



Schätzunggutachten über den Verkehrswert der Liegenschaft 2333 Leopoldsdorf, Schlossgasse 6-6a

Gutachter: Ing. Wolfgang Dornhecker
allg. beeid. und gerichtl. zertifizierter Sachverständiger
2540 Bad Vöslau, Großauer Straße 44

Bewertungsgegenstand: Wohnungseigentum laut
Grundbuch:
Nutzwertgutachten vom
16.03.2016

Wohnung W2	271/822 (32,97 %)
Wohnung W3b	51/822 (6,20 %)
Stellplatz 1	9/822 (1,09 %)
Stellplatz 2	9/822 (1,09 %)
Stellplatz 3	9/822 (1,09 %)
somit	349/822 Anteile (42,46 %) an der Gesamtliegenschaft

Grundbuchsdaten: EZ 1425
KG Leopoldsdorf (05210)

Bewertungsstichtag und Datum der Besichtigung: 15.07.2020

Bewertungszweck: Wertermittlung als Grundlage für weitere Dispositionen.

Bewertungsmethodik: Ertragswertverfahren, Vergleichswertverfahren

Verkehrswert des Wohnungseigentums: Verkehrswert gerundet 1 210 000,00 EUR

Bad Vöslau, am 22.12.2020

Inhaltsverzeichnis:

1	<u>ALLGEMEINES UND AUFGABENSTELLUNG:</u>	4
1.1	AUFTRAGGEBER:	4
1.2	OBJEKT:	4
1.3	AUFTRAG:	4
1.4	ZWECK:	4
1.5	RECHTLICHE GRUNDLAGEN:	5
1.6	DEFINITION „VERKEHRSWERT“:	5
1.7	DEFINITION „MARKTWERT“:	5
1.8	GEGENÜBERSTELLUNG „VERKEHRSWERT – MARKTWERT“:	6
1.9	DEFINITION „RESTNUTZUNGSDAUER“:	6
1.10	WERT DER EINRICHTUNG:	6
1.11	DEFINITION – HERSTELLUNGSWERT, HERSTELLUNGSKOSTEN:	7
1.12	UMSATZSTEUER:	7
1.13	RECHENMODUS:	7
1.14	ABKÜRZUNGEN:	7
2	<u>BEFUND:</u>	9
2.1	ALLGEMEINES:	9
2.1.1	STICHTAG DER SCHÄTZUNG:	9
2.1.2	BEI DER BESICHTIGUNG ANWESENDE PERSONEN:	9
2.1.3	UNTERLAGEN:	9
2.2	LAGE UND ALLGEMEINE OBJEKTBSCHREIBUNG:	10
2.2.1	LAGEBSCHREIBUNG:	10
2.2.2	GRUNDSTÜCKSFORM:	10
2.3	RECHTLICHE ERHEBUNGEN:	11
2.3.1	GUTSBESTAND:	11
2.3.2	EIGENTÜMER LAUT GRUNDBUCH:	11
2.3.3	WIDMUNG:	11
2.3.4	NUTZUNG:	12
2.3.5	TITEL DER NUTZUNG:	12
2.3.6	BELASTUNGEN:	12
2.3.7	KONTAMINIERUNG:	15
2.3.8	HOCHWASSERZONIERUNG:	16
2.4	GEBÄUDEBSCHREIBUNG:	16
2.4.1	KONZEPTIONELLE BESCHREIBUNG:	16
2.4.2	TECHNISCHE BESCHREIBUNG, AUSSTATTUNG:	16
2.4.3	SCHÄDEN UND MÄNGEL:	17
2.4.4	TECHNISCHER ZUSTAND:	17
2.4.5	AUßENANLAGEN:	17
2.4.6	NUTZFLÄCHEN:	18
2.5	VERGLEICH AM IMMOBILIENMARKT:	18
2.5.1	ERHEBUNGEN AM GRUNDBUCHSGERICHT:	19

2.5.2	ANGEBOTE:	20
3	<u>BEWERTUNG:</u>	21
3.1	METHODE:	21
3.2	BAUWERT:	21
3.2.1	NEUBAUWERT:	22
3.3	VERGLEICHSWERT:	23
3.4	VERGLEICHSWERTANSATZ:	23
3.4.1	WERTANSÄTZE AUF DIE WOHNNUTZFLÄCHEN:	24
3.4.2	VERGLEICHSWERT PER MIETBESTANDSFREIHEIT:	24
3.5	ERTRAGSWERT:	24
3.6	MARKTGÄNGIGKEIT:	25
3.7	VERKEHRSWERT:	26
4	<u>ZUSAMMENFASSUNG:</u>	27
5	<u>BEILAGEN NACH DER LETZTEN SEITE</u>	28

1 Allgemeines und Aufgabenstellung:

1.1 Auftraggeber:

EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH
Schloss Leopoldsdorf
Feuerwehrstraße 17
2333 Leopoldsdorf bei Wien

1.2 Objekt:

Wohnungseigentumsobjekte bestehend aus:
Wohnung Top 2
Wohnung Top 3b
Stellplätze 1, 2, 3

1.3 Auftrag:

Erstattung von Befund und Gutachten über den Verkehrswert des Wohnungseigentums des Tops W 2 (271/822 Anteile), W 3b (51/822 Anteile), Stellplatzes 1, 2 und 3 (je 9/822 Anteile) auf der Liegenschaft mit der Adresse 2333 Leopoldsdorf, Schloßgasse 6 a, mit der Grundbucheinlagezahl 1425 innerliegend der Katastralgemeinde Leopoldsdorf (05210).

1.4 Zweck:

Wertermittlung als Grundlage für weitere Dispositionen.

1.5 Rechtliche Grundlagen:

Das Gutachten ist im Sinne der entsprechenden Gesetze, Normen, Empfehlungen und in Anlehnung an diverse Literatur erstellt. Bei der Gutachtenserstellung fanden die Inhalte und Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes – LBG 1992 (BGBl 150), jene der ÖNORM B1802 v. Dez. 1997, die des Buches ‚Liegenschaftsbewertung‘ von Heimo Kranewitter sowie anderer Fachliteratur Berücksichtigung. Die angeführten Definitionen sind eine Darstellung aus diesen Schriftwerken.

1.6 Definition „Verkehrswert“:

Der Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.
i.S.d. §2 Abs.2 u 3 Art.I LBG (Liegenschaftsbewertungsgesetz, BGBl. Nr. 150/1992)

Laut ÖNORM wird der Verkehrswert definiert als:
Preis, der bei einer Veräußerung der Liegenschaft im redlichen Geschäftsverkehr üblicherweise erzielt werden kann.

Im deutschen Baugesetzbuch vom 23. November 1994 wird im § 194 (BGBl I. S. 3486) der Verkehrswert definiert:
Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

1.7 Definition „Marktwert“:

Als Marktwert (§ 103 Z. 10 lit. f BWG) gilt „der Preis, zu dem die Immobilie im Rahmen eines privaten Vertrages zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem unabhängigen

Käufer zum Zeitpunkt der Schätzung verkauft werden könnte, wobei die Annahme zugrunde gelegt wird, dass die Immobilie öffentlich auf dem Markt angeboten wird, dass die Marktbedingungen eine ordnungsgemäße Veräußerung ermöglichen und dass für die Aushandlung des Verkaufs ein im Hinblick auf die Art der Immobilie normaler Zeitraum zur Verfügung steht." (BGBl. I Nr. 2/2001).

1.8 Gegenüberstellung „Verkehrswert – Marktwert“:

Die Bezeichnungen Marktwert und Verkehrswert bezeichnen inhaltlich eine idente Wertbeimessung der Sache Immobilie.

1.9 Definition „Restnutzungsdauer“:

Bei der Einschätzung der Restnutzungsdauer ist zu berücksichtigen, dass neben dem reinen technischen Verschleiß, der Konstruktionsstil, die Auslegung, die Versorgungseinrichtungen sowie die Raumeinteilungen für den Benutzer im Verhältnis zu modernen Strukturen ebenso an Wert verlieren. Die Restnutzungsdauer ist die nach Ablauf einer bestimmten Zeit noch verbleibende Nutzungsdauer eines Anlagegutes. Dabei ist die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer eines Wirtschaftsgutes zu berücksichtigen, welche im Allgemeinen der Zeitraum ist, in dem dieses Wirtschaftsgut voraussichtlich seiner Zweckbestimmung nach genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird ab dem Stichtag gezählt. Auf der Einschätzung der Restnutzungsdauer beruhen die Abschläge zur Ermittlung des Bauzeitwertes sowie die Ansetzung für die Ertragswertberechnung.

1.10 Wert der Einrichtung:

Als Einrichtungen werden nur die mit dem Mauerwerk fest verbundenen Sanitärgegenstände sowie die Haustechnik bezeichnet und deren Werte berücksichtigt.

1.11 Definition – Herstellungswert, Herstellungskosten:

Der Herstellungswert ist jener Betrag, zu dem ein gleichartiges Bauwerk errichtet werden kann, welches von jedermann zur gleichen Nutzung wie das zu bewertende oder zu einem äquivalenten Gebrauch verwendet werden kann. Der Herstellungswert muss daher nicht den Kosten entsprechen, mit denen das Gebäude in kongruenter Weise nochmals errichtet werden kann. Der Herstellungswert ist aber ein Neuwert (=Neubauwert) und wird mit aktuellen Kostenätzen berechnet.

Spezielle Ausstattungen werden nicht miteinbezogen.

1.12 Umsatzsteuer:

In den angesetzten Bauwerten ist die Umsatzsteuer bei einem Endverbraucherobjekt (Eigentümer für die Befriedigung der persönlichen Wohnbedürfnisse) enthalten und bei gewerblich genutzten Objekten nicht enthalten.

1.13 Rechenmodus:

Die Berechnungen erfolgen auf mehrere Dezimalstellen genau. Im Wesen einer Schätzung ist es begründet, dass die Angaben von Ergebnissen auch in gerundeter Form erfolgen. Bei der Verwendung von Zwischenergebnissen zur weiteren Berechnung werden jeweils die genauen Werte (inklusive aller Dezimalen) herangezogen. Die Angaben in den Rechentabellen werden auf zwei Dezimalstellen gerundet. Daher können sich beim händischen Nachrechnen von einzelnen Rechenschritten (mit den so gerundeten Werten) Rundungsfehler ergeben.

1.14 Abkürzungen:

Auflistungen von Abkürzungen, welche im Gutachten vorkommen können und fachspezifische Ausdrücke darstellen.

A2 LNR	Grundbuchabteilung A2 laufende Nummer
B LNR	Grundbuchabteilung B laufende Nummer
BGBL	Bundesgesetzblatt
BGF	Brutto-Grundfläche
BGFL	Bruttogeschossfläche
BRI	Brutto-Rauminhalt
BWG	Bankwesengesetz
C LNR	Grundbuchabteilung C laufende Nummer
DKM	Digitale Katastermappe
EZ	(Grundbuch)Einlagezahl
FF	Funktionsfläche
GB	Grundbuch
Gew. ND	Gewöhnliche Nutzungsdauer
GRST-NR	Grundstücksnummer
HNF	Hauptnutzfläche
HSL	Heizung Sanitär Lüftung
ImmoInvFG	Immobilien-Investmentfondsgesetz
iVm	in Verbindung mit
KG	Katastralgemeinde
KGf	Konstruktions-Grundfläche
KRI	Konstruktions-Rauminhalt
LBG 1992	Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992
MRG	Mietrechtsgesetz
NF	Nutzfläche
NGF	Netto-Grundfläche
NNF	Nebennutzfläche
NRI	Netto-Rauminhalt
Stb.	Stahlbeton
VF	Verkehrsfläche
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WWFSG	Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz
Z	Ziffer

2 Befund:

Erhebung der objektbezogenen Daten, Beschreibung der Bausubstanz, der Lage und Topografie des Baugrundes. Erfragung der Marktsituation.

2.1 Allgemeines:

2.1.1 Stichtag der Schätzung:

15.07.2020

2.1.2 Bei der Besichtigung anwesende Personen:

Bei der Besichtigung waren folgende Personen anwesend:
Mag. Maximilian Pasquali
Ing. Wolfgang Dornhecker (SV)

2.1.3 Unterlagen:

- ◇ Besichtigung
- ◇ Grundbuchausdruck vom 16.07.2020
- ◇ Ausdruck der digitalen Katastermappe vom 18.01.2016
- ◇ Flächenwidmungs- und Bebauungsplan vom 16.07.2020
- ◇ Lärmkarte erhoben am 16.07.2020
- ◇ Pläne vom November 2010
- ◇ Nutzwertgutachten vom 16.03.2016
- ◇ HORA –Hochwasserabfrage vom 27.07.2020
- ◇ Energieausweis Top 3a vom 05.07.2016 (HBW C)
- ◇ Dienstbarkeitsvertrag vom 13.02.2008
- ◇ Informationen von Maklern
- ◇ Besprechung in Fachkreisen

2.2 Lage und allgemeine Objektbeschreibung:

2.2.1 Lagebeschreibung:

Lage:	Das Objekt befindet sich am Ortsrand von Leopoldsdorf im Bezirk Wien-Umgebung, etwa 14 km bis ins Zentrum von Wien, zirka 2 km bis zur Stadtgrenze von Wien und etwa 19 km bis zum internationalen Flughafen Wien/Schwechat.
Ortsverband:	Einkaufsmöglichkeiten von Gütern des täglichen Bedarfs befinden sich in ca. 300 m Entfernung.
Infrastrukturelle Versorgung:	Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Kanal, Wasser, Gas, Telefon) sind vorhanden.
Lärmbeeinflussung:	Abgesetzte Lage von öffentlichen Straßen.
Individualverkehr:	S1 (Wiener Außenring Schnellstraße): in ca. 3,5 km A2 (Süd Autobahn): ca. 8,2 km
Öffentliche Verkehrsmittel:	Regionalbus 266: ca. 400 m ÖBB-Postbus 368/1163: ca. 400 m

2.2.2 Grundstücksform:

Lage im Straßenverlauf:	Mittelbauplatz
Straßenfronten:	keine Zufahrt über die Grundstücke 62/1 und 70/12 (Schloßgasse) zur Henersdorfer Straße. Es ist nur das Wegerecht über GRST 70/12 grundbücherlich sichergestellt. Es wird dem Gutachten unterstellt, dass ein Wegerecht

über GRST 62/1 eingetragen ist beziehungsweise wird, um zur Schloßgasse zu gelangen.

Konfiguration: unregelmäßig
Terrainverlauf: nahezu ebenflächig

2.3 Rechtliche Erhebungen:

2.3.1 Gutsbestand:

EZ	Grst. Nr.	Einzelflächen	Bemerkungen
1425	62/4	1 955,00 m ²	
Gesamtfläche		1 955,00 m²	

2.3.2 Eigentümer laut Grundbuch:

B lfd. Nr.	Anteile	Eigentümer	rechn. Anteil an der gesamten Grundstücksfläche	
8	271 / 822		644,53 m ²	32,97 %
9	51 / 822	MAXX BauerrichtungsgmbH	121,30 m ²	6,20 %
10	8 / 822		19,03 m ²	0,97 %
11	8 / 822		19,03 m ²	0,97 %
12	8 / 822		19,03 m ²	0,97 %
gesamt			765,83 m²	42,09 %

Somit 42,1%iges Eigentum an der Gesamtliegenschaft.

2.3.3 Widmung:

Gartenflächen: Erholungsfläche (Grünland Park)
Gebäude: Bauland Agrargebiet

1,25 Geschoßflächenzahl
f freie Anordnung der Gebäude
10 10 m höchst zulässige Gebäudehöhe

2.3.4 Nutzung:

Das Gebäude dient zu Wohn- und Büro Zwecken.

2.3.5 Titel der Nutzung:

Vermietung

2.3.6 Belastungen:

bücherliche	<p>A2-LNR 2 a 1558/2002 1643/2002 2617/2007 DENKMALSCHUTZ hins der Anlagen auf Gst 62/4 gem. Bescheid vom 2002-05-06 b 2617/2007 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1391 Moderne Nutzung möglich, berücksichtigt</p> <p>A2-LNR 3 a 1986/2009 RECHT der Zugangs-, Zufahrts- und Leitungsrechte gem Pkt II 1)a) Dienstbarkeitsvertrag 2008-04-23 hins Gst 70/12 für Gst 62/4 A2-LNR 4 a 1986/2009 RECHT der Verlegung von Abwasserleitungen gem Pkt II 1)c) Dienstbarkeitsvertrag 2008-04-23 hins Gst .68 für Gst 62/4 A2-LNR 5 a 1986/2009 RECHT des Ensembleschutzes gem Pkt II 1)d) Dienstbarkeitsvertrag 2008-04-23 hins Gst .2/1 und .68 für Gst 62/4 Rechte in herrschender Stellung.</p> <p>A2-LNR 6 a 2840/2020 Sicherheitszone des Flughafen Wien-Schwechat hins Gst 62/4 Vergleichsliegenschaften liegen ebenfalls in der Sicherheitszone.</p> <p>C-LNR 1 a 14470/1930 2713/2004 2617/2007 DIENSTBARKEIT einer</p>
-------------	---

	<p>elektrischen Leitung gem Par 1 Vereinbarung 1930-08-14 hins Gst 62/4 für Stadt Wien (Wiener Stadtwerke-Elektrizitätswerke) b 319/1988 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 306 GB 02000 Landtafel Wien Niederösterreich c 2713/2004 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) 1128 1277 d 2617/2007 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1391 Keine Beeinträchtigung der aktuellen Nutzung – keine wesentliche zu berücksichtigende Wertbeeinflussung</p> <p>C-LNR 2 a 7632/1932 IM RANG 3074/1932 3266/1974 3176/1995 2713/2004 2617/2007 DIENSTBARKEIT einer elektrischen Leitung gem Par 1 Vereinbarung 1932-02-18 hins Gst 62/4 (Wiener Stadtwerke-Elektrizitätswerke) b 2713/2004 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1128 c 2617/2007 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1391 Keine Beeinträchtigung der aktuellen Nutzung – keine wesentliche zu berücksichtigende Wertbeeinflussung</p> <p>C-LNR 3 a 2465/1998 2713/2004 2617/2007 DIENSTBARKEIT der Duldung der Errichtung, des Betriebes, der Erhaltung, der Erneuerung und des Umbaues von Rohrleitungsanlagen samt Zubehör einschließlich notwendiger Vorrichtungen zum Transport gem. Art. I u. II Servitutsvertrag hins Gst 62/4 für Abwasserverband Schwechat b 2713/2004 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1128 1277 c 2617/2007 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1391</p>
--	---

	<p>Keine Beeinträchtigung der aktuellen Nutzung – keine wesentliche zu berücksichtigende Wertbeeinflussung</p> <p>C-LNR 16 auf Anteil B-LNR 8-12 a 3247/2011 2090/2016 Pfandurkunde 2011-11-28 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1,040.000,-- für Hans Peter Pietz geb 1955-01-21 als Treuhänder und Pfandnehmer b 2090/2016 Einverleibung der Übertragung gem. § 1422 ABGB auf Hans Peter Pietz geb 1955-01-21, als Treuhänder und Pfandnehmer Pfandrecht unberücksichtigt, siehe Erklärung unten.</p> <p>C-LNR 18 auf Anteil B-LNR 8 bis 12 a 941/2014 VORKAUFSRECHT gem. §§ 1072ff ABGB gem. Punkt VI. Abs. e) Vereinbarung 2013-07-11 für Mag. LL.M. Maximilian Pasquali geb 1977-02-03 Vorkaufsrecht auftragsgemäß unberücksichtigt</p> <p>C-LNR 19 a 1601/2016 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem § 32 WEG 2002 gem. Wohnungseigentumsvertrag 2016-03-18 Übliche vertragliche Aufteilung der Aufwendungen</p>
außerbücherliche	<p>bestehende Mietverträge</p> <p>Es ist nur das Wegerecht über GRST 70/12 grundbücherlich sichergestellt. Es wird dem Gutachten unterstellt, dass ein Wegerecht über GRST 62/1 eingetragen ist beziehungsweise wird, um zur Schloßgasse zu gelangen. Mündlich erklärtes Recht des Wegerechtes.</p> <p>Bei vermieteten Objekten könnten Kauti- onen vorliegen. Diese sind im Verkaufsfalle zu übergeben oder sind in ihrer aktuellen Gesamtsumme vom Kaufpreis in Abzug zu bringen.</p>

	<p>Es konnten keine weiteren offensichtlichen wertrelevanten Belastungen wahrgenommen werden. Es wurden keine weiteren Belastungen bekannt gegeben.</p> <p>Öffentliche Abgaben/dingliche Lasten. Öffentliche Abgaben, bzw. nicht entrichtete Abgabenschulden stellen dingliche Lasten dar, welche an der Immobilie verbleiben und nur den Forderungstitel mit vollständiger Bezahlung verlieren. Abgabenschulden sind zum Stichtag der Veräußerung vom Kaufpreis abzuziehen!</p>
--	---

Pfandrechtliche Belastungen haben keine Auswirkungen auf den ermittelten Verkehrswert und werden im Rahmen einer Verwertung in ihrer tatsächlich aushaftenden Summe in Abzug gebracht.

2.3.7 Kontaminierung:

Bundesland
 Bezirk
 Gemeinde
 Katastralgemeinde *
 Grundstücksnummer *

* = Pflichtfeld

Ergebnis

Information: Das Grundstück 62/4 in Leopoldsdorf (5210) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Verunreinigungen von Gebäudeteilen oder des Bodens konnten augenscheinlich nicht erkannt werden. Dem Auftraggeber sind keine Kontaminationen bekannt. Es wurden keine Verunreinigungen von Grund und Boden mitgeteilt. Eine zielgerichtete Untersuchung erfolgte nicht!

2.3.8 Hochwasserzonierung:

Laut eHora (Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria) befindet sich die Liegenschaft in einem Gebiet in dem Überflutungen bei 30-jährigem Hochwasser möglich sind.

2.4 Gebäudebeschreibung:

2.4.1 Konzeptionelle Beschreibung:

Gebäude:	Keller: 2 Kellerräume, 2 Gänge, 1 Heizraum Erdgeschoß: Top 1 samt Terrasse, Top 2-Stüberl II, Top 2-Terrasse II, Gang, Stiegenhaus Garage 1.Stock: Top 1, Top 3a, Stiegenhaus Dachgeschoß: Wohnung TOP 3b, TOP 2, Stiegenhaus
Wohnung Top 2:	EG: Stüberl, Terrasse, Gartenflächen DG: Wohnküche, Abstellraum, Bad, WC, Gang 3 Zimmer,
Wohnung Top 3b:	Bad, Vorraum, Zimmer, Wohnküche
Stellplätze 1, 2, 3 vertikale Erschließung:	Garagen-Stellplätze im Erdgeschoß Treppe, Lift

2.4.2 Technische Beschreibung, Ausstattung:

Baujahr: Etwa 17. Jahrhundert
Sanierung 2011/2013

Tragstruktur:	Massivbau
Decken:	Gewölbe und Stahlbeton.; DG Leichtbauausbau
Dachdeckung:	Tonziegel
Fassade:	Putzfassade
Fußböden:	Garage – Beton keramische Beläge sonstige Wohnräume – Parkettböden, Holzböden
Sanitäreinrichtungen:	keramische Einrichtungsgegenstände; Wände und Böden verflies
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung Holzfensterläden
Türen, Tore:	Holztüren
Stiegenhaus:	massive Stiege aus Stahlbeton
Elektroanlage:	Kippsicherungen und FI
Heizung und Warmwasseraufbereitung:	Gaszentralheizung mit alternativer Wärmegewinnung

2.4.3 Schäden und Mängel:

Malereiabplattungen in der Garage
Kleine Schäden an einzelnen Dachziegeln

2.4.4 Technischer Zustand:

Das sanierte Gebäude sowie die Wohnungseigentumsobjekte befinden sich in technisch gutem Zustand. Sanierungserfordernisse sind im üblichen Instandhaltungsaufwand enthalten.

2.4.5 Außenanlagen:

Gärtnerische Gestaltung, Parkanlage, bekieste Wege, befestigte Wege, Grünanlagen, alter Baumbestand

Terrasse: Natursteinböden

2.4.6 Nutzflächen:

Die Werte wurden dem Nutzwertgutachten entnommen und zusammengestellt. Es erfolgte keine gesonderte technische Aufnahme. Abweichungen zu den tatsächlichen Flächen sind möglich.

Bezeichnung	Fläche lt NW Gutachten	Anzahl	Bemerkung
Top 2	143,16 m ²		DG: Wohnküche, 3 Zimmer, AR, Bad, WC, Gang
Top 2 Stüberl	25,63 m ²		EG
Top 2 Garten	657,47 m ²		Eigengarten II (402,27 m ² , Eigengarten IIa (132,12 m ²), Vorgarten II (123,08 m ²)
Top 3B	58,80 m ²		DG: Bad, Vorraum, Zimmer, Wohnküche
STPL 1		1 Stk	15,92 m ²
STPL 2		1 Stk	15,92 m ²
STPL 3		1 Stk	15,92 m ²

2.5 Vergleich am Immobilienmarkt:

Ein direkter Vergleich (idente Lage, idente Größe, idente innere Struktur, etc.) kann nicht getätigt werden: Die erhobenen Vergleichswerte können nur in Relation zum bestehenden Objekt angesetzt werden. Die Basis dieser Vergleiche beruht auf durchschnittlichen Herstellkosten, erhobenen Miet- und Verkaufspreisen pro Einheit (m² Nutzfläche). Der Vergleich ist somit ein indirekter.

Die Lage am Immobilienmarkt wurde in Fachkreisen besprochen. Auf Grund der Erfahrungen von Maklern wurde der Gesamtkaufpreis besprochen.

Beim Ansatz der Werte wurden die Informationen des Kaufpreisspiegels 2020, die Statistik der TU Wien (veröffentlicht in der Zeitschrift Gewinn) und die Erfahrungen von lokal tätigen Maklern zur Einschätzung des Grundwertanteiles herangezogen.

Die Mietpreisansätze wurden anhand eigener und nachgefragter Erfahrungen (Makler, Hausverwalter) in Anpassung an die besondere Nutzungsqualität des zu bewertenden Hauses eingeschätzt.

Die Bandbreite für aufgeschlossene Baugrundgrundstücke für Leopoldsdorf liegt je nach Lage von 350,00 EUR/m² bis 450,00 EUR/m².

2.5.1 Erhebungen am Grundbuchsgericht:

2.5.1.1 TZ 4139/2020 Maria Lanzendorferstraße 9e:

Grundstück etwa 1,3 km südöstlich des zu bewertenden Wohnungseigentums

Bauland Wohngebiet

Grundstücksgröße gesamt: 617 m²

Neubau Doppelhaus

Verkauf: 145/617 Anteile

Kaufpreis: 399.000 €

(Grund: 136.955,28 €, Haus: 262.044,72 €)

WNFL: 115 m²

Garten: 264 m²

2 Frestellplätze

Ergibt für Wohnungseigentum Haus mit Garten etwa

2.750°€/m² und für die Frestellplätze etwa je 5.000°€.

Auf Grund der Widmung, Nutzungsmöglichkeit und Lage ist nur ein indirekter Vergleich möglich.

2.5.1.2 TZ 1169/2019 EZ 1577 Michael Dachler-Straße 28:

Grundstück etwa 1,2 km südöstlich des zu bewertenden Wohnungseigentums

Bauland Wohngebiet

Grundstücksgröße gesamt: 600 m²

Kaufpreis: 435.000 €

Neubau Doppelhaus

Verkauf von 458/990 Anteilen

WNFL: 136,12 m²; Keller: 61,69 m²; Terr/Balk: 22,88 m²;

Garten 144,25 m²

Verkauf von und 32/990 Anteilen
2 Frestellplätze
Ergibt für Wohnungseigentum Haus mit Garten etwa
2.270°€/m² und für die Frestellplätze etwa je 5.000°€.
Auf Grund der Widmung, Nutzungsmöglichkeit und Lage ist
nur ein indirekter Vergleich möglich.

2.5.2 Angebote:

2.5.2.1 *Eigentumswohnung Leopoldsdorf:*

Nähe Golfclub Leopoldsdorf
Baujahr 2019
WNFL: 143,55 m²
KG: 71,73 m²
Terr: 84,22 m²
Garten: 260,20 m²
2 Stellplätze
Kaufpreis: 549.001,08 €
Das entspricht etwa 2.380 €/m² verglichene Nutzfläche bei
Annahme 5.000 € pro Stellplatz
Auf Grund der Lage und Größe ist nur ein indirekter Ver-
gleich möglich.

2.5.2.2 *Eigentumswohnungen Neubau „Leo 12“:*

Projekt
Fertigstellung 01.09.2022
Wohnnutzfläche: 81 m²
Terrasse, Balkon: 6,97 m²
Kaufpreis: 379.958 €
Das entspricht etwa 4.600 €/m² gewichtete Fläche

Wohnnutzfläche: 82,88 m²
Terrasse, Balkon: 30,28 m²
Garten: 13,5 m²
Kaufpreis: 429.966 €
Das entspricht etwa 4.680 €/m² gewichtete Fläche

Auf Grund der Lage und Größe sowie der Fertigstellung im
Jahr 2022 ist nur ein indirekter Vergleich möglich.

3 Bewertung:

In die Bewertung flossen alle vorstehenden Beschreibungen in ihrer wertrelevanten Weise ein.

Die allgemeine Lage am Realitätenmarkt wurde erfragt und bildet mit eine Grundlage der Bewertung. Es flossen übliche und erzielbare Erträge in Bezug auf gegenständliches Objekt in die Bewertung ein. Dabei wurden Miet- und Kaufpreise erfragt, welche für ähnliche Objekte allgemein bezahlt werden. Für die Anpassung des Verkehrswertes wurden die so erhobenen Preise aufgrund der wertbeeinflussenden Differenzfaktoren gewichtet. Die Werte wurden somit nach indirekten Vergleichspreisen ermittelt.

3.1 Methode:

Die Ansätze für die Herstellkosten wurden aus den Erfahrungen von Bauträgern aus der Literatur von Immobilienentwicklern und Baumeistern zusammengetragen. Aus diesen so gewonnen Erfahrungen sind die Herstellkosten in Ansatz gebracht. Spezifische Gestaltungen, Überkubaturen und, nach Ansicht des gefertigten Sachverständigen, nicht drittverwertfähige Bauteile wurden außer Acht gelassen.

Es wurden ortsübliche Mieten erhoben und unter Berücksichtigung der tatsächlichen Vermietungen dem zu bewertenden Objekt angepasst. Es wurde ein Ertragswert auf die Restnutzungsdauer berechnet.

Der Verkehrswert ergibt sich aus Summierung des Ertragswertes und des diskontierten Vergleichswertes.

3.2 Bauwert:

Als Ausgangsbasis wurden der in der „Österreichischen Immobilien Zeitung“ publizierte Baupreis für die Berechnung der Herstellungskosten zur Ermittlung der Immobilienverwaltungsgebühr, die durch das Statistische Zentralamt erfassten

Wohnbaukosten und die Mittelwerte für den mehrgeschoßigen Wohnbau, zusammengestellt vom Arbeitskreis des Sachverständigenverbandes, herangezogen. Der aus diesen Kosten gewichtete Mittelwert wurde an die gegenständliche Baulichkeit angeglichen. Auch diese Werte stellen Durchschnitte aus Erfahrungswerten dar, von welchen die tatsächlich bezahlten Herstellungskosten abweichen können. Auf die gegenständliche Baulichkeit bezogene Eigenschaften der Gestaltung und der Bauqualität bleiben dann unberücksichtigt, wenn diese vom Durchschnitt abweichen und für den potentiellen Käufer weder Vorteil noch Nachteil darstellen (außer bei besonderer Vorliebe – dies bleibt aber i.S.d. §2 Abs.2 LBG außer Betracht). Außenanlagen werden auf Grund der Marktüblichkeit nur in jenem Wert berücksichtigt, der einen fairen Wert eines zusätzlichen Nutzens aufweist. Eventuelle Überkubaturen wurden nicht eingerechnet. Bei den angegebenen Neubauwerten muss nicht die Errichtung eines kongruenten Objektes (gleiche Baumaterialien, gleiche Machart, gleiche Raumhöhe, etc.) errichtet werden können.

3.2.1 Neubauwert:

Bezeichnung	Zu-, Abschlag	inkl. Ust.
normale bis gehobene Ausstattung		2 548,5 €/m ²
Zuschlag ETW 10 % - 25 %	10 %	254,9 €/m ²
Abschlag ländliche Lage	0 %	0,0 €/m ²
Baukosten Hauptgeschoß		2 803,4 €/m ²

Bezeichnung Baukosten	in Prozent zum Hauptgeschoß	
Hauptgeschoß	100 %	2 800,0 €/m ²
Dachgeschoß	90 %	2 520,0 €/m ²
Stüberl	70 %	1 960,0 €/m ²
Terrasse	5 %	140,0 €/m ²

Bezeichnung	Nutzfläche	Wertansatz	Neubauwert inkl Ust
Top 2	143,16 m ²	2 800,0 €/m ²	400 848,00 €

Top 2 Stüberl	25,63 m ²	1 960,0 €/m ²	50 234,80 €
Top 2 Garten	657,47 m ²		
Top 2	143,16 m ² WNFL		451 082,80 €
Top 3B	58,80 m ² WNFL	2 800,0 €/m ²	164 640,00 €
Neubauwert			615 722,80 €
Stellplätze	3,00 Stk	9 600,0 €/Stk	28 800,00 €
Neubauwert gesamt		inkl. Ust	644 522,80 €

Bezeichnung	NBW gesamt	NBW/m ² auf reine WNFL	NBW/m ² auf WNFL ohne Ust
Top 2 gesamt	451 082,80 €	3 150,9 €/m ²	2 625,7 €/m ²
Top 3B	164 640,00 €	2 800,0 €/m ²	2 333,3 €/m ²

Bezeichnung	Nutzfläche	Wertansatz	Neubauwert excl Ust
Top 2 gesamt	143,16 m ² WNFL	2 625,7 €/m ²	375 902,33 €
Top 3B	58,80 m ² WNFL	2 333,3 €/m ²	137 200,00 €
Stellplätze	3,00 Stk	8 000,0 €/Stk	24 000,00 €
Neubauwert ohne Ust			537 102,33 €

3.3 Vergleichswert:

3.4 Vergleichswertansatz:

Die Ansätze erfolgten anhand der erhobenen Vergleiche und wurden an die Besonderheiten der Liegenschaft und der Wohnungseigentumseinheiten angepasst.

Es ist berücksichtigt, dass das Objekt im Vergleich zu den Verkäufen hinsichtlich der Lage (komplett verkehrsberuhigt; eingebettet in einen gepflegten Schlosspark) deutlich besser ist und hinsichtlich der Bausubstanz zum einen die gesuchte und gewünschte „alte/ehrwürdige“ Bausubstanz aufweist, jedoch deutliche Einschränkungen des Raumes durch Dachschrägen hat.

Auf Grund der Vergleiche wird unter Berücksichtigung der wertbeimessenden spezifischen Umstände ein Wertansatz von 4 600,00 €/m² Wohnnutzfläche gewählt.

3.4.1 Wertansätze auf die Wohnnutzflächen:

Die Wertansätze wurden auf die Wohnnutzflächen angesetzt. Dies in Abhängigkeit zu verbundenen Neben- bzw. Freiflächen.

		Vergleichswert ge- samt	Wertansatz rückge- rechnet
Top 2 WNFL gesamt	168,79 m ²	816 673,65 EUR	4 838,40 €/m ²
Top 3B WNFL gesamt	58,80 m ²	270 480,00 EUR	4 600,00 €/m ²

3.4.2 Vergleichswert per Mietbestandsfreiheit:

Das ist der auf die angesetzte und angenommene Mietbestandsdauer diskontierte Vergleichswert.

Bezeichnung	Nutzfläche	Vergleichswertanteil pro m ² Nutzfläche bzw. pro Stück	Vergleichswert	RND in Jah- ren	disk. Zins- satz	disk. Vergleichs- wert
Stellplatz	3,00 Stk.	15 000,00 EUR/Stk.	45 000,00 EUR	10	3,50 %	31 901,35 EUR
Wohnung Top 2 mit Garten	168,79 m ²	4 838,40 EUR/m ²	816 673,65 EUR	10	3,50 %	578 955,32 EUR
Wohnung/Büro Top 3	58,80 m ²	4 600,00 EUR/m ²	270 480,00 EUR	10	3,50 %	191 748,36 EUR
Vergleichswert			1 132 153,65 EUR		disk.	802 605,02 EUR

3.5 Ertragswert:

Basis für die Ertragswertberechnung bilden die derzeit be-
zahlten, auf Nachhaltigkeit allenfalls korrigierten Erträge.
Hiervon werden die Bewirtschaftungskosten in Abzug ge-
bracht und der auf diese Weise ermittelte mögliche jährliche
Reinertrag kapitalisiert. Der Liegenschaftszinssatz (Real-
Netto-Rendite) wird primär aus der Marktbeobachtung in
spezifischer Anlehnung an die Art des Objektes abgeleitet
und im Rahmen der vom Hauptverband der allgemein beeidi-
deten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Öster-
reichs empfohlenen Bandbreite angesetzt.

Der Ertrag wird auf die angesetzte Zeitspanne von 10 Jahren gerechnet.

Zusammenfassende EMPFEHLUNG:				
LIEGENSCHAFTSART	LAGE			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	2,0–4,0%	2,5–4,5%	3,0–5,0%	3,5–5,5%
Büroliegenschaft	3,5–5,5%	4,0–6,0%	4,5–6,5%	5,0–7,0%
Geschäftsliegenschaft	4,0–6,0%	4,5–6,5%	5,0–7,0%	5,5–7,5%
Einkaufszentrale, Supermarkt	4,5–7,5%	5,0–8,0%	5,5–8,5%	6,0–9,0%
Gewerblich genutzte Liegenschaft	5,5–8,5%	6,0–9,0%	6,5–9,5%	7,0–10,0%
Industriliegenschaft	5,5–9,5%	6,0–10,0%	6,5–10,5%	7,0–11,0%
Land- und forstwirtschaftliche Liegenschaften	2,5% bis 3,5%			

Spanne 1								
Bezeichnung	NFL	Erträge	Ann. wenn leer	Kap. Zinss.	Ausf. Risiko	IH-Aufw.	sonst. Aufw.	Spanne 1
	m ² bzw. Stk.	EUR	EUR/m ² bzw. Stk.	%	%	%	EUR/m ² bzw. Stk.	Jahre
Stellplatz	3,00	300,00	100,00	3,50	0,00	0,40	0,00	10,00
Wohnung Top 2 mit Garten	168,79	2 917,53	20,00	3,50	0,00	0,40	0,00	10,00
Wohnung/Büro Top 3	58,80	1 000,00	18,00	3,50	0,00	0,40	0,00	10,00

Barwert	406 131,16 EUR
Ertragswert	406 131,16 EUR

3.6 Marktgängigkeit:

Die Marktgängigkeit wird auf Grund der Ertragssituation, der Lage und der allgemeinen Nachfragesituation als gut eingeschätzt.

3.7 Verkehrswert:

Da es sich um eine auf Ertrag ausgerichtete Immobilie handelt, kommt dem Ertragswert vorrangige Bedeutung zu. Der Verkehrswert entspricht dem Ertragswert zuzüglich des diskontierten Vergleichswertes.

Ertragswert		406 131,16 EUR
Vergleichswert	diskontiert	802 605,02 EUR
Verkehrswert		1 208 736,19 EUR
Verkehrswert gerundet		1 210 000,00 EUR

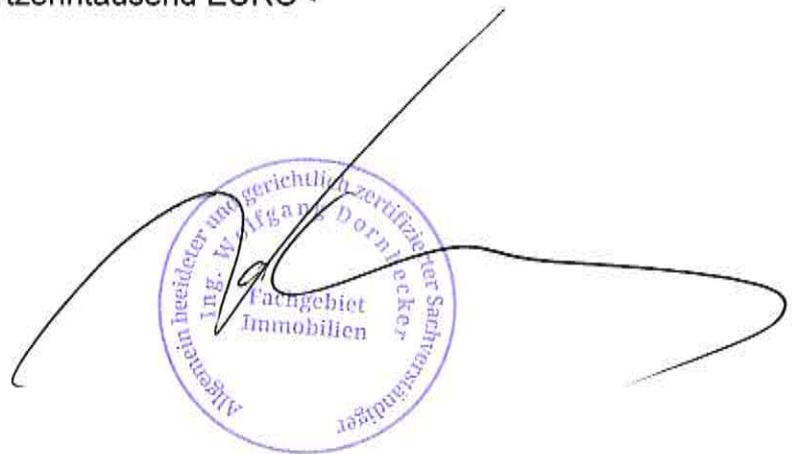
4 Zusammenfassung:

Der Verkehrswert der Wohnungseigentumsobjekte W 2 (271/822 Anteile), W 3b (51/822 Anteile), Stellplatzes 1, 2 und 3 (je 9/822 Anteile) auf der Liegenschaft mit der Adresse 2333 Leopoldsdorf, Schloßgasse 6 a, mit der Grundbucheinlagezahl 1425 inneliegend der Katastralgemeinde Leopoldsdorf (05210) kann somit per 15.07.2020 (aktuell vermietet, mit Annahme einer Vermietungsdauer und dann Abverkauf) im sonstigen geldlastenfreien Zustand mit

zirka 1 210 000,00 EUR angegeben werden.

>in Worten Einemillionzweihundertzehntausend EURO<

Bad Vöslau am 22.12.2020



Anmerkung: Aufgrund der aktuellen „Coronasituation“ kann die Preisentwicklung sehr schwer abgeschätzt werden und es muss mit allenfalls zeitnahen deutlichen Wertveränderungen gerechnet werden.

„Sämtliche Daten dieses Gutachtens dürfen nur im vereinbarten Rahmen des Auftrages verwendet werden. Sie dienen nur für dieses Gutachten als Beleg und Information.“

Bei jeder darüber hinausgehenden Verwendung müssen sämtliche betroffene Personen über die Weiterverwendung ihrer Daten informiert werden.“

5 Beilagen :

- Grundbuchausdruck
- Auszug aus der digitalen Katastermappe
- Flächenwidmungsplan
- Ortsplan
- Fotodokumentation

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 05210 Leopoldsdorf
BEZIRKSGERICHT Schwechat

EINLAGEZAHL 1425

Letzte TZ 2840/2020

WOHNUNGSEIGENTUM

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGB1. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
62/4	G	GST-Fläche	* 1955	
		Bauf.(10)	329	
		Gärten(10)	1626	Schloßgasse 6a

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 2 a 1558/2002 1643/2002 2617/2007 DENKMALSCHUTZ hins der Anlagen auf Gst 62/4 gem. Bescheid vom 2002-05-06
- b 2617/2007 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1391
- 3 a 1986/2009 RECHT der Zugangs-, Zufahrts- und Leitungsrechte gem Pkt II 1)a) Dienstbarkeitsvertrag 2008-04-23 hins Gst 70/12 für Gst 62/4
- 4 a 1986/2009 RECHT der Verlegung von Abwasserleitungen gem Pkt II 1)c) Dienstbarkeitsvertrag 2008-04-23 hins Gst .68 für Gst 62/4
- 5 a 1986/2009 RECHT des Ensembleschutzes gem Pkt II 1)d) Dienstbarkeitsvertrag 2008-04-23 hins Gst .2/1 und .68 für Gst 62/4
- 6 a 2840/2020 Sicherheitszone des Flughafen Wien-Schwechat hins Gst 62/4

***** B *****

8 ANTEIL: 271/822

MAXX BauerrichtungsgmbH (FN 87084s)

ADR: Renngasse 14/55, Wien 1010

a 591/2011 IM RANG 2884/2010 Kaufvertrag 2010-10-06 Eigentumsrecht

b 941/2014 Vorkaufsrecht

c 1601/2016 Wohnungseigentum an Wohnung Top 2, Stüberl II, Terrasse II, Eigengarten II, Eigengarten IIa, Vorgarten II

9 ANTEIL: 51/822

MAXX BauerrichtungsgmbH (FN 87084s)

ADR: Renngasse 14/55, Wien 1010

a 591/2011 IM RANG 2884/2010 Kaufvertrag 2010-10-06 Eigentumsrecht

b 941/2014 Vorkaufsrecht

c 1601/2016 Wohnungseigentum an Wohnung Top 3b

10 ANTEIL: 9/822

MAXX BauerrichtungsgmbH (FN 87084s)

ADR: Renngasse 14/55, Wien 1010

a 591/2011 IM RANG 2884/2010 Kaufvertrag 2010-10-06 Eigentumsrecht

b 941/2014 Vorkaufsrecht

c 1601/2016 Wohnungseigentum an Stellplatz 1 (Garage)

11 ANTEIL: 9/822

MAXX BauerrichtungsgmbH (FN 87084s)

ADR: Renngasse 14/55, Wien 1010
a 591/2011 IM RANG 2884/2010 Kaufvertrag 2010-10-06 Eigentumsrecht
b 941/2014 Vorkaufsrecht
c 1601/2016 Wohnungseigentum an Stellplatz 2 (Garage)

12 ANTEIL: 9/822
MAXX BauerrichtungsgmbH (FN 87084s)
ADR: Renngasse 14/55, Wien 1010
a 591/2011 IM RANG 2884/2010 Kaufvertrag 2010-10-06 Eigentumsrecht
b 941/2014 Vorkaufsrecht
c 1601/2016 Wohnungseigentum an Stellplatz 3 (Garage)

13 ANTEIL: 11/822
Mag. Maximilian Pasquali LL.M.
GEB: 1977-02-03 ADR: Schloßgasse 6a, Leopoldsdorf 2333
a 591/2011 IM RANG 2884/2010 Kaufvertrag 2010-10-06 Eigentumsrecht
b 941/2014 Vorkaufsrecht
c 1601/2016 Wohnungseigentumsvertrag 2016-03-18 Eigentumsrecht
d 1601/2016 Wohnungseigentum an Stellplatz 4

14 ANTEIL: 91/1644
Mag. Maximilian Pasquali LL.M.
GEB: 1977-02-03 ADR: Schloßgasse 6a, Leopoldsdorf 2333
a 1601/2016 Wohnungseigentum an Wohnung Top 3a
b 2234/2016 IM RANG 2013/2016 Kaufvertrag 2016-07-05 Eigentumsrecht
c 2234/2016 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

15 ANTEIL: 91/1644
Aynsley Pasquali
GEB: 1980-11-27 ADR: Schloßgasse 6a, Leopoldsdorf 2333
a 1601/2016 Wohnungseigentum an Wohnung Top 3a
b 2234/2016 IM RANG 2013/2016 Kaufvertrag 2016-07-05 Eigentumsrecht
c 2234/2016 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

16 ANTEIL: 371/1644
Magister Maximilian Pasquali, LL.M.
GEB: 1977-02-03 ADR: Schloßgasse 6a, Leopoldsdorf 2333
a 591/2011 IM RANG 2884/2010 Kaufvertrag 2010-10-06 Eigentumsrecht
b 941/2014 Vorkaufsrecht
c 1601/2016 Wohnungseigentumsvertrag 2016-03-18 Eigentumsrecht
d 1601/2016 Wohnungseigentum an Wohnung Top 1, Terrasse I, Eigengarten I,
Vorgarten I, Keller I, Keller Ia, Abstellraum I
e 1916/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

17 ANTEIL: 371/1644
Aynsley Pasquali
GEB: 1980-11-27 ADR: Schloßgasse 6a, Leopoldsdorf 2333
a 941/2014 Vorkaufsrecht
b 1601/2016 Wohnungseigentum an Wohnung Top 1, Terrasse I, Eigengarten I,
Vorgarten I, Keller I, Keller Ia, Abstellraum I
c 1916/2019 Schenkungsvertrag 2019-07-12 Eigentumsrecht
d 1916/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

***** C *****

1 a 14470/1930 2713/2004 2617/2007
DIENSTBARKEIT einer elektrischen Leitung gem Par 1
Vereinbarung 1930-08-14 hins Gst 62/4 für Stadt Wien
(Wiener Stadtwerke-Elektrizitätswerke)

b 319/1988 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
306 GB 02000 Landtafel Wien Niederösterreich

c 2713/2004 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) 1128
1277

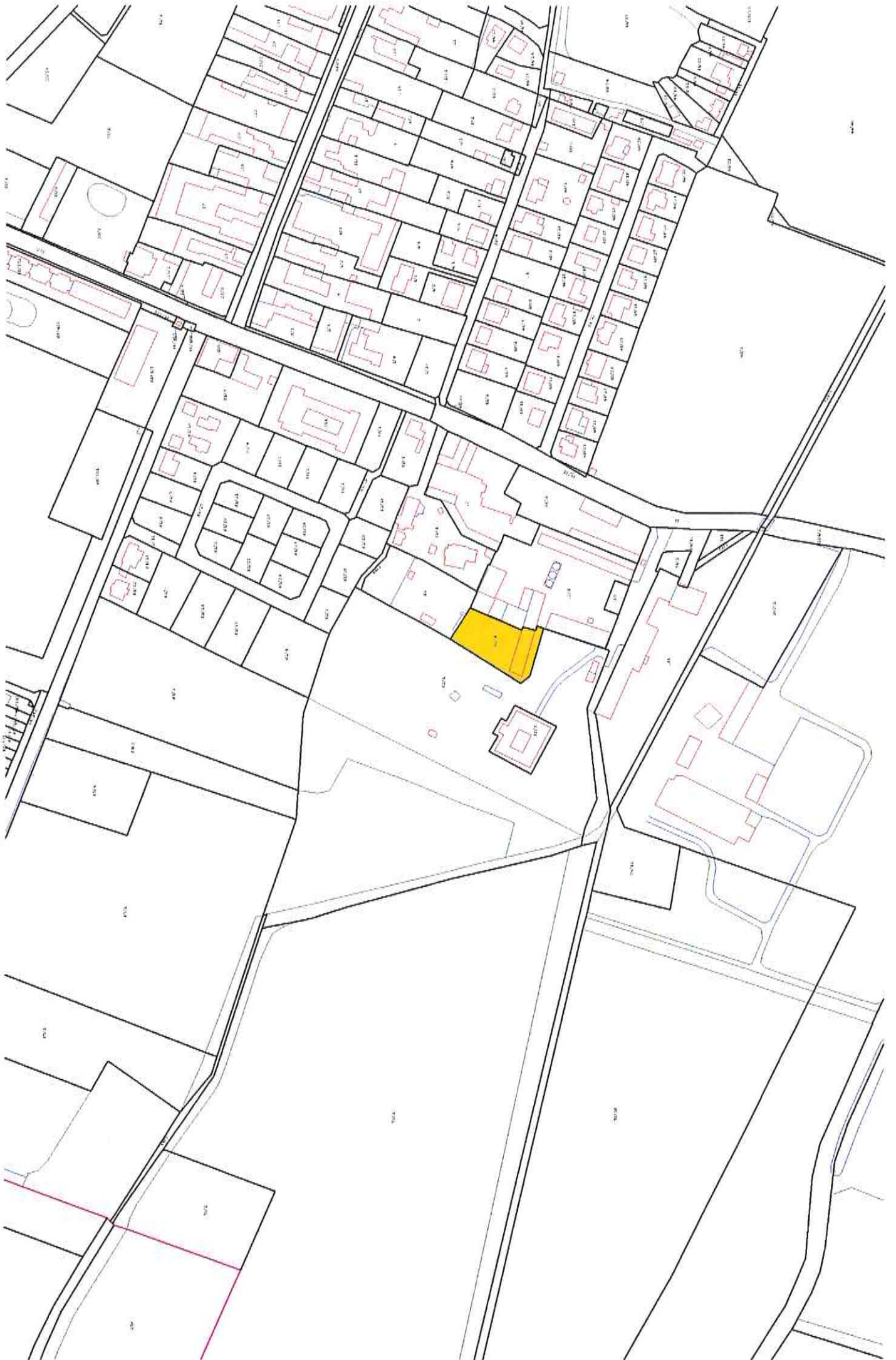
d 2617/2007 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
1391

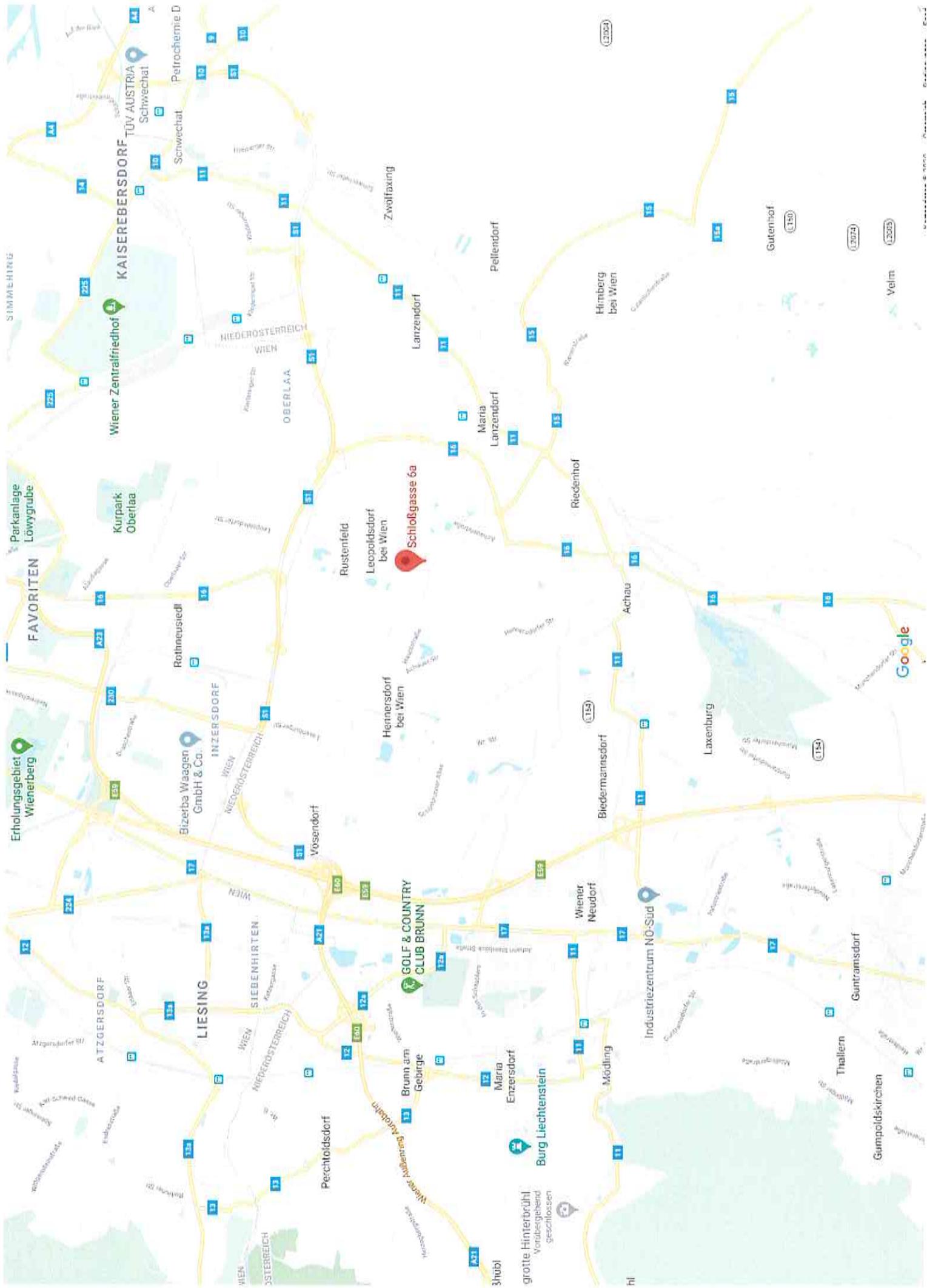
2 a 7632/1932 IM RANG 3074/1932 3266/1974 3176/1995 2713/2004

- 2617/2007
DIENSTBARKEIT einer elektrischen Leitung gem Par 1
Vereinbarung 1932-02-18 hins Gst 62/4 (Wiener
Stadtwerke-Elektrizitätswerke)
- b 2713/2004 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
1128
- c 2617/2007 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
1391
- 3 a 2465/1998 2713/2004 2617/2007
DIENSTBARKEIT der Duldung der Errichtung, des Betriebes,
der Erhaltung, der Erneuerung und des Umbaues von
Rohrleitungsanlagen samt Zubehör einschließlich notwendiger
Vorrichtungen zum Transport gem. Art. I u. II
Servitutsvertrag hins Gst 62/4 für Abwasserverband
Schwechat
- b 2713/2004 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
1128 1277
- c 2617/2007 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
1391
- 15 auf Anteil B-LNR 13 16 17
- a 883/2011 Pfandurkunde 2010-11-18
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 180.000,--
für Landes-Hypothekenbank Steiermark Aktiengesellschaft
(FN 136618i)
- b 883/2011 Kautionsband
- 16 auf Anteil B-LNR 8 bis 12
- a 3247/2011 2090/2016 Pfandurkunde 2011-11-28
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1,040.000,--
für Hans Peter Pietz geb 1955-01-21
als Treuhänder und Pfandnehmer
- b 2090/2016 Einverleibung der Übertragung gem. § 1422 ABGB auf
Hans Peter Pietz geb 1955-01-21, als Treuhänder und
Pfandnehmer
- 17 auf Anteil B-LNR 13 16 17
- a 941/2014
VORKAUFSRECHT gem. §§ 1072ff ABGB gem. Punkt V., Abs. b)
Vereinbarung 2013-07-11 für MAXX BauerrichtungsgmbH
(FN 87084s)
- 18 auf Anteil B-LNR 8 bis 12
- a 941/2014
VORKAUFSRECHT gem. §§ 1072ff ABGB gem. Punkt VI., Abs. e)
Vereinbarung 2013-07-11 für Mag. LL.M. Maximilian Pasquali
geb 1977-02-03
- 19 a 1601/2016 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002 gem. Wohnungseigentumsvertrag 2016-03-18

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

 <p>REPUBLIC ÖSTERREICH JUSTIZ SIGNATUR</p>	Datum/Zeit	2020-07-16T08:53:43+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde elektronisch signiert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: http://kundmachungen.justiz.gv.at/justizsignatur







Saubermacher Bau
Recycling & Entsorgung

Arxon Handels

Freiwillige Feuerwehr
Leopoldsdorf

Friedhof Leopoldsdorf

Eyemaxx Real Estate AG
- Schloss Leopoldsdorf

Billa

Pizzeria Grado

Katholische Kirche
Leopoldsdorf (Herz...)

Heuriger Rebhaus -
Walter Fichtenbauer

SC Leopoldsdorf/Wien

Marktgemeindeamt
Leopoldsdorf

Schloßgasse 6a

Reitsportzentrum
Schloss Leopoldsdorf

BeerenGlück

Übungsgelände
Fahrschule Alterlaa/...

MERKUR Markt

Golfclub Leopoldsdorf

Badebühnen 2

AC-Hair, Mobile
Friseurin in Wien und...

Hafner Transporte e.U

XXXLUTZ Servicecenter

TIP Trailer
Services Austria

Stadlmüller G.m.b.H

Varga

Ronald Krumpholz e.U

Metalbau Hackl

Bubic eU-
Sitzbezüge nach Maß

W. Friedel
Silo...

Witt

G. Englmayer Spedition

Alois Dalimayr
Automaten Service...

Hager Electro Ges.m.b.H

Friederike Lanzinger

Egri Handel

Sod

Himberggasse

Wiesengasse

Achauerstraße

Feuerschutzstraße

Petersbach

Döblinggasse

Wippenweggasse

Josfingstraße

Wiesnerweggasse

Am Hirschenweg

Wurpfenstraße

Zwölfgraben

Mark-Landwehr-Feldstraße

Petersbach

Hennsdorferstraße

Hauptstraße

Hauptstraße

Hauptstraße

Hauptstraße

Ronald Krumpholz e.U

Metalbau Hackl

Bubic eU-
Sitzbezüge nach Maß

W. Friedel
Silo...

Witt

LEOPOLDSDORF

Fotodokumentation







