

CHRISTIAN NEUHOLD

BMSTR. DIPL.-ING. (FH) | M.A.

ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH
ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR
IMMOBILIEN | IMMOBILIENTREUHÄNDER

+43 650 68 91 358

christian@neuholdundpartner.at

STEFAN CSEJTEI

MAG. | MBA

ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH
ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR
IMMOBILIEN | IMMOBILIENTREUHÄNDER

+43 664 61 26 965

stefan@neuholdundpartner.at

**NEUHOLD
PARTNER**

ImmobilienWERTschätzung GmbH

GUTACHTEN

über den Verkehrswert



Liegenschaft: **3003 Gablitz, Linzerstraße 55, B-LNR 66, 67, 68**
Liegenschaftsart: **WE Objekte (Wohnung W8, KFZ-Abstellplätze Nr. 12 u. 13)**
Grundbuchdaten: **KG 01902 Gablitz, EZ 369, GST-NR. 142/16, .238**
Eigentümer: **Rainer Walter, geb. am 18.09.1968**
Zweck: **Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft im laufenden
Schuldenregulierungsverfahren (GZ.: 18 S 18/24 h,
BG Leopoldstadt)**
Stichtag: **21.10.2024**

Neuhold & Partner ImmobilienWERTschätzung GmbH

SV Prok. Sylvia Györfy | SV GF DI (FH) Christian Neuhold, M.A. | SV Mag. Stefan Csejtei, MBA (Partner)

Sachverständige Fachgruppe Immobilien, Immobilienmakler

GRAZ Joanneumring 16, 1. OG, 8010 | **WIEN** Gasgasse 4/5/44, 1150

E. office@neuholdundpartner.at | W. www.neuholdundpartner.at

Bankverbindung: Raiffeisenbank Graz Strassgang | IBAN: AT62 3843 9000 0087 2655 | BIC: RZSTAT2G439

FN 547855w, LG ZRS Graz | UID: ATU76352929

Inhaltsverzeichnis

1. ÜBERBLICK	4
2. ALLGEMEINES UND AUFGABENSTELLUNG	5
2.1 AUFTRAGGEBER	5
2.2 GRUNDBÜCHERLICHER EIGENTÜMER	5
2.3 BEWERTUNGSGEGENSTAND	5
2.4 ZWECK DES BEWERTUNGSGUTACHTENS	5
2.5 BEWERTUNGSSTICHTAG	5
2.6 BEFUNDAUFNAHME UND TEILNEHMER	5
2.7 UNTERLAGEN UND GRUNDLAGEN DER BEWERTUNG	6
2.8 ABKÜRZUNGEN	7
2.9 ALLGEMEINE ANNAHMEN UND HINWEISE HINSICHTLICH DER BEWERTUNG	8
2.9.1 VERWENDUNGSZWECK UND VERTRAULICHKEIT	8
2.9.2 VOLLSTÄNDIGKEITSERKLÄRUNG, HINWEISE, ANNAHMEN	9
2.10 UMSATZSTEUER	12
2.11 GESETZLICHE GRUNDLAGEN, ÖNORM, STAND DER WISSENSCHAFT	12
2.12 UNABHÄNGIGKEIT DES AUFTRAGNEHMERS	12
2.13 AUSFERTIGUNG	12
3. BEFUND	13
3.1 LAGE UND ALLGEMEINE LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG	13
3.1.1 LIEGENSCHAFT ALLGEMEIN	13
3.1.2 LAGEBESCHREIBUNG	13
3.1.3 STANDORTBEWERTUNG	19
3.1.4 MAß, FORM UND TOPOGRAFIE DER LIEGENSCHAFT	20
3.1.5 VERKEHRSVERHÄLTNISSE (ÖFFENTLICH UND INDIVIDUELL)	22
3.1.6 VER- UND ENTSORGUNG	22
3.1.7 LIEGENSCHAFTS- UND UMGEBUNGSFOTOS	23
3.2 RECHTLICHE ERHEBUNGEN, GRUNDLAGEN	24
3.3 TECHNISCHE UND WIRTSCHAFTLICHE BESCHREIBUNG (GEBÄUDE, WE OBJEKTE)	29
3.3.1 BESCHREIBUNG WOHNHAUSANLAGE	29
3.3.2 BESCHREIBUNG WOHNUNG W 8 (TOP 8)	30
3.3.3 FOTODOKUMENTATION	34
3.3.4 NUTZFLÄCHE DER WOHNUNG	36
3.3.5 BESCHREIBUNG KFZ-ABSTELLPLÄTZE NR. 12 UND NR. 13	36
3.4 INFORMATIONEN DER HAUSVERWALTUNG, RÜCKLAGE	39

3.5	BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND	41
3.6	BAURECHT	41
3.7	ZUBEHÖR	42
3.8	STEUERLICHER EINHEITSWERT	42
4.	GUTACHTEN	43
4.1	ALLGEMEINES	43
4.2	METHODE DER WERTERMITTLUNG	43
4.2.1	ALLGEMEINES	43
4.2.2	AUSWAHL UND BEGRÜNDUNG DES VERFAHRENS	44
4.3	VERGLEICHSWERTERMITTLUNG, VERKEHRSWERT	45
4.3.1	ALLGEMEINES	45
4.3.2	VERGLEICHSPREISE EIGENTUMSWOHNUNGEN	45
4.3.3	VERKEHRSWERT WE OBJEKTE W 8, ABSTELLPLATZ FÜR KFZ NR. 12 UND 13	47
5.	ZUSAMMENFASSUNG	49
6.	BEILAGEN	50
6.1	GRUNDBUCHAUZUG	50
6.2	KATASTERPLAN (DKM)	52
6.3	FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN	53
7.	LITERATURVERZEICHNIS	54
8.	SONSTIGE LIEGENSCHAFTSRELEVANTE DOKUMENTE (ALS GESONDERTER ANHANG)	57

1. Überblick

Bewertungsgegenstand:	KG 01902 Gablitz, EZ 369, GST-NR. 142/16, .238 davon B-LNR 66, 67, 68 - WE Objekte (Wohnung, KFZ-Abstellplätze)
Zweck der Wertermittlung:	Ermittlung des Verkehrswertes der bewertungsgegenständlichen Liegenschafts- anteile im laufenden Schulden- regulierungsverfahren (GZ: 18 S 18/24 h BG Leopoldstadt)
Auftraggeber:	Knittl Nigl Winkelmayr Rechtsanwälte Porzellangasse 22A/7 1090 Wien
Bewertungsstichtag:	21.10.2024
Bewertungsmethodik:	Vergleichswertverfahren
Bewertungsannahme:	Gemäß LBG
Grundfläche Liegenschaft:	721 m ²
Nutzfläche (Wohnung Top 8):	ca.116,82 m ² lt. Nutzwertgutachten
Verkehrswert:	€ 384.000,--
Energieausweis:	Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.
Sachverständiger:	Dipl.-Ing. (FH) Christian Neuhold, M.A.

2. Allgemeines und Aufgabenstellung

2.1 Auftraggeber

Die Neuhold & Partner ImmobilienWERTschätzung GmbH, vertreten durch Herrn Christian Neuhold, in der Folge „Auftragnehmer“, wurde von der Rechtsanwaltskanzlei Knittl Nigl Winkelmayr Rechtsanwälte, vertreten durch Herrn Mag. Horst Winkelmayr, Porzellangasse 22A/7, 1090 Wien, als Insolvenzverwalter im Schuldenregulierungsverfahren (GZ 18 S 18/24 h BG Leopoldstadt) Rainer Walter (geb. am 18.09.1968) in der Folge „Auftraggeber“, beauftragt, den Verkehrswert der gutachtensgegenständlichen Liegenschaftsanteile (= WE Objekte Wohnung W 8, KFZ-Abstellplätze Nr. 12 und 13) unter Berücksichtigung sämtlicher wertbestimmender Faktoren zu ermitteln.

2.2 Grundbücherlicher Eigentümer

Grundbücherlicher Eigentümer der bewertungsrelevanten Liegenschaftsanteile ist gemäß Grundbuchauszug vom 21.10.2024:

Name	Adresse
Rainer Walter, geb. am 18.09.1968	Linzerstraße 55, 3003 Gablitz

2.3 Bewertungsgegenstand

Die Bewertung beschränkt sich auf folgende selbständige Wohnungseigentumsobjekte, gelegen in der Linzerstraße 55, 3003 Gablitz auf der Liegenschaft EZ 369, KG 01902 Gablitz. Im Gutachten wird der Bezeichnung gemäß Grundbuch gefolgt.

Bezeichnung	B-LNR	Anteile	WE Objekt
Wohnung W 8 (Top 8)	B-LNR 66	230/1440	Wohnung
KFZ Abstellplatz Nr. 12	B-LNR 67	6/1440	KFZ-Abstellplatz
KFZ Abstellplatz Nr. 13	B-LNR 68	6/1440	KFZ-Abstellplatz

2.4 Zweck des Bewertungsgutachtens

Zweck des Bewertungsgutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes¹ der Liegenschaftsanteile im laufenden Schuldenregulierungsverfahren der gegenständlichen Liegenschaftsanteile zum festgelegten Stichtag im laufenden Schuldenregulierungsverfahren.

2.5 Bewertungsstichtag

Der Bewertungsstichtag ist auftragsgemäß der 21.10.2024, an diesem Tag fand auch die Befundaufnahme statt.

2.6 Befundaufnahme und Teilnehmer

Die Befundaufnahme wurde am 21.10.2024 von Herrn Christian Neuhold als allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger durchgeführt. Die Liegenschaft wurde in der Zeit von ca. 11.00 – 11.30 Uhr am oben angegebenen Datum im Beisein des Eigentümers Herrn Rainer Walter besichtigt.

¹ vgl. ÖNORM B 1802, Punkt 3.25

2.7 Unterlagen und Grundlagen der Bewertung

Unterlagen, Grundlagen	Quelle
Allgemeines:	
Auftrag vom 21.10.2024	Auftraggeber
Grundbuchauszug KG 01902 Gablitz, EZ 369 vom 21.10.2024	Öffentliches Grundbuch
Objektunterlagen:	
Wohnungsplan	Auftraggeber
Nutzwertgutachten vom Architekten DI Adolf Wohanka vom 10.10.2003	Hausverwaltung / Urkundensammlung BG Purkersdorf
Wohnungseigentumsvertrag vom 03.11.2003	Hausverwaltung / Urkundensammlung BG Purkersdorf
Vorschreibungen zu den bewertungsgegenständlichen WE Objekten	Hausverwaltung
Jahresabrechnung zu den bewertungsgegenständlichen WE Objekten	Hausverwaltung
Pläne	Hausverwaltung
Sonstiges:	
Fotodokumentation	Auftragnehmer
Örtliche Befundaufnahme am 21.10.2024	Auftragnehmer, durchgeführt von Herrn SV Christian Neuhold
Flächenwidmungsplan	NÖ Atlas
Luftbilder	Google Maps, NÖ Atlas
DKM (digitale Katastermappe)	Öffentliches Grundbuch, BEV
Erhebungen im Lärmkataster	Onlinequelle der Republik Österreich
Vergleichspreise, Marktdaten	ImmonetZT, Immobilienpreisspiegel der WKO 2024, Recherchen im Grundbuch, Online Verwertungs- und Informationsdatenbanken, Marktberichte, Immarate, Exploreal
Erhebungen im Senderkataster	Onlinequelle der Republik Österreich
Erhebungen im HORA System	Onlinequelle der Republik Österreich

Statistiken, demografische Daten	Bundesanstalt Statistik Österreich, Marktgemeinde Gablitz, diverse Marktberichte
----------------------------------	--

2.8 Abkürzungen

A1/A2-LNR	Laufende Nummer im A1 oder im A2 Blatt	min.	minimal, mindestens
Abb.	Abbildung	Mio.	Millionen
ABGB	allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch	MRG	Mietrechtsgesetz
Abs.	Absatz	MV	Mietvertrag
AfA	Abschreibung für Abnutzung	MwSt.	Mehrwertsteuer (Umsatzsteuer)
Anm.	Anmerkung	N.N.	nomen nominandum (noch zu nennender Name / Bezeichnung)
ausgen.	Ausgenommen	ND	Nutzungsdauer
AV	Aktenvermerk	NF	Nutzfläche (gem. ÖNORM B 1800, MRG, WEG)
BAB	Bau- und Ausstattungsbeschreibung	NHK	Normalherstellkosten
Baufl.	Baufläche	Nr.	Nummer
Baul.	Baulich	o.g.	oben genannt
BB	Besondere Bestimmungen	o.M.	ohne Maßstab
betr.	betreffend	ÖEK	Örtliches Entwicklungskonzept
BEWIKO	Bewirtschaftungskosten	öff., öffentl.	öffentlich
BGBI.	Bundesgesetzblatt	ÖG	Öffentliches Gut
BGF	Bruttogrundfläche (gem. ÖNORM B 1800)	OIB	Österreichisches Institut für Bautechnik
BJ	Baujahr	ON	Ordnungsnummer
BK	Betriebskosten	ÖV	öffentlicher Verkehr
B-LNR	Laufende Nummer im B Blatt	p.a.	pro Jahr
BRI	Bruttorauminhalt	p.m.	pro Monat
bzw.	beziehungsweise	PAU	Pauschale
ca.	circa, ungefähr	Pkt.	Punkt
C-LNR	Laufende Nummer im C Blatt	RE	Reinertrag
D KM	Digitale Katastralmappe	REPRP	Regionales Entwicklungsprogramm
d.h.	das heißt	RG	Regelgeschoss
div.	diverse	RH	Raumhöhe
dzt.	Derzeit	RND	Restnutzungsdauer
EH / EHP	Einheit / Einheitspreis	RoE	Rohrertrag
EO	Exekutionsordnung	ROE	Return on Equity
etc.	et cetera	ROI	Return on Investment
ETW	Eigentumswohnung	S	Seite
EVU	Energieversorgungsunternehmen	s	siehe
EW	Einheitswert	sog.	Sogenannt
EZ	Einlagezahl(en)	STEK	Stadtentwicklungskonzept
Ff	folgende	stRsp	ständige Rechtsprechung
FLÄWI	Flächenwidmungsplan	SV	Sachverständiger
FN	Firmenbuchnummer	Top, TOP	Bezeichnung WE Objekt oder Mietobjekt
GA	Gutachten	tw.	teilweise
GB	Grundbuch	TZ	Tagebuchzahl
gem.	gemäß	u.a.	unter anderem, unten angeführt
ges.	gesamt	u.E.	unseres Erachtens

ggf. ggst. GIS	gegebenenfalls gegenständlich Geografisches Informationssystem	u.U. uam udgl.	unter Umständen und andere mehr und dergleichen
GND	Gesamtnutzungsdauer	USt.	Umsatzsteuer
GST-NR, GST	Grundstück	usw.	und so weiter
GZ	Geschäftszahl	V	Vervielfältiger
HMZ	Hauptmietzins	v.a.	vor allem
HQ100	100-jähriges Hochwasser	vgl.	vergleiche
HQ30	30-jähriges Hochwasser	vH	von Hundert
idF	in der Fassung, in der Folge	VKP	Verkaufspreis
idgF	in der geltenden Fassung	VPI	Verbraucherpreisindex
idR	in der Regel	w.o.	wie oben
inkl.	Inklusive	w.o.a.	wie oben angeführt
insb.	insbesondere	WEG	Wohnungseigentumsgesetz
IPS	Immobilienpreisspiegel	WHG, Whg.	Wohnung
iSd	im Sinne des	WKO	Wirtschaftskammer Österreich
iVm	in Verbindung mit	z.B.	zum Beispiel
k.A.	keine Angabe	z.T.	zum Teil
kaufm.	kaufmännisch	ZL	Zinsliste, Mietzinsliste
KG	Katastralgemeinde	Gebäudebeschreibung:	
KM	Kilometer	DG	Dachgeschoss
KO	Konkursordnung	EG	Erdgeschoss
KP	Kaufpreis	KG	Kellergeschoss
KV	Kaufvertrag	OG	Obergeschoss
LBG	Liegenschaftsbewertungsgesetz	UG	Untergeschoss
LD	Lebensdauer	Gerichts- und Behördenbezeichnungen:	
LGBL.	Landesgesetzblatt	BG, LG	Bezirksgericht, Landesgericht
LNR	Laufende Nummer	OGH	Oberster Gerichtshof
lt.	laut	OLG	Oberlandesgericht
m, m ² , m ³	Meter, Quadratmeter, Kubikmeter	VfGH, VwGH	Verfassungsgerichtshof, Verwaltungsgerichtshof
m.E.	meines Erachtens	BH	Bezirkshauptmannschaft
MA	Magistratsabteilung	FA	Finanzamt
max.	maximal	Gde	Gemeinde

2.9 Allgemeine Annahmen und Hinweise hinsichtlich der Bewertung

2.9.1 Verwendungszweck und Vertraulichkeit

Das gegenständliche Gutachten ist vertraulich, dient ausschließlich dem in diesem Gutachten angeführten Zweck und hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit. Es dient nicht zur Vorlage bei Dritten. Jedwede Haftungen des Auftragnehmers gegenüber unbeteiligten Dritten aus welchem Titel und welchem Grund auch immer sind daher ausgeschlossen. Die (auch nur teilweise) Veröffentlichung, die Zitierung oder Vervielfältigung jedweder Art bedarf der ausdrücklichen und schriftlichen Zustimmung des Auftragnehmers. Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist nicht für steuerliche Zwecke zu verwenden, sondern nur für den gegenständlichen Auftrag vorgesehen. Sämtliche Unterlagen und Informationen im Rahmen dieses Auftrages sind vertraulich zu behandeln.

2.9.2 Vollständigkeitserklärung, Hinweise, Annahmen

- Der Auftragnehmer geht bei der Gutachtenserstellung von den ihm zur Verfügung gestellten Unterlagen und ihm gegebenen Informationen aus. Die Vollständigkeit und die Richtigkeit der Unterlagen werden vorausgesetzt und dementsprechend die Bewertung vorgenommen. Das vorliegende Gutachten wurde nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes erstellt. Es wird somit der Verkehrswert gem. § 2 Abs. 2 LBG ermittelt. Das Gutachten ist auf den Stichtag bezogen.
- *Gemäß ÖNORM B-1802-1 ist festzuhalten, dass angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe ist. Der Auftragnehmer wird jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert angeben. Auftraggeber sind insbesondere darauf hinzuweisen, dass der ermittelte Verkehrswert/Marktwert bzw. andere ermittelte Werte nicht bedeuten, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist und einer stichtagsbezogenen Betrachtungsweise unterliegt und nur durch Vornahme adäquater Vermarktungsmaßnahmen sowie unter Berücksichtigung eines angemessenen Verwertungszeitraumes erzielt werden kann.²*
- Wenn nicht ausdrücklich anders angegeben versteht sich die Wertermittlung geldlastenfrei. Eine rechtliche und auch steuerliche Beurteilung wird vom Auftragnehmer nicht vorgenommen. Es wird davon ausgegangen, dass - sofern im vorliegenden Gutachten keine abweichenden Angaben im Detail gemacht werden - gegebenenfalls wertbeeinflussende Abgaben, Beiträge oder Gebühren zum Stichtag bezahlt sind. Es wurde nicht geprüft, ob zugunsten des Bewertungsgrundstücks etwaige nicht im Grundbuch eingetragene Rechte, auch aufgrund privatrechtlicher Vereinbarungen, oder dinglich nicht gesicherte Verpflichtungen des Liegenschaftseigentümers bestehen. Außerbücherliche Lasten wurden dem Auftragnehmer seitens des Eigentümers / Auftraggebers - sofern im Gutachten in weiterer Folge nicht explizit darauf eingegangen wird - nicht bekanntgegeben. Es wird daher angenommen, dass solche nicht bestehen. Diese werden somit bei der Bewertung auch nicht berücksichtigt.
- Bewertungsrelevante bürgerliche Rechte und/oder Lasten werden entsprechend dem Grundbuchsstand berücksichtigt.
- Von der Nutzbarkeit des Bewertungsgegenstandes im Sinne seiner Zweckbestimmung wird ausgegangen, insofern sich nicht durch Informationen seitens des Eigentümers / Auftraggebers Gegenteiliges herausgestellt hat.
- Währungsbeträge sind in Euro (€) angegeben, Längenmaße in Meter (m), Flächenmaße in Quadratmeter (m²), Rauminhalte in Kubikmeter (m³).
- Die Nutzflächen wurden den von der Hausverwaltung / dem Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen (Verträge und Pläne) entnommen. Diese Unterlagen und Pläne wurden stichprobenartig auf Plausibilität überprüft. Deren Angaben wurden ins Gutachten übernommen. Eigene detaillierte Vermessungen wurden vom Auftragnehmer nicht durchgeführt, diese waren nicht Gegenstand des Auftrages. Die Grundstücksfläche wird nach dem Grundbuchsstand angenommen (sofern im Gutachten keine gegenteiligen Feststellungen getroffen werden). Der Auftragnehmer haftet nicht für die Richtigkeit der im Grundbuch dargestellten Flächenmaße, als auch nicht für die Richtigkeit der allenfalls vorhandenen Gebäudeabmessungen auf Basis von vorgelegten Plänen und Unterlagen.

² vgl. ÖNORM B 1802-1, Punkt 4.4

- Bestandsverträge werden nur stichprobenartig hinsichtlich der Plausibilität der enthaltenen ertragsrelevanten Angaben (Flächen, Hauptmietzins, Laufzeit) überprüft. Eine rechtliche Detailprüfung der Verträge findet im Rahmen dieses Gutachtens nicht statt.
- Die Liegenschaft wurde mit bloßem Augenschein auftragsgemäß besichtigt. Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen, des Grundstückes und des Bodens erfolgen ausschließlich auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen. Weitergehende Untersuchungen des Bau- und Erhaltungszustandes wurden nicht durchgeführt. Die Funktionsfähigkeit der haustechnischen und sonstigen technischen Anlagen wurde nicht geprüft. Die Funktionsfähigkeit von elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen sowie sonstigen Ver- und Entsorgungsleitungen wurde nicht überprüft. Die ordnungsgemäße Funktion wurde bei der Bewertung vorausgesetzt. Detaillierte Untersuchungen, insbesondere zerstörende oder öffnende Bauteiluntersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen beruhen. Hinsichtlich solcher Teile wird davon ausgegangen, dass diese gewartet wurden, keine Kontaminationen aufweisen und sich in einem guten Zustand befinden. Es kann keine Aussage über den Zustand von Gebäudeteilen gemacht werden, die nicht untersucht wurden. Jeder Kaufinteressent sollte das Bewertungsobjekt sowie die Liegenschaft selbst besichtigen, um sich ein eigenes Bild von der Immobilie zu machen.
- Wenn der Auftraggeber / Eigentümer über keinen Energieausweis des Bewertungsgegenstandes verfügt und auch nicht bereit ist, einen solchen erstellen zu lassen, kann der Auftragnehmer die mit dem Energieausweis verbundenen Anforderungen bei der Wertermittlung nicht berücksichtigen und ist diesbezüglich von jedweder Haftung befreit.
- Boden-, Tragfähigkeits- und Standfestigkeitsuntersuchungen waren nicht Auftragsgegenstand und wurden nicht durchgeführt. Für die Bewertung werden ungestörte, altlastenfreie Bodenverhältnisse unterstellt, so dass keine Eigenschaften von Grund und Boden vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden. Der Verdachtsflächenkataster wurde abgefragt und die Eintragung der Liegenschaft im Gutachten gegebenenfalls gesondert ausgewiesen.
- Wenn nicht ausdrücklich anders angegeben, liegen dem Gutachten keine Untersuchungen hinsichtlich Baustatik, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Baustoffe, Verwendung von gesundheitsschädlichen Materialien zugrunde.
- Es wird ausdrücklich festgehalten, dass dieses Gutachten jedenfalls kein Gutachten über den allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses im Sinne des § 37 Abs. 4 WEG 2002 darstellt.
- Die Bewertung des Instandhaltungsrückstaus und/oder allfälliger Sanierungskosten wird vom Auftragnehmer mittels prozentualer Abschläge bzw. durch Kalkulation des Aufwandes vorgenommen.
- Maße und Flächen sind den vorgelegten Unterlagen entnommen und wurden örtlich nicht oder nur stichprobenweise überprüft. Technische Berechnungen sind in einem Genauigkeitsmaß ausgeführt, wie es für die Bewertung des Verkehrswerts maßgeblich ist. Grundgrenzen wurden in der Natur nicht überprüft.
- Soweit nichts anderes augenscheinlich feststellbar ist, wird angenommen, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung

vom genehmigten Bauplan vorliegen und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt wurden. Nicht erfüllte rechtliche Auflagen, insbesondere Bauaufträge, wurden nicht bekannt gegeben. Eine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschließlich Genehmigungen, Widmungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des Bestands und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht. Die bescheidgemäße Errichtung und die baubehördlich genehmigte Benützbarkeit der baulichen Anlagen wird vorausgesetzt. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Nachbewertung vorzunehmen.

- Es wurde keine Einsicht in Bauakten genommen. Der Bestand lässt sich aus den vorhandenen Unterlagen ableiten.
- Das vorliegende Gutachten ist auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Sofern neue Unterlagen und Informationen vorliegen, die zu einer Änderung der Ergebnisse führen können, behält sich der Auftragnehmer eine kostenpflichtige Änderung oder Ergänzung oder eine kostenpflichtige Neubewertung vor.
- Sind nicht alle Daten in ausreichender Qualität vorhanden, werden seitens des Auftragnehmers Einschätzungen und Annahmen getroffen.
- Wenn von einem Umstand auszugehen ist (oder der Auftragnehmer vom Auftraggeber angewiesen wird, von etwas auszugehen), der sich von demjenigen unterscheidet, der zum Tag der Befundung verifizierbar ist, so wird dies als eine besondere Annahme bezüglich des Bewertungsgegenstandes dargestellt (z.B. im Rahmen des Auftrages oder etwa in Bezug auf den baulichen Zustand, den Vermietungsstand, rechtliche oder baurechtliche Voraussetzungen u. a.). Auf solche Annahmen wird im Gutachten hingewiesen.
- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren, oder sonst bekannt geworden sind. Ebenso wird auf den erteilten Auftragsumfang verwiesen.
- Die Bewertung der Liegenschaften beinhaltet grundsätzlich alle auf den Grundstücken errichteten Gebäude und die darin eingebaute Gebäudeausstattung, wie Installationen, Sanitäreinrichtungen, Heizungsanlagen, etc. Weiters sind Außenanlagen, Einfriedungen, Gartengestaltungsbauwerke sowie alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen im ermittelten Verkehrswert berücksichtigt.
- Die auf der Liegenschaft vorhandenen Fahrnisse, wie Möblierung, Gerätschaften, Betriebsmittel und besondere betriebliche Geräte (Betriebseinrichtungen) etc. sind - sofern im Gutachten keine gegenteiligen Feststellungen getroffen werden - im ermittelten Verkehrswert nicht eingerechnet.
- Alle Wertmeinungen unterliegen einem gewissen Maß an Unsicherheit und Subjektivität. Die gegenständliche Bewertung wurde in der Zeit einer gewissen Marktinstabilität erstellt. Die gegenwärtigen Turbulenzen und Unsicherheiten auf den Finanzmärkten könnten dazu führen, dass die Annahmen zu Bauzeiten und zukünftigen Verwertungserlösen schwieriger vorherzusagen sind, als dies in einem stabileren Markt mit einem guten Maß an Marktbeweisen der Fall wäre. Es ist jedoch zu beachten, dass die Nachfrage nach Wohnraum in Ballungsräumen aufgrund demographischer Entwicklungen nach wie vor gegeben ist. Finanzierungsschwierigkeiten, insbesondere für Endkunden, sind jedoch im Moment evident. Jede wesentliche Abweichung von den Projektionen von Einnahmen und Ausgaben, auf denen die gegenständlichen Wertvorstellungen beruhen, könnte daher einen wesentlichen Einfluss auf die *vorliegenden* Wertvorstellungen haben.

2.10 Umsatzsteuer

Die Eingangsdaten unternehmerisch genutzter Liegenschaften werden ohne Umsatzsteuer, jene von nicht unternehmerisch genutzten Liegenschaften mit Umsatzsteuer in die Bewertung eingeführt.

Mit Wirksamkeit vom 19.06.1998 trat das Budgetbegleitgesetz 1998, mit welchem unter anderem auch das Umsatzsteuergesetz 1994 geändert wurde, in Kraft, wodurch Umsätze von Grundstücken als steuerpflichtig im Sinne des Umsatzsteuergesetzes behandelt werden können. Aus diesem Grund ist nachstehender Hinweis obligat:

Sollte die Liegenschaft mit *in Rechnung-Stellung* der derzeit gesetzlich vorgeschriebenen Umsatzsteuer in der Höhe von 20 % verwertet werden, ist die Umsatzsteuer dem ermittelten Wert hinzuzurechnen. Dabei wäre eine eventuelle Vorsteuerkorrektur nicht erforderlich. Sollte der Bewertungsgegenstand ohne Verrechnung der Umsatzsteuer veräußert werden, wären eventuell geltend gemachte Vorsteuerbeträge zu berichtigen.

2.11 Gesetzliche Grundlagen, ÖNORM, Stand der Wissenschaft

Der Auftragnehmer bestätigt, dass das vorliegende Gutachten nach den Grundsätzen des LBG, der ÖNORM B 1802-1 sowie dem Stand der Wissenschaft erstellt wurde.

2.12 Unabhängigkeit des Auftragnehmers

Der Auftragnehmer erfüllt den Auftrag objektiv, unparteilich und unabhängig. Es wird versichert, dass keine Interessenskonflikte hinsichtlich des Auftrages bestehen.

2.13 Ausfertigung

Befund und Gutachten werden ausschließlich in digitaler Form erstellt. Die digitale Ausfertigung wird dem Auftraggeber übermittelt, während eine Sicherungskopie beim Auftragnehmer archiviert wird. Weitere digitale Kopien stehen dem Auftraggeber auf Anfrage zur Verfügung.

3. Befund

3.1 Lage und allgemeine Liegenschaftsbeschreibung

3.1.1 Liegenschaft allgemein

Bei der Liegenschaft EZ 369, inneliegend in der KG 01902 Gablitz, handelt es sich um eine mit einem Wohngebäude bebaute Liegenschaft mit einer bürgerlichen Grundfläche von 721 m² an der Anschrift Linzerstraße 55, in 3003 Gablitz. Die Liegenschaft ist abfallend und weist eine nahezu rechteckige Form auf. Bewertungsgegenständlich ist die auf der Liegenschaft befindliche Wohnung W 8 im Ausmaß von rd. 116,82 m² Nutzfläche (lt. NWGA) sowie die KFZ-Abstellplätze Nr. 12 und 13.

3.1.2 Lagebeschreibung

Makrolage:

Als Makrolage wird das großräumige Verflechtungsgebiet bezeichnet, in dem sich die Liegenschaft befindet. Es erfolgt dabei eine Beschreibung der wichtigsten Informationen.

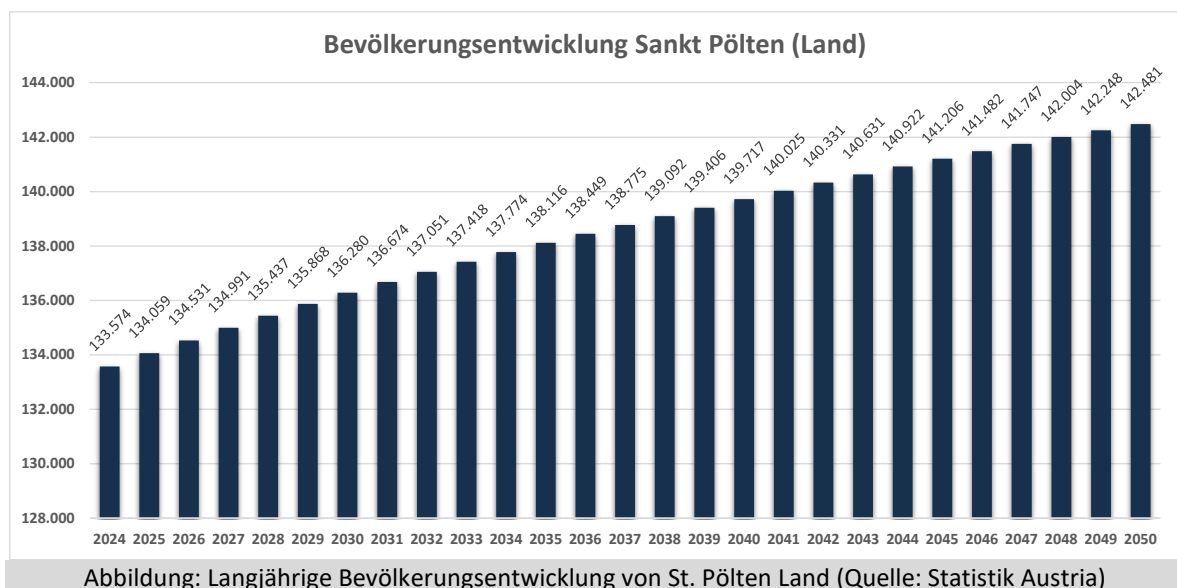
- Geografische Lage:** Der Bezirk St. Pölten-Land liegt im zentralen Niederösterreich und umgibt die Stadt St. Pölten, die als eigenständige Statutarstadt nicht zum Bezirk gehört. Im Westen grenzt er an den Bezirk Melk, im Norden an Krems-Land, im Osten an Tulln und im Süden an Lilienfeld. Die Region ist geprägt von einer abwechslungsreichen Landschaft mit Hügeln, landwirtschaftlichen Flächen, Wäldern und Flüssen wie der Traisen und der Pielach.
- Verkehrsanbindung:** Der Bezirk St. Pölten-Land ist über den Individualverkehr über die A1 Westautobahn, welche den ganzen Bezirk durchquert und in weiterer Folge über die B1, B20 und B39 sehr gut angebunden. Im Bereich des öffentlichen Verkehrs ist der Bezirk über die Westbahnstrecke, die eine direkte Verbindung zu den nationalen Verkehrsknotenpunkten Wien und Linz bietet, sehr gut angebunden.
- Einwohner:** Der Bezirk beheimatet 134.375 Einwohnern (Stand 01.01.2024).
- Wohnqualität:** Der Bezirk St. Pölten-Land bietet eine hohe Wohnqualität, geprägt von naturnaher Umgebung, guter Infrastruktur und der Nähe zur Landeshauptstadt St. Pölten. Die Region zeichnet sich durch eine abwechslungsreiche Landschaft mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten sowie ruhigen Wohnlagen aus. Die Verkehrsanbindung über die Westautobahn (A1), Regionalbahnen und ein gut ausgebautes Busnetz ermöglicht eine effiziente Erreichbarkeit. Gleichzeitig sorgen regionale Versorgungsangebote, Bildungseinrichtungen und ein familienfreundliches Umfeld für ein lebenswertes Wohnklima, das sowohl für Pendler als auch für Familien attraktiv ist.

Wirtschaft:

Die Wirtschaft im Bezirk St. Pölten-Land ist durch eine vielseitige Struktur gekennzeichnet, die sich aus Landwirtschaft, Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen zusammensetzt. Die Nähe zur Landeshauptstadt St. Pölten und die ausgezeichnete Verkehrsanbindung, insbesondere durch die Westautobahn (A1) und die Westbahnstrecke, fördern die Ansiedlung von Unternehmen und erleichtern den Waren- und Pendlerverkehr. Landwirtschaft und Tourismus profitieren von der naturnahen Lage, während Gewerbe- und Industriegebiete entlang der Hauptverkehrsachsen wichtige wirtschaftliche Impulse setzen.

Demografie: ³

Für St. Pölten-Land wird von 2024 bis 2030 ein Zuwachs an Einwohnern von +2,03 % und von 2024 bis 2050 ein Zuwachs um +6,67 % prognostiziert (Stand 2021).



Allgemeine Daten: ⁴

Fläche des Stadtgebietes 108,44 km²
 Zahl der Stadtteile 11
 Zahl der Katastralgemeinden..... 42

³ vgl. Statistik Austria

⁴ vgl. www.de.wikipedia.org

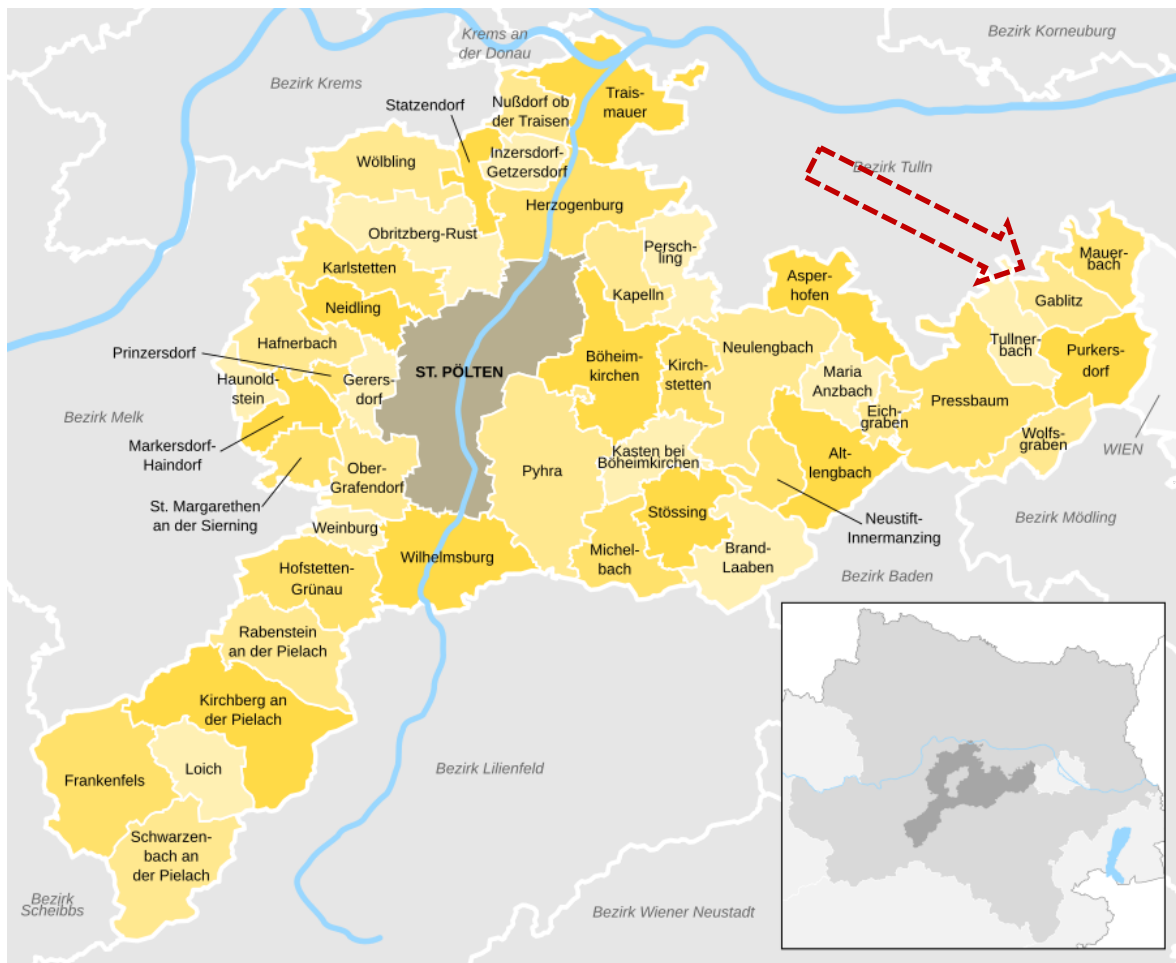


Abbildung: Bezirke St. Pölten-Land, Pfeil Lage der Marktgemeinde Gablitz (Quelle: Wikipedia)

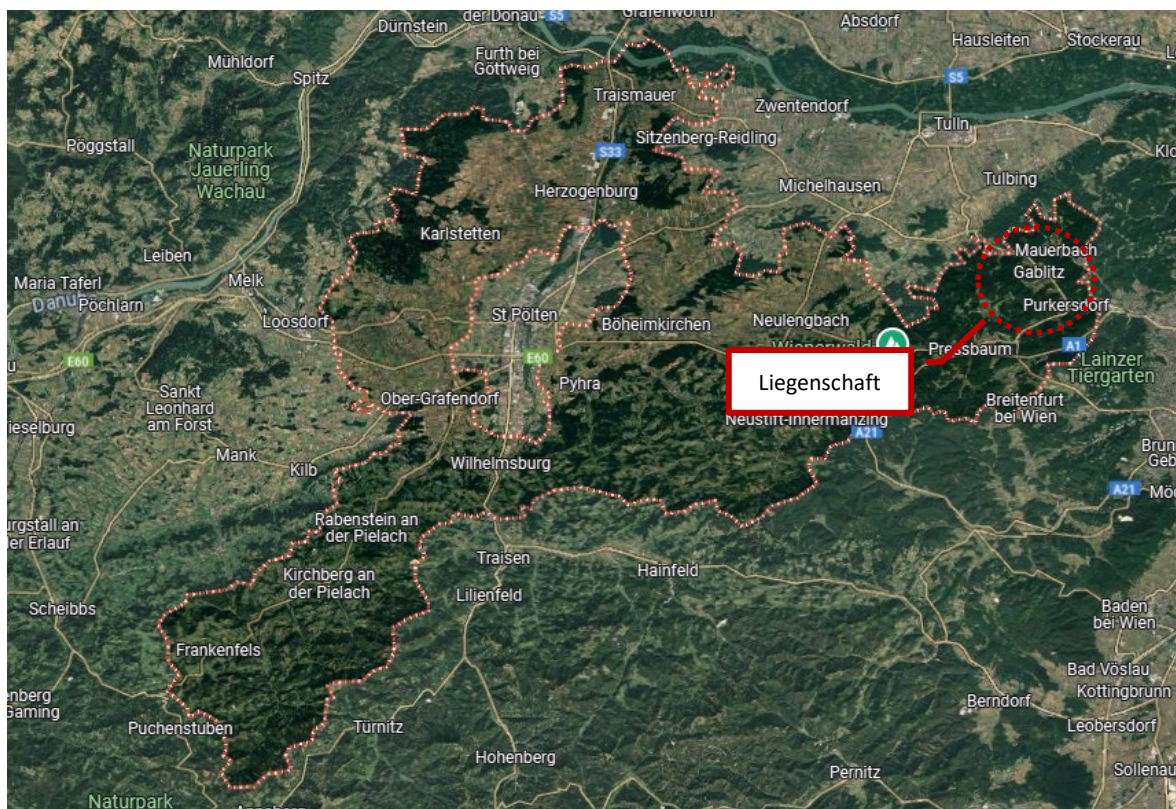


Abbildung: Bezirk St. Pölten-Land Umgebungsgebiet der Liegenschaft rot markiert (Quelle: Google Maps)

Mikrolage:⁵

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Marktgemeinde Gablitz, in der gleichnamigen Katastralgemeinde.



Die Marktgemeinde Gablitz befindet sich etwa 5 km westlich der Stadtgrenze von Wien im Wienerwald in Niederösterreich. Mit einer Gesamtfläche von 18,17 km² ist die Region stark von Waldflächen geprägt, die rund 71,9 % des Gemeindegebiets ausmachen. Zur Gemeinde zählen neben dem Hauptort auch mehrere kleinere Siedlungen, darunter Allhang, Buchgraben, Fischergraben, Hauersteig, Hochbuch, Höbersbach, Laabach und Rabenstein.

Zufahrt:

Die Zufahrt zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist überregional über die A1 Westautobahn, sowie über die B44 und B1 gewährleistet.

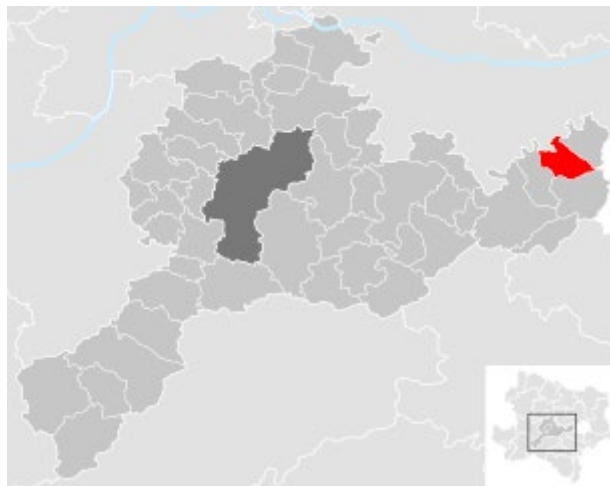
Im Bereich des öffentlichen Verkehrs ist die Liegenschaft über die Haltestelle *Gablitz Wagnergasse* mit den Linien 447, 448, 451 und 458 an das öffentliche Netz angebunden. Der nächstgelegene Bahnhof *Purkersdorf bei Wien* befindet sich in einer Entfernung von ca. 2,5 km oder 4 Fahrminuten mit dem PKW.

Einwohner:

Der Bezirk Liesing weist eine Bevölkerungsanzahl von 5.105 Personen auf (Stand 01.01.2024), bezogen auf die Fläche ergibt dies eine Bevölkerungsdichte von 281 Einwohnern/km².

Umgebung, Bezirk:

Die Umgebungsbebauung in Gablitz zeichnet sich durch eine überwiegende Einfamilien- und Reihenhausbauung aus. Die Wohnhäuser verteilen sich auf mehrere kleinere Siedlungen und sind größtenteils von Grünflächen sowie bewaldeten Arealen umgeben. In den Randbereichen finden sich auch landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Bebauung ist überwiegend niedrig bis mittelhoch, was zur ruhigen und ländlichen Atmosphäre der Gemeinde beiträgt. Infrastrukturelle Einrichtungen wie Geschäfte, Schulen und öffentliche Einrichtungen sind vorhanden.



Abbildungen: Lage von Gablitz im Bezirk St. Pölten-Land (Quelle: Wikipedia)

⁵ vgl. eigene Erhebungen, www.statistik.at, www.Gablitz.gv.at, www.de.wikipedia.org

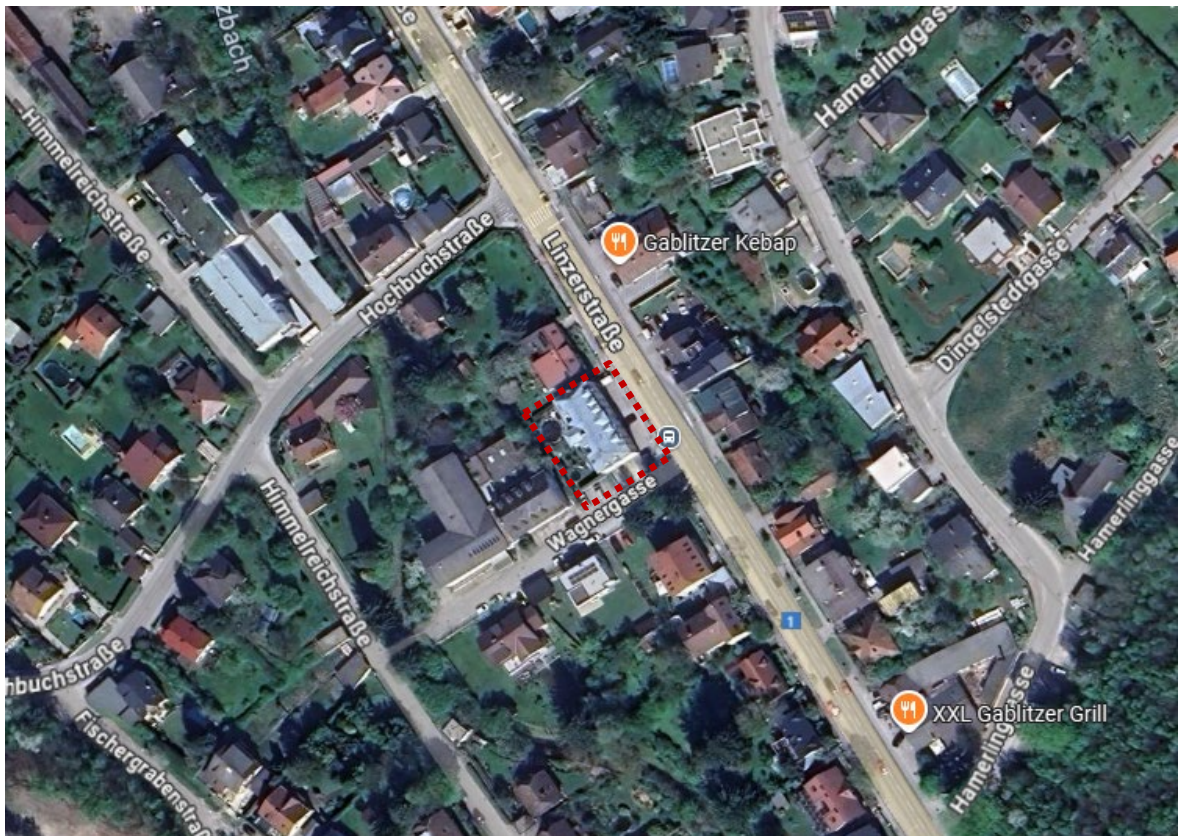


Abbildung: Lage der Liegenschaft im Bezirksgebiet (Quelle: Google Maps)

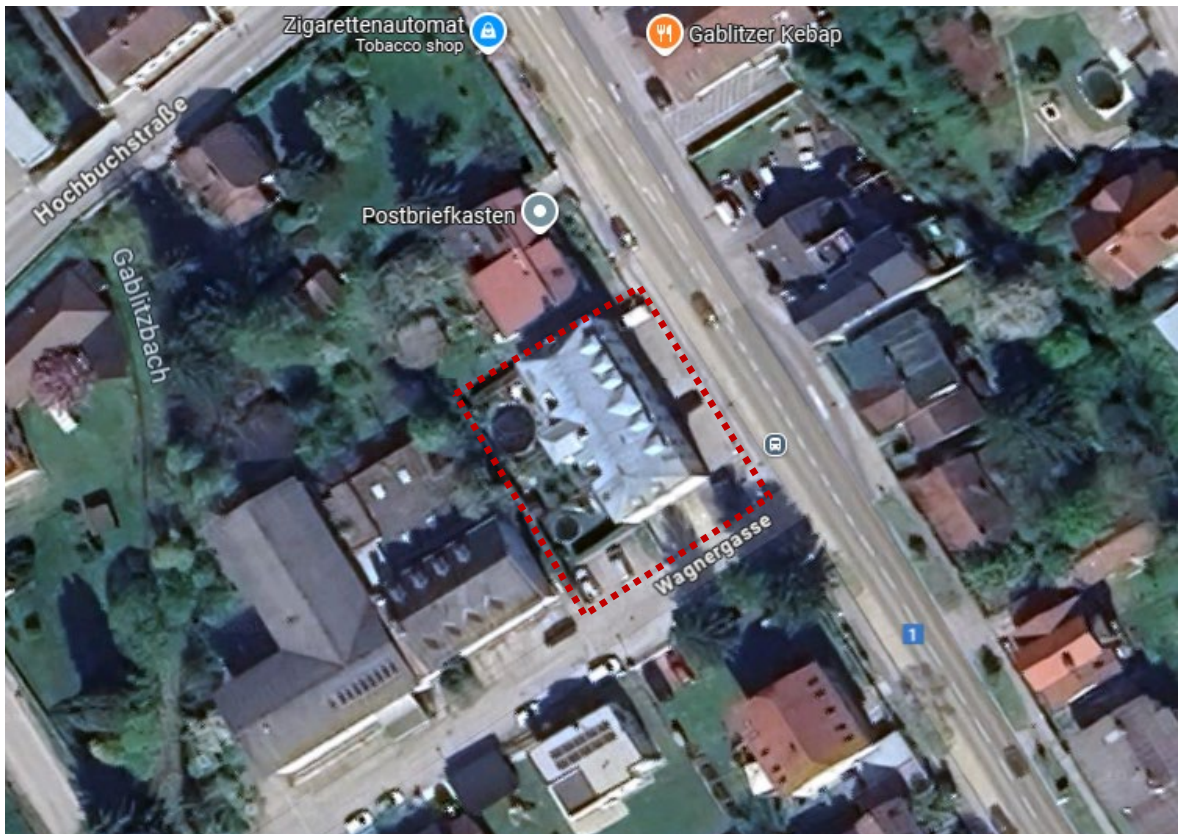


Abbildung: Lage der Liegenschaft im Bezirksgebiet (Quelle: Google Maps)



Abbildung: Lage der Liegenschaft, rot markiert (Quelle: NÖ Atlas)



Abbildung: Lage der Liegenschaft, rot markiert (Quelle: NÖ Atlas)

3.1.3 Standortbewertung

Anhand einer Übersicht werden die wesentlichen und bereits in der Makro- und Mikroanalyse dargelegten Fakten in Standortkriterien für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft folgendermaßen zusammengefasst und bewertet (Basis Assetklasse „Wohnen“):

Standortbewertung "Wohnen" Linzer Straße 55, 3003 Gablitz	ausgezeichnet	sehr gut	gut	mittelmäßig	unterdurchschnittlich	sehr schlecht
überregionale Anbindung		X				
Erreichbarkeit Individualverkehr		X				
Erreichbarkeit öffentlicher Verkehr		X				
Infrastruktur örtlich			X			
Infrastruktur regional		X				
Nähe zum Zentrum			X			
Nähe zum Grünraum (z.B. Wienerwald)			X			
Zukünftige Entwicklung			X			
Eignung Wohnzwecke			X			
Image des Standortes			X			
Situation Immissionen (Verkehr)				X		

Tabelle: vereinfachte Standortbewertung

Fazit:

Im Gesamten ist von einer " **guten bis sehr guten**" Standorteignung für die gegenständliche Wohnnutzung auszugehen.

3.1.4 Maß, Form und Topografie der Liegenschaft

Bewertungsgegenständlich ist folgende Liegenschaft, inneliegend in der KG 01902 Gablitz:

Einlagezahl	Grundstücksnummer	Fläche lt. Grundbuch
EZ 369	GST-NR 142/16	523 m ²
	GST-NR .238	198 m ²
GESAMT		721 m²



Abbildung: Lage der Liegenschaft (Quelle: NÖ Atlas; rot markiert)

Die Liegenschaft weist somit eine grundbücherliche Grundstücksfläche gemäß Grundbuchauszug vom 21.10.2024 von **721 m²** auf. Die Liegenschaftskonfiguration ist rechteckig (siehe o.a. Abbildung bzw. DKM), das Niveau ist Richtung Westen entlang der Wagnergasse abfallend.

Die Liegenschaft wurde noch nicht in den Grenzkataster aufgenommen. Die im Grundbuch angegebenen Flächen sind somit noch nicht als exakt zu bezeichnen. Die Grenzen sind somit im vorliegenden Kataster nicht rechtsverbindlich festgelegt. Nicht in den Grenzkataster übergeführte Grundstücke können erheblich vom Naturstand abweichen, es empfiehlt sich bei der Transaktion von größeren Liegenschaften entweder eine vorgelagerte detaillierte Prüfung der Flächen durch einen Zivilgeometer oder eine vertragliche Regelung über die tatsächlich vermessenen Flächen nach einer Grenzverhandlung (wobei naturgemäß eine Bandbreite in beide Richtungen bestehen kann).

Gemäß BEV kann mit folgenden Genauigkeiten gerechnet werden:

	Grenzpunkte				Flächen		
	cm-Bereich	cm- bis dm-Bereich	dm- bis m-Bereich	m-Bereich	hohe Präzision	Unschärfen <10%	Unschärfen >10%
Grenzkataster	✓				✓		
Grundsteuerkataster mit Folgevermessungen (zur Gänze)		✓			✓		
Grundsteuerkataster mit Folgevermessungen (Teil)			✓			✓	
Grundsteuerkataster ohne Folgevermessungen				✓			✓

Abbildung: Genauigkeit von Grenzen (Quelle: BEV)

3.1.5 Verkehrsverhältnisse (öffentlich und individuell)

Die Liegenschaft grenzt östlich und südlich direkt an das öffentliche Gut (EZ 642, GST-NR 327/5; EZ 1940, GST-NR 327/8; EZ 592, GST-NR 142/30), der Zugang sowie die Zufahrt zur Liegenschaft erfolgen über die Linzer Straße bzw. über die Wagnergasse.

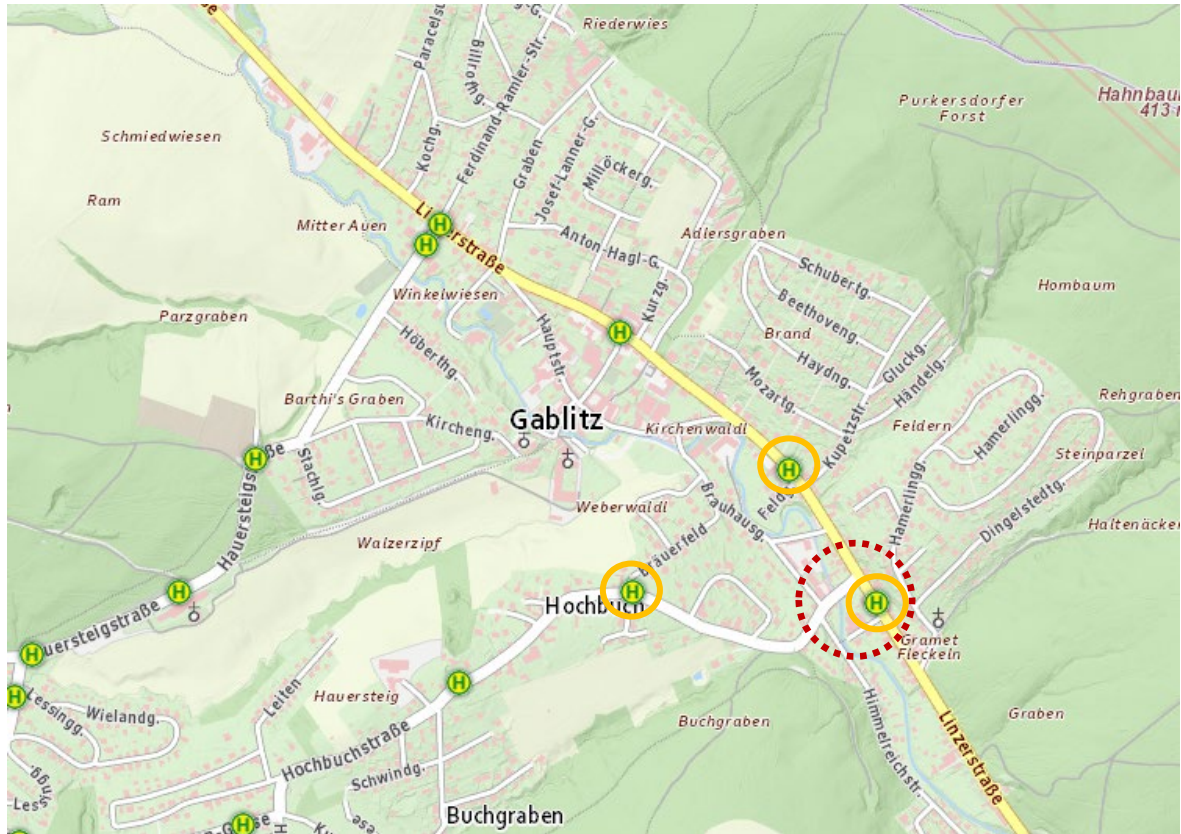


Abbildung: Lage der Liegenschaft in Gablitz; angezeigt werden die Haltestellen des öffentlichen Verkehrs (Quelle: verbundlinie.at; Liegenschaft = rot markiert)

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist in Form der Bushaltestelle *Gablitz Wagnergasse* mit den Linien 447, 448, 451 und 458 in unmittelbarer Nähe zur Liegenschaft gegeben. Der Bahnhof *Purkersdorf bei Wien* befindet sich in einer Entfernung von 2,5 km. Die Anbindung an den nahegelegenen öffentlichen Verkehr kann somit als *sehr gut* bezeichnet werden.

3.1.6 Ver- und Entsorgung

Anschlüsse: Stromnetz örtliches EVU
Öffentliche Wasserversorgung
Öffentlicher Schmutzwasserkanal
Gasanschluss

3.1.7 Liegenschafts- und Umgebungsfotos



Abbildung: Blick auf das Wohnhaus (Ostansicht)



Abbildung: Blick auf das Wohnhaus (Nordostansicht)



Abbildung: Blick auf das Wohnhaus (Südostansicht)



Abbildung: Blick auf die bewertungsgegenständliche Liegenschaft, Richtung Süden



Abbildung: Abstellplätze an der Ostseite



Abbildung: Hofansicht/Garagen an der Südseite

3.2 Rechtliche Erhebungen, Grundlagen

Gutsbestand (A1 und A2 Blatt)

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01902 Gablitz EINLAGEZAHL 369
BEZIRKSGERICHT Purkersdorf

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen ***
*** Name 1: Walter ***
*** Vorname 1: Rainer ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 1439/2024
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
142/16	GST-Fläche	523	
	Bauf.(10)	74	
	Gärten(10)	240	
	Sonst(40)	209	Linzerstraße 55
.238	Bauf.(10)	198	
	GESAMTFLÄCHE	721	

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
Sonst(40): Sonstige (Parkplätze)
***** A2 *****
***** B *****

Eigentum (B Blatt)

Eingeschränkt auf B-LNR 66, 67, 68

***** B *****

66 ANTEIL: 230/1440
Rainer Walter
GEB: 1968-09-18 ADR: Linzer Straße 55/8, Gablitz 3003
a 2573/2003 IM RANG 1393/2003 Kaufvertrag 2003-07-08 Eigentumsrecht
b 2578/2003 Wohnungseigentum an W 8
c 2083/2017 Amtsbestätigung 2017-04-04 Eigentumsrecht
d 2083/2017 Zusammenziehung der Anteile
e 1439/2024 Eröffnung des Schuldenregulierungsverfahrens 02.09.2024
(18 S 18/24h- BG Leopoldstadt)

67 ANTEIL: 6/1440
Rainer Walter
GEB: 1968-09-18 ADR: Linzer Straße 55/8, Gablitz 3003
a 2573/2003 IM RANG 1393/2003 Kaufvertrag 2003-07-08 Eigentumsrecht
b 2578/2003 Wohnungseigentum an Abstellplatz für KFZ Nr 12
c 2083/2017 Amtsbestätigung 2017-04-04 Eigentumsrecht
d 2083/2017 Zusammenziehung der Anteile
e 1439/2024 Eröffnung des Schuldenregulierungsverfahrens 02.09.2024
(18 S 18/24h- BG Leopoldstadt)

68 ANTEIL: 6/1440
Rainer Walter
GEB: 1968-09-18 ADR: Linzer Straße 55/8, Gablitz 3003
a 2573/2003 IM RANG 1393/2003 Kaufvertrag 2003-07-08 Eigentumsrecht
b 2578/2003 Wohnungseigentum an Abstellplatz für KFZ Nr 13
c 2083/2017 Amtsbestätigung 2017-04-04 Eigentumsrecht
d 2083/2017 Zusammenziehung der Anteile
e 1439/2024 Eröffnung des Schuldenregulierungsverfahrens 02.09.2024
(18 S 18/24h- BG Leopoldstadt)

Lasten (C Blatt)

***** C *****

1 a 1409/1952
DIENSTBARKEIT gem Par 1 Vereinbarung 1952-04-15
hins Gst 142/16 für Stadt Wien (Wiener
Stadtwerke-Elektrizitätswerke)

20 a 2578/2003 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002 gemäß Punkt V Wohnungseigentumsvertrag
2003-11-03

35 a 2160/2017 (Entscheidendes Gericht BG Krems an der Donau -
7110/2017) Pfandurkunde 2017-11-16
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 920.000,--
für Raiffeisenlandesbank Burgenland und Revisionsverband
eGen (FN 121834v)

c 2160/2017 (Entscheidendes Gericht BG Krems an der Donau -
7110/2017) 2091/2018 (Entscheidendes Gericht BG Krems an
der Donau - 7590/2018) Simultan haftende Liegenschaften
EZ 369 KG 01902 Gablitz C-LNR 35
EZ 5875 KG 01620 Brigittenau C-LNR 188

37 gelöscht

Rechte, Anmerkungen (A2 Blatt)

Keine

Rechte, Anmerkungen (C Blatt)

C-LNR 1a, TZ 1409/1952: DIENSTBARKEIT gem. Par 1 Vereinbarung 1952-04-15 hins. Gst 142/16 für Stadt Wien (Wiener Stadtwerke-Elektrizitätswerke).

Die intabulierte Dienstbarkeit ist nicht bewertungsrelevant.

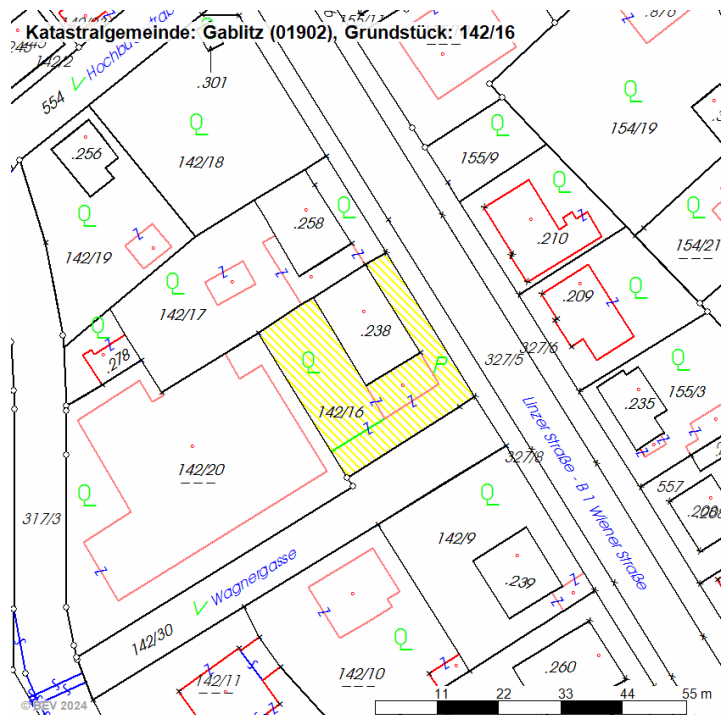
Pfandrechte (C Blatt)

Die Bewertung erfolgt bezüglich intabulierter Pfandrechte geldlastenfrei.

Außerbücherliche Lasten

Es wird angenommen, dass die gegenständliche Liegenschaft frei von außerbücherlichen Lasten ist.

Digitale Katastermappe (DKM)



Anmerkungen zur DKM

keine

Grenzkataster

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft wurde wie o.a. noch nicht in den Grenzkataster aufgenommen.

Nutzung / Bebauung

Wohngebäude

Wohnungseigentum

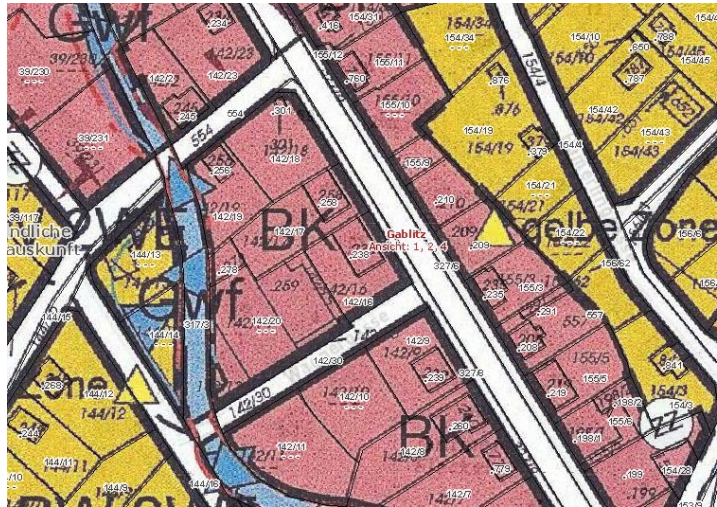
An der Liegenschaft ist Wohnungseigentum begründet.

Hausverwaltung

Die Liegenschaft wird derzeit von der *3fach Immobilien OG* verwaltet.

Flächenwidmungsplan

Quelle: NÖ Atlas



Widmung: **BK** – Kerngebiet

Grundsätzlich wird im Gutachten von einer widmungskonformen Bebauung und Nutzung der Liegenschaft ausgegangen.

Verdachtsflächenkataster

Quelle: www.umweltbundesamt.at

Ergebnis für:

Bundesland	Niederösterreich
Bezirk	Sankt Pölten (Land)
Gemeinde	Gablitz
Katastralgemeinde	Gablitz (1902)
Grundstück	142/16

Information:

Das Grundstück 142/16 in Gablitz (1902) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Ergebnis für:

Bundesland	Niederösterreich
Bezirk	Sankt Pölten (Land)
Gemeinde	Gablitz
Katastralgemeinde	Gablitz (1902)
Grundstück	.238

Information:

Das Grundstück .238 in Gablitz (1902) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Die gegenständliche Liegenschaft ist (derzeit) nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet. Die gegenständliche Liegenschaft ist somit gemäß o.a. Informationen vermutlich nicht kontaminiert. In der Bewertung wird jedenfalls von einer kontaminationsfreien Liegenschaft ausgegangen.

Anmerkungen zum Verdachtsflächenkataster

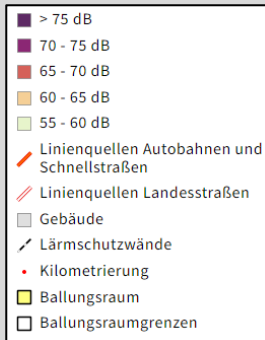
Quelle: www.umweltbundesamt.at

Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine

erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden.

Lärmkataster (Straßenverkehr 2022, 24h Durchschnitt)

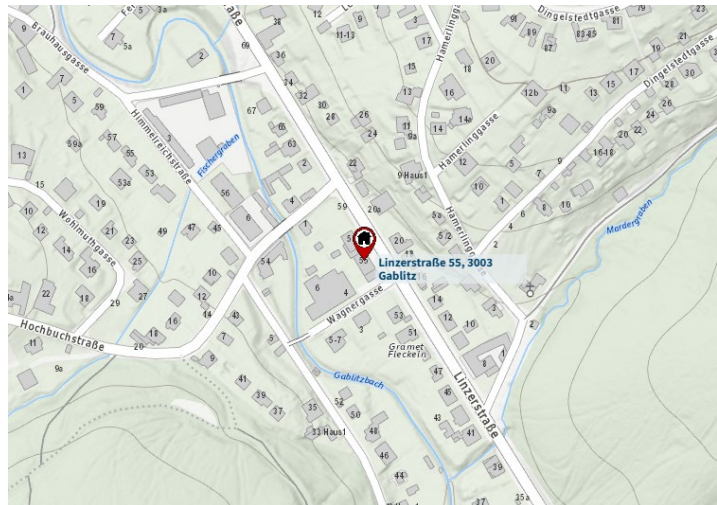
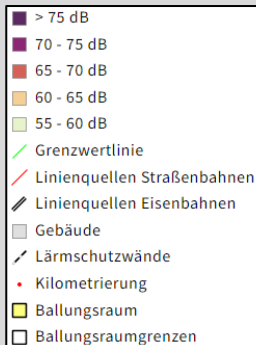
Quelle: lärm.info.at



Derzeit treten auf der Liegenschaft Lärmimmissionen von bis zu 75 dB (straßenseitig) aus dem Straßenverkehr auf.

Lärmkataster (Schienenverkehr 2022, 24h Durchschnitt)

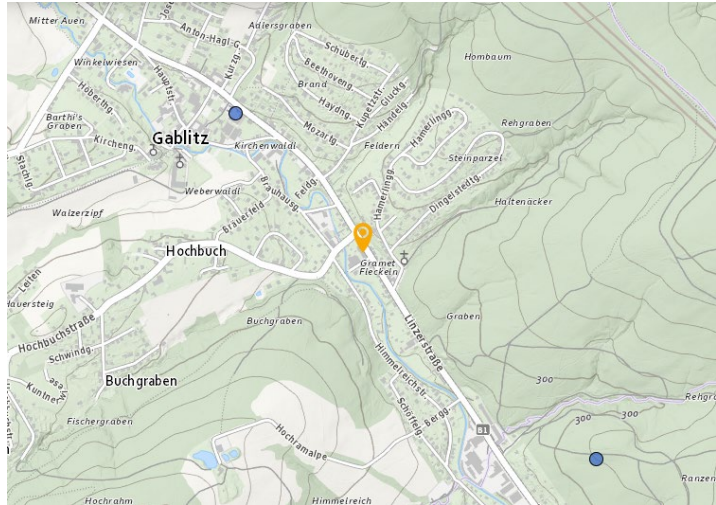
Quelle: lärm.info.at



Auf der Liegenschaft treten keine Lärmimmissionen aus dem Schienenverkehr auf.

Mobilfunkkataster

Quelle: BMVIT – Senderkataster auf
www.senderkataster.at

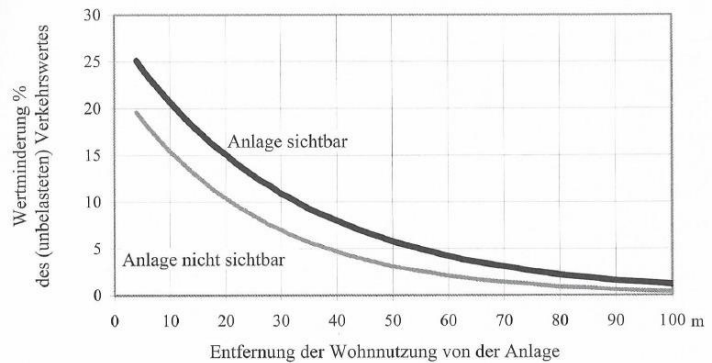


Im Abstand von ca. 650 m gegenständlichen Liegenschaft befindet sich eine Mobilfunksendeanlage.

Mobilfunksendeanlagen verursachen grundsätzlich Immissionen in Form von Elektromog, also die Emission von physikalischen Kraftfeldern.

Anmerkungen zum Mobilfunkkataster⁶

Ein Einfluss auf die Bewertung kann im gegenständlichen Fall der aufgrund ausreichenden Entfernung der Liegenschaft zur nächstgelegenen Mobilfunkstationen in der Umgebung nicht angenommen werden. Siehe dazu auch die Abbildung unten, welche die Zusammenhänge darstellt.



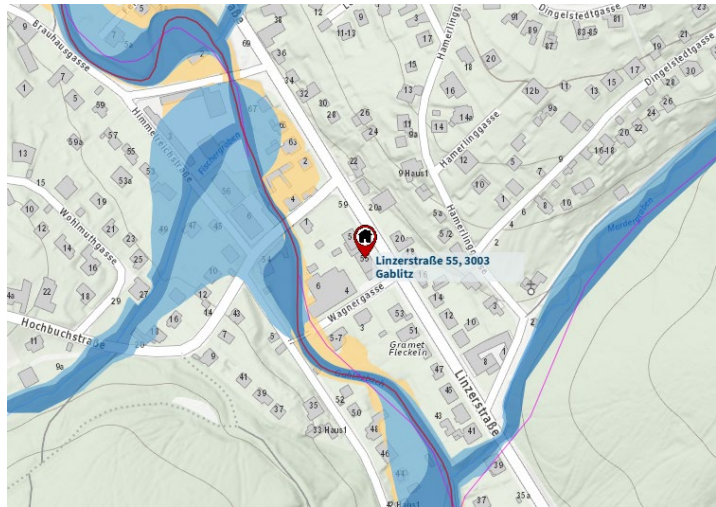
Geruchsimmissionen

Bei der Befundaufnahme waren keine störenden Geruchsimmissionen wahrnehmbar.

⁶ vgl. Seiser / Kainz (2011), S. 826

Naturgefahren

Quellen: Umweltbundesamt, HORA System, www.hora.gv.at



Laut des elektronischen Auskunftssystems „HORA - Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria“ des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft liegt die gegenständliche Liegenschaft in keiner Risikozone hinsichtlich der Umweltgefahr Hochwasser.

HORA-Pass:

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

3.3 Technische und wirtschaftliche Beschreibung (Gebäude, WE Objekte)

3.3.1 Beschreibung Wohnhausanlage

Wohnhaus auf EZ 369,
Linzerstraße 55, 3003 Gablitz



Abbildung: Ansicht Westansicht

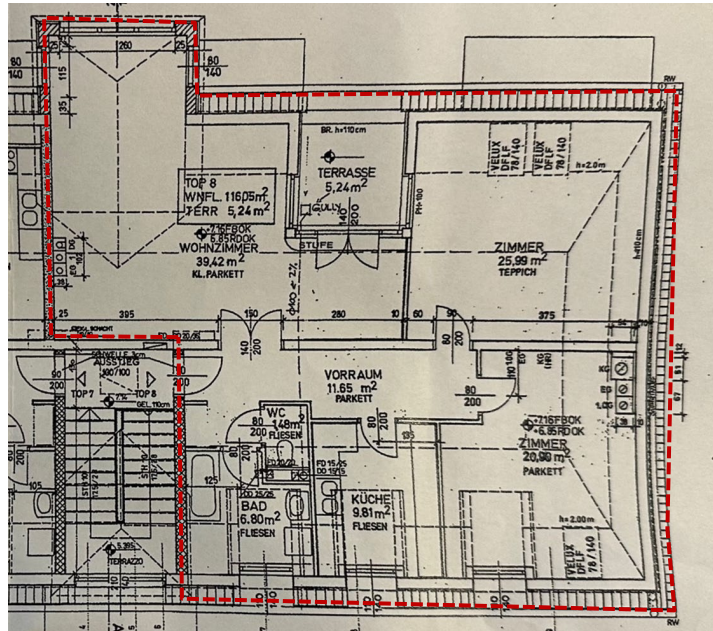
	Auf der gegenständlichen Liegenschaft wurde Anfang der 2000er Jahre ein Wohnhaus bestehend aus 7 Wohnungen sowie 8 Kellerabteilen und 13 Abstellplätzen für KFZ errichtet.
Zugang, Zufahrt	Die Zufahrt sowie der Zugang zur Liegenschaft erfolgt über die öffentliche Linzer Straße bzw. über die Wagner Straße.
Bauweise	Massive Bauweise
Maßgebliches Baujahr (Zeitpunkt der Fertigstellung)	Ca. 2003 (gemäß vorliegenden Unterlagen / Informationen)
Geschosse	EG, 1.OG, DG
Liftanlage	Kein Lift vorhanden.
Allgemeinräume und Allgemeinflächen	In der gegenständlichen Wohnhausanlage befinden sich übliche allgemeine Teile der Liegenschaft wie Stiegenhaus, Gänge und ein Technik- und Heizraum im Kellergeschoß.

3.3.2 Beschreibung Wohnung W 8 (Top 8)

Lage, Zugang, Orientierung	Die gegenständliche Eigentumswohnung <u>W 8</u> befindet sich im <u>Dachgeschoss</u> der Wohnhausanlage in der Linzerstraße 55. Der Zugang erfolgt über die Linzerstraße, der Hauseingang befindet sich an der Ostseite des Gebäudes. Über das zentrale Stiegenhaus gelangt man zu den einzelnen Wohnungen.																																			
Nutzung	Das WE-Objekt W 8 ist als Wohnung gewidmet und wurde zum Zeitpunkt der Befundaufnahme vorübergehend als Büro genutzt. Das WE-Objekt kann aber gemäß der vorhandenen Ausstattung jederzeit wieder der widmungskonformen Wohnnutzung zugeführt werden. In der Bewertung wird von der widmungskonformen Nutzung zu <u>Wohnzwecken</u> ausgegangen.																																			
Auszug Nutzwertgutachten, Nutzfläche gemäß Nutzwertgutachten <i>Quelle: Nutzwertgutachten des Architekten DI Adolf Wohanka vom 10.10.2003</i>	- 8 - <table><tr><th>Bestandsgegenstand</th><th>Fläche</th><th>Regel NW</th><th>Zu-, Abschläge</th><th>NW / m2</th><th>Nutzwert E</th><th>Nutzwert G</th></tr><tr><td colspan="7"><u>TOP 8</u> - Wohnung mit Balkon (5,24 m²)</td></tr><tr><td>Wohnnutzfläche</td><td>116,82</td><td>1,000</td><td>A2,A3,Z1</td><td>0,950</td><td>111</td><td></td></tr><tr><td>Keller 8</td><td>21,05</td><td>0,200</td><td></td><td>0,200</td><td></td><td>4</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>115</td></tr></table>	Bestandsgegenstand	Fläche	Regel NW	Zu-, Abschläge	NW / m2	Nutzwert E	Nutzwert G	<u>TOP 8</u> - Wohnung mit Balkon (5,24 m²)							Wohnnutzfläche	116,82	1,000	A2,A3,Z1	0,950	111		Keller 8	21,05	0,200		0,200		4							115
Bestandsgegenstand	Fläche	Regel NW	Zu-, Abschläge	NW / m2	Nutzwert E	Nutzwert G																														
<u>TOP 8</u> - Wohnung mit Balkon (5,24 m²)																																				
Wohnnutzfläche	116,82	1,000	A2,A3,Z1	0,950	111																															
Keller 8	21,05	0,200		0,200		4																														
						115																														
Raumeinteilung Wohnung	Abbildung: Auszug aus NWGA <u>Wohnung W 8:</u> Wohnung Top 8 ca. 116,82 m² <u>WE-Zubehör:</u> Keller 8 ca. 21,05 m² Vorraum Wohnzimmer Zimmer I																																			

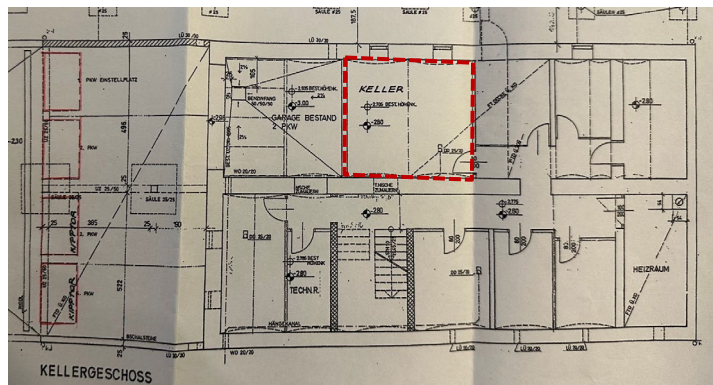
Zimmer II
Küche
WC
Bad
Terrasse

Grundrissplan Wohnung
Quelle: Hausverwaltung



WE-Zubehör Keller 8
Quelle: Hausverwaltung

Keller 8 ca. 21,05 m²



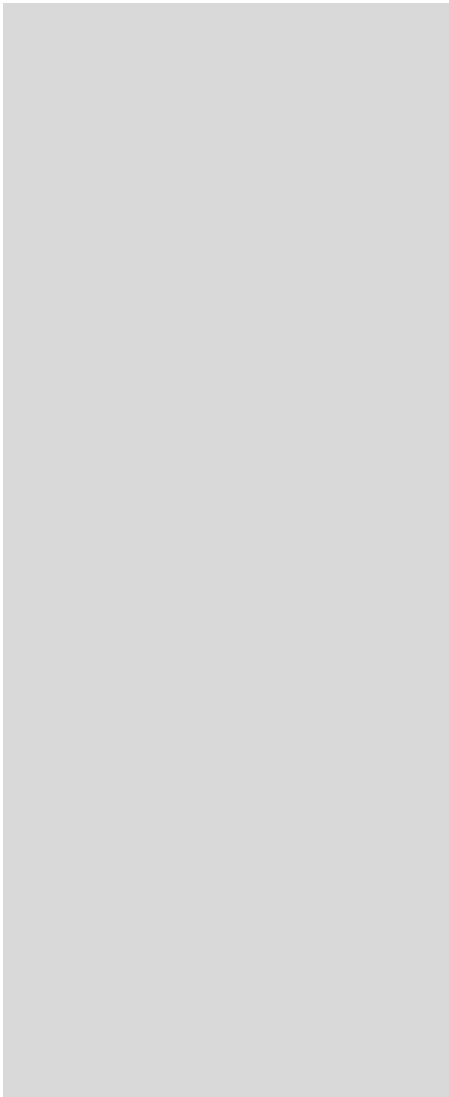


Ausstattung

In der Wohnung wurde eine Klimaanlage installiert. Die Genehmigung dieser Klimaanlage wird in der Bewertung vorausgesetzt. Das Klima-Split-Gerät wurde außenliegend im Bereich der Terrasse montiert.

Das Vorhandensein einer Klimaanlage für eine Wohnung im Dachgeschoß ist mittlerweile schon Usus und wird dieses Ausstattungsmerkmal deshalb nicht extra in der Bewertung berücksichtigt.

Zudem gleicht das Qualitätsmerkmal der Klimaanlage die nicht barrierefreie Lage im 2.OG aus.



Zubehör (gem. LBG)

Als Zubehör werden Nebensachen, die – ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein – vom Eigentümer dazu bestimmt sind, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen, bezeichnet.⁷ Im gegenständlichen Fall ist Zubehör in Form einer Einbauküche vorhanden.

Qualitätsmerkmale

Die gegenständliche Wohnung ist zweiseitig belichtet. Es ist eine Freifläche in Form einer Terrasse vorhanden. Das Objekt besitzt eine Klimaanlage. Von der Zustimmung der WEG zum Einbau der Klimaanlage wird ausgegangen.

Barrierefreiheit

Der Bewertungsgegenstand ist nicht barrierefrei erreichbar.

⁷ vgl. ÖNORM B 1802, S. 2

3.3.3 Fotodokumentation



Abbildung: Büro



Abbildung: Büro

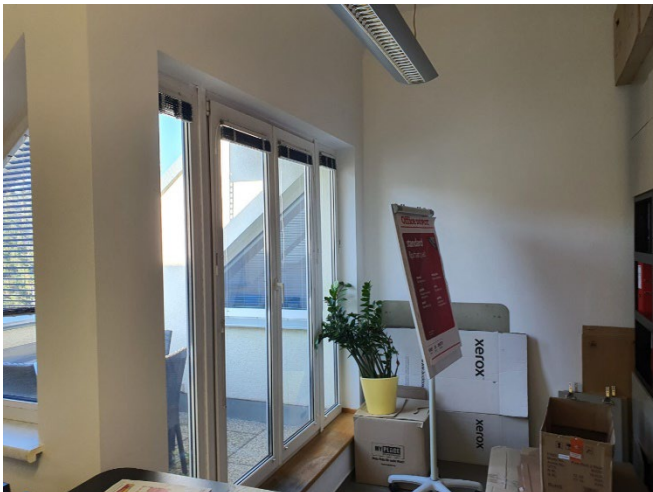


Abbildung: Büro

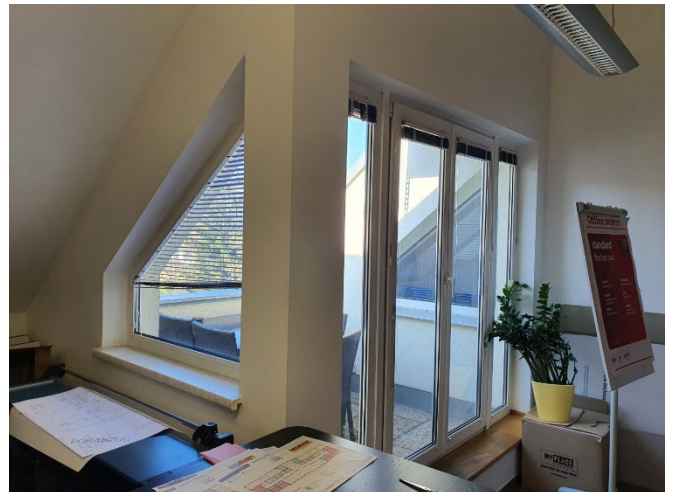


Abbildung: Büro

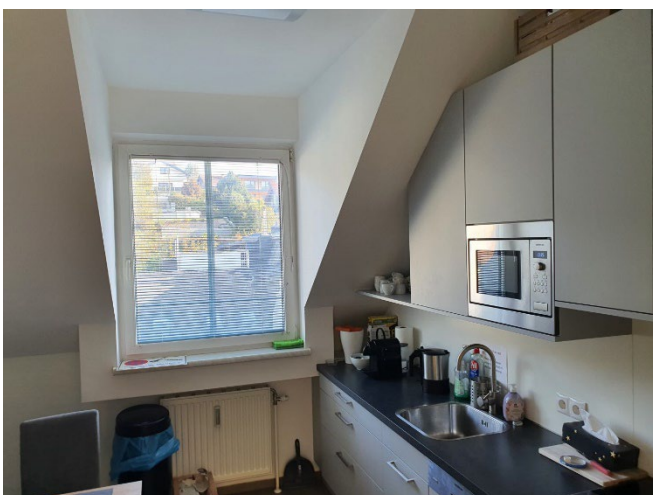


Abbildung: Küche

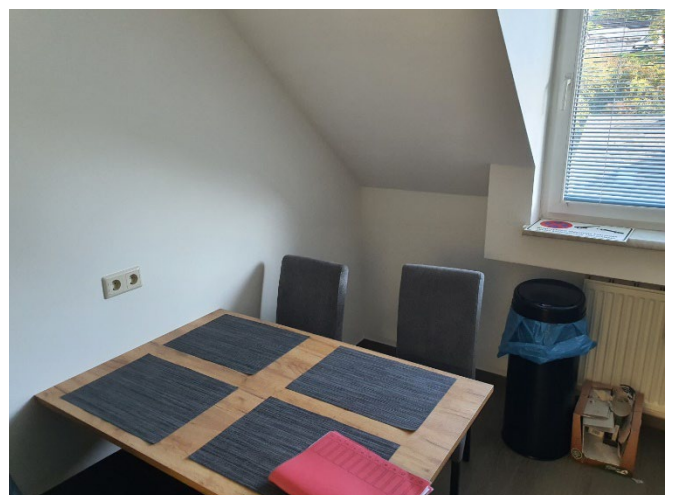


Abbildung: Küche/Esstisch



Abbildung: Gang/Vorraum



Abbildung: Terrasse



Abbildung: Büro



Abbildung: Büro



Abbildung: Büro



Abbildung: Klimaanlage



Abbildung: Bad



Abbildung: WC

3.3.4 Nutzfläche der Wohnung

Die Nutzfläche des WE Objektes W 8 (Wohnung) stellt sich gemäß Plänen der Hausverwaltung folgendermaßen dar:

Nutzflächenaufstellung gem. Plan

Wohnung Top 8 Linzerstraße 55, 3003 Gablitz

Wohnung Top 8 - Nutzfläche Bestand	
Geschoss, Bezeichnung	Nutzfläche
Vorraum	11,65 m ²
Wohnzimmer	39,42 m ²
Zimmer I	25,99 m ²
Zimmer II	20,99 m ²
Küche	9,81 m ²
Bad	6,80 m ²
WC	1,48 m ²
Gesamtnutzfläche	116,14 m²
Fläche lt. NWGA = Bewertungsfläche	116,82 m²

Freiflächen	
Bezeichnung	Nutzfläche
Balkon	5,24 m ²
Gesamtnutzfläche Wohnung	5,24 m²

Zubehör WE	
Bezeichnung	Nutzfläche
Keller 8	21,05 m ²
Zubehör	21,05 m²

Tabelle: Nutzflächenaufstellung der gegenständlichen Wohnung Top 8 gem. Plänen der Hausverwaltung

Die Wohnung weist sohin eine Nutzfläche von ca. 116,14 m² auf und differenziert diese geringfügig vom Nutzwertgutachten (116,82 m²). Für die Bewertung wird die Fläche gem. Nutzwertgutachten herangezogen.

3.3.5 Beschreibung KFZ-Abstellplätze Nr. 12 und Nr. 13

Lage, Zugang, Orientierung

Die selbstständigen Wohnungseigentumsobjekte KFZ-NR 12 und KFZ-NR 13 (KFZ-Abstellplätze) befinden sich im Freien an der Ostseite des Gebäudes.

Augenscheinlich werden die Stellplätze für KFZ im Freien an der Ostseite des Gebäudes nicht wie im Plan dargestellt als Querparker, sondern als Längsparker genutzt. Aus diesem Grund sind in Natura mehr Stellplätze vor der Liegenschaft vorhanden, als im Nutzwertgutachten angeführt werden.



Abbildung: KFZ-Abstellplätze lt. Besichtigung

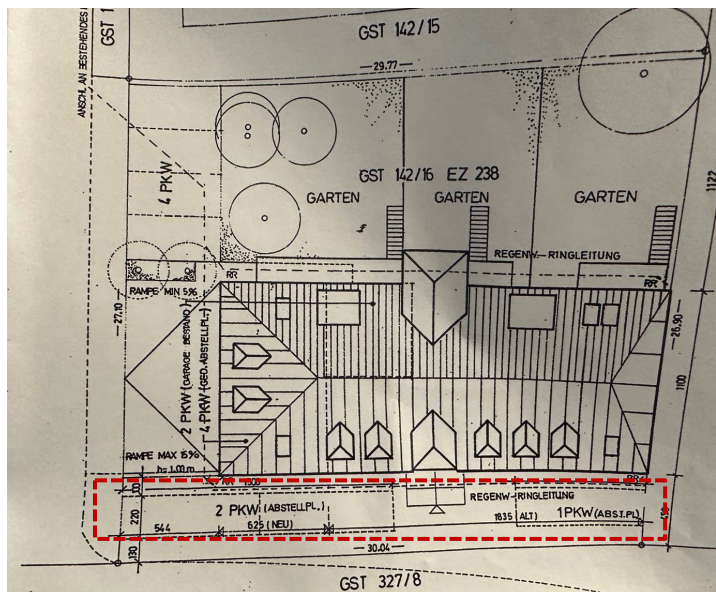


Abbildung: Stellplätze lt. Lageplan

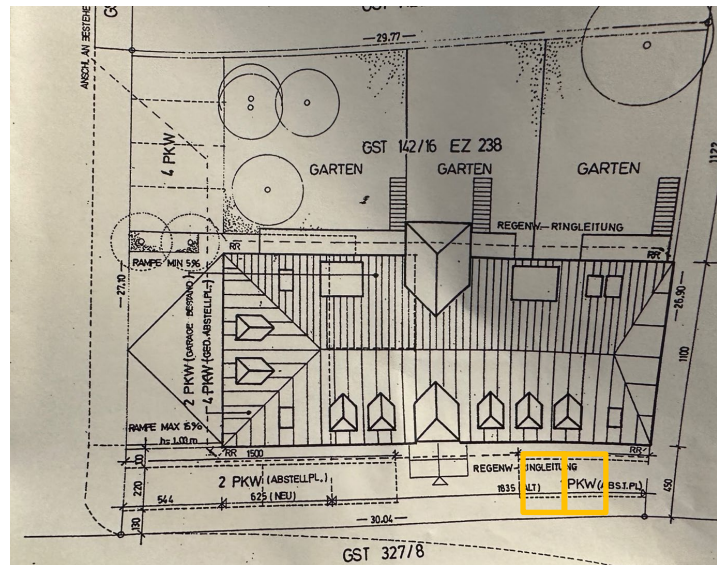


Abbildung: Tatsächliche Anordnung /Nutzung der Stellplätze
(ungefähre Lage)

Die gegenständlichen Stellplätze Nr. 12 und Nr. 13 werden augenscheinlich und gemäß Auskunft des Eigentümers anders als planlich dargestellt genutzt. In der Bewertung wird davon ausgegangen, dass unter den Wohnungseigentümern bezüglich dieser Neuordnung Einvernehmen herrscht.

Auszug Nutzwertgutachten, Nutzfläche gemäß Nutzwertgutachten

Quelle: Nutzwertgutachten des
Architekten DI Adolf Wohanka vom
10.10.2003

- 7 -

Bestandsgegenstand	Fläche	Regel NW	Zu-, Abschläge	NW / m2	Nutzwert E	Nutzwert G
ERDGESCHOSS						
<u>Abstellplätze für KFZ</u>						
<u>im Freien:</u>						
Nr. 1	11,04	0,300		0,300		3
Nr. 2	11,04	0,300		0,300		3
Nr. 3	11,04	0,300		0,300		3
Nr. 4	11,04	0,300		0,300		3
<u>überdacht:</u>						
Nr. 5/10	22,08	0,600		0,600		13
Nr. 6	11,04	0,600		0,600		7
Nr. 7	11,04	0,600		0,600		7
Nr. 8	11,04	0,600		0,600		7
<u>im Freien:</u>						
Nr. 9	11,04	0,300		0,300		3
Nr. 11	11,04	0,300		0,300		3
Nr. 12	11,04	0,300		0,300		3
Nr. 13	11,04	0,300		0,300		3

Abbildung: Auszug aus NWGA

KFZ Abstellplätze:

KFZ Nr. 12 ca. 11,04 m²
KFZ Nr. 13 ca. 11,04 m²

Gemäß Nutzung vor Ort befinden sich die Stellplätze rechts vom Gebäudezugang.

3.4 Informationen der Hausverwaltung, Rücklage

Folgende Informationen wurden seitens der Hausverwaltung bekanntgegeben:

Rechtskräftiger Baubescheid / Benützungsbewilligung

Es wurden keine Bescheide oder eine Benützungsbewilligung vorgelegt.

Energieausweis

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.

Vorschreibung

Die monatliche Vorschreibung seit Jänner 2024 beträgt gesamt € 396,29 (netto) pro Monat für das WE Objekt W 8:

			Rechnung 24/3003/VS00007		20.12.2023	
Monatsvorschreibung ab 1/2024			Diese Rechnung gilt bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw bis zum Ende des Vertragsverhältnisses			
BETRIEBSKOSTEN	175,69	20%	230	ANTEILE	von	1440
RÜCKLAGE 1	108,74	0%	230	ANTEILE	von	1440
HEIZKOSTEN 1	111,86	20%	116,82	M2	von	642,28
Netto gesamt	396,29					
20% USt	57,51					
Summe	EUR	453,80				

Abbildung: Vorschreibung ab 2024 für W 8

Die monatliche Vorschreibung seit Jänner 2024 beträgt gesamt € 7,42 (netto) pro Monat für das WE Objekt KFZ Nr. 12 (Abstellplatz für KFZ):

			Rechnung 24/3003/VS00018		20.12.2023	
Monatsvorschreibung ab 1/2024			Diese Rechnung gilt bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw bis zum Ende des Vertragsverhältnisses			
BETRIEBSKOSTEN	4,58	20%	6 ANTEILE	von	1440	
RÜCKLAGE 1	2,84	0%	6 ANTEILE	von	1440	
Netto gesamt	7,42					
20% USt	0,92					

Summe	EUR	8,34				

Abbildung: Vorschreibung ab 2024 für KFZ-Nr. 12

Die monatliche Vorschreibung seit Jänner 2024 beträgt gesamt € 7,42 (netto) pro Monat für das WE Objekt KFZ-Nr. 13 (Abstellplatz für KFZ):

			Rechnung 24/3003/VS00019		20.12.2023	
Monatsvorschreibung ab 1/2024			Diese Rechnung gilt bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw bis zum Ende des Vertragsverhältnisses			
BETRIEBSKOSTEN	4,58	20%	6	ANTEILE	von	1440
RÜCKLAGE 1	2,84	0%	6	ANTEILE	von	1440
Netto gesamt	7,42					
20% Ust	0,92					

Summe	EUR	8,34				

Abbildung: Vorschreibung ab 2024 für KFZ-NR. 13

BK Abrechnung

Die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2023 ergab eine Gutschrift von € 881,08 (netto) für das WE Objekt W 8:

3003 /008

1.05.2024
Seite 2

A b r e c h n u n g 2023 1.01.-31.12.

Beträge in EUR	Objekt Aufwand netto	Ihr Anteil	Ust
Summe Aufwand		4.680,06	
Summe bereits vorgeschrieben		5.551,68-	
Zwischensumme		*****871,62-	*****155,43-
Aus Rücklagen entnommene USt v. Aufwand			
RÜCKLAGE 1 (10%)		9,46-	
Abrechnungs-Guthaben		*****881,08-	
20% USt		155,43-	
Abrechnungs-Guthaben brutto		EUR *****1.036,51-	
=====			
Zu Ihrer Information:			
- Ihr möglicher Vorsteuerabzug			155,43-
Aufteilungsschlüssel:			
BETRIEBSKOSTEN	230 von 1440 ANTEILE		
HEIZKOSTEN 1	116,82 von 642,28 M2		
BANKSPESEN	230 von 1440 ANTEILE		
RÜCKLAGE 1	230 von 1440 ANTEILE		

Abbildung: BK-Abrechnung 2023 für W 8

Die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2023 ergab eine Gutschrift von € 4,08 (netto) für das WE Objekt KFZ Nr. 12:

Summe Aufwand	80,04	
Summe bereits vorgeschrieben	83,88-	
Zwischensumme	*****3,84-	*****0,27-
Aus Rücklagen entnommene USt v. Aufwand		
RÜCKLAGE 1 (10%)	0,24-	
Abrechnungs-Guthaben	*****4,08-	
20% USt	0,27-	
Abrechnungs-Guthaben brutto	EUR *****4,35-	
=====		

Abbildung: BK-Abrechnung 2023 für KFZ-Nr. 12

Die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2023 ergab eine Gutschrift von € 4,08 (netto) für das WE Objekt KFZ Nr. 13:

Summe Aufwand	80,04	
Summe bereits vorgeschrieben	83,88-	
Zwischensumme	*****3,84-	*****0,27-
Aus Rücklagen entnommene USt v. Aufwand		
RÜCKLAGE 1 (10%)	0,24-	
Abrechnungs-Guthaben	*****4,08-	
20% USt	0,27-	
Abrechnungs-Guthaben brutto	EUR *****4,35-	
=====		

Abbildung: BK-Abrechnung 2023 für KFZ Nr. 13

Offene Darlehen

Lt. Auskunft der Hausverwaltung werden aktuell keine Darlehen über die Hausverwaltung vorgeschrieben.

Geplante Sanierungsmaßnahmen

Die Vorausschau für das Jahr 2025 wird im Laufe des Dezembers erstellt und liegt noch nicht vor. Lt. Auskunft der Hausverwaltung sollen allerdings Balkone, Fassade (Reinigung) und Fenster saniert werden. Die geplanten Maßnahmen belaufen sich nach erster groben Kosteneinschätzung auf ca. € 40.000,--.

**Außerbücherliche
Benutzungsregelungen**

Von der Hausverwaltung wurden keine außerbücherlichen Benutzungsregelungen bekannt gegeben.

Abweichende Aufteilungsschlüssel

Gem. Wohnungseigentumsvertrag vom 03.11.2003 wurde ein abweichender Aufteilungsschlüssel vereinbart. Grundsätzlich sind sämtliche auflaufenden Aufwendungen der Liegenschaft im Sinne des § 32 WEG 2002 im Verhältnis der Liegenschaftsanteile aufzuteilen.

Davon ausgenommen sind: Terrassen, Türen und Fenster der Wohnungen, welche immer in der

	Instandhaltungspflicht des jeweiligen Eigentümer verbleiben: V. Sämtliche Vertragsparteien vereinbaren, dass die Aufteilung aller auflaufenden Kosten nach der sämtliche Aufwendungen im Sinne des § 32 WEG 2002 hinsichtlich dieser Liegenschaft im Verhältnis der Liegenschaftsanteile aufzuteilen sind. Ausgenommen hiervon sind Terrassen, Türen und Fenster der künftigen Eigentumswohnungen, die immer in der Instandhaltungspflicht des jeweiligen Eigentümers verbleiben. Abbildung: Auszug aus dem WE-Vertrag Punkt V
Anhängige Verfahren	Lt. Auskunft der Hausverwaltung sind derzeit keine Verfahren anhängig.
Stand der Reparaturrücklage	Lt. Auskunft der Hausverwaltung ist derzeit defacto keine Rücklage vorhanden.

3.5 Bau- und Erhaltungszustand

Die Wohnhausanlage wurden gem. vorliegender Unterlagen ca. Anfang 2000 neu errichtet. Es wird von baulichen Anlagen ausgegangen, welche einen „guten“ Erhaltungszustand aufweisen. Baumängel und daraus resultierende Bauschäden sind nicht bekannt. Die gegenständliche Wohnung Top 8 weist einen „guten“ Erhaltungszustand auf. Auf die geplanten (üblichen) Sanierungskosten wird hingewiesen.

Zustandsbeurteilung Wohngebäude (allgemein):

sehr gut:	keine erkennbaren Abnutzungen bzw. durch Sanierung in einen neuwertigen Zustand gebracht
gut:	kaum abgenutzt bzw. abgewohnt, regelmäßige Instandsetzungen sind erfolgt, Sanierungen/Verbesserungsmaßnahmen sind punktuell und teilweise individuell aus Nutzungsüberlegungen durchzuführen
durchschnittlich:	seit der Errichtung/letzten Sanierung wurden keine durchgreifenden Erneuerungen oder Verbesserungen durchgeführt
renovierungsbed.:	renovierungs-, sanierungsbedürftig, überdurchschnittlich stark abgenutzt
unbrauchbar:	nicht nutzbar, erst nach Durchführung umfassender Sanierungsmaßnahmen wieder verwendungsfähig

Zustandsbeurteilung (Wohnung W 8):

sehr gut:	keine erkennbaren Abnutzungen bzw. durch Sanierung in einen neuwertigen Zustand gebracht
gut:	kaum abgenutzt bzw. abgewohnt, regelmäßige Instandsetzungen sind erfolgt, Sanierungen/Verbesserungsmaßnahmen sind punktuell und teilweise individuell aus Nutzungsüberlegungen durchzuführen
durchschnittlich:	seit der Errichtung/letzten Sanierung wurden keine durchgreifenden Erneuerungen oder Verbesserungen durchgeführt
renovierungsbed.:	renovierungs-, sanierungsbedürftig, überdurchschnittlich stark abgenutzt
unbrauchbar:	nicht nutzbar, erst nach Durchführung umfassender Sanierungsmaßnahmen wieder verwendungsfähig

3.6 Baurecht

Soweit nichts Anderes augenscheinlich feststellbar ist, wird angenommen, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten

Bauplan vorliegen und sämtliche behördlichen Auflagen erfüllt wurden und die baulichen Anlagen ordnungsgemäß benützt werden können.

3.7 Zubehör

Als Zubehör werden Nebensachen, die – ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein – vom Eigentümer dazu bestimmt sind, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen, bezeichnet.⁸ Im gegenständlichen Fall wird die vorhandene Einbauküche als bewertungsrelevant eingestuft.

3.8 Steuerlicher Einheitswert

Der steuerliche Einheitswert wurde mangels Relevanz im gegenständlichen Fall nicht erhoben.

⁸ vgl. ÖNORM B 1802, Punkt 3.30

4. Gutachten

4.1 Allgemeines

Im Gutachten wird die fachkundige Bewertung des Befundes durchgeführt. Gemäß Auftrag soll das gegenständliche Gutachten den Verkehrswert der Liegenschaft EZ 369, inneliegend in KG 01902 Gablitz, beschränkt auf die folgenden Wohnungseigentumsobjekte

Bezeichnung	B-LNR	Anteile	WE Objekt
Wohnung W 8	B-LNR 66	230/1440	Wohnung
KFZ Abstellplatz Nr. 12	B-LNR 67	6/1440	KFZ-Abstellplatz
KFZ Abstellplatz Nr. 13	B-LNR 68	6/1440	KFZ-Abstellplatz

zum Bewertungsstichtag bestimmen. Der Verkehrswert ist laut Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG § 2 (2) als jener Preis definiert, der im redlichen Geschäftsverkehr üblicherweise bei einer Veräußerung für die Bewertungsliegenschaft erzielt werden kann.

Sämtliche den Verkehrswert beeinflussenden Parameter sind somit objektiv zu beurteilen. Unter dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Handel am freien Markt zu verstehen, bei dem sich der Preis einer Ware nach Angebot und Nachfrage richtet. Faktoren wie z.B. besondere Vorlieben, Spekulation, sonstige ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse etc. müssen unbeachtet bleiben.

Dazu normiert das LBG unter § 2:

§ 2. (1) Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.

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

(3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft im laufenden Insolvenzverfahren außer Betracht zu bleiben.⁹

Der ermittelte Verkehrswert entspricht dem Marktwert. Der Marktwert ist der in Europa und international harmonisierte Wertbegriff für den aktuellen Wert (am Bewertungsstichtag), den eine Immobilie repräsentiert.¹⁰

4.2 Methode der Wertermittlung

4.2.1 Allgemeines

In § 3 LBG ist normiert, dass für die Bewertung ein Wertermittlungsverfahren anzuwenden ist, das dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entspricht. Zu den derzeit wissenschaftlich allgemein anerkannten Wertermittlungsmethoden gehören gem. LBG vor allem das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren sowie zuletzt auch das Residualwertverfahren. Die Auswahl des angewendeten Verfahrens ist zu begründen.

Dazu normiert das LBG unter § 3:

§ 3. (1) Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das

⁹ vgl. z.B. LBG im RIS (Rechtsinformationssystem des Bundeskanzleramtes) www.ris.bka.gv.at

¹⁰ vgl. Bienert / Funk (2009), S. 46

Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.

*(2) Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.*¹¹

Im Zuge der Liegenschaftsbewertung muss die Frage beantwortet werden, welches der im LBG normierten Verfahren, das ehestens Geeignete für den jeweiligen Fall ist. Die im LBG angeführten Verfahren genießen eine gewisse Vorrangstellung gegenüber anderen Verfahren. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes hat der Sachverständige die Aufgabe, den Interessensausgleich zwischen Anbietern und Nachfragern zu prognostizieren. Dieser Ausgleich mündet im Verkehrswert (= Marktwert), also einem Ergebnis, dem beide Seiten aller Wahrscheinlichkeit nach zustimmen würden. Die Auswahl des Bewertungsverfahrens muss somit die Denkhaltung am Markt widerspiegeln und auf den (fiktiven) Interessensausgleich abstellen.¹²

4.2.2 Auswahl und Begründung des Verfahrens

Vergleichswertverfahren

Der Verkehrswert der Wohnung wird durch die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ermittelt. Dazu sind bei Letzterem vom Sachverständigen mehrere mit der zu bewertenden Liegenschaft vergleichbare Immobilien, die vor kurzem veräußert wurden, aufzufinden. Ausgehend von den erhobenen Verkaufspreisen müssen Rückschlüsse auf den am Markt realisierbaren Preis des Bewertungsobjektes gezogen werden. In der Regel sind aufgrund der Heterogenität von Immobilien Anpassungen notwendig. Gut (direkt) vergleichbar sind (idR unbebaute) Grundstücke und Eigentumswohnungen, weshalb das Verfahren hauptsächlich für ebendiese herangezogen wird.¹³

Dazu normiert das LBG unter §4:

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

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

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

Begründung der Verfahrenswahl: Sofern bei der Bewertung von Wohnungen, Reihen- und Doppelhäusern eine ausreichende und valide Anzahl an Vergleichspreisen vorliegt, sollte bei der Bewertung das Vergleichswertverfahren herangezogen werden. Im gegenständlichen Fall konnte eine ausreichende Anzahl ermittelt werden, weshalb vom Gutachter das **Vergleichswertverfahren** zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen wird.

¹¹ vgl. z.B. LBG im RIS (Rechtsinformationssystem des Bundeskanzleramtes) www.ris.bka.gv.at

¹² vgl. Bienert / Funk (2009), S. 140

¹³ vgl. Bienert / Funk (2009), S. 140

4.3 Vergleichswertermittlung, Verkehrswert

4.3.1 Allgemeines

Da ein direkter Preisvergleich in der Regel aufgrund der Heterogenität der Vergleichsobjekte untereinander nicht durchführbar ist, wird der Vergleichspreis mittels indirekten Preisvergleichs ermittelt.

Im gegenständlichen Fall wird die Anwendung von Zu- und Abschlägen zur Harmonisierung der zeitlichen Abstände der Vergleichspreise zum Bewertungsstichtag gewählt, da entsprechende Vergleichsliegenschaften (= gebrauchte Wohnungen) in örtlicher Nähe zum Bewertungsobjekt und in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag auffindbar waren und somit diese Methode zielführend ist.

4.3.2 Vergleichspreise Eigentumswohnungen

Voraussetzungen für die Anwendung des Vergleichsverfahrens bei der Verkehrswertermittlung sind:¹⁴

- eine genügende Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Liegenschaften,
- die ausreichende Übereinstimmung der wertbestimmenden Merkmale der Vergleichsliegenschaften mit der Bewertungsliegenschaft, die wertbestimmenden Merkmale müssen erfassbar sein,
- die zeitliche Nähe der verglichenen Verkaufstransaktionen zum Bewertungsstichtag der Bewertungsliegenschaft.

Bei der Feststellung des Vergleichswertes sind Wertkriterien wie örtliche Lage der Liegenschaft, dieselbe Widmung (Nutzung zu Wohnzwecken), sowie eine ähnliche Verkehrsanbindung maßgebend. Von den verglichenen Objekten wird diese Vergleichbarkeit angenommen.

Die Auswertung der Kaufpreise erfolgt mittels Bildung des arithmetischen Mittels über die Einzelwerte, die örtlich erhoben wurden. Preise, die von vornherein eine große Abweichung aufweisen, oder von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, werden von vornherein ausgeschieden.

In der näheren Umgebung und in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag konnten folgende vergleichbare Kaufpreise (tatsächlich transaktionierte Eigentumswohnungen, idR bereinigt um Stellplätze und Steuern) recherchiert werden:

¹⁴ vgl. teilweise Seiser / Kainz (2011), S. 365

NR	KG	EZ	TZ	Jahr	V-Datum	Fläche [m²]	Kaufpreis [€]	Preis/m² [€]	Anpassung (Zeit) ¹ Jahre /	Preis/m² [€]
1	01902	1217	20	2021	03.12.2020	127,00	193.949,00	1.527,16	3,88	1.2354
2	01902	340	1836	2020	21.09.2020	51,63	149.000,00	2.885,92	4,08	1.2490
3	01902	2533	341	2024	19.01.2024	62,40	235.000,00	3.766,03	0,76	1.0423
4	01902	2608	1151	2023	15.06.2023	90,18	367.000,00	4.069,64	1,35	1.0763
5	01902	124	552	2020	04.03.2020	70,60	150.000,00	2.124,65	4,63	1.2870
6	01902	2489	1608	2023	05.10.2023	34,73	100.000,00	2.879,36	1,04	1.0583
7	01902	258	2399	2022	09.11.2022	63,00	245.000,00	3.888,89	1,95	1.1121
8	01906	130	2009	2020	05.10.2020	67,00	269.000,00	4.014,93	4,04	1.2462
9	01906	1640	622	2024	13.03.2024	56,00	180.000,00	3.214,29	0,61	1.0338
10	01906	224	1245	2024	23.04.2024	219,84	500.000,00	2.274,38	0,49	1.0271
11	01906	1744	522	2024	13.03.2024	39,82	150.000,00	3.766,95	0,61	1.0338
12	01906	1744	883	2023	05.06.2023	90,74	290.000,00	3.195,94	1,38	1.0781
13	01906	1744	672	2023	05.04.2023	90,74	230.000,00	2.534,71	1,54	1.0875
14	01906	1744	800	2022	11.03.2022	106,42	385.000,00	3.617,74	2,61	1.1528
15	01906	384	1330	2024	28.05.2024	79,36	370.000,00	4.662,30	0,40	1.0220
16	01906	566	782	2020	06.05.2020	78,50	158.000,00	2.012,74	4,46	1.2751

Bewertungsstichtag **21.10.2024**

Die Kaufpreise, die deutlich bereits vorab oder nach Auswertung außerhalb der Maximal- bzw. Minimalwerte des Ausreißertests liegen, werden ausgeschieden (farbige Markierung).

Der Mittelwert der verbleibenden Preise wird neu berechnet und ergibt dieser den vorläufigen Vergleichswert.

¹Die Anpassung erfolgt gemäß IPS der WKO von 2020 bis 2024:

Gebrauchte Eigentumswohnungen, St. Pölten (Land), g. bis s.g. Lage, drs. Wohnwert

	Zeitraum	durchschnittliche Marktentwicklung p.a.	Gewichtung	gewichteter Mittelwert p.a.
Preisentwicklung	2020-2021	4,22%	10,00%	5,62%
	2021-2022	14,66%	10,00%	
	2022-2023	7,59%	30,00%	
	2023-2024	2,92%	50,00%	
				100,00%
Mittelwert gerundet				5,60%

arithmetisches Mittel **3.510,24 €**

Ausreißertest:	
135% (vom Mittelwert)	4.738,83 €
65% (vom Mittelwert)	2.281,66 €

arithmetisches Mittel NEU **3.423,74 €**
gerundet **3.420,00 €**

Tabelle: Erhobene Vergleichspreise aus Transaktionen in der KG 01902 Gablitz sowie KG 01906 Purkersdorf

Marktentwicklung: Es wird die durchschnittliche Marktentwicklung von Eigentumswohnungen im Bezirk St.Pölten (Land) in Anlehnung an die Daten des IPS von 2020 – 2024 zugrunde gelegt (gute bis sehr gute Lage, gebrauchte Wohnungen, durchschnittlicher Wohnwert). Die gegenständliche Marktentwicklung wird als örtlicher Marktindikator angesehen. Die einzelnen Jahreswerte werden mit einer Gewichtung „abgedämpft“ (je länger der ermittelte Jahreswert zurückliegt, desto höher erfolgt die „Abdämpfung“).

Zeitanpassung: Anhand der erhobenen Marktentwicklung (p in % p.a., $q=1+p$) und dem Zeitraum (n) wird die wahrscheinliche, durchschnittliche Marktentwicklung (q^n) des jeweiligen Vergleichspreises vom Verkaufsabschluss bis zum Bewertungszeitraum retrograd dargestellt. Der angegebene Wert von **5,60 %** versteht sich somit retrograd als wahrscheinliche Marktentwicklung p.a. im angegebenen Zeitraum.

Der vorläufige Vergleichswert von vergleichbaren Eigentumswohnungen in der gegenständlichen Lage beträgt:

€ 3.420,-- pro m² Bewertungsfläche

(Basis gebrauchte Wohnung, durchschnittlicher Zustand, ortsüblicher Wohnwert)

Aufgrund des fehlendes Liftes wird vom Sachverständigen ein Abschlag von 5,00 % auf den ermittelten Vergleichswert vorgenommen und beträgt der Vergleichswert sohin gerundet

€ 3.250,-- pro m² Bewertungsfläche

Der vorläufige Verkehrswert für das WE-Objekt Wohnung W 8 mit einer Nutzfläche von 116,82 m² beträgt sohin **€ 379.665,--**.

Da lt. Auskunft der Hausverwaltung zeitnah Sanierungen der allgemeinen Teile für ca. € 40.000,-- durchzuführen sind, jedoch keine Rücklage vorhanden ist, werden nachstehend die anteilig zu leistenden Sanierungskosten des Eigentümers / der gegenständlichen Anteile ermittelt.

Bezeichnung	B-LNR	Anteile	in %
<i>Wohnung W 8</i>	<i>B-LNR 66</i>	<i>230/1440</i>	<i>15,97%</i>
<i>KFZ Abstellplatz Nr. 12</i>	<i>B-LNR 67</i>	<i>6/1440</i>	<i>0,42%</i>
<i>KFZ Abstellplatz Nr. 13</i>	<i>B-LNR 68</i>	<i>6/1440</i>	<i>0,42%</i>
Gesamt		242/1440	16,81%

Voraussichtliche Sanierungskosten für die gesamte Wohnhausanlage: € 40.000,--
davon 242/1440 Anteil Rainer Walter (16,81 %) € 6.722,--

Der Verkehrswert nach Abzug der Sanierungskosten beträgt sohin € 372.943,--
gerundet € 373.000,--
entspricht einem Vergleichswert von ca. € 3.192 pro m² NF

Der örtliche Verkaufspreis für Stellplätze liegt gemäß erhobenen Daten und gemäß vorliegender Einschätzung über die Ausgestaltung der Stellplätze bei ca.

€ 5.000,-- pro KFZ-Stellplatz im Freien

4.3.3 Verkehrswert WE Objekte W 8, Abstellplatz für KFZ Nr. 12 und 13

Der Vergleichswert der gegenständlichen Liegenschaftsanteile ohne Berücksichtigung der Marktanpassung beträgt:

€ 3.192,-- pro m² Nutzfläche

somit für W 8, 116,82 m² ca. € 373.000,--

Der Verkehrswert des Abstellplatzes für KFZ beträgt auf Basis der getroffenen Annahmen und vorliegenden Unterlagen somit:

€ 5.000,-- pro Stellplatz im Freien

somit für KFZ-Stellplatz Nr. 12 € 5.000,--

somit für KFZ Stellplatz Nr. 13 € 5.000,--

Der ermittelte (vorläufige) Vergleichswert stellt gemäß der Bewertungslehre bereits den Verkehrswert dar. Es ist somit keine weitere Anpassung vorzunehmen und es ist der Verkehrswert aus dem Vergleichswert direkt abzuleiten.

Der Verkehrswert beträgt auf Basis der getroffenen Annahmen und vorliegenden Unterlagen somit gerundet:

€ 383.000,--

Als Zubehör zur Wohnung W 8 wird die Einbauküche mitbewertet.

Zubehör (Einbauküche)	€	1.000,--
Verkehrswert der Liegenschaft samt Zubehör gerundet	€	384.000,--

5. Zusammenfassung

Es ergibt sich somit für die bewertungsgegenständlichen Anteile der Liegenschaft EZ 369, inneliegend in KG 01902 Gablitz (= WE Objekt W 8, KFZ-Abstellplätze Nr. 12 und 13) inkl. Zubehör, ein gerundeter Gesamtverkehrswert zum Bewertungsstichtag in der Höhe von:

€ 384.000,--

Der Verkehrswert ist damit der zum Bewertungsstichtag wahrscheinlichste Preis, der im redlichen Geschäftsverkehr für den Verkauf der gegenständlichen Liegenschaftsanteile erzielt werden kann. Es wird abschließend festgehalten, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Im gegenständlichen Verkehrswert sind Erwerbsnebenkosten sowie die Umsatzsteuer bzw. eine etwaige Vorsteuerkorrektur nicht berücksichtigt.

Graz, am 22.01.2025

		SV Bmstr. Dipl.-Ing. (FH) Christian Neuhold, M.A. Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien
---	---	---

Dieses Gutachten besteht aus 57 Seiten inklusive Beilagen, exklusive gesonderter Anhang. Die Ausfertigung erfolgt auftragsgemäß einfach.

6. Beilagen

6.1 Grundbuchauszug



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01902 Gablitz
BEZIRKSGERICHT Purkersdorf

EINLAGEZAHL 369

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen ***
*** Name 1: Walter ***
*** Vorname 1: Rainer ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 1439/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
142/16	GST-Fläche	523	
	Bauf.(10)	74	
	Gärten(10)	240	
	Sonst(40)	209	Linzerstraße 55
.238	Bauf.(10)	198	
	GESAMTFLÄCHE	721	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(40): Sonstige (Parkplätze)

***** A2 *****

***** B *****

66 ANTEIL: 230/1440

Rainer Walter

GEB: 1968-09-18 ADR: Linzer Straße 55/8, Gablitz 3003

a 2573/2003 IM RANG 1393/2003 Kaufvertrag 2003-07-08 Eigentumsrecht

b 2578/2003 Wohnungseigentum an W 8

c 2083/2017 Amtsbestätigung 2017-04-04 Eigentumsrecht

d 2083/2017 Zusammenziehung der Anteile

e 1439/2024 Eröffnung des Schuldenregulierungsverfahrens 02.09.2024

(18 S 18/24h- BG Leopoldstadt)

67 ANTEIL: 6/1440

Rainer Walter

GEB: 1968-09-18 ADR: Linzer Straße 55/8, Gablitz 3003

a 2573/2003 IM RANG 1393/2003 Kaufvertrag 2003-07-08 Eigentumsrecht

b 2578/2003 Wohnungseigentum an Abstellplatz für KFZ Nr 12

c 2083/2017 Amtsbestätigung 2017-04-04 Eigentumsrecht

d 2083/2017 Zusammenziehung der Anteile

e 1439/2024 Eröffnung des Schuldenregulierungsverfahrens 02.09.2024

(18 S 18/24h- BG Leopoldstadt)

68 ANTEIL: 6/1440

Rainer Walter

GEB: 1968-09-18 ADR: Linzer Straße 55/8, Gablitz 3003

a 2573/2003 IM RANG 1393/2003 Kaufvertrag 2003-07-08 Eigentumsrecht

b 2578/2003 Wohnungseigentum an Abstellplatz für KFZ Nr 13

Seite 1 von 2

c 2083/2017 Amtsbestätigung 2017-04-04 Eigentumsrecht
d 2083/2017 Zusammenziehung der Anteile
e 1439/2024 Eröffnung des Schuldenregulierungsverfahrens 02.09.2024
(18 S 18/24h- BG Leopoldstadt)

***** C *****

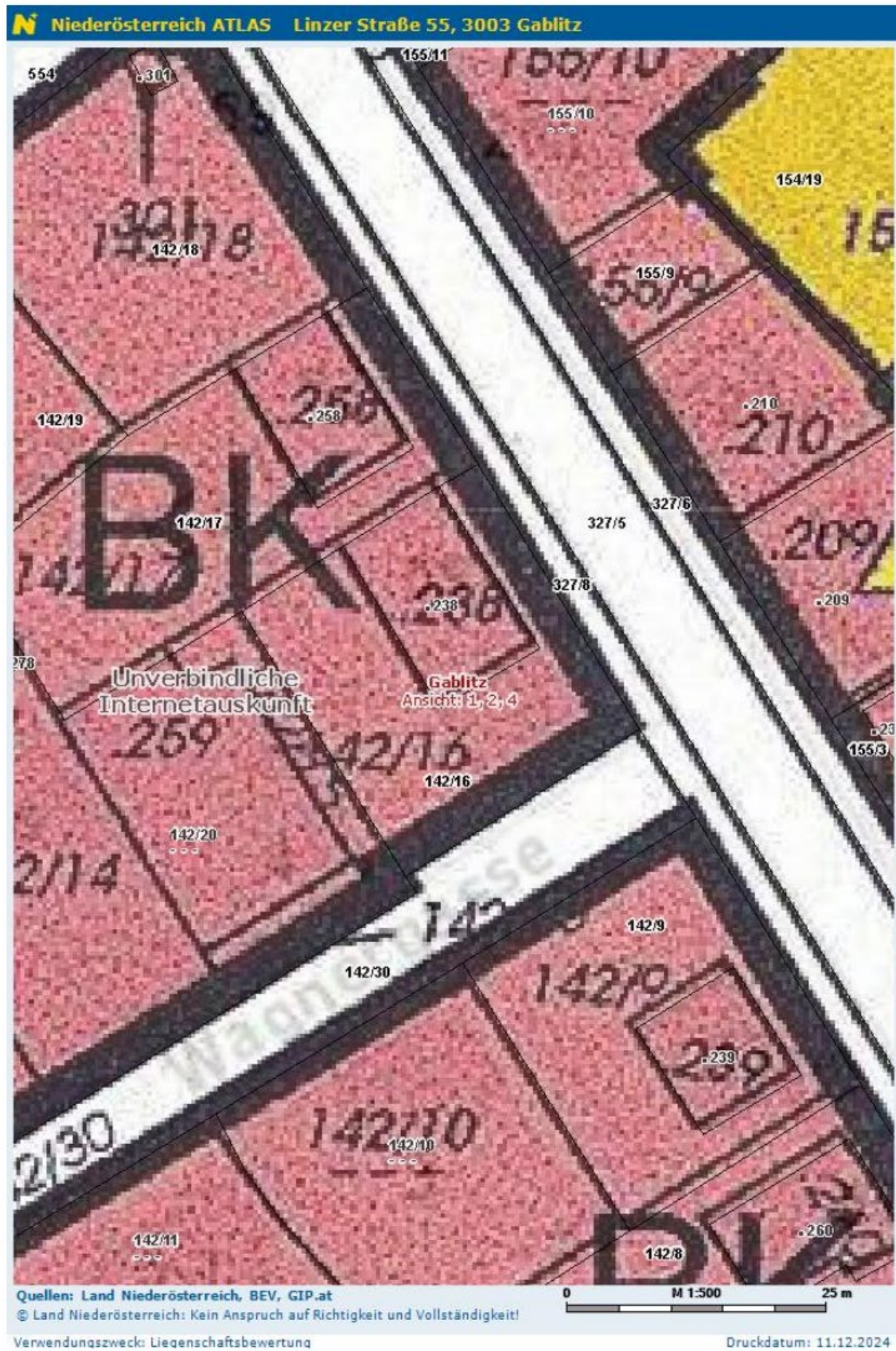
- 1 a 1409/1952
DIENSTBARKEIT gem Par 1 Vereinbarung 1952-04-15
hins Gst 142/16 für Stadt Wien (Wiener
Stadtwerke-Elektrizitätswerke)
- 20 a 2578/2003 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002 gemäß Punkt V Wohnungseigentumsvertrag
2003-11-03
- 35 auf Anteil B-LNR 66 67 68
a 2160/2017 (Entscheidendes Gericht BG Krems an der Donau -
7110/2017) Pfandurkunde 2017-11-16
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 920.000,--
für Raiffeisenlandesbank Burgenland und Revisionsverband
eGen (FN 121834v)
- c 2160/2017 (Entscheidendes Gericht BG Krems an der Donau -
7110/2017) 2091/2018 (Entscheidendes Gericht BG Krems an
der Donau - 7590/2018) Simultan haftende Liegenschaften
EZ 369 KG 01902 Gablitz C-LNR 35
EZ 5875 KG 01620 Brigittenau C-LNR 188
- 37 gelöscht

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

Katastralgemeinde: Gablitz (01902), Grundstück: 142/16



6.3 Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



7. Literaturverzeichnis

Bammer, Otto / Brunner, Christian (Hrsg.) (2012): Energieeffizienz in der Immobilienbewertung, Springer Verlag, Gablitz – New York.

Bauer, Friedrich (2012). Seminarunterlagen: Rechte und Lasten in der Liegenschaftsbewertung, Enteignungen, Liegenschaftsbewertungsakademie Graz, 2012

Bienert, Sven / Funk, Margret (Hrsg.) (2009): Immobilienbewertung Österreich, Edition ÖVI Immobilienakademie – ÖVI Immobilienakademie Betriebs-GmbH, Gablitz.

Bienert, Sven / Wagner, Klaus (Hrsg.) (2018): Bewertung von Spezialimmobilien, Springer Gabler Verlag, Wiesbaden.

BKI Baukosten Gebäude (2014): herausgegeben vom Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH, Stuttgart.

Bobka, Gabriele, Hrsg. (2014): Spezialimmobilien von A-Z. 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln.

Böhm, Werner / Eckharter, Manfred / Hauswirth, Karl / Heindl, Peter (2018): Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht. MANZ Verlag, Gablitz

Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften (Liegenschaftsbewertungsgesetz - LBG); BGBl 150/1992.

Bundesgesetz über die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises beim Verkauf und bei der In-Bestand-Gabe von Gebäuden und Nutzungsobjekten (Energieausweis-Vorlage-Gesetz – EAVG), BGBl 27/2012.

Bundesgesetz, mit dem das Wohnungseigentumsgesetz 2002, das Mietrechtsgesetz, das Landpachtgesetz und das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz geändert werden (Wohnrechtsnovelle 2006 – WRN 2006) BGBl 124/2006.

Bundesgesetz, Bundesgesetz, mit welchem das Bundesgesetz betreffend Beschränkungen in der Verfügung über Gegenstände von geschichtlicher, künstlerischer oder kultureller Bedeutung (Denkmalschutzgesetz) geändert wird. BGBl 170/1999.

Bundesgesetz, Wohnungseigentumsgesetz 2002 - WEG 2002 idF der WRN 2015 (BGBl. I Nr. 70/2002 idF BGBl. I Nr. 87/2015)

Burgstaller, Alfred / Deixler-Hübner, Astrid (Hrsg.) (1999): Exekutionsordnung. LBG. Kommentar. Orac-Verlag, Gablitz.

Dirnbacher, Wolfgang (2013): MRG 2013 idF des ZVG 2013, ÖVI, Gablitz.

Dirnbacher, Wolfgang (2006): WEG idF WRN 2006, ÖVI, Gablitz.

Eberhardt, Stephan / Klaubetz, Jürgen (2016): Handbuch Immobilienprojektentwicklung, Linde Verlag, Gablitz.

Eisenberger, Georg / Hödl, Elisabeth (2013): Einführung in das Steiermärkische Bau- und Raumordnungsrecht. 3. Auflage, Linde Verlag, Gablitz.

Frank, Peter / Fischer, Werner / Teschinegg, Andrea / Skalicki, Simone (2014): Raumordnungsrecht und Bauvorschriften für das Land Steiermark. 3. Auflage, Verlag Medienfabrik, Graz.

Gartner, Herbert (2014): Wohnrecht 2014-2017, Manz Verlag, Gablitz.

Gartner, Herbert (2008): Bauträgervertragsgesetz Praxiskommentar, Manz Verlag, Gablitz.

Hackl-Miheljok, Judith / Holzapfel, Anton / Kohlmaier, Katharina (2004): Der Liegenschaftsverkauf, 2., aktualisierte Auflage, Edition ÖVI Immobilienakademie, Gablitz.

Hausmann, Till / Vonkilch, Andreas (2006): Österreichisches Wohnrecht. Kommentar MRG und WEG, 3. Ergänzungslieferung, Springer-Verlag, Gablitz-New York.

Hauswurz, Hans / Prader, Christian (2014): Liegenschaftsbewertungsgutachten. LexisNexis Verlag, Gablitz

Illeditz, Alexander / Illeditz-Rohr, Karin (2014): Wohnungseigentum. LexisNexis Verlag, Gablitz.

Immobilienpreisspiegel der WKO, (2013-2024): Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder

Kainz, Franz (2002): Der Sachwert bebauter Liegenschaften. Skriptum Liegenschaftsbewertungsakademie-Graz, mimeo.

Kleiber, Wolfgang / Simon, Jürgen (2017): Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von WertV und BelWertV. 8., vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage, Bundesanzeiger-Verlag, Köln.

Knittl, Carl / Holzapfel, Anton (Hrsg.) (2015): Maklerrecht Österreich, Kommentar. OVI Edition, Gablitz.

Koepf, Hans (1985): Bildwörterbuch der Architektur 2., Auflage, Alfred Kröner Verlag, Stuttgart.

Krammer, Harald / Schiller, Jürgen / Schmidt, Alexander / Tanczos, Alfred (2012): Sachverständige und ihre Gutachten, Handbuch für die Praxis. MANZ Verlag, Gablitz

Kranewitter, Heimo (2017): Liegenschaftsbewertung. 7. Auflage, Manz-Verlag, Gablitz.

Lang, Veronika / Klinger, Michael (2013): Handbuch Immobilienverwaltung in der Praxis. Linde Verlag, Gablitz.

LBA - Liegenschaftsbewertungsakademie Graz (2006 und 2012): Skripten zu den Vortragsreihen

Pfnür, Andreas (2002): Modernes Immobilienmanagement. Facility Management und Corporate Real Estate Management. Springer Verlag, Berlin-Heidelberg-New York et al.

ÖNORM B 1802-1, B 1802-2, B 1802-3 : Liegenschaftsbewertung, DCF, Residualwertverfahren, Österreichisches Normungsinstitut, Gablitz

ÖNORM B 1800: Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken, Österreichisches Normungsinstitut, Gablitz

Renner, Ulrich / Sohni, Michael (2012): Ross-Brachmann, Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft im laufenden Insolvenzverfahren von Immobilien. 12. Auflage, Theodor Oppermann Verlag, Isernhagen.

Riccabona, Christof (1994): Baukonstruktionslehre 2. Stiegen Dächer Fenster Türen. 5., neu bearbeitete Auflage, Manz-Verlag, Gablitz.

Hauptverband der Sachverständigen (2007): Empfehlungen für die Ermittlung der Nutzwerte nach dem Wohnungseigentumsgesetz 2002 idF WRN 2015

Schiller, Jürgen (1999): LBG. In: **Burgstaller, Alfred / Deixler-Hübner, Astrid** (Hrsg.) (1999): Exekutionsordnung. Kommentar. Stand: 8. Ergänzungslieferung 2004, Orac-Verlag, Gablitz.

Schiller, Jürgen (2013): LBG. In: **Der Sachverständige 3/2013**: Liegenschaftsbewertung: "gebundener Bodenwert", "Gewichtung Sachwert zu Ertragswert". Hauptverband der allgemeinen beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs (Hrsg.). Gablitz.

Seiser, Franz Josef / Kainz, Franz (2011): Der Wert von Immobilien, Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH.

Seiser, Franz Josef / Kainz, Franz (2020): Die Nutzungsdauer, Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH.

Der Sachverständige, Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen (Heft 2/2024) Hauptverband der allgemeinen beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs (Hrsg.). Gablitz.

Simon, Jürgen / Kleiber, Wolfgang / Joeris, Dagmar / Simon, Thore (2004): Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten. 8., überarbeitete und erweiterte Auflage, Luchterhand-Verlag, München-Unterschleißheim.

Stabentheiner, Johannes (Hrsg.) (2005): Liegenschaftsbewertungsgesetz und bewertungsbezogene Regelungen in AußStrG und EO mit erläuternden Anmerkungen und Rechtsprechung. 2., neu bearbeitete und erweiterte Auflage, Manz-Verlag, Gablitz.

Strafella, Georg / Karauscek, Erich René (2014): Der Mietzins. Linde Verlag, Gablitz.

Statistik Austria, Bundesanstalt Statistik Österreich (2014): Bestand an Gebäuden und Wohnungen, Internetadresse: <http://www.statistik.at>

Tanczos, Alfred (2012): Mietrecht kompakt. Linde Verlag, Gablitz.

Thunshirn, Roman / Podovsovnik, Franz / Arsenijevic, Aleksandra (2013): Die Immobilienertragssteuer. Linde Verlag, Gablitz.

8. Sonstige liegenschaftsrelevante Dokumente (als gesonderter Anhang)

- ./ A Nutzwertgutachten
- ./ B Wohnungseigentumsvertrag
- ./ C Pläne



ARCHITEKT DIPL.-ING. ADOLF WOHANKA
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
1060 WIEN, MILLERGASSE 21 TEL. 597 13 68 FAX 596 24 30

NUTZWERTGUTACHTEN

für die Liegenschaft in: 3003 Gablitz
Linzer Strasse 55
EZ 238
KG Gablitz

EINGEGANGEN

29. Okt. 2003

Wien, 10. Oktober 2003

Auf der Liegenschaft befinden sich laut Bescheinigung gemäss § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 des staatlich befugten und beeideten Ziviltechnikers Architekt Dipl.-Ing. A. Wohanka folgende selbständige Wohnungseigentumsobjekte:

7 Wohnungen

Weiters befinden sich auf der Liegenschaft noch

23 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge.

Diese Stellplätze haben eine durch Bodenmarkierung abgegrenzte Bodenfläche - § 2 (2) WEG 2002. Sie sind daher selbständige Wohnungseigentumsobjekte laut § 6 Abs. 1 Ziff. 2 des WEG 2002.

Alle oben angeführten Objekte wurden bewertet, da keines aufgrund der Zweckbestimmung iSd § 2 (4) WEG 2002 allgemein genutzt wird.

Ferner befindet sich auf der Liegenschaft noch folgendes

~~Zubehör-Wohnungseigentum gemäss § 2 (3) des WEG 2002, das~~
bewertet wurde:

3 Gärten

8 Kellerabteile

GESCHOSS/TOP NR.

BESTANDSGEGENSTAND

NUTZWERT

ERDGESCHOSS

Abstellplätze für KFZ

im Freien:

Nr. 1	3
Nr. 2	3
Nr. 3	3
Nr. 4	3

überdacht:

Nr. 5/10	13
Nr. 6	7
Nr. 7	7
Nr. 8	7

im Freien:

Nr. 9	3
Nr. 11	3
Nr. 12	3
Nr. 13	3

TOP 1

WOHNUNG mit Balkon

Keller 1

Garten 1 95

TOP 2/3

WOHNUNG mit Balkon

Keller 2

Keller 3

Garten 2

Garten 3 142

1. STOCK

TOP 4

WOHNUNG mit Balkon

Keller 4

89

TOP 5

WOHNUNG mit Balkon

Keller 5

62

<u>GESCHOSS/TOP NR.</u>	<u>BESTANDSGEGENSTAND</u>	<u>NUTZWERT</u>
<u>TOP 6</u>	WOHNUNG mit Balkon Keller 6	68
<u>DACHGESCHOSS</u>		
<u>TOP 7</u>	WOHNUNG mit Balkon Keller 7	91
<u>TOP 8</u>	WOHNUNG mit Balkon Keller 8	115

Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile:	720
--	------------

E R L Ä U T E R U N G E N :

- 1) Die in der Nutzwertberechnung angeführten Regelnutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei der Wert 1,00 (Regelnutzwert pro m²) als Bezugsbasis dient.
- 2) Der Nutzwert einer selbständigen Räumlichkeit, eines Abstellplatzes für ein Kraftfahrzeug oder ein Zubehör-Wohnungseigentum wird unter R U N D U N G der Dezimalstellen in einer ganzen Zahl ausgedrückt - § 8 (1) des WEG 2002. Für Zubehörobjekte im Sinne des § 2 (3) gilt die Rundungsbestimmung des Abs. 1 - erster Satz, jedoch wird mindestens die Zahl "eins" eingesetzt.
- 3) Terrassen und Balkone werden im Sinne des § 8 Abs. 1 des WEG 2002 durch Zuschläge zum Regelnutzwert der selbständigen Räumlichkeit werterhöhend berücksichtigt.

R E G E L N U T Z W E R T E:

Wohnung	1,00
Kellerabteil	0,20
Garten	0,10
Abstellplatz für KFZ:	
im Freien	0,30
überdacht	0,60

A B S C H L Ä G E :

A 1 - 5,0 % teilweise Lage an verkehrsreicher Strasse

A 2 - 2,5 % Geschosslage ohne Lift

A 3 - 5,0 % Wandschräge im Dachgeschoss

A 4 - 5,0 % Lage über der Einfahrt

Z U S C H L Ä G E :

Z 1 - 2,5 % für Wohnung mit Balkon

Bestandsgegenstand	Fläche	Regel NW	Zu-, Abschläge	NW / m2	Nutzwert E	Nutzwert G
--------------------	--------	----------	----------------	---------	------------	------------

ERDGESCHOSS

Abstellplätze für KFZ

im Freien:

Nr. 1	11,04	0,300		0,300		3
Nr. 2	11,04	0,300		0,300		3
Nr. 3	11,04	0,300		0,300		3
Nr. 4	11,04	0,300		0,300		3

überdacht:

Nr. 5/10	22,08	0,600		0,600		13
Nr. 6	11,04	0,600		0,600		7
Nr. 7	11,04	0,600		0,600		7
Nr. 8	11,04	0,600		0,600		7

im Freien:

Nr. 9	11,04	0,300		0,300		3
Nr. 11	11,04	0,300		0,300		3
Nr. 12	11,04	0,300		0,300		3
Nr. 13	11,04	0,300		0,300		3

TOP 1 - Wohnung mit Balkon (9,44 m²)

Wohnnutzfläche	90,46	1,000	A1,A4,Z1	0,925	84	
Keller 1	9,18	0,200		0,200	2	
Garten 1	90,06	0,100		0,100	9	95

TOP 2/3 - Wohnung mit Balkon (14,54 m²)

Wohnnutzfläche	122,98	1,000	A1,Z1	0,975	120	
Keller 2	7,43	0,200		0,200	1	
Keller 3	7,77	0,200		0,200	2	
Garten 2	99,18	0,100		0,100	10	
Garten 3	90,06	0,100		0,100	9	142

1. STOCK

TOP 4 - Wohnung mit Balkon (9,44 m²)

Wohnnutzfläche	89,45	1,000	A1,Z1	0,975	87	
Keller 4	9,63	0,200		0,200	2	89

Bestandsgegenstand	Fläche	Regel NW	Zu-, Abschläge	NW / m2	Nutzwert E	Nutzwert G
--------------------	--------	----------	----------------	---------	------------	------------

TOP 5 - Wohnung mit Balkon (7,82 m²)

Wohnnutzfläche	59,76	1,000	Z1	1,025	61	62
Keller 5	6,36	0,200		0,200	1	

TOP 6 - Wohnung mit Balkon (6,72 m²)

Wohnnutzfläche	68,71	1,000	A1,Z1	0,975	67	68
Keller 6	7,38	0,200		0,200	1	

DACHGESCHOSS

TOP 7 - Wohnung mit Balkon (5,24 m²)

Wohnnutzfläche	94,10	1,000	A2,A3,Z1	0,950	89	91
Keller 7	10,78	0,200		0,200	2	

TOP 8 - Wohnung mit Balkon (5,24 m²)

Wohnnutzfläche	116,82	1,000	A2,A3,Z1	0,950	111	115
Keller 8	21,05	0,200		0,200	4	

Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile:

720



ÖFFENTLICHER NOTAR
DR. STEFAN KRALIK
1180 WIEN · MARTINSTRASSE 81
(NAHE WÄHRINGER STRASSE)
TELEFAX (1) 404 07-23
TELEFON (1) 404 07-0*

DVR 0065617

E-MAIL: NOTARIAT@KRALIK.NET
O/SO/
N:\02SO\WEG\LINZERSTR\WEV.DOC

Grunderwerbsteuerselbstberechnung zur
Erfassungsnummer 10-244.145/2003 ----

ÖFFENTLICHER NOTAR
DR. STEFAN KRALIK
1180 WIEN, MARTINSTRASSE 81
(NAHE WÄHRINGER STRASSE)
TELEFON 404 07-0, FAX DW 23

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen zwischen den in der angeschlossenen Tabelle genannten Personen.

I.

Die in Spalte 2 der angeschlossenen Tabelle angeführten Personen sind zu den in Spalte 3 angegebenen Anteilen Miteigentümer bzw. haben mit gesonderten Verträgen Miteigentum an der Liegenschaft EZ 369 Grundbuch 01902 Gablitz, bestehend aus den Grundstücken Nr. 142/16 Baufl. (begrünt), .238 Baufl. (Gebäude), Wagnerg. 2 und Linzerstr. 55, erworben zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum.

II.

Mit Gutachten des Architekten Dipl.-Ing. Adolf Wohanka vom 10.10.2003 wurden die Nutzwerte aller selbständigen Objekte der in Punkt I. bezeichneten Liegenschaft festgesetzt.

III.

Die Vertragsparteien vereinbaren nun, an der in Punkt I. näher bezeichneten Liegenschaft Wohnungseigentum zu begründen.

Zur Herstellung der Mindestanteile im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes wird vereinbart, dass die in der Spalte 2 der angeschlossenen Tabelle angeführten Vertragsparteien ihre in Spalte 3 angeführten Miteigentumsanteile an der Liegenschaft gemäß § 136 GBG derart be-

richtigen, dass sie zu den in Spalte 4 genannten Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft werden.

Die Berichtigung der Liegenschaftsanteile erfolgt ohne Wertausgleich.

IV.

Weiters vereinbaren die Vertragsparteien, dass die in der Spalte 2 angeführten Personen Wohnungseigentum an den in Spalte 1 angeführten Objekten begründen und diese untrennbar mit den in der Spalte 4 angeführten Mindestanteilen verbinden, wobei die Anteile von Partnern gem. § 13 WEG 2002 verbunden werden.

Sämtliche Vertragsparteien vereinbaren, dass alle Anmerkungen der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem. § 40 Abs. 2 WEG 2002 an sämtlichen Wohnungseigentumsobjekten für sämtliche Miteigentümer gelöscht werden sollen.

V.

Sämtliche Vertragsparteien vereinbaren, dass die Aufteilung aller auflaufenden Kosten nach der sämtliche Aufwendungen im Sinne des § 32 WEG 2002 hinsichtlich dieser Liegenschaft im Verhältnis der Liegenschaftsanteile aufzuteilen sind.

Ausgenommen hievon sind Terrassen, Türen und Fenster der künftigen Eigentumswohnungen, die immer in der Instandhaltungspflicht des jeweiligen Eigentümers verbleiben.

Diese Vereinbarung soll bei Verbücherung von Wohnungseigentum im Grundbuch eingetragen werden.

VI.

Sämtliche Vertragsparteien erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob der in Punkt I. näher bezeichneten Liegenschaft nachstehende Eintragungen im Grundbuch bewilligt werden:

1. Die Ersichtlichmachung von Wohnungseigentum in der Aufschrift der Einlage,
2. die Einverleibung der Berichtigung der Miteigentumsanteile gemäß § 136 GBG derart, dass die in der Spalte 2 der angeschlossenen Tabelle angeführten Vertragsparteien zu den in Spalte 4 genannten Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft werden,

3. die Einverleibung von Wohnungseigentum an den in der angeschlossenen Tabelle Spalte 1 genannten Objekten ob den in Spalte 4 genannten Anteilen der in Spalte 2 genannten Personen, wobei die Anteile von Partnern gem. § 13 WEG 2002 zu verbinden sind,
4. die Anmerkung des abweichenden Aufteilungsschlüssels gemäß § 32 WEG 2002 gemäß Punkt V. dieses Vertrages,
5. die Löschung aller Anmerkungen der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem. § 40 Abs. 2 WEG 2002 an sämtlichen Wohnungseigentumsobjekten für sämtliche Miteigentümer.

VII.

Die Vertragsparteien halten fest, dass die Miteigentümer mit dem Beschluss, Wohnungseigentum zu begründen auch beschlossen haben, jedem Wohnungseigentümer das Recht auf Verwaltung seiner Wohnung übertragen und er somit auch bei Mietverhältnissen, die vor Begründung von Wohnungseigentum eingegangen wurden, zur alleinigen Vertretung berechtigt ist. Zusätzlich verpflichten sich die Vertragsparteien wechselseitig, einander bzw. ihren Rechtsnachfolgern Vollmacht zu erteilen, damit diese sie gegenüber Mietern vertreten können, deren Mietrecht bereits bei Begründung von Wohnungseigentum bestanden hat, um jedenfalls eine ordnungsgemäße Wahrnehmung der Rechte und Pflichten zu ermöglichen.

Die Vertragsparteien halten einander wechselseitig diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos.

VIII.

Sollten einer oder mehrere der Miteigentümer der Liegenschaft ihre Anteile vor Verbüchierung des gegenständlichen Vertrages veräußern, sind die Erwerber berechtigt, dem Vertrag durch Unterschriftsleistung beizutreten, sodass dieser Vertrag als mit den Erwerbern abgeschlossen gilt, ohne dass eine neue Unterschriftsleistung durch alle Miteigentümer erforderlich ist.

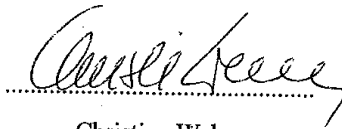
IX.

Sämtliche Kosten der Nutzwertfestsetzung und die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Steuern und Gebühren werden von den Miteigentümern im Verhältnis ihrer Anteile getragen.

X.

Sämtliche Vertragsparteien bevollmächtigen und beauftragen Herrn Dr. Christoph BEER, Notarsubstitut, sämtliche zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages erforderlichen Maßnahmen zu setzen und allenfalls auch Nachträge zu diesem Vertrag in ihrem Namen grundbuchstauglich zu unterfertigen.

Wien, am 3. November 2003

A handwritten signature in cursive script, appearing to read 'Christine Weber', written over a horizontal dotted line.

Christine Weber

für Miteigentümer lt. angeschlossener Tabelle

TABELLE

EZ 369 Grundbuch 01902 Gablitz

Haus in Gablitz, Wagnerg. 2, Linzerstr. 55

Spalte 1 Top Nr.	Spalte 2 Name, Geburtsdatum	Spalte 3 Anteile in /1474	Spalte 4 Anteile in /1440
W 1	Eva-Maria GLOSS, geb. 29.12.1981	97	95
	Ing. Klemens RAUCH, geb. 1.1.1978	97	95
Abstellplatz für KFZ Nr. 1	Eva-Maria GLOSS, geb. 29.12.1981		3
	Ing. Klemens RAUCH, geb. 1.1.1978		3
W 2/3	Monika AUER, geb. 3.7.1981	325/2948	142
	Reinhold AUER, geb. 12.7.1975	325/2948	142
Abstellplatz für KFZ Nr. 3	Monika AUER, geb. 3.7.1981		3
	Reinhold AUER, geb. 12.7.1975		3
Abstellplatz für KFZ Nr. 7	Monika AUER, geb. 3.7.1981		7
	Reinhold AUER, geb. 12.7.1975		7
W 4	Katarina BEDLAN, geb. 30.7.1973	103	89
	Peter BEDLAN, geb. 2.2.1966	103	89
Abstellplatz für KFZ Nr. 4	Katarina BEDLAN, geb. 30.7.1973		3
	Peter BEDLAN, geb. 2.2.1966		3
Abstellplatz für KFZ Nr. 5/10	Katarina BEDLAN, geb. 30.7.1973		13
	Peter BEDLAN, geb. 2.2.1966		13
W 5	Maria GRUMETH, geb. 3.11.1957	133	124
Abstellplatz für KFZ Nr. 11	Maria GRUMETH, geb. 3.11.1957		6
W 6	Birgit KOLAR, geb. 26.10.1967	159	136
Abstellplatz für KFZ Nr. 6	Birgit KOLAR, geb. 26.10.1967		14

Abstellplatz für KFZ Nr. 9	Birgit KOLAR, geb. 26.10.1967		6
W 7	MMag. Eva MICHALEK, geb. 25.10.1968	211/2948	91
	Stefan MICHALEK, geb. 7.3.1967	211/2948	91
Abstellplatz für KFZ Nr. 2	MMag. Eva MICHALEK, geb. 25.10.1968		3
	Stefan MICHALEK, geb. 7.3.1967		3
Abstellplatz für KFZ Nr. 8	MMag. Eva MICHALEK, geb. 25.10.1968		7
	Stefan MICHALEK, geb. 7.3.1967		7
W 8	Ing. Christian PÖRNER, geb. 3.5.1968	123	115
	Rainer WALTER, geb. 18.9.1968	123	115
Abstellplatz für KFZ Nr. 12	Ing. Christian PÖRNER, geb. 3.5.1968		3
	Rainer WALTER, geb. 18.9.1968		3
Abstellplatz für KFZ Nr. 13	Ing. Christian PÖRNER, geb. 3.5.1968		3
	Rainer WALTER, geb. 18.9.1968		3
SUMME		1474	1440

Gebühr € 13,-,- entrichtet
Dr. Stefan KRALIK
öff. Notar - Wien Währing

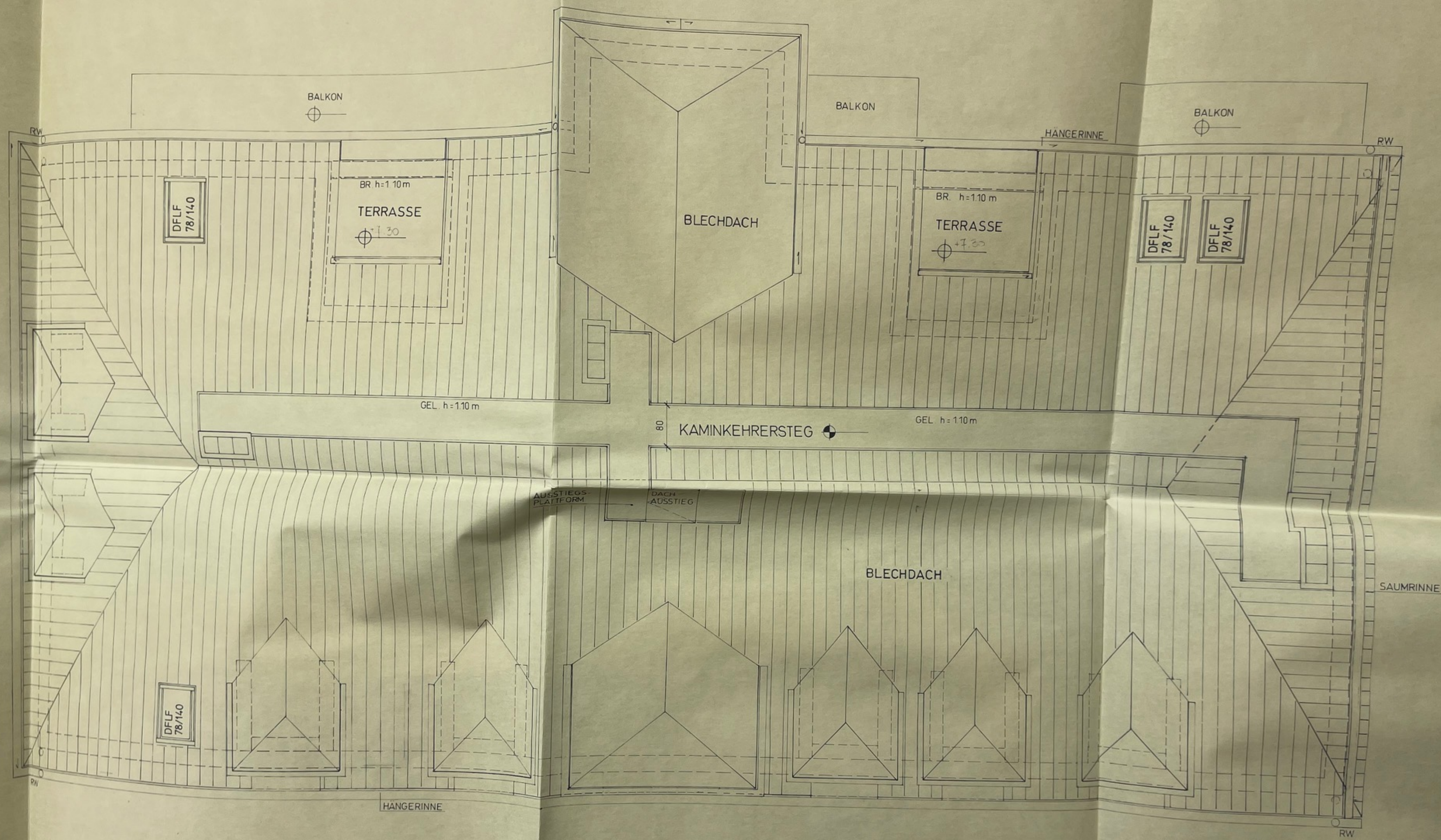
B.R.Z. 4112/2003/P

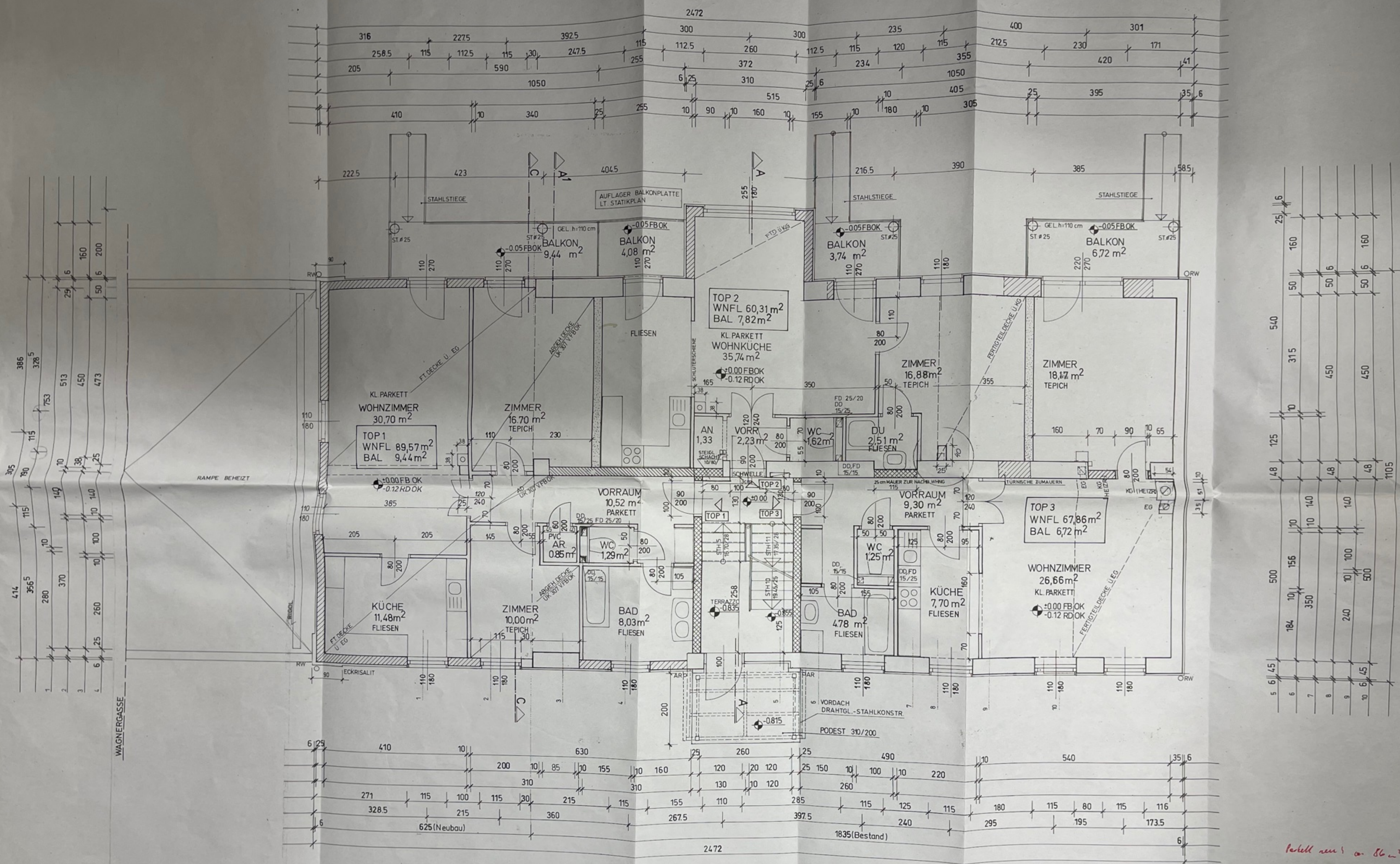
Die Echtheit der Unterschrift der Frau Christine WEBER, geboren am 5. (fünften) Februar 1953 (eintausendneunhundertdreiundfünfzig), Notariatsangestellte, 1180 Wien, Martinstraße 81 mit dem Zusatz "für die Miteigentümer laut Tabelle", wird bestätigt. -----
Wien, am 3. (dritten) November 2003 (zweitausenddrei). -----



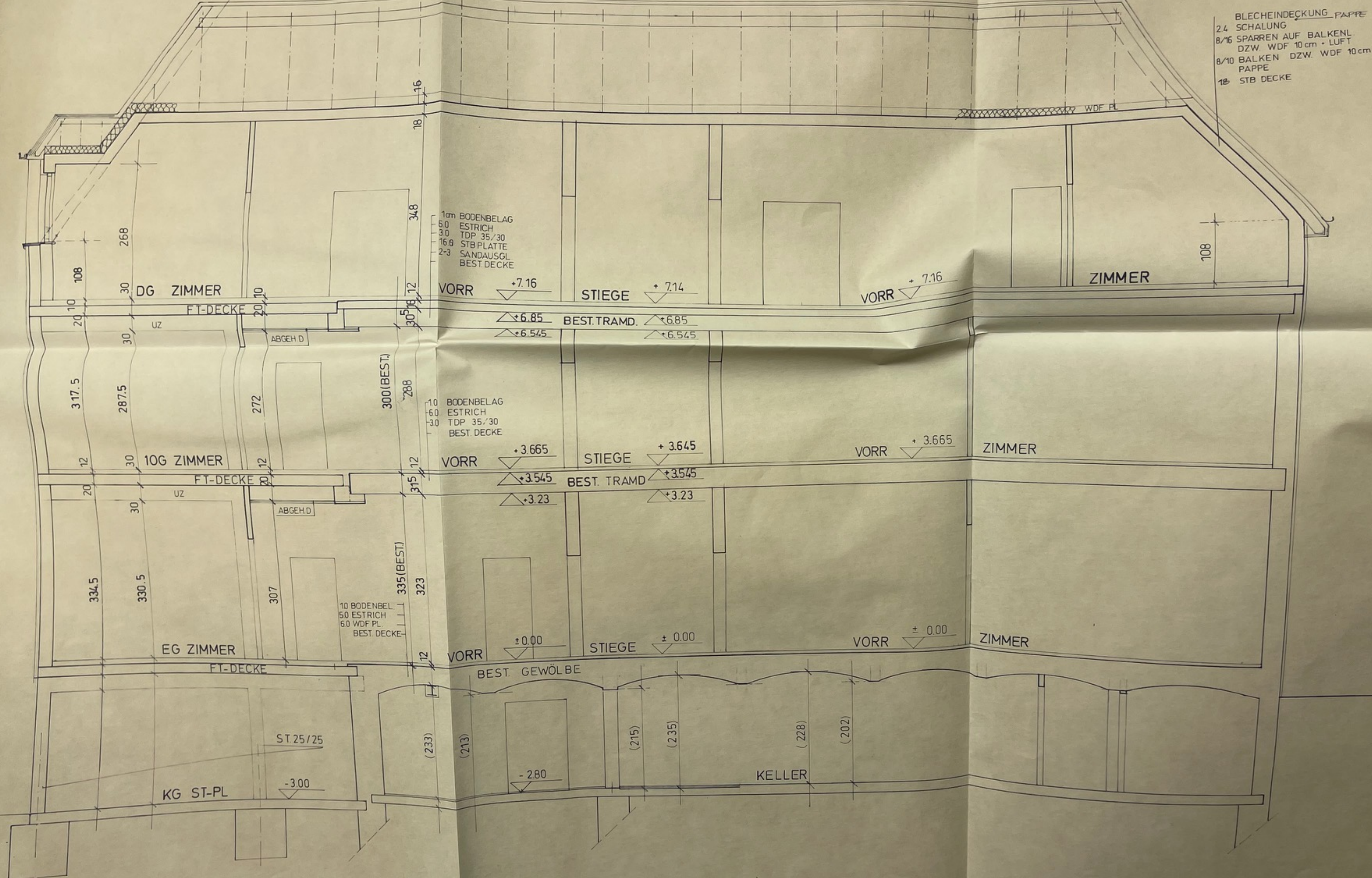
[Handwritten signature]
Mag. Sonja HASENAUER M.C.J. e.h.
als Substitutin des öffentl.
Notars in Wien-Währing
Dr. Stefan KRALIK

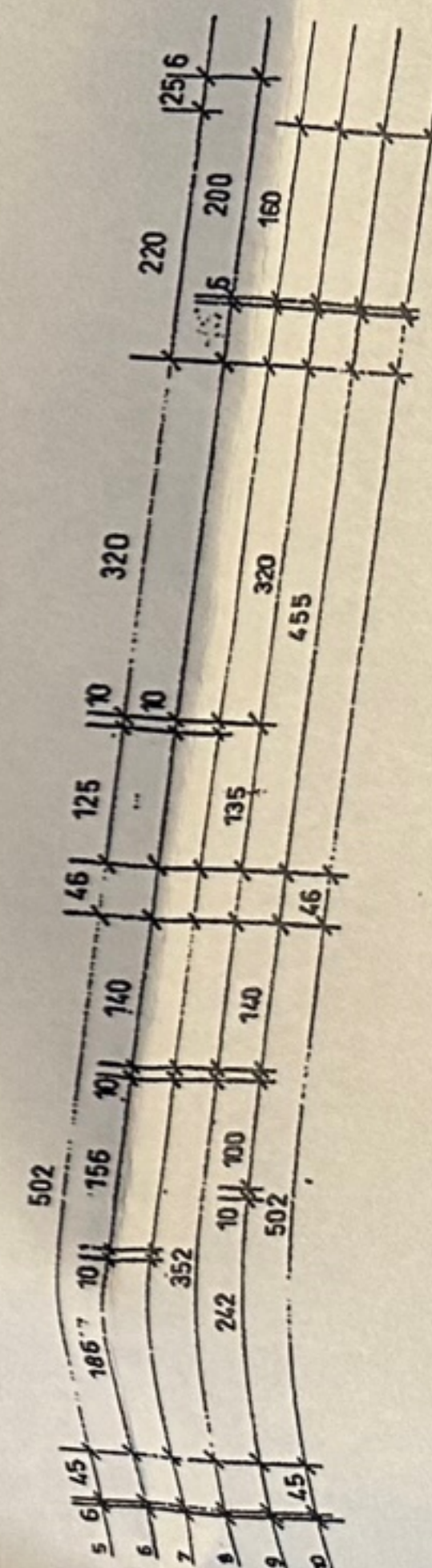






Parcell neu 1 an 86 m²

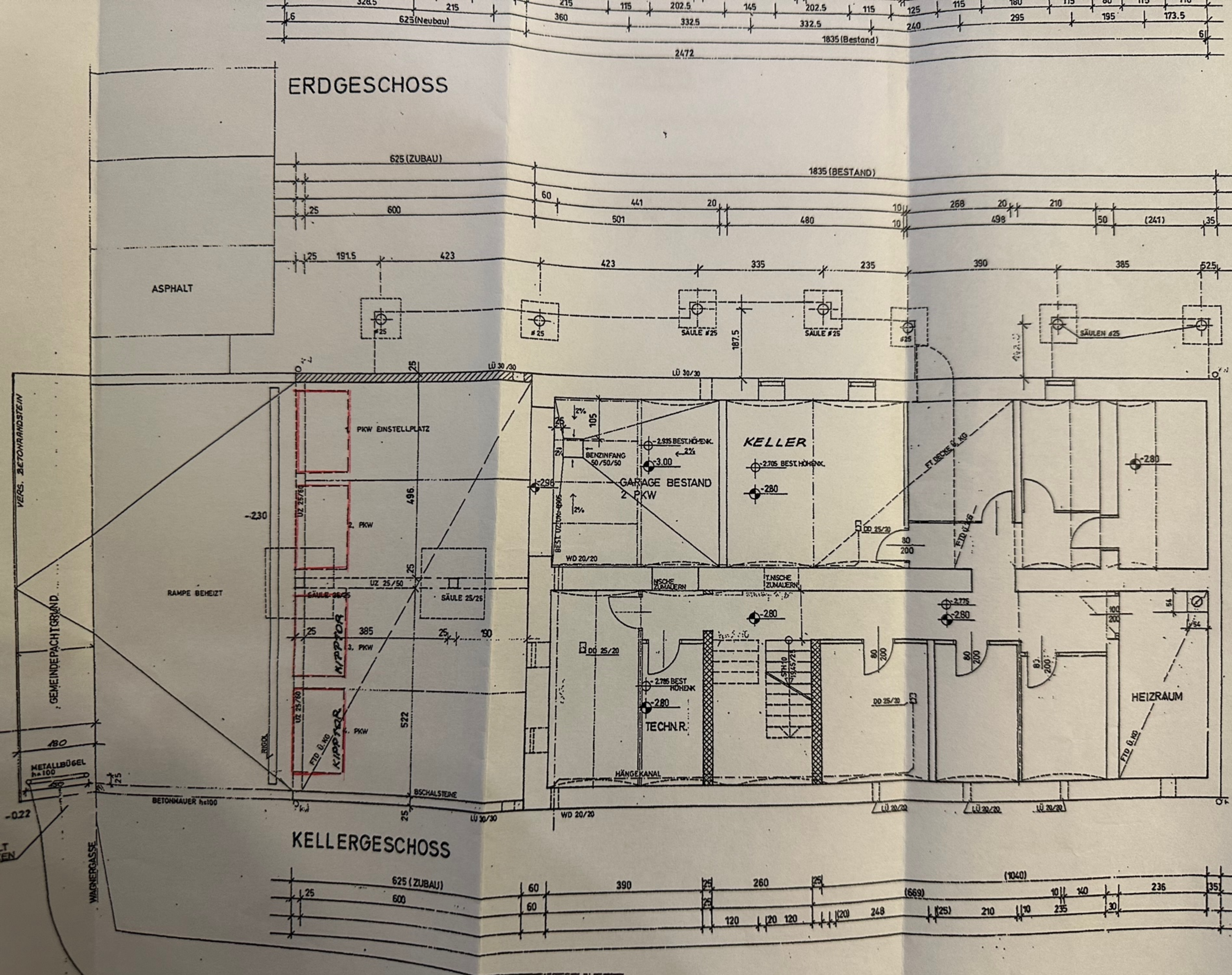




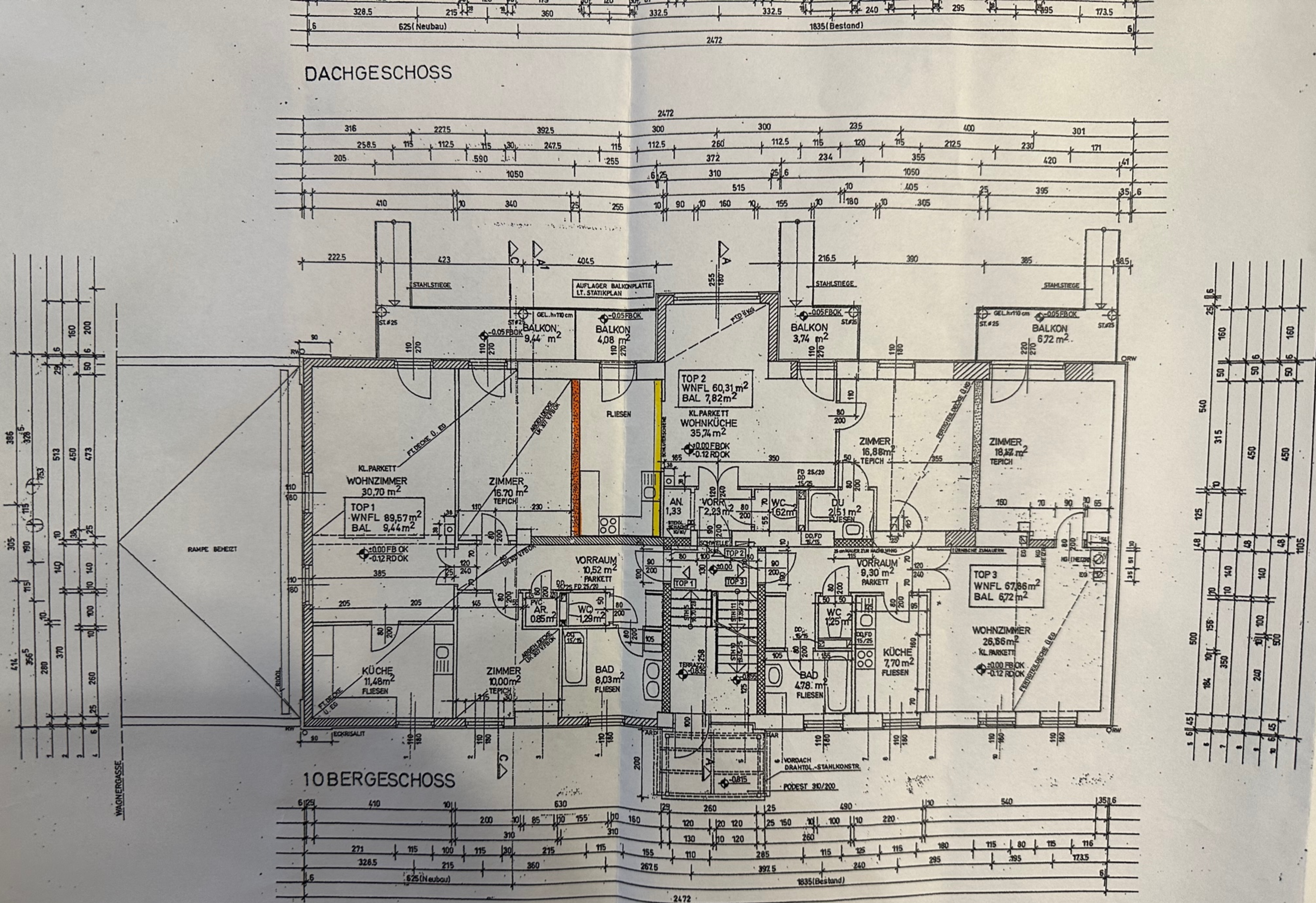
625 (ZUBAU)

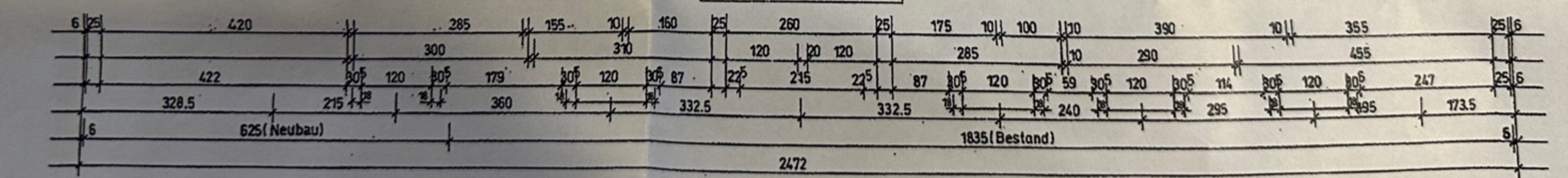
1835 (BESTAND)

ERDGESCHOSS

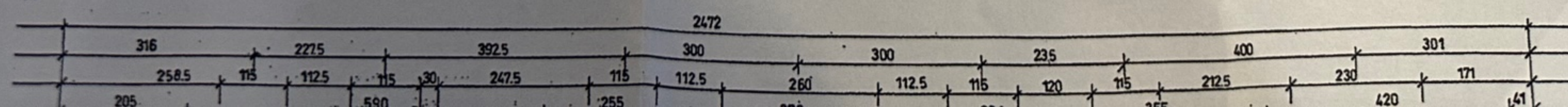


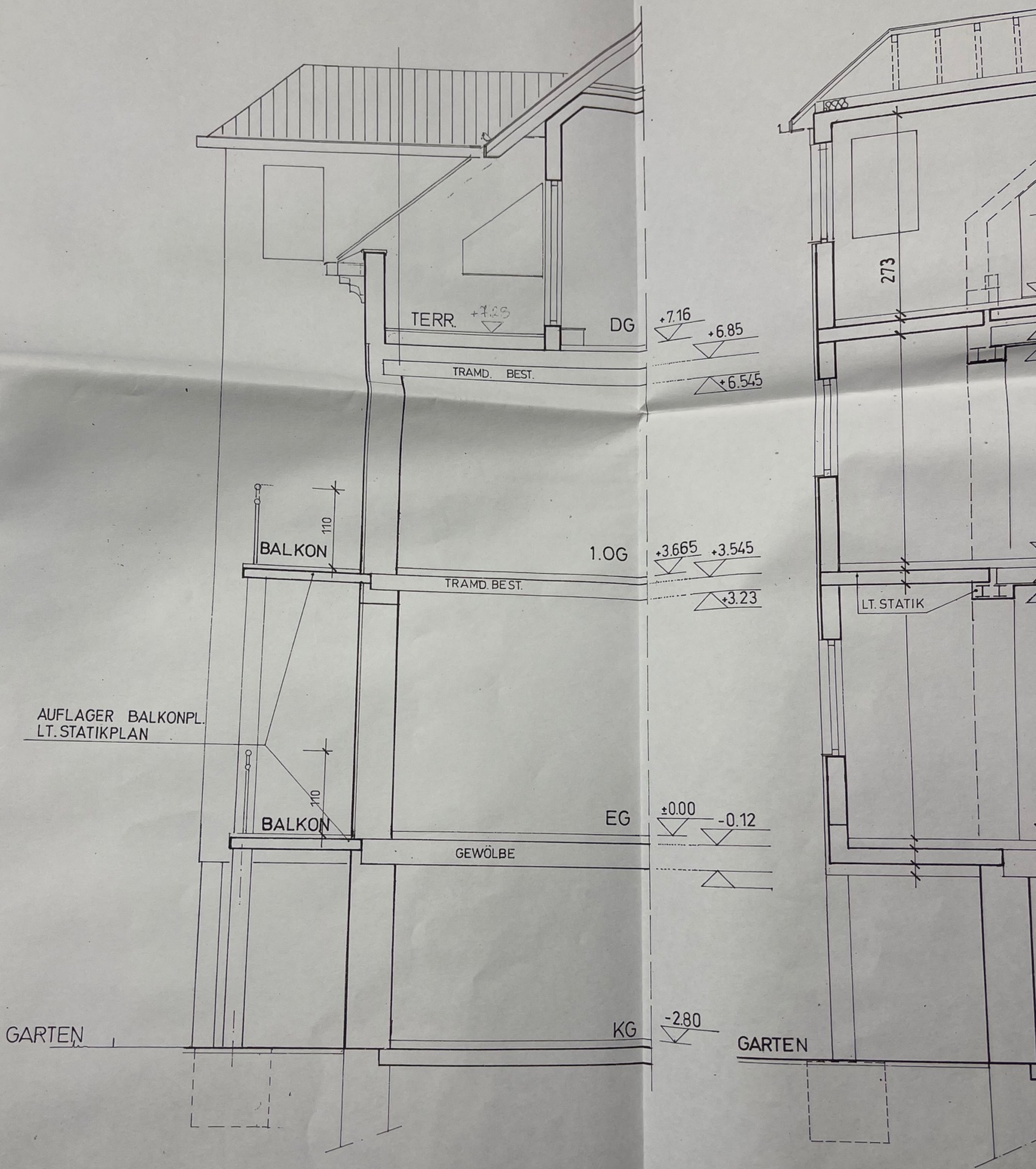
DACHGESCHOSS





DACHGESCHOSS





A'

