



Martin RAINER, LL.M., MA

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
für Immobilien

Wien, am 18. Februar 2026

GUTACHTEN

über den Verkehrswert eines Wohnungseigentumsobjektes



Liegenschaft:

Hauptstraße 26, 3400 Weidling
EZ 75 | KG 01706 Weidling | BG Klosterneuburg

Bewertungsstichtag:

09.02.2026 als Tag der Befundaufnahme

Auftraggeber:

RA Dr. Matthias Schmidt als Masseverwalter im Konkursverfahren 38 S 205/25m

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|------------|--------------------------------------------|----------|
| I. | ALLGEMEINES | 3 |
| A. | AUFTRAG UND ZWECK | 3 |
| B. | AUFTRAGSRUNDLAGE | 3 |
| C. | BEWERTUNGSGEGENSTAND | 5 |
| D. | BEWERTUNGSSTICHTAGE | 5 |
| E. | UNTERLAGEN | 5 |
| F. | BEILAGEN IM ANHANG | 5 |
| II. | BEFUND | 6 |
| A. | LIEGENSCHAFT | 6 |
| B. | GRUNDBÜCHERLICHE SITUATION | 8 |
| 1. | A1-Blatt | 8 |
| 2. | A2-Blatt | 8 |
| 3. | B-Blatt | 8 |
| 4. | C-Blatt | 8 |
| C. | AUSSERBÜCHERLICHE RECHTE UND LASTEN | 9 |
| D. | FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN | 10 |
| E. | ÖKOLOGISCHE LASTEN | 11 |
| F. | RISIKO DURCH UMWELTKATASTROPHEN | 13 |
| G. | LÄRMBELASTUNG | 15 |
| H. | BELASTUNG DURCH ELEKTROMAGNETISCHE FELDER | 16 |
| I. | LAGE UND VERKEHR | 17 |
| 1. | Lagebeschreibung | 17 |
| J. | BEBAUUNG | 21 |
| 1. | Konfiguration | 21 |
| 2. | Bau- und Erhaltungszustand | 21 |
| 3. | Nutzung und Vermietung | 23 |
| 4. | Nutzflächen- und Raumaufteilung | 24 |
| 5. | Verwaltung | 24 |
| 6. | Betriebskosten (und Rücklage) | 25 |
| 7. | Sonstige Außenanlagen | 25 |

I. ALLGEMEINES

a. AUFTRAG UND ZWECK

Der Sachverständige wurde von Herrn RA Dr. Matthias Schmidt als Masseverwalter im Verfahren 38 S 205/25m mit der Feststellung des Verkehrswertes des Objektes Grundbuch 01706 Weidling, EZ 75, hiervon 62/886 Anteile, B -LNr. 19 (Schuldner MHB-Installations GmbH), mit der Anschrift Hauptstraße 26, 3400 Weidling, beauftragt.

b. AUFTRAGSGRUNDLAGE

1. Liegenschaftsbewertungsgesetz: Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 idgF (im Folgenden auch „LBG“). Dieses ist jeweils oberste Richtlinie in der Erstellung des Gutachtens.
2. ÖNORM: Es wird darauf hingewiesen, dass einige für die Liegenschaftsbewertung einschlägige ÖNORMEN existieren, insbesondere die ÖNORM B 1802-1 (aus Juli 2019). Diese geben nach Auffassung des Gutachters in vielen Punkten den „Stand der Wissenschaft“ gut wieder und sind in vielen Punkten auch als Leitlinie für das gutachterliche Handeln geeignet. Sie (insb die ÖNORM B 1802-1) widersprechen in einigen Punkten aber auch ausdrücklich dem LBG bzw dessen Terminologie (vgl etwa die Bedeutung „Kapitalisierungszinssatz“ nach § 10 LBG versus ÖNORM B 1802-1 Punkt 3.18) und sind nach Auffassung des Gutachters (derzeit, allenfalls auch aufgrund ihrer kurzen Geltungsdauer) auch noch nicht anerkannter „Stand der Wissenschaft“ (iSd § 3 Abs 1 LBG). Die ÖNORMEN, insb die ÖNORM B 1802-1, sind daher ausdrücklich nicht universelle Grundlage des Gutachtens, sondern dienen vor allem als Erkenntnis- und Belegquelle. Dort wo das Gutachten auf die ÖNORMEN verweist oder diese zitiert, ist dies daher jeweils nicht als allgemeiner Verweis auf die Gültigkeit dieser anzusehen, sondern bezieht sich das jeweilige Zitat oder der Verweis ausdrücklich nur auf die angegebenen Passagen.
3. Es wird darauf hingewiesen, dass das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe ist. Der Sachverständige (Gutachter) hat jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben (so auch ÖNORM B 1802-1 Punkt 4.4.). Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) der beschriebenen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Betracht zu bleiben.
4. Die Verkehrswertberechnung erfolgt ohne Umsatzsteuer, also bei Annahme der Nichtausnützung der Option auf Umsatzsteuerpflicht gemäß § 6 Abs 2 UStG.
5. Die nachstehende Bewertung erfolgt unter aller im Befund zum Bewertungsstichtag getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt.
6. Im Objekt vorhandene Fahrnisse, die nicht mit der Liegenschaft und Gebäude fest verbunden sind, wurden auftragsgemäß nicht mitbewertet.

7. Auf etwaige auf den Liegenschaften lastenden und verbücherten Darlehen wird im Gutachten lediglich hingewiesen, sie werden bei der Verkehrswertermittlung jedoch nicht berücksichtigt, da die Bewertung unter der Fiktion der Geldlastenfreiheit der Liegenschaft und somit unter Außerachtlassung etwaiger im C-Blatt eingetragenen Pfandrechte erfolgt.¹
8. Berechnungen wurden teilweise computergestützt durchgeführt und auf ihre Plausibilität überschlagsweise überprüft.
9. Die Maße des Bewertungsobjektes wurden dem Bauakt entnommen und durch Messungen vor Ort, soweit möglich, überschlagsweise und stichprobenartig überprüft. Es wird ausdrücklich keine Haftung für etwaig abweichende Maße übernommen.
10. Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde lediglich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt, sonstige detaillierte Untersuchungen diesbezüglich wurden nicht angestellt (außer, es wird dezidiert darauf hingewiesen). Untersuchungen des Baugrundes wurden nicht durchgeführt.
11. Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß kontaminationsfrei; ob Bodenverunreinigungen vorliegen, wurde nicht vom Sachverständigen selbst überprüft. Es wurde jedoch Einsicht in den Altlastenatlas genommen.
12. Von der Hausverwaltung eingeholte Auskünfte und Unterlagen wurden, so sie nicht offensichtlich unrichtig sind, auftragsgemäß nicht näher überprüft. Das Gutachten entspricht der derzeitigen Faktenkenntnis des Sachverständigen, der keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt.
13. Folgende Angaben wurden von der Hausverwaltung bereitgestellt bzw. vom Sachverständigen eingeholt:
 - Nutzwertgutachten
 - WE-Vertrag
 - Letzte Jahresabrechnung (BK und RL)
 - Letzte Heizkostenabrechnung
 - Vorausschau 2026
 - Verwaltungsvertrag
 - Laufende Vorschreibung
 - Energieausweis
 - Protokoll der letzten ETV
 - Planunterlagen
 - Sonstige per Mail übermittelte Informationen
14. Der Sachverständige behält sich sein Recht vor, sein Gutachten bei Änderung der Faktenlage/Hervorkommen neuer Fakten entsprechend anzupassen.
15. Das Gutachten ist nur in seiner Gesamtheit aussagekräftig und nicht auszugsweise gültig.

¹ Bienert/Funk (Hrsg), Immobilienbewertung Österreich³ (2014) 552.

16. Der gefertigte Sachverständige weist darauf hin, dass Haftungen derzeit ausschließlich bis hin zu dem in der Haftpflichtversicherung, die bei der Grazer Wechselseitigen Versicherung Aktiengesellschaft, Herrengasse 18-20, 8010 Graz, abgeschlossen wurde, angeführten Betrag gedeckt sind (Polizze Nr. 8.120.899) und jegliche darüberhinausgehende Haftung des Sachverständigen ausgeschlossen wird.

17. Dieses Gutachten stellt ein Werk iSd § 1 UrhG dar und unterliegt daher Urheberrecht. Jegliche Verwertung des Gutachtens für eine außerhalb des Zwecks des Gutachtens (Punkt 1.c.) liegende Verwendung ist unzulässig und behält sich der Sachverständige darüberhinausgehende Nutzungen ausdrücklich vor.

c. BEWERTUNGSGEGENSTAND

Zu bewerten ist der Verkehrswert der Miteigentumsanteile zu B-LNr 19 an der Liegenschaft EZ 75 Grundbuch 01706 Weidling, mit welchem Wohnungseigentum an Wohnung Top 1 (Haus A) verbunden ist.

d. BEWERTUNGSSTICHTAG

Bewertungstichtag ist der 09.02.2026 als Tag der Befundaufnahme. Anwesend waren Frau Martina Boder (GF der Schuldnerin), Herr Reinhard Rumpler (Mieter) sowie Herr Martin RAINER, LL.M., MA (Sachverständiger).

e. UNTERLAGEN

- *Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich² (2014)*
- *Kothbauer/Reithofer, Liegenschaftsbewertungsgesetz (2013)*
- *Kranewitter, Liegenschaftsbewertung⁷ (2017)*
- *Seiser/Kainz, Der Wert von Immobilien² (2014)*
- offenes Grundbuch
- Bauakt
- erhaltene Flächenwidmungsauskunft
- von der Hausverwaltung bereitgestellte Auskünfte bzw Unterlagen
- vom Sachverständigen angefertigte Lichtbilder
- <http://www.laerminfo.at/>
- <http://www.umweltbundesamt.at/umweltsituation/altlasten/verzeichnisse/>
- <http://www.senderkataster.at/>
- Vergleichspreissammlung des ZT-Datenforum / ImmoUnited
- Eigene Vergleichspreise
- Liegenschaftsbewertungsgesetz idGF (LBG)
- ÖNORM B 1802-1

Hinweis: Ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass das Gutachten diesen Unterlagen (ausgenommen LBG) nicht uneingeschränkt folgt, sondern jeweils nur dort, wo dies explizit zitiert ist.

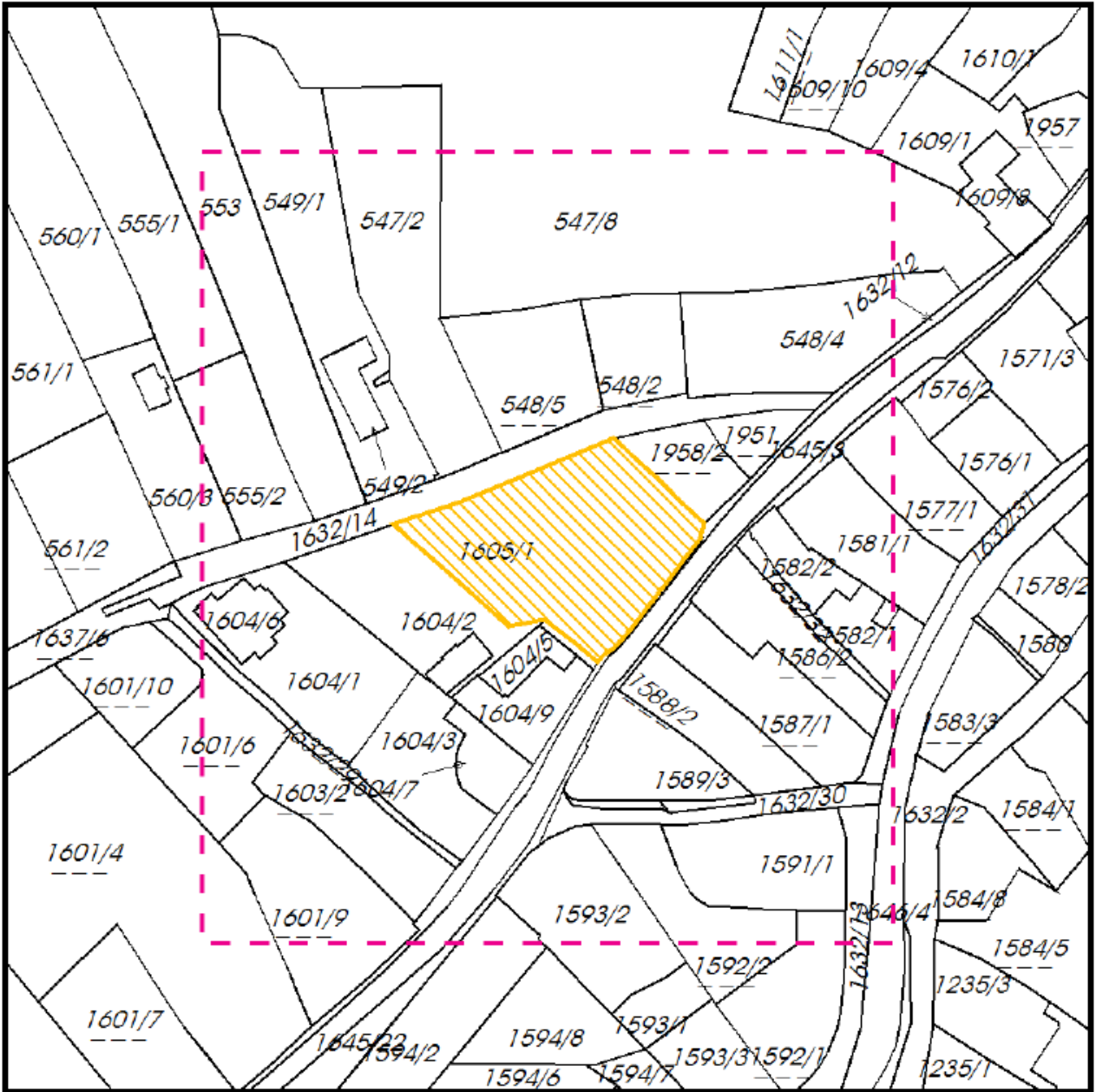
f. BEILAGEN IM ANHANG

Aufgrund der genannten Grundlagen und Unterlagen erstellt der Sachverständige den nachstehenden Befund (unter II.) und nachstehendes Gutachten (Wertermittlung) (unter III.). Auszüge der dafür relevanten Unterlagen finden sich im Anhang (unter IV.).

II. BEFUND

a. LIEGENSCHAFT

Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis:



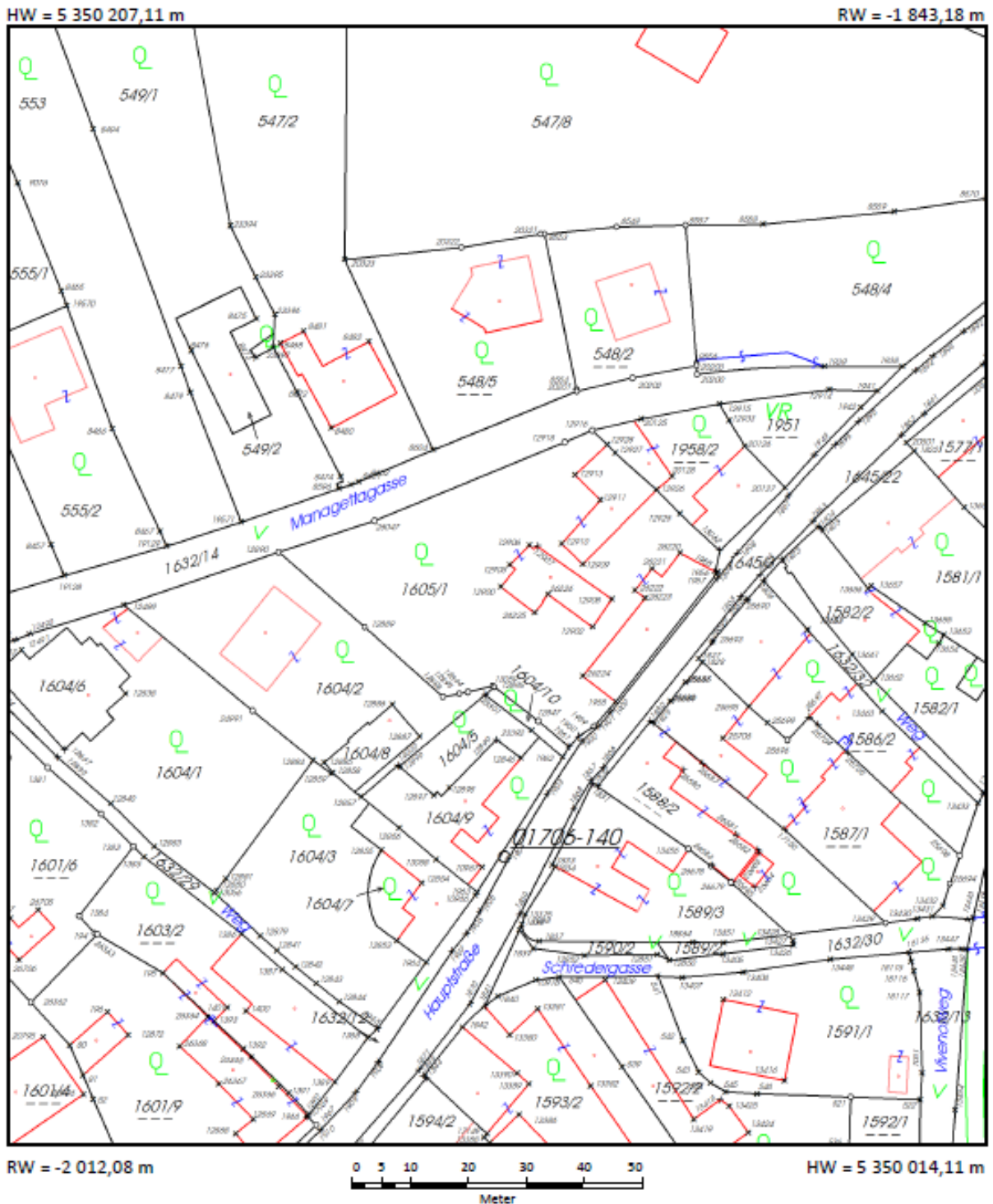
Quelle: <https://www.bev.gv.at>

Auszug aus der digitalen Katastralmappe:

Katastralmappe, GstVz, Eigentümer PDF



Vermessungsamt: Vermessungsamt Wien
Katastralgemeinde: Weidling (01706)
Mappenblatt-Nr.: 7536-79/3, 7536-79/4
Koordinatenrahmen: MGI Gauss-Krüger M34



Quelle: <https://www.bev.gv.at>

b. GRUNDBÜCHERLICHE SITUATION

An der Liegenschaft mit der Einlagezahl 75, Grundbuch 01706 Weidling, Bezirksgericht Klosterneuburg, ist Wohnungseigentum begründet; sie besteht aus dem nachstehend angeführten Grundstück:

| ***** A1 ***** | | | | |
|----------------|---|--------------|--------|-----------------------------------|
| GST-NR | G | BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE |
| 1605/1 | | GST-Fläche * | 2200 | |
| | | Bauf.(10) | 479 | |
| | | Gärten(10) | 1721 | Hauptstraße 26 Managettgasse 3 |

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

1. A1-Blatt

Das Grundstück ist nicht in den Grenzkataster übergeführt, die Grenzpunkte und Flächenangaben sind daher nicht rechtsverbindlich. Auch die Nutzungsart im Grundbuch hat lediglich informativen Charakter, rechtsverbindlich ist nur die Widmung im aktuellen Flächenwidmungsplan.

2. A2-Blatt

Im A2-Blatt befinden sich keine Eintragungen.

3. B-Blatt

Die MHB-Installations GmbH ist zu 62/886 -Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft und verfügt im Rahmen einer Wohnungseigentümerpartnerschaft iSd § 13 WEG über das dingliche Recht, das Wohnungseigentumsobjekt in Haus A Wohnung Top 1 ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen (§ 2 Abs 1 WEG).

19 ANTEIL: 62/886

MHB-Installations GmbH (FN 379455y)

ADR: Wimbergergasse 35/1-3, Wien 1070

a 255/2022 IM RANG 3072/2021 Kaufvertrag 2021-10-14 Eigentumsrecht

b 857/2022 Wohnungseigentum an Haus A Wohnung Top 1

c 3199/2025 151/2026 Eröffnung des Konkursverfahrens am 16.12.2025
(HG Wien - 38 S 205/25m)

4. C-Blatt

Im C-Blatt sind hinsichtlich des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekts folgende Eintragungen vorhanden:

- 21 auf Anteil B-LNR 19
a 255/2022 Pfandurkunde 2021-10-29
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 260.000,--
für Raiffeisenbank Krems eGen (FN 35708m)
b gelöscht
- 22 a 857/2022 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002
- 28 auf Anteil B-LNR 19
a 406/2024 Pfandurkunde 2024-02-15
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 60.000,--
für Volksbank Niederösterreich AG (FN 39939i)

Beachte: Die Bewertung erfolgt unter der Voraussetzung der Geldlastenfreiheit.

c. AUSSERBÜCHERLICHE RECHTE UND LASTEN

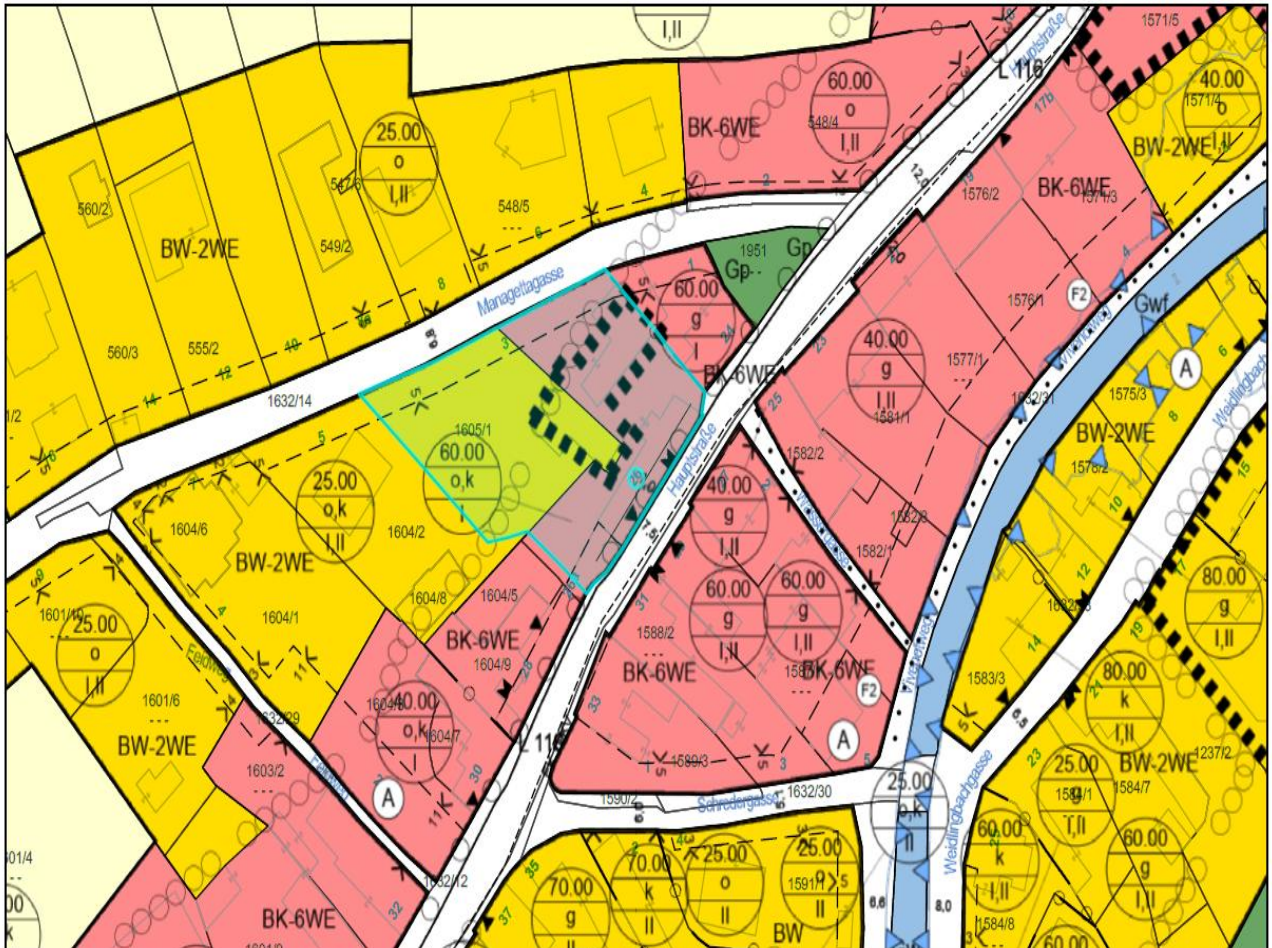
Der Vertreter der verpflichteten Partei wurde diesbezüglich befragt und hat dies abschlägig beantwortet. Bei der Besichtigung waren keinerlei außerbücherliche Rechte und Lasten (abgesehen von jenen, die im Rahmen dieses Gutachtens behandelt werden) offenkundig, ersichtlich oder bekannt.

d. FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN

Gemäß Abfrage der Flächenwidmung im online abrufbaren Geografischen Informationssystem ist das gegenständliche Grundstück als „Wohngebiet“ (BW-2E) sowie „Kerngebiet“ (BK-6WE) ausgewiesen.

Auszug aus dem Online-Flächenwidmungsplan:

Druckdatei | Flächenwidmungsplan



Quelle: Geoportal der Stadtgemeinde Klosterneuburg

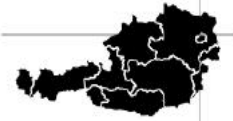
e. ÖKOLOGISCHE LASTEN

Auszug aus dem Altlastenatlas:



Altlastenportal

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft



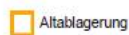
Legende

Flächen

Flächentyp



Altlast

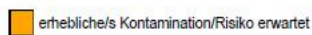


Alttablagerung

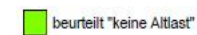


Altstandort

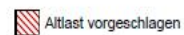
Status



erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet



beurteilt "keine Altlast"



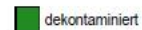
Altlast vorgeschlagen



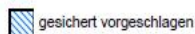
Altlast



dekontaminiert vorgeschlagen



dekontaminiert



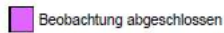
gesichert vorgeschlagen



gesichert



Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen



Beobachtung abgeschlossen

Quelle: <http://www.umweltbundesamt.at/umweltsituation/altlasten>

Altlasten im Altlastenatlas sind Altablagerungen und Altstandorte sowie durch diese kontaminierten Böden und Grundwasserkörper, von denen – nach den Ergebnissen einer Gefährdungsabschätzung – erhebliche Gefahr für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgeht (ausgenommen Kontaminationen, die durch Emissionen in die Luft verursacht wurden). Der Altlastenatlas basiert auf dem Altlastensanierungsgesetz und wird als Verordnung im Bundesgesetzblatt kundgemacht. Fachliche Grundlage ist eine Gefährdungsabschätzung. Eine Altlast gilt als saniert, wenn die Ursache der Gefährdung und die Kontamination im Umfeld beseitigt sind. Die Sicherung beschreibt das Verhindern von Umweltgefährdungen, insbesondere bezüglich der Ausbreitung möglicher Emissionen von gesundheits- und umweltgefährdenden Schadstoffen aus Altlasten.²

Die Erfassung der Altstandorte ist weitgehend abgeschlossen, jene der Altablagerungen wird derzeit vervollständigt. Es sind derzeit 95% der vom Umweltbundesamt geschätzten Anzahl der Altablagerungen und Altstandorte erfasst.³

Es wird darauf hingewiesen, dass der Verdachtsflächenkataster mit 1.1.2025 eingestellt wurde.

² *Granzin/Valtl*, Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas Stand 1. Jänner 2024.

³ *Granzin/Valtl*, Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas Stand 1. Jänner 2024.

f. RISIKO DURCH UMWELTKATASTROPHEN

Auszug HORA:

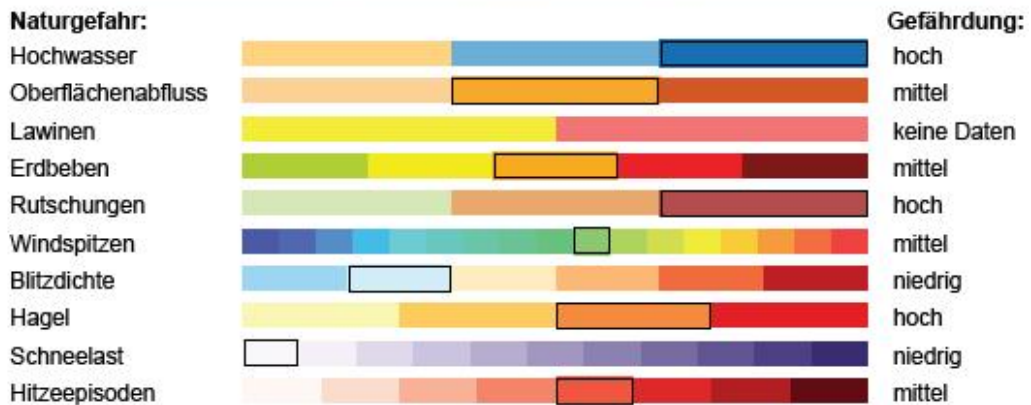
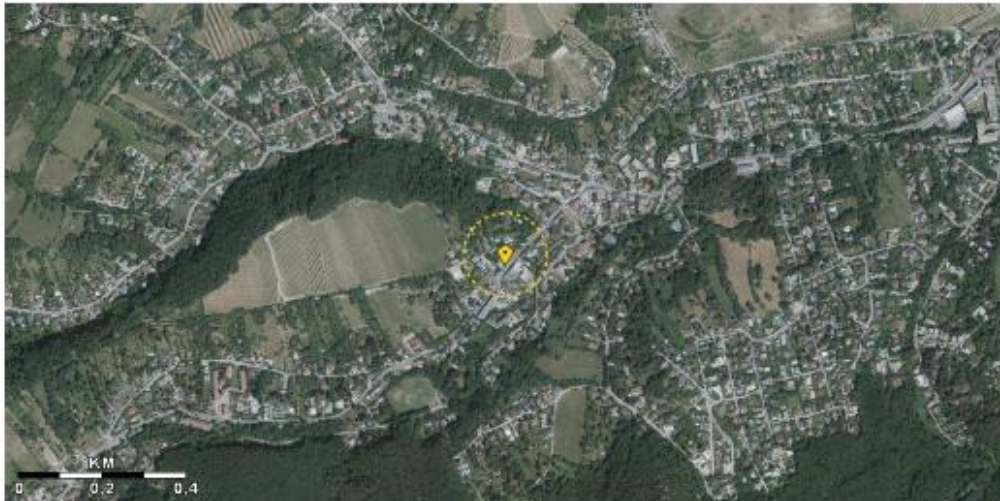
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft

HORA-Pass

Adresse: Hauptstraße 26 Haus 3, 3400 Weidling
 Seehöhe: 204 m
 Auswerteradius: 100 m
 Geogr. Koordinaten: 48,28943° N | 16,30640° O

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



Quelle: <https://www.hora.gv.at>

Rechtliche und technische Hinweise:

Aus den Karteninhalten (Darstellungen) und den dazugehörigen Texten können Rechtsansprüche weder begründet noch abgeleitet werden. Das Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus (BMNT) übernimmt keine Haftung für Vollständigkeit und Inhalt. Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit, keine amtliche Auskunft oder rechtsverbindliche Aussage. Werden amtliche Auskünfte zu einem bestimmten Gebiet oder einer bestimmten Frage benötigt, erteilt diese auf Anfrage die zuständige Behörde. In der Regel ist dies die Gemeinde, die Bezirkshauptmannschaft oder die Fachabteilung beim Amt der Landesregierung. Aus der Tatsache, dass ein bestimmtes Gebiet nicht ausgewiesen ist, kann nicht geschlossen werden, dass hier keine Hochwassergefahr besteht. Grundsätzlich kann es überall zu Überschwemmungen kommen (z.B. durch extreme Niederschlagsereignisse). Aufgrund der Eingangsdaten erfolgte die Ausweisung der Überschwemmungsgebiete in der Regel ohne Berücksichtigung technischer Hochwasserschutzanlagen (Dämme, Deiche, Mauern, etc.), wodurch der Zustand vor Errichtung allfälliger Bauten dargestellt wird. Näheres dazu siehe unter "Methodik und Darstellungsform".

Mittels HORA-Pass können alle auf der HORA-Plattform ersichtlichen Naturgefahren abgerufen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der gegenständlichen Liegenschaftsadresse ein Umkreis von 100 m angegeben wurde. Die Position der Liegenschaft wird mittels der gelben Nadel indiziert.

Näherer Befund: Der HORA-Pass weist eine hohe Gefährdung durch Hochwasser sowie Rutschungen aus. Auch die Hagelgefahr kann als hoch betrachtet werden. Die übrigen im HORA-Pass angeführten Naturgefahren fallen für den Standort niedrig bis mittel aus.

g. LÄRMBELASTUNG

Die verwendeten Lärmkarten sind Auszüge aus den Aktuellen Lärmkarten und dienen der übersichtlichen Darstellung von Lärmbelastungen in großen Gebieten. Abgefragt wurde jeweils die durchschnittliche Belastung innerhalb von 24h durch Straßenverkehr, Schienenverkehr, Flugverkehr und IPPC-Anlagen; für den Straßenverkehr die Belastung durch Autobahnen, Schnellstraßen und Landesstraßen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Karten außerhalb der Ballungsräume nur Lärm von hochrangiger Verkehrsinfrastruktur enthalten. Die Lärmkarten dienen als Grundlage für eine strategische Planung und sind nicht geeignet, die individuelle Lärmbelastung exakt zu beschreiben.

Auszug Straßenverkehr Summenkarte:



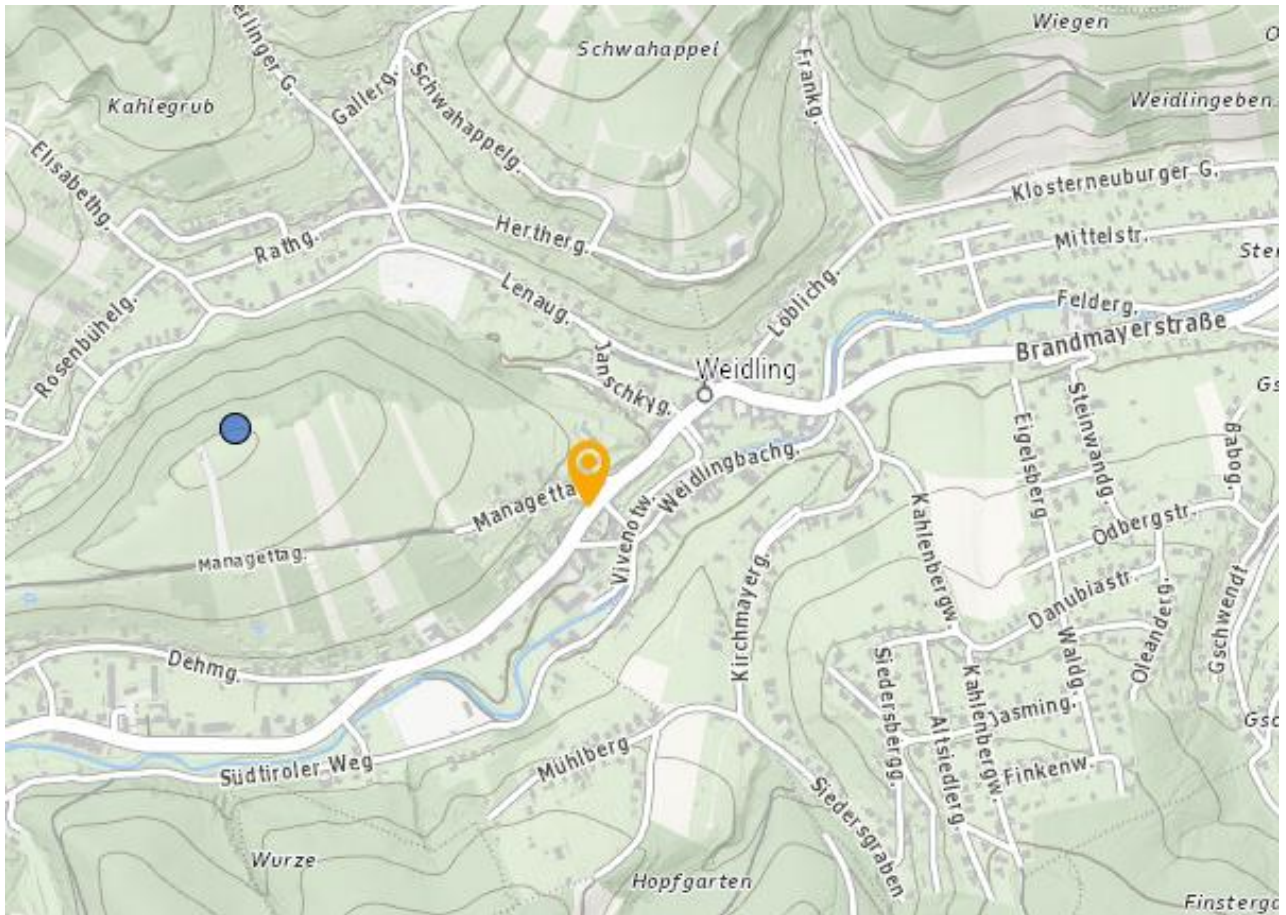
Quelle: immonetzt.at

Jene Karten, die nicht im Gutachten abgedruckt wurden (Schienenverkehr, Flugverkehr und IPPC-Anlagen) ergaben keine in der Karte eingezeichnete Lärmbelastung in Bezug auf die gegenständliche Liegenschaft.

Näherer Befund: Auf Basis der abgerufenen Informationen ist von keiner erhöhten Lärmbelastung auszugehen.

h. BELASTUNG DURCH ELEKTROMAGNETISCHE FELDER

Auszug aus dem Senderkataster:



Quelle: <http://www.senderkataster.at/karte>

Im Umkreis von rund 1000 m des Bewertungsobjekts befindet sich ein Mobilfunkmasten.

Die Daten zu den Mobilfunk- und Rundfunkstandorten werden in der Regel quartalsweise aktualisiert und die Informationen werden auf Basis der zur Verfügung gestellten Daten erstellt, aufgrund des umfangreichen Datenmaterials sind Irrtümer und Fehler bei der Datenerfassung nach Angaben des Website-Betreibers nicht mit absoluter Sicherheit auszuschließen.

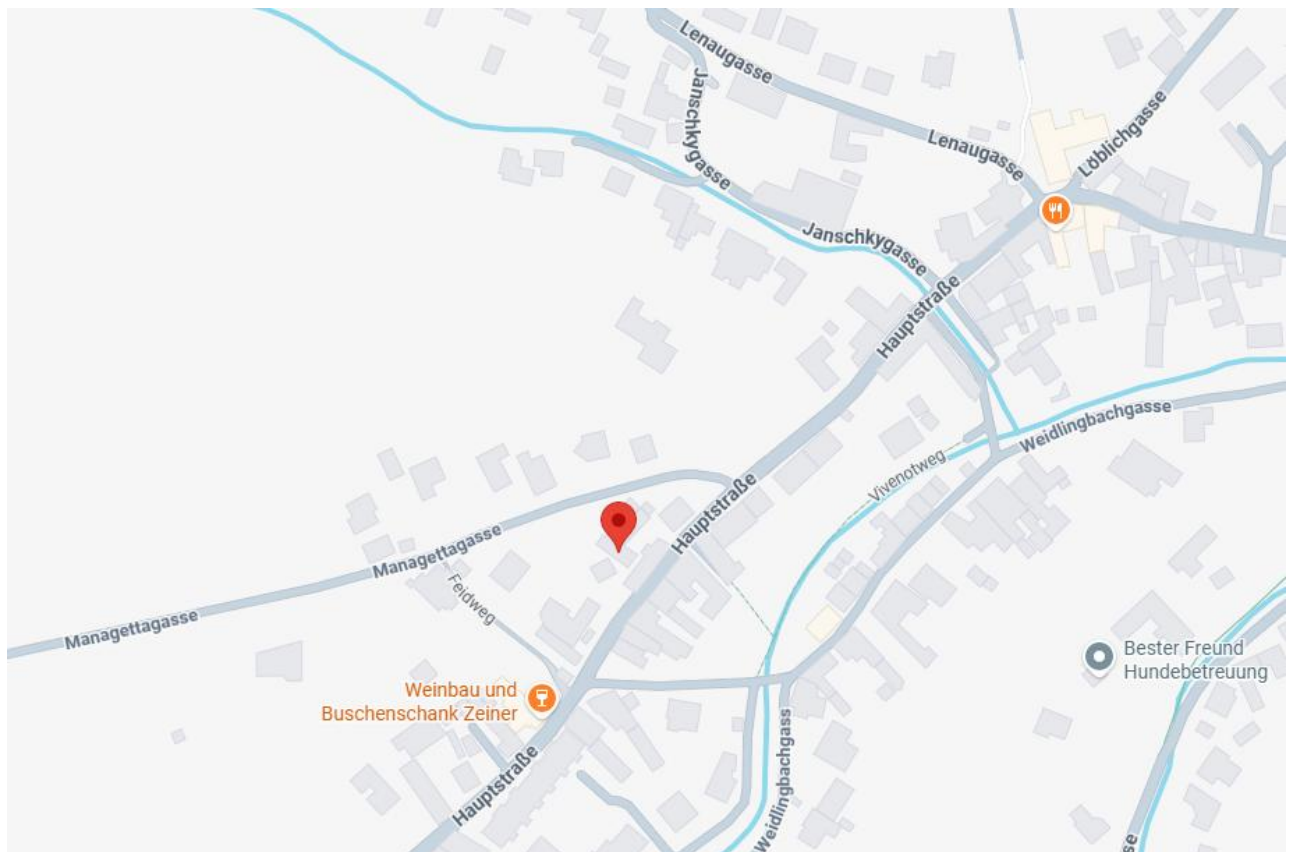
Näherer Befund: Es ist von keiner erhöhten Belastung durch elektromagnetische Felder auszugehen.

i. LAGE UND VERKEHR

1. Lagebeschreibung

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Stadtgemeinde Klosterneuburg, Katastralgemeinde bzw. Stadtteil Weidling. Weidling ist ein überwiegend wohnbaulich genutzter Ortsteil mit ländlich geprägtem Charakter und einer ausgeprägten Grün- und Naturnähe. Das Ortsbild ist vorwiegend durch Ein- und Zweifamilienhausbebauung geprägt.

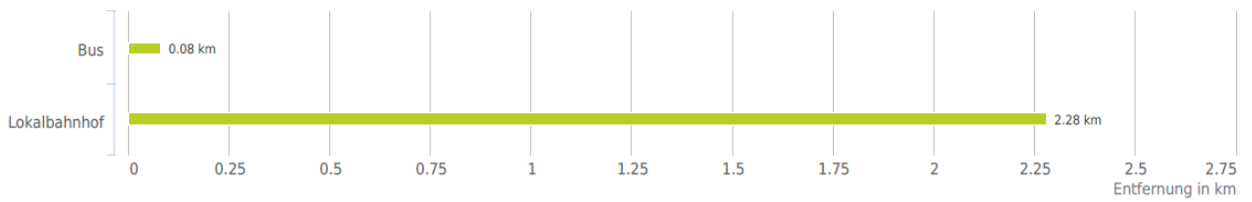
Der Stadtteil ist von bewaldeten Erhebungen (u.a. Buchberg, Haschberg, Kahlenberg und Hermannskogel) umgeben und weist einen hohen Anteil an Grün- und Erholungsflächen auf. Innerhalb des Stadtgebietes von Klosterneuburg übernimmt Weidling primär Wohnfunktionen, ergänzt durch Nahversorgungs-, Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen. Im Ortsgebiet befinden sich Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie öffentliche Infrastruktur, insbesondere Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen. Weitere infrastrukturelle Einrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, kulturelle Einrichtungen etc.) befinden sich im erweiterten Stadtgebiet von Klosterneuburg.



Quelle: <https://www.google.com/maps>

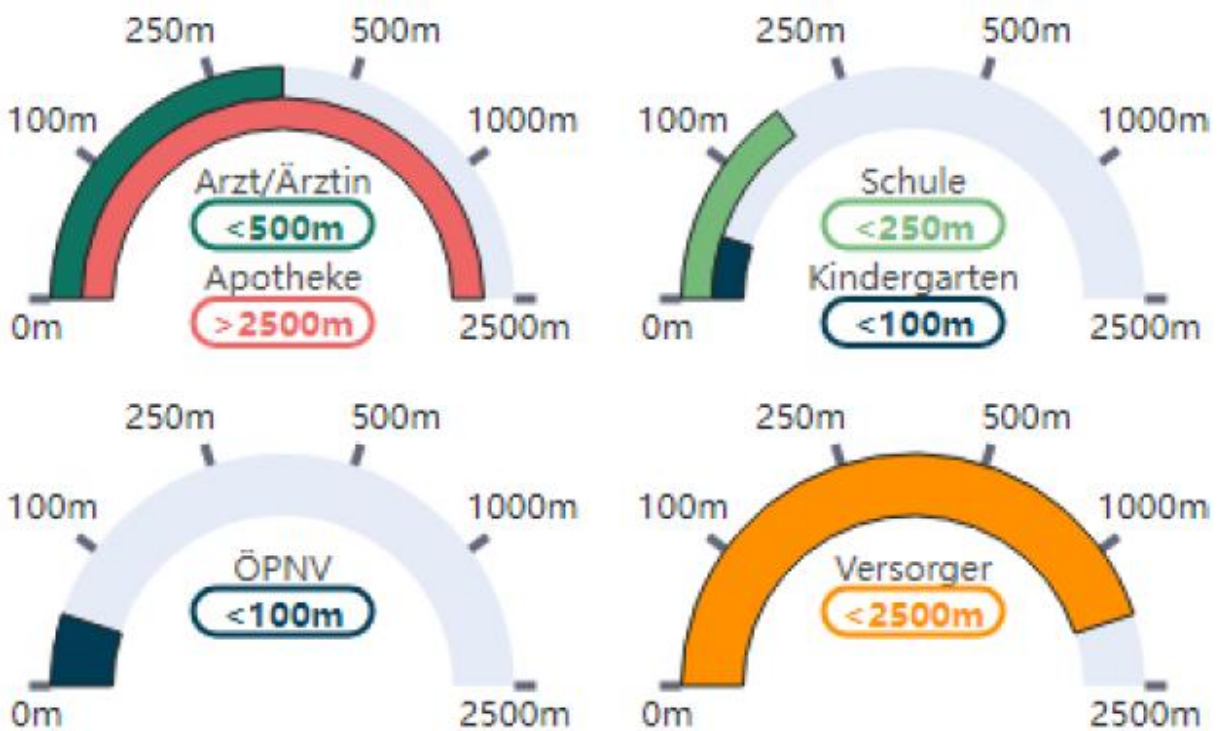
Die verkehrstechnische Anbindung erfolgt über die Hauptstraße sowie die Brandmayerstraße und Weidlinger Straße mit Anschluss an die B14 (Wiener Straße), wodurch eine Verbindung in Richtung Wien sowie in das Stadtzentrum von Klosterneuburg gegeben ist. Der öffentliche Verkehr ist durch regionale Buslinien sichergestellt. Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung. Der nächstgelegene Lokalbahnhof (Klosterneuburg-Weidling) liegt in einer Entfernung von rund 2,3 km.

Distanzen zu Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs



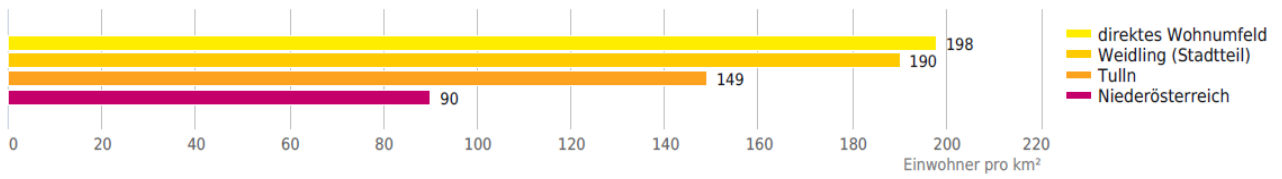
Die technische und soziale Infrastruktur (Wasser, Kanal, Strom, Telekommunikation, medizinische Versorgung, Bildungseinrichtungen) ist im Stadtgebiet vollständig vorhanden.

Überblick Infrastruktur:

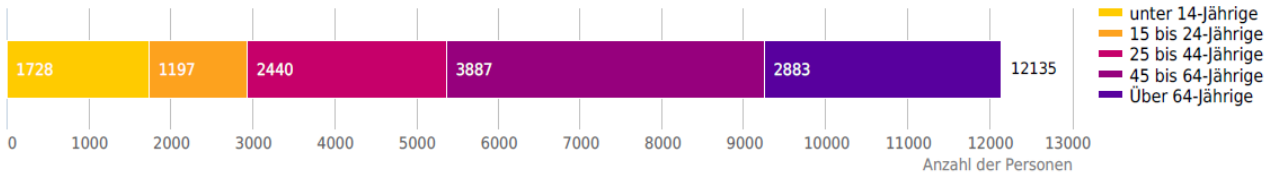


Strukturelle Basisdaten:

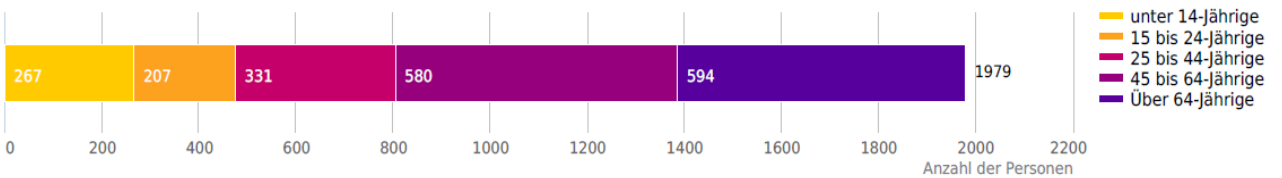
Bevölkerungsdichte



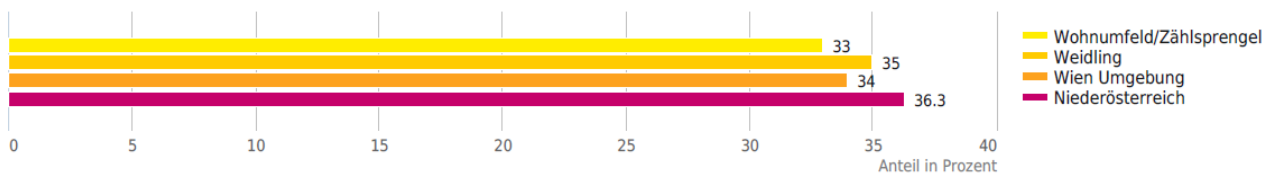
Altersverteilung (Weidling (Stadtteil))



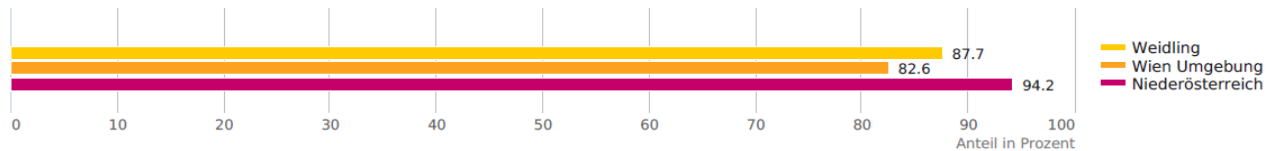
Altersverteilung (direktes Wohnumfeld)



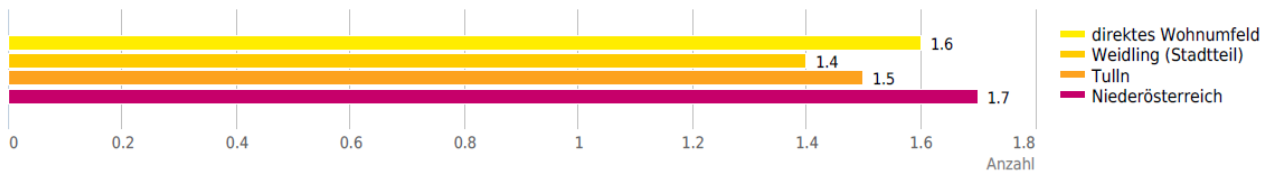
Familiendichte



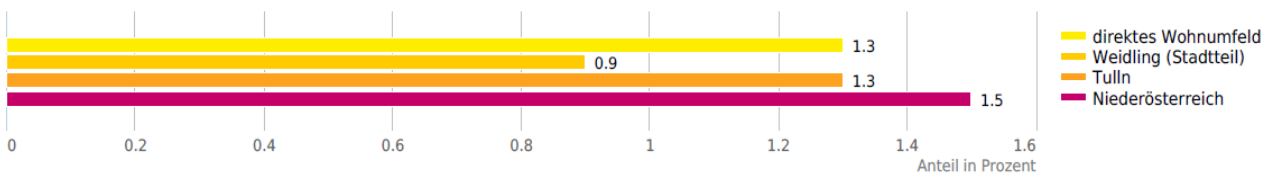
Grünflächenanteil



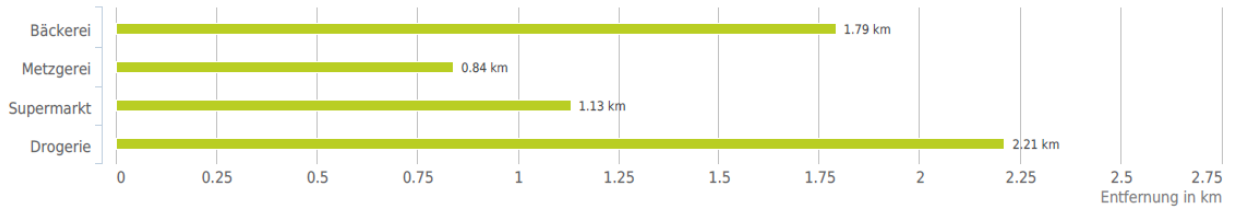
Wohnungen je Wohngebäude



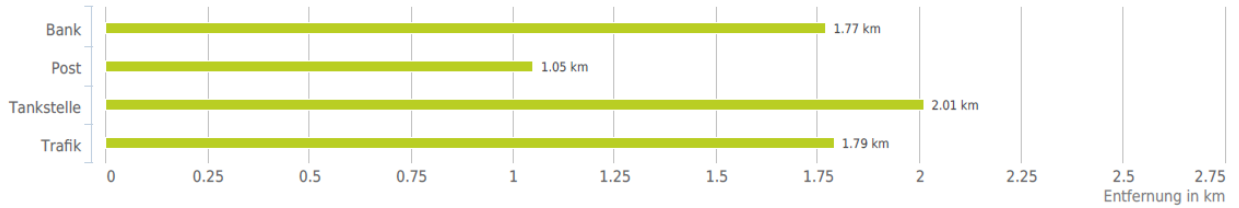
Mehrfamilienhäuser mit 11 und mehr Wohnungen



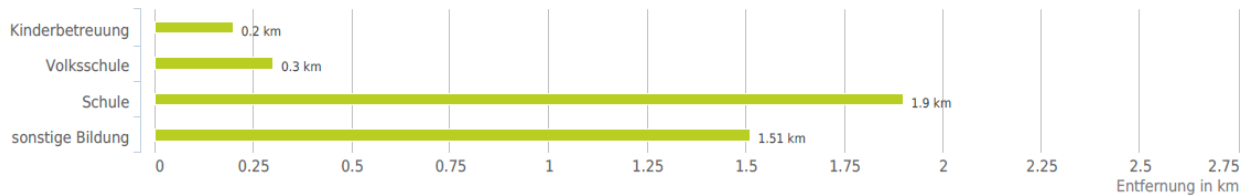
Distanzen zu den Nahversorgungseinrichtungen



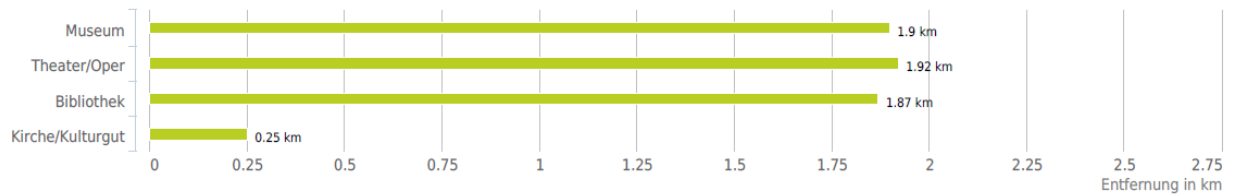
Distanzen zu den Nahversorgungseinrichtungen



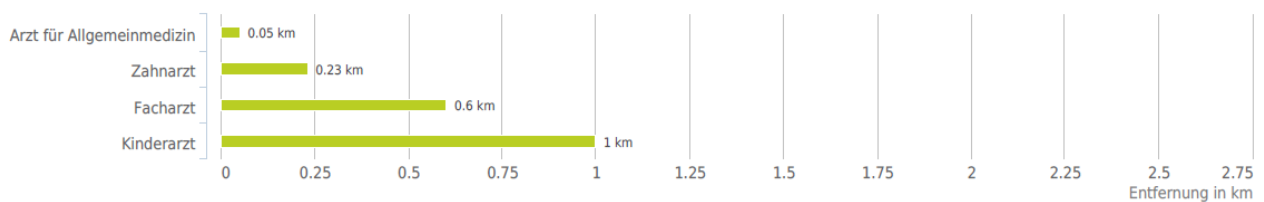
Distanzen zu den Bildungseinrichtungen



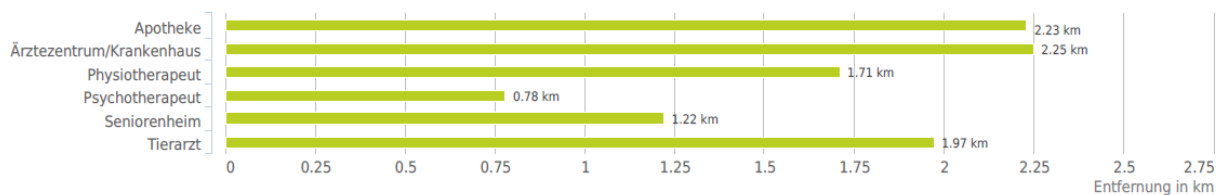
Distanzen zu den Kultureinrichtungen



Distanzen zu Ärzten



Distanzen zu Gesundheitseinrichtungen



j. BEBAUUNG

1. Konfiguration

Das Grundstück 1605/1 hat gemäß grundbücherlichen Angaben eine Gesamtfläche von 2200 m². Die Grundstücksform kann als unregelmäßig/polygonal beschrieben werden und weist mehrere Knickpunkte in den Grenzverläufen auf.

Die Liegenschaft ist sowohl über die Hauptstraße als auch über die Manegettgasse zugänglich. Das Grundstück ist hanglagig, wobei die Manegettgasse das höher gelegene Niveau bildet. Auf dem Areal befinden sich insgesamt drei Wohngebäude (Haus A, B und C), welche eine Wohnungseigentümergeinschaft darstellen. Haus A liegt direkt an der Hauptstraße und besteht aus Erd- und Dachgeschoss. In Haus A befinden sich laut dem Nutzwertgutachten die Tops 1, 2, 6 und 7. Westlich davon befindet sich Haus B mit Keller, Erdgeschoss und Obergeschoss, in dem sich Top 3 befindet. Im nördlichen Grundstücksbereich befindet sich Haus C, bestehend aus Erdgeschoß, 1. sowie 2. OG.

Die nördliche Grundstücksgrenze verläuft an der Managettagasse, über welche ebenfalls eine Erschließung des Grundstücks gegeben ist. Entlang der nordöstlichen und südwestlichen Grundstücksgrenzen besteht eine unmittelbare Bebauung durch angrenzende Bestandsgebäude.

Das Baualter der einzelnen Gebäude ist unterschiedlich, wobei die ältesten Teile gemäß den dem Sachverständigen vorliegenden Unterlagen aus dem Jahr 1878 stammen. Anzumerken ist, dass das bewertungsgegenständliche Haus A vor wenigen Jahren generalsaniert wurde und der Schuldnerin anschließend im Rahmen eines BTVG-Projektes verkauft wurde. Festzuhalten ist, dass der Zustand der übrigen Bestandsgebäude (Haus B und Haus C) vom Sachverständigen nicht geprüft wurde.

Der Müllabstellbereich befindet sich an der Nordseite der Liegenschaft. Die bewertungsrelevante Wohnung Haus A/Top 1, befindet sich im Erdgeschoß und ist vollständig nach Südosten bzw. Nordwesten ausgerichtet. Diese verfügt über keinen zugeordneten Stellplatz.

2. Bau- und Erhaltungszustand

Bei der gegenständlichen Liegenschaft (Haus A) handelt es sich um ein in Massivbauweise errichtetes Mehrparteienhaus mit Satteldach. Für das Bestandsobjekt wurden am 07.06.2021 sowie am 10.06.2022 Baubewilligungen zum Umbau und Zubau des Hauptgebäudes sowie für den Zubau eines Einfamilienhauses erteilt. Der Bau- und Erhaltungszustand der allgemeinen Teile der Liegenschaft ist unter Berücksichtigung des Baualters als gut zu beurteilen.

Das zu bewertende Wohnungseigentumsobjekt weist laut Nutzwertgutachten eine Wohnnutzfläche von 56,60 m² auf und verfügt über eine zweckmäßige, funktionale und klar gegliederte Grundrisstruktur. Vom großzügigen Vorraum aus sind sämtliche Räume direkt zugänglich. Vom Eingangsbereich gelangt man zunächst in ein Zimmer mit einer Nutzfläche von rund 11 m², anschließend in das separate WC mit 2,00 m² sowie in das Bad mit 3,50 m².

Die Erschließung führt schließlich in die Wohnküche, welche mit einer Nutzfläche von rund 30,30 m² den zentralen Aufenthalts- und Funktionsbereich der Wohnung bildet. Dieser Raum ist eigenständig ausgebildet und aufgrund seiner Größe für eine kombinierte Nutzung als Koch-, Ess- und Wohnbereich geeignet. Von der Wohnküche besteht ein unmittelbarer Zugang zur außenliegenden Veranda mit einer Fläche von rund 9,50 m², die eine räumliche Erweiterung der Wohnnutzung darstellt. Zudem ist der Wohnung laut Nutzwertgutachten ein Eigengarten zugeordnet.

Insgesamt ist die Grundrissgestaltung als funktional, zweckmäßig und modernen Wohnstandards entsprechend zu beurteilen, wobei die Raumhöhen zwischen etwa 2,60 m und 2,90 m liegen. Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme war die Wohnung voll möbliert. Die Aufenthaltsräume und Sanitärbereiche vermitteln einen sanierten und zeitgemäßen Eindruck.

Bodenbeläge:

- In sämtlichen Räumen ist ein Fliesenboden in Holzoptik verlegt (dies wurde seitens des Mieters nochmals im Rahmen eines Telefonates am 16.02.2026 bestätigt).
- Der Boden kann als neuwertig beschrieben werden und wirkt grundsätzlich eben und gepflegt.

Wände und Decken:

- Wände größtenteils glatt ausgeführt und weiß gestrichen.
- Einheitliches, sauberes Erscheinungsbild.
- Decken Großteils ebenfalls in Weiß gehalten.
- Standard-Lichtauslässe vorhanden.

Türen und Fenster:

- Neuwertige Wohnungseingangstüre mit Teilverglasung (Überdachung vorhanden).
- Innentüren in Holz- bzw. Glasoptik mit Silber Beschlägen.
- Türstöcke in Weiß gehalten.
- Die Außenfenster wurden laut Angaben des Mieters im Jahr 2022 erneuert.

Sanitärräume:

- Badezimmer mit ebenerdiger Dusche.
- Teils großformatige Fliesen in grauer Farbgebung im Bereich der Dusche.
- Neuwertige Armaturen / Waschtisch mit Spiegel.
- Elektrische Belüftung vorhanden (deren Funktionalität wurde vom Sachverständigen nicht überprüft).

• Separates WC:

- Wandhängendes WC.
- teilweise Verlegung von Fliesen in großformatiger Ausführung (wie in Badezimmer) im Bereich des WC.
- elektrische Belüftung vorhanden (deren Funktionalität wurde vom Sachverständigen nicht überprüft).

Technische Ausstattung:

- Fußbodenheizung in sämtlichen Räumen (auch in Veranda) – zentrale Regelung für einzelne Bereiche laut Mieter vorhanden.
- Raumheizung via Gaszentralanlage; Warmwasseraufbereitung ebenfalls zentral.
- Elektroverteilerkasten im Wohnungsinnen (Datum der letzten Überprüfung nicht bekannt).
- Innenseitige Beschattungsvorrichtungen vorhanden / Milchglas in Sanitärbereichen.

Die Wohnung präsentierte sich im Rahmen der Befundaufnahme augenscheinlich in einem sehr guten Zustand.

Bauakt und Unterlagen der Hausverwaltung:

Es wurde beim Bauamt der Stadtgemeinde Klosterneuburg Einsicht in die einschlägigen Unterlagen genommen (siehe dazu Anhang).

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Bebauung entsprechend den einschlägigen Rechtsvorschriften und der Baubewilligung errichtet worden ist und entsprechend der baubehördlichen Bewilligung verwendet wird.

Hinsichtlich der Aufteilung von Aufwendungen innerhalb der WEG wird auf die Regelung im beigefügten Wohnungseigentumsvertrag (siehe dazu auch C-LNR. 12 bzw. 22 im Grundbuch) verwiesen. Ansonsten sind laut Hausverwaltung keine Nutzungsvereinbarungen zwischen den Wohnungseigentümern bekannt.

Abgesehen vom gegenständlichen Insolvenzverfahren sind keine Klagen oder sonstige Verfahren iZm der WEG gemäß den Angaben der Hausverwaltung anhängig. Einen gesonderten - nicht im Grundbuch angemerkten - Aufteilungsschlüssel gibt es offenkundig nicht.

Mangels gegenteiliger Angaben in der Vorausschau 2026 (siehe Anhang) ist derzeit davon auszugehen, dass keine Maßnahmen vorgesehen sind, die über die laufenden Instandhaltungsarbeiten einer derartigen Liegenschaft hinausgehen.

Nutzung und Vermietung

Die gegenständliche Wohnung war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme an Herrn Reinhard Rumpler (Mietvertrag siehe Anhang) vermietet. Laut Angaben des Mieters wird monatlich ein Pauschalbetrag in Höhe von EUR 750,00 an die Vermieterin überwiesen. Diesbezüglich wird auf nachstehende Regelung aus dem Mietvertrag verwiesen:

3. MIETZINS

3.1 Der monatliche Nettomietzins beträgt EUR 590,90 zuzüglich 10% Umsatzsteuer.

Hinzu kommen monatliche Betriebskosten inklusive Heizkosten zzgl. 20% USt iHv EUR 74,78.

Daraus ergibt sich ein monatlicher Bruttomietzins iHv EUR 724,78 inkl. Betriebskosten und Umsatzsteuer.

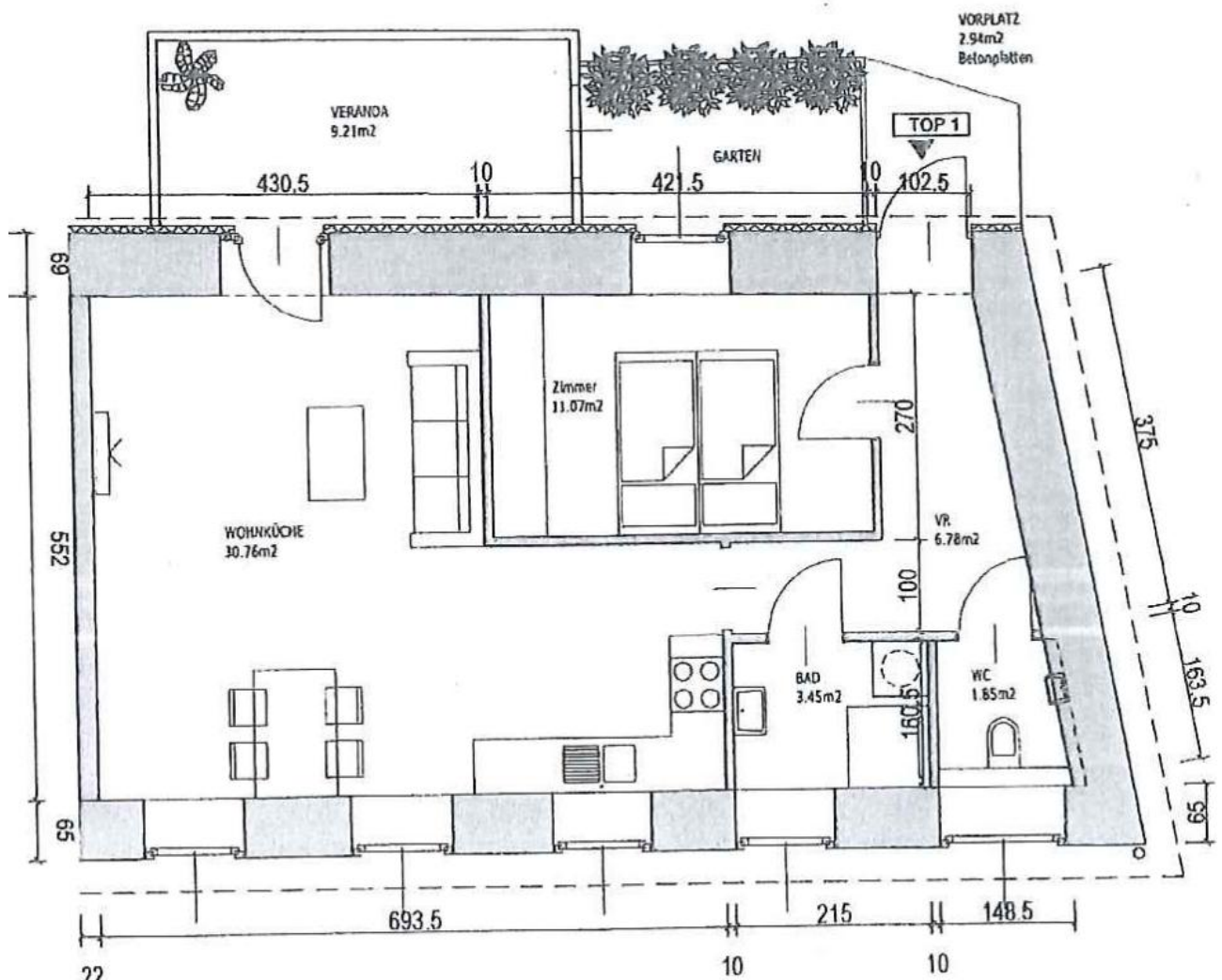
Der Vollständigkeit halber wird festgehalten, dass bei der Berechnung des Bruttomietzinses offenbar die Umsatzsteuer der Betriebskosten nicht berücksichtigt wurde. Abgesehen davon sind Betriebskosten von Wohneinheiten grundsätzlich mit 10 % (und nicht mit 20 % wie im Falle von Heizkosten) zu versteuern.

Im Rahmen der Befundaufnahme wurde dem Sachverständigen mitgeteilt, dass der Mieter möglicherweise im Laufe der kommenden Monate den gegenständlichen Mietvertrag kündigen werde. Konkretere Angaben dazu wurden keine getätigt.

3. Nutzflächen- und Raumaufteilung

In dem der Wohnungseigentumsbegründung zu Grunde liegenden Nutzwertgutachten besteht die gegenständliche Wohnung aus: Vorraum, WC, Bad, Zimmer sowie Wohnküche mit einer Gesamtnutzfläche von 56,60 m². Des Weiteren verfügt die gegenständliche Wohnung über eine Veranda im Ausmaß von rund 9,50 m² und einen Garten im Ausmaß von rund 10 m². An dieser Stelle ist anzumerken, dass für die gegenständliche Wohnung in den übermittelten Unterlagen leicht voneinander abweichende Nutzflächenangaben gemacht wurden (siehe dazu Anhang). Für die weiteren Berechnungen in diesem Gutachten werden die Nutzflächenangaben gemäß dem letztgültigen Nutzwertgutachten herangezogen.

Grundriss Haus A Wohnung Top 1 (EG):



4. Verwaltung

Mit der Verwaltung der Liegenschaft ist derzeit die LP Verwaltung GmbH, Löhrgasse 14/1, 1150 Wien, betraut. Dem Sachverständigen wurde von der Hausverwaltung der zwischen der WEG und der Verwaltung abgeschlossene Verwaltungsvertrag übermittelt.

5. Betriebskosten (und Rücklage)

Die laufenden Wohnkostenvorschreibung stellt sich wie folgt dar:

monatliche VORSCHREIBUNG ab 01/2026

Nutzungsobjekt: Objekt 058, 3400 Weidling , Hauptstraße 26 / Stiege Haus A / Top 1
Rechnungsaussteller: WEG Weidling Hauptstraße 26

Zahlungsreferenz: 000000012612 **gültig ab:** 01.01.2026
Kundennummer: 00849 **UID-Nr. Rg. Aussteller:** ATU63731144
Rechnungsnummer: 1

Sehr geehrte Damen und Herren!

Nachfolgend geben wir Ihnen die neue Vorschreibung für das oben genannte Objekt bekannt:

| Vorschreibungsposition | Netto | USt-Satz | USt-Betrag | Brutto |
|------------------------|-----------------|----------|----------------|-----------------|
| Betriebskosten | 88,64 | 10,00 % | 8,86 | 97,50 |
| Betriebskosten Haus 1 | 54,51 | 10,00 % | 5,45 | 59,96 |
| Heizkosten | 222,80 | 20,00 % | 44,56 | 267,36 |
| Reparaturfond | 15,50 | 0,00 % | 0,00 | 15,50 |
| Gesamtsumme | € 381,45 | | € 58,87 | € 440,32 |

Hinsichtlich der detaillierten Aufschlüsselung der Betriebs- und Heizkosten wird auf die jeweiligen Abrechnungen im Anhang zu diesem Gutachten verwiesen. Wie anhand der obigen Vorschreibung zu erkennen ist, gibt es auf der Liegenschaft unterschiedliche Betriebskosten-Verrechnungskreise.

Der aktuelle Rücklagenstand beläuft sich laut der Hausverwaltung auf EUR 2.518,91 (ungeprüft – siehe Anhang).

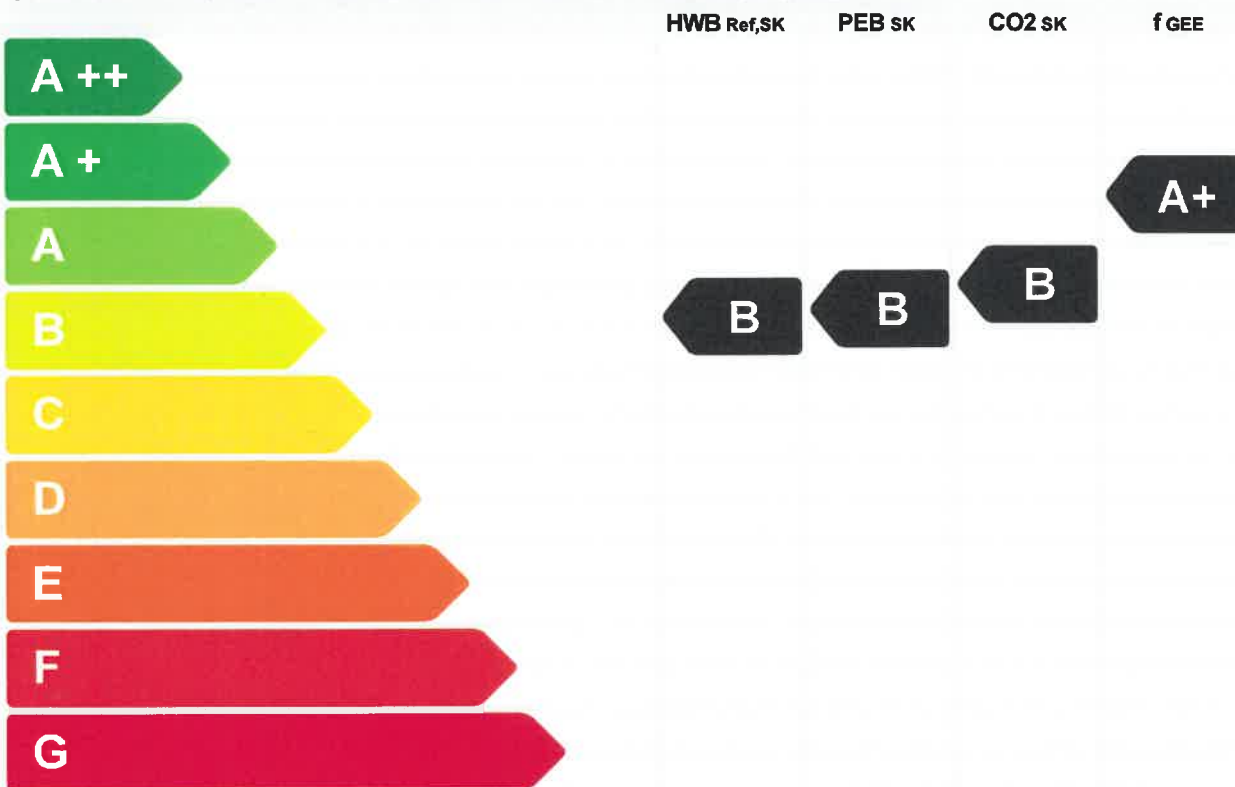
6. Sonstige Außenanlagen

Die sonstigen Außenanlagen der Liegenschaft machten im Zeitpunkt der Befundaufnahme einen gepflegten Eindruck.

Energieausweis für Wohngebäude

| | | | |
|--------------------|--------------------------------------|--------------------|----------------|
| BEZEICHNUNG | DG Ausbau Weidlinger Hauptstrasse 26 | | |
| Gebäude(-teil) | Wohnen | Baujahr | 2020 |
| Nutzungsprofil | Mehrfamilienhäuser | Letzte Veränderung | |
| Straße | Weidlinger Hauptstrasse 26 | Katastralgemeinde | Klosterneuburg |
| PLZ/Ort | 3400 Klosterneuburg | KG-Nr. | 01704 |
| Grundstücksnr. | | Seehöhe | 183 m |

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR



HWB_{Ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

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

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

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

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

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{em}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non-em}) Anteil auf.

CO₂: Gesamte den Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorketten.

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und nach Maßgabe der NÖ BTV 2014. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 – 2008 (Strom: 2009 – 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

GEBÄUDEKENNDATEN

| | | | | | |
|--------------------|-----------------------|-------------------------|----------|------------------------|--------------------------|
| Brutto-Grundfläche | 188,56 m ² | charakteristische Länge | 1,59 m | mittlerer U-Wert | 0,255 W/m ² K |
| Bezugsfläche | 150,84 m ² | Klimaregion | N | LEK _T -Wert | 21,33 |
| Brutto-Volumen | 646,87 m ³ | Heiztage | 217 d | Art der Lüftung | Fensterlüftung |
| Gebäude-Hüllfläche | 406,66 m ² | Heizgradtage | 3473 Kd | Bauweise | mittelschwere |
| Kompaktheit (AV) | 0,63 1/m | Norm-Außentemperatur | -12,6 °C | Soll-Innentemperatur | 20 °C |

ANFORDERUNGEN (Referenzklima) **Wohnen**

| | | | | |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------|----------------------------|
| Referenz-Heizwärmebedarf | erfüllt | 46,18 kWh/m ² a | ≥ HWB _{Ref,RK} | 32,78 kWh/m ² a |
| Heizwärmebedarf | | | HWB _{RK} | 32,78 kWh/m ² a |
| End-/Lieferenergiebedarf | ohne Anforderungen | | E/LEB _{RK} | 53,00 kWh/m ² a |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor | erfüllt (alternativ zu EEB _{max,RK}) | 0,850 | ≥ f _{GEE} | 0,696 |
| Erneuerbarer Anteil | erfüllt | | | |

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

| | | | |
|--------------------------------------|--------------|-------------------------------|-----------------------------|
| Referenz-Heizwärmebedarf | 6.569 kWh/a | HWB _{Ref,SK} | 34,84 kWh/m ² a |
| Heizwärmebedarf | 6.303 kWh/a | HWB _{SK} | 33,43 kWh/m ² a |
| Warmwasserwärmebedarf | 2.409 kWh/a | WWWB | 12,78 kWh/m ² a |
| Heizenergiebedarf | 7.164 kWh/a | HEB _{SK} | 37,99 kWh/m ² a |
| Energieaufwandszahl Heizen | | e _{AWZ,H} | 0,82 |
| Haushaltsstrombedarf | 3.097 kWh/a | HHSB | 16,43 kWh/m ² a |
| Endenergiebedarf | 10.261 kWh/a | EEB _{SK} | 54,42 kWh/m ² a |
| Primärenergiebedarf | 19.598 kWh/a | PEB _{SK} | 103,94 kWh/m ² a |
| Primärenergiebedarf nicht erneuerbar | 13.544 kWh/a | PEB _{n,em.,SK} | 71,83 kWh/m ² a |
| Primärenergiebedarf erneuerbar | 6.054 kWh/a | PEB _{em.,SK} | 32,11 kWh/m ² a |
| Kohlendioxidemissionen (optional) | 2.832 kg/a | CO ₂ _{SK} | 15,02 kg/m ² a |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor | | f _{GEE} | 0,695 |
| Photovoltaik-Export | 0 kWh/a | PV _{Export,SK} | 0,00 kWh/m ² a |

ERSTELLT

| | | | |
|-------------------|------------|--------------|-----------------|
| GWR-Zahl | | ErstellerIn | DI Ianko IVANOV |
| Ausstellungsdatum | 20.04.2020 | Unterschrift | |
| Gültigkeitsdatum | 19.04.2030 | | |

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



LP VERWALTUNG GMBH

IMMOBILIENVERWALTUNG

Abs.: LP Verwaltung GmbH, Löhrgasse 14/1, 1150 Wien

Firma
MHB-Installations GmbH
Wimbergergasse 35/1-3
1070 Wien
AUSTRIA
per Mail an office@mhb-gmbh.at

Sachbearbeitung
Andrea Grössing
0676/301 07 19
verwaltung@lindner-partner.at

Wien, 17.12.2025

Seite 1 von 1

monatliche VORSCHREIBUNG ab 01/2026**Nutzungsobjekt:** Objekt 058, 3400 Weidling , Hauptstraße 26 / Stiege Haus A / Top 1**Rechnungsaussteller:** WEG Weidling Hauptstraße 26**Zahlungsreferenz:** 00000012612**gültig ab:**

01.01.2026

Kundennummer: 00849**UID-Nr. Rg. Aussteller:**

ATU63731144

Rechnungsnummer: 1

Sehr geehrte Damen und Herren!

Nachfolgend geben wir Ihnen die neue Vorschreibung für das oben genannte Objekt bekannt:

| Vorschreibungsposition | Netto USt-Satz USt-Betrag | | Brutto | |
|-------------------------------|----------------------------------|---------|----------------|-----------------|
| Betriebskosten | 88,64 | 10,00 % | 8,86 | 97,50 |
| Betriebskosten Haus 1 | 54,51 | 10,00 % | 5,45 | 59,96 |
| Heizkosten | 222,80 | 20,00 % | 44,56 | 267,36 |
| Reparaturfond | 15,50 | 0,00 % | 0,00 | 15,50 |
| Gesamtsumme | € 381,45 | | € 58,87 | € 440,32 |

Unsere Bankverbindung:

VOLKSBANK WIEN AG

BIC: VBOEATWW

IBAN: AT84 4300 0467 8697 3041

WEG Weidling Hauptstraße 26

SEPA Creditor-ID: AT42ZZZ00000031384 Zahlart: Überweisung



Zahlen mit Code

Ihre Bankverbindung:

VBK NIEDEROESTERREICH-MITTE, BIC: VBOEATWWNOM, IBAN: AT12 4715 0490 3142 0000

Kontoinhaber: MHB-Installations GmbH,

Mandatsreferenz: 1735v01

Fälligkeit: längstens bis 5. des jeweiligen Monats

Bitte beachten Sie, dass der Kontowortlaut für die Empfängerüberprüfung der Bank auf LP Verwaltung GmbH lautet.

Diese Rechnung gilt als Dauerrechnung im Sinne des UstG bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw. bis zum Ende des Vertragsverhältnisses.

Mit freundlichen Grüßen

LP VERWALTUNG GMBH
Ihre Hausverwaltung



LP VERWALTUNG GMBH

IMMOBILIENVERWALTUNG

An die
Wohnungseigentümer des Hauses
Hauptstraße 26
3400 Weidling

| Ablageort | Name Doku | Zeichen | Ort und Datum |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|------------------|
| | Kalkulation 2026 | LM/GA/ED | Wien, 11.12.2025 |
| Betrifft | 3400 Weidling, Hauptstraße 26 <u>Vorausschau gemäß Par. 20 Abs. 2 WEG 2002</u> | | |

Sehr geehrte Wohnungseigentümerin!
Sehr geehrter Wohnungseigentümer!

Nach rechnungsgemäßer Gegenüberstellung der Einnahmen und Ausgaben der Reparaturrücklage und der Bewirtschaftungskosten sowie der uns bekannt gewordenen und zu erwartenden Veränderungen, erlauben wir uns, Sie entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen termingerecht zu informieren.

Auf der Liegenschaft befinden sich drei Baukörper: Haus A, Haus B, Haus C. Laut Bauakt ist der älteste Bauteil aus dem Jahre 1878.

Die Häuser A und B wurden 2022 generalsaniert, beziehungsweise Zubauten getätigt und sind daher 3 Jahre alt.

In den nächsten Jahren sind folgende Sanierungen ausständig: keine großen Sanierungen geplant

Der Energieausweis für das Haus A ist aus dem Jahr 2021, für die Häuser B und C liegt uns kein Energieausweis vor.

Entwicklung des Reparatur-Fonds Haus A:

| | |
|------------------------|-------------------|
| Vortrag per 01.01.2025 | € 2.049,76 |
| Einnahmen | € 819,00 |
| Ausgaben bisher | €- 0,00 |
| Stand | € 2.868,76 |

Die Vorschreibung zur Reparaturrücklage beträgt monatlich € 68,25 (€ 0,75/NW jährlich somit € 819,00).

Seite 1 von 3

Erleben Sie unser Wohnservice

Bewirtschaftungskosten 2025:

| | geschätzte Einnahmen | geschätzte Ausgaben | voraussichtlicher Saldo |
|-------------------|----------------------|---------------------|-------------------------|
| Betriebskosten | € 13.912,68 | €- 11.412,65 | € 2.500,03 |
| BK Haus A | € 2.600,16 | €- 2.518,87 | € 81,29 |
| Heizkosten Haus A | € 8.400,00 | €- 4.375,71 | € 4.024,29 |

Aufgrund der zu erwartenden Ergebnisse und unter Berücksichtigung der Kostensteigerungen ist es notwendig das monatliche Pauschale für

BK Haus A von derzeit € 216,68 auf € 230,00 anzuheben.

Die Vorschreibung der Heizkosten wird an den Verbrauch des Vorjahres angepasst.

Wir ersuchen eventuelle Daueraufträge auf die neuen Werte zu verändern.

Energiesparen - warum?

- x Klimaschutz durch Senkung der CO2 Emissionen
- x Geldsparen
- x Energiesparen bedeutet, man muss es wollen, man muss sich ein wenig ändern und man muss etwas Zeit opfern
- x Hauptenergiekosten sind Heizung und Haushaltsgeräte
- x Noch einige zusätzliche Tipps von uns als Verwaltung
 - x An den Heizkörpern Thermostatventile verwenden: individuelle Regelung in jedem Raum möglich
 - x Beim Handwaschbecken im WC nur kaltes Wasser verwenden
 - x Beim Wäschewaschen mit der Waschmaschine auf Vorwäsche verzichten

Wir ersuchen Sie, folgende Dinge in Ihrem Wohnungseigentumsobjekt zu beachten, um die Belastung der Reparaturrücklage so gering wie möglich zu halten.

- x Bitte die Silikonverfugungen bei Duschen und Badewannen regelmäßig überprüfen, dass diese dicht sind, weiters die Silikonverfugung unterhalb der Dusch- und Badewannenarmatur. Undichte Silikonverfugungen können zu Wassereintritt im Fußbodenaufbau führen und damit zu Nassschäden in den darunter und nebenliegenden Wohnungen.
- x Erdgeschosswohnungen: Befinden sich in Ihrem Garten Regensinkkästen, ersuchen wir Sie, diese regelmäßig zu überprüfen und den Laubfang zu reinigen. Andernfalls kann es zu Verstopfungen der Bodenkanalleitungen kommen bzw. zu Rückstau des Regenwassers in der Regenrinne und bei niedrigen Temperaturen zu einem Eisrückstau, was zu einem Platzen der Rohre führen kann.

- x Terrassenwohnungen: Wenn sich auf Ihrer Terrasse ein Bodenablauf befindet, ersuchen wir Sie, diesen regelmäßig von Laub zu reinigen, um eine Verstopfung des Kanalrohres (meistens geringer Durchmesser) zu verhindern.


Wenn sich auf Ihrer Terrasse ein Holzbelag befindet, ersuchen wir Sie, den Hohlraum unter den Holzplatten von Blättern, etc. zu reinigen.
- x Bitte die Sifone bei Dusche, Waschbecken, Badewannen regelmäßig reinigen, da der Rückstau (hauptsächlich Haare, Seife etc.) zu einer Verstopfung der Kanalleitung führen kann.
- x Abwäschen in den Küchen: Bitte keinerlei Fette in die Abflüsse gießen, da diese Fette zu einer Verlegung der Abflüsse führen sowie zu einer Schädigung der Wiener Kläranlage.
- x Balkongeländer: Bei einer Bespannung ist die erhöhte Windlast zu berücksichtigen.

Wir hoffen Ihnen gedient zu haben und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

LP VERWALTUNG GMBH
Immobilienverwaltung


Thomas Keinrath, MSc


ppa. Grössing Andrea



LP VERWALTUNG GMBH

IMMOBILIENVERWALTUNG

Abs.: LP Verwaltung GmbH, Löhrgasse 14/1, 1150 Wien

Firma
MHB-Installations GmbH
Wimbergergasse 35/1-3
1070 Wien
AUSTRIA
per Mail an office@mhb-gmbh.at

Wien, 26.06.2025
Kundennummer: 00849

Jahresabrechnung vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

von Betriebskosten, besonderen Aufwendungen und sonstigen Kosten der Bewirtschaftung

Nutzungsobjekt: Hauptstraße 26, 3400 Weidling
Abrechnungseinheit: Haus A / Top 1
Rechnungsnummer: 8
UID-Nr. Rg. Aussteller: ATU63731144
Rechnungsaussteller: WEG Weidling Hauptstraße 26

Sehr geehrte Damen und Herren!

Nachfolgend Ihre Betriebskostenabrechnung für das vergangene Kalenderjahr:

| | Aufwand | Vorschreibung | Netto | USt | Saldo |
|-----------------------|----------|---------------|---------|--------|---------|
| Betriebskosten | 744,91 | 1.063,68 | -318,77 | -31,88 | -350,65 |
| Betriebskosten Haus A | 567,59 | 590,52 | -22,93 | -2,29 | -25,22 |
| Heizkosten Abrechnung | 1.964,94 | 1.573,98 | 390,96 | 78,19 | 469,15 |
| Kaltwasser | 151,36 | 0,00 | 151,36 | 15,14 | 166,50 |
| Warmwasser | 500,73 | 0,00 | 500,73 | 50,07 | 550,80 |
| Ergebnis | 3.929,53 | 3.228,18 | 701,35 | 109,23 | 810,58 |

Nachzahlung**EUR 810,58**

Fälligkeit: 26.08.2025

Für etwaige Rückfragen stehen Ihnen unsere MitarbeiterInnen gerne zur Verfügung:

Verwaltung: Frau Andrea Grössing, Tel.: 0676/301 07 19, E-Mail: verwaltung@lindner-partner.atBuchhaltung: Frau Sabine Edler, Tel.: 01/522 72 11-202, E-Mail: verwaltung@lindner-partner.at

Wir ersuchen Sie um die Einzahlung bis zur Fälligkeit.

Für Fragen zur Abrechnung oder Belegeinsichtnahme stehen Ihnen unsere Mitarbeiter nach Terminvereinbarung gerne in den Bürozeiten zur Verfügung. Danken möchten wir Ihnen für das entgegengebrachte Vertrauen und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

Ihre Hausverwaltung
LP Verwaltung GmbH

Unsere Bankverbindung:

BIC: VBOEATWW; VOLKSBANK WIEN AG

IBAN AT84 4300 0467 8697 3041

WEG Weidling Hauptstraße 26;

Ihre Bankverbindung:

BIC: VBOEATWWNOM; VBK NIEDEROESTERREICH-MI

IBAN: AT12 4715 0490 3142 0000

Folgende Verrechnungskreise werden abgerechnet:

Betriebskosten
Betriebskosten Haus A
Heizkosten Abrechnung
Kaltwasser
Warmwasser

Weiters liegt die Abrechnung für folgende Bewirtschaftungskosten bei:

| Verrechnungskreis | Betrag (netto) | EUR |
|-------------------|----------------|-----|
|-------------------|----------------|-----|

1. Abrechnung von Betriebskosten

| | |
|-------------------------|----------|
| Müllabfuhr | 1.594,16 |
| Seuchenvorsorgeabgabe | 85,40 |
| Verwaltungshonorar | 3.794,28 |
| Winterdienst | 1.263,24 |
| Grundsteuer | 168,96 |
| Spesen des Geldverkehrs | 82,72 |
| Summe | 6.988,76 |

Die Kostenaufteilung erfolgt nach folgendem Schlüssel: Nutzwert
Ihr Anteil 62,00 Ant. von 886,00 Ant. das entspricht 6,9977 %

489,06

| | |
|-----------------|----------|
| Rauchfangkehrer | 527,01 |
| Versicherungen | 1.589,96 |
| Summe | 2.116,97 |

Die Kostenaufteilung erfolgt nach folgendem Schlüssel: Nutzwert Haus A + C
Ihr Anteil 62,00 von 513,00 das entspricht 12,0858 %

255,85

abzüglich Akontovorschreibung (netto)

1.063,68-

Saldo

318,77-

zuzügl. 10,00 % Umsatzsteuer

31,88-

Betriebskosten Guthaben Brutto

350,65-

2. Abrechnung von Betriebskosten Haus A

| | |
|-----------------|----------|
| Wartung | 349,00 |
| Strom allgemein | 128,46 |
| Reinigung | 2.021,76 |
| Summe | 2.499,22 |

Die Kostenaufteilung erfolgt nach folgendem Schlüssel: Nutzwert Haus A
Ihr Anteil 62,00 von 273,00 das entspricht 22,7106 %

567,59

abzüglich Akontovorschreibung (netto)

590,52-

Saldo

22,93-

zuzügl. 10,00 % Umsatzsteuer

2,29-

Betriebskosten Haus A Guthaben Brutto

25,22-

3. Abrechnung von Heizkosten Abrechnung

| | |
|---------------------|----------|
| Heizkosten sonstige | 1.939,14 |
| Summe | 1.939,14 |

Die Kostenaufteilung erfolgt nach folgendem Schlüssel: Heizkosten
Ihr Anteil 56,60 von 290,60 das entspricht 19,4769 %

377,69

Heizkosten Energie

2.928,99

| | | |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------|---------------|
| Summe | 2.928,99 | |
| Die Kostenaufteilung erfolgt nach folgendem Schlüssel: Heizkosten Verbrauch | | |
| Ihr Anteil 10.851,30 von 20.024,10 das entspricht 54,1912 % | | 1.587,25 |
| abzüglich Akontovorschreibung (netto) | | 1.573,98- |
| Saldo | | 390,96 |
| zuzügl. 20,00 % Umsatzsteuer | | 78,19 |
| Heizkosten Abrechnung Nachzahlung Brutto | | 469,15 |

4. Abrechnung von Kaltwasser

| | | |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------|---------------|
| Wasser/Kanal | 2.211,12 | |
| Summe | 2.211,12 | |
| Die Kostenaufteilung erfolgt nach folgendem Schlüssel: Kaltwasser Verbrauch | | |
| Ihr Anteil 25,53 von 372,95 das entspricht 6,8454 % | | 151,36 |
| Saldo | | 151,36 |
| zuzügl. 10,00 % Umsatzsteuer | | 15,14 |
| Kaltwasser Nachzahlung Brutto | | 166,50 |

5. Abrechnung von Warmwasser

| | | |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------|---------------|
| Warmwasser sonstige | 1.157,27 | |
| Summe | 1.157,27 | |
| Die Kostenaufteilung erfolgt nach folgendem Schlüssel: Heizkosten | | |
| Ihr Anteil 56,60 von 290,60 das entspricht 19,4769 % | | 225,40 |
| Warmwasser Energie | 1.841,06 | |
| Summe | 1.841,06 | |
| Die Kostenaufteilung erfolgt nach folgendem Schlüssel: Warmwasser Verbrauch | | |
| Ihr Anteil 9,51 von 63,59 das entspricht 14,9552 % | | 275,33 |
| Saldo | | 500,73 |
| zuzügl. 10,00 % Umsatzsteuer | | 50,07 |
| Warmwasser Nachzahlung Brutto | | 550,80 |

Gesamtergebnis Nachzahlung Brutto

| |
|-------------------|
| EUR 810,58 |
|-------------------|



LP VERWALTUNG GMBH

IMMOBILIENVERWALTUNG

für die Abrechnungseinheit 3400 Weidling
Hauptstraße 26 058

für den Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024 26.06.2025

| Bezeichnung / Text | Datum | Beleg | Vertragspartner | |
|------------------------------|------------|-------------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------|
| Betriebskosten | | | | |
| <u>Müllabfuhr</u> | | (Verteilerschlüssel: WE: Nutzwert, MI: Nutzfläche) | | |
| 1. Quartal 2024 | 15.02.2024 | ER408/2024 | Stadtgemeinde Klosterneuburg | 398,54 |
| 2. Quartal 2024 | 15.05.2024 | ER1278/2024 | Stadtgemeinde Klosterneuburg | 398,54 |
| 3. Quartal 2024 | 14.08.2024 | ER200117/2024 | Stadtgemeinde Klosterneuburg | 398,54 |
| 4. Quartal 2024 | 15.11.2024 | ER200921/2024 | Stadtgemeinde Klosterneuburg | 398,54 |
| | | | Zwischensumme | 1.594,16 |
| <u>Seuchenvorsorgeabgabe</u> | | (Verteilerschlüssel: WE: Nutzwert, MI: Nutzfläche) | | |
| 1. Quartal 2024 | 15.02.2024 | ER408/2024 | Stadtgemeinde Klosterneuburg | 21,35 |
| 2. Quartal 2024 | 15.05.2024 | ER1278/2024 | Stadtgemeinde Klosterneuburg | 21,35 |
| 3. Quartal 2024 | 14.08.2024 | ER200117/2024 | Stadtgemeinde Klosterneuburg | 21,35 |
| 4. Quartal 2024 | 15.11.2024 | ER200921/2024 | Stadtgemeinde Klosterneuburg | 21,35 |
| | | | Zwischensumme | 85,40 |
| <u>Rauchfangkehrer</u> | | (Verteilerschlüssel: WE: Nutzwert Haus A + C, MI: Nutzfläche Mie) | | |
| 1. Halbjahr 2023 | 09.04.2024 | ER864/2024 | Manuel Azinger | 175,67 |
| 1. Halbjahr 2024 | 20.06.2024 | ER1534/2024 | Manuel Azinger | 175,67 |
| 2. Halbjahr 2024 | 21.11.2024 | ER200944/2024 | Manuel Azinger | 175,67 |
| | | | Zwischensumme | 527,01 |
| <u>Verwaltungshonorar</u> | | (Verteilerschlüssel: WE: Nutzwert, MI: Nutzfläche) | | |
| 01/2024 | 29.01.2024 | HON 045 | LP Verwaltung GmbH | 306,18 |
| 02/2024 | 22.02.2024 | HON 111 | LP Verwaltung GmbH | 306,18 |
| 03/2024 | 27.03.2024 | HON 177 | LP Verwaltung GmbH | 306,18 |
| 04/2024 | 23.04.2024 | HON 242 | LP Verwaltung GmbH | 306,18 |
| 05/2024 | 23.05.2024 | HON 307 | LP Verwaltung GmbH | 306,18 |
| 06/2024 | 25.06.2024 | HON 399 | LP Verwaltung GmbH | 323,34 |
| 07/2024 | 25.07.2024 | HON 471 | LP Verwaltung GmbH | 323,34 |
| 08/2024 | 28.08.2024 | HON 537 | LP Verwaltung GmbH | 323,34 |
| 09/2024 | 24.09.2024 | HON 602 | LP Verwaltung GmbH | 323,34 |
| 10/2024 | 24.10.2024 | HON 667 | LP Verwaltung GmbH | 323,34 |
| 11/2024 | 27.11.2024 | HON 733 | LP Verwaltung GmbH | 323,34 |
| 12/2024 | 23.12.2024 | HON 801 | LP Verwaltung GmbH | 323,34 |

für die Abrechnungseinheit 3400 Weidling
Hauptstraße 26 058

für den Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024 26.06.2025

| Bezeichnung / Text | Datum | Beleg | Vertragspartner | |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------|----------------------------------|------------------|
| | | | Zwischensumme | 3.794,28 |
| <u>Winterdienst</u> | (Verteilerschlüssel: WE: Nutzwert, MI: Nutzfläche) | | | |
| Saison 2023/2024 | 02.05.2024 | ER1135/2024 | Rechi Reinigung | 1.263,24 |
| | | | Zwischensumme | 1.263,24 |
| <u>Grundsteuer</u> | (Verteilerschlüssel: WE: Nutzwert, MI: Nutzfläche) | | | |
| 1. Quartal 2024 | 15.02.2024 | ER408/2024 | Stadtgemeinde Klosterneuburg | 42,24 |
| 2. Quartal 2024 | 15.05.2024 | ER1278/2024 | Stadtgemeinde Klosterneuburg | 42,24 |
| 3. Quartal 2024 | 14.08.2024 | ER200117/2024 | Stadtgemeinde Klosterneuburg | 42,24 |
| 4. Quartal 2024 | 15.11.2024 | ER200921/2024 | Stadtgemeinde Klosterneuburg | 42,24 |
| | | | Zwischensumme | 168,96 |
| <u>Versicherungen</u> | (Verteilerschlüssel: WE: Nutzwert Haus A + C, MI: Nutzfläche Mie) | | | |
| 1. Quartal 2024 | 02.01.2024 | ER70-1/2024 | UNIQA Österreich Versicherung AG | 397,49 |
| 2. Quartal 2024 | 03.04.2024 | ER70-2/2024 | UNIQA Österreich Versicherung AG | 397,49 |
| 3. Quartal 2024 | 01.07.2024 | ER70-3/2024 | UNIQA Österreich Versicherung AG | 397,49 |
| 4. Quartal 2024 | 01.10.2024 | ER70-4/2024 | UNIQA Österreich Versicherung AG | 397,49 |
| | | | Zwischensumme | 1.589,96 |
| <u>Spesen des Geldverkehrs</u> | (Verteilerschlüssel: WE: Nutzwert) | | | |
| Spesen | 04.03.2024 | 202400016 | | 6,51 |
| Spesen | 14.03.2024 | 202400017 | | 6,51 |
| Abschlussposten | 31.03.2024 | 202400020 | | 15,90 |
| Spesen | 04.04.2024 | 202400023 | | 6,51 |
| Abschlussposten | 30.06.2024 | 202400042 | | 16,05 |
| Abschlussposten | 30.09.2024 | 202400067 | | 15,07 |
| Abschlussposten | 31.12.2024 | 202400089 | | 16,17 |
| | | | Zwischensumme | 82,72 |
| | | | Summe Ausgaben | 9.105,73 |
| | | | Summe Einnahmen | 14.341,88 |
| | | | Ergebnis: Guthaben | 5.236,15 |

für die Abrechnungseinheit 3400 Weidling
Hauptstraße 26 058

für den Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024 26.06.2025

| Bezeichnung / Text | Datum | Beleg | Vertragspartner | |
|------------------------------|----------------------------------------|---------------|-----------------------|----------------|
| Betriebskosten Haus 2 | | | | |
| <u>Darlehen Zinsen</u> | (Verteilerschlüssel: WE: Direktkosten) | | | |
| 04/2024 | 03.05.2024 | ER1279/2024 | Erste Bank Österreich | 31,63 |
| 05/2024 | 03.06.2024 | ER1357/2024 | Erste Bank Österreich | 118,63 |
| 06/2024 | 02.07.2024 | ER1588/2024 | Erste Bank Österreich | 118,63 |
| 07/2024 | 01.08.2024 | ER1920/2024 | Erste Bank Österreich | 118,63 |
| 08/2024 | 03.09.2024 | ER200312/2024 | Erste Bank Österreich | 118,63 |
| 09/2024 | 02.10.2024 | ER200505/2024 | Erste Bank Österreich | 118,63 |
| 10/2024 | 04.11.2024 | ER200777/2024 | Erste Bank Österreich | 118,63 |
| 11/2024 | 03.12.2024 | ER201082/2024 | Erste Bank Österreich | 118,63 |
| Zwischensumme | | | | 862,04 |
| Summe Ausgaben | | | | 862,04 |
| Summe Einnahmen | | | | 0,00 |
| Ergebnis: Saldo | | | | -862,04 |

| | | |
|----------------------------|---------------------------------|------------|
| für die Abrechnungseinheit | 3400 Weidling Hauptstraße 26 | 058 |
| für den Zeitraum | 01.01.2024 bis 31.12.2024 | 26.06.2025 |

| Bezeichnung / Text | Datum | Beleg | Vertragspartner | |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|------------------------------------|-----------------|
| Betriebskosten Haus A | | | | |
| <u>Wartung</u> (Verteilerschlüssel: WE: Nutzwert Haus A, MI: Heizkosten) | | | | |
| Dachrinnenreinigung 12/2024 | 27.12.2024 | ER201264/2024 | Immobilienreinigungsdienst Support | 349,00 |
| Zwischensumme | | | | 349,00 |
| <u>Strom allgemein</u> (Verteilerschlüssel: WE: Nutzwert Haus A, MI: Heizkosten) | | | | |
| 12/2023 | 05.01.2024 | ER945-10/2023 | MyElectric Energievertriebs- | 111,83 |
| 01/2024 | 06.02.2024 | ER945-11/2023 | MyElectric Energievertriebs- | 111,83 |
| 02/2024 | 13.03.2024 | ER945-12/2023 | MyElectric Energievertriebs- | 111,83 |
| Abrechnung 03/2023-02/2024 | 05.04.2024 | ER945-1/2024 | MyElectric Energievertriebs- | -715,08 |
| 03/2024 | 05.04.2024 | ER945-1/2024 | MyElectric Energievertriebs- | 47,33 |
| Abrechnung Abrechnung 03-12/2023 | 05.04.2024 | ER945-1/2024 | MyElectric Energievertriebs- | 595,90 |
| 04/2024 | 06.05.2024 | ER945-2/2024 | MyElectric Energievertriebs- | 47,33 |
| 05/2024 | 05.06.2024 | ER945-3/2024 | MyElectric Energievertriebs- | 47,33 |
| 06/2024 | 04.07.2024 | ER945-4/2024 | MyElectric Energievertriebs- | 47,33 |
| 07/2024 | 05.08.2024 | ER945-5/2024 | MyElectric Energievertriebs- | 47,33 |
| 08/2024 | 05.09.2024 | ER945-6/2024 | MyElectric Energievertriebs- | 47,33 |
| 09/2024 | 07.10.2024 | ER945-7/2024 | MyElectric Energievertriebs- | 47,33 |
| 10/2024 | 05.11.2024 | ER945-8/2024 | MyElectric Energievertriebs- | 47,33 |
| 11/2024 | 05.12.2024 | ER945-9/2024 | MyElectric Energievertriebs- | 47,33 |
| Anteil HK Strom 80% | 31.12.2024 | 0 | | -513,82 |
| Zwischensumme | | | | 128,46 |
| <u>Reinigung</u> (Verteilerschlüssel: WE: Nutzwert Haus A, MI: Heizkosten) | | | | |
| 01/2024 | 29.01.2024 | ER312-1/2024 | Rechi Reinigung | 168,48 |
| 02/2024 | 28.02.2024 | ER312-2/2024 | Rechi Reinigung | 168,48 |
| 03/2024 | 09.04.2024 | ER312-3/2024 | Rechi Reinigung | 168,48 |
| 04/2024 | 29.04.2024 | ER312-4/2024 | Rechi Reinigung | 168,48 |
| 05/2024 | 28.05.2024 | ER312-5/2024 | Rechi Reinigung | 168,48 |
| 06/2024 | 28.06.2024 | ER312-6/2024 | Rechi Reinigung | 168,48 |
| 07/2024 | 29.07.2024 | ER312-7/2024 | Rechi Reinigung | 168,48 |
| 08/2024 | 28.08.2024 | ER312-8/2024 | Rechi Reinigung | 168,48 |
| 09/2024 | 27.09.2024 | ER312-9/2024 | Rechi Reinigung | 168,48 |
| 10/2024 | 29.10.2024 | ER312-10/2024 | Rechi Reinigung | 168,48 |
| 11/2024 | 29.11.2024 | ER312-11/2024 | Rechi Reinigung | 168,48 |
| 12/2024 | 30.12.2024 | ER312-12/2024 | Rechi Reinigung | 168,48 |
| Zwischensumme | | | | 2.021,76 |

für die Abrechnungseinheit 3400 Weidling
Hauptstraße 26 058

für den Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024 26.06.2025

| Bezeichnung / Text | Datum | Beleg | Vertragspartner |
|--------------------|-------|-------|----------------------------------|
| | | | Summe Ausgaben 2.499,22 |
| | | | Summe Einnahmen 2.600,16 |
| | | | Ergebnis: Guthaben 100,94 |

für die Abrechnungseinheit 3400 Weidling
 Hauptstraße 26 058

für den Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024 26.06.2025

| Bezeichnung / Text | Datum | Beleg | Vertragspartner | |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|-------------------------|-----------------|
| Heizkosten Sonstige | | | | |
| <u>Heizung sonstiges</u> (Verteilerschlüssel: WE: Heizkosten, MI: Heizkosten) | | | | |
| Gerätemiete 01-12/2024 | 15.02.2024 | ER505/2024 | ista Österreich GmbH | 225,56 |
| HK-Abr Anteil WW 35% Gerätemiete | 31.12.2024 | 0 | | -78,95 |
| Zwischensumme | | | | 146,61 |
| <u>Heizkosten Strom</u> (Verteilerschlüssel: WE: Heizkosten Verbrauch, MI: Heizkosten V) | | | | |
| Anteil HK Strom 80% | 31.12.2024 | 0 | | 513,82 |
| HK-Abr Anteil WW 35% HK-Strom | 31.12.2024 | 0 | | -179,84 |
| Zwischensumme | | | | 333,98 |
| <u>Gas</u> (Verteilerschlüssel: WE: Heizkosten Verbrauch, MI: Heizkosten V) | | | | |
| 01/2024 | 04.01.2024 | 202400003 | Unsere Wasserkraft | 355,83 |
| 02/2024 | 05.02.2024 | 202400011 | Unsere Wasserkraft | 355,83 |
| 03/2024 | 04.03.2024 | 202400016 | Unsere Wasserkraft | 355,83 |
| 04/2024 | 04.04.2024 | 202400023 | Unsere Wasserkraft | 355,83 |
| 05/2024 | 06.05.2024 | 202400031 | Unsere Wasserkraft | 355,83 |
| 06/2024 | 05.06.2024 | ER1473-1/2024 | Unsere Wasserkraft | 630,00 |
| Abrechnung 12/2023-04/2024 | 17.06.2024 | ER1473-2/2024 | Unsere Wasserkraft | 364,37 |
| 07/2024 | 05.07.2024 | ER1473-3/2024 | Unsere Wasserkraft | 630,00 |
| 08/2024 | 05.08.2024 | ER1473-4/2024 | Unsere Wasserkraft | 630,00 |
| 09/2024 | 04.09.2024 | ER1473-5/2024 | Unsere Wasserkraft | 630,00 |
| 10/2024 | 03.10.2024 | ER1473-6/2024 | Unsere Wasserkraft | 630,00 |
| 11/2024 | 15.11.2024 | ER1473-7/2024 | Unsere Wasserkraft | 630,00 |
| HK-Abr Anteil WW 35% Gas | 31.12.2024 | 0 | | -2.073,23 |
| Zwischensumme | | | | 3.850,29 |
| <u>HK-Honorar Abrechnung</u> (Verteilerschlüssel: WE: Heizkosten, MI: Heizkosten) | | | | |
| 01-12/2023 | 25.06.2024 | HON 400 | LP Verwaltung GmbH | 322,79 |
| HK-Abr Anteil WW 35% HK-Honorar | 31.12.2024 | 0 | | -112,98 |
| Zwischensumme | | | | 209,81 |
| <u>HK-Wartung</u> (Verteilerschlüssel: WE: Heizkosten, MI: Heizkosten) | | | | |
| 01-12/2024 | 11.07.2024 | ER1775/2024 | MHB - InstallationsgmbH | 503,76 |
| HK-Abr Anteil WW 35% HK-Wartung | 31.12.2024 | 0 | | -176,32 |
| Zwischensumme | | | | 327,44 |
| <u>Warmwasser Energie</u> (Verteilerschlüssel: WE: Warmwasser Verbrauch, MI: Warmwass) | | | | |
| HK-Abr Anteil WW 35% HK-Strom | 31.12.2024 | 0 | | 179,84 |
| HK-Abr Anteil WW 35% Gas | 31.12.2024 | 0 | | 2.073,23 |
| Warmwasser Verbrauch | 31.12.2024 | 0 | | 377,01 |

für die Abrechnungseinheit 3400 Weidling
 Hauptstraße 26 058

für den Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024 26.06.2025

| Bezeichnung / Text | Datum | Beleg | Vertragspartner |
|----------------------------------|------------------------------------------------------|-------|----------------------------------|
| | | | Zwischensumme 2.630,08 |
| <u>Warmwasser Sonstige</u> | (Verteilerschlüssel: WE: Heizkosten, MI: Heizkosten) | | |
| HK-Abr Anteil WW 35% Gerätemiete | 31.12.2024 | 0 | 78,95 |
| HK-Abr Anteil WW 35% HK-Wartung | 31.12.2024 | 0 | 176,32 |
| HK-Abr Anteil WW 35% HK-Honorar | 31.12.2024 | 0 | 112,98 |
| | | | Zwischensumme 368,25 |
| | | | Summe Ausgaben 7.866,46 |
| | | | Summe Einnahmen 5.690,04 |
| | | | Ergebnis: Saldo -2.176,42 |

Trennung HK/WW: bei Verbrauch und Kosten **Anteil Warmwasser an Heizkosten: %**

Variabler Anteil Heizkosten: 70 %

Variabler Anteil Warmwasser: 70 %

| | | | |
|----------------------------|-----------------------------|----------------------|-----------|
| Verteilerschlüssel: | Heizkosten Energie: | Heizkosten Verbrauch | 20.024,10 |
| | Heizkosten sonstige: | Heizkosten | 290,60 |
| | Warmwasser Energie: | Warmwasser Verbrauch | 63,59 |
| | Warmwasser sonstige: | Heizkosten | 290,60 |

| | | | |
|-----------------------------|--------------|-----------------------------|--------------|
| Heizkosten Energie: | 2.928,99 EUR | Warmwasser Energie: | 1.841,06 EUR |
| Heizkosten sonstige: | 1.939,14 EUR | Warmwasser sonstige: | 1.157,27 EUR |

| | | | |
|----------------------------|---------------------------------|--|------------|
| für die Abrechnungseinheit | 3400 Weidling Hauptstraße 26 | | 058 |
| für den Zeitraum | 01.01.2024 bis 31.12.2024 | | 26.06.2025 |

| Bezeichnung / Text | Datum | Beleg | Vertragspartner | |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------|---------------|------------------------------|------------------|
| Kaltwasser | | | | |
| <u>Wasser/Kanal</u> | (Verteilerschlüssel: WE: Kaltwasser Verbrauch, MI: Kaltwasser Ve | | | |
| 1. Quartal 2024 | 15.02.2024 | ER408/2024 | Stadtgemeinde Klosterneuburg | 975,16 |
| 2. Quartal 2024 | 15.05.2024 | ER1278/2024 | Stadtgemeinde Klosterneuburg | 975,16 |
| 3. Quartal 2024 | 14.08.2024 | ER200117/2024 | Stadtgemeinde Klosterneuburg | 1.129,16 |
| Abrechnung 07/2023-07/2024 | 14.08.2024 | ER200117/2024 | Stadtgemeinde Klosterneuburg | 637,00 |
| Zweckzuschuss Gebühren 2024 | 14.08.2024 | ER200117/2024 | Stadtgemeinde Klosterneuburg | -159,42 |
| Aufrollung Kanalbenützung 02-12/2023 | 15.11.2024 | ER3150/2023 | Stadtgemeinde Klosterneuburg | -33,05 |
| Korrektur Abrechnung 07/2026-06/2024 | 15.11.2024 | ER200921/2024 | Stadtgemeinde Klosterneuburg | -1.546,38 |
| 4. Quartal 2024 | 15.11.2024 | ER200921/2024 | Stadtgemeinde Klosterneuburg | 610,50 |
| Warmwasser Verbrauch | 31.12.2024 | 0 | | -377,01 |
| Zwischensumme | | | | 2.211,12 |
| Summe Ausgaben | | | | 2.211,12 |
| Summe Einnahmen | | | | 0,00 |
| Ergebnis: Saldo | | | | -2.211,12 |

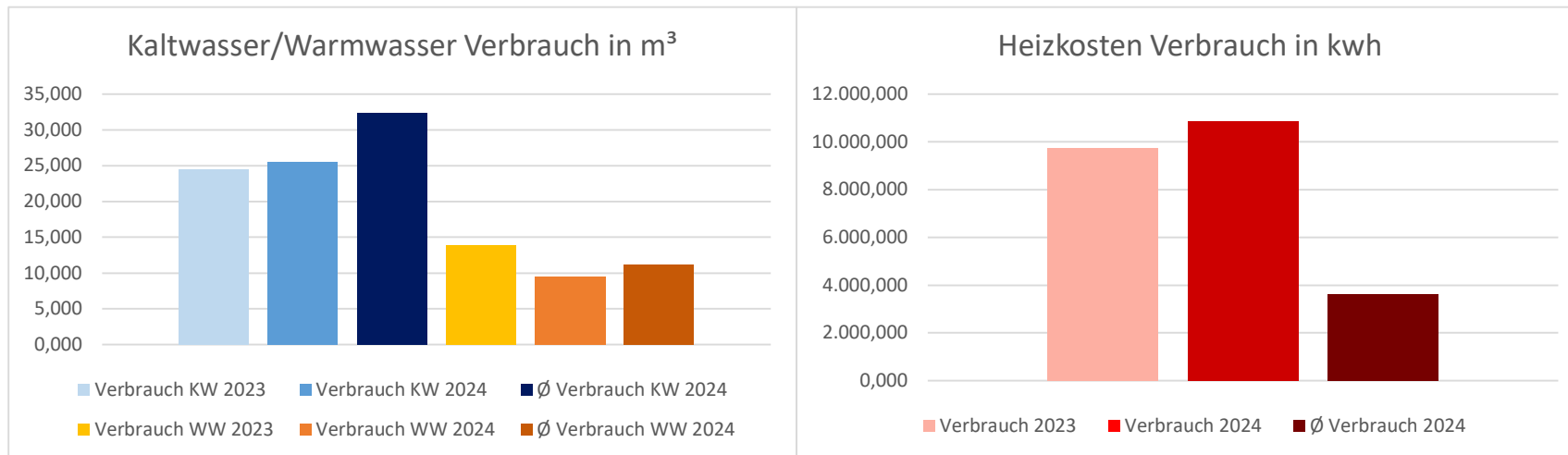
| | | | |
|----------------------------|---------------------------------|--|------------|
| für die Abrechnungseinheit | 3400 Weidling Hauptstraße 26 | | 058 |
| für den Zeitraum | 01.01.2024 bis 31.12.2024 | | 26.06.2025 |

| Bezeichnung / Text | Datum | Beleg | Vertragspartner |
|-----------------------------|-------|-----------------|-----------------|
| Reparaturfond | | | |
| Saldovortrag: | | 1.228,51 | |
| Einnahmen: | | | |
| Erlös Weiterverrechnung 0% | | 195,18 | |
| Erlös Weiterverrechnung 20% | | 2.541,21 | |
| RF Einnahmen 0% | | 819,00 | |
| Summe Einnahmen | | 3.555,39 | |
| Summe Ausgaben | | -2.734,14 | |
| Ergebnis: Guthaben | | 2.049,76 | |

Ausgaben detailliert:

| <u>Weiterverrechnung</u> | (Verteilerschlüssel: WE: Nutzwert Haus 1) | | | |
|--------------------------------------|-------------------------------------------|---------------|----------------------------------|-----------------|
| Mahnklage Auferbauer 11/2023-02/2024 | 06.05.2024 | ER1303/2024 | Dr. Marie-Agnes Arlt, LL.M.(NYU) | 1.964,32 |
| Stundungszinsen Wasseranschlussabg. | 15.05.2024 | ER1354/2024 | Stadtgemeinde Klosterneuburg | 11,23 |
| Stundungszinsen Kanaleinmündungabg. | 15.05.2024 | ER1355/2024 | Stadtgemeinde Klosterneuburg | 44,55 |
| Mahngebühren Wasser- u. Kanalabgabe | 31.07.2024 | ER200091/2024 | Stadtgemeinde Klosterneuburg | 137,15 |
| Mahnklage Auferbauer 09/2024 | 19.09.2024 | ER200514/2024 | Dr. Marie-Agnes Arlt, LL.M.(NYU) | 236,32 |
| Exekutionsverfahren Auferbauer | 30.12.2024 | ER201307/2024 | Dr. Marie-Agnes Arlt, LL.M.(NYU) | 340,57 |
| | | | Zwischensumme | 2.734,14 |

| ADRESSE | | | NAME | | TOP NR | NFL | ABRECHN.ZEITRAUM | | | |
|---------------------------------|---------------|------------|-------------------------|-------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 3400 Weidling, Hauptstr. 26 | | | MHB-Installations GmbH | | Top 1 | 56,6 | 01.01.2024 - 31.12.2024 | | | |
| ZÄHLERSTÄNDE | Stand Beginn | Stand Ende | Verbrauch Abrech.zeitr. | Verbrauch Vorjahr | KOSTEN KALTWASSER | Preis/Einheit | Anteil Top | Einheit | Betrag netto | |
| Kaltwasser m3 | 30,39 | 55,92 | 25,53 | 24,480 | Wasserkosten | 5,928730 | 25,53 | m3 | 151,36 | |
| Warmwasser m3 | 16,93 | 26,44 | 9,51 | 13,880 | 10% Ust | | | | 15,14 | |
| Heizung kwh | 14.591,90 | 25.443,20 | 10.851,30 | 9.755,500 | | | | | | |
| | | | | | KALTWASSER BRUTTO | | | | 166,50 | |
| KOSTEN WARMWASSER | Preis/Einheit | Anteil Top | Einheit | Betrag netto | KOSTEN HEIZUNG | Preis/Einheit | Anteil Top | Einheit | Betrag netto | |
| Variable Kosten Energie | 28,952036 | 9,51 | m3 | 275,33 | Variable Kosten Energie | 0,146273 | 10.851,30 | kwh | 1.587,25 | |
| Fixe Kosten Energie | 2,715141 | 56,60 | NFL | 153,68 | Fixe Kosten Energie | 4,319615 | 56,60 | NFL | 244,49 | |
| Summe Energiekosten | | | | 429,01 | Summe Energiekosten | | | | 1.831,74 | |
| 10% Ust | | | | 42,90 | 20% Ust | | | | 366,35 | |
| Sonstige Kosten | 1,267171 | 56,60 | NFL | 71,72 | Sonstige Kosten | 2,353304 | 56,60 | NFL | 133,20 | |
| 10% Ust | | | | 7,17 | 20% Ust | | | | 26,64 | |
| WARMWASSER BRUTTO | | | | 550,80 | HEIZUNG BRUTTO | | | | 2.357,93 | |
| | | | | | | Netto | 10 % Ust | 20 % Ust | Brutto | |
| | | | | | | GESAMT | 2.617,03 | 65,21 | 392,99 | 3.075,23 |
| | | | | | | ABZÜGL. ACONTO HK | -1.573,98 | | -314,80 | -1.888,78 |
| | | | | | | NACHZAHLUNG | 1.043,05 | 65,21 | 78,19 | 1.186,45 |
| BEI MINUSBETRAG GUTHABEN | | | | | | | | | | |



Ø Verbrauch ist der durchschnittliche Verbrauch einer Vergleichbaren Einheit

Die tatsächlichen Gaspreise entnehmen Sie der beigelegten Jahresabrechnung von Unsere Wasserkraft.

Bei den Abrechnungsblättern und den Beträgen in der HK-Abrechnung kann es zu Centdifferenzen kommen.

Einsichtnahme der Belege ist ab 01.07.2025 bis 31.08.2025 bei uns im Büro möglich oder wir können Ihnen die Belege gerne auch per Mail zukommen lassen.

Soweit ein Abnehmer gegen die Abrechnung nicht spätestens sechs Monate nach Rechnungslegung schriftlich begründete Einwendungen erhebt, gilt die Abrechnung als

Für weitere Informationen im Sinne des HeizKG erlauben wir uns, Sie auf nachfolgend angeführte Kontaktmöglichkeiten aufmerksam zu machen.

- E-Control: <https://www.e-control.at/>
- EWO-Österreich: <https://www.ewo-austria.at/>
- Verbraucherschlichtung: <https://www.verbraucherschlichtung.at/>
- VKI: <https://vki.at/>
- WKO: <https://www.wko.at/>



LP VERWALTUNG GMBH

IMMOBILIENVERWALTUNG

Ablageort

Name Doku

Zeichen

Ort und Datum

Betrifft

LM/GA

Wien, April 2024

PROTOKOLL

über die 2. Hausversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft
3400 Weidling, Hauptstraße 26

am: 03.04.2024

Ort: Im Erdgeschoss des Hauses C (Herr Edlauer)
3400 Weidling, Hauptstraße 26

Beginn: 18:00 Uhr

Ende: 18:30 Uhr

Anwesende: Frau Boder Martina in Vertretung der MHB-Installations GmbH
Herr Lindner Michael Bmst. in Vertretung der Lindner & Partner GmbH
Herr Edlauer Hans-Reinhard
Frau Bisaccia Valeria

Herr Bmst. Lindner Ing. Michael

Frau Grössing Andrea

Hausverwaltung LP Verwaltung GmbH

Hausverwaltung LP Verwaltung GmbH

Seite 1 von 5

Erleben Sie unser Wohnservice

1. Begrüßung der Wohnungseigentümer:

Die anwesenden Wohnungseigentümer werden von Herrn Baumeister Lindner und Frau Grössing zur 1. Eigentümerversammlung begrüßt.

Zu Beginn der Versammlung werden die Eigentümer gebeten, die Telefonnummern und E-Mail-Adressen zu kontrollieren.

Sollten sich Ihre Kontaktdaten geändert haben, ersuchen wir um Information, um diese auch zu aktualisieren.

Die Wohnungseigentümer sind mit der Weitergabe der E-Mail-Adresse sowie der Telefonnummern innerhalb der Eigentümergemeinschaft einverstanden.

Wir ersuchen um Kenntnisname, dass im Falle eines Gebrechens oder einer Reparatur Ihre Telefonnummer zwecks Terminvereinbarung auch dem Handwerker weitergegeben wird.

Sollten Sie damit nicht (nicht mehr) einverstanden sein ersuchen wir um Rückmeldung.

2. Feststellung der Beschlußfähigkeit:

Mittels eines Grundbuchsauszuges wird festgestellt, dass auf die anwesenden Wohnungseigentümer 513 Anteile von insgesamt 886 Anteilen entfallen.

Die Eigentümerversammlung ist daher beschlussfähig.

3. Tätigkeiten der Hausverwaltung:

10.2023 Fa. MHB – Einbau Wasserzähleranschlussplatte

Versicherungsfälle:

01.2023 Der Kanal – Kanalsanierungs GmbH – Rohrleitungen untersuchen

03.2023 Bayer Installateur – Kanalverstopfung

03.2023 ALUBAU Wuke – Demontage Blechabdeckung

04.2023 Polygon Platin Service – Installateurarbeiten Schaden

04.2023 Polygon Platin Service – Schließen Künette, verdichten

04.2023 ZUTA – Sanierung defekter Kanal

4. Zahlungsunfähigkeit Miteigentümerin Frau Auferbauer:

Die nachstehenden Kosten beinhalten den derzeitigen Rückstand inkl. der Vorschreibungen bis zum Dezember 2024.

Daher sollten keine zusätzlichen Kosten, außer die Rechtsanwaltskosten von Frau Dr. Arlt hinzukommen.

| | |
|-------------------------------------------------------------------|-------------|
| Rückstand Auferbauer inklusive April | € 11.863,22 |
| Davon Wasserzählerplatte brutto | € 748,67 |
| Davon Kanal Wasser Anschlussgebühr brutto | € 5.486,16 |
| Davon WV Mahnung RA Fr. Dr. Arlt | € 300,00 |
| Weitere Kosten Auferbauer: | |
| BK Abrechnung Nachzahlung 2023 (vorläufig) | € 691,78 |
| Derzeitige Kosten Klage RA Frau. Dr. Arlt | € 2.357,18 |
| Kosten Vorschreibung Auferbauer 05-12/2024 | € 3.748,40 |
| Gesamt brutto bis Ende 2024 ohne zusätzliche Kosten Frau Dr. Arlt | € 18.660,58 |

5. Klage und Kredit Miteigentümerin Frau Auferbauer:

Die Klage wurde von der Rechtsanwältin, Frau Dr. Arlt im Namen der WEG beim Bezirksgericht Klosterneuburg eingebracht und das Verfahren läuft. Frau Auferbauer hat Einspruch erhoben. Der Richter hat empfohlen den Einspruch zurückzuziehen, ist aber nicht passiert.

Am 10.04.2024 lässt sich der Richter den Akt vorlegen.

Mit Mail vom 26.03.2024 hat Frau Auferbauer Frau Dr. Arlt darüber informiert, dass Sie nicht die Tatsache des Rückstandes bestreitet, sehr wohl aber die Höhe. Im Mail hat Sie weiters die aktuelle Situation mit dem Konkurs ihrer Firma angeführt und die Tatsache, dass es eine Gehaltsexekution auf das Existenzminimum gibt.

Weiters sollten alle Rechnungen an Frau Auferbauer übermittelt werden, diese hat Frau Dr. Arlt bereits am 03.04.2024 übermittelt.

Der Verkauf des Hauses wurde Anfang Februar 2024 an eine Maklerin, Frau Margot Flood übergeben. In der Zwischenzeit haben 10 Besichtigungen stattgefunden

Für den offenen Rückstand sowie die laufenden Vorschreibungen (gerechnet bis Ende 2024) muss ein Kredit aufgenommen werden. Die Hausverwaltung hat versucht bei der Erste Bank einen Kredit in Höhe von € 30.000,- mit folgenden Eckdaten anzufragen:

Es wird kein Kapital, sondern nur die Zinsen (4,8% p.a.) in Höhe von € 118,63 monatlich bis zum 30.04.2025 zurückbezahlt. Die gesamte Kreditsumme muss im Zuge des Verkaufs der Top 3/Haus B beglichen werden.

In den € 30.000,- sind die laufenden Kosten inkl. des Einmalerlages den die jeweiligen Eigentümer*innen bereits getätigt haben, berücksichtigt.

Der Einmalerlag wird daher als BK-Guthaben im Zuge der Betriebskostenabrechnung ausbezahlt.

Die anwesenden Wohnungseigentümer stimmen der Aufnahme des Kredits zu.

6. Standort der nächsten Hausversammlung:

Die Hausverwaltung fragt wo die nächste Hausversammlung stattfinden soll.

Herr Edlauer bietet seinen Raum im Erdgeschoss an.

Die Hausverwaltung wird daher die Eigentümerversammlungen mit Herr Edlauer abstimmen.

Auszug Protokoll 2023:

Ort der nächsten Eigentümerversammlung:

Die Hausverwaltung schlägt vor auch in Zukunft die Eigentümerversammlung im Büro der LP Verwaltung GmbH durchzuführen.

Die anwesenden Wohnungseigentümer möchten den Ort vor der nächsten Eigentümerversammlung 2025 besprechen.

7. Betriebs- und Reparaturrücklagenkonto:

Betriebskosten Durchschnitt 2022 € 1,18/m² 2023 € 1,03/m²

Betriebskosten Haus A Durchschnitt 2022 € 0,72/m² 2023 € 0,76/m²

Heizkosten Haus A Durchschnitt 2022 € 1,53/m² 2023 € 2,31/m²

Die Heizkosten Haus A müssen aufgrund der Heizkostenabrechnung (wird im April 2024 verschickt) nach Verbrauch erhöht werden. Die neue Vorschreibung erhalten Sie im Zuge der Betriebskostenabrechnung.

Ab Juli 2024 werden die Vorschreibungen auf monatliche Zahlungen umgestellt.

Haus A Reparatur-Rücklage Stand 31.12.2023 € 1.228,51

Zuwachs pro Quartal € 204,75 (0,75/NW Haus A) jährlich € 819,00

Stand Reparatur-Rücklage (unüberprüft) per 31.03.2024 € 1.433,26

Die Hausverwaltung ist verpflichtet dafür zu sorgen, dass eine angemessene Reparaturrücklage gebildet wird. Dafür gibt es Berechnungsmodelle Seitens der Wirtschaftskammer.

Diese Berechnungsmodelle basieren auf dem Gebäudewert und einer Lebensdauer von 80 Jahren.

Aufgrund der Generalsanierung des Hauses A wird die Reparatur-Rücklage derzeit angespart.

Die Betriebskosten sind sehr günstig, laut letztgültiger Veröffentlichung der Mietervereinigung vom 18.07.2023 liegen diese für Niederösterreich bei € 2,11/m²/Monat Durchschnitt für das Jahr 2021.

Laut Statistik Austria lagen die durchschnittlichen Betriebskosten österreichweit für das Jahr 2022 bei € 2,3 pro m² veröffentlicht am 07.09.2023.

8. Allfälliges

Auszug Protokoll 2023

Wasserzähler:

Der Hauptzähler für die gesamte Liegenschaft befindet sich auf der Terrasse von Haus A/Top 2. Jede Wohnung des Hauses A und des Hauses B sowie das Haus C haben einen eigenen Zähler.

Versendung von Hausverwaltungsunterlagen nur mehr per E-Mail:

Die Hausverwaltung wird ab 2020 sämtliche Unterlagen wie z.B. Vorschreibungen (Dauerrechnungen), Mahnungen, Betriebskostenabrechnungen etc. nur mehr per E-Mail versenden.

Sollen Sie keine E-Mail-Adresse bekanntgegeben haben, erhalten Sie die Unterlagen selbstverständlich weiterhin per Post.

Noch eine Bitte in eigener Sache:

Sie würden uns den Ablauf des Zahlungsverkehrs sehr vereinfachen, wenn Sie uns einen Einziehungsauftrag (SEPA Mandat) erteilen würden.

Sollten Sie Ihre Vorschreibung mittels Dauerauftrags überweisen, ersuchen wir unbedingt die Zahlungsreferenz anzuführen.

Nachdem keine weiteren Themen zur Besprechung standen, wurde die Versammlung um 18:30 Uhr beendet. Die Firma LP Verwaltung GmbH bedankt sich für das ausgesprochene Vertrauen und die konstruktive Zusammenarbeit.



Bmstr. Ing. Michael Lindner



ppa. Andrea Grössing

Wien, im April 2024



LP VERWALTUNG GMBH

IMMOBILIENVERWALTUNG

An die
Wohnungseigentümer*innen
des Hauses
Hauptstraße 26
3400 Weidling

| Ablageort | Name Doku | Zeichen | Ort und Datum |
|----------------------|------------------------------------------------------------|---------|------------------|
| Hausverw Betrifft | Verwaltungsvertrag 3400 Weidling, Hauptstraße 26 | LM/öt | Wien, 21.12.2021 |

VERWALTUNGSVERTRAG

Sehr geehrte Eigentümer*innen!

Auf Grund unseres Angebotes und den gemeinsamen Besprechungen wird dieser Verwaltungsvertrag abgeschlossen.

Ordentliche Verwaltung im Sinne des § 20 WEG

Der Leistungsumfang beinhaltet insbesondere:

Vorschreibung der monatlichen Akontozahlungen für Betriebskosten, sowie der Reparaturrücklage und Empfangnahme derselben. Überwachung der Eingänge und gegebenenfalls Einleitung geeigneter Eintreibungsschritte (Mahnungen, Klagen, etc.) sowie Informierung der übrigen Wohnungseigentümer über allfällige Außenstände.

Die Liegenschaft betreffende Rechnungen nach ordentlicher Prüfung termingemäß namens der Wohnungseigentümergeinschaft zu bezahlen. Auslagen für Betriebskosten (z.B. Grundsteuer, Müllabfuhr, Gebrauchsabgaben, Wassergebühren, Verwaltungshonorar, Versicherungsprämien, Schädlingsbekämpfung, Stromgebühren und dgl.), besondere Aufwendungen nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen, mit den Wohnungseigentümern zu verrechnen, sowie Aufbewahrung der Belege.

Auf Namen der Wohnungseigentümergeinschaft wird ein Girokonto eröffnet, sowie ein Konto für den Reparaturfonds, wobei die Zinsen (abzüglich Spesen und Kest) der Veranlagungen der Wohnungseigentümergeinschaft in der Jahresabrechnung gutgeschrieben werden.

Seite 1 von 2

[Erleben Sie unser Wohnservice](#)

Abschluss und Auflösung von Werkverträgen.

Überprüfung und Abschluss von Versicherungsverträgen.

Regelmäßige Hausbegehungen.

Analyse und Optimierung der laufenden Bewirtschaftungskosten.

Erstellung der für Abgabezwecke notwendigen Unterlagen (Umsatzsteuervoranmeldung, etc.).

Erstellung einer übersichtlichen Betriebskosten- und Reparaturrücklagenabrechnung bis spätestens 30. Juni des Folgejahres und Verrechnung mit den Wohnungseigentümern.

Erstellung einer Vorausschau im Dezember für das folgende Kalenderjahr für in Aussicht genommene Erhaltungs- bzw. Verbesserungsarbeiten und die laufenden Bewirtschaftungskosten.

Einberufung und Abhaltung von Wohnungseigentümer-Versammlungen alle 2 Jahre, deren Protokoll anschließend an alle Eigentümer übermittelt wird.

Veranlassung und Überwachung von Reparaturen im Sinne der ordentlichen Verwaltung.

Die Geltendmachung von Ansprüchen aus den Versicherungsverträgen nach Rohrbrüchen, Sturmschäden, etc.

Evidenzhaltung von allfälligen Fristen und Terminen.

Für die oben angeführten Verwaltungsleistungen verrechnen wir Ihnen einen monatlichen Betrag von

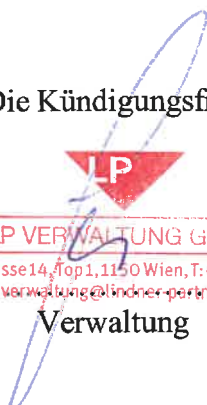
€ 200,00 zzgl. 20% MwSt.

Das Honorar ist wertgesichert nach dem Verbraucherpreisindex 2015 und wird bei Überschreitung von 5% angepasst. Als Ausgangsbasis wird die für den Monat der Verwaltungsübernahme verlaubliche Indexzahl vereinbart. Bei Großreparaturen über € 10.000,00 wird ein Bauüberwachungshonorar in Höhe von 5% der Auftragssumme verrechnet.

Dies beinhaltet: Ausschreibung, örtliche Bauaufsicht, Angebotsprüfung, Endkontrolle

Die Kündigung der Hausverwaltung ist immer mit Jahresende möglich. Die Kündigungsfrist ist 3 Monate, d.h. vor Ende September.

Wien, am 21.12.2021


LP
LP VERWALTUNG GMBH
Löhrgasse 14, Top 1, 1150 Wien, T: 01/5227211
.....verwaltung@lindner-partner.at.....
Verwaltung

Seite 2 von 2

Erleben Sie unser Wohnservice



