdorf C-LNR 6
- 50 auf Anteil B-LNR 28 29
 - a 1189/2022 Pfandurkunde 2022-02-14
 - PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 130.000,--
 - für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
 - (FN 286283f)
 - b gelöscht
- 51 auf Anteil B-LNR 32
 - a 1978/2023 Pfandbestellungsurkunde 2023-09-14
 - PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 160.800,--
 - für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)
 - b 1978/2023 Simultan haftende Liegenschaften
 - EZ 68 KG 21037 Primmersdorf C-LNR 51
 - EZ 96 KG 21037 Primmersdorf C-LNR 10
 - EZ 97 KG 21037 Primmersdorf C-LNR 10

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



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 21037 Primmersdorf
BEZIRKSGERICHT Waidhofen an der Thaya

EINLAGEZAHL 96

Letzte TZ 846/2024

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
7/1	GST-Fläche	25526	
	Bauf.(10)	3	
	Sonst(70)	25523	
10/2	Landw(30)	457	
44/1	Landw(30)	1001	
162/2	Gewässer(10)	330	
GESAMTFLÄCHE		27314	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gewässer(10): Gewässer (Fließende Gewässer)

Landw(30): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Verbuschte Flächen)

Sonst(70): Sonstige (Freizeitflächen)

***** A2 *****

- 2 a 1690/1987 6284/1996 2468/2000 927/2023
 - a) WASSERBEZUGS- und LEITUNGSRECHT aus der Quelle auf Gst 76/7 76/8
 - b) GEH- und FAHRRECHT über Gst 45 51
 - c) GEHRECHT über Gst 12 13
 - d) GEH- und FAHRRECHT über Gst 14 16
 für Gst 7/1 10/2 44/1 162/2
 - b 2468/2000 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 69
- 3 a 934/1988 2468/2000 GEH- und FAHRRECHT über Gst 45 51 für Gst 7/1
 - b 2468/2000 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 69
- 4 a 117/1991 6284/1996 2468/2000 Schloßanlage auf Gst 7/1 unter DENKMALSCHUTZ
 - b 2468/2000 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 69
- 5 a 2468/2000 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrrechtes über Gst 7/2 zugunsten Gst 7/1
- 6 a 2468/2000 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrrechtes über Gst 9 zugunsten Gst 10/2 162/2

***** B *****

- 34 ANTEIL: 1/17
 - Mag. Ingrid Henninger
 - GEB: 1953-07-05 ADR: Felbigerg. 108/19 1140
 - a 2797/2010 IM RANG 2163/2010 Kaufvertrag 2010-06-21 Eigentumsrecht
- 40 ANTEIL: 1/17
 - Schloß Primmersdorf Planungs- und Errichtungsgesellschaft m.b.H. in Liqu. (FN 37431x)
 - ADR: Primmersdorf 1, Primmersdorf 2095
 - a 1690/1987 Kaufvertrag 1987-07-14 Eigentumsrecht
 - b 2436/2020 Übereinkommen 2020-08-05 Eigentumsrecht
 - c 2436/2020 Zusammenziehung der Anteile
 - d 846/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-04-24

- 41 ANTEIL: 1/17
Mag. Hanni Rützler
GEB: 1962-02-09 ADR: Liebhartsgasse 46/33, Wien 1160
a 2468/2000 Kaufvertrag 1999-10-29 Eigentumsrecht
b 2436/2020 Übereinkommen 2020-08-05 Eigentumsrecht
c 2436/2020 Zusammenziehung der Anteile
- 43 ANTEIL: 1/17
Andreas Parz
GEB: 1962-05-07 ADR: Primmersdorf 1/7, Drosendorf an der Thaya 2095
a 2468/2000 Kaufvertrag 1999-10-29 Eigentumsrecht
b 2436/2020 Übereinkommen 2020-08-05 Eigentumsrecht
c 2436/2020 Zusammenziehung der Anteile
- 44 ANTEIL: 1/17
Christine Weinper
GEB: 1953-01-19 ADR: Primmersdorf 1/8, Drosendorf an der Thaya 2095
a 2468/2000 Kaufvertrag 1999-10-29 Eigentumsrecht
b 2436/2020 Übereinkommen 2020-08-05 Eigentumsrecht
c 2436/2020 Zusammenziehung der Anteile
- 47 ANTEIL: 1/17
Gisela Erlner
GEB: 1946-05-09 ADR: Columbiadam 43, 10965 Berlin, Deutschland
a 3196/2005 Schenkungsvertrag 2005-01-31 Eigentumsrecht
b 2436/2020 Übereinkommen 2020-08-05 Eigentumsrecht
c 2436/2020 Zusammenziehung der Anteile
- 48 ANTEIL: 1/17
Brigitte Kropfreiter
GEB: 1947-07-18 ADR: Steglandweg 5, Hallein 5400
a 6189/2003 IM RANG 2149/2003 Kaufvertrag 2003-09-08 Eigentumsrecht
b 2436/2020 Übereinkommen 2020-08-05 Eigentumsrecht
c 2436/2020 Zusammenziehung der Anteile
- 49 ANTEIL: 1/17
Bernhard Ludwig
GEB: 1948-11-18 ADR: Primmersdorf 1/3, Drosendorf an der Thaya 2095
a 4660/2004 IM RANG 1101/2004 Kaufvertrag 2004-02-21 Eigentumsrecht
b 2436/2020 Übereinkommen 2020-08-05 Eigentumsrecht
c 2436/2020 Zusammenziehung der Anteile
- 50 ANTEIL: 1/17
Erich Frankl
GEB: 1946-09-26 ADR: Primmersdorf 1/12, Primmersdorf 2095
a 4660/2004 IM RANG 1101/2004 Kaufvertrag 2004-02-21 Eigentumsrecht
b 2436/2020 Übereinkommen 2020-08-05 Eigentumsrecht
c 2436/2020 Zusammenziehung der Anteile
- 52 ANTEIL: 1/17
Peter Lengauer
GEB: 1944-01-27 ADR: Roseggerstraße 11, Linz 4020
a 2502/2015 IM RANG 1576/2015 Kaufvertrag 2015-06-29 Eigentumsrecht
b 2436/2020 Übereinkommen 2020-08-05 Eigentumsrecht
c 2436/2020 Zusammenziehung der Anteile
d gelöscht
- 53 ANTEIL: 1/17
Mag. René Werner Zisterer
GEB: 1966-12-23 ADR: Wiedner Hauptstraße 40, 2. Gartenstiege/10, Wien 1040
a 1841/2017 Kaufvertrag 2017-05-29 Eigentumsrecht
b 2436/2020 Übereinkommen 2020-08-05 Eigentumsrecht
c 2436/2020 Zusammenziehung der Anteile
- 54 ANTEIL: 1/17
Sylvie Marie-Theres Rohrer Zisterer
GEB: 1968-03-14 ADR: Wiedner Hauptstraße 40, 2. Gartenstiege/10, Wien

1040

- a 1841/2017 Kaufvertrag 2017-05-29 Eigentumsrecht
- b 2436/2020 Übereinkommen 2020-08-05 Eigentumsrecht
- c 2436/2020 Zusammenziehung der Anteile

56 ANTEIL: 1/34

Dr. Elisabeth Hofmann-Talos

GEB: 1955-04-13 ADR: Liebhartsgasse 46/32, Wien 1160

- a 1431/2021 Kaufvertrag 2021-04-01 Eigentumsrecht

57 ANTEIL: 1/34

Mag. Manfred Talos

GEB: 1953-01-11 ADR: Liebhartsgasse 46/32, Wien 1160

- a 1431/2021 Kaufvertrag 2021-04-01 Eigentumsrecht

58 ANTEIL: 1/34

Peter Fuchs

GEB: 1963-02-08 ADR: Bandgasse 32/29, Wien 1070

- a 1189/2022 IM RANG 384/2022 Kaufvertrag 2022-02-14, Nachtrag zum Kaufvertrag 2022-04-28 Eigentumsrecht

59 ANTEIL: 1/34

Vanja Fuchs

GEB: 1969-09-24 ADR: Stumpergasse 7/1/17, Wien 1060

- a 1189/2022 IM RANG 384/2022 Kaufvertrag 2022-02-14, Nachtrag zum Kaufvertrag 2022-04-28 Eigentumsrecht

61 ANTEIL: 1/17

Mag. Ingrid Henninger

GEB: 1953-07-05 ADR: Felbigergasse 108/19, Wien 1140

- a 2852/2022 IM RANG 2723/2022 Kaufvertrag 2022-11-30 Eigentumsrecht
- b 418/2023 Adressenänderung

62 ANTEIL: 1/34

Friedrich Wimmer-Klopf

GEB: 1985-01-26 ADR: Heigerleinstraße 43/20, Wien 1170

- b 488/2023 IM RANG 270/2023 Kaufvertrag 2023-01-26 Eigentumsrecht

63 ANTEIL: 1/34

Melanie Wimmer-Klopf

GEB: 1985-11-29 ADR: Heigerleinstraße 43/20, Wien 1170

- b 488/2023 IM RANG 270/2023 Kaufvertrag 2023-01-26 Eigentumsrecht

64 ANTEIL: 1/17

Dr. med. univ. Philipp Werner

GEB: 1976-05-28 ADR: Hiessgasse 7/15, Wien 1030

- a 1978/2023 IM RANG 1795/2023 Kaufvertrag 2023-08-22 Eigentumsrecht

***** C *****

1 a 2117/1998 2468/2000

DIENSTBARKEIT der Duldung, der Errichtung, des Bestandes
und Betriebes der elektrischen Kabelanlage auf Gst 7/1 44/1
gem Pkt 1 Dienstbarkeitsvertrag 1998-04-15 für EVN
Energie-Versorgung Niederösterreich Aktiengesellschaft

- b 2468/2000 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
69

2 auf Anteil B-LNR 48

a 6190/2003 Pfandurkunde 2003-09-12

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 117.000,--
für Raiffeisenbank Hallein registrierte Genossenschaft mit
beschränkter Haftung

- b 6190/2003 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 99

4 auf Anteil B-LNR 41 43 44 47 49 50 52

a 3148/2010 Schuldschein und Pfandurkunde 2010-10-06

PFANDRECHT EUR 82.500,--
6 % Z, 5 % VuZZ, NGS EUR 16.500,-- für
Raiffeisenbank Thayatal-Mitte registrierte Genossenschaft

- mit beschränkter Haftung (FN 45244k)
- b 3148/2010 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 68
- 5 auf Anteil B-LNR 41
- a 2870/2016 (Entscheidendes Gericht BG Hernals - 6427/2016)
Pfandurkunde 2016-08-05
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 710.000,--
für Vorarlberger Landes- und Hypothekenbank
Aktiengesellschaft (FN 145586y)
- c 2870/2016 (Entscheidendes Gericht BG Hernals - 6427/2016)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 68 KG 21037 Primmersdorf C-LNR 45
EZ 96 KG 21037 Primmersdorf C-LNR 5
EZ 97 KG 21037 Primmersdorf C-LNR 5
EZ 24 KG 01403 Neulerchenfeld C-LNR 21
- 6 auf Anteil B-LNR 53 54
- a 1842/2017 Pfandurkunde 2017-06-01
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 50.000,--
für Raiffeisenbank Telfs-Mieming eGen (FN 38171i)
- b 1842/2017 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 68 KG 21037 Primmersdorf C-LNR 48
EZ 96 KG 21037 Primmersdorf C-LNR 6
EZ 97 KG 21037 Primmersdorf C-LNR 6
- 8 auf Anteil B-LNR 62 63
- a 364/2023 Abweisung des Gesuchs um Einverleibung Pfandrecht
Höchstbetrag EUR 223.200,--
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)
samt Anmerkung der Simultanhaftung
- 9 auf Anteil B-LNR 62 63
- a 488/2023 Pfandbestellungsurkunde 2023-02-07
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 223.200,--
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)
- b 488/2023 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 70 KG 21037 Primmersdorf C-LNR 5
EZ 96 KG 21037 Primmersdorf C-LNR 9
EZ 97 KG 21037 Primmersdorf C-LNR 9
- 10 auf Anteil B-LNR 64
- a 1978/2023 Pfandbestellungsurkunde 2023-09-14
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 160.800,--
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)
- b 1978/2023 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 68 KG 21037 Primmersdorf C-LNR 51
EZ 96 KG 21037 Primmersdorf C-LNR 10
EZ 97 KG 21037 Primmersdorf C-LNR 10
- 11 auf Anteil B-LNR 40
- a 2102/2023 Rückstandsausweis 2023-10-09
PFANDRECHT vollstr. EUR 5.549,45
Kosten EUR 509,44 für Republik Österreich
(vertr. d. Finanzamt Österreich DS 23) - 7E 1214/23t
- b 2102/2023 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 69 96 97 GB 21037 Primmersdorf

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

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 21037 Primmersdorf EINLAGEZAHL 97
BEZIRKSGERICHT Waidhofen an der Thaya

Letzte TZ 846/2024

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
9	Landw(10)	7704	

Legende:

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

***** A2 *****

- 2 a 934/1988 2468/2000 GEH- und FAHRRECHT über Gst 45 51 für Gst 9
- b 2468/2000 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 69
- 3 a 1690/1987 6284/1996 2468/2000 927/2023
 - a) WASSERBEZUGS- und LEITUNGSRECHT aus der Quelle auf Gst 76/7 76/8
 - b) GEH- und FAHRRECHT über Gst 45 51
 - c) GEHRECHT über Gst 12 13
 - d) GEH- und FAHRRECHT über Gst 14 16 für Gst 9
- b 2468/2000 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 69

***** B *****

34 ANTEIL: 1/17

Mag. Ingrid Henninger

GEB: 1953-07-05 ADR: Felbigerg. 108/19 1140

a 2797/2010 IM RANG 2163/2010 Kaufvertrag 2010-06-21 Eigentumsrecht

40 ANTEIL: 1/17

Schloß Primmersdorf Planungs- und Errichtungsgesellschaft m.b.H. in Liqu.
(FN 37431x)

ADR: Primmersdorf 1, Primmersdorf 2095

- a 1690/1987 Kaufvertrag 1987-07-14 Eigentumsrecht
- b 2436/2020 Übereinkommen 2020-08-05 Eigentumsrecht
- c 2436/2020 Zusammenziehung der Anteile
- d 846/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-04-24

41 ANTEIL: 1/17

Mag. Hanni Rützler

GEB: 1962-02-09 ADR: Liebhartsgasse 46/33, Wien 1160

- a 2468/2000 Kaufvertrag 1999-10-29 Eigentumsrecht
- b 2436/2020 Übereinkommen 2020-08-05 Eigentumsrecht
- c 2436/2020 Zusammenziehung der Anteile

43 ANTEIL: 1/17

Andreas Parz

GEB: 1962-05-07 ADR: Primmersdorf 1/7, Drosendorf an der Thaya 2095

- a 2468/2000 Kaufvertrag 1999-10-29 Eigentumsrecht
- b 2436/2020 Übereinkommen 2020-08-05 Eigentumsrecht
- c 2436/2020 Zusammenziehung der Anteile

44 ANTEIL: 1/17

Christine Weinper

GEB: 1953-01-19 ADR: Primmersdorf 1/8, Drosendorf an der Thaya 2095

- a 2468/2000 Kaufvertrag 1999-10-29 Eigentumsrecht

b 2436/2020 Übereinkommen 2020-08-05 Eigentumsrecht
c 2436/2020 Zusammenziehung der Anteile

47 ANTEIL: 1/17
Gisela Erler
GEB: 1946-05-09 ADR: Columbiadamm 43, 10965 Berlin, Deutschland
a 3196/2005 Schenkungsvertrag 2005-01-31 Eigentumsrecht
b 2436/2020 Übereinkommen 2020-08-05 Eigentumsrecht
c 2436/2020 Zusammenziehung der Anteile

48 ANTEIL: 1/17
Brigitte Kropfreiter
GEB: 1947-07-18 ADR: Steglandweg 5, Hallein 5400
a 6189/2003 IM RANG 2149/2003 Kaufvertrag 2003-09-08 Eigentumsrecht
b 2436/2020 Übereinkommen 2020-08-05 Eigentumsrecht
c 2436/2020 Zusammenziehung der Anteile

49 ANTEIL: 1/17
Bernhard Ludwig
GEB: 1948-11-18 ADR: Primmersdorf 1/3, Drosendorf an der Thaya 2095
a 4660/2004 IM RANG 1101/2004 Kaufvertrag 2004-02-21 Eigentumsrecht
b 2436/2020 Übereinkommen 2020-08-05 Eigentumsrecht
c 2436/2020 Zusammenziehung der Anteile

50 ANTEIL: 1/17
Erich Frankl
GEB: 1946-09-26 ADR: Primmersdorf 1/12, Primmersdorf 2095
a 4660/2004 IM RANG 1101/2004 Kaufvertrag 2004-02-21 Eigentumsrecht
b 2436/2020 Übereinkommen 2020-08-05 Eigentumsrecht
c 2436/2020 Zusammenziehung der Anteile

52 ANTEIL: 1/17
Peter Lengauer
GEB: 1944-01-27 ADR: Roseggerstraße 10, Linz 4020
a 2502/2015 IM RANG 1576/2015 Kaufvertrag 2015-06-29 Eigentumsrecht
b 2436/2020 Übereinkommen 2020-08-05 Eigentumsrecht
c 2436/2020 Zusammenziehung der Anteile

53 ANTEIL: 1/17
Mag. René Werner Zisterer
GEB: 1966-12-23 ADR: Wiedner Hauptstraße 40, 2. Gartenstiege/10, Wien 1040
a 1841/2017 Kaufvertrag 2017-05-29 Eigentumsrecht
b 2436/2020 Übereinkommen 2020-08-05 Eigentumsrecht
c 2436/2020 Zusammenziehung der Anteile

54 ANTEIL: 1/17
Sylvie Marie-Theres Rohrer Zisterer
GEB: 1968-03-14 ADR: Wiedner Hauptstraße 40, 2. Gartenstiege/10, Wien 1040
a 1841/2017 Kaufvertrag 2017-05-29 Eigentumsrecht
b 2436/2020 Übereinkommen 2020-08-05 Eigentumsrecht
c 2436/2020 Zusammenziehung der Anteile

56 ANTEIL: 1/34
Dr. Elisabeth Hofmann-Talos
GEB: 1955-04-13 ADR: Liebhartsgasse 46/32, Wien 1160
a 1431/2021 Kaufvertrag 2021-04-01 Eigentumsrecht

57 ANTEIL: 1/34
Mag. Manfred Talos
GEB: 1953-01-11 ADR: Liebhartsgasse 46/32, Wien 1160
a 1431/2021 Kaufvertrag 2021-04-01 Eigentumsrecht

58 ANTEIL: 1/34
Peter Fuchs
GEB: 1963-02-08 ADR: Bandgasse 32/29, Wien 1070
a 1189/2022 IM RANG 384/2022 Kaufvertrag 2022-02-14, Nachtrag zum Kaufvertrag 2022-04-28 Eigentumsrecht

59 ANTEIL: 1/34
 Vanja Fuchs
 GEB: 1969-09-24 ADR: Stumpergasse 7/1/17, Wien 1060
 a 1189/2022 IM RANG 384/2022 Kaufvertrag 2022-02-14, Nachtrag zum
 Kaufvertrag 2022-04-28 Eigentumsrecht

61 ANTEIL: 1/17
 Mag. Ingrid Henninger
 GEB: 1953-07-05 ADR: Felbigergasse 108/19, Wien 1140
 a 2852/2022 IM RANG 2723/2022 Kaufvertrag 2022-11-30 Eigentumsrecht
 b 418/2023 Adressenänderung

62 ANTEIL: 1/34
 Friedrich Wimmer-Klopf
 GEB: 1985-01-26 ADR: Heigerleinstraße 43/20, Wien 1170
 b 488/2023 IM RANG 270/2023 Kaufvertrag 2023-01-26 Eigentumsrecht

63 ANTEIL: 1/34
 Melanie Wimmer-Klopf
 GEB: 1985-11-29 ADR: Heigerleinstraße 43/20, Wien 1170
 b 488/2023 IM RANG 270/2023 Kaufvertrag 2023-01-26 Eigentumsrecht

64 ANTEIL: 1/17
 Dr. med. univ. Philipp Werner
 GEB: 1976-05-28 ADR: Hiessgasse 7/15, Wien 1030
 a 1978/2023 IM RANG 1795/2023 Kaufvertrag 2023-08-22 Eigentumsrecht
 ***** C *****

1 a 2468/2000
 DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrrechtes über Gst 9 gem Pkt 5
 Kaufvertrag 1999-10-29 für Gst 10/2 162/2

2 auf Anteil B-LNR 48
 a 6190/2003 Pfandurkunde 2003-09-12
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 117.000,--
 für Raiffeisenbank Hallein registrierte Genossenschaft mit
 beschränkter Haftung
 b 6190/2003 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
 in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 99

4 auf Anteil B-LNR 41 43 44 47 49 50 52
 a 3148/2010 Schuldschein und Pfandurkunde 2010-10-06
 PFANDRECHT EUR 82.500,--
 6 % Z, 5 % VuZZ, NGS EUR 16.500,-- für
 Raiffeisenbank Thayatal-Mitte registrierte Genossenschaft
 mit beschränkter Haftung (FN 45244k)
 b 3148/2010 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
 in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 68

5 auf Anteil B-LNR 41
 a 2870/2016 (Entscheidendes Gericht BG Hernals - 6427/2016)
 Pfandurkunde 2016-08-05
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 710.000,--
 für Vorarlberger Landes- und Hypothekenbank
 Aktiengesellschaft (FN 145586y)
 c 2870/2016 (Entscheidendes Gericht BG Hernals - 6427/2016)
 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 68 KG 21037 Primmersdorf C-LNR 45
 EZ 96 KG 21037 Primmersdorf C-LNR 5
 EZ 97 KG 21037 Primmersdorf C-LNR 5
 EZ 24 KG 01403 Neulerchenfeld C-LNR 21

6 auf Anteil B-LNR 53 54
 a 1842/2017 Pfandurkunde 2017-06-01
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 50.000,--
 für Raiffeisenbank Telfs-Mieming eGen (FN 38171i)
 b 1842/2017 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 68 KG 21037 Primmersdorf C-LNR 48

- EZ 96 KG 21037 Primmersdorf C-LNR 6
- EZ 97 KG 21037 Primmersdorf C-LNR 6
- 8 auf Anteil B-LNR 62 63
 - a 364/2023 Abweisung des Gesuchs um Einverleibung Pfandrecht
 - Höchstbetrag EUR 223.200,--
 - für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)
 - samt Anmerkung der Simultanhaftung
- 9 auf Anteil B-LNR 62 63
 - a 488/2023 Pfandbestellungsurkunde 2023-02-07
 - PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 223.200,--
 - für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)
 - b 488/2023 Simultan haftende Liegenschaften
 - EZ 70 KG 21037 Primmersdorf C-LNR 5
 - EZ 96 KG 21037 Primmersdorf C-LNR 9
 - EZ 97 KG 21037 Primmersdorf C-LNR 9
- 10 auf Anteil B-LNR 64
 - a 1978/2023 Pfandbestellungsurkunde 2023-09-14
 - PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 160.800,--
 - für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)
 - b 1978/2023 Simultan haftende Liegenschaften
 - EZ 68 KG 21037 Primmersdorf C-LNR 51
 - EZ 96 KG 21037 Primmersdorf C-LNR 10
 - EZ 97 KG 21037 Primmersdorf C-LNR 10
- 11 auf Anteil B-LNR 40
 - a 2102/2023 Rückstandsausweis 2023-10-09
 - PFANDRECHT vollstr. EUR 5.549,45
 - Kosten EUR 509,44 für Republik Österreich
 - (vertr. d. Finanzamt Österreich DS 23) - 7E 1214/23t
 - b 2102/2023 Simultan haftende Liegenschaften
 - EZ 69 96 97 GB 21037 Primmersdorf

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

GZ: 5.637/2/2009 (bei Beantwortung bitte angeben)
Betreff: 3820 Raabs an der Thaya, NÖ,
Schloss Primmersdorf
Hochwasserschutz
Bescheid gem. § 5 DMSG

Stadtgemeinde Raabs a. d. Th.
13. März 2009
Blg.: Zi.

Bescheid

Die Ingenieurgemeinschaft Umweltprojekte, Wehlistrasse 29/ 1, 1200 Wien hat mit Schreiben vom 21.01.2009 in Vertretung der Eigentümergemeinschaft Schloss Primmersdorf, Wohnbauplatz 1, 3820 Raabs an der Thaya, unter Vorlage der Einreichpläne um die Bewilligung zur Veränderung des im Spruch genannten Objektes angesucht.

Spruch

Dem Antrag wird stattgegeben und die Bewilligung zur Veränderung des Objektes Schloss Primmersdorf, 3820 Raabs an der Thaya (KG Nr. 21037, EZ 68, 69,70,87, 93, 93, 96, Gst.Nr. 6/3, 6/1, 7/2, 34, 6/4, 6/6, 6/7, 11, 7/1) entsprechend den einen integrierenden Bestandteil dieses Bescheides bildenden Einreichplänen Nr. P518.BDA/08 vom Jänner 2009 von Ingenieurgemeinschaft Umweltprojekte, Wehlistrasse 29/ 1, 1200 Wien, (Planverfasser) gemäß § 5 Abs.1 Denkmalschutzgesetz in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 170/1999 erteilt.

Die Bewilligung wird mit nachfolgenden Auflagen beziehungsweise Bestimmungen zu Detailmaßnahmen gemäß § 5 Abs.3 leg. cit. erteilt.

1. **Alle Arbeiten sind im Einvernehmen** mit dem Bundesdenkmalamt (Landeskonservatorat) durchzuführen. Detailfestlegungen sind rechtzeitig durch Baustellenbesprechungen zu treffen. Hierbei ist das Einvernehmen mit dem Bundesdenkmalamt (Landeskonservatorat) im Sinne des § 5 Abs.3 Denkmalschutzgesetz über sämtliche in der Einreichplanung nicht darstellbare Maßnahmen herzustellen. Der Bescheid ist den Bauausführenden (*Gewerbebetrieben, Handwerkern, techn. Projektanten etc.*), soweit sie von denkmalrelevanten Maßnahmen betroffen sind, zur Kenntnis zu bringen.

Der **Baubeginn** ist dem Bundesdenkmalamt (Landeskonservatorat) rechtzeitig zu melden.

2. Es sind dem Bundesdenkmalamt (Landeskonservatorat) **Detailpläne** zu folgenden einzelnen Planungspunkten vorzulegen, über die als Ergänzung beziehungsweise Korrektur der vorliegenden Einreichpläne noch das Einvernehmen mit dem Bundesdenkmalamt (Landeskonservatorat) herzustellen ist:

Parkseitige Stützstreben an der historischen Schlossmauer in Material und Konstruktion

Begründung

Das in Rede stehende Objekt steht unter Denkmalschutz. Jede Veränderung, die den Bestand (Substanz), die überlieferte Erscheinung oder künstlerische Wirkung eines solchen Denkmals beeinflussen könnte, bedarf gemäß § 5 Abs.1 Denkmalschutzgesetz der schriftlichen Bewilligung des Bundesdenkmalamtes.

Die geplante Veränderung des Objekts sieht vor, dass im Bereich der Schlossanlage Primmersdorf Hochwasserschutzmaßnahmen ausgeführt werden. Hierbei werden einerseits der bereits vorhandene Damm sowie die Wehranlage genutzt und andererseits unmittelbar an der historischen Parkmauer parkseitige Stützstreben angeordnet, in denen die Schutzpaneele versenkt werden können. Die historische Parkmauer selbst wird im Zuge dieser Maßnahmen denkmalpflegerisch Instand gesetzt.

Die vom Antragsteller geplante Veränderung des Objekts erschien dem Bundesdenkmalamt unter Abwägung der vorgebrachten Sanierungs- und Nutzungsabsichten vom Standpunkt des Denkmalschutzes möglich, da die wesentlichen Denkmaleigenschaften des Objekts in Substanz und Erscheinung erhalten bleiben.

Es waren Auflagen in den Spruch aufzunehmen, weil nur unter diesen Voraussetzungen die denkmalpflegerisch adäquate Durchführung im Detail gewährleistet ist und die mögliche authentische Bewahrung des Bestandes (Substanz) einschließlich der Oberflächen sowie die entsprechende künstlerische Wirkung erzielt werden kann. Gemäß § 5 Abs.3 Denkmalschutzgesetz kann das Bundesdenkmalamt in einem bewilligenden Bescheid bestimmen, welche Detailmaßnahmen noch ergänzend der Festlegungen des Bundesdenkmalamtes bedürfen.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid ist die Berufung an den Bundesminister für Unterricht, Kunst und Kultur zulässig. Sie hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist binnen zwei Wochen ab Zustellung beim Bundesdenkmalamt einzubringen.

Ergeht an:

- 1) Ingenieurgemeinschaft Umweltprojekte, Wehlistrassen 29/ 1, 1200 Wien mit Planbeilage(n) mit Genehmigungsvermerk (per RSb)
- 2) Eigentümergemeinschaft Schloss Primmersdorf, p.A. „Waldviertel“ GenmbH., Wohnbauplatz 1, 3820 Raabs an der Thaya
- 3) Stadtgemeinde Raabs an der Thaya, Hauptstraße 25, 3820 Raabs an der Thaya

Nachrichtlich an:

- a) Bundesdenkmalamt Wien, Hofburg-Säulenstiege, 1010 Wien mit Planbeilage(n) mit Genehmigungsvermerk

Krems a. d. D., am 10.3.2009

Die Präsidentin: Neubauer

i.A.

Die Landeskonservatorin

HR Dr. Renate Madritsch



BAUWERKER:

WALDVIERTEL
GEMEINNÜTZIGE BAU-SIEDLUNGSGEN
REG. GEN. M.B.H.
HAUPTPLATZ 3
3820 RAABS/TH



EIGENTÜMER:

WALDVIERTEL
GEMEINNÜTZIGE BAU-SIEDLUNGSGEN
REG. GEN. M.B.H.
HAUPTPLATZ 3
3820 RAABS/TH



PLANVERFASSER:



ARCHITEKT
DIP.-ING. FRANZ FRIEDRICH
KARLSTEN/TH. HAUPTPLATZ 3
3820 RAABS/TH



Gr. 87006-109/89

BAUBEHÖRDE:

DIESER PLAN WIRD DER
BAUBEHÖRDE ZUR KOL-
LAUDIERUNG VORGELEGT

Der Kommissionellen Verhandlung
am 22.11.89 vorgelassen.

Handwritten signatures and dates.

BAUFÜHRER:

PROJEKT
SCHLOSS PRIMMERSDORF
WOHNHAUSANLAGE
SIEDLUNGSGENOSSENSCHAFT WALDVIERTEL
PRIMMERSDORF 1 3820 RAABS/TH

PLANINHALT
GRUNDRISS ERDGESCHOSS

ÄNDERUNG:

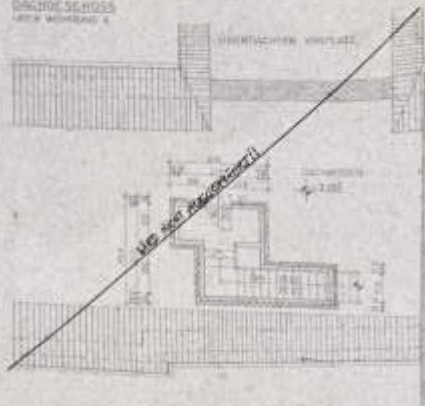
KORR. DAT. /
GEF. 1. H. DAT. 8.8.89
GEPL. DAT. 8.8.89

PLANNR. 87006/2 209




MASSSTAB: 1:100 PL. GR.: 0,64 M²

BESTANDSPLAN

PLÄNE 36-1035
1979 WILHELM 4



LEGENDE

-  BESTAND
-  ABBRUCH
-  NEUBAU







WALDVIERTEL
GEMEINNÜTZIGE BAU- SIEDLUNG
REG. GEN. M. B. H.
HAUPTPLATZ 3
3820 RAABS/TH.



LEBENDIGER
WALDVIERTEL
GEMEINNÜTZIGE BAU- SIEDLUNG
REG. GEN. M. B. H.
HAUPTPLATZ 3
3820 RAABS/TH.



PLANVERFASSER:



BAUBEHÖRDE
DIESER PLAN WIRD DER BAUBEHÖRDE
ZUR KOLLADIERUNG VORGELEGT

Der kommissionellen Verhandlung

am 22. M. 89

am 22. M. 89

[Signature]
[Signature]

BAUPÄHNER:

PROJEKT
SCHLOSS PRIMMERSDORF

WOHNHAUSANLAGE

SIEDLUNGSGEGENSCHAFT WALDVIERTEL
PRIMMERSDORF 1
3820 RAABS/TH.

PLANINHALT:

GRUNDRISS UNTERGESCHOSS

KRISTE	DEUT.
DEZ. 1. HB	DEZ. 9. 89
DEZ. 2. HB	DEZ. 31. 89
PLANRIS	
870.09/1 - 109	
MASSSTAB 1:100	AL. GR. 1:1000

BESTANDSPLAN

SCHLOSS PRIMA
WOHNHAUS
STADTPLANUNG
STADTBAU

STADTBAU

STADTBAU
STADTBAU

STADTBAU
STADTBAU

STADTBAU
STADTBAU

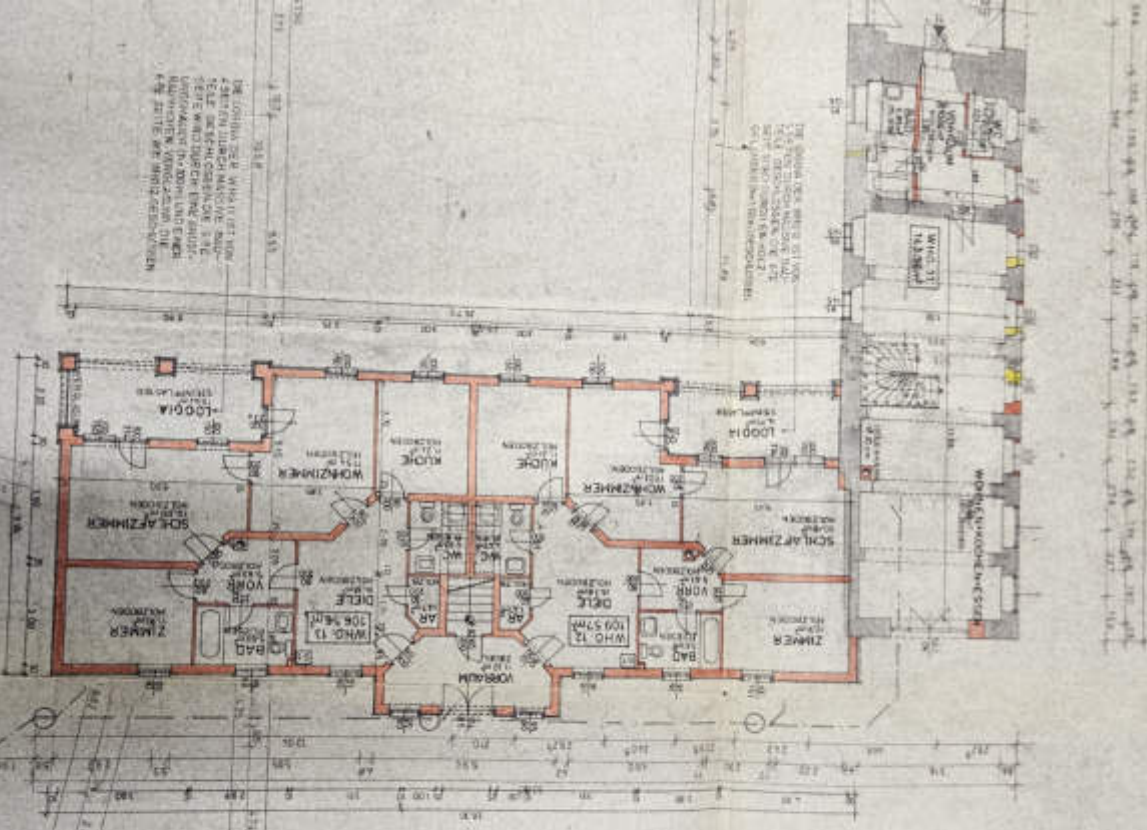
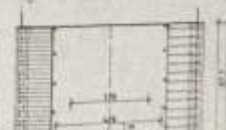
STADTBAU
STADTBAU

LEGENDE:
BESTAND
ABBAUEN
NEUBAU





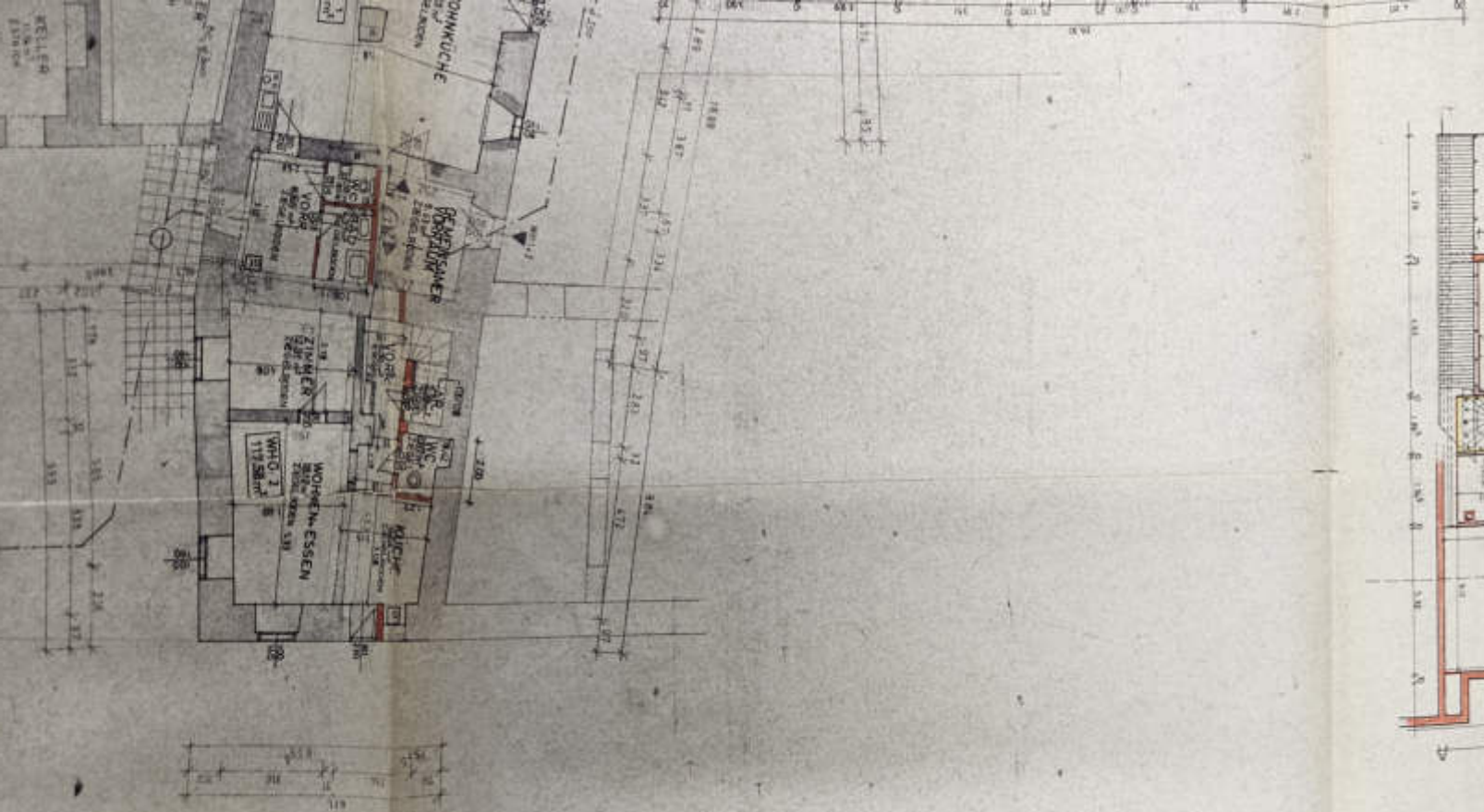
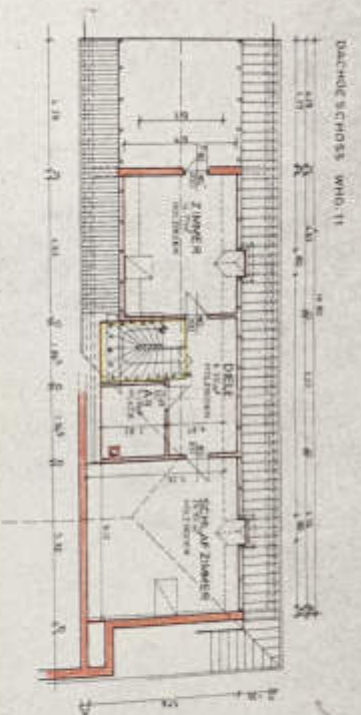
DALANDE 53-10928



Die gesamte Decke des 2. Stockes
sollte als tragende Konstruktion
aus Stahlbeton ausgeführt werden,
da die darüber liegenden Räume
auf Vandalen mit Brandgefahr sind.

Die Konstruktion der Balken
4. Stockes über dem 3. Stock
sollte als tragende Konstruktion
aus Stahlbeton ausgeführt werden,
da die darüber liegenden Räume
auf Vandalen mit Brandgefahr sind.





Benützungsbewilligung

An Herrn — Frau

Bau- u. Siedlungsgenossenschaft Waldviertel

Hauptplatz 3

in 3820 Raabs/Thaya

Bescheid

Die Baubehörde hat mit Bescheid vom 30.05.1989, AZ. 257/87, die Bewilligung

~~zum Neubau¹⁾ — Zubau¹⁾ — Umbau¹⁾
zur Änderung¹⁾ — Instandsetzung¹⁾ Einbau v. Wohnungen im Schloßbereich
zur Umwidmung¹⁾ Primmersdorf
zur Aufstellung folgender Maschinen¹⁾ — Gegenstände¹⁾~~

~~zur Anlage¹⁾ — Erweiterung¹⁾ — Verwendung¹⁾
auf dem Grundstück in Primmersdorf~~

Parz. Nr. 1-4, EZ. 61, KG. Primmersdorf erteilt.

Nach Erstattung der Vollendungsanzeige wurde am 22.11.1989 eine Endbeschau vorgenommen.

Auf Grund des Ergebnisses dieser Beschau ergeht nachstehender

Spruch

Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz stellt gemäß § 111 NÖ. Bauordnung fest, daß das Vorhaben bewilligungsmäßig ausgeführt worden ist, und erteilt daher die

Benützungsbewilligung

~~Die geringfügigen, in der Niederschrift angeführten Abweichungen werden nachträglich genehmigt¹⁾. Die Bewilligung wird an die auflösende Bedingung geknüpft, daß die in der Niederschrift angeführten Mängel behoben werden¹⁾ und die aufgezeigten Maßnahmen durchgeführt werden¹⁾, und zwar bis längstens~~

Das Protokoll über die Endbeschau liegt in Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides. Die Baulichkeit¹⁾ — Das Grundstück¹⁾ darf nunmehr zum widmungsgemäßen Zweck in Verwendung genommen werden.

I. An Verfahrenskosten ist ein Betrag von S 4.371,- binnen acht Tagen nach Rechtskraft dieses Bescheides an der Gemeindekasse¹⁾ — mit beiliegendem Erlagsschein¹⁾ (Zahlschein¹⁾) zu entrichten.

Begründung

zu I.: Auf Grund des Ergebnisses der Endschau war die spruchgemäße Feststellung zu treffen, aus gesundheits-, feuer- und baupolizeilichen Gründen nicht bestehen, konnten die Abweichungen angeführten Bedingungen!) — und Auflagen!) genehmigt werden.

zu II.: Die Verfahrenskosten wurden wie folgt errechnet:

Verwaltungsabgabe gemäß Tarifpost 36 der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung

Kommissionsgebühren auf Grund der Teilnahme von Amtsorgan(en) und der Verhandlung
..... halben Stunden gemäß der Gemeindekommissionsgebührenverordnung in der Höhe von S
Bauslagen, welche gemäß § 78 AVG. 1950 zu ersetzen sind, für in der Höhe von S

Rechtsmittelbelehrung

gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen ab Zustellung schriftlich oder telegrafisch beim Stadt-
Gemeindeamt!) Berufung eingebracht werden, welche einen begründeten Antrag zu enthalten hat



Der Bürgermeister:

R. Mayer, HD

A-1010 Wien
Hofburg, Säulenstiege
Tel. (0222) 53415-0 oder DW:

Sachbearbeiter:

Stadtgemeinde Raabs a. d. Th.

1. Z. SEP. 1988

Bilg.: Zl.:

Bitte angeben
5637/4/90

Primmersdorf, NÖ
Schloßanlage
Veräußerung
Bescheidberichtigung

B e s c h e i d

Das Bundesdenkmalamt hat entschieden:

S p r u c h

Der letzte Satz des Spruches des Bescheides des Bundesdenkmalamtes vom 9.2.1988, Zl. 5637/7/87, wird gemäß § 62 Abs.4 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1950 dahingehend berichtigt, daß er folgendermaßen zu lauten hat:

"Gleichzeitig wird gemäß § 6 Abs.2 dieses Gesetzes festgestellt, daß ein öffentliches Interesse an der Erhaltung des Schlosses samt Nebengebäuden und Schloßpark, Gst.Nr. 6/3, EZ 68; Gst.Nr. 6/1, 6/5, 7, 34, EZ 69; Gst.Nr. 6/4, EZ 70; Gst.Nr. 6/6, EZ 87, je KG Primmersdorf, weiterhin besteht."

B e g r ü n d u n g

Gemäß § 62 Abs.4 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1950 kann die Behörde Schreib- und Rechenfehler oder diesen gleichzuhaltende, offenbar auf einem Versehen beruhende Unrichtigkeiten in Bescheiden jederzeit von Amts wegen berichtigen.

Mit Bescheid vom 9.2.1988, Zl. 5637/7/87, hat das Bundesdenkmalamt die freiwillige Veräußerung des Schlosses Primmersdorf, Gemeinde und Ger.Bez. Raabs a.d. Thaya, Parz. 1, 2, 3, 4, 5, 6/1, 7, 34, EZ 61, KG Primmersdorf, durch den NÖ. landwirtschaftlichen Siedlungsfonds an die unter 1) - 3) genannten Personen bewilligt und gemäß § 6 Abs.2 Denkmalschutzgesetz festgestellt, daß ein öffentliches Interesse an der Erhaltung des Schlosses samt Nebengebäuden und Schloßpark weiterhin besteht.

Die Parzellenangaben wurden von einer Mitteilung der Stadtgemeinde Raabs a.d. Thaya vom 7.5.1987 übernommen.

5637/4/90

Laut Beschluß des Bezirksgerichtes Raabs a.d.Thaya vom 21.10.1987, Zl. 1281/87, wurden jedoch die Grundstücke Nr. 1 Baufläche (Schloß), Nr. 2 Baufläche (Schloßkapelle), Nr. 3 Baufläche (Haus Nr. 1a), Nr. 4 Baufläche (Mühle Nr. 2 samt Hof) und Nr. 5 (Ziergarten) mit dem Grundstück Nr. 6/1 Baufläche (Haus Nr. 16) je KG Primmersdorf vereinigt. Gst.Nr. 6/1 Baufläche wurde in die Grundstücke 6/1, 6/3 und 6/4 je Baufläche geteilt. Von Grundstück Nr. 7 wurden Teilflächen in Gst.Nr. 6/4 und 6/3 einbezogen. Für Gst.Nr. 6/3 Baufläche (im wesentlichen mit dem Schloßgeviert) wurde die neue EZ 68 eröffnet und ob dieser das Eigentumsrecht für die unter 1) genannte Genossenschaft einverleibt.

Mit Beschluß des Bezirksgerichtes Raabs a.d.Thaya vom 7.1.1988, Zl. 1690/87 wurden u.a. die Grundstücke Nr. 6/1 Baufläche, Nr. 7 Garten und Nr. 34 Baufläche Wirtschaftsgebäude von EZ 61 der KG Primmersdorf abgeschrieben und wurde hierfür die neue EZ 69 eröffnet und ob dieser das Eigentumsrecht für die unter 2) genannte Gesellschaft einverleibt.

Mit Beschluß vom 27.1.1988, Zl. 82/88, wurde Gst.Nr. 6/4 Baufläche vom Gutsbestand der EZ 61 des Grundbuches Primmersdorf abgeschrieben, hierfür eine neue EZ eröffnet und ob dieser das Eigentumsrecht für Herrn J.W. Shea einverleibt.

Diese Grundstückszusammenlegungen, -teilungen und -ab-schreibungen sind bereits vor Erlassung des ha. Bescheides vom 9.2.1988 vorgenommen worden. Bei der Feststellung des öffentlichen Interesses an der Erhaltung hätten diese Parzellenbezeichnungen, nämlich Gst. Nr. 6/3, EZ 68; Gst.Nr. 6/1, 7, 34, EZ 69; Gst.Nr. 6/4, EZ..., je KG Primmersdorf, bereits angegeben werden sollen.

Mit Kaufvertrag vom 29.12.1989 wurde u.a. ein Teil des Grundstücks Nr. 6/1 (Gst.Nr. 6/6 neu) mit dem Gebäude des ehem. Elektrizitätswerkes (Turbinengebäude), welches zur Schloßanlage gehört, an Frau Liselotte Grellet, 1010 Wien verkauft.

Laut Teilungsplan von Dipl.Ing. Johann Salmer vom 16.11.1989, GZ 3156/89, wird außerdem ein weiterer Teil des Grundstücks Nr. 6/1 mit einem denkmalgeschützten Nebengebäude abgetrennt (Trennstück 1) und als Parzelle 6/5 bezeichnet.

Da einem Bescheid die zum Entscheidungszeitpunkt gegen-bene Sach- und Rechtslage zugrundegelegt ist, müßten in dem zu erlassenden Berichtigungsbescheid auch die neuen Parzellen 6/5 und 6/6 der KG Primmersdorf angeführt werden. Der letzte Satz im Spruch des ha. Bescheides vom 9.2.1988, Zl. 5637/7/87, würde daher dahingehend ber-richtigt werden, daß er folgendermaßen zu lauten hätte:

30/4/90
gleichzeitig
gestellt,
haltung des
Gst.Nr. 6/3,
Gst.Nr. 6/4,
Gst.Nr. 6/5,
Gst.Nr. 6/6,
je KG Primmersdorf weiterhin besteht."

wird gemäß § 6 Abs.2 dieses Gesetzes
daß ein öffentliches Interesse an der
Schlosses samt Nebengebäuden und Schloß-
Gst.Nr. 6/1, 7, 34, EZ 69;
EZ ...; Gst.Nr. 6/5, EZ ...; Gst.Nr. 6/6,
je KG Primmersdorf weiterhin besteht."

Dieser Sachverhalt wurde den Verfahrensparteien mit
schreiben vom 19. Juni 1990, Zl. 5637/1/90, mitgeteilt.
von der Möglichkeit zur Stellungnahme wurde kein Ge-
brauch gemacht.

In der Folge hat das Bundesdenkmalamt erhoben, daß die
Parzelle 6/4 in EZ 70 des Grundbuches der KG
Primmersdorf vorgetragen ist (Eigentümer: Herr James
Walter Shea), sowie daß die Parzelle 6/5 in EZ 69 und
die Parzelle 6/6 in EZ 87 des genannten Grundbuches
vorgetragen ist. Die beiden letztgenannten Parzellen
schiene im Zeitpunkt der ha. Verständigung vom 19. Juni
1990 im Grundbuch noch nicht auf.

Es war daher unter Berücksichtigung der nunmehr gege-
benen Sachlage wie im Spruch zu entscheiden.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Gegen diesen Bescheid ist die Berufung an den Bundesmi-
nister für Wissenschaft und Forschung zulässig. Sie hat
einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist
nach dem Gesetz binnen zwei Wochen ab Zustellung beim
Bundesdenkmalamt einzubringen.

Ergeht an:

- 1) die Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft
"Waldviertel" reg.Gen.m.b.H., Hauptplatz 3,
3820 Raabs a.d. Thaya
- 2) die Schloß Primmersdorf Planungs- und Errichtungs-
gesellschaft m.b.H., Primmersdorf Nr.1,
2095 Drosendorf an der Thaya
- 3) Herrn James Walter Shea, Schloß Primmersdorf,
2095 Drosendorf an der Thaya
- 4) Frau Liselotte Grellet, Schönborngasse 10/6,
1080 Wien
- 5) den Landeshauptmann von Niederösterreich, z.H. Amt
der Niederösterreichischen Landesregierung,
Herrengasse 11-13, 1014 Wien

5637/4/90

6) den Bürgermeister der Stadt 3820 Raabs a.d.Thaya

Nachrichtlich an:

- a) das Amt der Niederösterreichischen Landesregierung
Abt. III/2, Herrengasse 11-13, 1014 Wien
- b) das Amt der Niederösterreichischen Landesregierung
Abt. R/2, Operngasse 21, 1041 Wien
- c) die Bezirkshauptmannschaft 3830 Waidhofen an der
Thaya

Wien, am 7. September 1990

Der Präsident:

Sailer

F.d.R.d.A.



Der Bürgermeister

BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT Waidhofen a. d. THAYA

3830 Waidhofen/Thaya, Aignerstraße 1
parteiverkehr Montag bis Donnerstag 8-12 Uhr
Donnerstag 13-19 Uhr

Sprechtag der Abteilungsleiter: Dienstag 8-12 Uhr
Sprechtag des Amtsarztes: Dienstag und Donnerstag 8-12 Uhr
Waidhofen/Thaya, 3830

Stauungsgemeinde Raabs a. d. Th.
2. JULI 1990
Bilg.: Zi:

An die
1. Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft
Waldviertel, 3820 Raabs an der Thaya

An das
2. Schloß Primmersdorf, Planungs- und Errichtungs-Ges.m.b.H.,
2095 Primmersdorf
alle z.Hd. Herrn Dr. Herbert Döllner, öffentl. Notar,
Hauptstraße 3, 3820 Raabs an der Thaya

9-GT-908
Beilagen
2
Bei Antwort bitte Kennzeichen angeben

Bezug
Bearbeiter (02842) 25 01 Datum
Dr. Gruber DW 17 26. Juni 1990

Betrifft
Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Waldviertel,
Schloß Primmersdorf, Planungs- und Errichtungs-Ges.m.b.H.,
KG Primmersdorf, Bewilligung zur Teilung eines landwirtschaft-
lich genutzten Grundstückes

Bescheid

Die Bezirkshauptmannschaft Waidhofen an der Thaya bewilligt Ihnen
die Teilung der Grundstücke Nr. 6/1, 6/3, 10/1, 162/1 und 162/2,
alle KG Primmersdorf.

Die Teilung muß dem Teilungsplan des Herrn Dipl.Ing. Johann
Ulmer vom 20. Oktober 1989, GZ. 3156/89, entsprechen. Dieser
Plan bildet daher einen wesentlichen Bestandteil des Bescheides.

Sie sind verpflichtet, für diese Bewilligung die folgenden
Verfahrenskosten binnen 4 Wochen nach Zustellung dieses
Bescheides zu bezahlen:

Verwaltungsabgabe nach § 60, -- Stellung schriftlich, mündlich oder fernschriftlich bei der Bezirksbauernkammer an der Thaya eingebracht werden, Rechtsgrundlagen § 1 und 2 Abs. 3 des Gesetzes, betreffend landwirtschaftliche Kulturflächen, LGBl. 6145, § 1 des Landes- und Gemeindeverwaltungsabgabengesetzes, LGBl. 3800, Tarifpost 1 der Landes-Verwaltungsabgabenverordnung 1984, LGBl. 3800/1,

Begründung

Die Teilung von Grundstücken mit einer landwirtschaftlichen Nutzung bedarf einer Bewilligung, wenn dadurch Teilflächen in einer Größe von weniger als 1 ha entstehen. Eine solche Teilung darf nicht den öffentlichen Interessen an derhaltung einer gesunden und leistungsfähigen Landwirtschaft widersprechen. Die zuständige Bezirksbauernkammer besitzt im Bewilligungsverfahren Parteistellung.

Zur Klärung der Rechtsfrage, ob ein Widerspruch in diesem Sinn vorliegt, wurde das Gutachten eines Amtssachverständigen für Landwirtschaftsangelegenheiten eingeholt. In diesem Gutachten wurde kein solcher Widerspruch verneint.

Die Bezirksbauernkammer hat der Teilung zugestimmt.

Rechtsmittelbelehrung

Steht das Recht, gegen diesen Bescheid Berufung einzulegen, so kann die Berufung inhaltlich bearbeitet werden kann, muß sie

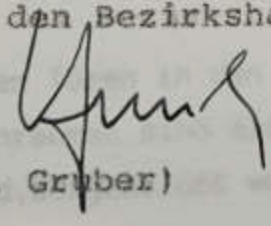
ER
TIERPARK
DANKS
... binnen zwei Wochen nach Zustellung schriftlich, telegra-
... matisch oder fernschriftlich bei der Bezirkshauptmannschaft
... Hofen an der Thaya eingebracht werden,
... diesen Bescheid bezeichnen (Bitte das Bescheidkennzeichen ange-
... AN DER THAYA
... einen Antrag auf Änderung oder Aufhebung des Bescheides sowie
... eine Begründung des Antrages enthalten.

... Stempelgebühr (Bundesstempelmarken) beträgt für die Berufung
... 120,--
... 05.1990
... 3820 Raabs an der Thaya


geht an
... die Bezirksbauernkammer in 3820 Raabs an der Thaya

geht zur Kenntnis an
... in Dachbodenraum sind hochbrand-
... verkleidet worden.
... die Stadtgemeinde Raabs an der Thaya, z.Hd. des Herrn
... ergermeisters, 3820 Raabs an der Thaya
... bodenraum sind
... verkleidet worden.
... Frau Lieselotte Grellet, 1010 Wien, Sonnenfelsgasse 17/31.

Für den Bezirkshauptmann


(Dr. Gruber)

gesehen
zum Bauakt

R. 2. 7. 90
Der Bürgermeister


WALDVIERTEL

GEMEINNÜTZIGE BAU- UND SIEDLUNGSGENOSSENSCHAFT REG. GEN. M. B. H.
3820 RAABS/THAYA HAUPTPLATZ 3 TEL. 02846/403

Stadtgemeinde Raabs a. d. Th.

10. MAI 1990

Blg.: Zl.:

Stadtgemeinde Raabs

3820 Raabs a. d. Thaya

Raabs, 1990-05-08

Fertigstellungsmängel
Schloß Primmersdorf

In der Niederschrift vom 22. Nov. 1989 wurden verschiedene Baumängel beim Projekt Primmersdorf aufgezeigt, die wie folgt als erledigt gemeldet werden können:

- Wohnung 2: erledigt
- " 3: erledigt
- " 5: erledigt
- " 6: siehe Schreiben des Bundesdenkmalamtes vom 28. Feb. 1990 an die Stadtgemeinde Raabs
- " 8: erledigt
- " 9: erledigt bzw. siehe beiliegendes Attest der Firma Vogler
- " 11: erledigt
- " 12: siehe beiliegendes Attest der Baufirma Vogler
- " 13: siehe beiliegendes Attest der Baufirma Vogler
- " 4,5,6: erledigt bzw. siehe beiliegendes Attest der Baufirma Vogler

Weiters übersenden wir eine Bestätigung der Firma Emil Babun über die ordnungsgemäße Entsorgung und Reinigung des aufgelassenen Dieseltanks.

Die "Waldviertel" ersucht um Ausstellung der Benützungsbewilligung.

Mit freundlichen Grüßen

Der Geschäftsführer

Der Obmann

Hpa. Manfred Demberger



Dipl.-Ing. Hubert Mayrhofer

Niederschrift

... für den heutigen Tag mittels Ladung vom 06.11.1989 anberaumte

Beschau



Einbau v. Wohnungen im Schloßbereich Primmersdorf

Primmersdorf

Per. Nr. 7-4 61 KG. Primmersdorf

StR. Albert Zwickl

Insp. Rat Ing. G. Ramoser v. NÖ GBA IV

Damberger Manfred I. Siedlungsgen. //

Baum eister DI Manfred Vogler /

Ing. Bierwolf von Arch. Büro Friedreich /

Franz Nagl
StR. Johann Schön

Schriftführer: Dir. H. Bieber

Die ordnungsgemäße Ladung der Beteiligten wurde vor Verhandlungsbeginn festgestellt.

Ausgangspunkte für die richtige Verhandlungsführung:

- Abschnitt: Sachverhaltsdarstellung
bzw. Anlaß des Einschreitens
- Abschnitt: Erklärungen
 - a) der Sachverständigen
 - b) stiftlicher Beschwerdeführer
 - c) sonstiger Verhandlungsteilnehmer
- Abschnitt: Gutachten der Sachverständigen
 - a) Anlagen und Befragungen
 - b) erforderliche Maßnahmen
- Abschnitt: Abschluß
 - a) Äußerung des Bauwerbers bzw. des Eigentümers
zur Realisierbarkeit zum Verhandlungsergebnis
 - b) Dauer der Verhandlung
 - c) Unterfertigung oder Begründung der Verweigerung

Notwendiges streichen!

Der Lokalaugenschein hat ergeben:

Der mit Bescheid v. 30.5.1989, AZ 257/87 bewilligte Einbau von Wohnungen im Schloßbereich Primmersdorf wurde im wesentlichen projektsgemäß ausgeführt.

Hinsichtlich der geringfügigen Planabweichungen betreffend von Änderungen von Zwischenwänden liegen Bestandspläne vor.
Durch diese Maßnahme sind keine zusätzlichen Auflagen erforderlich.

Nachstehende Befunde liegen vor:

E-Attest Fa. Honeder, Gars vom 13.11.1989.

Wärmeschutzbescheinigung von DI Friedreich, Karlstein, 15.11.89.
Grundbuchsbeschluß des Bezirksgerichtes Raabs vom 21.10.87 betreffend Parzellenvereinigung.

Wasseruntersuchungsbefunde Anstalt Wien Währinger Str. vom 16.5.1988, das Wasser ist derzeit für Trinkzwecke geeignet.

Den Auflagen wurde im wesentlichen sinngem. entsprochen, beim Durchgang der einzelnen Objektteile wurden jedoch im einzelnen bestehende Mängel festgestellt:

Wohnung 2: Die Stiege zum Obergeschoß ist mit einem Handlauf auszustatten.

Wohnung 3: Das Badezimmer ist von der angrenzenden Küche räumlich bis zur Decke zu trennen. Im Bereich des Stiegenhauses sind bei den Umfassungswänden Handläufe vorzusehen.

Wohnung 5: Beim WC sind die entspr. Installationen noch fertigzustellen.

Wohnung 6: Bei der Außenstiege (Schloßhof) ist die gesamte Stiegenanlage mit einem entspr. Geländer auszustatten und bei der Außenwand ist ein Handlauf vorzusehen.

Wohnung 8: Bei der Bodenstiege fehlen die Handläufe und die freien Seiten am Dachboden zur Stiege sind zu sichern.
Der Balkon ist mit einer entspr. Geländerung auszustatten.

Wohnung 9: Im Dachbodenraum sind die Lüftungen hochbrandhemmend zu verkleiden.
Beim Durchgang zwischen Wohnung 9 u. 10 ist die Stiegenanlage zum Dachboden mit einem entspr. dichten Geländer auszustatten.
Die E-Installation bei der Dachbodentüre ist fachmännisch abzuklemmen.

Wohnung 11: Bei der Stiege fehlt die Geländerung.

Wohnungen 12 u. 13: Die Lüftungen im Dachbodenraum sind hochbrandhemmend zu verkleiden.
Bei der Bodenstiege fehlt der Handlauf bzw. Geländerung bzw. Sicherung der freien Seiten.

Wohnung 4, 5, 6: Die im Dachbodenraum befindlichen Lichtschächte (2 Stück) sind so auszubilden, daß zum Dachbodenraum hin ein Abschluß in brandbeständiger Bauweise F 90 gegeben ist. Ein diesebezüglicher schriftl. Nachweis ist zu erbringen.
Über die Bruchsicherheit der Verglasungsflächen im Bereich der Stiege ist ein schriftl. Nachweis vorzulegen.
Die beiden Türen in den inneren Brandwänden des Dachbodenraumes sind der Brandwiderstandsklasse T 30 entsprechen und sind selbst zu verkleiden.

Die Stiege zum Dachboden ist mit einem Handlauf zu versehen. Die freien Seiten vom Dachboden zur Stiege sind gegen Absturz zu sichern.

... ist erforderlich:
... die Auflöschung der ehemaligen Haustankanlage bzw. über die
... Lagerbehälter sowie über das Veranlaßte ist von
... hiezu Befugten schriftlich zu berichten.
... Bundesdenkmalamt ist ... schriftlich berichten zu lassen,
... soweit den Forderungen des Bundesdenkmalamtes entsprochen
... wurde.
... der Abwasserbeseitigung wird festgestellt, daß eine
... chemisch-biologische Kläranlage eingebaut wurde.
... wasserrechtliche Bewilligung liegt noch nicht vor. Die
... WR-Verhandlung fand am 14.6.1989 statt.

... Erteilung der Ben.-Bew. besteht nach Behebung der auf-
... Mängel und nach Entsprechen der Punkte A, B u. C kein
... Vor Bescheiderlassung ist auch der Baubehörde der
... wasserrechtliche Bewilligungsbescheid der Kläranlage vorzulegen
... gleichzeitig über das Ergebnis der Endabnahme zu berichten.

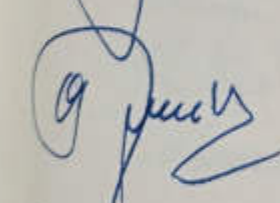
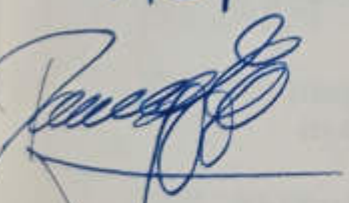
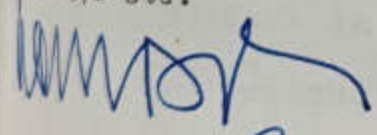
... festgestellt wird noch, daß die einzelnen Gasetagenheizungen in
... Verfahren genehmigt wurden.

Der Vertreter der Siedlungsgen. nimmt das VH-Ergebnis zustimmend
... Kenntnis und erklärt, daß die aufgezeigten Mängel umgehend
... werden. Eine Meldung ergeht bis 30.3.90 an die Baubehörde.
... Termin wird über die Punkte A, B u. C berichtet.

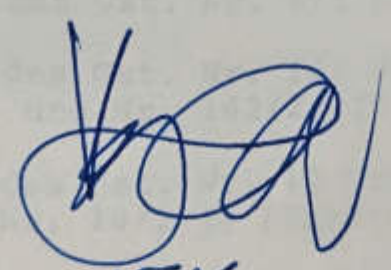
Da sonst nichts vorgebracht wird und auf eine Verlesung der NS
... verzichtet wurde, schließt der VH-Leiter die Verhandlung.

Vor Unterzeichnung der Niederschrift wird noch folgendes festgehalten:
Für die Wohnung 11.- 13 wurde eine geänderte Ausführung vorgenommen.
Für diese Änderungen liegt ein gesonderter Baubewi. Bescheid vom
15.5.89 vor. Den Auflagen wurde sinngem. entsprochen. Vom
Planverfasser ist der Baubehörde zu berichten, daß bei den
Aufenthaltsräumen im Dachbodengeschoß die entsprechende Be-
... Fläche gegeben ist.


Dauer: 3/2 Std.



H. Bieles



Kauf Fr.



EINGELANGT

28. OKT. 1987

1281/87

B e s c h l u ß :

Aufgrund des Teilungsplanes des Dipl.Ing. Johann und Hedwig Salmer vom 24.6.1987, GZ 2893/87 Beilage ./A, des Kaufvertrages vom 23.6.1987 Beilage ./B sowie der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern Wien, BRP 104577/87 Beilage ./C werden ob der dem N.Ö. landwirtschaftlichen Siedlungsfonds gehörigen Liegenschaft EZ 61 des Grundbuches der Katastralgemeinde Primmersdorf nachstehende Eintragungen b e w i l l i g t :

I. IM GUTSBESTANDSBLATT

1. Die Vereinigung der Gst. Nr. 1 Baufläche, Schloß Nr. 1, Nr. 2 Baufläche, Schloßkapelle, Nr. 3 Baufläche, Haus Nr. 1a, Nr. 4 Baufläche Mühle Nr. 2 s. Hof und Nr. 5 Ziergarten mit dem Gst. Nr. 6/1 Baufläche, Haus Nr.16
2. Die Löschung der Gst. Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 infolge der Vereinigung;
3. Die Teilung des Gst. Nr. 6/1 Baufläche, Haus Nr.16 in Gst.Nr.6, Baufläche Nr. 6/3 Baufläche und Nr. 6/4 Baufläche;
4. Die Einbeziehung der Teilfläche 3 des Gst. Nr. 7 Garten in das Gst. Nr. 6/4 Baufläche;
5. Die Einbeziehung der Teilfläche 4 des Gst. Nr. 7 Garten in das Gst. Nr. 6/3 Baufläche;
6. Die Einbeziehung der Teilfläche 5 des Gst. Nr. 162 Mühlbach in das Gst. Nr. 6/3 Baufläche;
7. Die Einbeziehung der Teilfläche 6 des Gst. Nr. 162 Mühlbach in das Gst. Nr. 6/1 Baufläche;
8. Die Teilung des Gst. Nr. 162 Mühlbach in die Gst. Nr. 162/1 und Nr. 162/2 je SB Mühlbach
9. Die Teilung des Gst. Nr. 10 Weide in die Gst. Nr. 10/1 und Nr. 10/2 je Flurstück
10. Die lastenfreie Abschreibung des Gst. Nr. 6/3 Baufläche, die Eröffnung der neuen EZ ... 68... hiefür und ob dieser die Einverleibung des Eigentumsrechtes für die

Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft
WALDVIERTEL, reg.Gen.m.b.H.

IM LASTENBLATT:

1. Die Einverleibung der Dienstbarkeit des Wasserbezugsrechtes aus der Quelle und des Leitungsrechtes ob dem Gst. Nr. 76/7 Fst. zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Gst. Nr. 6/3 Baufläche der EZ ds.Gb.
2. Im Gutsbestandblatt der der Gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgenossenschaft WALDVIERTEL, reg.Gen.m.b.H. gehörenden Liegenschaft EZ Kat.Gem. Primmersdorf die Ersichtlichmachung des mit dem Gst. Nr. 6/3 Baufläche verbundenen Rechtes aus der im Punkt 1. angeführten Dienstbarkeiten.

Hievon werden verständigt:

1. NÖ. landwirtschaftlicher Siedlungsfonds, 1010 Wien, Teinfaltstrasse 8
2. Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft WALDVIERTEL, reg.Gen.m.b.H., 3820 Raabs/Thaya, Hauptplatz 3 mit Beil. D u. E.
3. Finanzamt Waidhofen an der Thaya
4. Vermessungsamt Waidhofen an der Thaya
5. Stadtgemeinde Raabs an der Thaya
6. Herr Dr. Volkmar Schicker, RA, 1010 Wien, Jasomirgottstrasse 6 mit Beilage ./B im Original und je einem Grundbuchsauszug.
7. Bezirkshauptmannschaft Waidhofen/Th. zu 9-GT-878
8. Bundesdenkmalamt, 1010 Wien, Hofburg-Schweizerhof, zu Zl. 5637/8/87

Bezirksgericht Raabs a.d. Thaya
am 21.10.1987



Raabs/Thaya

am 30.05. 1989

An Herrn ~~Frau~~
Gemmeinnützige Bau-u. Siedlungsgenossenschaft

in 3820 Raabs/Thaya

Bescheid

Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen über das Ansuchen vom 09.11.1988 und
auf Grund des Ergebnisses der Bauverhandlung vom 09.11.1988 gemäß § 92 Abs. 1 Z. 1) NO. Bauordnung die

Bewilligung

- zum Neubau) - Zubau) - Umbau) - Abbruch) n. Einbau v. Wohnungen im Schloßbergrich
- Errichtung einer Befriedung) m. Primmersdorf (geringfügige Änderungen
- bei den Wohnungen 12 u. 13)
- Umwidmung) m.
- Aufstellung folgender Maschinen) - Gegenstände) - Werbeanlagen) m.

in wesentlicher Abweichung) von der Bewilligung vom ... AZ ...

auf dem Grundstück in Primmersdorf
Par. Nr. 1-4, EZ. 61, KG. Primmersdorf

Das Protokoll über die Bauverhandlung liegt in Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil
des Bescheides. Die Ausführung des Vorhabens hat nach Maßgabe der Sachverhaltsdarstellung — und der
Beschreibung) — sowie der mit einer Bezugsklausel versehenen Plan- (und Berechnungs)unterlagen zu er-
füllen; hierbei sind die in der Niederschrift angeführten Auflagen einzuhalten.
Die Verfahrenskosten ist ein Betrag von S 1.430.- binnen acht Tagen nach Rechtskraft dieses Bescheides
an der Gemeindekasse) — mit beiliegendem Erlagschein) (Zahlschein) zu entrichten.

Begründung

Das Vorhaben steht mit dem Flächenwidmungsplan und mit dem Bebauungsplan in Einklang und konnte
in Hinblick auf das Ergebnis der Bauverhandlung unter Vorschreibung jener Auflagen, welche zur Wahrung
der von der Baubehörde zu vertretenden Interessen erforderlich sind, erteilt werden.

Die Verfahrenskosten wurden wie folgt errechnet:
Verwaltungsabgabe (bei einer — neuen Geschoßfläche) — bebauten Fläche) von ... m²
... der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung in der Höhe von S 450.--
... der Teilnahme von 2 Amtorgan(en) und der Verhandlungsdauer
... in der Höhe von S 460
... Sachverständigen v.
... in der Höhe von S 520.--
NÖ. Gebietsbauamt IV

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen ab Zustellung schriftlich oder telegrafisch beim Stadtmagistrate (Gemeindeamt*) Berufung eingebracht werden, welche einen begründeten Antrag zu enthalten hat.

Der Bürgermeister:

Ergeht gleichlautend an:

- Anrainer
- Anrainer
- Anrainer
- Anrainer

1.) Planverf.: Arch. Friedreich,
3822 Karlstein/Th.

und sonstige Beteiligte:

- 2.) Straßenmeisterei Raabs/Th.
- Streckenleitung
- Betriebsstelle
-



Bescheid — unter Rechtsmittelverzicht(*) —

Beilagen für den Bauwerber:

1 weitere Bescheidausfertigung

___ Pläne (2fach)

___ Berechnungen (2fach)

___ Beschreibungen (2fach)

Eine Ausfertigung des Bewilligungsbescheides und eine Parie der Unterlagen sind dem Bauleiter vorzulegen nachweislich auszufolgen!

*) Zutreffende Ziffer der Gesetzesstelle nach Art des Vorhabens ergänzen!
*) Nichtzutreffendes streichen!

A-1010 Wien
 Hofburg, Säulenstiege
 Tel. (0222) 53435-0 oder DW:
 Sachbearbeiter: 165

Stadtgemeinde Raabs a. d. Th.

31. MAI 1989

Bfg.: Zl.:

B e s c h e i d

Mit Schreiben vom 13.3.1989 hat die Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Waldviertel, reg.Gen.m.b.H., 3820 Raabs/Thaya, Hauptplatz 3, den Antrag gestellt, der geplanten Ausführung des Projektes "Schloß Primmersdorf" zuzustimmen.

S p r u c h

Dem Antrag wird stattgegeben und die denkmalbehördliche Bewilligung zur Veränderung des Schlosses Primmersdorf, Gemeinde und Ger.Bez. Raabs an der Thaya, Verw.Bez. Waidhofen an der Thaya, Niederösterreich, Parz.6/1, EZ 61, KG Primmersdorf, gemäß den einen integrierenden Bestandteil dieses Bescheides bildenden Plänen Nr.87006/1-209 und 87006/2-209 vom 9.6.1987, Pl.Nr.87006/P 3-209 und 87006/P 1-209 vom 18.4.1988, Pl.Nr.87006/P 11D-209 vom 20.9.1988 und der Baubeschreibung zu den Einreichplänen Nr.87006-209 vom 5.6.1987 (Planverfasser Architekt Dipl.Ing.Franz Wilhelm Friedreich), gemäß § 5 Abs.1 Denkmalschutzgesetz in der Fassung BGBl.Nr.167/1978 erteilt.

B e g r ü n d u n g

Mit Bescheid vom 9. Februar 1988, Zl.5637/7/87, wurde gleichzeitig mit der Erteilung der Veräußerungsbewilligung das gegenständliche Objekt betreffend gemäß § 6 Abs.2 Denkmalschutzgesetz festgestellt, daß ein öffentliches Interesse an der Erhaltung des Schlosses samt Nebengebäuden und Schloßpark weiterhin besteht. Jede Veränderung bedarf daher der schriftlichen Bewilligung des Bundesdenkmalamtes.

Das Schloßgebäude wird von vier Flügel gebildet, welche einen annähernd rechteckigen Hof umgeben. Der Zugang erfolgt durch den Torturm mit stuckierter Eingangshalle um 1680. In der Nordostecke befindet sich ein gewölbter Raum mit Stuckreliefs um 1680. Ein ebenerdiger Raum an der Flußseite ist kreuzgewölbt, mit Stuck und Malerei um 1680 versehen, grottenartig gestaltet. Die Kapelle, ein rechteckiger Raum mit abgerundeter Stirnwand, besitzt einen Altar aus Holz, 18. Jahrhundert, mit einem Altarbild, welches den hl. Johannes von Nepomuk darstellt. Das Aufsatzbild ist eine Darstellung der Dreifaltigkeit.

Das Geschlecht der Primmersdorfer wird bereits im 12. Jahrhundert urkundlich erwähnt. 1406 erhielt Ulrich Dachsner Primmersdorf von Herzog Wilhelm von Österreich. Nachdem das Schloß 1567 verödet war, wurde es 1667 baulich erneuert. Im 18. Jahrhundert erfolgte ein großzügiger Umbau durch Propst Leopold von Plank vom Stift Herzogenburg. Ende des 19. Jahrhunderts fand die letzte Instandsetzung mit baulichen Veränderungen statt.

Aufgrund der vorliegenden Pläne ist eine Adaptierung des Schloßgebäudes für Wohnzwecke mit einer Aufteilung in einzelne Wohneinheiten vorgesehen. Diese erhalten die notwendigen sanitären Anlagen. Größere bauliche Veränderungen am Altbestand sind mit Ausnahme der Neuerrichtung eines Teiles des nordseitigen Hofflügels nicht vorgesehen. Der nördliche Teil des Ostflügels (Eingangsseite) erhält einen Dachgeschoßausbau.

Da durch die angesprochene künftige Nutzung die denkmalgerechte Erhaltung gewährleistet erscheint, konnte spruchgemäß entschieden werden.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid ist die Berufung an den Bundesminister für Wissenschaft und Forschung zulässig. Sie hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist nach dem Gesetz binnen zwei Wochen ab Zustellung beim Bundesdenkmalamt einzubringen.

Ergeht an:

- a) die Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Waldviertel, reg.Gen.m.b.H., Hauptplatz 3, 3820 Raabs an der Thaya
- b) die Stadtgemeinde 3820 Raabs an der Thaya,

Nachrichtlich an:

- 1) die Bezirkshauptmannschaft 3820 Waidhofen an der Thaya

Wien, am 24. Mai 1989

Der Präsident:

Sailer

F.d.R.d.A.



BUNDESDENMALAMT
LANDESKONSERVATORAT FÜR NIEDERÖSTERREICH

A-1010 Wien
Hofburg, Säulenstiege
Tel. (0222) 53415-0 oder DW:

Sachbearbeiter:
Ing. Zinsler

Stadtgemeinde Raabs a. d. Th.

21. APR. 1989

Dlg.: Zl.:

An die
Schloß Primmersdorf
Planungs- und Errichtungsges.m.b.H.

Primmersdorf Nr. 1
2095 Drosendorf, NÖ.

Mit ha. Bescheid vom 9. Februar 1988, Zl. 5637/7/87, hat das Bundesdenkmalamt einer Veräußerung des Schlosses Primmersdorf sowohl an die Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Waldviertel, als auch an die Schloß Primmersdorf Planungs- und Errichtungsgesellschaft m.b.H. die ha. Zustimmung erteilt.

Für die baulichen Veränderungen ist eine denkmalbehördliche Entscheidung erforderlich, die vom Eigentümer unter Vorlage von Planunterlagen gesondert zu beantragen ist. Durch das Atelier Architekt Dipl.Ing. F.W.Friedreich wurde das Landeskonservatorat für Niederösterreich in Kenntnis gesetzt, daß die "Waldviertel" nunmehr für das Schloßgebäude selbst, für die ehem. Wirtschaftsgebäude jedoch die Primmersdorf Planungs- und Errichtungsges.m.b.H. zuständig sei.

Der Landeskonservator ersucht daher um Mitteilung, welche Parzellen sich nunmehr im Eigentum der Primmersdorf Planungs- und Errichtungsgesellschaft befinden. Für die denkmalbehördliche Entscheidung, betreffend die baulichen Veränderungen wird um Vorlage der Pläne in zweifacher Ausfertigung farblich angelegt und unterfertigt sowie einem schriftlichen Antrag versehen höflich ersucht. Die Planunterlagen und Schriftstücke unterliegen nicht der Gebührenpflicht.

Wien, am 3. April 1989
Der Landeskonservator:

Dr. Kitlitschka

(HR Dr. W. Kitlitschka)

An Herrn — Frau

Gemeinnützige Bau- u. Siedlungsgenossenschaft Waldviertel
Hauptplatz 3
in 3820 Raabs a. d. Thaya

Bescheid

Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen über das Ansuchen vom 18. Mai 1987 und auf Grund des Ergebnisses der Bauverhandlung vom 10. Juni 1987 gemäß § 92 Abs. 1 Z. 1) NO. Bauordnung die

Bewilligung

- ~~Neubau~~ ~~Zubau~~ ~~Umbau~~ ~~Abbruch~~ zum Einbau von Wohnungen im Schloßbereich des Schloßes Primmersdorf
- ~~Errichtung einer Einfriedung~~
- ~~Außerung~~ ~~Instandsetzung~~
- ~~Umwidmung~~
- ~~Aufstellung folgender Maschinen~~ — ~~Gegenstände~~ — ~~Werbeanlagen~~

— ~~wesentlichen Abweichung~~ von dem Bewilligung vom AZ

— ~~Erweiterung~~ ~~Verwendung~~
auf dem Grundstück in Primmersdorf
Par. Nr. 1 - 4, EZ. 61, KG. Primmersdorf

Das Protokoll über die Bauverhandlung liegt in Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides. Die Ausführung des Vorhabens hat nach Maßgabe der Sachverhaltsdarstellung — und der Beschreibung — sowie der mit einer Bezugsklausel versehenen Plan- (und Berechnungs-)unterlagen zu erfolgen; hierbei sind die in der Niederschrift angeführten Auflagen einzuhalten. Insbesondere wird auf die Auflagen des Bundesdenkmalamtes Pkt. 1. - 3. verwiesen.
Die Verfahrensgebühr ist ein Betrag von S 10.212,- binnen acht Tagen nach Rechtskraft dieses Bescheides an der Gemeindekasse — mit beiliegendem Erlagschein (Zahlschein) zu entrichten.

Begründung

Das Vorhaben steht mit dem Flächenwidmungsplan und mit dem Bebauungsplan in Einklang und konnte im Hinblick auf das Ergebnis der Bauverhandlung unter Vorschreibung jener Auflagen, welche zur Wahrung von der Baubehörde zu vertretenden Interessen erforderlich sind, bewilligt werden.

Die Verfahrenskosten wurden wie folgt errechnet:
Verfahrensgebühr (bei einer — neuen Geschößfläche) — bebauten Fläche von 2.914 m²
Verwaltungsabgabe [bei einer — neuen Geschößfläche] in der Höhe von S 8.742,-
Tarifpost 28 der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung in der Höhe von S 780,-
Kommissionsgebühren auf Grund der Teilnahme von 2 Amtorgan(en) und der Verhandlungsdauer von halben Stunden gemäß der Gemeindekommissionsgebührenverordnung in der Höhe von S 690,-
Sachverständigen, welche gemäß § 76 AVG. 1950 zu ersetzen sind, für den Sachverständigen in der Höhe von S 690,-
des NÖ Gebietsbauamtes

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen ab Zustellung schriftlich oder telegrafisch beim Gemeindevorstand¹⁾ Berufung eingebracht werden, welche einen begründeten Antrag zu enthalten hat.

Der Bürgermeister

Erght gleichlautend an:

-) Anrainer Fuchs Hubert
-) Anrainer Breit Erna
-) Anrainer Fuchs Anton
-) Anrainer Nyfeller Anna
-)



und sonstige Beteiligte:

-) Straßenmeisterei Raabs a. d. Thaya
 -) Streckenleitung
NEWAG-NIOGAS
 -) Betriebsstelle Drosendorf
 -)
- NÖ Landw. Siedlungsfonds
Arch. Dipl. Ing. Friedreich

Beilagen für den Bauwerber:

1 weitere Bescheidausfertigung

... Pläne (2fach)

... Berechnungen (2fach)

... Beschreibungen (2fach)

Eine Ausfertigung des Bewilligungsbescheides und eine Partie der Unterlagen sind dem Bauleiter vorzulegen und nachweislich auszufolgen!

Bescheid — unter Rechtsmittelverzicht²⁾ — über

1.)
2.)
3.)

¹⁾ Zutreffende Z...

Niederschrift



für den heutigen Tag mittels Ladung vom 21.5.1987 anberaumte

Bauverhandlung

betreffend das Ansuchen vom 18.5.1987 um die baubehördliche Bewilligung

zum Einbau von Wohnungen im Schloßbereich des Schlosses Primmersdorf

~~Wohlbau, Zubau, Umbau, Abbruch~~
~~Errichtung einer Einfriedung~~
~~Änderung~~ ~~Instandsetzung~~
~~Abweidung~~

~~Aufstellung folgender Maschinen~~ ~~Gegenstände~~ ~~Werbeanlagen~~

~~Abweichung von der Bewilligung vom~~ AZ

~~Anlage~~ ~~Erweiterung~~ ~~Verwendung~~

Grundstück in Primmersdorf Nr. 1

Nr. 1-4, EZ. 61, KG. Primmersdorf

Verhandlungsleiter Bgm. Dir. Rudolf Mayer

Bausachverständiger Insp. Rat Ing. G. Ramoser v. NÖ GBA IV

Sachverständiger für

Bauwerber Dipl. Ing. Mayrhofer u. Dir. Pamperl von Siedlungsgen. Waldv. //

Planverfasser Arch. DI Friedreich u. Arch. Mag. Fischer /

Bauleiter - " -

Gemeinderat Franz Nagl

Gemeinderat StR. Johann Schön

Anrainer Gemeinde

Anrainer Bundesstraßenverwaltung Insp. Rat Ebn, Herr Koch /

Anrainer Fuchs Hubert / Breit Erna /

Anrainer Fuchs Anton / Nyfeller Anna /

Sonstige Beteiligte OV Safer Josef

Grundeigentümer NÖ Siedlungsfonds ORR Mag. Sekyra /

Schriftführer: ~~Dieter~~ H. Bieber

Der Lokaleugenschein hat ergeben:

Sachverhaltsdarstellung:

Entspr. der vorl. Einreichunterlagen des DI Friedreich und Mag. Arch. Fischer sollen im Schloßobj. Prammersdorf Um- und Ausbauarbeiten so vorgenommen werden, daß künftig 13 Wohnungseinheiten in verschiedener Größe gegeben sind.

Die best. Bausubstanz- aus Baubeschreibung vom 5.6.87
... wasserrechtlich behandelt.

Die Baufuchten sind durch den Bestand bzw. durch die Einzeichnung im Einreichplan gegeben. Die Straßenfluchtlinie ist gegeben. Festgestellt wird, daß eine Partellenvereinigung bzw. eine Grundteilung vorgesehen ist.

Betreffend der Heizanlagen und der Fäkal- und Abwasserbesetzung liegen keine Pläne vor. Auf die Grundsatzfeststellungen wird auf die Baubeschreibung hingewiesen.

Erklärungen:

Der Vertreter der Bundesstraßenverwaltung hat sich vor Schluß der Verhandlung entfernt, da gegen die geplanten Baumaßnahmen keine Einwände bestehen. Die derzeitigen Zu- und Abfahrten zur vorbeiführenden Bundesstraße bleiben unverändert.

Der Vertreter der NEWAG-Niogas, Betriebsstelle Drosendorf, erklärt, daß im Gegenstand kein Einwand besteht. Hinsichtlich der Versorgung mit elektr. Energie ist über ein konz. Elektronunternehmen das Einvernehmen mit der Betriebsstelle Drosendorf herzustellen. Er hat sich vor Schluß der Verhandlung entfernt.

Die Verhandlungsbeobachter erklären in der Parteienstellung als Anrainer für die Stadtgemeinde, daß im Gegenstande kein Einwand besteht. Die Anrainer Hubert und Anton Fuchs erklären, daß bei projektgen. Ausführung keine Einwände bestehen.

Die Anrainer Breit Erna und Nyfeller Anna erklären ebenfalls, daß keine Einwände bestehen.

Gutachten:

Der Baubescheid darf erst erlassen werden, wenn für das Schloßobjekt die entspr. Widmungsart im Flächenwidmungsplan festgelegt ~~wird~~ ist.

Es ist auch die Stellungnahme des Bundesdenkmalamtes einzuholen und allfällige Auflagen sind in den Baubescheid aufzunehmen.

Seitens der Republik Österreich - öffentl. Wassergut, vertreten durch das Amt der NÖ LR ~~ist~~ Abt. B/3-A, ist ebenfalls vor Bescheiderlassung eine Stellungnahme einzuholen.

Bei Erteilung der Baubewilligung sind nachstehende Auflagen einzuhalten:

Auflagen siehe Beilage A. Pkt. 1. - 22.

23. Der vorgesehene Durchgang vom Schloßhof zur Wohnung 7 ist so zu gestalten, daß im Durchgangsbereich der Zugang zum angrenzenden Aufenthaltsraum zur Wohnung 8 brandbeständig abgemauert wird.
24. Soweit die Stiegenanlagen bedingt durch die konstruktive Ausb. und Lage in den Dachbodenraum hineinragen, sind die Stiegehäuser vom Dachraum bzw. von der Dachkonstr. brandbeständig zu trennen. Über die durchgeführten Maßnahmen ist schriftlich zu berichten.
25. Für jede Wohnungseinheit ist eine Notkaminanlage vorzusehen.
26. Die vorhandenen Dachräume sind im Sinne der NÖ Bauordnung durch ~~mit~~ innere Brandwände zu trennen.
27. Vor Durchführung einer Fassadengestaltung und Färbelung ist das Einvernehmen mit dem Bundesdenkmalamt und der Baubehörde herzustellen.

dem Schloßareal sind im Sinne der NÖ Garagenverordnung
 die Wohnungseinheiten entspr. gekennzeichnete Abstell-
 plätze vorzusehen.
 Die ehemalige Haustankanlage ist aufzulassen. Der Lagerbe-
 hälter ist von einer hierzu befugten Fachfirma zu reinigen
 und es ist schriftlich über die Entsorgung von Restmineral-
 ölen zu berichten. Nach Reinigung des Behälters schriftlich zu
 bescheinigen sowie des Reinigungsmittels schriftlich zu
 bescheinigen. Ehemalige Leitungen sind einschl.
 als Alternative kann der Lagerbehälter ausgegraben werden und
 mit einer entspr. Deponie ist vorzusorgen und über das Veran-
 wortungsbereich der Baulbehörde schriftlich zu berichten.
 Das Mineralöhlhaltige Erdreich ist entspr. zu ent-
 sorgen und die Grube ist mit einwandfreiem Erdmaterial
 zu verfüllen. Das Tankstellenareal ist dem angrenzenden
 Areal anzugleichen. Über die Maßnahmen ist schriftlich zu
 berichten.

Beim Ausbau der bestehenden Anlage und der Wahl der Materialien
 ist auf die bestehende Bausubstanz Rücksicht zu nehmen. Dies
 betrifft auch die architektonische Gliederung.
 Sollte eine Grundteilung vorgenommen werden, so sind diesbez.
 Vermessungsurkunden vorzulegen.

Vertreter des Grundstückseigentümers erklärt, daß gegen
 den Einbau der geplanten Wohnungseinheiten im Schloßobjekt
 in Simmersdorf kein Einwand besteht. Hinsichtlich der Übereignung
 des Arealen in das Eigentum der Siedlungsgen. Waldviertel werden
 vorhandene privatrechtliche Verträge abgeschlossen.

Vertreter der Gemeinnützigen Siedlungsgen. Waldviertel nehmen
 das Verhandlungsergebnis zustimmend zur Kenntnis.

Wenn sonst nichts vorgebracht wird und auf eine Verlesung der
 diktierten Niederschrift verzichtet wird, schließt der
 Verhandlungsleiter die Verhandlung.

3/2

(Handwritten signatures and notes)

g. s.

Gischer

Kaiser

Brink

Kögl. Fr.

Meyer

U. P. ...



B

R C H I T E K T

DIPL.-ING. FRANZ WILHELM FRIEDREICH

STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER

Genossenschaft Bau- und Siedlungsgenossenschaft "Waldviertel" reg. Gen. mbH

Hauptplatz 3 3820 Raabs/Th.

3822 KARLSTEIN, RAABER STR. 9 028 44 470 priv. 249

Karlstein, am 05.06.87/B53

NACHRICHT:

BETRIFF: Projekt Schloß Primmersdorf Wohnen im Schloß

UNSER ZEICHEN: wg/DIF

GZ: 87006-209

BAUBESCHREIBUNG

zu den Einreichpl. Nr. 87006-209



Das bestehende Schloßprojekt in KG Primmersdorf auf den derzeitigen Parzellen Nr. 1,2,3,4 u. 5 wird durch Einbau von 13 Wohneinheiten zu einem Wohnkomplex umgebaut. Die bestehende verbaute Fläche bleibt dabei voll erhalten. Die Zufahrt erfolgt auf der Bundesstraße 30 über öffentliches Gut.

Lage:

Projekt:

Die bestehende Bausubstanz bleibt großteils erhalten und damit auch die äußere Form. Im Haupttrakt, ostseitig, werden 7 Wohnungen eingebaut, wobei der nordseitige Flügel zweigeschoßig ausgebaut wird. Der ostseitige Teil ist teilweise unterkellert, diese Kellerräume bleiben als solche erhalten. Der Südflügel (parkseitig) wird außer der bestehenden Kapelle, welche nur saniert wird, derart umgebaut, daß eine zweigeschoßige und zwei eingeschößige Wohnungen entstehen. Bei der mittleren Wohnung wird ein Verandazubau errichtet, welcher in seiner äußeren Form der bestehenden Veranda ähnlich ist. Der Nordwestflügel wird teilweise umgebaut und teilweise neu gebaut, wobei über dem Nordteil eine neue Dachkonstruktion errichtet werden muß. Die Traufenhöhen dieses neuen Daches werden an den Bestand angepaßt. Hofseitig wird ein Laubenzubau errichtet der Loggien und Veranden beinhaltet.

An der Nordseite werden San-Räume bzw. der Eingangsbereich zugebaut. In diesem Nordwesttrakt werden drei Wohneinheiten eingebaut. Im Westflügel (Turm) bleiben bestehende Räume als Abstellräume erhalten, welche nur saniert werden.

Struktur:

Alle zu erhaltenden Mauerwerke werden saniert bzw. teilweise trocken gelegt und nur in den konstruktiv notwendigen Bereichen erneuert. Die vorhandenen Decken bleiben, falls sie konstruktiv als technisch einwandfrei begutachtet werden, erhalten. Die vorhandenen Dachstühle werden überprüft und bei Notwendigkeit erneuert bzw. ergänzt. Die Dachhaut wird entweder mit bestehenden Dachziegeln wieder eingedeckt oder durch Dachziegeln gleicher Art erneuert.

Wasserversorgung:

als bestehender Wasserleitung

Stromversorgung:

Anschluß an NEWAG-Netz

Heizung:

Auf dem angrenzenden Nebengrundstück wird an und in das bestehende Wirtschaftsgebäude ein Heizhaus für Hackgutheizung eingebaut. Diese zentrale Heizanlage wird als Fernheizwerk für den gesamten Schloßbereich dienen. Aus dieser Heizung werden alle Wohnungen mittels energi gezählter Warmwasserheizung versorgt.

Abwasserbeseitigung:

Über eine kleinbiologische Kläranlage (Trennsystem) und danach geschaltener Nachklärung in Vorfluter. Dieses System wird gesondert wasserrechtlich behandelt.

geschaffene Räume und Größen der Wohnungen aus Einreichplänen ersichtlich.

Gesamtwohnnutzfläche: 1.536,20 m²
=====



ARCHITEKT
DIPL. ING. FRANZ FRIEDREICH
Staatlich befugter u. beeideter Ziviltechniker
A 3822 KARLSTEIN/TH., Raabserstr. 9
0284/479 . . .

[Handwritten signature]



Stadtgemeinde Raabs an der Thaya

Hauptstraße 25

3820 Raabs an der Thaya

Bezirk: Waidhofen an der Thaya, Land: Niederösterreich, DVR.: 0052469

Tel.: 02846/365, Fax.: 02846/365-21

e-mail: guenther.franz@raabs-thaya.gv.at

Aktenzeichen: BAU-362008
Bearbeiter: Franz

13.11.2008

Betritt: Baubehördliche Bewilligung

B E S C H E I D

Frau
Erler Gisela

Xantner Straße 9
D-10707 Berlin

S P R U C H

I.

Der Bürgermeister der Stadtgemeinde Raabs an der Thaya als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen auf Grund Ihres Ansuchens vom 15.09.2008 und des Ergebnisses der am 12.11.2008 durchgeführten Bauverhandlung mit Augenschein an Ort und Stelle gemäß § 23 Abs. 1 und 2 NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200 in der derzeit geltenden Fassung die

baubehördliche Bewilligung

für die (den) Ausbau des bestehenden Dachbodens in der Gemeinde Raabs an der Thaya, Primmersdorf 1 auf dem(n) Grundstück(en) Nr. 6/3 (EZ 68, KG Primmersdorf). Die Verhandlungsniederschrift über die durchgeführte Bauverhandlung angeführten Auflagen und die einschlägigen Bestimmungen der NÖ Bauordnung 1996 sind genauestens einzuhalten.

Die Ausführung des Vorhabens hat entsprechend den Antragsbeilagen (§ 18 der NÖ Bauordnung 1996 - Baubeschreibung, Pläne usw.) zu erfolgen. Die in der Verhandlungsniederschrift über die durchgeführte Bauverhandlung angeführten Auflagen und die einschlägigen Bestimmungen der NÖ Bauordnung 1996 sind genauestens einzuhalten.

Gemäß § 23 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1996 umfasst die Baubewilligung das Recht zur Ausführung des Bauwerks und dessen Benützung nach Fertigstellung, wenn eine Bescheinigung nach § 30 Abs. 2 Z. 3 NÖ Bauordnung 1996 vorgelegt wird.

Wird diese Bescheinigung nicht vorgelegt, darf die Benützung erst nach Überprüfung des Bauwerks durch die Baubehörde, bei der die bewilligungsgemäße Ausführung festgestellt wird, erfolgen. Bei gewerblichen Betriebsanlagen, die einer Genehmigung durch die Gewerbebehörde bedürfen, darf das Recht aus der Baubewilligung für die Anlage erst nach Vorliegen der gewerbebehördlichen Genehmigung ausgeübt werden.

II.

Nur für den Bewilligungswerber gültig!

Gemäß § 76 Abs. 1 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG 1991), BGBl. 51 in Verbindung mit § 1 Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 1978 (GKGV 1978), LGBl. 3860/2 und § 6 der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1973 (GVAV 1973), LGBl. 3800/2-3 in den derzeit geltenden Fassungen, werden Ihnen Verfahrenskosten in der Höhe von

EUR 288,78

vorgeschrieben.


KRAMMER & FRANK
RECHTSANWÄLTE

Stk. Obergang + für K...
für weitere
Veren...

DR. GERHARD KRAMMER
DR. MICHAEL FRANK
3580 Horn, Pfarrgasse 7
☎ 02982/2136 Fax-DW 9
✉ kanzlei@krammer-frank.at

An die
Stadtgemeinde Raabs an der Thaya
zH Herrn Bürgermeister Mag. Rudolf Mayer
Hauptstraße 25
3820 Raabs an der Thaya

Stadtgemeinde Raabs a. d. Th.
27. Jan. 2014
Blg.: Zl.



Horn, am 22.1.2014
PracCo/HorxMa / 5/RW / 3

Betrifft: Unsere Mandanten: Constanze und Christopher Prack
Objekt 2095 Primmersdorf 1

Sehr geehrter Herr Bürgermeister!

Unsere Kanzlei vertritt die rechtlichen Interessen der Ehegatten Constanze und Christopher Prack, beide wohnhaft in 2095 Primmersdorf 1/5 bzw. 6.

Mir liegt Ihr Schreiben vom 08.01.2014 vor, laut welchem Ihre Erkundigungen ergeben hätten, dass es sich im gegenständlichen Fall um zwei getrennte Wohnungen handeln würde. Unsere Mandanten sind Mieter des gegenständlichen Objekts, Vermieter sind die Ehegatten Matthias Horx und Oona Strathern.

Es handelt sich im gegenständlichen Fall um eine einzige Wohnung, weshalb die anders lautenden Informationen der Waldviertler Siedlungsgenossenschaft schlichtweg unzutreffend sind. Es mag zwar zutreffen, dass ursprünglich zwei Wohnungen geplant und dementsprechend baubewilligt wurden, das nunmehrige Bestehen einer einzigen Wohneinheit ist allerdings ein Faktum, über das nicht weggesehen werden darf.

Unsere Mandanten haben ein höchstes Interesse daran, diese Umstände zu klären, zumal ein Ankauf der Wohnung geplant ist; derzeit existieren offensichtlich für die angeblich zwei Wohnungen auch dementsprechend zwei Förder-Darlehen; auch unter diesem Aspekt ist eine dringende Klärung zweckmäßig.

Ich gehe davon aus, dass die Stadtgemeinde Raabs an der Thaya den genannten Umständen nachgehen wird, meiner Ansicht nach ist eine Nachschau an Ort und Stelle unumgänglich. Ich ersuche daher um Kontaktaufnahme zwecks Terminkoordinierung für diese Nachschau.

Der Bürgermeister


388/94

Bezirksbaubehördliche Bewilligung

An Herrn — Frau
Bau- u. Siedlungsgenossenschaft Waldviertel

Hauptplatz 3

in 3820 Raabs/Th.

Bescheid

Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen über das Ansuchen vom 15.06.1994 und
auf Grund des Ergebnisses der Bauverhandlung vom 27.06.1994 gemäß § 92 Abs. 1 Z. 6 19)

Bewilligung

~~zur Verbaugung~~ ~~Zubau~~ ~~Limbau~~ ~~Abbruch~~
Erweiterung einer bestehenden
Flüssiggasanlage

~~zur Umwidmung~~
— zur Aufstellung folgender Maschinen¹⁾ — Gegenstände²⁾ — Werbeanlagen³⁾

~~zur wesentlichen Abweichung~~⁴⁾ von der Bewilligung vom AZ

~~zur Anlage~~⁵⁾ ~~Erweiterung~~⁶⁾ ~~Verwendung~~⁷⁾
auf dem Grundstück in Primmersdorf

Parz. Nr. 6/3, EZ. 68, KC. Primmersdorf

Das Protokoll über die Bauverhandlung liegt in Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides. Die Ausführung des Vorhabens hat nach Maßgabe der Sachverhaltsdarstellung — und der Beschreibung⁸⁾ — sowie der mit einer Bezugsklausel versehenen Plan- (und Berechnungs⁹⁾)unterlagen zu erfolgen; hierbei sind die in der Niederschrift angeführten Auflagen einzuhalten.

1. An Verfahrenskosten ist ein Betrag von S 1.360.— (Tinnen acht Tagen nach Rechtskraft dieses Bescheides zu der Gemeindekasse²⁾ — mit beiliegendem ~~Kfz~~³⁾ (Zahlschein⁴⁾) zu entrichten.

Begründung

zu I.: Das Vorhaben steht mit dem Flächenwidmungsplan und mit dem Bebauungsplan in Einklang und konnte im Hinblick auf das Ergebnis der Bauverhandlung unter Vorschreibung jener Auflagen, welche zur Wahrung der von der Baubehörde zu vertretenden Interessen erforderlich sind, bewilligt werden.

zu II.: Die Verfahrenskosten wurden wie folgt errechnet:
Verordnungsabgabe (bei einer — neuen Geschloßfläche⁵⁾ — bebauten Fläche⁶⁾ von 300.— m²)

gemäß Tarifpost 29 der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung in der Höhe von S 520.—

Kommissionsgebühren auf Grund der Teilnahme von 2 Amtsorgan(en) und der Verhandlungsdauer von 2 halben Stunden gemäß der Gemeindekommissionsgebührenverordnung in der Höhe von S 540.—

Bearbeitungs⁷⁾, welche gemäß § 76 AVG, 1960 zu ersetzen sind, für Sachverständigen; In der Höhe von S 540.—

HR. DI. RIGLER v. Amt der NÖ. LR.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen ab Zustellung schriftlich oder telegrafisch beim Stadtschreibamt der Gemeindeamt*) Berufung eingebracht werden, welche einen begründeten Antrag zu enthalten hat.

Der Bürgermeister:



[Handwritten signature]
HD. R. Mayer

Ergeht gleichlautend an:

- 1.) Anrainer Fuchs Anton
- 2.) Anrainer Breit Erna
- 3.) Anrainer Nyfeller Anna
- 4.) Anrainer Fuchs Gerald u. Peter
- 5.) Planverf.: Fa. Appel
Fa. Propangas AG

und sonstige Beteiligte:

- 6.) Straßenmeisterel Raabs/Thaya
- .) Streckenleitung
- .) Betriebsstelle
- 7.) Bundesdenkmalamt, Wien

Beilagen für den Bauwerber:

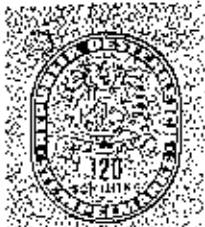
1 weitere Bescheidausfertigung

- Pläne (2fach)
- Berechnungen (2fach)
- Beschreibungen (2fach)

Eine Ausfertigung des Bewilligungsbescheides und eine Parie der Unterlagen sind dem Bauleiter vor Baubeginn nachweislich auszufolgen!

Bescheid — unter Rechtsmittelverzicht*) — übernommen

1.
2.
3.
4.
5.
6.
7.
8.
9.
10.
11.
12.
13.
14.



120 120

Angezeigt am - 9. JAN. 1992 u. unter B.R.P.
301868 verbucht

Finanzamt für Gebühren u.
Verkehrssteuern in Wien

Jackl

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

der am unten angesetzten Ort und Tag zwischen der

Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft
"WALDVIERTEL" registrierte Genossenschaft
mit beschränkter Haftung
3820 Raabs/Thaya, Hauptplatz 3,

-im folgenden kurz WALDVIERTEL genannt -

einerseits und den in beiliegender Tabelle, Spalte 2
genannten Personen - im folgenden kurz Wohnungseigen-
tumsbewerber genannt - andererseits wie folgt abge-
schlossen wurde:

E r s t e n s :

Die WALDVIERTEL verkauft und übergibt und die in
beiliegender Tabelle, Spalte 2 genannten Wohnungsei-
gentumsbewerber kaufen und übernehmen die in Spalte 3
genannten Miteigentumsanteile an der Liegenschaft 32
68 des Grundbuches der Katastralgemeinde Prim-
mersdorf, bestehend aus dem Gst. Nr. 6/3 Baufläche
samt den in Spalte 1 genannten Wohnungseigentumsein-
heiten (Vertragsgegenstand) zu den in Spalte 4 genann-
ten Kaufpreisen zum Zwecke der Begründung von Woh-
nungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes
1975.

Der Vertragsgegenstand ist kein Neubau. Es handelt
sich vielmehr um die Revitalisierung eines alten
Schlosses. Den Wohnungseigentumsbewerbern ist bewußt,
daß die Qualität der Revitalisierung nicht die Quali-
tät eines Neubaus erreichen kann. Sie nehmen die
dadurch verursachten Umstände ausdrücklich in Kauf.

Festgehalten wird, daß der Vertragsgegenstand den
Wohnungseigentumsbewerbern am 16. September 1989
übergeben wurde.

Z w e i t e n s :

Die in beiliegender Tabelle, Spalte 3 verzeichneten Miteigentumsanteile beruhen auf der Entscheidung des Bezirksgerichtes Raabs a.d. Thaya vom 05. März 1991, Msch 1/91-5.

Die Wohnungseigentumsbewerber sind mit dem Inhalt der Entscheidung einverstanden.

D r i t t e n s :

Die in beiliegender Tabelle, Spalte 2 genannten Wohnungseigentumsbewerber, die diesen Vertrag unterschreiben und die WALDVIERTEL räumen einander unentgeltlich und wechselseitig das Wohnungseigentumsrecht über die in beiliegender Tabelle, Spalte 1 genannten Wohnungseigentumseinheiten ein. Damit ist an allen Wohnungseigentumseinheiten der Liegenschaft Wohnungseigentum eingeräumt und der Titel für die Begründung von Wohnungseigentum (Einverleibung im Grundbuch) an allen Wohnungseigentumseinheiten geschaffen.

V i e r t e n s :

Die in beiliegender Tabelle, Spalte 2 genannten Wohnungseigentumsbewerber übernehmen die im Grundbuchsatzung Anlage ./A ersichtlichen, im Grundbuch eingetragenen Lasten. Sie übernehmen die in Anlage ./A ersichtlichen, hypothekarisch sichergestellten Darlehensschulden, insbesondere die Darlehensschulden gegenüber dem öffentlichen Förderer, wie dem Land Niederösterreich mit Wirksamkeit per Übergabestichtag. Die Wohnungseigentumsbewerber haften im Verhältnis zueinander und gegenüber dem öffentlichen Förderer für die Rückzahlung der Darlehensanteile, die ihnen in der Tabelle Spalte 6 und 7 betragsmäßig zugeordnet sind. Die Zauspardarlehen werden auf den Miteigentumsanteilen der Wohnungseigentumsbewerber sichergestellt, die sie beansprucht haben.

Die genauen Bedingungen der Belastungen ergeben sich aus dem Grundbuch (Urkundensammlung). Die Wohnungseigentumsbewerber erklären, sich über den Inhalt dieser Urkunden entweder bei der WALDVIERTEL oder im Grundbuch informiert zu haben, oder ohne Information in diese Belastungen einzutreten. Die nicht geldwerten Lasten übernehmen die Wohnungseigentumsbewerber ohne Anrechnung auf den Kaufpreis.

Die Wohnungseigentumsbewerber halten die WALDVIERTEL hinsichtlich aller von ihnen übernommenen Lasten vollkommen schad- und klaglos.

F ü n f t e n s :

Das Land Niederösterreich überprüft diesen Vertrag, ob er den wohnbaurechtlichen Vorschriften entspricht, insbesondere ob die Wohnungseigentumsbewerber die vom Gesetz geforderten, persönlichen Voraussetzungen erfüllen. Das Land Niederösterreich stimmt der Einverleibung des Eigentumsrechtes der Wohnungseigentumsbewerber nur dann zu, wenn der Vertrag und die persönlichen Verhältnisse der Wohnungseigentumsbewerber den wohnbaurechtlichen Vorschriften entsprechen.

Sollte das Land Niederösterreich die Zustimmung zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verweigern, weil die persönlichen Verhältnisse eines Wohnungseigentumsbewerbers den wohnbaurechtlichen Vorschriften nicht entsprechen, dann sind diese Voraussetzungen so rasch wie möglich zu schaffen. Die WALDVIERTEL hat in diesem Fall das Recht, die mit dem betroffenen Wohnungseigentumsbewerber geschlossenen Verträge durch einseitige, schriftliche Erklärung nach Setzung einer schriftlichen, fruchtlos verstrichenen, vierwöchigen Nachfrist, aufzulösen.

S e c h s t e n s :

Die Wohnungseigentumsbewerber verpflichten sich, jede Übertragung ihrer Miteigentumsanteile durch Rechtsgeschäft unter Lebenden bei Abschluß des Rechtsgeschäftes unter Angabe des Übergabestichtages und Name und Anschrift des Rechtsnachfolgers der Hausverwaltung bekanntzugeben.

S i e b e n t e n s :

Alle Vertragsteile willigen ein, daß aufgrund dieses Vertrages ob der Liegenschaft 32 68 des Grundbuches der Katastralgemeinde Primmersdorf, bestehend aus dem Gst. Nr. 6/3 Baufläche, im Eigentumsblatt dieser Einlage

1. das Eigentumsrecht für die in beiliegender Tabelle, Spalte 2 genannten Personen zu den in beiliegender Tabelle, Spalte 3 ersichtlichen Anteilen, bei Ehegatten je zur Hälfte,

2. an den in beiliegender Tabelle, Spalte 3 genannten Anteilen das Wohnungseigentum betreffend die in Spalte 1 genannten Wohnungseigentumseinheiten zugunsten der in Spalte 2 genannten Personen einverleibt wird und
3. bei Ehegatten die genannten Anteile zufolge gemeinsamen Wohnungseigentums an der in Spalte 1 genannten Wohnungseigentumseinheit verbunden werden.

A c h t e n s :

Die Vertragspartner vereinbaren, daß die in den Anwartschaftsverträgen und sonstigen Vertragsbestandteilen (z.B. Rechtliche Bedingungen) enthaltenen, wechselseitigen Rechte und Pflichten weiterhin aufrecht bleiben, und zwar mit dem in diesem Vertrag modifizierten oder erweiterten Inhalt, insbesondere hinsichtlich des Kaufgegenstandes, des Kaufpreises und des Nutzwertes.

N e u n t e n s :

Wenn die Wohnungseigentumsbewerber ihre Eigentumsrechte am Vertragsgegenstand übertragen, dann sind sie verpflichtet, zusammen mit dem Eigentumsrecht alle gegenüber der WALDVIERTEL bestehenden Rechte und Pflichten zu übertragen. Überdies sind die jeweiligen Rechtsnachfolger zur weiteren Überbindung zu verpflichten, sodaß die jeweiligen Eigentümer des Vertragsgegenstandes Träger der mit dem ersten Wohnungseigentumsbewerber begründeten und noch rechtswirksamen Rechte und Pflichten sind.

Z e h n t e n s :

Es ist beabsichtigt, die Trinkwassergenossenschaft Primmersdorf zu errichten. Die Mitglieder der betroffenen Liegenschaften und die übrigen Bedingungen sind aus der Satzung zu entnehmen. Jeder Wohnungseigentumsbewerber hat vor Unterfertigung dieses Wohnungseigentumsvertrages eine Satzung erhalten und ist mit dem Inhalt einverstanden. Die Vertragspartner verpflichten sich, diese Genossenschaft unverzüglich zu gründen, oder, sollte sie im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses schon gegründet sein, ihr beizutreten.

Der Beitrag zur Rücklage für die Wasserleitung samt Drucksteigerungsanlage beträgt S 10,--/m².



E l f t e n s :

Der im Kaufanwartschaftsvertrag unter § 12 lit. c) vereinbarte Beitrag zur Rücklage (Instandhaltungsfonds) beträgt S 25,--/m² Wohnnutzfläche.

Die WALDVIERTEL hat mit der Schloß Primmersdorf Planungs- und Errichtungsgesellschaft m.b.H. am 12. Dezember 1988 einen Dienstbarkeitsvertrag über die Kläranlage abgeschlossen. Gleichzeitig mit diesem Wohnungseigentumsvertrag wird die WALDVIERTEL mit der Schloß Primmersdorf Planungs- und Errichtungsgesellschaft m.b.H. und Herrn James Walter Shea einen Dienstbarkeitsvertrag über den Flüssiggastank samt Versorgungsleitungen abschließen.

Jeder Wohnungseigentumsbewerber hat vor Unterfertigung dieses Wohnungseigentumsvertrages eine Kopie des Dienstbarkeitsvertrages über die Kläranlage und eine Kopie des Dienstbarkeitsvertrages über den Flüssiggastank samt Versorgungsleitungen erhalten und ist mit dem Inhalt einverstanden.

Der Beitrag zur Rücklage für die Kläranlage richtet sich nach dem Dienstbarkeitsvertrag (2 % der Herstellungskosten jährlich. Davon tragen die Wohnungseigentumsbewerber 81 %).

Z w ö l f t e n s :

Dieser Vertrag wird hinsichtlich der Wohnungseigentumsbewerber, die ihre Zahlungsverpflichtung gegenüber der WALDVIERTEL nicht vollständig erfüllt haben, nicht grundbücherlich durchgeführt. Die WALDVIERTEL hat das Recht, hinsichtlich des säumigen Wohnungseigentumsbewerbers von diesem Vertrag durch einseitige schriftliche Erklärung zurückzutreten, wenn dieser seine Zahlung trotz schriftlicher Setzung einer vierwöchigen Nachfrist nicht leistet.

Reabs a.d. Theya, am 19.12.1991

Schloß Primmersdorf Planungs- und Errichtungsgesellschaft m.b.H.

3

Handwritten signatures:
 Michael
 Gabriele Michael
 Walter Sommer
 Roland Sommer

opposite

Lokumpek

Wien, 20.12.1931

Georgy Janz

2.11.1931

The Licht

Wien, am 23.12.1931

Elisabeth Wray

20.7.1932

25.04.1936

Brigitte Lauer Brastner

26.4.64

TABELLE ZUM KAUF- und WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

Die Kaufpreise sind endgültig und verbindlich.

Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4
TOP 1	Schloß Primmersdorf Planungs- und Errichtungsges.m.b.H.	97/1600	1.447.321,03
TOP 2	Schloß Primmersdorf Planungs- und Errichtungsges.m.b.H.	120/1600	1.816.565,96
TOP 3	Schloß Primmersdorf Planungs- und Errichtungsges.m.b.H.	140/1600	2.126.401,20
TOP 4	Schloß Primmersdorf Planungs- und Errichtungsges.m.b.H.	94/1600	1.452.851,13
TOP 5	Ilse MICHL, geb. 1962-07-20	136/1600	2.075.528,30
TOP 6	Elfriede SEKIRNJAK, geb. 1903-09-04	139/1600	2.057.228,22
TOP 7	Elfriede MICHL, geb. 1935-03-06	133/1600	2.224.793,75
TOP 8	Schloß Primmersdorf Planungs- und Errichtungsges.m.b.H.	126/1600	1.926.781,69
TOP 9	Dr. Wolfgang WURZ, geb. 1931-11-02 Elisabeth WURZ, geb. 1936-04-25	73/1600 73/1600	2.278.516,78
TOP 10	Brigitte LAUREN-BROSKWA, geb. 1964-04-26	128/1600	1.953.262,24
TOP 11	Bernhard SOMMER, geb. 1964-06-24 Valerie SOMMER, geb. 1957-12-30	139/3200 139/3200	2.212.123,10
TOP 12	Schloß Primmersdorf Planungs- und Errichtungsges.m.b.H.	102/1600	1.679.493,96
TOP 13	Schloß Primmersdorf Planungs- und Errichtungsges.m.b.H.	100/1600	1.637.256,72
		1600/1600	24.888.124,08

TABELLE ZUM KAUF- und WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

Die Kaufpreise sind endgültig und verbindlich.



Eigenmittel 5	WBF 84 6	WBF 90 7	Bauspar- darl. 8	Bauspar- darl. 30.9.91 9
179.471,50	1.026.340,00	86.441,00	155.068,53	145.341,59
224.837,59	1.299.279,00	109.428,00	183.021,37	176.351,53
303.034,34	1.510.890,00	127.251,00	185.225,86	178.510,04
230.244,55	1.038.163,00	87.437,00	97.006,58	93.566,11
332.508,22	1.480.944,00	124.729,00	137.347,08	132.711,83
238.310,73	1.469.231,00	123.742,00	225.944,49	211.716,97
255.863,12	1.601.943,00	134.919,00	232.068,63	217.445,19
329.654,10	1.383.592,00	116.529,00	97.006,59	93.566,12
528.475,78	1.614.098,00	135.943,00	00,00	00,00
422.110,24	1.412.212,00	118.940,00	00,00	00,00
367.149,08	1.585.036,00	133.495,00	126.443,02	122.139,79
289.752,96	1.210.767,00	101.974,00	77.000,00	72.390,85
277.354,68	1.177.505,00	99.172,00	83.225,04	80.311,53
<u>3.978.766,89</u>	<u>17.810.000,00</u>	<u>1.500.000,00</u>	<u>1.599.357,19</u>	<u>1.524.051,61</u>

ANLAGE .1A

BM für wirt. Angelegenh. 1131a S2,0
GRUNDBUCH 21037 EINLAGEZAHL 28
Primmersdorf

BEZIRKSGERICHT Raabs an der Thaya
***** 1991-12-17, BLATT 1
GRUNDBUCH NOCH NICHT UMGESTELLT
Letzte TZ 301/1991

***** A1 *****
GST-NR BA (WI) FLACHE
6/3 Baufläche 6558
Primmersdorf 1

***** A2 *****
1 a 1281/1987 WASSERBEZUGES- und
WASSERLEITUNGSRECHTES hins Gst
76/7
für Gst 6/3
2 a 17/1989 KLZANLASENBENÜTZUNGS-
und LEITUNGSRECHT hins Gst 6/1
für Gst 6/3
3 a 301/1991 SCHLOSSANLAGE auf Gst

Weiter (#,Bl.,Tzt):

BM für wirt. Angelegenh. 1131a S2,0
A/3 unter Denkmalschutz

***** B *****
1 ANTEIL: 1/1
Gemeinnützige Raub- und Siedlungsge-
nossenschaft Waldviertel
registrierte Genossenschaft mit
beschränkter Haftung
ADR: Hauptpl. 3 Raabs an der Thaya
3820

a 1281/1987 Kaufvertrag 1987-06-23
Eigentumsrecht

***** C *****
1 a 712/1988 Pfandurkunde
1987-11-12
PFANDBÜCHER
Höchstbetrag 1.500.000,-
für Raiffeisenkasse Raabs
a.d. Thaya - Eibenstein
registrierte Genossenschaft

BM für wirt. Angelegenh. 1131a S2,0
mit beschränkter Haftung
b 730/1988
Löschungsverpflichtung
zugunsten
Land Niederösterreich
c 1156/1988 VORRANG von LNR 7
§ 9 vor 1
d 1456/1989 VORRANG von LNR 11
12 13 14 15 16 17 vor 1
e 28/1990
Löschungsverpflichtung
zugunsten
Land Niederösterreich
f 766/1991
Löschungsverpflichtung
zugunsten
Land Niederösterreich
g a 712/1988 Pfandurkunde
1987-11-12

Weiter (4,81., Txt):

BM für wirt. Angelegenh. 1131a S2,0
PFANDRECHT
Höchstbetrag 270.000,--
für Raiffeisenkasse Raabs
a.d. Thaya - Eisenstein
registrierte Genossenschaft
mit beschränkter Haftung
b 730/1988
Löschungsverpflichtung
zugunsten
Land Niederösterreich
c 1156/1988 VORRANG von LNR 7
§ 9 vor 2
d 1456/1989 VORRANG von LNR 11
12 13 14 15 16 17 vor 2
e 28/1990
Löschungsverpflichtung
zugunsten
Land Niederösterreich
f 766/1991

Weiter (4,81., Txt):

BM für wirt. Angelegenh. 1131a S2,0
Löschungsverpflichtung
zugunsten
Land Niederösterreich
g a 712/1988 Pfandurkunde
1987-11-12
PFANDRECHT
Höchstbetrag 240.000,--
für Raiffeisenkasse Raabs
a.d. Thaya - Eisenstein
registrierte Genossenschaft
mit beschränkter Haftung
b 730/1988
Löschungsverpflichtung
zugunsten
Land Niederösterreich
c 1156/1988 VORRANG von LNR 7
§ 9 vor 3
d 1456/1989 VORRANG von LNR 11
12 13 14 15 16 17 vor 3

- 3M für wirt. Angelegenh. 1131a S2,0
 a 28/1990
 Lösungsverpflichtung
 zugunsten
 Land Niederösterreich
 f 766/1991
 Lösungsverpflichtung
 zugunsten
 Land Niederösterreich
 A a 712/1988 Pfandurkunde
 1987-11-12
 PFANDRECHT
 Höchstbetrag 270.000,--
 für Raiffeisenkasse Raabs
 a.d. Thaya - Eibenstein
 registrierte Genossenschaft
 mit beschränkter Haftung
 b 730/1988
 Lösungsverpflichtung
 zugunsten



Leiter (#,Bl.,Txt):

- 3M für wirt. Angelegenh. 1131a S2,0
 Land Niederösterreich
 c 1126/1988 VORRANG von LNR 7
 8 9 vor 4
 d 1456/1989 VORRANG von LNR 11
 12 13 14 15 16 17 vor 4
 e 28/1990
 Lösungsverpflichtung
 zugunsten
 Land Niederösterreich
 f 766/1991
 Lösungsverpflichtung
 zugunsten
 Land Niederösterreich
 B a 712/1988 Pfandurkunde
 1987-11-12
 PFANDRECHT
 Höchstbetrag 250.000,--
 für Raiffeisenkasse Raabs
 a.d. Thaya - Eibenstein

Leiter (#,Bl.,Txt):

- M für wirt. Angelegenh. 1131a S2,0
 registrierte Genossenschaft
 mit beschränkter Haftung
 a 730/1988
 Lösungsverpflichtung
 zugunsten
 Land Niederösterreich
 c 1126/1988 VORRANG von LNR 7
 8 9 vor 5
 d 1456/1989 VORRANG von LNR 11
 12 13 14 15 16 17 vor 5
 e 28/1990
 Lösungsverpflichtung
 zugunsten
 Land Niederösterreich
 f 766/1991
 Lösungsverpflichtung
 zugunsten
 Land Niederösterreich
 6 a 730/1988: Schuldschein

BM für wirt. Angelegenh. 1131a S2,0
1988-08-06
PFANDRECHT 14.475.000,--
1 % Z, 9 % VZ, NBS
1.647.500,-- für Land
Niederösterreich
b 1156/1988 VORRANG von LNR 7
8 9 vor 6
c 1456/1989 VORRANG von LNR 11
12 13 14 15 16 17 vor 6
d 766/1991
Löschungsverpflichtung
zugunsten
Land Niederösterreich
7 a 1156/1988 Schuldschein und
Pfandurkunde 1988-07-25
PFANDRECHT 251.000,--
6 % Z, 7 % VZ, 7 % ZZ, NBS
46.000,-- für Raiffeisen
Bausparkasse Gesellschaft

Weiter (#,Bl.,Txt):

BM für wirt. Angelegenh. 1131a S2,0
mbH
b 1156/1988 VORRANG von LNR 7
vor 1 2 3 4 5 6
c 1156/1988
Löschungsverpflichtung
zugunsten
Raiffeisenkasse Raabs a.d.
Thaya - Eibenstein
registrierte Genossenschaft
mit beschränkter Haftung
hins LNR 1 2 3 4 5
d 1156/1988
Löschungsverpflichtung
zugunsten
Land Niederösterreich
e 766/1991
Löschungsverpflichtung
zugunsten
Land Niederösterreich

Weiter (#,Bl.,Txt):

BM für wirt. Angelegenh. 1131e S2,0
8 a 1156/1988 Schuldschein und
Pfandurkunde 1988-07-25
PFANDRECHT 225.000,--
6 % Z, 7 % VZ, 7 % ZZ, NBS
45.000,-- für Raiffeisen
Bausparkasse Gesellschaft
gmbH
b 1156/1988 VORRANG von LNR 2
vor 1 3 4 5 6
c 1156/1988
Löschungsverpflichtung
zugunsten
Raiffeisenkasse Raabs a. d.
Thaya - Eibenstein
registrierte Genossenschaft
mit beschränkter Haftung
hins LNR 1 2 3 4 5
d 1156/1988
Löschungsverpflichtung

BM für wirt. Angelegenh. 1131a 52,0
zugunsten
Land Niederösterreich
e 766/1991
Löschungsverpflichtung
zugunsten
Land Niederösterreich
9 a 1156/1988 Schuldschein und
Pfandurkunde 1988-07-25
PFANDRECHT 231.000,--
6 % Z, 7 % VZ, 7 % ZZ, NGS
44.000,-- für Raiffeisen
Sausparkasse Gesellschaft
mbH
b 1156/1988 VORRANG von LNR 9
vor 1 2 3 4 5 6
c 1156/1988
Löschungsverpflichtung
zugunsten
Raiffeisenkasse Raabs a. d.

Beiter (#,Bl.,Txt):

BM für wirt. Angelegenh. 1131a 52,0
Thaya - Eibenstein
registrierte Genossenschaft
mit beschränkter Haftung
hins LNR 1 2 3 4 5
d 1156/1988
Löschungsverpflichtung
zugunsten
Land Niederösterreich
e 766/1991
Löschungsverpflichtung
zugunsten
Land Niederösterreich
10 a 177/1969 959/1990
DIENSTBARKEIT der Benützung
der Kläranlage und das
Leitungsrecht auf Gst 6/3
für Gst 6/1 6/5 6/6
b 1261/1987 Übertragung der
vorangehenden Eintragung(en)

Beiter (#,Bl.,Txt):

BM für wirt. Angelegenh. 1131a 52,0
aus
EZ 61
11 a 1456/1989 Schuldschein und
Pfandurkunde 1989-11-22
PFANDRECHT 174.000,--
6 % Z, 7 % VZ, 7 % ZZ, NGS
35.000,-- für Raiffeisen
Sausparkasse Gesellschaft
mbH
b 1456/1989 VORRANG von LNR 11
vor 1 2 3 4 5 6
c 1456/1989
Löschungsverpflichtung
zugunsten
Raiffeisenkasse Raabs a. d.
Thaya - Eibenstein
registrierte Genossenschaft
mit beschränkter Haftung
hins LNR 1 2 3 4 5 6

- BM für wirt. Angelegenh. 1131a 52,0
d 1456/1989
Löschungsverpflichtung
zugunsten
Land Niederösterreich
e 766/1991
Löschungsverpflichtung
zugunsten
Land Niederösterreich
- 12 a 1456/1989 Schuldschein und
Pfandurkunde 1989-11-22
PFANDRECHT 176.000,--
6 % Z, 7 % VZ, 7 % ZZ, NBS
38.000,-- für Raiffeisen
Hausparkasse Gesellschaft
mbH
b 1456/1989 VORRANG von LNR 12
vor 1 2 3 4 5 6
c 1456/1989
Löschungsverpflichtung

Weiter (#,Bl.,Txt):

- BM für wirt. Angelegenh. 1131a 52,0
zugunsten
Raiffeisenkasse Raasd a.d.
Thaya - Eisenstein
registrierte Genossenschaft
mit beschränkter Haftung
hins LNR 1 2 3 4 5
d 1456/1989
Löschungsverpflichtung
zugunsten
Land Niederösterreich
e 766/1991
Löschungsverpflichtung
zugunsten
Land Niederösterreich
- 13 a 1456/1989 Schuldschein und
Pfandurkunde 1989-11-22
PFANDRECHT 92.000,--
6 % Z, 7 % VZ, 7 % ZZ, NBS
18.000,-- für Raiffeisen

Weiter (#,Bl.,Txt):

- BM für wirt. Angelegenh. 1131a 52,0
Hausparkasse Gesellschaft
mbH
b 1456/1989 VORRANG von LNR 13
vor 1 2 3 4 5 6
c 1456/1989
Löschungsverpflichtung
zugunsten
Raiffeisenkasse Raasd a.d.
Thaya - Eisenstein
registrierte Genossenschaft
mit beschränkter Haftung
hins LNR 1 2 3 4 5
d 1456/1989
Löschungsverpflichtung
zugunsten
Land Niederösterreich
e 766/1991
Löschungsverpflichtung
zugunsten

- EM für wirt. Angelegenh. 1131a 82,0
Land Niederösterreich
- 14 a 1456/1989 Schuldschein und
Pfandurkunde 1989-11-22
PFANDRECHT 78.000,--
6 % Z, 7 % VZ, 7 % ZZ, MGS
12.000,-- für Raiffeisen
Bausparkasse Gesellschaft
mbH
- b 1456/1989 VORRANG von LNR 14
vor 1 2 3 4 5 6
- c 1456/1989
Löschungsverpflichtung
zugunsten
Raiffeisenkasse Raaba a.d.
Thaya - Eibenstein
registrierte Genossenschaft
mit beschränkter Haftung
hins LNR 1 2 3 4 5
- d 1456/1989



Weiter (9, Bl., Txt):

- EM für wirt. Angelegenh. 1131a 82,0
Löschungsverpflichtung
zugunsten
Land Niederösterreich
- a 766/1991
Löschungsverpflichtung
zugunsten
Land Niederösterreich
- 15 a 1456/1989 Schuldschein und
Pfandurkunde 1989-11-22
PFANDRECHT 92.000,--
6 % Z, 7 % VZ, 7 % ZZ, MGS
18.000,-- für Raiffeisen
Bausparkasse Gesellschaft
mbH
- b 1456/1989 VORRANG von LNR 15
vor 1 2 3 4 5 6
- c 1456/1989
Löschungsverpflichtung
zugunsten

Weiter (4, Bl., Txt):

- EM für wirt. Angelegenh. 1131a 82,0
Raiffeisenkasse Raaba a.d.
Thaya - Eibenstein
registrierte Genossenschaft
mit beschränkter Haftung
hins LNR 1 2 3 4 5
- d 1456/1989
Löschungsverpflichtung
zugunsten
Land Niederösterreich
- e 766/1991
Löschungsverpflichtung
zugunsten
Land Niederösterreich
- 16 a 1456/1989 Schuldschein und
Pfandurkunde 1989-11-22
PFANDRECHT 130.000,--
6 % Z, 7 % VZ, 7 % ZZ, MGS
26.000,-- für Raiffeisen
Bausparkasse Gesellschaft

- BM für wirt. Angelegenh. 1131a S2,0
 mbH
- b 1456/1989 VORRANG von LMR 14
 vor 1 2 3 4 5 6
 - c 1456/1989
 Lösungsverpflichtung
 zugunsten
 Raiffeisenkasse Raabs a.d.
 Thaya - Eibenstein
 registrierte Genossenschaft
 mit beschränkter Haftung
 hins LMR 1 2 3 4 5
 - d 1456/1989
 Lösungsverpflichtung
 zugunsten
 Land Niederösterreich
 - e 766/1991
 Lösungsverpflichtung
 zugunsten
 Land Niederösterreich

Weiter (*, Bl., Titl):

- BM für wirt. Angelegenh. 1131a S2,0
- 17 a 1456/1989 Schuldschein und
 Pfandurkunde 1989-II-22
 PFANDRECHT 120.000,--
 6 % Z, 7 % VZ, 7 % ZZ, NGS
 24.000,-- für Raiffeisen
 Sparkasse Genzilschaft
 mbH
 - b 1456/1989 VORRANG von LMR 17
 vor 1 2 3 4 5 6
 - c 1456/1989
 Lösungsverpflichtung
 zugunsten
 Raiffeisenkasse Raabs a.d.
 Thaya - Eibenstein
 registrierte Genossenschaft
 mit beschränkter Haftung
 hins LMR 1 2 3 4 5
 - d 1456/1989
 Lösungsverpflichtung

Weiter (*, Bl., Titl):

- BM für wirt. Angelegenh. 1131a S2,0
- zugunsten
 Land Niederösterreich
 - e 766/1991
 Lösungsverpflichtung
 zugunsten
 Land Niederösterreich
 - 18 a 787/1990 Schuldschein
 1989-11-73
 PFANDRECHT 1.335.000,--
 1 % Z, 9 % VZ, NGS
 135.500,-- für Land
 Niederösterreich
 - b 766/1991
 Lösungsverpflichtung
 zugunsten
 Land Niederösterreich
 - 19 a 757/1990
 DIENSTBARKEIT des Geh- und
 Fahrrechtes über Gst 6/3

BM für wirt. Angelegenh. 1131a §2,0
für Gst 6/6
20 a 646/1991 Vorbehaltenene
Verpfändung gemäß § 24a WEG
bis 23.000.000,-- und NGS
5.750,--
21 a 766/1991 Schuldschein
1991-06-12
PFANDRECHT 1.500.000,--
9 % VZ, NGS 130.000,-- für
Land Niederösterreich

***** ENDE *****

Blätter (9, 31., 1st):



B.R.Z.: 935, 938, 939/1991

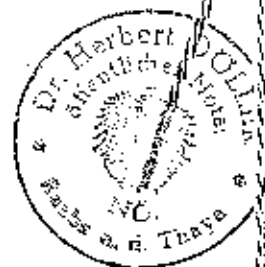
Die Echtheit unseitiger Zeichnung der Herren Dipl.Ing. Robert M a y r h o f e r , Bauernkammersekretär, 3820 Reabs a.d. Thaya, Höfelweg 8 und Manfred D a m b e r g e r , Angestellter, 3812 Wienings 28, für die Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft "Waldviertel" registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, wird hiemit b e s t ä t i g t . - - - - -

Die Echtheit der unseitigen Firmazeichnung der Frau Elfriede M i c h l , Designerin, 2095 Primmersdorf 1, für die Scaloß Primmersdorf Planungs- und Errichtungsgesellschaft m.b.H., wird hiemit b e s t ä t i g t . - - - - -

Die Echtheit der unseitigen Unterschriften der Frauen Mag. Elfriede M i c h l , geboren 6.3.1935 (sechsten März eintausendneuhundertfünfunddreißig), Designerin, 2095 Primmersdorf 1 und Elfriede S e k i r o j a k , geboren 4.9.1903 (vierten September eintausendneuhundertdrei), Pensionistin, ebendort, sowie der Eheleute Bernhard S o m m e r , geborener Kainz, geboren 24.6.1964 (vierundzwanzigsten Juni eintausendneuhundertvierundsechzig) und Valerie S o m m e r , geboren 30.12.1957 (dreißigsten Dezember eintausendneuhundertsiebenundfünfzig), Drucker, technische Angestellte, ebendort, wird hiemit b e s t ä t i g t . - - - - -
Reabs a.d. Thaya, am neunzehnten Dezember eintausendneuhunderteinundneunzig (19.12.1991). - - - - -



Herbert DOLLER
Öffentlicher Notar



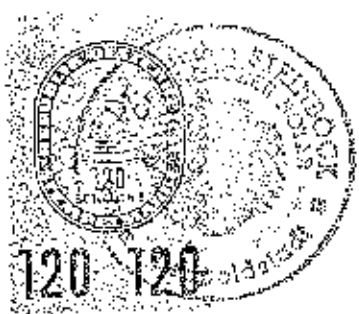


B.R.Z. 3924/1991

Die Echtheit der nachstehenden Unterschriften wird hiemit be-
stätigt. -----

- a) des Herrn Doktor Wolfgang WURZ, geboren am zweiten Novem-
ber eintausendneunhundertneunddreißig (2.11.1939), Ange-
stellter, 3820 Raabs/Thaya, Primmersdorf 1, und -----
- b) der Frau Ilse MICHL, geboren am zwanzigsten Juli eintausend-
neunhundertzweiundsechzig (20.7.1962), Studentin, 1160 Wien,
Dustmannweg 9. -----

Wien, am zwanzigsten Dezember eintausendneunhunderteinundneun-
zig (20.12.1991). -----



Ilse Michl
Offertl. Notar

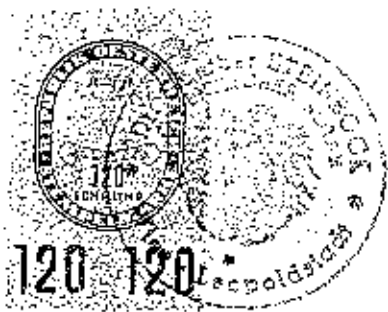
BRZ. 3934/1991

Die Echtheit der Unterschrift der Frau Elisabeth WURZ, geboren
am fünfundzwanzigsten April eintausendneunhundertsechsdreißig
(25.4.1936), Hausfrau, 3820 Raabs/Thaya, Primmersdorf 1, wird
hiemit bestätigt. -----

Wien, am dreiundzwanzigsten Dezember eintausendneunhundertein-
undneunzig (23.12.1991). -----



Elisabeth Wurz



BRZ. 3938/1991

Die Echtheit der Unterschrift der Frau Brigitte Lauren Broskwa,
geboren am sechsundzwanzigsten April eintausendneuhundertvier-
undsechzig (26.4.1964), Fotografin, 1020 Wien, Taborstraße 38,
wird hiemit bestätigt. -----
Wien, am dreiundzwanzigsten Dezember eintausendneuhundertein-
undneunzig (23.12.1991). -----





0122109

Grunderwerbsteuer angezeigt / selbstberechnet
über FinanzOnline zu ErfNr. 10-2564881/015
am 17.8.2015
Rechtsanwalt Dr. Hans Christian Nemetz
1030 Wien, Landstraßer Hauptstraße 29

**NACHTRAG
zum
WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG
und
KAUFVERTRAG**

abgeschlossen zwischen:

- 1) **Frau Mag. Hanni Rützler, geb. 9.2.1962,**
1160 Wien, Brunnengasse 17
- 2) **Herrn Klaus Peller, geb. 14.8.1967,**
1130 Wien, Melchartgasse 24/1
- 3) **Herrn Bernhard Ludwig, geb. 18.11.1948,**
1070 Wien, Lerchenfelderstraße 113/6
- 4) **Frau Marlies Dames-Ludwig, geb. 14.2.1957,**
1070 Wien, Lerchenfelderstraße 113/6
- 5) **Herrn Matthias Steffen Horx, geb. 25.1.1955,**
1170 Wien, Promenadegasse 61
- 6) **Frau Oona Strathern, geb. 27.2.1963,**
1170 Wien, Promenadegasse 61
- 7) **Herrn Andreas Parz, geb. 7.5.1962,**
1040 Wien, Plösslgasse 5
- 8) **Frau Christine Weinper, geb. 19.1.1953,**
1040 Wien, Plösslgasse 5
- 9) **Herrn Erich Frankl, geb. 26.9.1946,**
2095 Drosendorf, Primmersdorf 1/12
- 10) **Frau Gisela Erlen, geb. 9.5.1946,**
D-78337 Oehningen, Zur Halde 34
- 11) **Frau Rosemarie Radtke, geb. 24.6.1959,**
1140 Wien, Badgasse 4/2-3

- 12) Herrn Dr. Roman Frey-Freyenfels, geb. 26.5.1956,
2095 Drosendorf, Primmersdorf 1/10
- 13) Frau Mag. Ingrid Henninger, geb. 5.7.1953,
1140 Wien, Felbigergasse 108/19
- 14) Herrn Peter Lengauer, geb. 27.1.1944,
4020 Linz, Roseggerstraße 10

I.

Grundbuchsstand

Es sind ob der Liegenschaft EZ. 68 Grundbuch 21037 Primmersdorf mit dem Grundstück Nr. 6/3, mit der Liegenschaftsadresse 2095 Primmersdorf 1, zu den nachgenannten Anteilen Miteigentümer, verbunden mit Wohnungseigentum an den nachgenannten Objekten:

Tabelle 1 (Bisheriger Stand)

1	2	3	4	5	6
B-LNr	Top Nr.	Wohnungseigentümer	Miteigentumsanteil	Nutzwert	Räumlichkeiten
2	1	Mag. Hanni Rützler, geb. 9.2.1962	97/1600	97	Wohnung
3	2	Klaus Peller, geb. 14.8.1967	120/1600	120	Wohnung
4	3	Bernhard Ludwig, geb. 18.11.1948	140/1600	140	Wohnung
5	4	Marlies Dames-Ludwig, geb. 14.2.1957	94/1600	94	Wohnung
6	5	Matthias Steffen Horx, geb. 25.1.1955	136/1600	136	Wohnung
7	6	Oona Strathern, geb. 27.2.1963	139/1600	139	Wohnung
8	7	Andreas Parz, geb. 7.5.1962	133/1600	133	Wohnung
9	8	Christine Weinper, geb. 19.1.1953	126/1600	126	Wohnung
20	9	Mag. Ingrid Henninger, geb. 5.7.1953	146/1600	146	Wohnung

19	10	Dr. Roman Frey-Freyenfels, geb. 26.5.1956	128/1600	128	Wohnung
18	11	Rosemarie Radtke, geb. 24.6.1959	139/1600	139	Wohnung
16	12	Erich Frankl, geb. 26.9.1946	102/1600	102	Wohnung
17	13	Gisela Erler, geb. 9.5.1946	100/1600	100	Wohnung

Mit den in der Tabelle 1 angeführten und in der Spalte 4 bezeichneten Miteigentumsanteilen ist Wohnungseigentum an den jeweils in derselben in den Spalten 2 und 6 bezeichneten Wohnungseigentumsobjekten nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes verbunden.

Der Grundbuchsstand stellt sich aktuell wie folgt dar:

KATASTRALGEMEINDE 21037 Primmersdorf EINLAGEZAHL 68
BEZIRKSGERICHT Waidhofen an der Thaya

Letzte TZ 2765/2014

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
6/3		GST-Fläche	* 6558	
		Bauf.(10)	2046	
		Bauf.(20)	1546	
		Gärten(10)	2966	Primmersdorf 1

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a 1281/1987 WASSERBEZUGES- und WASSERLEITUNGSRECHTES hins Gst 76/7
für Gst 6/3

2 a 17/1989 6284/1996 2377/2001 6189/2003 KLÄRANLAGENBENÜTZUNGS- und
LEITUNGSRECHT hins Gst 6/1 6/8 für Gst 6/3

b 89/1997 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG

3 a 801/1991 SCHLOSSANLAGE auf Gst 6/3 unter Denkmalschutz

4 a 381/1993 6284/1996 2377/2001 FLÜSSIGGASTANKBENÜTZUNG auf Gst 6/1
zugunsten Gst 6/3

b 89/1997 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG

***** B *****

2 ANTEIL: 97/1600

Mag. Hanni Rützler

GEB: 1962-02-09 ADR: Anastasius Grün G. 14/7 1180

b 2934/1993 Wohnungseigentum an W 1

d 2163/1998 IM RANG 5282/1997 Kaufvertrag 1997-11-14 Eigentumsrecht

3 ANTEIL: 120/1600

Klaus Peller

GEB: 1967-08-14 ADR: Primmersdorf 1/2 2095

b 2934/1993 Wohnungseigentum an W 2

d 1286/2004 IM RANG 4634/2003 Kaufvertrag 2003-09-29 Eigentumsrecht

4 ANTEIL: 140/1600

Bernhard Ludwig

GEB: 1948-11-18 ADR: Primmersdorf 1/3 2095

- b 2934/1993 Wohnungseigentum an W 3
i 1498/2002 IM RANG 4129/2001 Kaufvertrag 2001-09-26 Eigentumsrecht
5 ANTEIL: 94/1600
Marlies Dames
GEB: 1957-02-14 ADR: Schottenfeldg. 76/18 1070
b 2934/1993 Wohnungseigentum an W 4
f 1781/2004 IM RANG 5022/2003 Kaufvertrag 2003-10-08 Eigentumsrecht
6 ANTEIL: 136/1600
Matthias Steffen Horx
GEB: 1955-01-25 ADR: Deutschland Hamburg Pappenhuder Str. 34 D-22087
b 2934/1993 Wohnungseigentum an W 5
d 5868/1995 IM RANG 4325/1995 Kaufvertrag 1995-07-26 Eigentumsrecht
e 5868/1995 Vorkaufsrecht
7 ANTEIL: 139/1600
Oona Strathern
GEB: 1963-02-27 ADR: Deutschland Hamburg Papenhuder Str. 34 D-22087
b 2934/1993 Wohnungseigentum an W 6
e 5862/1995 IM RANG 4323/1995 Kaufvertrag 1995-97-26 Eigentumsrecht
f 5862/1995 Vorkaufsrecht
8 ANTEIL: 133/1600
Andreas Parz
GEB: 1962-05-07 ADR: Spitalg. 25 1090
b 2934/1993 Wohnungseigentum an W 7
g 4551/1999 IM RANG 2328/1999 Kaufvertrag 1999-05-14 Eigentumsrecht
vorgemerkt
h 460/2000 Rechtfertigung
9 ANTEIL: 126/1600
Christine Weinper
GEB: 1953-01-19 ADR: Trappelg. 3/2/4 1040
b 2934/1993 Wohnungseigentum an W 8
d 4859/1995 IM RANG 1502/1995 Kaufvertrag 1995-02-23 Eigentumsrecht
16 ANTEIL: 102/1600
Erich Frankl
GEB: 1946-09-26 ADR: Deutschland Frankfurt Münchner Str. 11 D-60329
b 2934/1993 Wohnungseigentum an W 12
e 705/1996 Vorkaufsrecht
f 3854/2001 Kaufvertrag 2001-04-30 Eigentumsrecht
17 ANTEIL: 100/1600
Gisela Erler
GEB: 1946-05-09 ADR: Xantenerstr. 9, Berlin D-10707
b 2934/1993 Wohnungseigentum an W 13
e 4528/1996 Vorkaufsrecht
f 3196/2005 Schenkungsvertrag 2005-01-31 Eigentumsrecht
18 ANTEIL: 139/1600
Rosemarie Radtke
GEB: 1959-06-24 ADR: Sigmundsg. 9/14 1070
a 2934/1993 Wohnungseigentum an W 11
b 3184/1995 IM RANG 2696/1994 Kaufvertrag 1994-04-01, Kaufvertrag
1994-11-15 Eigentumsrecht
19 ANTEIL: 128/1600
Dr. Roman Frey-Freyenfels
GEB: 1956-05-26 ADR: Primmersdorf 7, Drosendorf an der Thaya 2095
a 2934/1993 Wohnungseigentum an W 10
e 2765/2014 IM RANG 2496/2014 Kaufvertrag 2014-09-05 Eigentumsrecht
20 ANTEIL: 146/1600
Mag. Ingrid Henninger
GEB: 1953-07-05 ADR: Felbigerg. 108/19 1140
a 2934/1993 Wohnungseigentum an W 9
b 2797/2010 IM RANG 2163/2010 Kaufvertrag 2010-06-21 Eigentumsrecht
***** C *****
6 auf Anteil B-LNR 2 bis 9 16 18 19
a 730/1988 Schuldschein 1988-05-06
PFANDRECHT 16.475.000,--
1 § 2, 9 § VZ, NGS 1.647.500,-- für Land Niederösterreich
b 1156/1988 VORRANG von LNR 9 vor 6
c 1456/1989 2988/2009 VORRANG von LNR 11 12 14 17 vor 6
d 766/1991 Lösungsverpflichtung zugunsten
Land Niederösterreich
f 3290/1993 Lösungsverpflichtung zugunsten
Raiffeisenkasse Raabs an der Thaya-Elbenstein registrierte

- Genossenschaft mit beschränkter Haftung hins Anteil wie
C-LNR 23
- h 5074/1994 Lösungsverpflichtung zugunsten
für Raiffeisenkasse Raabs an der Thaya-Eibenstein
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung hins
Anteile wie C-LNR 27
- i 4859/1995 Lösungsverpflichtung zugunsten
Zürich Kosmos Versicherungen Aktiengesellschaft hins Anteil
wie C-LNR 30
- 9 auf Anteil B-LNR 8
- a 1156/1988 Schuldschein und Pfandurkunde 1988-07-25
PFANDRECHT 231.000,--
6 % Z, 7 % VZ, 7 % ZZ, NGS 46.000,-- für Raiffeisen
Bausparkasse Gesellschaft mbH
- b 1156/1988 VORRANG von LNR 9 vor 1 2 3 4 5 6
- c 1156/1988 Lösungsverpflichtung zugunsten
Raiffeisenkasse Raabs a.d. Thaya - Eibenstein registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung hins LNR 1 2 3 4 5
- d 1156/1988 Lösungsverpflichtung zugunsten
Land Niederösterreich
- e 766/1991 Lösungsverpflichtung zugunsten
Land Niederösterreich
- f 3290/1993 Lösungsverpflichtung zugunsten
Raiffeisenkasse Raabs an der Thaya-Eibenstein registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- 10 a 17/1969 959/1990 6189/2003
DIENSTBARKEIT der Benützung der Kläranlage und das
Leitungsrecht auf Gst 6/3 für Gst 6/1 6/5 6/6 6/8
- b 1281/1987 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
EZ 61
- 12 auf Anteil B-LNR 4
- a 1456/1989 Schuldschein und Pfandurkunde 1989-11-22
PFANDRECHT 176.000,--
6 % Z, 7 % VZ, 7 % ZZ, NGS 35.000,-- für Raiffeisen
Bausparkasse Gesellschaft mbH
- b 1456/1989 VORRANG von LNR 12 vor 1 2 3 4 5 6
- c 1456/1989 Lösungsverpflichtung zugunsten
Raiffeisenkasse Raabs a.d. Thaya - Eibenstein registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung hins LNR 1 2 3 4 5
- d 1456/1989 Lösungsverpflichtung zugunsten
Land Niederösterreich
- e 766/1991 Lösungsverpflichtung zugunsten
Land Niederösterreich
- g 3979/1993 Lösungsverpflichtung zugunsten
Erste Österreichische Spar-Casse-Bank Aktiengesellschaft
hins Anteil wie C-LNR 24
- 18 auf Anteil B-LNR 2 bis 9 16 18 19
- a 28/1990 Schuldschein 1988-11-23
PFANDRECHT 1.335.000,--
1 % Z, 9 % VZ, NGS 133.500,-- für Land Niederösterreich
- b 766/1991 Lösungsverpflichtung zugunsten
Land Niederösterreich
- d 3290/1993 Lösungsverpflichtung zugunsten
Raiffeisenkasse Raabs an der Thaya-Eibenstein registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung hins Anteil wie
C-LNR 23
- f 5074/1994 Lösungsverpflichtung zugunsten
für Raiffeisenkasse Raabs an der Thaya-Eibenstein
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung hins
Anteile wie C-LNR 27
- g 4859/1995 Lösungsverpflichtung zugunsten
Zürich Kosmos Versicherungen Aktiengesellschaft hins Anteil
wie C-LNR 30
- 19 a 959/1990
DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrrechtes über Gst 6/3
für Gst 6/6
- 21 auf Anteil B-LNR 2 bis 8 16 18 19
- a 766/1991 Schuldschein 1991-06-12
PFANDRECHT 1.500.000,--
9 % VZ, NGS 150.000,-- für Land Niederösterreich

- c 3290/1993 Lösungsverpflichtung zugunsten
Raiffeisenkasse Raabs an der Thaya-Eibenstein registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung hins Anteil wie
C-LNR 23
- e 5074/1994 Lösungsverpflichtung zugunsten
für Raiffeisenkasse Raabs an der Thaya-Eibenstein
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung hins
Anteile wie C-LNR 27
- f 4859/1995 Lösungsverpflichtung zugunsten
Zürich Kosmos Versicherungen Aktiengesellschaft hins Anteil
wie C-LNR 30
- 30 auf Anteil B-LNR 9
- a 4859/1995 Schuldschein und Pfandurkunde 1995-05-22
PFANDRECHT 480.000,--
14 § Z, 17 § VuZZ, NGS 72.000,-- für
Zürich Kosmos Versicherungen Aktiengesellschaft
- 31 auf Anteil B-LNR 7
- a 5862/1995
VORKAUFRECHT bis 2005-07-26 für
Michl Elfriede, geb 1935-03-06
- 32 auf Anteil B-LNR 7
- a 5862/1995 Pfandurkunde 1995-08-01
PFANDRECHT Höchstbetrag 1.365.000,--
für Raiffeisenkasse Raabs an der Thaya-Eibenstein
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- 34 auf Anteil B-LNR 6
- a 5868/1995
VORKAUFRECHT bis 2005-07-26 für Schloß Primmersdorf
Planungs- und Errichtungsgesellschaft mbH
- 35 auf Anteil B-LNR 16
- a 705/1996 Pfandurkunde 1995-08-03
PFANDRECHT Höchstbetrag 585.000,--
für Raiffeisenkasse Raabs an der Thaya-Eibenstein
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- 36 auf Anteil B-LNR 16
- a 705/1996
VORKAUFRECHT bis 2005-08-03 für
Schloß Primmersdorf Planungs- und Errichtungsgesellschaft
mbH.
- 38 auf Anteil B-LNR 17
- a 4528/1996
VORKAUFRECHT gem §§ 1072 ff ABGB bis 2005-12-05 für
Schloß Primmersdorf Planungs- und Errichtungsgesellschaft
mbH gem Pkt X Kaufvertrag 1995-12-05
- 40 auf Anteil B-LNR 16
- a 3854/2001 Kaufvertrag 2001-04-30
PFANDRECHT 595.000,--
gem Pkt I Vertrag 2001-04-30 für
Albert Christian Sellner, geb 1945-05-23
- b 2568/2009 Hypothekarklage (LG Krems 3Cg 85/09a)
- c 2758/2009 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG
- 41 auf Anteil B-LNR 3
- a 1287/2004 Pfandurkunde 2004-01-28
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 144.000,--
für Bank Austria Creditanstalt AG
- b 1287/2004 Kautionsband
- 43 a 2720/2010
REALLAST der Erhaltung der Hochwasserschutzmaßnahmen und
des Uferbewuchses am linken Ufer der Thaya gem Pkt I.)
Vertrag 2010-07-16 für Gst 160/1 160/2
- 44 auf Anteil B-LNR 2 bis 9 16 bis 19
- a 3148/2010 Schuldschein und Pfandurkunde 2010-10-06
PFANDRECHT EUR 82.500,--
6 § Z, 5 § VuZZ, NGS EUR 16.500,-- für
Raiffeisenbank Thayatal-Mitte registrierte Genossenschaft
mit beschränkter Haftung (FN 45244k)
- b 3148/2010 HAUPT EINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ 96 97
- ***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

II.

Vertragszweck

Im Westtrakt des Schlosses Primmersdorf befindet sich ein Turm, wo mit gemeinsamen Mitteln der Miteigentümer die Wohnung top.Nr. 14 im ersten und zweiten Obergeschoß dieses Turmes eingebaut wurde. Diese Wohnung top.Nr. 14, welche im anteiligen Miteigentum der in der Tabelle 1 genannten Wohnungseigentümer zu den dort genannten Miteigentumsanteilen steht, soll aufgrund eines einvernehmlichen Beschlusses der Miteigentümer in Wohnungseigentum übergeführt werden und sodann an Herrn Peter Lengauer verkauft werden. Diese Wohnung ist ein Wohnungseigentumsobjekt im Sinne des § 2 Abs. 2, 2. Satz WEG 2002, somit ein wohnungseigentumstaugliches Objekt. Diese Maßnahme ergibt eine wesentliche Änderung der Nutzwerte aller Wohnungen der Liegenschaft.

Die Miteigentumsanteile, die dem Mindestanteil dieser Wohnung top.Nr. 14 entsprechen, stehen derzeit noch im schlichten Miteigentum der bisherigen Wohnungseigentümer gemäß Tabelle 1, und zwar im Verhältnis der jeweiligen bisherigen Miteigentumsanteile.

Diese neuen Miteigentumsanteile, die dem Nutzwert der Wohnung top.Nr. 14 entsprechen, werden nun von Herrn Peter Lengauer erworben.

III.

Berichtigung der Miteigentumsanteile

Es wird zwischen den Vertragsparteien vereinbart, dass ihre bisherigen Miteigentumsanteile, welche in der Tabelle 1 unter Spalte 4 angeführt sind, nunmehr in die gemäß Ergänzungsnutzwertgutachten des Herrn DI Manfred Vogler, allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, 3820 Raabs/Thaya, A-Gutmannstraße 2-4, vom 11.8.2008 festgesetzten Miteigentumsanteile/ Nutzwerte, welche in der Tabelle 2 unter den Spalten 4 und 5 angeführt sind, abgeändert bzw. an Herrn Peter Lengauer, geb.27.1.1944, 4020 Linz, Roseggstraße 10, als neuen Miteigentümer übertragen werden.

Diese neu festgesetzten Anteile beziehen sich auf die tatsächliche Nutzfläche.

Von den Vertragsparteien werden aufgrund des Ergänzungsnutzwertgutachtens des Herrn DI Manfred Vogler vom 11.8.2008 die Mindestanteile wie folgt anerkannt und der beabsichtigten Berichtigung und Einverleibung der Anteile für die einzelnen Wohnungseigentumsobjekte wie folgt zugrunde gelegt:

Tabelle 2 (Neuer Stand)

1	2	3	4	5	6
B-LNr	Top Nr.	Wohnungseigentümer	Miteigentumsanteil	Nutzwert	Räumlichkeiten
2	1	Mag. Hanni Rützler, geb. 9.2.1962	97/1664	97	Wohnung
3	2	Klaus Peller, geb. 14.8.1967	120/1664	120	Wohnung
4	3	Bernhard Ludwig, geb. 18.11.1948	140/1664	140	Wohnung
5	4	Marlies Dames-Ludwig, geb. 14.2.1957	94/1664	94	Wohnung
6	5	Matthias Steffen Horx, geb. 25.1.1955	136/1664	136	Wohnung
7	6	Oona Strathern, geb. 27.2.1963	139/1664	139	Wohnung
8	7	Andreas Parz, geb. 7.5.1962	133/1664	133	Wohnung
9	8	Christine Weinper, geb. 19.1.1953	126/1664	126	Wohnung
20	9	Mag. Ingrid Henninger, geb. 5.7.1953	146/1664	146	Wohnung
19	10	Dr. Roman Frey-Freyenfels, geb. 26.5.1956	128/1664	128	Wohnung
18	11	Rosemarie Radtke, geb. 24.6.1959	139/1664	139	Wohnung
16	12	Erich Frankl, geb. 26.9.1946	102/1664	102	Wohnung
17	13	Gisela Erler, geb. 9.5.1946	100/1664	100	Wohnung
neu	14	Peter Lengauer, geb. 27.1.1944	64/1664	64	Wohnung

Die Vertragsparteien vereinbaren, in Abänderung des bisherigen Wohnungseigentumsvertrages an den in der Tabelle 2 in Spalte 2 und 6 genannten Objekten Wohnungseigentum zu begründen und dieses jeweils mit den in Spalte 4 genannten Anteilen der in Spalte 3 genannten Personen zu verbinden.

IV.

Kauf- und Verkaufserklärung

Hinsichtlich der neuen Wohnung top.Nr. 14 und der bezüglichen Miteigentumsanteile (Mindestanteile) sind die oben in der Tabelle 1 unter Spalte 3 genannten Personen die Verkäufer und Herr Peter Lengauer der Käufer.

Diese Verkäufer verkaufen und übergeben nun an Herrn Peter Lengauer als Käufer die in der Tabelle 2 in Spalte 1 als „neu“ bezeichneten und in Spalte 4 dieser Zeile angeführten Anteile an der gegenständlichen Liegenschaft im Verhältnis ihrer bisherigen Miteigentumsanteile an den Käufer und dieser übernimmt diese Anteile mit allem tatsächlichen und rechtlichen Zubehör.

V.

Kaufpreis

Der Gesamtkaufpreis beträgt EUR 60.500,-- (Euro sechzigtausendfünfhundert) und wird wie folgt berichtet:

a) Ein Kaufpreisteilbetrag von EUR 56.000,00 (Euro sechshundfünfzigtausend) wird bar entrichtet, entfällt auf die Verkäufer im Verhältnis ihrer bisherigen Miteigentumsanteile und ist bei Unterfertigung dieses Vertrages zur Zahlung fällig.

b) Der Käufer übernimmt in Anrechnung auf den Gesamtkaufpreis die im Lastenblatt der Liegenschaften EZZ. 46, 96 und 97 einverleibten Pfandrecht C-LNR 44a aufgrund des Schuldscheines und der Pfandurkunde vom 6.10.2010 im Betrag von EUR 82.500,00 samt Anhang für die Raiffeisenbank Thayatal-Mitte registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 45244k) zugrunde liegende Darlehensschuld im

anteilig aushaftenden Betrag von ca. EUR 4.500,00 zur vollständigen Rückzahlung, Vertretung und Verzinsung zu den den Parteien bekannten schuldurkundlichen Bedingungen.

Der Käufer tritt demgemäß an Stelle der Verkäufer anteilig in die bezügliche Schuldurkunde gemäß § 1405 ABGB unter Übernahme der Solidarhaftung ein und verpflichtet sich, diese Darlehen anteilig zurückzubezahlen und die Verkäufer hinsichtlich aller sich aus den Schuldurkunden ergebenden Verbindlichkeiten, soweit diese mit dem gegenständlichen Vertrag übernommen wurden, klag- und schadlos zu halten.

Der Barkaufpreis wird bei Eintritt der Fälligkeit bei Herrn Dr. Hans Christian Nemetz, Rechtsanwalt, 1030 Wien, Landstraßer Hauptstraße 29, mit der unwiderruflichen Treuhandaufgabe erlegt, mit dem Kaufpreis nach Einverleibung des Eigentumsrechtes für den Käufer samt Wohnungseigentum an dem kaufgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekt den kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteil, soweit die Lasten nicht gemäß diesem Vertrag übernommen wurden und soweit dies entgeltlos nicht möglich ist, lastenfrei zu stellen und den verbleibenden Restbetrag abzüglich der anfallenden Immobilienertragssteuer an die Verkäufer zu überweisen. Der Vertragserrichter und Treuhänder Dr. Hans Christian Nemetz wird sich insbesondere bemühen, die Freilassung des kaufgegenständlichen Miteigentumsanteils von folgenden Belastungen zugunsten des Landes Niederösterreich Wohnbauförderungsdarlehen) ohne anteilige Darlehensrückzahlung zu erwirken:

- C-LNR 6a aufgrund des Schuldscheines vom 6.5.1988 im Betrag von ATS 16,475.000,00 samt Anhang,
- C-LNR 18a aufgrund des Schuldscheines vom 23.11.1988 im Betrag von ATS 1,335.000,00 samt Anhang und
- C-LNR 21a aufgrund des Schuldscheines vom 12.6.1991 im Betrag von ATS 1,500.000,00 samt Anhang.

Der Gesamtkaufpreis entfällt auf die Verkäufer wie folgt:

B-LNR	Verkäufer	Anteil in /1600	Anteiliger Kaufpreis
2	Mag. Hanni Rutzler	97	3.395,--
3	Klaus Peller	120	4.200,--
4	Bernhard Ludwig	140	4.900,--
5	Marlies Dames-Ludwig	94	3.290,--
6	Matthias Steffen Horx	136	4.760,--
7	Oona Strathern	139	4.865,--
8	Andreas Parz	133	4.655,--
9	Christine Weinper	126	4.410,--
16	Erich Frankl	102	3.570,--
17	Gisela Erlen	100	3.500,--
18	Rosemarie Radtke	139	4.865,--
19	Dr. Roman Frey-Freyenfels	128	4.480,--
20	Mag. Ingrid Henninger	146	5.110,--

Es wird festgehalten, dass die Abwicklung des Zahlungsverkehrs betreffend die Kaufpreiszahlung aus praktikablen Gründen nicht im Rahmen des elektronischen Anwaltlichen Treuhandbuches (eATHB) der Rechtsanwaltskammer Wien erfolgt. Die Vertragsparteien untersagen daher dem Treuhänder, die Abwicklung über das elektronische Anwaltliche Treuhandbuch vorzunehmen. Der Kaufpreis ist jedoch auf ein anwaltliches Treuhandkonto zu erlegen.

Unmittelbar nach Abschluss des Kaufvertrages wird von dem Käufer die Grunderwerbsteuer in der Höhe von 3,5 % des Kaufpreises und die grundbücherliche Eintragungsgebühr in der Höhe von 1,1 % des Kaufpreises dem Vertragsverfasser und Treuhänder Dr. Hans Christian Nemetz auf dessen Konto bei der UniCredit Bank Austria AG, IBAN: AT69 1200 0520 3222 2503, BIC: BKAUATWW, lautend auf Nemetz & Nemetz Rechtsanwalts-KG, Bezeichnung „Gebühren“, zur Weiterleitung an das Finanzamt für Gebühren, Verkehrssteuern und Glückspiel Wien und das Grundbuchgericht zur Verfügung gestellt. Die Bemessung der Grunderwerbsteuer erfolgt durch Herrn Dr. Hans Christian Nemetz im Rahmen der Selbstbemessung gemäß §§ 11 ff GrESTG.

Sollte der Käufer den Barkaufpreis nicht rechtzeitig erlegen, so sind die Verkäufer berechtigt, von diesem Vertrag unter Setzung einer 14-tägigen Nachfrist vom Vertrag zurückzutreten.

VI.

Übergabe, Übergang von Gefahr, Zufall, Nutzen und Lasten

Die Übergabe und Übernahme der Differenzanteile und der damit verbundenen Eigentumswohnung erfolgt mit Unterfertigung dieses Vertrages.

Mit demselben Zeitpunkt gehen Gefahr und Zufall auf den Übernehmer über, während für den Übergang von Nutzen und Lasten der Ablauf des auf die Unterfertigung dieses Vertrages folgenden Monatsletzten vereinbart wird.

Die Wohnungsaufwendungen (Betriebskosten, Instandhaltungsrücklage) sind von dem Käufer ab dem der Unterfertigung dieses Vertrages folgenden Monatsersten - auch schon vor grundbücherlicher Eintragung seines Wohnungseigentumsrechtes - zu tragen, und zwar in Entsprechung der dem Wohnungseigentumsvertrag und subsidiär dem Wohnungseigentumsgesetz entsprechenden Höhe unter Zugrundelegung seiner fiktiven Mitgliedschaft an der Eigentümergemeinschaft.

VII.

Gewährleistung

Die Übergeber übernehmen keinerlei Haftung für eine bestimmte Beschaffenheit, ein besonderes Erträgnis oder ein bestimmtes Ausmaß der vertragsgegenständlichen Differenzanteile und der mit diesen Anteilen verbundenen Wohnung.

Sie haften jedoch dafür, dass die kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteile frei von bürgerlichen und außerbürgerlichen Lasten – mit Ausnahme der in Punkt V. ausdrücklich übernommenen Geldlasten bzw. deren Besicherungen und den in C-LNR 10a und 19a einverleibten Dienstbarkeiten - an den Käufer, Herrn Peter Lengauer, übergeben.

VIII.

Wohnungseigentum, allenfalls erforderliche Neufestsetzung der Nutzwerte

Der Käufer kauft die kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteile, um Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes zu begründen.

In Hinblick auf eine allenfalls erforderliche Neufestsetzung der Nutzwerte gemäß § 9 Abs. 2 WEG 2002 erteilen die Vertragsparteien schon jetzt ihre Einwilligung zur Berichtigung bzw. Abänderung ihrer Miteigentumsanteile gemäß der Entscheidung der zuständigen Behörde.

Die in der Tabelle 2 angeführten Nutzwerte wurden mit Ergänzungsnutzwertgutachten des Herrn DI Manfred Vogler vom 11.8.2008 festgestellt.

Alle Vertragsparteien stellen fest, dass die in der Tabelle 2 in Spalte 4 angeführten Mindestanteile dem Verhältnis der Nutzwerte der im Wohnungseigentum stehenden Wohnungen oder sonstigen Räumlichkeit zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungen oder sonstigen Räumlichkeiten auf dieser Liegenschaft entsprechen.

Im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 räumen die Vertragsparteien einander das Wohnungseigentumsrecht, das ist das Recht, eine selbständige Wohnung oder eine sonstige Räumlichkeit ausschließlich zu nutzen und hierüber allein zu verfügen, ein.

IX.

Aufsandungserklärung

In Erfüllung dieses Vertrages geben die Vertragsparteien hiermit ihre ausdrückliche Einwilligung zur Einverleibung des Eigentumsrechtes bzw. Berichtigung des abgeänderten Eigentumsrechtes für die in der Tabelle 2 Spalte 3 genannten Vertragsparteien zu den in Spalte 4 bezeichneten Anteilen samt Wohnungseigentum an den in den Spalten 2 und 6 bezeichneten Wohnungseigentumsobjekten.

X.

Bevollmächtigung des Vertragsverfassers

Herr Dr. Hans Christian Nemetz, Rechtsanwalt, 1030 Wien, Landstraßer Hauptstraße 29, wird von allen Vertragsparteien ermächtigt und bevollmächtigt, in deren Namen zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages etwaige erforderliche Nachträge zu diesem Vertrag abzuschließen und für die Vertragsparteien, auch beglaubigt, zu unterfertigen.

XI.

Staatsbürgerschaft und Deviseninländererklärung

Der Käufer erklärt an Eides statt, österreichischer Staatsbürger und Deviseninländer im Sinne des Österreichischen Devisengesetzes zu sein.

XII.

Energieausweis

Der Käufer bestätigt, einen Energieausweis erhalten zu haben. Die darin angegebenen Energiekennzahlen für das Gebäude gelten unter Berücksichtigung der bei ihrer Ermittlung unvermeidlichen Bandbreiten als bedungene Eigenschaft im Sinn des § 922 Abs. 1 ABGB.

Die Vertragsparteien erklären weiters, vom Vertragsverfasser über die Bestimmungen des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG) informiert worden zu sein.

XIII.

Kosten

Die Kosten der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages trägt Herr Peter Lengauer.

XIV.

Vertragsausfertigung

Dieser Vertrag wird in einer Ausfertigung errichtet, die Herr Peter Lengauer erhält. Eine beglaubigte Abschrift wird als gemeinsame Urkunde von dem jeweils ordnungsgemäß bestellten Verwalter der Eigentümergemeinschaft verwahrt; die übrigen Vertragsparteien erhalten Kopien dieses Vertrages ausgefolgt.

Primmersdorf, am 6.4.2015

abs an der Thaya, 08. APR. 2015

[Signature]
26.5.1956

[Signature]
9.2.1962

Christine Wimper 18.1.53

Barbara Redner 18.11.48

Markus Johann Zudary 19.12.57

[Signature], 07.05.1962

Rosemarie *[Signature]* 24.6.59

[Signature] 26.9.1946

[Signature] 27.1.1949

Wien, am 23.4.2015

[Signature]

Wien 28/4/15 *[Signature]* ANNA STAMMNER

Wien, 28.4.2015 *[Signature]* 15) Matthias Bock 28/4/15

Wien am

29. JUNI 2015

[Signature]

141081/1967

Stuttgart, den 11.5.2015 *fiel* 9.5.1946

11.5.2015

19. 3. 2016

Beurkundungsregisterzahl: 198/2015

Die Echtheit der Unterschrift

- 1./ des Herrn **Bernhard Ludwig**, geboren am 18.11.1948 (achtzehnten November eintausendneunhundertachtundvierzig), 1070 Wien, Lerchenfelderstraße 113/6, -----
 - 2./ des Herrn **Erich Frankl**, geboren am 26.9.1946 (sechszwanzigsten September eintausendneunhundertsechszundvierzig), 2095 Drosendorf, Primmersdorf 1/12, -----
 - 3./ der Frau **Marlies Dames-Ludwig**, geboren am 14.2.1957 (vierzehnten Februar eintausendneunhundertsiebenundfünfzig), 1070 Wien, Lerchenfelderstraße 113/6, -----
 - 4./ der Frau **Magister Hanni Rützler**, geboren am 9.2.1962 (neunten Februar eintausendneunhundertzweiundsechzig), 1160 Wien, Brunnengasse 17, -----
 - 5./ des Herrn **Andreas Parz**, geboren am 7.5.1962 (siebenten Mai eintausendneunhundertzweiundsechzig), 1040 Wien, Plösslgasse 5, -----
 - 6./ der Frau **Christine Weinger**, geboren am 19.1.1953 (neunzehnten Jänner eintausendneunhundertdreiundsechzig), 1040 Wien, Plösslgasse 5, -----
 - 7./ der Frau **Rosemarie Radtke**, geboren am 24.6.1959 (vierundzwanzigsten Juni eintausendneunhundertneunundfünfzig), 1140 Wien, Badgasse 4/2-3, und -----
 - 8./ des Herrn **Peter Lengauer**, geboren am 27.1.1944 (siebenundzwanzigsten Jänner eintausendneunhundertvierundvierzig), 4020 Linz, Roseggerstraße 10, -----
- wird hiemit beglaubigt. -----
Eggenburg, am 6.4.2015 (sechsten April zweitausendfünfzehn). -----



[Handwritten signature]
ÖFFENTL. NOTAR

Gebühr in Höhe von
€ 14,30 gem. § 14 TP 13
Gebührengesetz entrichtet.

B.R.Zl.: 369/15

Ich bestätige die Echtheit der Unterschrift des Herrn Doktor Roman Frey-Freyenfels, geboren am 26.05.1956 (sechszwanzigsten Mai neunzehnhundertsechsfünfzig), Primmersdorf 7, A-2095 Drosendorf an der Thaya . -----
Raabs an der Thaya, am 08.04.2015 (achten April zweitausendfünfzehn). -----



Kurzbauer
Mag. Herbert KURZBAUER
öffentlicher Notar



Gebühr in Höhe von € 14,30
gem. § 14 TP 13 GebG idF
BGBl II 191/2011 entrichtet.

B.R.Zl.: 1356/15 und B.R.Zl.: 1444/15

zu B.R.Zl.: 1356/15 -----

Ich bestätige die Echtheit der Unterschrift der Frau Magister Ingrid **Henninger**, geboren am 05.07.1953 (fünften Juli neunzehnhundertdreiundfünfzig), Felbigergasse 108/19, A-1140 Wien. -----

Wien, am 23.04.2015 (dreiundzwanzigsten April zweitausendfünfzehn). -----

zu B.R.Zl.: 1444/15 -----

Weiters bestätige ich die Echtheit der Unterschriften des Herrn Steffen Matthias **Horx** (grundbücherlich auch Matthias Steffen Horx), geboren am 25.01.1955 (fünfundzwanzigsten Jänner neunzehnhundertfünfundfünfzig), Promenadegasse 61, A-1170 Wien und der Frau Oona **Strathern**, geboren am 27.02.1963 (siebenundzwanzigsten Februar neunzehnhundertdreiundsechzig), Promenadegasse 61, A-1170 Wien. -----

Wien, am 28.04.2015 (achtundzwanzigsten April zweitausendfünfzehn). -----



[Handwritten signature]
ÖFFENTLICHER NOTAR

Vorstehende, vor mir vollzogene Unterschrift von

Frau Gisela Erler,
wohnhaft Zur Halde 34,
78337 Oehningen,
geb. am 09.05.1946,

- ausgewiesen durch ihren Personalausweis -

Unglaubige ich.

Eine Vorbefassung i.S. von § 3 Abs. (1) Satz 1 Nr. 7 BeurkG wurde auf Frage
verneint

Stuttgart, den 11. Mai 2015

Notar

- Prof. Dr. Kunz -

Urkundenrolle Nr. 382/2015 K

Gebühr in Höhe von EUR 14,30 entrichtet

Dr. Wolfgang Lenhart, öff. Notar, Wien-Innere Stadt

BRZ 2431/2015/no

Die Echtheit der Unterschrift des Herrn Klaus Peller, geboren am 14.08.1967
(vierzehnten August neunzehnhundertsiebenundsechzig), Melchartgasse 24/1, 1130
Wien, wird bestätigt.-----

Wien, am 29.06.2015 (neunundzwanzigsten Juni zweitausendfünfzehn).-----



öffentlicher Notar

DIPL.ING. MANFRED VOGLER

ALLGEMEIN BEEID. u. GERICHTL. ZERTIF. SACHVERSTÄNDIGER

www.sachverstaendiger-vogler.at
manfred.vogler@sachverstaendiger-vogler.at

3820 Raabs/Thaya, A-Gutmannstraße 2-4 Tel. u. Fax: +43(0)2846 276
UID: ATU59219535

Raabs/Th., am 11.08.2008

An die
Wohnungseigentumsgemeinschaft
Schloss Primmersdorf

2095 Primmersdorf Nr. 1

ERGÄNZUNGSNUTZWERTGUTACHTEN

Betrifft: Ergänzung zum Nutzwertgutachten des
Dipl. Ing. Vogler Manfred vom 21.02.1991
(Akt: M sch 1/91) über **Nutzwertfeststellung
nach den Bestimmungen des Wohnungseigen-
tumsgesetzes 2002** über die Wohnung Top Nr. 14
auf dem Grundst. Nr. 6/3, EZ 68, 21037 KG
Primmersdorf in 2095 Primmersdorf Nr. 1

1. GRUNDLAGEN

- a) ANTRAGSTELLER:
Wohnungseigentumsgemeinschaft Schloss Primmersdorf, 2095 Primmersdorf Nr. 1.
- b) GRUNDEIGENTÜMER:
Wohnungseigentumsgemeinschaft Schloss Primmersdorf, 2095 Primmersdorf Nr. 1.
- c) Linreichplan der Fa. Vogler Hoch und Tiefbau Ges.m.b.H., 3820 Raabs/Thaya
vom Juni 1994 über Einbau einer Wohnung im Turm.
- d) Niederschrift über die Bauverhandlung der Stadtgemeinde Raabs/Thaya vom 12.10.1994
einschließlich Bescheid vom 13.10.1994 über Einbau einer Wohnung im Turm.
- e) Bescheid der Stadtgemeinde Raabs/Thaya vom 22.06.1995 über Benützungsbewilligung
der Wohnung im Turm.

Raiffeisenkasse Raabs/Th.
Konto Nr. 2-00.004.622 BLZ 32127

f) Grundbuchsauszug des Bezirksgerichtes Waidhofen/Thaya vom 03.06.2008.

g) Nutzwertgutachten von Dipl. Ing. Manfred Vogler vom 21.02.1991 über die Wohnungen Top Nr. 1 bis Top Nr. 13 (Akt: M sch 1/91).

II. BEFUND

Im Westtrakt des Schlosses Primmersdorf wurde im Turm die Wohnung Top Nr. 14, welche 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss besitzt eingebaut. Der Zugang erfolgt über die Turmeinfahrt von wo man über eine gewendelte Stiegenanlage ins 1. Obergeschoss der Wohnung, in welcher sich Bad + WC samt Küche befindet, gelangt. Von der Küche führt eine gewendelte Treppe ins 2. Obergeschoss, in welcher sich ein Wohnschlafraum befindet. In der Tramdecke über Wohnschlafraum ist eine verschließbare Deckenöffnung eingebaut, von wo man über eine Alu - Leiter in den Dachboden gelangt.

Die Schmutzwässer werden in die kleinbiologische Kläranlage der Schloß Primmersdorf Planungs und Errichtungs Ges.m.b.H. eingeleitet

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die Trinkwassergenossenschaft Primmersdorf.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt mit Zentralwarmwasserheizung (Gas).

III. GUTACHTEN

Für die Wohnung Top Nr. 14 soll Wohnungseigentum im Sinne des WEG 2002 (§ 9 Abs. 1) begründet werden.

Die Berechnung der Nutzwerte erfolgt gemäß § 8 des WEG 2002. Die Ermittlung der Nutzflächen gemäß § 7 des WEG 2002.

Der Nutzwert ist unter Vernachlässigung von Dezimalstellen in einer ganzen Zahl auszudrücken.

Nach den Erfahrungen des täglichen Lebens und der allgemeinen Verkehrsauffassung wird der Regelnutzwert für die Wohnung im Obergeschoss mit dem Faktor 1,00 angenommen. Dieser Faktor ist für werterhöhende oder wertmindernde Unterschiede entsprechend zu verändern.

ERMITTLUNG DER NUTZWERTE/m²

		Nutzwert/m ²
1. Obergeschoss + 2. Obergeschoss Wohnung Top Nr. 14	Regelnutzwert 1,00	1,00
Dachboden Abschlag	Regelnutzwert 1,00 - 90 % 0,10	0,10

GESCHOSS TOP NR.	RÄUME BZW. NUTZFLÄCHEN M2	NUTZFL. M2	NUTZWERT PRO M2	NUTZWERT	
				EINZEL	GESAMT
WOHNUNG TOP NR. 14 =====					
<u>1. OBERGESCHOSS</u>	Bad + WC 22.62 m ² Küche 20.16 m ² 42.78 m ²	42.78	1.00	42.78	43
<u>2. OBERGESCHOSS</u>	Wohn-Schlafr. 18.95 m ²	18.95	1.00	18.95	19
<u>DACHBODEN</u>	Dachboden 22.32 m ²	22.32	0.10	2.23	2
					64 =====

NUTZWERTZUSAMMENSTELLUNG

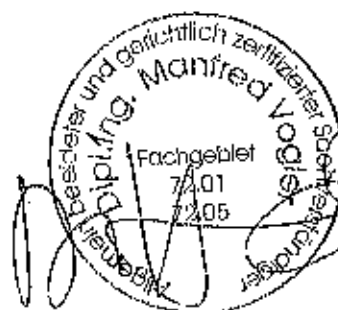
WOHNUNGEN LAUT NUTZWERTGUTACHTEN VOM 21.02.1991 (M sch 1/91)

WOHNUNG TOP NR. 1	97
WOHNUNG TOP NR. 2	120
WOHNUNG TOP NR. 3	140
WOHNUNG TOP NR. 4	94
WOHNUNG TOP NR. 5	136
WOHNUNG TOP NR. 6	139
WOHNUNG TOP NR. 7	133
WOHNUNG TOP NR. 8	126
WOHNUNG TOP NR. 9	146
WOHNUNG TOP NR. 10	128
WOHNUNG TOP NR. 11	139
WOHNUNG TOP NR. 12	102
WOHNUNG TOP NR. 13	<u>100</u>
	1.600

WOHNUNG LAUT ERGÄNZUNGSNUTZWERTGUTACHTEN VOM 11.08.2008

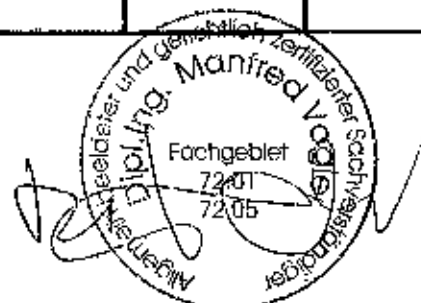
WOHNUNG TOP NR. 14	64
GESAMTSUMME	<u>1.664</u>

Der gesamte NUTZWERT der Liegenschaft EZ 68 mit der Grundst. Nr. 6/3 21037 KG Primmersdorf in 2095 Primmersdorf 1 beträgt 1.664.



ZUSAMMENSTELLUNG DER NUTZWERTE

BEZEICHNUNG	LAGE	ZUORDNUNG	ANTEIL	ANTEIL x 2	% ANTEIL
Top Nr. 1	Erdgeschoss	Wohnung	97/1664	194/3328	5,829
Top Nr. 2	Erdgeschoss + Obergeschoss	Wohnung	120/1664	240/3328	7,212
Top Nr. 3	Obergeschoss	Wohnung	140/1664	280/3328	8,414
Top Nr. 4	Erdgeschoss	Wohnung	94/1664	188/3328	5,649
Top Nr. 5	Erdgeschoss	Wohnung	136/1664	272/3328	8,173
Top Nr. 6	Erdgeschoss	Wohnung	139/1664	278/3328	8,353
Top Nr. 7	Erdgeschoss	Wohnung	133/1664	266/3328	7,993
Top Nr. 8	Erdgeschoss + Obergeschoss	Wohnung	126/1664	252/3328	7,572
Top Nr. 9	Erdgeschoss	Wohnung	146/1664	292/3328	8,774
Top Nr. 10	Erdgeschoss	Wohnung	128/1664	256/3328	7,692
Top Nr. 11	Erdgeschoss + Dachgeschoss	Wohnung	139/1664	278/3328	8,353
Top Nr. 12	Erdgeschoss	Wohnung	102/1664	204/3328	6,130
Top Nr. 13	Erdgeschoss	Wohnung	100/1664	200/3328	6,010
Top Nr. 14	1. Obergeschoss 2. Obergeschoss	Wohnung	64/1664	128/3328	3,846
SUMME			1664/1664	3328/3328	100,00



Neue Suche

GRUNDBUCH 21037 Primmersdorf
 BEZIRKSGERICHT Waidhofen an der Thaya
 ***** ABFRAGEDATUM 2008-06-03
 Letzte Z. 3957/2007
 WOHNUNGSEIGENTUM

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
6/3	GST-Fläche *	6558	
	Baufl. (Gebäude)	2046	
	Baufl. (befestigt)	1546	
	Baufl. (begrünt)	2966	Primmersdorf 1

***** A2 *****
 1 a 1281/1987 WASSERBRÜZUGES- und WASSERLEITUNGSRECHTES hins Gst 16/7 für Gst 6/3
 2 a 17/1989 6284/1996 2377/2001 6189/2003 KLÄRANLACENBENÜTZUNGS- und LEITUNGSRECHT hins Gst 6/1 6/8 für Gst 6/3
 b 59/1997 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG
 3 a 801/1991 SCHOSSANLAGE auf Gst 6/3 unter Denkmalschutz
 4 a 381/1993 6284/1996 2377/2001 FLÜSSIGGASTANKBENÜTZUNG auf Gst 6/1 zugunsten Gst 6/3
 b 89/1997 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG
 ***** B *****
 2 ANTEIL: 97/1600
 Rützler Hanni Mag.
 GEB: 1962-02-09 ADR: Anastasius Grün G. 14/7 1150
 b 2934/1993 Wohnungseigentum an W 1
 d 2163/1998 IM RANG 5282/1997 Kaufvertrag 1997-11-14 Eigentumsrecht
 3 ANTEIL: 120/1600
 Peller Klaus
 GEB: 1967-08-14 ADR: Primmersdorf 1/2 2095
 b 2934/1993 Wohnungseigentum an W 2
 d 1286/2004 IM RANG 4634/2003 Kaufvertrag 2003-09-29 Eigentumsrecht
 4 ANTEIL: 140/1600
 Ludwig Bernhard
 GEB: 1948-11-18 ADR: Primmersdorf 1/3 2095
 b 2934/1993 Wohnungseigentum an W 3
 c 1498/2002 IM RANG 4129/2001 Kaufvertrag 2001-09-26 Eigentumsrecht
 5 ANTEIL: 94/1600
 Dares Marlies
 GEB: 1957-02-14 ADR: Schottenfeldg. 76/18 1070
 b 2934/1993 Wohnungseigentum an W 4
 f 1781/2004 IM RANG 5022/2003 Kaufvertrag 2003-10-08 Eigentumsrecht
 6 ANTEIL: 136/1600
 Horx Matthias Steffen
 GEB: 1955-01-25 ADR: Deutschland Hamburg Pöppenhuder Str. 34 D-22087
 b 2934/1993 Wohnungseigentum an W 5
 d 5868/1995 IM RANG 4325/1995 Kaufvertrag 1995-07-26 Eigentumsrecht
 e 5868/1995 Verkaufsrecht
 7 ANTEIL: 139/1600
 Strathern Oona
 GEB: 1963-02-27 ADR: Deutschland Hamburg Pöppenhuder Str. 34 D-22087
 b 2934/1993 Wohnungseigentum an W 6
 e 5862/1995 IM RANG 4323/1995 Kaufvertrag 1995-07-26 Eigentumsrecht
 f 5862/1995 Verkaufsrecht
 8 ANTEIL: 133/1600
 Parz Andreas
 GEB: 1962-05-07 ADR: Spitalg. 25 1090
 b 2934/1993 Wohnungseigentum an W 7
 g 4551/1999 IM RANG 2328/1999 Kaufvertrag 1999-05-14 Eigentumsrecht vorgemerkt
 h 460/2000 Rechtsfertigung
 9 ANTEIL: 126/1600

Weinper Christine

GEB: 1953-07-19 ADR: Trappeig. 3/2/4 1040

b 2934/1993 Wohnungseigentum an W 8

d 4059/1995 IM RANG 1502/1995 Kaufvertrag 1995-02-23 Eigentumsrecht

10 ANTEIL: 75/1600

Wurz Wolfgang Dr.

GEB: 1931-11-02 ADR: Primmersdorf 1/9 2095

a 2934/1993 IM RANG 4287/1992 Urkunde 1991-12-23 Eigentumsrecht

b 2934/1993 Wohnungseigentum an W 9

c 2934/1993 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975

11 ANTEIL: 73/1600

Wurz Elisabeth

GEB: 1936-04-25 ADR: Primmersdorf 1/9 2095

a 2934/1993 IM RANG 4287/1992 Urkunde 1991-12-23 Eigentumsrecht

b 2934/1993 Wohnungseigentum an W 9

c 2934/1993 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975

16 ANTEIL: 102/1600

Frankl Erich

GEB: 1946-09-26 ADR: Deutschland Frankfurt Münchner Str. 11 D-60329

b 2934/1993 Wohnungseigentum an W 12

e 705/1996 Vorkaufrecht

f 3854/2001 Kaufvertrag 2001-04-30 Eigentumsrecht

17 ANTEIL: 100/1600

Erler Gisela

GEB: 1946-05-09 ADR: Kantenersstr. 9, Berlin D-10707

b 2934/1993 Wohnungseigentum an W 13

e 4528/1996 Vorkaufrecht

f 3196/2005 Schenkungsvertrag 2005-01-31 Eigentumsrecht

18 ANTEIL: 139/1600

Radtke Rosemarie

GEB: 1959-06-24 ADR: Sigmundsg. 9/14 1070

a 2934/1993 Wohnungseigentum an W 11

b 3184/1995 IM RANG 2696/1994 Kaufvertrag 1994-04-01, Kaufvertrag
1994-11-15 Eigentumsrecht

19 ANTEIL: 128/1600

Lukesch Gertraude

GEB: 1951-02-26 ADR: Strohlg. 20C/10 1190

a 2934/1993 Wohnungseigentum an W 10

b 4042/1995 IM RANG 5988/1994 Kaufvertrag 1994-11-21 Eigentumsrecht

***** C *****

Ausgabe der Löschungsvorgaben unterdrückt

6 auf Anteil B-LNR 2 bis 9 16 18 19

a 730/1988 Schuldschein 1988-05-06

PFANDRECHT

16.475.000,--

1 & Z, 9 & VZ, NGS 1.647.500,-- für Land Niederösterreich

b 1156/1988 VORRANG von LNR 7 9 vor 6

c 1456/1989 VORRANG von LNR 11 12 13 14 17 vor 6

7 auf Anteil B-LNR 16

a 1156/1988 Schuldschein und Pfandurkunde 1988-07-25

PFANDRECHT

231.000,--

6 & Z, 7 & VZ, 7 & ZZ, NGS 46.000,-- für Raiffeisen

Bausparkasse Gesellschaft mbH

b 1156/1988 VORRANG von LNR 7 vor 1 2 3 4 5 6

f 2935/1993 Aufteilung des Pfandrechtes LNR 7a

a) auf Anteil 2 154.000,-- s.A.

b) auf Anteil 16 77.000,-- s.A.

9 auf Anteil B-LNR 8

a 1156/1988 Schuldschein und Pfandurkunde 1988-07-25

PFANDRECHT

231.000,--

6 & Z, 7 & VZ, 7 & ZZ, NGS 46.000,-- für Raiffeisen

Bausparkasse Gesellschaft mbH

b 1156/1988 VORRANG von LNR 9 vor 1 2 3 4 5 6

10 a 17/1989 959/1990 6139/2003

DIENSTBARKEIT der Benützung der Kläranlage und das

- Leitungsrecht auf Gst 6/3 für Gst 6/1 6/5 6/6 6/8
 b 1281/1987 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
 EZ 61
- 12 auf Anteil B-LNR 4
 a 1456/1989 Schuldschein und Pfandurkunde 1989-11-22
 PFANDRECHT 176.000,--
 6 % Z, 7 % VZ, 7 % ZZ, NGS 35.000,-- für Raiffeisen
 Bausparkasse Gesellschaft mbH
- b 1456/1989 VORRANG von LNR 12 vor 1 2 3 4 5 6
- 13 auf Anteil B-LNR 5
 a 1456/1989 Schuldschein und Pfandurkunde 1989-11-22
 PFANDRECHT 92.000,--
 6 % Z, 7 % VZ, 7 % ZZ, NGS 16.000,-- für Raiffeisen
 Bausparkasse Gesellschaft mbH
- b 1456/1989 VORRANG von LNR 13 vor 1 2 3 4 5 6
- 17 auf Anteil B-LNR 18
 a 1456/1989 Schuldschein und Pfandurkunde 1989-11-22
 PFANDRECHT 120.000,--
 6 % Z, 7 % VZ, 7 % ZZ, NGS 24.000,-- für Raiffeisen
 Bausparkasse Gesellschaft mbH
- b 1456/1989 VORRANG von LNR 17 vor 1 2 3 4 5 6
- 18 auf Anteil B-LNR 2 bis 9 16 18 19
 a 28/1990 Schuldschein 1988-11-23
 PFANDRECHT 1.335.000,--
 1 % Z, 9 % VZ, NGS 133.500,-- für Land Niederösterreich
- 19 a 959/1990
 DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrrechtes über Gst 6/3
 für Gst 6/6
- 21 auf Anteil B-LNR 2 bis 8 16 18 19
 a 766/1991 Schuldschein 1991-06-12
 PFANDRECHT 1.500.000,--
 9 % VZ, NGS 150.000,-- für Land Niederösterreich
- 28 auf Anteil B-LNR 19
 a 4042/1995 Schuldschein und Pfandurkunde 1995-06-27
 PFANDRECHT 992.600,--
 6 % Z, 7 % VZ, 7 % ZZ, NGS 190.600,-- für
 Allgemeine Bausparkasse registrierte Genossenschaft
 mit beschränkter Haftung
- 30 auf Anteil B-LNR 9
 a 4859/1995 Schuldschein und Pfandurkunde 1995-05-22
 PFANDRECHT 480.000,--
 14 % Z, 17 % VuZZ, NGS 72.000,-- für
 Zürich Kosmos Versicherungen Aktiengesellschaft
- 31 auf Anteil B-LNR 7
 a 5862/1995
 VORKAUFSRECHT bis 2005-07-26 für
 Michl Elfriede, geb 1935-03-06
- 32 auf Anteil B-LNR 7
 a 5862/1995 Pfandurkunde 1995-08-01
 PFANDRECHT Höchstbetrag 1.365.000,--
 für Raiffeisenkasse Raabs an der Thaya-Eibenstein
 registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- 34 auf Anteil B-LNR 6
 a 5860/1995
 VORKAUFSRECHT bis 2005-07-26 für Schloß Primmersdorf
 Planungs- und Errichtungsgesellschaft mbH
- 35 auf Anteil B-LNR 16
 a 705/1996 Pfandurkunde 1995-08-03
 PFANDRECHT Höchstbetrag 385.000,--
 für Raiffeisenkasse Raabs an der Thaya-Eibenstein
 registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- 36 auf Anteil B-LNR 16
 a 705/1996
 VORKAUFSRECHT bis 2005-08-03 für

Schloß Primmersdorf Planungs- und Errichtungsgesellschaft
mbH.

- 38 auf Anteil B-LNR 17
a 4528/1996
VORKAUFRECHT gem §§ 1072 ff ABGB bis 2005-12-05 für
Schloß Primmersdorf Planungs- und Errichtungsgesellschaft
mbH gem Pkt X Kaufvertrag 1995-12-05
- 40 auf Anteil B-LNR 16
a 5854/2001 Kaufvertrag 2001-04-30
PFANDRECHT 595.000,--
gem Pkt I Vertrag 2001-04-30 für
Albert Christian Seiner, geb 1945-05-23
- 41 auf Anteil B-LNR 3
a 1287/2004 Pfandurkunde 2004-01-28
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 144.000,--
für Bank Austria Creditanstalt AG
b 1287/2004 Kautionsband

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS
GEBÜHR: EUR 5,88 ***** 2008-06-03 08:13,55152 LH ***** ZEILEN: 210
Entgelt der Vorrechnungsstelle HF Data: EUR 0,36
Gesamtentgelt: EUR 6,24 zuzüglich 20% USt

Niederschrift



über die für den heutigen Tag mittels Ladung vom 29.09.94 anberaumte

Bauverhandlung

betreffend das Ansuchen vom 13.09.94 um die baubehördliche Bewilligung

- ~~zum Neubau, Zubau, Umbau, Abbruch¹⁾~~
-- zur Errichtung einer Einfriedung¹⁾ Einbau einer Wohnung im Turm
-- zur Abänderung¹⁾ -- Instandsetzung¹⁾
-- zur Umwidmung¹⁾
-- zur Aufstellung folgender Maschinen¹⁾ -- Gegenstände¹⁾ -- Werbeanlagen¹⁾
-- zur wesentlichen Abweichung von der Bewilligung vom AZ.
durch
~~zur Anlage¹⁾ Erweiterung¹⁾ Verwendung¹⁾~~
auf dem Grundstück in Primmersdorf Nr. 1
Parz. Nr. 6/3 BZ. 68 KG. Primmersdorf

1. Verhandlungsleiter StR. Othmar Pfeiffer
2. Bausachverständiger Insp. Rat Ing. G. Ramoser v. NÖ. GBA IW
3. Sachverständiger für
4. Bauwerber Prok. Damböser Manfred f. Wohnungseigentumsgen. Primmersdorf
5. Planverfasser Dr. Manfred Vogler
6. Bauleiter
7. Gemeinderat OI Peter Otto
8. Gemeinderat Karl Schwing
9. Anrainer
10. Anrainer
11. Anrainer
12. Anrainer
13. Sonstige Beteiligte
- 14.
- 15.
16. Schriftführer: Dir. H. Bieber

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen!

Der Lokalausweis hat ergeben:

Sachverhaltsdarstellung:

Bei der Schloßanlage Primmersdorf ist beim Haupteingangsbereich eine Turmanlage gegeben. Dieser Turmbereich wurde entspr. der Einreichunterlagen der Fa. DI Vogler vom Juni 94 zu einer Wohnungseinheit für eine Einzelperson ausgebaut.

Im wesentlichen wurde im Obergeschoß (Dachgeschoß) neben der Turmanlage ein Bad mit WC eingebaut. Dieser Einbau erfolgte in brandhemmender Bauart.

Bei der Turmanlage selbst wurden 2 Zwischendecken eingezogen, die als Holztraversedecken ausgebildet sind, sodaß der Wohnungsverband 3 Hauptgeschoße umfaßt. An den tragenden Bauteilen wurde im wesentlichen keine Änderung vorgenommen.

Wasserversorgung: Anschluß an die Genossenschaftswasserleitung gegeben.

Fäkal- und Abwasserbeseitigung: Anschluß an Kläranlage vorhanden.

Heizung: Flüssiggasthermen - Gemeinschaftsbank. Dieser Anlagenteil wurde in einem gesonderten Teil genehmigt.

Künstl. Beleuchtung: Anschluß an das Netz der EVN vorhanden.

Festgehalten wird, daß die Baumaßnahmen im wesentlichen abgeschlossen und bewohnbar sind.

Erklärungen:

Der Vertreter der Eigentumsgemeinschaft Primmersdorf erklärt, daß im Gegenstande kein Einwand besteht.

Die übrigen Geladenen sind zur VH nicht erschienen.

Gutachten:

Gegen die nachträgliche Erteilung der Baubewilligung und Erteilung der Benützungsbewilligung besteht kein Einwand, wenn nachstehender Auflagen erfüllt werden:

1. Über die ordnungsgem. Ausführung der E-Inst. ist ein E-Sicherheitsprotokoll vorzulegen.
2. Bei der letzten Geschoßdecke ist ein hochbrandhemmender Belag aufzubringen; diese einschl. des Einstieges. Über die durchgeführte Maßnahme ist von der ausführenden Firma schriftlich zu berichten.
3. Es ist der schriftliche Nachweis zu erbringen, daß die letzte Geschoßdecke so zur Ausführung gelangte, daß die Trümmerlast aufgenommen werden kann.
4. Die Wohnungseinheit ist mit einer Notkaminanlage auszustatten und ein Rignungsbefund ist vorzulegen.

Festgehalten wird, daß DI Vogler Manfred als Bauleiter bestellt ist und mit der Bauausführung die Fa. Vogler Hoch- und Tiefbau-GesmbH nam. haft gemacht wurde.

Der Vertreter der Antragstellerin nimmt das VH-Ergebnis zustimmend zur Kenntnis und erklärt, daß den Auflagen umgehend entsprochen wird. Der Baubehörde wird bis Ende Nov. 94 über das Veranlaßte berichtet.

Da sonst nichts vorgebracht wird, schließt der VH-Leiter die VH.

Dauer: 2/2 Std.

V.g.g.

AZ. 543/94

Betrifft: Baubehördliche Bewilligung

An ~~HEINZ SCHUK~~
Wohnungseigentum-sgen. Primmersdorf
z.H. Gemeinn. Bau-u. Siedlungsgenossenschaft Waldviertel
in 3820 Raabs/Thaya, Hauptpl. 3

Bescheid

- I. Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen über das Ansuchen vom 13.09.1994 und auf Grund des Ergebnisses der Bauverhandlung vom 12.10.1994 gemäß § 92 Abs. 1 Z. 1^{*)} — gemäß § 93 Z. 1^{*)} NÖ. Bauordnung die

Bewilligung

~~zum Neubau²⁾ — Zubau²⁾ — Umbau²⁾ — Abbruch²⁾~~
— zur Errichtung einer Einfriedung²⁾ Einbau einer Wohnung im Turm
— zur Änderung²⁾ — Instandsetzung²⁾
— zur Umwidmung²⁾
— zur Aufstellung folgender Maschinen²⁾ — Gegenstände²⁾ — Werbeanlagen²⁾
— zur wesentlichen Abweichung²⁾ von der Bewilligung vom AZ.
durch
~~zur Anlage²⁾ — Erweiterung²⁾ — Verwendung²⁾~~
auf dem Grundstück in Primmersdorf 1
Parz. Nr. 6/3, EZ. 68, KC. Primmersdorf

Das Protokoll über die Bauverhandlung liegt in Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides. Die Ausführung des Vorhabens hat nach Maßgabe der Sachverhaltsdarstellung — und der Baubeschreibung²⁾ — sowie der mit einer Bezugsklausel versehenen Plan- (und Berechnungs²⁾)unterlagen zu erfolgen; hiebei sind die in der Niederschrift angeführten Auflagen einzubalten.

- II. An Verfahrenskosten ist ein Betrag von S 1.070.-- binnen acht Tagen nach Rechtskraft dieses Bescheides an der Gemeindekasse²⁾ — mit beiliegendem ~~Zahgschein~~ (Zahlschein²⁾) zu entrichten.

Begründung

zu I.: Das Vorhaben steht mit dem Flächenwidmungsplan und mit dem Bebauungsplan in Einklang und konnte im Hinblick auf das Ergebnis der Bauverhandlung unter Vorschreibung jener Auflagen, welche zur Wahrung der von der Baubehörde zu vertretenden Interessen erforderlich sind, bewilligt werden.

zu II.: Die Verfahrenskosten wurden wie folgt errechnet:

Verwaltungsabgabe (bei einer — neuen Geschoßfläche²⁾ — bebauten Fläche²⁾ von m² gemäß Tarifpost 28 der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung in der Höhe von S 450.--

Kommissionsgebühren auf Grund der Teilnahme von 2 Anztsorgan(en) und der Verhandlungsdauer von 1 halben Stunden gemäß der Gemeindekommissionsgebührenverordnung in der Höhe von S 260.--

91
Berauslagen²⁾, welche gemäß § 76 AVG. 1989 zu ersetzen sind, für Sachverständigen, Insp. Rat Ing. G. Ramoser v. NÖ. GBA IV, 3500 Krems/D. in der Höhe von S 360.--

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen ab Zustellung schriftlich oder telegrafisch beim Stadtamt¹⁾ —
Gemeindeamt²⁾ Berufung eingebracht werden, welche einen begründeten Antrag zu enthalten hat.

Der Bürgermeister:



HD. R. Mayer

Ergeht gleichlautend an:

-) Anrainer
-) Anrainer
-) Anrainer
-) Anrainer
- 1) Fa. Vogler Hoch-u. Tiefbau
Ges. m. b. H.

und sonstige Beteiligte:

-) Straßenmeisterel
-) Streckenleitung
-) Betriebsstelle
-)

Bescheid — unter Rechtsmittelverzicht³⁾ — übernommen:

Beilagen für den Bauwerber:

1 weitere Bescheidausfertigung

..... Pläne (2fach)

..... Berechnungen (2fach)

..... Beschreibungen (2fach)

Eine Ausfertigung des Bewilligungsbescheides und eine Partie der Unterlagen sind dem Bauleiter vor Baubeginn nachweislich auszufolgen!

¹⁾ Zutreffende Ziffer der Gesetzesstelle nach Art der Vorhabens ergänzen!

²⁾ Nichtzutreffendes streichen!

Stadtgemeinde Raabs/Thaya
Hauptstraße 25
3820 Raabs an der Thaya
Tel.: 02846/365 od. 366
Fax.: 02846/365-21
DVR.Nr.: 0052469

Raabs/Thaya, am 22.06.1995
Bearbeiter: Franz

Betrifft: Benützungsbewilligung
AZ.: 543/94, Ordnungsnummer 18/1

B E S C H E I D

Herrn/Frau/Firma
Gemeinnützige Bau- u. Siedlungsgen. Waldviertel, Hauptpl. 3, 3820
Raabs/Thaya

I. Die Baubehörde hat Ihnen mit Bescheid vom 13.10.1994, AZ 543/94, die Bewilligung zum Einbau einer Wohnung im Turm auf dem Grundstück 6/3, Einlagezahl 68 der KG Primmersdorf erteilt. Nach Ansuchen um Erteilung der Benützungsbewilligung wurde am 20.06.1995 eine Endbeschau vorgenommen. Aufgrund des Ergebnisses dieser Beschau ergeht nachstehender

Spruch

Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz stellt gemäß § 111 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1976, LGBl. 8200 in der derzeit geltenden Fassung fest, daß das Vorhaben bewilligungsgemäß ausgeführt worden ist und erteilt daher die

Benützungsbewilligung.

Das Protokoll über die Endbeschau liegt in Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides. Die Baulichkeit darf nunmehr zum widmungsgemäßen Zweck in Verwendung genommen werden.

II. An Verfahrenskosten ist ein Betrag von S 965.-- binnen acht Tagen nach Rechtskraft dieses Bescheides mit beiliegendem Zahlschein zu entrichten.

Begründung

Zu I.: Aufgrund des Ergebnisses der Endbeschau war die spruchgemäße Feststellung zu treffen.

zu II.: Die Verfahrenskosten wurden wie folgt errechnet:
Verwaltungsabgabe gemäß Tarifpost 36 der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1973, LGBl. 3800/2 in der geltenden Fassung in der Höhe von S 225.--,

Kommissionsgebühren aufgrund der Teilnahme von zwei Amtsorganen und der Verhandlungsdauer von 1 halben Stunde gemäß der Gemeinde-Kommissionsgebühren-Verordnung 1978, LGBl. 3860/2 in der geltenden Fassung in der Höhe von S 260.--, Barauslagen, welche gemäß § 76 AVG 1991 zu ersetzen sind: Sachverständigengebühr für die Verhandlungsdauer von 1 halben Stunde in der Höhe von S 500.-- für Herrn Insp. Rat Ing. G. Ramoser

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen, vom Tag der Zustellung an gerechnet, Berufung an den Gemeinderat eingelegt werden. Die Berufung ist schriftlich oder telegrafisch beim Gemeindeamt Raabs an der Thaya einzubringen. Sie muß den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und einen mit einer eingehenden Begründung versehenen Berufungsantrag enthalten.

Der Bürgermeister:



(Othmar KNAPP)

Ergeht gleichlautend an:

1. zum Akt.

Beilagen für den Bewilligungswerber:

- 1 weitere Bescheidausfertigung
- 2 Abschriften der Niederschrift
- 1 Zahlschein



REPUBLIC ÖSTERREICH
Bezirksgericht Raabs a. d. Thaya

Msch 1/91

-5-

Beschluß

A U ß e r s t r e i t s a c h e :

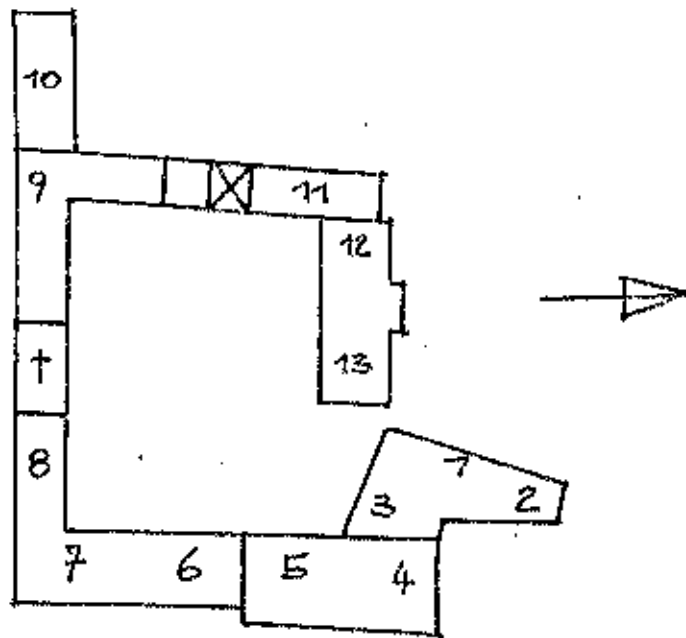
Antragsteller: "Waldviertel"
Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft regGenmbH
3820 Raabs a.d.Thaya, Hauptplatz 3

wegen: Nutzwertfeststellung

Die Nutzwerte (§ 5 WEG) der 13 Eigentums-
wohnungen auf der Liegenschaft EZ 81 KG Primmersdorf Parz Nr. 1-4
mit der Anschrift Primmersdorf 1, Schloß
werden wie folgt bestimmt:

Dipl. Ing. Manfred Vogler
Allgemein besideter gerichtlicher Sachverständiger

Anton Gutmannstraße 2-4
3820 Raabs an der Thaya



LAGEPLAN M= 1:1000

NUTZWERT- GUTACHTEN

EZ 61 KG. PRIMMERSDORF

DIPL. ING. MANFRED VOGLER
ALLGEMEIN BEEIDETER GERICHTLICHER SACHVERSTÄNDIGER
ANTON GUTMANNSTRASSE 2 - 4
3820 RAABS / THAYA

An das
Bezirksgericht Raabs/Thaya

Akt.

Msch 1/91

Hauptstraße 23
3820 Raabs/Thaya

Raabs/Thaya, am 21.02.1991

NUTZWERTGUTACHTEN

=====

Betrifft: Nutzwertfeststellung nach den Bestimmungen
des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 über
13 Eigentumswohnungen auf dem Grundstück
EZ 61 Parz. Nr. 1 - 4 in der KG Primmers-
dorf

1.) Grundlagen:

- a) Anordnung des Bezirksgerichtes Raabs/Thaya vom 16.01.1991
zur Erstellung eines Nutzwertgutachtens.
- b) Antragsteller:
Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft "Waldviertel"
reg. Gen. m.b.H., 3820 Raabs/Thaya, Hauptplatz 3.
- c) Eigentümer der Liegenschaft EZ 61 KG Primmersdorf ist die
Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft "Waldviertel"
reg. Gen. m.b.H., 3820 Raabs/Thaya, Hauptplatz 3.

zu

1.)

- d) Bestandpläne M = 1 : 100 über Untergeschoß und Erdgeschoß der Wohnungen, sowie Baubeschreibung von Architekt Prof. Dipl.-Ing. Dr. FRANZ FRIEDREICH 3822 Karlstein/Thaya.
- e) Baubewilligung und Benützungsbewilligung samt Niederschriften der Stadtgemeinde Raabs/Thaya.
- f) Grundbuchsauszug
- g) Topografische Beschreibung samt Nutzflächenaufstellung von Architekt Prof. Dipl.-Ing. Dr. Franz Friedreich.

2.) Befund:

In den bestehenden Schloßobjekt in Primmersdorf (PZ Nr. 1 - 4) sind 13 Wohnungen eingebaut, wobei die bestehende Bausubstanz samt äußerer Form größtenteils erhalten blieb.

Im Haupttrakt, ostseitig, sind im Erdgeschoß 4 Wohnungen (Top Nr. 1, Top Nr. 2, Top Nr. 3 und Top Nr. 4) eingebaut. Der nordseitige Flügel des Osttraktes ist zweigeschoßig, wobei sich im Erdgeschoß die Wohnung Top Nr. 1 und ein Teil der Wohnung Top Nr. 2 befinden und im Obergeschoß ein Teil der Wohnung Top Nr. 2 und die Wohnung Top Nr. 3 eingebaut sind. Der ostseitige Teil ist teilweise unterkellert.

Im Südflügel (parkseitig) ist eine zweigeschoßige Wohnung (Erdgeschoß und Obergeschoß) Top Nr. 8 und eine eingeschößige Wohnung (Erdgeschoß) Top Nr. 9 eingebaut. Die erdgeschoßige Wohnung Top Nr. 10 ist neu gebaut.

Im Westtrakt (Turm) sind Vorraum, Gaszählerraum und Wasserstation sowie die Wohnung Top Nr. 11, welche Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß besitzt, eingebaut.

Im Nordtrakt sind die erdgeschoßigen Wohnungen Top Nr. 12 und Top Nr. 13 neu errichtet worden.

Die Beheizung der Wohnungen erfolgt mit Zentralwarmwasserheizung (Gas). In jeder Wohnung sind Notkamine und Sanitäreinheit (Bad + WC) vorhanden. Die Wasserversorgung erfolgt über bestehende Wasserleitung, die Fäkalienbeseitigung erfolgt über eine kleinbiologische Kläranlage und danach geschalteter Nachklärung in den Vorfluter.

zu

2.) Die einzelnen Wohnungen sind verschieden groß. Erschlossen ist die gegenständliche Liegenschaft über die vorbeiführende Bundesstraße 30.

Sämtliche Kellerräume, Gaszählerraum und Wasserstation mit gemeinsamen Vorraum, Turm, Kapelle, sowie die nicht zugeordneten Freiflächen sind der allgemeinen Nutzung vorbehalten und soll hiefür Wohnungseigentum nicht begründet werden. Die Wohnungsbezeichnungen werden aus den Bestandsplänen entnommen.

Für die geplanten Wohnungen soll Wohnungseigentum im Sinne des WEG 1975 begründet werden. Die Ermittlung der Nutzflächen erfolgt gemäß § 6 des WEG 1975.

3.) Gutachten:

Der Nutzwert der Wohnung oder der sonstigen Räumlichkeit ist unter Vernachlässigung von Dezimalstellen in einer ganzen Zahl auszudrücken. Die Berechnung der Nutzwerte erfolgt gemäß § 5 des WEG 1975.

Nach der Erfahrung des täglichen Lebens und der allgemeinen Verkehrsauffassung, wird der Regelnutzwert für die Wohnungen im Erdgeschoß mit einem Faktor von 1.00 angenommen. Dieser Faktor ist für werterhöhende oder wertverminderte Unterschiede entsprechend zu verändern.

So ergeben sich folgende Nutzwertfaktoren:

	Zu bzw. Abschläge in %	Regelnutzwert je m ²
Wohnungen im Erdgeschoß	0	1.00
Wohnungen im 1. Obergeschoß	0	1.00
Wohnungen im Dachgeschoß	- 10	0.90
Veranda und Loggien	- 50	0.50
Balkone	- 70	0.30
Terrassen	- 80	0.20

E T A G S C H O S S T O P N R .	R Ä U M E B Z W . F L Ä C H E N m ²	N U T Z - F L Ä C H E N m ²	R E G E L - N U T Z W E R T P R O m ²	N U T Z W E R T	
				E I N Z E L	G E S A M T
WOHNUNG TOP NR. 1					
PLANUNGS UND ERRICHTUNGSGESELL- SCHAFT					
ERDGESCHOSS	Wohnzimmer 51.01 m ²				
	Schlafzimmer 26.76 m ²				
	Bad 4.37 m ²				
	WC 2.18 m ²				
	Vorraum 8.66 m ²				
	92.98 m ²	92.98	1.00	92.98	
	Terrasse 19.42 m ²	19.42	0.20	3.88	
				96.86	
					97

GESCHOSS TOP NR.	RÄUME BZW. FLÄCHEN m ²	NUTZ- FLÄCHEN m ²	REGEL- NUTZWERT PRO m ²	NUTZWERT	
				EINZEL	GESAMT
WOHNUNG TOP NR. 2					
PLANUNGS UND ERRICHTUNGSGESELL- SCHAFT					
ERDGESCHOSS	Vorraum 7.70 m ² Abstellraum 2.39 m ² WC 2.87 m ² Küche 9.64 m ² Wohnr.+Essraum 18.12 m ² Zimmer 12.91 m ² <u>53.63</u>	53.63	1.00	53.63	
OBERGESCHOSS	Wohn.+Schlaf- zimmer 53.55 m ² Bad 10.40 m ² <u>63.95 m²</u> Balkon (Halber Anteil) 19.42 : 2 = 9.71 m ²	63.95 9.71	1.00 0.30	63.95 <u>2.91</u> 120.49	120 =====

GESCHOSS TOP NR.	RÄUME BZW. FLÄCHEN m ²	NUTZ - FLÄCHEN m ²	REGEL- NUTZWERT PRO m ²	NUTZWERT	
				EINZEL	GESAMT
WOHNUNG TOP NR. 3					
PLANUNGS- UND ERRICHTUNGSGESELL- SCHAFT					
OBERGESCHOSS	Wohnzimmer 40.30 m ²				
	Diele 17.51 m ²				
	Zimmer 19.43 m ²				
	Schlafzimmer 28,83 m ²				
	Vorraum 10.21 m ²				
	WC 2.19 m ²				
	Küche 9.79 m ²				
	Bad 8.47 m ²				
	136.73 m ²	136.73	1.00	136.73	
	Balkon (Halber Anteil)				
	19.42 m ² : 2 = 9.71 m ²	9.71	0.30	2.91	
				139.64	
					140 =====

GESCHOSS TOP NR.	RÄUME BZW. FLÄCHEN m ²	NUTZ - FLÄCHEN m ²	REGEL- NUTZWERT PRO m ²	NUTZWERT	
				EINZEL	GESAMT
WOHNUNG TOP NR. 4 PLANUNGS UND ERRICHTUNGSGESELL- SCHAFT ERDGESCHOSS	Wohnküche 25.54 m ² Zimmer 33.48 m ² Schlafzimmer 12.84 m ² Bad 8.31 m ² Vorraum 11.93 m ² WC 1.96 m ² <hr/> 94.06 m ²	94.06	1.00	94.06	94 =====

GESCHOSS TOP NR.	RÄUME BZW. FLÄCHEN m ²	NUTZ - FLÄCHEN m ²	REGEL- NUTZWERT PRO m ²	NUTZWERT	
				EINZEL	GESAMT
WOHNUNG TOP NR. 5 ILSE PICHL ERDGESCHOSS	Vorraum 25.00 m ² Wohnzimmer 44.63 m ² Zimmer 29.67 m ² Zimmer 15.51 m ² Küche 9.51 m ² Bad 8.20 m ² WC 1.50 m ² <hr/> 134.02 m ²	134.02	1.00	134.02	
	Terrasse 11.04 m ²	11.04	0.20	2.21 <hr/> 136.23	
					136 =====

GESCHOSS TOP NR.	RÄUME OZW. FLÄCHEN m ²	NUTZ- FLÄCHEN m ²	REGEL- NUTZWERT PRO m ²	NUTZWERT	
				EINZEL	GESAMT
WOHNUNG TOP NR. 6 ELFRIEDE SEKIRNJAK ERDGESCHOSS	Wohnzimmer 61.93 m ² Zimmer 42.62 m ² Vorraum 8.54 m ² Vorraum 1.56 m ² WC 1.16 m ² Bad 5.58 m ² Küche <u>11.57 m²</u> 132.96 m ² Vorplatz (Terrasse) 31.62 m ²	132.96 31.62	1.00 0.20	132.96 6.32 <u>139.28</u>	139 =====

GESCHOSS TOP NR.	RÄUME BZW. FLÄCHEN m ²	NUTZ- FLÄCHEN m ²	REGEL- NUTZWERT PRÜ m ²	NUTZWERT	
				ETNZEEL	GESAMT
WOHNUNG TOP NR. 7 ELFRIEDE MICHL ERDGESCHOSS	Wohnzimmer 44,64 m ² Zimmer 20,29 m ² Zimmer 17,07 m ² Küche 25,49 m ² Vorraum 4,69 m ² Bad 6,59 m ² WC 1,47 m ² <hr/> 120,24 m ² Veranda 24,73 m ²	120,24 24,73	1,00 0,50	120,24 12,37 <hr/> 132,61	133 =====

GESCHOSS TOP NR.	RÄUME BZW. FLÄCHEN m ²	NUTZ- FLÄCHEN m ²	REGEL- NUTZWERT PRO m ²	NUTZWERT	
				EINZEL	GESAMT
WOHNUNG TOP NR. 8 PLANUNGS UND ERRICHTUNGSGESELL- SCHAFT					
ERDGESCHOSS	Vorr. (Stiegenhaus) 6.03 m ² WC 2.12 m ² Küche 25.82 m ² Esszimmer 18.35 m ² <u>52.32 m²</u>	52.32	1.00	52.32	
1. OBERGESCHOSS	Vorr. (Stiegenhaus) 9.65 m ² Wohnzimmer 28.13 m ² Zimmer 21.85 m ² Bad 13.17 m ² <u>72.80 m²</u>	72.80	1.00	72.80	
	Balkon 1.80 m ²	1.80	0.30	0.54	
				<u>125.66</u>	
					126 =====

GESCHOSS TOP NR.	RÄUME BZW. FLÄCHEN m ²	NUTZ - FLÄCHEN m ²	REGEL- NUTZWERT PRO m ²	NUTZWERT	
				ETWZEL	GESAMT
WOHNUNG TOP NR. 9 DR. WURZ WOLFGANG UND ELISABETH ERDGESCHOSS	Wohnzimmer 29.17 m ² Küche + Essraum 44.38 m ² Wirtschaftsraum 4.24 m ² WC 1.84 m ² Vorraum 3.68 m ² Zimmer 27.08 m ² Bad 16.46 m ² Schlafzimmer 19.22 m ² <hr/> 146.07 m ²	146.07	1.00	146.07	146 =====

GESCHOSS TOP NR.	RÄUME BZW. FLÄCHEN m ²	NUTZ - FLÄCHEN m ²	REGEL- NUTZWERT PRO m ²	NUTZWERT	
				EINZEL	GESAMT
WOHNUNG TOP Nr. 10					
LAUREN-BROSKWA					
BRIGITTE					
ERDGESCHOSS					
	Küche	9.62 m ²			
	Wohnzimmer	41.91 m ²			
	Zimmer	14.75 m ²			
	Bad	5.52 m ²			
	Vorraum	3.71 m ²			
	Zimmer	11.25 m ²			
	Zimmer	10.01 m ²			
	Zimmer	20.49 m ²			
	Vorraum	6.77 m ²			
	WC	3.77 m ²			
		<u>127.80 m²</u>	127.80	1.00	127.80
					128
					=====

GESCHOSS TOP NR.	RÄUME BZW. FLÄCHEN m ²	NUTZ - FLÄCHEN m ²	REGEL - NUTZMERT PRO m ²	NUTZWERT	
				EINZEL	GESAMT
WOHNUNG TOP NR. 11					
KAINZ BERNHARD SOMMER VALERIE					
ERDGESCHOSS	Wohnküche 70.40 m ² Vorraum 10.14 m ² Bad 7.19 m ² WC 2.75 m ² <hr/> 90.48 m ²	90.48	1.00	90.48	
DACHGESCHOSS	Diele 6.30 m ² Schlafzimmer 26.93 m ² Zimmer 14.77 m ² Abstellraum 5.48 m ² <hr/> 53.48 m ²	53.48	0.90	48.13 <hr/> 138.61	
					<u>139</u>

GESCHOSS FOP NR.	RÄUME BZW. FLÄCHEN m ²	NUTZ - FLÄCHEN m ²	REGEL- NUTZWERT PRO qm ²	NUTZWERT	
				EINZEL	GESAMT
WOHNUNG TOP NR.13 PLANUNG UND ERRICHTUNGSGESELL- SCHAFT					
ERDGESCHOSS					
	Diele 16.38 m ²				
	Vorraum 5.63 m ²				
	Bad 5.53 m ²				
	Zimmer 11.70 m ²				
	Schlafzimmer 19.00 m ²				
	Wohnzimmer 17.54 m ²				
	Küche 11.24 m ²				
	Abstellraum 1.67 m ²				
	WC 4.43 m ²				
	<u>93.12 m²</u>	93.12	1.00	93.12	
	Loggia 13.44 m ²	13.44	0.50	6.72	
				<u>99.84</u>	
					100 =====

Gesamter Nutzwert der Liegenschaft EZ 61 KG. Primmersdorf
beträgt 1.600.
=====

Ermittlung der Mindestanteile gemäß § 3 des WEG 1975:

Der zum Erwerb des Wohnungseigentums erforderliche Mindestanteil ist ein solcher Anteil, der dem Verhältnis des Nutzwertes der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstige Räumlichkeiten zum Nutzwert aller Wohnungen oder sonstigen Räumlichkeiten der Liegenschaft entspricht.

WG.	1	NW	97/1.600,	606/10.000	Ant., d. s.	6.06 %
WG.	2	NW	120/1.600,	750/10.000	Ant., d. s.	7.50 %
WG.	3	NW	140/1.600,	875/10.000	Ant., d. s.	8.75 %
WG.	4	NW	94/1.600,	588/10.000	Ant., d. s.	5.88 %
WG.	5	NW	136/1.600,	850/10.000	Ant., d. s.	8.50 %
WG.	6	NW	139/1.600,	869/10.000	Ant., d. s.	8.69 %
WG.	7	NW	133/1.600,	831/10.000	Ant., d. s.	8.31 %
WG.	8	NW	126/1.600,	787/10.000	Ant., d. s.	7.87 %
WG.	9	NW	146/1.600,	912/10.000	Ant., d. s.	9.12 %
WG.	10	NW	128/1.600,	800/10.000	Ant., d. s.	8.00 %
WG.	11	NW	139/1.600,	869/10.000	Ant., d. s.	8.69 %
WG.	12	NW	102/1.600,	638/10.000	Ant., d. s.	6.38 %
WG.	13	NW	100/1.600,	625/10.000	Ant., d. s.	6.25 %
<hr/>						
			1.600/1.600,	10.000/10.000	Ant. d. s.	100 %

=====

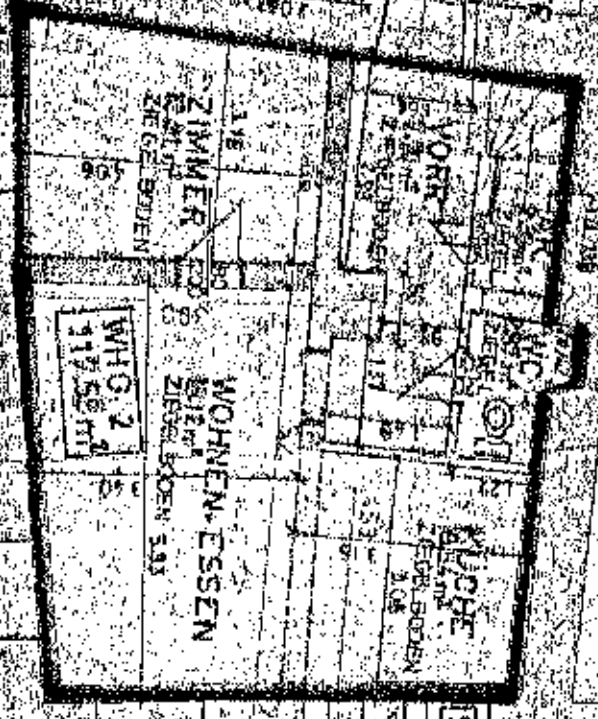
Dipl.-Ing. Manfred Vogler

Abg. beid. gerichtl. Bausachverständiger

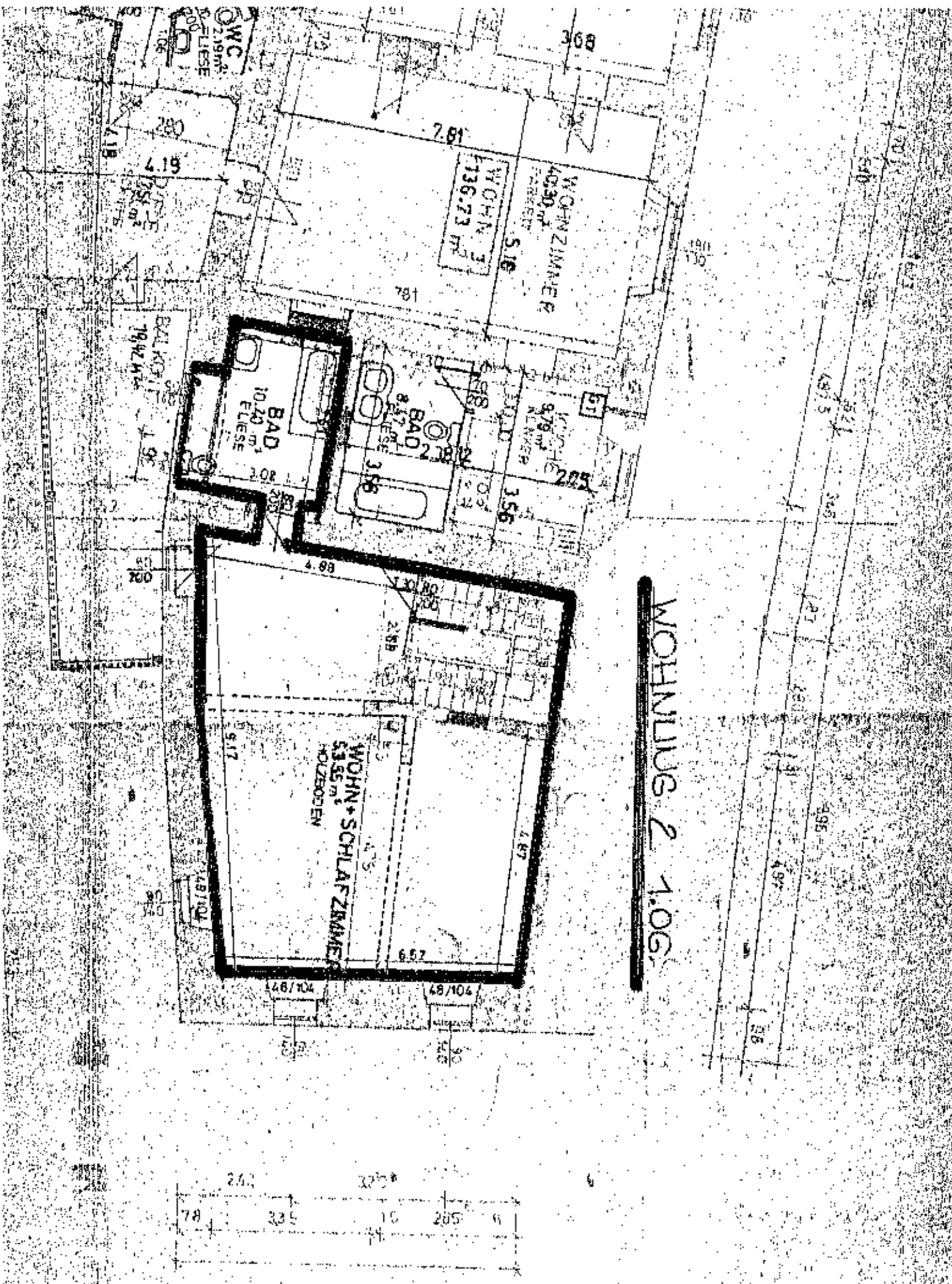
ANTON GUTMANN-STRASSE 2-4, (02846) 395
3820 RAABS AN DER THAYA



WOHNUNG 1



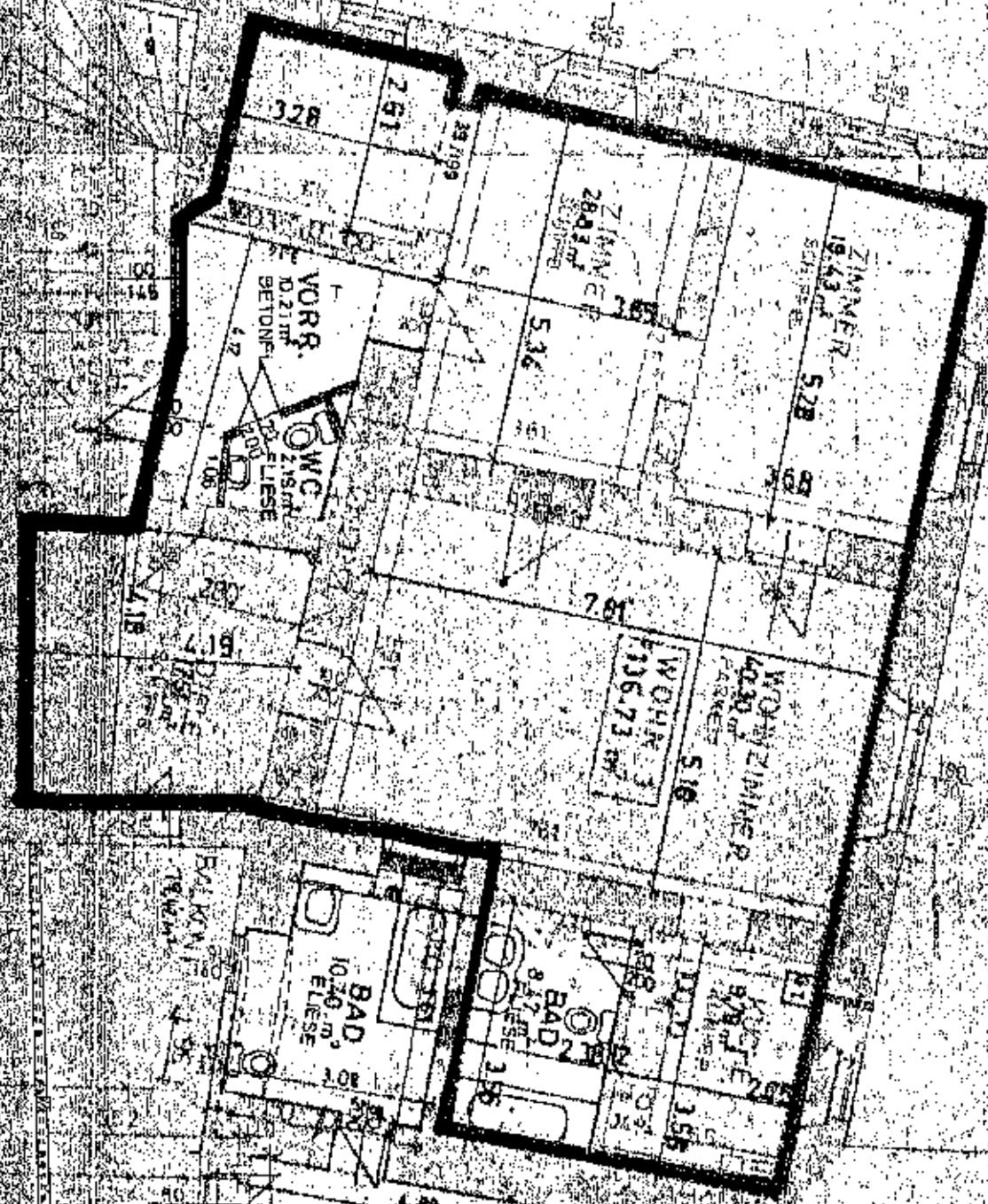
WOHNUNG 2 FG.



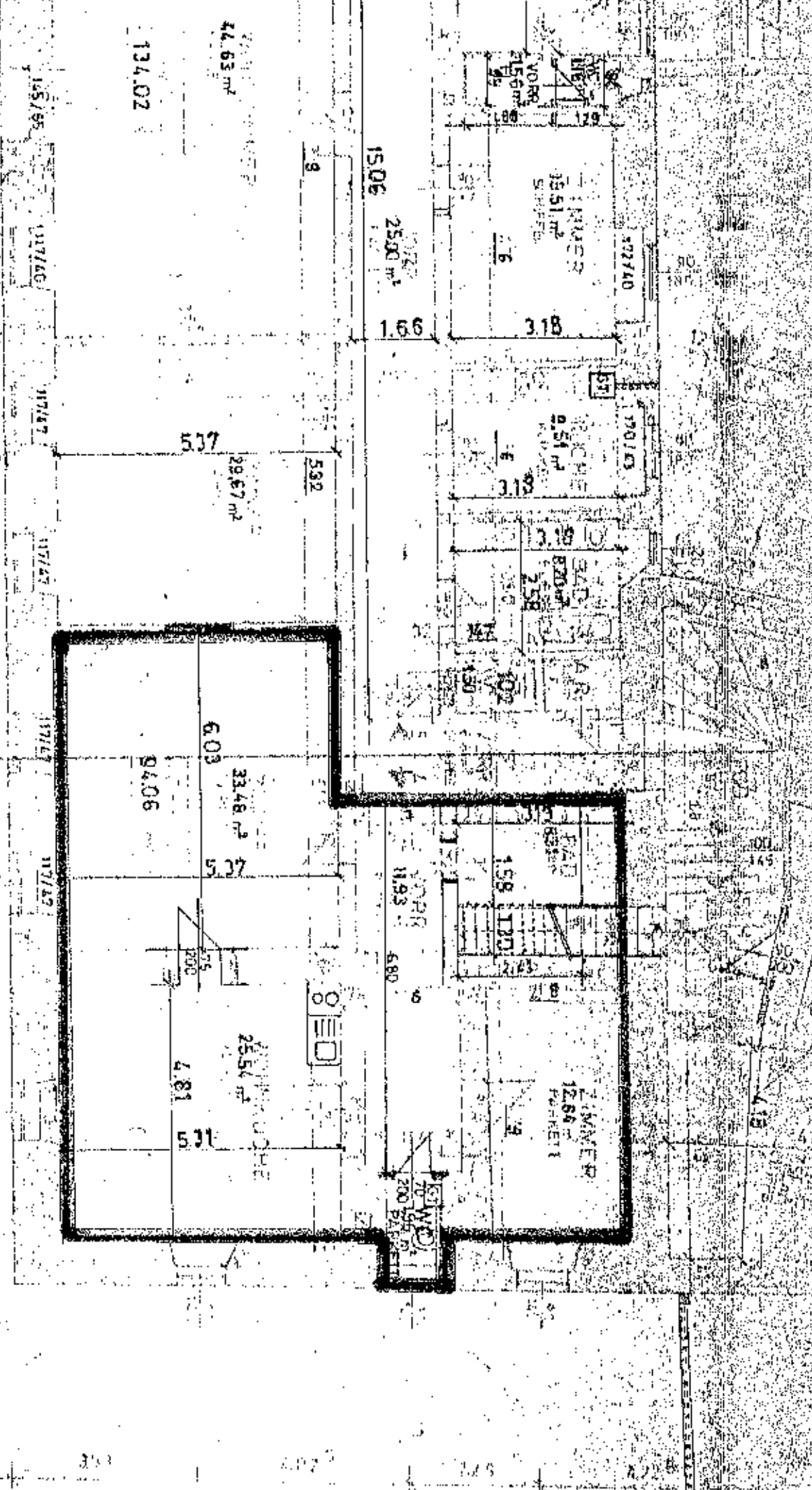
WOHNUNG 2 1.06

78	235	10	285
----	-----	----	-----

WOHNUNG 3

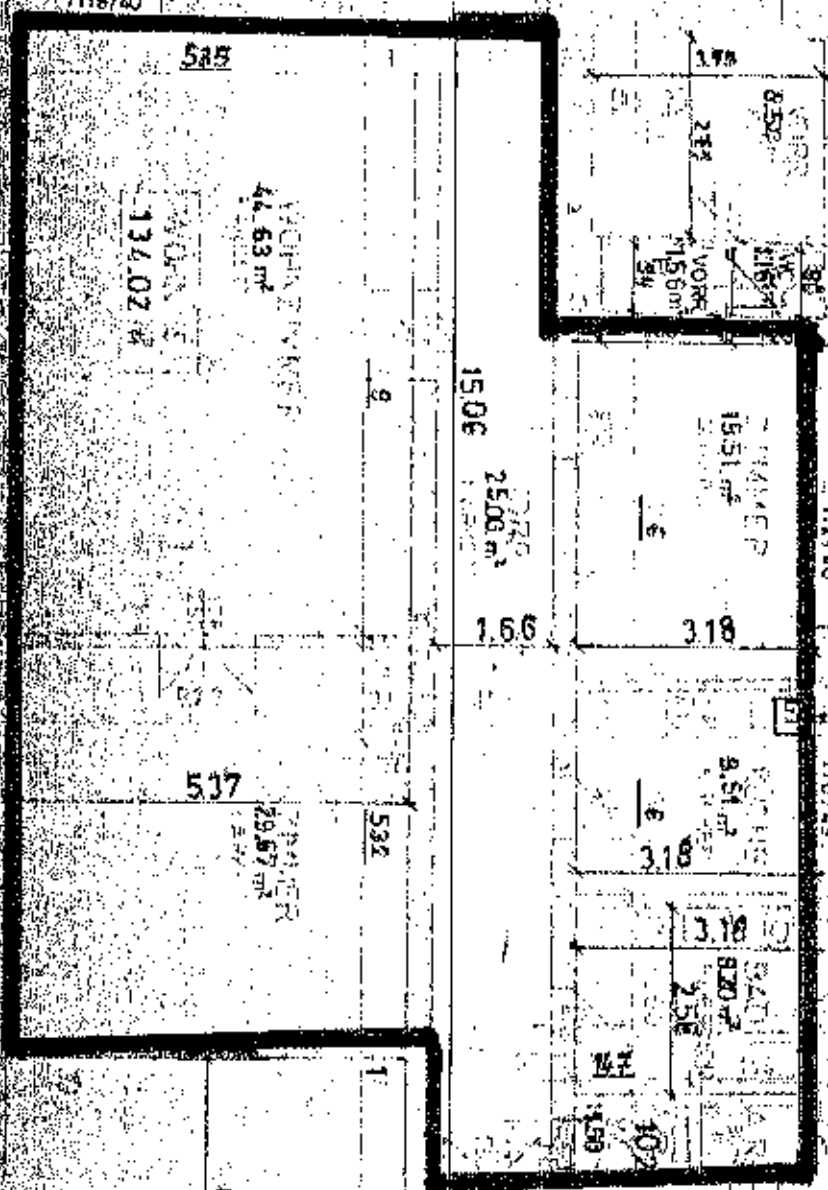


WOHN+SCH
53.95 m²
HOLZBODEN



WOHNUNGS 4

WORKING 5



132.96
7.78

545

WORKING 5
44.63 m²
134.02 m²

1506 2506 m²

1551 m²

318

851 m²

318

318

820 m²

258

537

794 m²
29.57 m²

532

8406

608

719 m²
23.48 m²

318

158

130

2554 m²

4.81

1266

NORF.
10.21 m²
BEYOND

10 WC
2.91 m²
NO. ELIEST

100

100

328

301

418

1193

680

07/811

175.255

157.68

169.42

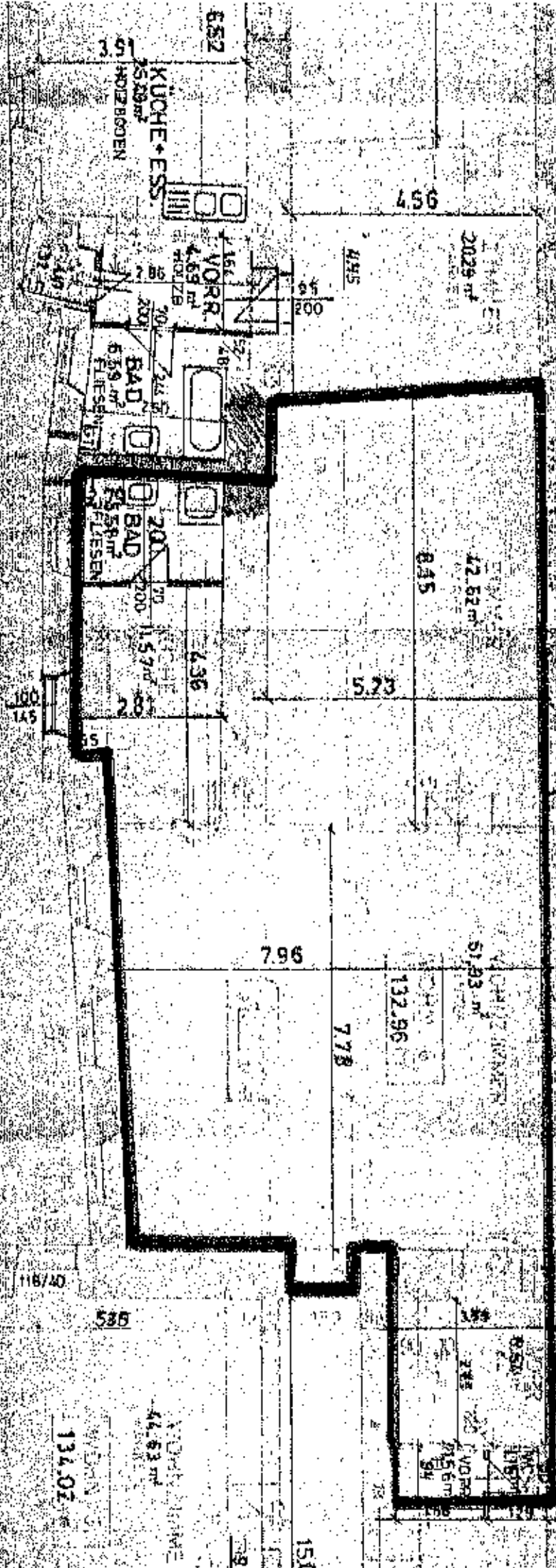
107.42

118.4

107.42

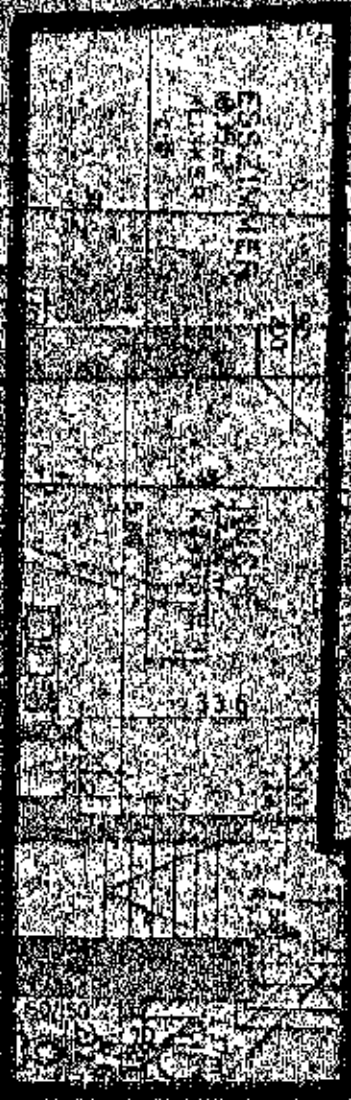
118.4

WOHNUNG 6



DURCHGANG

MOHAMED S. M. S.



100

455

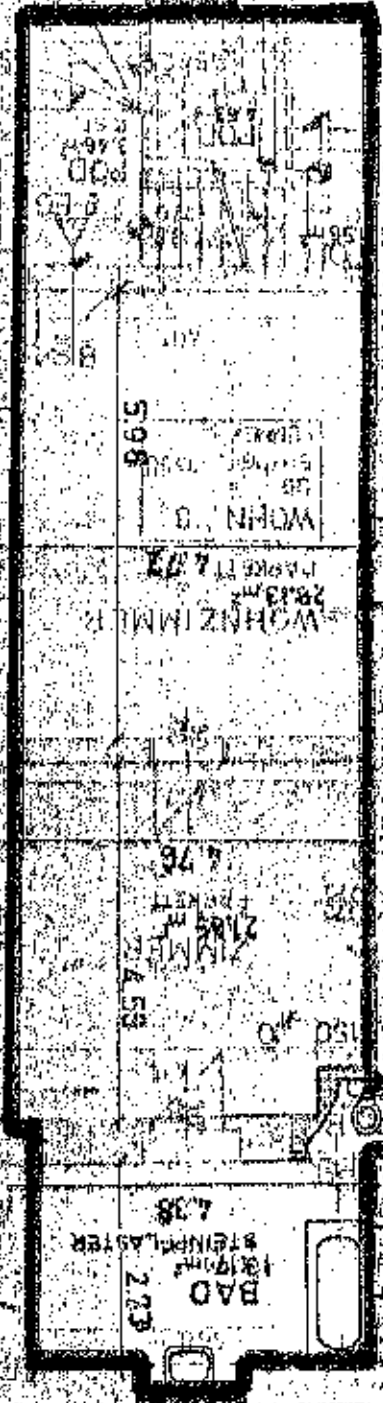
177.87
WOHN 7

9.79
WOHNZIMMER
22.64 m²

790

26.73 m²

3.13



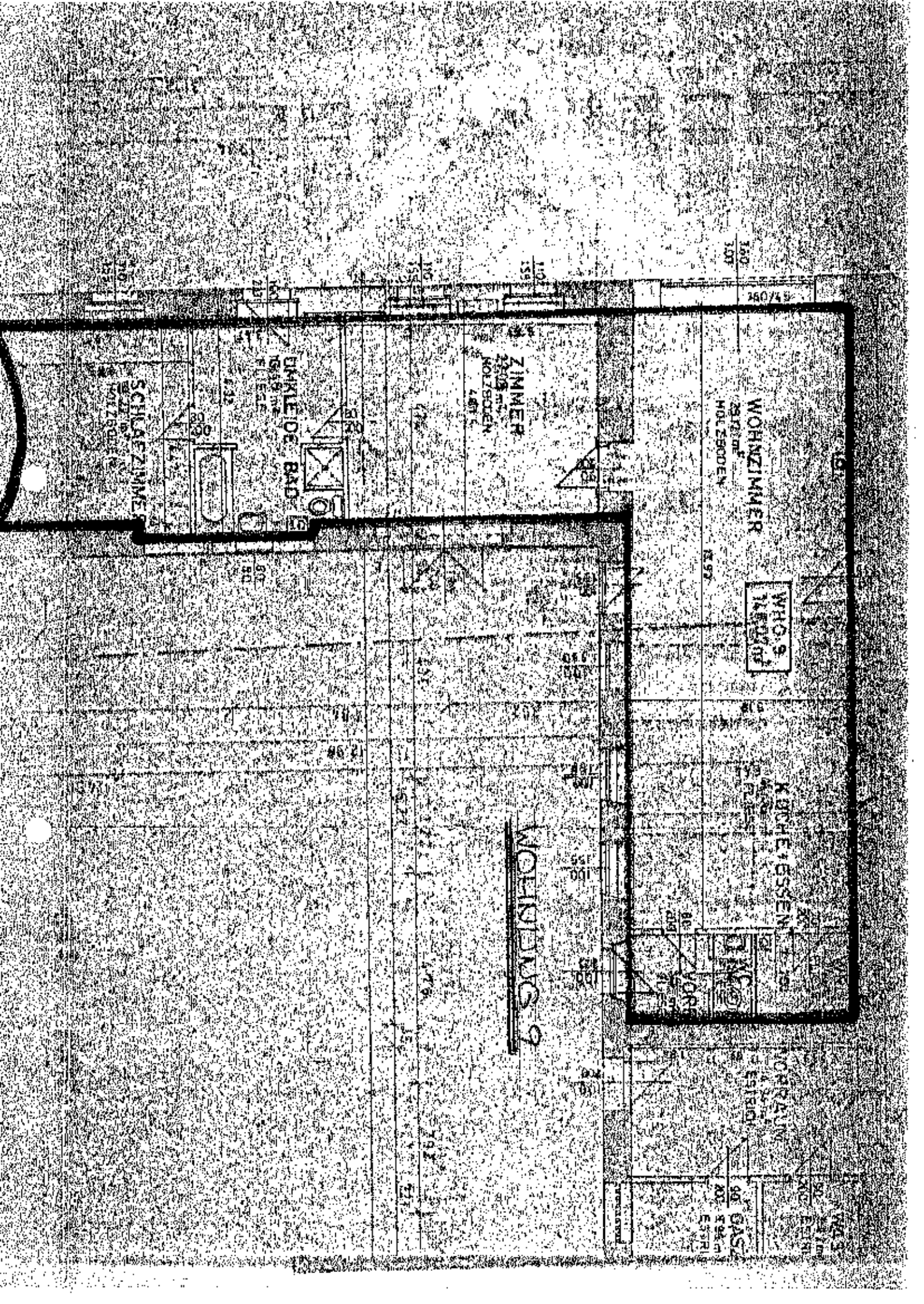
1.100
1.145

1.100
1.145

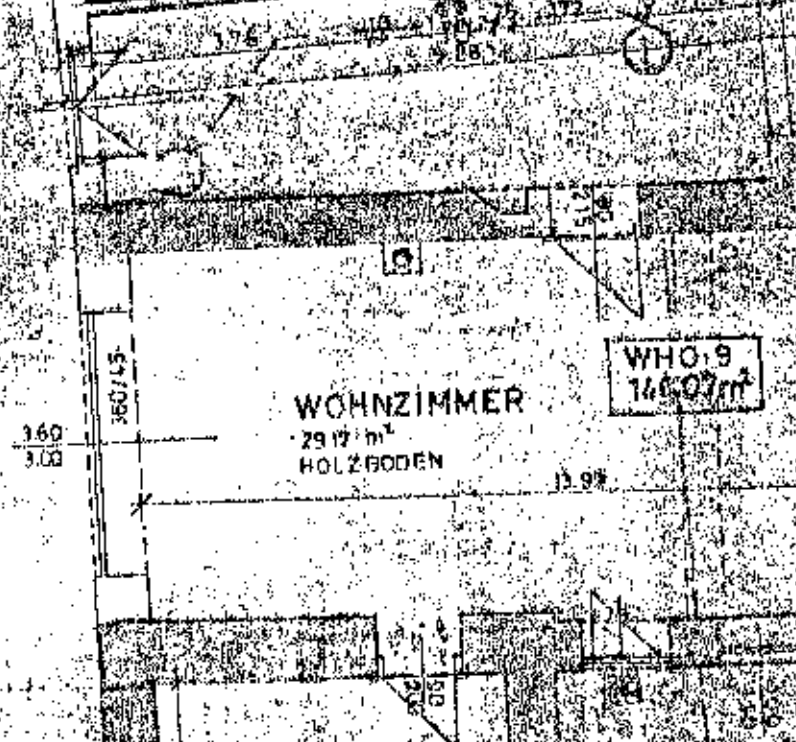
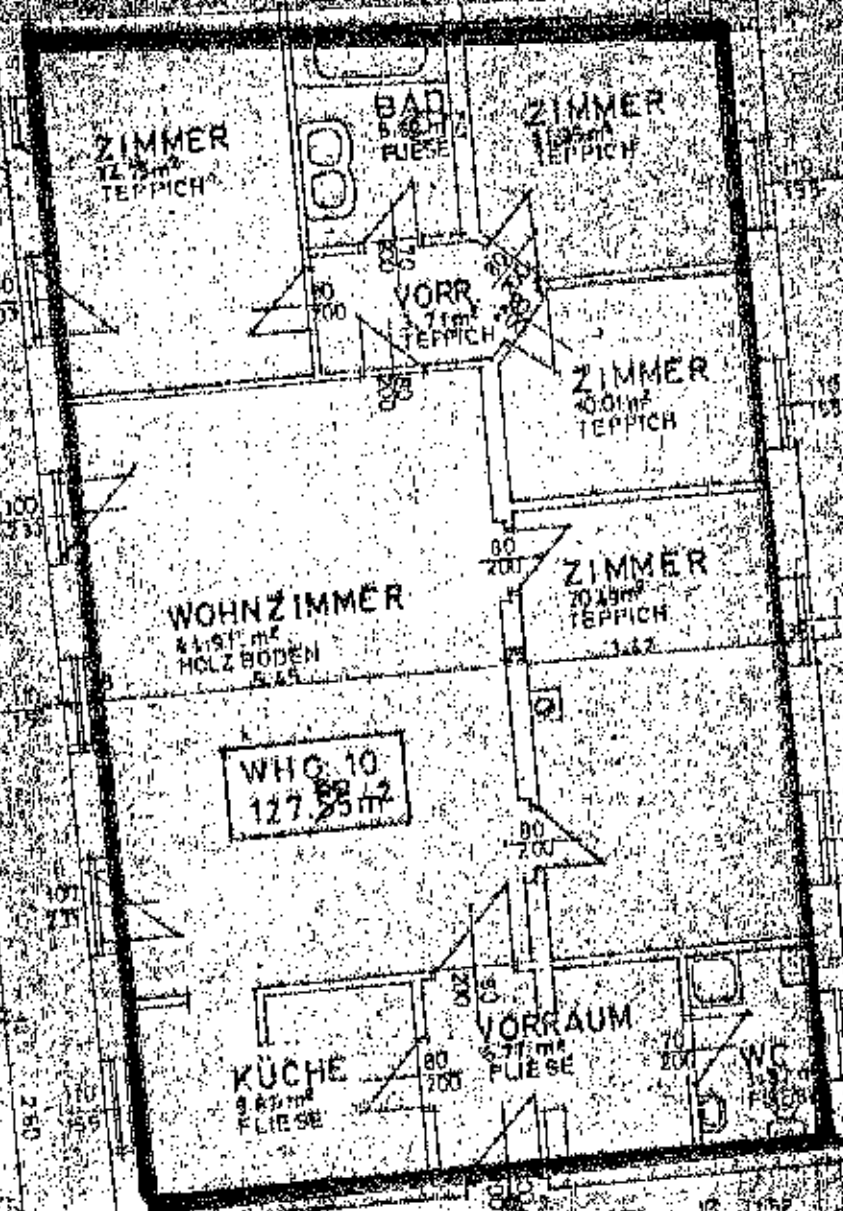
108/114

90
95

WOHNUNG 8 1.08



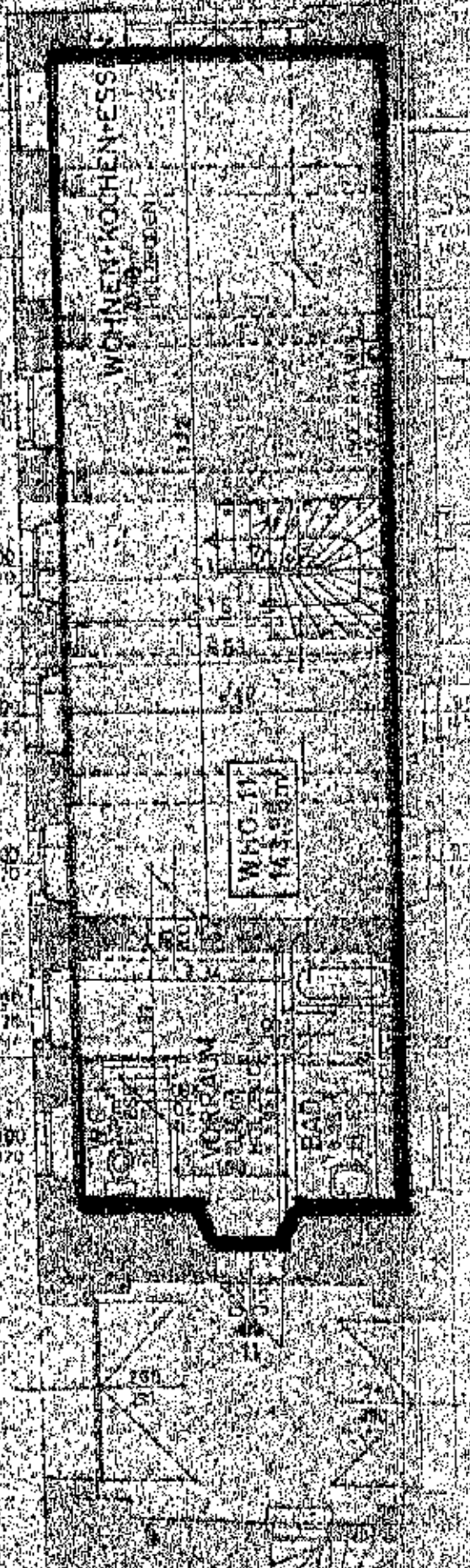
WOLUNING 10



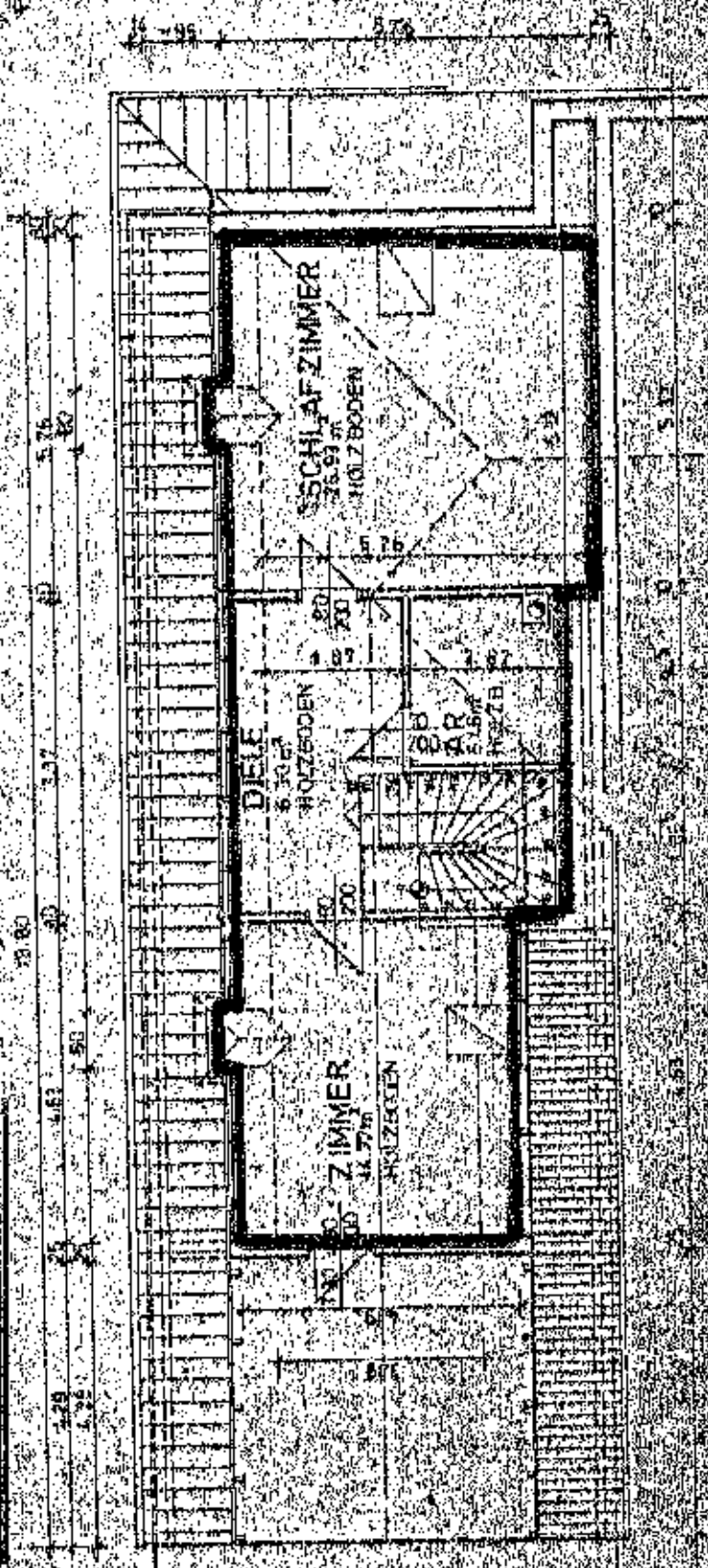
ZIMMER
23.0m²

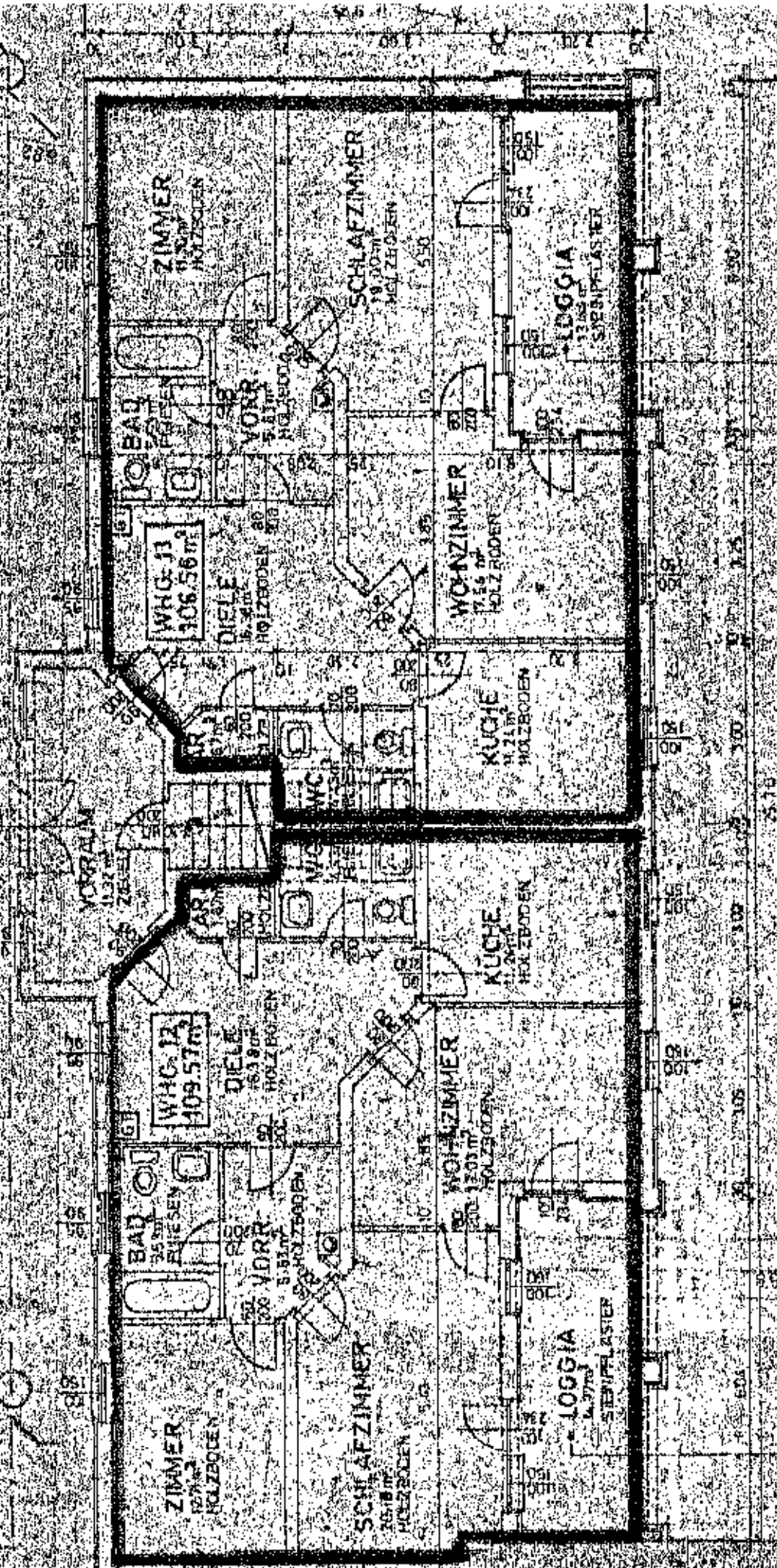
4682
1005
1006
1007
1008
1009
1010
1011
1012
1013
1014
1015
1016
1017
1018
1019
1020
1021
1022
1023
1024
1025
1026
1027
1028
1029
1030
1031
1032
1033
1034
1035
1036
1037
1038
1039
1040
1041
1042
1043
1044
1045
1046
1047
1048
1049
1050
1051
1052
1053
1054
1055
1056
1057
1058
1059
1060
1061
1062
1063
1064
1065
1066
1067
1068
1069
1070
1071
1072
1073
1074
1075
1076
1077
1078
1079
1080
1081
1082
1083
1084
1085
1086
1087
1088
1089
1090
1091
1092
1093
1094
1095
1096
1097
1098
1099
1100
1101
1102
1103
1104
1105
1106
1107
1108
1109
1110
1111
1112
1113
1114
1115
1116
1117
1118
1119
1120
1121
1122
1123
1124
1125
1126
1127
1128
1129
1130
1131
1132
1133
1134
1135
1136
1137
1138
1139
1140
1141
1142
1143
1144
1145
1146
1147
1148
1149
1150
1151
1152
1153
1154
1155
1156
1157
1158
1159
1160
1161
1162
1163
1164
1165
1166
1167
1168
1169
1170
1171
1172
1173
1174
1175
1176
1177
1178
1179
1180
1181
1182
1183
1184
1185
1186
1187
1188
1189
1190
1191
1192
1193
1194
1195
1196
1197
1198
1199
1200

WOHNUNG 11 EG



DACHGESCHOSS WHO. 11





WOHNUNG 12

WOHNUNG 13

1. EINGANG
2. KÜCHE
3. WOHNZIMMER
4. SCHLAFZIMMER
5. BAD
6. VORR
7. DIELE
8. LOGGIA
9. WC
10. VORRUM

1. EINGANG
2. KÜCHE
3. WOHNZIMMER
4. SCHLAFZIMMER
5. BAD
6. VORR
7. DIELE
8. LOGGIA
9. WC
10. VORRUM



1. SOLENER PLAN

Neuordnung Primmersdorf

VEREINBARUNG der Eigentümer von Schloß Primmersdorf betreffend Nutzung von Gemeinschaftsräumen

Die im folgenden genannten Personen sind Besitzer von jeweils mindestens einer Eigentumswohnung von insgesamt 13 Eigentumswohnungen im Schloß Primmersdorf oder besitzen gemeinsam eine solche. Sie sind somit auch Mitbesitzer gemeinschaftlich genutzter Räumlichkeiten und Grundstücke im Schloß, namentlich des Innenhofs, des Turms, diverser Grundstücksstreifen, Gemeinschaftswege und -räume, der Dachböden und Keller.

Diese Vereinbarung bezieht sich vor allem auf die Nutzung der Dachböden und Keller.

Eigentümer von Schloß Primmersdorf sind:

- Top 1 Schoß Primmersdorf Planungs und Errichtungs Gesellschaft mbH (Vesna = Elfriede Michl)
- Top 2 Armin Thurnher
- Top 3 Eva Törey
- Top 4 Ecke Bonk } Ludwig
- Top 5 Matthias Horx } Ludwig
- Top 6 Oona Strathern
- Top 7 Dr. Simone Wilhelms-Kind → Parze
- Top 8 Christine Weinper
- Top 9 Elisabeth Wurz und Dr. Wolfgang Wurz
- Top 10 Gertraude Lukesch
- Top 11 Rosemarie Radtke
- Top 12 Albert Christian Sellner → Frankel
- Top 13 Dr. Warnfried Dettling

Um den einzelnen Wohnungseigentümern, so sie dies wünschen, den Ausbau des Dachbodens sowie die Benützung einzelner Kellerabteile zu ermöglichen, vereinbaren die Eigentümer, hiermit dieses Gemeinschaftseigentum unentgeltlich aufzuteilen und einander zur ausschließlichen Nutzung zu überlassen, und zwar so, als ob an diesen Flächen Wohnungseigentum begründet würde, und zwar nach folgendem Schlüssel:

Die Keller werden nach beiliegendem Plan aufgeteilt, je ein Keller wird den in diesem Plan bezeichneten Wohnungseigentümern zur Benützung überlassen. Der diese Regelung darstellende Plan ist Teil dieser Vereinbarung. Nicht gekennzeichnete Flächen bleiben im gemeinschaftlichen Eigentum.

Bei den Dachböden gilt, daß grundsätzlich der direkt über der jeweiligen Wohnung befindliche Dachboden den Eigentümern dieser Wohnung zur Nutzung, also etwa zum Ausbau als Wohnfläche überlassen wird. Die Grundfläche des Dachbodens entspricht, falls im folgenden nicht ausdrücklich anders festgehalten, der Grundfläche der zugehörigen Wohnung. Sollten durch individuelle Nutzungen Kosten entstehen, die auf diese individuelle Nutzung zurückgehen oder durch diese verursacht werden, trägt nicht die Eigentümergemeinschaft bzw. deren Reparaturfonds die Kosten, sondern die jeweiligen Nutzer.

In vier Fällen sind Sonderregelungen zu treffen:

- **Sonderregelung 1**

Die Grundfläche der Wohnung Top 2 entspricht, da diese Wohnung zweistöckig ist, nicht der Nutzungsfläche ihres Dachbodens. Hier werden die Eigentümer der benachbarten Wohnungen Top 2 und Top 3 einen Ausgleich vornehmen, indem sie die Fläche ihrer nebeneinander liegenden Dachböden unter Beiziehung eines Bausachverständigen in einem den Quadratmetern der Nutzungsfläche entsprechenden Verhältnis untereinander aufteilen. Top 2 benützt demnach einen Teil des über Top 3 liegenden Dachbodens.

- **Sonderregelung 2**

Die Wohnung Top 1 verfügt über keinen Dachboden; statt des Dachbodens wird den Eigentümern von Top 1 die anliegende, im Plan ebenfalls bezeichnete „Waschküche“ zur Benützung überlassen.

- **Sonderregelung 3**

Die Eigentümer der Wohnungen 8 und 9 sichern den übrigen Eigentümern zu, den Zugang zum über der Kapelle befindlichen Dachboden offenzuhalten.

• Sonderregelung 4

Die Eigentümer räumen den Eigentümern der Wohnungen 9 und 11 das Recht ein, ihr Brennholz im sogenannten Schaltkastenraum neben dem Turm zu lagern.

Andere Gemeinschaftsflächen sind von dieser Vereinbarung nicht berührt, mit Ausnahme des ursprünglich gemeinsamen Vorraums der Wohnungen Top 1 und 2, der mittlerweile durch eine Mauer abgetrennt und Wohnung Top 2 zugeschlagen ist. Die Eigentümer von Top 1 überlassen ihn mit Einverständnis aller Eigentümer den Eigentümern von Top 2 im Sinn dieser Vereinbarung zur Nutzung.

Die Betriebskosten ändern sich durch diese Vereinbarung nicht. Der bisherige Schlüssel der Betriebskostenaufteilung bleibt wie bisher aufrecht, ungeachtet der Ausübung der hiermit eingeräumten Nutzungsrechte. Energiekosten aus neu installierten Geräten und Anlagen werden von den jeweiligen Nutzern getragen. Die Energiekosten aus der „Waschküche“ tragen die Eigentümer von Top 1.

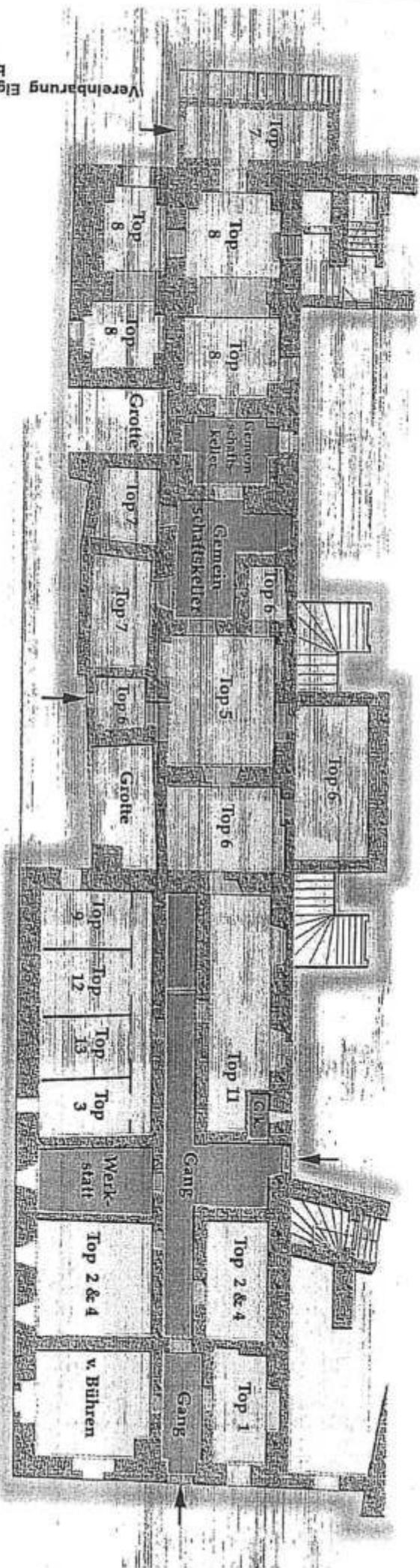
Die Unterzeichneten halten fest, daß diese Vereinbarung ausschließt, die zur Nutzung aufgeteilten Räume Dritten weiter zu überlassen, weder entgeltlich noch unentgeltlich.

Diese Vereinbarung gilt für unbefristete Zeit. Alle Eigentümer verpflichten sich, die Rechte und Pflichten aus dieser Vereinbarung auf ihre sämtlichen Rechtsnachfolger zu überbinden.

..... Schloß Primmersdorf Planungs- und Errichtungs Gesellschaft mbH (Vesna = Alfriede Michl)	..... Primmersdorf, am 20.5.1997
..... Armin Thurnher	..... Primmersdorf, am 20.4.1997
..... Eva Törey	..... Primmersdorf, am 16.7.1997
..... Ecke Bonk	..... Primmersdorf, am 23.7.1997
..... Matthias Horx	..... Primmersdorf, am 7.5.1997
..... Oona Strathern,	..... Primmersdorf, am 10.5.1997
..... Dr. Simone Wilhelms-Kind	..... Primmersdorf, am 23.6.1997
..... Christine Weinper	..... Primmersdorf, am 26.4.1997
..... Elisabeth Wurz, Dr. Wolfgang Wurz	..... Primmersdorf, am 4.5.1997
..... Gertraude Lukesch	..... Primmersdorf, am 20.7.1997
..... Rosemarie Radtke	..... Primmersdorf, am 4.5.1997
..... Albert Christian Sellner	..... Primmersdorf, am 17.5.1997
..... Dr. Warnfried Dettling	..... Primmersdorf, am 17.5.1997

SCHLOSS PRIMMERSDORF

KELLERPLAN



Verenbarung Eigentümer Primmersdorf
betreffend Nutzung von
Gemeinschaftsräumen
Seite 4

OSTFLÜGEL

- KELLERFLÄCHEN PRO WOHNUNG
- KELLERFLÄCHEN GEMEINSCHAFT
- FENSTER
- EINGÄNGE MAUERDÜRCHBRÜCHE. VERBINDUNGSGEWÖLBE
- GRÜNFLÄCHE
- AUSSENEINGÄNGE



KOPIE

WA1-ÖWG-53145/020-2010

Vertrag

über die Benützung von Öffentlichem Wassergut zum Zwecke der Errichtung und Erhaltung von wasserbaulichen Maßnahmen und Anlagen an der Thaya, abgeschlossen zwischen der Republik Österreich (Land- und Forstwirtschaftsverwaltung - Wasserbau), vertreten durch den Landeshauptmann von Niederösterreich als Verwalter des Öffentlichen Wassergutes und der Eigentümergemeinschaft des Grundstückes Nr. 6/3, EZ 68, KG 21037 Primmersdorf, das sind

94/1600 Dames-Ludwig Marlies, 1957-02-14, 1070 Wien, Schottenfeldgasse 76/18
100/1600 Erier Gisela, 1946-05-09, Xantenerstr. 9, Berlin D-10707
102/1600 Frankl Erich, 1946-09-26, 2095 Primmersdorf 1/12
136/1600 Horx Matthias Steffen, 1955-01-25, 1180 Wien, Naffgasse 5
140/1600 Ludwig Bernhard, 1948-11-18, 1070 Wien, Schottenfeldgasse 76
128/1600 Lukesch Gertrauda, 1951-02-26, 1010 Wien, Singerstraße 28/3
133/1600 Parz Andreas, 1962-05-07, 1040 Wien, Plösslgasse 5
120/1600 Peller Klaus, 1967-08-14, 1030 Wien, Kelsenstraße 7
139/1600 Radtke Rosemarie, 1959-06-24, 1140 Wien, Badgasse 4
97/1600 Rützler Hanni Mag., 1962-02-09, 1160 Wien, Brunnengasse 17
139/1600 Strathern Oona, 1963-02-27, 1180 Wien, Naffgasse 5
126/1600 Weinger Christine, 1953-01-19, 1040 Wien, Plösslgasse 5
73/1600 Wurz Elisabeth, 1936-04-25, 1130 Wien, Beckgasse 19/3/16
73/1600 Wurz Wolfgang Dr., 1931-11-02, 1130 Wien, Beckgasse 19/3/16

als Vertragsnehmer.

I.

Die Republik Österreich stimmt der Errichtung, dem Betrieb und der Erhaltung von wasserbaulichen Maßnahmen und Anlagen linksufrig der Thaya bzw. im Gewässerbett der Thaya auf den, dem Öffentlichen Wassergut zugehörigen, bundeseigenen Grundstücken Nr. 160/1 und 160/2, beide EZ 56 und KG 21037 Primmersdorf, zum Schutz von Grundstücken und Objekten vor Hochwässern entsprechend dem einen wesentlichen Vertragsbestandteil bildenden Projekt der Ingenieurgemeinschaft Umweltprojekte ZT-GmbH „Eigentümergeinschaft Schloss Primmersdorf, Hochwasserschutz Schloss Primmersdorf, wasserrechtliches Einreichprojekt“ vom Dezember 2008, GZ 215-08, und nach Maßgabe der wasserrechtlichen Bewilligung der BH Waidhofen/Thaya zu WTW2-WA-0319/001 in folgendem Umfang zu:

Dammschüttungen, Böschungs- und Objektssicherungen, Bepflanzungen und Strukturierungsmaßnahmen

Die Projekts- und Planbeilage ist für die Vertragspartner verbindlich. Jede von dieser Planunterlage abweichende, für den Vertragsinhalt wesentliche technische oder bauliche Änderung ist in einer gesonderten Planbeilage darzustellen und bedarf der neuerlichen schriftlich zu erteilenden Zustimmung der mit der Verwaltung des Öffentlichen Wassergutes befassten Landesdienststelle. Diese Zustimmung kann bei sachlich und technisch geringfügigen Projekts- oder Ausführungsänderungen durch Vidierung der jeweiligen Änderungspläne erfolgen.

Auf den bundeseigenen Grundstücken darf erst nach Unterfertigung des Vertrages durch die Vertragspartner mit den Bauarbeiten begonnen werden. Die Bundeswasserbauverwaltung ist vom Beginn und von der Beendigung der Arbeiten nachweislich und schriftlich zu verständigen. Die Durchführung der Arbeiten hat unter Beachtung der letztgültigen Regeln der Technik sowie der jeweils in Betracht kommenden Sicherheits- und anderen Vorschriften insbesondere des Wasserrechtes, der Dienstnehmerschutzvorschriften und der Bauordnung zu erfolgen. Die bereits bestehenden sowie die im Rahmen des Projektes hergestellten wasserbaulichen Anlagen und Maßnahmen verbleiben im Eigentum der Vertragsnehmer.

Die Erhaltung und Pflege der vertragsgegenständlichen Gewässerparzellen einschließlich der bestehenden bzw. hergestellten Bauwerke und Maßnahmen, der Befestigungen, des Bewuchses etc. im Abschnitt der projektsgemäßen Inanspruchnahme (laut Darstellung im beiliegenden, die Grundstücksgrenzen ausweisenden Projektsplan) und entsprechend ihrer Ausdehnung laut gültigem Kataster obliegt den Vertragsnehmern und sind diese daher für den ordnungsgemäßen Zustand (etwa Räumung und Beseitigung von Abflusshindernissen, rechtzeitige Beseitigung von umsturz- oder bruchgefährdeten Bäumen etc.) und für die Gefahrenabwehr verantwortlich. Insbesondere verpflichten sich die Vertragsnehmer, die wasserbaulichen Maßnahmen sowie die sonstigen vertragsgegenständlichen Einbauten, Bauwerke etc. entsprechend den wasserrechtlich bewilligten Projekten zu erhalten.

Die Verkehrssicherungspflichten an der von der Grundbenützung betroffenen Gerinnestrecke (einschließlich des linken Uferbereiches, soweit dieser Öffentliches Wassergut darstellt), obliegen den Vertragsnehmern. So sind die Vertragsnehmer beispielsweise verpflichtet, an gefährlichen Stellen ausreichend hohe und standsichere Absturzsicherungen herzustellen und zu erhalten, laufende Kontrollen der Maßnahmen, Anlagen und des Bewuchses auf deren Zustand durchzuführen, abflusshinderndes, bruch- oder umsturzgefährdetes Gehölz rechtzeitig zu entfernen, unverzüglich erforderliche Instandsetzungsarbeiten durchzuführen etc.. Die in diesem Zusammenhang entstehenden Kosten sind von den Vertragsnehmern zu tragen.

Die Vertragsnehmer verpflichten sich ferner, Forderungen der Wasserbauverwaltung in Bezug auf die Ausführung des Vorhabens zu beachten und den Bund als Grundeigentümer für den Fall schad- und klaglos zu halten, als im Zusammenhang mit der eingeräumten Benützung des bundeseigenen Grundstückes einschließlich der Erhaltung und Pflege des Bewuchses auf der Gewässerparzelle Ansprüche gleich welcher Art gegen den Bund als Grundeigentümer erhoben werden sollten. Im Klagsfalle wird der Vertragsnehmer die Republik Österreich (Land- und Forstwirtschaftsverwaltung – Wasserbau) unverzüglich informieren.

Die Eigentümer und Vertragsnehmer des Grundstückes Nr. 6/3, EZ 68, KG 21037 Primmersdorf, verpflichten sich gemäß diesem Vertrag für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum am Grundstück Nr. 6/3, EZ 68, KG 21037 Primmersdorf, zur dauernden Instandhaltung der auf den Grundstücken Nr. 160/1 und 160/2, beide EZ 56, KG 21037 Primmersdorf (Eigentümerin: Republik Österreich, Land- und Forstwirtschaftsverwaltung - Wasserbau) errichteten bzw. bestehenden wasserbaulichen Maßnahmen und Anlagen entsprechend der Darstellung und Beschreibung in den beiliegenden Projektsunterlagen. Diese Erhaltungsverpflichtung umfasst auch die Pflege und Erhaltung des Uferbewuchses am linken Ufer der Thaya im Projektsabschnitt.

II. Aufsandungserklärung

Die Eigentümer des Grundstückes Nr. 6/3, EZ 68, KG 21037 Primmersdorf, nämlich

- 94/1600 Dames-Ludwig Marlies, 1957-02-14, 1070 Wien, Schottenfeldgasse 76/18
- 100/1600 Erler Gisela, 1946-05-09, Xantenerstr. 9, Berlin D-10707
- 102/1600 Frankl Erich, 1946-09-26, 2095 Primmersdorf 1/12
- 136/1600 Horx Matthias Steffen, 1955-01-25, 1180 Wien, Naffgasse 5
- 140/1600 Ludwig Bernhard, 1948-11-18, 1070 Wien, Schottenfeldgasse 76
- 128/1600 Lukesch Gertraude, 1951-02-26, 1010 Wien, Singerstraße 28/3
- 133/1600 Parz Andreas, 1962-05-07, 1040 Wien, Plösslgasse 5
- 120/1600 Peller Klaus, 1967-08-14, 1030 Wien, Kelsenstraße 7
- 139/1600 Radtke Rosemarie, 1959-06-24, 1140 Wien, Badgasse 4
- 97/1600 Rützler Hanni Mag., 1962-02-09, 1160 Wien, Brunnengasse 17
- 139/1600 Strathern Oona, 1963-02-27, 1180 Wien, Naffgasse 5
- 126/1600 Weinper Christine, 1953-01-19, 1040 Wien, Plösslgasse 5
- 73/1600 Wurz Elisabeth, 1936-04-25, 1130 Wien, Beckgasse 19/3/16
- 73/1600 Wurz Wolfgang Dr., 1931-11-02, 1130 Wien, Beckgasse 19/3/16

bestellen die in ihrem grundbücherlichen Eigentum stehende Liegenschaft EZ 68, KG 21037 Primmersdorf, zur dinglichen Haftung und erteilen somit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrages ob der Liegenschaften EZ 68, KG 21037 Primmersdorf, und EZ 56, KG 21037 Primmersdorf (Eigentümerin: Republik Österreich, Land- und Forstwirtschaftsverwaltung - Wasserbau) folgende grundbücherlichen Eintragungen vorgenommen werden können:

- a) ob der Liegenschaft EZ 68 KG 21037 Primmersdorf die Einverleibung der Reallast der Erhaltung der Hochwasserschutzmaßnahmen und des Uferbewuchses am linken Ufer der Thaya gemäß Punkt I.) dieses Vertrages für die Grundstücke Nr. 160/1 und 160/2, beide inliegend der Liegenschaft EZ 56, KG 21037 Primmersdorf (Eigentümerin: Republik Österreich, Land- und Forstwirtschaftsverwaltung - Wasserbau);
- b) ob der Liegenschaft EZ 56, KG 21037 Primmersdorf (Eigentümerin: Republik Österreich, Land- und Forstwirtschaftsverwaltung - Wasserbau) die Ersichtlichmachung des mit den Grundstücken Nr. 160/1 und 160/2 verbundenen Rechtes aus der im Punkt a) angeführten Reallast

III.

Die Einräumung der vertragsgegenständlichen Rechte erfolgt unentgeltlich. Von der Entrichtung eines Anerkennungszinses wird aus verwaltungswirtschaftlichen Gründen Abstand genommen. Die vertragsgegenständliche Benützungseinräumung ist für sich allein weder an andere Rechtsträger übertragbar noch ist sie zedierbar und sie darf auch rücksichtlich einer Verwertung keiner gesonderten rechtsgeschäftlichen Verfügung unterzogen werden; sie ist vielmehr im Zweifel an die Person des Vertragsnehmers gebunden. Die Rechte und Pflichten aus dem Vertrag gehen aber auf den/die jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Nr. 6/3, EZ 68, KG 21037 Primmersdorf, über. Die Übertragung der Anlagen, sei es rechtsgeschäftlich, sei es zivilrechtlich oder handels- bzw. registerrechtlich, ist vom Rechtsnachfolger unter der Sanktion des Widerrufs des Vertrages gemäß PKI. IX dieses Vertrages binnen 2 Monaten nach Änderung der Rechtsverhältnisse der verwaltenden Dienststelle schriftlich anzuzeigen.

IV.

Der Vertrag wird auf die Dauer des Bestandes der unter Pkt. I näher umschriebenen schutzwasserbaulichen Anlage abgeschlossen. Der Vertrag erlischt - unabhängig von der Bestandsdauer - wenn den Vertragsnehmern die für den Betrieb und die Erhaltung der vertragsgegenständlichen Anlage erforderlichen behördlichen Bewilligungen im nachhinein versagt oder wenn sie ihm ganz oder teilweise entzogen werden, wenn sie ablaufen oder erlöschen. Die Vertragsnehmer haben die auf den bundeseigenen Grundstücken errichteten Anlagen spätestens 3 Monate nach Ablauf des Vertrages oder nach Beendigung des Vertragsverhältnisses über Verlangen der Bundeswasserbauverwaltung zu entfernen und die Liegenschaft in dem von ihnen seinerzeit übernommenen Zustand, insbesondere unter Beseitigung aller Einbauten und Herstellung des zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses vorhandenen Oberflächenzustandes, an den Liegenschaftsverwalter zu übergeben. Dem Vertragsnehmer steht in diesem Zusammenhang gegenüber der Grundeigentümerin keinerlei Anspruch auf Ersatz, Vergütung oder Ablöse von wie immer gearteten Investitionen zu.

Kommt der Vertragsnehmer dieser Verpflichtung nicht rechtzeitig nach oder erklärt er schriftlich, der Räumungsverpflichtung nicht nachkommen zu wollen, dann ist die Republik Österreich berechtigt, die Räumung der Liegenschaft auf Kosten der Vertragsnehmer selbst vorzunehmen oder sie anderweitig auf Kosten der Vertragsnehmer besorgen zu lassen.

V.

Die Haftung der Vertragsnehmer gegenüber der Grundeigentümerin für aus dem Bestand oder Betrieb der vertragsgegenständlichen Anlage entstehende Schäden richtet sich nach den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen. Die Vertragsnehmer verpflichten sich ferner, die Grundeigentümerin für den Fall schad- und klaglos zu halten, als im Zusammenhang mit der unter Pkt. I eingeräumten Nutzung der bundeseigenen Grundstücke einschließlich der für die Errichtung, den Betrieb und die Erhaltung der vertragsgegenständlichen Anlage erforderlichen Nebenanlagen, Wegverbindungen, Zufahrten und dgl. Ansprüche, gleich welcher Art, wider die Republik Österreich als Grundeigentümerin erhoben werden sollten.

Die Vertragsnehmer werden gegen die Republik Österreich keine wie immer gearteten Forderungen oder nachbarrechtlichen Ausgleichsansprüche, letztere resultierend aus Bestand und Anlagen bundeseigener Liegenschaften (Hochwasserschäden, Geschiebeführung, sonstige Witterungseinflüsse und dgl.), wegen Schäden und Beeinträchtigungen an der im Punkt I näher umschriebenen Anlage erheben.

Die Vertragsnehmer verpflichten sich, die in Punkt I angeführte Anlage auf ihre Kosten abzuändern oder zu verlegen, falls dies zur Sicherung des Bestandes vorhandener oder zur Ausführung neuer im öffentlichen Interesse gelegener wasserbaulicher Maßnahmen notwendig wird. Den Vertragsnehmern steht dabei nicht das Recht zu, einzuwenden, dass die vorgenannten Maßnahmen der Art und dem Umfang nach nicht erforderlich wären, dass ihnen auf andere Weise als in der vorgesehenen technischen und räumlichen Planung entsprochen werden könnte oder dass etwa die Maßnahmen selbst wegen des Grundbedarfes etc. wirtschaftlich und technisch nicht vertretbar wären.

Die Verfügbarmachung des Grundes kann die Republik Österreich nach Maßgabe dieses Vertrages auch in jenen Fällen betreiben und durchsetzen, in welchen nicht die Grundeigentümerin, sondern eine andere Körperschaft des Öffentlichen Rechtes oder ein geförderter Rechtsträger, in welcher Rechtsbeziehung zur Republik Österreich auch immer, die vorstehend genannten Maßnahmen durchzuführen hat, zur Durchführung übernimmt oder zur Durchführung übertragen erhält.

Falls die Vertragsnehmer einer diesbezüglichen Aufforderung der Bundeswasserbauverwaltung binnen 3 Monaten nicht nachkommen oder schriftlich nicht nachkommen zu wollen oder zu können erklärt, erlischt der Vertrag und es greifen die unter Punkt IV festgesetzten Bestimmungen Platz.

VI.

Alle Abänderungen und Nebenabreden zu diesem Vertrag haben nur Gültigkeit, wenn sie schriftlich vereinbart werden. Schriftlichkeit ist insbesondere auch für eine Änderung dieses Vertragspunktes an sich erforderlich.

VII.

Zur Entscheidung aller aus diesem Vertrag sich ergebenden Streitigkeiten sind die sachlich zuständigen Gerichte in Wien Innere Stadt berufen.

VIII.

Alle mit der Errichtung dieses Vertrages sowie im Rahmen der gegenständlichen Benützung der bundeseigenen Grundstücke zur Vorschreibung gelangenden öffentlichen Abgaben, Kosten und Gebühren werden von den Vertragsnehmern getragen.

IX.

Die Einholung der für die Errichtung, den Betrieb und die Erhaltung der vertragsgegenständlichen Anlage erforderlichen behördlichen Bewilligungen obliegt ausschließlich den Vertragsnehmern. Verfügen die Vertragsnehmer nicht über die erforderlichen Bewilligungen oder stellen sich diese für die tatsächlich ausgeführten Anlagen als von Anfang an nicht ausreichend oder als nicht Gesetzes entsprechend dar oder haben die Vertragsnehmer vertragswidrige Maßnahmen getroffen oder der eingeräumten Benützungsbewilligung zuwider gehandelt, dann haben die Vertragsnehmer bei Widerruf des Vertrages den bundeseigenen Grund bei sonstigem Schadenersatz unverzüglich zu räumen und der Verwaltung des Öffentlichen Wassergutes geräumt zu übergeben. Für die Räumungsverpflichtung an sich gelten die Bestimmungen des Punktes IV des Vertrages sinngemäß.

X.

Die Verbücherung der in diesem Vertrag enthaltenen Reallast beim zuständigen Grundbuchsgericht ist binnen 3 Wochen ab Vertragsabschluss durch die Vertragsnehmer auf deren Kosten zu beantragen.

XI.

Dieser Vertrag wird in je einer für die Verwaltung des Öffentlichen Wassergutes und für die Vertragsnehmer bestimmten Ausfertigung errichtet.

Vertragsgeberin

St. Pölten, am
Für die Republik Österreich
(Land- und Forstwirtschaftsverwaltung -
Wasserbau)

(Mag. Fischer) Oberregierungsrat

am 16.07.2010

Vertragsnehmer

(alle Miteigentümer der EZ 68 der KG 21037
Primmersdorf)

Rechts an der Theya, am 1. April 2010

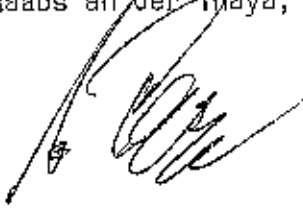
Maximilian James-Ludwig

14.2.1957

Zeobrunnend Ludwig


18.11.1948

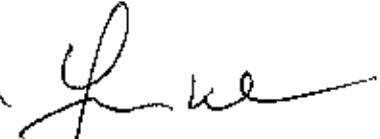
Raabs an der Thaya, am 1. April 2010



07.05.1962

Christine Wimper
19.1.1953

Rosmarie 
24.06.58.

Ernst 
26.09.46

Raabs an der Thaya, am 6. April 2010

Elisabetha Wurz
25.4.1936

Kolomanz Jurek
2.11.1931

Raabs an der Thaya, am 30. April 2010



09.01.1962

Raabs an der Thaya, am 4. Juni 2010



27/2/63

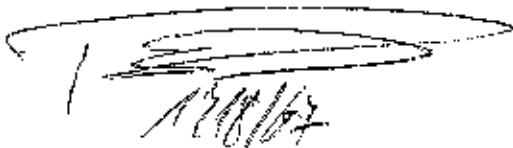


25.01.55

Raabs an der Thaya, am 15. Juni 2010

Franka Kubas
26.2.51

Raabs an der Thaya, am 18. Juni 2010



Berlin, den 30.06.2010





INGENIEURGEMEINSCHAFT UMWELTPROJEKTE
ZIVILTECHNIKER-GMSH FÜR BAUINGENIEURWESEN,
KULTURTECHNIK UND WASSERWIRTSCHAFT

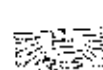


EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT SCHLOSS PRIMMERSDORF
HOCHWASSERSCHUTZ SCHLOSS PRIMMERSDORF
WASSERRECHTLICHES EINREICHPROJEKT 2008

ANSUCHEN UM GENEHMIGUNG
ZUR BENÜTZUNG VON GRUNDSTÜCKEN
DES ÖFFENTLICHEN WASSERGUTES

DIPL. ING. PETER RÖHN (GR)
DIPL. ING. (FH) GÜNTER HAHN (GR)

A - 1200 WIEN, WELSCHSTRASSE 29 / STIEGE I
TELEFON: (+43 (0) 523 24 10; FAX: 29 DW
EMAIL: OFFICE@IUP.AT
CORRESPONDENCE: [HTTP://WWW.IUP.AT](http://www.iup.at)



INGENIEURGEMEINSCHAFT
UMWELTPROJEKTE
ZIVILTECHNIKER-GEMEINSCHAFT FÜR
BAUINGENIEURWESEN,
KULTURTECHNIK UND WASSERWIRTSCHAFT
1200 WIEN, WELSCHSTRASSE 29/1
Telefon: (+43) 523 24 10, Fax: 29 DW

Proj. Nr.: P 518.ÖWG.HWS/08

Datum:

DEZEMBER 2008

Gz.:

215-08

TECHNISCHE BESCHREIBUNG

Die Eigentümergemeinschaft Schloss Primmersdorf beabsichtigt in der KG Primmersdorf an der Thaya lineare Hochwasserschutzmaßnahmen zu errichten. Diese sollen dem Schutz der Schlossanlage, der angrenzenden Reihenhäuser, eines Einfamilienhauses und einer Veranstaltungshalle vor 100-jährlichen Hochwässern dienen. Die Maßnahmen erstrecken sich vom Flusskilometer km 220,68 bis 220,98km über insgesamt rd. 300 m.

Die projektierten Maßnahmen umfassen die Errichtung von rd. 103 m Hochwasserschutzdamm durch Anhebung eines bestehenden Dammes um 1,1 m, einem rd. 25 m langen Rückstaudamm flankiert durch Böschungsfußsicherungen (103 m) und Hinterlandentwässerungsmaßnahmen, Stütz- und Unterfangungsmaßnahmen von rd. 168 m historischer Parkmauer und diverse Geländeanpassungen.

Von allen geplanten Einzelmaßnahmen befindet sich die Dammerichtung samt Böschungssicherungsmaßnahmen und Strukturierung der Mittel- und Niederwasserlinie auf den Grundstücken 106/1 und 106/2. Eigentümer dieser Grundstücke ist die Republik Österreich (Land- und Forstwirtschaftsverwaltung-Wasserbau), Öffentliches Wassergut; Adr: Amt der NÖ Landesregierung, Abt. Wasserrecht und Schifffahrt.

Die Böschungsneigung des Hochwasserschutzdammes im Wehrunterwasser wird luftseitig mit 2:3 ausgeführt, wassersseitig 1:2 bis 1:3. Die Variation der Neigungen ergibt ein harmonischeres Landschaftsbild und trägt zur Verzahnung Gewässer-Umland bei.

Die erforderlichen Böschungsfußsicherungen werden aus versenktem Blocksteinwurf ausgeführt, der über den technischen Dammquerschnitt geschüttet wird und bis rd. 1,0 m über Mittelwasserniveau reicht. Eine Überschüttung des technischen Dammquerschnittes wird bis zur Dammkrone ausgeführt. Ein gepflegter Bewuchs auf der Wasserseite des Dammes wird zugelassen.

Der Bereich des ehemaligen Einlaufbauwerks wird mit schwerem Steinwurf gesichert, um Auskolkungen in der ehemaligen Wehrachse zu vermeiden. Ebenso werden nach erfolgter Geländeabsenkung unterhalb des Hochwasserschutzdammes die Brückenfundamente mit schwerem Steinwurf gesichert.

Die flussseitige Böschung wird mit Schwarzerlen, Eschen und Weidensteckäpfen bepflanzt und der natürlichen Sukzession überlassen. Eine verstärkte Verzahnung Gewässer-Umland durch Anlandungen und Uferanrisse bis zur Böschungssicherung wird bewusst zugelassen.

Störsteine und verkehrte Wurzelstöcke werden im Abstand von 10 m als initiale Uferstrukturen auf Nieder bzw. Mittelwasserniveau eingebracht. Während der Bauarbeiten wird darauf geachtet möglichst wenige gewachsene Strukturen zu beschädigen. Der Bauzeitplan richtet sich nach der Laichzeit der relevanten Fischarten.

Knapp oberhalb und knapp unterhalb der Wehranlage werden jeweils ein Raubbaum eingehängt. Diese werden mit einer Stahlkeife verankert und mit Rammpfählen an die Böschungen „genagelt“. Abgesehen von der hydraulischen Schutzwirkung bieten sie Lebensraum, sind Nahrungsquelle und sorgen für heterogene Strömungsverhältnisse im Nahbereich.

Da der Projektbereich im Natura 2000 Gebiet „Waldvierter Teich-, Heide- und Moorlandschaft“ liegt, wurde im Vorfeld des Projektes beim Amt der NÖ Landesregierung Abt. Naturschutz um Vorprüfung gem. UVP Gesetz angesucht.

Darüber hinaus befindet sich der projektierte Thaya-Abschnitt im Landschaftsschutzgebiet „Thayatäl“. Ein Antrag auf naturschutzrechtliche Bewilligung wurde parallel zum gegenständlichen Projekt gestellt.

Die hydraulische Überrechnung der geplanten Maßnahmen zeigt, dass der Wasserspiegel unwesentlich um wenige Zentimeter verändert (angehoben als auch gesenkt) wird. Eine wesentliche Verschlechterung der Abflussverhältnisse am Brückenbauwerk und am gegenüberliegenden Waldhang kann daher ausgeschlossen werden.

Die Eigentümergemeinschaft Schloss Primmersdorf sucht hiermit um Sondernutzung von Öffentlichem Wassergut auf den Grundstücken 106/1 und 106/2, KG Primmersdorf, zur Errichtung von Hochwasserschutzmaßnahmen an.

Für die geplante Verlängerung des Kläranlagenablaufes wird gesondert die Inanspruchnahme von Öffentlichem Wassergut beantragt.

Wien, am 10. Dezember 2008
P 518.ÖWG.HWS/08

EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT PRIMMERSDORF
HOCHWASSERSCHUTZ SCHLOSS PRIMMERSDORF
WASSERRECHTLICHES EINREICHPROJEKT 2008
ANSUCHEN UM INANSPRUCHNAHME ÖFFENTLICHEN WASSERGÜTES

Anhang

Lageplan 1:1.000
Grundstücksverzeichnis

GRUNDSTÜCKSVRZEICHNIS

Die gefertigten Grundeigentümer erklären sich
zufolge eigenhändiger Unterschrift mit den
erforderlichen Baumaßnahmen auf ihren im
nachfolgenden Verzeichnis angeführten Parzellen
einverstanden.

Wien, im Dezember 2008
P 518/08

Katastralgemeinde Primmersdorf

Gst.-Nr.	Eigentümer, Adresse	Unterschrift
144	Land Niederösterreich (Landesstraßenverwaltung B) Öffentliches Gut Amt der NÖ Landesregierung Abt. Landesstraßenfinanzierung und -verwaltung Landhausplatz 1 3109 St. Pölten	
160/1 160/2	Republik Österreich (Land- und Forstwirtschaftsverwaltung-Wasserbau) Öffentliches Wassergut Amt der NÖ Landesregierung Abt. Wasserrecht und Schifffahrt Landhausplatz 1 3109 St. Pölten	
168	Öffentliches Gut	
6/1	Schloß Primmersdorf Planungs- und Errichtungs GmbH Primmersdorf 1 2095 Primmersdorf	
6/6	Büren von Andreas Markus Traubeneichensstr. 18 D-16567, Schönfließ	
6/7	Rose Irena Mag Primmersdorf 1 2095 Primmersdorf	
11 162/3	Gemeinnützige Bau- u. Siedlungsgenossenschaft Waldviertel registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung Hauptplatz 3 3820 Raasdorf an der Trays	

Gst.-Nr.	Eigentümer, Adresse	Unterschrift
7/1	1 ANTEIL: 1/18 Schloß Primmersdorf Planungs- und Errichtungs GmbH Primmersdorf 1 2095 Primmersdorf	
	2 ANTEIL: 1/18 Rützer Hanneli Mag. Anastasius Grüng. 14/7 1180 Wien	
	3 ANTEIL: 1/18 Peller Klaus Primmersdorf 1/2 2095 Primmersdorf	
	4 ANTEIL: 1/18 Dames Mariies Schottenfeldg. 76/18 1070 Wien	
	5 ANTEIL: 1/18 Horx Matthias Naaffg. 5 1180 Wien	
	6 ANTEIL: 1/18 Strathern Gonda Naaffg. 5 1180	
	7 ANTEIL: 1/18 Paiz Andreas Primmersdorf 1/7 2095 Primmersdorf	
	8 ANTEIL: 1/18 Weinper Christine Primmersdorf 1/8 2095 Primmersdorf	
	9 ANTEIL: 1/18 Wurz Elisabeth Primmersdorf 1/9 2095 Primmersdorf	

Gst.-Nr.	Eigentümer, Adresse	Unterschrift
	10 ANTEIL: 1/18 Wurz Wolfgang Dr. Primmersdorf 1/9 2095 Primmersdorf	
	11 ANTEIL: 1/18 Lukesch Gertraude Ludwig Gruberweg 15 1190 Wien	
	12 ANTEIL: 1/18 Radlke Rosemarie Sigmundsg. 9 1070 Wien	
	13 ANTEIL: 1/18 Eier Gisela Kantenerstr. 9 D-10707 Berlin	
	14 ANTEIL: 1/18 Kropfreiter Brigitte Steglandweg 5 5400 Hallein	
	15 ANTEIL: 1/234 Ludwig Bernhard Primmersdorf 1/3 2095 Primmersdorf	
	16 ANTEIL: 1/234 Frankl Erich Primmersdorf 1/12 2095 Primmersdorf	
	17 ANTEIL: 1/234 Darnes Marlies Schottenfeldg. 76/18 1070 Wien	
	18 ANTEIL: 1/234 RÖtzler Hanni Mag. Anastasius Grüng. 14/7 1180 Wien	

Gst.-Nr.	Eigentümer, Adresse	Unterschrift
	19 ANTEIL: 1/234 Horx Matthias Naafg. 5 1180 Wien	
	20 ANTEIL: 1/234 Strathern Oona Naafg. 5 1180	
	21 ANTEIL: 1/234 Parz Andreas Primmersdorf 1/7 2095 Primmersdorf	
	22 ANTEIL: 1/234 Weinper Christine Primmersdorf 1/8 2095 Primmersdorf	
	23 ANTEIL: 1/234 Lukesch Gertraude Ludwig Gruberweg 15 1190 Wien	
	24 ANTEIL: 1/234 Radtke Rosemarie Sigmundsg. 9 1070 Wien	
	25 ANTEIL: 1/234 Peiler Klaus Primmersdorf 1/2 2095 Primmersdorf	
	26 ANTEIL: 1/234 Erler Gisela Xantenersstr. 9 D-10707 Berlin	
	27 ANTEIL: 1/468 Wurz Wolfgang Dr. Primmersdorf 1/9 2095 Primmersdorf	

Gst.-Nr.	Eigentümer, Adresse	Unterschrift
	28 ANTEIL: 1/468 Wurz Elisabeth Primmersdorf 1/9 2095 Primmersdorf	
	29 ANTEIL: 1/18 Ludwig Bernhard Primmersdorf 1/3 2095 Primmersdorf	
	30 ANTEIL: 1/18 Frankl Erich Primmersdorf 1/12 2095 Primmersdorf	
	31 ANTEIL: 1/18 Dames Marias Schottenfeldg. 76/18 1070 Wien	
12	1 ANTEIL: 1913/16827 Römisch-katholische Pfarrpfünde Kirchberg an der Wild 3811 Kirchberg an der Wild	
	2 ANTEIL: 358/16827 Römisch-katholische Pfarre Kirchberg an der Wild 3811 Kirchberg an der Wild	
	4 ANTEIL: 2933/16827 Römisch-katholische Pfarrpfünde Blumau 3762 Blumau	
	5 ANTEIL: 2477/16827 Römisch-katholische Pfarrpfünde Eibenstein	
	6 ANTEIL: 3016/16827 Römisch-katholische Pfarrpfünde Weikerschiag	
	7 ANTEIL: 19/16827 Römisch-katholische Pfarre Nonndorf an der Wild	

Gst.-Nr.	Eigentümer, Adresse	Unterschrift
	11 ANTEIL: 938/16827 Römisch-katholische Pfarrfründe Japons	
	13 ANTEIL: 1415/16827 Römisch-katholische Pfarrfründe Niklasberg	
	14 ANTEIL: 1989/16827 Römisch-katholische Pfarrfründe Drosendorf 2095 Drosendorf	
	15 ANTEIL: 220/16827 Römisch-katholische Pfarrfründe Eibenstein	
	16 ANTEIL: 131/16827 Pfarrfründe Stift Geras Hauptstr. 1 2093 Geras	
	17 ANTEIL: 1418/16827 Pfarrfründe des Prämonstratenser Chorherrenstiftes Geras Hauptstr. 1 2093 Geras	
45 51	Witzmann Adolf Reith 26 3820 Reith	
52	Gsellmann Marie Trieben 409 3784 Trieben	

Amt der Niederösterreichischen Landesregierung
Landhausplatz 1
3109 St. Pölten

Antrag zur Inanspruchnahme von Öffentlichem Wassergut

Mit diesem Formular stellen Sie einen Antrag zur Inanspruchnahme von Öffentlichem Wassergut. Nähere Informationen erhalten Sie durch einen Klick auf den roten "Info-Knopf":

Info **Bitte beachten Sie:** Feld muss ausgefüllt sein Hinweis auf Fehler Information und Hilfe zum Ausfüllen Zutreffendes ankreuzen oder auswählen

Auswahl

Antragsteller-Art juristische Person oder Personengesellschaft durch eine Vertretung

Art der Anlage, wodurch Grundflächen des Öffentlichen Wassergutes in Anspruch genommen wird

Art der Anlage private

Vertretung

Name Ingenieurgemeinschaft Umweltprojekte
(Bezeichnung)

Vollmacht Keine Vollmacht erforderlich (zu begründen) Kein Nachweis, Ziviltechniker da

Straße Wehlstraße

Hausnummer 29 bis Stiege 1 Tür

PLZ 1200 Ort Wien

Telefon 01/5232410 E-Mail office@iup.at

Juristische Person

Name Eigentümergemeinschaft Schloss Primmersdorf p.A.
(Bezeichnung) "Waldviertel" Gen.m.b.H.

Rechtsform SON Sonstiger Rechtsträger

Straße Wohnbauplatz

Hausnummer 1 bis Stiege Tür

PLZ 3820 Ort Raabs an der Thaya

Telefon 02846/70140 E-Mail wv@waldviertel-wohnen.at

Private Anlage, wodurch Grundflächen des öffentlichen Wassergutes in Anspruch genommen werden

Abwasserbeseitigungsanlage Nein

Wasserversorgungsanlage Nein

Ableitung von Oberflächengewässern Nein

Hochwasserschutzanlage Ja

Brücke/Steg Nein
Versorgungsleitung (Stromleitung, Datenleitung) Nein
Sonstiges Nein

Angabe des Grundstückes/der Grundstücke, welche vor Hochwässern geschützt werden sollen:

Grundstück Nr. 6/3
EZ 68
Gemeinde 32216 Raabs an der Thaya
Katastralgemeinde Primmersdorf
Antragsteller ist Eigentümer Ja
Grundstück Nr. 6/7
EZ 93
Gemeinde 32216 Raabs an der Thaya
Katastralgemeinde Primmersdorf
Antragsteller ist Eigentümer Ja
Grundstück Nr. 11
EZ 90
Gemeinde 32216 Raabs an der Thaya
Katastralgemeinde Primmersdorf
Antragsteller ist Eigentümer Ja
Grundstück Nr. 6/1
EZ 69
Gemeinde 32216 Raabs an der Thaya
Katastralgemeinde Primmersdorf
Antragsteller ist Eigentümer Ja
Grundstück Nr. 6/6
EZ 87
Gemeinde 32216 Raabs an der Thaya
Katastralgemeinde Primmersdorf
Antragsteller ist Eigentümer Nein

Eigentümer (falls nicht Antragsteller)

Familiennamen Büren von
Vorname Andreas Markus
Straße Treubendichenstraße
Hausnummer 18 bis Stiege Tür
PLZ D-10567 Ort Schönfließ

Planung Hochwasserschutz

Die Planung erfolgte im Einvernehmen mit der Abteilung Wasserbau des
Amtes der NÖ Landesregierung.

Die Planung erfolgte im Einvernehmen mit dem Forsttechnischen Dienst **Nein**
für Wildbach- und Lawinerverbauung.

Die Planung erfolgte bisher ohne Einbindung der zuständigen **Nein**
Wasserbauverwaltung.

Maßnahmen

Durch die geplanten Maßnahmen erfolgt keine Änderung des **Ja**
Öffentlichen Wassergut in Bezug auf den Katasterstand.

Durch die geplanten Maßnahmen erfolgt eine Änderung des Öffentlichen **Nein**
Wassergutes gegenüber dem aktuellen Katasterstand.

Unmittelbar nach Ausführung des Vorhabens wird daher über Veranlassung und auf
Kosten des Antragstellers im Einvernehmen mit der Verwaltung des Öffentlichen
Wassergutes die Grundbuchsordnung wieder hergestellt.

Betroffene/s Grundstück/e des Öffentlichen Wassergutes und detaillierte Beschreibung der darauf geplanten Maßnahmen:

Grundstück Nr. 106/1

EZ 56

Gemeinde 32216 Raabs an der Thaya

Katastralgemeinde Primmersdorf

x - Koordinate 0,00

y - Koordinate 0,00

Name des Thaya
Gewässers

Beschreibung Anhebung eines bestehenden Dammes um 1,1m auf rd. 103m,
Verbreiterung des Dammes bis zur Mittelwasserlinie,
Böschungfußsicherung auf 103m und Sicherung eines
Brückenpfeilers und des Einlaufbauwerkes der ehemaligen
Schloss Mühle

Grundstück Nr. 106/2

EZ 56

Gemeinde 32216 Raabs an der Thaya

Katastralgemeinde Primmersdorf

x - Koordinate 0,00

y - Koordinate 0,00

Name des Gewässers: Thaya

Beschreibung Sicherung eines Brückenpfeilers

Bewilligung erforderlich

Wenn bereits vorhanden, bitte die Daten der vorliegenden Bewilligungsbescheide
angeben: Wenn eine behördliche Bewilligung (nach dem Bau-, Wasser- oder
Gewerberecht) erforderlich ist und eine solche beantragt wurde oder bereits vorliegt,
füllen Sie bitte das entsprechende Feld aus.

Eine behördliche Bewilligung ist für das Vorhaben erforderlich. **Ja**

Behördliche Bewilligung

Baubehördliche Bewilligung

Behörde Stadtgemeinde
Raabs/Thaya

Datum

Aktenzahl

**Die Bewilligung wurde bereits am (oben angegeben) bei Nein
der angegebenen Baubehörde beantragt**

Wasserrechtliche Bewilligung

Behörde BH Waidhofen an
der Thaya

Datum

Aktenzahl

**Die Bewilligung wurde bereits am (oben angegeben) bei Nein
der angegebenen Wasserbehörde beantragt**

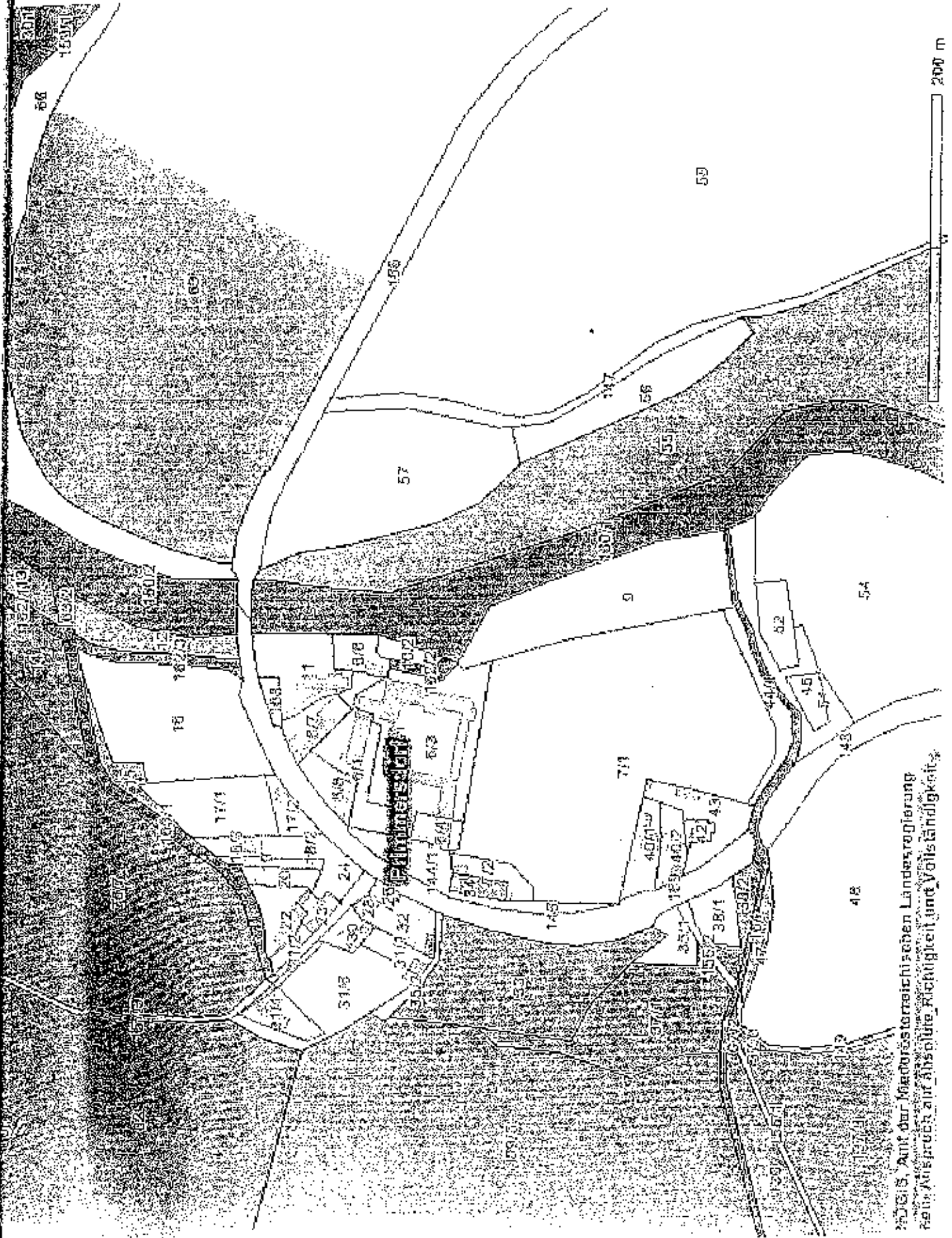
Gewerbebehördliche Bewilligung

Behörde

Datum

Aktenzahl

**Die Bewilligung wurde bereits am (oben angegeben) bei der Nein
angegebenen Gewerbebehörde beantragt**



1908/5, Amt der Machtersterrischen Landesregierung
 kein Anspruch auf absolute Richtigkeit und Vollständigkeit



Gebühr in Höhe von
€ 13,20 gem. § 14 TP 13
Gebührengesetz entrichtet.

B.R.Zl.: 110, 111, 193, 289, 314, 322/2010

Ich bestätige die Echtheit der Unterschriften: -----

- a) der Frau **Christine Weinper**, geboren am 19.01.1953 (neunzehnten Jänner neunzehnhundertdreißig), Angestellte, Plösslgasse 5, A-1040 Wien,
- b) der Frau **Marlies Dames-Ludwig**, geboren am 14.02.1957 (vierzehnten Februar neunzehnhundertsechundfünfzig), Krankenschwester, Schottenfeldgasse 76/18, A-1070 Wien, -----
- c) des Herrn **Bernhard Ludwig**, geboren am 18.11.1948 (achtzehnten November neunzehnhundertachtundvierzig), Kabarettist, Schottenfeldgasse 76, A-1070 Wien, -----
- d) der Frau **Rosemarie Radtke**, geboren am 24.06.1959 (vierundzwanzigsten Juni neunzehnhundertneunundfünfzig), Angestellte, Badgasse 4, A-1140 Wien, -----
- e) des Herrn **Erich Frankl**, geboren am 26.09.1946 (sechszwanzigsten September neunzehnhundertsechundvierzig), Selbständiger, Primmersdorf 1/12, A-2095 Drosendorf an der Thaya, und -----
- f) des Herrn **Andreas Parz**, geboren am 07.05.1962 (siebenten Mai neunzehnhundertzweiundsechzig), Fotograf, Plösslgasse 5, A-1040 Wien. -----

Ich bestätige die Echtheit der Unterschriften: -----

- a) des Herrn **Doktor Wolfgang Wurz**, geboren am 02.11.1931 (zweiten November neunzehnhunderteinunddreißig), Pensionist, Primmersdorf 1/9, A-2095 Drosendorf an der Thaya, und -----
- b) der Frau **Elisabeth Wurz**, geboren am 25.04.1936 (fünfundzwanzigsten April neunzehnhundertsechunddreißig), freischaffende Künstlerin, Primmersdorf 1/9, A-2095 Drosendorf an der Thaya. -----

Ich bestätige die Echtheit der Unterschrift der Frau **Magister Hanni Rützler**, geboren am 09.02.1962 (neunten Februar neunzehnhundertzweiundsechzig), Ernährungswissenschaftlerin, Brunnengasse 17, A-1160 Wien. -----

Ich bestätige die Echtheit der Unterschriften: -----

- a) der Frau **Oona Strathern**, geboren am 27.02.1963 (siebenundzwanzigsten Februar neunzehnhundertdreiundsechzig), Journalistin, Naffgasse 5, A-1180 Wien, und -----
- b) des Herrn **Steffen Matthias Horx**, geboren am 25.01.1955 (fünfundzwanzigsten Jänner neunzehnhundertfünfundfünfzig), Unternehmensberater, Naffgasse 5, A-1180 Wien. -----

Vorstehende, vor mir heute eigenhändig vollzogene Unterschrift
Gisela Erler, geb. am 09.05.1946, Xantener Straße 9, 10707 Berlin

Gisela
der Frau Gisela Erler,
geboren am 9. Mai 1946,
wohnhaft in 10707 Berlin, Xantener Straße 9,
- ausgewiesen durch Vorlage ihres gültigen Personalausweises
Nr. *2554788-15*.

beglaubige ich hiermit.

Ich habe das Mitwirkungsverbot nach § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG erläutert. Meine Frage,
ob eine Vorbefassung i.S.d. Vorschrift vorliegt, wurde verneint.

Berlin, 30. Juni 2010

Nadja Henkelmann

Nadja Henkelmann

Rechtsanwältin als amtl. best. Ver-
treterin des Notars Gert Rosenthal

Beschlussfassung

2. Juli 2018

Name	Vorname	TopNr	Nutzwert	Nutzfläche	Unterschrift
Rützler	Mag. Hanni	1	97	92,88	<i>[Handwritten Signature]</i>
Peiler	Klaus	2	120	117,58	<i>[Handwritten Signature]</i>
LUDWIG	Bernhard	3	140	136,73	<i>[Handwritten Signature]</i>
Demes-Ludwig	Marlies	4	94	93,95	<i>[Handwritten Signature]</i>
Zisterer Rene Werner, Mag. art.	Rohrer Zisterer Sylvie M	5	136	134,02	<i>[Handwritten Signature]</i>
Zisterer Rene Werner, Mag. art.	Rohrer Zisterer Sylvie M	6	139	132,96	<i>[Handwritten Signature]</i>
Parz	Andreas	7	133	144,97	<i>[Handwritten Signature]</i>
Weinper	Christine	8	126	125,21	<i>[Handwritten Signature]</i>
Henninger	Mag. Ingrid	9	146	146,07	<i>[Handwritten Signature]</i>
Frey-Freyenfels	Dr. Roman	10	128	127,80	<i>[Handwritten Signature]</i>
Radtke	Rosemarie	11	139	143,44	<i>[Handwritten Signature]</i>
Frankl	Erich	12	102	109,57	<i>[Handwritten Signature]</i>
Erlor	Gisela	13	100	106,56	<i>[Handwritten Signature]</i>
Lengauer	Peter	14	64	61,73	<i>[Handwritten Signature]</i>
Summe Objekt: 2380001 Primmersdorf Schloss			1664	1.673,47	
Aufklebungspasslöcher					
Hausbetreuung					
Hr. Esseritz:					
Abweichend zum WEG und zum Kaut- und WE-Vertrag wird folgendes festgelegt:					
Abrechnung erfolgt nach Anzahl der Wohnungen und nicht nach Kubikmeter.					















Beschlussfassung

2. Juli 2018

Name	Vorname	TopNr	Nutzwert	Nutzfläche	Unterschrift
Rützler	Mag. Hanni	1	97	92,88	
Peller	Klaus	2	120	117,58	
LUDWIG	Bernhard	3	140	136,73	
Dames-Ludwig	Maniles	4	94	93,95	
Zisterer Rene Werner, Mag. art.	Röhre Zisterer Sylvie II	5	136	134,02	
Zisterer Rene Werner, Mag. art.	Röhre Zisterer Sylvie II	6	139	132,96	
Parz	Andreas	7	133	144,97	
Weinper	Christine	8	126	125,21	
Henninger	Mag. Ingrid	9	146	146,07	
Frey-Freyenfels	Dr. Roman	10	128	127,80	
Radtke	Rosemarie	11	139	143,44	
Frankl	Erich	12	102	109,57	
Erlser	Gisela	13	100	106,56	
Lengauer	Peter	14	64	61,73	
Summe Objekt: 2380001 Primmersdorf Schloss				1664	1.673,47
Wir beschließen Hrn. Csarits gemäß Dienstvertrag anzustellen.					

Beschlussfassung

2. Juli 2018

Name	Vorname	TopNr	Nutzwert	Nutzfläche	Unterschrift
Rützler	Mag. Hanni	1	97	92,88	
Peiler	Klaus	2	120	117,58	
LUDWIG	Bernhard	3	140	136,73	
Dames-Ludwig	Marlies	4	94	93,95	
Zisterer Rene Werner, Mag. art.	Rohrer Zisterer Sylvie M	5	136	134,02	
Zisterer Rene Werner, Mag. art.	Rohrer Zisterer Sylvie M	6	139	132,98	
Parz	Andreas	7	133	144,97	
Weinper	Christine	8	126	125,21	
Henninger	Mag. Ingrid	9	146	146,07	
Frey-Freyenfels	Dr. Roman	10	128	127,80	
Radtke	Rosemarie	11	139	143,44	
Frankl	Erich	12	102	109,57	
Erlar	Gisela	13	100	106,56	
Lengauer	Peter	14	84	61,73	
Summe Objekt: 2380001 Primmersdorf Schloss			1664	1.673,47	
Wir beschreiben die Sanierung der Landwappenstein's Anbot Fa. Pflanz vom 26.06.2018.					

Beschlussfassung

2. Juli 2018

Name	Vorname	TopNr	Nutzwert	Nutzfläche	Unterschrift
Rützler	Mag. Hanni	1	97	92,88	<i>[Handwritten Signature]</i>
Peiler	Klaus	2	120	117,58	<i>[Handwritten Signature]</i>
LUDWIG	Bernhard	3	140	136,73	<i>[Handwritten Signature]</i>
Demes-Ludwig	Marlies	4	94	93,95	<i>[Handwritten Signature]</i>
Zisterer Rene Werner, Mag. art.	Rohrer Zisterer Sylvie M	5	136	134,02	<i>[Handwritten Signature]</i>
Zisterer Rene Werner, Mag. art.	Rohrer Zisterer Sylvie M	6	139	132,96	<i>[Handwritten Signature]</i>
Parz	Andreas	7	133	144,97	<i>[Handwritten Signature]</i>
Weinper	Christine	8	126	125,21	<i>[Handwritten Signature]</i>
Henninger	Mag. Ingrid	9	146	146,07	<i>[Handwritten Signature]</i>
Frey-Freyenfels	Dr. Roman	10	128	127,80	<i>[Handwritten Signature]</i>
Radtke	Rosemarie	11	139	143,44	<i>[Handwritten Signature]</i>
Frankl	Erich	12	102	109,57	<i>[Handwritten Signature]</i>
Erlfer	Gisela	13	100	106,56	<i>[Handwritten Signature]</i>
Lengauer	Peter	14	64	61,73	<i>[Handwritten Signature]</i>
Summe Objekt: 2380001 Primmersdorf Schloss			1664	1.673,47	
Aufklebungspasslöcher					
Hausbetreuung					
Hr. Esseritz:					
Abweichend zum WEG und zum Kaut- und WE-Vertrag wird folgendes festgelegt:					
Abrechnung erfolgt nach Anzahl der Wohnungen und nicht nach Kubikmeter.					















Beschlussfassung

2. Juli 2018

Name	Vorname	TopNr	Nutzwert	Nutzfläche	Unterschrift
Rützler	Mag. Hanni	1	97	92,88	
Peller	Klaus	2	120	117,58	
LUDWIG	Bernhard	3	140	136,73	
Dames-Ludwig	Manfred	4	94	93,95	
Zisterer Rene Werner, Mag. art.	Rohrer Zisterer Sylvie M	5	136	134,02	
Zisterer Rene Werner, Mag. art.	Rohrer Zisterer Sylvie M	6	139	132,96	
Parz	Andreas	7	133	144,97	
Weinper	Christine	8	126	125,21	
Henninger	Mag. Ingrid	9	146	146,07	
Frey-Freyenfels	Dr. Roman	10	128	127,80	
Radtke	Rosemarie	11	139	143,44	
Frankl	Erich	12	102	109,57	
Erlser	Gisela	13	100	106,56	
Lengauer	Peter	14	64	61,73	
Summe Objekt: 2380001 Primmersdorf Schloss			1664	1.673,47	
Wir beschließen Hrn. Csarits gemäß Dienstvertrag anzustellen.					

Beschlussfassung

2. Juli 2018

Name	Vorname	TopNr	Nutzwert	Nutzfläche	Unterschrift
Rützler	Mag. Hanni	1	97	92,88	
Peiler	Klaus	2	120	117,58	
LUDWIG	Bernhard	3	140	136,73	
Dames-Ludwig	Marlies	4	94	93,95	
Zisterer Rene Werner, Mag. art.	Rohrer Zisterer Sylvie N	5	136	134,02	
Zisterer Rene Werner, Mag. art.	Rohrer Zisterer Sylvie N	6	139	132,98	
Parz	Andreas	7	133	144,97	
Weinper	Christine	8	126	125,21	
Henninger	Mag. Ingrid	9	146	146,07	
Frey-Freyenfels	Dr. Roman	10	128	127,80	
Radtke	Rosemarie	11	139	143,44	
Frankl	Erich	12	102	109,57	
Erlar	Gisela	13	100	106,56	
Lengauer	Peter	14	84	61,73	
Summe Objekt: 2380001 Primmersdorf Schloss			1664	1.673,47	
Wir beschreiben die Sanierung der Landwappenstein's Anbot Fa. Pflanz vom 26.06.2018.					

Hochwasserschutz

- Herr Mag. Zisterer gab einen kurzen Nachbericht zu den vergangenen Übungen. Die Anregungen der FF Eibenstein zur Verbesserung und Ergänzung des Equipments der Eigentümergemeinschaft wurden umgesetzt und die Agenda „Hochwasserschutz“ ordnungsgemäß Ende Juni an Herrn Peter Fuchs übergeben.
- Die Aufgaben wurden von Herrn Peter Fuchs unter Assistenz von Tobias Schulz mit viel Engagement und Enthusiasmus übernommen.
- die Wartung des Equipments findet alle 2 Monate statt, alle sind herzlich dazu eingeladen.
- die nächste Übung findet am 12.11.22 statt.
- Beleuchtung bei Feuerwehrlübungen bzw. im Notfall fehlt. 2 Notstromaggregate werden angeschafft (Kosten max. € 2000.-). Die Beschlussfassung über den neuen Hochwasserschutzbeauftragten sowie die Kostenfreigabe für die Notstromaggregate ist per Mehrheitsbeschluss erfolgt.
- Sandsäcke pro & contra wurden diskutiert und verworfen.
- Uferbefestigung wurde ausführlich und kontrovers diskutiert (Durchstich + Wehr, Steine oder Beton). Einigung auf Einholung eines Kostenvoranschlages für die Absicherung mit Steinen und Weidenstämmen durch Herrn Parz.
- die Dammschräge wird vom Maschinenring zerfahren. Auffahrtshilfe wäre notwendig und wurde besprochen.

Trinkwassergenossenschaft

- aufgrund spärlichen Informationsflusses und nicht Vorlage einer aussagekräftigen Projektabrechnung wird die WAV eine TWG-Sitzung initiieren. Ein Email an Obmann Mag. Neunteufel ist bereits erfolgt.

Parkgemeinschaft

- Lindenkreis: laut Herrn Parz haftet die Baumbetreuungsfirma für Baumschäden am Schloss, sofern jährliche Überprüfungen durchgeführt wurden. Herr Parz kümmert sich um die Angelegenheit und wird die Kosten mitteilen. Die Einführung der jährlichen Überprüfung erscheint sinnvoll.
- zum Schutz des Ginkobaumes wird die naheliegende Hecke in der nächsten Zeit von Herrn Lalik gekürzt.
- der alte Traktor wird verkauft bzw. entsorgt (Tobias Schulz bietet für die Mulde € 500.-).
- Forstanhänger wird angeschafft.
- Kompostaufbereitung erfolgt durch Herrn Lalik mit dem von Tobias Schulz gegen Entgelt zur Verfügung gestellten Traktor.

- Fahrgemeinschaften: Organisation via WhatsApp durch Frau Ludwig.
- Feuerwehrübung: Terminvorschläge: 22.10, 29.10 oder 05.11.22 ab 17 Uhr. Endgültiger Termin wird noch verlautbart.
- Spenden an die Feuerwehr wurden von Herrn Mag. Zisterer eingesammelt.
- Post an den Schüttkasten bitte an den Notar Hr. Mag. Kurzbauer weiterleiten.
- Abfallentsorgungshinweis wird angebracht. „Fremdabfall“ lässt sich allerdings nicht vermeiden.

Mit freundlichen Grüßen

Eva Hager

Jasmin Trinko

Rechtsmittelbelehrung: Dieses Protokoll wird am 13.10.2022 durch Aushang im Turm allen Bewohnern zur Kenntnis gebracht. Die gefassten Beschlüsse in Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung können gem. § 24 WEG binnen einem Monat ab Aushang im Turm beim zuständigen Außerstreitgericht angefochten werden.

Herrn
Prof. Bernhard LUDWIG
Lerchenfelderstraße 113/6
1070 Wien

Raabs, am 31. Mai 2024
Kk

Betrifft: Protokoll der Eigentümersammlung vom 9. August 2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit dürfen wir Ihnen das Protokoll der Hausversammlung mit der Bitte um Kenntnisnahme übermitteln.

Anwesende Parteien:

Marlies Dames-Ludwig, Prof. Bernhard Ludwig, Gisela Erler, Dr. Wolfgang Reiter, Peter Lengauer, Mag. Sylvie Rohrer-Zisterer, Mag. Rene Zisterer, Dr. Roman Frey-Freyenfels, Erich Frankl, Christine Weinper, Andreas Parz, Brigitte Kropfreiter, Vesna
Vollmachten von: Rremi Brandner an Sascha Frey-Freyenfels, Mag. Hanni Rützler an Dr. Wolfgang Reiter

An der Versammlung haben, gerechnet nach Nutzwertanteilen 75,66 % der Eigentümer teilgenommen.

Frau Marlies Dames-Ludwig begrüßt um 15:00 Uhr die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit in den Bereichen der ordentlichen Hausverwaltung fest.

Anschließend werden folgende Punkte der Tagesordnung besprochen:

Parkbeauftragter:

Herr Andreas Parz tritt zurück. Es wird niemand Neuer beauftragt. Die Firma Pflanz wird weiterhin jährlich eine Beschau des Lindenkreises machen und haftet, falls eine fallende Linde Beschädigungen verursacht, mit ihrer Haftpflichtversicherung. Die letzte Begehung war im August 2019. Neuer Termin für Anfang September 2020 sollte vereinbart werden.

Jeder Bewohner meldet, falls ein Ast oder Baum (z.B. nach Stürmen) abgebrochen ist, an Herrn Helmut Csanitz. Dieser wird daraufhin die entstandenen Schäden beseitigen. Falls nicht möglich, wird eine externe Firma beauftragt. Es soll das Vier-Augen-Prinzip gelten.

Herr Sascha Frey-Freyenfels schlägt die Firma Schuecker vor, pro Stunde/Mann zwischen € 32,00 - 35,00 (excl. Ust). und eventueller Nebenkosten. Es sollten noch zwei andere Firmen angefragt werden.

Vesna, Frau Brigitte Kropfreiter und Frau Katharina Noever werden auf Wunsch von Frau Mag. Sylvie und Herr Mag. Rene Zisterer gebeten, den Besprechungsbereich zu verlassen (da nicht in der WEG des Schlosses) mit der Begründung nur mit den notwendig Anwesenden eine möglichst konstruktive, friedvolle, rasche Lösungsfindung zu erreichen.

Eigentümersprecher:

Frau Marlies Dames-Ludwig tritt zurück. Frau Mag. Sylvia und Herr Mag. Rene Zisterer machen den Vorschlag, dass die WAV diesen Part übernimmt und wird ausloten und mit Frau Hager telefonieren, ob die WAV zustimmt. Falls diese zustimmt, ist der Schlosswart direkt der zugewiesenen Person unterstellt und alle Bitten/Beschwerden sind an diese zu richten. Falls diese ablehnt (ebenso bei anderen Problemen) ersucht Frau Gisela Erler eine Video-Konferenz einzuberufen. Mails sollen nur in Notfällen verschickt werden.

Frau Hager (WAV) kann aus gesetzlichen Gründen den Eigentümersprecher nicht wahrnehmen, denn dieser muss ein Eigentümer aus der Eigentümergemeinschaft sein.

Schlossbetreuer:

Herr Erich Frankl nimmt auf Wunsch der Allgemeinheit seinen Antrag auf Kündigung von Herrn Helmut Csanitz zurück. Die Arbeitsliste wird adaptiert und mit Zeit-Intervallen versehen: z.B. Regenrinnen kontrollieren nach Starkregen, Rigol vor dem Eingangstor reinigen, Reinigung Müllplatz (alle 14 Tage), auch Deckel der Tonnen, Laub im Innenhof überall entfernen, nicht nur auf dem Rasen (alle 3 Wochen), Bewuchs Kies im Innenhof entfernen (alle 3 Wochen).

Der Schlossbetreuer muss weiterhin die Stundenliste mit den Tätigkeiten führen (dies ist gesetzlich vorgeschrieben und kann jederzeit von der Krankenkasse und dem Arbeitsinspektorat verlangt werden - falls nicht vorhanden- drohen saftige Strafen).

Diese Listen bitte an die zugewiesene Person bei der WAV und per Rundmail an alle Eigentümer per Mail schicken. Bitten und Beschwerden bitte ausschließlich an die zugewiesene Person schicken. Herr Mag. Rene Zisterer wird sich mit Herrn Helmut Csanitz zusammensetzen um die Stimmung untereinander zu klären und zu verbessern.

Hochwasserschutz:

Herr Dr. Wolfgang Reiter tritt als Hochwasserschutz-Verantwortlicher zurück. Ebenso Herr Erich Frankl als Dammwart, da nach eigener Aussage für ihn die Arbeit zu schwer geworden ist. Herr Mag. Rene Zisterer übernimmt die Funktion als neuer Hochwasserverantwortlicher. Stellvertreter: Herr Erich Frankl, Dammwart: Herr Helmut Csanitz.

Herr Mag. Rene Zisterer wird mit dem Kommandanten der FF Eibenstein Kontakt aufnehmen, um betreffend der Möglichkeit eines zweiten Dammwartes zu sprechen. Herr Wolfgang Ruber wohnt in Reith.

Ein Pumpentest wurde heuer wegen Corona nicht gemacht.

Herr Dr. Wolfgang Reiter möchte baldmöglichst die ordnungsgemäße Übergabe vornehmen. Es wird rechtzeitig ein Termin bekannt gegeben, damit alle interessierten Bewohner teilnehmen können, um wieder in Erinnerung zu bringen, wie alle im Notfall mithelfen können.

Die Sandsäcke sind da und lagern auf dem Parkplatz (in Absprache der WAV) der Reihenhäuser. Die Deckel sind voll mit Spinnweben, etc. Der Damm muss seitlich nicht laufend gemäht werden, aber sehr wohl Sträucher und Bäume entfernt werden. Die Bäume im Mühlbach müssen entfernt werden. Weiteres nach der Übergabe.

Vorverkaufsrecht Schüttkasten:

Laut Information von Frau Christine Weinper und Herrn Andreas Parz: Es wurden bereits mehrere, sehr nette Telefonate mit Frau Mag. Zisterer geführt und es wird sicher im Herbst eine Lösung geben.

Umgangsform und Emails:

Bei Problemen ersucht Frau Gisela Erler eine Video-Konferenz einzuberufen. Mails sollen nur in Notfällen verschickt werden.

Sonstiges:

Schwarzes Eisentor unter dem Turm: Herr Mag. Rene Zisterer vergibt den Auftrag an Poldi Hofstätter. Kosten ca. € 1.000—. Das Tor wird repariert, geschliffen und gestrichen. Allerdings nicht sandgestrahlt, da bis jetzt keine Firma in der Nähe gefunden wurde und die Transportwege zu lang wären. Er und Sponsoren übernehmen die Kosten. Weitere Wohltäter sind willkommen.

Anfrage von Frau Christine Weinper einen Flohmarkt am Gelände abzuhalten. Angedacht ist Spätherbst oder Frühling nächstes Jahr - je nach Corona-Situation. Es gibt keine Einwände.

Vorschlag für nächsten Sitzungstermin: 29.08.2021

Schritfführerin: Christine Weinper

Mit freundlichen Grüßen

Dir. Mag. Hubert Mayrhofer

Eva Hager

Rechtsmittelbelehrung: Dieses Protokoll wird am 01.09.2020 durch Aushang im Stiegenhaus allen Bewohnern zur Kenntnis gebracht. Die gefassten Beschlüsse in Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung können gem. § 24 WEG binnen einem Monat ab Aushang im Stiegenhaus (bis zum 30.09.2020) beim zuständigen Außerstreitgericht angefochten werden.

DocID
779396

Wohnbauplatz 1
A-3829 Raabs an der Thaya
t +43 (0) 2846 7014
wav@wav-wohnen.at
www.wav-wohnen.at

Frau
Marlies Dames-Ludwig
Lerchenfelderstraße 113/6
1070 Wien

Raabs, 4. Dezember 2023
Michael Hofstätter / DW 141

Vorausschau laut § 20 Abs. 2 WEG für das Kalenderjahr 2024
Primmersdorf Schloss; Primmersdorf 1/1/3

Sehr geehrte Damen und Herren!

Laut Wohnungseigentumsgesetz § 20 Abs. 2 WEG ist die Hausverwaltung verpflichtet, den Eigentümern der Wohnanlage eine Vorausschau über zukünftig zu erwartenden Sanierungsmaßnahmen zukommen zu lassen.

Aus diesem Grund erhalten Sie mit diesem Schreiben (siehe Rückseite) die Vorausschau für das Objekt Primmersdorf Schloss.

Wir möchten hiermit jedoch ausdrücklich klarstellen, dass wir selbstverständlich keine dieser angeführten Arbeiten ohne nochmalige Absprache mit der Eigentümergemeinschaft beauftragen werden!!!

Des Weiteren möchten wir festhalten, dass die Finanzierung und Beauftragung von div. Reparaturaufträgen bereits im Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag festgehalten worden ist (Reparaturfonds bzw. jeder Eigentümer selbst...), und diese Regelung auch nach wie vor trotz dieser Vorausschau Gültigkeit hat.

Mit freundlichen Grüßen

Christian Reegen e.h.

Michael Hofstätter e.h.

Beilage:
Vorausschau (siehe Rückseite)

Vorausschau lt. WEG § 20 Abs. 2

Vorausschau lt. WEG § 20 Abs. 2						
Schloss Primmersdorf						
Primmersdorf 1						
2095 Drosendorf						
						Schätzkosten
1. Fassade streichen						
Komplette Fassade neu streichen						
						€ 20,- pro m ²
2. Dach						
Dach übersteigen und ggf. Reparieren						
						je nach Zustand