

2. Befund:

2.1. Gutsbestand und Eigentumsverhältnisse:

Eigentumsverhältnisse: siehe Grundbuchsauszüge

Gutsbestand: lt. beiliegender Grundbuchsauszüge,
Grundbuch 15124 Poysdorf,
BG-Mistelbach

EZ 1407

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
679	G Gärten(10)	* 450	Oberer Markt 48A
680/1	G GST-Fläche	* 208	
	Bauf. (10)	150	
	Gärten(10)	58	Brunngasse 51
GESAMTFLÄCHE		658	

EZ 3954

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
680/2	G GST-Fläche	* 546	
	Bauf. (10)	123	
	Gärten(10)	423	Oberer Markt 48B

Die Nutzwertanteile der Kabu Bauprojekt GmbH sind:

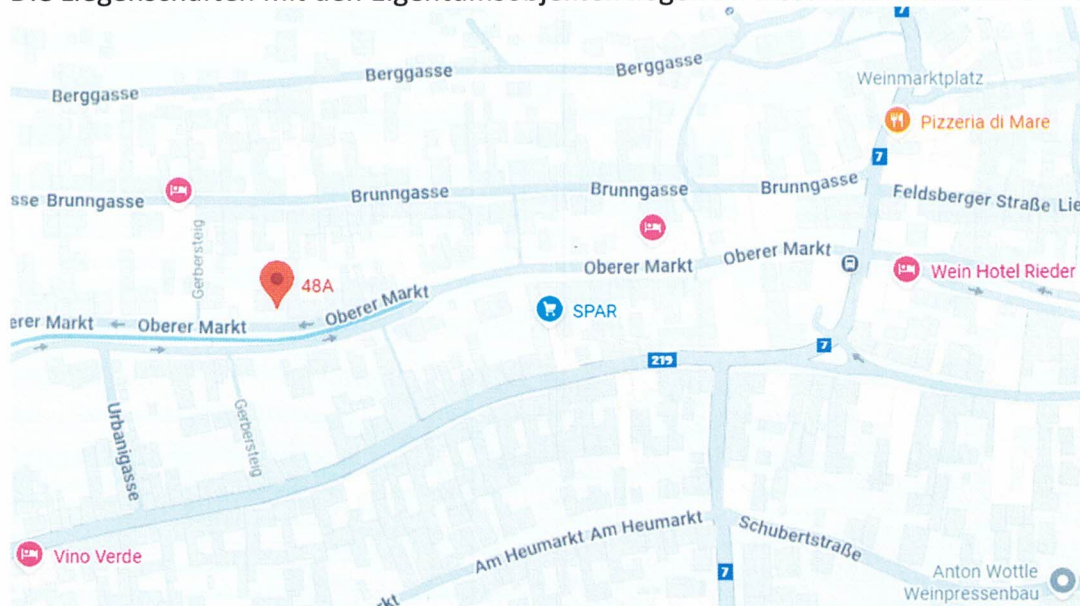
Oberer Markt 48 A	Hobbyraum 4	2/549 Anteile	BLNr 25
	Hobbyraum 5	2/549 Anteile	BLNr 26
	Hobbyraum 7	2/549 Anteile	BLNr 28

Oberer Markt 48 B	Kfz-Abstellplatz B05	4/296 Anteile	BLNr 11
-------------------	----------------------	---------------	---------

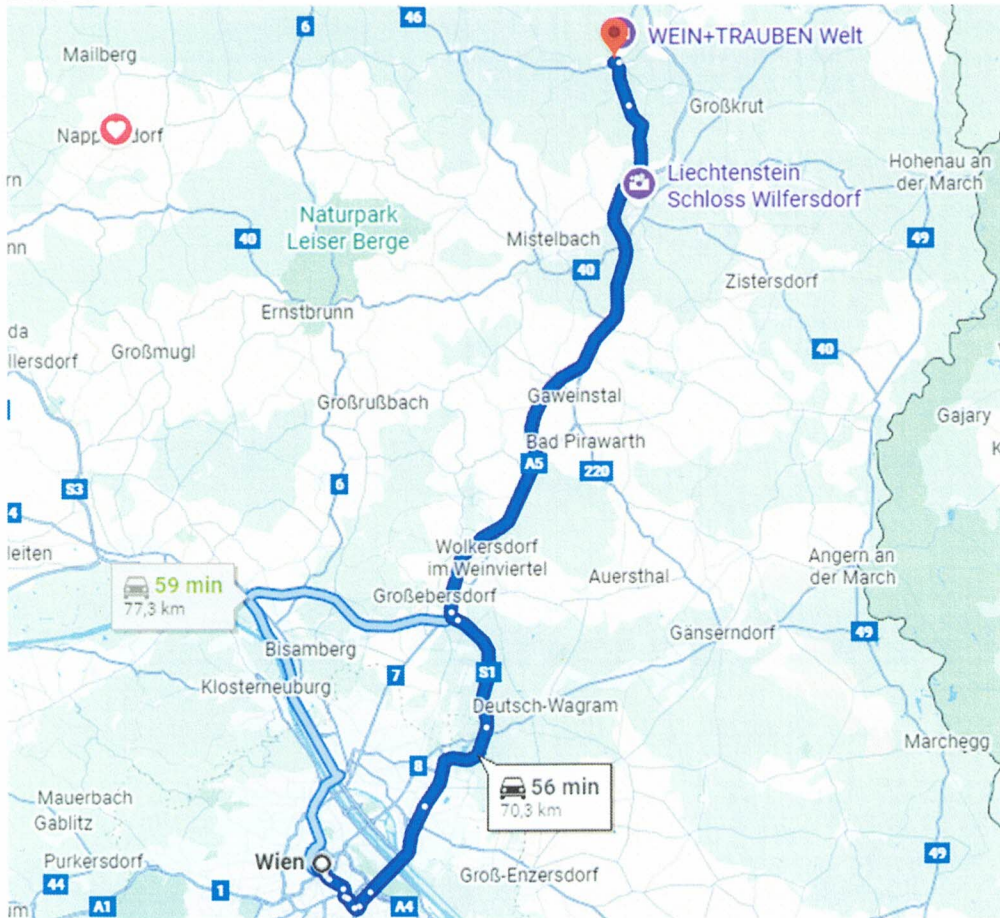
2.2. Rechte und Lasten: Fahr- u. Leitungsrecht für GStNr. 679

2.3. Lage und Infrastruktur:

Die Liegenschaften mit den Eigentumsobjekten liegen im westlichen Zentrum von Poysdorf.



Die niederösterreichische Stadtgemeinde Poysdorf liegt im nördlichen Weinviertel direkt an der Brünnerstraße B7 im Weinviertler Hügelland. Die tschechische Grenze ist ca. 12 km entfernt, über die Autobahn A5 gibt es eine direkte Verkehrsanbindung der Achse Wien-Brünn.



Poysdorf verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur mit diversen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, sowie Fachgeschäften, Service- und Handwerksbetrieben, Allgemein- und Fachärzten. Für Kinder gibt es Kleinkindgruppen, einen Kindergarten, eine Volks- und eine neue Mittelschule.

2.4. Maße und Form, Topografie:

Die Grundstücksparzellen sind von vieleckiger Form und das Gelände steigt nach Norden hin an.

2.5. Anschlüsse:

Das Gebäude ist an alle städtischen Versorgungsleitungen angeschlossen.

2.6. Flächenwidmung und Bebauungsvorschriften:

Die Parzellen sind als Bauland Wohngebiet gewidmet.

2.7. Beschreibung der Liegenschaft und Erhaltungszustand:

Die Wohnanlage wurde 2021 errichtet und besteht aus 3 Wohnblöcken. Die zu bewertenden Wohnungsobjekte befinden sich im nördlichen Trakt im Keller und im Innenhof der Anlage.

Die Hobbyräume sind Kellerräume, die extra verkauft bzw. vermietet sind. Der Kfz-Stellplatz liegt im Innenhof der Anlage. Dieser ist derzeit als getauschter Grünbereich beim südlichen Haus situiert (rechtlich im Grundbuch nicht durchgeführt).

Der Bau- und Erhaltungszustand des Hauses ist als gut, der der Wohnungen ebenso als gut zu bezeichnen.

Hobbyräume im Keller:

Die Räume bestehen nur aus einem Raum. Die Nutzflächen betragen von 8,18 bis 10,02 m².

Der Boden ist aus Beton, die Zwischenwände sind aus Holz. Es existiert kein natürlicher Lichteinfall.

Der Kfz-Stellplatz ist asphaltiert.

BERECHNUNG des WOHNUNGSMASSES:

lt. dem Plan:

Hobbyräume:

Hobbyraum 4:	10,01 m ²
Hobbyraum 5:	10,02 m ²
Hobbyraum 7:	8,18 m ²

Kfz-Stellplätze:

Kfz-Stellplatz B 05:	12,50 m ²
----------------------	----------------------

2.8. Baumängel, Bauschäden und nachzuholende Instandsetzungsaufwendungen:

Augenscheinliche Baumängel konnten bei der Befundaufnahme nicht festgestellt werden.

2.9. Vermietung, Bestandsrechte Dritter:

Die Hobbyräume 5 u. 7 sind vermietet, die restlichen Eigentumsobjekte sind nicht vermietet.

Stadt-Land-Gefälle

ausgehend vom mehrgeschoßigen Wohnbau für gehobene Ausstattung, als Verhältnis von städtischen zu ländlichen Bereichen, analog anwendbar für normale und hochwertige Ausstattungsqualität

	Stadt gehoben	Land gebietsbezogen
Wien	4.000 €	0 %
Niederösterr.	3.600 €	↔ anpassen ↔ ∅ -20 % (-/+)
Burgenland	3.200 €	↔ anpassen ↔ ∅ -25 % (-/+)
Oberösterr.	3.400 €	↔ anpassen ↔ ∅ -15 % (-/+)
Salzburg	3.900 €	↔ anpassen ↔ ∅ -10 % (-/+)
Steiermark	3.200 €	↔ anpassen ↔ ∅ -15 % (-/+)
Kärnten	3.100 €	↔ anpassen ↔ ∅ -20 % (-/+)
Tirol	4.000 €	↔ anpassen ↔ ∅ 0 % (-/+)
Vorarlberg	4.100 €	↔ anpassen ↔ ∅ +5 % (-/+)

Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2025

Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung

Kosten (inkl. USt.) pro m² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich

Ausstattungsqualität	1 2 3		
	normal	gehoben	hochwertig
Wien	(-) 3.300 €	↔ interpolieren ↔ 4.000 €	↔ interpolieren ↔ 5.300 € (++)
Niederösterreich	(-) 2.900 €	↔ interpolieren ↔ 3.600 €	↔ interpolieren ↔ 4.300 € (++)
Burgenland	(-) 2.600 €	↔ interpolieren ↔ 3.200 €	↔ interpolieren ↔ 3.700 € (++)
Oberösterreich	(-) 2.700 €	↔ interpolieren ↔ 3.400 €	↔ interpolieren ↔ 3.900 € (++)
Salzburg	(-) 3.000 €	↔ interpolieren ↔ 3.900 €	↔ interpolieren ↔ 4.500 € (++)
Steiermark	(-) 2.700 €	↔ interpolieren ↔ 3.200 €	↔ interpolieren ↔ 3.700 € (++)
Kärnten	(-) 2.700 €	↔ interpolieren ↔ 3.100 €	↔ interpolieren ↔ 3.700 € (++)
Tirol	(-) 3.600 €	↔ interpolieren ↔ 4.000 €	↔ interpolieren ↔ 4.500 € (++)
Vorarlberg	(-) 3.800 €	↔ interpolieren ↔ 4.100 €	↔ interpolieren ↔ 5.000 € (++)
Österreich (Medianwert)	2.900 €	3.600 €	4.300 €

Die Gebäude sind in „normal“ einzustufen.

Die Errichtungskosten sind:

2900,- -20% (Stadt/Landgefälle) = 2.320,- €/m²

Für die Hobbyräume setzt der SV 40% der Gebäudekosten an. Der Preis für die Kfz-Stellplätze ist aus Nachkalkulationen des SVs.

Der erzielbare Mietpreis (von 3,- €/m²) ist durch die tatsächliche Vermietung der Hobbyräume gegeben.

Da die Liegenschaft am Markt sowohl für Wohnzwecke und den Gebrauch des eigenen Bedarfes als auch für Vermietung gehandelt werden kann, werden Sachwert- und Ertragswertfahren zur Bewertung angewandt. Der SV gibt dem Ertragswert in der Bewertung auf Grund der Marktsituation den Vorzug.

BERECHNUNG DES BODENWERTES

Laut dem Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 wird der Bodenwert nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Die Aufschließung errechnet sich aus der Quadratwurzel der Fläche mal dem Hebesatz von 450,-- €.

Aufschließungskosten berechnen sich:

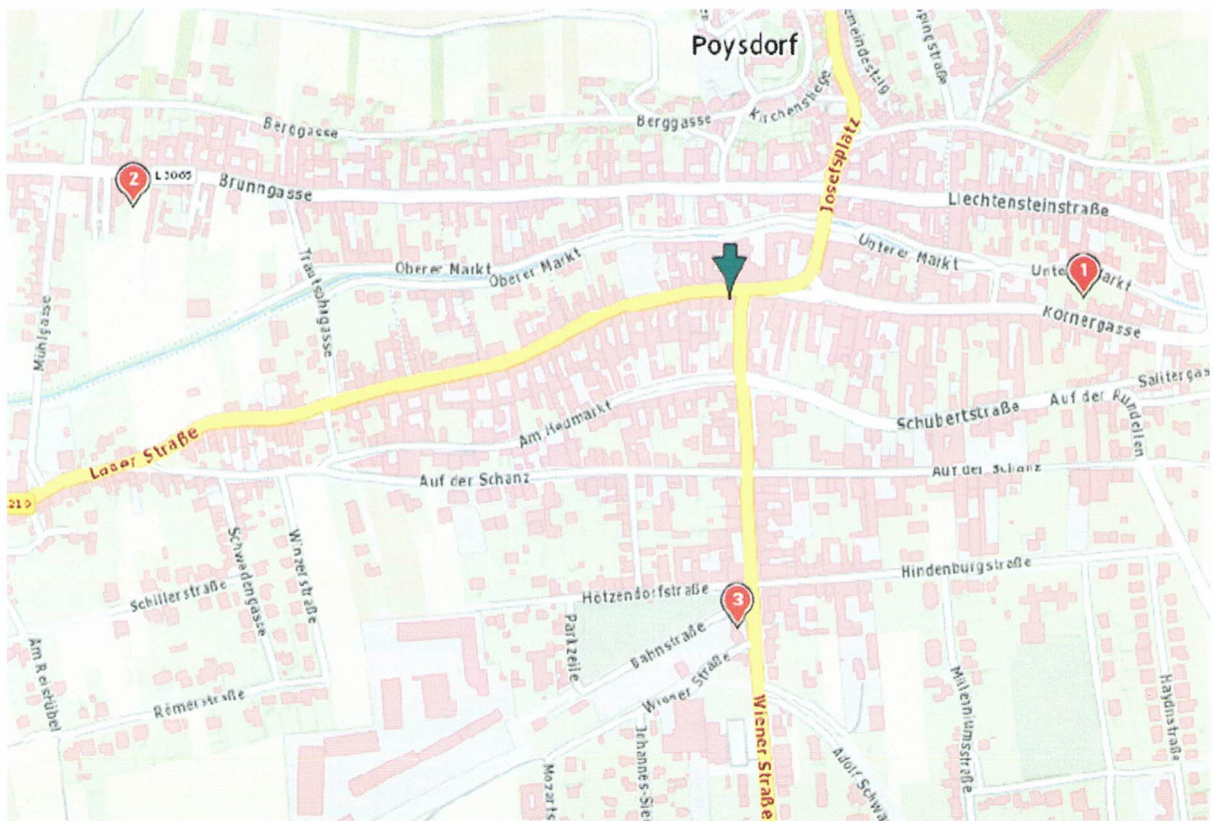
$$\text{EZ 3954: } \sqrt{546 \text{ m}^2} * 1,25 * 450,00 \text{ €} = 13.143,74 \text{ €}$$




$$\text{EZ 1407: } \sqrt{658 \text{ m}^2} * 1,25 * 450,00 \text{ €} = 14.428,97 \text{ €}$$

Vergleichsgrundstücke:

Aus diesem Grund wurde vom SV eine Recherche im Grundbuch Poysdorf geführt, um den Bodenwert im Vergleichswege zu ermitteln.

Folgende Vergleichspreise von Kaufvorgängen in zeitlicher Nähe wurden gefunden:



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	 Bauland	8804/2023	25.10.2023	469,00	60,00 €	60,00 € *
2	 Bauland	8934/2021	11.10.2021	3.250,00	43,08 €	43,08 € *
3	 Bauland	3776/2022	24.03.2022	3.047,00	32,82 €	32,82 € *

Abschließende Beurteilung:

Die zu beurteilenden Parzellen sind von der Widmung, Größe, Lage und Beschaffenheit gleich zu beurteilen mit den Flächen, welche in Poysdorf in der Preisspanne von 32,82 €/m² bis 60,00 €/m² ohne Aufschließung veräußert wurden. Der SV sieht im Wert von 60,- €/m² den erzielbaren Bodenwert für die Liegenschaft.

Allgemeine Daten

Auftraggeber	RA Mag. Kurt Schick Hauptplatz 18/3 AT 2130 Mistelbach an der Zaya
Liegenschaft	Kfz-Stellplatz B05 Oberer Markt 48B AT 2170 Poysdorf Einlagezahl 3954, Grundbuch Poysdorf (15124), Bezirksgericht Mistelbach
Stichtag	05.11.2025
Sachbearbeiter	Lester
Eigentümer mit Anteilen	Kabu Bauprojekt GmbH, B.LNR 17, 6 / 549

Sachwert

Bodenwert

Grundstück Nr. 680/2, Oberer Markt 48 B

Bauland, Wohngebiet, bebaut

546,00 m ² Grundfläche à 60,00	32.760,00
40,12 % Aufwertung (1)	13.143,74
	45.903,74
davon 4 / 296 Anteile	620,32
(1) Aufwertung Aufschließung	13.143,74
Bodenwerte	620,32

Bauwert

Kfz-Stellplatz B 05

Baujahr 2020, Alter des Objektes 5 Jahre, Lebensdauer 60 Jahre, Restlebensdauer 55 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten

Kfz-Stellplatz B 05

12,50 m² à 550,00

6.875,00

Neubauwert

6.875,00

Bauwert

Neubauwert

6.875,00

8,00 % Wertminderung infolge Alter lineare

-550,00

Alterswertminderung

Bauwert zum Stichtag 05.11.2025

6.325,00

Bauwerte

6.325,00

Sachwert der Liegenschaft

Bodenwert

620,32

Bauwert

6.325,00

Sachwert der Liegenschaft

6.945,32

Ertragswert

Ertragsobjekte

Eigentumswohnung

55 Jahre wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Kapitalisierungszinssatz 3,00 %

Jahresroherträge

Kfz-Stellplatz

12,50 m² à monatlich 2,00 (fiktiv)

300,00

Jahresrohertrag

300,00

10,00 % Bewirtschaftungsaufwand (2)

-30,00

0,25 % Erhaltungskosten von 6.875,00

-17,19

Jahresreinertrag

252,81

(2) Bewirtschaftungsaufwand

10,00 % Mietausfallwagnis

-30,00

Ertragswert des Objektes

Bodenwertanteil 100,00 % bzw. 620,32, Verzinsung des Bodenwertes 3,00 %, wirtschaftliche Restnutzungsdauer 55,00 Jahre, Kapitalisierungszins 3,00 %, Vervielfältiger 26,77443

Jahresreinertrag

252,81

Verzinsung des Bodenwertes

-18,61

Jahresreinertrag der baulichen Anlage

234,20

Zwischensumme

6.270,65

anteiliger Bodenwert

620,32

Kapitalisierte Mietpreisdifferenz

0,00

Ertragswert

6.890,97

Ertragswert der Liegenschaft

Ertragswerte	6.890,97	
Ertragswert der Liegenschaft		6.890,97

Verkehrswert

Sachwert	6.945,32	
Ertragswert	6.890,97	
Gewichtung Sachwert/Ertragswert 0/1	6.890,97	
Verkehrswert zum 05.11.2025 (gerundet)		6.900,00

Allgemeine Daten

Auftraggeber	RA Mag. Kurt Schick Hauptplatz 18/3
Liegenschaft	AT 2130 Mistelbach an der Zaya Hobbyräume 4, 5 u. 7 Oberer Markt 48A AT 2170 Poysdorf Einlagezahl 1407, Grundbuch Poysdorf (15124), Bezirksgericht Mistelbach
Stichtag	05.11.2025
Sachbearbeiter	Lester
Eigentümer mit Anteilen	Kabu Bauprojekt GmbH, B.LNR 17, 6 / 549

Sachwert

Bodenwert

Grundstück Nr. 679 u. 680/1, Oberer Markt 48 A/ Brunngasse 51
Bauland, Wohngebiet, bebaut

658,00 m ² Grundfläche à 60,00	39.480,00	
36,55 % Aufwertung (1)	14.428,97	
	53.908,97	
davon 6 / 549 Anteile	589,17	
(1) Aufwertung Aufschließung	14.428,97	
Bodenwerte		589,17

Bauwert

Hobbyräume 4, 5 u. 7
Baujahr 2020, Alter des Objektes 5 Jahre, Lebensdauer 60 Jahre, Restlebensdauer 55 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten

Hobbyräume 4, 5 u. 7		
28,21 m ² à 930,00	26.235,30	

Neubauwert 26.235,30

Bauwert

Neubauwert 26.235,30
8,00 % Wertminderung infolge Alter lineare
Alterswertminderung -2.099,00
Bauwert zum Stichtag 05.11.2025 24.136,30

Bauwerte 24.136,30

Sachwert der Liegenschaft

Bodenwert 589,17
Bauwert 24.136,30

Sachwert der Liegenschaft 24.725,47

Ertragswert

Ertragsobjekte

Eigentumswohnung

55 Jahre wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Kapitalisierungszinssatz 3,00 %

Jahresroherträge

Hobbyräume 4, 5 u 7

28,21 m² à monatlich 3,00 (fiktiv) 1.015,56

Jahresrohertrag 1.015,56

10,00 % Bewirtschaftungsaufwand (2) -101,56

0,50 % Erhaltungskosten von 26.235,30 -131,18

Jahresreinertrag 782,82

(2) Bewirtschaftungsaufwand

10,00 % Mietausfallwagnis -101,56

Ertragswert des Objektes

Bodenwertanteil 100,00 % bzw. 589,17, Verzinsung des Bodenwertes 3,00 %, wirtschaftliche Restnutzungsdauer 55,00 Jahre, Kapitalisierungszins 3,00 %, Vervielfältiger 26,77443

Jahresreinertrag 782,82

Verzinsung des Bodenwertes -17,68

Jahresreinertrag der baulichen Anlage 765,15

Zwischensumme 20.486,41

anteiliger Bodenwert 589,17

Kapitalisierte Mietpreisdifferenz 0,00

Ertragswert 21.075,58

Ertragswert der Liegenschaft

Ertragswerte 21.075,58

Ertragswert der Liegenschaft 21.075,58

Verkehrswert

Sachwert	24.725,47
Ertragswert	21.075,58
Gewichtung Sachwert/Ertragswert 0/1	21.075,58

Verkehrswert zum 05.11.2025 (gerundet)

21.100,00

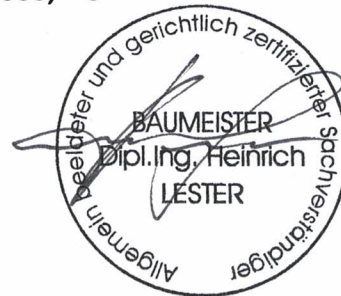
4. Zusammenfassung

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass das Gutachten nur in seiner Gesamtheit gilt und sich der ausgewiesene Verkehrswert auf einen angemessenen, aber beschränkten Vermarktungszeitraum bezieht.

Der Verkehrswert der beschriebenen Eigentumsobjekte beträgt:

Gesamt

28.000,-- €



Mistelbach, am 28.11.2025

5. Anhang

Legende zu Fotos:

Wohnhaus Oberer Markt 48 A, außen

Bild 1: Straßenansicht Nordseite

Hobbyräume Oberer Markt 48 A, KG

Bild 2: Innenraum des Hobbyraums 4

Bild 3: Hobbyraum 4 außen im Gang

Bild 4: Hobbyraum 5 außen im Gang

Bild 5: Hobbyraum 7 außen im Gang

Kfz-Stellplätze im Innenhof

Bild 6: Stellplatz B05, getauscht mit C04

Bild 7: Stellplatz C04, ist jetzt Grünfläche

Grundbuchsauszüge

Kopie des Wohnungsplans im KG und der Stellplätze

Fotos

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 15124 Poysdorf
BEZIRKSGERICHT Mistelbach

EINLAGEZAHL 1407

 *** Eingeschränkter Auszug ***
 *** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 25, 26, 28 ***
 *** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 5741/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
679	G Gärten(10)	* 450	Oberer Markt 48A
680/1	G GST-Fläche	* 208	
	Bauf.(10)	150	
	Gärten(10)	58	Brunngasse 51
GESAMTFLÄCHE		658	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
 2 a gelöscht

***** B *****
 25 ANTEIL: 2/549

FWI Bauprojekt GmbH (FN 511553i)

ADR: Laaerstraße 30, Poysdorf 2170

a 4750/2019 IM RANG 3574/2019 Kaufvertrag 2019-05-02, Firmenbuchauszug
2019-05-07 Eigentumsrecht

b 5855/2020 8610/2020 Wohnungseigentum an Hobbyraum 4

d 7981/2021 Rangordnung für die Veräußerung bis 08.10.2022

zugunsten Treuhänder Mag. Dr. Harald G. Beber geb 23.04.1978,
Rechtsanwalt, Oserstraße 19-21, 2130 Mistelbach

e gelöscht

26 ANTEIL: 2/549

FWI Bauprojekt GmbH (FN 511553i)

ADR: Laaerstraße 30, Poysdorf 2170

a 4750/2019 IM RANG 3574/2019 Kaufvertrag 2019-05-02, Firmenbuchauszug
2019-05-07 Eigentumsrecht

b 5855/2020 8610/2020 Wohnungseigentum an Hobbyraum 5

d 7981/2021 Rangordnung für die Veräußerung bis 08.10.2022

zugunsten Treuhänder Mag. Dr. Harald G. Beber geb 23.04.1978,
Rechtsanwalt, Oserstraße 19-21, 2130 Mistelbach

e gelöscht

28 ANTEIL: 2/549

FWI Bauprojekt GmbH (FN 511553i)

ADR: Laaerstraße 30, Poysdorf 2170

a 4750/2019 IM RANG 3574/2019 Kaufvertrag 2019-05-02, Firmenbuchauszug

2019-05-07 Eigentumsrecht

b 5855/2020 8610/2020 Wohnungseigentum an Hobbyraum 7

d 7981/2021 Rangordnung für die Veräußerung bis 08.10.2022

zugunsten Treuhänder Mag. Dr. Harald G. Beber geb 23.04.1978,

Rechtsanwalt, Oserstraße 19-21, 2130 Mistelbach

e gelöscht

***** C *****

4 a 9430/2019

DIENSTBARKEIT des Fahr- und Leitungsrechtes über Gst 679

gem Pkt II Servitutsvereinbarung 2019-10-15 für Gst 680/2

7 a 9129/2020 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen

gem § 32 WEG 2002

15 auf Anteil B-LNR 26 28

a 3979/2025

PFANDRECHT

vollstr EUR 139.081,--

4 % Z aus EUR 139.081,-- seit 31.3.2025 für

Eigentümergeinschaft Oberer Markt 48A, 2170 Poysdorf

(3 E 1714/25s)

b 3979/2025

PFANDRECHT

vollstr EUR 53.500,--

4 % Z aus EUR 53.500,-- seit 31.3.2025 für

Eigentümergeinschaft Oberer Markt 48B, 2170 Poysdorf

(3 E 1714/25s)

c 3979/2025 gemeinsame Kosten EUR 9.278,19 samt 4 % Z seit

17.3.2025, Kosten ds Antrages EUR 4.771,62 (3 E 1714/25s)

d 3979/2025 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 1444 KG 15042 Wilfersdorf

EZ 1407 KG 15124 Poysdorf

EZ 3954 KG 15124 Poysdorf

16 auf Anteil B-LNR 25

a 5741/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (2 C 167/25b)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Vor dem 01.01.2013 war diese Einlage im Bezirksgericht Laa an der Thaya.

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 15124 Poysdorf
BEZIRKSGERICHT Mistelbach

EINLAGEZAHL 3954

Letzte TZ 5740/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
680/2	G GST-Fläche	* 546	
	Bauf.(10)	123	
	Gärten(10)	423	Oberer Markt 48B

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

2 a 9430/2019

FAHR- und LEITUNGSRECHT über Gst 679
gem Pkt II Servitutsvereinbarung 2019-10-15 für Gst 680/2

***** B *****

11 ANTEIL: 4/296

FWI Bauprojekt GmbH (FN 511553i)
ADR: Laaerstraße 30, Poysdorf 2170
a 2879/2020 Schenkungsvertrag 2020-03-05 Eigentumsrecht
b 5856/2020 9786/2020 Wohnungseigentum an Kfz-Stellplatz B 05
d 7981/2021 Rangordnung für die Veräußerung bis 08.10.2022
zugunsten Treuhänder Mag. Dr. Harald G. Beber geb 23.04.1978,
Rechtsanwalt, Oserstraße 19-21, 2130 Mistelbach
e gelöscht

12 ANTEIL: 35/148

Lukas Rieder
GEB: 1989-11-13 ADR: Untere Ortsstraße 44, Kleinhadersdorf 2170
a 5856/2020 9786/2020 Wohnungseigentum an Haus B Top 2 und Garten
b 9786/2020 IM RANG 6633/2020 Kaufvertrag 2020-09-03, Nachtrag zum
Kaufvertrag 2020-12-15 Eigentumsrecht

13 ANTEIL: 1/74

Lukas Rieder
GEB: 1989-11-13 ADR: Untere Ortsstraße 44, Kleinhadersdorf 2170
a 5856/2020 9786/2020 Wohnungseigentum an Kfz-Stellplatz B 03
b 9786/2020 IM RANG 6633/2020 Kaufvertrag 2020-09-03, Nachtrag zum
Kaufvertrag 2020-12-15 Eigentumsrecht

14 ANTEIL: 71/296

Markus Schweinberger
GEB: 1991-08-07 ADR: Bundesstraße 113, Kleinhadersdorf 2170
a 5856/2020 9786/2020 Wohnungseigentum an Haus B Top 1 und Garten
b 9787/2020 IM RANG 6633/2020 Kaufvertrag 2020-09-21, Nachtrag zum
Kaufvertrag 2020-12-15 Eigentumsrecht

15 ANTEIL: 1/74

Markus Schweinberger

GEB: 1991-08-07 ADR: Bundesstraße 113, Kleinhadersdorf 2170
a 5856/2020 9786/2020 Wohnungseigentum an Kfz-Stellplatz B 01
b 9787/2020 IM RANG 6633/2020 Kaufvertrag 2020-09-21, Nachtrag zum
Kaufvertrag 2020-12-15 Eigentumsrecht

16 ANTEIL: 66/592

Carmen Kowar

GEB: 1985-01-18 ADR: Große Zeile 10, Herrnbaumgarten 2171
a 5856/2020 9786/2020 Wohnungseigentum an Haus B Top 3
b 8689/2021 IM RANG 7981/2021 Kaufvertrag 2021-09-30 Eigentumsrecht
c 8689/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

17 ANTEIL: 66/592

Michael Kowar

GEB: 1978-10-19 ADR: Große Zeile 10, Herrnbaumgarten 2171
a 5856/2020 9786/2020 Wohnungseigentum an Haus B Top 3
b 8689/2021 IM RANG 7981/2021 Kaufvertrag 2021-09-30 Eigentumsrecht
c 8689/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

18 ANTEIL: 69/592

Carmen Kowar

GEB: 1985-01-18 ADR: Große Zeile 10, Herrnbaumgarten 2171
a 5856/2020 9786/2020 Wohnungseigentum an Haus B Top 4
b 8689/2021 IM RANG 7981/2021 Kaufvertrag 2021-09-30 Eigentumsrecht
c 8689/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

19 ANTEIL: 69/592

Michael Kowar

GEB: 1978-10-19 ADR: Große Zeile 10, Herrnbaumgarten 2171
a 5856/2020 9786/2020 Wohnungseigentum an Haus B Top 4
b 8689/2021 IM RANG 7981/2021 Kaufvertrag 2021-09-30 Eigentumsrecht
c 8689/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

20 ANTEIL: 4/592

Carmen Kowar

GEB: 1985-01-18 ADR: Große Zeile 10, Herrnbaumgarten 2171
a 5856/2020 9786/2020 Wohnungseigentum an Kfz-Stellplatz B 02
b 8689/2021 IM RANG 7981/2021 Kaufvertrag 2021-09-30 Eigentumsrecht
c 8689/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

21 ANTEIL: 4/592

Michael Kowar

GEB: 1978-10-19 ADR: Große Zeile 10, Herrnbaumgarten 2171
a 5856/2020 9786/2020 Wohnungseigentum an Kfz-Stellplatz B 02
b 8689/2021 IM RANG 7981/2021 Kaufvertrag 2021-09-30 Eigentumsrecht
c 8689/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

22 ANTEIL: 4/592

Carmen Kowar

GEB: 1985-01-18 ADR: Große Zeile 10, Herrnbaumgarten 2171
a 5856/2020 9786/2020 Wohnungseigentum an Kfz-Stellplatz B 04
b 8689/2021 IM RANG 7981/2021 Kaufvertrag 2021-09-30 Eigentumsrecht
c 8689/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

23 ANTEIL: 4/592

Michael Kowar

GEB: 1978-10-19 ADR: Große Zeile 10, Herrnbaumgarten 2171
a 5856/2020 9786/2020 Wohnungseigentum an Kfz-Stellplatz B 04
b 8689/2021 IM RANG 7981/2021 Kaufvertrag 2021-09-30 Eigentumsrecht
c 8689/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

***** C *****

2 a 9786/2020 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002

3 auf Anteil B-LNR 12 13

a 9786/2020 Pfandurkunde 2020-09-03

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 210.000,--

für Raiffeisenkasse Poysdorf eGen (FN 54528p)

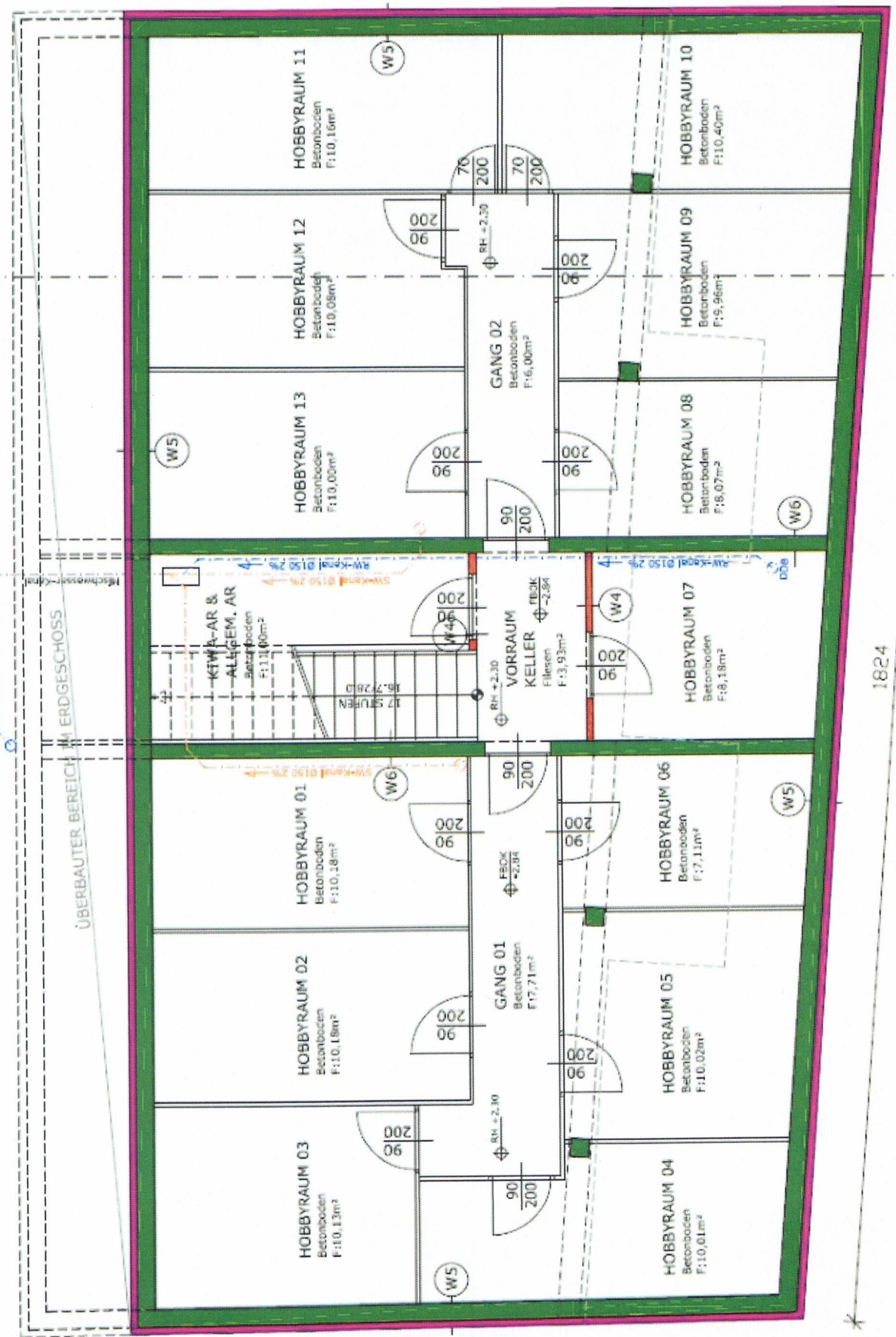
- b gelöscht
- 4 auf Anteil B-LNR 16 bis 23
 - a 8690/2021 Pfandurkunde 2021-10-14
 - PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 340.000,--
 - für Sparkasse Poysdorf AG (FN 198287z)
 - c 8690/2021 Simultan haftende Liegenschaften
 - EZ 3954 KG 15124 Poysdorf C-LNR 4
 - EZ 1407 KG 15124 Poysdorf C-LNR 9
- 5 auf Anteil B-LNR 11
 - a 3979/2025
 - PFANDRECHT vollstr EUR 139.081,--
 - 4 % Z aus EUR 139.081,-- seit 31.3.2025 für
 - Eigentümergeinschaft Oberer Markt 48A, 2170 Poysdorf
 - (3 E 1714/25s)
 - b 3979/2025
 - PFANDRECHT vollstr EUR 53.500,--
 - 4 % Z aus EUR 53.500,-- seit 31.3.2025 für
 - Eigentümergeinschaft Oberer Markt 48B, 2170 Poysdorf
 - (3 E 1714/25s)
 - c 3979/2025 gemeinsame Kosten EUR 9.278,19 samt 4 % Z seit
 - 17.3.2025, Kosten ds Antrages EUR 4.771,62 (3 E 1714/25s)
 - d 3979/2025 Simultan haftende Liegenschaften
 - EZ 1444 KG 15042 Wilfersdorf
 - EZ 1407 KG 15124 Poysdorf
 - EZ 3954 KG 15124 Poysdorf
- 6 auf Anteil B-LNR 11
 - a 5740/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (2 C 168/25z)

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

K

11 27 10 321 150 10 981 25 10 150 25 10 438 35 10 150

1828 21025 766 120 126 10 126 120 690 25106



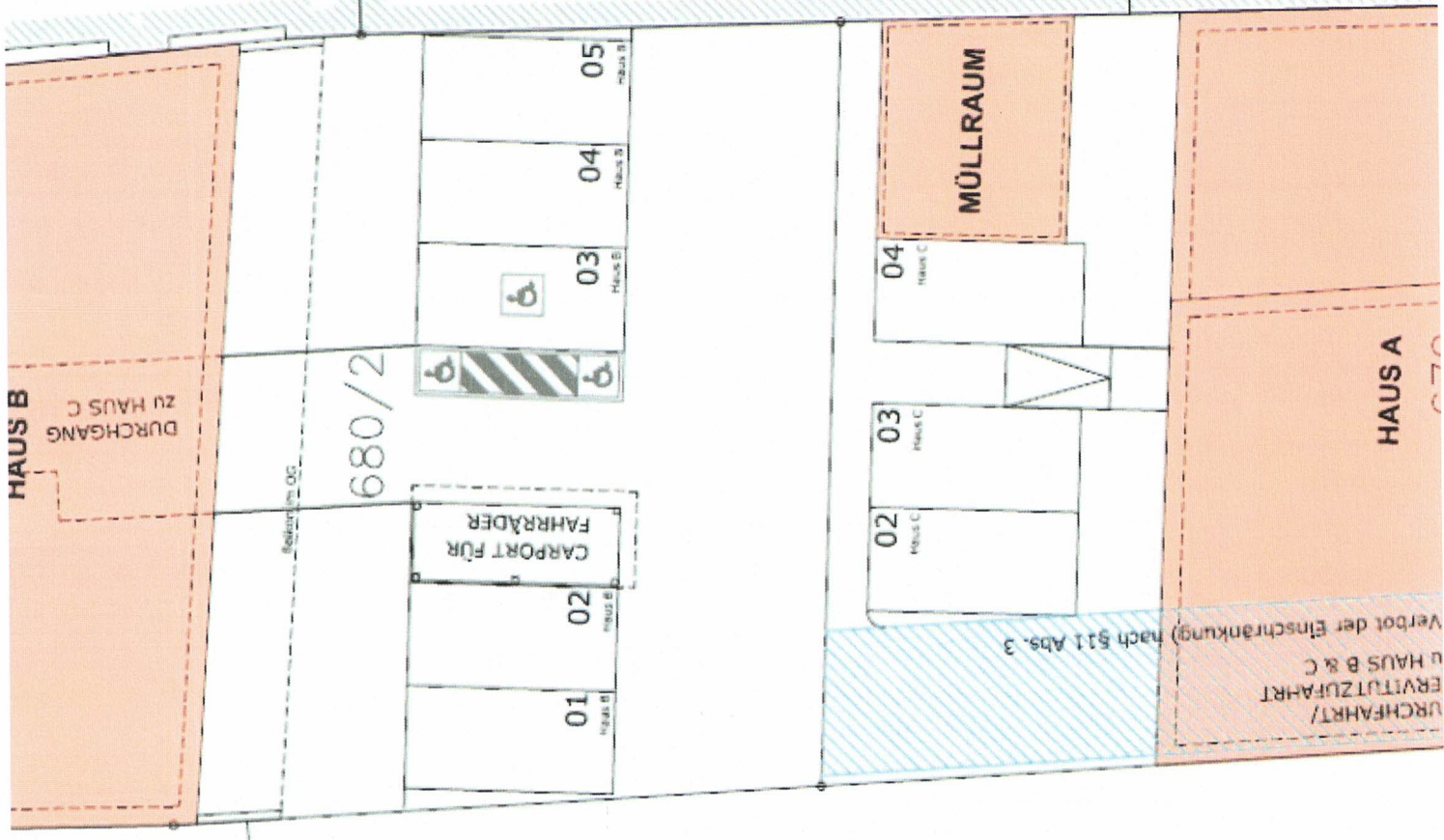
923 10 303 150 10 856 25 10 150 25 10 438 35 10 150 25 10 130 9 23

681

EZ 3067
Josef Oppenauer (1/2) Anna Oppenauer (1/2)



682



Q

678

EZ 1410
(1/2) Wolfgang Ernst (1/2)