

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

der BLNr. 91 (2/2899 Anteile) verbunden mit WE an Motorradplatz M2

der BLNr. 92 (2/2899 Anteile) verbunden mit WE an Motorradplatz M3

der BLNr. 93 (2/2899 Anteile) verbunden mit WE an Motorradplatz M4

der BLNr. 94 (5/2899 Anteile) verbunden mit WE an Lager S43 samt AR
s-1, s-2, s-3, s-4, c-9

der Liegenschaft

2362 Biedermannsdorf, Leo Eichinger Ring 42a-d

Aktenzahl:	5 E 63/25v
Bezirksgericht:	Mödling
Katastralgemeinde:	16103 Biedermannsdorf
Einlagezahl:	9048
Grundstücks Nr(n)	15/1
Stichtag	23.02.2026

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines.....	2
1.1. Auftraggeber	2
1.2. Aktenzahl	2
1.3. Betreibende Partei	2
1.4. Verpflichtete Partei	2
1.5. Auftrag/Zweck	2
1.6. Grundlagen und Unterlagen	2
1.6.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen:	3
1.6.2. Literatur	3
1.7. Bewertungsstichtag	4
1.8. Allgemeine Vorbemerkungen	4
1.9. Verhaltensgrundsätze	5
1.10. Hinweispflicht gem. Ö-Norm B 1802.....	5
2. Befund	6
2.1. Grundbuchstand	6
2.1.1. A-Blatt	6
2.1.2. B-Blatt	6
2.1.3. C-Blatt	7
2.1.1. Infrastruktur	10
2.1.2. Verkehrsanbindung	10
2.2. Grundstück	11
2.2.1. Allgemeine Topographie	11
2.2.2. Gefahrenzonenplan.....	13
2.2.3. Flächenwidmung/ Baubehörde	14
2.2.4. Anschlüsse	14
2.2.5. Kontaminationen	14
2.3. Gebäudebestand	16
2.3.1. Bauaufträge/ Baubescheide	18
2.3.2. BLNr. 91, 92, 93 WE an Motorradabstellplatz M2, M3 sowie M4.....	20
2.3.3. Bestandrechte / Rechte Dritter	22
2.3.4. BLNr. 94 Lager S43 samt AR s-1, s-2, s-3, s-4, c-9.....	23
2.3.5. Bestandrechte / Rechte Dritter	27
2.3.6. Wohnbeitragsvorschreibung / Reparaturrücklage	28
2.4. Energieausweis	30
2.5. Einheitswert	30
3. Gutachten.....	32
3.1. Bewertungsgrundsätze	32
3.2. Verkehrswertermittlung	34
3.3. Ertragswertverfahren	34
3.3.1. Bodenwert	34

3.3.2. Rohertrag	35
3.3.3. Reinertrag	35
3.3.4. Bewirtschaftungsaufwand	35
3.3.5. Mietausfallswagnis	35
3.3.6. Betriebskosten	35
3.3.7. Instandhaltungsaufwendungen	36
3.3.8. Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	36
3.3.9. Kapitalisierungsfaktor	37
3.3.10. Liegenschaftszinssatz	37
3.3.11. Sonstige wertbeeinflussende Umstände	38
3.4. Verkehrswertermittlung Motorradplatz M2	39
3.5. Verkehrswertermittlung Motorradplatz M3	39
3.6. Verkehrswertermittlung Motorradplatz M4	40
3.7. Verkehrswertermittlung WE an Lager S43 samt AR s-1, s-2, s-3, s-4, c-9	41
4. Zusammenfassung	42
4.1. BLNr. 91 2/2899 Anteile verbunden mit WE an Motorradplatz M2	42
4.2. BLNr. 92 2/2899 Anteile verbunden mit WE an Motorradplatz M3	42
4.3. BLNr. 93 2/2899 Anteile verbunden mit WE an Motorradplatz M4	43
4.4. BLNr. 94 5/2899 Anteile verbunden mit WE an Lager S43 samt AR s-1, s-2, s-3, s-4, c-9	44
5. Fotodokumentation	45
6. Anlagen	48

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Übersichtskarte Süden von Wien	8
Abb. 2:	Übersichtskarte Biedermannsdorf	9
Abb. 3:	Lage und nächste Umgebung	9
Abb. 4:	Haltestellen im Umkreis	10
Abb. 5:	DKM – Digitale Katastermappe	11
Abb. 6:	Luftbild	12
Abb. 7:	Straßenlärm [dB]	12
Abb. 8:	HORA-Pass (Auswertungsradius 50m)	13
Abb. 9:	Flächenwidmungs- und Bebauungsplan	14
Abb. 10:	Auszug Altlasten GIS	15
Abb. 11:	Lageplan	17
Abb. 12:	Bestandsplan Ansicht / Schnitt	19
Abb. 13:	Grundriss Objekte Motorradabstellplatz M2, M3, M4	20
Abb. 14:	Grundriss Kellergeschoß	23
Abb. 15:	Grundriss Lager S-3	26
Abb. 16:	Ansicht Lager S-3	26
Abb. 17:	Lager S-1	24
Abb. 18:	Lager S-2	25
Abb. 19:	Ansicht Lager S-2	25
Abb. 20:	Lager S-4	27
Abb. 21:	Ansicht Lager S-4	27
Abb. 22:	Lager c-9	24
Abb. 23:	Ansicht Lager SC-9	24

1. ALLGEMEINES

1.1. AUFTRAGGEBER

Bezirksgericht Mödling, per Beschluss vom 20.01.2026

1.2. AKTENZAHL

Exekutionssache: 5 E 63/25v

1.3. BETREIBENDE PARTEI

WEG des Hauses Leo Eichinger-Ring 42a-d, Leo Eichinger-Ring 42a-d, 2362 Biedermannsdorf
vertreten durch

Dr. Astrid Hinterberger, Schönbrunner Straße 42/9, 1050 Wien

1.4. VERPFLICHTETE PARTEI

WBÖ2362 GmbH, Wohllebengasse 19/16, 1040 Wien

vertreten durch

Mag. Peter Michael WOLF, Rechtsanwalt, Bahnhofsplatz 6

1.5. AUFTRAG/ZWECK

Der Sachverständige wird beauftragt schriftlich Befund und Gutachten über den Wert der BLNr. 91, 92, 93, 94 (2+2+2+5/2899 Anteile) verbunden mit Wohnungseigentum an Motorradplatz M2, Motorradplatz M3, Motorradplatz M4 sowie Lager S43 samt AR s-1, s-2, s-3, s-4, c-9 der Liegenschaft der KG 16103 Biedermannsdorf, EZ 9048 per Adresse 2362 Biedermannsdorf Leo Eichinger Ring 42a-d, zur Durchführung der bewilligten Zwangsversteigerung zu erstatten.

1.6. GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN

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

1.6.1. VOM SACHVERSTÄNDIGEN ERHOBENE GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN:

- erfolglose Befundaufnahme an Ort und Stelle am 18.02.2026, um 09:00 Uhr unter Anwesenheit von:
 - Frau Mag. Julia Hölzl (für RA Mag. Peter Wolf)
 - dem gefertigten Sachverständigen
- Befundaufnahme an Ort und Stelle am 24.02.2026, um 10:00 Uhr unter Anwesenheit von:
 - Herrn Ing. Michael Esslinger (Hausverwaltung)
 - Frau Mag. Julia Hölzl (für RA Mag. Peter Wolf)
 - dem gefertigten Sachverständigen
- Grundbuchsauszug, online
- Einsichtnahme in den Bauakt der zuständigen Baubehörde Biedermannsdorf
- Erhebungen beim Finanzamt Baden/Mödling
- Erhebungen am Bezirksgericht Mödling
- Abfrage der Hausverwaltung Barlich GmbH
- Ortsplan, online
- Flächenwidmungs- u. Bebauungsplan
- Verdachtsflächenkataster, online
- Lärmkarte
- Marktrecherche und Erhebungen von Vergleichswerten
- Anfertigen einer Fotodokumentation

1.6.2. LITERATUR

- Stabentheiner, LiegenschaftsbewertungsG2, 2005
- ÖNORM B 1802
- Kothbauer/Reithofer, Liegenschaftsbewertungsgesetz, 2013
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017
- SV-Landesverband Steiermark und Kärnten, Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, 2020
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage, 2019
- Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, 2022
- Seiser, Der Wert von Immobilien, 2011
- Kranewitter H. u.a.: Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung
- Pallitsch/Pallitsch/Kleewein, NÖ Baurecht, 11. Auflage 2019
- Deixler-Hübner, Exekutionsordnung Kommentar, Band 2, 2020
- Wirtschaftskammer Österreich – Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder: Immobilienpreisspiegel 2020 - 2025

1.7. BEWERTUNGSTICHTAG

24.02.2026

1.8. ALLGEMEINE VORBEMERKUNGEN

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

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

Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmetern.

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

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

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

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

UStG kommt es, wenn der Veräußerer auf die Steuerbefreiung für den Umsatz gemäß § 6 Abs 2 UStG verzichtet. In diesem Fall ist nach der Judikatur das Meistbot als Bruttoentgelt anzusehen, das gegebenenfalls auch die Umsatzsteuer enthält. (Mini in Deixler-Hübner, Kommentar EO (2020) §156 RZ 64 -72)

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

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

1.9. VERHALTENSGRUNDSÄTZE

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

1.10. HINWEISPFLICHT GEM. Ö-NORM B 1802

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

2. BEFUND

2.1. GRUNDBUCHSTAND

2.1.1. A-BLATT



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 16103 Biedermannsdorf EINLAGEZAHL 9048
BEZIRKSGERICHT Mödling

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 91, 92, 93, 94 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 6387/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
708/3	G Gärten(10)	* 2879	Leo Eichinger-Ring 42d Leo Eichinger-Ring 42c Leo Eichinger-Ring 42b Leo Eichinger-Ring 42a

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

2 a 9168/2020 Sicherheitszone für den Flughafen Wien-Schwechat hins Gst
708/3

2.1.2. B-BLATT

***** B *****

91 ANTEIL: 2/2899

WBÖ2362 GmbH (FN 443313g)

ADR: Wohllebengasse 19/16, Wien 1040

a 11345/2016 Kaufvertrag 2015-12-29 Eigentumsrecht

ac 7903/2019 Wohnungseigentum an Motorradplatz M2

92 ANTEIL: 2/2899

WBÖ2362 GmbH (FN 443313g)

ADR: Wohllebengasse 19/16, Wien 1040

a 11345/2016 Kaufvertrag 2015-12-29 Eigentumsrecht

ac 7903/2019 Wohnungseigentum an Motorradplatz M3

93 ANTEIL: 2/2899

WBÖ2362 GmbH (FN 443313g)

ADR: Wohllebengasse 19/16, Wien 1040

a 11345/2016 Kaufvertrag 2015-12-29 Eigentumsrecht

ac 7903/2019 Wohnungseigentum an Motorradplatz M4

94 ANTEIL: 5/2899

WBÖ2362 GmbH (FN 443313g)

ADR: Wohllebengasse 19/16, Wien 1040

a 11345/2016 Kaufvertrag 2015-12-29 Eigentumsrecht

ac 7903/2019 Wohnungseigentum an Lager S43 samt AR s-1, s-2, s-3, s-4, c-9

2.1.3. C-BLATT

***** C *****

14 a 7903/2019 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002 gem Punkt VII Wohnungseigentumsvertrag
2018-12-13

35 auf Anteil B-LNR 91 bis 94
a 2517/2025
PFANDRECHT vollstr EUR 26.469,--
(Zinsen und Kosten siehe Exekutionsbewilligung samt Antrag
2025-04-11) für Mag. Roswitha Lackinger, geb 1963-03-02
(BG Innere Stadt Wien - 72 E 1694/25v)

36 auf Anteil B-LNR 91 bis 94
a 4494/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (BG Innere Stadt Wien
- 93 C 420/25i-5)

39 auf Anteil B-LNR 91 bis 94
a 6387/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 314,50, 4 % Z p.a. aus:
EUR 6,60 seit 2025-02-06,
EUR 6,60 seit 2025-03-06,
EUR 6,60 seit 2025-04-06,
EUR 6,60 seit 2025-05-06,
EUR 6,60 seit 2025-06-06,
EUR 6,57 seit 2025-02-06,
EUR 6,57 seit 2025-03-06,
EUR 6,57 seit 2025-04-06,
EUR 6,57 seit 2025-05-06,
EUR 6,57 seit 2025-06-06,
EUR 6,54 seit 2025-02-06,
EUR 6,54 seit 2025-03-06,
EUR 6,54 seit 2025-04-06,
EUR 6,54 seit 2025-05-06,
EUR 6,54 seit 2025-06-06,
EUR 43,19 seit 2025-02-06,
EUR 43,19 seit 2025-03-06,
EUR 43,19 seit 2025-04-06,
EUR 43,19 seit 2025-05-06,
EUR 43,19 seit 2025-06-06,
Antragskosten EUR 215,37 für
WEG des Hauses Leo Eichinger-Ring 42a-d (5 E 63/25v)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

09.02.2026 12:08:47

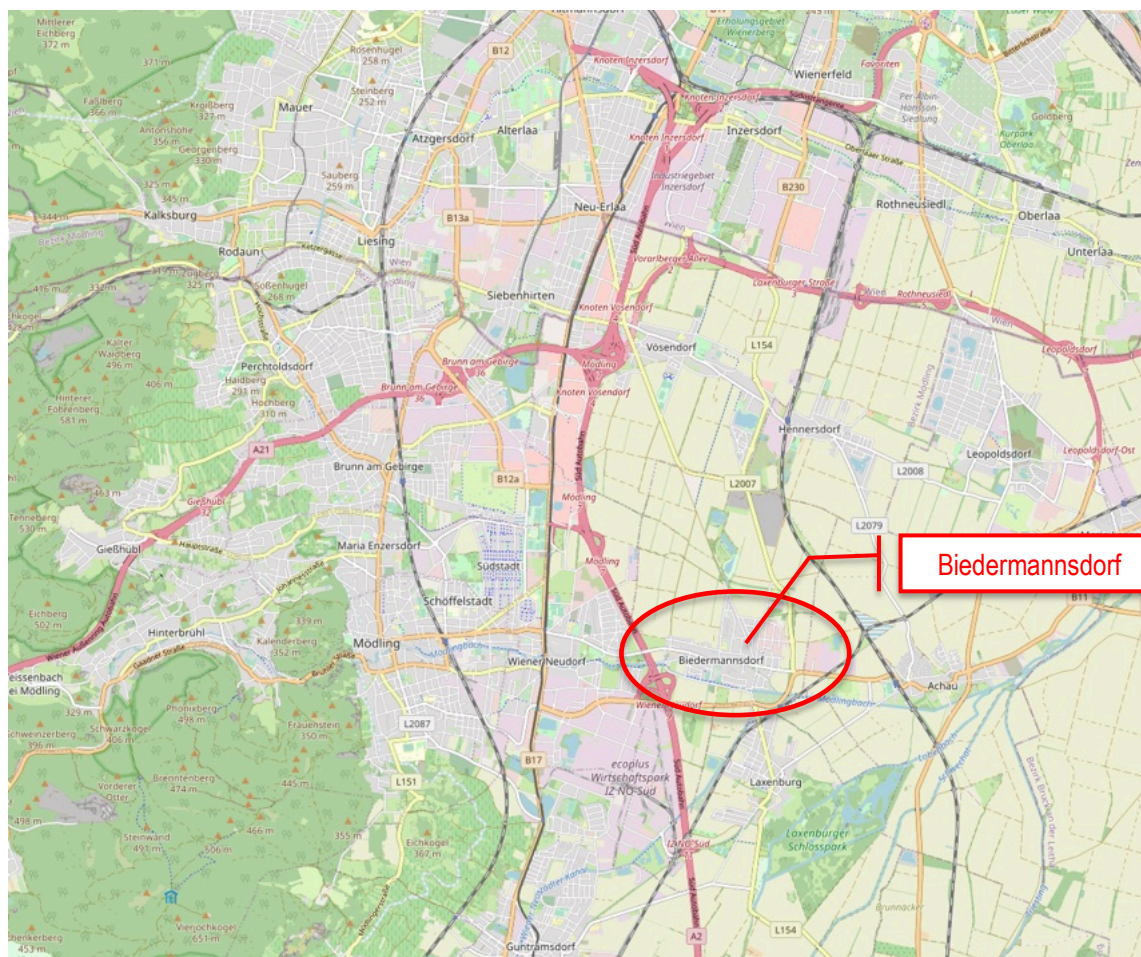
Auf der Liegenschaft ist Wohnungseigentum begründet. Außerbücherliche Rechte und Lasten wurden nicht bekannt geben. Im Sinne des Bewertungszwecks im Rahmen des Exekutionsverfahrens erfolgt die Bewertung geldlastenfrei und bleiben allfällige Belastungs- und Veräußerungsverbote sowie die intabulierte Einleitung des Versteigerungsverfahrens unbeachtlich. Im A2 Blatt ist die Sicherheitszone für den Flughafen Wien-Schwechat hins. GSTNr. 708/3 verbüchert. Im C-Blatt unter LNr. 14a ist weiters die Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem § 32 WEG 2002 gem Punkt VII Wohnungseigentumsvertrag vom 13.12.2018 intabuliert. Der diesbezügliche Wohnungseigentumsvertrag befindet sich im Anhang.



Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Marktgemeinde Biedermannsdorf im Bezirk Mödling im Bundesland Niederösterreich. Die Marktgemeinde liegt rund 5km südlich von Wien im Wiener Becken und zählt rd. 3.100 Einwohner.

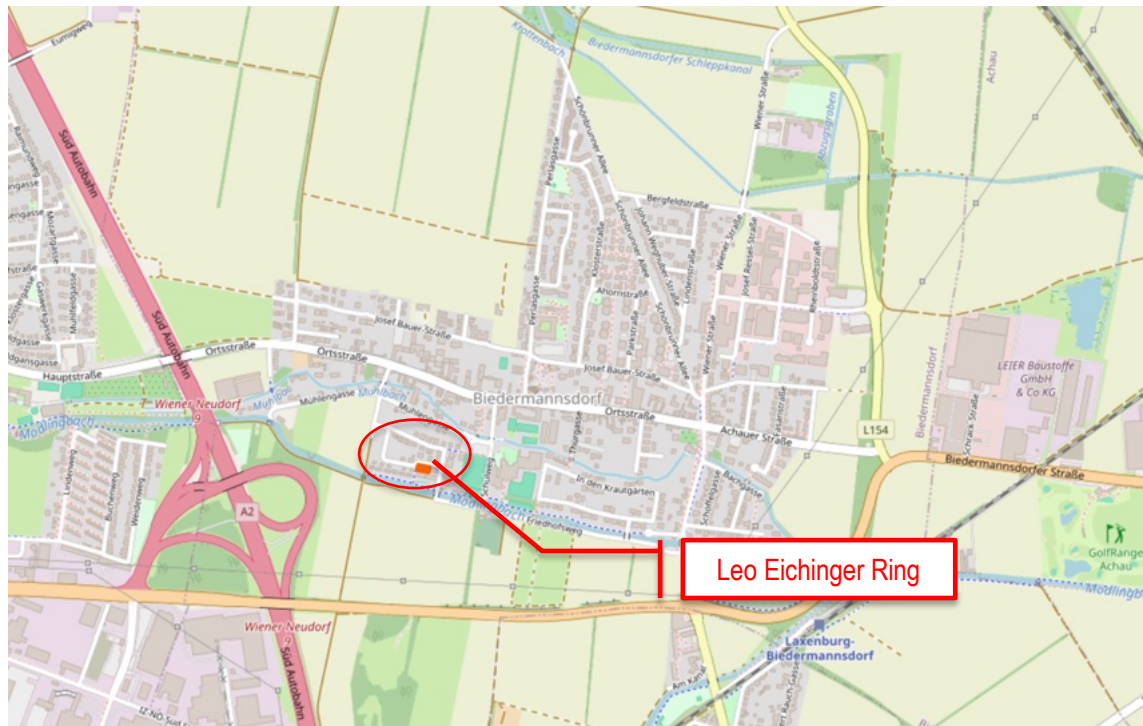
Die bewertungsgegenständliche Adresse lautet „2362 Biedermannsdorf Leo Eichinger-Ring 42a-d“ und ist im Siedlungsgebiet der Marktgemeinde gelegen.

Abb. 1: Übersichtskarte Süden von Wien



Quelle: Openstreetmap.org

Abb. 2: Übersichtskarte Biedermannsdorf



Quelle: Openstreetmap.org

Abb. 3: Lage und nächste Umgebung



Quelle: Openstreetmap.org

Die umliegende Bebauung ist durchmischt von Einfamilienwohnhäusern, verdichteten Flachbauten und mehrgeschoßigen Wohnbauten.

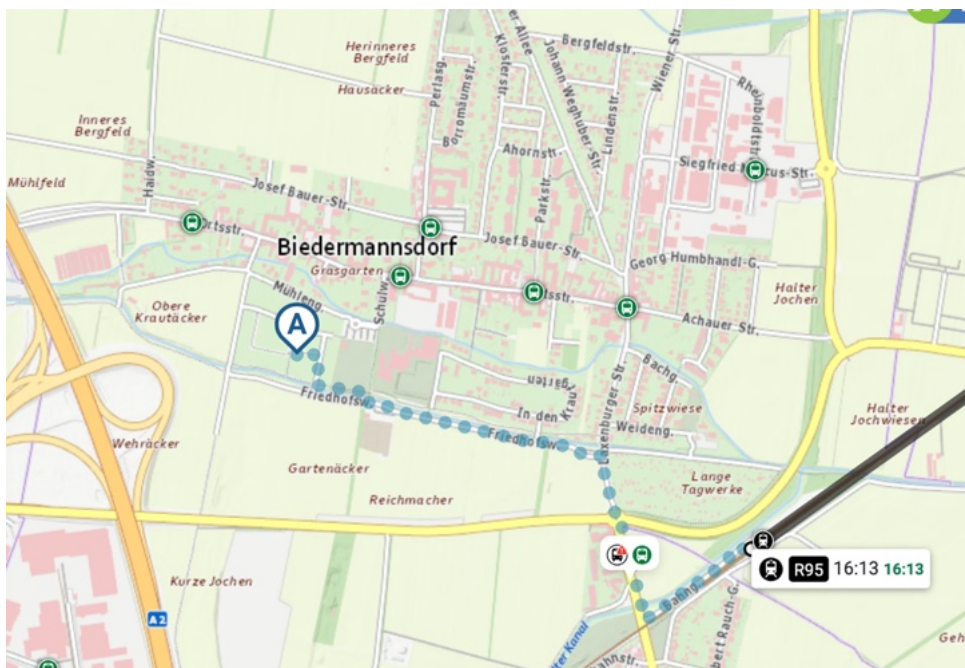
2.1.1. INFRASTRUKTUR

Die Liegenschaft befindet sich in fußläufiger Nähe zum Stadtzentrum, wo für die Deckung des täglichen Bedarfs ausreichend Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung stehen. Biedermannsdorf verfügt über einen Kindergarten eine Volksschule sowie eine HLW. Im Gemeindegebiet gibt es mehrere Allgemeinmediziner sowie Fachärzte. Da nächstgelegene Krankenhaus befindet sich in Mödling rd. 4km entfernt. Der Bezirk Mödling zählt zu den kaufkraftstärksten in Niederösterreich.

2.1.2. VERKEHRSANBINDUNG

Biedermannsdorf ist über regionale Busverbindungen bzw. den in der Nähe befindlichen Bahnhof Laxenburg der Aspangbahn an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich entlang der Ortsstraße. Der Bahnhof Laxenburg befindet sich rd. 1,6km entfernt. Die Fahrzeit am Hauptbahnhof Wien beträgt rd. 42min.

Abb. 4: Haltestellen im Umkreis



Quelle: anachb.vor.at

Für den Individualverkehr ist die Liegenschaft gut erreichbar. Der Leo Eichinger Ring wird als Einbahn geführt. Parkplätze sind augenscheinlich vor Ort in ausreichender Anzahl verfügbar.

2.2. GRUNDSTÜCK

2.2.1. ALLGEMEINE TOPOGRAPHIE

Die Liegenschaft befindet sich in einer Eckparzelle. Die Konfiguration ist annähernd rechteckig und das Niveau ist als weitgehend eben zu bezeichnen. Als Gesamtgröße ist gemäß dem Grundbuchstand eine Fläche von 2.879m² ausgewiesen. Die Liegenschaft befindet sich bereits im Grenzkataster.

***** A1 *****				
GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
708/3	G	Gärten(10)	* 2879	Leo Eichinger-Ring 42d Leo Eichinger-Ring 42c Leo Eichinger-Ring 42b Leo Eichinger-Ring 42a

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Gärten(10): Gärten (Gärten)

Abb. 5: DKM – Digitale Katastermappe



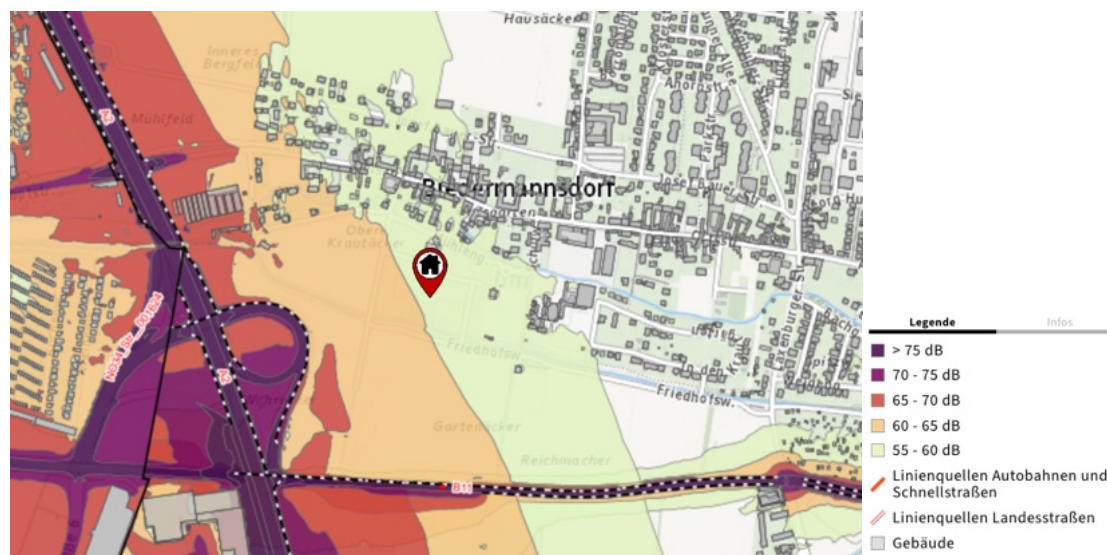
Quelle: Kataster.bev.gv.at

Abb. 6: Luftbild



Quelle: Atlas NÖ

Abb. 7: Straßenlärm [dB]



Quelle: www.laerminfo.at

Im Bereich der gegenständlichen Liegenschaft ist entsprechend Lärmkarte keine erhöhte Lärmimmission >60dB gegeben.

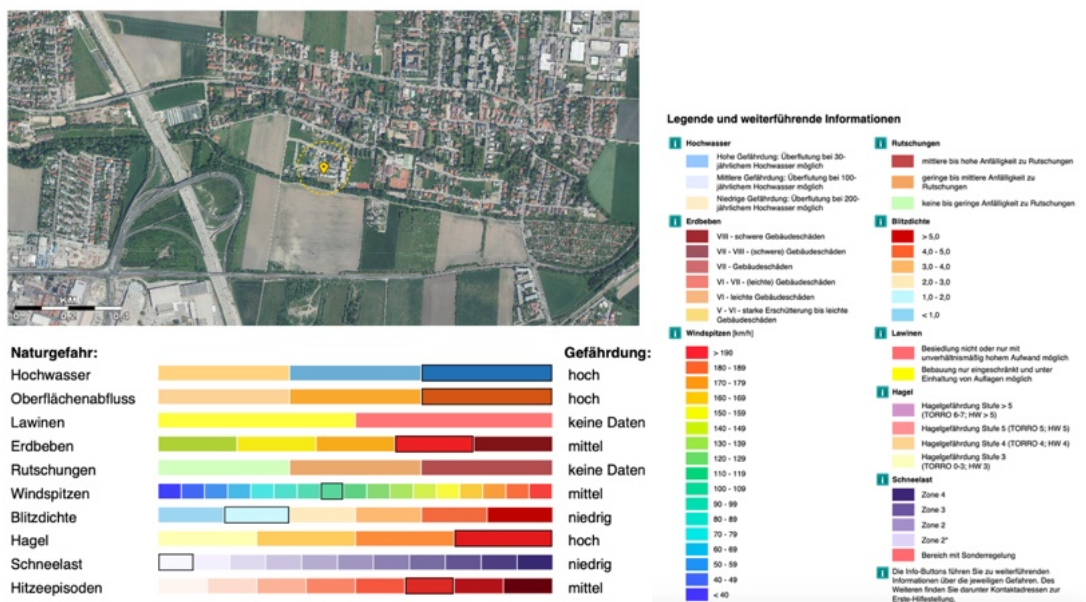
2.2.2. GEFAHRENZONENPLAN

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

HORA-Pass

Adresse: Leo Eichinger-Ring 42a, 2362 Biedermannsdorf
Seehöhe: 185 m
Auswerteradius: 100 m
Geogr. Koordinaten: 48,08174° N | 16,34175° O

Abb. 8: HORA-Pass (Auswertungsradius 50m)

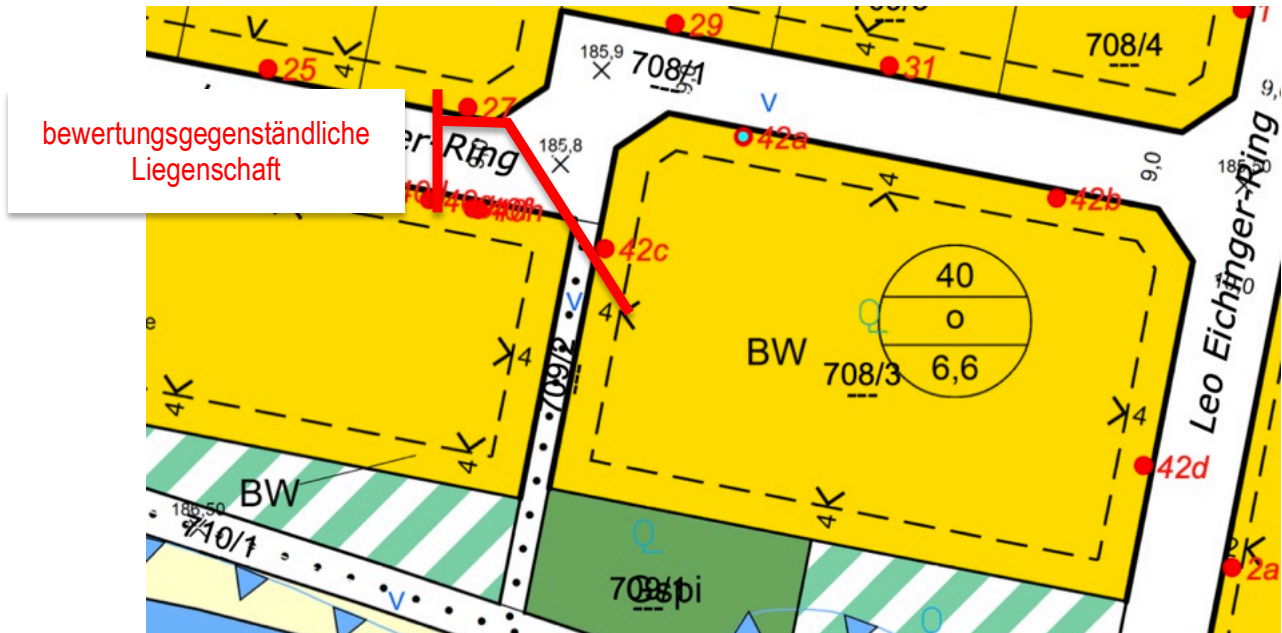


Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des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

Quelle: www.ehora.at

2.2.3. FLÄCHENWIDMUNG/ BAUBEHÖRDE

Abb. 9: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



Quelle: Gemeinde Biedermannsdorf

Flächenwidmung auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft:

- Bauland – Wohngebiet
- Bebauungsdichte – 40%
- Bebauungsweise – offen
- Bauhöhe 6,6m

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

2.2.4. ANSCHLÜSSE

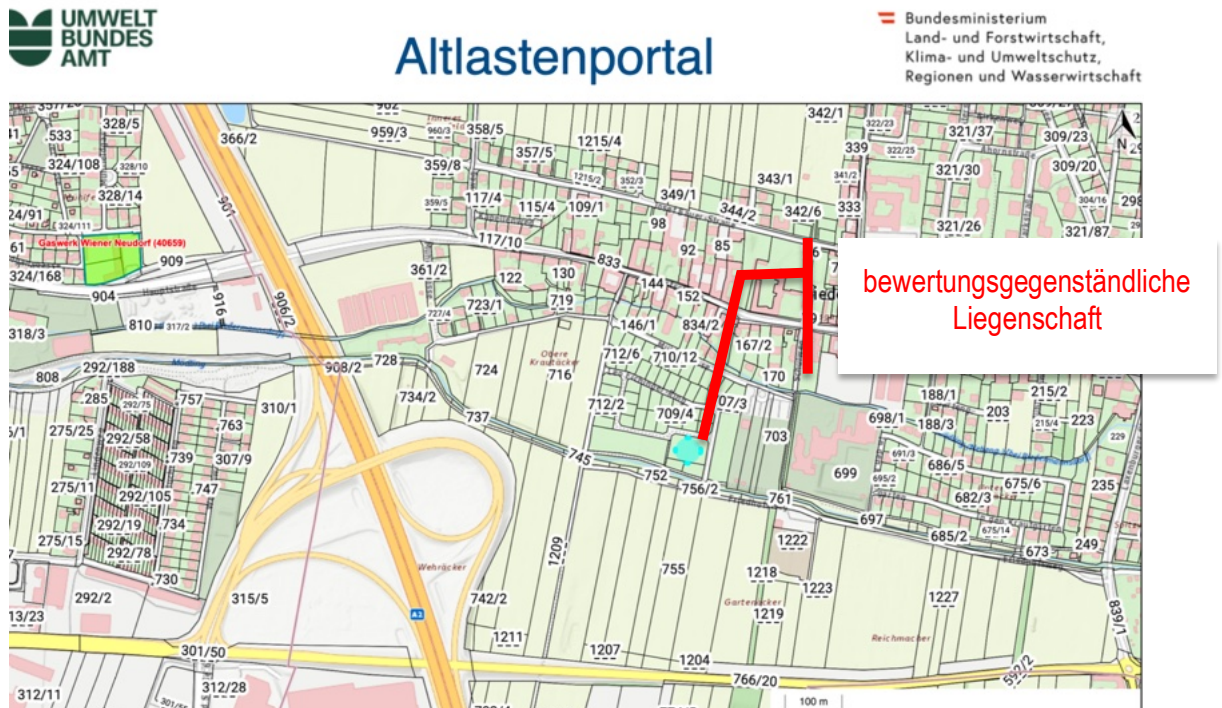
Die Liegenschaft ist an alle zum Betrieb notwendigen öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

2.2.5. KONTAMINATIONEN

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

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

Abb. 10: Auszug Altlasten GIS



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

Im Altlasten GIS ist die Liegenschaft nicht als Altlast verzeichnet.

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

2.3. GEBÄUDEBESTAND

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befindet sich eine Wohnhausanlage bestehend aus vier Stiegen, die in den Jahren um 2018 errichtet wurde. Auf der Liegenschaft ist Wohnungseigentum begründet. Bewertungsgegenständlich sind die Wohnungseigentumsobjekte Motorradabstellplatz M2, M3, M4 sowie das Lager S43 mit AR s-1, s-2, s-3, s-4, c-9 im Kellergeschoß der Liegenschaft.

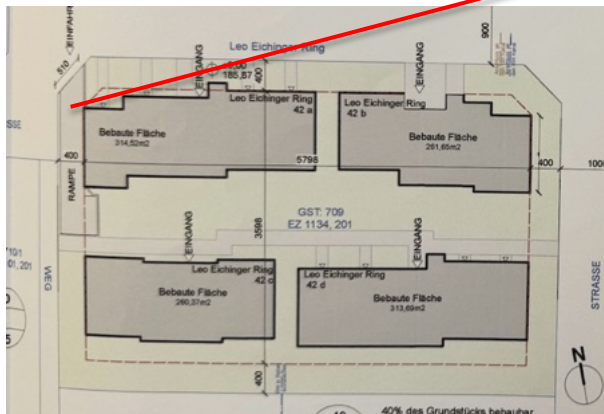


Die Erschließung der gegenständlichen Liegenschaft erfolgt fußläufig vom Leo Eichinger-Ring über mehrere Zugänge sowie eine Einfahrt zur Tiefgarage

Gemäß Nutzwertgutachten vom 26.11.2018 befinden sich auf der Liegenschaft insgesamt 81 wohnungseigentumstaugliche Objekte, die sich gliedern in

- 34 Wohnungen
- 1 Lager
- 46 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

Abb. 11: Lageplan



Zufahrt

Quelle: Baubehörde

Die Gebäudeausstattung lässt sich wie folgt beschreiben:

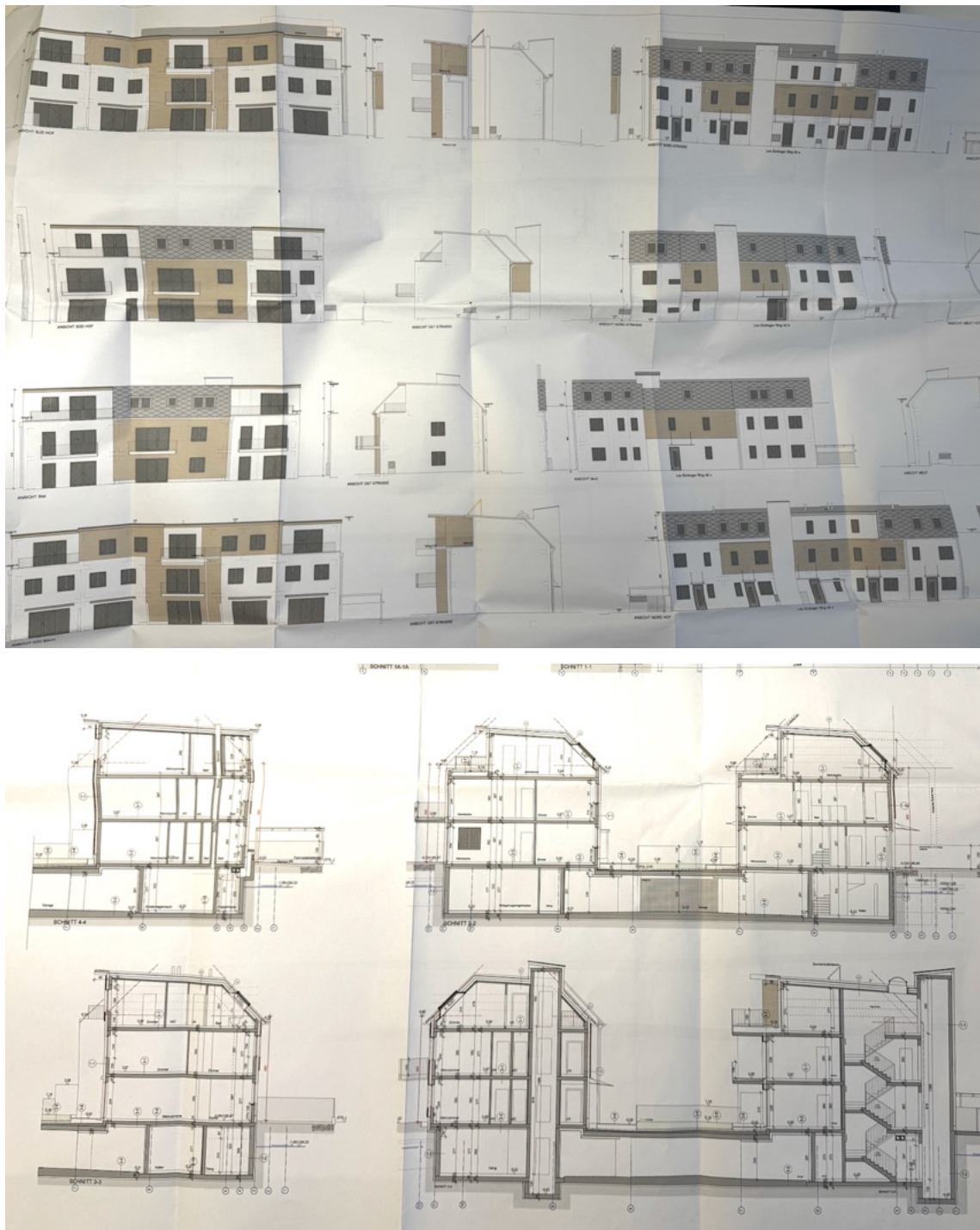
Gebäudeausstattung	
Nutzung:	Wohnzwecke
Baujahr:	um 2018
Bauzustand:	gut
Lage:	Siedlungslage
Geschoße:	Kellergeschoß, Erdgeschoß, 1. Obergeschoß, Dachgeschoß
Mauerwerk:	massiv
Fassade:	verputzt, gemalt
Dachkonstruktion:	Satteldach
Fenster:	Kunststoffisolierglasfenster
Haustor:	Kunststoffeingangstüren mit Glaseinsatz
Außenanlagen:	begrünt bzw. befestigt

2.3.1. BAUAUFTRÄGE/ BAUBESCHEIDE

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

Datum	bewilligte Maßnahme
10.06.2020	Fertigstellungsanzeige zum Bescheid vom 20.09.2020
18.12.2018	Kenntnisnahme der Fertigstellungsanzeige
20.09.2018	Bescheid – baubehördliche Bewilligung 4 Personenaufzüge
30.08.2017	Bescheid – Baubewilligung für die Errichtung von 2 Wohnhäusern mit je 8 Wohnungen und einer Tiefgarage

Abb. 12: Bestandsplan Ansicht / Schnitt



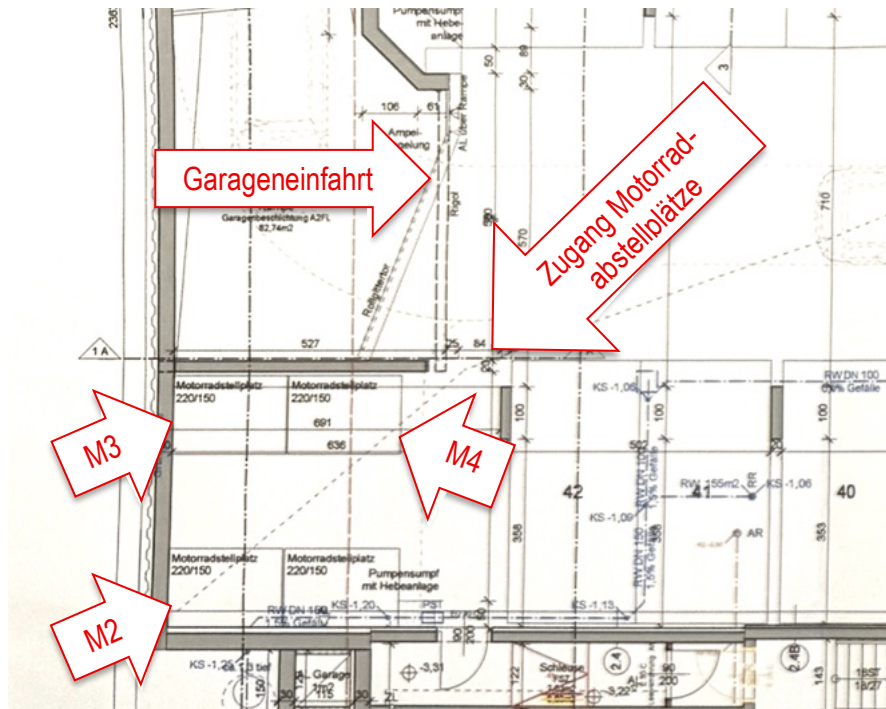
Quelle: Bauakt

2.3.2. BLNR. 91, 92, 93 WE AN

MOTORRADABSTELLPLATZ M2, M3 SOWIE M4

Das bewertungsgegenständlichen Objekte befindet sich in der Tiefgarage der Liegenschaft und werden über die allgemeinen Stiegenhäuser sowie die Tiefgarageneinfahrt erschlossen.

Abb. 13: Grundriss Objekte Motorradabstellplatz M2, M3, M4



Quelle: Bauakt (Bestandsplan)

Die Motorradabstellplätze bestehen aus markierten asphaltierten Flächen.





Gemäß Nutzwertgutachten vom 26.11.2018 werden die Objekte wie folgt ausgewiesen:

		Summe
M2	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (Motorradplatz)	
KG		
	Motorradabstellplatz 44	3,64m ²
	KG	3,64m ²
	Summe	3,64m ²
M3	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (Motorradplatz)	
KG		
	Motorradabstellplatz 45	3,56m ²
	KG	3,56m ²
	Summe	3,56m ²
M4	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (Motorradplatz)	
KG		
	Motorradabstellplatz 46	3,53m ²
	KG	3,53m ²
	Summe	3,53m ²

2.3.3. BESTANDRECHTE / RECHTE DRITTER

Über etwaige Bestands- und Nutzungsrechte der Motorradabstellplätze liegen keine Informationen vor. Es wird von einer Bestandsfreiheit ausgegangen.

2.3.4. BLNR. 94 Lager S43 samt AR s-1, s-2, s-3, s-4, c-9

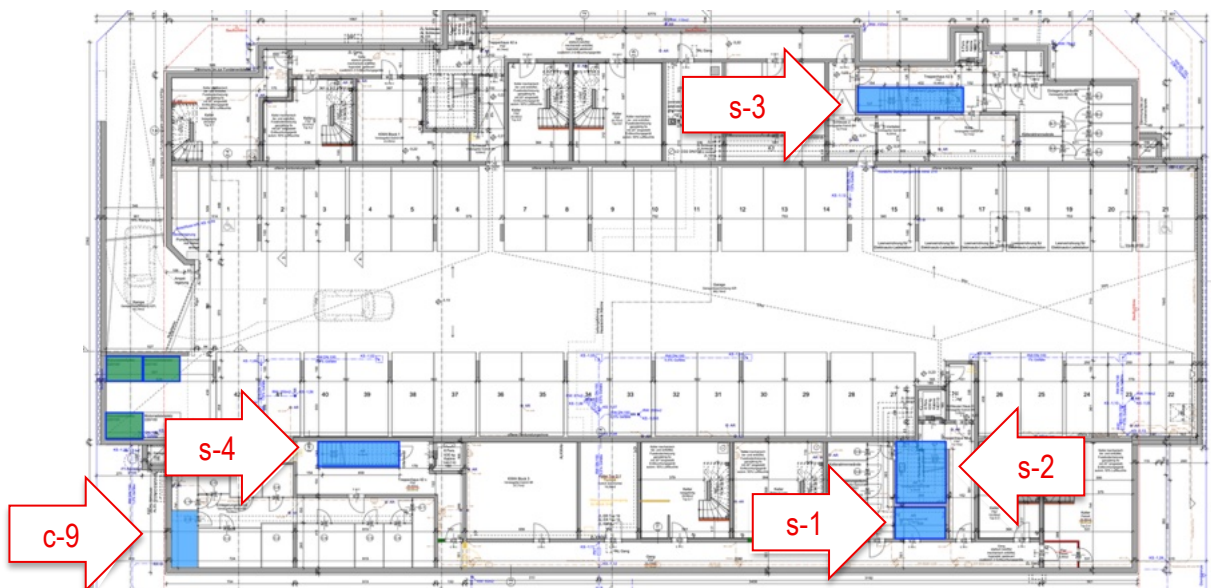
Das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt Lager S43 samt AR s-1, s-2, s-3, s-4, c-9 besteht aus mehreren Räumen die über das Kellergeschoß der vier Stiegen des Bestandsobjektes verteilt sind.

Gemäß Nutzwertgutachten vom 26.11.2018 werden die Räume des Objektes wie folgt ausgewiesen:

S43 Lager (Sonstige selbständige Räumlichkeit)			
KG			
Abstellraum	c-9		5,20m ²
Abstellraum	s-1		5,78m ²
Abstellraum	s-2		9,20m ²
Abstellraum	s-3		5,02m ²
Abstellraum	s-4		6,03m ²
KG			31,23m ²
Summe			31,23m ²

Seitens der Hausverwaltung wurde der Plan mit der Zuordnung der Bestandsflächen übermittelt.

Abb. 14: Grundriss Kellergeschoß



Quelle: Hausverwaltung

Es wird auf die fehlenden Brandabschnitte einzelner Abstellräume und eingeschränkte Lagerungsmöglichkeit hingewiesen.

Das Lager c-9 besteht aus einem mit Metalllamellen verkleideten Kellerabteil im Bereich der Einlagerungsräume der Stiege 42c.

Abb. 15: Lager c-9

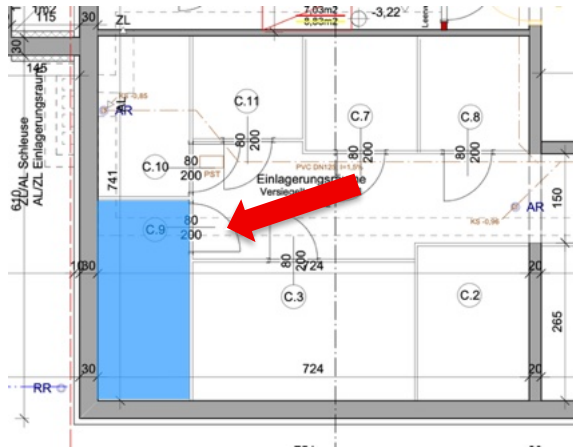
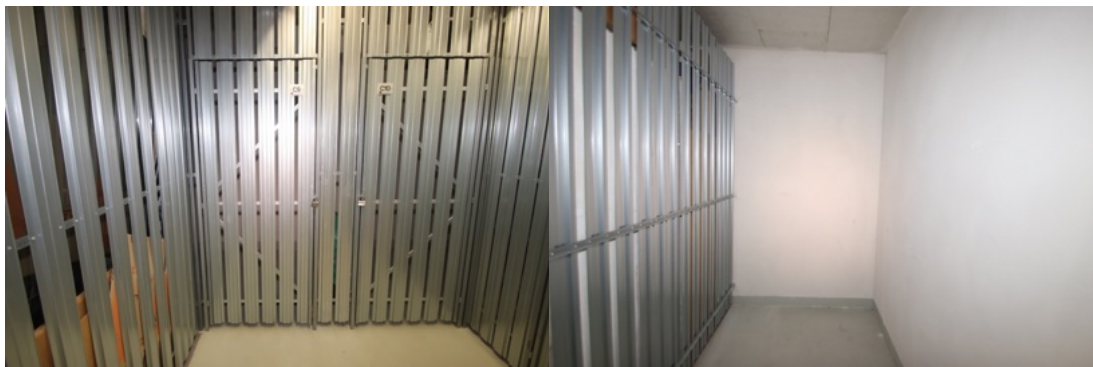
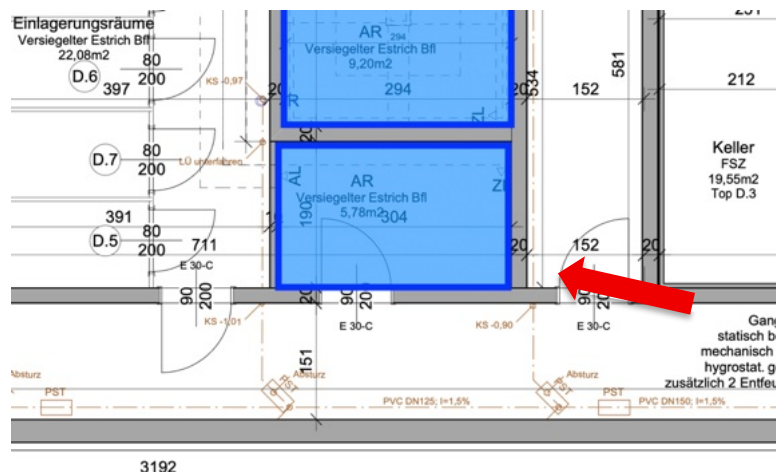


Abb. 16: Ansicht Lager SC-9



Das Lager S-1 besteht aus einem absperrbaren Raum auf Stiege 42d.

Abb. 17: Lager S-1



Das Lager S-2 besteht aus einem absperrbaren Raum unter dem Stiegenaufgang der Stiege 42d.

Abb. 18: Lager S-2

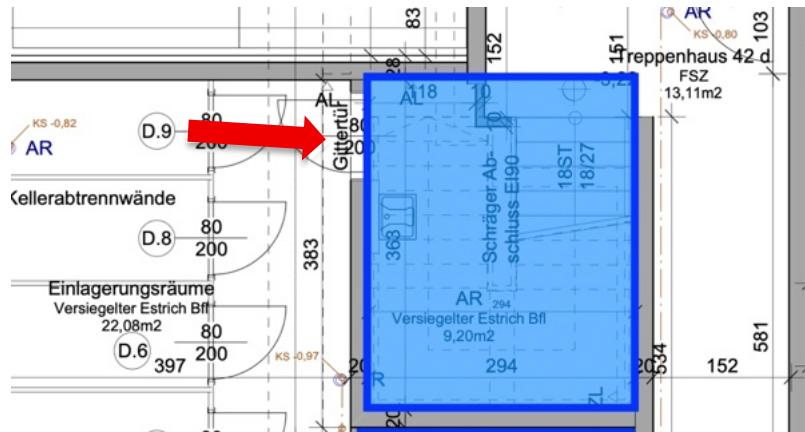


Abb. 19: Ansicht Lager S-2



Das Lager S-3 besteht aus einem absperrbaren mit Metalllamellen begrenzten Bereich unter dem Stiegenaufgang der Stiege 42b. Der Bereich weist eine Größe von rd. 5m² auf.

Abb. 20: Grundriss Lager S-3

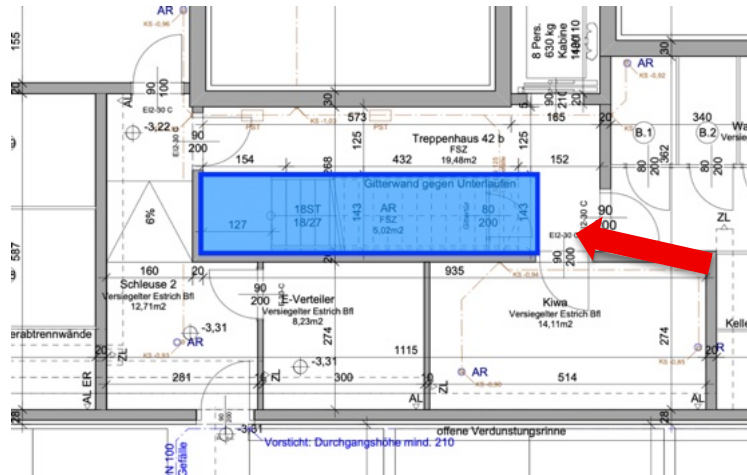
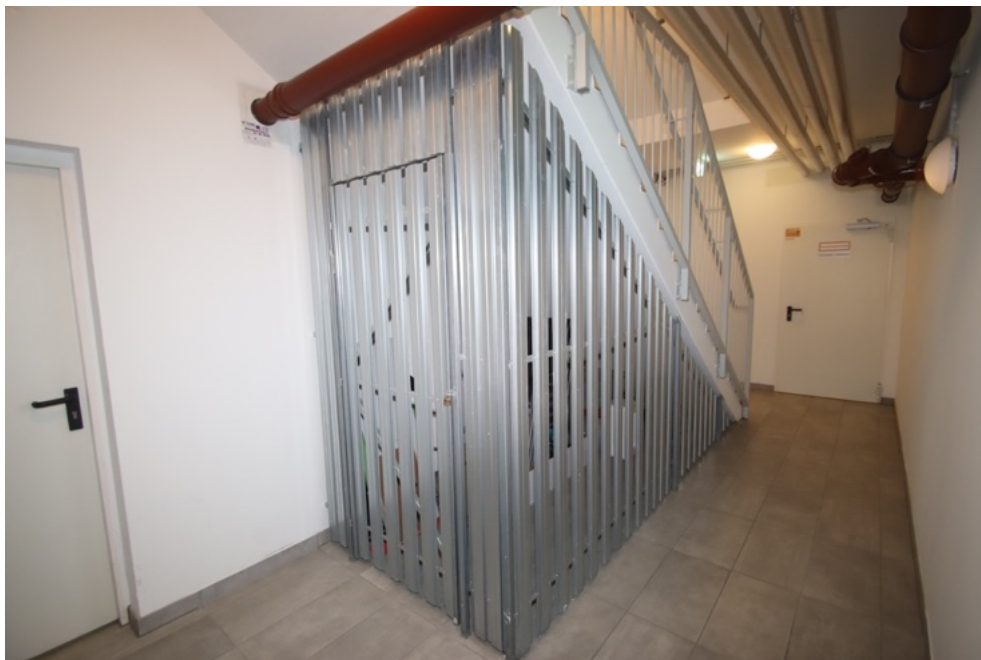


Abb. 21: Ansicht Lager S-3



Das Lager S-4 besteht aus einem absperrbaren Raum unter dem Stiegenaufgang der Stiege 42c.

Abb. 22: Lager S-4

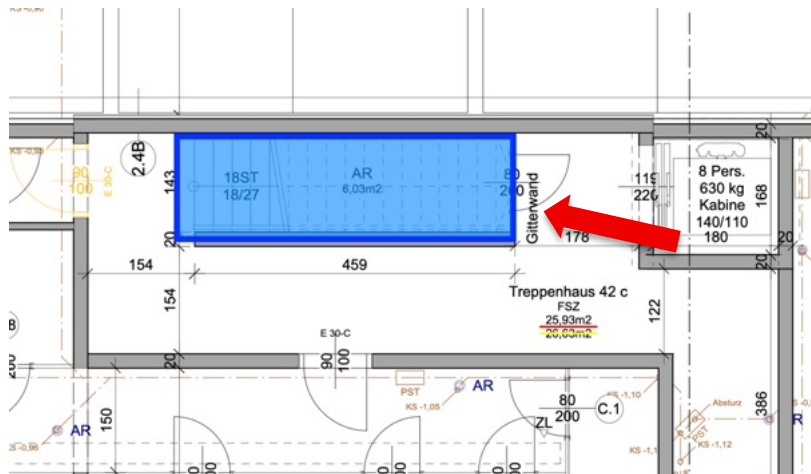


Abb. 23: Ansicht Lager S-4



2.3.5. BESTANDRECHTE / RECHTE DRITTER

Laut Auskunft der Hausverwaltung liegen betreffend die gegenständlichen Objekte keine Bestandsrechte vor. Es wird von einer Bestandsfreiheit ausgegangen.

2.3.6. WOHNBEITRAGSVORSCHREIBUNG / REPARATURRÜCKLAGE

Seitens der Hausverwaltung wurde folgende Wohnbeitragsvorschreibungen übermittelt:

Garage M02
(Wohnzweck)

Rechnung 26/2362/VS00036 4.12.2025

Monatsvorschreibung ab 1/2026

Diese Rechnung gilt bis zur Übermittlung
einer neuen Vorschreibung bzw bis zum
Ende des Vertragsverhältnisses

Garagen BK	2,73	20%	2	Anteile	von	300
Verw. Hon. Garage	1,36	20%	3,64	m2	von	582,06
RepRückl. Gar.	2,33	0%	2	Anteile	von	300
Netto gesamt	6,42					
20% USt	0,82					
Summe	EUR	7,24				

Garage M03
(Wohnzweck)

Rechnung 26/2362/VS00037 4.12.2025

Monatsvorschreibung ab 1/2026

Diese Rechnung gilt bis zur Übermittlung
einer neuen Vorschreibung bzw bis zum
Ende des Vertragsverhältnisses

Garagen BK	2,73	20%	2	Anteile	von	300
Verw. Hon. Garage	1,33	20%	3,56	m2	von	582,06
RepRückl. Gar.	2,33	0%	2	Anteile	von	300
Netto gesamt	6,39					
20% USt	0,82					
Summe	EUR	7,21				

Garage M04
(Wohnzweck)

Rechnung 26/2362/VS00038

4.12.2025

Monatsvorschreibung ab 1/2026

Diese Rechnung gilt bis zur Übermittlung
einer neuen Vorschreibung bzw bis zum
Ende des Vertragsverhältnisses

Garagen BK	2,73	20%	2	Anteile	von	300
Verw. Hon. Garage	1,31	20%	3,53	m2	von	582,06
RepRückl. Gar.	2,33	0%	2	Anteile	von	300
Netto gesamt	6,37					
20% USt	0,81					
Summe	EUR	7,18				

Magazin/Lager Lagerraum
(regelbesteuert)

Rechnung 26/2362/VS00063

4.12.2025

Monatsvorschreibung ab 1/2026

Diese Rechnung gilt bis zur Übermittlung
einer neuen Vorschreibung bzw bis zum
Ende des Vertragsverhältnisses

Betriebskosten	13,98	20%	7	Anteile	von	2603
Liftbetriebsk.	3,04	20%	7	Anteile	von	2603
Verwalt. Honorar	14,31	20%	38,42	m2	von	2513,75
Rep. Rücklage	7,54	0%	7	Anteile	von	2603
Netto gesamt	38,87					
20% USt	6,27					
Summe	EUR	45,14				

Der Stand der Reparaturrücklage beträgt per 28.02.2026 für die Wohnungen
€ 36.760,97,- sowie € 8.602,98 für die Garagen.

Die letzte Wohnungseigentümerversammlung fand am 26.07.2023 statt. Das Protokoll ist im
Anhang ersichtlich.

2.4. ENERGIEAUSWEIS

Seitens der Hausverwaltung wurde folgender Energieausweis aus 2016/17 übermittelt:



2.5. EINHEITSWERT

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

	Feststellungs-stichtag besonderer Wert zum Stichtag	Einheitswert [Euro]	Bodenwert pro m²	Hektarsatz Landwirtschaft	Hektarsatz Forst
Grundvermögen	01.01.2019	404.800,00	8,7207		

Der Grundbesitz ist steuerlich zugerechnet	Anteil
WBÖ 2362 GmbH 3x € 279/27	3x 2/2899
WBÖ 2362 GmbH € 698,17	5/2899

Der Grundsteuermessbetrag beträgt: € 804,12 (gesamte Liegenschaft)

3. GUTACHTEN

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

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

3.1. BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

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

Die Erstellung des Gutachtens erfolgt auf Grundlage des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG 1992) unter der Maßgabe, zur Verbesserung von Transparenz, Plausibilität und Effizienz sind auch andere allenfalls nicht normierte Verfahren in Ansatz zu bringen. Anzuwenden sind nach LBG jedenfalls Wertermittlungsmethoden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Dazu ist anzumerken, dass das LBG an sich nur zwingend bei gerichtlichen Verfahren und in Verfahren auf Grund von bundesgesetzlichen Verwaltungsvorschriften anzuwenden ist und für alle übrigen Bewertungsanlässe daher nur Rahmenbedingungen im weitesten Sinne vorgeben kann.

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

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

in Betracht.

Allen Verfahren gemein ist, dass das Ergebnis kein mit mathematischer Genauigkeit errechneter Wert sein kann, sondern dass dieser vor dem Hintergrund der Gegebenheiten des Marktes kritisch zu prüfen und gegebenenfalls nach oben oder unten anzupassen ist. So normiert § 7 LBG, dass aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens) der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln ist, d.h., es ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen. Dies setzt eine kontinuierliche Marktbeobachtung voraus.

Das *Vergleichswertverfahren* setzt einen Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen voraus. Unter vergleichbaren Sachen gemäß § 4 LBG sind solche zu verstehen, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Umstände weitestgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Eine Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft ist aufgrund der Individualität der Liegenschaft und der dadurch fehlenden direkten Vergleichbarkeit mit gleichartigen Kauffällen lediglich bedingt möglich. In die Bewertung sind jedoch die allgemeinen Markttendenzen sowie mittelbare Vergleichswerte, wie sie dem Sachverständigen aufgrund seiner beruflichen Tätigkeit bekannt sind, eingeflossen.

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

Bei Anlageobjekten wird zur Verkehrswertermittlung primär das *Ertragswertverfahren* angewendet, da diese Objekte nach der allgemeinen Marktauffassung üblicherweise zur Ertragserzielung angeschafft werden. Dabei werden die tatsächlichen – und für leerstehende Objekte fiktive, nachhaltige und marktübliche Nettomieten als Kalkulationsgrundlage in Ansatz gebracht. Dieser um Wagnis, Instandhaltung und Bewirtschaftung gekürzte Wert wird auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes zu einem angemessenen Zinssatz kapitalisiert. Das Ergebnis spiegelt eine mögliche Investitionsentscheidung eines potentiellen Käufers wider.

Da die bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte in ihrer gegenständlichen Beschaffenheit und ihrer Art zur Vermietung geeignet sind, gelangt das Ertragswertverfahren zur Anwendung.

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

3.2. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Auf Grund des nicht bestandsfreien Zustandes der Wohnung, gelangt im Zuge der Bewertung grundsätzlich das Ertragswertverfahren zur Anwendung.

3.3. ERTRAGSWERTVERFAHREN

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln.

Es ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Liegenschaft zu erzielen sind (Rohertrag). Der Rohertrag pro Jahr abzüglich des Bewirtschaftungsaufwands ergibt den Reinertrag der Liegenschaft pro Jahr.

Der Ertragswert wird in weiterer Folge durch Kapitalisierung des Reinertrags der Liegenschaft pro Jahr zuzüglich des auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes abgezinsten Bodenwertes wie folgt ermittelt:

$$\text{Ertragswert} = \text{Reinertrag der Liegenschaft} \times \text{Vervielfältiger} + \text{abgezinster Bodenwert}$$

Wertrelevante Mängel, Schäden oder ein rückgestauter Reparaturbedarf werden dabei entsprechend berücksichtigt.

3.3.1. BODENWERT

Der Bodenwert bezieht sich üblicherweise auf die oberirdische Nutzfläche. Da sich die gegenständlichen Objekte im Kellergeschoß befinden und eine lange Restnutzungsdauer vorliegt bleibt der Bodenwert außer Ansatz.

3.3.2. ROHERTRAG

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erzielbaren Erträge.

Für die Abstellräume wird von einer erzielbaren Miete inkl. Betriebskosten in der Höhe von € 2,- /m² ausgegangen. Für die Abstellplätze für Motorräder in der Tiefgarage wird von einer tragbaren monatlichen Gesamtbelastung von rd. € 10,- pro Stellplatz ausgegangen.

3.3.3. REINERTRAG

Die Kapitalisierung der Reinerträge mittels des Vervielfältigers ergibt sich aus folgender Formel:

$$\text{Reinertrag} \times \text{Vervielfältiger}$$

Der Reinertrag gestaltet sich wie folgt:

$$\text{Reinertrag} = \text{Rohertrag} - \text{Bewirtschaftungsaufwand}$$

3.3.4. BEWIRTSCHAFTUNGSAUFWAND

Unter dem Bewirtschaftungsaufwand wird die Gesamtheit aller marktüblichen Aufwendungen verstanden, die mit dem bestimmungsgemäßen Gebrauch der Liegenschaft verbunden sind (dazu zählen u.a. Betriebs- und Verwaltungskosten, Instandhaltungsaufwendungen, Mietausfallswagnis, bestandsbedingte Steuern und sonstige Abgaben).

3.3.5. MIETAUSFALLSWAGNIS

Das Mietausfallswagnis berücksichtigt das Risiko der Ertragsminderung durch Leerstand, Uneinbringlichkeit und sonstigen Vergütungen sowie allfälliger Folgekosten.

3.3.6. BETRIEBSKOSTEN

Ein Großteil der Betriebskosten, die durch die Nutzung der Liegenschaft entstehen, kann direkt auf den Mieter überwältzt werden. Neben diesen umlagefähigen Aufwendungen fallen Kosten an, die gegebenenfalls vom Liegenschaftseigentümer selbst zu tragen sind.

3.3.7. INSTANDHALTUNGSAUFWENDUNGEN

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

Da es sich entsprechend der vorliegenden Unterlagen um ein weitgehend ertragsloses Objekt handelt ermittelt sich der Verkehrswert des Wohnungseigentumsobjektes aus dem bestandsfreien Wert diskontiert über die Dauer des Bestandsrechtes. Auf Grund des unbefristeten Mietverhältnisses ist davon auszugehen, dass das Bestandsrecht über die Restnutzungsdauer des Gebäudes besteht. Der gegenständliche Verkehrswert ermittelt sich somit aus dem diskontierten Freigrundwert.

3.3.8. WIRTSCHAFTLICHE RESTNUTZUNGSDAUER

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist jener Zeitraum in dem eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Erhaltung und Bewirtschaftung ohne Modernisierungsmaßnahmen üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile 2020 des Arbeitskreises des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten weist für:

- Wohn- und Geschäftsgebäude, Miet- und Eigentumswohngebäude eine Gesamtnutzungsdauer von 50 bis 80 Jahre

in Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017 wird für Miet- und Eigentumswohngebäude eine Gesamtnutzungsdauer von 60 bis 70 Jahren ausgewiesen.

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer kann gewöhnlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungstichtag ermittelt werden.

Für das gegenständliche Bestandsobjekt kann ausgehend vom Baujahr des Gebäudes um 2018 ausgehend von einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren von einer Restnutzungsdauer von rund 60 Jahren ausgegangen werden.

3.3.9. KAPITALISIERUNGSFAKTOR

Der Vervielfältiger zur Kapitalisierung des Reinertrages ist identisch mit dem Kapitalisierungsfaktor für eine jährlich nachschüssig zu zahlende Rente. Dabei wird unterstellt, dass der Reinertrag während der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unverändert bleibt.

Der Vervielfältiger V errechnet sich wie folgt:

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

V.....Vervielfältiger

q.....1+i

p..... Kapitalisierungszinsfuß

i.....p / 100

n.....Jahre Restnutzungsdauer

3.3.10. LIEGENSCHAFTSZINSSATZ

Unter Heranziehung des Liegenschaftszinssatzes werden die künftig erzielbaren, nachhaltigen Reinerträge einer Liegenschaft auf den Zeitraum ihrer angenommenen Zahlung (Restnutzungsdauer) barwertberechnet.

Je höher das Ertrags- und Verkaufsrisiko einzustufen ist, umso höher ist auch der Zinssatz zu wählen.

Der Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs hat folgende nach Objektarten und Lagekriterien gegliederte Empfehlung zum Kapitalisierungszinssatz herausgegeben:

Zusammenfassende EMPFEHLUNG:				
LIEGENSCHAFTSART	LAGE			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 – 2,5 %	1,5 – 3,5 %	2,5 – 4,5 %	3,0 – 5,0 %
Büroliegenschaft	2,0 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %	4,0 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 – 5,0 %	3,5 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %
Einkaufszentrum, Supermarkt	3,5 – 6,5 %	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,5 %	5,0 – 8,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,0 %	5,0 – 8,0 %	6,0 – 9,0 %
Industrieliegenschaft	4,0 – 8,0 %	4,5 – 8,5 %	5,5 – 9,0 %	6,0 – 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften	1,0 % bis 3,5 %			
Forstwirtschaftliche Liegenschaften	0,5 % bis 2,5 %			

Die gegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte sind derzeit nicht vermietet. Unter Berücksichtigung eines nachhaltigen Mietzinses lässt sich unter Berücksichtigung des erhöhten Mietzinsrisikos auf Grund der mangelnden Nachfrage und Drittverwendungsmöglichkeit der Liegenschaftszinssatz wie folgt ermitteln:

gewerbliche Nutzung	5,00%
Risiko Mietsituation / Drittverwendungsmöglichkeit	2,00%
Objektqualität sehr gut	0,00%
allgemeine wirtschaftliche Situation	0,50%
Entwicklungspotenzial	0,00%
objektspezifischer Kapitalisierungszinssatz	7,50%

Für die gegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte wird somit entsprechend der angeführten Empfehlung sowie aus Vergleichswerten von stichtagsbezogenen Transaktionen ähnlicher Liegenschaften am Immobilienmarkt unter Berücksichtigung der Lage sowie der aktuellen Marktlage ein Liegenschaftszinssatz in der Höhe von 7,5% für angemessen erachtet.

3.3.11. SONSTIGE WERTBEEINFLUSSENDE UMSTÄNDE

Es liegen keine sonstigen wertbeeinflussende Umstände vor.

3.4. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

MOTORRADPLATZ M2

Auf Basis der angeführten Parameter lässt sich der Verkehrswert des WE Objektes wie folgt ermitteln:

erzielbare Nettomiete	Stk	Miete pro Monat (netto)	pro Jahr
KFZ Stellplatz M2	1,00	10,00 €	€ 120
Betriebskosten			-€ 4,09
Jahresrohertrag		€ 5,91	€ 71
Bewirtschaftungskosten		2,0%	-€ 1
Mietausfallswagnis		5,0%	-€ 4
abzgl. Instandhaltung (€ / m² / p.m.)			-€ 30
Jahresreinertrag des Objektes			€ 36
Restnutzungsdauer/ Jahre		60	
Liegenschaftszinssatz		7,5 %	
Rentenbarwertfaktor V		13,15938	
kapitalisierte Reinerträge			€ 473
Ertragswert			€ 473
Verkehrswert des Bestandsobjekts gerundet			rd. € 500

Der Verkehrswert des WE Objektes Motorradplatz M2 beträgt somit rd. € 500,-.

3.5. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

MOTORRADPLATZ M3

Ausgehend vom Freigrundwert lässt sich für das gegenständliche Wohnungseigentumsobjekt unter Berücksichtigung des unbefristeten Bestandrechts der Verkehrswert wie folgt ermitteln:

erzielbare Nettomiete	Stk	Miete pro Monat (netto)	pro Jahr
KFZ Stellplatz M3	1,00	10,00 €	€ 120
Betriebskosten			-€ 4,06
Jahresrohertrag		€ 5,94	€ 71
Bewirtschaftungskosten		2,0%	-€ 1
Mietausfallswagnis		5,0%	-€ 4
abzgl. Instandhaltung (€ / m² / p.m.)			-€ 30
Jahresreinertrag des Objektes			€ 36
Restnutzungsdauer/ Jahre		60	
Liegenschaftszinssatz		7,5 %	
Rentenbarwertfaktor V		13,15938	
kapitalisierte Reinerträge			€ 478
Ertragswert			€ 478
Verkehrswert des Bestandsobjekts gerundet			rd. € 500

Der Verkehrswert des WE Objektes Motorradplatz M3 beträgt somit rd. € 500,-.

3.6. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

MOTORRADPLATZ M4

Ausgehend vom Freigrundwert lässt sich für das gegenständliche Wohnungseigentumsobjekt unter Berücksichtigung des unbefristeten Bestandrechts der Verkehrswert wie folgt ermitteln:

erzielbare Nettomiete	Stk	Miete pro Monat (netto)	pro Jahr
KFZ Stellplatz M4	1,00	10,00 €	€ 120
Betriebskosten			-€ 4,04
Jahresrohertrag			€ 5,96
Bewirtschaftungskosten		2,0%	-€ 1
Mietausfallswagnis		5,0%	-€ 4
abzgl. Instandhaltung (€ / m² / p.m.)			-€ 30
Jahresreinertrag des Objektes			€ 37
Restnutzungsdauer/ Jahre		60	
Liegenschaftszinssatz		7,5 %	
Rentenbarwertfaktor V		13,15938	
kapitalisierte Reinerträge			€ 480
Ertragswert			€ 480
Verkehrswert des Bestandsobjekts gerundet			rd. € 500

Der Verkehrswert des WE Objektes Motorradplatz M4 beträgt somit rd. € 500,-.

3.7. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

WE AN LAGER S43 SAMT AR S-1, S-2, S-3, S-4, C-9

Auf Basis der angeführten Parameter lässt sich der Verkehrswert des WE Objektes wie folgt ermitteln:

erzielbare Nettomiete	Stk	Miete pro Monat (netto)	pro Jahr
Lagerräume S43	38,87	2,00 €	€ 77,74 € 933
Betriebskosten			-€ 31,33 -€ 376
Jahresrohertrag			€ 46,41 € 557
Bewirtschaftungskosten		2,0%	-€ 11
Mietausfallswagnis		5,0%	-€ 28
abzgl. Instandhaltung (€ / m² / p.m.)		0,25 €	-€ 117
Jahresreinertrag des Objektes			€ 401
Restnutzungsdauer/ Jahre		60	
Liegenschaftszinssatz		7,5 %	
Rentenbarwertfaktor V		13,15938	
kapitalisierte Reinerträge			€ 5.281
Ertragswert			€ 5.281
Verkehrswert des Bestandsobjekts gerundet			rd. € 5.300

Der Verkehrswert des WE Objektes Lager S43 samt AR s-1, s-2, s-3, s-4, c-9 beträgt somit rd. € 5.300,-.

4. ZUSAMMENFASSUNG

4.1. BLNR. 91 2/2899 ANTEILE VERBUNDEN MIT WE AN MOTORADPLATZ M2

Der

VERKEHRSWERT der BLNr. 91 (2/2899 Anteile)

verbunden mit WE an Motorradplatz M2

der Liegenschaft, innelegend im Grundbuch 16103 Biedermannsdorf, EZ 9048, GST-Nr. 708/3

per Adresse

2362 Biedermannsdorf, Leo Eichinger-Ring 42a-d

beträgt zum Stichtag, den 23. Februar 2026

gerundet

€ 500,-

(in Worten: Euro fünfhundert)

4.2. BLNR. 92 2/2899 ANTEILE VERBUNDEN MIT WE AN MOTORADPLATZ M3

Der

VERKEHRSWERT der BLNr. 92 (2/2899 Anteile)

verbunden mit WE an Motorradplatz M3

der Liegenschaft, innelegend im Grundbuch 16103 Biedermannsdorf, EZ 9048, GST-Nr. 708/3

per Adresse

2362 Biedermannsdorf, Leo Eichinger-Ring 42a-d

beträgt zum Stichtag, den 23. Februar 2026

gerundet

€ 500,-

(in Worten: Euro fünfhundert)

**4.3. BLNR. 93 2/2899 ANTEILE VERBUNDEN
MIT WE AN MOTORADPLATZ M4**

Der

VERKEHRSWERT der BLNr. 93 (2/2899 Anteile)

verbunden mit WE an Motorradplatz M4

der Liegenschaft, innelegend im Grundbuch 16103 Biedermannsdorf, EZ 9048, GST-Nr. 708/3

per Adresse

2362 Biedermannsdorf, Leo Eichinger-Ring 42a-d

beträgt zum Stichtag, den 23. Februar 2026

gerundet

€ 500,-

(in Worten: Euro fünfhundert)

**4.4. BLNr. 94 5/2899 ANTEILE VERBUNDEN
MIT WE AN LAGER S43 SAMT AR S-1, S-2, S-
3, S-4, C-9**

Der

VERKEHRSWERT der BLNr. 95 (5/2899 Anteile)

verbunden mit WE an Lager S43 samt AR s-1, s-2, s-3, s-4, c-9

der Liegenschaft, innelegend im Grundbuch 16103 Biedermannsdorf, EZ 9048, GST-Nr. 708/3

per Adresse

2362 Biedermannsdorf, Leo Eichinger-Ring 42a-d

beträgt zum Stichtag, den 23. Februar 2026

gerundet

€ 5.300,-

(in Worten: Euro fünftausenddreihundert)

17. März 2026

Der allgemein beeidete u. gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Mag (FH) Daniel Ertl, MSc

5. FOTODOKUMENTATION







6. ANLAGEN

Anlage ./I	Unterlagen/Bescheide Baubehörde	6 Seiten
Anlage ./II	Wohnungseigentumsvertrag	15 Seiten
Anlage ./III	Nutzwertgutachten v. 26.11.2018	54 Seiten
Anlage ./IV	Protokoll der WE Versammlung v. 13.07.2023	3 Seiten
Anlage ./V	Jahresvorausschau	1 Seite



Marktgemeinde Biedermannsdorf

WBÖ2362 GmbH
Garbergasse 46
1060 Wien

AZ: 1753-BA-782

Ortsstraße 46
A-2362 Biedermannsdorf
polit. Bezirk Mödling, NÖ

Tel. +43-2236-71131
Fax +43-2236-71131-85
gemeinde@biedermannsdorf.at
www.biedermannsdorf.at

DI Georg Kogelnik, 02236 / 71131 / DW 22
Biedermannsdorf, 20.09.2018
RNBA 103

Bescheid

Spruch

I. Baubewilligung

Die Bürgermeisterin als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen über das Ansuchen vom 13.06.2018, gemäß § 4 der NÖ Aufzugsordnung 2016 idgF., in Verbindung mit der NÖ Bauordnung 2014, LGBl.1/2015 idgF., die

baubehördliche Bewilligung

für die Errichtung von 4 Personenaufzügen, auf dem Grundstück Nr. 708/3, EZ.: 9048, Leo Eichinger-Ring 42 a, b, c und d, KG Biedermannsdorf, entsprechend der in Punkt A) angeführten Projektbeschreibung und Einhaltung der unter Punkt B) angeführten Auflagen.

Punkt A) Projektbeschreibung

Das Bauprojekt ist entsprechend folgender Projektunterlagen, die integrierender Bestandteil dieses Bescheides sind und mit einer Bezugsklausel versehen sind, zu errichten:

- Gutachten über die Vorprüfung der Anlagen 42 a, b, c und d, vom 11.06.2018, erstellt von TÜV Austria Services GmbH, Dr. A. Schärf-Straße 5-9/6/15, 3107 St. Pölten;
- Beschreibung mit Lageplan der Aufzugsanlagen vom 10.04.2018, erstellt von thyssenkrupp Aufzüge GmbH, Slamastraße 29, 1230 Wien;
- Einreichplan, vom 10.04.2018, erstellt von thyssenkrupp Aufzüge GmbH, Slamastraße 29, 1230 Wien;

Punkt B) Auflagen

1. Die Gebäude in denen die Aufzüge untergebracht werden, werden gemäß OIB 7 in Gebäudeklasse 3 eingestuft, somit muss als Mindestanforderung an der Schachtfinnenseite die Bekleidung in A2 ausgeführt werden.
gemäß OIB RL 2 3.6.2.

IBAN: AT17 3225 0000 0050 0017
BIC: RLNWATWWGTD
UID-Nr. ATU16260203





Marktgemeinde Biedermannsdorf

WBÖ2362 GmbH
Garbergasse 46
1060 Wien

AZ: 1753-BA-782

Ortsstraße 46
A-2362 Biedermannsdorf
polit. Bezirk Mödling, NÖ

Tel. +43-2236-71131
Fax +43-2236-71131-85
gemeinde@biedermannsdorf.at
www.biedermannsdorf.at

DI Georg Kogelnik, 02236 / 71131 / DW 22
Biedermannsdorf, 20.09.2018
RNBA 103

Bescheid

Spruch

I. Baubewilligung

Die Bürgermeisterin als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen über das Ansuchen vom 13.06.2018, gemäß § 4 der NÖ Aufzugsordnung 2016 idgF., in Verbindung mit der NÖ Bauordnung 2014, LGBl.1/2015 idgF., die

baubehördliche Bewilligung

für die Errichtung von 4 Personenaufzügen, auf dem Grundstück Nr. 708/3, EZ.: 9048, Leo Eichinger-Ring 42 a, b, c und d, KG Biedermannsdorf, entsprechend der in Punkt A) angeführten Projektbeschreibung und Einhaltung der unter Punkt B) angeführten Auflagen.

Punkt A) Projektbeschreibung

Das Bauprojekt ist entsprechend folgender Projektunterlagen, die integrierender Bestandteil dieses Bescheides sind und mit einer Bezugsklausel versehen sind, zu errichten:

- Gutachten über die Vorprüfung der Anlagen 42 a, b, c und d, vom 11.06.2018, erstellt von TÜV Austria Services GmbH, Dr. A. Schärf-Straße 5-9/6/15, 3107 St. Pölten;
- Beschreibung mit Lageplan der Aufzugsanlagen vom 10.04.2018, erstellt von thyssenkrupp Aufzüge GmbH, Slamastraße 29, 1230 Wien;
- Einreichplan, vom 10.04.2018, erstellt von thyssenkrupp Aufzüge GmbH, Slamastraße 29, 1230 Wien;

Punkt B) Auflagen

1. Die Gebäude in denen die Aufzüge untergebracht werden, werden gemäß OIB 7 in Gebäudeklasse 3 eingestuft, somit muss als Mindestanforderung an der Schachtinnenseite die Bekleidung in A2 ausgeführt werden.
gemäß OIB RI 2-3-6.2.

IBAN: AT17 3225 0000 0050 0017
BIC: RLNWATWWGTD
UID-Nr. ATU16260203



Marktgemeinde Biedermannsdorf

WBÖ2362 GmbH
Garbergasse 8/25
1060 Wien

Ortsstraße 46
A-2362 Biede
polit. Bezirk I

Tel. +43-2231
Fax +43-2231
gemeinde@l
www.bieden

DI Georg Kogelnik, 02236/71131/22
Biedermannsdorf, 30.08.2017
RNBA 111

AZ: 1450-BA-782

Bescheid

Die WBÖ2362 GmbH, Garbergasse 8/25, 1060 Wien, hat mit Schreiben vom 20.06.2017, eingelangt am 06.07.2017, unter Vorlage der unter Punkt A) angeführten Einreichunterlagen, um Bewilligung für die Errichtung von 2 Wohnhäuser mit je 8 Wohneinheiten und einer Tiefgarage, Obere Krautgärten, zuk. Leo Eichinger-Ring, 2362 Biedermannsdorf, Grundstück Nr. 708/3, EZ: 9048, KG Biedermannsdorf, angesucht.

Die Bürgermeisterin der Marktgemeinde Biedermannsdorf als zuständige Baubehörde I. Instanz entscheidet hierüber wie Folgt:

Spruch

I. Baubewilligung

Der WBÖ2362 GmbH, Garbergasse 8/25, 1060 Wien, wird gemäß § 23 der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. 1/2015 idgF., die baubehördliche Bewilligung für die Errichtung von 2 Wohnhäuser mit je 8 Wohneinheiten und einer Tiefgarage, Obere Krautgärten, zuk. Leo Eichinger-Ring, 2362 Biedermannsdorf, Grundstück Nr. 708/3, EZ.: 9048, KG Biedermannsdorf, entsprechend der in Punkt A) angeführten Projektbeschreibung und Pläne und Einhaltung der unter Punkt B) angeführten Auflagen, erteilt.

Punkt A) Projektbeschreibung

Das Bauprojekt ist entsprechend folgender Projektunterlagen, die integrierender Bestandteil dieses Bescheides und mit einer Bezugsklausel versehen sind, zu errichten:

1. Einreichpläne vom 20.06.2017, Plan Nr. 15BI E02-1, 15BI E02-4, 15BI E02-2, 15BI E02-3, 15BI E02-5 und 15BI E02-6 erstellt von Arch. Dipl.-Ing. Thomas Wagensommerer, Bahnhofplatz 3, 2340 Mödling;
2. Baubeschreibung vom 20.06.2017 erstellt von Arch. Dipl.-Ing. Thomas Wagensommerer, Bahnhofplatz 3, 2340 Mödling
3. Bauphysikalischer Nachweis, Wärmeschutz, Schallschutz und Energieausweis vom 20.06.2017, erstellt von DEM- Technisches Büro für Innenarchitektur und Bauphysik GmbH, Uferstraße 109, 7201 Neudorf;

IBAN: AT17 3225 0000 0050 0017
BIC: RLNWATWWGTD
UID-Nr. ATU16260203

Marktgemeinde Biedermannsdorf, Amt für Hochbauverwaltung, Bescheide nach der Bauordnung u Nebengesetze §23
Baubewilligung Bescheid 2017/1450_BA_782_WBÖ2362.docx





Absender: Marktgemeinde Biedermannsdorf, 2362 Biedermannsdorf

Herrn/Frau/Firma
WEG Biedermannsdorf
z.Hd. Immobilienverwaltung Barilich GmbH
Fillgradergasse 7/4. Stock
1060 Wien

Abgabenbescheid

Datum: 17.12.2018
Kundennummer: 738/2/0/3/1

Kanalbenützungsgebühr
Ab 01.01.2019

Spruch

Gemäß § 5 des NÖ. Kanalgesetzes LGBL. 8230 in der derzeit geltenden Fassung und der geltenden Kanalabgabenordnung der Marktgemeinde Biedermannsdorf wird Ihnen für Ihre

Liegenschaft Leo Eichinger-Ring 42a, 2362 Biedermannsdorf

eine jährliche Kanalbenützungsgebühr für die Benützung des öffentlichen Kanals wie folgt vorgeschrieben:

Gebühr für Schmutzwasserentsorgung:

Berechnungsfläche:	901,23 m ²	x	Einheitssatz	1,7300	EUR	1.559,13
Jahresbetrag				EUR	1.559,13	

Da Regenwässer eingeleitet werden, kommt ein um 10% erhöhter Tarif zur Anwendung.

Diese Gebühr ist jährlich in 4 gleichen Teilbeträgen (fällig am 15.2., 15.5., 15.8. und 15.11.) **zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer von 10%** zu entrichten und wird rechtzeitig vor dem Fälligkeitstermin mittels Lastschriftanzeige zur Zahlung vorgeschrieben.

Die in diesem Bescheid festgesetzten Gebühren sind solange zu entrichten, bis ein neuer Bescheid ergeht. Wenn der Beginn der Abgabepflicht während des Jahres eintritt, ist die Gebühr für dieses Jahr nur in dem verhältnismäßigen Anteil der Jahresgebühr zu entrichten. Dasselbe gilt auch sinngemäß im Falle einer Veränderung der bisherigen Gebühr.

Hinweis

Bei Vorliegen von Miteigentum gilt mit der Zustellung dieser Bescheidausfertigung die Zustellung an alle Miteigentümer als vollzogen (§ 101 Abs 1 Bundesabgabenordnung), wenn kein Zustellungsbevollmächtigter bekanntgegeben wurde.

Begründung

Der Anteil für die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Multiplikation der Berechnungsfläche mit dem Einheitssatz. Die Schmutzwasserberechnungsfläche ergibt sich aus der Summe aller an die Kanalanlage angeschlossenen Geschoßflächen. (Geschoßfläche = die sich aus den äußersten Begrenzungen jedes Geschoßes ergebende Fläche)

Bauwerksbezeichnung	Flächenbezeichnung	Fläche
Gebäude 1	Erdgeschoß	
Gebäude 1	1. Obergeschoß	313,20 m ²
Gebäude 1	Dachgeschoß	313,20 m ²
Berechnungsfläche gesamt		274,83 m ²
Einheitssatz	1,7300	ergibt Jahresbetrag
		EUR 1.559,13

Name: WBÖ 2362 GmbH

Anschrift: Garbergasse 8/25

1060 Wien

Marktgemeinde Biedermannsdorf eingelangt am: 12. Juni 2020 1622 BA
Zl.:

Wien , am 10.6.2020

An die Marktgemeinde
Biedermannsdorf

Ortsstraße 46
2362 Biedermannsdorf

FERTIGSTELLUNGSANZEIGE

Gemäß § 30 Abs. (1) der NÖ Bauordnung 2014, LGBl.Nr.1/2015, des Baubewilligungsbescheides,

vom 20.9.2018 AZ: 1753 BA: BA-782

wird für die Liegenschaft (Adressangabe -Straße/Hausnummer).

Leo Eichinger-Ring 42 a, b, c, d KG Biedermannsdorf, Grundstück 708/3, EZ: 9048

die Vollendung des Bauvorhabens bekannt gegeben.

Diesem Schreiben werden die erforderlichen Befunde beigelegt.

Beilage:

- Die Bescheinigung des Bauführers über die bewilligungsgemäße Ausführung des Bauwerks. (Wurden Eigenleistungen erbracht sind diese vom Bauführer abzunehmen und gesondert zu bescheinigen).
- Die im **Baubewilligungsbescheid** vorgeschriebenen Befunde, Bescheinigungen und Nachweise.
- Bei einem Neubau od. Zubau eines Gebäudes (ausgenommen Aufstockung und Dachausbau) ein Lageplan mit der Bescheinigung des Bauführers oder der Eintragung der Vermessungsergebnisse über die lagerichtige Ausführung des Bauvorhabens (2-fach).
- Bei anzeigepflichtigen Abweichungen ein Bestandsplan (2-fach)

Hinweis:

• Ist die Fertigstellungsanzeige gemäß §30 Abs. (4) nicht vollständig, gilt sie als nicht erstattet.

WBÖ 2362 GmbH

Unterschrift des Anzeigelegers



Marktgemeinde Biedermannsdorf

Firma
WBÖ2362 GmbH
Garbergasse 8/25
1060 Wien

Ortsstraße 46
A-2362 Biedermannsdorf
polit. Bezirk Mödling, NÖ

Tel. +43-2236-71131
Fax +43-2236-71131-85
gemeinde@biedermannsdorf.at
www.biedermannsdorf.at

Hladik Johanna/ DW 18
Biedermannsdorf, 18.12.2018
RNBA 136

AZ: 3590-BA-782

Baubewilligung vom 05.08.2016, AZ: 864-BA-782 und

Baubewilligung vom 30.08.2017, AZ: 1450-BA-782.

Betreff:

Fertigstellungsanzeige von 4 Wohnhäusern:

Leo Eichinger-Ring 42 a, 42 b, 42 c und 42 d, 2362 Biedermannsdorf,
Grundstück Nr. 708/3, EZ: 9048, KG Biedermannsdorf.

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Bürgermeisterin der Marktgemeinde Biedermannsdorf nimmt Ihre Fertigstellungsanzeige,
bezüglich der unter den Betreff angeführten Objekte, zur Kenntnis.

Für die Fertigstellungsanzeige ist eine,

Gemeinde-Verwaltungsabgabe gemäß NÖ- Gemeinde- Verwaltungsabgabenverordnung 1973,
LGBL. 3800/2 idgF., iVm. dem NÖ- Gemeinde-Verwaltungsabgabentarif 2018, LGBL. 3800-7 idgF.

Tarifpost 2

€ 9,05

Gebühr gemäß § 14 Gebührengesetz 1957 (WV), BGBl. 267/1957 idgF.

€ 14,30

Tarifpost 6 (Eingabegebühr)

€ 111,50

Tarifpost 5 (Beilagengebühr)

€ 134,85

Summe

zu entrichten.

Mit freundlichen Grüßen
Die Bürgermeisterin

Beatrix Dalos

Eigenthümer



o Franziska Dalos, Dipl. Ing. Wilhelm Haßlinger, Str 3, 2340 Mödling

IBAN: AT17 3225 0000 0050 0017
BIC: RLNWATWWGTD
UID-Nr. ATU16260203

GrEst selbstberechnet gem. § 11 GrEStG
am 28.12.18 zu ErfNr. 10-298.212/2018
und wird gem. § 13 GrEStG je
Erwerbsvorgang abgeführt.
RAe GABLER ORTNER, P130471
Unterschrift: 

Wohnungseigentumsvertrag

abgeschlossen zwischen den Eigentümern der Liegenschaft EZ 9048 mit dem Grundstück 708/3 Katastralgemeinde 16103 Biedermannsdorf, Bezirksgericht Mödling laut gesonderter Miteigentümerliste am Ende des Vertrages

I.

Vorbemerkungen

- (1) Die Firma WBÖ2362 GmbH, FN 443313g, errichtete auf der EZ 9048 KG Biedermannsdorf eine Wohnanlage mit freifinanzierten Eigentumswohnungen und PKW-Abstellplätzen. Sie ist somit Wohnungseigentumsorganisator.
- (2) Zugunsten der Wohnungseigentumsbewerber ist jeweils die Zusicherung der Einräumung von Wohnungseigentum hinsichtlich der betreffenden Einheiten gemäß § 40 Abs. 2 WEG 2002 im Grundbuch angemerkt.
- (3) Der gegenständliche Wohnungseigentumsvertrag wird somit durch den Wohnungseigentumsorganisator hinsichtlich der in seinem Eigentum verbleibenden Wohnungseigentumseinheiten und durch die Wohnungseigentumsbewerber hinsichtlich der abverkauften Wohnungseigentumseinheiten abgeschlossen.

II.

Nutzwert

- (1) Die Nutzwertfestsetzung erfolgt auf Grund der Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 nach dem Nutzwertfestsetzungsgutachten des Sachverständigen Arch. Dipl.-Ing. Thomas Wagensommerer, 2340 Mödling, Bahnhofplatz 3.
- (2) Sämtliche Miteigentümer und Vertragspartner sind mit der genannten Nutzwertfestsetzung einverstanden und erklären ausdrücklich, dass gegen diese das Gericht bisher weder angerufen wurde noch angerufen wird.

III.

Einräumung von Wohnungseigentum

(1) Im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 (WEG 2002) räumen die Vertragspartner einander somit hinsichtlich der in der Tabelle angeführten Wohnungseigentumsobjekte das Wohnungseigentumsrecht, das ist das dingliche Recht ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen, laut Tabelle IV. ein.

(2) Ausdrücklich vereinbart und festgehalten wird, dass dieser Vertrag und insbesondere die in der Tabelle IV. angeführten Daten die zusammenfassende Beurkundung aller Nachträge und Zusatzvereinbarungen zwischen den Vertragspartnern darstellt. Kaufgegenstand und Gegenstand des Wohnungseigentums sind somit – unbeschadet allfälliger anderer Ausführungen in den jeweiligen Kaufverträgen - ausschließlich die in diesem Vertrag angeführten Objekte samt Zubehör. Weiters wird ausdrücklich festgehalten, dass durch diesen Vertrag keinerlei weitere Leistungsverpflichtungen vereinbart werden. Die Firma WBÖ2363 GmbH bestätigt durch Unterfertigung dieses Wohnungseigentumsvertrages, dass die Kaufpreise von den Wohnungseigentumsbewerbern vollständig bezahlt wurden, sodass die Verbücherungsvoraussetzung gemäß Punkt XV. Abs. 6 der Kaufverträge gegeben ist.

(3) Festgehalten wird, dass alle im Nutzwertgutachten nicht einzelnen Wohnungseigentumsobjekten zugewiesenen Bestandteile der Liegenschaft zu den allgemeinen Teilen gehören, die im gemeinschaftlichen Eigentum der Vertragspartner stehen.

IV.

Tabelle:

Die Tabelle wird unter Beilage ./1 angeschlossen.

V.

Aufsandungserklärung

Die Vertragspartner erteilen ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, dass ob der Liegenschaft EZ 9048 KG 16103 Grundbuch Biedermannsdorf, Bezirksgericht Mödling, folgende Eintragungen vorgenommen werden können:

- a) im Gutsbestandsblatt die Ersichtlichmachung der Aufschrift "Wohnungseigentum";
- b) die Teilung des Anteils der WBÖ2362 GmbH und die Einverleibung des Eigentumsrechtes zugunsten der in der Tabelle IV. in Spalte 7 angeführten Wohnungseigentümer/Käufer hinsichtlich der in Spalte 6 angeführten Miteigentumsanteile bzw. hinsichtlich der im Eigentum der WBÖ 2362 GmbH verbleibenden Anteile deren Berichtigung und hinsichtlich sämtlicher Anteile und die gleichzeitige Einverleibung des Wohnungseigentumsrechtes hinsichtlich der in Spalte 8 angeführten Wohnungseigentumsobjekte;
- c) die Löschung aller Anmerkungen gemäß § 40 Abs. 2 WEG 2002 zugunsten der nunmehrigen Wohnungseigentümer;
- d) die Ersichtlichmachung des abweichenden Verteilungsschlüssels gemäß Punkt VII. dieses Vertrages.

VI.

Eigentümerpartnerschaft

(1) Die Vertragspartner nehmen zur Kenntnis, dass durch gemeinsames Wohnungseigentum die Anteile an der vertragsgegenständlichen Liegenschaft so verbunden sind, dass diese nicht getrennt und nur gemeinsam belastet, veräußert oder der Zwangsvollstreckung unterworfen werden dürfen, solange das gemeinsame Wohnungseigentum am Mindestanteil besteht.

(2) Soweit in der obigen Tabelle somit zwei Personen als Eigentümerpartnerschaft aufscheinen, erteilen die Vertragspartner ihre ausdrückliche Einwilligung, dass diese Anteile gemäß § 13 Abs. 3 WEG 2002 verbunden werden.

VII.

Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer

(1) Das Wohnungseigentum ist das den Miteigentümern einer Liegenschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und hierüber allein zu verfügen. An Teilen der Liegenschaft, die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegensteht kann Wohnungseigentum nicht begründet werden.

(2) Der mit dem Wohnungseigentum verbundene Mindestanteil darf, solange das Wohnungseigentum besteht, außer zur Begründung einer Eigentümerpartnerschaft, nicht geteilt werden.

(3) Die Verwaltung der im Wohnungseigentum stehenden jeweiligen Wohnungseigentumsobjekte kommt dem jeweiligen Wohnungseigentümer zu. Er ist zu Änderungen an seinem Wohnungseigentumsobjekt (einschließlich jeweiligem Zubehör) auf seine Kosten berechtigt, sofern hierdurch weder eine Schädigung des Hauses, noch eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen, unmittelbar betroffenen, Miteigentümer (also der jeweiligen direkten Nachbarn) und insbesondere auch keine Beeinträchtigung des äußeren Erscheinungsbildes der Wohnhausanlage, noch eine Gefährdung für die Sicherheit von Personen, der Wohnhausanlage oder von anderen Sachen die Folge sind. Gewerbliche Tätigkeiten, die üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden können, sind zulässig, sofern keine Störungen der übrigen Miteigentümer oder deren Bewohnern damit verbunden sind. Die Montage von Satellitenempfangsanlagen und Klimaanlage (insbesondere von Kälteaußengeräten) ist nur nach Maßgabe baurechtlicher und sonstiger öffentlich-rechtlicher Vorschriften zulässig. Diesbezüglich wird folgendes vereinbart: die Herstellung, Wartung und Instandhaltung erfolgen ausschließlich auf Kosten und Risiko des jeweiligen Wohnungseigentümers. Nach Vorliegen der notwendigen behördlichen Genehmigungen sind die entsprechenden Unterlagen samt Bezug habender Pläne an die Hausverwaltung zu übermitteln. Die Montage der entsprechenden Geräte hat auf den vorgesehenen Flächen des Daches bzw. auf Eigenterrassen zu erfolgen und es erteilen die Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zur Inanspruchnahme der allgemeinen Teile für diese Zwecke und in diesem Umfang. Das gilt auch für die erforderlichen Zu- und Ableitungen. An den übrigen allgemeinen Teilen der Liegenschaft ist eine Montage nicht zulässig. Dies gilt insbesondere auch für die Außenflächen der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte. Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, ihr Eigentum an den solcherart montierten Geräten ausreichend zu kennzeichnen, widrigenfalls die Hausverwaltung berechtigt ist, die Demontage derartiger Geräte auf Kosten der Allgemeinheit zu veranlassen.

(4) Hinsichtlich der Eigengärten wird vereinbart, dass die Nutzung unter Berücksichtigung der Bodenverhältnisse (keine Tiefwurzler) und der Interessen der Nachbarn zu erfolgen hat. Unzulässig ist die Bepflanzung mit hochwachsenden Bäumen, die den Lichteinfall beeinträchtigen. Das Aufstellen von Geräteschuppen ist nach Maßgabe der baurechtlichen Vorschriften möglich.

(5) Der Wohnungseigentümer hat das Wohnungseigentumsobjekt und die für die Wohnung oder sonstigen Räumlichkeiten bestimmten Einrichtungen, insbesondere Lichtleitungen, Wasserleitungen, Beheizungs- und sanitäre Anlagen, soweit diese innerhalb des Wohnungseigentumsobjektes gelegen sind, so zu warten und instand zu halten, dass dadurch den anderen Miteigentümern kein Nachteil erwächst.

(6) Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, dem Rauchfangkehrer den Zugang zum Kamin sowie sonstigen Arbeitskräften zu Putzschächten für Reinigungs-, Wartungs- und Erhaltungsarbeiten auch über Terrassen und Balkone zu ermöglichen.

(7) Die Erhaltung, Reinigung und Pflege der Terrassen, Balkone, Gärten und PKW-Stellplätze wie auch aller Fenster und Türen (innen und außen), obliegt dem jeweiligen Wohnungseigentümer. Dies gilt auch für die Dachflächenfenster einschließlich der nötigen Blechanschlüsse. und betrifft auch die Erhaltung der entsprechenden Bodenbeläge und die Reinigung von Schnee und Eis. Die Erhaltung aller konstruktiven Teile (also insbesondere der Bodenaufbau und die Unterkonstruktion) verbleibt aber in der Zuständigkeit der Allgemeinheit.

(8) In der Tiefgarage ist die Herstellung von Elektroleitungen zur Installation von Stromanschlüssen für Kraftfahrzeuge mit Elektroantrieb vorgesehen. Die Kosten für die Herstellung der Leitungen wie auch dann für den Strombezug trägt der jeweilige Wohnungseigentümer. Die Wohnungseigentümer stimmen der Inanspruchnahme allgemeiner Teile der Liegenschaft für diese Einrichtungen zu.

(9) Die Vertragspartner willigen in die Ersichtlichmachung dieses abweichenden Verteilungsschlüssels in das Grundbuch ein.

(10) Die Wohnungseigentümer nehmen zur Kenntnis, dass die Energiebereitstellung über ein Contracting-Unternehmen erfolgt und dass der entsprechende Vertrag langfristige Bindungen der Eigentümergemeinschaft enthält. Diese Bindung wird seitens der Wohnungseigentümer akzeptiert.

VIII.

Verwaltung

(1) Die Verwaltung wird durch einen konzessionierten Immobilienverwalter durchgeführt. Dem Verwalter steht die Vertretung aller Miteigentümer in Angelegenheiten, die die Verwaltung der Liegenschaft mit sich bringt, zu. Die Wohnungseigentümer bevollmächtigen den jeweiligen Verwalter auf die Dauer seiner Verwaltung unwiderruflich, sie vor der Baubehörde rechtsverbindlich zu vertreten, Erklärungen abzugeben, Bescheide und sonstige Zustellungen in Empfang zu nehmen, Rechtsmittel in ihrem Namen zu ergreifen oder auf solche zu verzichten. Das Honorar dieses Verwalters wird analog zu den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes bzw. dessen Entgeltrichtlinienverordnungen in der jeweils gültigen Fassung bemessen.

(2) Der Verwalter ist verbunden, die Interessen aller Miteigentümer zu wahren und die Weisungen der Mehrheit zu befolgen sowie Forderungen der Wohnungseigentümergemeinschaft gegenüber einzelnen Wohnungseigentümern gegebenenfalls fristgerecht unter Geltendmachung des gesetzlichen Vorzugspfandrechtes einzuklagen.

(3) Sollten Bewirtschaftungskosten oder andere Forderungen der Wohnungseigentümergeinschaft gegenüber einzelnen Wohnungseigentümern ungeachtet dessen uneinbringlich bleiben, ist der Verwalter berechtigt, den jeweiligen Ausfall einschließlich der bei der versuchten Eintreibung verursachten Kosten zulasten der Rücklage auszubuchen.

(4) Der Verwalter kann, wann immer dies erforderlich ist, eine Eigentümerversammlung einberufen, wobei die Einberufung und die dabei zur Beschlussfassung anstehenden Gegenstände jedem Wohnungseigentümer mindestens zwei Wochen vor dem Versammlungstermin schriftlich an die Anschrift seines Wohnungseigentumsobjektes oder an eine andere von ihm bekanntgegebene inländische Zustellanschrift zur Kenntnis zu bringen sind (§ 25 Abs.2 in Verbindung mit § 24 Abs. 5 WEG 2002).

(5) Im Übrigen entscheidet die Mehrheit der Miteigentümer in allen Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung, wozu insbesondere die ordnungsgemäße Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft gehört, nach den jeweiligen gesetzlichen Vorschriften. Soweit für Betriebs- oder Erhaltungskosten abweichende Verrechnungskreise vereinbart sind, bilden diese gleichzeitig auch gesonderte Abstimmungseinheiten im Sinne des § 32 Abs. 2 WEG.

IX.

Bewirtschaftungskosten, Erhaltung und Rücklage

(1) Die Verrechnung der Bewirtschaftungs- und sonstigen Kosten (wie zB Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft) erfolgt nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes bzw. anderer gesetzlicher Vorschriften, soweit in diesem Vertrag nichts Abweichendes geregelt ist. Die Aufteilung erfolgt nach Nutzwerten.

(2) Für die Tiefgarage wird ein gesonderter Abrechnungskreis gebildet. In diesen Abrechnungskreis fallen alle Kosten, welche der Tiefgarage direkt zugeordnet werden können. Einen weiteren Abrechnungskreis bilden jene Kosten, die den Wohnungen direkt zugeordnet werden können (ZB Wassergebühren, Müllgebühren etc.). Den 3. Abrechnungskreis bilden all jene Kosten, die von allen Wohnungseigentümern zu tragen sind. Dazu zählen auch die Kosten der Lifte.

(3) Für die Wasserverrechnung werden für jedes Wohnungseigentumsobjekt (aufgenommen KFZ-Abstellplätze) gesonderte Zähler für Kalt und Warmwasser eingerichtet und direkt abgerechnet.

(4) Die Vertragspartner vereinbaren die Einhebung eines Akontos auf die Bewirtschaftungskosten. Das Akonto beinhaltet auch das an den Verwalter zu zahlende Verwaltungsentgelt.

(5) Die Abrechnung der Bewirtschaftungskosten erfolgt jeweils bis zum 30.6. des Folgejahres, wobei sich aus dieser Abrechnung und aus der Bewirtschaftungskostenvorschau die Akontierung für das Folgejahr ergibt.

(6) Zuzüglich zur Akontierung der Bewirtschaftungskosten vereinbaren die Vertragspartner die Einhebung einer Rücklage in angemessener Höhe. Die Einhebung beginnt nach Baufertigstellung. Die Rücklage ist nicht für Erhaltungsarbeiten zu verwenden, für die nach den Bestimmungen dieses Vertrages jeder Wohnungseigentümer selbst verantwortlich ist.

(7) Sollte diese Rücklage zur Deckung der Kosten der notwendigen Erhaltungsarbeiten an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft nicht ausreichen, so verpflichten sich die Wohnungseigentümer, einer entsprechenden Erhöhung zuzustimmen.

(8) Die Rücklage ist vom Verwalter als gebundenes Vermögen der jeweiligen Miteigentümer nach den Bestimmungen des § 31 WEG 2002 zu verwalten.

(9) Die Vertragspartner verpflichten sich, die vom Wohnungseigentumsorganisator und Verkäufer abgeschlossenen Lieferungs-, Wartungs- und Versicherungsverträge zu übernehmen, wobei nach Wohnungseigentumsbegründung die Wohnungseigentümergeinschaft zu Änderungen oder Kündigungen im Rahmen der gemeinschaftlichen Willensbildung und Verwaltung berechtigt ist.

(10) Wohnungseigentümer, die besonderen steuerlichen Regelungen unterliegen (Grundsteuerbefreiung, unechte Steuerbefreiung, Umsatzsteueroptionsmöglichkeit oder ähnliches), tragen die dadurch entstehenden Vor- und Nachteile alleine. Eine Belastung der übrigen Wohnungseigentümer oder eine Vorteilszuordnung auf diese ist ausgeschlossen.

X.

Schlussbestimmungen

(1) Soweit in diesem Vertrag nichts Abweichendes geregelt ist, gelten die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 in der jeweils gültigen Fassung.

(2) Dieser Wohnungseigentumsvertrag wird in einer Ausfertigung errichtet, welche beim Wohnungseigentumsorganisator verbleibt. Die Käufer und Wohnungseigentumsbewerber erhalten über ihren Wunsch jeweils eine Abschrift.

Wien, am

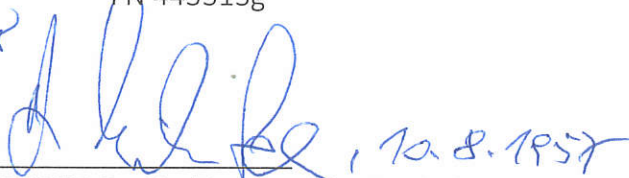
13.12.2018



Firma WBÖ2362 GmbH, Garbergasse 8/25, 1060 Wien,
FN 443313g

Wien, am

13.12.2018


10.8.1957

Dr. Michael Gabler, geb. 10.8.1957, Dr. Karl Lueger-Platz 5, 1010 Wien;
im Vollmachtsnamen für:

Ing. Anna Horvath, geb. 20.8.1992, Leo Eichinger Ring 42a-2, 2362 Biedermannsdorf
Daniela Brauner, geb. 5.12.1978, Leo Eichinger Ring 42a-3, 2362 Biedermannsdorf
Roman Hirschberger, geb. 4.8.1973, Leo Eichinger Ring 42a-3, 2362 Biedermannsdorf
Theresa Leitner, geb. 29.4.1988, Leo Eichinger Ring 42a-4, 2362 Biedermannsdorf
Christoph Hein, geb. 3.8.1983, Leo Eichinger Ring 42a-4, 2362 Biedermannsdorf
Silvia Strebl, geb. 27.9.1964, Kirchfeldgasse 2, 2531 Gaaden
Dr. Elvira Blahnik, geb. 18.9.1971, Josef Bauer-Straße 32, 2362 Biedermannsdorf
Jörg Blahnik, geb. 4.10.1968, Josef Bauer-Straße 32, 2362 Biedermannsdorf
Andreas Csurda, geb. 14.1.1967, Leo Eichinger Ring 42a-9, 2362 Biedermannsdorf
Christina Schouppé, geb. 23.07.1976, Leo Eichinger Ring 42b-2, 2362 Biedermannsdorf
Claudia Schich, geb. 23.12.1970, Leo Eichinger Ring 42b-4, 2362 Biedermannsdorf
Lena Stiedl, geb. 21.6.1994, Leo Eichinger Ring 42b-7, 2362 Biedermannsdorf
Erika Kindermann, geb. 17.8. 1965, Meiereigasse 20, 2531 Gaaden
Mag. Andreas Kindermann, geb. 5.2.1963, Meiereigasse 20, 2531 Gaaden
Mag. Roswitha Lackinger, geb. 2.3.1963, Leo Eichinger Ring 42 top 29, 2362 Biedermannsdorf
Markus Czerny, geb. 29.8.1973, Leo Eichinger Ring 42c-6, 2362 Biedermannsdorf
Dr. Andreas Hofer, geb. 24.12.1964, Leo Eichinger Ring 42c-7, 2362 Biedermannsdorf
Michael Soukup, geb. 3.8.1976, Leo Eichinger Ring 42c-8, 2362 Biedermannsdorf
Sandra Kraft-Matejka, geb. 18.8.1976, Leo Eichinger Ring 42d-1, 2362 Biedermannsdorf
Helmut Matejka, geb. 21.6.1975, Leo Eichinger Ring 42d-1, 2362 Biedermannsdorf
Florian Biermeier, geb. 26.9.1994, Leo Eichinger Ring 42d-2, 2362 Biedermannsdorf
Renata Maria Koren, geb. 29.8.1981, Leo Eichinger Ring 42d-3, 2362 Biedermannsdorf
Dominik Wustinger, geb. 18.8.1993, Leo Eichinger Ring 42d-4, 2362 Biedermannsdorf
Barbara Krainz, geb. 20.6.1962, Leo Eichinger Ring 42d-5, 2362 Biedermannsdorf
Christina Kunst, geb. 15.5.1990, Leo Eichinger Ring 42d-6, 2362 Biedermannsdorf
Manfred Reichl, geb. 24.1.1970, Leo Eichinger Ring 42d-7, 2362 Biedermannsdorf
Markus Hofer, 6.9.1992, Leo Eichinger Ring 42d-8, 2362 Biedermannsdorf
Julia Hauswirth, 30.5.1988, Leo Eichinger Ring 42d-9, 2362 Biedermannsdorf

Nutzwerttabelle Wohnhauslangage Biedermannsdorf, Leo Eichinger Ring 42 KG 16103, Biedermannsdorf, EZ 9048, GSt 708/3							
1	2	3	4	5	6	7	8
Top	Vormalige Top-Nr.	Bestandsgegenstand	Fläche in m ²	Nutzwert Mindestanteil in /2899	Miteigentumsanteile	Wohnungseigentümer	WE-Bezeichnung
42a-1	1	Wohnung	116,07	108	108 / 2899	Firma WBÖ2362 GmbH, Garbergasse 8/25, 1060 Wien, FN 443313g	Wohnung 42a-1 samt Garten a-1 und Weg a-1
		Terrasse	7,50				
		Garten a-1	22,61				
		Garten a-1	23,40				
		Weg a-1	11,43				
42a-2	2	Wohnung	109,32	104	104 / 2899	Ing. Anna Horvath, geb. 20.8.1992, Leo Eichinger Ring 42a-2, 2362 Biedermannsdorf	Wohnung 42a-2 samt Garten a-2 und Weg a-2
		Terrasse	9,49				
		Garten a-2	33,93				
		Garten a-2	14,57				
		Weg a-2	9,19				
42a-3	3	Wohnung	106,53	106	106 / 5798	Daniela Brauner, geb. 5.12.1978, Leo Eichinger Ring 42a-3, 2362 Biedermannsdorf	Wohnung 42a-3 samt Garten a-3 und Weg a-3
		Terrasse	14,40		106 / 5798	Roman Hirschberger, geb. 4.8.1973, Leo Eichinger Ring 42a-3, 2362 Biedermannsdorf	
		Garten a-3	36,10				
		Garten a-3	13,87				
		Weg a-3	6,69				
42a-4	4	Wohnung	117,28	115	115 / 5798	Theresa Leitner, geb. 29.4.1988, Leo Eichinger Ring 42a-4, 2362 Biedermannsdorf	Wohnung 42a-4 samt Garten a-4 und Weg a-4
		Terrasse	10,16		115 / 5798	Christoph Hein, geb. 3.8.1983, Leo Eichinger Ring 42a-4, 2362 Biedermannsdorf	
		Garten a-4	79,36				
		Weg a-4	9,20				
42a-5	5	Wohnung	46,19	54	54 / 2899	Firma WBÖ2362 GmbH, Garbergasse 8/25, 1060 Wien, FN 443313g	Wohnung 42a-5 samt Garten a-5 und ER a-5
		Terrasse	10,73				
		Garten a-5	39,42				
		Einlagerungsraum a-5	4,49				
42a-6	6	Wohnung	49,50	53	53 / 2899	Silvia Strebl, geb. 27.9.1964, Kirchfeldgasse 2, 2531 Gaaden	Wohnung 42a-6 samt ER a-6
		Balkon	8,40				
		Einlagerungsraum a-6	4,65				
42a-7	7	Wohnung	57,85	60	60 / 2899	Firma WBÖ2362 GmbH, Garbergasse 8/25, 1060 Wien, FN 443313g	Wohnung 42a-7 samt ER a-7
		Terrasse	10,96				
		Einlagerungsraum a-7	8,85				
42a-8	8	Wohnung	61,59	66	66 / 5798	Dr. Elvira Blahnik, geb. 18.9.1971, Josef Bauer-Straße 32, 2362 Biedermannsdorf	Wohnung 42a-8 samt ER a-8
		Balkon	8,19		66 / 5798	Jörg Blahnik, geb. 4.10.1968, Josef Bauer-Straße 32, 2362 Biedermannsdorf	
		Terrasse	5,34				
		Einlagerungsraum a-8	4,56				
42a-9	9	Wohnung	60,50	62	62 / 2899	Andreas Csurda, geb. 14.1.1967, Leo Eichinger Ring 42a-9, 2362 Biedermannsdorf	Wohnung 42a-9 samt ER a-9
		Terrasse	10,05				
		Einlagerungsraum a-9	4,56				
42b-1	10	Wohnung	68,22	88	88 / 2899	Firma WBÖ2362 GmbH, Garbergasse 8/25, 1060 Wien, FN 443313g	Wohnung 42b-1 samt Garten b-1 und ER b-1
		Terrasse	12,49				
		Garten b-1	162,13				
		Einlagerungsraum b-1	2,29				

1	2	3	4	5	6	7	8
Top	Vormalige Top-Nr.	Bestandsgegenstand	Fläche in m²	Nutzwert Mindestanteil in /2899	Miteigentumsanteile	Wohnungseigentümer	WE-Bezeichnung
42b-2	11	Wohnung Terrasse Garten b-2 Einlagerungsraum b-2	55,94 13,26 49,99 2,29	65	65 / 2899	Christina Schouppé, geb. 23.07.1976, Leo Eichinger Ring 42b-2, 2362 Biedermannsdorf	Wohnung 42b-2 samt Garten b-2 und ER b-2
42b-3	12	Wohnung Terrasse Garten b-3 Einlagerungsraum b-3	68,51 13,28 113,68 2,81	84	84 / 2899	Firma WBÖ2362 GmbH, Garbergasse 8/25, 1060 Wien, FN 443313g	Wohnung 42b-3 samt Garten b-3 und ER b-3
42b-4	13	Wohnung Balkon Einlagerungsraum c-10 Einlagerungsraum b-4	68,22 8,40 4,16 2,75	72	72 / 2899	Claudia Schich, geb. 23.12.1970, Leo Eichinger Ring 42b-4, 2362 Biedermannsdorf	Wohnung 42b-4 samt ER b-4, c-10
42b-5	14	Wohnung Balkon Einlagerungsraum b-5	55,94 8,40 2,73	59	59 / 2899	Firma WBÖ2362 GmbH, Garbergasse 8/25, 1060 Wien, FN 443313g	Wohnung 42b-5 samt ER b-5
42b-6	15	Wohnung Balkon Einlagerungsraum b-6	68,51 8,40 2,82	72	72 / 2899	Firma WBÖ2362 GmbH, Garbergasse 8/25, 1060 Wien, FN 443313g	Wohnung 42b-6 samt ER b-6
42b-7	16	Wohnung Terrasse Einlagerungsraum b-7	57,93 13,58 3,56	60	60 / 2899	Lena Stiedl, geb. 21.6.1994, Leo Eichinger Ring 42b-7, 2362 Biedermannsdorf	Wohnung 42b-7 samt ER b-7
42b-8	17	Wohnung Terrasse Einlagerungsraum b-8	68,44 14,62 3,71	72	72 / 2899	Firma WBÖ2362 GmbH, Garbergasse 8/25, 1060 Wien, FN 443313g	Wohnung 42b-8 samt ER b-8
42c-1	27	Wohnung Terrasse Garten c-1 Garten c-1 Einlagerungsraum c-1	63,43 14,00 61,05 16,51 5,33	76	76 / 2899	Firma WBÖ2362 GmbH, Garbergasse 8/25, 1060 Wien, FN 443313g	Wohnung 42c-1 samt Garten c-1 und ER c-1
42c-2	28	Wohnung Terrasse Garten c-2 Einlagerungsraum c-2	58,31 14,00 55,25 4,88	69	69 / 5798 69 / 5798	Erika Kindermann, geb. 17.8. 1965, Meiereigasse 20, 2531 Gaaden Mag. Andreas Kindermann, geb. 5.2.1963, Meiereigasse 20, 2531 Gaaden	Wohnung 42c-2 samt Garten c-2 und ER c-2
42c-3	29	Wohnung Terrasse Garten c-3 Einlagerungsraum c-3	67,55 18,20 97,42 8,69	85	85 / 2899	Mag. Roswitha Lackinger, geb. 2.3.1963, Leo Eichinger Ring 42 top 29, 2362 Biedermannsdorf	Wohnung 42c-3 samt Garten c-3 und ER c-3
42c-4	30	Wohnung Balkon Einlagerungsraum c-4	63,43 8,97 4,29	66	66 / 2899	Firma WBÖ2362 GmbH, Garbergasse 8/25, 1060 Wien, FN 443313g	Wohnung 42c-4 samt ER c-4
42c-5	31	Wohnung Balkon Einlagerungsraum c-5	58,31 8,97 4,36	61	61 / 2899	Firma WBÖ2362 GmbH, Garbergasse 8/25, 1060 Wien, FN 443313g	Wohnung 42c-5 samt ER c-5

1	2	3	4	5	6	7	8
Top	Vormalige Top-Nr.	Bestandsgegenstand	Fläche in m²	Nutzwert Mindestanteil in /2899	Miteigentumsanteile	Wohnungseigentümer	WE-Bezeichnung
42c-6	32	Wohnung	66,96	70	70 / 2899	Markus Czerny, geb. 29.8.1973, Leo Eichinger Ring 42c-6, 2362 Biedermannsdorf	Wohnung 42c-6 samt ER c-6
		Balkon	8,97				
		Einlagerungsraum c-6	8,91				
42c-7	33	Wohnung	53,40	56	56 / 2899	Dr. Andreas Hofer, geb. 24.12.1964, Leo Eichinger Ring 42c-7, 2362 Biedermannsdorf	Wohnung 42c-7 samt ER c-7
		Terrasse	12,46				
		Einlagerungsraum c-7	3,60				
42c-8	34	Wohnung	68,32	71	71 / 2899	Michael Soukup, geb. 3.8.1976, Leo Eichinger Ring 42c-8, 2362 Biedermannsdorf	Wohnung 42c-8 samt ER c-8
		Terrasse	14,05				
		Einlagerungsraum c-8	3,52				
42d-1	18	Wohnung	115,86	111	111 / 5798	Sandra Kraft-Matejka, geb. 18.8.1976, Leo Eichinger Ring 42d-1, 2362 Biedermannsdorf	Wohnung 42d-1 samt Garten d-1 und Weg d-1
		Terrasse	9,68		111 / 5798	Helmut Matejka, geb. 21.6.1975, Leo Eichinger Ring 42d-1, 2362 Biedermannsdorf	
		Garten d-1	48,52				
		Garten d-1	17,30				
		Weg d-1	4,55				
42d-2	19	Wohnung	115,62	111	111 / 2899	Florian Biermeier, geb. 26.9.1994, Leo Eichinger Ring 42d-2, 2362 Biedermannsdorf	Wohnung 42d-2 samt Garten d-2 und Weg d-2 und ER d-2
		Terrasse	10,10				
		Garten d-2	13,00				
		Garten d-2	27,07				
		Weg d-2	4,55				
Einlagerungsraum d-2	19,29						
42d-3	20	Wohnung	106,49	104	104 / 2899	Renata Maria Koren, geb. 29.8.1981, Leo Eichinger Ring 42d-3, 2362 Biedermannsdorf	Wohnung 42d-3 samt Garten d-3 und Weg d-3
		Terrasse	9,42				
		Garten d-3	31,13				
		Garten d-3	3,33				
		Weg d-3	1,42				
42d-4	21	Wohnung	125,23	117	117 / 2899	Dominik Wustinger, geb. 18.8.1993, Leo Eichinger Ring 42d-4, 2362 Biedermannsdorf	Wohnung 42d-4 samt Garten d-4 und Weg d-4
		Terrasse	9,76				
		Garten d-4	70,81				
		Garten d-4	4,14				
		Weg d-4	1,42				
42d-5	22	Wohnung	46,76	54	54 / 2899	Barbara Krainz, geb. 20.6.1962, Leo Eichinger Ring 42d-5, 2362 Biedermannsdorf	Wohnung 42d-5 samt Garten d-5 und ER d-5
		Terrasse	11,61				
		Garten d-5	33,01				
		Einlagerungsraum d-5	2,64				
42d-6	23	Wohnung	49,05	52	52 / 2899	Christina Kunst, geb. 15.5.1990, Leo Eichinger Ring 42d-6, 2362 Biedermannsdorf	Wohnung 42d-6 samt ER d-6
		Balkon	8,40				
		Einlagerungsraum d-6	2,64				
42d-7	24	Wohnung	58,10	61	61 / 2899	Manfred Reichl, geb. 24.1.1970, Leo Eichinger Ring 42d-7, 2362 Biedermannsdorf	Wohnung 42d7 samt ER d-7
		Terrasse	10,53				
		Einlagerungsraum d-7	2,64				

1	2	3	4	5	6		7	8
Top	Vormalige Top-Nr.	Bestandsgegenstand	Fläche in m²	Nutzwert Mindestanteil in /2899	Miteigentumsanteile	Wohnungseigentümer		WE-Bezeichnung
42d-8	25	Wohnung	61,65	66	66 / 2899	Markus Hofer, 6.9.1992, Leo Eichinger Ring 42d-8, 2362 Biedermannsdorf		Wohnung 42d-8 samt ER d-8
		Balkon	8,19					
		Terrasse	5,34					
		Einlagerungsraum d-8	2,64					
42d-9	26	Wohnung	61,84	63	63 / 2899	Julia Hauswirth, 30.5.1988, Leo Eichinger Ring 42d-9, 2362 Biedermannsdorf		Wohnung 42d-9 samt ER d-9
		Terrasse	10,44					
		Einlagerungsraum d-9	2,64					
KFZ-Stellplätze								
S01	1	PKW-Stellplatz	24,73	12	12 / 2899	Firma WBÖ2362 GmbH, Garbergasse 8/25, 1060 Wien, FN 443313g		PKW-Stellplatz S01
S02	2	PKW-Stellplatz	13,65	7	7 / 5798	Daniela Brauner, geb. 5.12.1978, Leo Eichinger Ring 42a-3, 2362 Biedermannsdorf		PKW-Stellplatz S02
					7 / 5798	Roman Hirschberger, geb. 4.8.1973, Leo Eichinger Ring 42a-3, 2362 Biedermannsdorf		
S03	3	PKW-Stellplatz	13,16	7	7 / 5798	Daniela Brauner, geb. 5.12.1978, Leo Eichinger Ring 42a-3, 2362 Biedermannsdorf		PKW-Stellplatz S03
					7 / 5798	Roman Hirschberger, geb. 4.8.1973, Leo Eichinger Ring 42a-3, 2362 Biedermannsdorf		
S04	4	PKW-Stellplatz	13,16	7	7 / 5798	Theresa Leitner, geb. 29.4.1988, Leo Eichinger Ring 42a-4, 2362 Biedermannsdorf		PKW-Stellplatz S04
					7 / 5798	Christoph Hein, geb. 3.8.1983, Leo Eichinger Ring 42a-4, 2362 Biedermannsdorf		
S05	5	PKW-Stellplatz	13,16	7	7 / 2899	Firma WBÖ2362 GmbH, Garbergasse 8/25, 1060 Wien, FN 443313g		PKW-Stellplatz S05
S06	6	PKW-Stellplatz	13,11	7	7 / 2899	Ing. Anna Horvath, geb. 20.8.1992, 2345 Brunn am Gebirge, Grohestraße 48/6		PKW-Stellplatz S06
S07	7	PKW-Stellplatz	12,70	6	6 / 2899	Silvia Strebl, geb. 27.9.1964, Kirchfeldgasse 2, 2531 Gaaden		PKW-Stellplatz S07
S08	8	PKW-Stellplatz	13,16	7	7 / 5798	Dr. Elvira Blahnik, geb. 18.9.1971, Josef Bauer-Straße 32, 2362 Biedermannsdorf		PKW-Stellplatz S08
					7 / 5798	Jörg Blahnik, geb. 4.10.1968, Josef Bauer-Straße 32, 2362 Biedermannsdorf		
S09	9	PKW-Stellplatz	13,11	7	7 / 2899	Firma WBÖ2362 GmbH, Garbergasse 8/25, 1060 Wien, FN 443313g		PKW-Stellplatz S09
S10	10	PKW-Stellplatz	12,80	6	6 / 2899	Firma WBÖ2362 GmbH, Garbergasse 8/25, 1060 Wien, FN 443313g		PKW-Stellplatz S10
S11	11	PKW-Stellplatz	13,11	7	7 / 2899	Firma WBÖ2362 GmbH, Garbergasse 8/25, 1060 Wien, FN 443313g		PKW-Stellplatz S11
S12	12	PKW-Stellplatz	13,11	7	7 / 2899	Claudia Schich, geb. 23.12.1970, Leo Eichinger Ring 42b-4, 2362 Biedermannsdorf		PKW-Stellplatz S12
S13	13	PKW-Stellplatz	12,80	6	6 / 2899	Claudia Schich, geb. 23.12.1970, Leo Eichinger Ring 42b-4, 2362 Biedermannsdorf		PKW-Stellplatz S13
S14	14	PKW-Stellplatz	12,75	6	6 / 2899	Lena Stiedl, geb. 21.6.1994, Leo Eichinger Ring 42b-7, 2362 Biedermannsdorf		PKW-Stellplatz S14
S15	15	PKW-Stellplatz	13,11	7	7 / 2899	Markus Czerny, geb. 29.8.1973, Leo Eichinger Ring 42c-6, 2362 Biedermannsdorf		PKW-Stellplatz S15

1	2	3	4	5	6	7	8
Top	Vormalige Top-Nr.	Bestandsgegenstand	Fläche in m²	Nutzwert Mindestanteil in /2899	Miteigentumsanteile	Wohnungseigentümer	WE-Bezeichnung
S16	16	PKW-Stellplatz	13,16	7	7 / 2899	Firma WBÖ2362 GmbH, Garbergasse 8/25, 1060 Wien, FN 443313g	PKW-Stellplatz S16
S17	17	PKW-Stellplatz	13,12	7	7 / 2899	Firma WBÖ2362 GmbH, Garbergasse 8/25, 1060 Wien, FN 443313g	PKW-Stellplatz S17
S18	18	PKW-Stellplatz	13,07	7	7 / 2899	Christina Schouppé, geb. 23.07.1976, Leo Eichinger Ring 42b-2, 2362 Biedermannsdorf	PKW-Stellplatz S18
S19	19	PKW-Stellplatz	12,85	6	6 / 2899	Firma WBÖ2362 GmbH, Garbergasse 8/25, 1060 Wien, FN 443313g	PKW-Stellplatz S19
S20	20	PKW-Stellplatz	13,07	7	7 / 2899	Renata Maria Koren, geb. 29.8.1981, Leo Eichinger Ring 42d-3, 2362 Biedermannsdorf	PKW-Stellplatz S20
S21	21	PKW-Stellplatz	18,93	9	9 / 2899	Renata Maria Koren, geb. 29.8.1981, Leo Eichinger Ring 42d-3, 2362 Biedermannsdorf	PKW-Stellplatz S21
S22	22	PKW-Stellplatz	14,51	7	7 / 2899	Barbara Krainz, geb. 20.6.1962, Leo Eichinger Ring 42d-5, 2362 Biedermannsdorf	PKW-Stellplatz S22
S23	23	PKW-Stellplatz	12,73	6	6 / 2899	Christina Kunst, geb. 15.5.1990, Leo Eichinger Ring 42d-6, 2362 Biedermannsdorf	PKW-Stellplatz S23
S24	24	PKW-Stellplatz	13,11	7	7 / 2899	Manfred Reichl, geb. 24.1.1970, Leo Eichinger Ring 42d-7, 2362 Biedermannsdorf	PKW-Stellplatz S24
S25	25	PKW-Stellplatz	13,11	7	7 / 2899	Markus Hofer, 6.9.1992, Leo Eichinger Ring 42d-9, 2362 Biedermannsdorf	PKW-Stellplatz S25
S26	26	PKW-Stellplatz	12,85	6	6 / 2899	Julia Hauswirth, 30.5.1988, Leo Eichinger Ring 42d-9, 2362 Biedermannsdorf	PKW-Stellplatz S26
S27	27	PKW-Stellplatz	12,75	6	6 / 2899	Dominik Wustinger, geb. 18.8.1993, Leo Eichinger Ring 42d-4, 2362 Biedermannsdorf	PKW-Stellplatz S27
S28	28	PKW-Stellplatz	13,16	7	7 / 2899	Firma WBÖ2362 GmbH, Garbergasse 8/25, 1060 Wien, FN 443313g	PKW-Stellplatz S28
S29	29	PKW-Stellplatz	13,16	7	7 / 2899	Florian Biermeier, geb. 26.9.1994, Leo Eichinger Ring 42d-2, 2362 Biedermannsdorf	PKW-Stellplatz S29
S30	30	PKW-Stellplatz	13,16	7	7 / 2899	Florian Biermeier, geb. 26.9.1994, Leo Eichinger Ring 42d-2, 2362 Biedermannsdorf	PKW-Stellplatz S30
S31	31	PKW-Stellplatz	13,16	7	7 / 2899	Firma WBÖ2362 GmbH, Garbergasse 8/25, 1060 Wien, FN 443313g	PKW-Stellplatz S31
S32	32	PKW-Stellplatz	13,16	7	7 / 5798	Sandra Kraft-Matejka, geb. 18.8.1976, Leo Eichinger Ring 42d-1, 2362 Biedermannsdorf	PKW-Stellplatz S32
					7 / 5798	Helmut Matejka, geb. 21.6.1975, Leo Eichinger Ring 42d-1, 2362 Biedermannsdorf	
S33	33	PKW-Stellplatz	13,16	7	7 / 2899	Firma WBÖ2362 GmbH, Garbergasse 8/25, 1060 Wien, FN 443313g	PKW-Stellplatz S33
S34	34	PKW-Stellplatz	13,16	7	7 / 2899	Michael Soukup, geb. 3.8.1976, Leo Eichinger Ring 42c-8, 2362 Biedermannsdorf	PKW-Stellplatz S34
S35	35	PKW-Stellplatz	13,16	7	7 / 2899	Firma WBÖ2362 GmbH, Garbergasse 8/25, 1060 Wien, FN 443313g	PKW-Stellplatz S35
S36	36	PKW-Stellplatz	13,16	7	7 / 2899	Firma WBÖ2362 GmbH, Garbergasse 8/25, 1060 Wien, FN 443313g	PKW-Stellplatz S36
S37	37	PKW-Stellplatz	13,16	7	7 / 2899	Andreas Csurda, geb. 14.1.1967, Leo Eichinger Ring 42a-9, 2362 Biedermannsdorf	PKW-Stellplatz S37
S38	38	PKW-Stellplatz	13,16	7	7 / 2899	Andreas Csurda, geb. 14.1.1967, Leo Eichinger Ring 42a-9, 2362 Biedermannsdorf	PKW-Stellplatz S38

1	2	3	4	5	6	7	8
Top	Vormalige Top-Nr.	Bestandsgegenstand	Fläche in m²	Nutzwert Mindestanteil in /2899	Miteigentumsanteile	Wohnungseigentümer	WE-Bezeichnung
S39	39	PKW-Stellplatz	13,16	7	7 / 2899	Firma WBÖ2362 GmbH, Garbergasse 8/25, 1060 Wien, FN 443313g	PKW-Stellplatz S39
S40	40	PKW-Stellplatz	13,16	7	7 / 2899	Dr. Andreas Hofer, geb. 24.12.1964, Leo Eichinger Ring 42c-7, 2362 Biedermannsdorf	PKW-Stellplatz S40
S41	41	PKW-Stellplatz	13,16	7	7 / 5798	Erika Kindermann, geb. 17.8. 1965, Meiereigasse 20, 2531 Gaaden	PKW-Stellplatz S41
					7 / 5798	Mag. Andreas Kindermann, geb. 5.2.1963, Meiereigasse 20, 2531 Gaaden	
S42	42	PKW-Stellplatz	12,75	6	6 / 2899	Mag. Roswitha Lackinger, geb. 2.3.1963, Leo Eichinger Ring 42c-3, 2362 Biedermannsdorf	PKW-Stellplatz S42
M1	M1	Motorradplatz	3,46	2	2 / 2899	Florian Biermeier, geb. 26.9.1994, Leo Eichinger Ring 42d-2, 2362 Biedermannsdorf	Motorradplatz M1
M2	M2	Motorradplatz	3,64	2	2 / 2899	Firma WBÖ2362 GmbH, Garbergasse 8/25, 1060 Wien, FN 443313g	Motorradplatz M2
M3	M3	Motorradplatz	3,56	2	2 / 2899	Firma WBÖ2362 GmbH, Garbergasse 8/25, 1060 Wien, FN 443313g	Motorradplatz M3
M4	M4	Motorradplatz	3,53	2	2 / 2899	Firma WBÖ2362 GmbH, Garbergasse 8/25, 1060 Wien, FN 443313g	Motorradplatz M4
S43		Lagerraum s-1	5,78	6	6 / 2899	Firma WBÖ2362 GmbH, Garbergasse 8/25, 1060 Wien, FN 443313g	Lagerraum S43 samt AR s-2, s-3, s-4, c-9 und c-11
		Abstellraum s-4	6,03				
		Abstellraum s-2	9,2				
		Abstellraum c-9	5,2				
		Abstellraum c-11	3,06				
		Abstellraum s-3	5,02				

Nutzwerte KFZ

42 /2899

264 /2899

306 /2899

Nutzwerte Wohnungen

467 / 2899

2126 / 2899

2593 / 2899

Nutzwerte total

306 / 2899

2593 / 2899

2899 / 2899

Gebühr in Höhe von EUR 14,30 entrichtet

Dr. Manfred Hofmann, öff. Notar, Wien-Leopoldstadt

Beurkundungsregisterzahl: 2211/2018

Die Echtheit der Firmazeichnung des Herrn Norbert Galfusz, geboren am 27.12.1960 (siebenundzwanzigsten Dezember neunzehnhundertsechzig), als Geschäftsführer für die WBÖ2362 GmbH mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift 1060 Wien, Garbergasse 8/25, und der Unterschrift des Herrn Dr. Michael Gabler, geboren am 10.08.1957 (zehnten August neunzehnhundertsiebenundfünfzig), 1010 Wien, Dr. Karl Lueger-Platz 5, wird hiemit bestätigt. -----

Gleichzeitig bestätige ich gemäß §89a Notariatsordnung auf Grund heute vorgenommener Einsichtnahme in das Firmenbuch, dass Herr Norbert Galfusz als Geschäftsführer am heutigen Tag berechtigt ist, für die im vorbezeichneten Firmenbuch zu FN 443313g eingetragene WBÖ2362 GmbH mit dem Sitz in der politischen Gemeinde Wien selbständig rechtsverbindlich zu zeichnen. -----
Wien, am 13.12.2018 (dreizehnten Dezember zweitausendachtzehn). -----



ÖFFENTLICHER NOTAR





NUTZWERTGUTACHTEN

für die Festsetzung der Nutzwerte
gemäß §9 Absatz 1 WEG 2002 idF. des BGBl. I Nr.124/2006
für das Objekt

WOHNHAUSANLAGE 2362 BIEDERMANNSDORF, LEO EICHINGER RING 42

Polit. Gemeinde	Biedermannsdorf
Grundbuch	Mödling
Einlagezahl	9048
Grundstück Nr.	708/3



Arch. Dipl.-Ing. T. Wagensommerer
staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

Mödling, 26.11.2018
GZ 201906

Inhaltsverzeichnis

Grundlagen, Erläuterungen	
Wohnungseigentumstaugliche Objekte und Abstellplätze für KFZ	
Zubehör-Wohnungseigentum, allgemeine Teile	(Tabelle 1)
Regelnutzwerte, Zuschläge, Abstriche	(Tabelle 2)
Ermittlung der Nutzwerte pro m ²	(Tabelle 3)
Nutzwertberechnung	(Tabelle 4)
Zusammenstellung der Nutzwerte	(Tabelle 5)
Nutzflächenberechnung	(Tabelle 6)

Grundlagen

- 1.) Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002)
BGBl. I Nr. 70/2002 idF. des BGBl. I Nr. 58/2018
- 2.) Bestandsplan 15Bl B1-B7 vom 2018-11-14 verfasst von
Arch. Dipl.-Ing. T. Wagensommerer
- 3.) Gutachten gem. §6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 von
Arch. Dipl.-Ing. T. Wagensommerer vom 2018-11-26

Erläuterungen

- 1.) Die in der Nutzwertberechnung angeführten Regelnutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei als Regelnutzwert pro m² (RNW/m²) der Wert 1,00 als Bezugsbasis dient.
- 2.) Der Nutzwert eines wohnungseigentumstauglichen Objektes oder eines Zubehörobjektes wird unter Rundung der Dezimalstellen in einer ganzen Zahl ausgedrückt (§ 8 Abs. 1 WEG 2002).
- 3.) Nutzwerte von Zubehörobjekten iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins aufgerundet.
- 4.) Terrassen, begehbare Flachdächer und Balkone werden im Sinne des § 8 Abs. 2 WEG 2002 durch einen Nutzwertzuschlag von 25% zum wohnungseigentumstauglichen Objekt werterhöhend berücksichtigt, gerundet auf eine ganze Zahl (§8 Abs. 1). Dafür wird die Nutzfläche mit dem anzuwendenden Regelnutzwert des Objektes multipliziert und der sich daraus iSd. §8 Abs. 1 WEG 2002 errechnete Einzelnutzwert dem Nutzwert des selbständigen Objektes hinzugerechnet.
- 5.) Nicht baulich verbundene Terrassen, begehbare Flachdächer und Balkone sind zubehörfähig im Sinne des §2 Abs. 3 WEG 2002 mit 25% des zugehörenden Wohnungsregelnutzwertes.
- 6.) Falls in den Berechnungstabellen Abkürzungen verwendet wurden steht EG für Erdgeschoss, OG für Obergeschoss, DG für Dachgeschoss, KG für Kellergeschoss, AR für Abstellraum, VR für Vorraum, SR für Schrankraum, ER für Einlagerungsraum, KIWA für Kinderwagenabstellraum.
- 7.) In Räumen mit Dachschrägen werden Nutzflächen erst ab einer Raumhöhe von 150cm berechnet. Raumteile unter 150cm bleiben in der Flächenberchnung unberücksichtigt. Der Abschlag A1 für die Einschränkung der Nutzfläche durch Dachschrägen beträgt daher nur 2,5%.
- 8.) Änderungsindex: A 22.3.2019 Der Kellerraum C11 gehört zur Wohnung 42-D1

Bestand an selbständigen Räumlichkeiten
--

Auf der Liegenschaft befinden sich laut Gutachten gemäß §6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 folgende wohnungseigentumstaugliche Objekte:

81	wohnungseigentumstaugliche Objekte
----	------------------------------------

Aufgliederung lt. Baubestand

Anzahl		bewertet	nicht bewertet
34	Wohnungen	34	
	sonstige selbständige Räumlichkeiten		
1	Lager (Sonstige selbständige Räumlichkeit)	1	

Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

Gemäß §2 Abs. 2 letzter Satz WEG 2002 befinden sich auf der Liegenschaft

46	Abstellplätze für Kraftfahrzeuge
----	----------------------------------

davon

Anzahl		bewertet	nicht bewertet
keine	Abstellplätze für Kraftfahrzeuge im Freien		
46	Abstellplätze für Kraftfahrzeuge in Garage	46	
keine	Abstellplätze für Kraftfahrzeuge in Garage als selbständige Räumlichkeit		

Auf der Liegenschaft befindet sich

keine	Hauswartwohnung
-------	-----------------

Auf der Liegenschaft befinden sich folgende, den wohnungseigentumstauglichen Objekten zuzuordnende bzw. in gemeinsamen Eigentum verbleibende Zubehöriteile im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002

bzw.

Allgemeine Teile § 2 Abs. 4 WEG 2002:

Anzahl	Zubehöriteile im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002	bewertet	nicht bewertet
5	Abstellraum	5	
28	Einlagerungsraum	28	
24	Garten	24	
1	Kiesfläche	1	
8	Weg	8	

Anzahl	Allgemeine Teile im Sinne des § 2 Abs. 4 WEG 2002	bewertet	nicht bewertet
1	E-Verteilerraum		1
1	Eingangsbereich Haus A		1
1	Eingangsbereich Haus B		1
1	Fahrradplätze Haus A		1
1	Fahrradplätze Haus B		1
1	Fahrradplätze Haus C		1
1	Fahrradplätze Haus D		1
1	Gang		1
1	Garage Allgemeinfläche		1
2	Kiesfläche		2
1	KIWA Haus A		1
1	KIWA Haus B		1
1	KIWA Haus C/D		1
1	Müllplatz Haus A/B		1
1	Müllplatz Haus C/D		1
1	Rampe		1
1	Schleuse Haus A		1
1	Schleuse Haus B		1
1	Schleuse Haus C		1
1	Schleuse Haus D		1
1	Technikraum		1

Anzahl	Allgemeine Teile im Sinne des § 2 Abs. 4 WEG 2002	bewertet	nicht bewertet
4	Treppenhaus, Wohnungerschliessung Haus A		4
4	Treppenhaus, Wohnungerschliessung Haus B		4
4	Treppenhaus, Wohnungerschliessung Haus C		4
4	Treppenhaus, Wohnungerschliessung Haus D		4
1	Wasserzählerraum		1
1	Weg Hof		1
1	Zugang Einlagerungsräume Haus A		1
1	Zugang Einlagerungsräume Haus B		1
1	Zugang Einlagerungsräume Haus C		1
1	Zugang Einlagerungsräume Haus D		1

Regelnutzwerte

RNW für	Wohnung	1,00
RNW für	Kellerräume im Wohnungsverband	0,50
RNW für	Abstellplatz für KFZ in der Garage	0,50
RNW für	Garten, Gartenweg, Kiesfläche	0,10
RNW für	Einlagerungsraum, Lager, Abstellraum im Zubehöreigentum	0,10

Ermittlung der Zuschläge und Abstriche

A1	Einschränkung der Nutzfläche durch Dachschrägen	-2,5%
----	---	-------

Ermittlung der Nutzwerte pro m2										(Tabelle 3)
Top/Nr.	Geschoss	Bezeichnung	Regelnutzwert (RNW)	Zuschläge und Abstriche					Summe Zuschläge und Abstriche (%)	Nutzwert pro m2 (NW/m2)
				Einschränkung der Nutzfläche durch Dachschrägen						
42a-1	KG	Wohnung	0,50	☐ A1						0,500
42a-1	EG	Wohnung	1,00	☐ A1						1,000
42a-1	OG	Wohnung	1,00	☐ A1						1,000
42a-2	KG	Wohnung	0,50	☐ A1						0,500
42a-2	EG	Wohnung	1,00	☐ A1						1,000
42a-2	OG	Wohnung	1,00	☐ A1						1,000
42a-3	KG	Wohnung	0,50	☐ A1						0,500
42a-3	EG	Wohnung	1,00	☐ A1						1,000
42a-3	OG	Wohnung	1,00	☐ A1						1,000
42a-4	KG	Wohnung	0,50	☐ A1						0,500
42a-4	EG	Wohnung	1,00	☐ A1						1,000
42a-4	OG	Wohnung	1,00	☐ A1						1,000
42a-5	EG	Wohnung	1,00	☐ A1						1,000
42a-6	OG	Wohnung	1,00	☐ A1						1,000
42a-7	DG	Wohnung	1,00	☒ A1					-2,5%	0,975
42a-8	DG	Wohnung	1,00	☐ A1						1,000
42a-9	DG	Wohnung	1,00	☒ A1					-2,5%	0,975
42b-1	EG	Wohnung	1,00	☐ A1						1,000
42b-2	EG	Wohnung	1,00	☐ A1						1,000

Ermittlung der Nutzwerte pro m2										(Tabelle 3)
Top/Nr.	Geschoss	Bezeichnung	Regelnutzwert (RNW)	Zuschläge und Abstriche					Summe Zuschläge und Abstriche (%)	Nutzwert pro m2 (NW/m2)
				Einschränkung der Nutzfläche durch Dachschragen						
42b-3	EG	Wohnung	1,00	☐ A1						1,000
42b-4	OG	Wohnung	1,00	☐ A1						1,000
42b-5	OG	Wohnung	1,00	☐ A1						1,000
42b-6	OG	Wohnung	1,00	☐ A1						1,000
42b-7	DG	Wohnung	1,00	☒ A1					-2,5%	0,975
42b-8	DG	Wohnung	1,00	☒ A1					-2,5%	0,975
42c-1	EG	Wohnung	1,00	☐ A1						1,000
42c-2	EG	Wohnung	1,00	☐ A1						1,000
42c-3	EG	Wohnung	1,00	☐ A1						1,000
42c-4	OG	Wohnung	1,00	☐ A1						1,000
42c-5	OG	Wohnung	1,00	☐ A1						1,000
42c-6	OG	Wohnung	1,00	☐ A1						1,000
42c-7	DG	Wohnung	1,00	☒ A1					-2,5%	0,975
42c-8	DG	Wohnung	1,00	☒ A1					-2,5%	0,975
42d-1	KG	Wohnung	0,50	☐ A1						0,500
42d-1	EG	Wohnung	1,00	☐ A1						1,000
42d-1	OG	Wohnung	1,00	☐ A1						1,000
42d-2	KG	Wohnung	0,50	☐ A1						0,500
42d-2	EG	Wohnung	1,00	☐ A1						1,000

Ermittlung der Nutzwerte pro m2

(Tabelle 3)

Top/Nr.	Geschoss	Bezeichnung	Regelnutzwert (RNW)	Zuschläge und Abstriche					Summe Zuschläge und Abstriche (%)	Nutzwert pro m2 (NW/m2)
				Einschränkung der Nutzfläche durch Dachschrägen						
42d-2	OG	Wohnung	1,00	☐ A1						1,000
42d-3	KG	Wohnung	0,50	☐ A1						0,500
42d-3	EG	Wohnung	1,00	☐ A1						1,000
42d-3	OG	Wohnung	1,00	☐ A1						1,000
42d-4	KG	Wohnung	0,50	☐ A1						0,500
42d-4	EG	Wohnung	1,00	☐ A1						1,000
42d-4	OG	Wohnung	1,00	☐ A1						1,000
42d-5	EG	Wohnung	1,00	☐ A1						1,000
42d-6	OG	Wohnung	1,00	☐ A1						1,000
42d-7	DG	Wohnung	1,00	☒ A1					-2,5%	0,975
42d-8	DG	Wohnung	1,00	☐ A1						1,000
42d-9	DG	Wohnung	1,00	☒ A1					-2,5%	0,975
M1	KG	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (Motorradplatz)	0,50	☐ A1						0,500
M2	KG	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (Motorradplatz)	0,50	☐ A1						0,500
M3	KG	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (Motorradplatz)	0,50	☐ A1						0,500
M4	KG	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (Motorradplatz)	0,50	☐ A1						0,500
S01	KG	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)	0,50	☐ A1						0,500
S02	KG	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)	0,50	☐ A1						0,500
S03	KG	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)	0,50	☐ A1						0,500

Ermittlung der Nutzwerte pro m2										(Tabelle 3)
Top/Nr.	Geschoss	Bezeichnung	Regelnutzwert (RNW)	Zuschläge und Abstriche					Summe Zuschläge und Abstriche (%)	Nutzwert pro m2 (NW/m2)
				Einschränkung der Nutzfläche durch Dachschrägen						
S04	KG	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)	0,50	☐ A1						0,500
S05	KG	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)	0,50	☐ A1						0,500
S06	KG	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)	0,50	☐ A1						0,500
S07	KG	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)	0,50	☐ A1						0,500
S08	KG	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)	0,50	☐ A1						0,500
S09	KG	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)	0,50	☐ A1						0,500
S10	KG	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)	0,50	☐ A1						0,500
S11	KG	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)	0,50	☐ A1						0,500
S12	KG	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)	0,50	☐ A1						0,500
S13	KG	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)	0,50	☐ A1						0,500
S14	KG	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)	0,50	☐ A1						0,500
S15	KG	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)	0,50	☐ A1						0,500
S16	KG	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)	0,50	☐ A1						0,500
S17	KG	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)	0,50	☐ A1						0,500
S18	KG	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)	0,50	☐ A1						0,500
S19	KG	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)	0,50	☐ A1						0,500
S20	KG	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)	0,50	☐ A1						0,500
S21	KG	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)	0,50	☐ A1						0,500
S22	KG	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)	0,50	☐ A1						0,500

Ermittlung der Nutzwerte pro m2

(Tabelle 3)

Top/Nr.	Geschoss	Bezeichnung	Regelnutzwert (RNW)	Zuschläge und Abstriche					Summe Zuschläge und Abstriche (%)	Nutzwert pro m2 (NW/m2)
				Einschränkung der Nutzfläche durch Dachschrägen						
S23	KG	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)	0,50	☐ A1						0,500
S24	KG	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)	0,50	☐ A1						0,500
S25	KG	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)	0,50	☐ A1						0,500
S26	KG	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)	0,50	☐ A1						0,500
S27	KG	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)	0,50	☐ A1						0,500
S28	KG	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)	0,50	☐ A1						0,500
S29	KG	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)	0,50	☐ A1						0,500
S30	KG	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)	0,50	☐ A1						0,500
S31	KG	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)	0,50	☐ A1						0,500
S32	KG	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)	0,50	☐ A1						0,500
S33	KG	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)	0,50	☐ A1						0,500
S34	KG	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)	0,50	☐ A1						0,500
S35	KG	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)	0,50	☐ A1						0,500
S36	KG	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)	0,50	☐ A1						0,500
S37	KG	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)	0,50	☐ A1						0,500
S38	KG	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)	0,50	☐ A1						0,500
S39	KG	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)	0,50	☐ A1						0,500
S40	KG	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)	0,50	☐ A1						0,500
S41	KG	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)	0,50	☐ A1						0,500

Ermittlung der Nutzwerte pro m2										(Tabelle 3)
Top/Nr.	Geschoss	Bezeichnung	Regelnutzwert (RNW)	Zuschläge und Abstriche					Summe Zuschläge und Abstriche (%)	Nutzwert pro m2 (NW/m2)
				Einschränkung der Nutzfläche durch Dachschrägen						
S42	KG	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)	0,50	☐ A1						0,500
S43	KG	Lager (Sonstige selbständige Räumlichkeit)	0,10	☐ A1						0,100

Nutzwertberechnung							(Tabelle 4)
Top	Bezeichnung	Geschoss	Nr.	Fläche	Nutzwert pro m2	Einzel- Nutzwert	Gesamt- Nutzwert
Haus 42a							
42a-1	Wohnung						
		EG		43,40	1,00	43	
		KG		29,62	0,50	15	
		OG		43,05	1,00	43	
	Summe Einzelnutzwerte					101	
	Terrasse	EG	a-1	7,50	0,25	2	
	Summe Zuschlagsberechnung gemäß § 8 Abs. 2 WEG 2002					2	
	Weg	EG	a-1	11,43	0,10	1	
	Garten	EG	a-1	23,40	0,10	2	
	Garten	EG	a-1	22,61	0,10	2	
	Summe Zubehörwohnungseigentum					5	
	Summe						108
42a-2	Wohnung						
		EG		43,24	1,00	43	
		KG		22,67	0,50	11	
		OG		43,39	1,00	43	
	Summe Einzelnutzwerte					97	
	Terrasse	EG	a-2	9,49	0,25	2	
	Summe Zuschlagsberechnung gemäß § 8 Abs. 2 WEG 2002					2	
	Weg	EG	a-2	9,19	0,10	1	
	Garten	EG	a-2	14,57	0,10	1	
	Garten	EG	a-2	33,93	0,10	3	
	Summe Zubehörwohnungseigentum					5	
	Summe						104
42a-3	Wohnung						
		EG		43,30	1,00	43	
		KG		20,04	0,50	10	
		OG		43,19	1,00	43	
	Summe Einzelnutzwerte					96	
	Terrasse	EG	a-3	14,40	0,25	4	
	Summe Zuschlagsberechnung gemäß § 8 Abs. 2 WEG 2002					4	
	Weg	EG	a-3	6,69	0,10	1	
	Garten	EG	a-3	13,87	0,10	1	
	Garten	EG	a-3	36,10	0,10	4	
	Summe Zubehörwohnungseigentum					6	
	Summe						106

Nutzwertberechnung							(Tabelle 4)
Top	Bezeichnung	Geschoss	Nr.	Fläche	Nutzwert pro m2	Einzel- Nutzwert	Gesamt- Nutzwert
42a-4	Wohnung						
		EG		43,90	1,00	44	
		KG		29,70	0,50	15	
		OG		43,68	1,00	44	
	Summe Einzelnutzwerte					103	
	Terrasse	EG	a-4	10,16	0,25	3	
	Summe Zuschlagsberechnung gemäß § 8 Abs. 2 WEG 2002					3	
	Weg	EG	a-4	9,20	0,10	1	
	Garten	EG	a-4	79,36	0,10	8	
	Summe Zubehörwohnungseigentum					9	
	Summe						115
42a-5	Wohnung						
		EG		46,19	1,00	46	
	Summe Einzelnutzwerte					46	
	Terrasse	EG	a-5	10,73	0,25	3	
	Summe Zuschlagsberechnung gemäß § 8 Abs. 2 WEG 2002					3	
	Einlagerungsraum	KG	a-5	4,49	0,10	1	
	Garten	EG	a-5	39,42	0,10	4	
	Summe Zubehörwohnungseigentum					5	
	Summe						54
42a-6	Wohnung						
		OG		49,50	1,00	50	
	Summe Einzelnutzwerte					50	
	Balkon	OG	a-6	8,40	0,25	2	
	Summe Zuschlagsberechnung gemäß § 8 Abs. 2 WEG 2002					2	
	Einlagerungsraum	KG	a-6	4,65	0,10	1	
	Summe Zubehörwohnungseigentum					1	
	Summe						53
42a-7	Wohnung						
		DG		57,85	0,98	56	
	Summe Einzelnutzwerte					56	
	Terrasse	DG	a-7	10,96	0,24	3	
	Summe Zuschlagsberechnung gemäß § 8 Abs. 2 WEG 2002					3	
	Einlagerungsraum	KG	a-7	8,85	0,10	1	
	Summe Zubehörwohnungseigentum					1	
	Summe						60

Nutzwertberechnung							(Tabelle 4)
Top	Bezeichnung	Geschoss	Nr.	Fläche	Nutzwert pro m ²	Einzel-Nutzwert	Gesamt-Nutzwert
42a-8	Wohnung						
		DG		61,59	1,00	62	
	Summe Einzelnutzwerte					62	
	Terrasse	DG	a-8	5,34	0,25	1	
	Balkon	DG	a-8	8,20	0,25	2	
	Summe Zuschlagsberechnung gemäß § 8 Abs. 2 WEG 2002					3	
	Einlagerungsraum	KG	a-8	4,72	0,10	1	
	Summe Zubehörwohnungseigentum					1	
	Summe						66
42a-9	Wohnung						
		DG		60,50	0,98	59	
	Summe Einzelnutzwerte					59	
	Terrasse	DG	a-9	10,05	0,24	2	
	Summe Zuschlagsberechnung gemäß § 8 Abs. 2 WEG 2002					2	
	Einlagerungsraum	KG	a-9	4,56	0,10	1	
	Summe Zubehörwohnungseigentum					1	
	Summe						62
Haus 42b							
42b-1	Wohnung						
		EG		68,22	1,00	68	
	Summe Einzelnutzwerte					68	
	Terrasse	EG	b-1	12,49	0,25	3	
	Summe Zuschlagsberechnung gemäß § 8 Abs. 2 WEG 2002					3	
	Einlagerungsraum	KG	b-1	2,29	0,10	1	
	Garten	EG	b-1	162,13	0,10	16	
	Summe Zubehörwohnungseigentum					17	
	Summe						88
42b-2	Wohnung						
		EG		55,94	1,00	56	
	Summe Einzelnutzwerte					56	
	Terrasse	EG	b-2	13,26	0,25	3	
	Summe Zuschlagsberechnung gemäß § 8 Abs. 2 WEG 2002					3	
	Einlagerungsraum	KG	b-2	2,29	0,10	1	
	Garten	EG	b-2	49,99	0,10	5	
	Summe Zubehörwohnungseigentum					6	
	Summe						65

Nutzwertberechnung							(Tabelle 4)
Top	Bezeichnung	Geschoss	Nr.	Fläche	Nutzwert pro m2	Einzel-Nutzwert	Gesamt-Nutzwert
42b-3	Wohnung						
		EG		68,51	1,00	69	
	Summe Einzelnutzwerte					69	
	Terrasse	EG	b-3	13,28	0,25	3	
	Summe Zuschlagsberechnung gemäß § 8 Abs. 2 WEG 2002					3	
	Einlagerungsraum	KG	b-3	2,81	0,10	1	
	Garten	EG	b-3	113,68	0,10	11	
	Summe Zubehörwohnungseigentum					12	
	Summe						84
42b-4	Wohnung						
		OG		68,22	1,00	68	
	Summe Einzelnutzwerte					68	
	Balkon	OG	b-4	8,40	0,25	2	
	Summe Zuschlagsberechnung gemäß § 8 Abs. 2 WEG 2002					2	
	Einlagerungsraum	KG	c-10	4,16	0,10	1	
	Einlagerungsraum	KG	b-4	2,75	0,10	1	
	Summe Zubehörwohnungseigentum					2	
	Summe						72
42b-5	Wohnung						
		OG		55,94	1,00	56	
	Summe Einzelnutzwerte					56	
	Balkon	OG	b-5	8,40	0,25	2	
	Summe Zuschlagsberechnung gemäß § 8 Abs. 2 WEG 2002					2	
	Einlagerungsraum	KG	b-5	2,73	0,10	1	
	Summe Zubehörwohnungseigentum					1	
	Summe						59
42b-6	Wohnung						
		OG		68,51	1,00	69	
	Summe Einzelnutzwerte					69	
	Balkon	OG	b-6	8,40	0,25	2	
	Summe Zuschlagsberechnung gemäß § 8 Abs. 2 WEG 2002					2	
	Einlagerungsraum	KG	b-6	2,82	0,10	1	
	Summe Zubehörwohnungseigentum					1	
	Summe						72

Nutzwertberechnung							(Tabelle 4)
Top	Bezeichnung	Geschoss	Nr.	Fläche	Nutzwert pro m ²	Einzel-Nutzwert	Gesamt-Nutzwert
42b-7	Wohnung						
		DG		57,93	0,98	56	
	Summe Einzelnutzwerte					56	
	Terrasse	DG	b-7	13,58	0,24	3	
	Summe Zuschlagsberechnung gemäß § 8 Abs. 2 WEG 2002					3	
	Einlagerungsraum	KG	b-7	3,56	0,10	1	
	Summe Zubehörwohnungseigentum					1	
	Summe						60
42b-8	Wohnung						
		DG		68,44	0,98	67	
	Summe Einzelnutzwerte					67	
	Terrasse	DG	b-8	14,62	0,24	4	
	Summe Zuschlagsberechnung gemäß § 8 Abs. 2 WEG 2002					4	
	Einlagerungsraum	KG	b-8	3,71	0,10	1	
	Summe Zubehörwohnungseigentum					1	
	Summe						72
Haus 42c							
42c-1	Wohnung						
		EG		63,43	1,00	63	
	Summe Einzelnutzwerte					63	
	Terrasse	EG	c-1	14,00	0,25	4	
	Summe Zuschlagsberechnung gemäß § 8 Abs. 2 WEG 2002					4	
	Einlagerungsraum	KG	c-1	5,33	0,10	1	
	Garten	EG	c-1	16,51	0,10	2	
	Garten	EG	c-1	61,05	0,10	6	
	Summe Zubehörwohnungseigentum					9	
	Summe						76
42c-2	Wohnung						
		EG		58,31	1,00	58	
	Summe Einzelnutzwerte					58	
	Terrasse	EG	c-2	14,00	0,25	4	
	Summe Zuschlagsberechnung gemäß § 8 Abs. 2 WEG 2002					4	
	Einlagerungsraum	KG	c-2	4,88	0,10	1	
	Garten	EG	c-2	55,25	0,10	6	
	Summe Zubehörwohnungseigentum					7	
	Summe						69

Nutzwertberechnung							(Tabelle 4)
Top	Bezeichnung	Geschoss	Nr.	Fläche	Nutzwert pro m2	Einzel- Nutzwert	Gesamt- Nutzwert
42c-3	Wohnung						
		EG		67,55	1,00	68	
	Summe Einzelnutzwerte					68	
	Terrasse	EG	c-3	18,20	0,25	5	
	Summe Zuschlagsberechnung gemäß § 8 Abs. 2 WEG 2002					5	
	Einlagerungsraum	KG	c-3	8,69	0,10	1	
	Kiesfläche	EG	c-3	4,43	0,10	1	
	Garten	EG	c-3	97,42	0,10	10	
	Summe Zubehörwohnungseigentum					12	
	Summe						85
42c-4	Wohnung						
		OG		63,43	1,00	63	
	Summe Einzelnutzwerte					63	
	Balkon	OG	c-4	8,97	0,25	2	
	Summe Zuschlagsberechnung gemäß § 8 Abs. 2 WEG 2002					2	
	Einlagerungsraum	KG	c-4	4,29	0,10	1	
	Summe Zubehörwohnungseigentum					1	
	Summe						66
42c-5	Wohnung						
		OG		58,31	1,00	58	
	Summe Einzelnutzwerte					58	
	Balkon	OG	c-5	8,97	0,25	2	
	Summe Zuschlagsberechnung gemäß § 8 Abs. 2 WEG 2002					2	
	Einlagerungsraum	KG	c-5	4,36	0,10	1	
	Summe Zubehörwohnungseigentum					1	
	Summe						61
42c-6	Wohnung						
		OG		66,96	1,00	67	
	Summe Einzelnutzwerte					67	
	Balkon	OG	c-6	8,97	0,25	2	
	Summe Zuschlagsberechnung gemäß § 8 Abs. 2 WEG 2002					2	
	Einlagerungsraum	KG	c-6	8,91	0,10	1	
	Summe Zubehörwohnungseigentum					1	
	Summe						70

Nutzwertberechnung							(Tabelle 4)
Top	Bezeichnung	Geschoss	Nr.	Fläche	Nutzwert pro m ²	Einzel- Nutzwert	Gesamt- Nutzwert
42c-7	Wohnung						
		DG		53,40	0,98	52	
	Summe Einzelnutzwerte					52	
	Terrasse	DG	c-7	12,46	0,24	3	
	Summe Zuschlagsberechnung gemäß § 8 Abs. 2 WEG 2002					3	
	Einlagerungsraum	KG	c-7	3,60	0,10	1	
	Summe Zubehörwohnungseigentum					1	
	Summe						56
42c-8	Wohnung						
		DG		68,32	0,98	67	
	Summe Einzelnutzwerte					67	
	Terrasse	DG	c-8	14,05	0,24	3	
	Summe Zuschlagsberechnung gemäß § 8 Abs. 2 WEG 2002					3	
	Einlagerungsraum	KG	c-8	3,52	0,10	1	
	Summe Zubehörwohnungseigentum					1	
	Summe						71
Haus 42d							
42d-1	Wohnung						
		EG		43,60	1,00	44	
		KG		28,89	0,50	14	
		OG		43,37	1,00	43	
	Summe Einzelnutzwerte					101	
	Terrasse	EG	d-1	9,68	0,25	2	
	Summe Zuschlagsberechnung gemäß § 8 Abs. 2 WEG 2002					2	
	Abstellraum	KG	c-11	3,06	0,10	1	
	Weg	EG	d-1	4,55	0,10	1	
	Garten	EG	d-1	17,30	0,10	2	
	Garten	EG	d-1	48,52	0,10	5	
	Summe Zubehörwohnungseigentum					9	
	Summe						112

Nutzwertberechnung							(Tabelle 4)
Top	Bezeichnung	Geschoss	Nr.	Fläche	Nutzwert pro m2	Einzel- Nutzwert	Gesamt- Nutzwert
42d-2	Wohnung						
		EG		43,28	1,00	43	
		KG		29,18	0,50	15	
		OG		43,16	1,00	43	
	Summe Einzelnutzwerte					101	
	Terrasse	EG	d-2	10,10	0,25	3	
	Summe Zuschlagsberechnung gemäß § 8 Abs. 2 WEG 2002					3	
	Einlagerungsraum	KG	d-2	19,29	0,10	2	
	Weg	EG	d-2	4,55	0,10	1	
	Garten	EG	d-2	27,07	0,10	3	
	Garten	EG	d-2	13,00	0,10	1	
	Summe Zubehörwohnungseigentum					7	
	Summe						111
42d-3	Wohnung						
		EG		43,36	1,00	43	
		KG		19,55	0,50	10	
		OG		43,58	1,00	44	
	Summe Einzelnutzwerte					97	
	Terrasse	EG	d-3	9,42	0,25	2	
	Summe Zuschlagsberechnung gemäß § 8 Abs. 2 WEG 2002					2	
	Weg	EG	d-3	1,42	0,10	1	
	Garten	EG	d-3	3,33	0,10	1	
	Garten	EG	d-3	31,13	0,10	3	
	Summe Zubehörwohnungseigentum					5	
	Summe						104
42d-4	Wohnung						
		EG		43,39	1,00	43	
		KG		37,96	0,50	19	
		OG		43,88	1,00	44	
	Summe Einzelnutzwerte					106	
	Terrasse	EG	d-4	9,76	0,25	2	
	Summe Zuschlagsberechnung gemäß § 8 Abs. 2 WEG 2002					2	
	Weg	EG	d-4	1,42	0,10	1	
	Garten	EG	d-4	4,14	0,10	1	
	Garten	EG	d-4	70,81	0,10	7	
	Summe Zubehörwohnungseigentum					9	
	Summe						117

Nutzwertberechnung							(Tabelle 4)
Top	Bezeichnung	Geschoss	Nr.	Fläche	Nutzwert pro m2	Einzel- Nutzwert	Gesamt- Nutzwert
42d-5	Wohnung						
		EG		46,76	1,00	47	
	Summe Einzelnutzwerte					47	
	Terrasse	EG	d-5	11,61	0,25	3	
	Summe Zuschlagsberechnung gemäß § 8 Abs. 2 WEG 2002					3	
	Einlagerungsraum	KG	d-5	2,64	0,10	1	
	Garten	EG	d-5	33,01	0,10	3	
	Summe Zubehörwohnungseigentum					4	
	Summe						54
42d-6	Wohnung						
		OG		49,05	1,00	49	
	Summe Einzelnutzwerte					49	
	Balkon	OG	d-6	8,40	0,25	2	
	Summe Zuschlagsberechnung gemäß § 8 Abs. 2 WEG 2002					2	
	Einlagerungsraum	KG	d-6	2,64	0,10	1	
	Summe Zubehörwohnungseigentum					1	
	Summe						52
42d-7	Wohnung						
		DG		58,10	0,98	57	
	Summe Einzelnutzwerte					57	
	Terrasse	DG	d-7	10,51	0,24	3	
	Summe Zuschlagsberechnung gemäß § 8 Abs. 2 WEG 2002					3	
	Einlagerungsraum	KG	d-7	2,64	0,10	1	
	Summe Zubehörwohnungseigentum					1	
	Summe						61
42d-8	Wohnung						
		DG		61,65	1,00	62	
	Summe Einzelnutzwerte					62	
	Terrasse	DG	d-8	5,34	0,25	1	
	Balkon	DG	d-8	8,20	0,25	2	
	Summe Zuschlagsberechnung gemäß § 8 Abs. 2 WEG 2002					3	
	Einlagerungsraum	KG	d-8	2,64	0,10	1	
	Summe Zubehörwohnungseigentum					1	
	Summe						66

Nutzwertberechnung							(Tabelle 4)
Top	Bezeichnung	Geschoss	Nr.	Fläche	Nutzwert pro m2	Einzel- Nutzwert	Gesamt- Nutzwert
42d-9	Wohnung						
		DG		60,06	0,98	59	
	Summe Einzelnutzwerte					59	
	Terrasse	DG	d-9	10,44	0,24	3	
	Summe Zuschlagsberechnung gemäß § 8 Abs. 2 WEG 2002					3	
	Einlagerungsraum	KG	d-9	2,46	0,10	1	
	Summe Zubehörwohnungseigentum					1	
	Summe						63
Tiefgarage							
M1	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (Motorradplatz)						
		KG		3,46	0,50	2	
	Summe Einzelnutzwerte					2	
	Summe						2
M2	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (Motorradplatz)						
		KG		3,64	0,50	2	
	Summe Einzelnutzwerte					2	
	Summe						2
M3	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (Motorradplatz)						
		KG		3,56	0,50	2	
	Summe Einzelnutzwerte					2	
	Summe						2
M4	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (Motorradplatz)						
		KG		3,53	0,50	2	
	Summe Einzelnutzwerte					2	
	Summe						2
S01	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)						
		KG		24,73	0,50	12	
	Summe Einzelnutzwerte					12	
	Summe						12
S02	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)						
		KG		13,65	0,50	7	
	Summe Einzelnutzwerte					7	
	Summe						7

Nutzwertberechnung							(Tabelle 4)
Top	Bezeichnung	Geschoss	Nr.	Fläche	Nutzwert pro m2	Einzel- Nutzwert	Gesamt- Nutzwert
S03	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)						
		KG		13,16	0,50	7	
	Summe Einzelnutzwerte					7	
	Summe						7
S04	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)						
		KG		13,16	0,50	7	
	Summe Einzelnutzwerte					7	
	Summe						7
S05	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)						
		KG		13,16	0,50	7	
	Summe Einzelnutzwerte					7	
	Summe						7
S06	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)						
		KG		13,11	0,50	7	
	Summe Einzelnutzwerte					7	
	Summe						7
S07	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)						
		KG		12,70	0,50	6	
	Summe Einzelnutzwerte					6	
	Summe						6
S08	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)						
		KG		13,16	0,50	7	
	Summe Einzelnutzwerte					7	
	Summe						7
S09	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)						
		KG		13,11	0,50	7	
	Summe Einzelnutzwerte					7	
	Summe						7
S10	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)						
		KG		12,80	0,50	6	
	Summe Einzelnutzwerte					6	
	Summe						6

Nutzwertberechnung (Tabelle 4)							
Top	Bezeichnung	Geschoss	Nr.	Fläche	Nutzwert pro m2	Einzel- Nutzwert	Gesamt- Nutzwert
S11	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)						
	KG			13,11	0,50	7	
	Summe Einzelnutzwerte						7
	Summe						7
S12	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)						
	KG			13,11	0,50	7	
	Summe Einzelnutzwerte						7
	Summe						7
S13	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)						
	KG			12,80	0,50	6	
	Summe Einzelnutzwerte						6
	Summe						6
S14	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)						
	KG			12,75	0,50	6	
	Summe Einzelnutzwerte						6
	Summe						6
S15	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)						
	KG			13,11	0,50	7	
	Summe Einzelnutzwerte						7
	Summe						7
S16	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)						
	KG			13,16	0,50	7	
	Summe Einzelnutzwerte						7
	Summe						7
S17	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)						
	KG			13,12	0,50	7	
	Summe Einzelnutzwerte						7
	Summe						7
S18	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)						
	KG			13,07	0,50	7	
	Summe Einzelnutzwerte						7
	Summe						7

Nutzwertberechnung							(Tabelle 4)
Top	Bezeichnung	Geschoss	Nr.	Fläche	Nutzwert pro m2	Einzel- Nutzwert	Gesamt- Nutzwert
S19	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)						
		KG		12,85	0,50	6	
	Summe Einzelnutzwerte						6
	Summe						6
S20	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)						
		KG		13,07	0,50	7	
	Summe Einzelnutzwerte						7
	Summe						7
S21	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)						
		KG		18,93	0,50	9	
	Summe Einzelnutzwerte						9
	Summe						9
S22	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)						
		KG		14,51	0,50	7	
	Summe Einzelnutzwerte						7
	Summe						7
S23	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)						
		KG		12,73	0,50	6	
	Summe Einzelnutzwerte						6
	Summe						6
S24	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)						
		KG		13,11	0,50	7	
	Summe Einzelnutzwerte						7
	Summe						7
S25	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)						
		KG		13,11	0,50	7	
	Summe Einzelnutzwerte						7
	Summe						7
S26	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)						
		KG		12,85	0,50	6	
	Summe Einzelnutzwerte						6
	Summe						6

Nutzwertberechnung							(Tabelle 4)
Top	Bezeichnung	Geschoss	Nr.	Fläche	Nutzwert pro m2	Einzel- Nutzwert	Gesamt- Nutzwert
S27	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)						
	KG			12,75	0,50	6	
	Summe Einzelnutzwerte						6
	Summe						6
S28	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)						
	KG			13,16	0,50	7	
	Summe Einzelnutzwerte						7
	Summe						7
S29	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)						
	KG			13,16	0,50	7	
	Summe Einzelnutzwerte						7
	Summe						7
S30	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)						
	KG			13,16	0,50	7	
	Summe Einzelnutzwerte						7
	Summe						7
S31	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)						
	KG			13,16	0,50	7	
	Summe Einzelnutzwerte						7
	Summe						7
S32	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)						
	KG			13,16	0,50	7	
	Summe Einzelnutzwerte						7
	Summe						7
S33	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)						
	KG			13,16	0,50	7	
	Summe Einzelnutzwerte						7
	Summe						7
S34	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)						
	KG			13,16	0,50	7	
	Summe Einzelnutzwerte						7
	Summe						7

Nutzwertberechnung							(Tabelle 4)
Top	Bezeichnung	Geschoss	Nr.	Fläche	Nutzwert pro m2	Einzel- Nutzwert	Gesamt- Nutzwert
S35	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)						
	KG			13,16	0,50	7	
	Summe Einzelnutzwerte						7
	Summe						7
S36	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)						
	KG			13,16	0,50	7	
	Summe Einzelnutzwerte						7
	Summe						7
S37	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)						
	KG			13,16	0,50	7	
	Summe Einzelnutzwerte						7
	Summe						7
S38	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)						
	KG			13,16	0,50	7	
	Summe Einzelnutzwerte						7
	Summe						7
S39	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)						
	KG			13,16	0,50	7	
	Summe Einzelnutzwerte						7
	Summe						7
S40	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)						
	KG			13,16	0,50	7	
	Summe Einzelnutzwerte						7
	Summe						7
S41	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)						
	KG			13,16	0,50	7	
	Summe Einzelnutzwerte						7
	Summe						7
S42	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)						
	KG			12,75	0,50	6	
	Summe Einzelnutzwerte						6
	Summe						6

Nutzwertberechnung							(Tabelle 4)
Top	Bezeichnung	Geschoss	Nr.	Fläche	Nutzwert pro m2	Einzel- Nutzwert	Gesamt- Nutzwert
S43	Lager (Sonstige selbständige Räumlichkeit)						
		KG	s-1	5,78	0,10	1	
	Summe Einzelnutzwerte					1	
	Abstellraum	KG	s-3	5,02	0,10	1	
	Abstellraum	KG	c-9	5,20	0,10	1	
	Abstellraum	KG	s-2	9,20	0,10	1	
	Abstellraum	KG	s-4	6,03	0,10	1	
	Summe Zubehörwohnungseigentum					4	
	Summe						5
Die Gesamtsumme der Nutzwerte beträgt							2.899

Zusammenstellung der Nutzwerte				(Tabelle 5)
Top	Bestandsgegenstand	Geschoss	Gesamt-Nutzwert	
42a-1	Wohnung	KG, OG, EG	108	
42a-2	Wohnung	KG, OG, EG	104	
42a-3	Wohnung	KG, OG, EG	106	
42a-4	Wohnung	KG, OG, EG	115	
42a-5	Wohnung	EG	54	
42a-6	Wohnung	OG	53	
42a-7	Wohnung	DG	60	
42a-8	Wohnung	DG	66	
42a-9	Wohnung	DG	62	
42b-1	Wohnung	EG	88	
42b-2	Wohnung	EG	65	
42b-3	Wohnung	EG	84	
42b-4	Wohnung	OG	72	
42b-5	Wohnung	OG	59	
42b-6	Wohnung	OG	72	
42b-7	Wohnung	DG	60	
42b-8	Wohnung	DG	72	
42c-1	Wohnung	EG	76	
42c-2	Wohnung	EG	69	
42c-3	Wohnung	EG	85	
42c-4	Wohnung	OG	66	
42c-5	Wohnung	OG	61	
42c-6	Wohnung	OG	70	
42c-7	Wohnung	DG	56	
42c-8	Wohnung	DG	71	

Zusammenstellung der Nutzwerte (Tabelle 5)			
Top	Bestandsgegenstand	Geschoss	Gesamt-Nutzwert
42d-1	Wohnung	KG, OG, EG	112
42d-2	Wohnung	KG, OG, EG	111
42d-3	Wohnung	KG, OG, EG	104
42d-4	Wohnung	KG, OG, EG	117
42d-5	Wohnung	EG	54
42d-6	Wohnung	OG	52
42d-7	Wohnung	DG	61
42d-8	Wohnung	DG	66
42d-9	Wohnung	DG	63
M1	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (Motorradplatz)	KG	2
M2	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (Motorradplatz)	KG	2
M3	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (Motorradplatz)	KG	2
M4	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (Motorradplatz)	KG	2
S01	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)	KG	12
S02	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)	KG	7
S03	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)	KG	7
S04	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)	KG	7
S05	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)	KG	7
S06	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)	KG	7
S07	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)	KG	6
S08	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)	KG	7
S09	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)	KG	7
S10	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)	KG	6
S11	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)	KG	7
S12	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)	KG	7

Zusammenstellung der Nutzwerte			(Tabelle 5)
Top	Bestandsgegenstand	Geschoss	Gesamt-Nutzwert
S13	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)	KG	6
S14	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)	KG	6
S15	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)	KG	7
S16	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)	KG	7
S17	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)	KG	7
S18	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)	KG	7
S19	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)	KG	6
S20	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)	KG	7
S21	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)	KG	9
S22	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)	KG	7
S23	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)	KG	6
S24	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)	KG	7
S25	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)	KG	7
S26	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)	KG	6
S27	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)	KG	6
S28	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)	KG	7
S29	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)	KG	7
S30	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)	KG	7
S31	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)	KG	7
S32	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)	KG	7
S33	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)	KG	7
S34	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)	KG	7
S35	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)	KG	7
S36	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)	KG	7
S37	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)	KG	7

Zusammenstellung der Nutzwerte			(Tabelle 5)
Top	Bestandsgegenstand	Geschoss	Gesamt-Nutzwert
S38	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)	KG	7
S39	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)	KG	7
S40	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)	KG	7
S41	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)	KG	7
S42	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)	KG	6
S43	Lager (Sonstige selbständige Räumlichkeit)	KG	5
Die Gesamtsumme der Nutzwerte beträgt			2.899

Nutzflächenberechnung				(Tabelle 6)
Top	Geschoss	Bestandsgegenstand, Flächenberechnung	Nr.	Fläche

Wohnhausanlage 2362 Biedermannsdorf, Leo Eichinger Ring 42

42a-1	Wohnung			
	KG			
		Keller		29,62m2
		KG		29,62m2
	EG			
		VR		4,87m2
		WC		1,45m2
		Wohnküche		37,08m2
		Garten	a-1	23,40m2
		Garten	a-1	22,61m2
		Terrasse	a-1	7,50m2
		Weg	a-1	11,43m2
		EG		108,34m2
	OG			
		AR		1,52m2
		Bad		4,94m2
		Flur		5,52m2
		SR		1,96m2
		Zimmer		18,19m2
		Zimmer		10,92m2
		OG		43,05m2
		Summe		181,01m2
42a-2	Wohnung			
	KG			
		Keller		22,67m2
		KG		22,67m2
	EG			
		AR		1,48m2
		Küche		6,91m2
		VR		5,13m2
		WC		1,50m2
		Wohnzimmer		28,22m2
		Garten	a-2	14,57m2
		Garten	a-2	33,93m2
		Terrasse	a-2	9,49m2
		Weg	a-2	9,19m2
		EG		110,42m2
	OG			
		Bad		5,24m2
		Flur		4,28m2
		Zimmer		10,38m2

Nutzflächenberechnung				(Tabelle 6)
Top	Geschoss	Bestandsgegenstand, Flächenberechnung	Nr.	Fläche
		Zimmer		12,70m2
		Zimmer		10,79m2
		OG		43,39m2
		Summe		176,48m2
42a-3		Wohnung		
	KG			
		Keller		20,04m2
		KG		20,04m2
	EG			
		AR		1,45m2
		Küche		7,54m2
		VR		5,13m2
		WC		1,50m2
		Wohnzimmer		27,68m2
		Garten	a-3	13,87m2
		Garten	a-3	36,10m2
		Terrasse	a-3	14,40m2
		Weg	a-3	6,69m2
		EG		114,36m2
	OG			
		Bad		5,24m2
		Flur		3,98m2
		SR		7,40m2
		Zimmer		10,46m2
		Zimmer		16,11m2
		OG		43,19m2
		Summe		177,59m2
42a-4		Wohnung		
	KG			
		Keller		29,70m2
		KG		29,70m2
	EG			
		AR		1,49m2
		Küche		6,64m2
		VR		5,13m2
		WC		1,50m2
		Wohnzimmer		29,14m2
		Garten	a-4	79,36m2
		Terrasse	a-4	10,16m2
		Weg	a-4	9,20m2
		EG		142,62m2

Nutzflächenberechnung				(Tabelle 6)
Top	Geschoss	Bestandsgegenstand, Flächenberechnung	Nr.	Fläche
OG				
		Bad		5,28m2
		Flur		4,31m2
		Zimmer		11,00m2
		Zimmer		10,34m2
		Zimmer		12,75m2
		OG		43,68m2
		Summe		216,00m2
42a-5	Wohnung			
KG				
		Einlagerungsraum	a-5	4,49m2
		KG		4,49m2
EG				
		AR		1,99m2
		Bad		5,24m2
		Kiesfläche		0,47m2
		VR		5,38m2
		WC		1,81m2
		Wohnküche		19,11m2
		Zimmer		12,19m2
		Garten	a-5	39,42m2
		Terrasse	a-5	10,73m2
		EG		96,34m2
		Summe		100,83m2
42a-6	Wohnung			
KG				
		Einlagerungsraum	a-6	4,65m2
		KG		4,65m2
OG				
		Bad		4,00m2
		VR		5,40m2
		WC		1,98m2
		Wohnküche		25,65m2
		Zimmer		12,47m2
		Balkon	a-6	8,40m2
		OG		57,90m2
		Summe		62,55m2
42a-7	Wohnung			
KG				
		Einlagerungsraum	a-7	8,85m2
		KG		8,85m2

Nutzflächenberechnung				(Tabelle 6)
Top	Geschoss	Bestandsgegenstand, Flächenberechnung	Nr.	Fläche
DG				
		Bad		3,83m2
		SR		2,42m2
		VR		7,29m2
		WC		1,88m2
		Wohnküche		29,40m2
		29,40		
		Zimmer		13,03m2
		Terrasse	a-7	10,96m2
		DG		68,81m2
		Summe		77,66m2
42a-8	Wohnung			
KG				
		Einlagerungsraum	a-8	4,72m2
		KG		4,72m2
DG				
		AR		1,91m2
		Bad		4,37m2
		SR		3,65m2
		VR		4,19m2
		WC		1,35m2
		Wohnküche		35,45m2
		Zimmer		10,67m2
		Balkon	a-8	8,20m2
		8,20		
		Terrasse	a-8	5,34m2
		DG		75,13m2
		Summe		79,85m2
42a-9	Wohnung			
KG				
		Einlagerungsraum	a-9	4,56m2
		KG		4,56m2
DG				
		Bad		3,24m2
		Flur		1,90m2
		SR		3,00m2
		VR		8,65m2
		WC		1,85m2
		Wohnküche		30,59m2
		Zimmer		11,27m2
		Terrasse	a-9	10,05m2
		DG		70,55m2

Nutzflächenberechnung				(Tabelle 6)
Top	Geschoss	Bestandsgegenstand, Flächenberechnung	Nr.	Fläche
		Summe		75,11m2
42b-1		Wohnung		
	KG			
		Einlagerungsraum	b-1	2,29m2
		KG		2,29m2
	EG			
		AR		2,08m2
		Bad		4,37m2
		Flur		1,43m2
		VR		5,24m2
		WC		1,33m2
		Wohnküche		33,17m2
		Zimmer		10,53m2
		Zimmer		10,07m2
		Garten	b-1	162,13m2
		Terrasse	b-1	12,49m2
		EG		242,84m2
		Summe		245,13m2
42b-2		Wohnung		
	KG			
		Einlagerungsraum	b-2	2,29m2
		KG		2,29m2
	EG			
		AR		1,80m2
		Bad		4,99m2
		Kochnische		5,25m2
		VR		4,52m2
		WC		1,28m2
		Wohnküche		26,01m2
		Zimmer		12,09m2
		Garten	b-2	49,99m2
		Terrasse	b-2	13,26m2
		EG		119,19m2
		Summe		121,48m2
42b-3		Wohnung		
	KG			
		Einlagerungsraum	b-3	2,81m2
		KG		2,81m2
	EG			
		AR		1,38m2
		Bad		4,54m2

Nutzflächenberechnung				(Tabelle 6)
Top	Geschoss	Bestandsgegenstand, Flächenberechnung	Nr.	Fläche
		VR		5,64m ²
		WC		1,89m ²
		Wohnküche		33,77m ²
		Zimmer		10,69m ²
		Zimmer		10,60m ²
		Garten	b-3	113,68m ²
		Terrasse	b-3	13,28m ²
		EG		195,47m ²
		Summe		198,28m²
42b-4		Wohnung		
	KG			
		Einlagerungsraum	b-4	2,75m ²
		Einlagerungsraum	c-10	4,16m ²
		KG		6,91m ²
	OG			
		AR		2,08m ²
		Bad		4,37m ²
		Flur		1,43m ²
		VR		5,24m ²
		WC		1,33m ²
		Wohnküche		33,17m ²
		Zimmer		10,53m ²
		Zimmer		10,07m ²
		Balkon	b-4	8,40m ²
		OG		76,62m ²
		Summe		83,53m²
42b-5		Wohnung		
	KG			
		Einlagerungsraum	b-5	2,73m ²
		KG		2,73m ²
	OG			
		AR		1,80m ²
		Bad		4,99m ²
		Kochnische		5,25m ²
		VR		4,52m ²
		WC		1,28m ²
		Wohnküche		26,01m ²
		Zimmer		12,09m ²
		Balkon	b-5	8,40m ²
		OG		64,34m ²
		Summe		67,07m²

Nutzflächenberechnung				(Tabelle 6)
Top	Geschoss	Bestandsgegenstand, Flächenberechnung	Nr.	Fläche
42b-6		Wohnung		
	KG			
		Einlagerungsraum	b-6	2,82m2
		KG		2,82m2
	OG			
		AR		1,38m2
		Bad		4,54m2
		VR		5,64m2
		WC		1,89m2
		Wohnküche		33,77m2
		Zimmer		10,69m2
		Zimmer		10,60m2
		Balkon	b-6	8,40m2
		OG		76,91m2
		Summe		79,73m2
42b-7		Wohnung		
	KG			
		Einlagerungsraum	b-7	3,56m2
		KG		3,56m2
	DG			
		AR		2,82m2
		Bad		4,37m2
		VR		5,13m2
		WC		1,34m2
		Wohnküche		29,71m2
		Zimmer		14,56m2
		Terrasse	b-7	13,58m2
		DG		71,51m2
		Summe		75,07m2
42b-8		Wohnung		
	KG			
		Einlagerungsraum	b-8	3,71m2
		KG		3,71m2
	DG			
		AR		2,05m2
		Bad		6,52m2
		VR		7,86m2
		WC		1,64m2
		Wohnküche		28,98m2
		Zimmer		10,54m2
		Zimmer		10,85m2

Nutzflächenberechnung (Tabelle 6)				
Top	Geschoss	Bestandsgegenstand, Flächenberechnung	Nr.	Fläche
		Terrasse	b-8	14,62m ²
		DG		83,06m ²
		Summe		86,77m²
42c-1		Wohnung		
	KG			
		Einlagerungsraum	c-1	5,33m ²
		KG		5,33m ²
	EG			
		AR		1,74m ²
		Bad		5,44m ²
		Kochnische		7,42m ²
		VR		9,25m ²
		WC		1,52m ²
		Wohnzimmer		26,25m ²
		Zimmer		11,81m ²
		Garten	c-1	16,51m ²
		Garten	c-1	61,05m ²
		Terrasse	c-1	14,00m ²
		EG		154,99m ²
		Summe		160,32m²
42c-2		Wohnung		
	KG			
		Einlagerungsraum	c-2	4,88m ²
		KG		4,88m ²
	EG			
		AR		2,08m ²
		Bad		5,24m ²
		Kochnische		5,25m ²
		VR		5,79m ²
		WC		1,76m ²
		Wohnküche		26,58m ²
		Zimmer		11,61m ²
		Garten	c-2	55,25m ²
		Terrasse	c-2	14,00m ²
		EG		127,56m ²
		Summe		132,44m²
42c-3		Wohnung		
	KG			
		Einlagerungsraum	c-3	8,69m ²
		KG		8,69m ²

Nutzflächenberechnung				(Tabelle 6)
Top	Geschoss	Bestandsgegenstand, Flächenberechnung	Nr.	Fläche
EG				
		AR		1,36m2
		Bad		4,38m2
		VR		5,36m2
		WC		1,79m2
		Wohnküche		33,97m2
		Zimmer		20,69m2
		Garten	c-3	97,42m2
		Kiesfläche	c-3	4,43m2
		Terrasse	c-3	18,20m2
		EG		187,60m2
		Summe		196,29m2
42c-4	Wohnung			
KG				
		Einlagerungsraum	c-4	4,29m2
		KG		4,29m2
OG				
		AR		1,74m2
		Bad		5,44m2
		Kochnische		7,42m2
		VR		9,25m2
		WC		1,52m2
		Wohnzimmer		26,25m2
		Zimmer		11,81m2
		Balkon	c-4	8,97m2
		OG		72,40m2
		Summe		76,69m2
42c-5	Wohnung			
KG				
		Einlagerungsraum	c-5	4,36m2
		KG		4,36m2
OG				
		AR		2,08m2
		Bad		5,24m2
		Kochnische		5,25m2
		VR		5,79m2
		WC		1,76m2
		Wohnküche		26,58m2
		Zimmer		11,61m2
		Balkon	c-5	8,97m2
		OG		67,28m2
		Summe		71,64m2

Nutzflächenberechnung					(Tabelle 6)
Top	Geschoss	Bestandsgegenstand, Flächenberechnung	Nr.	Fläche	
42c-6		Wohnung			
	KG				
		Einlagerungsraum	c-6		8,91m2
		KG			8,91m2
	OG				
		AR			1,43m2
		AR			3,85m2
		Bad			8,41m2
		VR			5,36m2
		WC			1,89m2
		Wohnküche			33,94m2
		Zimmer			12,08m2
		Balkon	c-6		8,97m2
		OG			75,93m2
		Summe			84,84m2
42c-7		Wohnung			
	KG				
		Einlagerungsraum	c-7		3,60m2
		KG			3,60m2
	DG				
		Bad			6,04m2
		VR			2,87m2
		Wohnküche			31,32m2
		Zimmer			13,17m2
		Terrasse	c-7		12,46m2
		DG			65,86m2
		Summe			69,46m2
42c-8		Wohnung			
	KG				
		Einlagerungsraum	c-8		3,52m2
		KG			3,52m2
	DG				
		AR			6,69m2
		AR			2,05m2
		Bad			6,97m2
		VR			11,59m2
		WC			1,42m2
		Wohnküche			29,43m2
		Zimmer			10,17m2
		Terrasse	c-8		14,05m2
		DG			82,37m2

Nutzflächenberechnung				(Tabelle 6)
Top	Geschoss	Bestandsgegenstand, Flächenberechnung	Nr.	Fläche
Summe				85,89m²
42d-1	Wohnung			
	KG			
		Keller		28,89m ²
		Abstellraum	c-11	3,06m ²
		KG		31,95m ²
	EG			
		AR		1,79m ²
		Küche		7,14m ²
		VR		3,17m ²
		WC		1,37m ²
		Wohnzimmer		30,13m ²
		Garten	d-1	17,30m ²
		Garten	d-1	48,52m ²
		Terrasse	d-1	9,68m ²
		Weg	d-1	4,55m ²
		EG		123,65m ²
	OG			
		Bad		5,16m ²
		Flur		4,08m ²
		Zimmer		13,83m ²
		Zimmer		9,92m ²
		Zimmer		10,38m ²
		OG		43,37m ²
		Summe		198,97m²
42d-2	Wohnung			
	KG			
		Keller		29,18m ²
		Einlagerungsraum	d-2	19,29m ²
		KG		48,47m ²
	EG			
		AR		1,48m ²
		Küche		6,59m ²
		VR		5,13m ²
		WC		1,50m ²
		Wohnzimmer		28,58m ²
		Garten	d-2	27,07m ²
		Garten	d-2	13,00m ²
		Terrasse	d-2	10,10m ²
		Weg	d-2	4,55m ²
		EG		98,00m ²

Nutzflächenberechnung				(Tabelle 6)
Top	Geschoss	Bestandsgegenstand, Flächenberechnung	Nr.	Fläche
OG				
		Bad		5,55m2
		Flur		4,19m2
		Zimmer		10,44m2
		Zimmer		12,60m2
		Zimmer		10,38m2
		OG		43,16m2
		Summe		189,63m2
42d-3	Wohnung			
KG				
		Keller		19,55m2
		KG		19,55m2
EG				
		AR		1,37m2
		Küche		6,54m2
		VR		5,13m2
		WC		1,50m2
		Wohnzimmer		28,82m2
		Garten	d-3	3,33m2
		Garten	d-3	31,13m2
		Terrasse	d-3	9,42m2
		Weg	d-3	1,42m2
		EG		88,66m2
OG				
		Bad		5,26m2
		Flur		4,28m2
		Zimmer		12,70m2
		Zimmer		10,96m2
		Zimmer		10,38m2
		OG		43,58m2
		Summe		151,79m2
42d-4	Wohnung			
KG				
		Flur		3,00m2
		Keller		34,96m2
		KG		37,96m2
EG				
		AR		1,40m2
		Küche		4,23m2
		VR		3,30m2
		WC		1,49m2
		Wohnzimmer		32,97m2

Nutzflächenberechnung					(Tabelle 6)
Top	Geschoss	Bestandsgegenstand, Flächenberechnung	Nr.	Fläche	
		Garten	d-4	4,14m2	
		Garten	d-4	70,81m2	
		Terrasse	d-4	9,76m2	
		Weg	d-4	1,42m2	
	OG	EG		129,52m2	
		Bad		6,57m2	
		Flur		4,22m2	
		Zimmer		12,79m2	
		Zimmer		20,30m2	
		OG		43,88m2	
		Summe		211,36m2	
42d-5		Wohnung			
	KG				
		Einlagerungsraum	d-5	2,64m2	
		KG		2,64m2	
	EG				
		AR		1,99m2	
		Bad		5,23m2	
		Kiesfläche		1,05m2	
		VR		5,38m2	
		WC		1,81m2	
		Wohnküche		19,11m2	
		Zimmer		12,19m2	
		Garten	d-5	33,01m2	
		Terrasse	d-5	11,61m2	
		EG		91,38m2	
		Summe		94,02m2	
42d-6		Wohnung			
	KG				
		Einlagerungsraum	d-6	2,64m2	
		KG		2,64m2	
	OG				
		AR		2,50m2	
		Bad		4,06m2	
		VR		7,42m2	
		WC		1,98m2	
		Wohnküche		20,62m2	
		Zimmer		12,47m2	
		Balkon	d-6	8,40m2	
		OG		57,45m2	
		Summe		60,09m2	

Nutzflächenberechnung				(Tabelle 6)
Top	Geschoss	Bestandsgegenstand, Flächenberechnung	Nr.	Fläche

42d-7 Wohnung

KG				
	Einlagerungsraum	d-7		2,64m2
	KG			2,64m2
DG				
	Bad			4,54m2
	Schranknische			3,45m2
	VR			6,07m2
	WC			1,69m2
	Wohnküche			28,85m2
	Zimmer			13,50m2
	Terrasse	d-7		10,51m2
	DG			68,61m2
	Summe			71,25m2

42d-8 Wohnung

KG				
	Einlagerungsraum	d-8		2,64m2
	KG			2,64m2
DG				
	AR			1,99m2
	Bad			4,06m2
	VR			3,29m2
	WC			1,35m2
	Wohnküche			36,45m2
	Zimmer			14,51m2
	Balkon	d-8		8,20m2
	8,20			
	Terrasse	d-8		5,34m2
	DG			75,19m2
	Summe			77,83m2

42d-9 Wohnung

KG				
	Einlagerungsraum	d-9		2,46m2
	KG			2,46m2
DG				
	Bad			3,12m2
	Küche			2,94m2
	SR			4,13m2
	VR			9,80m2
	WC			1,83m2
	Wohnzimmer			27,06m2
	Zimmer			11,18m2

Nutzflächenberechnung				(Tabelle 6)
Top	Geschoss	Bestandsgegenstand, Flächenberechnung	Nr.	Fläche
		Terrasse	d-9	10,44m ²
		DG		70,50m ²
		Summe		72,96m²
M1		Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (Motorradplatz)		
	KG			
		Motorradabstellplatz 43		3,46m ²
		KG		3,46m ²
		Summe		3,46m²
M2		Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (Motorradplatz)		
	KG			
		Motorradabstellplatz 44		3,64m ²
		KG		3,64m ²
		Summe		3,64m²
M3		Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (Motorradplatz)		
	KG			
		Motorradabstellplatz 45		3,56m ²
		KG		3,56m ²
		Summe		3,56m²
M4		Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (Motorradplatz)		
	KG			
		Motorradabstellplatz 46		3,53m ²
		KG		3,53m ²
		Summe		3,53m²
S01		Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)		
	KG			
		Stellplatz 1		24,73m ²
		KG		24,73m ²
		Summe		24,73m²
S02		Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)		
	KG			
		Stellplatz 2		13,65m ²
		KG		13,65m ²
		Summe		13,65m²
S03		Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)		
	KG			
		Stellplatz 3		13,16m ²
		KG		13,16m ²
		Summe		13,16m²

Nutzflächenberechnung				(Tabelle 6)
Top	Geschoss	Bestandsgegenstand, Flächenberechnung	Nr.	Fläche
S04		Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)		
	KG			
		Stellplatz 4		13,16m ²
		KG		13,16m ²
		Summe		13,16m²
S05		Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)		
	KG			
		Stellplatz 5		13,16m ²
		KG		13,16m ²
		Summe		13,16m²
S06		Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)		
	KG			
		Stellplatz 6		13,11m ²
		KG		13,11m ²
		Summe		13,11m²
S07		Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)		
	KG			
		Stellplatz 7		12,70m ²
		KG		12,70m ²
		Summe		12,70m²
S08		Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)		
	KG			
		Stellplatz 8		13,16m ²
		KG		13,16m ²
		Summe		13,16m²
S09		Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)		
	KG			
		Stellplatz 9		13,11m ²
		KG		13,11m ²
		Summe		13,11m²
S10		Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)		
	KG			
		Stellplatz 10		12,80m ²
		KG		12,80m ²
		Summe		12,80m²
S11		Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)		
	KG			
		Stellplatz 11		13,11m ²

Nutzflächenberechnung				(Tabelle 6)
Top	Geschoss	Bestandsgegenstand, Flächenberechnung	Nr.	Fläche
		KG		13,11m ²
		Summe		13,11m²
S12		Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)		
	KG			
		Stellplatz 12		13,11m ²
		KG		13,11m ²
		Summe		13,11m²
S13		Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)		
	KG			
		Stellplatz 13		12,80m ²
		KG		12,80m ²
		Summe		12,80m²
S14		Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)		
	KG			
		Stellplatz 14		12,75m ²
		KG		12,75m ²
		Summe		12,75m²
S15		Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)		
	KG			
		Stellplatz 15		13,11m ²
		KG		13,11m ²
		Summe		13,11m²
S16		Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)		
	KG			
		Stellplatz 16		13,16m ²
		KG		13,16m ²
		Summe		13,16m²
S17		Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)		
	KG			
		Stellplatz 17		13,12m ²
		KG		13,12m ²
		Summe		13,12m²
S18		Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)		
	KG			
		Stellplatz 18		13,07m ²
		KG		13,07m ²
		Summe		13,07m²
S19		Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)		

Nutzflächenberechnung				(Tabelle 6)
Top	Geschoss	Bestandsgegenstand, Flächenberechnung	Nr.	Fläche
	KG			
		Stellplatz 19		12,85m2
		KG		12,85m2
		Summe		12,85m2
S20		Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)		
	KG			
		Stellplatz 20		13,07m2
		KG		13,07m2
		Summe		13,07m2
S21		Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)		
	KG			
		Stellplatz 21		18,93m2
		KG		18,93m2
		Summe		18,93m2
S22		Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)		
	KG			
		Stellplatz 22		14,51m2
		KG		14,51m2
		Summe		14,51m2
S23		Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)		
	KG			
		Stellplatz 23		12,73m2
		KG		12,73m2
		Summe		12,73m2
S24		Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)		
	KG			
		Stellplatz 24		13,11m2
		KG		13,11m2
		Summe		13,11m2
S25		Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)		
	KG			
		Stellplatz 25		13,11m2
		KG		13,11m2
		Summe		13,11m2
S26		Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)		
	KG			
		Stellplatz 26		12,85m2
		KG		12,85m2

Nutzflächenberechnung				(Tabelle 6)
Top	Geschoss	Bestandsgegenstand, Flächenberechnung	Nr.	Fläche
		Summe		12,85m2
S27		Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)		
	KG			
		Stellplatz 27		12,75m2
		KG		12,75m2
		Summe		12,75m2
S28		Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)		
	KG			
		Stellplatz 28		13,16m2
		KG		13,16m2
		Summe		13,16m2
S29		Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)		
	KG			
		Stellplatz 29		13,16m2
		KG		13,16m2
		Summe		13,16m2
S30		Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)		
	KG			
		Stellplatz 30		13,16m2
		KG		13,16m2
		Summe		13,16m2
S31		Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)		
	KG			
		Stellplatz 31		13,16m2
		KG		13,16m2
		Summe		13,16m2
S32		Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)		
	KG			
		Stellplatz 32		13,16m2
		KG		13,16m2
		Summe		13,16m2
S33		Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)		
	KG			
		Stellplatz 33		13,16m2
		KG		13,16m2
		Summe		13,16m2
S34		Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)		

Nutzflächenberechnung				(Tabelle 6)
Top	Geschoss	Bestandsgegenstand, Flächenberechnung	Nr.	Fläche
	KG			
		Stellplatz 34		13,16m ²
		KG		13,16m ²
		Summe		13,16m²
S35		Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)		
	KG			
		Stellplatz 35		13,16m ²
		KG		13,16m ²
		Summe		13,16m²
S36		Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)		
	KG			
		Stellplatz 36		13,16m ²
		KG		13,16m ²
		Summe		13,16m²
S37		Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)		
	KG			
		Stellplatz 37		13,16m ²
		KG		13,16m ²
		Summe		13,16m²
S38		Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)		
	KG			
		Stellplatz 38		13,16m ²
		KG		13,16m ²
		Summe		13,16m²
S39		Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)		
	KG			
		Stellplatz 39		13,16m ²
		KG		13,16m ²
		Summe		13,16m²
S40		Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)		
	KG			
		Stellplatz 40		13,16m ²
		KG		13,16m ²
		Summe		13,16m²
S41		Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)		
	KG			
		Stellplatz 41		13,16m ²
		KG		13,16m ²

Nutzflächenberechnung				(Tabelle 6)
Top	Geschoss	Bestandsgegenstand, Flächenberechnung	Nr.	Fläche
		Summe		13,16m2
S42		Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage (PKW Stellplatz)		
	KG			
		Stellplatz 42		12,75m2
		KG		12,75m2
		Summe		12,75m2
S43		Lager (Sonstige selbständige Räumlichkeit)		
	KG			
		Abstellraum	c-9	5,20m2
		Abstellraum	s-1	5,78m2
		Abstellraum	s-2	9,20m2
		Abstellraum	s-3	5,02m2
		Abstellraum	s-4	6,03m2
		KG		31,23m2
		Summe		31,23m2
Sonstige				
	KG			
		E-Verteilterraum		8,23m2
		Gang		53,70m2
		Garage Allgemeinfläche		397,41m2
		KIWA Haus A		23,95m2
		KIWA Haus B		14,11m2
		KIWA Haus C/D		37,71m2
		Rampe		82,74m2
		Schleuse Haus A		8,56m2
		Schleuse Haus B		12,71m2
		Schleuse Haus C		7,03m2
		Schleuse Haus D		5,06m2
		Technikraum		19,58m2
		Treppenhaus, Wohnungerschliessung Haus A		61,74m2
		Treppenhaus, Wohnungerschliessung Haus B		19,48m2
		Treppenhaus, Wohnungerschliessung Haus C		25,93m2
		Treppenhaus, Wohnungerschliessung Haus D		13,11m2
		Wasserzählerraum		1,99m2
		Zugang Einlagerungsräume Haus A		6,48m2
		Zugang Einlagerungsräume Haus B		13,97m2
		Zugang Einlagerungsräume Haus C		20,55m2
		Zugang Einlagerungsräume Haus D		8,62m2
		KG		842,66m2
	EG			
		Eingangsbereich Haus A		11,66m2

Nutzflächenberechnung				(Tabelle 6)
Top	Geschoss	Bestandsgegenstand, Flächenberechnung	Nr.	Fläche
		Eingangsbereich Haus B		30,55m ²
		Fahrradplätze Haus A		8,87m ²
		Fahrradplätze Haus B		8,03m ²
		Fahrradplätze Haus C		7,61m ²
		Fahrradplätze Haus D		6,82m ²
		Kiesfläche		1,28m ²
		Kiesfläche		2,74m ²
		Müllplatz Haus A/B		12,20m ²
		Müllplatz Haus C/D		19,21m ²
		Treppenhaus, Wohnungerschliessung Haus A		7,45m ²
		Treppenhaus, Wohnungerschliessung Haus B		13,22m ²
		Treppenhaus, Wohnungerschliessung Haus C		17,10m ²
		Treppenhaus, Wohnungerschliessung Haus D		7,37m ²
		Weg Hof		156,34m ²
		EG		310,45m ²
	OG			
		Treppenhaus, Wohnungerschliessung Haus A		4,61m ²
		Treppenhaus, Wohnungerschliessung Haus B		13,45m ²
		Treppenhaus, Wohnungerschliessung Haus C		17,51m ²
		Treppenhaus, Wohnungerschliessung Haus D		4,63m ²
		OG		40,20m ²
	DG			
		Treppenhaus, Wohnungerschliessung Haus A		15,92m ²
		Treppenhaus, Wohnungerschliessung Haus B		7,25m ²
		Treppenhaus, Wohnungerschliessung Haus C		13,10m ²
		Treppenhaus, Wohnungerschliessung Haus D		16,14m ²
		DG		52,41m ²
		Summe		1.245,72m²

Wien, am 26.07.2023

2362 Biedermannsdorf, Leo-Eichinger-Ring 42

PROTOKOLL
über die außerordentliche Wohnungseigentümerversammlung
am 13.7.2023, 17:00 Uhr
Siegfried-Ludwig-Platz 1, 2362 Biedermannsdorf

Anwesend:

D. Supper + T. Weber	111/2903 Anteile
D. Brauner + R. Hirschberger	120/2903 Anteile
Th. Leitner + Ch. Hein	115/2903 Anteile
Josefine Franz	54/2903 Anteile
Mirela Osmancevic	60/2903 Anteile
Andreas Csurda	76/2903 Anteile
Herta Fuchs	91/2903 Anteile
Claudia Schich	84/2903 Anteile
Lucia Kopfer	79/2903 Anteile
K. Czucker + P. Fabrycy	79/2903 Anteile
Christine Seeber	83/2903 Anteile
Erika+Mag.A. Kindermann	76/2903 Anteile
Roswitha Lackinger	94/2903 Anteile
Bernhard Hofer	70/2903 Anteile
Florian Biermeier (vertr. d. Fr. Holik)	122/2903 Anteile
Dominik Wustinger	123/2903 Anteile
Markus Hofer (vetr. d. Herr Hofer)	<u>80/2903 Anteile</u>
	1517/2903 Anteile d.s. 52,26%

Entschuldigt:

Sandra Fendrich-Basch
Silvia Strebl
N. Jaretz + P. Travnicek
Michael Soukup

Für die Hausverwaltung:

Herr Ing. Michael Esslinger
Herr Felix Kriegler

Tagesordnung:

- Situation der bestehenden Mängel
- Weitere Vorgehensweise mit dem Bauträger
- Diverses

Tagesordnung

Herr Ing. Esslinger eröffnet die Versammlung und dankt für das Erscheinen.

Allgemeine Situation im Hause:

Reparaturrücklage:

Diese beläuft sich bei den Wohnungen per 13.07.2023 auf € 15.624,46, bei den Garagen per 13.07.2023 auf € 4.247,83.

Sanierungen/sonstige Mängel/Haftrücklass:

Herr Ing. Esslinger informiert die Wohnungseigentümer über den aktuellen Stand der Sanierungsarbeiten.

Nachdem der Bauträger seit der letzten WE-Versammlung die Sanierung der beschriebenen Mängel weder geplant noch vorgenommen hat (s. Versammlung 2022), sprechen die Eigentümer den Wunsch aus, diesen letztmalig aufzufordern, die mehrfach gemeldeten Mängel zu sanieren.

Die HV hat ein solches Schreiben aufgesetzt, die bisher gemeldeten- Mängel in einer Liste zusammenfasst und an den Bauträger gerichtet.

Sofern innerhalb der (im Schreiben angeführten) 14 tägigen- Frist keine Stellungnahme erfolgt, soll über die Möglichkeit des Weiteren Vorgehens abgestimmt werden.

Die HV informiert darüber, dass individuelle Haftrücklässe gemäß BTVG nach einem Zeitablauf von 3 Jahren nach Übergabe der Wohnungen enden. Durch unsere Meldung an den Treuhänder am 01.10.2021 wurde der weitere Fristenlauf gehemmt und erliegen heute beim Treuhänder (in Summe € 86.180).

Eine genaue Aufstellung wessen Haftrücklässe sich in welcher Höhe noch beim Treuhänder befinden liegt uns vor, kann aber aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht an die Allgemeinheit versandt werden.

Für eine Mängelsanierung wird insgesamt ein Betrag zwischen €70.000 und €100.000 geschätzt.

Hydrogeologische Messung:

Die HV informiert, dass die im Messbericht beschriebenen Zonen an der Gebäudehülle, in denen Feuchtigkeit/Nässe von außen in die Liegenschaft eindringen kann, mithilfe von Verpressungen sanierbar sind. Dafür werden in regelmäßigen Abständen Löcher in den Wänden gebohrt und diese mit einer Flüssigkeit gefüllt, welche nachfolgend aushärtet und damit mögliche Undichtheiten im Gemäuer schließt.

Wasserschäden und Folgeschadensanierung:

Es wird der HV gemeldet, dass Wände in den 4 betroffenen Tops (vom WS der Top1 sowie WS Heizraum) zwecks Trocknung offengelassen wurden. Nachdem diese nun abgeschlossen ist wird angefragt wann Fa. ABisZ die Folgeschadensanierung fertigstellt.

Die HV hat in der Zwischenzeit diesbezüglich mit Fa. AbisZ gesprochen.

Um möglichen wiederkehrenden Durchfeuchtungen vorzubeugen empfiehlt Herr Gutleber von Fa. ABisZ vorerst die Verpressungen durchführen zu lassen. Die Arbeiten an den bisher geöffneten Stellen sowie die restlichen Wiederherstellungsmaßnahmen sollen darauffolgend fertiggestellt werden.

Weiters wünschen die Eigentümer das Gutachten des SV der Versicherung zu sichten und bitten um Übersendung.

Die HV wird das Gutachten an die Eigentümer der betroffenen Tops versenden

Heizhaus:

Es wird angefragt wofür die Fa. Equans im Heizraum zuständig ist und ob es ein Warnsystem bei Störungen/Notfällen gibt, welches automatisch Fehler meldet.

Die HV meldet, dass der Heizraum in regelmäßigen Abständen überprüft/gewartet und bei Störungen ein Installateur (direkt durch Equans) verständigt wird. Ein automatisches Warnsystem gibt es nach Informationen der HV nicht.

Diverses:

Kommunikation:

Die HV wird aufgefordert die Kommunikation mit den Eigentümern zu verbessern.

Hausreinigung:

Laut Meldung einiger Eigentümer wird durch Fa. Attensam, die Liegenschaft nicht ordnungsgemäß gereinigt.

Die HV wird dies dem Reinigungsdienst weiterleiten und zur Besserung auffordern.

Lagerungen in den allgemeinen Teilen:

Es wird gemeldet, dass wiederholt Lagerungen (Schuhe, Kinderwagen Möbel) in den allgemeinen Teilen des Hauses abgestellt werden (vor Wohnungstüren Keller usw.). Die HV weist nochmals darauf hin, dass dies aus feuerpolizeilichen Gründen nicht gestattet ist und zu Strafen durch Behörden führen kann.

Ende:

Da keine weiteren Fragen mehr aufkommen, schließt Herr Esslinger die Versammlung um 19:20 Uhr. Die nächste ordentliche WE-Versammlung findet voraussichtlich 2024 statt.

Vorausschau für 2026
2362 Biedermannsdorf, Leo Eichinger-Ring 42 (2362)

3.12.2025
Seite 1

Betriebskosten	voraussichtl. Aufwand 2025		Kalkulation 2026	Vorschreibung 2026
Wasser/Abwasser	3.166,77	8,00%	3.420,11	
Grundsteuer	4.020,60	8,00%	4.342,25	
Müllabfuhr	8.406,52	8,00%	9.079,04	
Kanalräumung	6.263,57	8,00%	6.764,66	
Versicherung	5.243,68	8,00%	5.663,17	
Strom	8.217,54	8,00%	8.874,94	
Reinigung	10.039,20	8,00%	10.842,34	
Schneeräumung	2.200,70	8,00%	2.376,76	
Wartung	9.281,73	8,00%	10.024,27	
Sich./Glühlamp.	243,48	8,00%	262,96	
Aufwandsersatz	243,33	8,00%	262,80	
Bankspesen	581,95	8,00%	628,51	
KESt	39,68	8,00%	42,85	
Habenzinsen	158,72-	8,00%	171,42-	
	57.790,03	8,00%	62.413,24	62.400,00

Garagen BK	voraussichtl. Aufwand 2025		Kalkulation 2026	Vorschreibung 2026
Strom	2.538,08	8,00%	2.741,13	
Reinigung	1.809,97	8,00%	1.954,77	
Wartung	272,00	8,00%	293,76	
	4.620,05	8,00%	4.989,66	4.920,00

Liftbetriebsk.	voraussichtl. Aufwand 2025		Kalkulation 2026	Vorschreibung 2026
Aufzugsnotruf	4.308,96	8,00%	4.653,68	
Strom	1.053,83	8,00%	1.138,14	
Wartung	4.960,12	8,00%	5.356,93	
TÜV	1.591,96	8,00%	1.719,32	
Liftwartgebühr	619,24	8,00%	668,78	
	12.534,11	8,00%	13.536,85	13.560,00

Verwalt. Honorar	voraussichtl. Aufwand 2025		Kalkulation 2026	Vorschreibung 2026
Verwalt. Honorar	11.236,44		11.236,44	
	11.236,44		11.236,44	11.236,56

Verw. Hon. Garage	voraussichtl. Aufwand 2025		Kalkulation 2026	Vorschreibung 2026
Verwalt. Honorar	2.601,84		2.601,84	
	2.601,84		2.601,84	2.601,24

Jahres-Gesamtvorschreibung 2026

*******94.717,80**