

**Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert**

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1220 Wien, Schiffmühlenstraße 99/3/26

3100 St. Pölten, Schießstattring 31/6

Tel.: 0664 / 43 55 469

office@steiner-sv.at

www.steiner-sv.at

An das

**Bezirksgericht Baden**

Conrad-von-Hötzendorf-Platz 6

2500 Baden

30.03.2026

GZ 6 E 23/25p - BG Baden

25176-2540

## BEWERTUNGSGUTACHTEN

### MITEIGENTUMSANTEIL - WOHNUNGSEIGENTUM



Zur Ermittlung des **VERKEHRSWERTES** des Miteigentumsanteiles  
- Wohnungseigentum an W TOP 9 - an der Liegenschaft

**Grundbuch:** 04035 Vöslau  
**Einlagezahl:** 604 **B-LNR:** 28  
**Mindestanteil:** 63 / 1164  
**Bezirksgericht:** Baden  
**Adresse:** 2540 Bad Vöslau, Friesstraße 17

# INHALTSVERZEICHNIS

Allgemeine Angaben  
Befund  
Beschreibung der Liegenschaft  
Gutachten und Bewertung  
Vergleichswert  
Rechte und Lasten  
Verkehrswert

## Beilagen

Beilage 1 Grundbuchsauszug  
Beilage 2 Wohnungsgrundriss  
Beilage 3 Fotodokumentation  
Beilage 4 Energieausweis (Auszug)  
Beilage 5 Wohnungseigentumsvertrag

## **Literatur:**

- + Liegenschaftsbewertungsgesetz ( LBG )
- + ÖNorm B 1802 Teil 1, Teil 2 und Teil 3
- + ÖNorm B 1800
- + Vergleichswertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz  
Kainz, 08/2004
- + Vergleichswertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz  
Hubner, 09/2010
- + Sachwertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz  
Kainz, 10/2004
- + Sachwertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz  
Steppan, 10/2010
- + Ertragswertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz  
Seiser, 11/2004
- + Ertragswertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz  
Roth, 09/2010
- + Liegenschaftsbewertung, 6. Auflage, Wien 2010  
Heimo Kranewitter
- + Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Köln 2002  
Kleiber - Simon - Weyers
- + Nutzungsdauerkatalog  
Landesverband Steiermark und Kärnten, 3.Auflage 2006
- + Immobilienbewertung Österreich, 4. aktualisierte und erweiterte Auflage 2022  
Bienert / Funk

## ALLGEMEINE ANGABEN

<b>Liegenschaft</b>	<b>MITEIGENTUMSANTEIL - WOHNUNGSEIGENTUM</b> an <b>W TOP 9</b> <b>Grundbuch 04035 Vöslau</b> <b>EZ 604</b> B-LNR. 28 Anteil: 63 / 1164 2540 Bad Vöslau, Friesstraße 17
<b>Auftraggeber</b>	Bezirksgericht Baden 2500 Baden, Conrad-von-Hötzendorf-Platz 6 in der <b>Exekutionssache</b> <b>GZ 6 E 23/25p</b> des Bezirksgericht Baden betreffend <b>Feststellung des Verkehrswertes</b>
<b>Auftrag und Zweck der Bewertung</b>	Feststellung des <b>Verkehrswertes</b> des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum an W TOP 9 Grundbuch 04035 Vöslau EZ 604 B-LNR. 28 Anteil: 63 / 1164 2540 Bad Vöslau, Friesstraße 17 Bewertung erfolgt <b>ohne Inventar</b>
<b>Bewertungsstichtag</b>	04.03.2026
<b>Befundaufnahme / Besichtigungstag</b>	12.12.2025 ( <i>erfolglose Befundaufnahme</i> ) und am 04.03.2026

## Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

Grundbuchsauszug vom:	11.12.2025
Besichtigung vom:	04.03.2026
Erhebungen:	Grundbuchsabfragen am 11.12.2025 Stadtgemeinde Bad Vöslau - Bauamt am 12.12.2025 Abfrage Flächenwidmungsplan am 07.03.2026 Abfrage Umweltbundesamt - Altlastenkarte am 07.03.2026 Abfrage HV Dr. Peter Dirnbacher am 12.12.2025 Erhebungen der Vergleichspreise
Unterlagen / Dokumente:	Gemeinde-Beschluss vom 16.10.1909 Bewohnungs- und Benützungskonsens, Z: 607/2 vom 01.09.1911 Plan über die Errichtung einer Hauskanalisierungsanlage aus 1952 Baubeschreibung Wohnhaus vom 22.06.1990 Bestandspläne vom 22.06.1990 Anlagenbeschreibung Heizungsanlage vom 14.02.2000 Bauanzeige Austausch Kombitherme vom Mai 2000 Einreichplan Sanierung, Umbauten, Einbau von Bädern vom September 2007 Baubeschreibung Umbauten, Sanierung, Einbau von Bädern und WC Bescheid Baubewilligung Umbau des bestehenden Wohnhauses Zahl: 153/1-Koi-1658/07 vom 25.02.2008 Bestandsplan für die Sockelsanierung, Dachgeschossausbau vom 20.09.2010 Bescheid Baubewilligung Dachgeschossausbau, Zubau einer Liftanlage AZ: 153/1-Koi-1389/10-02 vom 03.03.2011 Bescheid Baubewilligung Einbau einer Aufzugsanlage AZ: 153/11-Koi-0692/12-02 vom 18.07.2012 Fertigstellungsanzeige Sanierung, Umbauten, Bäder vom 26.02.2013 Fertigstellungsanzeige Dachgeschossausbau, Liftanlage vom 26.11.2013 Fertigstellungsmeldung - Benützungsbewilligung Umbau Wohnhaus AZ: 153/1-Koi-1658/07-02 vom 13.08.2014  Nutzwertgutachten Arch.Dipl.-Ing. Jakob Oberwalder vom April 2011 Gutachten zur Ermittlung der wohnungstauglichen Objekte Arch.Dipl.-Ing. Jakob Oberwalder vom 19.10.2011 Neufassung des Wohnungseigentumsvertrags vom 03.08.2011 Nachtrag zur Neufassung des Wohnungseigentumsvertrags vom 16.8.2011 Übergabsvertrag vom 29.07.2020  Schreiben HV HV Dr. Peter Dirnbacher vom 23.12.2025 Betriebskosten- und Rücklagenabrechnung 2024 Vorausschau für 2026 Monatsvorschreibung ab 1/2026 Energieausweis vom 01.02.2025 Grundriss Wohnung Top 9

# BEFUND

## Grundbuchsauszug

KATASTRALGEMEINDE 04035 Vöslau  
BEZIRKSGERICHT Baden

EINLAGEZAHL 604

\*\*\*\*\*  
\*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
\*\*\* B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 28 \*\*\*  
\*\*\* C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt \*\*\*  
\*\*\*\*\*

Letzte TZ 8575/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
661/4	GST-Fläche	976	
	Bauf.(10)	334	
	Gärten(10)	459	
	Sonst(10)	183	Friesstraße 17

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

6 a gelöscht

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

28 ANTEIL: 63/1164

a 5533/1991 7871/2011 Wohnungseigentum an W TOP 9

b 7871/2011 Berichtigung gem § 10 Abs 3 WEG 2002

c 9059/2020 Übergabsvertrag 2020-07-29 Eigentumsrecht

d 9059/2020 Nachfolgerecht gem Pkt Zwölftens Übergabsvertrag 2020-07-29  
für VIER PFOTEN - Stiftung für Tierschutz - gemeinnützige  
Privatstiftung (184126z)

e 9059/2020 Vorkaufsrecht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

39 auf Anteil B-LNR 28

a 9059/2020

VORKAUFSRECHT gem Pkt Zweitens B) Übergabsvertrag  
2020-07-29 für

44 auf Anteil B-LNR 28

a 2271/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (7 C 298/23b)

46 auf Anteil B-LNR 28

a 7433/2025 Beschluss 2025-08-21

PFANDRECHT vollstr. EUR 4.066,05  
Zinsen/Kosten lt. Beschluss 2025-08-21 für BAWAG P.S.K.  
Bank für Arbeit und Wirtschaft und Österreichische  
Postsparkasse Aktiengesellschaft (FN 205340x)  
(4 E 2918/25h)

47 auf Anteil B-LNR 28

a 8575/2025 IM RANG 7433/2025 Einleitung des

Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR  
4.066,05 samt Zinsen und Kosten laut Beschluss 2025-09-24  
für BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und  
Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft  
(FN 205340x) (6 E 23/25p)  
b 8575/2025 Pfandrecht siehe C-LNR 46

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

## BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

### Gebäudebeschreibung, Beschaffenheit und Nutzung

Das Wohnhaus wurde um das Jahr 1911 errichtet, eine Sanierung, der Dachgeschossausbau, Wohnungsumbauten (Einbau von Bädern und WCs, Zusammenlegungen) und der Liftzubau erfolgte in den Jahren 2008 bis 2014. Das Gebäude besteht aus einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss, zwei Obergeschossen und zwei Dachgeschossen mit insgesamt 14 Wohnungen.

Die zu bewertende Wohnung Top 9 befindet sich im 2. Obergeschoss.

Im Kellergeschoss befinden sich die Kellerabteile der Wohnungen, der Heizraum und eine Waschküche, in den Erdgeschossen, den Obergeschossen und den Dachgeschossen sind Wohnungen angeordnet. Die Wohnungen in den Dachgeschossen sind als Maisonettewohnungen ausgebildet.

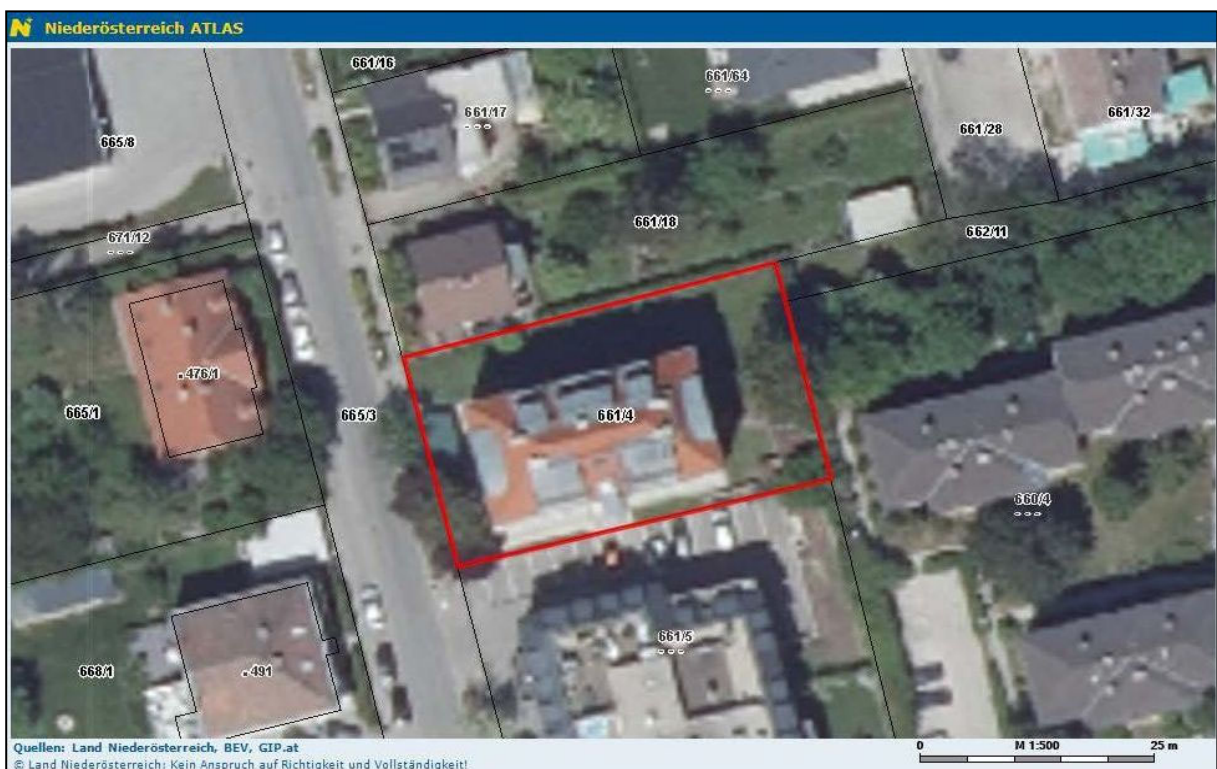
Das Wohnhaus ist in Massivbauweise errichtet, die Fassade ist einfach gegliedert und mit Vollwärmeschutz versehen.

Die Freibereiche sind begrünt sowie mit einzelnen Bäumen und Sträuchern bewachsen.

Das Gebäude ist mit einem Aufzug ausgestattet, die Nutzung des Aufzuges erfolgt mittels Schlüsselschalter.

Das Wohnhaus ist parifiziert, an den Wohnungen ist Wohnungseigentum begründet und im Grundbuch der EZ 604 einverleibt. Die Kellerabteile sind den Wohnungen als Zubehör gemäß WEG zugeordnet.

Das Gebäude ist in einem dem Alter entsprechend mittleren Zustand vorhanden.



**Bauwerksstatische und vermessungstechnische Überprüfungen sowie bautechnische und haustechnische Bauwerksüberprüfungen haben durch den Sachverständigen im Zuge der Befundaufnahme auftragsgemäß nicht stattgefunden (kein bautechnisches Gutachten), die Beschreibung der vorhandenen Bauausführungen erfolgte ausschließlich durch augenscheinliche Befundung des Gebäudebestandes (ohne Bauwerksöffnungen).**

## **Wohnungsbeschreibung**

Die zu bewertende Wohnung Top 9 befindet sich im 2.Obergeschoss und besteht aus einem zum Wohnzimmer offenen Vorraum, einem WC, einem kleinen Bad, einem Wohnzimmer mit Kochnische und einem Zimmer. Die Wohnung ist nordseitig ausgerichtet.

Die Wohnung wird durch Kunststofffenster belichtet, die Beheizung und Warmwasserversorgung erfolgt durch die Hauszentralheizung, die raumseitige Wärmeabgabe erfolgt durch Plattenheizkörper.

Der Wohnung ist ein Kellerabteil als Zubehör gemäß WEG zugeordnet.

Die Wohnung ist möbliert, die Möblierung und das sonstige Inventar sind nicht Gegenstand der Bewertung.

**Die Wohnung befindet sich in einem abgewohnten und abgenutzten Zustand, die Bodenbeläge sind abgenutzt / beschädigt und Türen sind teilweise beschädigt. Im Bad ist ein Feuchteschaden an der Wand über der Badewanne vorhanden, das Hänge-WC ist beschädigt. Die Wohnung ist vermüllt. Beim Kellerabteil sind die Wände feucht.**

## **Wohnungsausstattung**

Vorraum:

Boden: Fliesen  
Wände: geputzt und gemalt  
Decke: geputzt und gemalt  
Türe: Wohnungseingangstüre: glatte Holztüre in Stahlzarge  
Wohnungsapparat der Gegensprechanlage  
Elektrosicherungskasten unter Putz montiert

WC: Boden: Fliesen  
Wände: Fliesen auf ca. 2m, darüber geputzt und gemalt  
Decke: geputzt und gemalt  
Türe: glatte Holztüre in Stahlzarge  
Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten

### **Hänge-WC beschädigt**

Bad: Boden: Fliesen  
Wände: Fliesen auf ca. 2m, darüber geputzt und gemalt  
Decke: geputzt und gemalt  
Türe: glatte Holztüre in Stahlzarge  
Heizung: 2 Handtuchheizkörper  
Eck-Badewanne mit Armatur  
Handwaschbecken mit Armatur  
Waschmaschinenanschluss

### **Feuchteschaden an Wand über Badewanne**

Kochnische:

Boden: Fliesen  
Wände: geputzt und gemalt  
Decke: geputzt und gemalt  
Türe: offen zu Wohnzimmer  
Fenster: Kunststofffenster  
Heizung: Plattenheizkörper  
L-förmige Kücheneinrichtung mit Geräten

### **Kücheneinrichtung beschädigt**

#### Wohnzimmer:

Boden:	Holzboden
Wände:	geputzt und gemalt
Decke:	geputzt und gemalt
Türe:	offen zu Vorraum
Fenster:	Kunststofffenster
Heizung:	Plattenheizkörper

#### Zimmer:

Boden:	Holzboden
Wände:	geputzt und gemalt
Decke:	geputzt und gemalt
Türe:	glatte Holztüre in Holzzarge
Fenster:	Kunststofffenster
Heizung:	Plattenheizkörper

**Türblatt schadhaft**

### Topografie

<b>Nutzfläche Top 9:</b>	<b>58,03 m<sup>2</sup></b>
Nutzfläche Kellerabteil 9:	3,39 m <sup>2</sup>

Die Nutzflächen sind dem Nutzwertgutachten Arch.Dipl.-Ing. Jakob Oberwalder vom April 2011 entnommen.

***Eine vermessungstechnische Überprüfung auf Übereinstimmung des baulich vorhandenen Bestandes mit den zu Grunde liegenden Planunterlagen bzw. dem Nutzwertgutachten ist im Zuge der Befundaufnahme durch den Sachverständigen nicht erfolgt.***

### Lage, Maße und Form

Die Liegenschaft besteht aus dem Grundstück mit der Nr. 661/4 in der EZ 604 und grenzt westseitig mit einer Länge in Straßenflucht von rund 24m an die Friesstraße, die mittlere Grundstückstiefe beträgt rund 41m.

Die Grundstücksfläche ist als nahezu eben und waagrecht zu bezeichnen.

### Größe der Liegenschaft

Grundstücksfläche der Liegenschaft	EZ 604	976 m <sup>2</sup>
------------------------------------	--------	--------------------

Die angegebene Fläche entspricht dem derzeitigen Grundbuchsstand. Eine vermessungstechnische Überprüfung auf Übereinstimmung mit dem Bestand in der Natur wurde nicht durchgeführt.

### Baubehördliche Bewilligung

Das Wohnhaus wurde um das Jahr 1911 errichtet (Benützungsbewilligung, Z: 607/2 vom 01.09.1911). Eine Sanierung, der Dachgeschossausbau, der Lifteinbau und diverse Wohnungsumbauten erfolgte aufgrund der Baubewilligungen Zahl: 153/1-Koi-1658/07 vom 25.02.2008, AZ: 153/1-Koi-1389/10-02 vom 03.03.2011 und AZ: 153/11-Koi-0692/12-02 vom 18.07.2012. Die Benützungsbewilligung liegt unter der Aktenzahl 153/1-Koi-1658/07-02 vom 13.08.2014 auf.

### Energieausweis

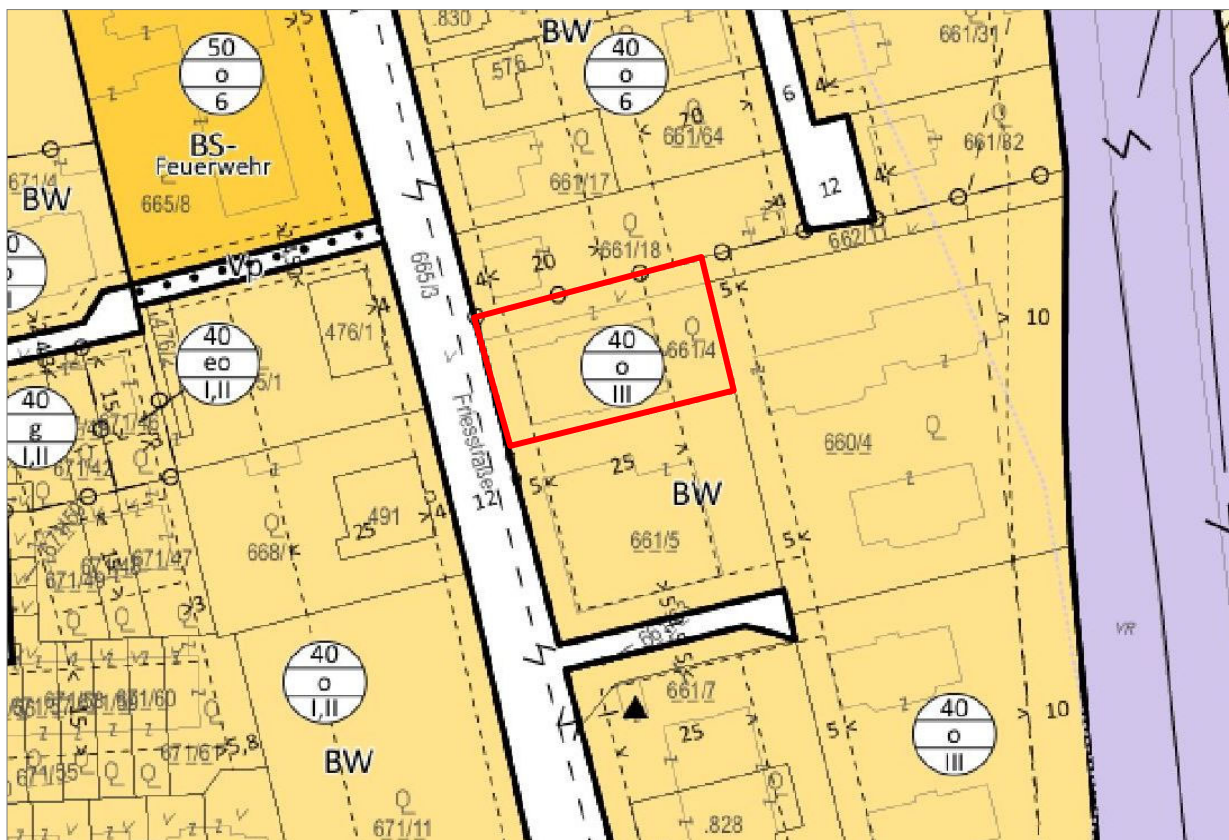
Der **spezifische Heizwärmebedarf** für das Wohnhaus beträgt gemäß dem von der Hausverwaltung zur Verfügung gestelltem Energieausweis vom 01.02.2025 **rund 63 kWh/m<sup>2</sup>a**.

### Anschlüsse

Die Liegenschaft ist an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen und verfügt über Strom-, Gas-, Wasser- und Kanalanschluss.

## Flächenwidmung

Gemäß Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadtgemeinde Vöslau befindet sich die Liegenschaft im **"Bauland Wohngebiet - BW"**, mit der **Bauklasse III** in offener Bauweise und mit einer höchstzulässigen Bebauungsdichte von 40%.



<https://www.badvoeslau.at/>

## Verwaltung des Wohnhauses

Das Wohnhaus wird von der Hausverwaltung  
**Dr. Peter Dirnbacher**  
**Immobilientreuhand GmbH & Co KG**  
1080 Wien, Fuhrmannsgasse 17 verwaltet.

## Betriebskosten - monatliche Aufwendungen

Die monatliche Vorschreibung der Betriebskosten (inkl. Rücklage und Heizung) beträgt gemäß Vorschreibung der Hausverwaltung ab 01/2026 (inkl. Umsatzsteuer):

Rep.Rücklage	65,57 €
Heizkosten	48,00 €
Betriebskosten	188,31 €
Rep. Heizung	16,25 €
<b>Gesamt per Monat</b>	<b>318,13 €</b>

Die Aufwendungen für elektrische Energie sind verbrauchsabhängig mit den Energieversorgern zu verrechnen.

## Rücklagen Wohnhaus

Die **Reparaturrücklage** für die Liegenschaft beträgt gemäß Schreiben der Hausverwaltung vom 23.12.2025 derzeit rund **€ 6.000,- (allgemein)** und rund **€ 13.500,- (Heizung) zu Gunsten** der Eigentümergemeinschaft.

In den nächsten Jahren sind laut Auskunft der Hausverwaltung keine Arbeiten geplant.

## Bestandrechte - Vermietung

Die Wohnung ist gemäß Auskunft des Rechtsanwaltes der Eigentümerin bestandfrei.

## Kontaminierung

Gemäß Abfrage beim Umweltbundesamt vom 07.03.2026 scheint die bewertungsgegenständliche Liegenschaft im Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes nicht auf.

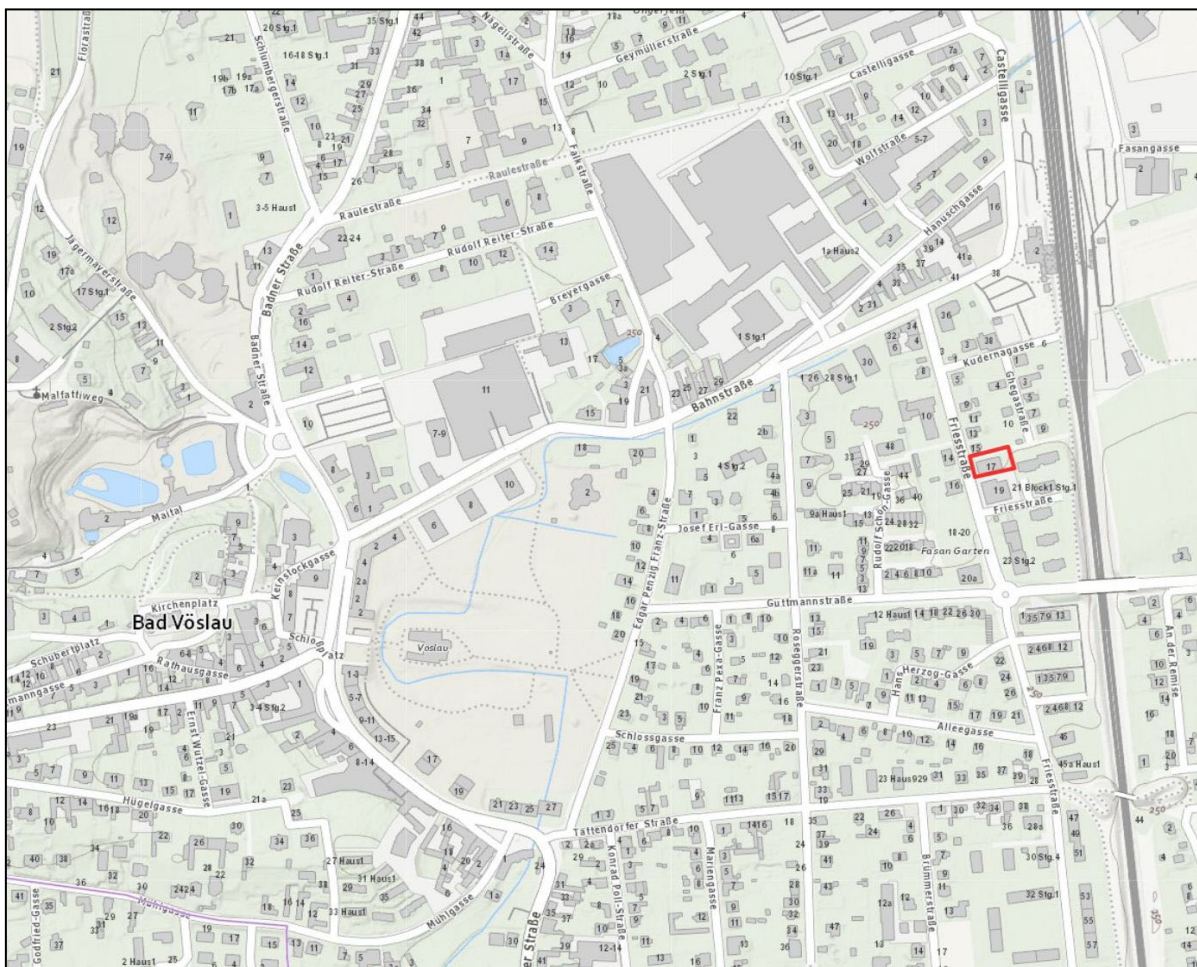
Eine gesonderte Überprüfung der Liegenschaft auf Kontaminierung wurde nicht durchgeführt.

## Lage, Verkehrsverhältnisse

Die Liegenschaft liegt in der niederösterreichischen Stadtgemeinde Bad Vöslau im Bezirk Baden, (erreichbar in rund 1km) östlich des Stadtzentrums von Bad Vöslau und östlich (in Nähe) des Schlossparkes von Bad Vöslau. Das Stadtzentrum der Bezirkshauptstadt Baden bei Wien ist in nördlicher Richtung in rund 6km erreichbar, die südliche Stadtgrenze von Wien liegt in einer Entfernung von rund 25km, die niederösterreichische Landeshauptstadt St. Pölten ist in nordwestlicher Richtung rund 70km entfernt, Wiener Neustadt liegt in südlicher Richtung in einer Entfernung von rund 20km.

Die Anschlussstelle "Bad Vöslau" zur A2-Südautobahn ist in rund 2,5km erreichbar, die Anschlussstelle "Kottingbrunn" liegt in einer Entfernung von rund 2km.

An öffentlichen Verkehrsmitteln stehen am nahen Bahnhof Bad Vöslau (erreichbar in rund 300m) Schnellbahn- und Regionalzugverbindungen in Richtung Wiener Neustadt und in Richtung Wien sowie diverse Autobusverbindungen zur Verfügung.



Quelle: <https://atlas.noe.gv.at/atlas>

## Infrastruktur

Die Geschäfte des täglichen Bedarfs sind vor allem im und rund um das Stadtzentrum von Bad Vöslau vorhanden. Kindergärten, eine Volksschule, eine Neue Mittelschule und ein BRG stehen in Bad Vöslau zur Verfügung.

## Allgemeine Bewertungsgrundlagen

Das Ziel der vorzunehmenden Bewertung ist der Verkehrswert der gegenständlichen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr von jedermann, demnach unbeeinflusst von persönlichen und ungewöhnlichen Verhältnissen, nach Beschaffenheit, Lage und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich der Preis nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmt.

## Bewertungsmethode

Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen

**das Vergleichswertverfahren**

**das Sachwertverfahren**

**und das Ertragswertverfahren**

zur Verfügung.

Bei jeder Bewertung ist zu prüfen, welches Verfahren zum Ziel führt.

Für die Bewertung einer bestandfreien Eigentumswohnung ist das **Vergleichswertverfahren** als das für Miteigentumsanteile - Wohnungseigentum geeignete Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

Aus dem Ergebnis der Wertermittlungsverfahren ist der **Verkehrswert** der Miteigentumsanteile - Wohnungseigentum abzuleiten.

## Der Vergleichswert

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

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

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

## Hinweise zur Bewertung

- Die beschriebenen elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen und Anlagen, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft, deren ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt. Weiters wird angenommen, dass diese Anlagen dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen. Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in dem Gutachten nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind.
- Nicht beauftragt ist - soweit überhaupt vorhanden - Zirkulationsleitungen einer zentralen Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen und Armaturen selbst, vorhandene Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dergleichen, somit alle Bereiche der Wasserversorgung, weiters Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlage und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach Legionellenkonzentration zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nachweisbare oder geringe Legionellenkonzentration (i.S. des DVGW-Arbeitsblattes W551) in den oben beschriebenen Anlagen vorhanden ist somit die Maßzahl von 100KBE/100ml nicht überschritten wird.
- Soweit nichts anderes augenscheinlich feststellbar ist, wird angenommen, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt wurden.
- Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf dominante Ausstattungsmerkmale. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.
- 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 werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner Erfahrungen angesetzt und wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, als sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind, und dies nur demonstrativ.
- 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.
- Der rechtlichen Bewertung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar oder sonst bekannt geworden sind.
- Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.
- Dieses Gutachten ist allein für den oben genannten Zweck erstellt worden. Seitens des Gutachters kann keine Haftung übernommen werden für den Fall, dass sich andere, sei es zum genannten oder zu einem anderen Zweck, darauf berufen.

## Vergleichswert

Die Bewertung erfolgt nach dem Vergleichsverfahren im Sinn des § 4 LBG.

### Bewertung

Als Vergleichsdaten wurden Preise von Verkaufsvorgängen von Eigentumswohnungen aus den Jahren 2022 bis 2025 in vergleichbaren Lagen in der näheren Umgebung erhoben.

Wertbeeinflussende Unterschiede der einzelnen Vergleichsdaten (Vergleichswohnungen) im Bezug zur bewertungsgegenständlichen Wohnung mussten wertmäßig vergleichbar gemacht (harmonisiert) und entsprechend den wertmäßigen Veränderungen der Kaufpreise auf das Bewertungsjahr valorisiert werden.

Bodenkontaminationen wurden vom gefertigten Sachverständigen nicht untersucht.

Vergleichsobjekte - Kaufvorgänge 2022 bis 2025

#### Vergleichsobjekt 1

Tagebuchzahl	2486/2023	<i>Bahnstraße 22</i>
Mindestanteil	138 / 2520	<i>WE-Begründung 1980</i>
Nutzfläche	69 m <sup>2</sup>	
Kaufpreis	€ 140.000,00	
Lage	<i>vergleichbar</i>	0%
	<i>Freifläche</i>	0%
	Harmonisierungsfaktor	0%
	harmonisierter Kaufpreis	€ 140.000,00
Datum Kaufvertrag	02.09.2022	
Valorisierung zum Bewertungsstichtag		0,0%
<b>Kaufpreis Stand 2026</b>		<b>€ 140.000</b>

#### Vergleichsobjekt 2

Tagebuchzahl	5775/2025	<i>Bahnstraße 6</i>
Mindestanteil	100 / 7635	<i>WE-Begründung 1980</i>
Nutzfläche	98 m <sup>2</sup>	<i>+ 12m<sup>2</sup> Loggia</i>
Kaufpreis	€ 190.000,00	
Lage	<i>vergleichbar</i>	0%
	<i>Freifläche</i>	-10%
	Harmonisierungsfaktor	-10%
	harmonisierter Kaufpreis	€ 171.000,00
Datum Kaufvertrag	17.06.2025	
Valorisierung zum Bewertungsstichtag		0,0%
<b>Kaufpreis Stand 2026</b>		<b>€ 171.000</b>

#### Vergleichsobjekt 3

Tagebuchzahl	6491/2025	<i>Badner Straße 2a</i>
Mindestanteil	10279 / 677306	<i>WE-Begründung 1978</i>
Nutzfläche	85 m <sup>2</sup>	
Kaufpreis	€ 175.000,00	
Lage	<i>vergleichbar</i>	0%
	<i>Freifläche</i>	0%
	Harmonisierungsfaktor	0%
	harmonisierter Kaufpreis	€ 175.000,00
Datum Kaufvertrag	24.06.2025	
Valorisierung zum Bewertungsstichtag		0,0%
<b>Kaufpreis Stand 2026</b>		<b>€ 175.000</b>

**Vergleichsobjekt 4**

Tagebuchzahl 11164/2025 Wiener Neustädter Straße3  
 Mindestanteil 1280 / 151073 WE-Begründung 1970  
 Nutzfläche 71 m<sup>2</sup> + Balkon

Kaufpreis	€ 155.000,00	
Lage	vergleichbar	0%
	Freifläche	-10%
	Harmonisierungsfaktor	-10%
	harmonisierter Kaufpreis	€ 139.500,00

Datum Kaufvertrag 03.12.2025  
 Valorisierung zum Bewertungsstichtag 0,0%

Kaufpreis Stand 2026	<b>€ 139.500</b>
----------------------	------------------

**Vergleichsobjekt 5**

Tagebuchzahl 155/2026 Edgar Penzig Franz-Straße 11  
 Mindestanteil 70 / 2276 WE-Begründung 1980  
 Nutzfläche 35 m<sup>2</sup>

Kaufpreis	€ 75.000,00	
Lage	vergleichbar	0%
	Freifläche	0%
	Harmonisierungsfaktor	0%
	harmonisierter Kaufpreis	€ 75.000,00

Datum Kaufvertrag 16.12.2025  
 Valorisierung zum Bewertungsstichtag 0,0%

Kaufpreis Stand 2026	<b>€ 75.000</b>
----------------------	-----------------

	Nutzfläche	harm. + valor. Kaufpreis	y €/m <sup>2</sup>
Vergleichsobjekt 1	69,00	140.000	2.029,0
Vergleichsobjekt 2	98,00	171.000	1.744,9
Vergleichsobjekt 3	85,00	175.000	2.058,8
Vergleichsobjekt 4	71,00	139.500	1.964,8
Vergleichsobjekt 5	35,00	75.000	2.142,9
Summen	358,00	700.500	9.940,4
arithmetisches Mittel			1.988,1

**Vergleichspreis zum Stichtag:** ist rund **1.990 € / m<sup>2</sup> Nutzfläche**

**Ermittlung Vergleichswert** berechnen: 58,03 m<sup>2</sup> x 1.990 = 115.480 €

**Wertminderung wegen Mängel und Schäden sowie Abnutzung**

Für die vorhandenen Mängel und Schäden bzw. Abnutzungen / Abwohnungen  
 wird ein Abzug in der Höhe von 15,0% getätigt. = -17.322 €

**Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände** 0 €

**Kücheneinrichtung** Zeitwert aufgrund des Alters rund 0 €

<b>Vergleichswert des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum an W TOP 9</b>	<b>98.158 €</b>
--	-----------------

## Ermittlung der Rechte und Lasten

Im Grundbuch der EZ 604 B-LNR 28 mit Abfragedatum 11.12.2025 sind folgende Rechte und Lasten eingetragen:

Eintragungen im A2-Blatt: *keine Eintragungen*

Eintragungen im C-Blatt:

```
***** C *****
39   auf Anteil B-LNR 28
     a 9059/2020
       VORKAUFSRECHT gem Pkt Zweitens B) Übergabsvertrag
       2020-07-29 für 
44   auf Anteil B-LNR 28
     a 2271/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (7 C 298/23b)
46   auf Anteil B-LNR 28
     a 7433/2025 Beschluss 2025-08-21
       PFANDRECHT                                vollstr. EUR 4.066,05
       Zinsen/Kosten lt. Beschluss 2025-08-21 für BAWAG P.S.K.
       Bank für Arbeit und Wirtschaft und Österreichische
       Postsparkasse Aktiengesellschaft (FN 205340x)
       (4 E 2918/25h)
47   auf Anteil B-LNR 28
     a 8575/2025 IM RANG 7433/2025 Einleitung des
       Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR
       4.066,05 samt Zinsen und Kosten laut Beschluss 2025-09-24
       für BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und
       Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft
       (FN 205340x) (6 E 23/25p)
     b 8575/2025 Pfandrecht siehe C-LNR 46
```

*Das **PFANDRECHT** stellt im Zuge der Wertermittlung des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum keine wertbeeinflussende Last dar, ist jedoch im Zuge einer Veräußerung der Liegenschaft bzw. des Liegenschaftsanteiles entsprechend zu berücksichtigen.*

## ÜBERGABSVETRAG vom 29.07.2020:

### B) VORKAUFRECHT -----

Die Übernehmerin räumt der Übergeberin ob dem Vertragsvermögen das Vorkaufsrecht gemäß den nachstehenden Bestimmungen ein und nimmt die Übergeberin dieses Vorkaufsrecht ausdrücklich an. -----

Dieses Vorkaufsrecht erstreckt sich nach ausdrücklichem Willen der Parteien auf sämtliche Veräußerungsfälle, sohin auch auf unentgeltliche Veräußerungsfälle. -----

Sollte die Übernehmerin das obige Liegenschaftsvermögen oder einen Teil hiervon entgeltlich oder unentgeltlich veräußern wollen, so ist sie verpflichtet, es der Übergeberin zum ortsüblichen Kaufpreis zum Erwerb anzubieten. Gibt es zwischen der Übergeberin und der Übernehmerin keine Einigung über den ortsüblichen Kaufpreis, so hat diesen ein gerichtlich beeideter Sachverständiger der für diese Bewertung zuständigen Fachrichtung, der von der Berechtigten bestimmt wird, festzustellen und dessen Kosten haben beide Seiten (Berechtigte und Verpflichtete) je zur Hälfte zu tragen. -----

Die Übergeberin ist verpflichtet, auf dieses Anbot innerhalb eines Monats bei sonstigem Verlust ihres Vorkaufsrechtes zu erwidern. -----

Das Anbot und die Erwidern sind mit jeweils einem eingeschriebenen Schreiben an die obigen Adressen beziehungsweise an eine nachweislich mitgeteilte neue Adresse zuzustellen oder auf sonstige Art und Weise im gegenseitigen Einvernehmen der jeweiligen Vertragsparteien nachweislich zur Kenntnis zu bringen.

*Das **VORKAUFRECHT** stellt im Zuge der Wertermittlung des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum keine wertbeeinflussende Last dar, ist jedoch im Zuge einer Veräußerung der Liegenschaft bzw. des Liegenschaftsanteiles entsprechend zu berücksichtigen.*

**Rechte und Lasten**

**0 €**

## Ermittlung des Verkehrswertes

Vergleichswert des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum		98.158 €
Marktanpassung / Berücksichtigung der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs	0%	0 €
<hr/>		
Verkehrswert ohne Rechte und Lasten		98.158 €
Rechte und Lasten		0 €
<hr/>		
		98.158 €
Verkehrswert mit Rechte und Lasten	gerundet	98.200 €

Da bei der Wertermittlung alle wertbeeinflussenden Faktoren berücksichtigt werden konnten, kann der Vergleichswert mit dem Verkehrswert gleichgesetzt werden. Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht notwendig.

**Verkehrswert des Miteigentumsanteiles -  
Wohnungseigentum an W TOP 9  
mit Rechte und Lasten 98.200 €**

( in Worten Euro Achtundneunzigtausendzweihundert )

**Der ermittelte Verkehrswert versteht sich als "geldlastenfreier" Wert des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum an W TOP 9.**

**Im Grundbuch ist ein VORKAUFRECHT eingetragen.**

**Bauwerksstatische und vermessungstechnische Überprüfungen sowie bautechnische und haustechnische Bauwerksüberprüfungen haben durch den Sachverständigen im Zuge der Befundaufnahme auftragsgemäß nicht stattgefunden (kein bautechnisches Gutachten), die Beschreibung der vorhandenen Bauausführungen erfolgte ausschließlich durch augenscheinliche Befundung des Gebäudebestandes (ohne Bauwerksöffnungen).**

**Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert**

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Das Gutachten umfasst 17 Seiten.

25176-2540

## **BEILAGENSAMMLUNG**

### **ZUM BEWERTUNGSGUTACHTEN MITEIGENTUMSANTEIL - WOHNUNGSEIGENTUM**

Zur Ermittlung des **VERKEHRSWERTES** des Miteigentumsanteiles  
- Wohnungseigentum an **W TOP 9** - an der Liegenschaft

**Grundbuch:** 04035 Vöslau  
**Einlagezahl:** 604                      **B-LNR:** 28  
**Mindestanteil:** 63 / 1164  
**Bezirksgericht:** Baden  
**Adresse:** 2540 Bad Vöslau, Friesstraße 17

## **INHALTSVERZEICHNIS**

**Beilage 1**      **Grundbuchsauszug**  
**Beilage 2**      **Wohnungsgrundriss**  
**Beilage 3**      **Fotodokumentation**  
**Beilage 4**      **Energieausweis (Auszug)**  
**Beilage 5**      **Wohnungseigentumsvertrag**

GRUNDBUCHSAUSZUG

KATASTRALGEMEINDE 04035 Vöslau  
BEZIRKSGERICHT Baden

EINLAGEZAHL 604

\*\*\*\*\*  
\*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
\*\*\* B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 28 \*\*\*  
\*\*\* C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt \*\*\*  
\*\*\*\*\*

Letzte TZ 8575/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
661/4	GST-Fläche	976	
	Bauf.(10)	334	
	Gärten(10)	459	
	Sonst(10)	183	Friesstraße 17

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

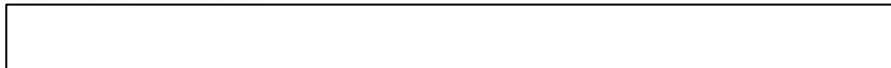
Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

6 a gelöscht

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

28 ANTEIL: 63/1164



- a 5533/1991 7871/2011 Wohnungseigentum an W TOP 9
- b 7871/2011 Berichtigung gem § 10 Abs 3 WEG 2002
- c 9059/2020 Übergabsvertrag 2020-07-29 Eigentumsrecht
- d 9059/2020 Nachfolgerecht gem Pkt Zwölftens Übergabsvertrag 2020-07-29 für VIER PFOTEN - Stiftung für Tierschutz - gemeinnützige Privatstiftung (184126z)
- e 9059/2020 Vorkaufsrecht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

39 auf Anteil B-LNR 28

a 9059/2020

VORKAUFSRECHT gem Pkt Zweitens B) Übergabsvertrag  
2020-07-29 für

44 auf Anteil B-LNR 28

a 2271/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (7 C 298/23b)

46 auf Anteil B-LNR 28

a 7433/2025 Beschluss 2025-08-21

PFANDRECHT vollstr. EUR 4.066,05  
Zinsen/Kosten lt. Beschluss 2025-08-21 für BAWAG P.S.K.  
Bank für Arbeit und Wirtschaft und Österreichische  
Postsparkasse Aktiengesellschaft (FN 205340x)  
(4 E 2918/25h)

47 auf Anteil B-LNR 28

a 8575/2025 IM RANG 7433/2025 Einleitung des

**Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert**

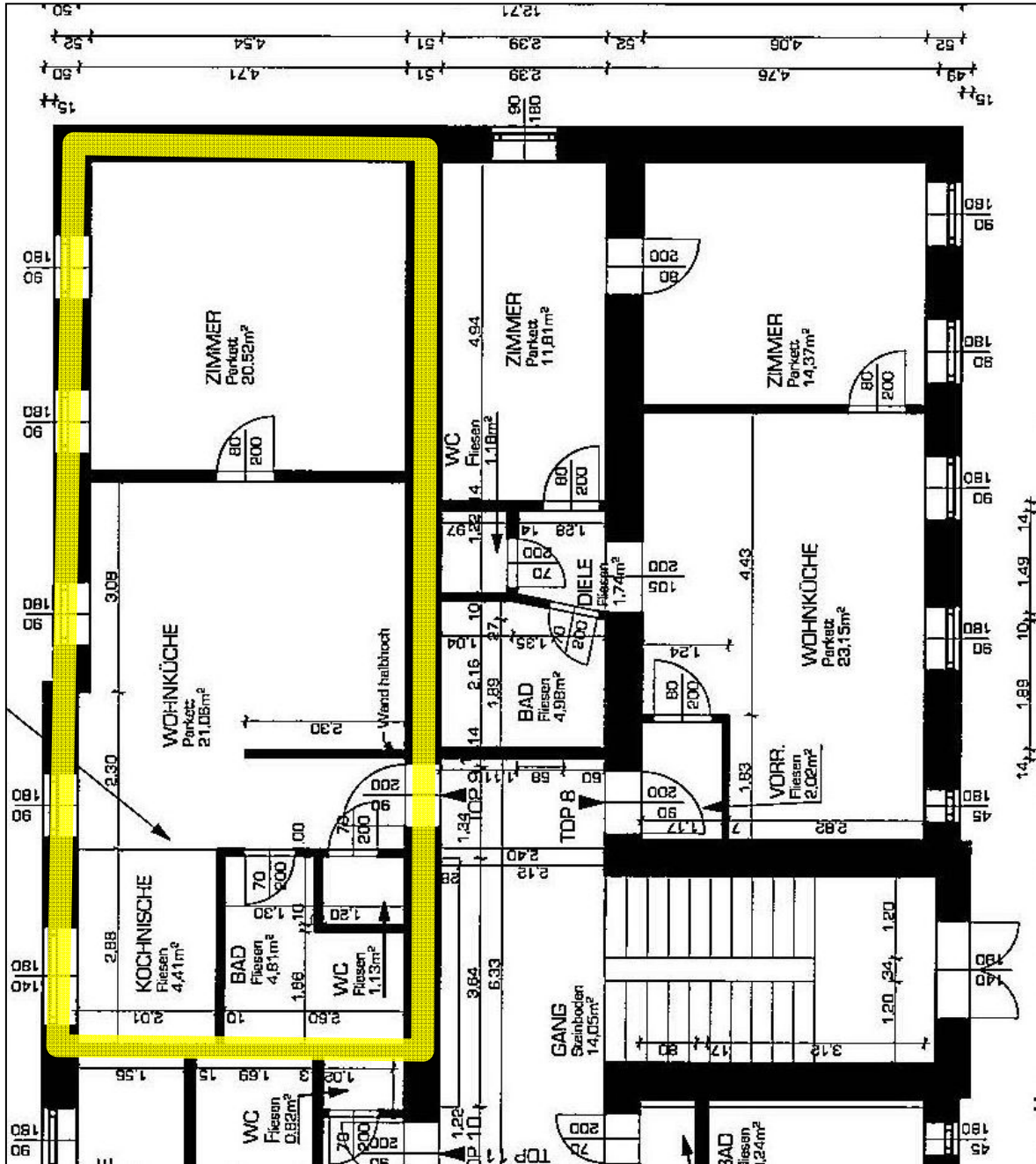
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR  
4.066,05 samt Zinsen und Kosten laut Beschluss 2025-09-24  
für BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und  
Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft  
(FN 205340x) (6 E 23/25p)  
b 8575/2025 Pfandrecht siehe C-LNR 46

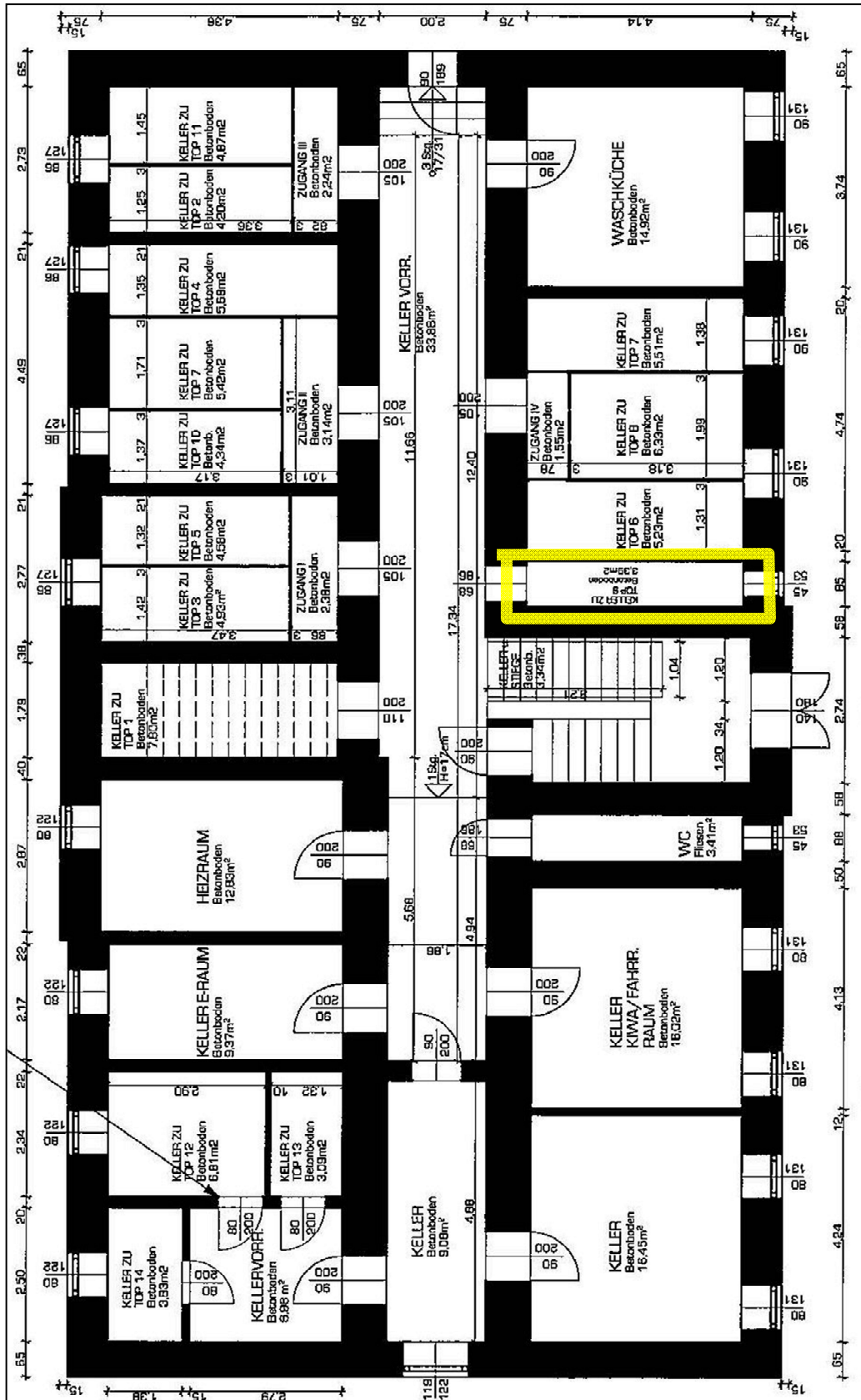
\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

WOHNUNGSGRUNDRISS

2. Obergeschoss

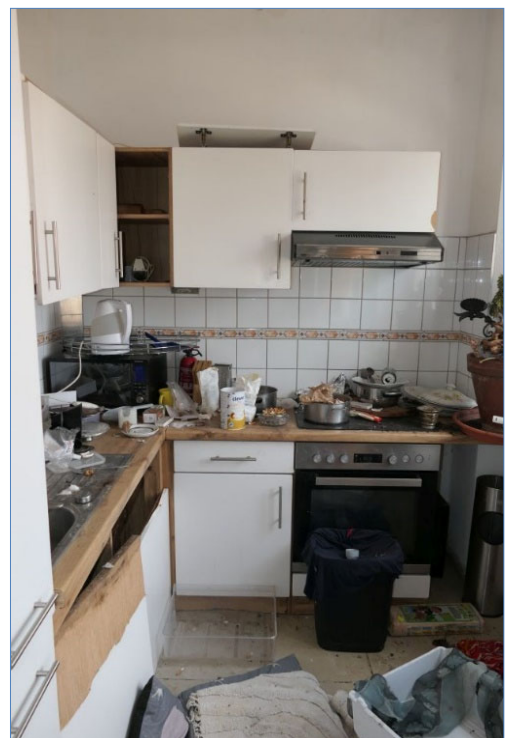
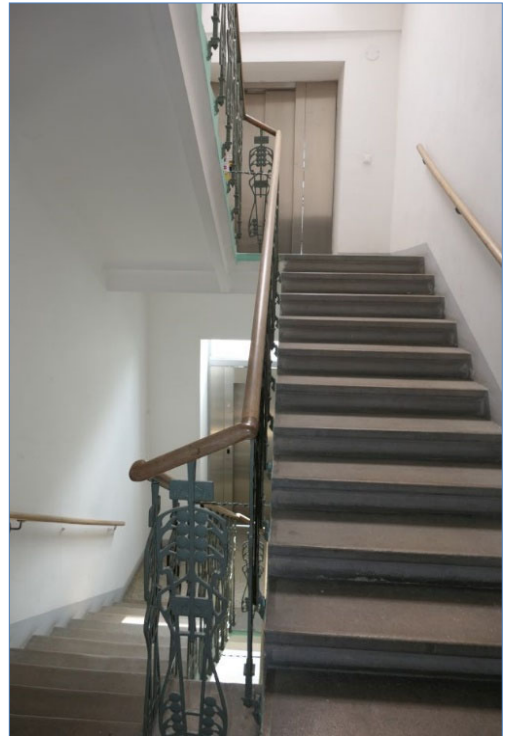


## KELLERGESCHOSS / KELLERABTEIL



**FOTODOKUMENTATION**







## ENERGIEAUSWEIS (AUSZUG)

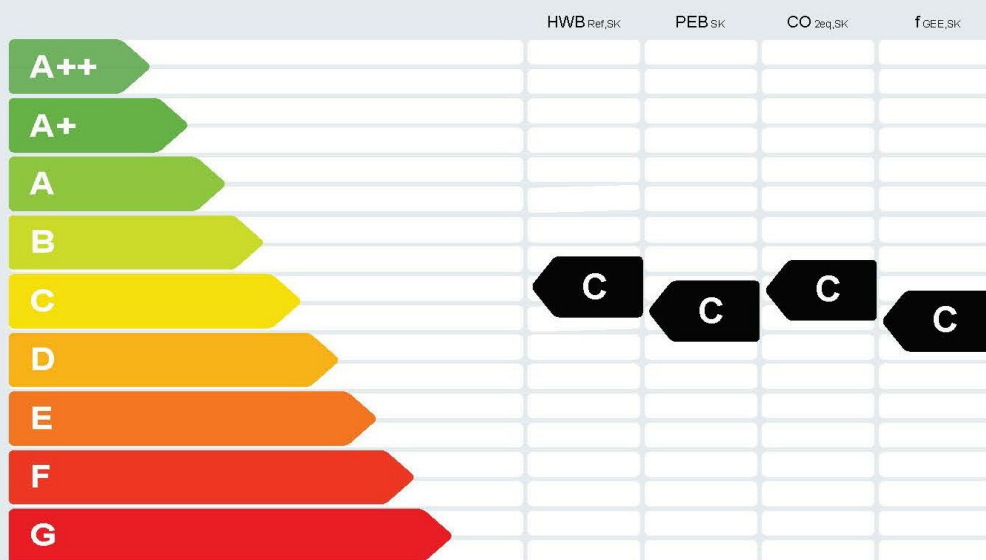
### Energieausweis für Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: Mai 2023

<b>BEZEICHNUNG</b>	Friesstraße 17	<b>Umsetzungsstand</b>	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	1910
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	2010
Straße	Friesstraße 17	Katastralgemeinde	Bad Vöslau
PLZ/Ort	2540 Bad Vöslau	KG-Nr.	04005
Grundstücksnr.	661/4	Seehöhe	277 m

#### SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



**HWB<sub>Ref</sub>**: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

**WWWB**: Der **Wärmewasserwärmebedarf** ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

**HEB**: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Heiz- und Wärmewasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

**HHSB**: Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

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

**EEB**: Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

**f<sub>GEE</sub>**: Der **Gesamtennergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

**PEB**: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>em</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>nem</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2eq</sub>**: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **äquivalenten Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

**SK**: Das **Standortklima** ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

**Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Benutzerinnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.**

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2018-01 – 2021-12, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

## Energieausweis für Wohngebäude

**ÖIB**  
ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

ÖIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: Mai 2023

### GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	1 456,1 m <sup>2</sup>
Bezugsfläche (BF)	1 164,9 m <sup>2</sup>
Brutto Volumen (Vb)	5 059,2 m <sup>3</sup>
Gebäude-Hüllfläche (A)	1 849,7 m <sup>2</sup>
Kompaktheit (AVV)	0,37 1/m
charakteristische Länge (lc)	2,74 m
Teil-BGF	- m <sup>2</sup>
Teil-BF	- m <sup>2</sup>
Teil-Vb	- m <sup>3</sup>

### Wohnen

Heiztage	265 d
Heizgradtage	3695 Kd
Klimaregion	N/SO
Norm-Außentemperatur	-12,7 °C
Soll-Innentemperatur	22,0 °C
mittlerer U-Wert	0,530 W/m <sup>2</sup> K
LEK T-Wert	33,36
Bauweise	mittelschwere

EA-Art:

Art der Lüftung	Fensterlüftung
Solarthermie	- m <sup>2</sup>
Photovoltaik	- kWp
Stromspeicher	- kWh
WW-WB-System (primär)	kombiniert
WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
RH-WB-System (primär)	Kessel, Gas
RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Kältebereitstellungs-System	-

### WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

		Ergebnisse	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>Ref,RK</sub> =	55,0 kWh/m <sup>2</sup> a	
Endenergiebedarf	EEB <sub>RK</sub> =	159,4 kWh/m <sup>2</sup> a	
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>GEE,RK</sub> =	1,67	
Erneuerbarer Anteil			
Heizwärmebedarf	HWB <sub>RK</sub> =	55,0 kWh/m <sup>2</sup> a	
Primärenergiebedarf n.ern. für RH+WW	PEB <sub>HEB,n.ern,RK</sub> =	150,1 kWh/m <sup>2</sup> a	

### WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>h,Ref,SK</sub> =	91 323 kWh/a	HWB <sub>Ref,SK</sub> =	62,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	Q <sub>h,SK</sub> =	89 308 kWh/a	HWB <sub>SK</sub> =	61,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserswärmebedarf	Q <sub>tw</sub> =	14 881 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	Q <sub>HEB,SK</sub> =	214 608 kWh/a	HEB <sub>SK</sub> =	147,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e <sub>AWZ,WW</sub> =	6,17
Energieaufwandszahl Raumheizung			e <sub>AWZ,RH</sub> =	1,35
Energieaufwandszahl Heizen			e <sub>AWZ,H</sub> =	2,02
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>HHSB</sub> =	33 164 kWh/a	HHSB =	22,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>EEB,SK</sub> =	247 772 kWh/a	EEB <sub>SK</sub> =	170,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	Q <sub>PEB,SK</sub> =	295 004 kWh/a	PEB <sub>SK</sub> =	202,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>PEBn.ern,SK</sub> =	262 002 kWh/a	PEB <sub>n.ern,SK</sub> =	179,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>PEBem,SK</sub> =	33 002 kWh/a	PEB <sub>em,SK</sub> =	22,7 kWh/m <sup>2</sup> a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO2eq,SK</sub> =	48 271 kg/a	CO <sub>2eq,SK</sub> =	33,2 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f <sub>GEE,SK</sub> =	1,67
Photovoltaik-Export	Q <sub>PV,SK</sub> =	0 kWh/a	PV <sub>Export,SK</sub> =	0,0 kWh/m <sup>2</sup> a

### ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	01.02.2025
Gültigkeitsdatum	31.01.2035
Geschäftszahl	

ErstellerIn  
Unterschrift

**BAUMEISTER ING. JAWOR**

Dr.Karl-Lueger-Platz 4B / Top 14 1040 Wien  
Tel.: +43 (0)1 88 88 004 | E-Mail: bm.jawor@gmail.com



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

MiliMa/GB1 / sh

## Neufassung des Wohnungseigentumsvertrags Friesstraße 17, 2540 Bad Vöslau

der am heutigen Tage zwischen den, unter der Spalte (1) in der angeschlossenen Tabelle angeführten, Personen abgeschlossen wurde wie folgt:

### I.

Die in der angeschlossenen Tabelle unter der Spalte (1) angeführten namentlich genannten Personen sind zu den unter der Spalte (4) ausgewiesenen Anteilen derzeit Miteigentümer der Liegenschaft EZ 604, GB 04035 Vöslau, Bezirksgericht Baden bestehend aus dem Grundstück-Nummer 661/1, 661/4 und .519 mit der Anschrift Friesstraße 17, 2540 Bad Vöslau.

Der Rohdachboden des auf der Liegenschaft EZ 604, GB 04035 Vöslau, Bezirksgericht Baden errichteten Wohnhauses wurde laut den von der Baubehörde zu GZ 153/1-Koi-1389/10-02 vom genehmigten Plänen und Bescheiden errichtet und an Frau Marina Milijanovic, geb. 15.07.1972 abgetreten, sodass die Neufassung Wohnungseigentumsvertrag vom 13.03.1991 notwendig wurde.

### II.

Die in der angeschlossenen Tabelle unter der Spalte (1) genannten Miteigentümer haben bereits mit Wohnungseigentumsvertrag vom 13.03.1991 an den von ihnen benützten Wohnungseinheiten begründet. Die Miteigentümer stellen hiermit einvernehmlich fest, dass dieser Wohnungseigentumsvertrag den zuvor genannten ab Unterfertigung durch alle Miteigentümer ablöst.

Die in der angeschlossenen Tabelle unter Spalte (1) genannten Miteigentümer haben im Rahmen ihrer Kaufverträge für sich und ihre Rechtsnachfolger ausdrücklich und unwiderruflich vereinbart, dass sie aufgrund der Um- und Ausbauten des Rohdachbodens der obigen Liegenschaft, sowie durch den Umbau der Wohnungseigentumsobjekte W6 und W7 geringfügige Änderungen im Bereich der Allgemeinflächen zu der notwendigen Neufestsetzung aller Nutzwerte zustimmen und verpflichteten sich die Miteigentümer der unentgeltlichen Änderung ihrer Mindestanteile gemäß dem Ergebnis dieser Neufestsetzung ohne Einrede zuzustimmen.

Für die gegenständliche Liegenschaft wurden nun mit Gutachten des Architekten DI Jalkob Oberwalder vom 28.04.2011 die Nutzwerte neu berechnet. Allen Vertragspartnern ist das Nutzwertberechnungsgutachten bekannt. Sie stimmen der unentgeltlichen Berichtigung ihrer Miteigentumsanteile zu.

Dieser Richtigstellung wird die nunmehrige Feststellung der Mindestanteile, die in der angeschlossenen Tabelle angeführt sind, gemäß der in der angeschlossenen Tabelle unter (5) angeführten Nutzwerte, zugrunde gelegt.

Es erteilen daher sämtliche Miteigentümer ihre ausdrückliche Zustimmung, dass ihre bisherigen Miteigentumsanteile, die in der angeschlossenen Tabelle unter (4) angeführt sind,

nunmehr in die festgestellten Nutzwerte, die in der angeschlossenen Tabelle unter (5) angeführt sind, und somit in die nunmehrigen Mindestanteile gemäß der angeschlossenen Tabelle unter (5) abgeändert werden können. Weiters stimmen die Vertragsparteien auch der künftigen Begründung von Wohnungseigentumseinheiten zu.

Wohnungseigentumspartner stimmen der Verbindung ihrer Mindestanteile zu gemeinsamen Wohnungseigentum gemäß § 13 Abs 3 WEG 2002 zu.

Die nachstehenden Bestimmungen des Vertrages berechtigen und verpflichten – sofern das Gesetz nicht ausdrücklich anderes vorsieht – alle Vertragspartner.

Sämtliche Vertragsparteien erklären an Eides Statt, österreichische Staatsbürger und Deviseninländer zu sein.

### III.

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

### IV.

Festgehalten wird, dass im Grundbuch zum Zeitpunkt der Vertragsunterfertigung im Lastenblatt nachstehende Eintragungen aufscheinen.

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

- 5 a 2621/1910  
DIENSTBARKEIT der Nichtverbauung  
des Gst 661/1 für Gst 661/4  
b 4185/1990 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)  
aus EZ 603
- 11 auf Anteil B-LNR 18  
a 3961/1992 Schuldschein 1992-06-19  
PFANDRECHT 100.000,--  
9 % VZ, NGS 10.000,-- für Land Niederösterreich
- 12 auf Anteil B-LNR 18  
a 3961/1992  
VERÄUSSERUNGSVERBOT gem § 32 Abs 1 NÖ WFG für  
Land Niederösterreich
- 15 auf Anteil B-LNR 18  
a 2241/2000 Schuldschein und Pfandurkunde 1999-09-28  
PFANDRECHT 2.041.408,--  
höchstens 9 % Z, höchstens 14 % VuZZ, NGS 408.200,-- für  
Hypo-Bausparkasse Aktiengesellschaft  
b 4088/2009 Hypothekarklage (24 Cg 123/09t Landesgericht Wiener  
Neustadt)
- 16 auf Anteil B-LNR 7  
a 4870/2003 Pfandurkunde 2003-06-30  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 45.500,--  
für Vereinigte Volksbanken Baden-Mödling-Liesing  
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- 17 auf Anteil B-LNR 17  
a 5537/2008 Pfandurkunde 2008-07-18  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 150.000,--  
für Raiffeisenbank Baden registrierte Genossenschaft mit  
beschränkter Haftung  
b 5537/2008 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur  
in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE  
EZ 391 GB 04005 Gainfarn

- 18 auf Anteil B-LNR 15  
 a 8399/2008 Schuldschein und Pfandurkunde 2008-10-13  
 PFANDRECHT EUR 75.705,--  
 8 % Z, 13 % VZ, 11 % ZZ, NGS EUR 15.140,-- für Bausparkasse  
 der österreichischen Sparkassen Aktiengesellschaft  
 b 1275/2009 VORRANG von LNR 18 vor 19
- 19 auf Anteil B-LNR 15  
 a 8399/2008 Pfandurkunde 2008-10-13  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 24.000,--  
 für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG  
 b 1275/2009 VORRANG von LNR 18 vor 19
- 20 auf Anteil B-LNR 9 13  
 b 9488/2009 IM RANG 9345/2008  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 450.000,--  
 für Sparkasse Korneuburg AG (FN 315215b)  
 c 9488/2009 5963/2010 HAUPTTEINLAGE, Simultanhaftung mit NE  
 EZ 605
- 22 auf Anteil B-LNR 18  
 a 6888/2009 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (7 C 1454/09g)
- 25 auf Anteil B-LNR 14  
 a 2970/2010 Schuldschein und Pfandurkunde 2010-04-20  
 PFANDRECHT EUR 76.000,--  
 6 % Z, 5 5 VZ, NGS EUR 15.200,-- für Bausparkasse Wüstenrot  
 Aktiengesellschaft, FN 319422p
- 26 auf Anteil B-LNR 18  
 a 4369/2010 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (7 C 1274/10p)
- 27 auf Anteil B-LNR 18  
 a 6772/2010 Einleitung des Versteigerungsverfahrens gem § 119  
 KO(6 E 117/10i)
- 28 auf Anteil B-LNR 16  
 a 6924/2010 WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT gem Pkt VII. Kaufvertrag  
 2010-09-23 für Nadja Lenhardt, geb 1971-08-27
- 29 auf Anteil B-LNR 18  
 a 8652/2010 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (9 C 1693/10w)
- 30 auf Anteil B-LNR 9 13  
 a 2423/2011  
 RANGORDNUNG für Pfandrecht Höchstbetrag EUR 675.000,-- bis  
 2012-04-13
- 31 auf Anteil B-LNR 11  
 a 2608/2011 Schuldschein und Pfandurkunde 2011-03-29  
 PFANDRECHT EUR 59.000,--  
 6 % Z, 7 % vZ, 7 % ZZ, NGS EUR 11.800,-- für Allgemeine  
 Bausparkasse registrierte Genossenschaft mit beschränkter  
 Haftung, FN 93724f
- 32 auf Anteil B-LNR 11  
 a 2608/2011 Pfandurkunde 2011-04-04  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 20.000,--  
 für Oberbank AG, FN 79063w  
 IM RANG NACH LNR 31a

## V.

Die unter der Spalte (1) genannten Miteigentümer räumen sich wie bisher wechselseitig das ausschließliche Nutzungs- und alleinige Verfügungsrecht an den unter der Spalte (3) angeführten Einheiten im Sinne des § 2 WEG 2002 in der Weise ein, dass hierdurch Wohnungseigentum als ein mit dem jeweiligen Miteigentumsanteil untrennbar verbundenes, gegen dritte wirksames, Recht entsteht. Die unter der Spalte (1) genannten Miteigentümer stimmen außerdem der Einverleibung des Eigentumsrechtes samt Wohnungseigentum zu 161 / 1.164 Anteilen an W TOP 12, zu 150 / 1.164 Anteilen an W TOP 13, sowie zu 161 / 1.164 Anteilen an W TOP 14, welche aufgrund der Um- bzw. Ausbauten des Rohdachbodens entstanden sind, für Frau Marina Milijanovic, geb. 15.07.1972 zu.

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

Auch stimmen sämtliche Vertragsparteien einer Zusammenlegung zweier oder mehrerer Wohnungseigentumseinheiten wie auch der Auflösung einzelner bzw. mehrerer Wohnungseigentumseinheiten oder Teilen von diesen (insbesondere Zubehör) und deren Zusammenlegung mit anderen Wohnungseigentumseinheiten zu, sofern hierdurch die übrigen Wohnungseigentümer nicht in ihren Nutzungsrechten eingeschränkt werden.

Die Kosten einer diesbezüglichen notwendig werdenden Neuparifizierung gehen ausschließlich zu Lasten des jeweiligen Erwerbers dieser Teilflächen und sind sämtliche übrigen Miteigentümer diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten. Sie verpflichten sich jedoch, allfällige diesbezüglich erforderliche Unterschriften ohne Verzögerung und unentgeltlich zu leisten und stimmen dieser ausdrücklich zu.

Weiters vereinbaren die Vertragsparteien, dass die Umwidmung von Wohnungseigentumseinheiten oder Zubehör möglich ist, insbesondere verpflichten sie sich zur Duldung der Nutzung als Büro, Praxis bzw. zu einer geschäftlichen Nutzung, die in einer Wohnung ausgeübt werden kann.

Weiters wird im Fall der widmungskonformen geschäftlichen Nutzung eines Objektes die Anbringung eines entsprechenden Schildes im Hauseingangsbereich in ortsüblichem Ausmaß gestattet.

Insbesondere das Stiegenhaus, der Hof und die zur Benützung einzelner Wohnungseigentumsobjekte erforderlichen Gangflächen sind allgemeine Flächen. Die Miteigentümer haben das Recht der gemeinsamen widmungsgemäßen Nutzung und Mitbenützung dieser allgemeinen Teile zu vereinbaren.

Die Kellerabteile sind ausdrücklich Zubehör zum Wohnungseigentum.

Die Miteigentümer verpflichten sich zur unverzüglichen Leistung sämtlicher hierfür allenfalls notwendiger Unterschriften und Erklärungen, auch in beglaubigter Form, über erste Aufforderung, jedoch nicht auf eigene Kosten.

## VI.

Die Verwaltung der vertragsgegenständlichen Liegenschaft sowie der darauf befindlichen Wohnungseigentumsanlage obliegt den Wohnungseigentümern.

Die Miteigentümer kommen überein, dass für sämtliche Entscheidungen der Wohnungseigentümergeinschaft im Sinne der §§ 24 u. 29 WEG 2002 ein Konsensquorum von 75% vorliegen soll.

Zur Verwaltung der Liegenschaft wird ein gemeinsamer Verwalter, dem die behördliche Befugnis zur Immobilienverwaltung zukommt, oder der Eigentümer ist, bestellt. Dieser hat die Interessen der Wohnungseigentümergeinschaft gegenüber Dritten wahrzunehmen, sowie die den einzelnen Wohnungseigentümer treffenden Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft – erforderlichenfalls auch gerichtlich – durchzusetzen und die dem Verwalter gemäß § 20 WEG 2002 zukommenden Aufgaben zu erfüllen.

Entsprechend dem obigen Vertragspunkt wird zum Verwalter bestellt:

Meixner Immobilien  
Augustinergasse 1  
2500 Baden

Die näheren Bestimmungen betreffend die Ausübung der Hausverwaltung sowie die gegenseitigen Rechte und Pflichten sind in einem eigenen Verwaltungsvertrag vorbehalten. Festgehalten wird, dass der Hausverwalter verpflichtet wird, bei Zahlungssäumigkeit eines Wohnungseigentümers, die Klage gegen diesen einzubringen und binnen 6 Monaten anmerken zu lassen, gemäß § 27 Abs 2 WEG 2002.

## VII.

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

### 1. Instandhaltung:

A) Jeder einzelne Miteigentümer ist verpflichtet, auf seine Kosten die ihm zur ausschließlichen Nutzung zugeordneten Objekte stets in gutem Zustand zu erhalten. Insbesondere betrifft diese Instandhaltungspflicht die Fenster (Innen- und Außenfenster), Türen (Wohnungseingangstüren und Terrassentüren innen und außen, sämtliche Innentüren), Böden und Fußböden (-unterbau), Zwischenwände, Innenwandverputz und Anstrich, Ver- und Entsorgungsleitungen bis zu den Wohnungstrennwänden (mit Ausnahme der Gas-, Wasser- und Stromleitung, die außerhalb der Objekte liegen) weiters die allenfalls vorhandenen Außenjalousien und Terrassen und Balkone, sofern solche einen Teil seiner Wohnungseigentumseinheit bilden, einschließlich der Geländer in gleicher Art und Farbgebung, wie der Bestand ist. Der Sichtschutz zwischen/auf einzelnen Terrassen und Balkone darf lediglich durch Pflanzen erfolgen. Die Vornahme von baulichen Veränderungen sind der Hausverwaltung zur Kenntnis zu bringen.

Balkone, Dachterrassenflächen, welche allenfalls zwar als allgemeine Teile des Hauses gewidmet sind bzw. ausschließlich von einer Wohnungseigentumseinheit begehbar sind und nur von bestimmtem Wohnungseigentümern benutzt werden, sind allein von den Benützern zu erhalten.

Die Benützer sind daher verpflichtet, alle mit der Erhaltung oder Reparatur dieser Terrassenflächen und ihrer Bestandteile verbundenen Kosten allein und ohne Belastung der übrigen Miteigentümer zu tragen. Hievon ausgenommen sind lediglich Substanzschäden, welche von der Wohnungseigentümergeinschaft zu tragen sind, wie etwa notwendige Reparaturen nicht durch den zum ausschließlichen Gebrauch berechtigten Wohnungseigentümer verursacht werden.

Die Miteigentümer kommen überein, dass die Betriebs- und Instandhaltungskosten des auf Kosten von Frau Marina Milijanovic, geb. 15.7.1972 zu errichtenden Aufzuges in einem gesonderten Rechnungskreis lediglich den Benützern vorgeschrieben und von diesen getragen werden. Diese Benutzer erhalten einen gesonderten Aufzugsschlüssel.

Darauf hingewiesen wird, dass die bestehenden Wohnungen zumindest teilweise vermietet sind. Die Miteigentümer verpflichten sich die ihnen aus dieser Vereinbarung obliegenden Pflichten auch für den Fall der Vermietung zu erfüllen und / oder dem jeweiligen Mieter zu überbinden, wobei der jeweilige Miteigentümer gegenüber der Wohnungseigentumsgemeinschaft weiter haftet.

B) Die Erhaltung des Hauses und die Behebung von Schäden im und am Haus hat die Hausverwaltung zu veranlassen. Die damit verbundenen Kosten soweit sie nicht aus der Rücklage für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten (vergleiche folgenden Absatz C) gedeckt werden, haben alle Miteigentümer, im Verhältnis der Nutzflächen der Wohnungseigentumseinheiten zu tragen. Einzelne Miteigentümer haben solche Kosten alleine zur Gänze zu tragen, wenn sie zur Behebung von Schäden aufgewendet werden müssen, die sie, ihre Familienangehörigen oder die bei ihnen aus- und eingehenden Personen verursacht haben.

C) Zur Deckung der Kosten der Instandhaltung des Hauses wird von der Hausverwaltung eine Rücklage für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten gebildet, zu welcher die Wohnungseigentümer im Verhältnis der Nutzflächen der Wohnungseigentumseinheiten beizutragen haben. Die Wohnungseigentümer ermächtigen die Hausverwaltung, die Höhe dieser monatlichen Beiträge auf Grund ihrer Erfahrungen festzusetzen, mindestens jedoch mit Cent 40/m<sup>2</sup> monatlich. Die Beiträge zur Rücklage für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten werden den Wohnungseigentümern von der Hausverwaltung zur monatlichen Zahlung vorgeschrieben. Sämtliche Wohnungseigentümer vereinbaren, dass allfällige Fernwärmeanschlussgebühren bzw. Kosten der Transformierstation und allfällige Kosten der messtechnischen Ausstattung für die Dauer von 20 Jahren aus der Rücklage für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten bedient und nicht gesondert verrechnet werden.

D) Die Wohnungseigentümer haben die Hausverwaltung ermächtigt, alle zur Instandhaltung des Hauses und zur Behebung von Schäden erforderlichen Arbeiten bis zu einer Höhe von € 1.000,00 (Euro eintausend) ohne vorherige Genehmigung durch die Wohnungseigentümer veranlassen.

### 2. Betriebskosten, Aufwendungen:

Die Betriebskosten, die öffentlichen Abgaben, die Kosten für den Betrieb gemeinsamer Anlagen und alle sonstigen Aufwendungen für die vertragsgegenständliche Liegenschaft werden abweichend vom § 32 WEG 2002 im Verhältnis der Nutzflächen der Wohnungseigentumseinheiten aufgeteilt.

### 3. Zahlungsmodalitäten:

Die den Miteigentümern der vertragsgegenständlichen Liegenschaft obliegenden Zahlungen, insbesondere für Betriebskosten, Reparaturkosten, sowie Rücklagen für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten sind auf das von der Hausverwaltung bezeichnete Konto jeweils im Vorhinein am 1. eines jeden Monats zur Einzahlung zu bringen. Zur Vereinfachung des Verrechnungsvorganges ist die Hausverwaltung berechtigt einen monatlichen Akontobetrag

in gleich bleibender Höhe, anteilig errechnet aus den jährlichen insgesamt voraussichtlich entstehenden finanziellen Aufwendungen und Zahlungen vorzuschreiben.

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

Sollten Zahlungen (samt damit verbundener Prozess- bzw. Vertretungskosten) bei einzelnen Wohnungseigentümern trotz zweckmäßiger Einbringungsversuche uneinbringlich sein, erfolgt die Aufteilung auf die übrigen Wohnungseigentümer entsprechend der Nutzflächen.

#### 4. Hausordnung:

Die derzeit bestehende Hausordnung welche ebenfalls als Beilage dem gegenständlichen Vertrag angeschlossen ist, wird von den Vertragsparteien zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die Miteigentümer kommen überein und nehmen zur Kenntnis, dass gravierende und hartnäckige Verstöße gegen diese als Ausschließungsgrund gelten. Insbesondere ist die Ausübung von jeglicher Form der Prostitution ausdrücklich verboten und führt dies unweigerlich im Falle des Verstoßes dagegen zum Ausschluss des betreffenden Miteigentümers.

#### 5. Lieferungs- und Dienstleistungseinzelvertrag betr. die Lieferung von Kaltwasser, Warmwasser, Fernwärme und das technische Facility Management:

Sämtliche Vertragsparteien nehmen den allfällig abgeschlossenen vorgenannten Vertrag zustimmend zur Kenntnis und verpflichten sich zum Abschluss desselben.

### VIII.

Sämtliche Vertragsparteien erteilen hiermit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob der in Punkt I. näher bezeichneten Liegenschaft die nachstehenden grundbücherlichen Eintragungen erfolgen können:

#### **1. Die Einverleibung des berechtigten Eigentumsrechtes hinsichtlich**

	<i>W</i>	<i>Anteile</i>
Milijanovic Marina, 1972-07-15	TOP 1	59 / 1.164
Pötschner Kordula Maria, 1963-03-10	TOP 2	45 / 1.164
Milijanovic Marina, 1972-07-15	TOP 3	45 / 1.164
Halbritter Dr. Karin, 1960-12-17	TOP 4	55 / 1.164
Milijanovic Marina, 1972-07-15	TOP 5	65 / 1.164
Knotzer Christoph, 1986-02-08	TOP 6	61 / 1.164
Pettermann Mag. Geraldine, 1977-01-27	TOP 7	122 / 1.164
Fahrecker Daniel, 1978-11-08	TOP 8	65 / 1.164
Hausmann Heidelinde, 1939-06-16	TOP 9	63 / 1.164
Lenhardt Nadja, 1971-08-27	TOP 10	49 / 1.164
Huskic Sead, 1948-10-07	TOP 11	63 / 1.164

## 2. die Einverleibung des Eigentumsrechtes samt Wohnungseigentum je für

Marina Milijanovic, geb. 15.07.1972

zu 161 / 1.164 Ant. an W TOP 12, sowie  
zu 150 / 1.164 Ant. an W TOP 13, sowie  
zu 161 / 1.164 Ant. an W TOP 14;

### IX.

Die Miteigentümer bevollmächtigen Mag. Klemens Mayer und Mag. Stefan Herrmann, Rechtsanwälte, allfällige Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages in ihrem Namen in einfacher oder beglaubigter Form vorzunehmen, die gegebenenfalls zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages erforderlich sind.

Die Miteigentümer bevollmächtigen Mag. Klemens Mayer und Mag. Stefan Herrmann, Rechtsanwälte darüber hinaus, in ihrem Namen die grundbücherliche Einverleibung ihres Eigentumsrechtes zu betreiben, entsprechende Gesuche zu verfassen und bei Gericht zu überreichen.

Die Miteigentümer bevollmächtigen darüber hinaus Mag. Klemens Mayer und Mag. Stefan Herrmann, Rechtsanwälte, zur Vertretung vor Behörden, insbesondere vor den Finanzbehörden und zur Entgegennahme sämtlicher behördlicher Schriftstücke.

### X.

Die in diesem Vertrag festgelegten wechselseitigen Rechte und Pflichten gehen auf die Rechtsnachfolger der derzeitigen Vertragsparteien uneingeschränkt über.

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


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

Bis zur Verbücherung dieses Vertrages gelten die darin enthaltenen Regelungen als Benützungsvereinbarung der Miteigentümer untereinander.

Die Kosten, Gebühren und Abgaben, die aus der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages entstehen, gehen zu Lasten von Frau Marina Milijanovic, geb. 15.07.1972.

Baden

- 1. Juli 2011



17. 12. 1960

**TABELLE**

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
	Alt*	Neu** W	Anteil alt* W	Anteil neu**
(Miteigentümer) ME	TOP 3	TOP 1	53 / 604	59 / 1.164
Milijanovic Marina, 1972-07-15	TOP 4	TOP 2	38 / 604	45 / 1.164
Pötschner Kordula Maria, 1963-03-10	TOP 5	TOP 3	38 / 604	45 / 1.164
Milijanovic Marina, 1972-07-15	TOP 6	TOP 4	46 / 604	55 / 1.164
Halbritter Dr. Karin, 1960-12-17	TOP 7	TOP 5	51 / 604	65 / 1.164
Milijanovic Marina, 1972-07-15	TOP 8	TOP 6	51 / 604	61 / 1.164
Knotzer Christoph, 1986-02-08	TOP 9	TOP 7	116 / 604	122 / 1.164
Mag. Geraldine Pettermann, 1977-01-27	TOP 10	TOP 8	93 / 604	65 / 1.164
Fahrecker Daniel, 1978-11-08	TOP 11	TOP 9	20 / 604	63 / 1.164
Hausmann Heidelinde, 1939-06-16	TOP 12	TOP 10	39 / 604	49 / 1.164
Lenhardt Nadja, 1971-08-27	TOP 13	TOP 11	59 / 604	63 / 1.164
Huskic Sead, 1948-10-07		TOP 12		161 / 1.164
Milijanovic Marina, 1972-07-15		TOP 13		150 / 1.164
Milijanovic Marina, 1972-07-15		TOP 14		161 / 1.164
Milijanovic Marina, 1972-07-15				
<b>Summe:</b>				<b>1164 / 1164</b>

\* alte(r) Nutzwertanteil bzw. Topnummernbezeichnung laut Wohnungseigentumsvertrag vom 13.03.1991

\*\* neue(r) Nutzwertanteil bzw. Topnummernbezeichnung laut Gutachten des Architekten DI Jalkob Oberwalder vom 28.04.2011



### Hausordnung

Die Hausordnung regelt das Zusammenleben aller Mitbewohner des Hauses. Sie enthält Rechte und Pflichten. Die Hausordnung ist daher für alle Wohnungseigentümer und sonstige Bewohner verbindlich.

#### **Lärm**

Jeder Mietbewohner ist dafür verantwortlich, dass vermeidbarer Lärm in der Wohnung, im Haus, im Hof und auf dem Grundstück unterbleibt. Besondere Rücksichtnahme ist in der Zeit von 13.00 bis 15.00 Uhr sowie zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr geboten. Radios, Fernseher, CD-Player und so weiter sind auf Zimmerlautstärke einzustellen. Bei Feiern aus besonderem Anlass sollten alle Mitbewohner rechtzeitig informiert werden. Das Spielen von Instrumenten ist während der Mittagsruhe (13.00 bis 15.00 Uhr) und zwischen 19.00 Uhr 8.00 Uhr grundsätzlich untersagt. In den anderen Zeiten darf nicht länger als zwei Stunden am Tag musiziert werden.

#### **Kinder**

Den Spielbedürfnissen von Kindern ist in angemessener Weise Rechnung zu tragen. Insbesondere dürfen sie auf den dafür vorgesehenen Flächen spielen. Aus Sicherheitsgründen dürfen sie sich nicht im Keller, in der Tiefgarage oder ähnlichen Gemeinschaftseinrichtungen aufhalten.

#### **Sicherheit**

Unter Sicherheitsaspekten sind Haustüren, Kellereingänge und Hoftüren in der Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr ständig geschlossen zu halten. Haus- und Hofeingänge, Treppen und Flure sind als Fluchtwege grundsätzlich freizuhalten. Davon ausgenommen ist das Abstellen von Kinderwagen, Gehhilfen und Rollstühlen, soweit dadurch keine Fluchtwege versperrt und andere Mitbewohner unzumutbar behindert werden.

Der Anschluss einer neuen Feuerstelle darf nur aufgrund eines Kaminbefundes erfolgen.

Das Grillen mit Holzkohle ist auf den Balkonen grundsätzlich nicht gestattet.

Das Lagern von feuergefährlichen, leicht entzündbaren sowie Geruch verursachenden Stoffen ist untersagt.

Bei Undichtigkeiten und sonstigen Mängeln an den Gas- und Wasserleitungen sind sofort das zuständige Versorgungsunternehmen und die Hausverwaltung zu benachrichtigen. Keller-, und Treppenhausfenster sind in der kalten Jahreszeit geschlossen zu halten. Dachfenster sind bei Regen und Unwetter zu verschließen und zu verriegeln.

#### **Reinigung**

Haus und Grundstück sind in einem sauberen und reinen Zustand zu erhalten. Der im Haushalt anfallende Müll darf nur in die dafür vorgesehenen Mülltonnen und Container entsorgt werden. Auf eine konsequente Trennung des Mülls ist zu achten. Sondermüll und Sperrgut gehören nicht in diese Behälter. Sie sind nach der Satzung der Stadt gesondert zu entsorgen.

Blumenbretter und Blumenkästen müssen am Balkon oder auf der Fensterbank sicher angebracht werden. Beim Gießen von Blumen ist darauf zu achten, dass das Wasser nicht an der Hauswand herunter läuft und auf die Fenster und Balkone anderer Mieter tropft.

#### **Lüften**

Die Wohnung ist auch in der kalten Jahreszeit ausreichend zu lüften. Dies erfolgt durch möglichst kurzfristiges, aber ausreichendes Öffnen der Fenster. Zum Treppenhaus hin darf die Wohnung, vor allem aber die Küche, nicht entlüftet werden.

#### **Fahrzeuge**

Das Abstellen von motorisierten Fahrzeugen auf dem Hof, den Gehwegen und den Grünflächen ist nicht gestattet. Autos und Motorräder dürfen auf dem Grundstück weder gewaschen noch dürfen Ölwechsel und Reparaturen durchgeführt werden. Beim Befahren der Garageneinfahrten und Parkplätze ist grundsätzlich Schrittgeschwindigkeit einzuhalten. Das Abstellen von Fahrrädern ist grundsätzlich nur auf den dafür vorgesehenen Flächen gestattet.

#### **Haustiere**

Bei Haustieren ist darauf zu achten, dass diese sich nicht ohne Aufsicht in den Außenanlagen, im Treppenhaus oder anderen Gemeinschaftseinrichtungen aufhalten. Verunreinigungen sind sofort zu entfernen. Von den Spielplätzen sind die Haustiere grundsätzlich fernzuhalten.

## Nachtrag zur Neufassung des Wohnungseigentumsvertrages Friesstraße 17, 2540 Bad Vöslau

Sämtliche Miteigentümer haben Herrn Mag. Klemens Mayer und Herrn Mag. Stefan Herrmann, Rechtsanwälte, Baumannstraße 9/8, 1030 Wien, die Vollmacht erteilt, allfällige Änderungen und Ergänzungen der Neufassung des Wohnungseigentumsvertrages in ihrem Namen in einfacher oder beglaubigter Form vorzunehmen, die gegebenenfalls zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages erforderlich sind.

Aufgrund eines redaktionellen Versehens ist in Punkt VIII. Abs 1. als Miteigentümer bezüglich der Top Nr. 3 Frau Marina Milijanovic, geb. 15.07.1972, angeführt.

Richtigerweise lautet der Miteigentümer Herr Florian Holzschuster, geb. 11.06.1991.

Demnach hat der Punkt VIII. richtigerweise wie folgt zu lauten:

### VIII.

Sämtliche Vertragsparteien erteilen hiermit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob der in Punkt I. näher bezeichneten Liegenschaft die nachstehenden grundbücherlichen Eintragungen erfolgen können:

#### 1. Die Einverleibung des berechtigten Eigentumsrechtes hinsichtlich

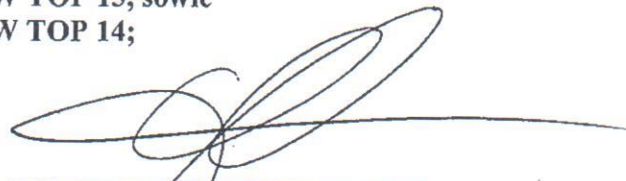
	<i>W</i>	<i>Anteile</i>
Milijanovic Marina, 1972-07-15	TOP 1	59 / 1.164
Pötschner Kordula Maria, 1963-03-10	TOP 2	45 / 1.164
Florian Holzschuster, 1991-06-11	TOP 3	45 / 1.164
Halbritter Dr. Karin, 1960-12-17	TOP 4	55 / 1.164
Milijanovic Marina, 1972-07-15	TOP 5	65 / 1.164
Knotzer Christoph, 1986-02-08	TOP 6	61 / 1.164
Petermann Mag.Geraldine,1977-01-27	TOP 7	122 / 1.164
Fahrecker Daniel, 1978-11-08	TOP 8	65 / 1.164
Hausmann Heidelinde, 1939-06-16	TOP 9	63 / 1.164
Lenhardt Nadja, 1971-08-27	TOP 10	49 / 1.164
Huskic Sead, 1948-10-07	TOP 11	63 / 1.164

#### 2. die Einverleibung des Eigentumsrechtes samt Wohnungseigentum je für

**Marina Milijanovic, geb. 15.07.1972**

zu 161 / 1.164 Ant. an W TOP 12, sowie  
zu 150 / 1.164 Ant. an W TOP 13, sowie  
zu 161 / 1.164 Ant. an W TOP 14;

Wien, am 16.08.2011



Mag. Stefan Herrmann für

Marina Milijanovic, Kordula Maria Pötschner, Florian Holzschuster, Dr. Karin Halbritter,  
Christoph Knotzer, Mag. Geraldine Petermann, Daniel Fahrecker, Heidelinde Hausmann,  
Nadja Lenhardt, Sead Huskic

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

B.R.Zl.: 1956/11

Ich bestätige die Echtheit der Unterschrift des Herrn Magister Stefan **HERRMANN**,  
geboren am 19.02.1980 (neunzehnten Februar neunzehnhundertachtzig), Baumannstra-  
ße 9/8, A-1030 Wien. -----

Wien, am 16.08.2011 (sechzehnten August zweitausendelf). -----



  
ÖFFENTLICHER NOTAR