



DI Gerhard Josef Maier | MRICS

Zivilingenieur | Allgemein beeideter
und gerichtlicher zertifizierter
Sachverständiger für Immobilien

Oberfucha, am 30.04.2026

Bezirksgericht Krems an der Donau
GZ 9 E 19/25 k

Gutachten

zur Ermittlung des **Verkehrswertes** der Liegenschaft

Wohnungseigentum an Wohnung Top 1.6

3561 Zöbing, Fahnbachweg 8

GB 12233 Zöbing EZ 936 B-LNr. 17 176/4532 Anteile

Wohnungseigentum an PKW-Stellplatz W6

3561 Zöbing, Fahnbachweg 8

GB 12233 Zöbing EZ 936 B-LNr. 18 8/4532 Anteile

Wohnungseigentum an PKW-Stellplatz W6.1

3561 Zöbing, Fahnbachweg 8

GB 12233 Zöbing EZ 936 B-LNr. 19 8/4532 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 – Fahnbachweg 8, 3561 Zöbing	12
3.2.1	Grundstück	12
3.2.2	Beschreibung der Wohnhausanlage	20
3.2.3	Eigentumswohnung Top 1.6.....	22
3.2.3.1	Allgemeine Beschreibung.....	22
3.2.3.2	Nutzflächen, Kenngrößen.....	23
3.2.4	PKW-Stellplätze W6 und W6.1.....	24
3.2.5	Rechtlicher Bestand.....	24
3.2.6	Wirtschaftliche Verhältnisse	24
3.2.7	Zubehör	29
3.2.8	Fotodokumentation	29
3.3	Vergleichspreise	34
4.	Gutachten (Verkehrswertermittlung)	35
4.1	Allgemeines	35
4.2	Verkehrswert – Eigentumswohnung Top 1.6.....	37
4.2.1	Vergleichswertermittlung.....	37
4.2.2	Verkehrswert.....	43
4.2.3	Zubehör	44
4.3	Verkehrswert – PKW-Stellplätze W6 und W6.1.....	45
4.4	Zusammenfassung	46
5.	Anhang	48

1. Anlass und Auftrag

Gericht: Bezirksgericht Krems an der Donau
Abteilung 9
Josef Wichner-Straße 2
3500 Krems an der Donau

Aktenzeichen: **9 E 19/25 k**

Betreibende Partei: Eigent. EZ 936 KG 12233 Zöbing v.d. GEDESAG
Bahnzeile 1, 3500 Krems a.d. Donau

Vertreten durch: Mag. Franz Müller, Rechtsanwalt
Roseggerstraße 16/2, 3500 Krems an der Donau

Verpflichtete Partei: Karin Groll, geb. 05.11.1969
Fahnbachweg 8/6, 3561 Zöbing, Kamp

Wegen: EUR 4.705,76 samt Anhang (Zwangsverst. Liegen. u.
Fahrnis- u. Forderungsex.)

Auftrag: Mit Beschluss des Bezirksamtes Krems an der Donau
GZ 9 E 19/25 k– ON 7 vom 09.02.2026 wurde der Autor in
gegenständlicher Rechtssache zum Sachverständigen
bestellt und beauftragt, Befund und Schätzgutachten über die
Liegenschaften

Wohnungseigentum an Wohnung Top 1.6

3561 Zöbing, Fahnbachweg 8
GB 12233 Zöbing EZ 936 B-LNr. 17 176/4532 Anteile

Wohnungseigentum an PKW-Stellplatz W6

3561 Zöbing, Fahnbachweg 8
GB 12233 Zöbing EZ 936 B-LNr. 18 8/4532 Anteile

Wohnungseigentum an PKW-Stellplatz W6.1

3561 Zöbing, Fahnbachweg 8
GB 12233 Zöbing EZ 936 B-LNr. 19 8/4532 Anteile

zu erstellen.

**Qualitäts- und
Bewertungstichtag:** 23.03.2026, Tag der Befundaufnahme

2. Grundlagen und Befundaufnahme

- Übergebene Grundlagen:

- + Beschluss zur Anordnung der Schätzung des Bezirksgerichtes Krems an der Donau GZ 9 E 19/25 k – ON 7 vom 09.02.2026
- + Grundbuchsauszug, Abfragedatum: 03.02.2026
- + Information zum Einheitswert vom Februar 2026
- + Mappenkopie des BEV, Stand 23.12.2025

- Erhobene Grundlagen:

- + Digitales Orthofoto der betroffenen Liegenschaft
- + Kopie des aktuell gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplans der Stadtgemeinde Langenlois
- + Auskünfte der Stadtgemeinde Langenlois und der Hausverwaltung GEDESAG betreffend Bauakt, Bau- und Benützungsbewilligungen, offene Vorschriften und Anliegerleistungen
- + Wohnungs- und Wohnungseigentumsvertrag TZ 4732/2006 vom 23.12.2005
- + Nutzwertgutachten TZ 4732/2006 vom 23.07.2004
- + 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/KLEEWEIN (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:**

Datum: 23.03.2026

Anwesende Personen: Karin GROLL, verpflichtete Partei
Der fertigende Sachverständige

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

Beginn der Befundaufnahme: 14:00 Uhr

Ende der Befundaufnahme: 09:30 Uhr

- **Annahmen:**

~ **Wohn - Nutzflächen**

Für vorliegende Bewertung wurden die Wohn - Nutzflächen aus dem Nutzwertgutachten TZ 4732/2006 vom 23.07.2004 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 Verpflichtete, Frau Karin GROLL, angegeben, dass ihre Tochter prekaristisch fallweise in gegenständlicher Wohnung wohnen würde. Vorliegender Bewertung wurde demnach unterstellt, dass es sich dabei nicht um ein Bestandverhältnis handle. Sollte diese Annahme nicht zutreffen, würde sich der im vorliegenden Gutachten ausgewiesene Verkehrswert entsprechend ändern.

~ **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

~ **Sicherungskasten**

Bei der Befundaufnahme wurde festgestellt, dass der Sicherungskasten gegenständlichen Objektes vermutlich sachgerecht ausgeführt ist. Dies wurde vorliegender Bewertung unterstellt.



Sicherungskasten

~ **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.

~ **Umsatzsteuer und Verkehrswert**

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

- **Weitere Angaben:**

~ **Energieausweis**

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes wurde seitens der Hausverwaltung der GEDESAG vorgelegt. Dieser Energieausweis wurde vom technischen Büro – Ing. Reinhard HELBICH am 22.03.2021 ausgestellt. Demnach weist das Wohnhaus einen Referenz-Heizwärmebedarf von 53,90 kWh/m²a (Klasse C) und einen Gesamtenergieeffizienz-Faktor von 1,03 (Klasse C) auf. Eine Kopie des Energieausweises befindet sich unter Punkt 5. Anhang.

~ **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 Grundbuchsatzugs hinsichtlich der KG 12233 Zöbing EZ 936 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 12233 Zöbing EZ 936 (eingeschränkt auf B-Blatt lfdNr. 17, 18, 19)**
Keine

Mit den ideellen Miteigentumsanteilen an der Liegenschaft KG 12233 Zöbing EZ 936 B-LNr. 17, 18 und 19 ist das dingliche Recht verbunden, die Wohnung Top 6.1 samt dem Kellerabteil Nr. 1.6 und den PKW-Stellplätzen W6 und W6.1 in 3561 Zöbing, Fahnbachweg 8 ausschließlich zu nutzen und alleine darüber zu verfügen (Wohnungseigentum).

Eine Kopie des Wohnungseigentumsvertrag TZ 4732/2006 vom 23.12.2005 sowie des Nutzwertgutachtens TZ 4732/2006 vom 23.07.2004 befinden sich im Anhang.

Verwalter der Liegenschaft: GEDESAG Gemeinnützige Donau-Ennstaler Siedlungs-Aktiengesellschaft, Bahnzeile 1, 3500 Krems an der Donau, FN31971t

Dingliche Lasten: grundbücherlich sichergestellt

~ KG 12233 Zöbing EZ 936 (eingeschränkt auf B-Blatt lfdNr. 17, 18, 19)

- C-LNr.2: auf Anteil B-LNR 15 bis 22 44 bis 52 59 60 61 68 bis 85
a 1309/2003 9155/2003 8368/2011 5734/2014 409/2015
3105/2017
Schuldschein und Pfandurkunde 2002-11-06
PFANDRECHT EUR 73.750,19
8 % Z, 13 % VZ, 11 % ZZ, NGS EUR 14.750,00 für
Bausparkasse der österreichischen Sparkassen
Aktiengesellschaft
b gelöscht
- C-LNr.3: auf Anteil B-LNR 2 3 15 bis 22 44 bis 52 59 60 61 68 bis 85
a 1310/2003 9155/2003 8368/2011 5734/2014 3105/2017
Schuldschein und Pfandurkunde 2002-11-06
PFANDRECHT EUR 1.487.100,81
8 % Z, 13 % VZ, 11 % ZZ, NGS EUR 297.420,00 für
Bausparkasse der österreichischen Sparkassen
Aktiengesellschaft
c 7187/2005 VORRANG von LNR 4 vor 3,
jedoch nur hins Teilbetrag EUR 65.999,08 s.A.
d gelöscht
- C-LNr.4: auf Anteil B-LNR 2 3 15 bis 22 29 bis 34 44 bis 52 59 bis 85
a 1311/2003 Schuldschein 2002-11-06
PFANDRECHT EUR 953.800, —
1 % Z, 9 % VZ, NGS EUR 95.380, — für Land Niederösterreich
b 7187/2005 VORRANG von LNR 4 vor 3,
jedoch nur hins Teilbetrag EUR 65.999,08 s.A.
- C-LNr.5: auf Anteil B-LNR 2 bis 5 15 bis 22 29 bis 34 44 bis 52 59 bis
85
a 1311/2003
VERÄUSSERUNGSVERBOT gern § 32/1 NÖ WFG für
Land Niederösterreich
- C-LNr.6: a 4732/2006 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gern § 32 WEG 2002
- C-LNr.18: auf Anteil B-LNR 17 18 19
a 501/2024 Klage gern § 27 Abs 2 WEG 2002 (8 C 80/24 s)
- C-LNr.19: auf Anteil B-LNR 17 18 19
a 2981/2025 Klage gern § 27 Abs 2 WEG 2002 (8 C 347/25 g)
- C-LNr.20: auf Anteil B-LNR 17 18 19
a 4198/2025 Exekutionsbewilligung
PFANDRECHT vollstr EUR 3.140,76
Zinsstaffel gern Pkt 07 Exekutionsbewilligung,
Kosten EUR 699,63 samt 4 % Z ab 2025-05-14,
Antragskosten EUR 428,98 für
Eigentümergeinschaft EZ 936 KG 12233 Zöbing
6 E 530/25 κ

- C-LNr.21: auf Anteil B-LNR 17 18 19
a 5008/2025 Klage gern § 27 Abs 2 WEG 2002 (8 C 575/25 m)
- C-LNr.22: auf Anteil B-LNR 17 18 19
a 7111/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 4.705,76
Seite 2 von 3
samt je 4 % Z aus EUR 785,19 ab 05.02.2025, aus EUR 785,19
ab 05.03.2025, aus EUR 785,19 ab 05.04.2025, aus EUR 785,19
ab 05.05.2025, aus EUR 785,19 ab 05.06.2025, aus EUR 70,09
ab 01.07.2025, aus EUR 785,19 vom 05.07.2025 bis
15.08.2025, aus EUR 785,19 vom 05.08.2025 bis 15.08.2025,
aus EUR 354,86 ab 16.08.2025, aus EUR 354,86 ab 16.08.2025,
Kosten EUR 699,63 samt 4 % Z ab 14.5.2025, EUR 699,63 samt
4 % Z ab 18.8.2025, EUR 428,98,
Antragskosten EUR 505,44 für
Eigentümergeinschaft EZ 936 KG 12233 Zöbing
9 E 19/25 κ
- C-LNr.23: auf Anteil B-LNR 17 18 19
a 7910/2025 Klage gern § 27 Abs 2 WEG 2002 (8 C 964/25 t)

Rechte/Lasten: außerbücherlich

~ Offene Verschreibungen/Anliegerleistungen der Stadtgemeinde Langenlois

Entsprechend der Auskunft eines Mitarbeiters Stadtgemeinde Langenlois vom 26.02.2026 sind diesem zum 26.02.2026 keine offenen Abgaben seitens der Hausverwaltung bekannt.

~ Offene Verschreibungen der Hausverwaltung GEDESAG

Entsprechend der schriftlichen Auskunft vom 30.04.2026 des Rechtskonsulenten der Eigentümergeinschaft, Herrn RA Mag. Franz MÜLLER hat per 07.04.2026 eine offene Forderung der Eigentümergeinschaft gegenüber der Verpflichteten in der Höhe von gesamt € 14.658,46 bestanden.

~ Außerbücherliche Darlehen

Lt. Auskunft der Hausverwaltung GEDESAG (E-Mail vom 27.04.2026) besteht kein außerbücherliches Darlehen der Eigentümergeinschaft.

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

3.2 Wohnhausanlage – Fahnbachweg 8, 3561 Zöbing

3.2.1 Grundstück

+ Allgemeine Beschreibung

Das Grundstück ist annähernd rechteckig geformt. Die Straßenfrontlänge im Norden, hin zum Fahnbachweg beträgt ca. 85 m.

KG 12233 Zöbing

EZ	GstNr.	Nutzung	Fläche in m ²
936	446/3	Bfl. (Geb.), Gärten	3.820
Gesamtfläche			3.820

GB-Auszug siehe unter Punkt 5. Anhang

+ Lage

Bundesland: Niederösterreich
Region: Waldviertel
Bezirk: Krems-Land
Gemeinde: Langenlois
Katastralgemeinde: Zöbing



Lage der Wohnhausanlage auf Basis der ÖK 1:15000

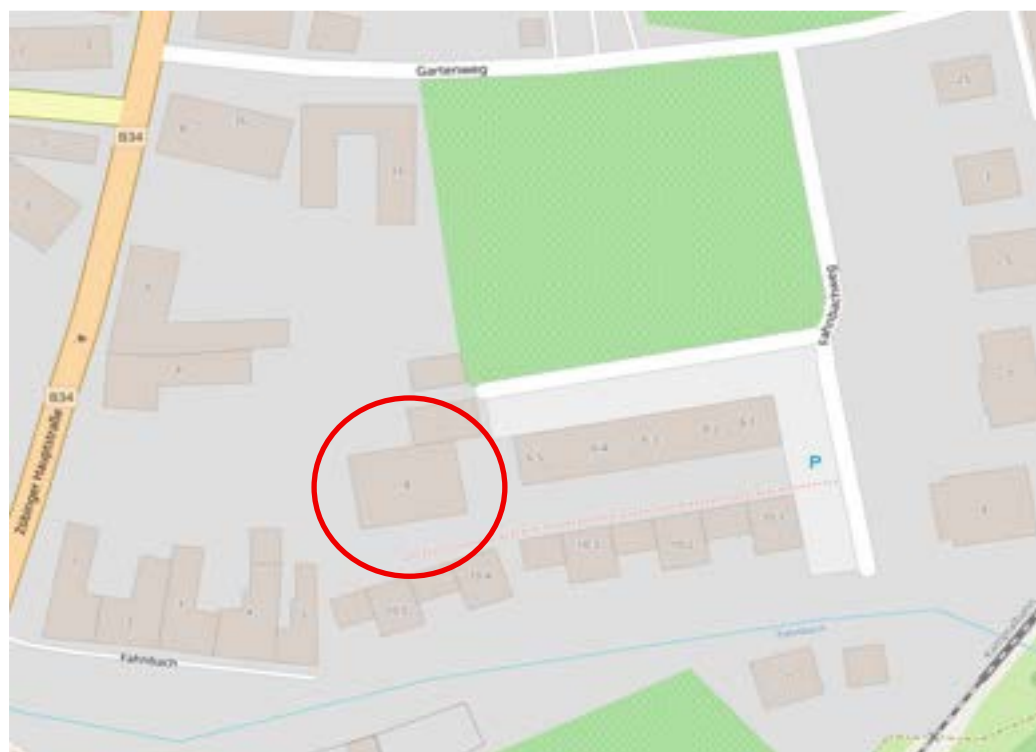
+ **Kleinräumige Lage:**

- **Lage zu Straßen und Kreuzungen**

Gegenständliche Liegenschaft liegt im südlich des Ortszentrum von Zöbing am Fahnbachweg.



Lage der Liegenschaft auf Basis des digitalen Orthofotos



Lage auf Basis der Openstreetmap (Quelle: www.openstreetmap.at)

- **Infrastruktur**

Entfernungen (1 Mikroraster = 1.000 m)

Schulen und Kinder		Nahversorgung	
Kinderbetreuung	8804 m	Bäckereien	1234 m
Kindergärten	633 m	Lebensmittel/Supermärkte	1362 m
Volksschulen	1906 m	Apotheken	1823 m
Sonderschulen	1906 m	Postämter	1919 m
Hauptschulen / Neue Mittelschulen	2049 m		
Allgemeinbildende Höhere Schulen	10129 m	Sonstiges	
Universitäten, (Fach-)Hochschulen, Akademien	10270 m	Friseure und Frisersalons	1278 m
		Drogerien	9441 m
		Banken und Sparkassen	1254 m
		Polizei (Bund, Land, Bezirk)	895 m
		Rechtsanwälte	9196 m
		Tankstellen	1893 m
Gesundheit			
Ärzte für Allgemeinmedizin	1563 m		
Altenheime	20017 m		
Rettungsdienste	895 m		

Übersicht Infrastruktur (Quelle: www.immomapping.com)

Ruhig / laut:

Südlich des Ortszentrums von Zöbing an einer ruhigen Wohnstraße gelegen; geringe Lärmbelastung.



Auszug der Lärmkarte Österreich, Straße 2022 – Landesstraßen – 24 h, im Bereich Fahnbachweg 8, 3561 Zöbing
(Quelle: <https://maps.laerminfo.at/#/>)

Legende:



Parkplatzsituation:

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

Verkehrsanbindung:

Das überregionale Straßenverkehrsnetz ist über längere Anfahrtswege erreichbar. Eine Bushalte befindet sich nördlich der Liegenschaft in Hauptstraße (500 m entfernt, ca. 7 min).

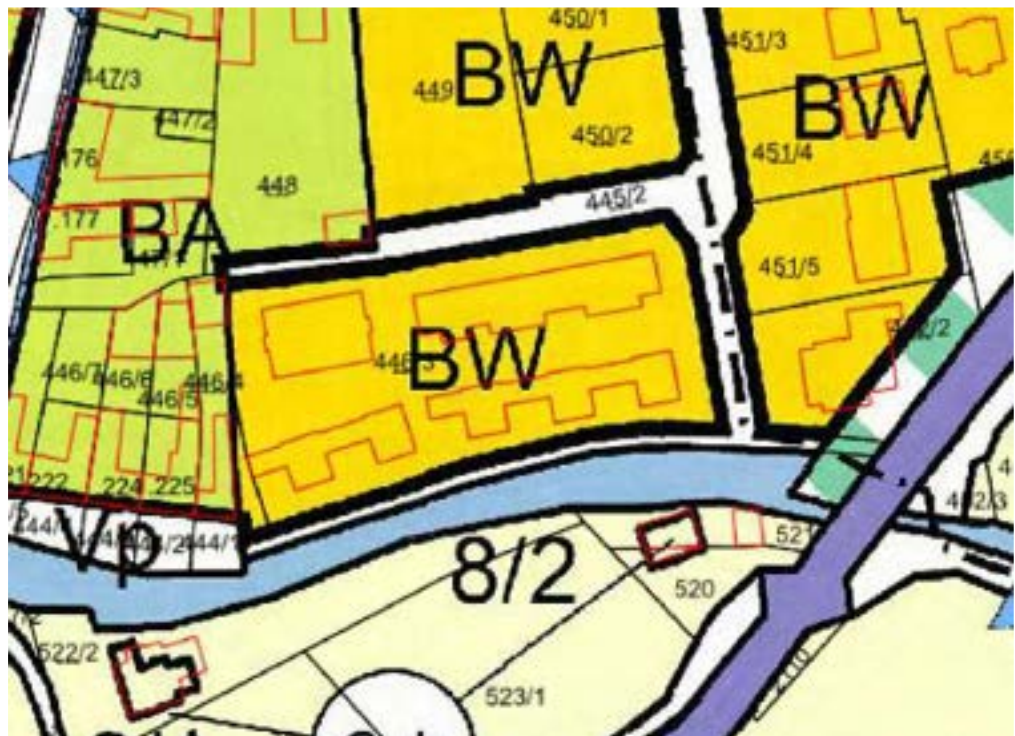
Grüne Umgebung, Parkanlagen, Spielplätze:

In der weiteren Umgebung befinden sich Parkanlagen und Grünflächen.

Es befinden sich weitere Wohnhausanlagen sowie Einfamilienhäuser und Hofstellen in der Umgebung.

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

+ Flächenwidmungsplan:



Widmung: Bauland-Wohngebiet (BW),

+ Bebauungsplan:

Entsprechend der schriftlichen Auskunft einer Mitarbeiterin der Stadtgemeinde Langenlois (E-Mail vom 26.02.2026) ist kein Bebauungsplan verordnet.

+ Hochwasser, Gefahrenzonen WLIV, Schutzgebiete:

- o Hochwasser: keine
- o Gefahrenzone WLIV: Keine
- o Schutzgebiete:

KG	EZ	Gst	Naturschutz		
			Natura 2000 FFH Außengrenze	Natura 2000 Vogelschutzgebiete	Landschaftsschutzgebiet
12233 Zöbing	936	446/3	Keine	Gesamt	LSG Kamtal



Auszug aus dem NÖ Atlas, Naturraum, Naturschutz, Natura 2000 Vogelschutzgebiete
(Quelle: <https://atlas.noel.gv.at/atlas/portal/noe-atlas/map/Naturraum/Naturschutz>)



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

Legende:

Name	Kamptal
Gemeinde	13 Gemeinden
Bezirk	Horn, Krems-Land, Zwettl

+ Anschlüsse:

- o Stromanschluss
- o Wasserversorgung, angeschlossen an das öffentliche Wasserversorgungsnetz
- o 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 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 des Umweltbundesamtes betreffend gegenständliche Grundstücke dieser Stellungnahme unter Punkt 5. Anhang angeschlossen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf der Webseite www.altlasten.gv.at nur ein geringer Anteil der in Österreich registrierten Altablagerungen 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. gärtnerisch genutzt bzw. begrünt

3.2.2 Beschreibung der Wohnhausanlage

- + Allgemeines:** Gebäudekomplex bestehend aus einem Kellergeschoß, einem Erdgeschoß und einem Obergeschoß
- + Baubewilligungen:**
 - Errichtung: GZ 1310-0/58/12-2001 vom 22.06.2001
- + Benützungsbewilligung, Fertigstellungsmeldung:**
 - Errichtung: GZ 1310-0/58/12-2001 vom 01.12.2003
- + offene Bauaufträge:** Entsprechend der schriftlichen Auskunft seitens der der Stadtgemeinde Langenlois sind keine offenen Bauaufträge vorhanden.
- + Konstruktionen:** Massivbauweise
- + Dach:** Kaltdach, dachseits Wärmedämmung aufgebracht, Walmdach, eingedeckt mit vermutlich Betondachsteinen
- + Fassaden:** Vollwärmeschutz auf dem Gebäude außenseits aufgebracht, einfach verputzt
- + Stiegenanlage:**
 - Stiege in den Dachraum: Klappbare Dachbodenstiege
 - Stiegenanlage: Zweiarmige Stahlbetonstiege mit Terrazzostufen bzw. Terrazzofliesen und Zwischenpodest, Wände und Decke verputzt und gemalt; metallenes Geländer und metallener Handlauf
- + Liftanlage:** Keine
- + Fenster/Balkontüren:**

Balkontüre: zweiflügelige Metalltüre mit Isolierglasverglasung und Kunststoffbeschichtung und innenliegenden Jalousien

Fenster überwiegend ein- und zweiflügelige dreh-kippbare Holzfenster mit Isolierverglasung, dreh-kippbar und innenliegenden Jalousien

Kellerfenster: Überwiegend einflügelige dreh-kippbare Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- + Türen:**
 - Eingang Wohnhausanlage: Zweiflügelige Holztüre gestrichen
 - Eingangstüre in die Whg: Spanplattentüre mit Stahlzarge
 - Innentüren Whg: Überwiegend Spanplattentüren mit Kunststoff beschichtet, tlw. eingearbeitete Glasfelder und Stahlzargen
 - Kellertüren: Metallene Brandschutztüren mit Stahlzargen

- + **Heizung:** Pellets - Zentralheizungsanlage
- + **Warmwasser:** Mit Pellets - Zentralheizungsanlage
- + **Bau- und Erhaltungs-** Das Haus befindet sich weitgehend in einem guten
zustand des Hauses: Erhaltungszustand, es sind lediglich geringe
Instandhaltungsarbeiten erforderlich.

Kellergeschoß:

- o Böden: tlw. Steingutfliesen, tlw. Betonboden
- o Wände: Stahlbetonwände gestrichen
- o Decken: Untersicht Fertigteildecke gestrichen
- o Abtrennung: mit Metallkonstruktion bzw. mit Metallgitter (Kunststoff ummantelt) getrennt

Die Versorgungsleitungen sind auf Putz verlegt.

Bei den **Allgemeinräumen im Kellergeschoß** handelt es sich, um einen Wäschetrockenraum und Fahrrandabstellraum mit Betonboden bzw. Steingutfliesen, die Stahlbetonwände sind tlw. gestrichen und die Untersicht der Fertigteildecken sind sichtbar.

+ Bauliche Außenanlagen:

- o Müllplatz: überdacht, Mauern tlw. mit Stahlbeton und tlw. darauf in Holzkonstruktion ein Pulldach aufgesetzt, eingedeckt mit Tondachsteinen
- o Einfriedung: Streifenfundament und einfacher Holzzaun auf Holzstehern
- o Gehwege: Überwiegend asphaltiert
- o Zugang zum Wohnhaus: Tlw. überdacht

+ Sonstige Außenanlagen:

- o Grünflächen: Gärtnerisch ausgestaltet

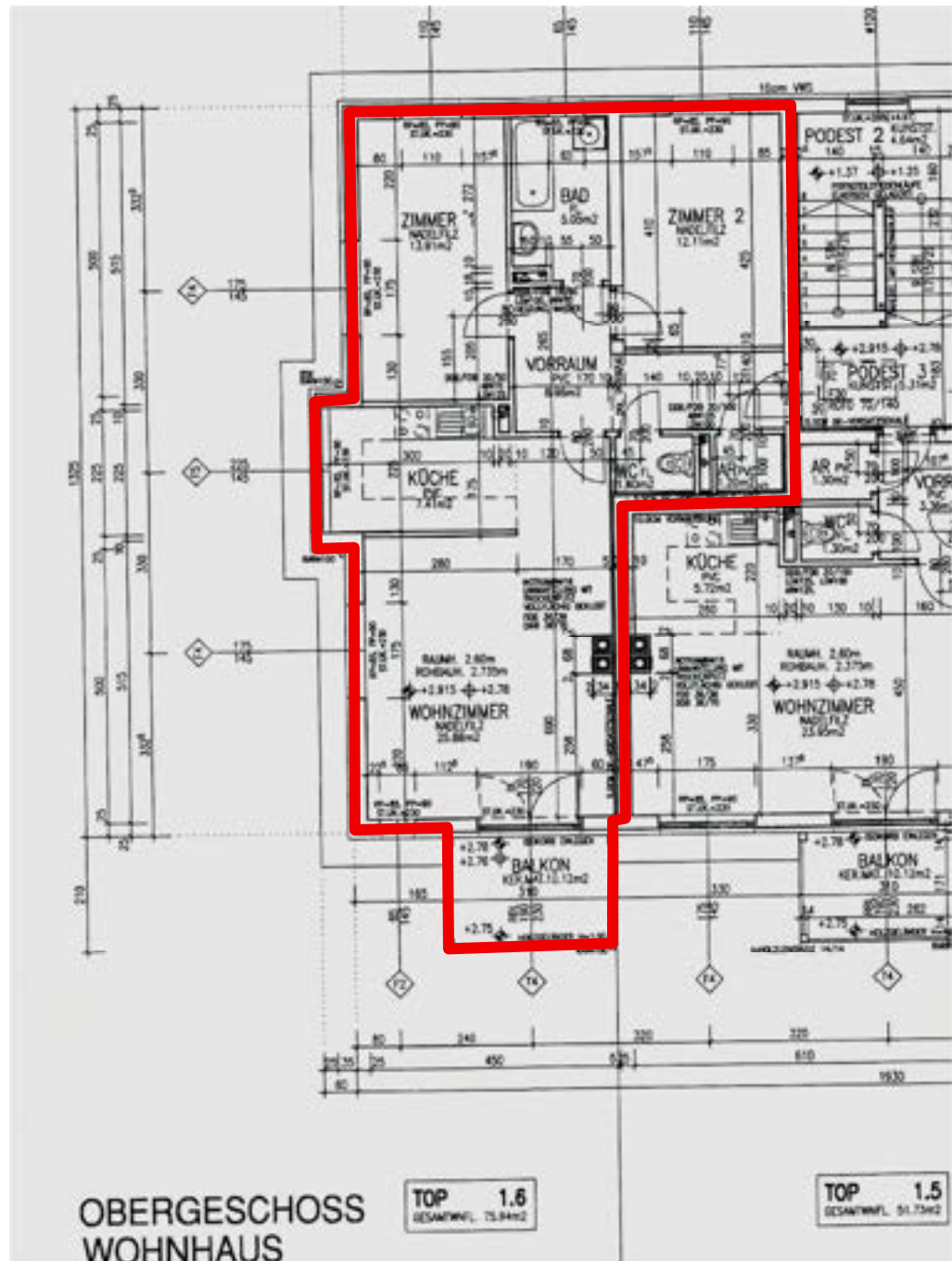
3.2.3 Eigentumswohnung Top 1.6

3.2.3.1 Allgemeine Beschreibung

+ Lage im Haus

Gegenständliche Eigentumswohnung befindet sich im ersten Obergeschoß und ist überwiegend nach Süden und Westen orientiert.

+ Grundriss



Grundriss Eigentumswohnung Top 21.6 im ersten Obergeschoß (rot umrandet)

+ Wohnungsbeschreibung:

Die Wohnung besteht aus einem Wohnzimmer, einem Balkon, einer Küche, einem Vorraum, einem Schlafzimmer, einem Badezimmer, einem Kinderzimmer, einem WC und einem Abstellraum.

- o Böden: Teppichboden, Rohbetonboden, Kunststoffboden, Fliesenboden
- o Wände: verputzt und gemalt, tlw. verflies und tlw. verputzt und gemalt
- o Decken: verputzt und gemalt

Der Balkon ist über eine Balkontür vom Wohnzimmer aus begehbar. Er verfügt über eine Überdachung aus Holz mit Blechbahnen. Das Balkongeländer ist aus Holz.

Im Badezimmer sind eine Badewanne und ein Waschtisch vorhanden. Auch der Warmwasserboiler ist im Badezimmer situiert.

+ Schäden, Bau- und Erhaltungszustand der Wohnung

Die Wohnung ist teilweise abgewohnt und sanierungsbedürftig. An den Außenecken einiger Räume wie Küche, Badezimmer, Schlafzimmer und Kinderzimmer sind Schimmelspuren vorhanden. Diese sind vermutlich überwiegend auf Nutzungsfehler zurückzuführen. Weiters sind teilweise Risse im Putz sowie an den Fliesen in der Küche sichtbar. Im WC ist zudem die Lüftung defekt, die Tür zum Abstellraum ist außenseits beschädigt.

3.2.3.2 Nutzflächen, Kenngrößen

Im Nutzwertgutachten betreffend die Wohnhausanlage 3561 Zöbing, Fahnbachweg 8 ist eine Nutzfläche ohne Balkon von 75,94 m² ausgewiesen. Die Nutzfläche für das Kellerabteil beträgt mit 18,20 m². Die Fläche für den Balkon ist mit 10,12 m² lt. Bestandsplan (PlanNr. 443/31 vom 20.10.2002) ausgewiesen:

ET-Wohnung 3561 Zöbing, Fahnbachweg 8/6	Nutzfläche m² *)
Vorraum, Küche, 3 Zimmer, Bad, WC, Abstellraum	75,94
Balkon	10,12
Kellerabteil	18,20
Wohn - Nutzfläche	75,94

3.2.4 PKW-Stellplätze W6 und W6.1

Auf der asphaltierten Freifläche im Osten der Wohnhausanlage befinden sich die nummerierten PKW – Stellplätze W6 und W6.1.

3.2.5 Rechtlicher Bestand

+ Allgemeines

Mit bewertungsgegenständlichem Miteigentumsanteil ist im Sinne der WEG das ausschließliche Nutzungsrecht an der Eigentumswohnung Top 1.6 mit zugehörigem Kellerabteil sowie am WE-Objekt W6 und W6.1 (PKW-Stellplätze) verbunden.

+ Bestandverhältnisse

Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme war gegenständliche Wohnung von der Tochter der verpflichteten Partei, Frau Natalie GROLL, teilweise genutzt. Bestandrechte wurden keine bekannt gegeben.

3.2.6 Wirtschaftliche Verhältnisse

+ Hausverwaltung, Hausbesorger

Hausverwaltung:

GEDESAG Gemeinnützige Donau-Ennstaler Siedlungs-Aktiengesellschaft
Bahnzeile 1
3500 Krems an der Donau
Firmenbuchnummer: FN31971t
Hausverwaltung/Allgemein: Stefanie SIMLINGER

Hausbesorger:

Laut schriftlicher Auskunft der Hausverwalterin, Frau SIMLINGER (E-Mail vom 19.02.2026) gibt es keine/n Hausbetreuer/in und auch keine Hausbesorgerwohnung

+ Aktuelle Vorschreibungen

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

GEDESAG
 Bahnzeile 1, 3500 Krems, Telefon 02732/83393
 Sitz/FB-Gericht: KREMS/KREMS Firmenbuchnummer 31971t, DVR 0031461

GEDESAG
Bahnzeile 1, 3500 Krems

Frau
Karin Groll
Fahnbachweg 8/6
3561 Zöbing

VORSCHREIBUNG AB 01.01.2026
Gilt als Rechnung bis auf Widerruf

Ihre BN-NR. 05820-01600-2
 Best.-Art. Wohnw/1600
 Rechn. Nr. 05820-01600-2026-0001
 UID-Nr. ATU57737738

== DUPLIKAT ==

Wohnhausanlage: ZÖBING LI
 Die Rechnungslegung erfolgt im Auftrag der Eigentümergemeinschaft.

Krems 18.02.2026

Vorschreibungsposition	Betrag	USt-%
2000 Betriebskosten	85,39	10,00
2001 Betriebskosten 20 %	4,98	20,00
2010 Verwaltungsk.	30,69	10,00
2011 Verwaltungsk. 20 %	12,28	20,00
2015 Instandhaltung	103,57	0,00
Netto	236,91	
+ 10,00% USt von 118,08	11,81	
+ 20,00% USt von 17,28	3,45	
Entgelt monatlich	251,97	

Sehr geehrte Frau Groll!

Wir ersuchen um Überweisung des monatlichen Entgelts bis spätestens 5. jeden Monats an
 IBAN: AT712022800000062612 BIC: SPKDAT21XXX Ltd. auf die Wohnhausanlage.
 Bei Telebankingüberweisung bzw. Dauerauftrag tragen Sie bitte ausschließlich folgende Zahl als Zahlungsreferenz
 ein: 300582001600

Hochachtungsvoll
 GEDESAG

Ab sofort steht Ihnen unser neues Portalskonto zur Verfügung. Nähere Informationen entnehmen Sie bitte
 beiliegendem Folder. Die Registrierung erfolgt unter <https://gde.mein-domizil.at> über Ihre E-Mailadresse; das
 Passwort vergeben Sie selbst. Zur Verknüpfung Ihres Bestandes (Wohnung, Garage etc.) geben Sie bitte folgenden
 Code ein: 1cx1bm31z

gedruckt mit 0808229
05820 01600 2 - Seite 1

Monatliche Vorschreibungen betreffend Wohnung Top 1.6 vom 18.02.2026

+ Instandhaltungsrücklage

Von der Hausverwalterin, Frau SIMLINGER (E-Mail vom 19.02.2026) wurde mitgeteilt, dass eine Instandhaltungsrücklage betreffend Objekt: ZÖBING I,II, Objekt-Nr. 5820, Fahnbachweg 6, 8, 10, 3561 Zöbing per 18.02.2026 in der Höhe von € 30.325,32 besteht.

=====		
G E D E S A G		
BAHNZEILE 1	3500 KREMS	
Tel: 02732/83393-0	Dvr:31461	
Firmenbuchnummer 31971t		
Sitz/FB-Gericht: KREMS/KREMS		
=====		
K O N T O U B E R S I C H T	Instandhaltung	2026-02-18
vom: 1. 1.2026-18. 2.2026		
Objekt: ZÖBING I,II		Seite: 1
Konto-Nr: 642000 05820 00	Instandhaltung ZÖBING I,II	
=====		
Ko-Art Text	Ausgaben	Einnahmen
=====		
50 IHK Ertrag		1.091,78-

Ausgaben/Einnahmen	0,00	1.091,78-
Mehreinnahmen		1.091,78-
Saldovortrag/Guthaben	01.01.2026	29.233,54-

Gesamtguthaben	per 18.02.2026	30.325,32-
=====		

Auszug betreffend Rücklage per 18.02.2026

+ Reparaturvorschau

Entsprechend der E-Mail vom 18.02.2026 der Hausverwaltung sind derzeit keine größeren Arbeiten/Sanierungen geplant, die über die laufende Instandhaltung hinausgehen würden.

+ Darlehen der WE-Gemeinschaft

- bücherlich sichergestellt

~ KG 12233 Zöbing EZ 936 (eingeschränkt auf B-Blatt lfdNr. 17, 18, 19)

- C-LNr.2: auf Anteil B-LNR 15 bis 22 44 bis 52 59 60 61 68 bis 85
a 1309/2003 9155/2003 8368/2011 5734/2014 409/2015
3105/2017
Schuldschein und Pfandurkunde 2002-11-06
PFANDRECHT EUR 73.750,19
8 % Z, 13 % VZ, 11 % ZZ, NGS EUR 14.750,00 für
Bausparkasse der österreichischen Sparkassen
Aktiengesellschaft
b gelöscht
- C-LNr.3: auf Anteil B-LNR 2 3 15 bis 22 44 bis 52 59 60 61 68 bis 85
a 1310/2003 9155/2003 8368/2011 5734/2014 3105/2017
Schuldschein und Pfandurkunde 2002-11-06
PFANDRECHT EUR 1.487.100,81
8 % Z, 13 % VZ, 11 % ZZ, NGS EUR 297.420,00 für
Bausparkasse der österreichischen Sparkassen
Aktiengesellschaft
c 7187/2005 VORRANG von LNR 4 vor 3,
jedoch nur hins Teilbetrag EUR 65.999,08 s.A.
d gelöscht
- C-LNr.4: auf Anteil B-LNR 2 3 15 bis 22 29 bis 34 44 bis 52 59 bis 85
a 1311/2003 Schuldschein 2002-11-06
PFANDRECHT EUR 953.800, —
1 % Z, 9 % VZ, NGS EUR 95.380, — für Land Niederösterreich
b 7187/2005 VORRANG von LNR 4 vor 3,
jedoch nur hins Teilbetrag EUR 65.999,08 s.A.
- C-LNr.5: auf Anteil B-LNR 2 bis 5 15 bis 22 29 bis 34 44 bis 52 59 bis
85
a 1311/2003
VERÄUSSERUNGSVERBOT gern § 32/1 NÖ WFG für
Land Niederösterreich
- C-LNr.6: a 4732/2006 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gern § 32 WEG 2002

- außerbücherliche Darlehen

Lt. Auskunft der Hausverwaltung, Teamleitung Finanz- und Rechnungswesen
Wohnungseigentum & Gemeinden (E-Mail vom 27.04.2026) bestehen keine
außerbücherlichen Darlehen der Eigentümergemeinschaft.

+ Offene Vorschreibung

Entsprechend schriftlicher Auskunft vom 30.04.2026 des Rechtskonsulenten der Eigentümergemeinschaft, Herrn RA Mag. Franz MÜLLER hat zum 07.04.2026 eine offene Forderung der Eigentümergemeinschaft gegenüber der Verpflichteten in der Höhe von gesamt € 14.658,46 bestanden.

Petra Schenk

Von: Tiefenbacher Gerald <tiefenbacher@gedesag.at>
Gesendet: Donnerstag, 30. April 2026 12:53
An: Petra Schenk
Betreff: WG: [EIG 143-5@Krems] Eigent. EZ 936 KG 12233 Zöbing, Karin Groll, BN 5820-01600-2

Von: RA Mag. Franz Müller <office@derguterat.at>
Gesendet: Dienstag, 7. April 2026 12:33
An: Tiefenbacher Gerald <tiefenbacher@gedesag.at>
Betreff: [EIG 143-5@Krems] Eigent. EZ 936 KG 12233 Zöbing, Karin Groll, BN 5820-01600-2

Sehr geehrter Herr Tiefenbacher!

Bezugnehmend auf das mit meiner Mitarbeiterin geführte Telefonat darf ich Ihnen die offene Forderung gegenüber Frau Groll per 07.04.2026 wie folgt bekannt geben.

Entgeltrückstand (inkl. Entgelt April 2026)	EUR 7.133,08
Zinsen in Höhe von	EUR 208,98
Kosten in Höhe von	EUR 3.316,40
Kostenvorschuss SV (von GEDESAG erlegt)	EUR 4.000,00
insgesamt	EUR 14.658,46

Mit freundlichen Grüßen

Mag. Franz Müller
Rechtsanwalt

3500 Krems an der Donau, Gartenaugasse 1
T +43 2732 82194 F +43 2732 82194 9
E office@derguterat.at W www.derguterat.at

Erklärung zum Datenschutz

Unsere Datenschutzerklärung, in welcher alle erforderlichen Informationen zur Verarbeitung der Daten und zu Ihren Rechten angeführt sind, kann unter www.derguterat.at jederzeit von Ihnen eingesehen werden.

[Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Mail ist nicht gestattet.]

This e-mail may contain confidential and/or privileged information. If you are not the intended recipient or have received this e-mail in error please notify the sender immediately and destroy this e-mail. Any unauthorised copying, disclosure or distribution of the material in this e-mail is strictly forbidden.]

E-Mail des Rechtskonsulenten der Eigentümergemeinschaft, Herrn RA Mag. Franz MÜLLER vom 30.04.2026

3.2.7 Zubehör

Einbauküche bestehend aus mehreren Unterschränken und Hängekästchen; Spanplatten mit Kunststoff beschichtet, mit Kunststoff beschichtete Arbeitsplatte; gesamt ca. 20 Jahre alt, tlw. Gebrauchsspuren.

Einbauherd mit vierflammigem Ceranfeld samt Backrohr, Dunstabzug, einfache Geschirrspülmaschine, Kühlschrank.

3.2.8 Fotodokumentation

+ Wohnhausanlage

Außenansichten



Nordfassade



Nord- und Ostfassade



Südfassade

Stiegenhaus



Stiegenhaus

Kellergeschoß



Abgetrennte Kellerabteile

Allgemeinräume



Vorraum



Wäschetrockenraum



Fahrradraum im KG

Außenanlage



Müllplatz

+ Eigentumswohnung Top 1.6



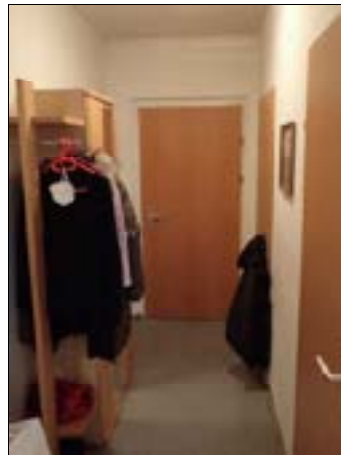
Wohnzimmer



Balkon



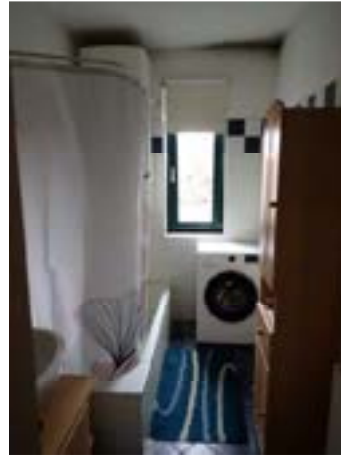
Küche



Vorraum



Schlafzimmer



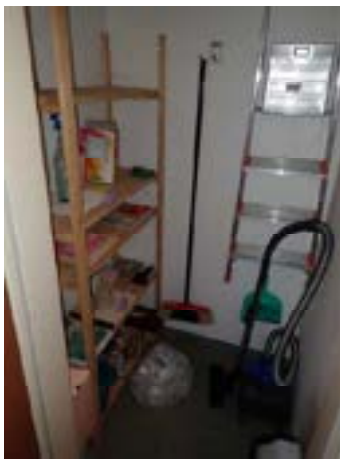
Badezimmer



Kinderzimmer



WC



Abstellraum

+ PKW-Stellplätze W6 und W6.1



PKW-Stellplätze W6 und W6.1

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 m² *)	€/ m² WNFI	€ gesamt	Verkäufer	Käufer	Anmerkung
gewidmetes Bauland (BW) - Eigentumswohnungen															
1	Krems an der Donau	6846	2019	01.10.2019	12212	Haindorf	1464	12212 - 416/2	Kampweg 3 W Top 6 Stiege 6 3550 Langenlois	72,68	2.022,56	147.000	Zmeck	Sojer	Anteile: 144/7882; Keller (9.3 m2); Balkon (14.64 m2); PKW; Parifizierungsjahr: 2008;
2	Krems an der Donau	3469	2020	29.05.2020	12212	Haindorf	1066	12212 - .22	Haindorfer Straße 78 W 8 3550 Langenlois	38,82	1.803,19	70.000	Ramoser	Völker	Anteile: 76/5838; Keller ; PKW; Preis inkl. Inventar;; Parifizierungsjahr: 1997;
3	Krems an der Donau	922	2025	27.01.2025	12212	Haindorf	1066	12212 - .22	Haindorfer Straße 76 W 8, Stiege 2, DG 3550 Langenlois	38,82	2.189,59	85.000	Völker	Pruckner	Anteile: 38/2919; Keller ; PKW (11.18 m2); Parifizierungsjahr: 1997; PKW AP TG
4	Krems an der Donau	4212	2022	20.06.2022	12212	Haindorf	1066	12212 - .22	Haindorfer Straße 78 W 2, 2. OG 3550 Langenlois	100,00	2.100,00	210.000	Haindl	Scheuch Scheuch	Anteile: 166/5838; NFL ist Circaangabe, KP inkl. Darlehensübernahme: € 210.000,00, Prifizierungsjahr 1997
5	Krems an der Donau	5128	2023	25.08.2023	12212	Haindorf	1066	12212 - .22	Haindorfer Straße 76 Top 9 3550 Langenlois	71,70	1.854,95	133.000	Reindl	Telliez	Anteile: 132/5838; Keller ; PKW; PKW AP GARAGE, Prifizierungsjahr 1997
6	Krems an der Donau	4078	2024	29.05.2024	12212	Haindorf	1490	12212 - .112	Johann Kargl-Straße 21 Top 18, 2.OG, St. 2 C Langenlois	84,87	1.991,28	169.000	Haas	Hoch	Anteile: 76/1296; Keller (5.92 m2); PKW (12 m2); Parifizierungsjahr: 2001; KP inkl. Schuldübernahme: € 220.000,00
7	Krems an der Donau	1594	2024	20.12.2023	12215	Langenlois	7584	12215 - 5370	Taglerstraße 19 W Top 4, 1. OG 3550 Langenlois	81,89	2.686,53	220.000	Schrammel Kurzmann	Hollensteiner	Keller (10.42 m2); Balkon (6.47 m2); PKW Apl., KP inkl. Übernahme von Darlehen und Pfandrecht € 220.000,00, Parifizierungsjahr: 2017;
8	Krems an der Donau	4935	2022	09.06.2022	12215	Langenlois	6455	12215 - 369	Am Anger 8c W Top 4 Stg 2 3550 Langenlois	73,96	2.691,54	199.069	Nastl	Doppler	Keller ; Balkon (7.33 m2); PKW AP; Preis inkl. Darlehen; Parifizierungsjahr: 2019;

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 Wertermittlungsverfahren:

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			✗	
Wohnlage			✗	
Bürolage				
Geschäftslage				
Gewerbe-, Industrielage				

4.2 Verkehrswert – Eigentumswohnung Top 1.6

4.2.1 Vergleichswertermittlung

Folgende Verkäufe von Eigentumswohnungen konnten in vergleichbaren Gebieten 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:

Vergleichsobjekt Id. Nr.:		1	
~ KV - Daten			
Tagebuchzahl:	6846		
KV - Datum:	01.10.2019		
Mindestanteil:	144/7882		
Wohnnutzfläche:	72,68 m²		
Balkon	ja		
Keller:	ja		
PKW-Abstellplatz:	ja		
Kaufpreis:	€ 147.000	d.s.	€ 2.022,56 je m²
~ Anpassungsfaktoren			
Lage:		-10,0%	
Größe:		0,0%	
Balkon:		0,0%	
PKW-Abstellplatz:		-5,0%	
Valorisierung:	▼	27,8%	
Faktor		9,3%	
~ bereinigter Vergleichspreis			€ 2.209,88 je m²

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

Tagebuchzahl:	3469		
KV - Datum:	29.05.2020		
Mindestanteil:	76/5838		
Wohnnutzfläche:	38,82 m²		
Balkon:	nein		
Keller:	ja		
PKW-Abstellplatz:	ja		
Kaufpreis:	€ 70.000	d.s.	€ 1.803,19 je m²

~ Anpassungsfaktoren

Lage:	-10,0%
Größe:	-3,0%
Balkon:	5,0%
PKW-Abstellplatz:	-5,0%
Valorisierung:	25,0%
Faktor	8,8%

~ bereinigter Vergleichspreis**€ 1.962,17 je m²****Vergleichsobjekt Id. Nr.: 3****~ KV - Daten**

Tagebuchzahl:	922		
KV - Datum:	27.01.2025		
Mindestanteil:	38/2919		
Wohnnutzfläche:	38,82 m²		
Balkon:	nein		
Keller:	ja		
PKW-Abstellplatz:	ja		
Kaufpreis:	€ 85.000	d.s.	€ 2.189,59 je m²

~ Anpassungsfaktoren

Lage:	-10,0%
Größe:	-3,0%
Balkon:	5,0%
PKW-Abstellplatz:	-5,0%
Valorisierung:	4,9%
Faktor	-8,6%

~ bereinigter Vergleichspreis**€ 2.000,84 je m²**

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

Tagebuchzahl:	4212		
KV - Datum:	20.06.2022		
Mindestanteil:	166/5838		
Wohnnutzfläche:	100,00 m²		
Balkon:	nein		
Keller:	ja		
PKW-Abstellplatz:	nein		
Kaufpreis:	€ 210.000	d.s.	€ 2.100,00 je m²

~ Anpassungsfaktoren

Lage:	-10,0%
Größe:	0,0%
Balkon:	5,0%
PKW-Abstellplatz:	0,0%
Valorisierung:	16,1%
Faktor	9,7%

~ bereinigter Vergleichspreis**€ 2.304,45 je m²****Vergleichsobjekt Id. Nr.: 5****~ KV - Daten**

Tagebuchzahl:	5128		
KV - Datum:	25.08.2023		
Mindestanteil:	132/5838		
Wohnnutzfläche:	71,70 m²		
Balkon:	nein		
Keller:	ja		
PKW-Abstellplatz:	ja		
Kaufpreis:	€ 133.000	d.s.	€ 1.854,95 je m²

~ Anpassungsfaktoren

Lage:	-10,0%
Größe:	0,0%
Balkon:	5,0%
PKW-Abstellplatz:	-5,0%
Valorisierung:	11,1%
Faktor	-0,3%

~ bereinigter Vergleichspreis**€ 1.849,42 je m²**

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

Tagebuchzahl:	4078		
KV - Datum:	29.05.2024		
Mindestanteil:	76/1296		
Wohnnutzfläche:	84,87 m²		
Balkon:	nein		
Keller:	ja		
PKW-Abstellplatz:	ja		
Kaufpreis:	€ 169.000	d.s.	€ 1.991,28 je m²

~ Anpassungsfaktoren

Lage:	-5,0%
Größe:	0,0%
Balkon:	5,0%
PKW-Abstellplatz:	-5,0%
Valorisierung:	7,8%
Faktor	2,1%

~ bereinigter Vergleichspreis**€ 2.034,00 je m²****Vergleichsobjekt Id. Nr.: 7****~ KV - Daten**

Tagebuchzahl:	1594		
KV - Datum:	20.12.2023		
Mindestanteil:			
Wohnnutzfläche:	81,89 m²		
Balkon:	ja		
Keller:	ja		
PKW-Abstellplatz:	ja		
Kaufpreis:	€ 220.000	d.s.	€ 2.686,53 je m²

~ Anpassungsfaktoren

Lage:	-15,0%
Größe:	0,0%
Balkon:	0,0%
PKW-Abstellplatz:	-5,0%
Valorisierung:	9,7%
Faktor	-11,4%

~ bereinigter Vergleichspreis**€ 2.379,43 je m²**

Vergleichsobjekt Id. Nr.: 8**~ KV - Daten**

Tagebuchzahl:	4935		
KV - Datum:	09.06.2022		
Mindestanteil:			
Wohnnutzfläche:	73,96 m ²		
Balkon:	ja		
Keller:	ja		
PKW-Abstellplatz:	ja		
Kaufpreis:	€ 199.069	d.s.	€ 2.691,58 je m ²

~ Anpassungsfaktoren

Lage:	-15,0%
Größe:	0,0%
Balkon:	0,0%
PKW-Abstellplatz:	-5,0%
Valorisierung:	16,3%
Faktor	-6,1%

~ bereinigter Vergleichspreis**€ 2.526,67 je m²**

Somit errechnen sich die bereinigten Vergleichswerte wie folgt:

Gesamttabelle

Vergleichsobjekt	Id. Nr.	Nutzfläche in m ²	bereinigter VP in € / m ²
Vergleichsobjekt Id. Nr.:	1	72,68	2.209,88
Vergleichsobjekt Id. Nr.:	2	38,82	1.962,17
Vergleichsobjekt Id. Nr.:	3	38,82	2.000,84
Vergleichsobjekt Id. Nr.:	4	100,00	2.304,45
Vergleichsobjekt Id. Nr.:	5	71,70	1.849,42
Vergleichsobjekt Id. Nr.:	6	84,87	2.034,00
Vergleichsobjekt Id. Nr.:	7	81,89	2.379,43
Vergleichsobjekt Id. Nr.:	8	73,96	2.526,67
arithmetischer Mittelwert			2.158,36

Mittelwert +35% 2.913,78

Mittelwert -35% 1.402,93

Ausreißer keine

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

Bei gegenständlicher Eigentumswohnung ist ein deutlicher Sanierungsbedarf gegeben, insbesondere müssen die Innenhäute sämtlicher Räume überarbeitet werden. Somit kann der oben ausgewiesene Mittelwert abzüglich der voraussichtlichen Sanierungskosten als Vergleichswert für gegenständliche Wohnung errechnet werden.

arithmetischer Mittelwert 2.158,36

Sanierungskosten in €/m² WNFL -300,00

Summe 1.858,36

Vergleichswert zum Bewertungsstichtag - gerundet € 1.858,00/m² NFI

$$75,94 \text{ m}^2 \text{ NFI} \cdot € 1.858,00 = 141.096,52$$

Vergleichswert 141.096,52

4.2.2 Verkehrswert

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.

~ Beurteilung der Marktgängigkeit/Marktanpassung:

Gegenständliches Objekt liegt im südlich des Ortszentrums von Zöbing. Aufgrund der gegebenen Lage gegenständlicher Liegenschaft, der Erreichbarkeit und Infrastruktur sowie des baulichen Zustandes des Hauses und insbesondere wegen der Nachfrage nach Eigentumswohnungen in gegenständlicher Umgebung, kann die **Marktgängigkeit** als **durchschnittlich** bis **gut** bezeichnet werden.

~ Marktanpassung

Gegenständlich abgeleiteter Vergleichswert entspricht dem Verkehrswert, eine Marktanpassung ist nicht erforderlich.

~ Lastenfreier Verkehrswert

Somit errechnet sich:

Vergleichswert		€ 141.096,52
Marktanpassung	0% vom Vergleichswert	€ 0,00
Verkehrswert		€ 141.096,52
Verkehrswert - (gerundet)		€ 141.000,00
		€ 1.857,00/m² NFI

Es wird festgehalten, dass die GEDESAG Gemeinnützige Donau-Ennstaler Siedlungs-Aktiengesellschaft zum Zeitpunkt der Erbauung gegenständlicher Wohnhausanlage Bauträger war und somit diese nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) erbaut wurde. Demnach muss bei einer Vermietung, insbesondere bei der Mietzinsbildung, mit möglichen Beschränkungen gerechnet werden.

Entsprechend den Bestimmungen des § 143 (1) der Exekutionsordnung idgF sind bei der Schätzung auch die auf Grund von (Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der Liegenschaft lastenden Beträge zu berücksichtigen, soweit der Gläubiger für diese Belastung kein Vorzugspfandrecht genießt.

Das bestehende Veräußerungsverbot für das Land NÖ beeinträchtigt den Verkehrswert gegenständlicher Liegenschaft nicht, da ohne entsprechende Freilassung die Liegenschaft am Markt nicht teilnehmen könnte und somit für diese kein Verkehrswert ausgewiesen werden könnte.

Da betreffend gegenständliche Liegenschaft außer dem bestehenden Pfandrecht, der Einleitung des Versteigerungsverfahrens und den Klagen gem. § 27 Abs. 2 WEG, welchem ein Vorzugspfandrecht zukommt und dem Veräußerungsverbot für das Land NÖ, keine weiteren bürgerlichen Rechte/Lasten bestehen und auch keine außerbürgerlichen Rechte/Lasten bekannt sind, kann der oben ausgewiesene Verkehrswert auch als fiktiv geldlastenfreier Verkehrswert, also als Verkehrswert ohne Berücksichtigung allfällig bestehender bürgerlicher oder außerbürgerlicher Geldlasten bezeichnet werden.

4.2.3 Zubehör

Als Zubehör wurde in gegenständlicher Wohnung eine tlw. eingebaute Küche vorgefunden. Diese ist einfach gefertigt, hat ein Alter von rd. 250 Jahren und weist einige Gebrauchsspuren auf.

Der Wert der Einbauküche mitsamt den Einbaugeräten wird folgen pauschal angesetzt.

Wert - Zubehör

€ 700,00

4.3 Verkehrswert – PKW-Stellplätze W6 und W6.1

Vergleichspreisen betreffend PKW – Stellplätze im Freien konnten in vergleichbaren Gebieten keine erhoben werden. Demnach wird folgend der Wert des Wohnungseigentums an den PKW – Stellplätzen W 6 und W 6.1 nach dem Ertragswertverfahren abgeleitet.

Abgeleitet aus dem Autor vorliegenden Vergleichspreisen kann der Rohertrag für einen PKW-Stellplatz im Freien in vergleichbaren Lagen mit € 35,00 je Monat angesetzt werden. Unterstellt man Bewirtschaftungskosten in der Höhe von 20% des Rohertrages, so errechnet sich der Reinertrag mit € 28,00 pm ($€ 35,00 \times 0,8$) bzw. mit € 336,00 pa ($€ 28,00 \times 12$). Unter Berücksichtigung des gegenüber einer Wohnliegenschaft in der gegebenen Lage erhöhten Risikos kann der Liegenschaftszinssatz mit 5,0 % angesetzt werden. Unterstellend eine Restnutzungsdauer – in Anlehnung an die Restnutzungsdauer des Wohnhauses Fahnbachweg 8 - von 60 Jahren, errechnet sich der Vervielfältiger mit 18,9293.

Demnach errechnet sich der Ertragswert für einen PKW – Stellplatz mit € 6.360,00 ($€ 336,00 \times 18,9293$). Der Verkehrswert je PKW – Stellplatz wird demnach gerundet mit € 6.400,00 angesetzt.

Verkehrswert - PKW-Stellplatz W6 (8/4532 Anteil)	€ 6.400,00
---	-------------------

Verkehrswert - PKW-Stellplatz W6.1 (8/4532 Anteil)	€ 6.400,00
---	-------------------

4.4 Zusammenfassung

Entsprechend obigen Ableitungen und Begründungen beträgt der **Verkehrswert der der 176/4532 Anteile, B-LNr. 17**, untrennbar verbunden mit dem **Wohnungseigentum an Top 1.6** sowie **der 8/4532 Anteile, B-LNr. 18 und der 8/4532 Anteile, B-LNr. 19**, untrennbar verbunden mit den **KFZ-Abstellplätzen W6 und W6.1**, zum Qualitäts- und Bewertungsstichtag, dem 23.03.2026 (Tag der Befundaufnahme) gesamt wie folgt:

Wohnungseigentum an Wohnung Top 1.6

3561 Zöbing, Fahnbachweg 8

KG 12233 Zöbing EZ 936 B-LNr. 17 176/4532 Anteile

Verkehrswert - gesamt	€ 141.000,00
	€ 1.857,00/m² NFI
Wert - Zubehör	€ 700,00

Wohnungseigentum an PKW-Stellplatz W6

3561 Zöbing, Fahnbachweg 8

KG 12233 Zöbing EZ 936 B-LNr. 18 8/4532 Anteile

Verkehrswert - gesamt	€ 6.400,00
------------------------------	-------------------

Wohnungseigentum an PKW-Stellplatz W6.1

3561 Zöbing, Fahnbachweg 8

KG 12233 Zöbing EZ 936 B-LNr. 19 8/4532 Anteile

Verkehrswert - gesamt	€ 6.400,00
------------------------------	-------------------

Die offene Forderung der Eigentümergemeinschaft in Höhe von € 14.658,46 wurde beim oben ausgewiesenen Verkehrswert nicht in Abzug gebracht, da dieser Forderung der Eigentümergemeinschaft gegenüber dem säumigen Eigentümer eines Anteils gem. § 27 Abs. 2 WEG ein gesetzliches Vorzugspfandrecht zukommt.

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 30.04.2026



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 03.02.2026
- + Wohnungseigentumsvertrag TZ 4732/2006 vom 23.12.2005
- + Nutzwertgutachten TZ 4732/2006 vom 23.07.2004
- + Energieausweis Technisches Büro Ing. Reinhard Helbich vom 22.03.2021
- + Auszug aus dem Altlastenportal

Grundbuchsauszug (eingeschränkt auf ET), Stand 03.02.2026



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 12233 Zöbing
BEZIRKSGERICHT Krems an der Donau

EINLAGEZAHL 936

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 17, 18, 19 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 7910/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
446/3	G GST-Fläche	* 3820	
	Bauf.(10)	1194	
	Gärten(10)	2626	Fahnbachweg 6
			Fahnbachweg 10
			Fahnbachweg 8

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

2 a 109/1994 Anmeldungsbogen 1994-01-13 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 448
aus EZ 1606, Einbeziehung in Gst 446/3

5 a 14144/2002 Bescheid 2001-07-03, Urkunde 2002-07-05 Zuschreibung
Teilfläche(n) Gst 445/2 aus EZ 1580, Einbeziehung in Gst 446/3
(P 563/2000)

b 14144/2002 Bescheid 2001-07-03, Urkunde 2002-07-05 Zuschreibung
Teilfläche(n) Gst 446/2 aus EZ 1580, Einbeziehung in Gst 446/3
(P 563/2000)

f 14144/2002 Bescheid 2001-07-03, Urkunde 2002-07-05 Zuschreibung
Teilfläche(n) Gst 446/1 aus EZ 1657, Einbeziehung in Gst 446/3
(P 563/2000)

7 a 653/2003 Aufschließungsbeitrag EUR 25.003,88 hins Gst 446/3 entrichtet

8 a 4561/2004 Errichtung der Reihen- und Wohnhausanlage
"ZÖBING I und II" samt Nebenanlagen

9 a 4732/2006 Verwalter der Liegenschaft
Gemeinnützige Donau-Ennstaler Siedlungs-Aktiengesellschaft
gem Pkt Achtens Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 2005-12-23

***** B *****

17 ANTEIL: 176/4532

Karin Groll

CEB: 1969-11-05 ADR: Fahnbachweg 8/6, Zöbing 3561

a 1311/2003 Veräußerungsverbot

b 4732/2006 Kaufvertrag und Urkunde 2005-12-23 Eigentumsrecht

c 4732/2006 Wohnungseigentum an W Top 1.6

18 ANTEIL: 8/4532

Karin Groll

Seite 1 von 3

- GEB: 1969-11-05 ADR: Fahnbachweg 8/6, Zöbing 3561
 a 1311/2003 Veräußerungsverbot
 b 4732/2006 Kaufvertrag und Urkunde 2005-12-23 Eigentumsrecht
 c 4732/2006 Wohnungseigentum an PKM-Stellplatz W 6
- 19 ANTEIL: 8/4532
 Karin Groll
 GEB: 1969-11-05 ADR: Fahnbachweg 8/6, Zöbing 3561
 a 1311/2003 Veräußerungsverbot
 b 4732/2006 Kaufvertrag und Urkunde 2005-12-23 Eigentumsrecht
 c 4732/2006 Wohnungseigentum an PKM-Stellplatz W 6.1
 ***** C *****
- 2 auf Anteil B-LNR 15 bis 22 44 bis 52 59 60 61 68 bis 85
 a 1309/2003 9155/2003 8368/2011 5734/2014 409/2015 3105/2017
 Schuldschein und Pfandurkunde 2002-11-06
 PFANDRECHT EUR 73.750,19
 8 % Z, 13 % VZ, 11 % ZZ, NGS EUR 14.750,00 für
 Bausparkasse der Österreichischen Sparkassen
 Aktiengesellschaft
 b gelöscht
- 3 auf Anteil B-LNR 2 3 15 bis 22 44 bis 52 59 60 61 68 bis 85
 a 1310/2003 9155/2003 8368/2011 5734/2014 3105/2017
 Schuldschein und Pfandurkunde 2002-11-06
 PFANDRECHT EUR 1.487.100,81
 8 % Z, 13 % VZ, 11 % ZZ, NGS EUR 297.420,00 für
 Bausparkasse der Österreichischen Sparkassen
 Aktiengesellschaft
 c 7187/2005 VORRANG von LNR 4 vor 3,
 j e d o c h nur hins Teilbetrag EUR 65.999,08 s.A.
 d gelöscht
- 4 auf Anteil B-LNR 2 3 15 bis 22 29 bis 34 44 bis 52 59 bis 85
 a 1311/2003 Schuldschein 2002-11-06
 PFANDRECHT EUR 953.800,--
 1 % Z, 9 % VZ, NGS EUR 95.380,-- für Land Niederösterreich
 b 7187/2005 VORRANG von LNR 4 vor 3,
 j e d o c h nur hins Teilbetrag EUR 65.999,08 s.A.
- 5 auf Anteil B-LNR 2 bis 5 15 bis 22 29 bis 34 44 bis 52 59 bis 85
 a 1311/2003
 VERÄUSSERUNGSVERBOT gem § 32/1 NÖ WFG für
 Land Niederösterreich
- 6 a 4732/2006 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
 gem § 32 WEG 2002
- 18 auf Anteil B-LNR 17 18 19
 a 501/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (8 C 80/24 s)
- 19 auf Anteil B-LNR 17 18 19
 a 2981/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (8 C 347/25 g)
- 20 auf Anteil B-LNR 17 18 19
 a 4198/2025 Exekutionsbewilligung
 PFANDRECHT vollstr EUR 3.140,76
 Zinsstaffel gem Pkt 07 Exekutionsbewilligung,
 Kosten EUR 699,63 samt 4 % Z ab 2025-05-14,
 Antragskosten EUR 428,98 für
 Eigentümergeinschaft EZ 936 KG 12233 Zöbing
 6 E 530/25 k
- 21 auf Anteil B-LNR 17 18 19
 a 5008/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (8 C 575/25 m)
- 22 auf Anteil B-LNR 17 18 19
 a 7111/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 4.705,76

samt je 4 % Z aus EUR 785,19 ab 05.02.2025, aus EUR 785,19
ab 05.03.2025, aus EUR 785,19 ab 05.04.2025, aus EUR 785,19
ab 05.05.2025, aus EUR 785,19 ab 05.06.2025, aus EUR 70,09
ab 01.07.2025, aus EUR 785,19 vom 05.07.2025 bis
15.08.2025, aus EUR 785,19 vom 05.08.2025 bis 15.08.2025,
aus EUR 354,86 ab 16.08.2025, aus EUR 354,86 ab 16.08.2025,
Kosten EUR 699,63 samt 4 % Z ab 14.5.2025, EUR 699,63 samt
4 % Z ab 18.8.2025, EUR 428,98,
Antragskosten EUR 505,44 für
Eigentümergeinschaft EZ 936 KG 12233 Zöbing
9 E 19/25 k

23 auf Anteil B-LNR 17 18 19

a 7910/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (8 C 964/25 t)

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

***** Für den Amtsgebrauch

Grundbuch

03.02.2026 14:59:14

Wohnungseigentumsvertrag TZ 4732/2006 vom 23.12.2005



Dr. Gerhard MUCKENHUBER
öffentlicher Notar
3500 Krems, Ringstraße 20
Tel. 02732/875 95 Serie

Angezeigt am 28.12.2005
zu Erfnr.: 10-262.909/2005

0060-H0502

Kauf- und
Wohnungseigentumsvertrag

welcher am heutigen Tage zwischen: -----

- 1) der Gemeinnützigen Donau-Ennstaler Siedlungs-Aktiengesellschaft, 3500 Krems, Bahnzeile 1, -----
im Folgenden kurz Verkäuferin genannt, und -----
- 2) den in der Spalte 3 der diesem Vertrag angeschlossenen
Tabelle angeführten Käufern, -----
vereinbart und abgeschlossen worden ist, wie folgt: -----

Erstens:

Die Gemeinnützige Donau-Ennstaler Siedlungs-Aktiengesellschaft ist grundbücherliche Alleineigentümerin der Liegenschaft im Grundbuch über die Katastralgemeinde 12233 Zöbing Einlagezahl 936 mit dem Grundstück -----

446/3	Baufl. (Gebäude).....	1194 m2
	Baufl. (begrünt) Fahnbachweg 6.....	
	Fahnbachweg 8.....	
	Fahnbachweg 10.....	2626 m2
solin im Gesamtausmaß von.....		3820 m2.

- 2 -

Auf dem vorbezeichneten Grundstück wurde die Reihen- und Wohnhausanlage Zöbing I und II samt Nebenanlagen mit den Orientierungsnummern Fahnbachweg 6, Fahnbachweg 8 und Fahnbachweg 10 und insgesamt einem Wohnhaus mit sechs (6) Wohneinheiten, zehn (10) Reihenhäusern in zwei (2) unterschiedlichen Typen (Typ 1-5 und Typ 6-10) und insgesamt 29 Kfz-Stellplätzen errichtet. -----

Weiters wurden auf dem vertragsgegenständlichen Grundstück nachstehende Räumlichkeiten errichtet: -----

im Kellergeschoss des dreigeschossigen Wohnhauses mit den sechs Wohneinheiten: Stiegenhaus samt Vorraum, Kinderwagen- und Fahrradabstellraum, Trockenraum, Schleuse, Pelletslagerraum und Heizraum, Aufschlüsselungszugang zu den einzelnen Parteienkellern, Parteienkeller 1 bis 6. -----

Zu den in der Aufsandungserklärung zitierten Anmerkungen und Belastungen der vertragsgegenständlichen Liegenschaft, welche den Käufern bekannt sind, wird folgendes festgestellt: -----

Die Anmerkungen gemäß § 24a Wohnungseigentumsgesetz BLNR 1f bis BLNR 1k sowie BLNR 1m bis BLNR 1q, sowie die vorbehaltene Verpfändung CLNR 1a werden im Zuge der Wohnungseigentumsbegründung gelöscht. -----

Die Hypothekendarlehen der Bausparkasse der Österreichischen Sparkassen Aktiengesellschaft CLNR 2a und CLNR 3a sowie des Landes Niederösterreich CLNR 4a betreffen und belasten, wie aus der Tabelle Beilage ./A ersichtlich, sämtliche Eigentumswohnungen und Reihenhäuser der vertragsgegenständlichen Wohnhausanlage Zöbing I und II. -----

Zweitens:

Die Gemeinnützige Donau-Ennstaler Siedlungs-Aktiengesellschaft verkauft und übergibt nunmehr den in der Spalte 3 der -- ./A Tabelle Beilage ./A genannten Käufern und diese kaufen und übernehmen von der Erstgenannten in ihr Eigentum, und zwar Eigentümer-Partner je zur Hälfte unter gleichzeitiger Verbindung

0060-H0502 ZÖBING I und II Tabelle zu KWEG.XLS

27.12.05

Top	Geschoß	Name, Geburtsdatum, Beruf, Adresse	Nutzfläche Wohnung, RH bzw. PKW-Stellplatz	Anteile in 4832-John (Nutzfläche RH, Wohnung bzw. PKW-Stellplatz)	Grundkosten	Baukosten	Eigenmittel	Hypothekendarlehen Land NO	Hypothekendarlehen BSPS	gesamt
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Wohnung 1.1 samt Kellerabteil und Garten	EG	HETL, Erika, 5.8.1955, Arbeiterin, 3561 Zöbing, Fahrbachweg 8/1	55,63	142						
PKW W1	EG		12,00	8	9.554,00	109.880,00	11.113,00	35.816,00	72.705,00	119.434,00
Wohnung 1.2 samt Kellerabteil und Garten	EG	MÜLLNER Maria, 9.5.1974, Rezeptionistin, 3561 Zöbing, Fahrbachweg 8/2	51,85	132						
PKW W2	EG		12,00	8	8.537,00	102.877,00	10.312,00	23.202,00	67.960,00	111.414,00
Wohnung 1.3 samt Kellerabteil und Garten	EG	MESSENER Andreas, 22.6.1972, Justizbediensteter und Alexandra, 22.2.1972, Verkäuferin 3561 Zöbing, Fahrbachweg 8/3	75,07	188						
PKW W 3	EG		12,00	8	13.792,00	152.848,00	15.828,00	48.704,00	102.068,00	166.600,00
PKW W 3.1	EG		12,00	8						
Wohnung 1.4 samt Kellerabteil	OG	HEINDL Reinhard, 8.10.1975, EDV-Techniker, 3561 Zöbing, Fahrbachweg 8/4	75,87	174						
PKW W 4	EG		12,00	8	11.674,00	153.258,00	15.336,00	48.621,00	100.975,00	164.932,00
PKW W 4.1	EG		12,00	8						
		U b e r t r a g		684	43.517,00	518.863,00	52.589,00	166.143,00	343.648,00	962.360,00

- 1 -

0060-H0502 ZÖBING I und II Tabelle zu KWEG.XLS

27.12.05

Top	Ge- schoss	Name, Geburtsdatum, Beruf, Adresse	Nutzfläche Wohnung, RtH bzw. PKW- Stellplatz	Anteil in 4532-Miet (Mietwerte RtH, Wohnung bzw. PKW-Stellplatz	Grundkosten	Baukosten	Eigentum	Hypothekar- darlehen Land NO	Hypothekar- darlehen BSFG	gesamt
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Ü b e r t r a g										
Wohnung 1,5 samt Kellerabteil	OG	SCHWARZ Gerhard, 7.12.1964, selbstbedg. 3561 Zöbing, Fährbachweg 8/5	81,72	128	43.517,00	518.863,00	52.589,00	166.143,00	343.648,00	962.280,00
PKW W 5	EG		12,00	8	7.986,00	103.305,00	9.874,00	33.127,00	68.190,00	111.291,00
Wohnung 1,6 samt Kellerabteil	OG	GRÖLL Karin, 5.11.1969, Eisenmühlstraßen, 3561 Zöbing, Fährbachweg 8/6	75,04	176						
PKW W 6	EG		12,00	8						
PKW W 6.1	EG		12,00	8	11.877,00	163.378,00	15.340,00	48.829,00	100.884,00	164.953,00
RtH 1 samt Garten		Gemeinnützigen Dornau-Erntelster Städungs-Aktionsgesellschaft, 3500 Krems, Blumstraße 1	110,36	302						
PKW 1	EG		12,00	8	17.830,00	190.940,00	56.437,00	70.642,00	81.891,00	208.770,00
PKW 1.1	EG		12,00	8						
RtH 2 samt Garten		Gemeinnützigen Dornau-Erntelster Städungs-Aktionsgesellschaft, 3500 Krems, Blumstraße 1	110,06	302						
PKW 2	EG		12,00	8	17.789,00	190.503,00	56.185,36	70.489,00	81.537,04	208.292,00
PKW 2.1	EG		12,00	8						
Ü b e r t r a g					1648	98.799,00	1.156.687,00	190.529,36	389.070,00	678.150,04
										1.296.696,00

- 2 -

0080-H0502 ZÖBING I und II Tabelle zu KWEG.XLS

27.12.05

Top	Ge- schoss	Name, Geburtsdatum, Beruf, Adresse	Nutzfläche Wohnung, RH bzw. PKW- Wohnung bzw. Stellplatz	Anzahl in 4532-Jahr (Nutzfläche RH, Wohnung bzw. PKW-Stellplatz)	Grundkosten	Baukosten	Eigenanteil	Hypothekar- darlehen Land NO	Hypothekar- darlehen BSGS	gesamt	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
Ü b e r t r a g					1648	98.799,00	1.196.887,00	190.525,36	369.010,00	876.150,64	1.255.686,00
RH 3 samt Garten		Gemeinnützigen Donau-Erntebier Siedlungs-Aktiengesellschaft, 3500 Korneub., Bahnzeile 1	110,08 12,06 12,00	302 8 8							
PKW 3 PKW 3.1	EG EG				17.789,00	190.503,00	66.185,36	70.469,00	81.637,64	208.292,00	
RH 4 samt Garten		HARBER Wolfgang, 28.10.1903 Aegistenstr., 3561 Zöbberg, Färberbadweg 6/4	110,08	302							
PKW 4 PKW 4.1	EG EG		12 12	8 8	17.789,00	202.503,00	32.829,00	70.469,00	116.694,00	220.292,00	
RH 5 samt Garten		Gemeinnützigen Donau-Erntebier Siedlungs-Aktiengesellschaft, 3500 Korneub., Bahnzeile 1	110,35	306							
PKW 5 PKW 5.1	EG EG		12 12	8 8	18.234,00	190.940,00	66.941,00	70.642,00	81.691,00	209.274,00	
RH 6 samt Garten		NASTL Stefan, 3.10.1976, Bauchtrinker und Durstler, 18.10.1975, Sonnenschrubereisen, 3561 Zöbberg, Färberbadweg 10/1	130,03	370							
PKW 6 PKW 6.1	EG EG		11,52 11,52	6 6	18.653,00	206.146,00	52.780,00	70.642,00	104.377,00	227.789,00	
Ü b e r t r a g					29880	1772.264,00	1.948.979,00	389.260,72	671.232,00	1.080.860,28	2.121.543,00

- 3 -

0060-H0502 ZÖBING I und II Tabelle zu KWEG.XLS

27.12.05

Top	Gie- schoss	Name, Geburtsdatum, Beruf, Adresse	Nutzfläche Wohnung, RH bzw. PKW- Stellplatz	Anreise in 4532-Min (Nutzfläche RH, Wohnung bzw. PKW-Stellplatz)	Grundkosten	Baukosten	Eigentum	Hypothekendarlehen (Land MO)	Hypothekendarlehen BSP-S	gesamt
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
		Übersicht								
				2088	172.364,00	1.948.979,00	388.260,72	671.232,00	1.080.850,28	2.121.343,00
RH 7 samt Garten		Gemeinnützigen Dienstleistungen Siedlungs-Aktien-Gesellschaft, 3500 Krems, Betriebs 1	130,93	370						
PKW 7	EG		11,84	6	18.790,00	208.146,00	62.716,28	70.642,00	94.547,72	227.906,00
PKW 7.1	EG		11,64	6						
RH 8 samt Garten		LESCHNIG Wolfgang, 4.11.1965, bediensteter Angestellter und Dipl.-Ing. Meike, 16.7.1969, Textilmaschinen, 3061 Zöbeng, Fährbachweg 10/3	130,93	374						
PKW 8	EG		11,04	6	20.355,00	208.146,00	22.850,00	70.642,00	135.008,00	228.501,00
PKW 8.1	EG		11,04	6						
RH 9 samt Garten		KAROL, Brigl, 25.10.1978, Diplom-Kontrollmeister, 3061 Zöbeng, Fährbachweg 10/4	130,93	374						
PKW 9	EG		11,52	6	20.324,00	208.147,00	22.847,00	70.642,00	134.982,00	228.471,00
PKW 9.1	EG		11,52	6						
RH 10 samt Garten		HOLZREITER Brigl, 21.6.1971, darz. Kamez und HOCHENBAUER Herfried, 5.4.1971, Einzelhandels- kaufmann, 3061 Zöbeng, Fähr- bachweg 10/5	130,93	378						
PKW 10	EG		11,52	6	20.858,00	208.147,00	22.901,00	70.642,00	135.462,00	229.005,00
PKW 10.1	EG		11,52	6						
		ENDSUMME		4032	253.661,00	2.781.960,00	620.675,00	963.800,00	1.090.850,28	3.056.226,00

- 3 -

dieser Anteile im Sinne der §§ 5 iVm 13 WEG 2002, die jeweils in den dazugehörigen Zeilen der Tabelle in Spalte 5 bezifferten Anteile des zu Punkt „Erstens“ genannten Grundstückes 446/3 Baufl. (Gebäude) Baufl. (begrünt) Fahnbachweg 6, Fahnbachweg 8 und Fahnbachweg 10 der Einlagezahl 936 des Grundbuches über die Katastralgemeinde 12233 Zöbing mit den in der angeschlossenen Tabelle bezeichneten Reihenhäusern, Wohnungen und PKW-Stellplätzen, nach Maßgabe des gegenwärtigen baulichen und wirtschaftlichen Zustandes, mit den Grenzen und Marken, wie diese in der Natur bestehen, wie überhaupt mit allen Rechten und Pflichten, mit denen die Verkäuferin diese Liegenschaftsanteile, Reihenhäuser, Eigentumswohnungen und PKW-Stellplätze bisher besessen und benützt hat beziehungsweise zu besitzen und benützen berechtigt war, um den vereinbarten, jeweils in der Spalte 8 der jeweiligen Zeile ausgewiesenen Barkaufpreis (Eigenmittel). -----

Die Berichtigung der in der Spalte 8 der Tabelle angeführten Eigenmittel hat bereits stattgefunden. Der Empfang der Beträge wird wiederholend von Seite der Verkäuferin quittiert. -----

Drittens:

Zusätzlich zum vorbezifferten Barkaufpreis (Eigenmittel laut Spalte 8), sohin ohne Anrechnung auf diesen, treten die Käufer in die Darlehensverbindlichkeiten gegenüber der Bausparkasse der Österreichischen Sparkassen Aktiengesellschaft und des Bundeslandes Niederösterreich unter Übernahme der persönlichen Haftung an Stelle der Verkäuferin als Schuldner ein, übernehmen diese Verbindlichkeiten, insbesondere auch die Verpflichtung zur Rückzahlung des vom Land Niederösterreich gewährten jährlich konstant rückzahlbaren und mit 1 % (ein Prozent) verzinnten Zuschusses zu den Annuitäten auf die Dauer von längstens 25 (fünfundzwanzig) Jahren im Sinne einer Schuldübernahme gemäß § 1405 des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches zur eigenen

- 4 -

Zahlung, Leistung und Verzinsung und verpflichten sich, zur vollständigen und zeitgerechten Erfüllung aller aus den zugrunde liegenden Schuldurkunden sich ergebenden Verpflichtungen und Zahlungen, sowie Klag- und Schadloshaltung der Verkäuferin. Dies für sich und ihre Rechtsnachfolger. -----

Die Aufteilung der Eigenmittel, der Hypothekendarlehen und der Baukosten erfolgt laut Tabelle. Die Annuitäten werden nach Maßgabe der aushaftenden Darlehensreste getragen. Die Zuschüsse werden laut Endabrechnung des Amtes der Niederösterreichischen Landesregierung zugeordnet. Die Verkäuferin gibt bekannt, dass die von der Gemeinnützigen Donau-Ennstaler Siedlungs-Aktiengesellschaft vorgelegte Endabrechnung des Bauvorhabens beim Amt der niederösterreichischen Landesregierung zur Genehmigung auf- liegt.-----

Die Berechnung der von den jeweiligen Wohnungseigentümern anteilig im Sinne der §§ 21 ff MRG zu bezahlenden Betriebskosten erfolgt grundsätzlich entsprechend den jeweiligen Nutzwerten.-----

Wie dies bereits unter Punkt "5". (vierter Absatz) der jeweiligen Angebote zu den vertragsgegenständlichen Reihenhäusern und Eigentumswohnungen festgehalten wurde, werden jedoch folgende Kostenarten individuell verrechnet und zwar:-----

- "a) Wasser - die Verrechnung erfolgt verbrauchsabhängig mittels Subzähler, die restlichen Wasserkosten werden im Nutzwertverhältnis zugeordnet.-----
- b) Strom - die Stiegenhausbeleuchtung wird dem Wohnhaus im Nutzwertverhältnis zugeordnet, der übrige All- gemeinstrom allen Objekten im Verhältnis der Nutzwerte.-----
- c) Kaminkehrer- direkt zuordenbare Kaminkehrerkosten werden den jeweiligen Reihenhäuser- bzw. Eigentumsobjekt zu- geordnet. Die nicht zuordenbaren Kaminkehrer- kosten werden im Verhältnis der Nutzwerte auf- geteilt.-----

- 5 -

- d) Reinigung Winterbetreuung - die Winterbetreuung gemäß StVO erfolgt durch ein Reinigungsunternehmen und erfolgt die Aufteilung dieser Kosten im Verhältnis der Nutzwerte. Die Kosten für die Stiegenhausreinigung des Wohnhauses wird ausschließlich von den Eigentumsobjekten des Wohnhauses im Nutzwertverhältnis getragen."-----

Die Reinigung der Allgemeinflächen in der übrigen Jahreszeit wird von den Eigentümern der Reihenhäuser und der Eigentumswohnungen selbst vorgenommen. Eine entsprechende Zuordnung wird von den Eigentümern in Eigenorganisation vereinbart und verpflichten sich die Käufer die Verkäuferin bezüglich der Reinigung der Allgemeinflächen in der übrigen Jahreszeit vollkommen klag- und schadlos zu halten. Bezüglich Winterbetreuung wird wiederholend darauf hingewiesen, dass diese durch ein Reinigungsunternehmen erfolgt.-----

Wie dies auch aus Punkt "5. fünfter Absatz" der jeweiligen Angebote ersichtlich ist, wird nur für das Wohnhaus eine Instandhaltungsrücklage entsprechend den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes gebildet. Die Verrechnung dieser Rücklage erfolgt entsprechend den jeweiligen Nutzwerten der Eigentümer des Mehrfamilien-Wohnhauses.-----

Die Kosten der künftigen Instandhaltung und Reparaturen der Reihenhäuser werden von den jeweiligen Reihenhauseigentümern direkt getragen.-----

Im Sinne des Punktes 5. siebenter Absatz der jeweiligen Angebote wird bezüglich der Wärmeversorgung und Beheizung der gegenständlichen Wohnhausanlage „ZÖBING I und II“ folgendes festgehalten: -----

"Die Beheizung und die Warmwasseraufbereitung für die Reihenhäuser- und Wohnhausanlage erfolgt mittels einer Zentralheizungsanlage, welche sich im Kellergeschoß des Wohnhauses befindet, die primär mit Pellets als Energieträger betrieben wird und von einem Nahwärmeversorgungsunternehmen betreut wird.-----

- 6 -

Die Erfassung und Aufteilung der gesamten Heiz- und Warmwasserkosten erfolgt nach dem Heizkostenabrechnungsgesetz (elektronische Wärmemengenzähler) und wird von einem Abrechnungsunternehmen durchgeführt, wobei auch die Akontierungen von diesen Unternehmen vorgeschrieben werden. Die noch abzuschließende Vereinbarung zwischen der Gemeinnützigen Donau-Ennstaler Siedlungs-Aktiengesellschaft und dem Abrechnungsunternehmen wird von mir (uns) vollinhaltlich übernommen. Gleiches gilt für das noch abzuschließende Wärmelieferübereinkommen zwischen der ---- Gemeinnützigen Donau-Ennstaler Siedlungs-Aktiengesellschaft und dem Nahwärmeversorgungsunternehmen".-----

Hierzu sei festgehalten, dass die Verkäuferin am 20. August 2003 mit einem gewerbsmäßigen Wärmeerzeuger, der Wärmebetriebe GmbH, 1230 Wien, ein Wärmelieferübereinkommen abgeschlossen hat und seit diesem Zeitpunkt die Wärmebetriebe GmbH als Wärmeversorgungsunternehmen der gesamten Reihen- und Wohnhausanlage „ZÖBING I und II“ agiert.-----

Abgerechnet werden die im Vertragsobjekt auflaufenden Energiekosten für Heizung und Warmwasser von der Ista Österreich GmbH, 1110 Wien vormals Viterra Energy Services.-----

Sämtliche bisher zwischen dem vorangeführten Wärmeversorgungsunternehmen, bezüglich der Wärmeversorgung und Beheizung der gegenständlichen Reihen- und Wohnhausanlage „ZÖBING I und II“ bestehenden Rechte und Verpflichtungen gehen - insoweit die in diesem Vertrag angeführten Käufer nicht schon zu einem früheren Zeitpunkt in diese Rechte und Pflichten eingetreten sind - mit sofortiger Wirkung von der Gemeinnützigen Donau-Ennstaler Siedlungs-Aktiengesellschaft auf diese Käufer über.-----

Bauliche Veränderungen gegenüber der Grundausstattung sind von den jeweiligen Wohnungseigentümern auf deren Kosten instand zu halten. -----

Die Käufer verpflichten sich, auf die Betriebskosten und Rückzahlungsraten eine angemessene monatliche A-conto-Zahlung zu leisten, wobei die Abrechnung dieser Kosten nur ein -----

- 7 -

Mal jährlich erfolgt. -----

Viertens:

Die Übergabe und Übernahme des Kaufgegenstandes in den physischen Besitz der Käufer ist hinsichtlich des vertragsgegenständlichen Reihenhauses samt PKW-Stellplätzen zu 3561 Zöbing, Fahnbachweg 6/4 (HARRER Wolfgang) am 25.6.2004 erfolgt. Hinsichtlich der übrigen vertragsgegenständlichen Reihenhäuser, Eigentumswohnungen und PKW-Stellplätzen erfolgte die Übergabe und Übernahme des Kaufgegenstandes in den physischen Besitz der jeweiligen Käufer bereits am 30.10.2003. Gefahr und Zufall, Nutzen und Lasten sind jeweils mit den obgenannten Stichtagen auf die jeweiligen Käufer übergegangen. -----

Als Stichtag für die Verrechnung der Nutzen und Lasten wird für das vertragsgegenständliche Reihnhaus samt PKW-Stellplätzen zu 3561 Zöbing, Fahnbachweg 6/4 (HARRER Wolfgang) der 1.7.2004 sowie für die übrigen vertragsgegenständlichen Reihenhäuser, Eigentumswohnungen und PKW-Stellplätze der 1.11.2003 vereinbart. -----

Die Fertigstellungsmeldung hinsichtlich der Reihen- und Wohnhausanlage Zöbing I und II mit den Orientierungsnummern Fahnbachweg 6, Fahnbachweg 8 und Fahnbachweg 10 gemäß § 30 Absatz 2 Ziffer 3 der Niederösterreichischen Bauordnung 1996 der Verkäuferin erfolgte mit Schreiben vom 30.10.2003 an die Stadtgemeinde Langenlois und wurde mit Schreiben der Stadtgemeinde Langenlois vom 1.12.2003 zur Geschäftszahl 1310-0/58/12-2001 zur Kenntnis genommen. -----

Fünftens:

Die Käufer erklären, den Kaufgegenstand vor Übernahme be-sichtigt zu haben. Die Verkäuferin haftet weder für ein bestimmtes Ausmaß, noch für die Lage der kaufgegenständlichen

- 8 -

Liegenschaft. Die Haftung für die Beschaffenheit und Ausführung des Kaufgegenstandes seitens der Verkäuferin ergibt sich aus den Bestimmungen des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches, des Konsumentenschutzgesetzes und des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes. -----

Die Verkäuferin haftet dafür, dass auf dem Kaufgegenstand, mit Ausnahme der von den jeweiligen Käufern anteilig schuldübernommenen Hypotheken, keine sonstigen Hypotheken und Lasten aushaften. -----

Sechstens:

Die in Spalte 5 der angeschlossenen Tabelle ersichtlichen Nutzwerte für die Reihenhäuser, Eigentumswohnungen und PKW-Stellplätze wurden von Ing. Johann VONWALD, allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger in 3163 Rohrbach/Gölsen, Kleinzeller Landstraße 46, mit Nutzwertgutachten vom 6.10.2004 festgesetzt. Die Käufer haben Kenntnis, dass gemäß dem vorzitierten Gutachten ihre Miteigentumsanteile an der Liegenschaft die zum Erwerb des Wohnungseigentums erforderlichen Mindestanteile sind und dem Verhältnis des Nutzwertes ihres Reihenhauses, ihrer Wohnung, ihres PKW-Stellplatzes und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten zur Gesamtsumme der Nutzwerte aller Reihenhäuser, Wohnungen, PKW-Stellplätze und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten entsprechen. -----

Siebentens:

Die in Spalte 3 der angeschlossenen Tabelle genannten Käufer der gegenständlichen Liegenschaft räumen nunmehr einander unentgeltlich und wechselseitig das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung, somit das Wohnungseigentumsrecht im Sinne der §§ 1 ff des Wohnungseigentumsgesetzes 2002, BGBl 70/2002, in der geltenden Fassung an den in der Spalte 1

- 9 -

der angeschlossenen Tabelle bezeichneten Reihenhäusern, Eigentumswohnungen, PKW-Stellplätzen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten, welche laut dem zu Punkt „Sechstens“ dieses Vertrages genannten Gutachten vom Wohnungseigentum erfasst werden, ein.-----

Eigentümerpartner im Sinne der §§ 5 iVm 13 WEG 2002 erwerben gemeinsames Wohnungseigentum und erteilen ihre Einwilligung zur Verbindung ihrer Anteile. Sie nehmen zur Kenntnis, dass im Sinne der § 13 Abs.3 WEG 2002 ihre Anteile so verbunden sind, dass diese, solange das gemeinsame Wohnungseigentum besteht, nicht getrennt, sondern nur gemeinsam beschränkt, belastet, veräußert oder der Zwangsvollstreckung unterworfen werden dürfen. Die Partner haften für alle Verbindlichkeiten aus ihrem gemeinsamen Wohnungseigentum zur ungeteilten Hand.-----

Die Vertragsparteien wurden weiters insbesondere rechtsbelehrt über die Bestimmungen des § 13 Abs.6 WEG 2002, wonach die Eigentümerpartner gegenseitig grundsätzlich auf die Erhebung einer Teilungsklage gemäß § 830 ABGB innerhalb der gesetzlich zulässigen Frist von drei Jahren ab Einverleibung der Partnerschaft im Grundbuch verzichten können, über die Zulässigkeit einer gemeinsamen Regelung im Ablebensfall eines Eigentümerpartners im Sinne des § 14 Abs.4 WEG 2002 sowie über die Möglichkeit des Verzichtes auf die Zahlungspflicht des Überlebenden Eigentümerpartners gemäß § 14 Abs.5 WEG 2002. -----

Achtens:

Die Käufer bestellen gemäß § 21 Abs.2 WEG 2002 die Verkäuferin für drei Jahre ab dem ersten Bezug zur Verwalterin der Wohnungseigentumsgemeinschaft. Eine allfällige Kündigung dieser Verwaltung ist zum 31. Dezember des Jahres, in welchem die Dreijahresfrist abläuft, auszusprechen und ist der Verwalterin spätestens drei Monate vorher mitzuteilen. Unterbleibt die fristgerechte Kündigung, wandelt sich die Bestellung in eine

- 10 -

solche auf unbestimmte Zeit um und es kann die Verwaltung unter Einhaltung einer dreimonatigen Frist zum 31. Dezember eines jeden Jahres aufgekündigt werden.-----

Der Name und die Anschrift der Verwalterin wird gemäß § 19 WEG 2002 im Grundbuch ersichtlich gemacht. Die Aufwands-erklärung erfolgt in der gegenständlichen Vertragsurkunde. ----

Das Verwaltungshonorar wird nach den Verordnungen des Bundesministeriums für wirtschaftliche Angelegenheiten im Sinne der Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes in Rechnung gestellt. -----

Die Käufer vereinbaren, dass diese im obigen festgelegten Verwaltungskosten nach Wohneinheit (Anzahl der Wohnungen) verrechnet werden. -----

Die Käufer unterwerfen sich bis zur Beschlußfassung der Mehrheit gemäß § 28 Abs.1 Z 7 WEG 2002 der ihnen bekannten und im Stiegenhaus des Mehrfamilienwohnhauses verlautbarten Hausordnung. -----

Neuntens:

Sämtliche Käufer erteilen die ausdrückliche Einwilligung, dass auf Grund dieser Urkunde ob den in Spalte 5 der Tabelle aufgelisteten Anteilen der Liegenschaft im Grundbuch über die Katastralgemeinde 12233 Zöbing Einlagezahl 936 die Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß § 32 WEG 2002 einverleibt beziehungsweise angemerkt und eingetragen werden kann.

Die Gemeinnützige Donau-Ennstaler Siedlungs-Aktiengesellschaft erteilt ihre ausdrückliche Einwilligung, dass auf Grund dieses Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages ob der nachbezeichneten Grundbucheinlage mit dem beschriebenen Gutsbestand folgende Eintragungen vorgenommen werden können: -----

.....

- 11 -

GRUNDBUCH 12233 Zöbing

EINLAGEZAHL 936

WOHNUNGSEIGENTUM IN VORBEREITUNG

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
446/3	G GST-Fläche	3020	
	Baufl. (Gebäude)	1194	
	Baufl. (begrünt)	2626	Fahnbachweg 6 Fahnbachweg 8 Fahnbachweg 10

***** A2 *****

- 2 a 109/1994 Anmeldebogen 1994-01-13 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst
448 aus EZ 1606, Einbeziehung in Gst 446/3
- 5 a 14144/2002 Bescheid 2001-07-03, Urkunde 2002-07-05 Zuschreibung
Teilfläche(n) Gst 445/2 aus EZ 1580, Einbeziehung in Gst 446/3
(P 563/2000)
- b 14144/2002 Bescheid 2001-07-03, Urkunde 2002-07-05 Zuschreibung
Teilfläche(n) Gst 446/2 aus EZ 1580, Einbeziehung in Gst 446/3
(P 563/2000)
- f 14144/2002 Bescheid 2001-07-03, Urkunde 2002-07-05 Zuschreibung
Teilfläche(n) Gst 446/1 aus EZ 1657, Einbeziehung in Gst 446/3
(P 563/2000)
- 7 a 653/2003 Aufschließungsbeitrag EUR 25.003,88 hins Gst 446/3
entrichtet
- 8 a 4561/2004 Errichtung der Reihen- und Wohnhausanlage
"ZÖBING I und II" samt Nebenanlagen

***** g *****

1 ANTEIL: 1/1

Gemeinnützige Donau-Ennstaler Siedlungs-Aktiengesellschaft

ADR: Bahnzeile 1, Krems 3500

c 2245/1999 Kaufvertrag 1999-10-29 Eigentumsrecht vorgemerkt

d 316/2000 Rechtfertigung

e 1311/2003 Veräußerungsverbot

f 2048/2003 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG
2002 an W 4 für Reinhard Heindl geb 1975-10-08g 2048/2003 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG
2002 an W 6 für Karin Groll geb 1969-11-05h 2049/2003 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG
2002 an Reihnhaus 10 für

Birgit Holzreiter geb 1971-06-21

Welfried Rockenbauer geb 1971-04-05

i 2049/2003 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG
2002 an Reihnhaus 6 für

Stefan Nastl geb 1976-10-03

Daniela Nastl geb 1975-10-16

j 2211/2003 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG
2002 an Reihnhaus 9 für Birgit Kargl geb 1978-10-25k 2566/2003 2903/2003 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40
Abs 2 WEG 2002 an Reihnhaus 8 für

Leschnig Wolfgang geb 1965-11-04

Leschnig Dipl.-Ing. Heike geb 1969-07-16

l 2903/2003 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GEG

m 5186/2003 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG
2002 an W 2 für Marion Mullner, geb. 1974-05-09n 6238/2003 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG
2002 an W 1 für Isabella Schubert geb 1968-05-15o 6238/2003 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG
2002 an W 3 für

Andreas Messerer geb 1972-06-22

- 13 -

WEG

WEG

- MÜLLNER Marion GEB: 1974-05-09
 Adresse: Fahnbachweg 8/2 Zöbing 3561
 samt Wohnungseigentum an Wohnung Top 1.2
- d) 8/4532-tel Anteilen für:
 MÜLLNER Marion GEB: 1974-05-09
 Adresse: Fahnbachweg 8/2 Zöbing 3561
 samt Wohnungseigentum an PKW W2
- e) je 94/4532-tel Anteilen für:
 MESSERER Andreas GEB: 1972-06-22
 MESSERER Alexandra GEB: 1972-02-22
 Adresse: Fahnbachweg 8/3 Zöbing 3561
 samt gemeinsamen Wohnungseigentum an Wohnung Top 1.3
 und hiebei die Verbindung gemäß § 5 Abs 3,
 § 13 Abs 3 WEG 2002
- f) je 4/4532-tel Anteilen für:
 MESSERER Andreas GEB: 1972-06-22
 MESSERER Alexandra GEB: 1972-02-22
 Adresse: Fahnbachweg 8/3 Zöbing 3561
 samt gemeinsamen Wohnungseigentum an PKW W3
 und hiebei die Verbindung gemäß § 5 Abs 3,
 § 13 Abs 3 WEG 2002
- g) je 4/4532-tel Anteilen für:
 MESSERER Andreas GEB: 1972-06-22
 MESSERER Alexandra GEB: 1972-02-22
 Adresse: Fahnbachweg 8/3 Zöbing 3561
 samt gemeinsamen Wohnungseigentum an PKW W3.1
 und hiebei die Verbindung gemäß § 5 Abs 3,
 § 13 Abs 3 WEG 2002
- h) 174/4532-tel Anteilen für:
 HEINDL Reinhard GEB: 1975-10-08
 Adresse: Fahnbachweg 8/4 Zöbing 3561
 samt Wohnungseigentum an Wohnung Top 1.4
- i) 8/4532-tel Anteilen für:
 HEINDL Reinhard GEB: 1975-10-08
 Adresse: Fahnbachweg 8/4 Zöbing 3561
 samt Wohnungseigentum an PKW W4
- j) 8/4532-tel Anteilen für:
 HEINDL Reinhard GEB: 1975-10-08
 Adresse: Fahnbachweg 8/4 Zöbing 3561
 samt Wohnungseigentum an PKW W4.1
- k) 128/4532-tel Anteilen für:
 SCHWARZ Gerhard GEB: 1964-12-07
 Adresse: Fahnbachweg 8/5 Zöbing 3561
 samt Wohnungseigentum an Wohnung Top 1.5
- l) 8/4532-tel Anteilen für:
 SCHWARZ Gerhard GEB: 1964-12-07
 Adresse: Fahnbachweg 8/5 Zöbing 3561

- 14 -

- samt Wohnungseigentum an PKW W5
 m) 176/4532-tel Anteilen für:
 GROLL Karin GEB: 1969-11-05
 Adresse: Fahnbachweg 8/6 Zöbing 3561
 samt Wohnungseigentum an Wohnung Top 1.6
 n) 8/4532-tel Anteilen für:
 GROLL Karin GEB: 1969-11-05
 Adresse: Fahnbachweg 8/6 Zöbing 3561
 samt Wohnungseigentum an PKW W6
 o) 8/4532-tel Anteilen für:
 GROLL Karin GEB: 1969-11-05
 Adresse: Fahnbachweg 8/6 Zöbing 3561
 samt Wohnungseigentum an PKW W6.1
 p) 302/4532-tel Anteilen für:
 HARRER Wolfgang GEB: 1963-10-28
 Adresse: Fahnbachweg 6/4 Zöbing 3561
 samt Wohnungseigentum an RH Top 4
 q) 8/4532-tel Anteilen für:
 HARRER Wolfgang GEB: 1963-10-28
 Adresse: Fahnbachweg 6/4 Zöbing 3561
 samt Wohnungseigentum an PKW 4
 r) 8/4532-tel Anteilen für:
 HARRER Wolfgang GEB: 1963-10-28
 Adresse: Fahnbachweg 6/4 Zöbing 3561
 samt Wohnungseigentum an PKW 4.1
 s) je 185/4532-tel Anteilen für:
 NASTL Stefan GEB: 1976-10-03
 NASTL Daniela GEB: 1975-10-16
 Adresse: Fahnbachweg 10/1 Zöbing 3561
 samt gemeinsamen Wohnungseigentum an RH Top 6
 und hiebei die Verbindung gemäß § 5 Abs 3,
 § 13 Abs 3 WEG 2002
 t) je 3/4532-tel Anteilen für:
 NASTL Stefan GEB: 1976-10-03
 NASTL Daniela GEB: 1975-10-16
 Adresse: Fahnbachweg 10/1 Zöbing 3561
 samt gemeinsamen Wohnungseigentum an PKW 6
 und hiebei die Verbindung gemäß § 5 Abs 3,
 § 13 Abs 3 WEG 2002
 u) je 3/4532-tel Anteilen für:
 NASTL Stefan GEB: 1976-10-03
 NASTL Daniela GEB: 1975-10-16
 Adresse: Fahnbachweg 10/1 Zöbing 3561
 samt gemeinsamen Wohnungseigentum an PKW 6.1
 und hiebei die Verbindung gemäß § 5 Abs 3,
 § 13 Abs 3 WEG 2002
 v) je 187/4532-tel Anteilen für:

- 15 -

LESCHNIG Wolfgang GEB: 1965-11-04
LESCHNIG Heike Dipl. Ing. GEB: 1969-07-16
Adresse: Fahnbachweg 10/3 Zöbing 3561
samt gemeinsamen Wohnungseigentum an RH Top 8
und hiebei die Verbindung gemäß § 5 Abs 3,
§ 13 Abs 3 WEG 2002

- w) je 3/4532-tel Anteilen für:
LESCHNIG Wolfgang GEB: 1965-11-04
LESCHNIG Heike Dipl. Ing. GEB: 1969-07-16
Adresse: Fahnbachweg 10/3 Zöbing 3561
samt gemeinsamen Wohnungseigentum an PKW 8
und hiebei die Verbindung gemäß § 5 Abs 3,
§ 13 Abs 3 WEG 2002
- x) je 3/4532-tel Anteilen für:
LESCHNIG Wolfgang GEB: 1965-11-04
LESCHNIG Heike Dipl. Ing. GEB: 1969-07-16
Adresse: Fahnbachweg 10/3 Zöbing 3561
samt gemeinsamen Wohnungseigentum an PKW 8.1
und hiebei die Verbindung gemäß § 5 Abs 3,
§ 13 Abs 3 WEG 2002
- y) 374/4532-tel Anteilen für:
KARGL Birgit GEB: 1978-10-25
Adresse: Fahnbachweg 10/4 Zöbing 3561
samt Wohnungseigentum an RH Top 9
- z) 6/4532-tel Anteilen für:
KARGL Birgit GEB: 1978-10-25
Adresse: Fahnbachweg 10/4 Zöbing 3561
samt Wohnungseigentum an PKW 9
- aa) 6/4532-tel Anteilen für:
KARGL Birgit GEB: 1978-10-25
Adresse: Fahnbachweg 10/4 Zöbing 3561
samt Wohnungseigentum an PKW 9.1
- bb) je 189/4532-tel Anteilen für:
HOLZREITER Birgit GEB: 1971-06-21
ROCKENBAUER Herfried GEB: 1971-04-05
Adresse: Fahnbachweg 10/5 Zöbing 3561
samt gemeinsamen Wohnungseigentum an RH Top 10
und hiebei die Verbindung gemäß § 5 Abs 3,
§ 13 Abs 3 WEG 2002
- cc) je 3/4532-tel Anteilen für:
HOLZREITER Birgit GEB: 1971-06-21
ROCKENBAUER Herfried GEB: 1971-04-05
Adresse: Fahnbachweg 10/5 Zöbing 3561
samt gemeinsamen Wohnungseigentum an PKW 10
und hiebei die Verbindung gemäß § 5 Abs 3,
§ 13 Abs 3 WEG 2002
- dd) je 3/4532-tel Anteilen für:

3) Ob den der Gemeinnützigen Donau-Ennstaler Siedlungs-Aktiengesellschaft verbleibenden 1658/4532-stel Anteilen die Einverleibung:

- a) ob 302/4532-stel Anteilen Wohnungseigentum an RH Top 1
- b) ob 8/4532-stel Anteilen Wohnungseigentum an PKW 1
- c) ob 8/4532-stel Anteilen Wohnungseigentum an PKW 1.1
- d) ob 302/4532-stel Anteilen Wohnungseigentum an RH Top 2
- e) ob 8/4532-stel Anteilen Wohnungseigentum an PKW 2
- f) ob 8/4532-stel Anteilen Wohnungseigentum an PKW 2.1
- g) ob 302/4532-stel Anteilen Wohnungseigentum an RH Top 3
- h) ob 8/4532-stel Anteilen Wohnungseigentum an PKW 3
- i) ob 8/4532-stel Anteilen Wohnungseigentum an PKW 3.1
- j) ob 306/4532-stel Anteilen Wohnungseigentum an RH Top 5
- k) ob 8/4532-stel Anteilen Wohnungseigentum an PKW 5
- l) ob 8/4532-stel Anteilen Wohnungseigentum an PKW 5.1
- m) ob 370/4532-stel Anteilen Wohnungseigentum an RH Top 7
- n) ob 6/4532-stel Anteilen Wohnungseigentum an PKW 7
- o) ob 6/4532-stel Anteilen Wohnungseigentum an PKW 7.1

4) die Löschung der Anmerkungen BLNR 1f, BLNR 1g, BLNR 1h, BLNR 1i, BLNR 1j, BLNR 1k, BLNR 1m, BLNR 1n, BLNR 1o, BLNR 1p und BLNR 1q

5) Ob der ganzen Liegenschaft:

- a) die Einverleibung der Vereinbarung der Aufteilung der Aufwendungen gemäß § 32 WEG 2002 gemäß Punkt „Neuntens“ dieses Vertrages
- b) die Ersichtlichmachung der Bestellung der Gemeinnützigen Donau-Ennstaler Siedlungs-Aktiengesellschaft, 3500 Krems an der Donau, Bahnzeile 1, als Verwalterin gemäß § 21 Abs. 1 WEG 2002 im Sinne des Punktes „Achtens“ dieses Vertrages

[illegible]

- 17 -

Zehntens:

Der nicht auf Reihenhäuser, Eigentumswohnungen und PKW-Stellplätze entfallende Rest der gegenständlichen Liegenschaft bildet ein gemeinsames Eigentum aller Liegenschaftseigentümer im Verhältnis der Höhe ihrer grundbücherlichen Liegenschaftsanteile. -----

Elftens:

Alle in Spalte 3 der Tabelle angeführten Käufer und auch die Verkäuferin haben sich bereits in dem diesem Vertrag zugrunde liegenden, durch Anbot und Annahme zustande gekommenen Anwartschaftsverträgen verpflichtet, an allen beschriebenen Reihenhäuser, Eigentumswohnungen, PKW-Stellplätzen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten Wohnungseigentum zu begründen. Diese Verpflichtung wird wiederholend festgestellt. -----

Die Käufer verpflichten sich, sämtliche in diesem Vertrag ihnen auferlegten Verpflichtungen auf ihre Rechtsnachfolger zu übertragen und diese ihrerseits zu verpflichten, diese Verbindlichkeiten auf alle weiteren Rechtsnachfolger zu überbinden. --

Zwölftens:

Die gefertigten Käufer und Miteigentümer der vertragsgegenständlichen Liegenschaft Einlagezahl 936 Grundbuch 12233 Zöbing mit dem Grundstück 446/3 Baufl.(Gebäude) Baufl.(begrünt) Fahnbachweg 6, Fahnbachweg 8 und Fahnbachweg 10 und Wohnungseigentümer der hierauf befindlichen Reihen- und Wohnhausanlage Zöbing I und II erteilen hiemit der Gemeinnützigen Donau-Ennstaler Siedlungs-Aktiengesellschaft mit dem Sitz in 3500 Krems, Bahnzeile 1, eingeschränkt auf die obige Liegenschaft Vollmacht -----

1) ein Übereinkommen zur Begründung von Wohnungseigentum an allen wohnungseigentumsfähigen Teilen dieser Liegenschaft mit allenfalls erforderlichen Berichtigungen und Nachträge mit allen anderen Miteigentümern abzuschließen; -----

2) Erklärungen über die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß § 40 WEG 2002 zu unterfertigen und diese Zusage grundbücherlich anzumerken beziehungsweise deren Löschung - falls erforderlich - durchzuführen; -----

3) die erforderlichen Aufsandungserklärungen für die vorgenannten Maßnahmen abzugeben und grundbücherlich durchzuführen;-----

4) dies alles mit dem Recht des Selbstkontrahierens, sohin mit dem Recht der Gemeinnützigen Donau-Ennstaler Siedlungs-Aktiengesellschaft mit ihr selbst und für sie selbst Vereinbarungen zu treffen und rechtsgeschäftliche Erklärungen abzugeben; -----

5) Grundbuchsgesuche einzubringen, Zustellungen aller Art von Behörden und Gerichten, insbesondere Grundbuchsbeschlüsse entgegenzunehmen und überhaupt alles vorzukehren, um Wohnungseigentum an allen Reihenhäusern, Eigentumswohnungen, PKW-Stellplätzen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten der gegenständlichen Liegenschaft für alle Miteigentümer grundbücherlich einzuverleiben; dabei sind bei Eigentümer-Partner-Miteigentum die Anteile am Mindestanteil gemäß den §§ 5 iVm 13 WEG 2002 zu verbinden. -----

Dreizehtens:

Es bestehen keine diesem Vertrag widersprechenden Vereinbarungen. Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

Vierzehntens:

Die Kosten des beurkundenden Notars für die Errichtung und Durchführung dieses Vertrages im Grundbuch samt Vor- und Neben-

- 19 -

arbeiten, sowie die hievon zur Vorschreibung gelangenden Steuern, Gebühren und Abgaben tragen die Käufer, welche den Auftrag zur Errichtung des Vertrages erteilt haben. Dies unbeschadet der hiefür bestehenden gesetzlichen Haftung aller Vertragsparteien. -----

Im Hinblick auf die Grunderwerbsteuer wird festgehalten, dass dieser Vertrag zur Einverleibung des Eigentumsrechtes und Begründung von Wohnungseigentum errichtet wird, jedoch keine Erwerbsurkunde darstellt. Erworben wurden die den einzelnen Reihenhäusern, Eigentumswohnungen und PKW-Stellplätzen entsprechenden Liegenschaftsanteile bereits mit folgenden, dem Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien angezeigten Anwartschaftsverträgen, und zwar: -----

ZÖBING I und II: -----

- Wohnung Top 1.1 und PKW W1: HIETL Elfriede: angenommenes Anbot vom 8.6.2005, Grunderwerbsteuer selbstberechnet am 12.7.2005 zu Erfassungsnummer 10-227.569/2005 durch Dr. Gerhard MUCKENHUBER, öffentlicher Notar in 3500 Krems an der Donau, Ringstraße 20;-----
- Wohnung Top 1.2 und PKW W2: MÜLLNER Marion: angenommenes Anbot vom 28.5.2003 angezeigt am 17.6.2003, Erfassungsnummer 316.235/2003;-----
- Wohnung Top 1.3 und PKW W3 und PKW W3.1: MESSERER Andreas und Alexandra: angenommenes Anbot vom 27.6.2003 angezeigt am 4.8.2003, Erfassungsnummer 320.268/2003;-----
- Wohnung Top 1.4 und PKW W4 und PKW W4.1: HEINDL Reinhard: angenommenes Anbot vom 26.11.2002 angezeigt am 27.12.2002, Erfassungsnummer 347.145/2002;-----
- Wohnung Top 1.5 und PKW W5: SCHWARZ Gerhard: angenommenes Anbot vom 10.7.2003 angezeigt am 4.8.2003, Erfassungsnummer 320.271/2003;-----

- 20 -

Wohnung Top 1.6 und PKW W6 und PKW W6.1: GROLL Karin: angenommenes Anbot vom 20.12.2002 angezeigt am 31.1.2003, Erfassungsnummer 303.399/2003;-----

Reihenhaus 4 und PKW 4 und PKW 4.1: HARRER Wolfgang: angenommenes Anbot vom 24.6.2004 angezeigt am 2.7.2004, Erfassungsnummer 314.524/2004;-----

Reihenhaus 6 und PKW 6 und PKW 6.1: NASTL Stefan und Daniela: angenommenes Anbot vom 4.12.2002 angezeigt am 27.12.2002, Erfassungsnummer 347.149/2002;-----

Reihenhaus 8 und PKW 8 und PKW 8.1: LESCHNIG Wolfgang und Dipl.Ing. Heike: angenommenes Anbot vom 11.3.2003 angezeigt am 7.4.2003, Erfassungsnummer 309.905/2003;---

Reihenhaus 9 und PKW 9 und PKW 9.1: KARGL Birgit: angenommenes Anbot vom 27.2.2003 angezeigt am 11.3.2003, Erfassungsnummer 307.046/2003;-----

Reihenhaus 10 und PKW 10 und PKW 10.1: HOLZREITER Birgit und Herfried ROCKENBAUER: angenommenes Anbot vom 12.12.2002 angezeigt am 27.12.2002, Erfassungsnummer 347.152/2002.-----

Der gegenständliche Vertrag stellt das Erfüllungsgeschäft zu den vorzitierten, mit Anbot und Annahme abgeschlossenen Verpflichtungsgeschäften dar. -----

Fünfzehntens:

Frau Dipl.Ing. Heike LESCHNIG erklärt an Eidesstatt deutsche Staatsbürgerin zu sein und den ordentlichen Wohnsitz in Österreich zu haben. -----

Sämtliche weitere Käufer erklären an Eidesstatt österreichische Staatsbürger zu sein und den ordentlichen Wohnsitz in Österreich zu haben. -----

Die Gemeinnützige Donau-Ennstaler Siedlungs-Aktiengesellschaft erklärt an Eidesstatt, dass an ihr unmittelbar oder mittelbar als Gesellschafter nur natürliche Personen beteiligt

- 21 -

sind, denen die Rechtstellung von österreichischen Staatsbürgern und Deviseninländern zukommt. -----

Sechzehntens:

Die Käufer haben sich über die einschlägigen Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes und die grunderwerbsteuerlichen Fragen informiert. -----

Siebzehntens:

Dieser Vertrag wird in einem Original errichtet, welches für die Verkäuferin bestimmt ist. Die Käufer erhalten hievon ----- einfache und über ihr Verlangen (auf ihre Kosten) beglaubigte Abschriften. -----

..... Zöbing, am 21.12.2005

WOHNHAUS ERDGESCHOSS:

Wohnung Top 1 und PKW W1:

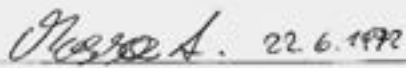
Elfriede Hietl 01.06.17
(Elfriede HIETL, 5.6.1955)

Wohnung Top 2 und PKW W2:

Marion Müller 09.05.1974
(Marion MÜLLNER, 9.5.1974)

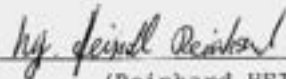
- 22 -

Wohnung Top 3 und PKW W3 und PKW W3.1:

 22.6.1972  22.2.72
 (Andreas MESSERER, 22.6.1972) (Alexandra MESSERER, 22.2.1972)

WOHNHAUS OBERGESCHOSS:

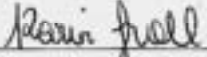
Wohnung Top 4 und PKW W4 und PKW W4.1:

 8.10.75
 (Reinhard HEINDL, 8.10.1975)

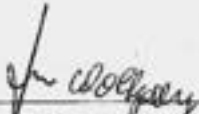
Wohnung Top 5 und PKW W5:

 7.12.64
 (Gerhard SCHWARZ, 7.12.1964)

Wohnung Top 6 und PKW W6 und PKW W6.1:

 5.11.1969
 (Karin GROLL, 5.11.1969)

REIHENHAUS 4, PKW 4 und PKW 4.1:

 28.10.63
 (Wolfgang HARRER, 28.10.1963)

- 23 -

REIHENHAUS 6, PKW 6 und PKW 6.1:

27

Stefan NASTL 03.10.76
(Stefan NASTL, 3.10.1976)

Daniela NASTL 16.10.75
(Daniela NASTL, 16.10.1975)

REIHENHAUS 8, PKW 8 und PKW 8.1:

Krems, am 22.12.2005

Wolfgang LESCHNIG 04.11.1965
(Wolfgang LESCHNIG, 4.11.1965)

Zöbing, am 21.12.2005

Heike LESCHNIG 16.07.1969
(Dipl.Ing. Heike LESCHNIG, 16.7.1969)

REIHENHAUS 9, PKW 9 und PKW 9.1:

Birgit KARGL 25.10.1978
(Birgit KARGL, 25.10.1978)

REIHENHAUS 10, PKW 10 und PKW 10.1:

Birgit HOLZREITER 21.06.1971
(Birgit HOLZREITER, 21.6.1971)

Herfried ROCKENBAUER 5.4.1971
(Herfried ROCKENBAUER, 5.4.1971)

- 24 -

Krems, am 23.12.2005

Gemeinnützige Donau-Ennstaler Siedlungs-Aktiengesellschaft

Gemeinnützige Donau-Ennstaler
Siedlungs-Aktiengesellschaft
.....

BRZ 1627, 1634 und 1636/2005

Die Zeichnung der Vertreter der Gemeinnützigen Donau-Ennstaler Siedlungs-Aktiengesellschaft: -----

- 1) des Herrn Günter **Hanko**, Direktor, 3500 Krems-Egelsee, -----
Franz Arnbergerweg 11, als Vorstandsmitglied, und -----
- 2) des Herrn Otmar **Amor**, Angestellter, 3500 Krems, ----
Schottergasse 5a, als Gesamtprokurist, -----
ist echt. -----

Weiters bestätige ich gemäß Paragraf neunundachtzig a (§ 89a) der Notariatsordnung, dass die Genannten am heutigen Tage berechtigt sind, die zu FN 31971 t des Firmenbuches des Landes- als Handelsgerichtes Krems an der Donau registrierte Gemeinnützige Donau-Ennstaler Siedlungs-Aktiengesellschaft gemeinschaftlich rechtsverbindlich zu zeichnen und zu vertreten. -----
Ebenso wird die Echtheit der Unterschriften: -----

- 1) der Frau Elfriede **HIETL**, geboren am fünften (5.) Juni (1955) eintausendneunhundertfünfundfünfzig, Arbeiterin, --
3561 Zöbing, Fahnbachweg 8/1, -----
- 2) der Frau Marion **MÜLLNER**, geboren am neunten (9.) Mai (1974) eintausendneunhundertvierundsiebzig, Rezeptionistin
3561 Zöbing, Fahnbachweg 8/2, -----
- 3) der Ehegatten Herrn Andreas **MESSERER**, geboren am zweiundzwanzigsten (22.) Juni (1972) eintausendneunhundertzweiundsiebzig, Justizwachebeamter und der Frau Alexandra **MESSERER**, geboren am zweiundzwanzigsten (22.) Februar ----
(1972) eintausendneunhundertzweiundsiebzig, Verkäuferin,
3561 Zöbing, Fahnbachweg 8/3, -----
- 4) des Herrn Ingenieur Reinhard **HEINDL**, geboren am achten (8.) Oktober (1975) eintausendneunhundertfünfundsiebzig, EDV-Techniker, 3561 Zöbing, Fahnbachweg 8/4, -----
- 5) des Herrn Gerhard **SCHWARZ**, geboren am siebenten (7.) Dezember (1964) eintausendneunhundertvierundsechzig, selbstständig, 3561 Zöbing, Fahnbachweg 8/5 -----
- 6) der Frau Karin **GROLL**, geboren am fünften (5.) November (1969) eintausendneunhundertneunundsechzig, Einzelhandelskauffrau, 3561 Zöbing, Fahnbachweg 8/6 -----
- 7) des Herrn Wolfgang **HARRER**, geboren am achtundzwanzigsten (28.) Oktober (1963) eintausendneunhundertdreiundsechzig, Angestellter, 3561 Zöbing, Fahnbachweg 6/4 -----

- 8) der Ehegatten Herrn Stefan **NASTL**, geboren am dritten (3.) Oktober (1976) eintausendneunhundertsechundsiebzig, Bau-techniker und Frau Daniela **NASTL**, geboren am sechzehnten (16.) Oktober (1975) eintausendneunhundertfünfundsiebzig, Sonderschullehrerin, 3561 Zöbing, Fahnbachweg 10/1 -----
- 9) der Ehegatten Herrn Wolfgang **LESCHNIG**, geboren am vierten (4.) November (1965) eintausendneunhundertfünfundsechzig, technischer Angestellter und der Frau Diplomingenieur Hei-ke **LESCHNIG**, geboren am sechzehnten (16.) Juli (1969) ein-tausendneunhundertneunundsechzig, Textiltechnikerin, 3561 Zöbing, Fahnbachweg 10/3 -----
- 10) der Frau Birgit **KARGL**, geboren am fünfundzwanzigsten (25.) Oktober (1978) eintausendneunhundertachtundsiebzig, Dip-lomkrankenschwester, 3561 Zöbing, Fahnbachweg 10/4 -----
- 11) der Frau Birgit **HOLZREITER**, geboren am einundzwanzigsten (21.) Juni (1971) eintausendneunhunderteinundsiebzig, der-zeit Karenz, 3561 Zöbing, Fahnbachweg 10/5-----
- 12) des Herrn Herfried **ROCKENBAUER**, geboren am fünften (5.) April (1971) eintausendneunhunderteinundsiebzig, Einzel-handelskaufmann, 3561 Zöbing, Fahnbachweg 10/5 -----
- bestätigt. -----
- Krems an der Donau, am dreiundzwanzigsten (23.) Dezember -----
- (2005) zweitausendfünf. -----
- Gebühr EUR 13,-- entrichtet. -----



Handwritten signature
OFF. NOTAR



- 1 -

**Vereinbarung
zum Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag
vom 21.12.2005
0060-H0502**

Grundbuch 12233 Zöbing, EZ 936
3561 Zöbing, Fahnbachweg 6,8,10

Gegenständlicher Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag stellt das Erfüllungsgeschäft der bereits mit Anbot und Annahme abgeschlossenen Verpflichtungsgeschäfte dar.

In diesem Anbot gilt bereits als vereinbart, dass die exakten Darlehensnominalen erst nach genehmigter Endabrechnung durch die NÖ Landesregierung bekanntgegeben werden können, da die Zuordnung des Wohnbauförderungsdarlehens nach den amtlich festgestellten Wohnnutzflächen laut Endabrechnung erfolgt.

Unter Punkt 'Drittens' des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages gibt die Verkäuferin bekannt, dass die von der Gemeinnützigen Donau-Ennstaler Siedlungs-Aktiengesellschaft vorgelegte Endabrechnung des Bauvorhabens beim Amt der Niederösterreichischen Landesregierung zur Genehmigung aufliegt.

Bei der Prüfung der vorgelegten Vertragsurkunde wurde vom Amt der Niederösterreichischen Landesregierung eine geringfügige Abweichung der in der Tabelle angeführten Beträge des Wohnbauförderungsdarlehens gegenüber der laut Endabrechnung genehmigten Aufteilungsliste festgestellt.

Maßgeblich sind jedoch die laut Endabrechnung ermittelten Wohnnutzflächen und somit geänderten Nominal-Beträge.

Es ist daher nachstehende Tabelle maßgeblich und ersetzt die dem Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag angeschlossene Tabelle vom 06.12.2005.

-2-

0060-H0502 ZÖBING I und II Tabelle zu KWIEG

Top	Gle- schoss	Name, Geburtsdatum, Beruf, Adresse	Nutzfläche Wohnung, RH bzw. PKW- Stellplatz	Anzahl in 4532-lein (Nutzwerte RH, Wohnung bzw. PKW-Stellplatz)	Grundkosten	Baukosten	Eigenmittel	Hypothekendarlehen Land NO	Hypothekendarlehen BSPS	gesamt
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Wohnung 1.1 samt Kellerabteil und Garten	EG	HISTL, Erhard, 5.6.1955, Arbeiterin, 3561 Zöbng, Fährbachweg 8/1	98,62	142						
PKW W1	EG		12,00	8	9.554,00	100.800,00	11.113,00	35.593,96	72.727,04	119.434,00
Wohnung 1.2 samt Kellerabteil und Garten	EG	MÜLLNER Marion, 9.5.1974, Rezeptionistin, 3561 Zöbng, Fährbachweg 8/2	91,85	132						
PKW W2	EG		12,00	8	8.537,00	102.877,00	10.312,00	33.181,36	67.520,65	111.414,00
Wohnung 1.3 samt Kellerabteil und Garten	EG	MESSERER Andrea, 22.8.1972, Justizwachbeamter und Alexandra, 22.2.1972, Verkäuferin 3561 Zöbng, Fährbachweg 8/3	76,06	188						
PKW W 3	EG		12,00	8						
PKW W 3.1	EG		12,00	8	13.752,00	152.848,00	15.826,00	48.674,52	102.007,48	166.600,00
Wohnung 1.4 samt Kellerabteil	OG	HIEGEL, Reinhard, 8.10.1975, EDV-Techniker, 3561 Zöbng, Fährbachweg 8/4	79,88	174						
PKW W 4	EG		12,00	8						
PKW W 4.1	EG		12,00	8	11.674,00	153.256,00	15.306,00	48.548,53	101.549,47	194.932,00
				684	43.517,00	518.969,00	62.595,00	185.968,36	343.794,64	862.393,00
		0 Betrag								

0060-H0502 ZÖBING I und II Tabelle zu KWIEG

0080-H0502 ZÖBING I und II Tabelle zu KWEG

Top	Geschoß	Name, Geburtsdatum, Beruf, Adresse	Nutzfläche Wohnung, RH bzw. PKW-Stellplatz	Art der Nutzung (Nutzfläche RH, Wohnung bzw. PKW-Stellplatz)	Grundkosten	Baukosten	Eigenmittel	Hypothekendarlehen Land NO	Hypothekendarlehen BSGS	gesamt
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
		Übersicht			43.517,00	516.553,00	52.593,00	165.995,35	343.754,54	662.350,00
Wohnung 1.5 samt Kellerabteil	OG	SCHWARZ Gerhard, 7.12.1954, selbständig, 3551 Zöbing, Feinbachweg 8/5	51,73							
PKW W 5	EG		12,00	8	7.995,00	103.305,00	9.874,00	33.154,57	68.212,43	111.291,00
Wohnung 1.6 samt Kellerabteil	OG	GRILL Karin, 5.11.1969, Einzelhandelskauffrau, 3551 Zöbing, Feinbachweg 8/5	75,94	176						
PKW W 6	EG		12,00	8						
PKW W 6.1	EG		12,00	8	11.877,00	153.276,00	15.340,00	48.597,74	101.015,26	164.923,00
RH 1 samt Garten		Gemeinnützigen Donau-Ermstaler Siedlungs-AG (Gemeinschaft, 3500 Krems, Bahnhofstr. 1)	110,34	302						
PKW 1	EG		12,00	8						
PKW 1.1	EG		12,00	8	17.800,00	193.940,00	56.537,00	70.611,97	81.621,03	208.770,00
RH 2 samt Garten		Gemeinnützigen Donau-Ermstaler Siedlungs-AG (Gemeinschaft, 3500 Krems, Bahnhofstr. 1)	110,07	302						
PKW 2	EG		12,00	8						
PKW 2.1	EG		12,00	8	17.799,00	190.503,00	56.395,96	70.438,18	81.557,46	208.302,00
		Übersicht			96.799,00	1.156.657,00	190.725,96	389.749,82	676.210,82	1.255.695,00

-4-

0060-H0502 ZÖBING I und II Tabelle zu KVWEG

Top	Gesellschaft	Name, Geburtsdatum, Beruf, Adresse	Nutzfläche Wohnung, RH bzw. PKW-Stellplatz	Anteile in 4530-lein (Nutzfläche RH, Wohnung bzw. PKW-Stellplatz)	Grundstücken	Bauloskosten	Eigenmittel	Hypothekendarlehen Land NO	Hypothekendarlehen BGPS	gesamt
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
		Übertrag		1948	98.790,00	1.156.087,00	190.725,36	368.749,82	459.210,82	1.255.696,00
RH 3 samt Garten		Gemeinnützigen Donau-Erneuerer Siedlungs-Aktiengesellschaft, 3500 Krems, Bahnzeile 1	110,07	302						
PKW 3	EG		12,05	8						
PKW 3.1	EG		12,00	8	17.710,00	180.503,00	56.285,36	70.439,18	81.587,46	208.292,00
RH 4 samt Garten		HARRER Wolfgang, 28.10.1963 Angelsteil, 3561 Zöbing, Fährbachweg 8/4	110,07	302						
PKW 4	EG		12	8						
PKW 4.1	EG		12	8	17.710,00	180.503,00	20.829,00	70.439,18	117.523,82	208.292,00
RH 5 samt Garten		Gemeinnützigen Donau-Erneuerer Siedlungs-Aktiengesellschaft, 3500 Krems, Bahnzeile 1	110,34	306						
PKW 5	EG		12	8						
PKW 5.1	EG		12	8	18.334,00	190.540,00	57.041,00	70.811,97	81.621,03	209.274,00
RH 6 samt Garten		MASTL Stefan, 3.10.1976, Siedlungs- und Daniela, 15.10.1975, Sonderschulheide,	110,34	370						
Garage			20,96							
PKW 6	EG	3561 Zöbing, Fährbachweg 10/1	11,52	6	19.693,00	208.148,00	52.780,00	70.811,97	104.407,03	227.796,00
PKW 6.1	EG		11,52	6						
		Übertrag		2998	172.364,00	1.936.979,00	377.690,72	670.662,12	1.060.830,16	2.109.343,00

0060-H0502 ZÖBING I und II Tabelle zu KVWEG

0060-H0502 ZÖBING I und II Tabelle zu KVWEG

Top	Geschoss	Name, Geburtsdatum, Beruf, Adresse	Nutzfläche Wohnung, RH bzw. PKW-Stellplatz	Anteile in 4532-Mehrwertsteuer RH, Wohnung bzw. PKW-Stellplatz	Grundkosten	Baukosten	Eigenmittel	Hypothekendarlehen Land NO	Hypothekendarlehen BSGS	Gesamt
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
		Übertrag		2966	172.364,00	1.808.979,00	377.860,72	670.662,12	1.060.630,16	2.109.343,00
RH 7 samt Garten		Gemeinnützigen Donau-Erweiterer Siedlungs-Aktiengesellschaft, 3500 Krems, Behausung 1	110,34	370						
Studio PKW 7	EG		20,58	6						
PKW 7.1	EG		11,64	6	19.790,00	206.146,00	62.816,28	70.611,97	94.477,75	227.906,00
RH 8 samt Garten		LESCHNIG Wolfgang, 4.11.1960, technischer Angestellter und Dipl.-Ing. Helia, 16.7.1960,	110,34	374						
Studio PKW 8	EG		20,58	6						
PKW 8.1	EG	Tiedtbeckerin, 3561 Zöbings, Fährbachweg 10/3	11,64	6	20.365,00	208.148,00	22.860,00	70.611,97	136.038,03	228.801,00
RH 9 samt Garten		KÄRGL Birgit, 25.10.1978, Diplom-Ingenieurin, 3561 Zöbings, Fährbachweg 10/4	110,34	374						
Studio PKW 9	EG		20,58	6						
PKW 9.1	EG		11,62	6	20.324,00	208.147,00	22.847,00	70.611,97	136.012,03	228.471,00
RH 10 samt Garten		HOLZREITER Birgit, 21.6.1971, derzeit Karenz und ROCKENBAUER Herfried, 5.4.1971, Einzelhändler	110,34	375						
Studio PKW 10	EG		20,56	6						
PKW 10.1	EG	Kaufmann, 3561 Zöbings, Fährbachweg 10/5	11,62	6	20.868,00	208.147,00	22.901,00	70.611,97	136.482,03	229.036,00
		ENDSUMME		4532	253.691,00	2.769.565,00	609.075,00	953.300,00	1.560.861,00	3.028.226,00

- 6 -

Nachstehende Wohnungseigentumsbewerber nehmen die Korrektur
zur Kenntnis.

Krems, am 12. 04. 2006.

WOHN

Wohnu

Wohn

Wohn

(A

WC

Wk

W

- 7 -

WOHNHAUS ERDGESCHOSS:

korrektur

Wohnung Top 1 und PKW W1:



(Elfriede HIETL, 5.6.1955)

Wohnung Top 2 und PKW W2:



(Marion MÜLLNER, 9.5.1974)

Wohnung Top 3 und PKW W3 und PKW W3.1.:



(Andreas MESSERER, 22.6.1972)



(Alexandra MESSERER, 22.2.1972)

WOHNHAUS OBERGESCHOSS:

Wohnung Top 4 und PKW W4 und PKW W4.1.:



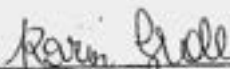
(Reinhard HEINDL, 8.10.1975)

Wohnung Top 5 und PKW W5:



(Gerhard SCHWARZ, 7.12.1964)

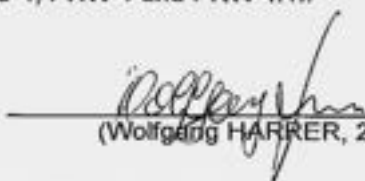
Wohnung Top 6 und PKW W6 und PKW W6.1.:



(Karin GROLL, 5.11.1969)

- 8 -

REIHENHAUS 4, PKW 4 und PKW 4.1.:

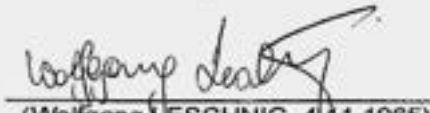

 (Wolfgang HARRER, 28.10.1963)

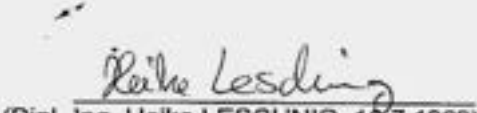
REIHENHAUS 6, PKW 6 und PKW 6.1.:


 (Stefan NASTL, 3.10.1976)

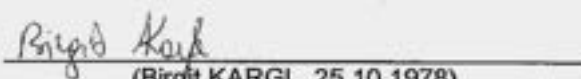

 (Daniela NASTL, 16.10.1975)

REIHENHAUS 8, PKW 8 und PKW 8.1.:

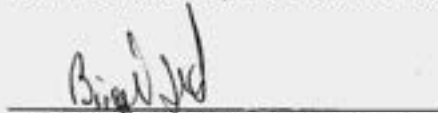

 (Wolfgang LESCHNIG, 4.11.1965)


 (Dipl.-Ing. Heike LESCHNIG, 16.7.1969)

REIHENHAUS 9, PKW 9 und PKW 9.1.:

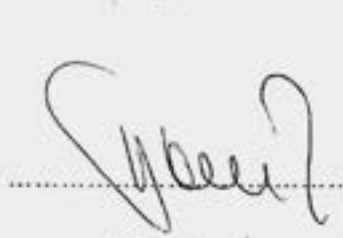

 (Birgit KARGL, 25.10.1978)

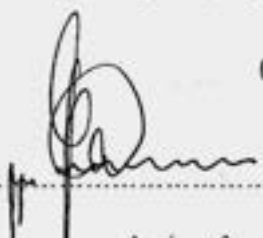
REIHENHAUS 10, PKW 10 und PKW 10.1.:


 (Birgit HOLZREITER, 21.6.1971)


 (Herfried ROCKENBAUER, 5.4.1971)

Gemeinnützige Donau-Ennstaler Siedlungs-Aktiengesellschaft

Gemeinnützige Donau - Ennstaler
Siedlungs - Aktiengesellschaft

 Dr. Henko


 Prof. Amon

Nutzwertgutachten TZ 4732/2006 vom 23.12.2005

2520

Ing. Johann VONWALD
 Kleinzeiler Landstrasse 46, 3163 Rohrbach / Gölßen Tel. und Fax: 02763/2687
 Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



GEDESAG
 Gemeinnützige Donau – Ennstaler
 Siedlungs Aktiengesellschaft
 Bahnzeile 1
 3500 Krems

Rohrbach/Gölßen, am 23. Juli 2004

GUTACHTEN

Gemäß § 6 Abs. 1 Zl. 2 Wohnungseigentumsgesetz WEG 2002
 über den Bestand an Wohnungen und sonstigen selbstständigen Räumlichkeiten und
 die auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

für die Liegenschaft

Fahnbachweg 6, 8 und 10, 3561 Zöbing, Gst. Nr. 446/3, EZ 936,
 KG 12233 Zöbing

Aktenzahl: VO 11 / 2003 – 01A

Auftraggeber: _____

GEDESAG
 Gemeinnützige Donau – Ennstaler
 Siedlungs Aktiengesellschaft
 Bahnzeile 1
 3500 Krems

Inhalt des Gutachtens: _____

Bestand an Wohnungen und sonstigen selbstständigen Räumlichkeiten und die auf der
 Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge.

Bankverbindung : Oberbank 3100 ST.PÖLTEN, KtoNr: 00535008627

BAUMEISTER Ing. Johann VONWALD,
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Kleinzeiler Landstraße 46, 3163 Rohrbach/Gölsen

Bescheinigung

Gemäß § 6 Abs.1 Zl. 2 WEG 2002 wird hiermit unter Grundlage der baubehördlich genehmigten Baupläne auf der Liegenschaft

Grundbuch: 12233 Zöbing

EZ 936, Gst. Nr. 446/3

Grundstücksadresse: Fahnbachweg 6, 8 und 10, 3561 Zöbing

der Bestand von

- 16 Wohnungen und
- 29 Abstellplatz für Kraftfahrzeuge

insgesamt 35 Wohnungseigentumsobjekte auf der Grundlage des Nutzwertgutachten vom 23.Juli 2004 VO 11/2003 - 01 gutachterlich bescheinigt.

Rohrbach/Gölsen, am 23.Juli 2004

Der Sachverständige:



Seite 2

Ing. Johann **VONWALD**

Kleinzeiler Landstrasse 46, 3163 Rohrbach / Gölßen Tel. und Fax: 02763/2687
Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



GEDESAG
Gemeinnützige Donau – Ennstaler
Siedlungs Aktiengesellschaft
Bahnzeile 1
3500 Krems

Rohrbach/Gölßen, am 23. 07. 2004

NUTZWERT - GUTACHTEN

Gemäß §§ 9 Abs. 1, Wohnungseigentumsgesetz, WEG 2002
zum Erwerb des Wohnungseigentums an der Liegenschaft

Fahnbachweg 6, 8 und 10, in 3561 Zöbing, GstNr. 446/3, EZ.936, KG Zöbing

Aktenzahl: VO 11/2003 – 01

Auftraggeber:

GEDESAG
Gemeinnützige Donau – Ennstaler
Siedlungs Aktiengesellschaft
Bahnzeile 1
3500 Krems

Objekt:

Grundbuch: 12233 Zöbing
EZ.936, Gst.Nr.446/3
Grundstücksadresse: Fahnbachweg 6, 8 und 10, 3561 Zöbing

Inhalt des Gutachtens:

Feststellung der Nutzwerte nach WEG 2002

Bankverbindung : Oberbank 3100 ST.PÖLTEN, KtoNr: 90535908627



BAUMEISTER Ing. Johann VONWALD,

Kleinzeller Landstraße 46, 3163 Rohrbach/Gölsen

Allgemein beordeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

INHALTSVERZEICHNIS:

Gliederung	Seite
A. GRUNDLAGEN	03
B. BEFUND	04
B. 1 EZ.936, GB 12233 Zöbing	
1. Grundbuchsstand	04
B. 2 Liegenschaftsbeschreibung	04
2.1 Allgemeines	04
2.2 Objektsbeschreibung	05-06
2.3 Ausstattung, Bauausführung	06-08
B. 3 Nutzflächen- und Nutzwertermittlung	09
3.1 Allgemeines	09
3.2 Nutzflächenaufstellung	09-10
3.3 Nutzwertermittlung	11-12
3.4 Zuschläge / Abschläge	12
3.5 Nutzwertermittlung	12-15
B. 4 Mindestanteile	16-17
C. ZUSAMMENFASSUNG	18-19
D. ANLAGEN wie angeführt	20

A. GRUNDLAGEN

1. Beauftragung durch die

GEDESAG
Gemeinnützige Donau – Ennstaler
Siedlungs Aktiengesellschaft
Bahnzeile 1
3500 Krems

zur Erstattung eines Gutachtens zur Festsetzung der Nutzwerte der

Wohnhausanlage ZÖBING I mit 6WE
Reihenhausanlage ZÖBING II mit RH 1-5 und RH 6-10
29 PKW-Stellplätze, davon 13 Besucherstellplätze

der Wohnhausanlage 3561 ZÖBING I+II

2. Die vom Auftraggeber im Zuge der Beauftragung zur Verfügung gestellten Unterlagen wie nachstehend angeführt:

2.1 Bestandspläne im Original ATELIER LANGENLOIS, Mag. Arch. GSCHWANTNER, Dipl. Ing. MILLBACHER, Krems-Langenlois-Mautern, Rudolfstraße 1, 3550 Langenlois

Lageplan,	Plannr.: 443/30	20.10.2003
Grundrisse WH, RH 1-5	Plannr.: 443/31	20.10.2002
Grundrisse RH 6-10	Plannr.: 443/32	20.10.2002

2.2 Nutzflächenaufstellung über die Nutzflächen aller selbständigen Wohnungen, der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten, der sonstigen Räumlichkeiten, an denen Wohnungseigentum nicht bestehen kann, sowie die Nutzflächen der vorhandenen PKW- Abstellplätze.

2.3 Fertigstellungsanzeige gemäß § 30 NÖ Bauordnung 1996 vom 30.10.2003

2.4 Liste der Wohnungseigentümer

2.5 Grundbuchsatz vom 27.01.2004

3. Gemeindeamtliche Auskünfte:

Einsichtnahme in den Bauakt
Einsichtnahme in den Flächenwidmungsplan

4. Befundaufnahme an Ort und Stelle

5. WEG 2002

6. Erfahrungswerte der MA 40

BAUMEISTER Ing. Johann VONWALD,

Kleinzeiler Landstraße 46, 3163 Rohrbach/Gölsen

Allgemein beordeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

BEFUND**B. 1. EZ. 936 GB 12233 Zöbing****1.) Grundbuchsstand:**

Die zur Ausarbeitung des Gutachtens von der GEDESAG zur Verfügung gestellte Grundbuchsauszug wird nachstehend nur dahingehend wiedergegeben, als dieser für die nachfolgende Ermittlung des Nutzwertes relevant ist.

EZ 322**A – Blatt:**

Gst. Nr. 205/1

Gesamtfläche**3.820 m²****B – Blatt:**

Gemeinnützige Donau-Ennstaler
Siedlungs-Aktiengesellschaft
Bahnzeile 1
3500 Krems

1/1

B. 2. Liegenschaftsbeschreibung**2.1.) Allgemeines:**

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in 3561 Zöbing, in der neuen Siedlung „Fahnbach“, im Bauland – Wohngebiet.

Die Liegenschaft befindet sich zwischen dem Fahnbach und dem Fahnbachweg.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in einer Entfernung von rund 100 m, die nächstgelegene Einkaufsmöglichkeit zur Deckung des täglichen Bedarfes bestehen in 3561 Zöbing, in einer Entfernung von rund 1 km.

Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung gehobenen Bedarfes bestehen im Umkreis von ca. 5 km in Langenlois.

Der Ort Zöbing verfügt über einen Kindergarten, die Volks- und Hauptschule werden im nahegelegenen Langenlois besucht. Höhere Schulen befinden sich in Krems.

Seite 4

BAUMEISTER Ing. Johann VONWALD,

Allgemein beordeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Kleinweller Landstraße 46, 3163 Rohrbach/Gölsen

2.2.) Objektbeschreibung:

Die auf der Liegenschaft errichtete Gesamtanlage umfasst ein Wohnhaus mit 6 Wohneinheiten und 10 Reihenhäuser mit 2 unterschiedlichen Typen (1-5 und 6-10).

Wohnhaus mit 6WE

Das Kellergeschoss beinhaltet:

Stiegenhaus samt Vorraum, Kinderwagen- und Fahrradabstellraum, Trockenraum, Schleuse zwischen Pelletslageraum und Heizraum, Aufschließungsgang zu den einzelnen Parteienkellern, Parteienkeller 1 bis 6. Die Kellerräume werden indirekt über Fenster samt Lichtschächte belüftet und belichtet.

Im Erdgeschoss, welches nordseitig über das Stiegenhaus aufgeschlossen ist, befinden sich je 3 Wohneinheiten. Diese Wohneinheiten verfügen jeweils über einen Eigengarten mit Terrasse.

Nachstehend angeführte Räumlichkeiten sind errichtet.

Das Erdgeschoss beinhaltet:

Top 1/1: 55,63 m²

Vorraum, WC, Bad, 1 Zimmer, Küche, Wohnzimmer, Terrasse, Eigengarten, Notkamin.

Top 1/2: 51,85 m²

Vorraum, Abstellraum, Bad, 1 Zimmer, Wohnzimmer/Küche, Terrasse, Eigengarten, Notkamin.

Top 1/3: 76,07 m²

Vorraum, , Abstellraum, WC, Bad, 2 Zimmer , Küche, Wohnzimmer, Terrasse, Eigengarten, Notkamin.

Im Obergeschoss wurden ebenfalls 3 Wohneinheiten errichtet. Diese Einheiten verfügen über einen Balkon.

Das Obergeschoss beinhaltet:

Top 1/4: 75,87 m²

Vorraum, Abstellraum, WC, Bad, 2 Zimmer, Küche, Wohnzimmer, Balkon, Notkamin.

Top 1/5: 51,72 m²

Vorraum, Abstellraum, WC, Bad, 1 Zimmer, Wohnzimmer/ Küche, Balkon, Notkamin.

Top 1/6: 75,94 m²

Vorraum, Abstellraum, WC, Bad, 2 Zimmer, Küche, Wohnzimmer, Balkon, Notkamin.

Dachspitzboden:

Vom Stiegenhaus des Obergeschosses gelangt man über eine feuerhemmende Dachbodenzugtreppe (T 30) in den Dachspitzboden.

Die Geschosse werden über das Stiegenhaus aufgeschlossen.

BAUMEISTER Ing. Johann VONWALD,

Kleinzelier Landstraße 46, 3163 Rohrbach/Göhen

Allgemein besoldeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Reihenhaus Typ 1-5

Der Zugang erfolgt nordseitig über eine überdachte Stiegenanlage mit 3 Stufen. Intern sind die Reihenhäuser über eine u-förmige Stiege erschlossen.

Das Kellergeschoss beinhaltet:

2 Kellerräume, Notkamin.

Das Erdgeschoss beinhaltet:

Vorraum samt Garderobe, WC samt Waschelegenheit, Küche/Wohnzimmer, Terrasse überdacht.

Das Obergeschoss beinhaltet:

Vorraum, WC, Bad, 3 Zimmer.

RH1: WNFL EG: 55,74 m², WNFL OG: 54,61 m², gesamt 110,35 m².

RH2: WNFL EG: 55,47 m², WNFL OG: 54,61 m², gesamt 110,08 m².

RH3: WNFL EG: 55,47 m², WNFL OG: 54,61 m², gesamt 110,08 m².

RH4: WNFL EG: 55,47 m², WNFL OG: 54,61 m², gesamt 110,08 m².

RH5: WNFL EG: 55,74 m², WNFL OG: 54,61 m², gesamt 110,35 m².

Reihenhaus Typ 6-10

Der Zugang erfolgt ostseitig über eine Vorlestufe mit Vordach bzw. mit der gemeinsamen Überdachung des Studios des angrenzenden Reihenhauses.

Intern sind die Reihenhäuser über eine u-förmige Stiege erschlossen.

Das Kellergeschoss beinhaltet:

2 Kellerräume, das Studio ist nicht unterkellert.

Das Erdgeschoss beinhaltet:

Vorraum samt Garderobe, WC samt Waschelegenheit, Küche, Wohnzimmer, Studio, Abstellraum, Terrasse.

Das Obergeschoss beinhaltet:

Vorraum, WC, Bad, 3 Zimmer.

RH6: WNFL EG: 55,74 m², WNFL OG: 54,61 m², Studio+Ar: 20,58 m², gesamt 130,93 m².

RH7: WNFL EG: 55,74 m², WNFL OG: 54,61 m², Studio+Ar: 20,58 m², gesamt 130,93 m².

RH8: WNFL EG: 55,74 m², WNFL OG: 54,61 m², Studio+Ar: 20,58 m², gesamt 130,93 m².

RH9: WNFL EG: 55,74 m², WNFL OG: 54,61 m², Studio+Ar: 20,58 m², gesamt 130,93 m².

RH10: WNFL EG: 55,74 m², WNFL OG: 54,61 m², Studio+Ar: 20,58 m², gesamt 130,93 m².

2.3.) Ausstattung/Bauausführung:**Wandausführung - Kellergeschoss (Wohnhaus und Reihenhäuser):**

Stahlbetonfundamentplatte in Dichtbetonqualität C25/30, B1, Oberfläche geglättet, Stärke 30 cm. Stahlbetonwände außen C25/30, B1, Stärke 25 cm mit außenliegenden Fugenband. Tragende Innenwände in C25/30, Stärke 25 cm. Kellerabteiltrennwände aus Stabgitter.

BAUMEISTER Ing. Johann VONWALD,

Kleinzeiler Landstraße 46, 3163 Rotzbach/Gölsen

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Wandausführung - Erdgeschoss und Obergeschoss

Wohnhaus: Außenmauerwerk und tragende Innenwände aus keramischen Material HLZ 25, Stärke 25 cm, bei Wohnungstrennwände mit Schallschutzziegel S-HLZ und erforderlicher Vorsatzschale. Nichttragende Innenwände aus 10 cm starken Dünnwandsteinen.

Reihenhaus 1-5:

Außenmauerwerk und tragende Innenwände aus keramischen Material HLZ 25, Stärke 25 cm, bei Wohnungstrennwände Mauerwerk bestehend aus 2 x HLZ17 N+F mit dazwischenliegender Trittschalldämmplatte 2x25/20 (TEL TDP). Nichttragende Innenwände aus 10 cm starken Dünnwandsteinen.

Reihenhaus 6-10: Außenmauerwerk, tragende Innenwände und nichttragende Innenwände wie vorher. Der Seitentrakt ist aus einer Holzriegelwandkonstruktion mit erforderlicher dazwischenliegender Wärmedämmung, außenseitig mit einer Stulpschalung in Lärche, innenseitig mit einer Installationsebene aus Gipskarton errichtet.

Wandverputz innen (Wohnhaus und Reihenhäuser):

Gips-Kalk-Maschinputz 10 mm stark in geglätteter Ausführung, bzw. Kalk-Zementputz in Nassräumen.

Fassade (Wohnhaus und Reihenhäuser):

Bereiche unter Niveau mit 5 bzw. 11 cm extrudierten Hartschaumplatten ohne Beschichtung. Über Niveau expandierte Hartschaumplatten 12 cm stark. Beschichtung bestehend aus einem Silikonharzputzabrieb K 2,0 mm.

Deckenausführung (Wohnhaus und Reihenhaus):

Kellergeschoss: Stahlbetonelementdecke mit offenen Fugen.

Erd- und Obergeschoss: Stahlbetonelementdecke, Untersicht vollflächig malfertig gespachtelt und gestrichen.

Dachkonstruktion:

Wohnhaus: Walmdachkonstruktion, Dachneigung ca. 25°, Vollschalung mit diffusionsoffener Folie und Kontra-bzw. Ziegellattung. Sichtbare Holzflächen im Bereich der Dachkonstruktion mit Holzschutzlasur zweimal gestrichen.

Reihenhaus: Satteldachkonstruktion, Dachneigung ca. 25°, Vollschalung mit diffusionsoffener Folie und Kontra-bzw. Ziegellattung. Sichtbare Holzflächen im Bereich der Dachkonstruktion mit Holzschutzlasur zweimal gestrichen. Vordächer als Holzpultdachkonstruktion.

Dachdeckung (Wohnhaus und Reihenhäuser):

Strangfalzziegeldeckung (Creaton Ratio naturrot) mit Trockenfirstausbildung. Die Ortgangbereiche werden mit einer Ortgangverblechung in Zink ausgeführt.

Spenglerarbeiten (Wohnhaus und Reihenhäuser):

Sämtliche Spenglerarbeiten wie Hängerinne, Abfallrohre, Hochzüge, Mauerabdeckung, Schibänke, Wansanschlußbleche, Dachdurchführungen samt Lüftungsverkleidungen aus Zinkblech, Farbe natur.

Fußbodenbeläge:

Wohnhaus: Teppich-, Linoleum- und Fliesenbeläge in den Wohnungen.
Kunststeinplatten in den Stiegenhäusern.

BAUMEISTER Ing. Johann VONWALD,

Allgemein beordeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Kleinzelter Landstraße 46, 3163 Rohrbach/Gölsen

Reihenhäuser: Parkett- und Fliesenbeläge.

Wandverfliesung (Wohnhaus und Reihenhäuser):

In Bädern und WC's glasierte Wandfliesen 15 / 15 weiß, gerade verlegt, im Dünnbettverfahren, farbige Verfugung.

Bodenverfliesung (Wohnhaus und Reihenhäuser):

In Bädern und WC's rutschfeste Bodenfliesen 15 / 15 weiß, diagonal verlegt, im Dünnbettverfahren, farbige Verfugung.

Fenster- und Eingangstürkonstruktionen (Wohnhaus und Reihenhäuser):

Holzkonstruktion in Zweischeibenwärmeschutzisolierverglasung Thermopius 6/16/4, u-Wert der Gesamtkonstruktion = 0,9 W/m² K, Fensterrahmen mit oberer Stockaufdopplung 10 cm hoch und Ausführung mit Blindstock. Oberfläche lasierend in hellem Farbton gestrichen.

Innenfensterbänke melaminharzbeschichtet, weiß. Sockelbänke außen in Zinkblech natur.

Innentüren (Wohnhaus und Reihenhäuser):

Wohnungsinnentüren als furnierte Vollbautüren in Stahlzarge, teilweise mit Glaslichte.

Wand- und Deckenmalerei (Wohnhaus und Reihenhäuser):

Dispersionsanstrich weiß.

Balkone - Wohnhaus:

Holzkonstruktion in Fichte gehobelt und mit Holzschutzlasur 2 x gestrichen. Geländer in Lärche natur.

Heizung und Warmwasserbereitung:

Die Beheizung der Gesamtanlage erfolgt über eine im Keller des Wohnhauses eingerichtete Pellets- Zentralheizung. Das Wohnhaus und die Reihenhäuser werden über eine Fernwärme- Übergabestation an die Pellets Zentrale angeschlossen. Die Verteilung zu den Reihenhäusern erfolgt über entsprechende Erdleitungen mit normgerechter Fertigisolierung. Über die Fernwärme wird auch die Warmwasserbereitung bewerkstelligt. Für die Warmwasserversorgung sind in den Wohnungen Fernwärmespeicher errichtet.

Außenanlage:

Die Gestaltung der Außenanlagen im Bereich der offenen Stellplätze sowie der Zugangsbereiche und der Müllplätze ist in Bitukies ausgeführt. Die Eigengärten und öffentlichen Bereiche sind humusiert und begrünt. Die Einfriedungen bestehen aus einem Maschen- drahtzaun, Holzzaun auf Betonsockel bzw. einem dreireihigen Durchzug (siehe auch Lageplan).

Anschlüsse:

Energieversorgung:

Die Energieversorgung für die Gesamtanlage erfolgt über das Netz der EVN.

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt über das öffentliche Wasserleitungsnetz der Gemeinde 3561 Zöbing.

BAUMEISTER Ing. Johann VONWALD,

Kleinzeller Landstraße 46, 3163 Rohrbach/Gölsen

Allgemein beauftragter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Abwasserbeseitigung – Schmutz- Fäkal- und Regenwasser:

Die Schmutz- Fäkal- und Regenwässer werden in das öffentliche Ortskanal- Mischwassersystem der Gemeinde 3561 Zöbing eingeleitet.

B. 3. Nutzflächen- und Nutzwertermittlung**3.1.) Allgemeines:**

Die Nutzflächen der Wohnungen, der Terrassen, der Balkone sowie der Gartenflächen, der Keller und der KFZ -Abstellplätze wurden aus den zur Verfügung gestellten Bestandsplänen und der Bestandstopographie entnommen.

Die Angaben wurden unter Grundlage der Bestandspläne verglichen und eine Nutzflächenaufstellung erstellt. Eine Übereinstimmung konnte bis auf Rundungsabweichungen der zweiten Dezimalstelle festgestellt werden.

Für die in der Wohnhausanlage befindliche 6 Wohnungen und den Reihenhäusern 1-5 und 6-10 soll Wohnungseigentum entsprechend dem WEG begründet werden. Dieses jedoch nicht nur für die Wohnungen selbst sondern auch für die Zubehörtelle nach vorliegender Bestandstopographie.

3.2.) Nutzflächenaufstellung:**WOHNHAUS mit 6WE**

Top	Nutzfläche gem. § 7 WEG	Nutzfläche Partikel- ler	Terrassen	Balkone	Gesamt- nutz-flä- che	Eigen- garten	PKW-Stellplätze		
	m²	m²	m²	m²	m²	m²	Nr.	offen m²	gedeckt m²
1	55,63	11,00	6,17	-	73,14	65,79	W1	12,00	-
2	51,85	10,86	6,17	-	69,22	36,12	W2	12,00	-
3	76,07	17,05	6,17	-	99,63	137,40	W3 W3.1	12,00 12,00	- -
4	75,87	16,48	-	6,17	98,66	-	W4 W4.1	12,00 12,00	- -
5	51,72	11,40	-	6,17	69,63	-	W5	12,00	-
6	75,94	18,20	-	6,17	100,65	-	W6 W6.1	12,00 12,00	- -
Gesamt	387,08	84,99	18,51	18,51	511,13	239,31		108,00	-

BAUMEISTER Ing. Johann VONWALD,

Kleinzeller Landstraße 46, 3163 Rohrbach/Gölsen

Allgemein ausgebildeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

REIHENHAUS 1-5

RH	Nutzflä- che gem. § 7 WEG	Nutzflä- che Keller	Terrassen	Balkone	Gesamt- nutz-flä- che	Eigen- garten	PKW-Stellplätze		
	m²	m²	m²	m²	m²	m²	Nr.	offen m²	gedeckt m²
1	110,35	59,28	10,38	-	180,01	56,89	1 1.1	12,00 12,00	-
2	110,08	59,70	10,38	-	180,16	57,69	2 2.1	12,00 12,00	-
3	110,08	59,70	10,38	-	180,16	57,69	3 3.1	12,05 12,00	-
4	110,08	59,70	10,38	-	180,16	57,70	4 4.1	12,00 12,00	-
5	110,35	59,28	10,38	-	180,01	56,62	5 5.1	12,00 12,00	-
Gesamt	550,94	297,66	51,90	-	900,50	320,59		120,05	-

REIHENHAUS 6-10

Top	Nutzflä- che gem. § 7 WEG	Nutzflä- che Parket- ter	Terrassen	Balkone	Gesamt- nutz-flä- che	Eigen- garten	PKW-Stellplätze		
	m²	m²	m²	m²	m²	m²	Nr.	offen m²	gedeckt m²
6	130,93	58,96	10,04	-	199,93	75,17	6 6.1	11,52 11,52	-
7	130,93	58,96	10,04	-	199,93	81,41	7 7.1	11,54 11,54	-
8	130,93	58,96	10,04	-	199,93	120,70	8 8.1	11,54 11,54	-
9	130,93	58,96	10,04	-	199,93	119,30	9 9.1	11,52 11,52	-
10	130,93	58,96	10,04	-	199,93	156,06	10 10.1	11,52 11,52	-
Gesamt	654,65	294,80	50,20	-	999,65	552,63		115,68	-

3.3.1 Nutzwertermittlung:

Gemäß § 5 Abs. 2 WEG 2002 ist zum Erwerb von Wohnungseigentum der sich aus dem Nutzwert aufgrund der Nutzflächen ergebende Mindestanteil erforderlich, welcher dem Verhältnis des Nutzwertes der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit oder Abstellplätzen für KFZ zum Nutzwert aller Wohnungen oder sonstigen Räumlichkeiten oder Abstellplätzen für KFZ der Liegenschaft entspricht.

§ 8 WEG bestimmt, dass der Nutzwert in einer ganzen Zahl auszudrücken ist, wobei Teilbeträge unter 0,5 abgerundet und ab 0,5 aufgerundet werden. Er ist aus der Nutzfläche und aus Zuschlägen oder Abstrichen für Umstände zu berechnen, die nach der Verkehrsauffassung den Wert des Wohnungseigentumsobjektes erhöhen oder vermindern, wie etwa dessen Zweckbestimmung, Stockwerkslage, Lage innerhalb des Stockwerkes oder dessen Ausstattung mit offenen Balkonen, Terrassen und Zubehörobjekten im Sinne § 2 Abs. 3; eine Verbesserung der sonstigen Ausstattung oder der Grundrissgestaltung des Objektes ist nur zu berücksichtigen, wenn sie nicht allein auf Kosten eines Miteigentümers vorgenommen wurde.

Zuschläge für die Ausstattung mit Zubehörobjekten im Sinne § 2 Abs. 3 sind in einer ganzen Zahl auszudrücken; es gelten die vorangeführten Rundungsbestimmungen; der Zuschlag ist jedoch mindestens mit der Zahl 1 anzusetzen. Sonstige werterhöhende oder wertvermindernde Umstände, die insgesamt nur einen Zuschlag oder Abstrich von nicht mehr als 2 % rechtfertigen würden, sind zu vernachlässigen.

Der Nutzwert eines Abstellplatzes für ein Kraftfahrzeug darf dessen Nutzfläche rechnerisch nicht übersteigen, wobei weiters zu berücksichtigen ist, ob der Abstellplatz in einem Gebäude oder im Freien gelegen ist, letzteren falls ob er überdacht ist.

Die den Wohnungen zugewiesenen Kellerräume, stellen zufolge ihrer Beschaffenheit und Ausstattung „Wohnungseigentum – Zubehör“, gem. WEG § 2 dar.

Die Zubehörfächen werden nach ihrem tatsächlichen Ausmaß in der Nutzwertermittlung berücksichtigt.

Balkone und Terrassen gelten nicht als Zubehörfächen und sind als Teile der WE Objekte anzusehen. Die Ausstattung mit Terrasse oder Balkon ist mit einem % Aufschlag zusätzlich bewertet. Ebenso die Ausstattung der Reihenhäuser mit Keller.

Als Regelwohnung mit einem Nutzwert von 1,0 wird die Wohnung 3 herangezogen.

Für die Wohnungen mit kleineren Nutzflächen (Top 1, 2, 5) erfolgt ein Zuschlag von 5,0 % zum Regelnutzwert.

Die Wohnungen sind mit den Aufenthaltsräumen südost- bzw. südwestorientiert und der Baukörper selbst ist derart versetzt gegliedert, dass keine sonstigen, die Nutzwerte unterschiedlich beeinflussenden, Faktoren vorliegen.

Die ruhige Lage der Reihenhäuser 6-10 am Fahnbachgerinne wird mit einem Zuschlag berechnet.

HAUMEISTER Ing. Johann VONWALD,

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Kleinmiller Landstraße 46, 3163 Rohrbach/Gölsen

Entsprechend den obigen Ausführungen und der allgemeinen Verkehrsauffassung und den Erfahrungen des täglichen Lebens, werden die folgenden flächenbezogenen Abschläge und Zuschläge berücksichtigt:

3.4.) Zuschläge / Abschläge:

Ein Zu – oder Abschlag muss nicht zwingend in einem Prozentaussmaß erfolgen; je nach Einfluss des Nutzwertes der Wohnung auf den jeweiligen Bauteil erfolgt die Ermittlung über einen Prozentsatz des zugehörigen Wohnungsnutzwertes bzw. über Ermittlung eines Regelnutzwertes. Hilfsweise herangezogen wird die Fläche des Bauteiles, welche mit dem zugeordneten Nutzwert bewertet wird; dies unbeachtlich der Tatsache, dass diese keine Wohn-Nutzflächen im Sinne des WEG 2002 darstellen.

Wohnhaus Zuschlag für

Terrasse/Balkon kleine Wohnung	+ 12,0 % RNW
große Wohnung	+ 9,0 % RNW
keine Wohnungsgröße	+ 5,0 % RNW

Reihenhaus Zuschlag für

Terrasse RH 1-5	+ 9,0 % RNW
RH 6-10	+ 8,0 % RNW
Ausstattung mit Keller	+15,0% RNW
Alleinbenutzung auf einer Liegenschaft, auf welcher auch Mehrwohnhäuser errichtet wurden	+10,0% RNW
ruhige Lage entlang des Fahnbachgerinnes (unverbaute Aussicht für RH 6-10)	+ 5,0% RNW

Zubehör-Wohnungseigentum:

Wohnhaus

Garten	RNW 0,050
Kellerabteil Wohnung	RNW 0,250

Reihenhaus

Garten	RNW 0,050
--------	-----------

Selbständiges Wohnungseigentum:

PKW-Abstellplatz, offen: RNW 0,300

3.5.) Nutzwertermittlung:

Nach Grundlage des § 2, Abs. 8 ist der Nutzwert jene Maßzahl, mit der der Wert eines Wohnungseigentumsobjektes im Verhältnis zu den Werten der anderen Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft bezeichnet wird. Er ergibt sich aus der Nutzfläche des Objektes und aus Zuschlägen oder Abstrichen für werterhöhende oder wertvermindernde Eigenschaften desselben.

Ing. Johann VONWALD

Kleinzeiler Landstrasse 46, 3163 Rohrbach / Gölßen Tel. und Fax: 02763/2687
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Top 1.1 Zuschläge/Abschläge

Terrasse	+12,00%
kleine Wohnungsgröße	+ 5,00%
	+17,00%

Top1.2 Zuschläge/Abschläge

Terrasse	+12,00%
kleine Wohnungsgröße	+ 5,00%
	+17,00%

Top1.3 Zuschläge/Abschläge

Terrasse	+ 9,00%
	+ 9,00%

Top 1.4 Zuschläge/Abschläge

Balkon	+ 9,00%
	+ 9,00%

Top1.5 Zuschläge/Abschläge

Balkon	+12,00%
kleine Wohnungsgröße	+ 5,00%
	+17,00%

Top1.6 Zuschläge/Abschläge

Balkon	+ 9,00%
	+ 9,00%

Wohnhaus mit 6WE

Haus / Top	Fläche m²	Regel- Nutzwert	Zu- bzw. Abschläge	Nutzwert je m²	Nutzwert inkl. Zubehör	SUMME NW gerundet	SUMME NW
1.1 WNFL	55,63	1,00	17,00%	1,17	65,09	65	
EG							
Kellerabteil	11,00	0,25			2,75	3	
Garten	65,79	0,05			3,29	3	71
PKW-Stellpl. offen, W1	12,00	0,30			3,60	4	4
1.2 WNFL	51,85	1,00	17,00%	1,17	60,66	61	
EG							
Kellerabteil	10,86	0,25			2,72	3	
Garten	36,12	0,05			1,81	2	66
PKW-Stellpl. offen, W2	12,00	0,30			3,60	4	4
1.3 WNFL	76,07	1,00	9,00%	1,09	82,92	83	
EG							
Kellerabteil	17,05	0,25			4,26	4	
Garten	137,40	0,05			6,87	7	94
PKW-Stellpl. offen, W3	12,00	0,30			3,60	4	4
PKW-Stellpl. offen, W3.1	12,00	0,30			3,60	4	4
1.4 WNFL	75,87	1,00	9,00%	1,09	82,70	83	
OG							
Kellerabteil	16,48	0,25			4,12	4	87
PKW-Stellpl. offen, W4	12,00	0,30			3,60	4	4
PKW-Stellpl. offen, W4.1	12,00	0,30			3,60	4	4
1.5 WNFL	51,72	1,00	17,00%	1,17	60,51	61	
OG							
Kellerabteil	11,40	0,25			2,85	3	64
PKW-Stellpl. offen, W5	12,00	0,30			3,60	4	4
1.6 WNFL	75,94	1,00	9,00%	1,09	82,77	83	
OG							
Kellerabteil	18,20	0,25			4,55	5	88
PKW-Stellpl. offen, W6	12,00	0,30			3,60	4	4
PKW-Stellpl. offen, W6.1	12,00	0,30			3,60	4	4
Summe der ermittelten Nutzwerte							506

BAUMEISTER Ing. Johann VONWALD,
Allgemein beordeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Kleinzeiler Landstraße 46, 3163 Rohrbach/Göhen

RH 1-5 Zuschläge/Abschläge

Terrasse	+ 9,00%
Ausstattung mit Keller	+15,00%
Alleinbenutzung auf einer Liegenschaft, auf welcher auch Mehrwohnhäuser errichtet wurden	+10,00%
	+34,00%

Reihenhaus 1-5

Reihenhaus	Fläche m²	Regel- Nutzwert	Zu- bzw. Abschläge	Nutzwert je m²	Nutzwert inkl. Zubehör	SUMME NW gerundet	SUMME NW
1 WNFL	110,35	1,00	34,00%	1,34	147,87	148	
Garten	56,89	0,05		-	2,84	3	151
PKW-Stellpl. offen, 1	12,00	0,30			3,60	4	4
PKW-Stellpl. offen, 1.1	12,00	0,30			3,60	4	4
2 WNFL	110,08	1,00	34,00%	1,34	147,51	148	
Garten	57,89	0,05			2,88	3	151
PKW-Stellpl. offen, 2	12,00	0,30			3,60	4	4
PKW-Stellpl. offen, 2.1	12,00	0,30			3,60	4	4
3 WNFL	110,08	1,00	34,00%	1,34	147,51	148	
Garten	57,89	0,05			2,88	3	151
PKW-Stellpl. offen, 3	12,05	0,30			3,62	4	4
PKW-Stellpl. offen, 3.1	12,00	0,30			3,60	4	4
4 WNFL	110,08	1,00	34,00%	1,34	147,51	148	
Garten	57,70	0,05			2,89	3	151
PKW-Stellpl. offen, 4	12,00	0,30			3,60	4	4
PKW-Stellpl. offen, 4.1	12,00	0,30			3,60	4	4
5 WNFL	110,35	1,00	34,00%	1,34	147,87	148	
Garten	90,62	0,05			4,53	5	153
PKW-Stellpl. offen, 5	12,00	0,30			3,60	4	4
PKW-Stellpl. offen, 5.1	12,00	0,30			3,60	4	4
Summe der ermittelten Nutzwerte							797

BAU/MEISTER Ing. Johann VONWALD,

Kleinzeiler Landstraße 46, 3163 Rohrbach/Gölsen

Allgemein beauftragter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

RH 6-10 Zuschläge/Abschläge

Terrasse	+ 8,00%
Ausstattung mit Keller	+15,00%
Alleinbenutzung auf einer Liegenschaft, auf welcher auch Mehrwohnhäuser errichtet wurden	+10,00%
ruhige Lage entlang des Fahnbachgerinnes (unverbaute Aussicht)	+ 5,00%
	+38,00%

Reihenhaus 6-10

Reihenhaus	Fläche m²	Regel- Nutzwert	Zu- bzw. Abschläge	Nutzwert je m²	Nutzwert inkl. Zubehör	SUMME NW gerundet	SUMME NW
6 WNFL	130,93	1,00	38,00%	1,38	180,68	181	
Garten	75,17	0,05			3,76	4	185
PKW-Stellpl. offen, 6	11,52	0,30			3,46	3	3
PKW-Stellpl. offen, 6.1	11,52	0,30			3,46	3	3
7 WNFL	130,93	1,00	38,00%	1,38	180,68	181	
Garten	81,41	0,05			4,07	4	185
PKW-Stellpl. offen, 7	11,64	0,30			3,49	3	3
PKW-Stellpl. offen, 7.1	11,64	0,30			3,49	3	3
8 WNFL	130,93	1,00	38,00%	1,38	180,68	181	
Garten	120,70	0,05			6,04	6	187
PKW-Stellpl. offen, 8	11,64	0,30			3,49	3	3
PKW-Stellpl. offen, 8.1	11,64	0,30			3,49	3	3
9 WNFL	130,93	1,00	38,00%	1,38	180,68	181	
Garten	119,30	0,05			5,97	6	187
PKW-Stellpl. offen, 9	11,52	0,30			3,46	3	3
PKW-Stellpl. offen, 9.1	11,52	0,30			3,46	3	3
10 WNFL	130,93	1,00	38,00%	1,38	180,68	181	
Garten	156,05	0,05			7,80	8	189
PKW-Stellpl. offen, 10	11,52	0,30			3,46	3	3
PKW-Stellpl. offen, 10.1	11,52	0,30			3,46	3	3
Summe der ermittelten Nutzwerte							963

BAUMEISTER Ing. Johann VONWALD,
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Kleinreiter Landstraße 46, 3163 Rohrbach/Gölsen

B. 4. Mindestanteile

Nach Grundlage des § 2, Abs. 9 ist der Mindestanteil jener Miteigentumsanteil an der Liegenschaft, der zum Erwerb von Wohnungseigentum an einem Wohnungseigentumsobjekt erforderlich ist. Er entspricht dem Verhältnis des Nutzwertes des Objektes zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft.

§ 2, Abs. 10 bestimmt weiters die Rechtsgemeinschaft der Eigentümerpartnerschaft zweier natürlicher Personen. Um der Möglichkeit der Eigentümerpartnerschaft in Hinblick auf die Verbücherung gerecht zu werden sind die ermittelten Nutzwerte mit doppeltem Wert des Nenners als auch des Zählers ausgewiesen.
Die ermittelten Werte werden dadurch nicht verändert.

BAUMEISTER Ing. Johann VONWALD, Kleinzeller Landstraße 46, 3163 Rohrbach/Gölsen
Allgemein besoldeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Mindestanteil nach § 2, Abs. 9

Top/RH	Nutzer Wohnungseigentumswerber	Nutzwert	Mindestanteil (verdoppelter NW)
1. EG	Isabella SCHUBERT	71	142/4532
PKW W1		4	8/4532
2. EG	Marion MÜLLNER	66	132/4532
PKW W2		4	8/4532
3. EG	Andreas u. Alexandra MESSERER	94	188/4532
PKW W3		4	8/4532
PKW W3.1		4	8/4532
1.4 OG	Reinhard HEINDL	87	174/4532
PKW W4		4	8/4532
PKW W4.1		4	8/4532
5. OG	Gerhard SCHWARZ	64	128/4532
PKW W5		4	8/4532
1.5 OG	Karin GROLL	88	176/4532
PKW W6		4	8/4532
PKW W6.1		4	8/4532
1. RH	GEDESAG	151	302/4532
PKW 1		4	8/4532
PKW 1.1		4	8/4532
2. RH	GEDESAG	151	302/4532
PKW 2		4	8/4532
PKW 2.1		4	8/4532
3. RH	GEDESAG	151	302/4532
PKW 3		4	8/4532
PKW 3.1		4	8/4532
4. RH	GEDESAG	151	302/4532
PKW 4		4	8/4532
PKW 4.1		4	8/4532
5. RH	GEDESAG	153	306/4532
PKW 5		4	8/4532
PKW 5.1		4	8/4532
6. RH	Stefan u. Daniela NASTL	185	370/4532
PKW 6		3	6/4532
PKW 6.1		3	6/4532
7. RH	GEDESAG	185	370/4532
PKW 7		3	6/4532
PKW 7.1		3	6/4532
8. RH	Wolfgang u. Dipl.- Ing. Heike LESCHNIG	187	374/4532
PKW 8		3	6/4532
PKW 8.1		3	6/4532
9. RH	Birgit KARGL	187	374/4532
PKW 9		3	6/4532
PKW 9.1		3	6/4532
10. RH	Birgit HOLZREITER u. Herfried ROCKENBAUER	189	378/4532
PKW 10		3	6/4532
PKW 10.1		3	6/4532
GESAMT			4532/4532

BAUMEISTER Ing. Johann VONWALD,

Kleinzeiler Landstraße 46, 3163 Rohrbach/Gölsen

Allgemein besideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

C. ZUSAMMENFASSUNG

Die Mindestanteile der Nutzwerte (Wohnungen inkl. Zubehör und Stellplätzen) nach WEG 2002 sind wie nachfolgend angegeben ermittelt .

WOHNUNG 1.1 PKW W1	Isabella SCHUBERT,	Fahnbachweg 8/1	142/4532 8/4532
WOHNUNG 1.2 PKW W2	Marion MÜLLNER,	Fahnbachweg 8/2	132/4532 8/4532
WOHNUNG 1.3 PKW W3 PKW W3.1	Andreas u. Alexandra MESSERER,	Fahnbachweg 8/3	188/4532 8/4532 8/4532
WOHNUNG 1.4 PKW W4 PKW W4.1	Reinhard HEINDL,	Fahnbachweg 8/4	174/4532 8/4532 8/4532
WOHNUNG 1.5 PKW W5	Gerhard SCHWARZ,	Fahnbachweg 8/5	128/4532 8/4532
WOHNUNG 1.6 PKW W6, PKW W6.1	Karin GROLL,	Fahnbachweg 8/6	176/4532 8/4532 8/4532
REIHENHAUS 1 PKW 1 PKW 1.1	GEDESAG,	Fahnbachweg 6/1	302/4532 8/4532 8/4532
REIHENHAUS 2 PKW 2 PKW 2.1	GEDESAG,	Fahnbachweg 6/2	302/4532 8/4532 8/4532
REIHENHAUS 3 PKW 3 PKW 3.1	GEDESAG,	Fahnbachweg 6/3	302/4532 8/4532 8/4532
REIHENHAUS 4 PKW 4 PKW 4.1	GEDESAG,	Fahnbachweg 6/4	302/4532 8/4532 8/4532
REIHENHAUS 5 PKW 5 PKW 5.1	GEDESAG,	Fahnbachweg 6/5	306/4532 8/4532 8/4532

BAUMEISTER Ing. Johann VONWALD, Kleinzeiler Landstraße 46, 3163 Rohrbach/Gölsen
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

REIHENHAUS 6 PKW 6 PKW 6.1	Stefan u. Daniela NASTL,	Fahnbachweg 10/1	370/4532 6/4532 6/4532
REIHENHAUS 7 PKW 7 PKW 7.1	GEDESAG,	Fahnbachweg 10/2	370/4532 6/4532 6/4532
REIHENHAUS 8 PKW 8 PKW 8.1	Wolfgang u. Dipl.- Ing. Helke LESCHNIG	Fahnbachweg 10/3	374/4532 6/4532 6/4532
REIHENHAUS 9 PKW 9 PKW 9.1	Birgit KARGL,	Fahnbachweg 10/4	374/4532 6/4532 6/4532
REIHENHAUS 10 PKW 10 PKW 10.1	Birgit HOLZREITER u. Herfried ROCKENBAUER	Fahnbachweg 10/5	378/4532 6/4532 6/4532

Rohrbach/Gölsen, am 6.10.2004

Der Sachverständige:

Ing. Johann
Vonwald
[Handwritten Signature]

BAUMEISTER Ing. Johann VONWALD,
Allgemein beordeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Kleinzeiler Landstraße 46, 3163 Rohrbach/Gölsen

D. ANLAGEN

Nutzflächenaufstellung / Wohnnutzflächenberechnung	12 Seiten
Fertigstellungsanzeige vom 30.10.2003	1 Seite
Bauführerbestätigung vom 30.10.2003	1 Seite
Bestätigung der Fertigstellung gemäß § 30 der NÖ BO 1996	2 Seiten
Grundbuchsauszug EZ 936 vom 27.01.2004	2 Seiten
Übersichtslageplan M 1 : 250	1 Seite
Wohnungseigentumsanwärterliste (Stand 05.07.04)	1 Seite

**NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG LT. BESTAND**

Projekt: **ZÖBING II**
3561 Zöbing
Fahnbachweg 6, 8, 10

Objekt: **Kat. Gemeinde: Zöbing**
GstNr. 446/3
EZ.936

Bauherr: **GEDESAG**
Gemeinnützige Donau-Ennstaler
Siedlung AG
Bahnzeile 1, 3500 Krems

Ersteller: **KAIBLINGER & VONWALD**
Plan- und Baumanagement GmbH
Hauptplatz 1, 3243 St. Leonhard am Forst

Sachbearbeiter: **Ing. Johann Vonwald**

ZÖBINGI - Wohnhaus mit 6 WE

3561 Zöbing, Gedesag,

Datum: 15. Juni 2004

**NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG LT. BESTAND****ERDGESCHOSS**

Geschoß	Raumbezeichnung	Typ	a	b	c / h	Teilfläche	Gesamtfläche
TOP 1.1	Vorraum	RE	3,45 m1	1,30 m1		4,49 m2	4,49 m2
	Wc	RE	1,30 m1	1,00 m1		1,30 m2	1,30 m2
	Bad	RE	2,50 m1	1,10 m1		2,75 m2	
		RE	2,25 m1	0,75 m1		1,69 m2	4,44 m2
	Küche	RE	3,05 m1	2,25 m1		6,86 m2	
		RE	-0,60 m1	0,40 m1		-0,24 m2	6,62 m2
	Wohnzimmer	RE	1,75 m1	2,05 m1		3,59 m2	
		RE	5,15 m1	4,50 m1		23,18 m2	
		RE	-0,36 m1	0,37 m1		-0,14 m2	26,63 m2
	Zimmer 1	RE	3,40 m1	2,35 m1		7,99 m2	
		RE	2,60 m1	1,60 m1		4,16 m2	12,15 m2
	WOHNNUTZFLÄCHE GESAMT TOP 1.1						55,63 m2
	Keller 1.1	RE	3,86 m1	2,85 m1		11,00 m2	11,00 m2
	Terrasse	RE	3,10 m1	1,99 m1		6,17 m2	6,17 m2
	off. PKW-Abst.pl.W1	RE	2,40 m1	5,00 m1		12,00 m2	12,00 m2
	Eigengarten					65,79 m2	65,79 m2

Geschoß	Raumbezeichnung	Typ	a	b	c / h	Teilfläche	Gesamtfläche
TOP 1.2	Vorraum	RE	2,10 m1	1,60 m1		3,36 m2	3,36 m2
	Wc	RE	1,30 m1	1,00 m1		1,30 m2	1,30 m2
	Bad	RE	2,90 m1	1,75 m1		5,08 m2	
		RE	-0,75 m1	0,30 m1		-0,23 m2	4,85 m2
	Abstellraum	RE	1,30 m1	1,00 m1		1,30 m2	1,30 m2
	Küche	RE	2,80 m1	2,20 m1		5,72 m2	5,72 m2
	Wohnzimmer	RE	4,50 m1	3,40 m1		15,30 m2	
		RE	2,70 m1	3,30 m1		8,91 m2	
		RE	-0,37 m1	0,38 m1		-0,14 m2	24,07 m2
	Zimmer 1	RE	3,75 m1	3,00 m1		11,25 m2	11,25 m2
	WOHNNUTZFLÄCHE GESAMT TOP 1.2						51,85 m2
	Keller 1.2	RE	3,62 m1	3,00 m1		10,86 m2	10,86 m2
	Terrasse	RE	3,10 m1	1,99 m1		6,17 m2	6,17 m2
	off. PKW-Abst.pl.W2	RE	2,40 m1	5,00 m1		12,00 m2	12,00 m2
	Eigengarten					36,12 m2	36,12 m2

Geschoß	Raumbezeichnung	Typ	a	b	c / h	Teilfläche	Gesamtfläche
TOP 1.3	Vorraum	RE	3,10 m1	1,40 m1		4,34 m2	
		RE	2,65 m1	1,75 m1		4,64 m2	8,98 m2
	Wc	RE	1,40 m1	1,00 m1		1,40 m2	1,40 m2
	Bad	RE	2,72 m1	1,75 m1		4,76 m2	
		RE	1,05 m1	0,28 m1		0,29 m2	5,05 m2
	Abstellraum	RE	1,20 m1	1,00 m1		1,20 m2	1,20 m2
	Küche	RE	3,40 m1	2,25 m1		7,65 m2	
		RE	-0,60 m1	0,40 m1		-0,24 m2	7,41 m2
	Wohnzimmer	RE	6,90 m1	1,70 m1		11,73 m2	
		RE	5,15 m1	2,80 m1		14,42 m2	
		RE	-0,37 m1	0,38 m1		-0,14 m2	26,01 m2
	Zimmer 1	RE	5,15 m1	2,70 m1		13,91 m2	13,91 m2
	Zimmer 2	RE	2,85 m1	4,25 m1		12,11 m2	12,11 m2
	WOHNNUTZFLÄCHE GESAMT TOP 1.3						76,07 m2
	Keller 1.3	RE	2,40 m1	1,10 m1		2,64 m2	
		RE	4,20 m1	3,43 m1		14,41 m2	17,05 m2
	Terrasse	RE	3,10 m1	1,99 m1		6,17 m2	6,17 m2
	off. PKW-Abst.pl.W3, W3.1	RE	2,40 m1	5,00 m1		12,00 m2	
		RE	2,40 m1	5,00 m1		12,00 m2	24,00 m2
	Eigengarten					137,40 m2	137,40 m2

WOHNNUTZFLÄCHE GESAMT ERDGESCHOSS: 183,55 m2

OBERGESCHOSS

Geschoß	Raumbezeichnung	Typ	a	b	c / h	Teilfläche	Gesamtfläche
TOP 1.4	Vorraum	RE	3,10 m1	1,30 m1		4,03 m2	
		RE	2,45 m1	1,75 m1		4,29 m2	
		RE	0,50 m1	0,35 m1		0,18 m2	
		RE	-0,60 m1	0,35 m1		-0,21 m2	8,29 m2
	Wc	RE	1,30 m1	1,00 m1		1,30 m2	1,30 m2
	Bad	RE	3,20 m1	1,75 m1		5,60 m2	5,60 m2
	Abstellraum	RE	1,25 m1	1,00 m1		1,25 m2	1,25 m2
	Küche	RE	3,05 m1	2,25 m1		6,86 m2	
		RE	-0,60 m1	0,40 m1		-0,24 m2	6,62 m2
	Wohnzimmer	RE	6,90 m1	2,05 m1		14,15 m2	
		RE	5,15 m1	2,45 m1		12,62 m2	
		RE	-0,37 m1	0,72 m1		-0,27 m2	26,50 m2
	Zimmer 1	RE	4,35 m1	2,85 m1		12,40 m2	12,40 m2
	Zimmer 2	RE	5,15 m1	2,70 m1		13,91 m2	13,91 m2
	WOHNNUTZFLÄCHE GESAMT TOP 1.4						75,87 m2
	Keller 1.4	RE	2,25 m1	0,60 m1		1,35 m2	
		RE	3,40 m1	4,45 m1		15,13 m2	16,48 m2
	Balkon	RE	3,10 m1	1,99 m1		6,17 m2	6,17 m2
	off. PKW-Abst.pl.W4, W4.1	RE	2,40 m1	5,00 m1		12,00 m2	
		RE	2,40 m1	5,00 m1		12,00 m2	24,00 m2
	Eigengarten					0,00 m2	0,00 m2

Geschoß	Raumbezeichnung	Typ	a	b	c / h	Teilfläche	Gesamtfläche
TOP 1.5	Vorraum	RE	2,10 m1	1,60 m1		3,36 m2	3,36 m2
	Wc	RE	1,30 m1	1,00 m1		1,30 m2	1,30 m2
	Bad	RE	2,90 m1	1,75 m1		5,08 m2	
		RE	-0,75 m1	0,30 m1		-0,23 m2	4,85 m2
	Abstellraum	RE	1,30 m1	1,00 m1		1,30 m2	1,30 m2
	Küche	RE	2,60 m1	2,20 m1		5,72 m2	5,72 m2
	Wohnzimmer	RE	4,50 m1	3,40 m1		15,30 m2	
		RE	2,70 m1	3,30 m1		8,91 m2	
		RE	-0,37 m1	0,72 m1		-0,27 m2	23,94 m2
	Zimmer 1	RE	3,75 m1	3,00 m1		11,25 m2	11,25 m2
	WOHNNUTZFLÄCHE GESAMT TOP 1.5						51,72 m2
	Parteienkeller 1.5	RE	2,85 m1	4,00 m1		11,40 m2	11,40 m2
	Balkon	RE	3,10 m1	1,99 m1		6,17 m2	6,17 m2
	offener PKW-Abstellpl.W5	RE	2,40 m1	5,00 m1		12,00 m2	12,00 m2
	Eigengarten					0,00 m2	0,00 m2

Geschoß	Raumbezeichnung	Typ	a	b	c / h	Teilfläche	Gesamtfläche
TOP 1.6	Vorraum	RE	3,10 m1	1,40 m1		4,34 m2	
		RE	2,65 m1	1,75 m1		4,64 m2	8,98 m2
	Wc	RE	1,40 m1	1,00 m1		1,40 m2	1,40 m2
	Bad	RE	2,72 m1	1,75 m1		4,76 m2	
		RE	1,05 m1	0,28 m1		0,29 m2	5,05 m2
	Abstellraum	RE	1,20 m1	1,00 m1		1,20 m2	1,20 m2
	Küche	RE	3,40 m1	2,25 m1		7,65 m2	
		RE	-0,60 m1	0,40 m1		-0,24 m2	7,41 m2
	Wohnzimmer	RE	6,90 m1	1,70 m1		11,73 m2	
		RE	5,15 m1	2,80 m1		14,42 m2	
		RE	-0,37 m1	0,72 m1		-0,27 m2	25,88 m2
	Zimmer 1	RE	5,15 m1	2,70 m1		13,91 m2	13,91 m2
	Zimmer 2	RE	2,85 m1	4,25 m1		12,11 m2	12,11 m2
	WOHNNUTZFLÄCHE GESAMT TOP 1.6						75,94 m2
	Keller 1.6	RE	4,00 m1	4,55 m1		18,20 m2	18,20 m2
	Balkon	RE	3,10 m1	1,99 m1		6,17 m2	6,17 m2
	off. PKW-Abst.pl.W6, W6.1	RE	2,40 m1	5,00 m1		12,00 m2	
		RE	2,40 m1	5,00 m1		12,00 m2	24,00 m2
	Eigengarten					0,00 m2	0,00 m2

WOHNNUTZFLÄCHE GESAMT OBERGESCHOSS:	203,53 m2
--	------------------

WOHNHAUS	WOHNNUTZFLÄCHE GESAMT :	387,08 m2
-----------------	--------------------------------	------------------

ZÖBING II - Reihenhaus 1-5

3581 Zöbling, Gedesag

Datum: 15. Juni 2004

**NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG LT. BESTAND****REIHENHAUS 1**

Geschoß	Raumbezeichnung	Typ	a	b	c / h	Teilfläche	Gesamtfläche
ERDG.	Vorraum	RE	2,51 m1	2,43 m1		6,09 m2	
		RE	-1,02 m1	0,56 m1		-0,57 m2	5,52 m2
	Garderobe	RE	1,83 m1	1,28 m1		2,34 m2	
		RE	-1,00 m1	0,25 m1		-0,25 m2	2,09 m2
	Wc	RE	1,45 m1	1,05 m1		1,52 m2	1,52 m2
	Küche	RE	2,68 m1	2,40 m1		6,43 m2	6,43 m2
	Wohnzimmer	RE	8,90 m1	4,53 m1		40,32 m2	
		RE	-0,38 m1	0,37 m1		-0,14 m2	40,18 m2
	WOHNNUTZFLÄCHE ERDGESCHOSS						55,74 m2
OBERG.	Vorraum	TR	1,20 m1	0,97 m1	1,31 m1	1,42 m2	
		RE	2,03 m1	2,43 m1		4,92 m2	
		RE	1,85 m1	1,28 m1		2,37 m2	8,71 m2
	Bad	RE	2,43 m1	2,15 m1		5,22 m2	5,22 m2
	Wc	RE	1,35 m1	1,05 m1		1,42 m2	1,42 m2
	Zimmer 1	RE	4,53 m1	2,65 m1		12,00 m2	12,00 m2
	Zimmer 2	RE	4,53 m1	2,65 m1		12,00 m2	
		RE	-0,38 m1	0,37 m1		-0,14 m2	11,86 m2
	Zimmer 3	RE	4,53 m1	3,40 m1		15,40 m2	15,40 m2
	WOHNNUTZFLÄCHE OBERGESCHOSS						54,61 m2
	WOHNNUTZFLÄCHE GESAMT RH 1						110,35 m2
KELLERG.	Keller 1	RE	2,43 m1	7,73 m1		18,78 m2	18,78 m2
	Keller 2	RE	4,53 m1	8,94 m1		40,50 m2	40,50 m2
	KELLERFLÄCHE GESAMT RH 1						59,28 m2
	Terrasse	RE	2,00 m1	5,19 m1		10,38 m2	10,38 m2
	off. PKW-Abst.pl.1	RE	2,40 m1	5,00 m1		12,00 m2	12,00 m2
	off. PKW-Abst.pl.1.1	RE	2,40 m1	5,00 m1		12,00 m2	12,00 m2
	Elgengarten					56,89 m2	56,89 m2

REIHENHAUS 2

Geschoß	Raumbezeichnung	Typ	a	b	c / h	Teilfläche	Gesamtfläche
ERDG.	Vorraum	RE	2,51 m1	2,43 m1		6,09 m2	
		RE	-1,02 m1	0,56 m1		-0,57 m2	5,52 m2
	Garderobe	RE	1,83 m1	1,28 m1		2,34 m2	
		RE	-1,00 m1	0,25 m1		-0,25 m2	2,09 m2
	Wc	RE	1,45 m1	1,05 m1		1,52 m2	1,52 m2
	Küche	RE	2,68 m1	2,30 m1		6,16 m2	6,16 m2
	Wohnzimmer	RE	8,90 m1	4,53 m1		40,32 m2	
		RE	-0,38 m1	0,37 m1		-0,14 m2	40,18 m2
	WOHNNUTZFLÄCHE ERDGESCHOSS						55,47 m2
OBERG.	Vorraum	TR	1,20 m1	0,97 m1	1,31 m1	1,42 m2	
		RE	2,03 m1	2,43 m1		4,92 m2	
		RE	1,85 m1	1,28 m1		2,37 m2	8,71 m2
	Bad	RE	2,43 m1	2,15 m1		5,22 m2	5,22 m2
	Wc	RE	1,35 m1	1,05 m1		1,42 m2	1,42 m2
	Zimmer 1	RE	4,53 m1	2,65 m1		12,00 m2	12,00 m2
	Zimmer 2	RE	4,53 m1	2,65 m1		12,00 m2	
		RE	-0,38 m1	0,37 m1		-0,14 m2	11,86 m2
	Zimmer 3	RE	4,53 m1	3,40 m1		15,40 m2	15,40 m2
	WOHNNUTZFLÄCHE OBERGESCHOSS						54,61 m2
WOHNNUTZFLÄCHE GESAMT RH 2						110,08 m2	
KELLERG.	Keller 1	RE	2,43 m1	7,79 m1		18,93 m2	18,93 m2
	Keller 2	RE	4,53 m1	9,00 m1		40,77 m2	40,77 m2
	KELLERFLÄCHE GESAMT RH 2						59,70 m2
	Terrasse	RE	2,00 m1	5,19 m1		10,38 m2	10,38 m2
	off. PKW-Abst.pl.2	RE	2,40 m1	5,00 m1		12,00 m2	12,00 m2
	off. PKW-Abst.pl.2.1	RE	2,40 m1	5,00 m1		12,00 m2	12,00 m2
	Eigengarten					57,69 m2	57,69 m2

REIHENHAUS 3

Geschoß	Raumbezeichnung	Typ	a	b	c / h	Teilfläche	Gesamtfläche
ERDG.	Vorraum	RE	2,51 m1	2,43 m1		6,09 m2	
		RE	-1,02 m1	0,56 m1		-0,57 m2	5,52 m2
	Garderobe	RE	1,83 m1	1,28 m1		2,34 m2	
		RE	-1,00 m1	0,25 m1		-0,25 m2	2,09 m2
	Wc	RE	1,45 m1	1,05 m1		1,52 m2	1,52 m2
	Küche	RE	2,68 m1	2,30 m1		6,16 m2	6,16 m2
	Wohnzimmer	RE	8,90 m1	4,53 m1		40,32 m2	
		RE	-0,38 m1	0,37 m1		-0,14 m2	40,18 m2
	WOHNNUTZFLÄCHE ERDGESCHOSS						55,47 m2
OBERG.	Vorraum	TR	1,20 m1	0,97 m1	1,31 m1	1,42 m2	
		RE	2,03 m1	2,43 m1		4,92 m2	
		RE	1,85 m1	1,28 m1		2,37 m2	8,71 m2
	Bad	RE	2,43 m1	2,15 m1		5,22 m2	5,22 m2
	Wc	RE	1,35 m1	1,05 m1		1,42 m2	1,42 m2
	Zimmer 1	RE	4,53 m1	2,65 m1		12,00 m2	12,00 m2
	Zimmer 2	RE	4,53 m1	2,65 m1		12,00 m2	
		RE	-0,38 m1	0,37 m1		-0,14 m2	11,86 m2
	Zimmer 3	RE	4,53 m1	3,40 m1		15,40 m2	15,40 m2
	WOHNNUTZFLÄCHE OBERGESCHOSS						54,61 m2
WOHNNUTZFLÄCHE GESAMT RH 3						110,08 m2	
KELLERG.	Keller 1	RE	2,43 m1	7,79 m1		18,93 m2	18,93 m2
	Keller 2	RE	4,53 m1	9,00 m1		40,77 m2	40,77 m2
	KELLERFLÄCHE GESAMT RH 3						59,70 m2
	Terrasse	RE	2,00 m1	5,19 m1		10,38 m2	10,38 m2
	off. PKW-Abst.pl.3	RE	2,41 m1	5,00 m1		12,05 m2	12,05 m2
	off. PKW-Abst.pl.3.1	RE	2,40 m1	5,00 m1		12,00 m2	12,00 m2
	Eigengarten					57,69 m2	57,69 m2

REIHENHAUS 4

Geschoß	Raumbezeichnung	Typ	a	b	c / h	Teilfläche	Gesamtfläche
ERDG.	Vorraum	RE	2,51 m1	2,43 m1		6,09 m2	
		RE	-1,02 m1	0,56 m1		-0,57 m2	5,52 m2
	Garderobe	RE	1,83 m1	1,28 m1		2,34 m2	
		RE	-1,00 m1	0,25 m1		-0,25 m2	2,09 m2
	Wc	RE	1,45 m1	1,05 m1		1,52 m2	1,52 m2
	Küche	RE	2,68 m1	2,30 m1		6,16 m2	6,16 m2
	Wohnzimmer	RE	8,90 m1	4,53 m1		40,32 m2	
		RE	-0,38 m1	0,37 m1		-0,14 m2	40,18 m2
	WOHNNUTZFLÄCHE ERDGESCHOSS						55,47 m2
OBERG.	Vorraum	TR	1,20 m1	0,97 m1	1,31 m1	1,42 m2	
		RE	2,03 m1	2,43 m1		4,92 m2	
		RE	1,85 m1	1,28 m1		2,37 m2	8,71 m2
	Bad	RE	2,43 m1	2,15 m1		5,22 m2	5,22 m2
	Wc	RE	1,35 m1	1,05 m1		1,42 m2	1,42 m2
	Zimmer 1	RE	4,53 m1	2,65 m1		12,00 m2	12,00 m2
	Zimmer 2	RE	4,53 m1	2,65 m1		12,00 m2	
		RE	-0,38 m1	0,37 m1		-0,14 m2	11,86 m2
	Zimmer 3	RE	4,53 m1	3,40 m1		15,40 m2	15,40 m2
	WOHNNUTZFLÄCHE OBERGESCHOSS						54,61 m2
WOHNNUTZFLÄCHE GESAMT RH 4							110,08 m2
KELLERG.	Keller 1	RE	2,43 m1	7,79 m1		18,93 m2	18,93 m2
	Keller 2	RE	4,53 m1	9,00 m1		40,77 m2	40,77 m2
	KELLERFLÄCHE GESAMT RH 4						59,70 m2
	Terrasse	RE	2,00 m1	5,19 m1		10,38 m2	10,38 m2
	off. PKW-Abst.pl.4	RE	2,40 m1	5,00 m1		12,00 m2	12,00 m2
	off. PKW-Abst.pl.4.1	RE	2,40 m1	5,00 m1		12,00 m2	12,00 m2
	Eigengarten					57,70 m2	57,70 m2

REIHENHAUS 5

Geschoß	Raumbezeichnung	Typ	a	b	c / h	Teilfläche	Gesamtfläche
ERDG.	Vorraum	RE	2,51 m1	2,43 m1		6,09 m2	
		RE	-1,02 m1	0,56 m1		-0,57 m2	5,52 m2
	Garderobe	RE	1,83 m1	1,28 m1		2,34 m2	
		RE	-1,00 m1	0,25 m1		-0,25 m2	2,09 m2
	Wc	RE	1,45 m1	1,05 m1		1,52 m2	1,52 m2
	Küche	RE	2,68 m1	2,40 m1		6,43 m2	6,43 m2
	Wohnzimmer	RE	8,90 m1	4,53 m1		40,32 m2	
		RE	-0,38 m1	0,37 m1		-0,14 m2	40,18 m2
	WOHNNUTZFLÄCHE ERDGESCHOSS						55,74 m2
OBERG.	Vorraum	TR	1,20 m1	0,97 m1	1,31 m1	1,42 m2	
		RE	2,03 m1	2,43 m1		4,92 m2	
		RE	1,85 m1	1,28 m1		2,37 m2	8,71 m2
	Bad	RE	2,43 m1	2,15 m1		5,22 m2	5,22 m2
	Wc	RE	1,35 m1	1,05 m1		1,42 m2	1,42 m2
	Zimmer 1	RE	4,53 m1	2,65 m1		12,00 m2	12,00 m2
	Zimmer 2	RE	4,53 m1	2,65 m1		12,00 m2	
		RE	-0,38 m1	0,37 m1		-0,14 m2	11,86 m2
	Zimmer 3	RE	4,53 m1	3,40 m1		15,40 m2	15,40 m2
	WOHNNUTZFLÄCHE OBERGESCHOSS						54,61 m2
WOHNNUTZFLÄCHE GESAMT RH 5							110,35 m2
KELLERG.	Keller 1	RE	2,43 m1	7,73 m1		18,78 m2	18,78 m2
	Keller 2	RE	4,53 m1	8,94 m1		40,50 m2	40,50 m2
	KELLERFLÄCHE GESAMT RH 5						59,28 m2
	Terrasse	RE	2,00 m1	5,19 m1		10,38 m2	10,38 m2
	off. PKW-Abst.pl.5	RE	2,40 m1	5,00 m1		12,00 m2	12,00 m2
	off. PKW-Abst.pl.5.1	RE	2,40 m1	5,00 m1		12,00 m2	12,00 m2
	Eigengarten					90,62 m2	90,62 m2

ZÖBING II - Reihenhaushaus 6-10

3561 Zöbing, Gedesag

Datum: 15. Juni 2004

**NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG LT. BESTAND****REIHENHAUS 6**

Geschoß	Raumbezeichnung	Typ	a	b	c/h	Teilfläche	Gesamtfläche
ERDG.	Vorraum	RE	2,51 m1	2,43 m1		6,09 m2	
		RE	-1,02 m1	0,56 m1		-0,57 m2	5,52 m2
	Garderobe	RE	1,83 m1	1,28 m1		2,34 m2	
		RE	-1,00 m1	0,25 m1		-0,25 m2	2,09 m2
	Wc	RE	1,45 m1	1,05 m1		1,52 m2	1,52 m2
	Küche	RE	2,66 m1	2,40 m1		6,43 m2	6,43 m2
	Wohnzimmer	RE	8,90 m1	4,53 m1		40,32 m2	
		RE	-0,38 m1	0,37 m1		-0,14 m2	40,18 m2
	Abstellraum	RE	2,00 m1	1,70 m1		3,40 m2	3,40 m2
	Studio	RE	4,25 m1	3,30 m1		14,03 m2	
		RE	2,10 m1	1,50 m1		3,15 m2	17,18 m2
WOHNNUTZFLÄCHE ERDGESCHOSS							76,32 m2
OBERG.	Vorraum	TR	1,20 m1	0,97 m1	1,31 m1	1,42 m2	
		RE	2,03 m1	2,43 m1		4,92 m2	
		RE	1,85 m1	1,28 m1		2,37 m2	8,71 m2
	Bad	RE	2,43 m1	2,15 m1		5,22 m2	5,22 m2
	Wc	RE	1,35 m1	1,05 m1		1,42 m2	1,42 m2
	Zimmer 1	RE	4,53 m1	2,65 m1		12,00 m2	12,00 m2
	Zimmer 2	RE	4,53 m1	2,65 m1		12,00 m2	
		RE	-0,38 m1	0,37 m1		-0,14 m2	11,86 m2
	Zimmer 3	RE	4,53 m1	3,40 m1		15,40 m2	15,40 m2
	WOHNNUTZFLÄCHE OBERGESCHOSS						54,61 m2
	WOHNNUTZFLÄCHE GESAMT RH 6						130,93 m2
KELLERG.	Keller 1	RE	2,43 m1	7,73 m1		18,78 m2	18,78 m2
	Keller 2	RE	4,53 m1	8,87 m1		40,18 m2	40,18 m2
	KELLERFLÄCHE GESAMT RH 6						58,96 m2
	Terrasse	RE	2,00 m1	5,02 m1		10,04 m2	10,04 m2
	off. PKW-Abst.pl.6	RE	2,40 m1	4,80 m1		11,52 m2	11,52 m2
	off. PKW-Abst.pl.6.1	RE	2,40 m1	4,80 m1		11,52 m2	11,52 m2
	Eigengarten					75,17 m2	75,17 m2

ZÖBING II - Reihenhaus 6-10

3561 Zöbing, Gedesag

Datum: 15. Juni 2004

**NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG LT. BESTAND****REIHENHAUS 7**

Geschoß	Raumbezeichnung	Typ	a	b	c/h	Teilfläche	Gesamtfläche	
ERDG.	Vorraum	RE	2,51 m1	2,43 m1		6,09 m2		
		RE	-1,02 m1	0,56 m1		-0,57 m2	5,52 m2	
	Garderobe	RE	1,83 m1	1,28 m1		2,34 m2		
		RE	-1,00 m1	0,25 m1		-0,25 m2	2,09 m2	
	Wc	RE	1,45 m1	1,05 m1		1,52 m2	1,52 m2	
	Küche	RE	2,68 m1	2,40 m1		6,43 m2	6,43 m2	
	Wohnzimmer	RE	8,90 m1	4,53 m1		40,32 m2		
		RE	-0,38 m1	0,37 m1		-0,14 m2	40,18 m2	
	Abstellraum	RE	2,00 m1	1,70 m1		3,40 m2	3,40 m2	
	Studio	RE	4,25 m1	3,30 m1		14,03 m2		
		RE	2,10 m1	1,50 m1		3,15 m2	17,18 m2	
WOHNNUTZFLÄCHE ERDGESCHOSS							76,32 m2	
OBERG.	Vorraum	TR	1,20 m1	0,97 m1	1,31 m1	1,42 m2		
		RE	2,03 m1	2,43 m1		4,92 m2		
		RE	1,85 m1	1,28 m1		2,37 m2	8,71 m2	
	Bad	RE	2,43 m1	2,15 m1		5,22 m2	5,22 m2	
	Wc	RE	1,35 m1	1,05 m1		1,42 m2	1,42 m2	
	Zimmer 1	RE	4,53 m1	2,65 m1		12,00 m2	12,00 m2	
	Zimmer 2	RE	4,53 m1	2,65 m1		12,00 m2		
		RE	-0,38 m1	0,37 m1		-0,14 m2	11,86 m2	
	Zimmer 3	RE	4,53 m1	3,40 m1		15,40 m2	15,40 m2	
	WOHNNUTZFLÄCHE OBERGESCHOSS							54,61 m2
WOHNNUTZFLÄCHE GESAMT RH 7							130,93 m2	
KELLERG.	Keller 1	RE	2,43 m1	7,73 m1		18,78 m2	18,78 m2	
	Keller 2	RE	4,53 m1	8,87 m1		40,18 m2	40,18 m2	
	KELLERFLÄCHE GESAMT RH 7							58,96 m2
	Terrasse	RE	2,00 m1	5,02 m1		10,04 m2	10,04 m2	
	off. PKW-Abst.pl.7	RE	2,40 m1	4,85 m1		11,64 m2	11,64 m2	
	off. PKW-Abst.pl.7.1	RE	2,40 m1	4,85 m1		11,64 m2	11,64 m2	
Eigengarten							81,41 m2	81,41 m2

Z Ö B I N G II - Reihenhaus 6-10

3561 Zöbing, Gedesag

Datum: 15. Juni 2004

**NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG LT. BESTAND****REIHENHAUS 8**

Geschoß	Raumbezeichnung	Typ	a	b -	c / h	Teilfläche	Gesamtfläche
ERDGL.	Vorraum	RE	2,51 m1	2,43 m1		6,09 m2	
		RE	-1,02 m1	0,56 m1		-0,57 m2	5,52 m2
	Garderobe	RE	1,83 m1	1,28 m1		2,34 m2	
		RE	-1,00 m1	0,25 m1		-0,25 m2	2,09 m2
	Wc	RE	1,45 m1	1,05 m1		1,52 m2	1,52 m2
	Küche	RE	2,68 m1	2,40 m1		6,43 m2	6,43 m2
	Wohnzimmer	RE	8,90 m1	4,53 m1		40,32 m2	
		RE	-0,38 m1	0,37 m1		-0,14 m2	40,18 m2
	Abstellraum	RE	2,00 m1	1,70 m1		3,40 m2	3,40 m2
	Studio	RE	4,25 m1	3,30 m1		14,03 m2	
		RE	2,10 m1	1,50 m1		3,15 m2	17,18 m2
WOHNNUTZFLÄCHE ERDGESCHOSS							76,32 m2
OBERG.	Vorraum	TR	1,20 m1	0,97 m1	1,31 m1	1,42 m2	
		RE	2,03 m1	2,43 m1		4,92 m2	
		RE	1,85 m1	1,28 m1		2,37 m2	8,71 m2
	Bad	RE	2,43 m1	2,15 m1		5,22 m2	5,22 m2
	Wc	RE	1,35 m1	1,05 m1		1,42 m2	1,42 m2
	Zimmer 1	RE	4,53 m1	2,65 m1		12,00 m2	12,00 m2
	Zimmer 2	RE	4,53 m1	2,65 m1		12,00 m2	
		RE	-0,38 m1	0,37 m1		-0,14 m2	11,86 m2
	Zimmer 3	RE	4,53 m1	3,40 m1		15,40 m2	15,40 m2
WOHNNUTZFLÄCHE OBERGESCHOSS							54,61 m2
WOHNNUTZFLÄCHE GESAMT RH 8							130,93 m2
KELLERG.	Keller 1	RE	2,43 m1	7,73 m1		18,78 m2	18,78 m2
	Keller 2	RE	4,53 m1	8,87 m1		40,18 m2	40,18 m2
	KELLERFLÄCHE GESAMT RH 8						58,96 m2
	Terrasse	RE	2,00 m1	5,02 m1		10,04 m2	10,04 m2
	off. PKW-Abst.pl.8	RE	2,40 m1	4,85 m1		11,64 m2	11,64 m2
	off. PKW-Abst.pl.8.1	RE	2,40 m1	4,85 m1		11,64 m2	11,64 m2
Eigengarten						120,70 m2	120,70 m2

Z Ö B I N G II - Reihenhaushaus 6-10

3561 Zöbing, Gedesag

Datum: 15. Juni 2004

**NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG LT. BESTAND****REIHENHAUS 9**

Geschoß	Raumbezeichnung	Typ	a	b	c / h	Teilfläche	Gesamtfläche
ERDG.	Vorraum	RE	2,51 m1	2,43 m1		6,09 m2	
		RE	-1,02 m1	0,56 m1		-0,57 m2	5,52 m2
	Garderobe	RE	1,83 m1	1,28 m1		2,34 m2	
		RE	-1,00 m1	0,25 m1		-0,25 m2	2,09 m2
	Wc	RE	1,45 m1	1,05 m1		1,52 m2	1,52 m2
	Küche	RE	2,68 m1	2,40 m1		6,43 m2	6,43 m2
	Wohnzimmer	RE	8,90 m1	4,53 m1		40,32 m2	
		RE	-0,38 m1	0,37 m1		-0,14 m2	40,18 m2
	Abstellraum	RE	2,00 m1	1,70 m1		3,40 m2	3,40 m2
	Studio	RE	4,25 m1	3,30 m1		14,03 m2	
		RE	2,10 m1	1,50 m1		3,15 m2	17,18 m2
WOHNNUTZFLÄCHE ERDGESCHOSS							76,32 m2
OBERG.	Vorraum	TR	1,20 m1	0,97 m1	1,31 m1	1,42 m2	
		RE	2,03 m1	2,43 m1		4,92 m2	
		RE	1,85 m1	1,28 m1		2,37 m2	8,71 m2
	Bad	RE	2,43 m1	2,15 m1		5,22 m2	5,22 m2
	Wc	RE	1,35 m1	1,05 m1		1,42 m2	1,42 m2
	Zimmer 1	RE	4,53 m1	2,65 m1		12,00 m2	12,00 m2
	Zimmer 2	RE	4,53 m1	2,65 m1		12,00 m2	
		RE	-0,38 m1	0,37 m1		-0,14 m2	11,86 m2
	Zimmer 3	RE	4,53 m1	3,40 m1		15,40 m2	15,40 m2
WOHNNUTZFLÄCHE OBERGESCHOSS							54,61 m2
WOHNNUTZFLÄCHE GESAMT RH 9							130,93 m2
KELLERG.	Keller 1	RE	2,43 m1	7,73 m1		18,78 m2	18,78 m2
	Keller 2	RE	4,53 m1	8,87 m1		40,18 m2	40,18 m2
KELLERFLÄCHE GESAMT RH 9							58,96 m2
	Terrasse	RE	2,00 m1	5,02 m1		10,04 m2	10,04 m2
	off. PKW-Abst.pl.9	RE	2,40 m1	4,80 m1		11,52 m2	11,52 m2
	off. PKW-Abst.pl.9.1	RE	2,40 m1	4,80 m1		11,52 m2	11,52 m2
	Eigengarten					119,30 m2	119,30 m2

Z Ö B I N G II - Reihenhaus 6-10

3561 Zöbing, Gedesag

Datum: 15. Juni 2004

**NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG LT. BESTAND****REIHENHAUS 10**

Geschoß	Raumbezeichnung	Typ	a	b	c / h	Teilfläche	Gesamtfläche
ERDG.	Vorraum	RE	2,51 m1	2,43 m1		6,09 m2	
		RE	-1,02 m1	0,56 m1		-0,57 m2	5,52 m2
	Garderobe	RE	1,83 m1	1,28 m1		2,34 m2	
		RE	-1,00 m1	0,25 m1		-0,25 m2	2,09 m2
	Wc	RE	1,45 m1	1,05 m1		1,52 m2	1,52 m2
	Küche	RE	2,68 m1	2,40 m1		6,43 m2	6,43 m2
	Wohnzimmer	RE	8,90 m1	4,53 m1		40,32 m2	
		RE	-0,38 m1	0,37 m1		-0,14 m2	40,18 m2
	Abstellraum	RE	2,00 m1	1,70 m1		3,40 m2	3,40 m2
	Studio	RE	4,25 m1	3,30 m1		14,03 m2	
		RE	2,10 m1	1,50 m1		3,15 m2	17,18 m2
WOHNNUTZFLÄCHE ERDGESCHOSS							76,32 m2
OBERG.	Vorraum	TR	1,20 m1	0,97 m1	1,31 m1	1,42 m2	
		RE	2,03 m1	2,43 m1		4,92 m2	
		RE	1,85 m1	1,28 m1		2,37 m2	8,71 m2
	Bad	RE	2,43 m1	2,15 m1		5,22 m2	5,22 m2
	Wc	RE	1,35 m1	1,05 m1		1,42 m2	1,42 m2
	Zimmer 1	RE	4,53 m1	2,65 m1		12,00 m2	12,00 m2
	Zimmer 2	RE	4,53 m1	2,65 m1		12,00 m2	
		RE	-0,38 m1	0,37 m1		-0,14 m2	11,86 m2
	Zimmer 3	RE	4,53 m1	3,40 m1		15,40 m2	15,40 m2
WOHNNUTZFLÄCHE OBERGESCHOSS							54,61 m2
WOHNNUTZFLÄCHE GESAMT RH 10							130,93 m2
KELLERG.	Keller 1	RE	2,43 m1	7,73 m1		18,78 m2	18,78 m2
	Keller 2	RE	4,53 m1	8,87 m1		40,18 m2	40,18 m2
							58,96 m2
	Terrasse	RE	2,00 m1	5,02 m1		10,04 m2	10,04 m2
	off. PKW-Abst.pl.10	RE	2,40 m1	4,80 m1		11,52 m2	11,52 m2
	off. PKW-Abst.pl.10.1	RE	2,40 m1	4,80 m1		11,52 m2	11,52 m2
	Eigengarten					113,86 m2	
							42,19 m2
							156,05 m2

ANZEIGE
GEMEINNÜTZIGE BAU- UND ERHHEBUNGS-
SIEDLUNG AG

(Name)

Bauweise 1

(Anschrift)

3500 KREUS

(PLZ und Ort)

KREUS am 30.10.2003

An die
STADTGEMEINDE LANGENLOIS

Rathausstraße 2
3550 Langenlois

STADTAMT LANGENLOIS

Eingel.: 30. Okt. 2003

Betrifft: FERTIGSTELLUNGSANZEIGE gem. § 30 NÖ BO 1996 (LGBI 8200-0 - idgF.)

Ich/Wir zeige(n) hiermit die Fertigstellung des mit Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Langenlois vom 22.06.2001 / 15.09.2002 Zahl: 1310-0/50/3 - 2001 bewilligten Bauvorhabens an. (BAUGRAB A = TOP 1-10 + HILFSMASS)

Gleichfalls teile(n) ich/wir mit, dass sich durch die Baumaßnahmen eine Änderung der Berechnungsflächen ergeben hat.

Gemäß § 2 Abs. 4 und § Abs. 1 des NÖ Kanalgesetzes 1977 (LGBI 8230-0 - idgF.), bzw. gemäß § 7 und 15 Abs. 2 des NÖ Gemeindevasserleitungsgesetzes 1978 (LGBI 6930-0 - idgF.) erstatte(n) ich (wir) hiermit die Veränderungsanzeige.

Der Anzeige sind angeschlossen:

- eine Bescheinigung des Bauführers über die bewilligungsgemäße Ausführung gem. § 25 der NÖ BO 1996 (auch Eigenleistung) des Bauwerkes,
- Bescheinigung des Bauführers über die lagerichtige Ausführung des Bauvorhabens,
- Bestandsplan (2-fach) über die anzeigepflichtigen Abweichungen
- die im Bewilligungsbescheid vorgeschriebenen Befunde und Bescheinigungen,
 - Eietkroattest (in Form eines Sicherheitsprotokollies)
 - Baubefund über Kaminanlage
 - Eignungsbefund für FEUERKAMIN
 - Nachweis über den Wärmeschutz
 - BESCHWENIGUNG VON NACHWEISEN AUSFÜHRUNG HILFSMASS

Gemeinnützige Bau- und Erhhebungsgesellschaft
Bahngasse 1
3500 Kreuz am Donau

Unterschrift / Bauwerber

STADTAMT LANGENLOIS
Eingel.: 03. Nov. 2003

An die
Stadtgemeinde Langenlois
Rathausstrasse 2
3550 Langenlois

PLANUNG
STATIK
BESTPREISFESTLEGGUNG
BAUAUFSICHT
PLANUNGS- UND
BAUSTELLENKOORDINATION
GUTACHTEN
**Plan & Bau
Management**
K&V

St. Leonhard/Forst, am 30. Oktober 2003

**Reihen- und Wohnhausanlage 3561 ZÖBING,
Fahnbachweg 6, 8 und 10, Grundstück 446/3, EZ. 936,
KG Zöbing
„ZÖBING I + II“ - GEDESAG - Eigentum, 16 Wohneinheiten**

Bauführerbestätigung gemäß § 30 Abs. 2 Ziff. 3 der NÖ Bauordnung 1996

Ich, Baumeister Ing. Johann Vonwald, Hauptplatz 1, 3243 St. Leonhard / Forst erkläre im Sinne des § 25 Abs. 2 der NÖ BO 1996 beim Bauvorhaben der Gemeinnützigen Donau Ennstaler Siedlungs AG, kurz: GEDESAG, Bahnzeile 1, 3500 Krems / Donau als Bauwerberin,
auf dem Grundstück Nr. 446/3, EZ 936, Katastralgemeinde Zöbing, 3561 Zöbing,
für die Bauführung der Errichtung einer Reihen- und Wohnhausanlage (10 RWH und 6 WHG),
Schaffung von 29 PKW-Stellplätzen, Errichtung von zwei überdachten Müllplätzen und eines
überdachten Fahrradabstellplatzes, die Arbeiten überwacht zu haben
und bestätige hiermit gemäß § 30 Abs. 2 Ziff. 3 der NÖ BO 1996, daß bei o. g. BVH sämtliche Arbeiten
bewilligungsgemäß ausgeführt und fertiggestellt wurden.

Des weiteren bestätige ich hiermit, daß die Auflagen der Baubehördlichen Bewilligung vom 22. Juni 2001,
Zahl 1310-0/58/3-2001, sowie der Bewilligung der Genehmigung von Auswechslungsplänen vom 15.07.2002
für die Reihen- und Wohnhausanlage, erfüllt wurden.

Atteste, Bescheinigungen oder Bestätigungen:

Die in der Verhandlungsschrift geforderten Atteste, Bescheinigungen oder Bestätigungen
wurden von mir vollständig übernommen, überprüft und für in Ordnung befunden. Diese liegen der
gegenständlichen Bauführerbestätigung in einfacher Ausfertigung bei.
(Elektroattest, Baubefunde der Kaminanlagen, Bestätigung über normgerechte
Herstellung der Heizungsanlage, Eignungsbefund für Kamin Pelletsanlage)

Weiters werden folgende Unterlagen vorgelegt: Lageplan, Wärmeschutznachweis

Ein Lageplan in zweifacher Ausfertigung mit der Bescheinigung des Bauführers über die
Lage richtige Situierung des Bauvorhabens sowie die Wärmeschutznachweise.

Der Bauführer:
St. Leonhard / Forst, am 30. Oktober 2003

**Ing. Johann
VONWALD**
3243 St. Leonhard am Forst
Tel. und Fax 02756/8608
E-Mail: k.v.plan@utanet.at
Internet: www.kuvplan-bau.at

**KRAIBLINGER
& VONWALD
Plan & Bau
Management
Baumeister Ing. GmbH**
Hauptplatz 1
3243 St. Leonhard/Forst
Tel. und Fax 02756/8608
E-Mail: k.v.plan@utanet.at
Internet: www.kuvplan-bau.at

AKO 18761606 - FN 185372f - Handelsgericht St. Pölten
Bankverbindungen:
Österreichische Sparkassenbank AG - Österreichische Sparkassenbank AG
Konto-Nr. 317 8005 0000 BLZ 40000
Konto-Nr. 818.900 BLZ 32001
Konto-Nr. 3500-020154 BLZ 70207
Für den vollständigen Bescheinigungstext der Höhe unserer Tätigkeit - Bescheinigung innerhalb von acht Tagen ab o. g. Rechnungsdatum - bitte schreiben 10% p. a.



Stadtgemeinde Langenlois

3550 Langenlois - Rathausstraße 2

Tel.: 02734/2101, FAX: 02734/2101 DW 39

e-mail: stadtgemeinde@langenlois.at

Parteienverkehr: Montag bis Freitag von 8 bis 12 Uhr
Dienstag, von 8 bis 12 Uhr und von 13 bis 18.30 Uhr

An die
GEDESAG – Gemeinnützige Donau-
Ennstaler Siedlungs-Aktiengesellschaft

Bahnzelle 1
3500 Krems an der Donau

Langenlois, am 1. Dezember 2003

Zahl:
1310-0/58/12-2001

Bezug:
Bescheid v. 22. Juni 2001

Bearbeiter:
Mathes

Durchwahl
22

Betreff: **Errichtung einer Reihen- und Wohnhausanlage (10 RWH und 6 WHG) „ZÖBING I und II“, sowie die Schaffung von 29 PKW-Stellplätzen, Errichtung zweier überdachter Müllplätze und eines überdachten Fahrradabstellplatzes, in 3561 Zöbing, Fahnbachweg 6, 8 und 10, auf dem Grdst. Parz. 446/3 KG Zöbing - Fertigstellung gemäß § 30 der NÖ. Bauordnung 1996**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die Stadtgemeinde Langenlois teilt mit, dass aufgrund Ihrer Fertigstellungsanzeige vom 13. Oktober 2003 und der vorgelegten Bescheinigung des Bauführers (samt den geforderten Befunden und Attesten) über die bewilligungsgemäße Ausführung gemäß § 30 der NÖ Bauordnung 1996 (LGBl. 8200-11), das im Betreff angeführte und mit Bescheid vom 22. Juni 2001 (und Bescheid vom 15. Juli 2002 – Genehmigung von Auswechslungsplänen) baubehördlich bewilligte Bauvorhaben von hieramts **als abgeschlossen betrachtet** wird.

Die neue Reihen- und Wohnhausanlage erhält die Orientierungsbezeichnung „Fahnbachweg 6, 8 und 10“ in 3561 Zöbing und die Konskriptionsnummern

- „259 Zöbing“ für das Reihenhaus Fahnbachweg 6/1,
- „260 Zöbing“ für das RH Fahnbachweg 6/2,
- „261 Zöbing“ für das RH Fahnbachweg 6/3,
- „262 Zöbing“ für das RH Fahnbachweg 6/4,
- „263 Zöbing“ für das RH Fahnbachweg 6/5,
- „264 Zöbing“ für die Wohnhausanlage Fahnbachweg 8,
- „265 Zöbing“ für das RH Fahnbachweg 10/1,
- „266 Zöbing“ für das RH Fahnbachweg 10/2,
- „267 Zöbing“ für das RH Fahnbachweg 10/3,
- „268 Zöbing“ für das RH Fahnbachweg 10/4 und
- „269 Zöbing“ für das RH Fahnbachweg 10/5.

- Seite 2 -

An Bundesgebühren ist ein Betrag von **EUR 67,10** mittels beiliegenden Zahlscheines (innerhalb von 2 Wochen) anher zu überweisen.

Mit freundlichen Grüßen



Bürgermeister Kom. Rat Kurt Renner



Beilage: Zahlschein

Ergeht weiters an:

1. an das Atelier Architekten Mag. GSCHWANTNER und Dipl. Ing. MILLBACHER, Rudolfstraße 1, 3550 Langenlois;
2. Herrn Bmstr. Ing. Johann VONWALD, Hauptplatz 1, 3243 St. Leonhard am Forst
3. an das Finanzamt Krems, Rechte Kremszelle 58, 3500 Krems a.d. Donau
4. an das Vermessungsamt Krems, Rechte Kremszelle 60, 3500 Krems a.d. Donau (Bescheinigung über die lagerrichtige Ausführung liegt bei)
5. an das Bezirksgericht Krems - Grundbuch, Josef Wichner-Straße 2, 3500 Krems a.d. Donau, mit der Bitte um Ersichtlichmachung der neu errichteten Objekte
6. B 1 - Stadamt Langenlois
7. Akt

Seite 1 von 2

GRUNDBUCH 12233 Zöbing
 BEZIRKSGERICHT Krems an der Donau
 ***** AB
 Letzte TZ 9155/2003
 WOHNUNGSEIGENTUM IN VORBEREITUNG
 ***** A1 *****
 GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
 446/3 G Landw. genutzt * 3820
 ***** A2 *****
 2 a 109/1994 Anmeldungsbogen 1994-01-13 Zuschreibung
 448 aus EZ 1606, Einbeziehung in Gst 446/3
 5 a 14144/2002 Bescheid 2001-07-03, Urkunde 2002-07-0
 Teilfläche(n) Gst 445/2 aus EZ 1580, Einbeziehu
 (P 563/2000)
 b 14144/2002 Bescheid 2001-07-03, Urkunde 2002-07-0
 Teilfläche(n) Gst 446/2 aus EZ 1580, Einbeziehu
 (P 563/2000)
 f 14144/2002 Bescheid 2001-07-03, Urkunde 2002-07-0
 Teilfläche(n) Gst 446/1 aus EZ 1657, Einbeziehu
 (P 563/2000)
 7 a 653/2003 Aufschließungsbeitrag EUR 25.003,88 hins
 ***** B *****
 1 ANTEIL: 1/1
 Gemeinnützige Donau-Ennstaler Siedlungs-Aktiengesell
 ADR: Bahnzeile 1, Krems 3500
 c 2245/1999 Kaufvertrag 1999-10-29 Eigentumsrecht v
 d 316/2000 Rechtfertigung
 e 1311/2003 Veräußerungsverbot
 f 2048/2003 Zusage der Einräumung von Wohnungseigen
 2002 an W 4 für Reinhard Heindl geb 1975-10-08
 g 2048/2003 Zusage der Einräumung von Wohnungseigen
 2002 an W 6 für Karin Groll geb 1969-11-05
 h 2049/2003 Zusage der Einräumung von Wohnungseigen
 2002 an Reihenhause 10 für
 Birgit Holzreiter geb 1971-06-21
 Herfried Rockenbauer geb 1971-04-05
 i 2049/2003 Zusage der Einräumung von Wohnungseigen
 2002 an Reihenhause 6 für
 Stefan Nastl geb 1976-10-03
 Daniela Nastl geb 1975-10-16
 j 2211/2003 Zusage der Einräumung von Wohnungseigen
 2002 an Reihenhause 9 für Birgit Kargl geb 1978-
 k 2566/2003 2903/2003 Zusage der Einräumung von Woh
 Abs 2 WEG 2002 an Reihenhause 8 für
 Leschnig Wolfgang geb 1965-11-04
 Leschnig Dipl.-Ing. Heike geb 1969-07-16
 l 2903/2003 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG
 m 5186/2003 Zusage der Einräumung von Wohnungseigen

file://C:\Dokumente und Einstellungen...\GDB_Zbing.ht 27.01.2004

Seite 2 von 2

2002 an W 2 für Marion Müllner, geb.1974-05-09
 n 6238/2003 Zusage der Einräumung von Wohnungseigen
 2002 an W 1 für Isabella Schubert geb 1968-05-1
 o 6238/2003 Zusage der Einräumung von Wohnungseigen
 2002 an W 3 für
 Andreas Messerer geb 1972-06-22
 Alexandra Messerer geb 1972-02-22
 p 6413/2003 Zusage der Einräumung von Wohnungseigen
 2002 an W 5 für Gerhard Schwarz geb 1964-12-07
 ***** C *****
 1 a 1308/2003 Vorbehaltene Verpfändung gem § 40 Abs 1
 bis EUR 3.030.000,-- samt 15 % Z, 15 % VuZZ,
 NGS EUR 909.000,--
 2 a 1309/2003 9155/2003 Schuldschein und Pfandurkunde
 PFANDRECHT
 8 % Z, 13 % VZ, 11 % ZZ, NGS EUR 14.750,00 für
 Bausparkasse der österreichischen Sparkassen
 Aktiengesellschaft
 b gelöscht
 3 a 1310/2003 9155/2003 Schuldschein und Pfandurkunde
 PFANDRECHT
 8 % Z, 13 % VZ, 11 % ZZ, NGS EUR 297.420,00 für
 Bausparkasse der österreichischen Sparkassen
 Aktiengesellschaft
 b gelöscht
 4 a 1311/2003 Schuldschein 2002-11-06
 PFANDRECHT
 1 % Z, 9 % VZ, NGS EUR 95.380,-- für Land Niede
 5 a 1311/2003
 VERÄUSSERUNGSVERBOT gem § 32/1 NÖ WFG für
 Land Niederösterreich
 ***** HINWEIS *****
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Bet
 GEBÜHR: EUR 2,52 ***** 2004-01-27 10:34,36915 1I *
 Entgelt der Verrechnungsstelle IMD: EUR 0,38
 Gesamtentgelt: EUR 2,90 zuzüglich 20% USt

file://C:\Dokumente und Einstellungen...\GDB_Zbing.ht 27.01.2004

Bestandsnehmerstanddaten in EURO G E D E S A G				Datum 2004-07-05 Zeit: 11-28 Seite: 1	
Zn-Kont zugeordnet zu	Titel	Name Name-2	Strasse	Plz/Ort	
Objektsuche: 02820 ZÖBING I, II					
2820-95000-1		GEDESAG (vermietet) Mayrhofer, Herndler	FAHRBACHWEG 6/1	3561 ZÖBING	
2820-95010-7		GEDESAG (vermietet) Molnar Sabine	FAHRBACHWEG 6/2	3561 ZÖBING	
2820-95020-3		GEDESAG (vermietet) Pass-Hiljavec	FAHRBACHWEG 6/3	3561 ZÖBING	
2820-95030-8	HERR	HARRER WOLFGANG	FAHRBACHWEG 6/4	3561 ZÖBING	
2820-95040-4		GEDESAG (vermietet) Pfeiffer	FAHRBACHWEG 6/5	3561 ZÖBING	
2820-95050-9	HERR/FRAU	MASTL STEFAN U. DANIELA	FAHRBACHWEG 10/1	3561 ZÖBING	
2820-95060-5		GEDESAG (vermietet) Luther	FAHRBACHWEG 10/2	3561 ZÖBING	
2820-95070-1	HERR/FRAU	LEUCHTIG WOLFGANG UND HEINKE D.	FAHRBACHWEG 10/3	3561 ZÖBING	
2820-95080-6	FRAU	KANGL BIRGIT	FAHRBACHWEG 10/4	3561 ZÖBING	
2820-95090-2	HERR/FRAU	ROCKENBAUER HERFRIED U. HOLZNER BIRGIT	FAHRBACHWEG 10/5	3561 ZÖBING	
2820-95100-0	FRAU	SCHUBERT ISABELLA	FAHRBACHWEG 8/1	3561 ZÖBING	
2820-95110-6	FRAU	MÜLLNER MARION	FAHRBACHWEG 8/2	3561 ZÖBING	
2820-95120-2	HERR/FRAU	MESSNER ANDREAS U. ALEXANDRA	FAHRBACHWEG 8/3	3561 ZÖBING	
2820-95130-7	HERR	HEINDL REINHARD	FAHRBACHWEG 8/4	3561 ZÖBING	
2820-95140-3	HERR	SCHWARZ GERHARD	FAHRBACHWEG 8/5	3561 ZÖBING	
2820-95150-8	FRAU	GROLL KARIN	FAHRBACHWEG 8/6	3561 ZÖBING	

Sachverständigenbüro MAIER

Energieausweis für Wohngebäude

OIB

Österreichischer Institut für Bautechnik

OIB-Richtlinie 8
Ausgabe: März 2018
ecOTECH
Niederösterreich

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	517,81 m²	Charakteristische Länge	1,68 m	Mittlerer U-Wert	0,38 W/(m²K)
Bezugsfläche	414,24 m²	Heiztage	207 d	LEK _p -Wert	30,95
Brutto-Volumen	1.610,62 m³	Heizgradtage	3.501 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	957,14 m²	Klimaregion	N	Bauweise	schwer
Kompaktheit A/V	0,59 1/m	Norm-Außentemperatur	-14,4 °C	Soß-Innentemperatur	20,0 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Anforderung k.A.	HWS _{ref}	50,8 kWh/m²a
Heizwärmebedarf		HWS _{geb}	50,8 kWh/m²a
End-/Lieferenergiebedarf		E/LEB _{geb}	118,2 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	Anforderung k.A.	f _{geb}	1,03
Erneuerbarer Anteil	Anforderung k.A.		

WÄRME- und ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	27.902 kWh/a	HWS _{ref}	53,9 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	27.902 kWh/a	HWS _{geb}	53,9 kWh/m²a
Warmwasserswärmebedarf	6.615 kWh/a	WWWS _{geb}	12,8 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	54.837 kWh/a	HEB _{geb}	105,9 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Heizen		# _{geb,he}	1,59
Haushaltsstrombedarf	8.505 kWh/a	HHSB _{geb}	16,4 kWh/m²a
End-/Lieferenergiebedarf	63.342 kWh/a	EEB _{geb}	122,3 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	84.991 kWh/a	PEB _{geb}	164,1 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	78.848 kWh/a	PEB _{geb,ne}	152,3 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	6.144 kWh/a	PEB _{geb,er}	11,9 kWh/m²a
Kohlendioxidemissionen	19.335 kg/a	CO ₂ _{geb}	37,3 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{geb,er}	1,03
Photovoltaik-Export	0 kWh/a	PV _{export,geb}	0,0 kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	
Ausstellungsdatum	20.03.2021		
Gültigkeitsdatum	20.03.2021		

Unterschrift

Technisches Büro - Ing. Reinhard Heibich

Ing. Reinhard Heibich

Signiert von: Reinhard Heibich

Datum: 22.03.2021 08:13:23

Dieses Dokument ist digital signiert!

Das Dokument ist digital signiert. Die Signatur ist mit dem öffentlichen Schlüssel des Ausstellers verifiziert. Die Signatur ist mit dem öffentlichen Schlüssel des Ausstellers verifiziert. Die Signatur ist mit dem öffentlichen Schlüssel des Ausstellers verifiziert.

Dieses Dokument ist digital signiert!

Angaben zum Prüfer:

Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter:

www.trust.at



Die Energieangaben dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Genauigkeit und der Lage hinsichtlich der Energieangaben von den hier angegebenen

andere Maßnahmen treffen

Projekt: Zöbing I,II

Datum: 20. März 2021

Anhang zum Energieausweis gemäß OIB Richtlinie 6 (Kapitel 6)
Verwendete Hilfsmittel und ONORMen

Gegebenheiten aufgrund von Plänen und Begehung vor Ort
 Berechnungen basierend auf der OIB-Richtlinie 6 (2015)
 Klimadaten und Nutzungsprofil nach ONORM B 8110-6
 Heizwärmebedarf nach ONORM B 8110-6
 Endenergiebedarf nach ONORM H 5056, 5057, 5058, 5059
 Primärenergiebedarf und Gesamtenergieeffizienz nach OIB-Richtlinie 6 (Leitfaden)
 Anforderungsgrenzwerte nach OIB-Richtlinie 6
 Berechnet mit ECOTECH 3.3

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten Bestandsplan vom 26.10.2002 und ein Auswechslungsplan vom 07.06.2002, jeweils von Atelier Langenlois (Architekten Mag. Arch. Gschwanter und Dipl. Ing. Milbacher)

Bauphysikalische Daten Bau- und Ausstattungsbeschreibung der GEDESAG vom 26.09.2002

Haustechnik Daten lt. Bestand

Weitere Informationen

Es wurden keine Bauteilöffnungen durchgeführt.
 Bei den angenommenen Aufbauten handelt es sich um Annahmen, die auf die Gesamtkonstruktion abgestimmt sind.
 Der Baukörper wurde mittels CAD-Programmen "ARCHline" und dem Programm "Ecoline" (Schnittstelle zwischen "ARCHline" und "Ecotech") ermittelt.

Kommentare

Laut Auftragsschreiben und beiliegender Auflistung vom 01.03.2021 der GEDESAG wurden bei dem Objekt in den letzten 10 Jahren keine Änderungen an der thermischen Gebäudehülle sowie an den technischen Anlagen durchgeführt.

Empfehlungen von Maßnahmen gemäß OIB Richtlinie 6 (Kapitel 6)
Zweckmäßige Maßnahmen, die den Energiebedarf des Gebäudes reduzieren

Das Gebäude wurde im Jahr 2002 errichtet.
 Zweckmäßige Maßnahmen sind erst im Zuge einer zukünftigen Generalsanierung wirtschaftlich sinnvoll.

Datenblatt zum Energieausweis

ecOTECH
Niederösterreich

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Ergebnisse bezogen auf Zöbing

HWB 53,9

f_{GEE} 1,03

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:

Bestandsplan vom 20.10.2002 und ein Auswechselungsplan vom 07.05.2002, jeweils von Atelier Langenlois

Bauphysikalische Daten:

(Architekten Mag. Arch. Gachwanter und Dipl.-Ing. Milbacher)

Haustechnik Daten:

Bau- und Ausstattungsbeschreibung der GEDESAG vom 26.09.2002

lt. Bestand

Haustechniksystem

Raumheizung:

Öl-Standardkessel nach 1994 mit Brennstoff Heizöl extra leicht

Warmwasser:

Warmwasserbereitung mit Heizung kombiniert

Lüftung:

Lüftungsart natürlich

Berechnungsgrundlagen

Gegebenheiten aufgrund von Plänen und Begehung vor Ort; Berechnungen basierend auf der OIB-Richtlinie 6 (2015); Klimadaten und Nutzungsprofil nach ÖNORM B 8110-5; Heizwärmebedarf nach ÖNORM B 8110-6; Endenergiebedarf nach ÖNORM H 5056, 5057, 5058, 5059; Primärenergiebedarf und Gesamtenergieeffizienz nach OIB-Richtlinie 6 (Leitfaden); Anforderungsgrenzwerte nach OIB-Richtlinie 6; Berechnet mit ECOTECH 3.3

Auszug aus dem Altlastenprotal des Umweltbundesamtes

