



DI Gerhard Josef Maier | MRICS

Zivilingenieur | Allgemein beeideter  
und gerichtlicher zertifizierter  
Sachverständiger für Immobilien

Oberfucha, am 01.04.2026

**Bezirksgericht Krems an der Donau**  
**GZ 9 E 16/25v**

# Gutachten

zur Ermittlung des **Verkehrswertes** der Liegenschaft

## **Wohnungseigentum an Wohnung W14 Block 11**

3512 Mautern an der Donau, Grillparzerstraße 26

KG 12162 Mautern EZ 1646 B-LNr. 50 83/2132 Anteile



wegen: Exekutionssache

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Anlass und Auftrag .....	3
2. Grundlagen und Befundaufnahme .....	4
3. Befund .....	9
3.1 Grundbuch .....	9
3.2 Wohnhausanlage – Grillparzerstraße 26, 3512 Mautern an der Donau.....	12
3.2.1 Grundstück .....	12
3.2.2 Beschreibung der Wohnhausanlage .....	21
3.2.3 Eigentumswohnung W14 Block 11 .....	23
3.2.3.1 Allgemeine Beschreibung.....	23
3.2.3.2 Nutzflächen, Kenngrößen.....	24
3.2.4 Rechtlicher Bestand .....	25
3.2.5 Wirtschaftliche Verhältnisse .....	25
3.2.6 Fotodokumentation .....	29
3.3 Vergleichspreise .....	33
4. Gutachten (Verkehrswertermittlung) .....	34
4.1 Allgemeines .....	34
4.2 Verkehrswert – Eigentumswohnung W14.....	36
4.2.1 Vergleichswertermittlung.....	36
4.2.2 Verkehrswert.....	42
4.3 Zusammenfassung .....	44
5. Anhang .....	46

## 1. Anlass und Auftrag

<b>Gericht:</b>	Bezirksgericht Krems an der Donau Abteilung 9 Josef Wichner-Straße 2 3500 Krems an der Donau
<b>Aktenzeichen:</b>	<b>9 E 16/25 v</b>
<b>Betreibende Partei:</b>	Eigentümergeinschaft EZ 1646 GB 12162 Mautern p.A. Bahnhofplatz 1, 2340 Mödling
Vertreten durch:	Dr. Christian FALKNER, Rechtsanwalt Marchetstraße 6, 2500 Baden
<b>Verpflichtete Partei:</b>	Zafire BATUR, geb. 05.03.1960 Austraße 12/8, 3500 Krems a.d. Donau
<b>Wegen:</b>	€ 5.006,41 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)
<b>Auftrag:</b>	Mit Beschluss des Bezirksamtes Krems an der Donau GZ 9 E 16/25v – ON 10 vom 01.12.2025 wurde der Autor in gegenständlicher Rechtssache zum Sachverständigen bestellt und beauftragt, Befund und Schätzgutachten über die Liegenschaft  <b>Wohnungseigentum an Wohnung W14 Block 11</b> 3512 Mautern an der Donau, Grillparzerstraße 26 KG 12162 Mautern EZ 1646 B-LNr. 50 83/2132 Anteile  zu erstellen.
<b>Qualitäts- und Bewertungsstichtag:</b>	02.02.2026, 1. Tag der Befundaufnahme 03.03.2026, 2. Tag der Befundaufnahme

## 2. Grundlagen und Befundaufnahme

### - Übergebene Grundlagen:

- + Beschluss zur Anordnung der Schätzung des Bezirksgerichtes Krems an der Donau GZ 9 E 16/25v – ON 10 vom 01.12.2025
- + Grundbuchsauszug, Abfragedatum: 02.12.2025
- + Information zum Einheitswert vom November 2025
- + Beschluss zur neuerlichen Befundaufnahme unter Beisein des Gerichtsvollziehers und eines Schlossers vom 03.03.2026

### - Erhobene Grundlagen:

- + Digitales Orthofoto der betroffenen Liegenschaft
- + Kopie des aktuell gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplans der Stadtgemeinde Mautern an der Donau
- + Auskünfte des Stadtgemeinde Mautern an der Donau und der Hausverwaltung GEDESAG betreffend Bauakt, Bau- und Benützungsbewilligungen, offene Vorschriften und Anliegerleistungen
- + Wohnungseigentumsvertrag TZ 4615/1986 vom 30.01.1986
- + Beschluss wegen Festsetzung der Nutzwerte gem. §§ 3 und 5 WEG vom 09.04.1984
- + Abfrage aus dem Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes
- + Erhebung von Vergleichspreisen in der digitalen Sammlung des ZT-Datenforum (Quelle: <http://www.immonetzt.at/login.aspx>)

### - Literaturnachweis:

- + BAUER, F. (2015): Rechte und Lasten, Liegenschaftsbewertungsakademie, Graz
- + BAUER, F. (2012): Servitute und Reallasten in der Bewertung, Brandlhof
- + BGBl. 1992/150 idgF (1992): Liegenschaftsbewertungsgesetz idgF
- + BIENERT/FUNK (2022): Immobilienbewertung Österreich, Wien
- + BIENERT/WAGNER (2018): Bewertung von Spezialimmobilien, Hamburg
- + BOBKA (2014): Spezialimmobilien von A - Z, 2. neu bearbeitete Auflage 2014
- + BMNT (2021): Pauschalkostensätze, Baukosten im landwirtschaftlichen Bauwesen, 14. Beilage zur Sonderrichtlinie
- + DIRNBACHER, Dr. W. (2013): Mietrechtsgesetz 2013 idF des ZahlungsverzugesG 2013, Wien
- + FISCHER/BIEDERBECK (2019): Bewertung im ländlichen Raum, Köln

- + GMUHOLD/SCHMIED (2022): Kompendium Wohnungseigentum Österreich, Das WEG idF der Novelle 2022, GrazHAUSWURZ/PRADER (2014): Liegenschaftsbewertungsgutachten; Verkehrswertermittlung von Immobilien anhand des Ertragswertverfahrens, LexisNexis Verlag Wien
- + KERSCHNER/KLEIBER/ERTL (2021) Merkantiler Minderwert von Liegenschaften, Wien/Berlin/Linz
- + KLEIBER (2020) Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage, Köln
- + KOTHBAUER (2021): Mietrecht Österreich, Praxishandbuch, Wien
- + KOTHBAUER/REITHOFER (2013): Liegenschaftsbewertungsgesetz
- + KOTHBAUER/SAMMER/BERGER/HOLZAPFEL (2017): DIRNBACHER Praxiskommentar WEG 2017, Das Wohnungseigentumsgesetz idF der WRN 2015
- + KRANEWITTER, H. (2017): Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Wien
- + KRÖLL/HAUSMANN (2011) Rechte und Belastungen bei Verkehrswertermittlungen von Grundstücken, 4. überarbeitete und erweiterte Auflage, Köln
- + Hauptverband der allg. beeid.u.gerichtl. zert. Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten (2020): Der Nutzungsdauerkatalog, Graz
- + ORLAINSKY/STEBPAN (2018): Vorschläge für Richtwerte von Baukosten, Bewertungstabellen samt Erläuterung, Entwurf Fassung 2018
- + Österreichisches Normeninstitut (2002) ÖNORM B1800, Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken
- + Österreichisches Normeninstitut (2008): ÖNORM B1802-2, Liegenschaftsbewertung; Teil 2: Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren), Wien
- + Österreichisches Normeninstitut (2014): ÖNORM B1802-3, Liegenschaftsbewertung; Teil 3: Residualwertverfahren, Wien
- + Österreichisches Normeninstitut (2022): ÖNORM B1802-1, Liegenschaftsbewertung; Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs- Sach- und Ertragswertverfahren, Wien
- + PALLITSCH/PALLITSCH/KLEWEIN (2019): NÖ Baurecht, 11. Auflage, Wien
- + PINETZ/SCHAFFER/KRIST/UITZ (2021): Baurechtsgesetz, Wien
- + REITHOFER/STOCKER (2016): Residualwertverfahren, Wien
- + RICS Bewertung - Global Standards 2022 einschließlich Internationalen Bewertungsstandards des IVSC, "Red Book", Nov 2021, London
- + SEISER F. (2020): Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen, 1. Auflage, Feldkirchen bei Graz
- + SEISER/KAINZ (2011): Der Wert von Immobilien, 1. Auflage, Graz
- + SOMMER/KRÖLL (2016): Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 5. Auflage, Köln
- + STABENTHEINER, J. (2005): Das Liegenschaftsbewertungsgesetz, Wien
- + TEGoVA (2016): Europäische Bewertungsstandards, "Blue Book", 8. Auflage, Bonn
- + UNGLAUBE (2021): Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, Köln

- **Befundaufnahme:**

**1. Termin:**

Datum: 02.02.2025

Anwesende Personen: Michael LEHNER, SV-Büro DI MAIER  
Der fertigende Sachverständige

Das Objekt war zum Zeitpunkt der vom BG Krems an der Donau festgesetzten Termin zur Befundaufnahme versperrt und es war weder die verpflichtete Partei noch eine Vertretung dieser anwesend. Nach mehrmaligem Läuten an der Türklingel gegenständlicher Wohnung und nach einer vergeblichen Wartezeit von rd. 20 Minuten hat sich der fertigende Sachverständige vom vereinbarten Treffpunkt wieder entfernt.

Beginn der Befundaufnahme: 14:00 Uhr

Ende der Befundaufnahme: 14:20 Uhr

**2. Termin:**

Datum: 17.07.2024

Anwesende Personen: Zera BATUR, Schwiegertochter der Verpflichteten  
Johann WEISS, Gerichtsvollzieher  
Michael LEHNER, SV-Büro DI MAIER  
Der gefertigte Sachverständige

Besichtigung der Liegenschaft, Erhebung aller wertrelevanten Merkmale und Anfertigung einer Fotodokumentation

Beginn der Befundaufnahme: 09:00 Uhr

Ende der Befundaufnahme: 09:30 Uhr

- **Annahmen:**

~ **Wohn - Nutzflächen**

Für vorliegende Bewertung wurden die Wohn - Nutzflächen aus dem von der Stadtgemeinde Mautern an der Donau übergebenen Einreichplan betreffend die Wohnhausanlage Mautern Süd, Block 11 vom Jänner 1979 (PlanNr. 17/144) übernommen. Eine Vermessung des Objektes war nicht Gegenstand des Auftrages. Für die Richtigkeit der Flächenmaße kann daher vom Autor keine Haftung übernommen werden. Sollten die unterstellten Flächenangaben nicht zutreffen, so würde sich der in vorliegendem Gutachten ausgewiesene Verkehrswert allenfalls verändern.

~ **Bestandrechte**

Anlässlich der Befundaufnahme hat die Schwiegertochter der verpflichteten Partei, Frau Zera BATUR, angegeben, dass sie in gegenständlicher Wohnung wohnen würde. Frau Zera BATUR hat zudem ausgeführt, dass sie dafür lediglich die anteiligen Betriebskosten, jedoch keine Miete, an die Eigentümerin bezahlen würde. Vorliegender Bewertung wurde demnach unterstellt, dass es sich dabei um kein Bestandverhältnis handle. Sollte diese Annahme nicht zutreffen, würde sich der im vorliegenden Gutachten ausgewiesene Verkehrswert entsprechend ändern.

~ **Sicherungskasten**

Bei der Befundaufnahme wurde festgestellt, dass der Sicherungskasten gegenständlicher Wohnung vermutlich sachgerecht ausgeführt. Dies wurde vorliegender Bewertung unterstellt.



Sicherungskasten

~ **Anschlüsse, Hauszu- und Ableitungen**

Vorliegender Bewertung wurde unterstellt, dass sich sämtliche Hauszu- und Ableitungen in einem guten und funktionstüchtigen Zustand befinden würden. Sollte dies nicht zutreffen, so würde sich der in vorliegendem Gutachten ausgewiesene Verkehrswert allenfalls entsprechend verändern

~ **Bodenkontamination**

Es war nicht Auftrag vorliegenden Gutachtens, die gegenständlichen Liegenschaften auf allfällig vorhandene Bodenkontaminationen zu untersuchen und deren möglichen Einfluss auf den Verkehrswert zu ermitteln.

~ **Energieausweis**

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz der Gebäude ist Energieausweisvorlage-Gesetz (EAV-G) vom 03.08.2006 wurde seitens der Liegenschaftseigentümer bzw. der Hausverwaltung nicht vorgelegt. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes wird daher seitens des Autors eine Gesamtenergieeffizienz, welche der Art des Gebäudes und dem Gebäudealter entspricht, unterstellt.

Die Bewertung des Objektes erfolgt somit nach üblichen Grundsätzen und ohne Berücksichtigung einer allfällig energetisch erforderlichen Sanierung, jedoch unter Bedachtnahme auf Maßnahmen, die den üblichen Instandsetzungen zuzuordnen sind.

~ **Umsatzsteuer und Verkehrswert**

Der Verkehrswert wird im Hinblick darauf ermittelt, dass ein Veräußerungsvorgang ohne Fakturierung von Umsatzsteuer unterstellt wird.

- **Weitere Angaben:**

~ **Bauliche Untersuchungen**

Es wurde eine ausschließlich optische Überprüfung des Bau- und Erhaltungszustandes durchgeführt; weitergehende Untersuchungen waren nicht Gegenstand des Auftrages.

~ **Weitergabe des Gutachtens, Urheberrecht**

Gegenständliches Gutachten darf ausschließlich für den im Punkt 1. genannten Zweck verwendet werden, eine anderwärtige Verwendung bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung des Autors. Weiters ist das Gutachten urheberrechtlich geschützt. Eine auszugsweise bzw. gesamte Veröffentlichung oder Vervielfältigung vorliegenden Gutachtens bedarf der ausdrücklichen, schriftlichen Zustimmung des Autors.

### 3. Befund

#### 3.1 Grundbuch

##### + Grundbuchsauszug

Auf eine Erfassung des Grundbuchsauszuges hinsichtlich der KG 12162 Mautern EZ 1646 an dieser Stelle wird aus Gründen der besseren Übersicht verzichtet. Dieser befindet sich unter Punkt 5. Anhang angeschlossen.

##### - Anmerkung:

Der Bewertung wurden die grundbücherlichen Flächenangaben ungeprüft zugrunde gelegt und sind somit mit entsprechendem Vorbehalt anzusehen. Eine Verifizierung würde allenfalls eine Vermessung eines befugten Zivilgeometers erfordern.

##### + Rechte und Lasten:

**Dingliche Rechte:**        **grundbücherlich sichergestellt**

~ **KG 12162 Mautern EZ 1646 (eingeschränkt auf B-Blatt IfNr. 50)**

Keine

Mit den ideellen Miteigentumsanteilen an der Liegenschaft KG 12162 Mautern EZ 1646 B-LNr. 50 ist das dingliche Recht verbunden, die Wohnung W14 Block 11 samt dem Kellerabteil Nr. 14 und den KFZ-Abstellplatz Nr. 14 in 3512 Mautern an der Donau, Grillparzerstraße 26, 28 ausschließlich zu nutzen und alleine darüber zu verfügen (Wohnungseigentum bzw. Wohnungseigentum-Zubehör).

Eine Kopie des Wohnungseigentumsvertrag TZ 4615/1986 vom 30.01.1986 sowie des Beschlusses zur Festsetzung der Nutzwerte gem. §§ 3 und 5 WEG vom 09.04.1984 befinden sich im Anhang.

Verwalter der Liegenschaft: AUSTRIA AG Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft  
Bahnhofplatz 1, 2340 Mödling, Firmenbuchnummer FN 90397 m

## Dingliche Lasten: grundbücherlich sichergestellt

### ~ KG 12162 Mautern EZ 75 (eingeschränkt auf B-Blatt IfNr. 70)

- C-LNr.54: auf Anteil B-LNR 50  
a 2913/2013 Pfandurkunde 2013-02-18  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 180.000, —  
für Raiffeisenbank Langenlois registrierte Genossenschaft  
mit beschränkter Haftung (FN 47224y)
- C-LNr.55: auf Anteil B-LNR 50  
a 2913/2013  
VORKAUFRECHT gem § 1 Vereinbarung 2013-02-19  
für Burhan Batur geb 1988-01-17
- C-LNr.56: auf Anteil B-LNR 50  
a 4693/2013  
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT  
für Burhan Batur geb 1988-01-17
- C-LNr.66: auf Anteil B-LNR 50  
a 967/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (8 C 125/24h))  
Seite 1
- C-LNr.67: auf Anteil B-LNR 50  
a 1690/2024 Pfandurkunde 2024-03-14  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 42.000, —  
für Raiffeisenbank Langenlois eGen (FN 47224y)
- C-LNr.68: auf Anteil B-LNR 50  
a 3373/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (8 C 350/24 x)
- C-LNr.70: auf Anteil B-LNR 50  
a 481/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (8 C 61/25y)  
b 6760/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe  
C-LNR 74 (9 E 16/25v)
- C-LNr.71: auf Anteil B-LNR 50  
a 2384/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (8 C 286/25m)  
b 6760/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe  
C-LNR 74 (9 E 16/25v)
- C-LNr.72: auf Anteil B-LNR 50  
a 3548/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (8 C 417/25a)  
b 6760/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe  
C-LNR 74 (9 E 16/25v)
- C-LNr.73: auf Anteil B-LNR 50  
a 5525/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (8 C 631/25x)  
b 6760/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe  
C-LNR 74 (9 E 16/25v)
- C-LNr.74: auf Anteil B-LNR 50  
a 6760/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 1.643,53 samt 4 % Z aus EUR  
1.667,47 vom 2025-01-06 bis 2025-08-01, 4 % Z aus EUR  
1.643,53 ab 2025-08-02, EUR 1.261,08 samt 4 % Z aus EUR  
1.261,08 ab 2025-04-06, EUR 840,72 samt 4 % Z aus EUR

840,72 ab 2025-06-05, EUR 1.261,08 samt 4 % Z aus EUR 1.261,08 ab 2025-09-06, Kosten EUR 558,37 samt 4 % Z seit 2025-04-16, EUR 513,22 samt 4 % Z seit 2025-06-06, EUR 558,37 samt 4 % Z seit 2025-09-09, EUR 153,37, EUR 319, —, EUR 295,77, Kosten EUR 501,14 für Eigentümergeinschaft EZ 1646 GB 12162 Mautern (9 E 16/25v)  
b 6760/2025 Klage gern § 27 Abs 2 WEG 2002 siehe C-LNR 70 71 72 73  
C-LNr.75: auf Anteil B-LNR 50  
a 6989/2025 Klage gern § 27 Abs 2 WEG 2002 (8 C 846/251)

**Rechte/Lasten:            außerbücherlich**

~ **Offene Verschreibungen/Anliegerleistungen der Stadtgemeinde Mautern an der Donau**

Entsprechend der Auskunft eines Mitarbeiters Stadtgemeinde Mautern vom 05.12.2025 sind diesem zum 05.12.2025 keine offenen Abgaben seitens der Hausverwaltung bekannt.

~ **Offene Verschreibungen der Hausverwaltung AUSTRIA AG Gemeinn. Wohnungsgesellschaft**

Entsprechend der schriftlichen Auskunft einer Vertreterin der Hausverwaltung vom 01.04.2026 sind offene Verschreibungen in der Höhe von € 15.720,96 ausständig. Dieser Betrag setzt sich aus offenen Verschreibungen bis April 2026 sowie Rechtsanwaltskosten und Zinsen zusammen. Eine Aufstellung findet sich unter Punkt 5. Anhang.

~ **Außerbücherliche Darlehen**

Lt. Auskunft der Hausverwaltung GEDESAG (E-Mail vom 21.01.2026) besteht ein außerbücherliches Darlehen der Eigentümergeinschaft. Die „neue Restschuld“ für Zafire BATUR beträgt per 31.12.2025 € 3.738,71. Der Auszug des Darlehensstandes per 31.12.2025 befindet sich unter Punkt 5. Anhang.

Weitere Rechte/Lasten sind dem Autor nicht bekannt bzw. wurden diesem nicht bekannt gegeben.

## 3.2 Wohnhausanlage – Grillparzerstraße 26, 3512 Mautern an der Donau

### 3.2.1 Grundstück

#### + Allgemeine Beschreibung

Das Grundstück ist annähernd rechteckig geformt. Die Straßenfrontlänge im Norden, hin zur Grillparzerstraße beträgt ca. 56 m.

#### KG 12162 Mautern

EZ	GstNr.	Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>
1646	771/27	Bfl. (Geb.), Gärten, So (Parkpl)	4.192
Gesamtfläche			4.192

GB-Auszug siehe unter Punkt 5. Anhang

#### + Lage

Bundesland: Niederösterreich  
Region: Waldviertel  
Bezirk: Krems-Land  
Gemeinde: Mautern an der Donau  
Katastralgemeinde: Mautern

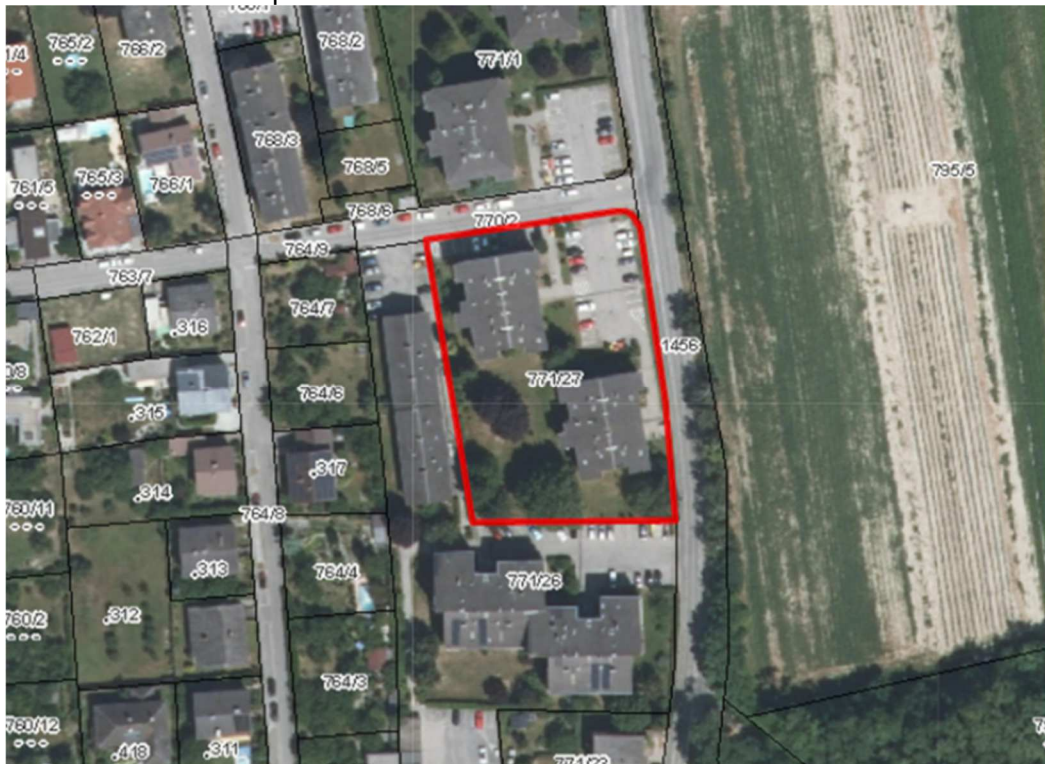


Lage der Wohnhausanlage auf Basis der ÖK 1:15000

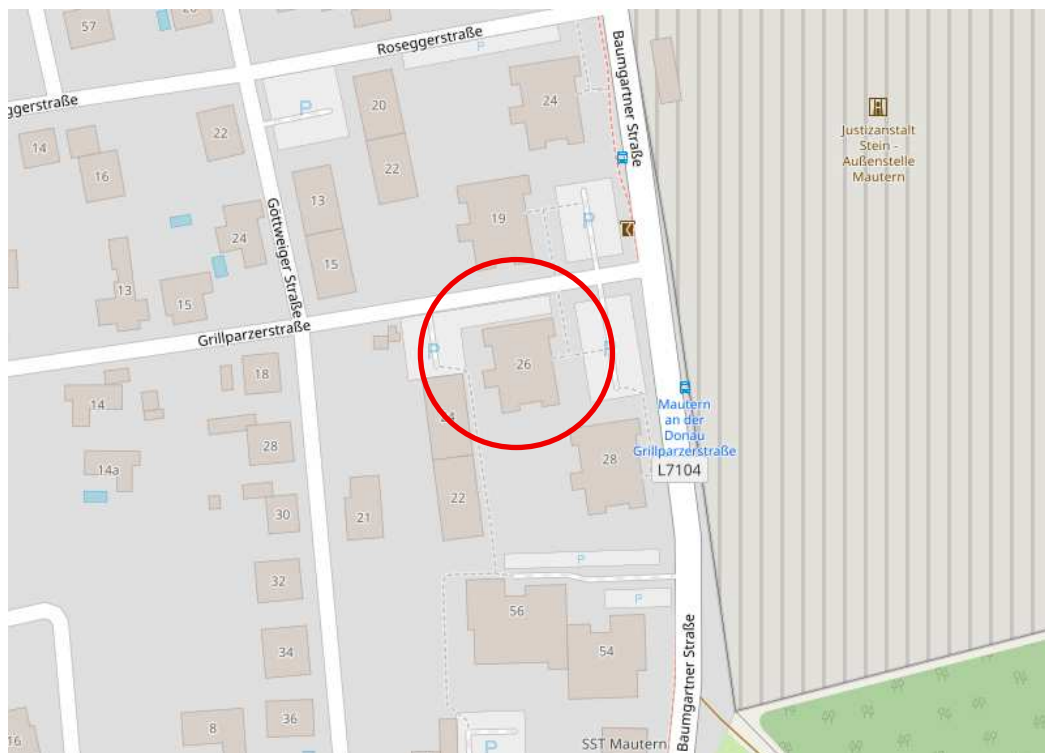
+ Kleinräumige Lage:

- Lage zu Straßen und Kreuzungen

Gegenständliche Liegenschaft liegt im südlich des Stadtzentrums von Mautern an der Donau in der Grillparzerstraße.



Lage der Liegenschaft auf Basis des digitalen Orthofotos



Lage auf Basis der Openstreetmap (Quelle: [www.openstreetmap.at](http://www.openstreetmap.at))



Lage auf Basis des Stadtplanes von Mautern an der Donau  
(Quelle: <https://mautern-donau.map2web.eu/lists?pinned>)

- **Infrastruktur**

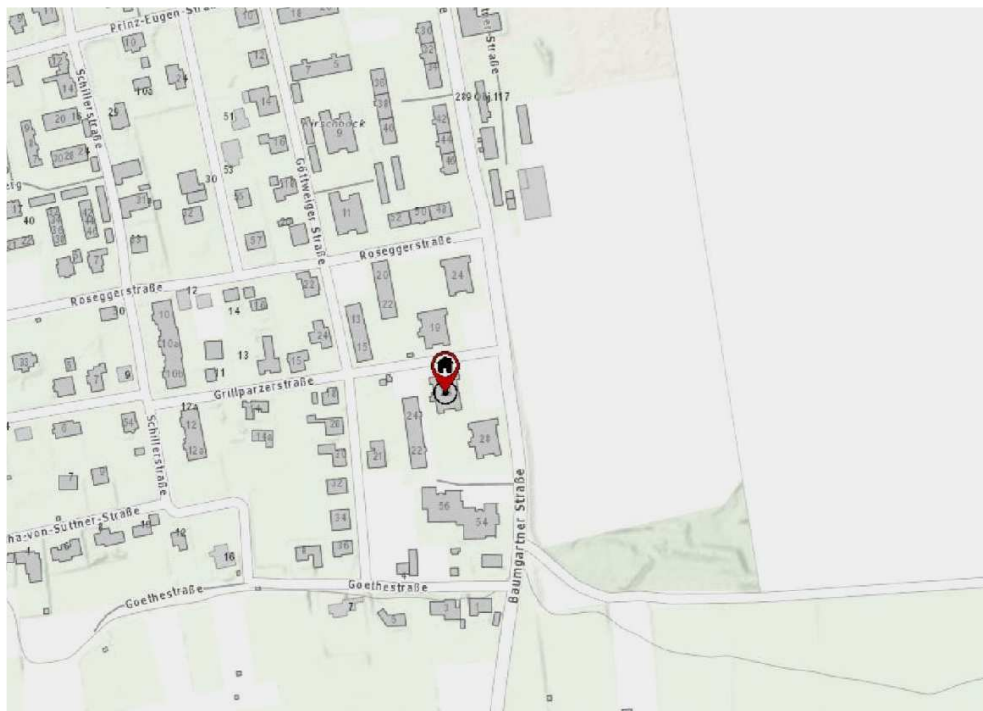
Entfernungen (1 Mikroraster = 1.000 m)

<b>Schulen und Kinder</b>		<b>Nahversorgung</b>	
Kinderbetreuung	2085 m	Bäckereien	1692 m
Kindergärten	406 m	Lebensmittel/Supermärkte	533 m
Volksschulen	824 m	Apotheken	507 m
Sonderschulen	2652 m	Postämter	2794 m
Hauptschulen / Neue Mittelschulen	843 m		
Allgemeinbildende Höhere Schulen	2576 m	<b>Sonstiges</b>	
Universitäten, (Fach-)Hochschulen, Akademien	1501 m	Friseure und Frisiersalons	795 m
		Drogerien	2880 m
		Banken und Sparkassen	92 m
		Polizei (Bund, Land, Bezirk)	455 m
		Rechtsanwälte	2319 m
		Tankstellen	1804 m
<b>Gesundheit</b>			
Ärzte für Allgemeinmedizin	466 m		
Altenheime	19876 m		
Rettungsdienste	3342 m		

Übersicht Infrastruktur (Quelle: [www.immomapping.com](http://www.immomapping.com))

## Ruhig / laut:

Südlich des Zentrums (Rathaus) von Mautern an der Donau an einer ruhigen Seitenstraße gelegen; geringe Lärmbelastung.



Auszug der Lärmkarte Österreich, Straße 2022 – Landesstraßen – 24 h, im Bereich Grillparzerstraße 26 in 3512 Mautern an der Donau  
(Quelle: <https://maps.laerminfo.at/#/>)

## Legende:

**Lärminfo.at**  
Lärmschutz für Österreich

2022 Straßenverkehr:  
24h-Durchschnitt 4 m

**Überblendung**

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Hauptverkehrsstraßen in 4 m Höhe über Boden. Erfasst sind **Straßen in der Zuständigkeit der Bundesländer sowie Autobahnen und Schnellstraßen**. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Straßen berücksichtigt. Berichtsjahr 2022.

**Hinweis:** Außerhalb der Ballungsräume werden die Lärmzonen unterschiedlicher Straßenkategorien nur überblendet. In den Überblendungsbereichen kann es zur **Unterschätzung des tatsächlichen Lärmpegels um bis zu drei Dezibel** kommen.

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Liniquellen Autobahnen und Schnellstraßen
- Liniquellen Landesstraßen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung
- Ballungsraum
- Ballungsraumgrenzen

**Parkplatzsituation:**

Parkplätze sind auf der Liegenschaft und in unmittelbarer Umgebung des Objektes an öffentlichen Verkehrsflächen in ausreichendem Ausmaß verfügbar.

**Verkehrsanbindung:**

Das überregionale Straßenverkehrsnetz sowie Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Umgebung erreichbar. Eine Bushaltestelle befindet sich nördlich der Liegenschaft in der St. Pöltner Straße (600 m entfernt, ca. 8 min). Der Bahnhof Stein-Mautern befindet sich in ca. 1,8 km Entfernung und ist fußläufig bzw. über einen kurzen Anfahrtsweg erreichbar.

**Grüne Umgebung, Parkanlagen, Spielplätze:**

In der weiteren Umgebung befinden sich Parkanlagen und Grünflächen.

**Verbauung der Umgebung:**

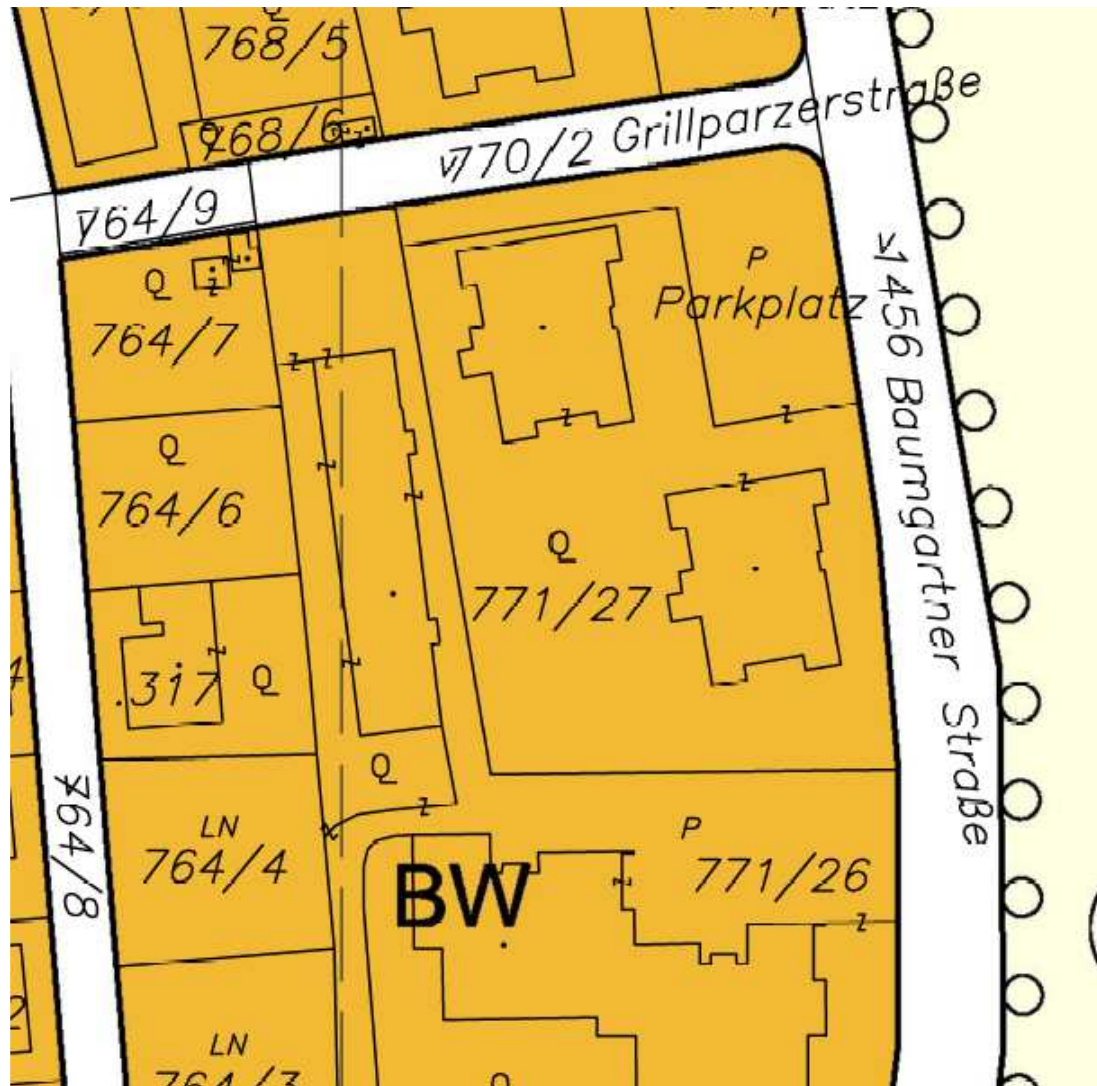
Es befinden sich weitere Wohnhausanlagen in der Umgebung und nördlich befinden sich Supermärkte und eine Apotheke.

**+ Demographische Daten:**

Folgende Tabelle beinhaltet die demografischen Daten des gegenständlichen Zählsprengels (\*Mikrorasterzelle = 1.000 m), als Vergleich werden die Daten des gesamten Bezirks Krems-Stadt abgebildet (Quelle: <http://www.immomapping.com>):

Demographische Daten	Mautern	Krems (Land)
Anzahl Einwohner mit Hauptwohnsitz	321	56.625
Anzahl der Staatsangehörigkeit in Österreich	81,00 %	93,48 %
Anzahl der Staatsangehörigkeit in der EU	95,02 %	97,42 %
Anzahl der Staatsangehörigkeit nicht in der EU	4,98 %	2,58 %
Kaufkraftindex im Österreichvergleich (Österreich = 100)	---	96,00

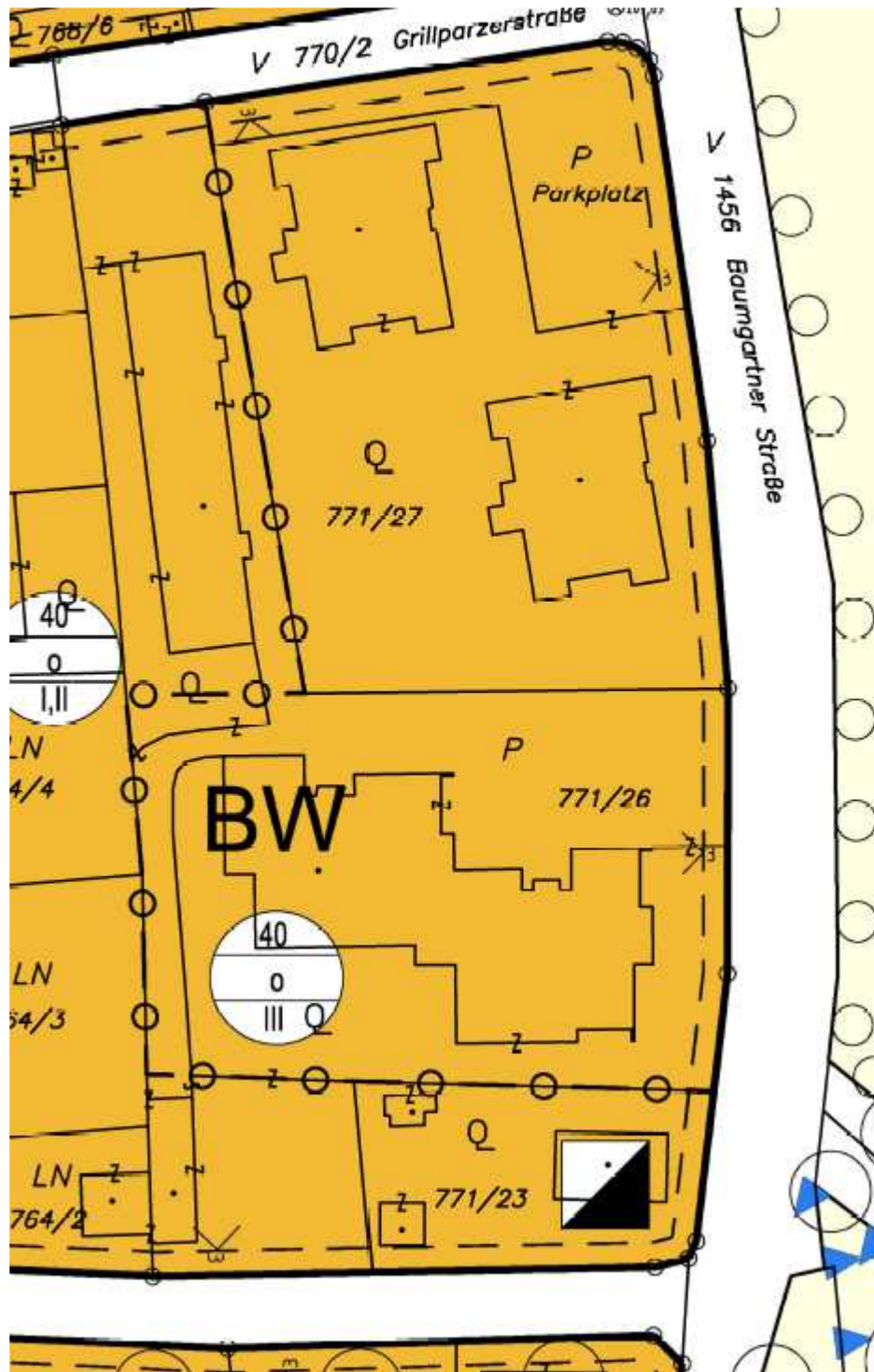
+ Flächenwidmungsplan:



Aktuell gültiger Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Mautern an der Donau

**Widmung:** Bauland-Wohngebiet (BW),

+ Bebauungsplan:



Aktuell gültiger Bebauungsplan der Stadtgemeinde Mautern an der Donau

**Bebauungsvorschriften:**

Bebauungsdichte:	40
Bebauungsweise:	offen
Bauklasse:	III
Baufluchtlinie:	3 m im Osten und Norden

**+ Hochwasser, Gefahrenzonen WLK, Schutzgebiete:**

- Hochwasser: keine
- Gefahrenzone WLK: Keine
- Schutzgebiete: Keine

KG	EZ	Gst	Naturschutz		
			Natura 2000 FFH Außengrenze	Natura 2000 Vogelschutz- gebiete	Landschafts- schutzgebiet
12162 Mautern	1646	771/27	Keine	Keine	LSG Wachau und Umgebung



Auszug aus dem NÖ Atlas, Naturraum, Naturschutz  
(Quelle: <https://atlas.noel.gv.at/atlas/portal/noe-atlas/map/Naturraum/Naturschutz>)

**+ Anschlüsse:**

- Stromanschluss
- Wasserversorgung, angeschlossen an das öffentliche Wasserversorgungsnetz
- Abwasserentsorgung, angeschlossen das öffentliche Kanalsystem

#### **+ Kontaminierung:**

Die bei einer Immobilienbewertung übliche Befundung hat keine Hinweise darauf ergeben, dass die Immobilie selbst oder die benachbarte Immobilie von einer wertbeeinflussenden Kontaminierung, sei sie natürlich oder chemischen Ursprungs, betroffen ist. Wird nachträglich festgestellt, dass die Immobilie oder ein benachbartes Grundstück von einer Kontaminierung betroffen ist oder dass das Grundstück oder die Gebäude in einer Weise genutzt wurden oder werden, die zu einer Kontaminierung führen könnte, könnte dies den ausgewiesenen Wert verringern.

Gegenständliche Liegenschaften sind nicht im Altlastenatlas des Umweltbundesamtes als veröffentlichungspflichtige Fläche gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) ausgewiesen.

Auf der Webseite [www.altlasten.gv.at](http://www.altlasten.gv.at) sind gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen:

- Ablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 ALSAG eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist,
- Ablagerungen und Altstandorte, die einer weiterführenden Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 ALSAG unterzogen wurden, sowie
- als Altlasten ausgewiesene Flächen.

Keine der gegenständlichen Liegenschaften ist im Altlastenatlas eingetragen.

Aus Gründen der Übersichtlichkeit wird das Ergebnis der Abfrage von der Webseite [www.altlasten.gv.at](http://www.altlasten.gv.at) des Umweltbundesamtes betreffend gegenständliche Grundstücke dieser Stellungnahme unter Punkt 5. Anhang angeschlossen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf der Webseite [www.altlasten.gv.at](http://www.altlasten.gv.at) nur ein geringer Anteil der in Österreich registrierten Ablagerungen und Altstandorte eingetragen sind. Aus dem Umstand, dass gegenständliche Liegenschaft nicht im Altlastenatlas eingetragen ist, kann demnach nicht geschlossen werden, dass keine Kontaminationen vorliegen.

#### **+ Freiflächen:**

Freiflächen tlw. befestigt und tlw. begrünt

### 3.2.2 Beschreibung der Wohnhausanlage

- + Allgemeines:** Gebäudekomplex bestehend aus einem Kellergeschoß, einem Erdgeschoß und zwei Obergeschoß
- + Baubewilligungen:**
  - Errichtung: GZ 74-5/78 vom 17.05.1978
- + Benützungsbewilligung:**
  - Errichtung: GZ 81-5/81 vom 22.10.1981
- + offene Bauaufträge:** Entsprechend der schriftlichen Auskünfte seitens der AUSTRIA AG Gemeinn. Wohnungsgesellschaft bzw. der Stadtgemeinde Mautern sind keine offenen Bauaufträge vorhanden.
- + Konstruktionen:** Stahlbetonbau
- + Dach:** Satteldach aus Holz, eingedeckt mit Welleternitplatten
- + Fassaden:** Vollwärmeschutz, zweifärbig gemalt, abgesetzter Sockel; Angebaute Loggias
- + Stiegenanlage:** Terrazzofliesen, Wände und Decke verputzt und gemalt, zweiarmige Stahlbetonstiege mit Terrazzostufen, Holzgeländer aufgeschraubt Metallkonstruktion; Belichtung im Stiegenhaus mit dreh-kippbaren Kunststofffenstern (Isolierverglasung)
- + Liftanlage:** Keine
- + Fenster:** Überwiegend einflügelige, dreh-kippbare Kunststofffenster mit Isolierverglasung und außenliegenden Jalousien (händisch betätigbar)  
Kellerfenster sind verzinkte Metallfenster mit Einfachverglasung und außenliegendem Gitter
- + Türen:**
  - Eingang Wohnhausanlage k.A.
  - Eingangstüre in die Whg: Spanplattentüre mit Kunststoff beschichtet
  - Innentüren Whg: Spanplattentüren mit Kunststoff beschichtet und Stahlzargen, tlw. Schiebetüren
  - Kellertüren: Mit Metall beschichtete Türen mit Stahlzargen
- + Loggias:** Stahlbetonbau, auch die aufgesetzte Brüstung aus Stahlbeton; diese derart geformt, dass die Brüstung für die Bepflanzung mit Blumen und Sträuchern geeignet ist

- + **Gegensprechanlage:** k.A.
- + **Heizung:** Gastherme, Fußbodenheizung in allen Räumen
- + **Warmwasser:** Vermutlich auch mit Gastherme
- + **Bau- und Erhaltungszustand des Hauses:** Das Haus befindet sich weitgehend in einem guten Erhaltungszustand, es sind lediglich geringe Instandhaltungsrückstauungen augenfällig.

#### **Kellergeschoß:**

- Böden: Terrazzoboden, Betonboden, mit Betonfarbe gestrichen
- Wände: massiv gemauert, gemalt und gestrichen
- Decken: gemalt
- Abtrennung: die Kellerabteile sind gemauert

Die Versorgungsleitungen sind auf Putz verlegt.

Bei den **Allgemeinräumen im Kellergeschoß** handelt es sich, um einen Fahrradraum und dem Gang zu den einzelnen Kellerräumen hier Betonboden (gestrichen), Wände und Decke sind verputzt und gemalt, tlw. die Untersicht der Stahlbetondecke gemalt. Die Versorgungsleitungen sind auf Putz verlegt.

Ein weiterer **Allgemeinraum befindet sich im Dachraum**. Hier handelt es sich um einen Wäschetrockenraum mit Estrichboden und die Wände sind gemalt.

#### **+ Bauliche Außenanlagen:**

- PKW-Stellplätze: Nördlich und östlich der Wohnhausanlage finden sich asphaltierte PKW – Stellplätze, welche lt. Beschluss über die Feststellung der Nutzwerte den Eigentumswohnungen zugeordnet sind.

#### **+ Sonstige Außenanlagen:**

- Grünflächen: Ostseitig vorgelagert ein kleiner Grünstreifen; einfache Grünanlage mit einzelnen Ziersträuchern und Bäumen und hier auch Wäscheleinen aufgebaut zum Trocknen der Wäsche

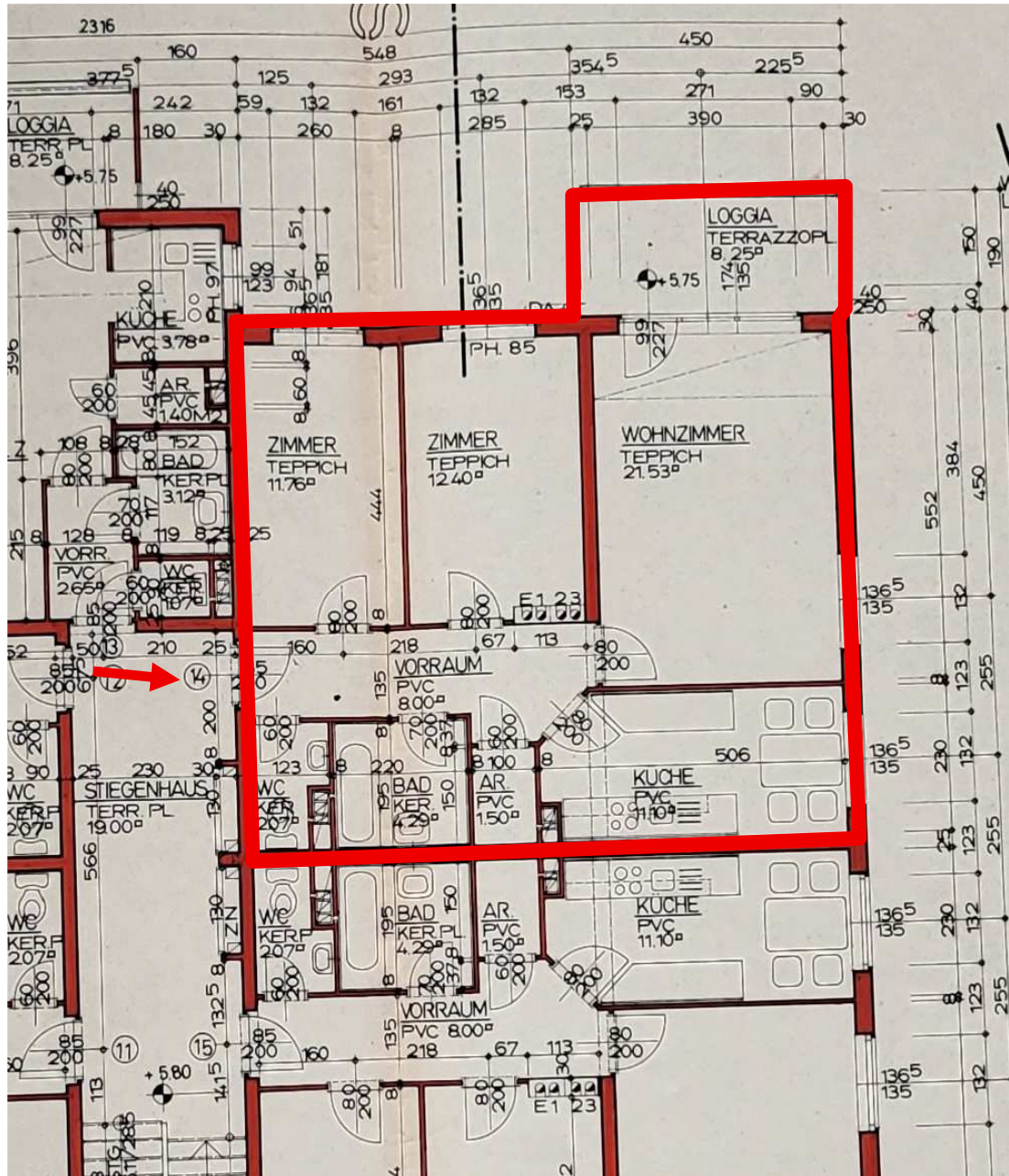
### 3.2.3 Eigentumswohnung W14 Block 11

#### 3.2.3.1 Allgemeine Beschreibung

##### + Lage im Haus

Gegenständliche Eigentumswohnung befindet sich im zweiten Obergeschoß und ist nach Norden bzw. Westen orientiert.

##### + Grundriss



Grundriss Eigentumswohnung W14 im zweiten Stock (rot umrandet)

#### + Wohnungsbeschreibung:

Die Wohnung besteht aus einem Wohnraum/Küche, einer nach Westen orientierten Loggia, einem Vorraum, einem Schlafzimmer, einem Abstellraum, einer Wäschekammer, einem Badezimmer, einem WC und einem Kinderzimmer.

- Böden: Kunststoffboden, Fliesenboden
- Wände: verputzt und gemalt, keramische Fliesen, tlw. keramische Platten und tlw. verputzt und gemalt
- Decken: verputzt und gemalt, tlw. abgehängte Decke mit Deckenfluter

Im Badezimmer sind eine Duschkabine mit Glaswand sowie ein Waschtisch verbaut.

Bei der nach Westen orientierten Loggia sind seitlich eingearbeitete Kunststofffenster mit Isolierverglasung eingebaut. Das Geländer besteht aus einem Betontrog, der zur Bepflanzung vorgesehen ist. Weiters sind eine einfache Markise sowie ein Insektenschutzgitter vorhanden.

#### + Schäden, Bau- und Erhaltungszustand der Wohnung

Die Wohnung befindet sich weitgehend in einem guten Erhaltungszustand. Lediglich in der Wäschekammer ist in Bodennähe eine feuchte Stelle im Mauerwerk vorhanden. Die Ursache dafür ist nach Aussage von Frau Zera BATUR nicht bekannt ist. Möglicherweise stammt diese von einer defekten Leitung bei der Fußbodenheizung oder einer undichten Wasserleitung.

#### 3.2.3.2 Nutzflächen, Kenngrößen

Im Einreichplan betreffend die Wohnhausanlage Mautern Süd, Block 11 vom Jänner 1979 (PlanNr. 17/144) ist eine Nutzfläche ohne Loggia von 72,65 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Die Nutzfläche für die Loggia ist mit 8,25 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Die Nutzfläche der Loggia wurde nicht vollständig, sondern als gewichtete Nutzfläche mit 60 % ihrer tatsächlichen Fläche berücksichtigt. Diese teilen sich sohin wie folgt auf:

<b>ET-Wohnung, Grillparzerstraße 26, Block 11, Top 14</b>	<b>Nutzfläche m<sup>2</sup> *)</b>
Vorraum, Wohnküche, 2 Zimmer, Bad, WC, 2 Abstellräume	72,65
Loggia *)	4,95
Kellerabteil	16,96
<b>Wohn - Nutzfläche</b>	<b>77,60</b>

\*) gewichtete Nutzfläche; Loggia mit 60% der Nutzfläche berücksichtigt

### 3.2.4 Rechtlicher Bestand

#### + Allgemeines

Mit bewertungsgegenständlichem Miteigentumsanteil ist im Sinne der WEG das ausschließliche Nutzungsrecht an der Eigentumswohnung W14 mit zugehörigem Kellerabteil und dem PKW-Stellplatz im Freien verbunden.

#### + Bestandverhältnisse

Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme war gegenständliche Wohnung offensichtlich von der Schwiegertochter der verpflichteten Partei, Frau Zera BATUR, teilweise genutzt. Bestandrechte wurden keine bekannt gegeben.

### 3.2.5 Wirtschaftliche Verhältnisse

#### + Hausverwaltung, Hausbesorger

##### **Hausverwaltung:**

AUSTRIA AG Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft  
Bahnhofplatz 1  
2340 Mödling  
Firmenbuchnummer FN 90397 m  
Hausverwalterin: Mag. Beate TIEFNIG

##### **Hausbesorger:**

Laut schriftlicher Auskunft der Hausverwalterin, Frau Mag. TIEFNIG (E-Mail vom 20.01.2026) gibt es eine Hausbetreuerin, jedoch keine Hausbesorgerwohnung

## + Aktuelle Vorschriften

Die laufenden aktuellen Vorschriften setzen sich nach Auskunft der Hausverwaltung wie folgt zusammen:

AUSTRIA AG Gemeinn.Wohnungsgesellschaft		
Bahnhofplatz 1,2340 Mödling, Telefon 02236/44800 Sitz/FB-Gericht: Mödling/LG Wr. Neustadt Firmenbuchnummer FN 90397 m, DVR-Nr. 0091880		
		<b>VORSCHREIBUNG AB 01.01.2026 bis 31.12.2026</b>
AUSTRIA AG Gemeinn.Wohnungsgesellschaft Bahnhofplatz 1, 2340 Mödling		
Frau Zafire BATUR Austraße 12/8 3500 Krems an der Donau		Ihre BN-NR: 00078-00291-1 Best.art: WHG/26/14 Rechn.Nr. 00078-00291-2026-0001 UID-Nr. ATU59163700
		Zahlen mit Code 
Wohnhausanlage: 3512 Mautern/D.,Grillparzerst26-28 Die Rechnungslegung erfolgt im Auftrag der Eigentümergemeinschaft.		Mödling 05.12.2025
Vorschreibungsposition	Betrag	USt-%
SanierungsdarlehenIK (Zinssatz 1,95000%)	92,57	0,00
AZ Sanierungsdarl.IK ergibt Annuitätendienst	-15,70 76,87	0,00
Instandhaltung	91,42	0,00
Betriebskosten	209,45	10,00
Verwaltungskosten	31,39	10,00
<b>Netto</b>	<b>409,13</b>	
+ 10,00% USt von 240,84	24,08	
<b>Entgelt monatlich</b>	<b>433,21</b>	

Sehr geehrte Frau BATUR!

Hiermit geben wir Ihnen die neue Monatsvorschrift bekannt.  
Die Erhöhung der Rücklage erfolgt laut WEG § 31 Abs. 5 aufgrund der Indexanpassung des VPI 2020 laut Statistik Austria Basis Juni 2023 gegenübergestellt mit Juni 2025.

Die neue Vorschrift ist am 5. des Monats fällig. Daueraufträge sind auf den neuen VS-Betrag zu ändern.

Diese Rechnung ist eine Dauerrechnung im Sinne des UStG und gilt für den angegebenen Leistungszeitraum oder bis zu dem Zeitpunkt, an dem sie durch eine andere ersetzt wird bzw. das Vertragsverhältnis endet.

Mit freundlichen Grüßen  
AUSTRIA AG  
Gemeinn.Wohnungsgesellschaft

**ACHTUNG!!**  
Leisten Sie Ihre Zahlungen ausschließlich auf das Konto IBAN AT58 5300 0083 5503 1137 BIC: HYPNATWW und geben Sie bitte unbedingt folgende Zahlungsreferenz an: 300007800291

Monatliche Vorschriften betreffend Wohnung W14 vom 05.12.2025

### + Instandhaltungsrücklage

Von der Hausverwalterin, Frau Mag. TIEFNING (E-Mail vom 20.01.2026) wurde mitgeteilt, dass eine Rücklage betreffend Objekt: 78 – 3512 Mautern an der Donau, Grillparzerstraße 26-28 per 17.11.2025 in der Höhe von € 264.624,37 besteht.

Kalkulationsansatz 2026 (ohne USt.) EUR	
Betriebskosten (BK)	64.560,00
Heizkosten (HK) (gegebenenfalls einschließlich Warmwasser)	
jährliche Ansparung zur Rücklage	26.771,76
Rücklage per 17.11.2025	246.624,37

Auszug betreffend Rücklage per 17.11.2025

### + Reparaturvorschau

Entsprechend der E-Mail vom 20.01.2026 der Hausverwaltung sind derzeit keine größeren Sanierungen geplant, lediglich die laufende Instandhaltung.

### + Darlehen der WE-Gemeinschaft

- **bücherlich sichergestellt**  
keine

**- außerbücherliche Darlehen**

Lt. Auskunft der Hausverwaltung (E-Mail vom 21.01.2026) bestehen außerbücherliche Darlehen der Eigentümergemeinschaft.

Entsprechend der Auskunft der Hausverwaltung vom 21.06.2026 beträgt der anteilige Darlehensstand für Frau Zafire BATUR zum 31.12.2025 gesamt € -3.738,71

**AUSTRIA AG Gemeinn.Wohnungsgesellschaft**  
 Bahnhofplatz 1, 2340 Mödling, Telefon 02236/44800  
 Sitz/FB-Gericht: Mödling/LG Wr. Neustadt, Firmenbuchnummer FN 90397 m, Dvr-Nr.:0091880

---

AUSTRIA AG Gemeinn.Wohnungsgesellschaft  
Bahnhofplatz 1, 2340 Mödling, Telefon 02236/44800
Bestandnehmer-Nr: 00078-00291-1  
Bestandsart: WHG /26/14

Frau  
 Zafire BATUR  
 Austraße 12/8  
 3500 Krems an der Donau

---

**Darlehensstand per 31.12.2025**

Wohnhausanlage: 3512 Mautern/D.,Grillparzerst26-28, Grillparzerstraße 26-28, 3512 Mautern an der Donau

Belegnr.	Belegdatum	Sy	Annuität	Tilgung	Zinsen	Zuschuss
Darlehen 7311014018 / Wohnbauförderung 1968 NÖ.						
00000	2025-04-01	01	0,00	0,00	0,00	0,00
00000	2025-10-01	01	0,00	0,00	0,00	0,00
neue Restschuld:				0,00	Nominale:	-41.191,18
Darlehen 83886811501 / Erste Österr.Spar-Casse						
alte Restschuld				-4.760,47		
00000	2025-04-01	01	555,43	508,37	47,06	-94,21
00000	2025-10-01	01	555,42	513,39	42,03	-94,21
Summe			1.110,85	1.021,76	89,09	-188,42
neue Restschuld:				-3.738,71	Nominale:	-9.995,86

Obige Werte umfassen ausschließlich Darlehen, welche über uns verrechnet werden. Informationen über allfällig direkt vom Darlehensgeber verrechnete Kredite wollen Sie bitte bei diesem erfragen.

Wir halten ausdrücklich fest, dass wir keine wie auch immer geartete Haftung oder Gewähr für die Richtigkeit oder inhaltliche Vollständigkeit der bekanntgegebenen Darlehensaußenstände übernehmen.

Darlehensstand per 31.12.2026 von Frau Zafire BATUR

**+ Offene Vorschreibung**

Entsprechend der schriftlichen Auskunft einer Vertreterin der Hausverwaltung vom 01.04.2026 sind offene Vorschreibungen in der Höhe von € 15.720,96 ausständig. Dieser Betrag setzt sich aus offenen Vorschreibungen bis April 2026 sowie Rechtsanwaltskosten und Zinsen zusammen. Eine Aufstellung findet sich unter Punkt 5. Anhang.

### 3.2.6 Fotodokumentation

#### + Wohnhausanlage

##### Außenansichten



Ostfassade



Nordfassade

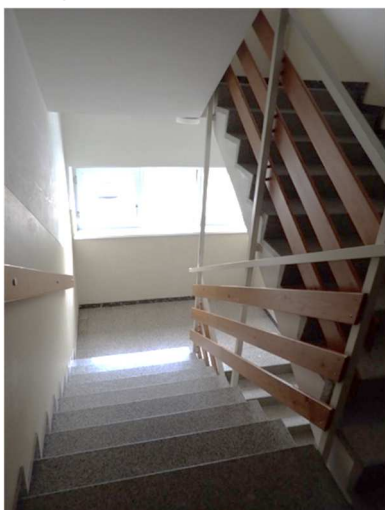


Nord- und Westfassade



Südfassade

##### Stiegenhaus



Stiegenhaus

## Kellergeschoß



Abgemauertes Kellerabteil Nr. 14

## Allgemeinräume



Vorraum im KG



Gang im Keller mit einzelnen Kellerabteilen



Fahrradraum im KG



Wäschetrockenraum im DG

## Außenanlage



PKW – Stellplatz im Freien

## + Eigentumswohnung W14



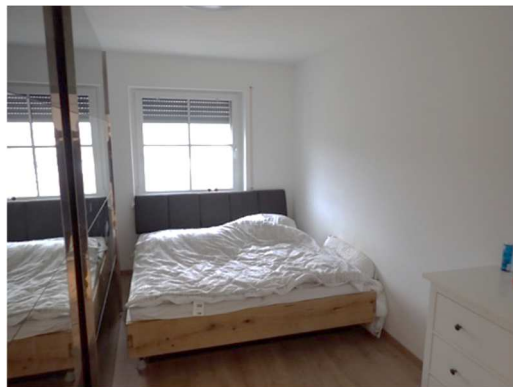
Wohnraum



Küchenbereich im Wohnraum



Vorraum



Schlafzimmer



Abstellraum



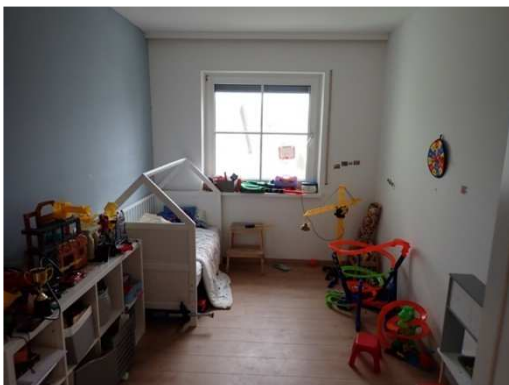
Wäschekammer



Badezimmer



WC



Kinderzimmer



Loggia

### 3.3 Vergleichspreise

Erhebung von Vergleichspreisen in der digitalen Sammlung des ZT-Datenforum (Quelle: <http://www.immonetzt.at/login.aspx>)

Id	BG	TZ	Jahr	Datum	KG-Nr.	KG	EZ	KG-Nr. - GstNr.	Adresse	WNFI. in m <sup>2</sup> *)	€ / m <sup>2</sup> WNFI	€ gesamt	Verkäufer	Käufer	Anmerkung
<b>gewidmetes Bauland (BW) - Eigentumswohnungen</b>															
1	Krems an der Donau	3731	2025	22.05.2025	12162	Mautern	1667	12162 - 771/1	Roseggerstraße 24 W 8 Mautern an der Donau	36,51	<b>3.012,87</b>	110.000	Guttman	Herndler	I. OG, Loggia, Keller, PKW-Stellplatz; Parifizierungsjahr: 1990;
2	Krems an der Donau	4485	2022	01.07.2022	12162	Mautern	1667	12162 - 771/1	Roseggerstraße 24 W 2 EG Mautern an der Donau	64,98	<b>2.262,23</b>	147.000	Mörtl   Ziegler	Haupt	EG, Loggia, Keller, PKW-Stellplatz; Parifizierungsjahr: 1990;
3	Krems an der Donau	4560	2022	07.06.2022	12162	Mautern	1667	12162 - 771/1	Roseggerstraße 24 W 4 EG Tür 4 Mautern an der Donau	77,60	<b>2.554,12</b>	198.200	Steindl   Steindl	Seitl   Seitl	EG, Loggia, Keller, PKW-Stellplatz; Parifizierungsjahr: 1990;
4	Krems an der Donau	3948	2024	06.06.2024	12162	Mautern	1646	12162 - 771/27	Grillparzerstr. 26 W 5 Block 11 Mautern an der Donau	77,60	<b>1.878,38</b>	145.762	Strummer	Schütz	EG, Loggia, Keller, PKW-Stellplatz; Parifizierungsjahr: 1986; Barkaufpreis € 140.000,00 zuzügl. Sanierungsdarlehen € 5.762,32: sanierungsbedürftige Wohnung
5	Krems an der Donau	4226	2023	19.05.2023	12162	Mautern	1646	12162 - 771/27	Grillparzerstr. 26 W 7 Block 10 Mautern an der Donau	64,98	<b>2.539,24</b>	165.000	Hagenleithner	Senft	I. OG, Loggia, Keller, PKW-Stellplatz; Parifizierungsjahr: 1986;
6	Krems an der Donau	6572	2021	02.09.2021	12162	Mautern	1667	12162 - 771/1	Grillparzerstraße 19 W 15 Mautern an der Donau	77,60	<b>1.881,44</b>	146.000	Mokhtari	Aschauer	II. OG, Loggia, Keller, PKW-Stellplatz; Parifizierungsjahr: 1990;
7	Krems an der Donau	4116	2022	06.05.2022	12162	Mautern	1667	12162 - 771/1	Grillparzerstraße 19 W 8 3512 Mautern an der Donau	36,51	<b>3.564,78</b>	130.150	Mang-Bartl	Guttman	I. OG, Loggia, Keller, PKW-Stellplatz; Parifizierungsjahr: 1990; Gasterme 2017 erneuert, bis 01.03.2023 vermietet
8	Krems an der Donau	5477	2023	12.09.2023	12162	Mautern	1667	12162 - 771/1	Roseggerstraße 19 Top 15 Mautern an der Donau	77,60	<b>2.190,72</b>	170.000	Obritzhauser   Obritzhauser	König	II. OG, Loggia, Keller, PKW-Stellplatz; Parifizierungsjahr: 1990;

\*) gewichtete Nutzfläche; Loggia mit 60% der Nutzfläche berücksichtigt

## 4. Gutachten (Verkehrswertermittlung)

### 4.1 Allgemeines

#### + Allgemeine Bewertungsgrundlagen:

Entsprechend den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist der **Verkehrswert jener Preis**, der bei einer Veräußerung der **Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr** für sie erzielt werden kann. Dabei sind ideelle Wertzumessungen einzelner Personen wie auch andere ungewöhnliche Verhältnisse außer Acht zu lassen.

Für die Wertermittlung von **unbebauten Liegenschaften** wird üblicherweise das **Vergleichswertverfahren** herangezogen. Dies deshalb, weil das Vergleichswertverfahren nach Harmonisieren der Vergleichswerte in der Regel direkt zum Verkehrswert führt und deshalb Marktanpassungen entfallen können.

Der Verkehrswert von **bebauten Liegenschaften** wird in der Regel nach dem **Sachwertverfahren oder nach dem Ertragswertverfahren** abgeleitet. Das Vergleichswertverfahren scheidet für die Bewertung von bebauten Liegenschaften in der Regel aus, da bei den unterschiedlichen Immobilien üblicherweise die Bebauung stark voneinander abweicht.

Beim **Vergleichswertverfahren** wird der Verkehrswert der Liegenschaft aus den Kaufpreisen vergleichbarer Sachen, welche in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag veräußert wurden und in vergleichbaren Gebieten gelegen sind, ermittelt. Abweichende Eigenschaften der Vergleichsliegenschaften und geänderte Marktverhältnisse sind durch entsprechende Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Im **Sachwertverfahren** ist der Verkehrswert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes besonderer Bestandteile abzuleiten. Während der Bodenwert im Vergleichswertverfahren abgeleitet wird, versteht sich der Bauwert als die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Zu deren Ermittlung ist vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Weiters sind sonstige Wert beeinflussende Umstände zu berücksichtigen. Aus dem errechneten Sachwert ist sodann mittels Marktanpassung der Verkehrswert abzuleiten.

Beim **Ertragswertverfahren** ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer zu ermitteln. Es ist zunächst der Rohertrag abzuleiten und sodann durch Abzug des tatsächlichen Aufwandes für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache der Reinertrag zu ermitteln. Auch ein Ausfallwagnis ist entsprechend zu berücksichtigen. Als Kapitalisierungszinssatz ist der Liegenschaftszinssatz anzuwenden.

**+ Wahl des Wertermittlungsverfahrens:**

In gegenständlicher Wohnhausanlage und in vergleichbaren Wohnhäusern wurden in den letzten Jahren mehrere Eigentumswohnungen verkauft. Aus diesem Grund wird folgend der Verkehrswert gegenständlicher Eigentumswohnung nach dem **Vergleichswertverfahren** abgeleitet. Dies erscheint auch deshalb zweckmäßig, weil der Vergleichswert in der Regel ohne weitere Marktanpassung direkt zum Verkehrswert führt und weiters dem Vergleichswertverfahren in der Regel die höchste Akzeptanz zukommt.

**+ Beurteilung der Lage**

Zur Beurteilung und Klassifizierung der Lage werden folgende Kriterien herangezogen:

Kriterium	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Erreichbarkeit öffentlich			✘	
Erreichbarkeit individual			✘	
Parksituation öffentlich			✘	
Infrastruktur, Nahversorgung		✘		
Demographie, Kaufkraft			✘	
Ruhelage		✘		
Standortimage				✘
<b>Wohnlage</b>			✘	
Bürolage				
Geschäftslage				
<b>Gewerbe-, Industrielage</b>				

## 4.2 Verkehrswert – Eigentumswohnung W14

### 4.2.1 Vergleichswertermittlung

Folgende Verkäufe von Eigentumswohnungen konnten in gegenständlicher Wohnhausanlage erhoben werden.

Mittels Zu- und Abschläge werden die Kaufpreise oben genannter Wohnungen an die bewertungsgegenständliche Wohnung angepasst. Eine Valorisierung der Verkaufspreise auf den Bewertungsstichtag erfolgt entsprechend der Gleitung lt. Immobilienpreisspiegel.

Die bereinigten Vergleichspreise ergeben sich demnach wie folgt:

<b>Vergleichsobjekt Id. Nr.:</b>	<b>1</b>		
<b>~ KV - Daten</b>			
Tagebuchzahl:	3731		
KV - Datum:	22.05.2025		
Mindestanteil:			
Wohnnutzfläche:	36,51 m <sup>2</sup>		
Loggia:	ja		
Keller:	ja		
PKW-Abstellplatz:	ja		
Kaufpreis:	€ 110.000	d.s.	€ 3.012,87 je m <sup>2</sup>
<b>~ Anpassungsfaktoren</b>			
Geschoß:	1. OG	3,0%	
Größe:		-3,0%	
Valorisierung:		3,0%	
<hr/>			
Faktor		2,9%	
<b>~ bereinigter Vergleichspreis</b>			<b>€ 3.100,13 je m<sup>2</sup></b>

**Vergleichsobjekt Id. Nr.: 2****~ KV - Daten**

Tagebuchzahl:	4485		
KV - Datum:	01.07.2022		
Mindestanteil:			
Wohnnutzfläche:	64,98 m <sup>2</sup>		
Loggia:	ja		
Keller:	ja		
PKW-Abstellplatz:	ja		
Kaufpreis:	€ 147.000	d.s.	€ 2.262,23 je m <sup>2</sup>

**~ Anpassungsfaktoren**

Geschoß:	EG	10,0%
Größe:		0,0%
Valorisierung:	■	14,1%
<hr/>		
Faktor		25,5%

**~ bereinigter Vergleichspreis € 2.838,41 je m<sup>2</sup>****Vergleichsobjekt Id. Nr.: 3****~ KV - Daten**

Tagebuchzahl:	4560		
KV - Datum:	07.06.2022		
Mindestanteil:			
Wohnnutzfläche:	77,60 m <sup>2</sup>		
Loggia:	ja		
Keller:	ja		
PKW-Abstellplatz:	ja		
Kaufpreis:	€ 198.200	d.s.	€ 2.554,12 je m <sup>2</sup>

**~ Anpassungsfaktoren**

Geschoß:	EG	10,0%
Größe:		0,0%
Valorisierung:	■	14,3%
<hr/>		
Faktor		25,7%

**~ bereinigter Vergleichspreis € 3.211,72 je m<sup>2</sup>**

**Vergleichsobjekt Id. Nr.: 4****~ KV - Daten**

Tagebuchzahl:	3948		
KV - Datum:	06.06.2024		
Mindestanteil:			
Wohnnutzfläche:	77,60 m <sup>2</sup>		
Loggia:	ja		
Keller:	ja		
PKW-Abstellplatz:	ja		
Kaufpreis:	€ 145.762	d.s.	€ 1.878,38 je m <sup>2</sup>

**~ Anpassungsfaktoren**

Geschoß:	EG	10,0%
Größe:		0,0%
Sanierung:		15,0%
Valorisierung:	■	6,7%
<hr/>		
Faktor		34,9%

**~ bereinigter Vergleichspreis****€ 2.534,38 je m<sup>2</sup>****Vergleichsobjekt Id. Nr.: 5****~ KV - Daten**

Tagebuchzahl:	4226		
KV - Datum:	19.05.2023		
Mindestanteil:			
Wohnnutzfläche:	64,98 m <sup>2</sup>		
Loggia:	ja		
Keller:	ja		
PKW-Abstellplatz:	ja		
Kaufpreis:	€ 165.000	d.s.	€ 2.539,24 je m <sup>2</sup>

**~ Anpassungsfaktoren**

Geschoß:	1. OG	3,0%
Größe:		0,0%
Valorisierung:	■	10,7%
<hr/>		
Faktor		14,0%

**~ bereinigter Vergleichspreis****€ 2.894,91 je m<sup>2</sup>**

**Vergleichsobjekt Id. Nr.: 6****~ KV - Daten**

Tagebuchzahl:	6572		
KV - Datum:	02.09.2021		
Mindestanteil:			
Wohnnutzfläche:	77,60 m <sup>2</sup>		
Loggia:	ja		
Keller:	ja		
PKW-Abstellplatz:	ja		
Kaufpreis:	€ 146.000	d.s.	€ 1.881,44 je m <sup>2</sup>

**~ Anpassungsfaktoren**

Geschoß:	II. OG	0,0%
Größe:		0,0%
Valorisierung:	■	17,2%
<hr/>		
Faktor		17,2%

**~ bereinigter Vergleichspreis****€ 2.205,62 je m<sup>2</sup>****Vergleichsobjekt Id. Nr.: 7****~ KV - Daten**

Tagebuchzahl:	4116		
KV - Datum:	06.05.2022		
Mindestanteil:			
Wohnnutzfläche:	36,51 m <sup>2</sup>		
Loggia:	ja		
Keller:	ja		
PKW-Abstellplatz:	ja		
Kaufpreis:	€ 130.150	d.s.	€ 3.564,78 je m <sup>2</sup>

**~ Anpassungsfaktoren**

Geschoß:	II. OG	0,0%
Größe:		-3,0%
Valorisierung:	■	14,7%
<hr/>		
Faktor		11,2%

**~ bereinigter Vergleichspreis****€ 3.964,42 je m<sup>2</sup>**

**Vergleichsobjekt Id. Nr.: 8**

**~ KV - Daten**

Tagebuchzahl:	54777		
KV - Datum:	12.09.2023		
Mindestanteil:			
Wohnnutzfläche:	77,60 m <sup>2</sup>		
Loggia:	ja		
Keller:	ja		
PKW-Abstellplatz:	ja		
Kaufpreis:	€ 170.000	d.s.	€ 2.190,72 je m <sup>2</sup>

**~ Anpassungsfaktoren**

Geschoß:	II. OG	0,0%
Größe:		0,0%
Valorisierung:	■	9,5%
<hr/>		
Faktor		9,5%

**~ bereinigter Vergleichspreis**

**€ 2.398,18 je m<sup>2</sup>**

Somit errechnen sich die bereinigten Vergleichswerte wie folgt:

### Gesamttabelle

Vergleichsobjekt	Id. Nr.	Nutzfläche in m <sup>2</sup>	bereinigter VP in € / m <sup>2</sup>
Vergleichsobjekt Id. Nr.:	1	36,51	3.100,13
Vergleichsobjekt Id. Nr.:	2	64,98	2.838,41
Vergleichsobjekt Id. Nr.:	3	77,60	3.211,72
Vergleichsobjekt Id. Nr.:	4	77,60	2.534,38
Vergleichsobjekt Id. Nr.:	5	64,98	2.894,91
Vergleichsobjekt Id. Nr.:	6	77,60	2.205,62
Vergleichsobjekt Id. Nr.:	7	36,51	3.964,42
Vergleichsobjekt Id. Nr.:	8	77,60	2.398,18
arithmetischer Mittelwert			2.893,47

Mittelwert +35% 3.906,19

Mittelwert -35% 1.880,76

Ausreißer

### verbesserte Tabelle

Vergleichsobjekt	Id. Nr.	Nutzfläche in m <sup>2</sup>	bereinigter VP in € / m <sup>2</sup>
Vergleichsobjekt Id. Nr.:	1	36,51	3.100,13
Vergleichsobjekt Id. Nr.:	2	64,98	2.838,41
Vergleichsobjekt Id. Nr.:	3	77,60	3.211,72
Vergleichsobjekt Id. Nr.:	4	77,60	2.534,38
Vergleichsobjekt Id. Nr.:	5	64,98	2.894,91
Vergleichsobjekt Id. Nr.:	6	77,60	2.205,62
Vergleichsobjekt Id. Nr.:	8	77,60	2.398,18
arithmetischer Mittelwert			2.740,48

Mittelwert +35% 3.699,65

Mittelwert -35% 1.781,31

Ausreißer

keine

Es kann unterstellt werden, dass oben aufgelistete Vergleichsobjekte im Durchschnitt, gleich wie gegenständliche Eigentumswohnung, grundsätzlich ordnungsgemäß erhalten waren und keinen Sanierungsbedarf aufgewiesen haben.

Bei gegenständlicher Eigentumswohnung muss jedoch der Wasserschaden in der Wäschekammer neben dem Badezimmer entsprechend berücksichtigt werden. Dieser Wasserschaden ist vermutlich durch eine defekte Wasserleitung bzw. eine undichte Leitung der Fußbodenheizung in gegenständlicher Wohnung bedingt. Somit kann der oben ausgewiesene Mittelwert abzüglich der voraussichtlichen Sanierungskosten als Vergleichswert für gegenständliche Wohnung errechnet werden.

arithmetischer Mittelwert 2.740,48

Sanierungskosten in €/m<sup>2</sup> WNFL -120,00

Summe 2.620,48

**Vergleichswert zum Bewertungsstichtag - gerundet**

**€ 2620,00/m<sup>2</sup> NFI**

77,60 m<sup>2</sup> NFI · € 2.620,00 = 203.312,00

**Vergleichswert**

**203.312,00**

## 4.2.2 Verkehrswert

Betreffend die gegenständliche Eigentumswohnung besteht ein außerbücherliches Darlehen der Wohnungseigentümergeinschaft mit einem anteilig aushaftenden Darlehensbetrag von € 3.738,71.

Bei der Ableitung des Verkehrswertes gegenständlicher Eigentumswohnung muss dieser Betrag vom oben kalkulierten Vergleichswert in Abzug gebracht werden.

Demnach errechnet sich:

Vergleichswert	203.312,00
anteilig aushaftender Betrag des außerbücherlichen Darlehens	-3.738,71
<u>Summe</u>	<u>199.573,29</u>

Entsprechend den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (§ 7) ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des gewählten Bewertungsverfahrens unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr abzuleiten. Es ist also der Verkehrswert aus dem errechneten Ergebnis des Bewertungsverfahrens über Marktanpassung herzuleiten.

Oben errechnete Zwischensumme aus dem kalkulierten Vergleichswert abzüglich des anteilig aushaftenden Betrages des außerbücherlichen Darlehens der WE-Gemeinschaft entspricht dem Verkehrswert, eine Marktanpassung ist nicht mehr erforderlich.

Der Verkehrswert wird demnach wie folgt festgesetzt:

**Verkehrswert - (gerundet) € 200.000,00**  
**€ 2.577,00/m<sup>2</sup> NFI**

Es wird festgehalten, dass die AUSTRIA AG Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft zum Zeitpunkt der Erbauung gegenständlicher Wohnhausanlage Bauträger war und somit diese nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) erbaut wurde. Demnach sind bei einer Vermietung, insbesondere bei der Mietzinsbildung, die Bestimmungen des WGG zu beachten.

Das bestehende Vorkaufsrecht für Burhan BATUR (C-LNr.55) keinen Einfluss auf den Verkehrswert gegenständlicher Eigentumswohnung. Ebenso beeinflusst das bestehende Belastungs- und Veräußerungsverbot (C-LNr.56) den Verkehrswert der Liegenschaft nicht, da diese ohne entsprechende Freilassung am Markt nicht teilnehmen könnte.

Der anteilige Betrag des bestehenden außerbücherlichen Pfandrecht der WE-Gemeinschaft wurde beim ausgewiesenen Verkehrswert entsprechend berücksichtigt.

Die offenen Vorschreibungen der Hausverwaltung bzw. die Klagen der WE-Gemeinschaft gem. § 27 Abs. 2 WEG 2002, welchen ein Vorzugspfandrecht zukommt, wurden beim ausgewiesenen Verkehrswert nicht berücksichtigt. Auch wurden die offenen Beträge der bücherlichen Pfandrechte der verpflichteten Partei beim ausgewiesenen Verkehrswert nicht berücksichtigt.

Demnach kann der oben ausgewiesene Verkehrswert – mit Ausnahme des anteiligen Betrages des außerbücherlichen Darlehens der WE-Gemeinschaft - auch als fiktiv geldlastenfreier Verkehrswert, also als Verkehrswert ohne Berücksichtigung allfällig bestehender bücherlicher oder außerbücherlicher Geldlasten bezeichnet werden.

### 4.3 Zusammenfassung

Entsprechend obigen Ableitungen und Begründungen beträgt der **Verkehrswert der 83/2132 Anteile, B-LNr. 50**, untrennbar verbunden mit dem **Wohnungseigentum an W14 Block 11**, zum Qualitäts- und Bewertungsstichtag, dem 03.03.2025 (Tag der Befundaufnahme), gesamt:

#### **Wohnungseigentum an Wohnung W14 Block 11**

3512 Mautern an der Donau, Grillparzerstraße 26

KG 12162 Mautern EZ 1646 B-LNr. 50 83/2132 Anteile

**Verkehrswert - gesamt**

**€ 200.000,00**

**€ 2.577,00/m<sup>2</sup> NFI**

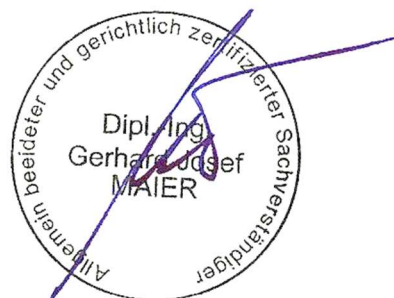
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich der oben ausgewiesene Verkehrswert, entsprechend der Bestimmung des § 143 Exekutionsordnung idgF, als Verkehrswert unter Berücksichtigung der zum Bewertungsstichtag auf der Liegenschaft lastenden Beträge mit dinglicher Wirkung, und zwar nur jener, welchen kein Vorzugspfandrecht zukommt, versteht. Das heißt, dass diese lastenden Beträge mit dinglicher Wirkung bei der Ermittlung des Verkehrswertes in Abzug gebracht wurden.

Da sich die Höhe der auf der Liegenschaft lastenden Geldbeträge mit dinglicher Wirkung laufend verändert, kommt gegenständlicher Liegenschaft zu einem späteren Zeitpunkt möglicherweise auch ein anderer Verkehrswert zu.

Anmerkungen:

- 1) Aufgrund des Umstandes, dass bei einer Immobilienbewertung betreffend einzelne wertrelevante Faktoren die Notwendigkeit besteht, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen bzw. gewisse Annahmen zu treffen, ist das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe. Der von dem Autor oben ausgewiesene Verkehrswert wurde entsprechend den zum Bewertungs- und Qualitätsstichtag bekannten Eigenschaften und Umständen nach bestem Wissen angesetzt.
- 2) Entsprechend den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist der Verkehrswert jener Wert, der für eine Liegenschaft üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann. Das bedeutet nicht, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußern Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.
- 3) Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass sich der in vorliegendem Gutachten ausgewiesene Verkehrswert als fiktiv geldlastenfreier Verkehrswert, also ohne Berücksichtigung allfällig bestehender bürgerlicher oder außerbürgerlicher Geldlasten versteht.
- 4) Oben ausgewiesene Verkehrswerte berücksichtigen nicht, dass bei dem Erfordernis einer raschen Veräußerung der Verkehrswert unterschritten und bei Verfügung eines langen Vermarktungszeitraumes dieser überschritten werden kann. Weiters bleiben entsprechend den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes besondere ideelle Wertzumessungen unberücksichtigt.
- 5) Die bei einer Immobilienbewertung übliche Befundung hat keine Hinweise darauf ergeben, dass die Immobilie selbst oder die benachbarte Immobilie von einer wertbeeinflussenden Kontaminierung, sei sie natürlich oder chemischen Ursprungs, betroffen ist. Wird nachträglich festgestellt, dass die Immobilie oder ein benachbartes Grundstück von einer Kontaminierung betroffen ist oder dass das Grundstück oder die Gebäude in einer Weise genutzt wurden oder werden, die zu einer Kontaminierung führen könnte, könnte dies den ausgewiesenen Wert verringern.

Oberfucha, am 01.04.2026



DI Gerhard Josef MAIER, MRICS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger  
Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyor  
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung; CIS-IMMOZERT

## 5. Anhang

- + Grundbuchsauszug (eingeschränkt auf ET), Stand 02.12.2025
- + Wohnungseigentumsvertrag TZ 4615/1986 vom 30.01.1986
- + Beschluss zur Festsetzung der Nutzwerte gem. §§ 3 und 5 WEG vom 09.04.1984
- + Auszug aus dem Altlastenportal
- + Aufstellung der offenen Vorschreibungen bis April 2026, E-Mail der Hausverwaltung vom 01.04.2026

## Grundbuchsauszug (eingeschränkt auf ET), Stand 05.12.2025



JUSTIZ  
REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

# GB

### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 12162 Mautern EINLAGEZAHL 1646  
BEZIRKSGERICHT Krems an der Donau

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

Letzte TZ 6989/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
771/27	GST-Fläche	*	4192
	Bauf.(10)		875
	Gärten(10)		2471
	Sonst(40)		846 Grillparzerstraße 26 Grillparzerstraße 28

Legende:

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(40): Sonstige (Parkplätze)

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

50 ANTEIL: 83/2132

Zafire Batur

GEB: 1960-03-05 ADR: Eisentürgasse 11/7, Krems an der Donau 3500

b 4615/1986 Wohnungseigentum an W 14 Block 11

h 2913/2013 Kaufvertrag 2013-02-19 Eigentumsrecht

i 2913/2013 Vorkaufsrecht

j 4693/2013 Belastungs- und Veräußerungsverbot

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

54 auf Anteil B-LNR 50

a 2913/2013 Pfandurkunde 2013-02-18

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 180.000,--

für Raiffeisenbank Langenlois registrierte Genossenschaft

mit beschränkter Haftung (FN 47224y)

55 auf Anteil B-LNR 50

a 2913/2013

VORKAUFSRECHT gem § 1 Vereinbarung 2013-02-19

für Burhan Batur geb 1988-01-17

56 auf Anteil B-LNR 50

a 4693/2013

BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT

für Burhan Batur geb 1988-01-17

66 auf Anteil B-LNR 50

a 967/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (8 C 125/24h))

Seite 1 von 2

- 67 auf Anteil B-LNR 50  
a 1690/2024 Pfandurkunde 2024-03-14  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 42.000,--  
für Raiffeisenbank Langenlois eGen (FN 47224y)
- 68 auf Anteil B-LNR 50  
a 3373/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (8 C 350/24 x)
- 70 auf Anteil B-LNR 50  
a 481/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (8 C 61/25y)  
b 6760/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe  
C-LNR 74 (9 E 16/25v)
- 71 auf Anteil B-LNR 50  
a 2384/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (8 C 286/25m)  
b 6760/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe  
C-LNR 74 (9 E 16/25v)
- 72 auf Anteil B-LNR 50  
a 3548/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (8 C 417/25a)  
b 6760/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe  
C-LNR 74 (9 E 16/25v)
- 73 auf Anteil B-LNR 50  
a 5525/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (8 C 631/25x)  
b 6760/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe  
C-LNR 74 (9 E 16/25v)
- 74 auf Anteil B-LNR 50  
a 6760/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 1.643,53 samt 4 % Z aus EUR  
1.667,47 vom 2025-01-06 bis 2025-08-01, 4 % Z aus EUR  
1.643,53 ab 2025-08-02, EUR 1.261,08 samt 4 % Z aus EUR  
1.261,08 ab 2025-04-06, EUR 840,72 samt 4 % Z aus EUR  
840,72 ab 2025-06-05, EUR 1.261,08 samt 4 % Z aus EUR  
1.261,08 ab 2025-09-06, Kosten EUR 558,37 samt 4 % Z seit  
2025-04-16, EUR 513,22 samt 4 % Z seit 2025-06-06, EUR  
558,37 samt 4 % Z seit 2025-09-09, EUR 153,37, EUR 319,--,  
EUR 295,77, Kosten EUR 501,14 für  
Eigentümergeinschaft EZ 1646 GB 12162 Mautern  
(9 E 16/25v)  
b 6760/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 siehe C-LNR 70 71 72  
73
- 75 auf Anteil B-LNR 50  
a 6989/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (8 C 846/25i)

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

\*\*\*\*\* Für den Amtsgebrauch

Grundbuch

02.12.2025 12:39:18

**Wohnungseigentumsvertrag TZ 4615/1986 vom 30.01.1986**

GESÜHRENFREI gem. § 53 Abs. 3 u. 5 WFG 84  
und § 30 WGG 1979

004615/86

46581  
Finanzamt für Gebühren  
Verkehrssteuern i. V.

=====

**WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG**

=====

**Dr. MICHAEL WEIMANN**

ö. öff. Not.  
Mödling,            Straße 14  
Tel.           

**120 120**

der am unten angesetzten Ort und Tag zwischen der Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft "Austria" Aktiengesellschaft, 2344 Maria Enzersdorf-Südstadt Südstadtzentrum 4 - im folgenden kurz "Austria" genannt - und der Gemeinnützigen Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft "Alpenland", registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, 1010 Wien Salztorgasse 8 - im folgenden kurz "Alpenland" genannt - einerseits und den in der beiliegenden Tabelle, Spalte 2 genannten Personen - im folgenden kurz Wohnungseigentumsbewerber genannt - andererseits wie folgt abgeschlossen wurde:

Erstens:

-----

Die "Austria" und die "Alpenland" verkaufen und übergeben und die in beiliegender Tabelle, Spalte 2 genannten Wohnungseigentumsbewerber kaufen und übernehmen die in Spalte 3 genannten Miteigentumsanteile an der Liegenschaft EZ 1646 des Grundbuches der Katastralgemeinde Mautern bestehend aus dem Grundstück Nr. 771/27 Weingarten-Bauplatz zu den in Spalte 7 genannten Kaufpreisen zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 1975.

Sämtliche Bestimmungen des Kaufanwartschaftsvertrages bleiben, sofern in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist, vollinhaltlich aufrecht.

Zweitens:

-----

Die in beiliegender Tabelle, Spalte 3 verzeichneten Anteile beruhen auf der Entscheidung des Bezirksgerichtes Krems vom 9.4.1984, 2 NC 75/83.

Die Wohnungseigentumsbewerber sind mit dem Inhalt der Entscheidung einverstanden.

Seite 2

## Drittens:

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

Die in beiliegender Tabelle, Spalte 2 genannten Wohnungseigentumsbewerber, die diesen Vertrag unterschreiben, sind damit einverstanden, daß weitere Wohnungseigentumsbewerber dieser Liegenschaft sich bei Begründung von Wohnungseigentum auf den in diesem Vertrag geschaffenen Titel berufen.

Sollte das Wohnungseigentum auf dieser Liegenschaft schon in einem anderen Vertrag eingeräumt worden sein, beistehen sich die diesen Vertrag unterfertigenden Wohnungseigentumsbewerber auf diesen Titel und erklären, das Wohnungseigentum in Anspruch zu nehmen.

Sicherheitshalber bevollmächtigen die Wohnungseigentumsbewerber die "Austria" und die "Alpenland" alle Erklärungen abzugeben, die für die Einräumung und Verbücherung des Wohnungseigentumsrechtes auf der ganzen Liegenschaft hinsichtlich aller Wohnungseigentumseinheiten erforderlich sind.

## Viertens:

Die in beiliegender Tabelle, Spalte 2 genannten Wohnungseigentumsbewerber übernehmen die im Grundbuchsatzung Anlage ./A ersichtlichen, im Grundbuch eingetragenen Lasten. Sie übernehmen die in Anlage ./A ersichtlichen, hypothekarisch sichergestellten Darlehensschulden, insbesondere die Darlehensschulden gegenüber den öffentlichen Darlehensgebern (Bundesland Niederösterreich und Wohnbauförderungs-fonds für das Bundesland Niederösterreich) mit den Anteilen wie sie in der Endabrechnung im Verhältnis der Nutzfläche ausgewiesen werden. Sie verpflichten sich weiters, die Grundbuchsordnung aufgrund der

- 3 -

Seite 3

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

Fünftens:

Alle Vertragsteile willigen ein, daß aufgrund dieses Vertrages ob der Liegenschaft EZ 1646 des Grundbuches der Katastralgemeinde Mautern im Eigentumsblatt dieser Einlage

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

an den in beiliegender Tabelle, Spalte 3 genannten Anteilen das Wohnungseigentum betreffend die in Spalte 1 genannten Wohnungseigentumseinheiten zugunsten der in Spalte 2 genannten Personen einverleibt wird;

bei Ehegatten die genannten Anteile zufolge gemeinsamen Wohnungseigentums an der in Spalte 1 genannten Wohnungseigentumseinheit verbunden werden.

Sechstens:

Gemäß § 13 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 obliegt die Verwaltung der kaufgegenständlichen, im Wohnungseigentum stehenden Wohnungen ausschließlich dem jeweiligen Käufer als Wohnungseigentümer.

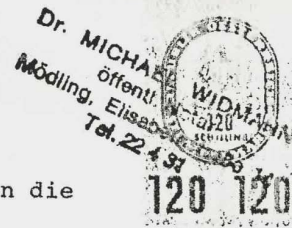
Hinsichtlich der Verwaltung der anderen Teile der Liegenschaft und in Ansehung der Vertretung der Eigentümer der ganzen Liegenschaft nach außen als auch gegen einzelne Miteigentümer wird die "Austria" auf die Dauer von 5 Jahren, beginnend mit Abschluß dieses Vertrages mit der Verwaltung der gegenständlichen Liegenschaft von den Käufern beauftragt und nimmt die "Austria" die Bestellung zum Hausverwalter an.

- 4 -



Seite 4

Auf die Dauer des Verwaltungsvertrages erteilen die Käufer der "Austria" außerdem noch folgende



## S P E Z I A L V O L L M A C H T

nach den Bestimmungen des § 1008 des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches.

1. Zur grundbücherlichen Durchführung des gegenständlichen Vertrages.
2. Zur Vorschreibung und Einhebung der im Zusammenhang mit dem gegenständlichen Bauvorhaben zur Rückzahlung zu bringenden Darlehen in monatlichen Teilbeträgen.
3. Zur grundbücherlichen Durchführung von Pfandrechtslöschungsgesuchen jeder Art in ihrem Namen und auf ihre Kosten.
4. Die "Austria" ist gegen Verrechnung mit den Käufern ermächtigt, Geld und Geldeswert zu beheben, in Empfang zu nehmen und darüber rechtsgültig zu quittieren.

Siebentens:  
-----

Sämtliche Kosten, Gebühren und Abgaben gehen zu Lasten der Käufer.

Das vereinbarte Pauschale für die Errichtung und grundbücherliche Durchführung des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages wurde bereits bei der erfolgten Endabrechnung einbehalten. Die Legalisierungsgebühr der Unterschriften der Käufer ist durch diese direkt bei Unterschriftsleistung an den Notar zu bezahlen.

## T A B E L L E

Beilage ./A

1	2	3
Stg.top	Wohnungseigentumsbewerber	Anteile
Grillparzerstrasse 433		
1	RYDL Christian, geb. 1962-04-01 RYDL Anna, geb. 1961-26-09	81/4.264-stel 81/4.264-stel
2	"Alpenland"	67/2.132-stel
3	ZEHETBAUER Susanne, geb. 1963-05-01	37/2.132-stel
4	SCHÖPS Otto, geb. 1897-11-13 SCHÖPS Anna, geb. 1916-06-01	79/4.264-stel 79/4.264-stel
5	RADDA Theodor, geb. 1920-07-20 RADDA Martha, geb. 1925-05-28	81/4.264-stel 81/4.264-stel
6	LANGER Peter, geb. 1959-11-06 LANGER Dorrit, geb. 1961-11-30	85/4.264-stel 85/4.264-stel
7	HAGENLEITNER Ing. Franz, geb. 1957-05-07	70/2.132-stel
8	MASZARIK Felix, geb. 1911-12-16	39/2.132-stel
9	BAUMGARTNER Karl, geb. 1958-11-24 BAUMGARTNER Martina, geb. 1959-08-09	42/2.132-stel 42/2.132-stel
10	VIGNE Waltraud, geb. 1960-09-07	84/2.132-stel
11	KLEMENT Rene, geb. 1959-03-17	83/2.132-stel
12	EPP Wolfgang, geb. 1959-04-26 EPP Birgitt, geb. 1961-05-30	69/4.264-stel 69/4.264-stel
13	SKORSCH Veronika, geb. 1961-07-27	39/2.132-stel
14	FISCHER Gerhard, geb. 1964-04-04 FISCHER Jutta, geb. 1965-08-06	42/2.132-stel 42/2.132-stel
15	WOLF Elisabeth, geb. 1934-08-09	83/2.132-stel

## T A B E L L E

Beilage ./A

1	2	3
Stg/top	Wohnungseigentumsbewerber	Anteile
-----		
Grillparzerstrasse 434		
-----		
1	GERHARTL Andreas, geb. 1962-07-30	82/2.132-stel
2	GRASSER Eva, geb. 1947-09-09	67/2.132-stel
3	TODT Horst, geb. 1961-09-11	37/2.132-stel
4	"Alpenland"	81/2.132-stel
5	"Alpenland"	79/2.132-stel
6	UNGER Alfred, geb. 1942-07-24 UNGER Maria, geb. 1944-01-02	85/4.264-stel 85/4.264-stel
7	PENERSTORFER Christine-Maria geb. 1948-08-08	70/2.132-stel
8	LUKSCHANDERL Silvia, geb. 1956-08-12	39/2.132-stel
9	KERZENDORFER Karl, geb. 1960-10-23 KERZENDORFER Gertrude, geb. 1959-03-05	85/4.264-stel 85/4.264-stel
10	KOCH Helga, geb. 1959-09-03	85/2.132-stel
11	TRAPP Anita, geb. 1954-06-06	83/2.132-stel
12	WURM Karin-Gratiana, geb. 1962-06-29	69/2.132-stel
13	FUCHS Doris, geb. 1960-05-23	38/2.132-stel
14	VEIGEL Alfred, geb. 1963-05-12 VEIGEL Roswitha, geb. 1963-08-20	83/4.264-stel 83/4.264-stel
15	HOFMANN Ronald, geb. 23.1.1961	84/2.132-stel

Dr. MICHAEL  
öffentl.  
Möding, Elisabeth  
Tel. 2  
20120  
VEREINIGTE  
MANN  
20120  
VEREINIGTE

Stiege top.Nr.	Nutzfläche in m2	Grundkosten S	Baukosten S	Gesamtkaufpreis S
1	4	5	6	7
<u>Grillparzerstraße 433</u>				
1	80,44	81.459,--	1,007.342,--	1,088.801,--
3	37,26	37.732,--	466.603,--	504.335,--
4	80,44	81.459,--	1,007.342,--	1,088.801,--
6	80,44	81.459,--	1,007.342,--	1,088.801,--
7	67,82	68.679,--	849.303,--	917.982,--
8	3,726	37.732,--	466.603,--	504.335,--
9	80,44	81.459,--	1,007.342,--	1,088.801,--
10	80,44	81.459,--	1,007.342,--	1,088.801,--
11	80,44	81.459,--	1,007.342,--	1,088.801,--
12	67,82	68.679,--	849.303,--	917.982,--
13	37,26	37.732,--	466.603,--	504.335,--
14	80,44	81.459,--	1,007.342,--	1,088.801,--
15	80,44	81.459,--	1,007.342,--	1,088.801,--

./A - 4

Stiege top.Nr.	Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Grundkosten S	Baukosten S	Gesamtkaufpreis S
1	4	5	6	7
<u>Grillparzerstraße 434</u>				
1	80,44	81.459,--	1,007.342,--	1,088.801,--
2	67,82	68.679,--	849.303,--	917.982,--
3	37,26	37.732,--	466.603,--	504.335,--
6	80,44	81.459,--	1,007.342,--	1,088.801,--
7	67,82	68.679,--	849.303,--	917.982,--
8	37,26	37.732,--	466.603,--	504.335,--
9	80,44	81.459,--	1,007.342,--	1,088.801,--
10	80,44	81.459,--	1,007.342,--	1,088.801,--
11	80,44	81.459,--	1,007.342,--	1,088.801,--
12	67,82	68.679,--	849.303,--	917.982,--
13	37,26	37.732,--	466.603,--	504.335,--
14	80,44	81.459,--	1,007.342,--	1,088.801,--

Dr. MICHAEL WIDMANN  
 öffentl. Notar  
 Mödling, Elisenstraße  
 Tel. 22



./A - 5

Stiege top.Nr.	Darlehen Girozentrale und Bank der österrei- chischen Sparkassen AG	Darlehen Bundesland Niederösterreich	Eigenmittel inkl. Kreditspesen
	S	S	S
1	8	9	10
<u>Grillparzerstraße 433</u>			
1	376.992,--	566.804,--	146.637,--
3	185.724,--	262.545,--	56.870,--
4	376.992,--	566.804,--	146.637,--
6	376.992,--	566.803,--	146.638,--
7	318.087,--	477.879,--	123.393,--
8	185.724,--	262.545,--	56.870,--
9	376.299,--	566.803,--	147.328,--
10	376.299,--	566.803,--	147.328,--
11	376.299,--	566.803,--	147.328,--
12	317.394,--	477.879,--	124.083,--
13	185.031,--	262.545,--	57.560,--
14	376.299,--	566.803,--	147.328,--
15	376.299,--	566.803,--	147.328,--

./A - 6

Stiege Darlehen Girozentrale Darlehen Bundesland Eigenmittel  
 top.Nr. und Bank der österrei- Niederösterreich inkl.Kreditspesen  
 chischen Sparkassen AG

1	8	9	10
<u>Grillparzerstraße 434</u>			
1	376.299,--	566.803,--	147.328,--
2	317.394,--	477.879,--	124.083,--
3	185.031,--	262.545,--	57.560,--
6	376.299,--	566.803,--	147.328,--
7	317.394,--	477.879,--	124.083,--
8	185.031,--	262.545,--	57.560,--
9	376.299,--	566.803,--	147.328,--
10	376.299,--	566.803,--	147.328,--
11	376.299,--	566.803,--	147.328,--
12	317.394,--	477.879,--	124.083,--
13	185.031,--	262.545,--	57.560,--
14	376.299,--	566.803,--	147.328,--

**Beschluss zur Festsetzung der Nutzwerte  
gem. §§ 3 und 5 WEG vom 09.04.1984**

V	MA	V.I	HA		
24. April 1984					
TE	FR	DB	MB	RG	

2 Ne 75/83 /E

10

004615/86

**U** Ausfertigung ist **ausreichend** und vollstreckbar

**U** **Verkehrsgericht Kronsberg** außerstreitigen Rechtssache der Antragstellerin  
Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft "Austria" Aktiengesellschaft  
Südstadtzentrum 4, 2344 Ma. Enzerdorf-Südstadt  
wegen Festsetzung der Nutzwerte für die Liegenschaft EZ.1646  
KG. Mautern

werden die Nutzwerte gem. §§ 3 und 5 WEG wie folgt festgesetzt:

	Ausmaß/ m <sup>2</sup>	Nutzwert
<u>I. Wohnblock 10, Grillparzerstraße 433</u>		
<u>Erdgeschoss</u>		
Wohnung Nr. 1 (Rydl Christian und Anna) bestehend aus Vorraum, WC, Bad, Abstellraum, Küche, 3 Zimmer, Loggia, Kell.A.1, Parkplatz 1	109,25	81
Wohnung Nr. 2 bestehend aus Vorraum, WC, Bad, Abstellraum, Küche, 2 Zimmer, Loggia, Kell.A.2, Parkplatz 2	90,56	67
Wohnung Nr. 3 (Zehetbauer Susanne) bestehend aus Vorraum, WC, Bad, Abstellraum, Küche, Zimmer, Loggia, Kell.A.3, Parkplatz 3	56,74	37
Wohnung Nr. 4 bestehend wie Wohnung Nr.E/1 samt Loggia, Kell.A.4, Parkplatz 4	100,01	79
Wohnung Nr. 5 bestehend wie Wohnung Nr.E/1, samt Loggia, Kell.A.5, Parkplatz 5	108,58	81

.. 2..

	Anzahl m <sup>2</sup>	Nutz- wert
<u>1. Stock</u>		
Wohnung Nr.6 (Langer Peter und Dorrit) bestehend wie Wohnung Nr. E/1 , samt Loggia, Kell.A.,6,Parkplatz 6	113,28	85
Wohnung Nr.7 bestehend wie Wohnung E/2, samt Loggia , Kell.A . 7 ,Parkplatz 7	92,46	70
Wohnung Nr.8 (Maesarik Felix und Berta) bestehend wie Wohnung E/3 , samt Loggia, Kell.A. 8, Parkplatz 8	57,34	39
Wohnung Nr.9 (Baumgartner Karl und Martina) bestehend wie Wohnung E/1 , samt Loggia, Kell.A. 9 , Parkplatz 9	107,44	84
Wohnung Nr.10 (Pagani Waltraud) bestehend wie Wohnung E/1 , samt Loggia, Kell.A.10, Parkplatz 10	107,69	84
<u>2. Stock</u>		
Wohnung Nr. 11 (Klement Rene) bestehend wie Wohnung E/1 , samt Loggia , Kell.A.11 , Parkplatz 11	107,44	83
Wohnung Nr.12 (Epp Wolfgang und Birgit) bestehend wie Wohnung E/2, samt Loggia, Kell.A. 12, Parkplatz 12	92,46	69
Wohnung Nr.13 (Veronika Skorsch) bestehend wie Wohnung E/3 , samt Loggia, Kell.A. 13, Parkplatz 13	61,94	39
Wohnung Nr. 14 (Fischer Gerhard und Jutta) bestehend wie Wohnung E/1 samt Loggia, Kell.A.14, Parkplatz 14	114,18	84
Wohnung Nr.15 (Wolf Elisabeth) bestehend wie Wohnung 1, samt Loggia, Kell.A. 15,Parkplatz 15	109,25	83
Summe der Nutzwerte Wohnblock 10 Grillparzerstraße 433		<u>1065</u>

	Ausgabe m <sup>2</sup>	Nutz- wert
<u>II. Wohnblock 11, Grillparzerstraße 434</u>		
<u>Erdgeschoss</u>		
Wohnung Nr. 1, bestehend aus Vorraum, WC, Bad, Abstellraum, Küche, 3 Zimmer, Loggia, Kell.A. 1, Parkplatz 1	113,14	82
Wohnung Nr. 2 bestehend aus Vorraum, WC, Bad, Abstellraum, Küche, 2 Zimmer, Loggia, Kell.A. 2, Parkplatz 2	91,06	67
Wohnung Nr. 3 (Todt Horst) bestehend aus Vorraum, WC, Bad, Abstellraum, Küche, Zimmer, Loggia, Kell.A. 3, Parkplatz 3	56,83	37
Wohnung Nr. 4 bestehend wie Wohnung Nr. 1 samt Loggia, Kell.A. 4, Parkplatz 4	111,59	81
Wohnung Nr. 5, bestehend wie Wohnung Nr. 1, samt Loggia, Kell.A. 5, Parkplatz 5	99,54	79
<u>1. Stock</u>		
Wohnung Nr. 6 (Unger Alfred und Wild Maria) bestehend wie Wohnung E/1 samt Loggia, Kell.A. 7, Parkplatz 7	111,85	85
Wohnung Nr. 7 (Pennerstorfer Christine-Maria) bestehend wie Wohnung E/2, samt Loggia, Kell.A. 7, Parkplatz 7	92,46	70
Wohnung Nr. 8 (Ludschanderl Silvia) bestehend wie Wohnung E/3, samt Loggia, Kell.A. 8, Parkplatz 8	56,74	39
Wohnung Nr. 9 (Kerzendorfer Karl und Seitner Gertrude) bestehend wie Wohnung E/1, samt Loggia, Kell.A. 9, Parkplatz 9	112,19	85

-4-

	Ausmaß m <sup>2</sup>	Nutz- wert
Wohnung Nr. 10 (Koch Helga) bestehend wie Wohnung E/ 1 , samt Loggia, Kell.A. 10, Parkplatz 10	113,14	85
<u>2. Stock</u>		
Wohnung Nr. 11 (Trapp Anita) bestehend wie Wohnung E/ 1 samt Loggia, Kell.A. 11, Parkplatz 11	108,94	83
Wohnung Nr. 12 (Wurm Karin -Gratiana) bestehend wie Wohnung E/2 , samt Loggia, Kell.A. 12, Parkplatz 12	91,06	69
Wohnung Nr. 13 (Fuchs Doris) bestehend wie Wohnung E/ 3 samt Loggia, Kell.A. 13 , Parkplatz 13	57,34	38
Wohnung Nr. 14, P bestehend wie Wohnung E/1, samt Loggia, Kell.A. 14, Parkplatz 14	108,94	83
Wohnung Nr. 15 , bestehend wie Wohnung E/1, samt Loggia , Kell.A. 15, Parkplatz 15	114,14	<u>84</u>
Summe Wohnblock 11, Grillparzerstraße 434		<u>1067</u>
Der Gesamtnutzwert der Wohnhausanlage auf der Parz. 771/27 KG Mautern beträgt		<u>2132</u>

B e g r ü n d u n g :

Die Festsetzung der Nutzwerte gründet sich auf das schriftliche, schlüssige Gutachten des Sachverständigen Reg. Rat. Ing. Robert König und das Vorbringen bei der mündlichen Verhandlung am 8.3.1984.

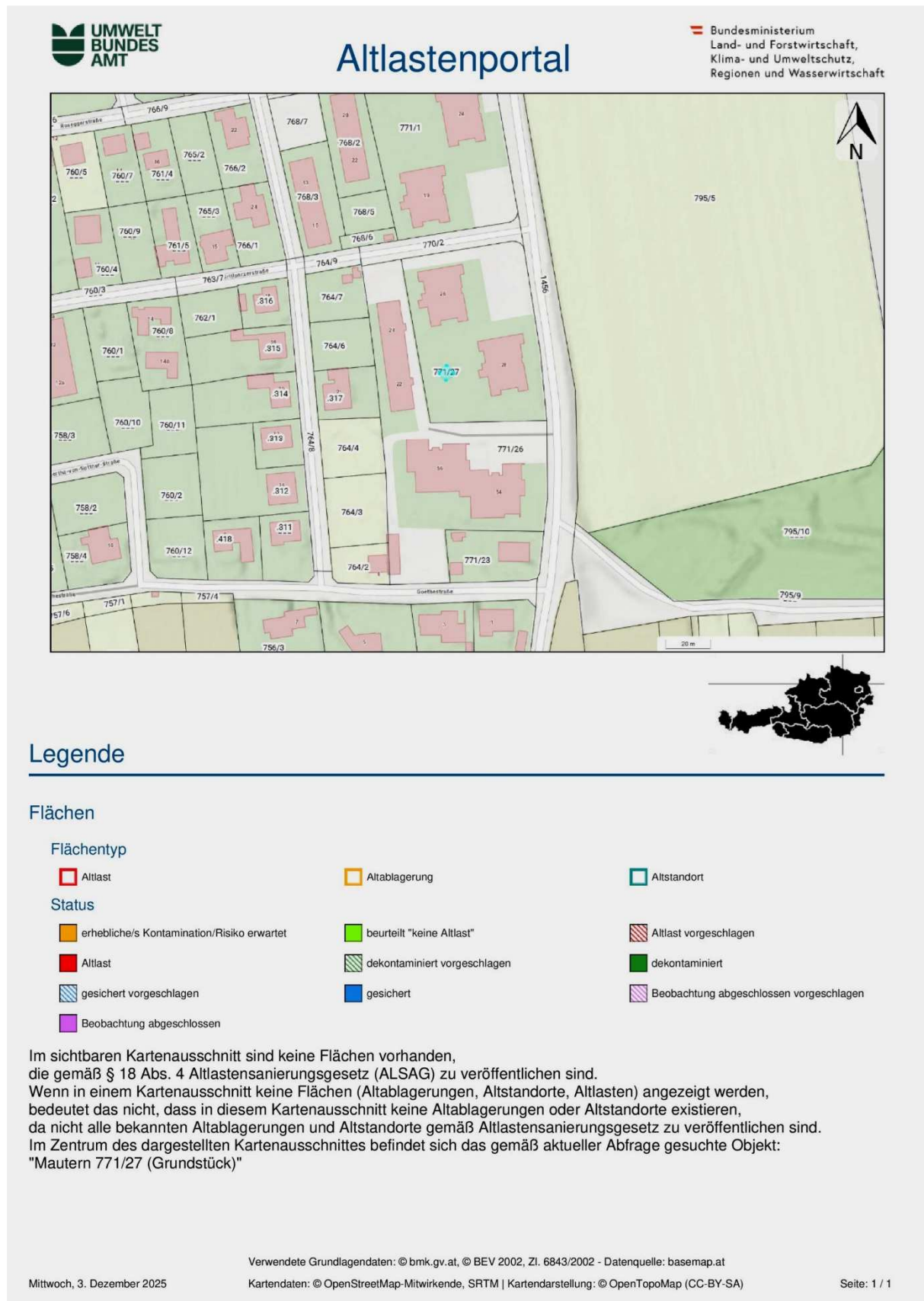
Bezirksgericht Krems a.d. Donau

am 9.4.1984

Dr. Christiana Hager

Für die Richtigkeit der Auffertigung  
der Leiter der Geschäftsabteilung

## Auszug aus dem Altlastenprotal des Umweltbundesamtes



**Aufstellung der offenen Vorschreibungen bis April 2026,  
E-Mail der Hausverwaltung vom 01.04.2026**

**Petra Schenk**

---

**Von:** Nimmrichter Nadja <N.Nimmrichter@wet.at>  
**Gesendet:** Mittwoch, 01. April 2026 09:25  
**An:** 'Petra Schenk'  
**Betreff:** AW: unsere GZ 250/25 Anfrage betreffend Übermittlung von Unterlagen zum Objekt KG 12162 Mautern, EZ 1646 GstNr. 771/27; Eigentümer: Zafire BATUR (B-LNr. 50)  
**Anlagen:** Kontoauszug (Zwangsversteigerung).docx; Kontoauszug (1).docx; BN-Kontoauszug\_20260401091432.nimmrichtern.aus.pdf

Sehr geehrte Frau Schenk!

Im Anhang übermitteln wir die offenen Kosten im Zwangsversteigerungsverfahren Zafire Batur.

Vorschreibung inkl. 04/2026	€ 8.000,33
Rechtsanwaltskosten	€ 7.508,70
Zinsen	<u>€ 211,93</u>
	€ 15.720,96

Bei Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

**Nadja Nimmrichter**  
Assistentin Hausverwaltung

**WETgruppe**

Bahnhofplatz 1  
A-2340 Mödling  
T +43 (2236) 44 800 205  
N.Nimmrichter@wet.at

**www.wet.at**  
Newsletter [hier](#) bestellen