INTERNATIONAL PROPERTY CONSULTANTS

CHARTERED SURVEYORS

EHL

GUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswertes zum Stichtag 19. Februar 2026

A-2512 Traiskirchen, Josef Ferschner-Straße 52 a-e
738/1444 WE-Anteile



Erstellt im Auftrag von:

RA Dr. Ulla Reisch
als Masseverwalterin der
PFMC Projektmanagement & Beteiligungs GmbH

Wien, am 16. April 2026

EHL Immobilien Bewertung GmbH
Rathausstraße 1 | A-1010 Wien
T +43-1-512 76 90 | E bewertung@ehl.at | www.ehl.at

UID ATU72048919 | Sitz Wien
FN 467570 d | Handelsgericht Wien

An alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE

EXECUTIVE SUMMARY

Auftraggeber:	RA Dr. Ulla Reisch als Masseverwalterin der PFMC Projektmanagement & Beteiligungs GmbH 1030 Wien, Landstraßer Hauptstraße 1a/ Ebene 05
Bewertungsgegenstand:	738/1444 WE-Anteile an der Liegenschaft A-2512 Traiskirchen, Josef Ferschner-Straße 52 a-e untrennbar verbunden mit Top 2 Haus E, Top 3 Haus F, Top 5 Haus H, Top 7 Stellplatz 1, Top 8 Stellplatz 2, Top 11 Stellplatz 5, Top 12 Stellplatz 6, Top 13 Stellplatz 7, Top 18 Stellplatz 12 inneliegend in EZ 1440, Katastralgemeinde 04033 Traiskirchen, Bezirksgericht Baden
Zweck der Wertermittlung:	Verkehrswertermittlung (Marktwert) für beabsichtigte Verwertung im Konkurs
Stichtag:	19. Februar 2026 (=Datum der Beauftragung)
Befundaufnahme:	3. März 2026 die Befundaufnahme erfolgte durch: SV Mag. (FH) Cornelia Auer, MRICS (EHL)
Bewertungsmethodik:	Vergleichswertverfahren Residualwertverfahren
Nutzfläche lt. NW-GUA rund:	311 m²
Anzahl Stellplätze:	6 Stück
lastenfreier Verkehrswert zum Stichtag:	€ 220.000

B E F U N D

STANDORT

LAGEPLAN



Quelle: http://maps.google.at, Bearbeitung: EHL

MAKROSTANDORT

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Stadtgemeinde Traiskirchen. Traiskirchen liegt im Bezirk Baden, rund 20 km von der Wiener Stadtgrenze entfernt. Die Stadtgemeinde umfasst die Ortschaften Traiskirchen, Möllersdorf, Tribuswinkel, Oeyenhausen und Wienersdorf.

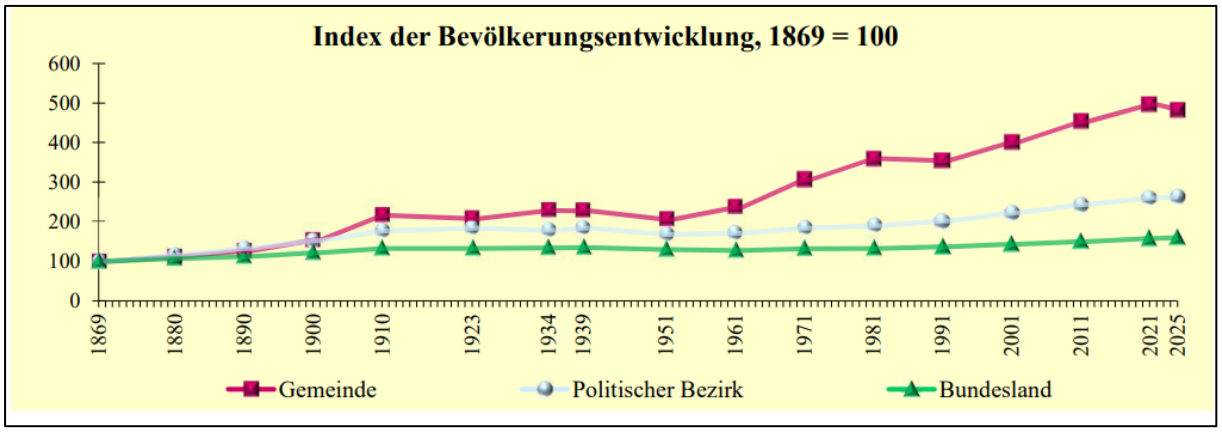


Quelle: www.wikipedia.org; Bearbeitung: EHL

Die Flächennutzung der Stadtgemeinde ist vorwiegend landwirtschaftlich mit untergeordneter gewerblicher Nutzung geprägt, unter 10 % der Stadtgemeinde sind als Bauland gewidmet.

Traiskirchen verfügt über eine Infrastruktur mit Kindergarten, Volksschule und Nahversorgern. Weiterführende Infrastruktur-, Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen befinden sich in den umliegenden Städten und Gemeinden, insbesondere in der unmittelbar angrenzenden Stadtgemeinde Baden.

In Traiskirchen leben 18.974 Personen (vorläufiger Stand 01.01.2026), die Bevölkerungsentwicklung in der Stadtgemeinde ist seit 2011 insgesamt stabil bzw. moderat steigend. Wobei in den Jahren 2025 und 2026 ein leichter Rückgang auf das Niveau von 2022 zu verzeichnen ist.



Quelle: Statistik Austria; Bearbeitung: EHL

Die Süd-Autobahn A2 und die Bundesstraße B17 durchqueren das Gemeindegebiet und bieten sohin sehr gute Anbindung an das höherrangige Verkehrsnetz.

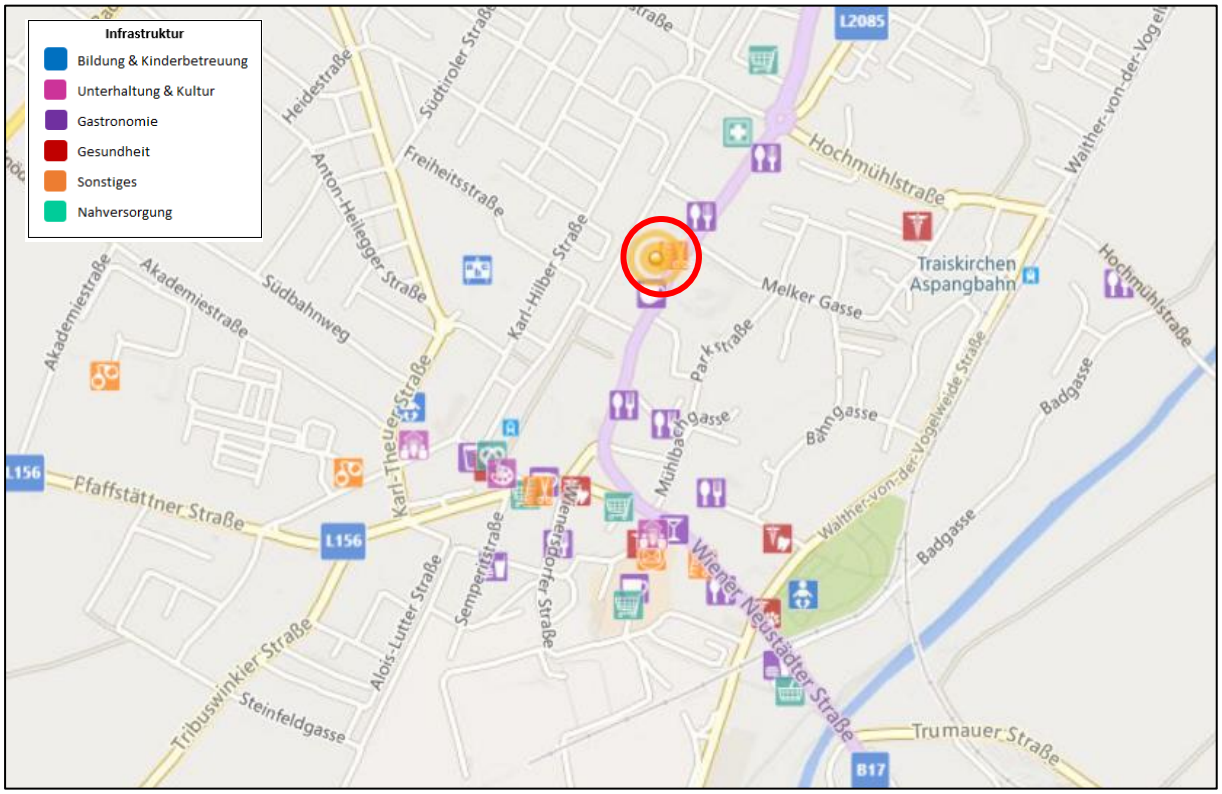
MIKROSTANDORT

Die gegenständliche Liegenschaft ist in zentraler Lage von Traiskirchen, im Nahbereich zum Hauptplatz situiert. Der Baublock, in dem sich die Liegenschaft befindet, wird von den Straßenzügen der Josef Ferschner-Straße im Westen, der Margarethenstraße im Norden, der Wiener Straße (B17) im Osten und der Michael-Buchberger-Straße im Süden umschlossen. Der unmittelbare Standort ist durch inhomogen Struktur von ein- und mehrgeschoßigen Wohngebäuden, ehemaligen Gewerbebetrieben sowie der Bahntrasse der Wiener Lokalbahnen geprägt.

Einkaufsmöglichkeiten für Besorgungen des täglichen Bedarfs ist insbesondere durch ein Fachmarktzentrum an der B17 in wenigen Gehminuten Entfernung gewährleistet. Umfangreichere Infrastruktur sind in der Stadt Baden sowie in dem rund 15 Fahrminuten entfernen Westfield Shopping City Süd (SCS) zu finden. Die Volks- und Mittelschule sind in wenigen Gehminuten erschlossen. Ein umfangreiches Bildungsangebot ist in den umliegenden Gemeinden, insbesondere in Baden und Mödling gegeben.

Für Freizeit- und Naherholungsaktivitäten liegen ein Tennisplatz in unmittelbarer Umgebung, weiters sind Sportzentren (bspw. Padelzone, Eislaufplatz etc.) im Umfeld der Liegenschaft gelegen.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Infrastruktur in der Umgebung der gegenständlichen Liegenschaft:



Quelle: www.immounited.com; Bearbeitung: EHL

ERREICHBARKEIT INDIVIDUALVERKEHR

Die Liegenschaft ist über die Josef Ferschner-Straße (öffentliches Gut) erschlossen. Über die Wiener Straße (B17) und den Anschluss „Traiskirchen“ ist die Süd-Autobahn A2 binnen weniger Fahrminuten erreichbar.

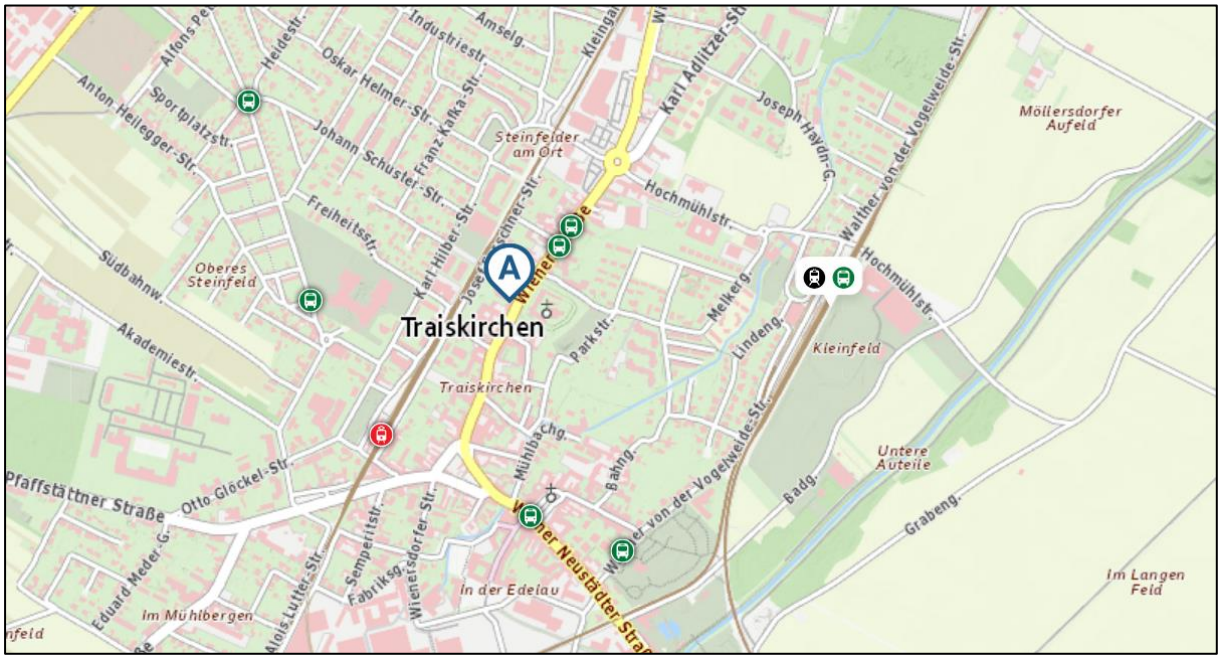
Das Zentrum der Stadt Baden bei Wien ist in rund 10 Fahrminuten erreichbar, das Wiener Stadtzentrum ist bei durchschnittlicher Verkehrslage in rund 30 Fahrminuten erschlossen. Der Flughafen Wien-Schwechat ist über die Süd Autobahn A2 und Außenring Schnellstraße S1 in etwa 30 Fahrminuten erreichbar.

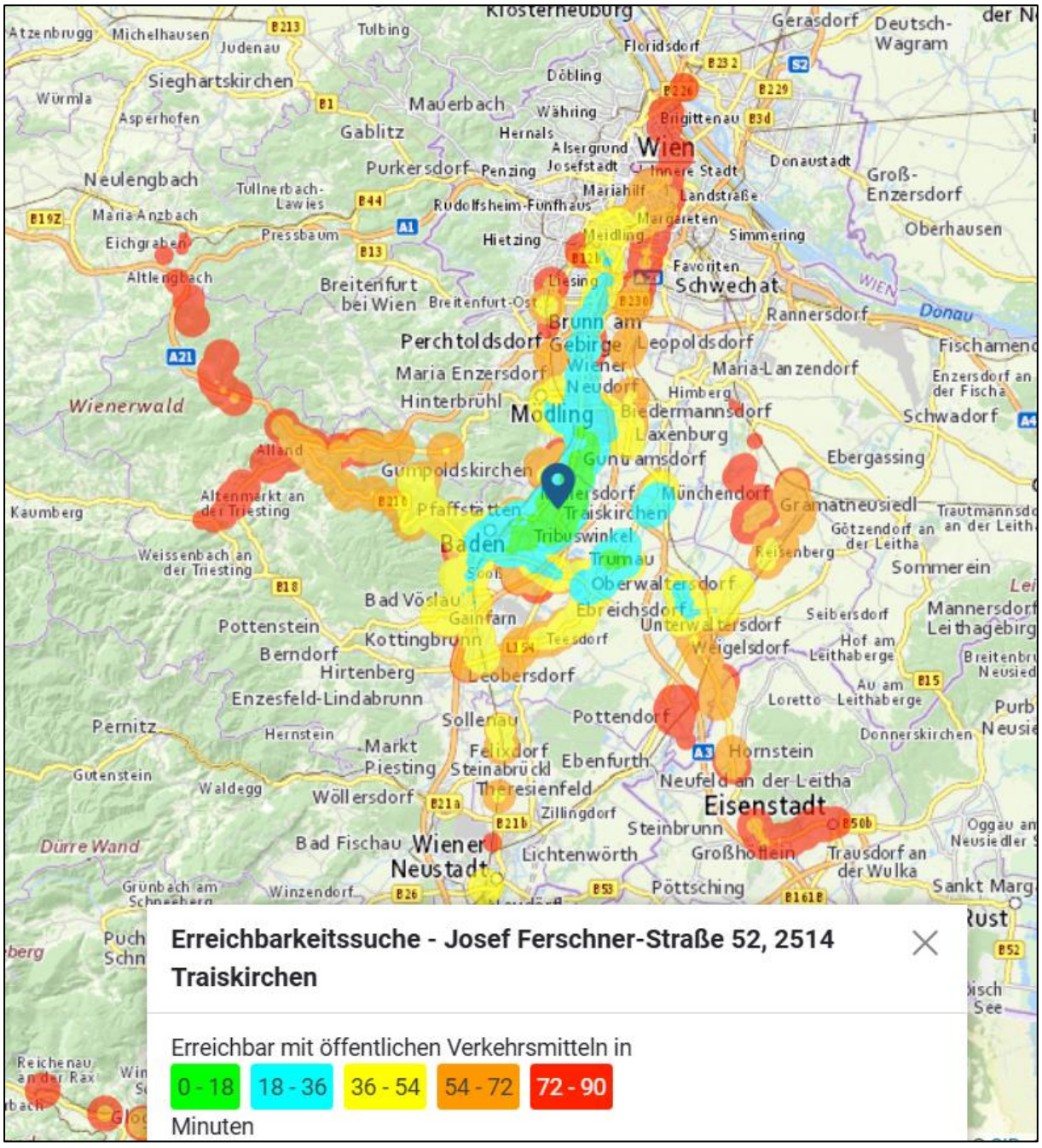
Für den ruhenden Verkehr sind Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum in eingeschränktem Ausmaß vorhanden. Auf der Liegenschaft sind Stellplätze vorhanden, bewertungsgegenständlich sind sechs Stellplätze.

ERREICHBARKEIT ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist durch die Station „Traiskirchen Lokalbahn“ der Badner Bahn (Wiener Lokalbahnen | Baden bei Wien – Wien Oper) sowie der Regional Buslinien 301 (IZ NÖ-Süd – Bad Vöslau), 302 (Baden - Oberwaltersdorf) und 304 (Traiskirchen – Baden) gewährleistet. Der Bahnhof „Traiskirchen Aspangbahn“ mit Anbindung an Regionalzüge (Wiener Neustadt – Wien Hauptbahnhof) ist rund 10 Gehminuten entfernt.

Die Wiener Innenstadt, der Wiener Hauptbahnhof und der Flughafen Wien-Schwechat sind jeweils rund 60 Fahrminuten entfernt. Die nachfolgende Abbildungen zeigen die öffentliche Verkehrsanbindung sowie die Erreichbarkeit binnen 90 Fahrminuten:





Quelle: vor.at; Bearbeitung: EHL

LUFTBILDER





Quelle: Google Earth; Bearbeitung: EHL

GRUNDBUCH

Die gegenständliche WE-Anteile der Liegenschaft sind im Grundbuch der Katastralgemeinde 04033 Traiskirchen des Bezirksgerichtes Baden eingetragen und bestehen grundbücherlich aus der Einlagezahl 1440 mit dem Grundstück Nr. 38/1, welches laut Grundbuch eine Gesamtfläche von 947 m² aufweist. Das Grundstück ist im Grenzkataster verzeichnet. Die Grundstücksgrenzen sind daher als rechtsverbindlich anzusehen.

Die gegenständlichen 738/1444 WE-Anteile stehen laut B-Blatt im Eigentum der PFMC Projektmanagement & Beteiligungs GmbH (FN 505927k).

Im A2-Blatt ist die Grunddienstbarkeit des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes hinsichtlich Gst 38/2 für Gst 38/1 gemäß Vertragspunkt VIII.b) Nachtrag zum Kaufvertrag 26.04.2022 eingetragen.

Im C-Blatt ist die Dienstbarkeit des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes hinsichtlich Gst 38/2 für Gst 38/1 gemäß Vertragspunkt VIII.a) Nachtrag zum Kaufvertrag 26.04.2022 sowie die Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß § 32 WEG gem. Punkt XI. Wohnungseigentumsvertrag 07.03.2023 eingetragen. Weiters sind für die gegenständlichen Anteile Pfandrechte sowie die Einleitung des Versteigerungsverfahren eingetragen.

Punkt VIII. Nachtrag zum Kaufvertrag vom 26.04.2022 lautet wie folgt:

VIII.
Dienstbarkeit

Aufgrund des gegenständlichen Kaufvertrages sind somit Friedrich Titzer zu 1/3-tel und Mag. Hagen Titzer zu 2/3-tel Eigentümer des neu bezeichneten Grundstückes 38/2 und die PFMC Projektmanagement & Beteiligungs GmbH alleinige Eigentümerin des neu beichneten Grundstückes 38/1 je KG Traiskirchen.
Zur Versorgung und Befahrung der Grundstücke wird nunemhr das Geh- und Fahrrecht entsprechend der diesem Vertrag als Beilage angeschlossenen Lageplanes für die Versorgung des Grundstückes 38/2 und dem (von der Josef Ferschner-Straße aus gesehen) hinteren Grundstücksteil des Grundstückes 38/1 je KG Traiskirchen vereinbart und im grundbuch als Dienstbarkeit sichergestellt.

a) Die Eigentümerin des Grundstückes 38/1 Grundbuch Traiskirchen räumt hiermit für sich und ihre Rechtsnachfolger den Eigentümern des Grundstückes 38/2 Grundbuch Traiskirchen und deren Rechtsnachfolgern als herrschendes Gut, jeweils im neuen Ausmaß und gemäß des diesem Vertrag zugrunde leigenden Teilungsplanes, unentgeltlich auf der wie in diesem Vertrag als Beilage ./1 angeschlossenen, einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Lageplan *straffiert* gekennzeichneten Fläche des Grundstückes 38/1 Grundbuch Traiskirchen, **das Recht des Gehens und Fahrens**, das Fahrrecht mit einer Benützungsmöglichkeit für Fahrzeuge bis zu einer Breite von 3,5 Metern, **und das Leitungsrecht**, und zwar für die Errichtung, Verlegung, das Betreiben, Überprüfen, die Reparatur und Instandhaltung, die Wartung, Erneuerung und den Umbau aller für eine beabsichtigte Verwendung des Grundstückes 38/2 als Bauplatz erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen für Strom, Wasser, Gas, Kanal, Telefon und dergleichen entsprechend der NÖ Baurodnung ein.

Sämtliche Vertragsparteien erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob dem Grundstück 38/1 Grundbuch Traiskirchen als dienendem Gut die Dienstbarkeit des Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß diesem Vertragspunkt zugunsten des oder der jeweiligen Eigentümer des Grundstückes 38/2 Grundbuch Traiskirchen als herrschendem Gut einverleibt werden kann.

Weiters wird die ausdrückliche Einwilligung zur Ersichtlichmachung dieses Rechtes ob dem Grundstück 38/1 Grundbuch Traiskirchen erteilt.

b) Die Eigentümer des Grundstückes 38/2 Grundbuch Traiskirchen räumen hiermit für sich und ihre Rechtsnachfolger der Eigentümerin des Grundstückes 38/1 Grundbuch Traiskirchen und deren Rechtsnachfolgern als herrschendem Gut, jeweils im neuen Ausmaß und gemäß des diesem Vertrag zugrunde leigenden Teilungsplanes, unentgeltlich auf der wie in diesem Vertrag als Beilage ./1 angeschlossenen, einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Lageplan *karriert* gekennzeichneten Fläche des Grundstückes 38/2 Grundbuch Traiskirchen, **das Recht des Gehens und Fahrens**, das Fahrrecht mit einer Benützungsmöglichkeit für Fahrzeuge bis zu einer Breite von 3,5 Metern, und **das Leitungsrecht**, und zwar für die Errichtung, Verlegung, das Betreiben, Überprüfen, die Reparatur und Instandhaltung, die Wartung, Erneuerung und den Umbau aller für eine beabsichtigte Verwendung des Grundstückes 38/1 als Bauplatz erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen für Strom, Wasser, Gas, Kanal, Telefon und dergleichen entsprechend der NÖ Baurodnung ein.

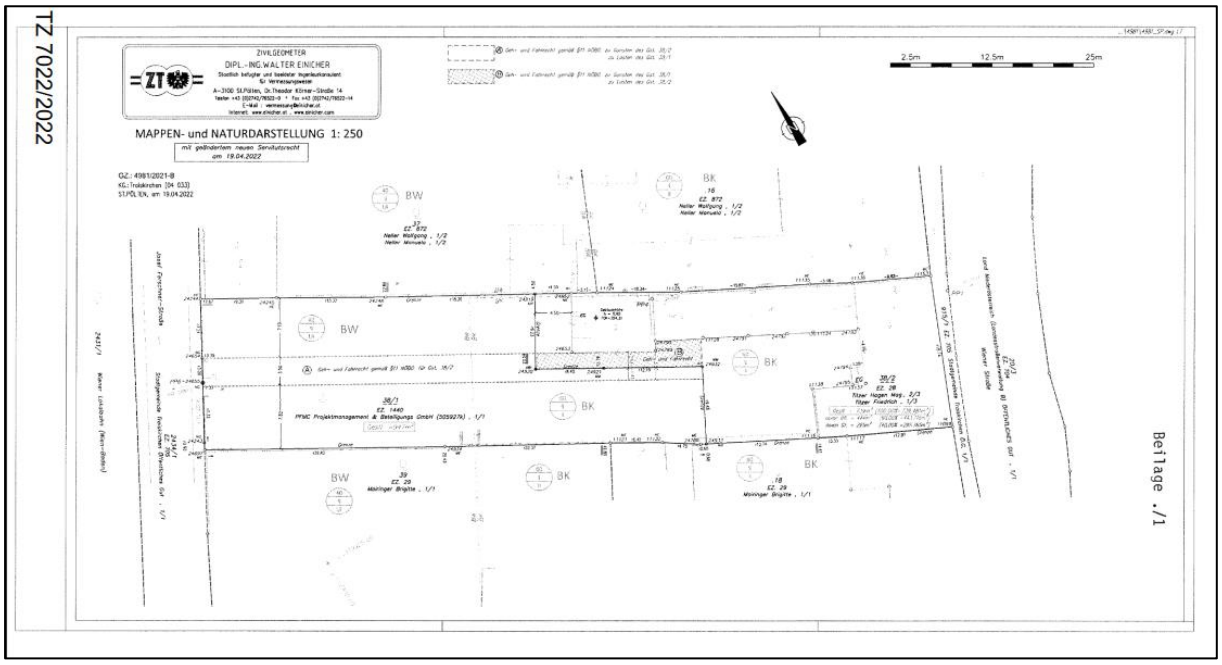
Sämtliche Vertragsparteien erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob dem Grundstück 38/2 Grundbuch Traiskirchen als dienendem Gut die Dienstbarkeit des Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß diesem Vertragspunkt zugunsten des oder der jeweiligen Eigentümer des Grundstückes 38/1 Grundbuch Traiskirchen als herrschendem Gut einverleibt werden kann.

Weiters wird die ausdrückliche Einwilligung zur Ersichtlichmachung dieses Rechtes ob dem Grundstück 38/2 Grundbuch Traiskirchen erteilt.

Die Eigentümer des dienstbaren Grundstückes verpflichten sich ausdrücklich, die vorangeführten Rechte und Maßnahmen zu dulden und alles zu unterlassen, was den sicheren Bestand und Betrieb der Leitungen oder des Geh- und Fahrweges stören oder gefährden könnte, wie insbesondere – ohne Zustimmung der jeweiligen Dienstbarkeitsberechtigten – den der Dienstbarkeit unterworfenen Grundstreifen zu überbauen und keine den sicheren Betrieb oder Bestand der Leitung gefährdenden Gewächse zu pflanzen und Erd- oder Grabarbeiten durchzuführen.
Die jeweiligen Dienstbarkeitsberechtigten können alles unternehmen und vorkehren, was für den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der Leitung notwendig und erforderlich erscheint.
Die jeweiligen Dienstbarkeitsberechtigten verpflichtet sich den Grundeigentümern des dienstbaren Grundstückes gegenüber zur Schadloshaltung für alle Schäden, welche durch die Errichtung, Verlegung, Bestand und Betrieb sowie anlässlich von Kontrollen, Reparaturen, Instandhaltungs- und Erneuerungsarbeiten entstehen.

Die Dienstbarkeit ist nur unter möglichster Schonung der Grundstücke ausgeübt werden. Während der Bauzeit der auf dem Trennstück 4 zu errichtenden Gebäude ist die

Benutzung des Servitutsweges mit Lastkraftwagen und Baufahrzeugen gestattet. Nach Erteilung der Benützungsbewilligung dürfen die Servitutsberechtigten diesen Weg, von Einzelfällen wie Lieferung von Gütern abgesehen, nur mit Personenkraftwagen befahren.
Die Eigentümer des einen Grundstücks verpflichten sich, den Eigentümern des anderen Grundstücks, alle Schäden an dem anderen Grundstück, welche durch die Ausübung der Dienstbarkeit hervorgerufen werden, jeweils angemessen zu ersetzen.



Quelle: Grundbuch; Bearbeitung: EHL

Hinsichtlich der Vereinbarungen gemäß Wohnungseigentumsvertrag wird auf die Ausführungen in Punkt Liegenschaftsbeschreibung verwiesen.

Die einverleibten Rechte bzw. Lasten werden soweit von Wertrelevanz in der Bewertung angemessen berücksichtigt. Hinweise für bzw. Informationen über außerbücherliche Rechte oder Verpflichtungen liegen nicht vor bzw. wurden uns nicht bekannt gegeben. Die Bewertung erfolgt unter der Annahme der (Geld-) Lastenfreiheit.

Nachfolgend ist dem Gutachten der vollständige Grundbuchauszug vom 27. Februar 2026 angeschlossen:

REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

KATASTRALGEMEINDE **04033 Traiskirchen** **EINLAGEZAHL 1440**
BEZIRKSGERICHT Baden

Letzte TZ 1319/2026
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

A1

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
38/1	G	Gärten(10)	*	**947**	**Josef Ferschner-Straße 52e**
					Josef Ferschner-Straße 52b
					Josef Ferschner-Straße 52a
					Josef Ferschner-Straße 52d
					Josef Ferschner-Straße 52c

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Gärten(10): Gärten (Gärten)

A2

6 a 7022/2022 Grunddienstbarkeit des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes hins. Gst 38/2 für Gst 38/1 gem. Vertragspunkt VIII.b) Nachtrag zum Kaufvertrag 2022-04-26

B

4 ANTEIL: **232/1444**
PFMC Projektmanagement & Beteiligungs GmbH (FN 505927k)
ADR: Seilerstätte 5, Wien 1010
a 8915/2020 Kaufvertrag und Schenkungsvertrag 2020-06-23 Eigentumsrecht
b 4953/2023 **Wohnungseigentum an Top 2 Haus E**
c 6822/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-07-30 für Treuhänder Winternitz & Partner Rechtsanwälte GmbH & Co KG (FN 564846g)
d 1319/2026 Eröffnung des Konkurses am 2026-02-12 (Handelsgericht Wien - 3 S 20/26z)

5 ANTEIL: **222/1444**
PFMC Projektmanagement & Beteiligungs GmbH (FN 505927k)
ADR: Seilerstätte 5, Wien 1010
a 8915/2020 Kaufvertrag und Schenkungsvertrag 2020-06-23 Eigentumsrecht
b 4953/2023 **Wohnungseigentum an Top 3 Haus F**
c 6822/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-07-30 für Treuhänder Winternitz & Partner Rechtsanwälte GmbH & Co KG (FN 564846g)
d 1319/2026 Eröffnung des Konkurses am 2026-02-12 (Handelsgericht Wien - 3 S 20/26z)

6 ANTEIL: 140/1444
Yu Cheng
GEB: 1983-12-07 ADR: Wiener Neustädter Straße 130/1, Traiskirchen 2514
a 4953/2023 Bauträgervertrag 2023-03-07 Eigentumsrecht
b 4953/2023 Wohnungseigentum an Top 4 Haus G
c 4953/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d 7767/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-08-29 für Treuhänder Dr. Bernhard Hofmann geb 1968-03-05

7 ANTEIL: 140/1444
Lingwei Lian
GEB: 1976-09-28 ADR: Wiener Neustädter Straße 130/1, Traiskirchen 2514
a 4953/2023 Bauträgervertrag 2023-03-07 Eigentumsrecht
b 4953/2023 Wohnungseigentum an Top 4 Haus G
c 4953/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

d 7767/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-08-29 für Treuhänder
Dr. Bernhard Hofmann geb 1968-03-05

8 ANTEIL: **176/1444**
PFMC Projektmanagement & Beteiligungs GmbH (FN 505927k)
ADR: Seilerstätte 5, Wien 1010
a 8915/2020 Kaufvertrag und Schenkungsvertrag 2020-06-23 Eigentumsrecht
b 4953/2023 **Wohnungseigentum an Top 5 Wohnung H**
c 6822/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-07-30 für Treuhänder
Winternitz & Partner Rechtsanwälte GmbH & Co KG (FN 564846g)
d 1319/2026 Eröffnung des Konkurses am 2026-02-12
(Handelsgericht Wien - 3 S 20/26z)

10 ANTEIL: **14/1444**
PFMC Projektmanagement & Beteiligungs GmbH (FN 505927k)
ADR: Seilerstätte 5, Wien 1010
a 8915/2020 Kaufvertrag und Schenkungsvertrag 2020-06-23 Eigentumsrecht
b 4953/2023 Wohnungseigentum an **Top 7 Stellplatz 1**
c 6822/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-07-30 für Treuhänder
Winternitz & Partner Rechtsanwälte GmbH & Co KG (FN 564846g)
d 1319/2026 Eröffnung des Konkurses am 2026-02-12
(Handelsgericht Wien - 3 S 20/26z)

11 ANTEIL: **14/1444**
PFMC Projektmanagement & Beteiligungs GmbH (FN 505927k)
ADR: Seilerstätte 5, Wien 1010
a 8915/2020 Kaufvertrag und Schenkungsvertrag 2020-06-23 Eigentumsrecht
b 4953/2023 Wohnungseigentum an **Top 8 Stellplatz 2**
c 6822/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-07-30 für Treuhänder
Winternitz & Partner Rechtsanwälte GmbH & Co KG (FN 564846g)
d 1319/2026 Eröffnung des Konkurses am 2026-02-12
(Handelsgericht Wien - 3 S 20/26z)

12 ANTEIL: 7/1444
Yu Cheng
GEB: 1983-12-07 ADR: Wiener Neustädter Straße 130/1, Traiskirchen 2514
a 4953/2023 Bauträgervertrag 2023-03-07 Eigentumsrecht
b 4953/2023 Wohnungseigentum an Top 9 Stellplatz 3
c 4953/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d 7767/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-08-29 für Treuhänder
Dr. Bernhard Hofmann geb 1968-03-05

13 ANTEIL: 7/1444
Lingwei Lian
GEB: 1976-09-28 ADR: Wiener Neustädter Straße 130/1, Traiskirchen 2514
a 4953/2023 Bauträgervertrag 2023-03-07 Eigentumsrecht
b 4953/2023 Wohnungseigentum an Top 9 Stellplatz 3
c 4953/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d 7767/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-08-29 für Treuhänder
Dr. Bernhard Hofmann geb 1968-03-05

14 ANTEIL: 11/1444
Yu Cheng
GEB: 1983-12-07 ADR: Wiener Neustädter Straße 130/1, Traiskirchen 2514
a 4953/2023 Bauträgervertrag 2023-03-07 Eigentumsrecht
b 4953/2023 Wohnungseigentum an Top 10 Stellplatz 4
c 4953/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d 7767/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-08-29 für Treuhänder
Dr. Bernhard Hofmann geb 1968-03-05

15 ANTEIL: 11/1444
Lingwei Lian
GEB: 1976-09-28 ADR: Wiener Neustädter Straße 130/1, Traiskirchen 2514
a 4953/2023 Bauträgervertrag 2023-03-07 Eigentumsrecht
b 4953/2023 Wohnungseigentum an Top 10 Stellplatz 4
c 4953/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d 7767/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-08-29 für Treuhänder
Dr. Bernhard Hofmann geb 1968-03-05

16 ANTEIL: **22/1444**
PFMC Projektmanagement & Beteiligungs GmbH (FN 505927k)
ADR: Seilerstätte 5, Wien 1010
a 8915/2020 Kaufvertrag und Schenkungsvertrag 2020-06-23 Eigentumsrecht
b 4953/2023 **Wohnungseigentum an Top 11 Stellplatz 5**
c 6822/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-07-30 für Treuhänder Winternitz & Partner Rechtsanwälte GmbH & Co KG (FN 564846g)
d 1319/2026 Eröffnung des Konkurses am 2026-02-12 (Handelsgericht Wien - 3 S 20/26z)

17 ANTEIL: **22/1444**
PFMC Projektmanagement & Beteiligungs GmbH (FN 505927k)
ADR: Seilerstätte 5, Wien 1010
a 8915/2020 Kaufvertrag und Schenkungsvertrag 2020-06-23 Eigentumsrecht
b 4953/2023 **Wohnungseigentum an Top 12 Stellplatz 6**
c 6822/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-07-30 für Treuhänder Winternitz & Partner Rechtsanwälte GmbH & Co KG (FN 564846g)
d 1319/2026 Eröffnung des Konkurses am 2026-02-12 (Handelsgericht Wien - 3 S 20/26z)

18 ANTEIL: **22/1444**
PFMC Projektmanagement & Beteiligungs GmbH (FN 505927k)
ADR: Seilerstätte 5, Wien 1010
a 8915/2020 Kaufvertrag und Schenkungsvertrag 2020-06-23 Eigentumsrecht
b 4953/2023 **Wohnungseigentum an Top 13 Stellplatz 7**
c 6822/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-07-30 für Treuhänder Winternitz & Partner Rechtsanwälte GmbH & Co KG (FN 564846g)
d 1319/2026 Eröffnung des Konkurses am 2026-02-12 (Handelsgericht Wien - 3 S 20/26z)

23 ANTEIL: **14/1444**
PFMC Projektmanagement & Beteiligungs GmbH (FN 505927k)
ADR: Seilerstätte 5, Wien 1010
a 8915/2020 Kaufvertrag und Schenkungsvertrag 2020-06-23 Eigentumsrecht
b 4953/2023 **Wohnungseigentum an Top 18 Stellplatz 12**
c 6822/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-07-30 für Treuhänder Winternitz & Partner Rechtsanwälte GmbH & Co KG (FN 564846g)
d 1319/2026 Eröffnung des Konkurses am 2026-02-12 (Handelsgericht Wien - 3 S 20/26z)

24 ANTEIL: 182/1444
Robert Anthony Naylor
GEB: 1949-11-13 ADR: 4, Chester Terrace, NWI 4ND London, Vereinigtes Königreich
a 4953/2023 Wohnungseigentum an Top 6 Wohnung I
b 8287/2025 IM RANG 6822/2025 Kaufvertrag 2025-07-24 Eigentumsrecht

25 ANTEIL: 20/1444
Robert Anthony Naylor
GEB: 1949-11-13 ADR: 4, Chester Terrace, NWI 4ND London, Vereinigtes Königreich
a 4953/2023 Wohnungseigentum an Top 14 Stellplatz 8
b 8287/2025 IM RANG 6822/2025 Kaufvertrag 2025-07-24 Eigentumsrecht

26 ANTEIL: 14/1444
Robert Anthony Naylor
GEB: 1949-11-13 ADR: 4, Chester Terrace, NWI 4ND London, Vereinigtes Königreich
a 4953/2023 Wohnungseigentum an Top 15 Stellplatz 9
b 8287/2025 IM RANG 6822/2025 Kaufvertrag 2025-07-24 Eigentumsrecht

27 ANTEIL: 73/1444
Nenad Mikic
GEB: 1999-08-25 ADR: Parkstraße 3a, Traiskirchen 2514
a 4953/2023 Wohnungseigentum an Top 1 Haus A
b 8483/2025 IM RANG 7751/2024 Kaufvertrag 2024-09-23, Bescheid 2025-02-07 Eigentumsrecht
c 8483/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

28 ANTEIL: 73/1444
Marko Mikic
GEB: 2001-09-23 ADR: Parkstraße 3a, Traiskirchen 2514
a 4953/2023 Wohnungseigentum an Top 1 Haus A
b 8483/2025 IM RANG 7751/2024 Kaufvertrag 2024-09-23, Bescheid 2025-02-07 Eigentumsrecht
c 8483/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

29 ANTEIL: 7/1444
Nenad Mikic
GEB: 1999-08-25 ADR: Parkstraße 3a, Traiskirchen 2514
a 4953/2023 Wohnungseigentum an Top 16 Stellplatz 10
b 8483/2025 IM RANG 7751/2024 Kaufvertrag 2024-09-23, Bescheid 2025-02-07 Eigentumsrecht
c 8483/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

30 ANTEIL: 7/1444
Marko Mikic
GEB: 2001-09-23 ADR: Parkstraße 3a, Traiskirchen 2514
a 4953/2023 Wohnungseigentum an Top 16 Stellplatz 10
b 8483/2025 IM RANG 7751/2024 Kaufvertrag 2024-09-23, Bescheid 2025-02-07 Eigentumsrecht
c 8483/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

31 ANTEIL: 7/1444
Nenad Mikic
GEB: 1999-08-25 ADR: Parkstraße 3a, Traiskirchen 2514
a 4953/2023 Wohnungseigentum an Top 17 Stellplatz 11
b 8483/2025 IM RANG 7751/2024 Kaufvertrag 2024-09-23, Bescheid 2025-02-07 Eigentumsrecht
c 8483/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

32 ANTEIL: 7/1444
Marko Mikic
GEB: 2001-09-23 ADR: Parkstraße 3a, Traiskirchen 2514
a 4953/2023 Wohnungseigentum an Top 17 Stellplatz 11
b 8483/2025 IM RANG 7751/2024 Kaufvertrag 2024-09-23, Bescheid 2025-02-07 Eigentumsrecht
c 8483/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

********** C **********

8 auf Anteil B-LNR 4 5 8 10 11 16 17 18 23
a 2855/2021 Pfandurkunde 2021-03-12
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.300.000,--
für Raiffeisenbank Gramastetten- Herzogsdorf eGen
(FN 75958d)
b 864/2026 VERSTEIGERUNGSVERFAHREN CLNR 15a

9 a 7022/2022
DIENSTBARKEIT des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes hins. Gst 38/1 für Gst 38/2 gem. Vertragspunkt VIII.a) Nachtrag zum Kaufvertrag 2022-04-26

10 a 4953/2023 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem § 32 WEG 2002 gem. Pkt XI. Wohnungseigentumsvertrag 2023-03-07

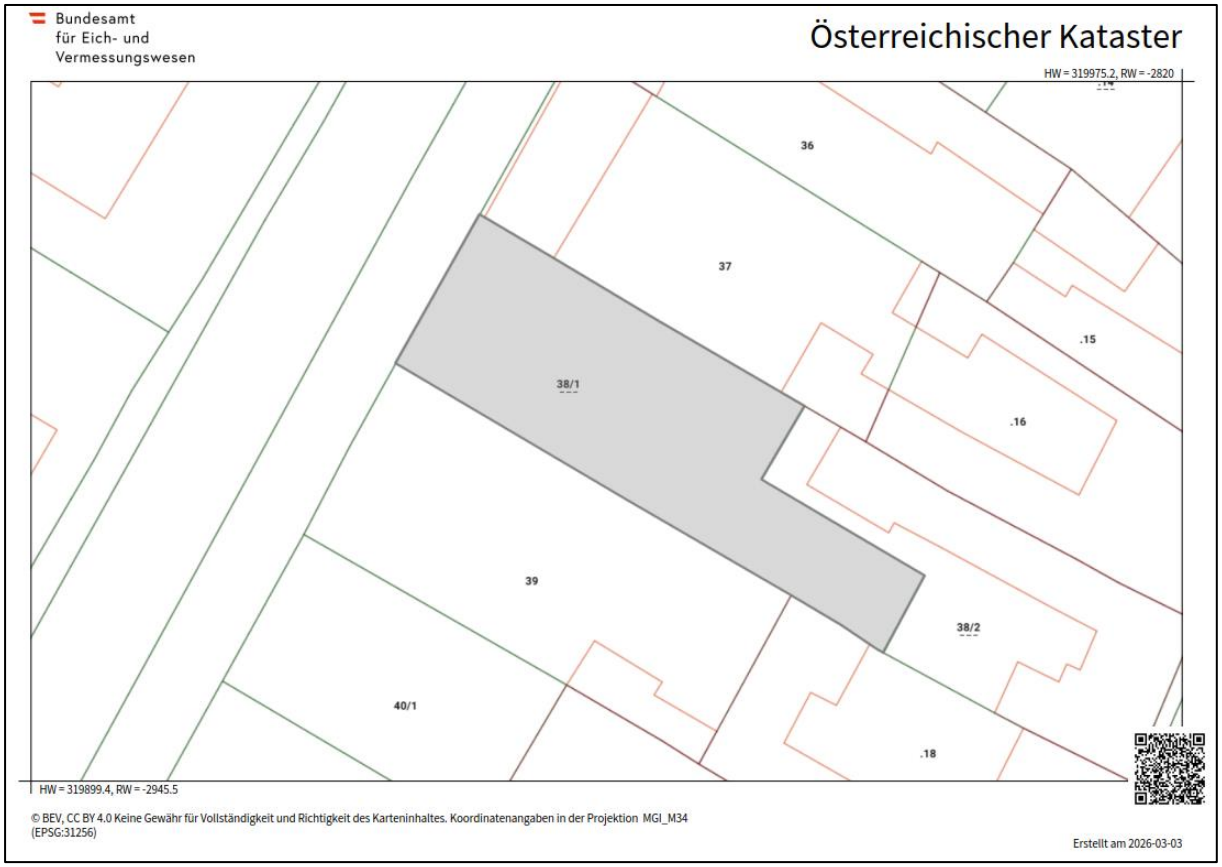
11 a 4953/2023 Abweichende Abrechnungseinheit gem. 32 WEG 2002 gem. XI. Wohnungseigentumsvertrag 2023-03-07

12 a 4953/2023 Abweichende Abstimmungseinheit gem. 32 WEG 2002 gem. XI. Wohnungseigentumsvertrag 2023-03-07

13 auf Anteil B-LNR 6 7 12 bis 15
a 4953/2023 Pfandurkunde 2023-04-04
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 500.000,--
für Raiffeisenbank Gramastetten eGen (FN 75958d)

```
  15    auf Anteil B-LNR 4 5 8 10 11 16 17 18 23
      a 864/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
          Hereinbringung von vollstr. EUR 900.000,--, Zinsen/Kosten
          lt. Beschluss 2026-01-30 für Raiffeisenbank Gramastetten
          Rodltal eGen (FN 075958d) (5 E 13/26m)
          IM RANG CLNR 8a
********************************** HINWEIS ***********************************
          Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
******************************************************************************
Grundbuch 27.02.2026 08:09:21
```

DIGITALE KATASTERMAPPE



Quelle: BEV; Bearbeitung: EHL

EZ 1440, KG 04033 Traiskirchen

FLÄCHENWIDMUNG | BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN

Aufgrund der Erhebung bei der zuständigen Stadtgemeinde weist die gegenständliche Liegenschaft folgende Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen auf:

BW	Bauland-Wohngebiet
40	Bebauungsdichte 40 %
I,II	Bauklasse I,II
g	geschlossene Bauweise
^	straßenseitige Anbauverpflichtung
BK	Bauland-Kerngebiet
60	Bebauungsdichte 60 %
II	Bauklasse II
g	geschlossene Bauweise

Nachfolgend ist dem Gutachten ein Ausschnitt des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes mit dem gegenständlichen Liegenschaftsbereich angeschlossen.



Quelle: Stadtgemeinde Traiskirchen; Bearbeitung: EHL

Es wird empfohlen, im Zuge von baulichen Änderungen in den letztgültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan Einsicht zu nehmen.

ANRAINERBESTIMMUNGEN

Im Eisenbahngesetz sind in § 42 ff Anrainerbestimmungen definiert:

Bauverbotsbereich

§ 42. (1) Bei Hauptbahnen, Nebenbahnen und nicht-öffentlichen Eisenbahnen ist die Errichtung bahnfremder Anlagen jeder Art in einer Entfernung bis zu zwölf Meter von der Mitte des äußersten Gleises, bei Bahnhöfen innerhalb der Bahnhofsgrenze und bis zu zwölf Meter von dieser, verboten (Bauverbotsbereich).

(2) Die Bestimmungen des Abs. 1 gelten auch für Straßenbahnen auf eigenem Bahnkörper in unverbautem Gebiet.

(3) Die Behörde kann Ausnahmen von den Bestimmungen der Abs. 1 und 2 erteilen, soweit dies mit den öffentlichen Verkehrsinteressen zu vereinbaren ist. Eine solche Bewilligung ist nicht erforderlich, wenn es über die Errichtung der bahnfremden Anlagen zwischen dem Eisenbahnunternehmen und dem Anrainer zu einer Einigung gekommen ist.

Gefährdungsbereich

§ 43. (1) In der Umgebung von Eisenbahnanlagen (Gefährdungsbereich) ist die Errichtung von Anlagen oder die Vornahme sonstiger Handlungen verboten, durch die der Bestand der Eisenbahn oder ihr Zugehör oder die regelmäßige und sichere Führung des Betriebes der Eisenbahn und des Betriebes von Schienenfahrzeugen auf der Eisenbahn sowie des Verkehrs auf der Eisenbahn, insbesondere die freie Sicht auf Signale oder auf schienengleiche Eisenbahnübergänge, gefährdet wird.

(2) Bei Hochspannungsleitungen beträgt, unbeschadet der Bestimmung des Abs. 3, der Gefährdungsbereich, wenn sie Freileitungen sind, in der Regel je fünfundzwanzig Meter, wenn sie verkabelt sind, in der Regel je fünf Meter beiderseits der Leitungsachse.

(3) Wenn im Gefährdungsbereich Steinbrüche, Stauwerke oder andere Anlagen errichtet oder Stoffe, die explosiv oder brennbar sind, gelagert oder verarbeitet werden sollen, durch die der Betrieb der Eisenbahn, der Betrieb von Schienenfahrzeugen auf der Eisenbahn oder der Verkehr auf der Eisenbahn gefährdet werden kann, so ist vor der Bauausführung oder der Lagerung oder Verarbeitung die Bewilligung der Behörde einzuholen; diese ist zu erteilen, wenn Vorkehrungen getroffen sind, die eine Gefährdung des Betriebes der Eisenbahn, des Betriebes von Schienenfahrzeugen auf der Eisenbahn und des Verkehrs auf der Eisenbahn ausschließen.

(4) Die Bewilligungspflicht gemäß Abs. 3 entfällt, wenn es über die Errichtung des Steinbruches, des Stauwerkes oder einer anderen Anlage oder über die Lagerung oder Verarbeitung der Stoffe zwischen dem Eisenbahnunternehmen und dem Errichter, Lagerer oder Verarbeiter zu einer schriftlich festzuhaltenden zivilrechtlichen Einigung über zu treffende Vorkehrungen gekommen ist, die eine Gefährdung des Betriebes der Eisenbahn, des Betriebes von Schienenfahrzeugen auf der Eisenbahn oder des Verkehrs auf der Eisenbahn ausschließen.

Feuerbereich

§ 43a. (1) Anlagen jeder Art in einer Entfernung bis zu fünfzig Meter von der Mitte des äußersten Gleises sind sicher gegen Zündung durch Funken (zündungssicher) herzustellen, zu erhalten und zu erneuern, wenn Dampftriebfahrzeuge in Betrieb stehen oder ihr Einsatz nach Erklärung des Betreibers beabsichtigt wird. Wo es besondere örtliche Verhältnisse erfordern, hat die Behörde einen entsprechend geringeren oder größeren Feuerbereich festzusetzen. Über die Bauweise der zündungssicheren Herstellung entscheidet die Behörde im eisenbahnrechtlichen Baugenehmigungsverfahren oder auf Antrag nach dem jeweiligen Stande der Technik.

(2) Beim Bau einer neuen Eisenbahn oder bei Erweiterung bestehender Gleisanlagen trifft die Verpflichtung zur zündungssicheren Herstellung sowie Erhaltung und Erneuerung das Eisenbahnunternehmen, das auch den Teil der Kosten, um den die Erhaltungs- und Erneuerungskosten durch die zündungssichere Herstellung vergrößert worden sind, zu tragen hat.

(3) Bei Anlagen in der Umgebung bestehender Eisenbahnen trifft die Verpflichtung zur zündungssicheren Herstellung sowie Erhaltung und Erneuerung die Besitzer der Anlagen.

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ist innerhalb des Bauverbotsbereiches gelegen.

Gemäß Erhebungen bei der zuständigen Baubehörde wurde mit den Wiener Lokalbahnen ein Gestattungsübereinkommen inklusive Verzicht auf Schadensersatz abgeschlossen, welcher durch den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der Bahn entsteht. Nachfolgend ist dieser Vertag vom 07.11.2022 abgebildet.

Bauamt eingelangt am
18.11.2022

WIENER LOKALBAHNEN

Datum: 07.11.2022

Gestattungsübereinkommen

Der **PFMC Projektmanagement & Beteiligungs GmbH**
Seilerstätte 5a
1010 Wien

(im Folgenden kurz "Bauwerber" genannt) wird hiermit von der WIENER LOKALBAHNEN GmbH, Purkytgasse 1B, 1230 Wien (kurz „WLB" genannt),

die Errichtung von 5 Häusern im Wohnungseigentum und der erforderlichen Außenanlagen in der Josef Ferschner Straße 52, 2514 Traiskirchen
Gst.Nr.: 38/1 EZ.: 1440, KG.: 4033 Traiskirchen
Plan Nr. EP01-20220704, EP02-20220704, EP03-20220704 und EP04-20220704

im Bauverbotsbereich der Eisenbahn gemäß § 42 Abs 1, EisbG idgF gestattet. Diese Gestattung erfolgt auf Basis der vorgelegten und einen wesentlichen Bestandteil dieses Übereinkommens bildenden Pläne sowie der folgenden Bedingungen:

Der Bauwerber hat diese Errichtung nach dem vorliegenden Plan

Einreichplan Siedlung Titzer, Errichtung von 5 Häusern, Josef Ferschner Straße 52, 2514 Traiskirchen, Plan Nr. EP01-20220704, EP02-20220704, EP03-20220704 und EP04-20220704, Verbesserungsauftrag vom 27.07.2022, Zahl 440052-08/2022des Baumeisters Ing. Ulrich Gräf, Brümmerstraße 12, 2540 Bad Vöslau

und die künftige Erhaltung und Erneuerung dieses Gebäudes auf eigene Kosten vorzunehmen. Die Arbeiten, wie auch alle Erhaltungs- und Erneuerungsarbeiten sind so zu bewerkstelligen, dass die Bahnanlagen keinen Schaden nehmen und der Bahnbetrieb keine Beeinträchtigung oder Störung erleidet. Sollten jedoch Arbeiten im oder im Nahbereich des Gefahrenraumes (gem § 2 EisbAV idgF) der Bahnanlagen erforderlich sein, ist rechtzeitig die Einwilligung der WLB durch Abschluss eines Bauübereinkommens zwischen dem Liegenschaftseigentümer bzw. dessen Beauftragten und der WLB einzuholen.

Alle sich für die WLB im Zusammenhang mit dieser Gestattung und dem Bauübereinkommen ergebenden Kosten hat der Bauwerber der WLB nach deren gültigen Kostensätzen unverzüglich nach Rechnungslegung zu ersetzen. Dies betrifft auch die Kosten für die Prüfung der vorgelegten Planunterlagen und der statischen Berechnungen.

Der Bauwerber verpflichten sich, die WLB für jede Beschädigung des Bahneigentums, Kosten und für alle Forderungen dritter Personen hieraus völlig schad- und klaglos zu halten.

Seite 1 von 3

WIENER LOKALBAHNEN

Datum: 07.11.2022

Der Bauwerber verzichtet auf den Ersatz jeden Schadens, welcher durch den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der Bahn entsteht.

Der Verzicht erstreckt sich im Weiteren auf den im Bahnbetrieb in Verwendung stehenden elektrischen Strom (einschließlich der vagabundierenden Ströme), allfällige Beeinträchtigungen durch Elektromagnetismus, Abrieb von Bremsen und Stromabnehmerschleifleisten, Emissionen durch Luft- und Körperschall durch den Eisenbahnbetrieb und dessen Ansteigen im Falle einer zukünftigen Intervallverdichtung.

Der Bauwerber verzichtet ausdrücklich auf Ansprüche gemäß § 364/364a ABGB und § 19 Abs 2 Eisenbahngesetz sowie zukünftigen inhaltsgleichen Regelungen, die der Bahnbetrieb – auch im Hinblick auf eine derzeit abzusehende Entwicklung der Zugsfrequenz – üblicherweise mit sich bringt (Zugsfahrten, Verschubarbeiten, Bau- und Bahnerhaltung etc.) für jetzt und alle Zeiten.

Aufgrund des nahen Bahnbetriebes ist im gegenständlichen Bereich mit einer entsprechenden Lärmbelastung zu rechnen. Weiters können auch Erschütterungen oder sekundärer Luftschall auftreten. Der Bauwerber verzichtet daher außerdem auf alle Ansprüche gegen die WLB aus dem Titel Lärm- bzw. Erschütterungsschutz. Allenfalls erforderliche Maßnahmen betreffend Lärm- und Erschütterungsschutz sind vom Bauwerber auf seine Kosten zu setzen.

Dieses Übereinkommen wird mit Unterfertigung durch sämtliche Vertragspartner auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es kann vom Bauwerber unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten jeweils zum Monatsletzten gekündigt werden. Für den Fall, dass zum Zeitpunkt der Wirksamkeit der Kündigung das Bauwerk, das den Gegenstand des vorliegenden Gestattungsübereinkommens bildet, bereits teilweise oder zur Gänze errichtet ist, verpflichtet sich der Bauwerber zum Abtrag des Bauwerks im WLB-Bauverbotsbereich.

Sollte aus Gründen des Bahnbetriebs eine Änderung oder Verlegung des Bauwerks im Bauverbotsbereich der Bahn erforderlich werden, so hat dies der Bauwerber oder dessen Rechtsnachfolger nach schriftlicher Aufforderung durch die WLB ehestens auf seine Kosten und ohne Anspruch auf Entschädigung durchzuführen.

Ein Original dieses Übereinkommens verbleibt bei den WLB, ein Original erhält der Bauwerber.

Für alle erforderlichen behördlichen Bewilligungen dieses Übereinkommens hat der Bauwerber zu sorgen.

Die gesetzlichen Gebühren, die mit der Errichtung dieser Urkunde bzw dieses Rechtsgeschäftes im Zusammenhang stehen, trägt der Bauwerber. Die Rechtsgeschäftsgebühr für Bestandverträge ist gemäß Gebührengesetz 1957 vom Bestandgeber (WLB) selbst zu berechnen und an das Finanzamt abzuführen. Aufgrund der Komplexität bzw der Auslegungsspielräume des Gebührenrechts kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzbehörde im Fall einer Überprüfung eine höhere und/oder eine weitere Gebühr festsetzt und infolgedessen eine Nachzahlung vorschreibt. Die Vertragsparteien halten ausdrücklich fest, dass die Verpflichtung gemäß Satz 1 auch eine von der Finanzbehörde vorgeschriebene Nachzahlung und/oder weitere Gebühr umfasst. Ein allfälliger Rückerstattungsbetrag wird unverzüglich an den Bauwerber zurückgezahlt.

Seite 2 von 3



WIENER LOKALBAHNEN

Datum: 07.11.2022

Als Gerichtsstand wird das sachlich zuständige Gericht am Sitz der WLB vereinbart.

Sollte eine Bestimmung dieses Gestattungsübereinkommen samt Bauübereinkommen durch zwingende gesetzliche Bestimmungen unwirksam sein oder werden, wird hierdurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die unwirksame Bestimmung ist von den Vertragspartnern durch eine wirksame Bestimmung zu ersetzen, die dem angestrebten wirtschaftlichen Zweck der weggefallenen Bestimmungen am nächsten kommt.

Jede Änderung oder Ergänzung dieses Gestattungsübereinkommens oder etwaigen Bauübereinkommens (inklusive einer Änderung der gegenständlichen Formvorschrift selbst) bedarf zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.

Für den Fall einer Rechtsnachfolge verpflichten sich die Vertragsparteien, auch ihre Rechtsnachfolger an dieses Gestattungsübereinkommen sowie Bauübereinkommen zu binden.

Für die Vertragserstellung leistet der Bauwerber die

einmalige Zahlung von EUR 125,- zuzüglich 20% USt.

WIENER LOKALBAHNEN GmbH:

Mag.ª Monika Unterholzner
Geschäftsführerin

Dr. Thomas Gruber
Prokurist

Bauwerber:

PFMC Projektmanagement & Beteiligungs GmbH
Seilerstätte 5
A-1010 Wien

Seite 3 von 3

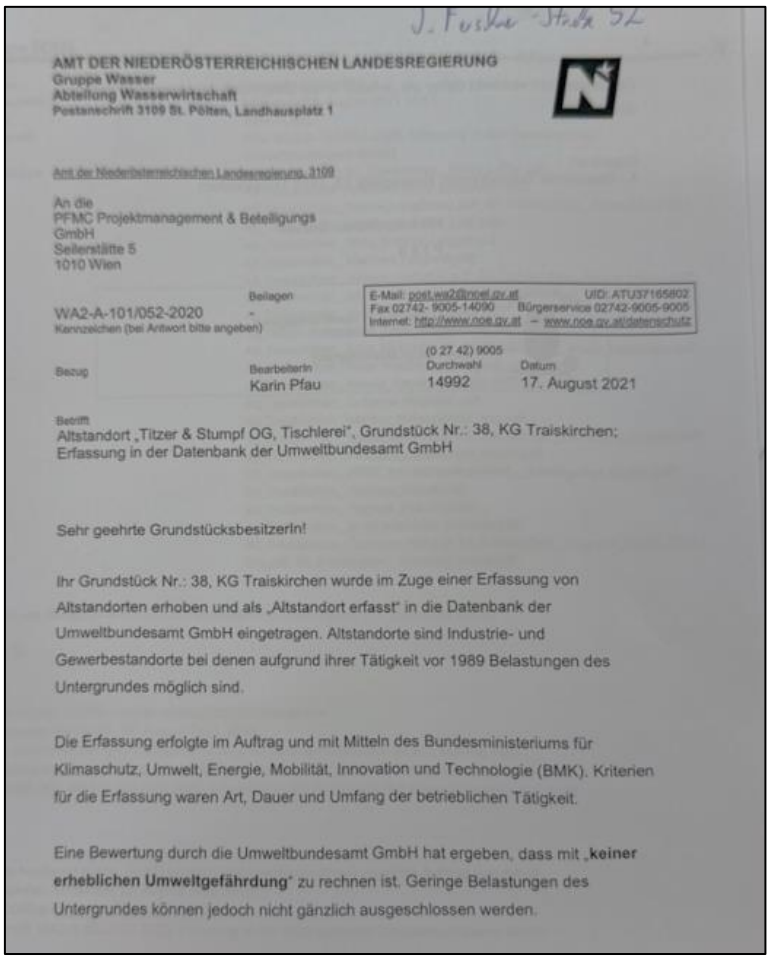
Quelle: Baubehörde; Bearbeitung: EHL

ALTLASTEN UND BODENKONTAMINATION

Gemäß § 18 Abs. 1 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) hat das zuständige Bundesministerium eine Datenbank über Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten zu führen. Gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG sind auf der Webseite www.altlasten.gv.at Altlasten sowie jene Altablagerungen und Altstandorte zu veröffentlichen, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 ALSAG eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist sowie die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 ALSAG unterzogen wurden.

Gemäß unserer stichtagsbezogenen Abfrage unter www.altlasten.gv.at weist die bewertungsgegenständliche Liegenschaft keine Abfallablagerungen oder Untergrund-verunreinigungen aus.

Gemäß Mitteilung des Amtes der Niederösterreichischen Landesregierung vom 17.08.2021 wurde auf der gegenständlichen Liegenschaft ein Altstandort festgehalten, welcher jedoch mit keiner erheblichen Umweltgefährdung einhergeht.



J. Ferschner-Straße 52

AMT DER NIEDERÖSTERREICHISCHEN LANDESREGIERUNG
Gruppe Wasser
Abteilung Wasserwirtschaft
Postanschrift 3109 St. Pölten, Landhausplatz 1

Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 3109

An die
PFMC Projektmanagement & Beteiligungs GmbH
Seilerstätte 5
1010 Wien

Beilagen: -
WA2-A-101/052-2020
Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

E-Mail: post.wa2@noel.gv.at UID: ATU37165802
Fax 02742- 9005-14090 Bürgerservice 02742-9005-9005
Internet: http://www.noe.gv.at – www.noe.gv.at/datenschutz

Bezug

Bearbeiterin: Karin Pfau
(0 27 42) 9005 Durchwahl: 14992
Datum: 17. August 2021

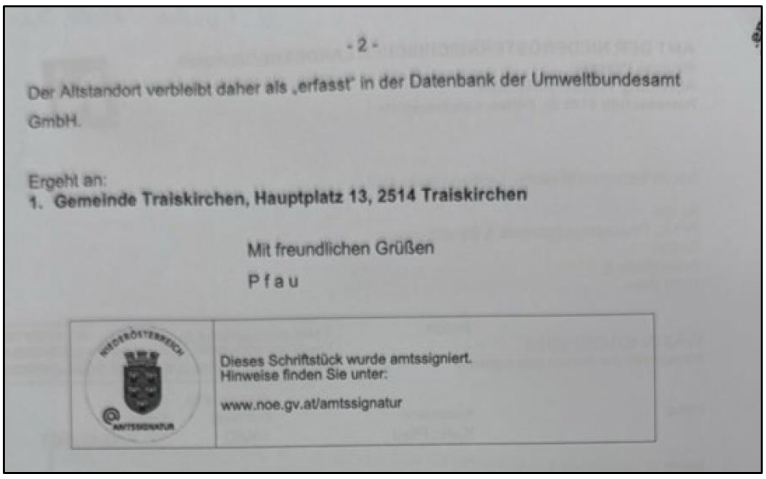
Betrifft
Altstandort „Titzer & Stumpf OG, Tischlerei", Grundstück Nr.: 38, KG Traiskirchen; Erfassung in der Datenbank der Umweltbundesamt GmbH

Sehr geehrte Grundstücksbesitzerin!

Ihr Grundstück Nr.: 38, KG Traiskirchen wurde im Zuge einer Erfassung von Altstandorten erhoben und als „Altstandort erfasst" in die Datenbank der Umweltbundesamt GmbH eingetragen. Altstandorte sind Industrie- und Gewerbestandorte bei denen aufgrund ihrer Tätigkeit vor 1989 Belastungen des Untergrundes möglich sind.

Die Erfassung erfolgte im Auftrag und mit Mitteln des Bundesministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK). Kriterien für die Erfassung waren Art, Dauer und Umfang der betrieblichen Tätigkeit.

Eine Bewertung durch die Umweltbundesamt GmbH hat ergeben, dass mit „**keiner erheblichen Umweltgefährdung**" zu rechnen ist. Geringe Belastungen des Untergrundes können jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.



- 2 -

Der Altstandort verbleibt daher als „erfasst" in der Datenbank der Umweltbundesamt GmbH.

Ergeht an:
1. **Gemeinde Traiskirchen, Hauptplatz 13, 2514 Traiskirchen**

Mit freundlichen Grüßen

P f a u

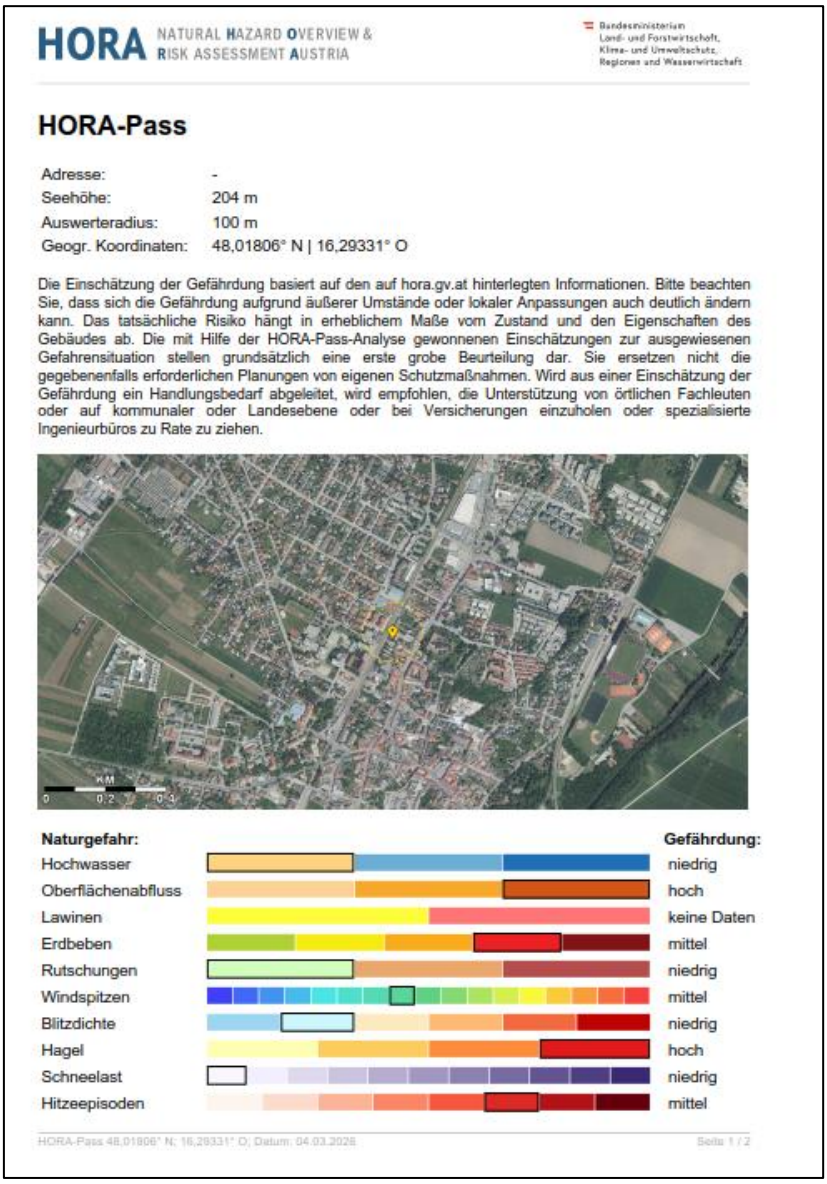
Dieses Schriftstück wurde amtssigniert.
Hinweise finden Sie unter:
www.noe.gv.at/amtssignatur

Quelle: Bauakt; Bearbeitung: EHL

Auftragsgemäß wurde keine Baugrunduntersuchung durchgeführt bzw. veranlasst. Wir gehen davon aus, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien befinden, die auf einer höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie zu entsorgen sind. Ein späteres Aufscheinen solcher Substanzen kann eine erhebliche Auswirkung auf den Wert der Liegenschaft haben und würde eine Berichtigung des Gutachtens nach sich ziehen.

NATURGEFAHREN

Laut unserer Abfrage bei HORA (Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria) sind die Naturgefahren für die gegenständliche Liegenschaft in einem Radius von 100 Meter laut HORA Pass wie folgt einzuschätzen:



HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

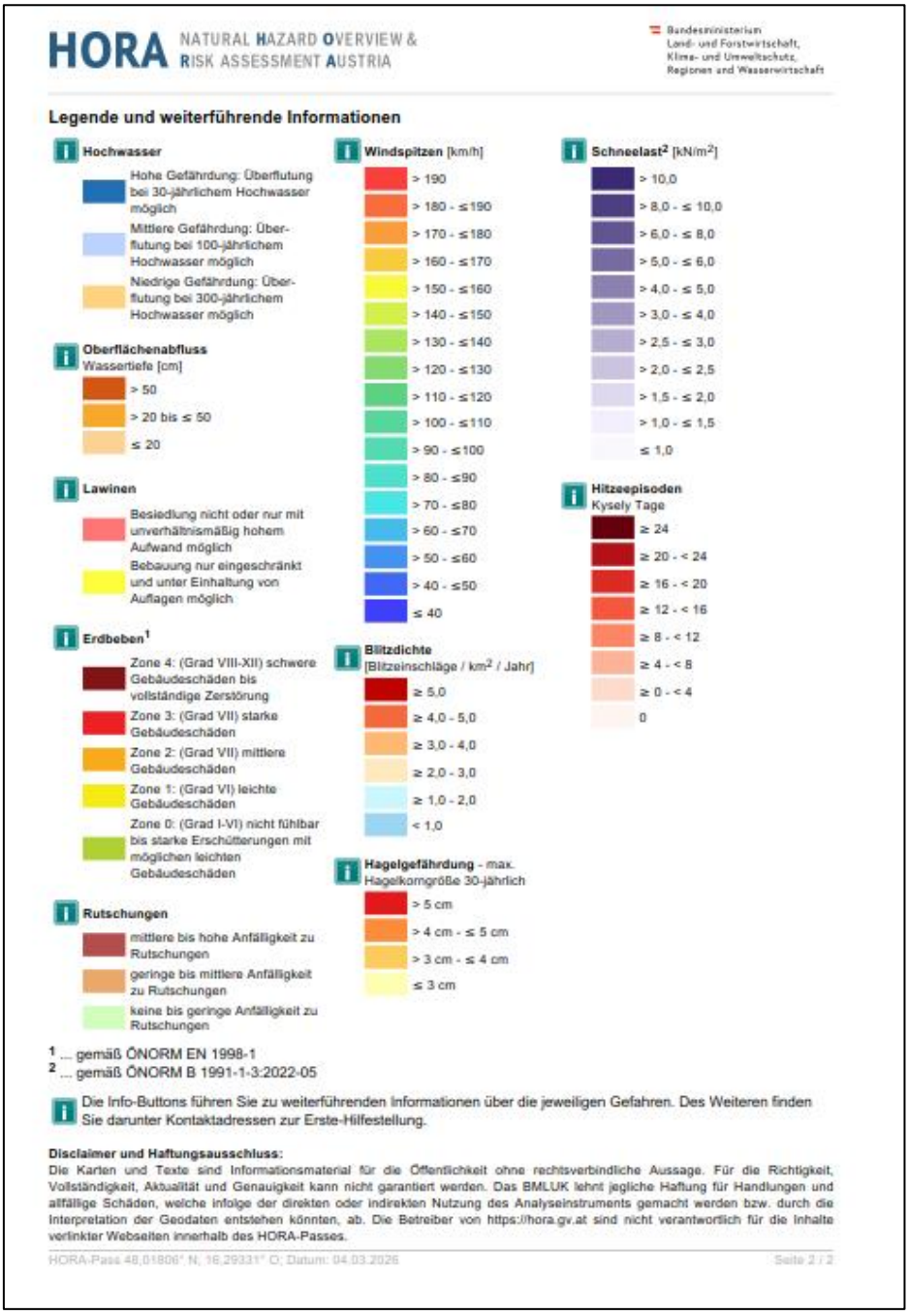
HORA-Pass

Adresse:	-
Seehöhe:	204 m
Auswerteradius:	100 m
Geogr. Koordinaten:	48,01806° N | 16,29331° 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.

Naturgefahr:	Gefährdung:
Hochwasser	niedrig
Oberflächenabfluss	hoch
Lawinen	keine Daten
Erdbeben	mittel
Rutschungen	niedrig
Windspitzen	mittel
Blitzdichte	niedrig
Hagel	hoch
Schneelast	niedrig
Hitzeepisoden	mittel

HORA-Pass 48,01806° N; 16,29331° O; Datum: 04.03.2026 Seite 1 / 2



HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

Legende und weiterführende Informationen

Hochwasser
- Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
- Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
- Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich

Oberflächenabfluss Wassertiefe [cm]
- > 50
- > 20 bis ≤ 50
- ≤ 20

Lawinen
- Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
- Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich

Erdbeben[1]
- Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
- Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
- Zone 2: (Grad VII) mittlere Gebäudeschäden
- Zone 1: (Grad VI) leichte Gebäudeschäden
- Zone 0: (Grad I-VI) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden

Rutschungen
- mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
- geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
- keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen

Windspitzen [km/h]
- > 190
- > 180 - ≤ 190
- > 170 - ≤ 180
- > 160 - ≤ 170
- > 150 - ≤ 160
- > 140 - ≤ 150
- > 130 - ≤ 140
- > 120 - ≤ 130
- > 110 - ≤ 120
- > 100 - ≤ 110
- > 90 - ≤ 100
- > 80 - ≤ 90
- > 70 - ≤ 80
- > 60 - ≤ 70
- > 50 - ≤ 60
- > 40 - ≤ 50
- ≤ 40

Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]
- ≥ 5,0
- ≥ 4,0 - 5,0
- ≥ 3,0 - 4,0
- ≥ 2,0 - 3,0
- ≥ 1,0 - 2,0
- < 1,0

Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich
- > 5 cm
- > 4 cm - ≤ 5 cm
- > 3 cm - ≤ 4 cm
- ≤ 3 cm

Schneelast[2] [kN/m²]
- > 10,0
- > 8,0 - ≤ 10,0
- > 6,0 - ≤ 8,0
- > 5,0 - ≤ 6,0
- > 4,0 - ≤ 5,0
- > 3,0 - ≤ 4,0
- > 2,5 - ≤ 3,0
- > 2,0 - ≤ 2,5
- > 1,5 - ≤ 2,0
- > 1,0 - ≤ 1,5
- ≤ 1,0

Hitzeepisoden Kysely Tage
- ≥ 24
- ≥ 20 - < 24
- ≥ 16 - < 20
- ≥ 12 - < 16
- ≥ 8 - < 12
- ≥ 4 - < 8
- ≥ 0 - < 4
- 0

1 ... gemäß ÖNORM EN 1998-1
2 ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

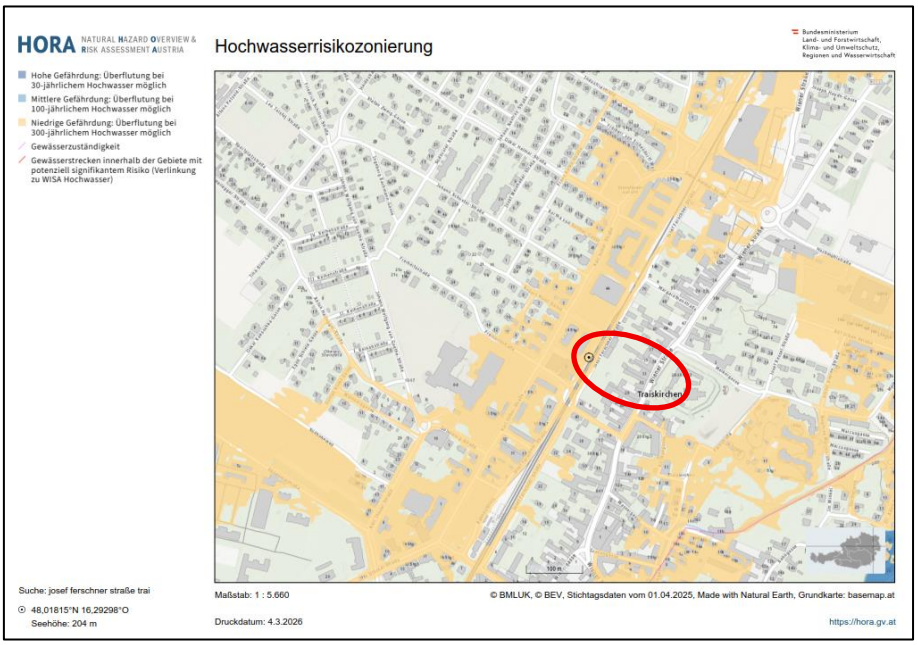
Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

Disclaimer und Haftungsausschluss:
Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLUK lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von https://hora.gv.at sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

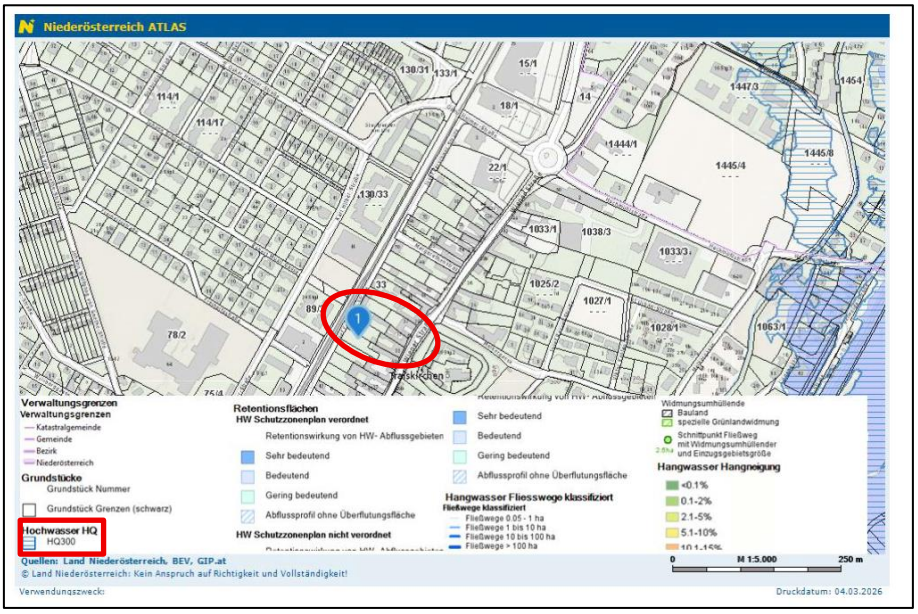
HORA-Pass 48,01806° N, 16,29331° O; Datum: 04.03.2026 Seite 2 / 2

Quelle: www.hora.gv.at; Bearbeitung: EHL

Gemäß HORA-Abfrage (Quelle: hora.gv.at) grenzt die gegenständliche Liegenschaft an eine HQ 300-Zone (Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich):



Die landesspezifische Abfrage unter www.atlas.noe.gv.at (NÖ Atlas) weist keine Gefährdung durch Hochwasserüberflutungsgebiete aus:



Wir gehen davon aus, dass das Ergebnis der durchgeführten HORA-Abfrage keinen wertrelevanten Einfluss auf den Marktwert der Immobilie hat.

LÄRMKARTE

Die Lärmkartierung und der Umfang der Bearbeitung ist in der EU-Umgebungslärmrichtlinie (Richtlinie 2002/49/EG) geregelt. Die Karten dienen als Grundlage für die Lärmbekämpfung auf europäischer und lokaler Ebene. In den strategischen Lärmkarten ist die Lärmbelastung des vorangegangenen Kalenderjahres darzustellen. Die Lautstärken sind dabei wie folgt zu interpretieren:

55 bis 60 dB: Entspricht der Lautstärke eines normalen Gesprächs, Radio/TV in Zimmerlautstärke.
60 bis 65 dB: Entspricht einer lauten Unterhaltung, Rufen.
65 bis 70 dB: Entspricht dem Geräuschpegel in einem Großraumbüro.
70 bis 75 dB: Entspricht einem Fön oder Staubsauger in 1 m Entfernung.
ab 75 dB: Entspricht starkem Straßenverkehr.

STRASSENVERKEHR

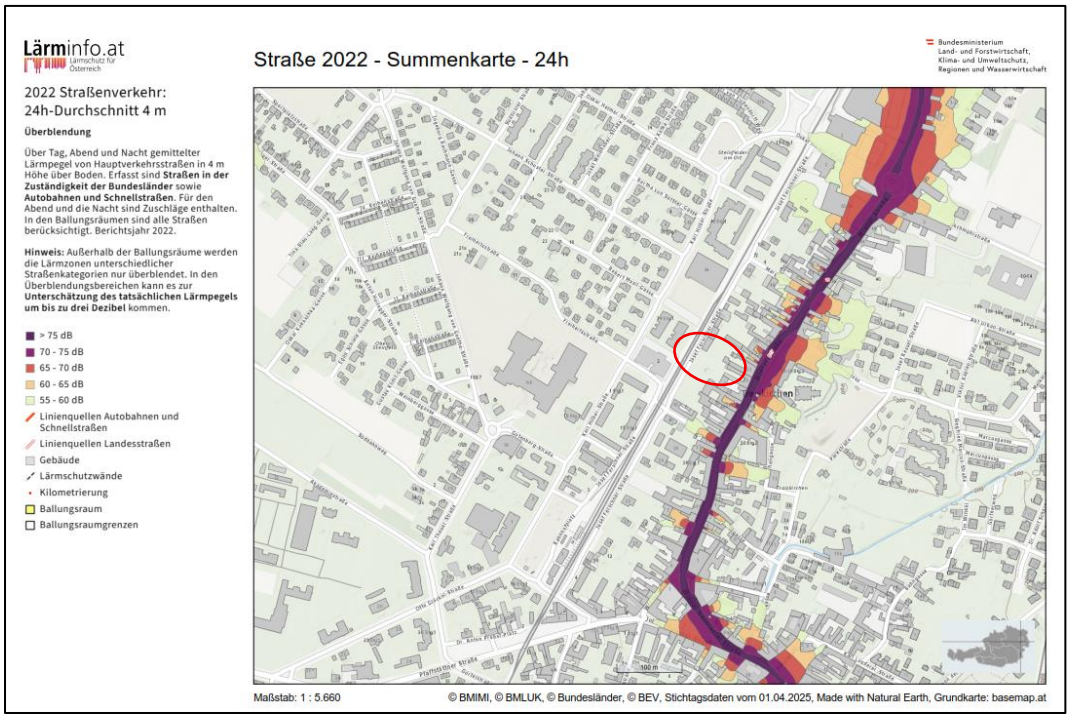
Diese Karte zeigt den über Tag, Abend und Nacht gemittelten Lärmpegel von Hauptverkehrsstraßen in 4 m Höhe über Boden. Erfasst sind Straßen in der Zuständigkeit der Bundesländer sowie Autobahnen und Schnellstraßen. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle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

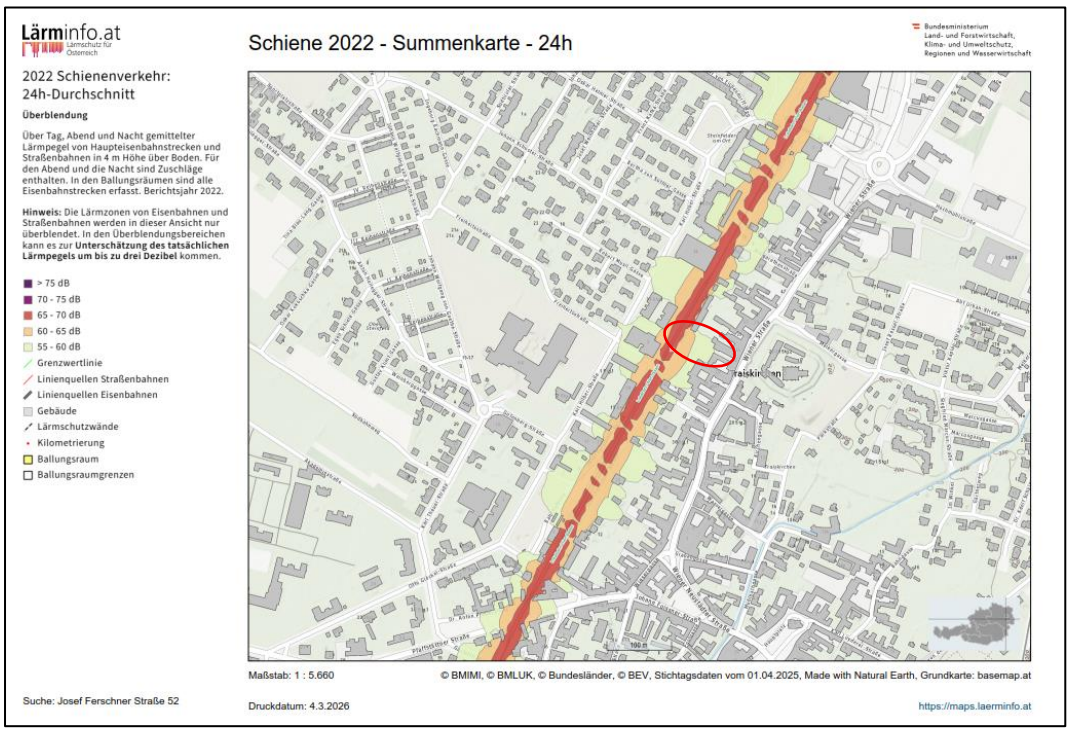
Gemäß Kartierung liegt keine Lärmbelastung durch Straßenverkehr vor.

SCHIENENVERKEHR

Diese Karte zeigt den über Tag, Abend und Nacht gemittelten Lärmpegel von Haupteisenbahnstrecken und Straßenbahnen in 4 m Höhe über Boden. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Eisenbahnstrecken berücksichtigt. Berichtsjahr 2022.

Gemäß Kartierung liegt der Standort im Bereich von 55-70 dB.





Quelle: https://www.laerminfo.at/; Bearbeitung: EHL

LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG

Die Liegenschaft stellt einen unregelmäßig konfigurierten Mittelbauplatz dar. Mit Bewilligungen aus den Jahren 2022 bis 2024 wurde eine Wohnanlage mit einem Einzelhaus (Haus A), einem Doppelhaus (Haus E und F), einem Reihenhaus (Haus G) sowie zwei Wohnungen (in Haus H I) errichtet. Weiters sind fünf überdachte Stellplätze und sieben Freistellplätze von der Genehmigung umfasst.

Die geplanten Außenanlagen umfassen einen Müllplatz sowie einen Kinderspielplatz. Die Zufahrt zu den Einheiten sowie zu dem westlichen Anrainer-Grundstück soll befestigt ausgestaltet werden. Straßenenseitig ist die Einfriedung mittels Einfahrtstor und Gehtüre geplant, weiters ist ein Flugdach über der Einfriedung herzustellen.

Die bewertungsgegenständlichen Top 2 Haus E und Top 3 Haus F sind als Doppelhäuser an der südlichen Grundgrenze errichtet und direkt an die Straßenfront angebaut. Es sind jeweils Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß umfasst. Die Wohnhäuser weisen im Dachgeschoß Balkone auf, das straßenseitige Gebäude verfügt weites über einen Balkon im 1. Obergeschoß. Es sind keine Gartenflächen vorhanden. Die Wohnhäuser sind vorwiegend in nördliche Richtung, sohin in Richtung Liegenschaft, orientiert. Das Top 2 Haus E weist darüber hinaus Fensterfronten in Richtung Josef Ferschner-Straße bzw. Wiener Lokalbahn-Trasse auf. Das Top 3 Haus F umfasst Räumlichkeiten, welche in Richtung Osten orientiert sind.

Die bewertungsgegenständliche Einheit Top 5 Haus H stellt eine Wohnung im 1. Obergeschoß dar, und ist an der südlichen Grundgrenze im östlichen Bereich der Liegenschaft errichtet. Im Erdgeschoß des Traktes sind Stellplätze situiert, weiters ist ein ausgebautes Dachgeschoß umfasst. Die Wohnung ist über eine gegenläufige Außentreppe aus Metall errichtet, gemäß Planung ist ein Personenaufzug vorgesehen. Die Wohnung ist einseitig, in Richtung Norden orientiert.

Die Gebäude sind in Massiv-Fertigteilbauweise („Ziegelit“- Ziegelsplitt-Leichtbeton) errichtet. Die Fenster sind – so bereits eingebaut – als Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Dreh-/Kipp-Mechanismus ausgeführt.

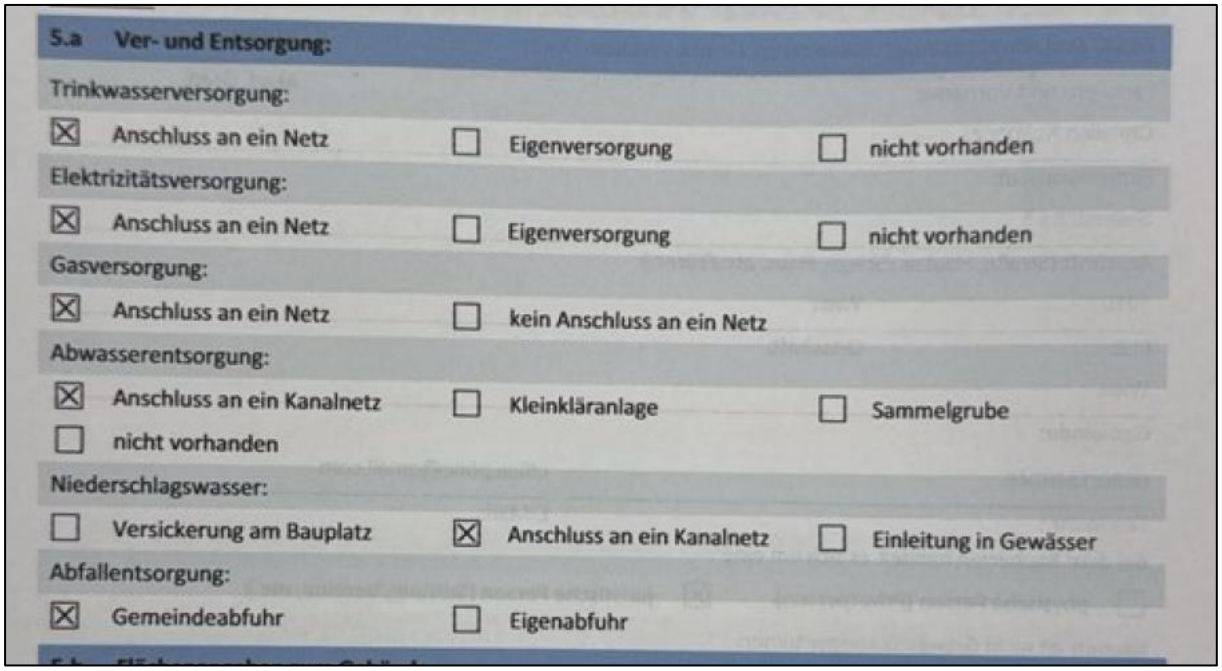
Gemäß vorliegender Planung ist die Beheizung mittels Luft-/Wasser-Pumpe via Fußbodenheizung geplant.

Gemäß verbüchertem Nutzwertgutachten (TBZ 4953/2023) von Dezember 2022 sind die bewertungsgegenständlichen PKW-Abstellplätze im Erdgeschoß des Hauses HI (Top 11 Stellplatz 5, Top 12 Stellplatz 6, Top 13 Stellplatz 7) situiert und die weiteren drei Stellplätze im Freien gelegen.

VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN

Wir gehen davon aus, dass sämtliche Anschlüsse, wie Wasserver- und Abwasserentsorgung, Kanal, Strom und Telefon vorhanden sind.

Gemäß den bei der Baubehörde erhobenen „AGWR II – Datenblatt“ sind folgende Anschlüsse gegeben:



5.a Ver- und Entsorgung:		
Trinkwasserversorgung:		
☒ Anschluss an ein Netz	☐ Eigenversorgung	☐ nicht vorhanden
Elektrizitätsversorgung:		
☒ Anschluss an ein Netz	☐ Eigenversorgung	☐ nicht vorhanden
Gasversorgung:		
☒ Anschluss an ein Netz	☐ kein Anschluss an ein Netz	
Abwasserentsorgung:		
☒ Anschluss an ein Kanalnetz	☐ Kleinkläranlage	☐ Sammelgrube
☐ nicht vorhanden		
Niederschlagswasser:		
☐ Versickerung am Bauplatz	☒ Anschluss an ein Kanalnetz	☐ Einleitung in Gewässer
Abfallentsorgung:		
☒ Gemeindeabfuhr	☐ Eigenabfuhr	

Quelle: Bauakt; Bearbeitung: EHL

BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND

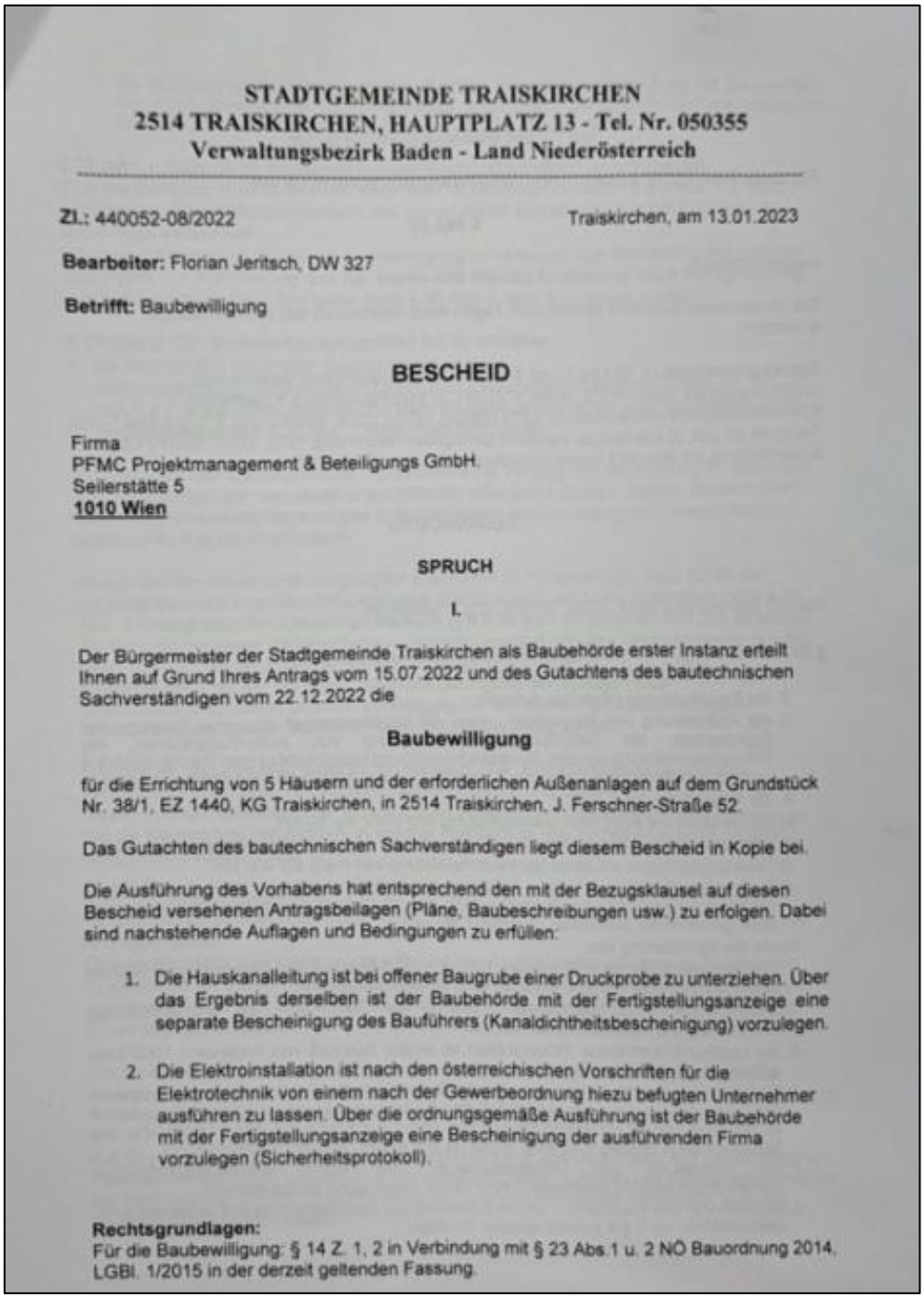
Gemäß äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme vor Ort befinden sich die bewertungsgegenständlichen Einheiten in einem „Rohbau“-Zustand. Weiters sind die Außenanlagen nicht fertiggestellt. Wir halten ausdrücklich fest, dass im Zuge der Befundaufnahme lediglich eine stichprobenartige, augenscheinliche Besichtigung vorgenommen wurde. Eine eingehende Prüfung des bautechnischen Zustandes, insbesondere hinsichtlich Konstruktion, Statik, Haustechnik oder etwaiger verdeckter Mängel, war nicht Gegenstand dieser Verkehrswertermittlung und wurde daher nicht durchgeführt.

Wir verweisen auf das Gutachten der AVISIO ZT GmbH über die Ermittlung der Herstellungskosten für die Fertigstellung des Bewertungsgegenstandes (Stichtag 16.03.2026), das dem Gutachten im Anhang beigefügt ist und der Bewertung zu Grund gelegt wird.

Sollten darüber hinaus gehende bauliche, technische oder sonstige Mängel – gleich welcher Art – bestehen oder nachträglich bekannt werden, behalten wir uns vor, die vorliegende Verkehrswertermittlung entsprechend zu überprüfen bzw. neu zu erstellen.

GENEHMIGUNGSSTATUS

Mit Baubewilligung vom 13.01.2023 wurde die Errichtung von 5 Häusern und der erforderlichen Außenanlagen behördlich bewilligt, mit 26.01.2023 wurde der Baubeginn angezeigt. Nachfolgend werden die Baubewilligung und die Baubeginnsanzeige (auszugsweise) abgebildet:



STADTGEMEINDE TRAISKIRCHEN
2514 TRAISKIRCHEN, HAUPTPLATZ 13 - Tel. Nr. 050355
Verwaltungsbezirk Baden - Land Niederösterreich

Zl.: 440052-08/2022 Traiskirchen, am 13.01.2023

Bearbeiter: Florian Jeritsch, DW 327

Betrifft: Baubewilligung

BESCHEID

Firma
PFMC Projektmanagement & Beteiligungs GmbH.
Seilerstätte 5
1010 Wien

SPRUCH

I.

Der Bürgermeister der Stadtgemeinde Traiskirchen als Baubehörde erster Instanz erteilt Ihnen auf Grund Ihres Antrags vom 15.07.2022 und des Gutachtens des bautechnischen Sachverständigen vom 22.12.2022 die

Baubewilligung

für die Errichtung von 5 Häusern und der erforderlichen Außenanlagen auf dem Grundstück Nr. 38/1, EZ 1440, KG Traiskirchen, in 2514 Traiskirchen, J. Ferschner-Straße 52.

Das Gutachten des bautechnischen Sachverständigen liegt diesem Bescheid in Kopie bei.

Die Ausführung des Vorhabens hat entsprechend den mit der Bezugsklausel auf diesen Bescheid versehenen Antragsbeilagen (Pläne, Baubeschreibungen usw.) zu erfolgen. Dabei sind nachstehende Auflagen und Bedingungen zu erfüllen:

1. Die Hauskanalleitung ist bei offener Baugrube einer Druckprobe zu unterziehen. Über das Ergebnis derselben ist der Baubehörde mit der Fertigstellungsanzeige eine separate Bescheinigung des Bauführers (Kanaldichtheitsbescheinigung) vorzulegen.

2. Die Elektroinstallation ist nach den österreichischen Vorschriften für die Elektrotechnik von einem nach der Gewerbeordnung hiezu befugten Unternehmer ausführen zu lassen. Über die ordnungsgemäße Ausführung ist der Baubehörde mit der Fertigstellungsanzeige eine Bescheinigung der ausführenden Firma vorzulegen (Sicherheitsprotokoll).

Rechtsgrundlagen:
Für die Baubewilligung: § 14 Z. 1, 2 in Verbindung mit § 23 Abs.1 u. 2 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. 1/2015 in der derzeit geltenden Fassung.

Quelle: Bauakt; Bearbeitung: EHL



Bauamt eingelangt
am 25.01.2023

Stadtgemeinde Traiskirchen

Bauamt
Hauptplatz 13 T +43 (0)5035 5-320 E bauamt@traiskirchen.gv.at
2514 Traiskirchen F +43 (0)5035 5-393 W www.traiskirchen.gv.at

KONTAKT

VORNAME	Erhan	ZUNAME	Fidan
E-MAIL	office@feinbau.at	TELEFON	0664 866 10767
ADRESSE	Geiselbergstraße 3/1, 1110 Wien		

BAUBEGINNSANZEIGE und BAUFÜHRERBEKANNTGABE

Sehr geehrte Damen und Herren!

Hiermit werden für das unten angeführte Bauvorhaben, der Baubeginn und der Bauführer bekannt gegeben.

Bauvorhaben
Errichtung von 5 Häusern und der erforderlichen Außenanlagen

Anschrift des Vorhabens
J.Ferschner-Straße 52, 2514 Traiskirchen

Parzellen-Nummer	EZ	Katastralgemeinde
38/1	1440	Traiskirchen
AZ	**Bauansuchen - Aktenzahl**	**Datum Bauansuchen**
440052-08/2022	440052-08/2022	15.07.2022

Baubeginn
26.01.2023

Bauführer
Feinbau GmbH

Mit freundlichen Grüßen

FEINBAU
Geiselbergstraße 3/1/1110 Wien
office@feinbau.at | 0660 58 15 008

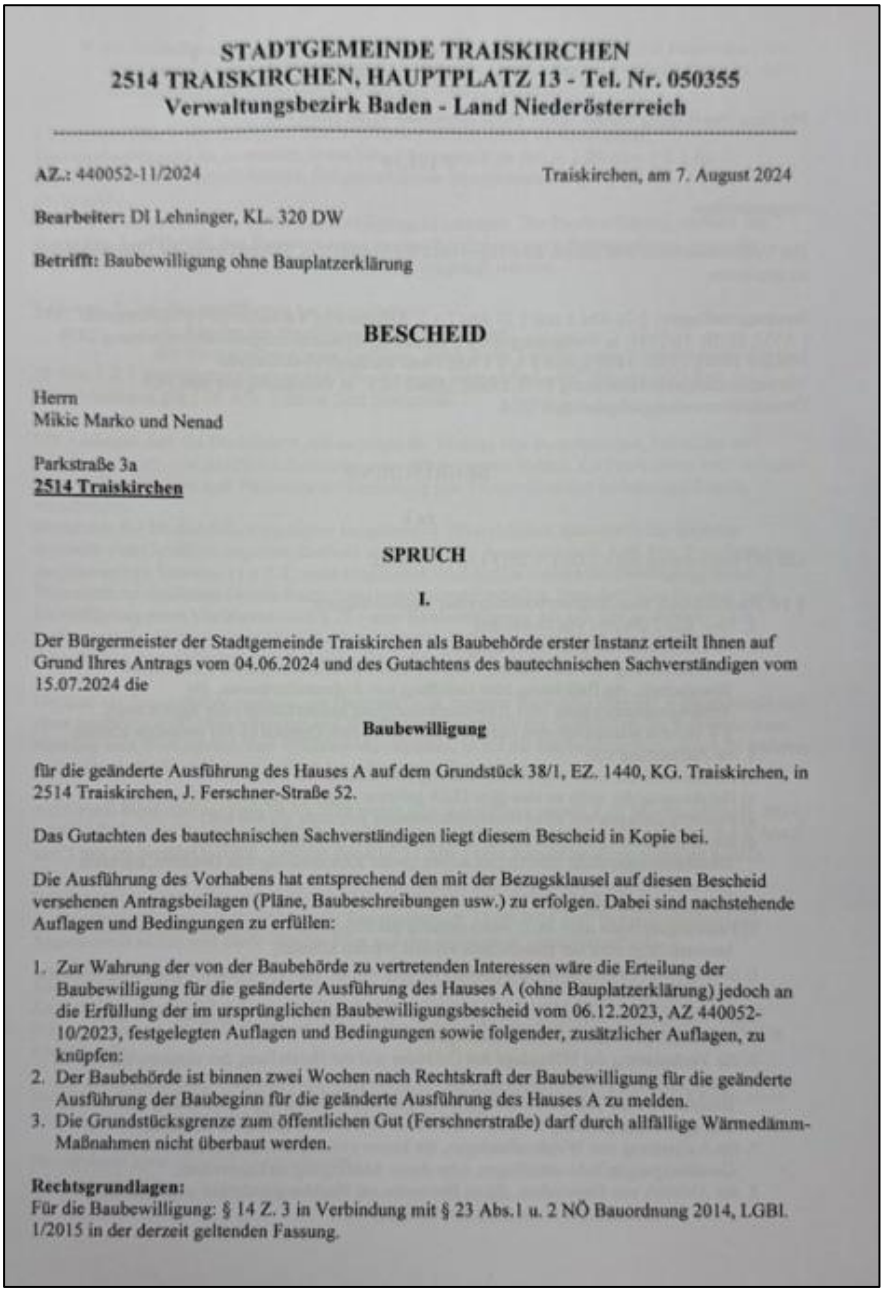
Wien, 25.01.2023
Datum und Ort

Unterschrift

Baubeginnanzeige und Bauführerbekanntgabe 2022/02
Seite 1 von 1

Quelle: Bauakt; Bearbeitung: EHL

Das Haus A wurde umgeplant und durch den aktuellen Wohnungseigentümer selbst errichtet. Die diesbezügliche Baubewilligung für die Umplanung von Haus A inklusive teilweiser Abänderungen der Außenanlagen (Müllplatz, Einfahrtstor, etc.) erfolgte mit 07.08.2024. Der diesbezügliche Bescheid ist auszugsweise abgebildet.



STADTGEMEINDE TRAISKIRCHEN
2514 TRAISKIRCHEN, HAUPTPLATZ 13 - Tel. Nr. 050355
Verwaltungsbezirk Baden - Land Niederösterreich

AZ.: 440052-11/2024 Traiskirchen, am 7. August 2024

Bearbeiter: DI Lehninger, KL. 320 DW

Betrifft: Baubewilligung ohne Bauplatzerklärung

BESCHEID

Herrn
Mikic Marko und Nenad

Parkstraße 3a
2514 Traiskirchen

SPRUCH

I.

Der Bürgermeister der Stadtgemeinde Traiskirchen als Baubehörde erster Instanz erteilt Ihnen auf Grund Ihres Antrags vom 04.06.2024 und des Gutachtens des bautechnischen Sachverständigen vom 15.07.2024 die

Baubewilligung

für die geänderte Ausführung des Hauses A auf dem Grundstück 38/1, EZ. 1440, KG. Traiskirchen, in 2514 Traiskirchen, J. Ferschner-Straße 52.

Das Gutachten des bautechnischen Sachverständigen liegt diesem Bescheid in Kopie bei.

Die Ausführung des Vorhabens hat entsprechend den mit der Bezugsklausel auf diesen Bescheid versehenen Antragsbeilagen (Pläne, Baubeschreibungen usw.) zu erfolgen. Dabei sind nachstehende Auflagen und Bedingungen zu erfüllen:

1. Zur Wahrung der von der Baubehörde zu vertretenden Interessen wäre die Erteilung der Baubewilligung für die geänderte Ausführung des Hauses A (ohne Bauplatzerklärung) jedoch an die Erfüllung der im ursprünglichen Baubewilligungsbescheid vom 06.12.2023, AZ 440052-10/2023, festgelegten Auflagen und Bedingungen sowie folgender, zusätzlicher Auflagen, zu knüpfen:
2. Der Baubehörde ist binnen zwei Wochen nach Rechtskraft der Baubewilligung für die geänderte Ausführung der Baubeginn für die geänderte Ausführung des Hauses A zu melden.
3. Die Grundstücksgrenze zum öffentlichen Gut (Ferschnerstraße) darf durch allfällige Wärmedämm-Maßnahmen nicht überbaut werden.

Rechtsgrundlagen:
Für die Baubewilligung: § 14 Z. 3 in Verbindung mit § 23 Abs.1 u. 2 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. 1/2015 in der derzeit geltenden Fassung.

Quelle: Bauakt; Bearbeitung: EHL

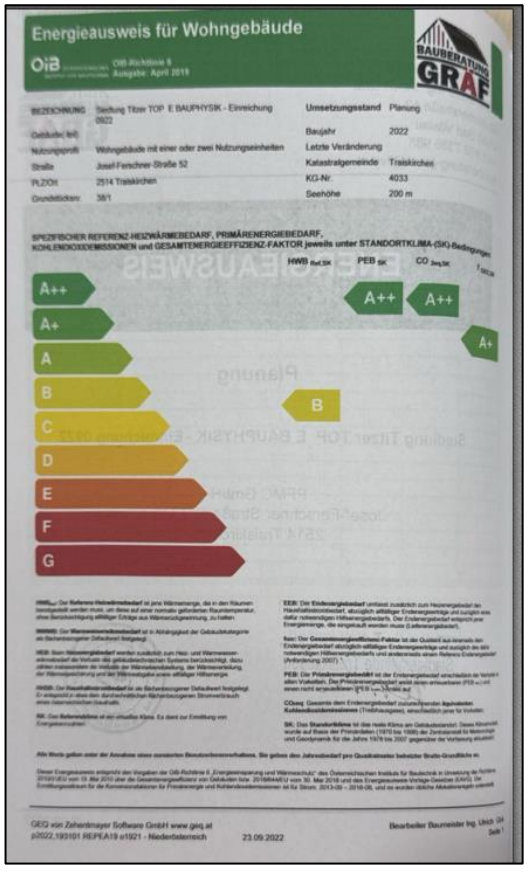
Gemäß unseren Erhebungen bei der zuständigen Baubehörde liegen keine (Teil-) Fertigstellungsanzeigen vor. Es wird auf die Ausführungsfristen gemäß § 24 NÖ Bauordnung 2014 hingewiesen.

ENERGIEAUSWEIS

Seit 1.12.2012 ist bei Verkauf, Verpachtung oder Vermietung von Gebäuden oder Nutzungsobjekten (Wohnung, Geschäftsräumlichkeit oder sonstige selbständige Räumlichkeit) ein Energieausweis vorzulegen und auszuhändigen, welcher zwingend Angaben über die Gesamtenergieeffizienz gem. der jeweils anwendbaren Umsetzung der Richtlinien 2010/31 EU, des Gebäudes aufweisen muss.

Für die gegenständlichen WE-Anteile wurden nachfolgende Energieausweise, erstellt durch Bauberatung Gräf vom 23.09.2022 aus dem Bauakt erhoben.

Top 2 Haus E


Energieausweis für Wohngebäude

OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: April 2019

BAUBERATUNG GRÄF

BEZEICHNUNG Siedlung Titze TOP E BAUPHYSIK - Einreichung 0822

Umsetzungsstand Planung

Baujahr 2022

Nutzungsprofil Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten

Letzte Veränderung

Straße Josef-Ferschner-Straße 52

Katastralgemeinde Traiskirchen

PLZ/Ort 2514 Traiskirchen

KG-Nr. 4033

Grundstücksnr. 38/1

Seehöhe 200 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

HWB Ref,SK PEB SK CO 2eq,SK f GEE

A++ A+ A B C D E F G

A++ A++ A+ B

GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at p2022,193101 REPEA19 o1921 - Niederösterreich 23.09.2022 Bearbeiter Baumeister Ing. Ulrich Gräf Seite 1


Energieausweis für Wohngebäude

OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: April 2019

BAUBERATUNG GRÄF

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	162,8 m²	Heiztage	252 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	130,3 m²	Heizgradtage	3 614 Kd	Solarthermie	4 m²
Brutto-Volumen (V_B)	488,0 m³	Klimaregion	NSO	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	314,8 m²	Norm-Außentemperatur	-12,4 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	0,65 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (lc)	1,55 m	mittlerer U-Wert	0,27 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m²	LEK_T-Wert	22,83	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V_B	- m³				

EA-Art:

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

	Ergebnisse		Nachweis über den Gesamtenergieeffizienz-Faktor	Anforderungen
Referenz-Heizwärmebedarf	$HWB_{Ref,RK}$ = 43,9 kWh/m²a	entspricht	$HWB_{Ref,RK,zul}$ =	47,0 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB_{RK} = 43,9 kWh/m²a			
Endenergiebedarf	EEB_{RK} = 30,6 kWh/m²a			
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	$f_{GEE,RK}$ = 0,70	entspricht	$f_{GEE,RK,zul}$ =	0,75
Erneuerbarer Anteil	alternatives Energiesystem	entspricht	Punkt 5.2.3 a, b oder c	

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	$Q_{h,Ref,SK}$ =	7 799 kWh/a	$HWB_{Ref,SK}$ =	47,9 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	$Q_{h,SK}$ =	7 799 kWh/a	HWB_{SK} =	47,9 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q_{ww} =	1 248 kWh/a	$WWWB$ =	7,7 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	$Q_{HEB,SK}$ =	3 022 kWh/a	HEB_{SK} =	18,6 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser			$e_{AWZ,WW}$ =	0,54
Energieaufwandszahl Raumheizung			$e_{AWZ,RH}$ =	0,30
Energieaufwandszahl Heizen			$e_{AWZ,H}$ =	0,33
Haushaltsstrombedarf	Q_{HHSB} =	2 262 kWh/a	$HHSB$ =	13,9 kWh/m²a
Endenergiebedarf	$Q_{EEB,SK}$ =	5 284 kWh/a	EEB_{SK} =	32,5 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	$Q_{PEB,SK}$ =	8 613 kWh/a	PEB_{SK} =	52,9 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	$Q_{PEB,n.ern.,SK}$ =	5 390 kWh/a	$PEB_{n.ern.,SK}$ =	33,1 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	$Q_{PEB,ern.,SK}$ =	3 223 kWh/a	$PEB_{ern.,SK}$ =	19,8 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	$Q_{CO2eq,SK}$ =	1 199 kg/a	$CO_{2eq,SK}$ =	7,4 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			$f_{GEE,SK}$ =	0,70
Photovoltaik-Export	$Q_{PVE,SK}$ =	- kWh/a	$PVE_{EXPORT,SK}$ =	- kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl

Ausstellungsdatum 23.09.2022

Gültigkeitsdatum 22.09.2032

Geschäftszahl

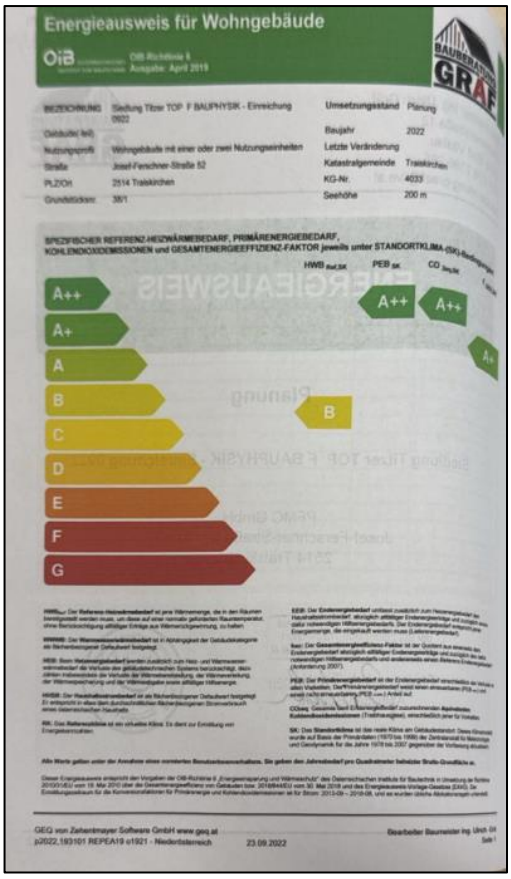
Erstellerin BAUBERATUNG GRÄF Brünnerstraße 12, 2540 Bad Vöslau

Unterschrift BAUMEISTER

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 den hier angegebenen abweichen.

GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at p2022,193101 REPEA19 o1921 - Niederösterreich 23.09.2022 Bearbeiter Baumeister Ing. Ulrich Gräf Seite 2

Top 3 Haus F



Energieausweis für Wohngebäude

OIB Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BAUBERATUNG GRÄF

BEZEICHNUNG Siedlung Tbnr TOP F BAUPHYSIK - Einreichung 0922
Gebäude(-teil)
Nutzungsprofil Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten
Straße Josef-Ferschner-Straße 52
PLZ/Ort 2514 Traiskirchen
Grundstücksnr. 3801

Umsetzungsstand Planung
Baujahr 2022
Letzte Veränderung
Katastralgemeinde Traiskirchen
KG-Nr. 4033
Seehöhe 200 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA (SK)-Randbedingungen

HWB Ref,SK PEB SK CO 2eq,SK

A++
A+
A
B
C
D
E
F
G

GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at
p2022_193101 REPEA19 o1921 - Niederösterreich 23.09.2022

Bearbeiter Baumeister Ing. Ulrich Gr
Seite 1



Energieausweis für Wohngebäude

OIB Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BAUBERATUNG GRÄF

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	158,9 m²	Heiztage	256 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	125,5 m²	Heizgradtage	3 614 Kd	Solarthermie	4 m²
Brutto-Volumen (V_B)	467,2 m³	Klimaregion	NSO	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	308,6 m²	Norm-Außentemperatur	-12,4 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	0,66 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW WB-System (primär)	
charakteristische Länge (l_c)	1,51 m	mittlerer U-Wert	0,26 W/m²K	WW WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m²	LEK_T-Wert	22,52	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V_B	- m³				

EA-Art:

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

	Ergebnisse		Nachweis über den Gesamtenergieeffizienz-Faktor	Anforderungen
Referenz-Heizwärmebedarf	$HWB_{Ref,RK}$ = 44,0 kWh/m²a	entspricht	$HWB_{Ref,RK,zul}$ = 47,7 kWh/m²a	
Heizwärmebedarf	HWB_{RK} = 44,0 kWh/m²a			
Endenergiebedarf	EEB_{RK} = 30,5 kWh/m²a			
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	$f_{GEE,RK}$ = 0,70	entspricht	$f_{GEE,RK,zul}$ = 0,75	
Erneuerbarer Anteil	alternatives Energiesystem	entspricht	Punkt 5.2.3 a, b oder c	

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	$Q_{h,Ref,SK}$ =	7 545 kWh/a	$HWB_{Ref,SK}$ =	48,1 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	$Q_{h,SK}$ =	7 545 kWh/a	HWB_{SK} =	48,1 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q_{ww} =	1 203 kWh/a	WWWB =	7,7 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	$Q_{HEB,SK}$ =	2 910 kWh/a	HEB_{SK} =	18,6 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser			$\eta_{AWZ,WW}$ =	0,55
Energieaufwandszahl Raumheizung			$\eta_{AWZ,RH}$ =	0,30
Energieaufwandszahl Heizen			$\eta_{AWZ,H}$ =	0,33
Haushaltsstrombedarf	Q_{HHSB} =	2 179 kWh/a	HHSB =	13,9 kWh/m²a
Endenergiebedarf	$Q_{EEB,SK}$ =	5 090 kWh/a	EEB_{SK} =	32,4 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	$Q_{PEB,SK}$ =	8 296 kWh/a	PEB_{SK} =	52,9 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	$Q_{PEB,n.ern.,SK}$ =	5 191 kWh/a	$PEB_{n.ern.,SK}$ =	33,1 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	$Q_{PEB,ern.,SK}$ =	3 105 kWh/a	$PEB_{ern.,SK}$ =	19,8 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	$Q_{CO2eq,SK}$ =	1 155 kg/a	$CO_{2eq,SK}$ =	7,4 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			$f_{GEE,SK}$ =	0,69
Photovoltaik-Export	$Q_{PVE,SK}$ =	- kWh/a	$PVE_{EXPORT,SK}$ =	- kWh/m²a

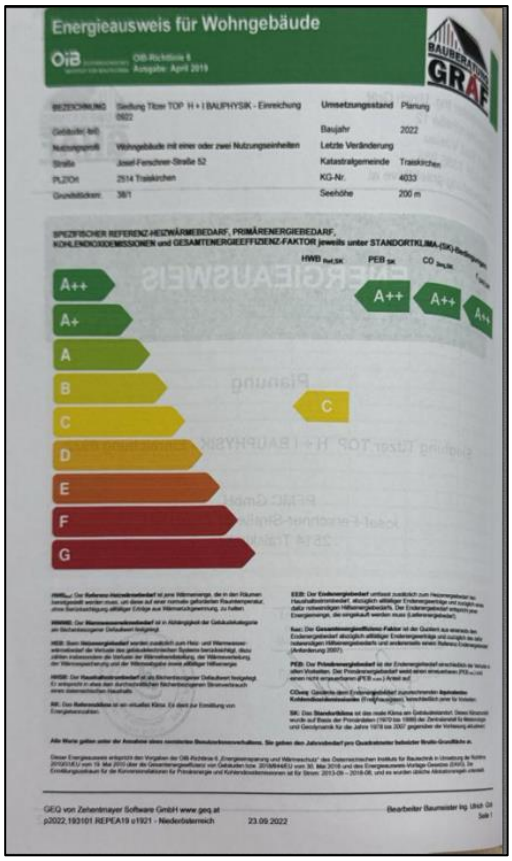
ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	BAUBERATUNG GRÄF Brünnerstraße 12, 2540 Bad Vöslau
Ausstellungsdatum	23.09.2022		
Gültigkeitsdatum	22.09.2032	Unterschrift	BAUMEISTER
Geschäftszahl			

GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at
p2022_193101 REPEA19 o1921 - Niederösterreich 23.09.2022

Bearbeiter Baumeister Ing. Ulrich Grä
Seite 2

Top 5 Haus H





GEBÄUDEZERTIFIKAT

Für die gegenständliche Liegenschaft liegt kein Gebäudezertifikat hinsichtlich Nachhaltigkeit (z.B. LEED / BREEAM / DGNB / ÖGNI / klima:aktiv) vor.

AUFTEILUNG DER AUFWENDUNGEN GEMÄSS § 32 WEG

Der grundbücherlich einverleibte Wohnungseigentumsvertrag zu TBZ 4953/2023 enthält folgende Vereinbarungen über abweichende Verrechnung von Aufwendungen bzw. Abstimmungseinheiten.

d. Aufwendungen die einem einzelnen Bauteil zugeordnet werden können, sind vom jeweiligen Bauteil zu tragen. Die Bauteile sind diesem Vertrag als Beilage ./A angeschlossen (Bauteil 1= Haus A, Stellplatz 10, Stellplatz 11; Bauteil 2= Haus E, Haus F, Stellplatz 1, Stellplatz 2; Bauteil 3 = Haus G, Stellplatz 3; Bauteil 4 = Wohnung H, Wohnung I, Stellplätze 4 bis 9)

g. Die in der Beilage ./A angeführten Bauteile bilden separate Abstimmungseinheiten in allen Belangen der ordentlichen und außerordentlichen Verwaltung. Ausgenommen sind lediglich die Belange betreffend die unter Punkt VII. e. angeführten Belange. In Belangen des Verwaltungsvertrages gilt weiterhin die gesamte Liegenschaft als Abstimmungseinheit.

VIII.

Die Vertragsparteien vereinbaren soweit rechtlich zulässig auch mit Wirkung für die zukünftigen Wohnungseigentümer im Falle des rechtlich und vermessungstechnisch möglichen Verkaufes einer unbebauten Teilfläche des Grundstückes 38/1 inneliegend EZ 1440 KG 04033 Traiskirchen an Grundstücksnachbarn zu einem marktüblichen Preis, dem Verkauf zuzustimmen, wenn der Wohnungseigentümergemeinschaft keine Kosten erwachsen, zuzustimmen und diese Verpflichtung auf ihre Rechtsnachfolger im Eigentum zu überbinden.

IX.

Festgehalten wird, dass der hintere Stiegenaufgang samt Liftanlage für Haus H und E diesen Häuser zugeordnet wird.
Hinsichtlich des Stiegenaufganges und der Personenaufzugsanlage wird Folgendes vereinbart:

- Zur Nutzung dieses Stiegenaufgangs und Personenaufzugs sind die Wohnungseigentümer der Häuser H und E berechtigt.
- Zur Bezahlung der Betriebskosten und der Instandhaltungskosten des Stiegenaufgangs und des Personenaufzugs sind die zuvor genannten Wohnungseigentümer bzw Wohnungseigentümerpartner gemeinsam im Verhältnis der Anzahl der Wohnungseigentumsobjekte, deren Eigentümer zur Benützung des Aufgangs und der Liftanlage berechtigt sind, gleichteilig verpflichtet.
  Der Stiegenaufgang und die Aufzugsanlage bilden gemeinsam eine eigene Abrechnungseinheit.

- Für Abstimmungen, die lediglich Fragen der Benützung des Stiegenaufgangs und des Aufzugs, der Aufwendungen des Stiegenaufgangs und des Aufzugs und deren Instandhaltung (einschließlich Instandsetzung) betreffen, wird eine eigene Abstimmungseinheit gebildet. In dieser sind lediglich jene Wohnungseigentümer, die zur Benützung des Aufgangs und der Aufzugsanlage berechtigt sind, stimmberechtigt. Das Gewicht ihrer Stimme richtet sich in dieser gesonderten Abstimmungseinheit nach dem Verhältnis der Anzahl der Wohnungseigentumsobjekte, deren Eigentümer zur Benützung des Aufgangs und der Liftanlage berechtigt sind; jedem Wohnungseigentümer steht daher eine Stimme pro Wohnungseigentumsobjekt zu, auf Grund wel-

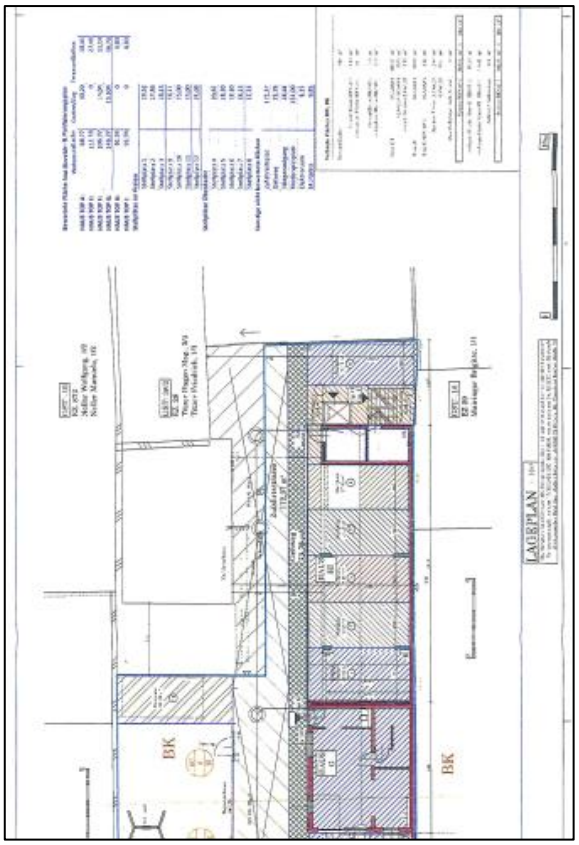
chen er zur Nutzung des Aufgangs und der Liftanlage berechtigt ist; Eigentümerpartnern kommt für ein Wohnungseigentumsobjekt, auf Grund welchen sie zur Nutzung des Aufgangs und der Liftanlage berechtigt sind, gemeinsam eine Stimme zu.

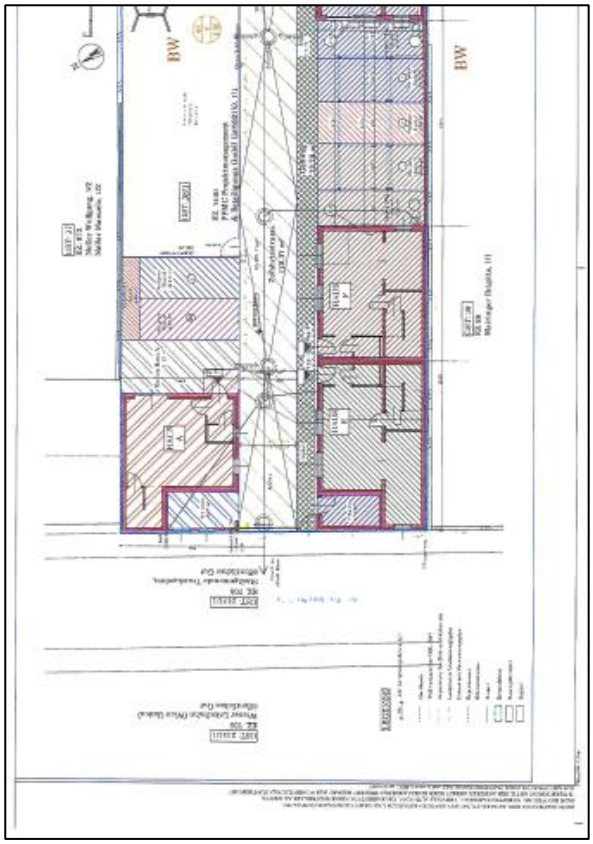
- Für den Stiegenaufgang und die Aufzugsanlage ist gemeinsam eine gesonderte angemessene Rücklage zu bilden.

- Die Vertragspartner vereinbaren einen Schlüsselbetrieb, wobei jeder Miteigentümer pro Objekt bereits 1 Schlüssel erhalten hat, oder – soweit dies technisch zulässig ist – einen Betrieb mit Code oder Chip.

- Die Benützungsberechtigten der Aufzugsanlage verpflichten sich
  a) den Aufzugsschlüssel/Code nicht an Personen weiterzugeben, die nicht der Aufzugsgemeinschaft beigetreten sind,
  b) den Aufzug nur entsprechend der Betriebsbedingungen zu nutzen und diese auch Mitbewohnern und etwaigen Mietern zur Kenntnis zu bringen,
  c) den Aufzug nicht missbräuchlich – wie etwa zum Lastentransport – zu verwenden.


EP05-20221206
Ch. Kolmanz
BM ING GRÄF
1:100 / 1:500
PARIFIZIERUNGSPLAN
SIEDLUNG TITZER
Errichtung von 5 Häusern im Wohnungseigentum
und der erforderlichen Aussenanlagen
in der
Josef Ferschner Straße 52
2514 Traiskirchen
GST: 2071 EZ: 1440 KG: 04033 Traiskirchen
Grundstück für HAUS A, K, F, G, H+I
LAGEPLAN M 1:100
Behörde
BAUMEISTER
Ing. Ulrich Gräf
GRÄF





Quelle: TBZ 4953/2023; Bearbeitung: EHL

NUTZFLÄCHE | NUTZUNG

Grundbücherlich einverleibt zu TBZ 4953/2023 ist das Nutzwertgutachten von Dipl. Ing. Andreas Glatt vom 20.12.2022. Als Grundlage hierfür werden u.a. „Bestandspläne“ und „Einreichpläne“ angeführt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Top-Bezeichnungen der behördlich bewilligten Einreichpläne und jene des Nutzwert-Gutachtens (NW-GUA) abweichen. Nachfolgend werden die bewertungsgegenständlichen Einheiten abgebildet:

Top lt. NW-GUA	Top lt. Plan
Top 2 Haus E	Haus E
Top 3 Haus F	Haus F
Top 5 Haus H	Top 4
Top 7 Stellplatz 1	k.A.
Top 8 Stellplatz 2	k.A.
Top 11 Stellplatz 5	5
Top 12 Stellplatz 6	6
Top 13 Stellplatz 7	7
Top 18 Stellplatz 12	k.A.

In der Bewertung wird davon ausgegangen, dass Top 5 Haus H laut NW-GUA der Einheit Top 4 laut Einreichplan entspricht. Dies beruht auf der übereinstimmenden Geschoß-Lage (Obergeschoß) sowie der gleichlautenden Nutzfläche. Die „Zuweisung“ der PKW-Abstellplätze beruht auf dem Parifizierungsplan des Nutzwertgutachtens.

Auf Basus des Nutzwertgutachtens (TBZ 4953/2023) ergeben sich folgende Nutzflächen, nachfolgend wird das Nutzwertgutachten auszugsweise abgebildet.

	Nutzfläche Stk.
Haus E	111,59 m²
Haus F	106,97 m²
Top 5 Haus H (exkl. AR im EG)	91,94 m²
Stellplätze | Haus H I	3 Stk
Stellplätze | Freistellplätze	3 Stk

Top 2 Haus E

EG,OG,DG	**Top 2**	**Haus E**	**Doppelhaushälfte**	**111,59** m²						
			Regelnutzwert		1,000					
		A 12	Lage an der Straße (Bahn)		-0,025					
					0,975					
			Wohnnutzfläche	111,59	0,975	108,800	109	109		
			Balkone, Terrasse	27,46	0,244	6,693	7	7		116
	TOP 2		**Doppelhaushälfte - Gesamt**	**139,05**						**116**

HAUS TOP E:

Planmaße Erdgeschoß							**Plan**	**Planmaße Erdgeschoß**	
Vorraum								2,22	
WC								1,86	
Wohnzimmer								22,64	
Küche								12,43	
Flur								2,45	
AR								1,52	
Summe								**43,12**	**43,12**

Dipl. Ing. Andreas GLATT
Zivilingenieur für Bauwesen

BG 040 TZ 4953/2023

JOSEF FERSCHNER STRASSE 52
2514 Traiskirchen

NUTZWERTGUTACHTEN

Planmaße Obergeschoss							**Plan**	**Planmaße Obergeschoss**	
Flur								2,81	
DU, WC								4,65	
Zimmer								13,44	
Zimmer								15,61	
Summe								**36,51**	**36,51**
Terrasse							13,40	16,32	**16,32**

Planmaße Dachgeschoss							**Plan**	**Planmaße Dachgeschoss**	
Flur								1,05	
AR								1,70	
DU, WC								4,23	
Zimmer								16,83	
Nebenraum								8,15	
Summe								**31,96**	**31,96**
Balkon								11,14	**11,14**

	Wohnnutz fläche	Garten /Zug.	Terrasse/Balkon	
Summe Haus Top E	**111,59**	**0,00**	**27,46**	**139,05**

Top 3 Haus F

EG,OG,DG	**Top 3**	**Haus F**	**Doppelhaushälfte**	**106,97**	m²				
			Regelnutzwert			1,000			
						1,000			
			Wohnnutzfläche	106,97		1,000	106,970	107	107
			Zubehör Weg	14,04		0,100	1,404	1	1
			Balkone, Terrasse	11,14		0,250	2,785	3	3
									111
	TOP 3		**Doppelhaushälfte - Gesamt**	**132,15**					**111**

HAUS TOP F:

Planmaße Erdgeschoß							**Plan**	**Planmaße Erdgeschoß**	
Vorraum								2,22	
WC								1,86	
Wohnzimmer								22,64	
Küche								7,81	
Flur								2,45	
AR								1,52	
Summe								**38,50**	**38,50**
Zubehör Zugang - Weg								14,04	**14,04**

Planmaße Obergeschoss							**Plan**	**Planmaße Obergeschoss**	
Flur								2,81	
DU, WC								4,65	
Zimmer								13,44	
Zimmer								15,61	
Summe								**36,51**	**36,51**

Planmaße Dachgeschoss							**Plan**	**Planmaße Dachgeschoss**	
Flur								1,05	
AR								1,70	
DU, WC								4,23	
Zimmer								16,83	
Nebenraum								8,15	
Summe								**31,96**	**31,96**
Balkon								11,14	**11,14**

								Wohnnutz fläche	Garten /Zug.	Terrasse/Balkon
Summe Haus Top F								**106,97**	**14,04**	**11,14**

Top 5 Haus H

OG	**Top 5**	**Haus H**	**Wohnung + Zubehör Abstellraum 1**	**97,05** m²						
			Regelnutzwert		1,000					
		A 3	Ausführung Wohnung gegenüber Vergleichsobjekt Haus F		-0,100					
					0,900					
			Wohnnutzfläche	97,05	0,900	87,345	87	87		
			Balkone, Terrasse	6,03	0,225	1,357	1	1		**88**
	TOP 5		**Wohnung**	**103,08**						**88**

HAUS TOP H:

Planmaße Erdgeschoß							**Plan**	**Planmaße Erdgeschoß**	
Zubehör Abstellraum 1								5,11	
Summe								**5,11**	**5,11**

Planmaße Obergeschoss							**Plan**	**Planmaße Obergeschoss**	
Vorr. + Gard.								4,23	
WC								2,24	
Wohn- u. Essraum								30,90	
Küche								5,02	
Flur								4,20	

Dipl. Ing. Andreas GLATT
Zivilingenieur für Bauwesen

BG 040 TZ 4953/2023

JOSEF FERSCHNER STRASSE 52
2514 Traiskirchen

NUTZWERTGUTACHTEN

Bad/WC								9,87	
Zimmer								10,29	
Zimmer								25,19	
Summe								**91,94**	**91,94**
Terrasse								6,03	**6,03**

	Wohnnutzfläche	Garten/Zug.	Terrasse/Balkon	
Summe Haus Top H	**97,05**	**0,00**	**6,03**	**103,08**

Stellplätze

EG	**Top 7**	**Stellplatz 1**	**Stellplatz im Freien**	**18,52**	m²					
			Regelnutzwert	12,50	m²	0,500	6,250			
			Zusätzliche Stellplatzfläche	6,02	m²	0,100	0,602			
							6,852			
			Nutzfläche	18,52		0,370	6,852	7	7	
	TOP 7		**Stellplatz im Freien**	**18,52**						**7**
EG	**Top 8**	**Stellplatz 2**	**Stellplatz im Freien**	**17,86**	m²					
			Regelnutzwert	12,50	m²	0,500	6,250			
			Zusätzliche Stellplatzfläche	5,36	m²	0,100	0,536			
							6,786			
			Nutzfläche	17,86		0,380	6,786	7	7	
	Top 8		**Stellplatz im Freien**	**17,86**						**7**

EG	**Top 11**	**Stellplatz 5**	**Stellplatz überdacht**	**18,20**	m²					
			Regelnutzwert	12,50	m²	0,750	9,375			
			Zusätzliche Stellplatzfläche	5,70	m²	0,200	1,14			
							10,515			
			Nutzfläche	18,20		0,578	10,515	11	11	
	Top 11		**Stellplatz überdacht**	**18,20**						**11**
EG	**Top 12**	**Stellplatz 6**	**Stellplatz überdacht**	**18,20**	m²					
			Regelnutzwert	12,50	m²	0,750	9,375			
			Zusätzliche Stellplatzfläche	5,70	m²	0,200	1,14			
							10,515			
			Nutzfläche	18,20		0,578	10,515	11	11	
	Top 12		**Stellplatz überdacht**	**18,20**						**11**
EG	**Top 13**	**Stellplatz 7**	**Stellplatz überdacht**	**18,13**	m²					
			Regelnutzwert	12,50	m²	0,750	9,375			
			Zusätzliche Stellplatzfläche	5,63	m²	0,200	1,126			
							10,501			
			Nutzfläche	18,13		0,579	10,501	11	11	
	Top 13		**Stellplatz überdacht**	**18,13**						**11**

EG	**Top 18**	**Stellplatz 12**	**Stellplatz im Freien**	**21,09**	m²					
			Regelnutzwert	12,50	m²	0,500	6,250			
			Zusätzliche Stellplatzfläche	8,59	m²	0,100	0,859			
							7,109			
			Nutzfläche	21,09		0,337	7,109	7	7	
	Top 18		**Stellplatz im Freien**	**21,09**						**7**

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN, RÜCKLAGE, VORAUSSCHAU etc.

Gemäß vorliegenden Informationen durch die grundbücherliche WE-Eigentümerin ist keine Hausverwaltung beauftragt. Gemäß Kaufvertrag zu Top 4 Haus G (TBZ 4953/2023) ist festgehalten, dass die Real Immobilien Treuhand in 2542 Kottingbrunn als Hausverwaltung bestellt ist. Gemäß telefonischer Auskunft am 02.03.2026 besteht jedoch kein Verwaltungsmandat.

Laut Auskunft der WE-Eigentümerin erfolgt zum Stichtag keine Vorschreibung von Bewirtschaftungskosten. Die Verrechnung der laufenden Betriebskosten konnte nicht abschließend geklärt werden.

Wir weisen auf die Bildung einer angemessenen Rücklage gemäß § 31 WEG 2022 hin. Demnach hat die monatliche Vorschreibung der Rücklage zumindest € 1,12/m² Nutzfläche zu betragen, ausgenommen sind Wohnungseigentumsgemeinschaften, die bereits eine besonders hohe Rücklage angespart haben, im Falle einer kürzlich zurückliegenden Neuerrichtung bzw. durchgreifenden Sanierung des Gebäudes sowie Reihen- oder Einzelhausanlagen, wenn die Erhaltungspflicht auf die Wohnungseigentümer überwälzt ist.

Weiterführende Informationen wie beispielsweise Vorausschau oder Protokoll einer Eigentümerversammlung liegen nicht vor.

FORDERUNGEN

Nachfolgende Informationen hinsichtlich offener Forderungen liegen uns vor. Es wird darauf hingewiesen, dass kein Anspruch auf Vollständigkeit besteht. Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

In der E-Mail vom 20.02.2026 der Stadtgemeinde Traiskirchen wurden folgende Rückstände bekannt gegeben:

Wie im beiliegenden aktuellen Kontoauszug Adressnummer 100622 ersichtlich, haften für die obige Liegenschaft, Josef Ferschner-Straße 52, EZ-1440, KG-04033 Traiskirchen, der PFMC Projektmanagement & Beteiligungs GmbH insgesamt € 6.296,96 aus. Davon entfallen auf seit 17.02.2023 fälligen Gebühren für die Baubewilligung € 1.089,65 und auf den seit 30.04.2025 fälligen Aufschließungsbeitrag € 5.207,31 .

Stadtgemeinde Traiskirchen

Finanzverwaltung
Hauptplatz 13
2514 Traiskirchen

Stadtgemeinde Traiskirchen, 2514 Traiskirchen

PFMC Projektmanagement & Beteiligungs GmbH
Seilerstätte 10/ 1 / 3
1010 Wien

Datum: 20. Februar 2026 Seite 1 von 2

Adressnummer
100622
Bei Zahlungen und Schreiben stets angeben

Zuständig	Wolfgang Rottensteiner
Zimmer	
Telefon	+43 (0)50355 336
Faxnr.	+43 (0)50355 - 390
E-Mail	wolfgang.rottensteiner@traiskirchen.gv.at
Gläubiger-ID	AT48ZZZ00000019248

Bankverbindung
WNSPK133
BIC: WINSATWNXXX IBAN: AT50 2026 7000 0000 0133

Kontoauszug

Statistik	Einnahmen 2026 (lfd. Haushaltsjahr)	Ausgaben 2026 (lfd. Haushaltsjahr)	Einnahmen Vorjahre (Kassenreste)	Ausgaben Vorjahre (Kassenreste)
Personenkonto				
Sollbetrag Gesamt	0,00	0,00	1 089,65	0,00
Sollabgänge	0,00	0,00	0,00	0,00
Endgültiger Sollbetrag	0,00	0,00	1 089,65	0,00
Istbetrag	0,00	0,00	0,00	0,00
Offener Sollbetrag	0,00	0,00	1 089,65	0,00
Sachkonto				
Sollbetrag Gesamt	0,00	0,00	5 207,31	0,00
Sollabgänge	0,00	0,00	0,00	0,00
Endgültiger Sollbetrag	0,00	0,00	5 207,31	0,00
Istbetrag	0,00	0,00	0,00	0,00
Offener Sollbetrag	0,00	0,00	5 207,31	0,00

Summe	
Endgültiger Sollbetrag	**6 296,96**
Istbetrag	**0,00**
Offener Sollbetrag	**6 296,96**
davon gestundet	**0,00**
davon ausgesetzt	**0,00**
Niederschlagungen vorhanden	

Quelle: Stadtgemeinde Traiskirchen; Bearbeitung: EHL

In der E-Mail vom 20.03.2026 des Wasserleitungsverbandes der Triestingtal- und Südbahngemeinden wurde folgender Rückstand bekannt gegeben:

Von: Vanessa Krupka <V.Krupka@wlv-voeslau.at>
Gesendet: Freitag, 20. März 2026 06:51
An: Auer Cornelia (c.auer@ehl.at) <C.AUER@ehl.at>; 'abfallwirtschaft@gvabaden.at' <abfallwirtschaft@gvabaden.at>; 'abgabeneinhebung@gvabaden.at' <abgabeneinhebung@gvabaden.at>
Cc: Claudia Wessely <C.Wessely@wlv-voeslau.at>
Betreff: AW: OP | Abgaben

Sehr geehrte Frau Auer,

wir haben einen offenen Saldo in Höhe von Euro 20.525,19.

Für Rückfragen steht Ihnen meine Kollegin, Fr Wessely, gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Vanessa Krupka, MA

Wasserleitungsverband der Triestingtal- und Südbahngemeinden
Vanessa Krupka, MA
Buchhaltung
Badnerstraße 88/EG 02, A-2540 Bad Vöslau
Tel. +43 (2252) 76273 DW66, Fax +43 (2252) 7616744
v.krupka@wlv-voeslau.at
www.wlv-voeslau.at

PLANUNTERLAGEN

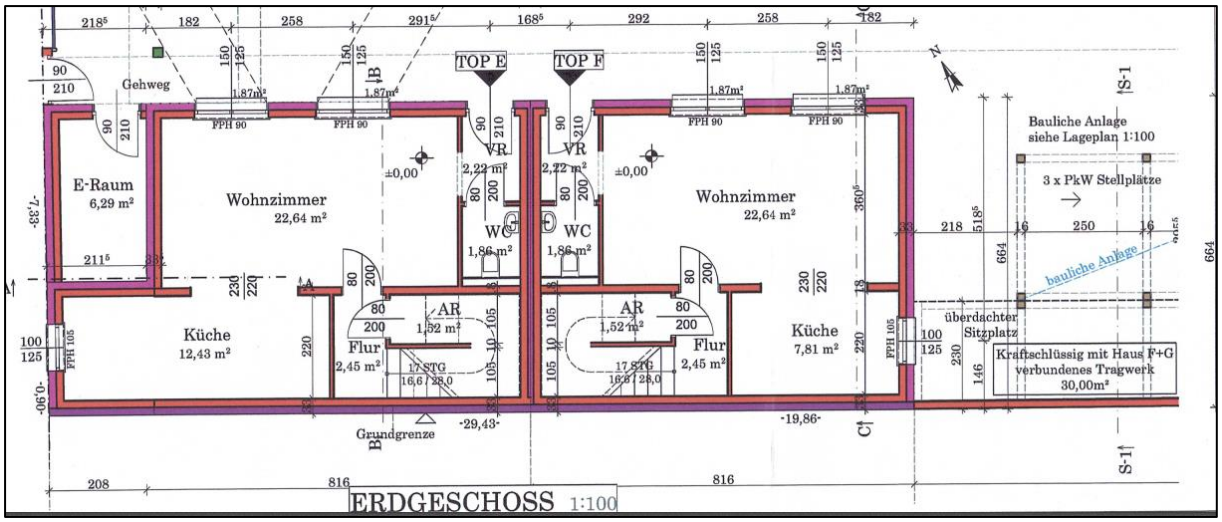
EINREICHPLAN

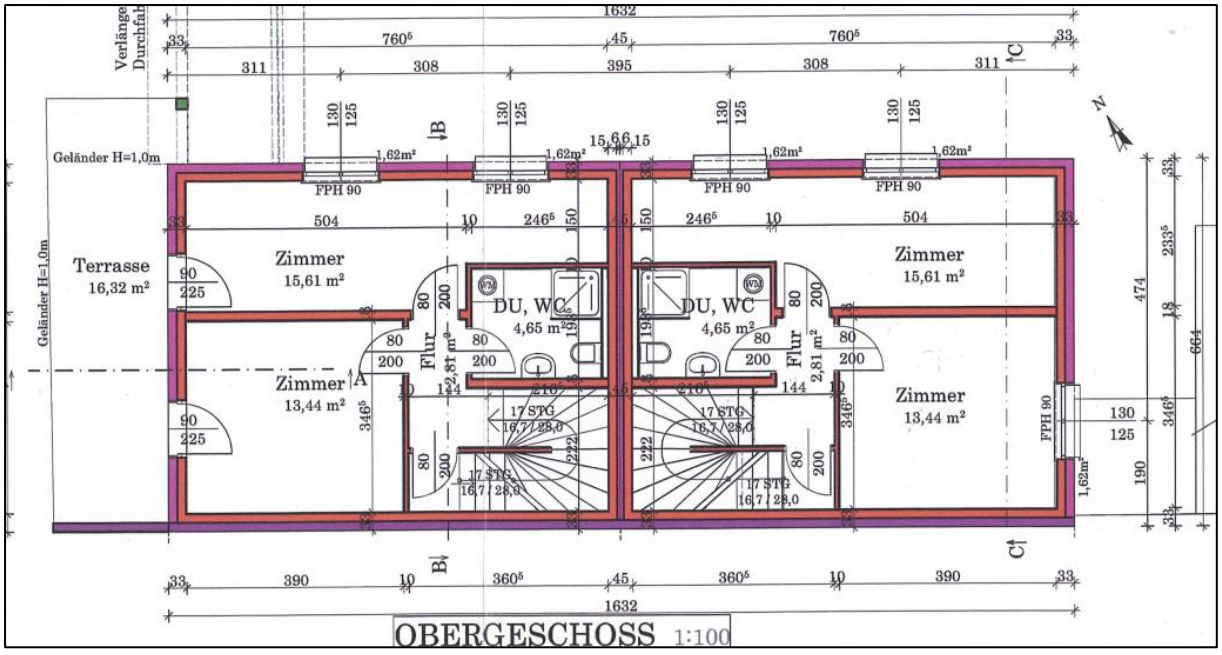


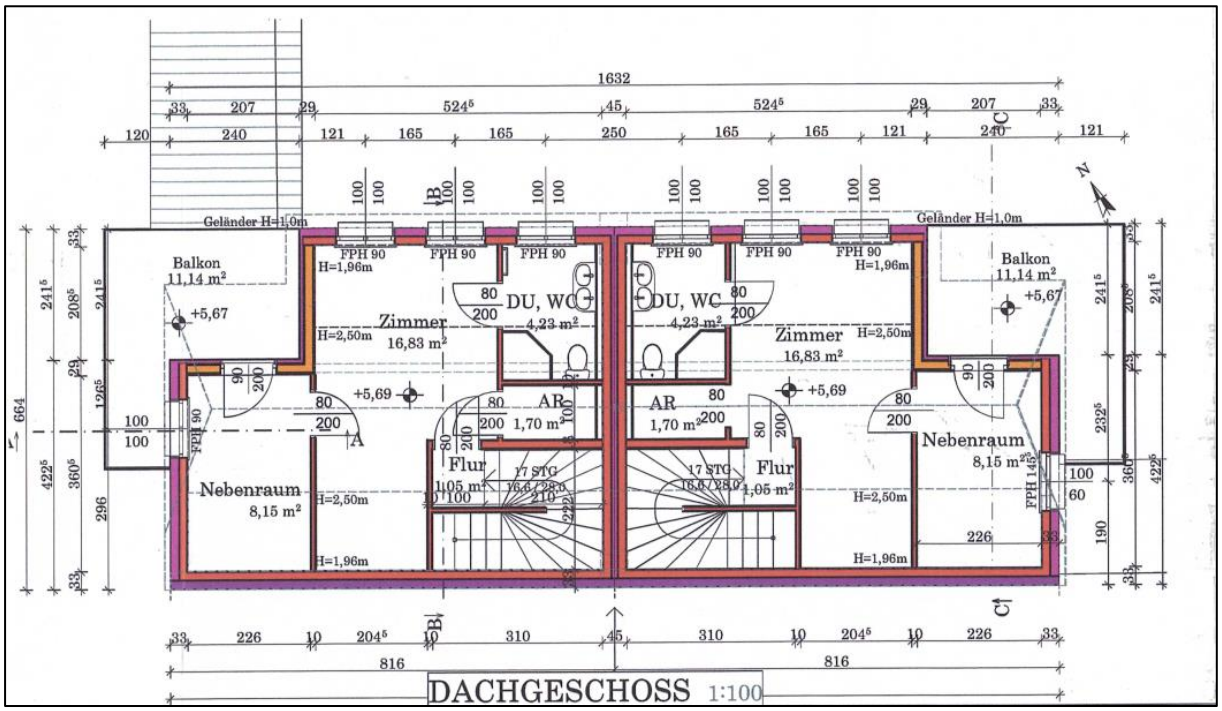

Süd-Ost Ansicht
Nord-Ost Ansicht
Nord-West Ansicht
Süd-West Ansicht
Pkw Stellplätze
Nord-Ost Ansicht
SCHNITT B-1
Detail Saumrinne
Schaubild
Haus G + Haus H1
SCHNITT D-D
SCHNITT E-E
LAGEPLAN
EINREICHPLAN
SIEDLUNG TITZER
Errichtung von 5 Häusern im Wohnungseigentum
und der erforderlichen Aussenanlagen
in der
Josef Ferschner Straße 52
2514 Traiskirchen
GST: 38/1 EZ: 1440 KG: 04033 Traiskirchen
HAUS G
Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten
KELLER
ERDGESCHOSS
OBERGESCHOSS
DACHGESCHOSS


Süd-Ost Ansicht
Nord-Ost Ansicht
Nord-West Ansicht
Süd-West Ansicht
SCHNITT D-D
SCHNITT A-A
SCHNITT B-B
SCHNITT C-C
Detail Saumrinne
OBERGESCHOSS
Haus A
LAGEPLAN
EINREICHPLAN
SIEDLUNG TITZER
Errichtung von 5 Häusern im Wohnungseigentum
und der erforderlichen Aussenanlagen
in der
Josef Ferschner Straße 52
2514 Traiskirchen
GST: 38/1 EZ: 1440 KG: 04033 Traiskirchen
HAUS A, HAUS E-F
Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten
ERDGESCHOSS
OBERGESCHOSS
DACHGESCHOSS

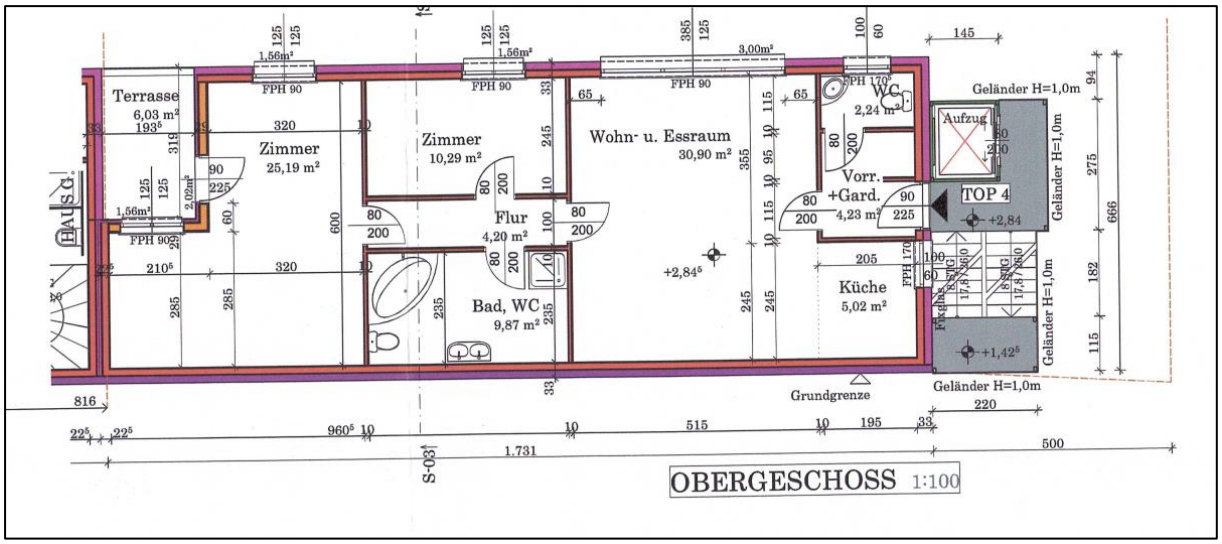
EINREICHPLAN | HAUS E & HAUS F



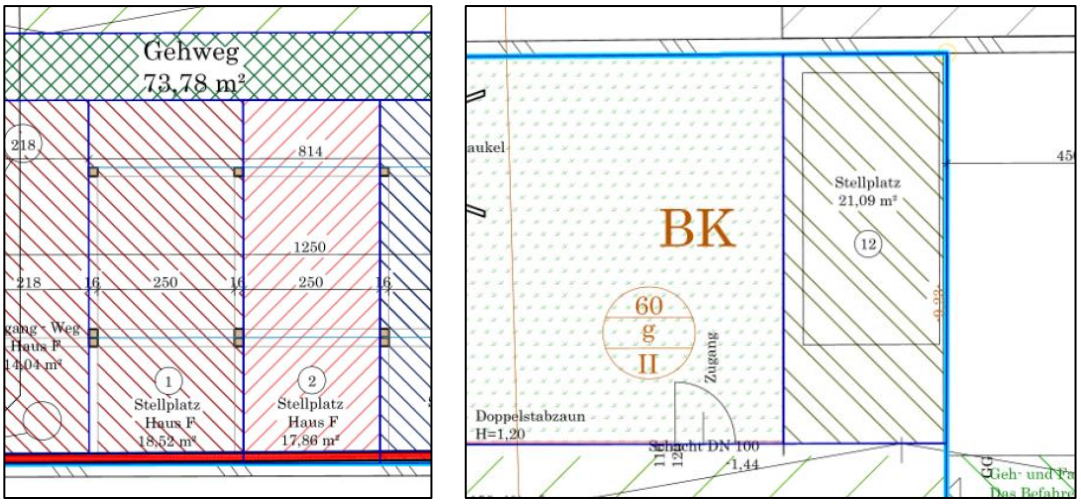




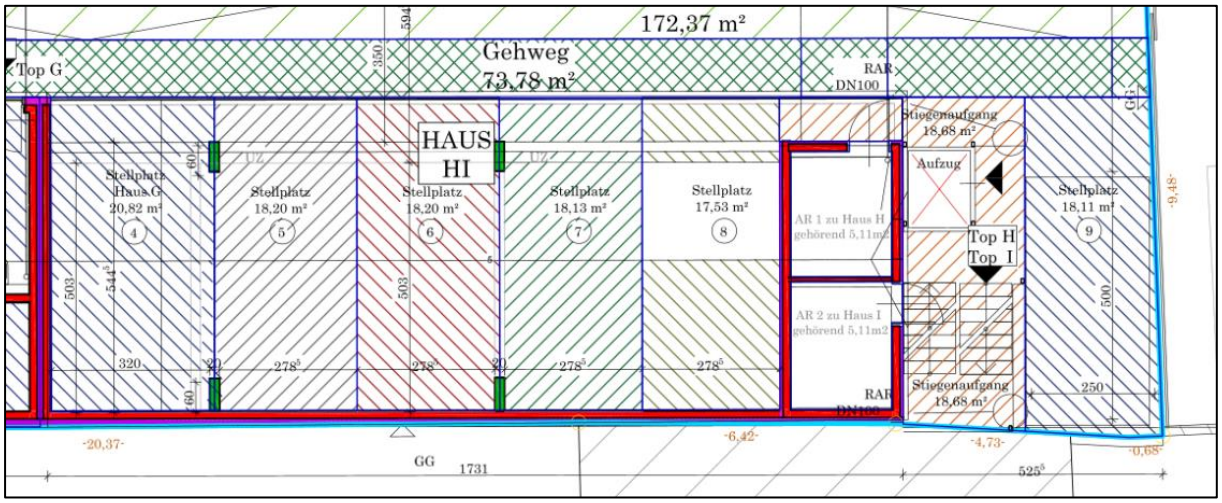
EINREICHPLAN | TOP 4 | TOP 5 HAUS H



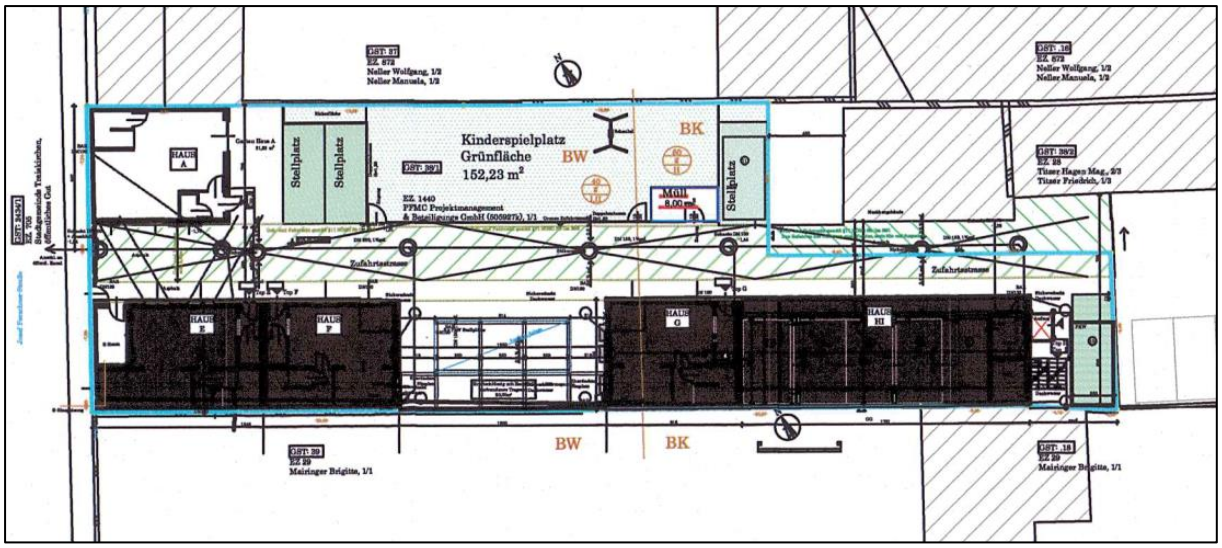
PARIFIZIERUNGSPLAN | TOP 7 STELLPLATZ 1 | TOP 8 STELLPLATZ 2 | Top 18 Stellplatz 12

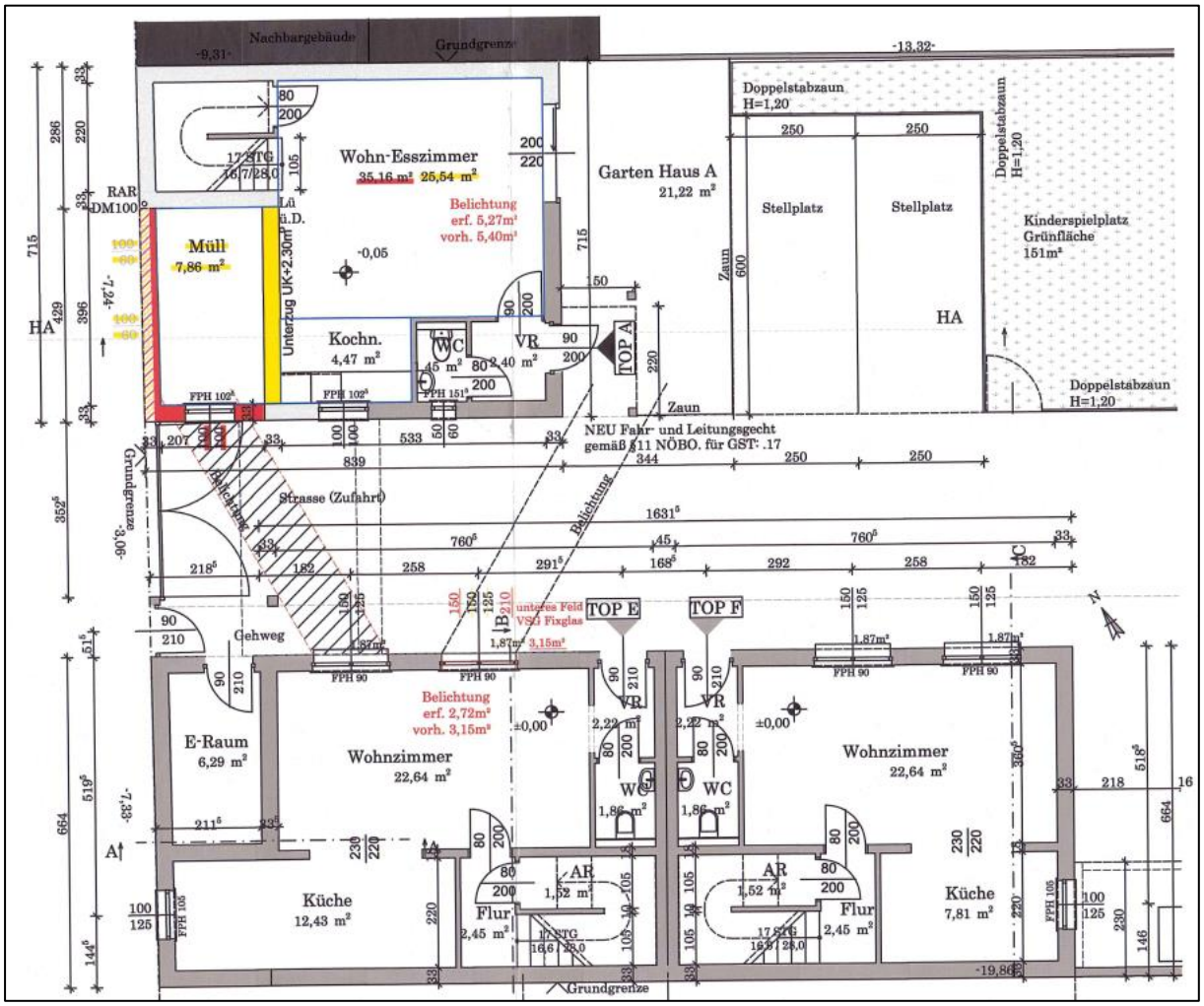


PARIFIZIERUNGSPLAN | TOP 11 STELLPLATZ 5 | TOP 12 STELLPLATZ 6 | TOP 13 STELLPLATZ 7



EINREICHPLAN HAUS A | MÜLLPLATZ | EINFAHRTSTOR





FOTODOKUMENTATION













Top 2 Haus E



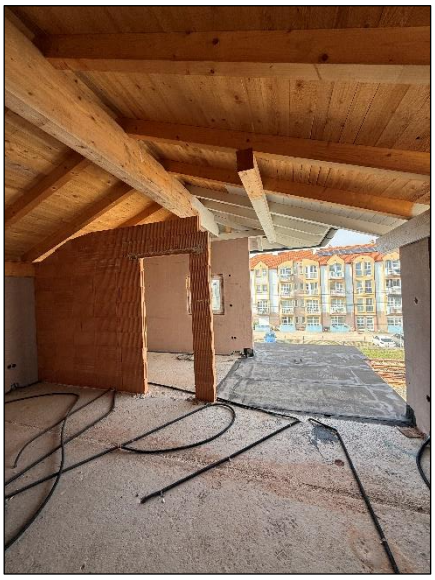














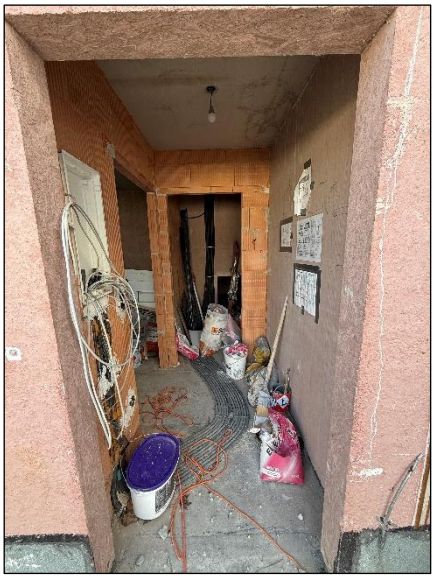




Top 3 Haus F

















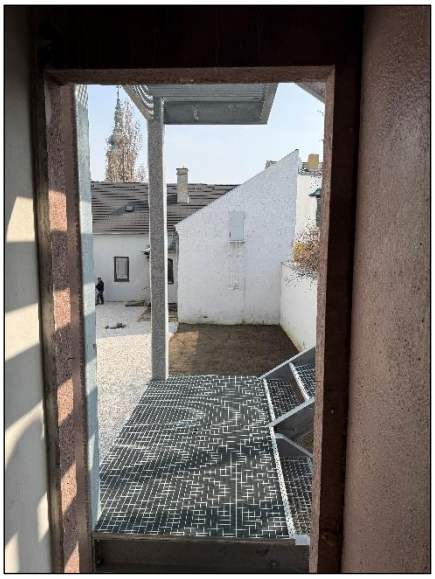




Top 5 Haus H





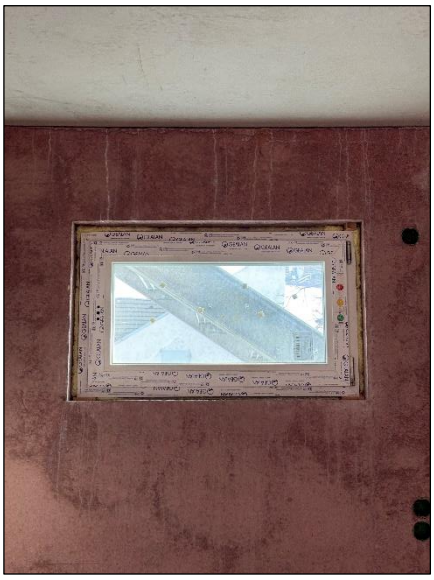
















WERTERMITTLUNG

METHODIK

Das Wertermittlungsverfahren wird nach den Grundsätzen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, Bundesgesetzblatt 150, vom 19.03.1992 BgBl. 150 durchgeführt. Ziel ist die Ermittlung des Verkehrswertes der bewertungsgegenständlichen WE-Anteile wie folgt:

Bewertungsgrundsatz

§ 2. (1) Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.
(2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.
(3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Allgemeine Regeln für die Bewertung

§ 3. (1) Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

§ 7. (1) Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.
(2) Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden (§ 3 Abs. 2), so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Die gegenständliche Wertermittlung berücksichtigt im Besonderen:

- alle Informationen die wir vom Auftraggeber oder Dritten in schriftlicher und mündlicher Form erhalten haben
- die Ergebnisse der Befundaufnahme vom 03.03.2026
- Gutachten der AVISIO ZT GmbH über die Ermittlung der Herstellungskosten für die Fertigstellung des Bewertungsgegenstandes (Stichtag 16.03.2026), welches der Bewertung zu Grunde gelegt wird
- die Lage am Realitätenmarkt zum Stichtag

Die Bewertung ist stichtagsbezogen. Aktuelle Marktdaten weisen zum Bewertungsstichtag auf eine verhaltene Marktaktivität unter erschwerten Rahmenbedingungen hin. Es wird sohin auf die Bedeutung des Stichtagsprinzips explizit hingewiesen. Eine Überprüfung der Marktverhältnisse kann in kürzeren Abständen erforderlich sein. Eine Veränderung der Ertragslage oder der Marktverhältnisse erfordert eine neue Bewertung, bezogen auf einen neuen Stichtag.

Für die gegenständliche Bewertung ziehen wir das Residualwertverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes der WE-Anteile heran.

RESIDUALWERTVERFAHREN

Das Residualwertverfahren beruht auf Investitionsüberlegungen und ist darauf ausgerichtet, den Wert einer zur Entwicklung anstehenden Liegenschaft zu ermitteln.

Das Residualwertverfahren führt zur Ermittlung eines „Residuums“, welches im Falle einer Verwertung der Liegenschaft durch die Berücksichtigung von Baumaßnahmen und sonstigen Entwicklungskosten verbleibt. Beim Residualwertverfahren bzw. einer Projektrechnung handelt es sich um eine Rohkalkulation zur Ermittlung der Größenordnung des „Residuums“, sie beruht auf Prognosen.

Die Projektkosten setzen sich aus Abbruch- und Entsorgungskosten sowie Baukosten, den Baunebenkosten, einem Prozentsatz für Unvorhergesehenes, den Bauzinsen und den Vermarktungskosten zusammen. Die Investitionskostenermittlung im Rahmen der Projektrechnung beinhaltet von den Sachverständigen recherchierte und gemäß ihren Erfahrungswerten entsprechende Werte.

Umfangreiche Erhebungen bei Architekten und Bauunternehmungen über die Frage der Bau- und Baunebenkosten sowie insbesondere auch Erhebungen über angemessene und nachhaltig erzielbare Verkaufspreise im Kreise von Makler- und Sachverständigenkollegen wurden durchgeführt. Weiters fließen auch international anerkannte Baukostenkennzahlen und Immobiliendaten in die Bewertung ein.

Die Projektkosten werden dem Projekterlös, welcher nach Fertigstellung erzielt wird, gegenübergestellt. Da ein Projekt (üblicherweise) nur dann entwickelt wird, wenn der Projektentwickler einen entsprechenden Gewinn erzielen kann, wird im Rahmen der Wertermittlung auch ein marktüblicher Developergewinn berücksichtigt.

Die anfallenden Erwerbsnebenkosten auf den Grundstückskauf berücksichtigen die Grunderwerbssteuer, Grundbuchseintragungsgebühr, Maklerkosten, allfällige Kosten für eine rechtliche, wirtschaftliche und steuerliche Due Diligence sowie entsprechende Notar- und Anwaltskosten.

Ergebnis der Kalkulation ist der Wert der Liegenschaft unter Berücksichtigung des Projektes. Wir gehen davon aus, dass das gegenständliche Projekt die beste Nutzung („highest and best use“) der Liegenschaft widerspiegelt.

Weiters halten wir fest, dass sich im Zuge von Projektplanungen entsprechend den Nutzerwünschen oder sonstigen unvorhersehbaren Einflüssen andere Nutzflächendimensionen ergeben können, als in der Projektrechnung angenommen wird. Es wird jegliche Haftung für die tatsächlich zustande kommende Nutzfläche ausgeschlossen.

VERKAUFSERLÖSE: VERGLEICHSWERTVERFAHREN

Für die Ermittlung des Verkaufserlöses der WE-Anteile nach Fertigstellung wird im Rahmen des Residualwertverfahrens das Vergleichswertverfahren herangezogen.

Das Vergleichswertverfahren ist laut Liegenschaftsbewertungsgesetz wie folgt definiert:

§ 4
(1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

(2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten

(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

BEWERTUNGSANSÄTZE | VERGLEICHSWERTVERFAHREN

Wir haben umfangreiche Erhebungen über Verkaufserlöse von neu errichteten Doppelhäusern, Reihenhäusern sowie Wohnungen in der Stadtgemeinde Traiskirchen im zeitlichen Nahbereich getätigt.

Hierbei hat sich gezeigt, dass seit 2023 eine erheblich eingeschränkte Marktaktivität hinsichtlich neu errichteter (Eigennutzer-) Eigentumswohnungen besteht. In dem genannten Zeitraum konnten lediglich drei vergleichbare Kaufverträge erhoben werden, hierbei hat sich ein Vergleichswert in Höhe von gerundet € 3.700.- je m² Nutzfläche ergeben.

Für Reihenhäuser bzw. Doppelhäuser konnten folgende Vergleichstransaktionen in zeitlicher und örtlicher Nähe (KG Traiskirchen/Stadtgemeinde Traiskirchen) zur gegenständlichen Liegenschaft aus der Urkundensammlung des zuständigen Bezirksgerichtes erhoben werden. Aufgrund der guten Vergleichbarkeit und der der aktuellen Marktlage wird keine zeitliche Anpassung berücksichtigt. Die Objekte der Nr. 6 bis 13 wurden laut vorliegenden Informationen in Holzriegelbauweise errichtet, dies wird nach sachverständiger Einschätzung mit einem Marktzuschlag berücksichtigt.

lfd. Nr.	EZ	TZ	KV-Datum	Kaufpreis	Nutzfläche	Garten	Kaufpreis / m²	Zuschlag Bauweise	Vergleichswert/m²	herangezogener Vergleichswert/m²
1	1543	5416/2024	16.05.2024	€ 465.000	103,62 m²	188,00 m²	€ 4.487,55		€ 4.487,55	€ 4.487,55
2	1543	3019/2024	02.04.2024	€ 399.000	103,62 m²	104,00 m²	€ 3.850,61		€ 3.850,61	€ 3.850,61
3	1543	7504/2024	23.07.2024	€ 374.000	83,74 m²	42,00 m²	€ 4.466,20		€ 4.466,20	€ 4.466,20
4	1543	9010/2024	18.07.2024	€ 299.000	74,07 m²	30,00 m²	€ 4.036,72		€ 4.036,72	€ 4.036,72
5	1543	10379/2024	10.09.2024	€ 321.500	74,07 m²	43,00 m²	€ 4.340,49		€ 4.340,49	€ 4.340,49
6	137	8262/2024	25.09.2024	€ 431.000	110,67 m²	55,62 m²	€ 3.894,46	5,0%	€ 4.089,18	€ 4.089,18
7	137	3619/2025	07.04.2025	€ 441.000	110,67 m²	36,89 m²	€ 3.984,82	5,0%	€ 4.184,06	€ 4.184,06
8	137	3988/2025	05.12.2024	€ 416.000	110,67 m²	24,69 m²	€ 3.758,92	5,0%	€ 3.946,87	€ 3.946,87
9	137	4292/2025	03.04.2025	€ 474.234	110,67 m²	23,96 m²	€ 4.285,11	5,0%	€ 4.499,37	€ 4.499,37
10	137	4462/2025	07.05.2025	€ 438.127	110,67 m²	16,08 m²	€ 3.958,86	5,0%	€ 4.156,80	€ 4.156,80
11	137	6001/2025	11.06.2025	€ 445.059	110,67 m²	16,70 m²	€ 4.021,50	5,0%	€ 4.222,57	€ 4.222,57
12	137	7604/2025	07.05.2025	€ 459.837	110,67 m²	27,88 m²	€ 4.155,03	5,0%	€ 4.362,78	€ 4.362,78
13	137	8229/2025	29.08.2025	€ 441.000	110,67 m²	16,08 m²	€ 3.984,82	5,0%	€ 4.184,06	€ 4.184,06
14	2602	3967/2025	07.03.2025	€ 477.900	122,96 m²	87,00 m²	€ 3.886,63		€ 3.886,63	€ 3.886,63
15	2602	216/2026	20.11.2025	€ 489.000	122,96 m²	92,00 m²	€ 3.976,90		€ 3.976,90	€ 3.976,90
16	1099	775/2026	21.11.2025	€ 490.000	122,96 m²	73,00 m²	€ 3.985,04		€ 3.985,04	€ 3.985,04

Mittelwert	€ 4.167	
Ausreißer -30%	€ 2.917	
Ausreißer +30%	€ 5.417	
herangezogener Mittelwert		€ 4.167

Der gerundete Mittelwert nach einem Ausreißertest von +/- 30 % beträgt € 4.167, --/m² Nutzfläche. Der ermittelte Vergleichswert wird dem Bewertungsansatz zu Grunde gelegt.

Die herangezogenen Vergleichsobjekte sind in „belagsfertigem“ Zustand veräußert worden. Die Vergleichsobjekte verfügen über jeweils über Gartenflächen und sind mit Keller- und/oder Dachbodenflächen ausgeführt. Die bewertungsgegenständlichen Einheiten werden (gemäß Kostenkalkulation des Gutachtens der Avisio ZT GmbH) mit Boden- und Wandbelägen sowie Türstöcken und -rahmen berechnet. Weiters verfügen die bewertungsgegenständlichen Einheiten lediglich über Balkonflächen, darüber hinausgehende Freiflächen sind nicht vorhanden, Keller- oder Dachbodenflächen sind nicht vorhanden.

Für die Herleitung des anzusetzenden Vergleichswertes werden diese abweichenden Eigenschaften mit marktkonformen Ab- bzw. Zuschlägen angemessen berücksichtigt:

herangezogener Mittelwert		€ 4.167
Abschlag Garten / Keller	-20,0%	-€ 833,45
Zuschlag fiktiver Zustand	10,0%	€ 416,72
angepasster Vergleichswert gerundet		€ 3.800

Für die Kalkulation der Verkaufserlöse der bewertungsgegenständlichen Doppelhäuser sowie der Wohnung wird der angepasste Vergleichswert in Höhe von € 3.800,-- je m² Nutzfläche angesetzt.

Für Stellplätze konnten Vergleichstransaktionen zwischen € 8.500,-- und € 12.000,--/Stück erhoben werden. In der Wertermittlung werden € 10.000,--/ Stellplatz Haus HI sowie € 5.000,--/ Freistellplatz bzw. Carport-Platz in der Wertermittlung berücksichtigt.

ERLÖSE NACH FERTIGSTELLUNG			
	Nutzfläche Stk.	*erzielbarer Erlös /m², /Stk.*	*erzielbarer Erlös*
Haus E	111,59 m²	€ 3.800/m²	€ 424.042
Haus F	106,97 m²	€ 3.800/m²	€ 406.486
Top 5 Haus H (exkl. AR im EG)	91,94 m²	€ 3.800/m²	€ 349.372
Stellplätze | Haus H I	3 Stk	€ 10.000/Stk	€ 30.000
Stellplätze | Freistellplätze	3 Stk	€ 5.000/Stk	€ 15.000
ERLÖS NACH FERTIGSTELLUNG	310,50 m²		€ 1.224.900

BEWERTUNGSANSÄTZE | RESIDUALWERTVERFAHREN

BAU- UND BAUNEBENKOSTEN | FERTIGSTELLUNGSKOSTEN

Die Brutto-Baukosten werden gemäß des vorliegenden Gutachtens von AVISIO ZT GmbH angesetzt. Die Baukosten zur Fertigstellung der allgemeinen Teile der Liegenschaft werden anteilig mit den bewertungsgegenständlichen WE-Anteil (738/1444 WE-Anteile) berücksichtigt.

Die Baunebenkosten werden mit 3,00 % der reinen Baukosten angenommen und beinhalten Kosten für Baustelleneinrichtung, Bauleitung, Baucontrolling und -monitoring, Bauversicherungen, Bewachung der Baustelle, etc.. Weiters wird ein Prozentsatz von 10,00 % der reinen Baukosten für Unvorhergesehenes zum Ansatz gebracht.

FINANZIERUNGSKOSTEN

Die Finanzierungskosten werden mit 6,00 % über eine Bauzeit von 9 Monaten angesetzt, wobei angenommen wird, dass durchschnittlich 50,00 % der Baukosten über die Bauzeit finanziert werden. Die Finanzierungskosten beziehen sich auf die Baukosten, Baunebenkosten und Unvorhergesehenes.

VERMARKTUNGSKOSTEN

Die Vermarktungskosten, wie Marketing und Maklergebühren samt Nebenkosten, werden mit 2,00 % der Verkaufserlöse angesetzt.

DEVELOPERGEWINN

Aufgrund unserer Recherchen bei Projektentwicklern und einschlägigen Marktteilnehmern schätzen wir den erwarteten Developergewinn bei einem Projekt dieser Art und Größenordnung auf 15,00 % bezogen auf den Verkaufserlös nach Fertigstellung ein.

BAUZEIT/ABZINSUNG

Aufgrund der angenommenen Projektentwicklungszeit bis zur Fertigstellung wird das Residuum abzüglich des Developergewinns sodann mit 6,00 % über 1 Jahr zum Stichtag des Gutachtens abgezinst.

ERWERBSNEBENKOSTEN

Die Erwerbsnebenkosten setzen wir mit 8,00 % des abgezinsten Projektwerts an.

WERT DER PROJEKTLIEGENSCHAFT ZUM STICHTAG

Der Projektwert nach Fertigstellung abzüglich der Errichtungskosten sowie des Developergewinns ergibt abgezinst den Wert der WE-Anteile.

RESIDUALWERTVERFAHREN

FERTIGSTELLUNGSKOSTEN			
Kosten Außenanlagen brutto	738 /1444 WE-Anteile	€ 154.834	€ 79.133
Kosten Stellpätze brutto			€ 30.810
Kosten Haus E brutto			€ 220.062
Kosten Haus F brutto			€ 203.009
Kosten Top 5 Haus H brutto			€ 129.842
Reine Baukosten brutto		€ 2.135/m²	€ 662.856
Baunebenkosten		3,00%	€ 19.886
Unvorhergesehenes		10,00%	€ 66.286
Baukosten inklusive Baunebenkosten			€ 749.027
Finanzierungskosten Bau (Ausschöpfungsgrad 50%)	9 Monate	6,00%	€ 16.853
Kosten für Verkauf und Marketing	2% des erzielbaren Verkaufspreises		€ 24.498
Fertigstellungskosten			€ 790.378

ERLÖSE NACH FERTIGSTELLUNG	*Nutzfläche Stk.*	*erzielbarer Erlös /m², /Stk.*	*erzielbarer Erlös*
Haus E	111,59 m²	€ 3.800/m²	€ 424.042
Haus F	106,97 m²	€ 3.800/m²	€ 406.486
Top 5 Haus H (exkl. AR im EG)	91,94 m²	€ 3.800/m²	€ 349.372
Stellplätze | Haus H I	3 Stk	€ 10.000/Stk	€ 30.000
Stellplätze | Freistellplätze	3 Stk	€ 5.000/Stk	€ 15.000
ERLÖS NACH FERTIGSTELLUNG	310,50 m²		€ 1.224.900

PROJEKTWERT			
Erlös nach Fertigstellung			€ 1.224.900
Fertigstellungskosten			-€ 790.378
Residuum			€ 434.522
abzüglich Developergewinn in % der Erlöse		15,00%	€ 183.735
Projektwert			€ 250.787
Projektwert abgezinst	1,0 Jahre	6,00%	€ 236.592
abzüglich Erwerbsnebenkosten		8,00%	-€ 17.525
Projektwert gesamt			€ 219.066
PROJEKTWERT ZUM STICHTAG gerundet			€ 220.000
Projektwert / m² Nutzfläche		*311 m²*	€ 706/m²

VARIANTE | EINZELABVERKAUF

Auftragsgemäß ist alternativ der Wert der WE-Anteile im Einzelabverkauf, an Endverbraucher auszuweisen. Hierbei werden dieselben Bewertungsansätze wie in der obigen Kalkulation herangezogen. Aufgrund des unterstellten Verkaufes an Endverbraucher werden die Kosten für Verkauf und Marketing nicht in Abzug gebracht, ebenso wird kein Developergewinn berücksichtigt. In der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass je Haus bzw. Wohnung zwei Stellplätze mitveräußert werden.

Bewertungsgegenstand	Top 2 Haus E Top 13 Stellplatz 7 Top 18 Stellplatz 12	Top 3 Haus F Top 7 Stellplatz 1 Top 8 Stellplatz 2	Top 5 Haus H Top 11 Stellplatz 5 Top 12 Stellplatz 6
WE-Anteil	268 /1444	250 /1444	220 /1444
Nutzfläche	111,59 m²	106,97 m²	91,94 m²
Fertigstellungskosten			
Baukosten WE-Anteil	€ 226.378	€ 219.487	€ 137.858
Baukosten Allg.Teile	€ 28.737	€ 26.806	€ 23.590
Baukosten inkl. BNK	€ 288.279	€ 278.312	€ 182.436
Finanzierung	€ 6.486	€ 6.262	€ 4.105
Kosten für Verkauf und Marketing	€ 0	€ 0	€ 0
Fertigstellungskosten	€ 294.765	€ 284.574	€ 186.541
Wert nach Fertigstellung	€ 439.042	€ 416.486	€ 369.372
Residium	€ 144.277	€ 131.912	€ 182.831
Developergewinn	€ 0	€ 0	€ 0
Projektwert	€ 144.277	€ 131.912	€ 182.831
Projektwert abgezinst	€ 136.110	€ 124.445	€ 172.482
Erwerbsnebenkosten	-€ 10.082	-€ 9.218	-€ 12.776
Projektwert | Einzelabverkauf	€ 126.028	€ 115.227	€ 159.706

G U T A C H T E N

Der lastenfreie Verkehrswert von 738/144 WE- Anteilen an der Liegenschaft

A-2512 Traiskirchen, Josef Ferschner-Straße 52 a-e

inneliegend in

EZ 1440, KG 04033 Traiskirchen, BG Badn

wird aufgrund der Beschreibungen und Ausführungen im Befund, der erhobenen Unterlagen und Informationen und der Lage am Realitätenmarkt zum Stichtag wie folgt festgelegt:

€ 220.000

(in Worten: Euro Zweihundertzwanzigtausend)

Für und im Auftrag der EHL Immobilien Bewertung GmbH:

Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige Mag. Astrid Grantner-Fuchs, MSc MRICS
Fachgebiet 94.15 94.17

Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige Mag.(FH) Cornelia Auer
Fachgebiet 94.15

.....
Mag. Astrid Grantner-Fuchs, MSc MRICS
GESCHÄFTSFÜHRERIN
Allg. beeidete und gerichtlich zert. Sachverständige für Immobilien

.....
Prok. Mag.(FH) Cornelia Auer, MRICS
PROJEKTLEITERIN
Allg. beeidete und gerichtlich zert. Sachverständige für Immobilien

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

§ 1 Gegenstand

Gegenstand dieser allgemeinen Geschäftsbedingungen sind die in der Auftragserteilung / Auftragsbestätigung dargelegten Aufgaben und der beschriebene Umfang des Auftrags betreffend die Erstellung von Gutachten, Berichten, Bewertungen und Stellungnahmen.

Als Grund für die Beauftragung gilt ausschließlich der beauftragte und im Gutachten angeführte Bewertungs- und Verwendungszweck. Der Auftraggeber ist verpflichtet, jegliche Änderung des Bewertungs- und Verwendungszweckes unverzüglich mitzuteilen.

Von diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen abweichende Geschäftsbedingungen des Auftraggebers gelten nur dann, wenn diese seitens der EHL Immobilien Bewertung GmbH ausdrücklich anerkannt werden.

Die Regelungen der „Allgemeinen Geschäftsbedingungen" gelten – sofern nichts anderes ausdrücklich bestimmt ist – sowohl gegenüber Verbrauchern als auch gegenüber Unternehmern. Unter einem "Verbraucher" im Sinne der nachfolgenden Bestimmungen ist jede natürliche Person zu verstehen, die ein Rechtsgeschäft zu einem Zweck abschließt, der weder ihrer gewerblichen noch ihrer selbständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden kann. Ein "Unternehmer" ist eine natürliche oder juristische Person oder eine rechtsfähige Personengesellschaft, die bei Abschluss eines Rechtsgeschäfts in Ausübung ihrer gewerblichen oder selbständigen beruflichen Tätigkeit handelt.

§ 2 Rechte und Pflichten

Sämtliche Erhebungen und die Ausarbeitung von Befund und Gutachten werden nach den geltenden Grundsätzen, insbesondere dem Liegenschaftsbewertungsgesetz idgF, unparteiisch, objektiv und nach bestem Wissen und Gewissen durchgeführt.
Die EHL Immobilien Bewertung GmbH ist an keinerlei Weisungen des Auftraggebers gebunden, insbesondere wenn diese eine inhaltliche Unrichtigkeit des Gutachtens zur Folge hätten.
Die EHL Immobilien Bewertung GmbH ist berechtigt, auf eigene Kosten qualifizierte Subunternehmer zu beauftragen. Jede Person, die an der Durchführung der Leistungen beteiligt ist, muss über eine geeignete Qualifikation verfügen.
Die EHL Immobilien Bewertung GmbH ist kein Vertreter oder Mitarbeiter des Auftraggebers, und wird sich auch nicht als solcher darstellen.
Die EHL Immobilien Bewertung GmbH treffen nur gegenüber dem unmittelbaren Auftraggeber Pflichten, nicht jedoch gegenüber Dritten.

§ 3 Bewertungsstandards

Die Gutachten der EHL Immobilien Bewertung GmbH werden nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt, bzw. gemäß den Bewertungsstandards der RICS.Es wird, wenn nicht anders angeführt, der Verkehrswert gemäß § 2 Abs 2 LBG ermittelt: „Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann".

Sofern das Gutachten zu Finanzierungszwecken dient, wird explizit darauf hingewiesen, dass der Verkehrswert gemäß § 2 Abs 2 LBG nicht dem „Immobilienwert" bzw. „Property Value" gemäß Art. 229 (1) CRR III (Verordnung (EU) 2024/1623) entspricht. Bei auftragsgemäßer Ermittlung anderslautender Wertbestimmungen erfolgt im Gutachten eine entsprechende Erläuterung sowie Kalkulation auf Basis der jeweils anzuwendenden, anerkannten Standards.

§ 4 Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht Verkehrswert – Verkaufserlös

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht gem. ÖNORM B 1802-1:2022-03: Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, ist das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe. Der Gutachter hat jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben. Es wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert bzw. andere ermittelte Werte (z.B. Mietzins, Pachtentgelt, steuerliche Werte, etc.) nicht bedeuten, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist, einer stichtagsbezogenen Betrachtungsweise unterliegen und nur durch Vornahme adäquater Vermarktungsmaßnahmen sowie unter Berücksichtigung eines angemessenen Verwertungszeitraumes erzielt werden können. (Die Kurzfristigkeit der Verwertung nach Exekutionsordnung, bei der eben der für die Immobilie adäquate Verkaufszeitraum fehlt, ist durch einen geringeren Ausrufpreis berücksichtigt).

Der Auftraggeber nimmt zur Kenntnis, dass Änderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen oder im Finanzbereich (z.B. Kapitalmarktzinsen, Verbraucherpreisindizes, etc.) bereits kurzfristig zu massiven Verkehrswertänderungen von Immobilien führen können. Zur Berücksichtigung solcher Umstände müssen Gutachten regelmäßig, d.h. spätestens nach einem Jahr (oder auch in kürzeren Abständen), aktualisiert werden, widrigenfalls die EHL Immobilien Bewertung GmbH keinerlei Haftung für den ausgewiesenen Verkehrswert übernimmt.

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt unter der Annahme, dass die Liegenschaft geldlastenfrei übergeben wird. Es wird davon ausgegangen, dass allfällige im Lastenblatt des Grundbuches eingetragene Pfandrechte im Zuge einer Transaktion durch den Verkäufer gelöscht werden.
Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie der EHL Immobilien Bewertung GmbH bekannt gegeben wurden. Erfolgt dies nicht, basiert der ausgewiesene Wert auf der Annahme, dass keine außerbücherliche Rechte und Lasten vorliegen.

Erfolgt die Ausfertigung des Gutachtens auftragsgemäß vor dem Bewertungsstichtag, wird die Bewertung unter der besonderen Annahme eines gleichbleibenden Immobilienmarktes zwischen Ausfertigungsdatum und Stichtag erstellt. Weiters wird von einem unveränderten Bau- und Erhaltungszustand sowie einer unveränderten Bestands- und Ertragssituation ausgegangen.

§ 5 Mitwirkungspflicht des Auftraggebers

Die Gutachtenserstellung erfolgt ausschließlich aufgrund der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und den schriftlich übermittelten Informationen, sowie den von der EHL Immobilien Bewertung GmbH erhobenen und im Gutachten angeführten Unterlagen und Grundlagen. Der Auftraggeber verpflichtet sich, sämtliche, zum Bewertungsstichtag aktuellen, und für die Gutachtenerstellung notwendigen und erforderlichen Unterlagen vollständig, rechtzeitig und unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. EHL Immobilien Bewertung GmbH ist berechtigt, sich auf die zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen zu verlassen und ist nicht dafür verantwortlich, diese zu bewerten oder deren Richtigkeit zu überprüfen.

§ 6 Erhebungen, Grundlagen und Unterlagen für die Bewertung

Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar sind oder sonst bekannt geworden sind.

Eine Einsichtnahme in die Urkundensammlung des zuständigen Grundbuchsgerichtes ist nicht Gegenstand der Bestandsaufnahme.

Eine Einsichtnahme in den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan bei der zuständigen Behörde ist nicht Gegenstand der Bestandsaufnahme. Diesbezüglich werden nicht rechtsverbindliche Auskünfte eingeholt.

Eine Abfrage der digitalen Katastermappe (DKM) wird durchgeführt. Es wird darauf hingewiesen, dass die darin dargestellten Grenzen in der Natur nicht überprüft werden.

Die EHL Immobilien Bewertung GmbH nimmt keinerlei Bodenuntersuchungen hinsichtlich Verunreinigungen, Kontaminationen, Bodenmechanik, Standfestigkeit, etc vor, diese sind auch nicht Gegenstand der Bewertung. Wenn der Auftraggeber eine Aussage über Verunreinigungen oder Kontaminationen wünscht, so ist schriftlich eine gesonderte Bodenuntersuchung bei entsprechend qualifizierten Unternehmen oder Sachverständigen in Auftrag zu geben.

Der Auftraggeber verpflichtet sich, den Zugang zum Bewertungsgegenstand zu ermöglichen.

Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf dominante Ausstattungsmerkmale. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.

Eine Einsichtnahme in den Bauakt der Liegenschaft bei der zuständigen Baubehörde ist nicht Gegenstand der Bestandsaufnahme. Eine detaillierte Prüfung der baubehördlichen Genehmigungen, der Konsensmäßigkeit und der rechtmäßigen Nutzung von Objekten wird nicht durchgeführt. Eine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschließlich Genehmigungen, Widmungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgt nicht.

Es wird davon ausgegangen, dass die einzelnen Bauführungen im Einklang mit der jeweils gültigen Bauordnung durchgeführt wurden und die Räumlichkeiten allen relevanten gesetzlichen Regelungen entsprechen, einschließlich der Bestimmungen über Brand- und Schallschutz.

Der Auftraggeber ist verpflichtet, über alle ihm bekannte Mängel und Schäden an Gebäuden, ihm bekannte oder von ihm vermutete Verunreinigungen (Kontaminationen), sowie sonstige Besonderheiten der Immobilie unverzüglich und vollständig zu informieren.

Es ist explizit nicht Gegenstand des Auftrages ein Ausmaß der Flächen zu erstellen (aussagekräftige Flächenaufstellungen werden vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt). Flächen-, Raum- oder sonstige Maße werden aus den übergebenen Unterlagen übernommen und dem Augenschein nach plausibilisiert. Eigene Vermessungen durch die EHL Immobilien Bewertung GmbH sind nicht Gegenstand des Auftrages. Eine Haftung für die Richtigkeit der übernommenen Maße wird daher nicht übernommen und wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Detaillierte Untersuchungen des Bau- und Erhaltungszustandes werden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften des Auftraggebers und vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.

Bei der Bewertung baulicher Anlagen werden keine Baustoffprüfungen vorgenommen, sowie keine Bauteilprüfungen oder Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen und Einrichtungen durchgeführt. Für nicht offenkundige und/oder versteckte Schäden und Mängel, welche bei einer im üblichen Rahmen durchgeführten Besichtigung nicht sofort und unmittelbar ersichtlich sind, insbesondere in nicht zugänglichen Gebäudeteilen, hinter Mobiliar, etc., wird keine Haftung übernommen. Faktoren, welche nur bei einer längeren Nutzung des Objektes feststellbar sind, werden nicht berücksichtigt.

Elektrische, sanitäre und sonstige Einrichtungen und Anlagen sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen werden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft, deren ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt. Weiters wird angenommen, dass diese Anlagen dem Stand der Technik entsprechen. Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in den Gutachten nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind. Das vorhandene Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse werden nicht mitbewertet.

Eine rechtliche Prüfung von Kaufverträgen, Mietverträgen, Pachtverträgen, sonstigen Nutzungsverträgen, von Bewirtschaftungsverträgen, von Nebenvereinbarungen, außerbücherliche Rechte und Lasten der Wohnungseigentumsobjekte und dgl. ist nicht Gegenstand des Auftrages.

Die der Bewertung zu Grunde liegenden Mietverträge werden keiner rechtlichen Prüfung unterzogen. In der Bewertung gehen wir davon aus, dass die vertraglich vereinbarten Mietzinse werthaltig sind und die darin enthaltenen Wertsicherungsvereinbarungen rechtlich durchsetzbar sind.

Währungsbeträge werden in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter.

Alle in der Bewertung angegebenen monetären Größen verstehen sich, wenn nicht explizit anders angegeben, ohne Umsatzsteuer.

Sollten sich einzelne Unterlagen oder Informationen als nicht vollständig oder unzutreffend herausstellen oder weitere Umstände, wie z.B. die Vorlage von neuen Informationen und Grundlagen auftreten, die für die Wertermittlung relevant sind, so behält sich die EHL Immobilien Bewertung GmbH eine Rücknahme und/oder Ergänzung bzw. Änderung und Anpassung des Gutachtens vor.

Erbringt der Auftraggeber Mitwirkungen nicht, nicht rechtzeitig oder nicht in der vereinbarten Weise, so sind die hieraus entstehenden Folgen, wie etwa Verzögerung oder Mehraufwand, vom Auftraggeber zu tragen.

§ 7 Hilfskräfte

Die EHL Immobilien Bewertung GmbH verpflichtet sich, in der Gutachtenerstellung nur entsprechend qualifiziertes Personal einzusetzen. Jedes Gutachten wird im Vier-Augen-Prinzip durch zertifizierte Gutachter geprüft. Sofern es für die Durchführung des Auftrags jedoch notwendig ist, kann die EHL Immobilien Bewertung GmbH nach eigenem Ermessen Hilfskräfte für entsprechende Hilfstätigkeiten heranziehen.

§ 8 Terminvereinbarung

Die Terminvereinbarung erfolgt schriftlich im Zuge der Auftragserteilung.

Wartet EHL Immobilien Bewertung GmbH auf die Mitwirkung des Auftraggebers oder ist diese sonst an der Leistungserbringung unverschuldet verhindert, so gelten Terminvereinbarungen und Leistungsfristen um die Dauer der Behinderung samt einer angemessenen Anlaufzeit nach Wegfall der Behinderung als verlängert.

§ 9 Verschwiegenheit

Sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen, die die EHL Immobilien Bewertung GmbH vom Auftraggeber oder von Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung erhält und der Inhalt des Gutachtens selbst werden vertraulich behandelt. Die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen der EHL Immobilien Bewertung GmbH sind im Rahmen ihrer Tätigkeit dazu verpflichtet, die ihnen anvertrauten persönlichen und geschäftlichen Geheimnisse nicht an Dritte weiterzugeben. Eine Offenbarung der anvertrauten Geheimnisse ist nur dann zulässig, wenn dies aufgrund gesetzlicher Vorschriften erforderlich ist, oder der Auftraggeber ausdrücklich von der Schweigepflicht entbunden hat.

§ 10 Unabhängigkeit

Die EHL Immobilien Bewertung GmbH erstellt sämtliche Gutachten, Berichte, Bewertungen und Stellungnahmen unabhängig, objektiv und unparteiisch im Sinne nationaler und internationaler Standesregeln und Bewertungsstandards.

§ 11 Urheberrecht

Der Auftraggeber darf das von ihm in Auftrag gegebene Gutachten nur zu dem in der Auftragserteilung festgelegten Zweck verwenden. Jede über diesen Zweck hinausgehende Verwertung, insbesondere die Weitergabe an Dritte, Vervielfältigung und Veröffentlichung des Gutachtens, auch in Teilen, bedarf der ausdrücklichen und schriftlichen Zustimmung der EHL Immobilien Bewertung GmbH. Das gilt auch für die teilweise oder gänzliche mündliche Weitergabe, sowie unabhängig davon, ob EHL Immobilien Bewertung GmbH namentlich erwähnt wird, oder nicht. Der EHL Immobilien Bewertung GmbH steht das ausschließliche und exklusive Urheberrecht an den von ihr erstellten Gutachten, sowie den im Zuge der Tätigkeiten, Erhebungen und Recherchen erstellten Fotodokumentationen, Grafiken, etc., zu.

Soweit der Auftraggeber das Gutachten verwenden darf, ist es untersagt, Änderungen, Bearbeitungen oder Ergänzungen vorzunehmen.

§ 12 Vergütung

Das Honorar entspricht den lt. Anbot schriftlich getroffenen Vereinbarungen. Die EHL Immobilien Bewertung GmbH kann Vorauszahlungen für die geforderten bzw. beauftragten Leistungen und Aufwendungen verlangen. Die Höhe der Vorauszahlung ist im Zuge der Auftragserteilung zu vereinbaren. Die EHL Immobilien Bewertung GmbH ist berechtigt, erst nach Eingang der Vorauszahlung tätig zu werden.

Die EHL Immobilien Bewertung GmbH hat einen Anspruch darauf, die ihr entstandenen Aufwendungen, die für die Erstellung des Gutachtens notwendig sind, dem Auftraggeber in Rechnung zu stellen. Das volle Honorar wird mit Überreichung des Gutachtens (üblicherweise Übermittlung in pdf-Format per Email; Papierausfertigungen nach gesonderter Vereinbarung) im Original an den Auftraggeber oder einer von ihm benannten Person fällig. Bereits bezahlte Vorauszahlungen sind in Abzug zu bringen.

Für Beratungsleistungen oder Zusatzaufwendungen, welche nicht im ursprünglich beauftragten Auftragsumfang enthalten sind, werden 150 Euro pro angefangene halbe Stunde, 100 Euro pro angefangene Stunde für die Fahrt- und Reisezeiten sowie Kilometergeld von 0,50 Euro pro km (alle Beträge verstehen sich netto zzgl. 20% Ust.) verrechnet.

Wenn das Ergebnis des Gutachtens nicht den Vorstellungen des Auftraggebers entspricht, so befreit ihn dies nicht von der Pflicht zur Bezahlung des vereinbarten Honorars. Die Leistungen sowie sonstigen Auslagen, die die EHL Immobilien Bewertung GmbH in Rechnung stellt, unterliegen der derzeit gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Das Gutachten steht bis zur vollständigen Bezahlung des Honorars unter Eigentumsvorbehalt der EHL Immobilien Bewertung GmbH.

Ein Aufrechnungsrecht steht dem Auftraggeber gegenüber EHL Immobilien Bewertung GmbH nur wegen unbestrittener oder rechtskräftig festgestellter Forderungen zu.

§ 13 Fälligkeit des Honorars

Das Honorar ist mit dem Erhalt der Rechnung zur Zahlung fällig. Der Rechnungsbetrag ist sofort und ohne jeden Abzug zu bezahlen. Bei nicht fristgerechter Bezahlung der Honorarnote hat der Auftraggeber für den Schaden einzustehen, der der EHL Immobilien Bewertung GmbH dadurch entstanden ist. Bei Zahlungsverzug werden die gesetzlichen Verzugszinsen sowie Mahnspesen verrechnet.

§ 14 Haftung

EHL Immobilien Bewertung GmbH haftet nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit. Eine Haftung für leichte Fahrlässigkeit ist – ausgenommen bei Personenschäden – in jedem Fall ausgeschlossen.

Aus Versicherungsgründen ist die Haftung der EHL Immobilien Bewertung GmbH zudem für Schäden aus der Gutachtenstätigkeit und unabhängig vom Verkehrswert der Immobilie auf die abgeschlossene Haftungssumme (Nachweis gegen gesonderte Auskunft) beschränkt. Sofern der Auftraggeber einen höheren Haftungsrahmen wünscht, hat er dies bei der Beauftragung schriftlich bekannt zu geben und die dafür anfallenden Versicherungskosten zu übernehmen.

Sofern nicht im konkreten Schadensfall die gesetzlichen Gewährleistungs- und Haftungsfristen kürzer sind, haftet der Auftragnehmer für jedwede Vertragsverletzung nur auf die Dauer von einem Jahr, gerechnet ab Übergabe des Gutachtens.

Eine Haftung der EHL Immobilien Bewertung GmbH Dritten gegenüber ist in jedem Fall ausgeschlossen. Der Auftraggeber hält diesbezüglich die EHL Immobilien Bewertung GmbH von jeglichen Haftungs- und sonstigen Ansprüchen Dritter schad- und klaglos. Das Gutachten entfaltet keinerlei Schutzwirkung zugunsten Dritter.

Soweit der gegenständliche Haftungsausschluss gesetzlich nicht zulässig ist, gelten subsidiär die gegenständlichen Haftungsbeschränkungen jedenfalls auch gegenüber Dritten.

Dritte können jedenfalls keine Ansprüche stellen, die über einen allfälligen Anspruch des Auftraggebers hinausgehen.

Stellungnahmen, Desktop-Bewertungen, etc. entsprechen nicht dem LBG. Jegliche Haftung der EHL Immobilien Bewertung GmbH ist daher ausgeschlossen.

Der Auftraggeber kann im Zusammenhang mit dieser Vereinbarung keinerlei Ansprüche gegen Mitarbeiter, Beauftragte, Geschäftsführer oder Berater der EHL Immobilien Bewertung GmbH persönlich geltend machen.

§ 15 Kündigung, Stornierung – Zurücklegung des Auftrages

Eine Kündigung oder Stornierung des Gutachtenauftrags ist nur aus wichtigem Grund möglich. Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen. Bei einer ungerechtfertigten, d. h. nicht durch EHL Immobilien Bewertung GmbH veranlassten oder zu vertretenden Kündigung durch den Auftraggeber schuldet dieser das vereinbarte Honorar.

Als wichtiger Kündigungsgrund gilt, wenn die EHL Immobilien Bewertung GmbH in grober Weise gegen die ihr obliegenden Verpflichtungen verstößt und diesen trotz konkreter Abmahnung nicht innerhalb angemessener Frist beendet.

Wenn sich im Zuge der Gutachtenstätigkeit ergibt, dass für die EHL Immobilien Bewertung GmbH bei Auftragserteilung nicht erkennbare Befangenheitsgründe oder sonstige, die objektive Bearbeitung beeinträchtigende Gründe vorliegen, ist die EHL Immobilien Bewertung GmbH berechtigt, den Auftrag sofort zurückzulegen. Dies gilt auch, wenn sich im Zuge der Bearbeitung ergibt, dass der Umfang des Auftrages Bereiche betrifft, für welche die EHL Immobilien Bewertung GmbH nicht die notwendige Sachkenntnis hat. Diesfalls hat die EHL Immobilien Bewertung GmbH nur Anspruch auf den angefallenen Aufwand.

§ 16 Daten und Werbung

Im Hinblick auf den Datenschutz wird auf https://www.ehl.at/datenschutz/ verwiesen.

Die EHL Immobilien Bewertung GmbH ist, jederzeit widerrufbar, berechtigt, die Geschäftsbeziehung zu dem Auftraggeber und/oder Vertragsgegenstand als Referenz, z.B. im Rahmen von Ausschreibungen, heranzuziehen.

§ 17 Geldwäschebestimmungen

Die EHL Immobilien Bewertung GmbH ist gesetzlich verpflichtet, Aufzeichnungen über ihre Auftraggeber zu führen und deren Identität zu verifizieren. Bei Verdacht der Geldwäsche besteht eine gesetzliche Meldepflicht an die Behörden. EHL Immobilien Bewertung GmbH wird versuchen, die Daten ihrer Auftraggeber elektronisch zu überprüfen, wozu auch die Identifizierung ihrer Muttergesellschaft, Hauptgesellschafter, wirtschaftlichen Eigentümer und Geschäftsführer gehört.

Anlassbezogen wird EHL Immobilien Bewertung GmbH ihre Auftraggeber nach bestimmten Ausweisdokumenten fragen, um den gesetzlichen Bestimmungen zu entsprechen.

Der Auftraggeber wird EHL Immobilien Bewertung GmbH auf Aufforderung diese Informationen umgehend zur Verfügung stellen, um EHL Immobilien Bewertung GmbH zu ermöglichen, die Dienstleistung zu erbringen. EHL Immobilien Bewertung GmbH haftet nicht gegenüber dem Auftraggeber oder Dritten für Verzögerungen oder Nichterfüllung der Dienstleistungen, die durch die Erfüllung der gesetzlichen Pflichten entstehen.

§ 18 Währung

Die im Angebot genannte Währung ist, wenn nicht anders definiert, EURO.

§ 19 Änderungen, Ergänzungen und mündliche Nebenabreden

Änderungen, Ergänzungen und mündliche Nebenabreden bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für Änderungen oder Ergänzungen dieser Klausel.

§ 20 Erfüllungsort, Gerichtsstand, anzuwendendes Recht

Erfüllungsort ist Wien. Gerichtsstand für sämtliche Rechtsstreitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit der gegenständlichen Vereinbarung ist ausschließlich das für 1010 Wien sachlich zuständige Gericht.

Das Vertragsverhältnis unterliegt ausschließlich österreichischem Recht unter Ausschluss des UN-Kaufrechts und der Verweisnormen.

§ 21 Schlussbestimmungen

Falls eine Bestimmung dieser AGB aufgrund gesetzlicher Regelungen nichtig ist, wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmung nicht berührt. Unwirksame Bestimmungen können durch solche ersetzt werden, die dem gewollten Zweck am nächsten kommen und gesetzlich zulässig sind. Die Vertragsparteien verpflichten sich zur Annahme einer solchen Ersatzbestimmung. Änderungen oder Nebenabreden zu diesen AGB haben schriftlich zu erfolgen.

§ 22 Ergänzende Bestimmungen für Verbrauchergeschäfte

(1) Für Verträge zwischen der EHL Immobilien Bewertung GmbH und Verbrauchern gelten die zwingenden Bestimmungen des Verbraucherrechtes (insb. KSchG etc.).

(2) Anstelle von § 12 ist auch im Fall von grober Fahrlässigkeit die Haftung von EHL Immobilien Bewertung GmbH nicht begrenzt.

(3) Hat der Verbraucher im Inland seinen Wohnsitz oder seinen gewöhnlichen Aufenthalt oder ist er im Inland beschäftigt, so kann für eine Klage gegen ihn nach den §§ 88, 89, 93 Abs. 2 und 104 Abs. 1 JN nur die Zuständigkeit eines Gerichtes begründet werden, in dessen Sprengel der Wohnsitz, der gewöhnliche Aufenthalt oder der Ort der Beschäftigung liegt.

LITERATURVERZEICHNIS

Auer/Berger/Fritz/Grantner/Hauswirth/Habeler: Liegenschaftsbewertung in der Praxis (2020)

Austrian Standards Institute: ÖNORMEN B 1800, B 1802-1, B 1802-2, B 1802-3

Bauernfeind et al.: Vorsorgewohnungen (3. Auflage, 2015)

Bienert/Funk (Hrsg.): Immobilienbewertung Österreich (4. Auflage, 2022)

Bienert: Bewertung von Spezialimmobilien (2. Auflage, 2018)

BKI Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern: BKI Baukosten Gebäude + Bauelemente + Neubau

Bobka (Hrsg.): Spezialimmobilien von A-Z (3. akt. u. erw. Auflage, 2018)

Böhm et al.: Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht (4. erw. Auflage, 2018)

Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder (Hrsg.): Aktuelles Immobilienhandbuch

Dirnbacher: MRG 2013 idF des ZVG 2013 (2013)

Eberhardt/Klaubetz (Hrsg.): Handbuch Immobilienprojektentwicklung (2016)

EHL Immobilien: Aktuelle Immobilienmarktberichte

FV der Immobilien- und Vermögenstreuhänder (WKO): Immobilien Preisspiegel

Faudon/Malai/Trenner: Bauträger- und Projektentwicklungsbeispiele (3. Auflage, 2015)

Kothbauer/Reithofer: Liegenschaftsbewertungsgesetz (2013)

Krammer et al.: Sachverständige und ihre Gutachten (3. Auflage, 2019)

Kranewitter: Liegenschaftsbewertung (7. Auflage, 2017)

Landesgesetzgebung der Bundesländer: Bau- und Raumordnungsgesetze idgF

Moritz: Bauordnung für Wien (6. Auflage, 2019)

Prader: MRG Mietrechtsgesetz und ABGB-Mietrecht (5. Auflage, 2007)

Prader: WEG (5. Auflage, 2018)

Prodinger/Ziller: Immobilienbewertung im Steuerrecht (4. Auflage, 2020)

Reithofer/Stocker: Residualwertverfahren (1. Auflage, 2016)

RICS – Valuation Global Standards (idgF)

Ross/Brachmann/Holzner: Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen (2012)

Seiser: Nutzungsdauerkatalog von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen (2020)

Seiser/Kainz: Der Wert von Immobilien (2. Auflage, 2014)

Simon/Kleiber (begründet von Rössler / Langner): Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten (8. Auflage, 2004)

Stabentheiner: LBG Liegenschaftsbewertungsgesetz (2. Auflage, 2005)

Hauptverband der allg. beeideten und gerichtl. zertifizierten Sachverständigen Österreichs: Zeitschrift „Sachverständige“

Hauswurz/Prader: Liegenschaftsbewertungsgutachten (2014)

Jauk: Das Grundbuch in der Praxis (2. akt. Auflage, 2013)

Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken (9. Auflage, 2020)

Stingl/Nidetzky: Handbuch Immobilien & Steuern (29. Aktualisierung, 2019)

White et al.: Internationale Bewertungsverfahren (3. akt. Auflage, 2007)

Verlag Manz: Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung

ANHANG

An
Dr. Ulla Reisch
Landstraßer Hauptstraße 1a
1030 Wien
als Masseverwalter für
PFMC Projektmanagement & Beteiligungs GmbH

Wien, am 16.03.2026

GUTACHTEN

Auftraggeber

Dr. Ulla Reisch
Landstraßer Hauptstraße 1a
1030 Wien
als Masseverwalter für PFMC Projektmanagement & Beteiligungs GmbH

Bewertungsgegenstand

Josef Ferschner Straße 52, 2514 Traiskirchen
EZ 1440, BG Baden
Gst-Nr. 38/1, KG 04033 Traiskirchen
Häuser E, F, Wohnung im 1OG von Haus HI (Top 4) und Außenanlagen

Auftrag des Gutachtens

Ermittlung der Herstellungskosten für die Fertigstellung des Bewertungsgegenstandes

Stichtag des Gutachtens

16.03.2026

Tag der Befundaufnahme

03.03.2026

INHALTSVERZEICHNIS

A.	Allgemeines	4
1.	Grundlagen und Unterlagen der Bewertung	4
2.	Beschreibung des Bewertungsgegenstandes	4
3.	Methodik der Befundaufnahme	5
B.	Befund	6
1.	Übersicht gesamte Anlage	6
2.	Aussenanlagen + Parkplätze	6
3.	Haus E	11
4.	Haus F	14
5.	Haus HI – Top 4 im 1. Obergeschoss	18
C.	Gutachten	21
1.	Vorbemerkung	21
2.	Massenermittlung der einzelnen Bereiche	21
3.	Berechnung	24
D.	Zusammenfassung	34
E.	Anhang	35
1.	Grundbuchsauszug	36
2.	Pläne	39
3.	Parifizierungsplan aus dem Nutzwertgutachten	43
F.	Literaturverzeichnis	44

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1 Lageplan aus dem Einreichplan vom 10.11.2022 5

Abb. 2 Einfahrtsbereich, nicht asphaltiert, Randleisten im Bereich der Parkplätze, noch fehlende Sockelausbildung zur Asphaltfläche 7

Abb. 3 Änderungseinreichung 18.09.2023 und Darstellung der Überdachung 7

Abb. 4 Auszug aus den Befestigten Flächen 8

Abb. 5 Keine Sickerschächte vorhanden 8

Abb. 6 geplanter Stellplatz, Grundgrenze ist die Mauerkante 9

Abb. 7 Darstellung der zu bewertenden Parkplätze in grau mit Nummerierung lt. NWG 9

Abb. 8 Überdachte Stellplätze Haus HI 9

Abb. 9 Stiegenaufgang zu Top 4 und 5, Haus HI 10

Abb. 10 Eingangsbereich mit zu groß ausgeschnittenem Fenster 11

Abb. 11 Eingangsbereich mit Rohinstallation Elektro 12

Abb. 12 Unfertiger Dachaufbau und fehlende Außenwände 12

Abb. 13 Terrassenbereich 1 OG 13

Abb. 14 Elektrorohinstallation großteils vorhanden 13

Abb. 15 Eingangsbereich und Fassade 14

Abb. 16 Türe in Küche mit Planauszug 15

Abb. 17 Wohnbereich und Eingangsbereich EG 15

Abb. 18 Ausbaustand erstes Obergeschoss 16

Abb. 19 Zustand Dachgeschoss, fehlende Wände 16

Abb. 20 Terrasse DG 17

Abb. 21 Technikraum 17

Abb. 22 Unvollständiger Stiegenhausturm, Fehlender Aufzug, fehlende Dämmung zum Nachbarn 18

Abb. 23 Fenster zum überwiegenden Teil nicht vorhanden 19

Abb. 24 Auszug aus Innenräumen 19

Abb. 25 Ausblick auf Terrasse 20

Abb. 26 Einreichplan Haus A, E, F vom 10.11.2022 39

Abb. 27 Einreichplan Haus H, I vom 07.10.2022 40

Abb. 28 Änderungseinreichung Haus A vom 20.09.2023 41

Abb. 29 Einreichplan Lageplan vom 10.11.2022 42

Abb. 30 Parifizierungsplan vom 20.12.2022 43

A. ALLGEMEINES

1. GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN DER BEWERTUNG

Vom Auftraggeber bereitgestellte Unterlagen

- Nutzwertgutachten inkl. Parifzierungsplan vom 20.12.2022
- Grundbuchsauszug vom 15.02.2026
- Lageplan vom 10.11.2022
- Einreichplan Haus A, E, F vom 10.11.2022
- Einreichplan Haus HI vom 07.10.2022
- Änderungseinreichplan Haus A vom 20.09.2023
- Verkaufsmappen für Haus E, F, I; Datum unbekannt

Selbstbeschaffte Unterlagen

- Befundaufnahme und örtliche Besichtigung durch den Sachverständigen
- BKI-Baukosten 2025 Teil 2 und 3

Nicht vorhandene Unterlagen

- Bau- und Ausstattungsbeschreibung
- Ausführungspläne

2. BESCHREIBUNG DES BEWERTUNGSGEGENSTANDES

Allgemeine Projektbeschreibung

Die Liegenschaft befindet sich in der Josef Ferscher Straße 52 in 2514 Traiskirchen. Auf dem annähernd rechteckigen Grundstück wurden 3 Baukörper geplant und errichtet. Diese sind unterteilt in vier Reihenhäuser (Häuser A, E, F, G) und dem Haus HI, mit zwei getrennten Wohnungen (Top 4 und 5). In weiterer Folge werden die Top-Bezeichnungen aus dem Einreichplan verwendet. Die Parkplätze hingegen werden analog zum Nutzwertgutachten bezeichnet.

Die Häuser A und G, sowie Top 5 sind nicht Teil dieser Bewertung.

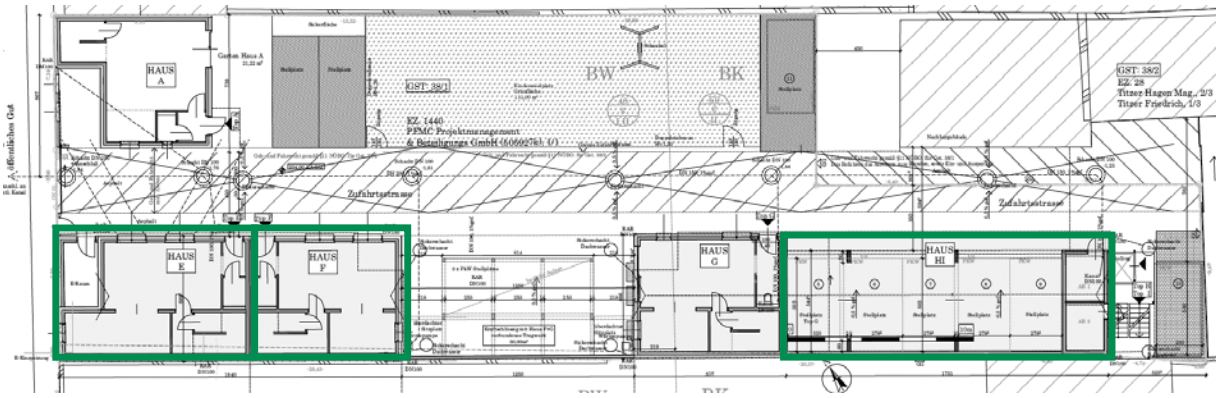


Abb. 1 Lageplan aus dem Einreichplan vom 10.11.2022

Die Häuser E und F sind an der nord-westlichen Ecke des Grundstückes situiert und wurden als dreigeschossige Baukörper geplant. Die Top 4 befindet sich im 1 OG des Hauses HI, welches in der süd-westlichen Ecke des Grundstückes situiert ist.

3. METHODIK DER BEFUNDAUFNAHME

Basis der Befundaufnahme sind die genehmigten Einreichpläne inkl. der genehmigten Änderungseinreichung für Haus A. Der Grad der Fertigstellung der einzelnen Bauteile wurde einer Besichtigung vor Ort festgestellt.

Die Untersuchung erfolgte zerstörungsfrei, somit wird von der ordnungsgemäßen Verwendung der bisher verbauten Baustoffe ausgegangen. Ebenso wird eine norm- und plangemäße Ausführung der Fundamente und anderen, nicht mehr sichtbaren Einbauten angenommen.

Eine Haftung für Mängel, die zum Zeitpunkt der Befundaufnahme nicht sichtbar waren, werden keine Kosten berücksichtigt.

Abweichungen zu den Einreichplänen werden im Befund gesondert vermerkt. Ein möglicher Einfluss auf die Fertigstellungskosten wird gesondert festgehalten. Eine Kontrolle der Bestandsmaße ist nicht Teil des Auftrages und wurde auch nicht durchgeführt.

B. BEFUND

Der Befund beschreibt den Bewertungsgegenstand nach seinen Wertbestimmungsmerkmalen und seinen sonstigen, für die Bewertung bedeutsamen Eigenschaften.

Aufgrund der Auswertung der dem Sachverständigen zur Verfügung gestellten Unterlagen, der ergänzenden Erhebungen und eingeholten Auskünfte bzw. der bei der Befundaufnahme vor Ort getroffenen Feststellungen, erstellt der Sachverständige nachstehenden Befund und darauf aufbauend das Gutachten.

1. ÜBERSICHT GESAMTE ANLAGE

Die Anlage befindet sich in unterschiedlichen Bauzuständen Haus A und Haus G sind augenscheinlich fertiggestellt und bereits bewohnt. Die Häuser E, F und HI befinden sich im Rohbau mit leichten unterschieden.

Die Außenanlagen wurden teilweise fertiggestellt. Gewisse Teile fehlen jedoch oder wurden abweichend zur Planung ausgeführt.

2. AUSSENANLAGEN + PARKPLÄTZE

Allgemeine Beschreibung und Umfang

Im Rahmen des Ortsaugenscheins wurden die Außenanlagen der Gesamtanlage im Bereich der Erschließungsflächen, der befestigten Außenflächen sowie der zugehörigen baulichen Nebenanlagen besichtigt. Dabei zeigte sich, dass die Außenanlagen in mehreren Teilbereichen keinen einheitlich fertiggestellten Zustand aufwiesen. Einzelne Bereiche waren bereits nutzbar hergestellt, andere Bereiche wiesen noch unfertige oder geänderte Ausführungen auf. Die Feststellungen beziehen sich auf den zum Ortsaugenschein sichtbaren Zustand der Gesamtanlage.

Zufahrt, Fahrflächen und Randabschlüsse

Im Bereich der Zufahrt war kein Asphaltbelag vorhanden. An den Randbereichen zu den Häusern waren keine Abschlüsse erkennbar, diese müssen im Zuge der Fertigstellung hergestellt werden. Übergänge zu angrenzenden Bauteilen (Eingangstüren, Sockelbereiche) und Außenflächen (Parkplätze, Grünflächen etc.) waren teilweise noch offen oder unvollständig ausgebildet.



Abb. 2 Einfahrtsbereich, nicht asphaltiert, Randleisten im Bereich der Parkplätze, noch fehlende Sockelausbildung zur Asphaltfläche

Toranlagen, Zugänge und Einfriedungen

Die Einfahrtsituation wurde wie in der Änderungsdarstellung ausgeführt. Jedoch fehlt noch die dargestellte Überdachung des Gehbereiches. Diese Überdachung ist Teil der Terrasse von Haus E und wird deshalb in den Kosten dort berücksichtigt. Des Weiteren war ein Satteldach über der Einfahrt nicht vorhanden. Dieses ist vorgeschrieben, um die geschlossene Bebauung zu erreichen. Die bestehende Mauer an den Grundstücksgrenzen waren ungemalen und teilweise unverputzt.



Abb. 3 Änderungseinreichung 18.09.2023 und Darstellung der Überdachung

Wege, Pflasterflächen und befestigte Außenbereiche

Im Bereich der befestigten Außenflächen waren Pflasterflächen vorhanden, zugleich zeigten sich noch nicht fertiggestellte Pflasterungsbereiche. Einzelne Außenanlagen waren sichtbar anders gestaltet als in den herangezogenen Unterlagen dargestellt. Darüber hinaus waren Änderungen der Außenanlagen erkennbar, die sich in der Anordnung und Ausbildung einzelner Freiflächen widerspiegelten.



Abb. 4 Auszug aus den Befestigten Flächen

Entwässerung, Sickerschächte und Oberflächenwasserführung

Im Zuge des Ortsaugenscheins konnten Sickerschächte in den dokumentierten Bereichen nicht aufgefunden werden. Sichtbare Entwässerungseinrichtungen waren daher nicht in jenem Umfang vorhanden, wie dies nach den Planunterlagen anzunehmen wäre. Eine nähere Beurteilung verdeckter Entwässerungsteile war im Rahmen des zerstörungsfreien Ortsaugenscheins nicht möglich. Die Feststellung beschränkt sich daher auf den Umstand, dass die Sickerschächte im Augenschein nicht sichtbar waren.



Abb. 5 Keine Sickerschächte vorhanden

Stellplätze und deren Ausführung

Im Bereich der Stellplätze war unter anderem ein geplanter Stellplatz mit einer Breite von 2,00 m ersichtlich. Die Stellplatzflächen waren teilweise angelegt und in die Außenanlagen eingebunden. Die konkrete Breite einzelner Stellplätze war den herangezogenen Unterlagen bzw. den dazugehörigen Feststellungen zu entnehmen. Die geplante Parkplatzüberdachung zwischen Haus G und E ist nicht vorhanden. Fundamente waren nicht erkennbar. Grundsätzlich sind nur 6 Parkplätze für dieses Gutachten relevant, da die anderen 6 Parkplätze den nicht zu bewertenden Einheiten zugeordnet sind. Die zu bewertenden Parkplätze teilen sich in zwei überdachte Freiparkplätze, einen nicht überdachten Freiparkplatz und drei Garagenparkplätze in Haus HI auf.



Abb. 6 geplanter Stellplatz, Grundgrenze ist die Mauerkante

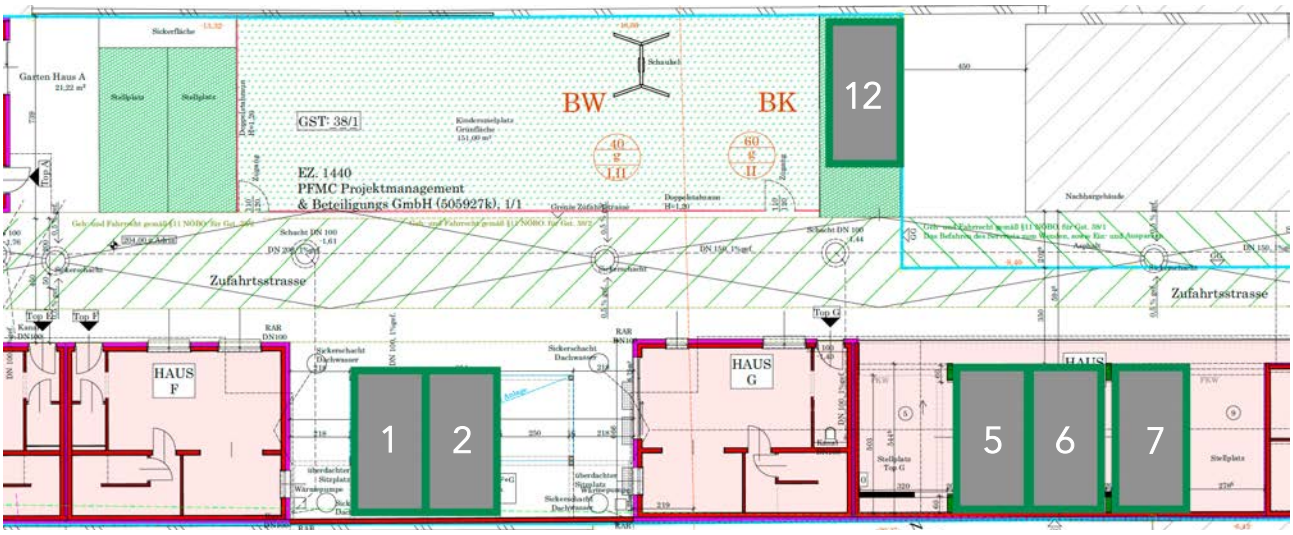


Abb. 7 Darstellung der zu bewertenden Parkplätze in grau mit Nummerierung lt. NWG

Garagen- bzw. überdachte Stellplatzbereiche

Im Bereich der Garagen beziehungsweise der überdachten Stellplätze waren mehrere unfertige Bauteilzustände festzustellen. Sichtbar waren fehlende Dämmungen, nicht vorhandene Elektroinstallationen, ein nicht verschlossener Schacht.





Abb. 8 Überdachte Stellplätze Haus HI

Erschließungsbauwerke, Aufzug und Außentreppe

Im Zuge des Ortsaugenscheins wurde festgestellt, dass ein Aufzug nicht vorhanden war. Weiters fehlte das Geländer der Stiege. Die zugehörigen Erschließungsbauteile waren damit im sichtbaren Bestand nicht vollständig ausgeführt.



Abb. 9 Stiegenaufgang zu Top 4 und 5, Haus HI

Zusammenfassung Außenanlagen

Zusammenfassend lassen sich folgende noch nicht ausgeführte Arbeiten bzw. Bauteile ableiten:

- Aufzug
- Deckendämmung Parkplätze Haus HI
- Einfahrtstor und Gehtüre
- Überdachung Einfahrtsbereich
- Treppengeländer
- Befestigung Straße, Parkplätze und Terrassen
- Humusierung Grünflächen
- Sickeranlage Straße
- Spielplatzeinrichtung
- Überdachung Parkplätze
- Einfriedung Spielplatz
- Malerarbeiten der bestehenden Einfriedung

3. HAUS E

Allgemeine Beschreibung

Haus E zeigte im Rahmen des Ortsaugenscheins einen insgesamt nicht abgeschlossenen Ausbauzustand. Mehrere Bauteile waren bereits vorhanden, gleichzeitig waren in verschiedenen Bereichen noch offene Ausbauzustände und unvollständige Leistungen erkennbar. Die Feststellungen betrafen sowohl den Innenausbau als auch Außenbauteile und Dachbereiche. Der sichtbare Zustand war durch unterschiedliche Fertigstellungsgrade innerhalb des Gebäudes geprägt.

Gebäudehülle und Öffnungen

Im Bereich der Öffnungen war festzustellen, dass einzelne Fenster eingebaut waren. Gleichzeitig zeigte sich, dass ein Fenster abweichend vom Plan ausgeschnitten worden war und ein kleineres Fenster eingebaut wurde. In weiteren Bereichen waren Fenster teilweise bereits vorhanden, teils jedoch nach dem äußeren Erscheinungsbild nicht durchgehend sauber eingebaut. Das Vordach des Eingangstores der Anlage und somit ein Teil der Terrasse fehlten.



Abb. 10 Eingangsbereich mit zu groß ausgeschnittenem Fenster

Erdgeschoss

In den besichtigten Innenräumen des Erdgeschosses waren Elektroinstallationen teilweise bereits vorhanden (Rohinstallation). Gleichzeitig fehlten HKLS-Installationen, der Fußbodenaufbau sowie Spachtelarbeiten. Fenster waren in einzelnen Bereichen bereits eingebaut. Die Räume zeigten damit einen Ausbauzustand, bei dem einzelne Gewerke begonnen, jedoch nicht vollständig abgeschlossen waren.



Abb. 11 Eingangsbereich mit Rohinstallation Elektro

Obergeschoss

Im Obergeschoss zeigte sich ein vergleichbarer Zustand wie in den übrigen Innenräumen. Elektroinstallationen waren teils vorhanden, während HKLS-Leistungen weiterhin fehlten. In den Räumen fehlten der Fußbodenaufbau, Spachtelarbeiten und teilweise auch der Innenputz. Die Obergeschossräume befanden sich somit ebenfalls in einem unfertigen Innenausbauzustand.

Dachgeschoss

Im Dachbereich war der Dachstuhl vorhanden, jedoch nur im Rohbauzustand. Dämmung, Leitungsführungen, Dampfsperre und Innenausbau fehlten in den dokumentierten Bereichen. Auch angrenzende Wand- und Deckenanschlüsse waren nicht als fertig ausgebildet erkennbar. Das Dachgeschoss zeigte damit einen frühen Ausbauzustand. Des Weiteren fehlten zwei Außenwände die, laut Plan, in Trockenbau- bzw. Holzbauweise ausgeführt werden sollen.



Abb. 12 Unfertiger Dachaufbau und fehlende Außenwände

Terrasse und Balkon

Im Bereich der Terrasse fehlte der Terrassenbelag. Weiters war kein Geländer vorhanden. Die Terrasse war damit baulich vorhanden, jedoch nicht vollständig ausgebildet. Anschlussbereiche und Oberflächen zeigten keinen fertigen Ausbauzustand.



Abb. 13 Terrassenbereich 1 OG

Technische Gebäudeausrüstung

Im Gebäude war festzustellen, dass HKLS-Leistungen fehlten. Weiters war ein Technikraum nicht vorhanden beziehungsweise eine Zuleitung für die Wärmepumpe außen nicht sichtbar. Die Elektroinstallation war als Rohinstallation mit eingezogenen Kabeln vorhanden. Durch die lange Stillliegezeit wird für die Kostenschätzung jedoch eine komplett neue Verkabelung angenommen. Die verlegte Leerverrohrung kann augenscheinlich verwendet werden. Die technische Gebäudeausrüstung war damit im sichtbaren Bestand nicht vollständig ausgeführt.



Abb. 14 Elektrorohinstallation großteils vorhanden

Zusammenfassung Haus E

Zusammenfassend lassen sich folgende noch nicht ausgeführte Arbeiten bzw. Bauteile ableiten:

- Vordach Eingangstor
- Bodenaufbau inkl. Bodenbelägen
- Dachaufbau innen inkl. Oberflächen
- WDVS-System
- HKLS-Installation inkl. Wärmepumpe

- Elektrorohinstallation vorhanden, durch lange Wartezeit zu erneuern
- Zwei Außenwände im DG inkl. Fenstetüre
- Terrassenaufbau und Geländer
- Innenputz und Malerarbeiten
- Innentüren
- Eingangstüre
- Sonnenschutz

4. HAUS F

Allgemeine Beschreibung

Haus F zeigte im Rahmen des Ortsaugenscheins ebenfalls einen insgesamt unfertigen Ausbauzustand. Die sichtbaren Bereiche wiesen mehrere offene Ausbaugewerke und unvollständige Innenraumsituationen auf. Der Zustand war in wesentlichen Teilen mit jenem von Haus E vergleichbar. Die Feststellungen betrafen Innenausbau, technische Installationen, Dachbereiche und Terrassenflächen.



Abb. 15 Eingangsbereich und Fassade

Gebäudehülle und Öffnungen

Im Bereich der Außenöffnungen war festzustellen, dass eine Ausgangstüre fehlte. Nach den herangezogenen Vergleichsunterlagen wurde das Fenster in der Küche durch eine Türe ersetzt worden. In mehreren Bereichen waren Fenster vorhanden, die Räume insgesamt zeigten jedoch keinen abgeschlossenen Ausbauzustand.





Abb. 16 Türe in Küche mit Planauszug

Erdgeschoss

Für das gesamte Gebäude wurde dokumentiert, dass Innentüren fehlten. Weiters waren Elektroinstallationen nur teilweise vorhanden beziehungsweise noch nicht vollständig hergestellt. Die HKLS-Installationen fehlten, ebenso Innenputze und Oberflächen. Die Räume des Erdgeschosses befanden sich damit in einem deutlich unfertigen Innenausbauzustand.





Abb. 17 Wohnbereich und Eingangsbereich EG

Obergeschoss

Die besichtigten Obergeschossbereiche zeigten einen Zustand, der dem übrigen Gebäude entsprach. Sichtbar waren unfertige Raumoberflächen, fehlende Ausbauleistungen und nicht abgeschlossene Installationszustände. Der Innenausbau war in mehreren Räumen noch offen. Türen, Oberflächen und technische Ausbauten waren nicht hergestellt.



Abb. 18 Ausbaustand erstes Obergeschoss

Dachgeschoss

Im Dachbereich war der Dachstuhl vorhanden, jedoch nur im Rohbauzustand. Dämmung, Leitungsführungen, Dampfsperre und Innenausbau fehlten in den dokumentierten Bereichen. Auch angrenzende Wand- und Deckenanschlüsse waren nicht als fertig ausgebildet erkennbar. Das Dachgeschoss zeigte damit einen frühen Ausbauzustand. Des Weiteren fehlen zwei Außenwände inkl. Fenstertüre die, laut Plan, in Trockenbau- bzw. Holzbauweise ausgeführt werden sollen.



Abb. 19 Zustand Dachgeschoss, fehlende Wände

Terrasse und Balkon

Im Bereich der Terrasse fehlte der Terrassenbelag. Weiters war kein Geländer vorhanden. Die Terrasse war damit baulich vorhanden, jedoch nicht vollständig ausgebildet. Anschlussbereiche und Oberflächen zeigten keinen fertigen Ausbauzustand.



Abb. 20 Terrasse DG

Technische Gebäudeausrüstung

Im Gebäude war festzustellen, dass HKLS-Leistungen fehlten. Weiters war ein Technikraum nicht vorhanden beziehungsweise eine Zuleitung für die Wärmepumpe außen nicht sichtbar. In einzelnen Bereichen waren Elektroinstallationen nur sehr rudimentär vorhanden. Die technische Gebäudeausrüstung war damit im sichtbaren Bestand nicht vollständig ausgeführt.



Abb. 21 Technikraum

Zusammenfassung Haus F

Zusammenfassend lassen sich folgende noch nicht ausgeführte Arbeiten bzw. Bauteile ableiten:

- Außenbereich Sitzbereich
- Bodenaufbau inkl. Bodenbelägen
- Dachaufbau innen inkl. Oberflächen
- WDVS-System
- HKLS-Installation inkl. Wärmepumpe
- Elektroinstallation
- Zwei Außenwände im DG inkl. Fenstetüre
- Terrassenaufbau und Geländer
- Innenputz und Malerarbeiten
- Innentüren

- Eingangstüre
- Fenster und Sonnenschutz

5. HAUS HI – TOP 4 IM 1. OBERGESCHOSS

Allgemeine Beschreibung der Einheit

Die Wohnung Top 4 im Haus HI zeigte im Rahmen des Ortsaugenscheins einen deutlich unvollständigen Innenausbauzustand. Mehrere Räume wiesen offene Ausbauzustände, fehlende technische Installationen und nicht hergestellte Oberflächen auf. Der festgestellte Zustand betraf sowohl den Innenbereich als auch die Terrasse und angrenzende Gebäudeteile.

Erschließung und übergeordnete Gebäudeteile

Für das Gesamtgebäude wurde festgehalten, dass die Brandwand zum Nachbarn nur mehr unter erhöhtem Aufwand gedämmt werden kann. Im Bereich der vertikalen Erschließung bestanden damit nach den Feststellungen noch offene Ausführungszustände. Die Einheit Top 4 befindet sich in diesem baulichen Zusammenhang innerhalb von Haus HI.



Abb. 22 Unvollständiger Stiegenhausturm, Fehlender Aufzug, fehlende Dämmung zum Nachbarn

Fenster und Öffnungen

Im Bereich der Wohnung waren Fenster teilweise vorhanden. Gleichzeitig war festzustellen, dass vorhandene Fenster von der Einreichung abwichen. In anderen Bereichen fehlten Fenster gänzlich. Die Öffnungssituation innerhalb der Einheit war damit nicht einheitlich ausgebildet.



Abb. 23 Fenster zum überwiegenden Teil nicht vorhanden

Innenbereich

Im Innenbereich der Wohnung zeigte sich insgesamt ein deutlich unvollständiger Ausbauzustand. In mehreren Räumen waren Elektroinstallationen lediglich als Lehrverrohrung oder Leerrohre vorhanden, während HKLS-Leistungen zur Gänze fehlten; zugleich waren Innenputz und Bodenaufbau in weiten Teilen nicht hergestellt. Darüber hinaus fehlten in einzelnen Bereichen Fenster, Schächte beziehungsweise Rohrschächte. Die Innenräume vermittelten insgesamt das Bild eines uneinheitlichen und nicht abgeschlossenen Ausbaufortschritts.



Abb. 24 Auszug aus Innenräumen

Terrasse

Im Bereich der Terrasse fehlten der Terrassenaufbau sowie das Geländer. Die Terrassenfläche war damit im sichtbaren Zustand nicht vollständig ausgebildet. Oberflächenaufbau und Absturzsicherung waren nicht vorhanden. Auch die Terrasse zeigte somit einen unfertigen Ausbauzustand.



Abb. 25 Ausblick auf Terrasse

Zusammenfassung Top 4

Zusammenfassend lassen sich folgende noch nicht ausgeführte Arbeiten bzw. Bauteile ableiten:

- Bodenaufbau inkl. Bodenbelägen
- WDVS-System
- HKLS-Installation inkl. Wärmepumpe
- Elektroinstallation
- Terrassenaufbau und Geländer
- Innenputz und Malerarbeiten
- Innentüren
- Eingangstüre
- Fenster und Sonnenschutz

C. GUTACHTEN

1. VORBEMERKUNG

Eine Bau- und Ausstattungsbeschreibung ist nicht vorhanden, deshalb wurde ein mittlerer Standard für ein Reihenhaus angenommen.

Die Kosten für die noch nicht fertigstellten Arbeiten wurden aus dem Baukostenindex (BKI) von 2025 entnommen, auf den österreichischen Markt umgerechnet und auf das Jahr 2026 valorisiert. Die Annahmen zwischen dem Minimal- und Maximalwert der einzelnen Positionen wurden auf Basis von Erfahrungswerten von aktuellen Projekten ermittelt.

Preisumrechnung Österreich-Deutschland

02_Regionalfaktor und Aufzinsung Einheitspreis		
	Betrag	EH
Preis inkl. 19% MwSt.	1,00	€
Baukostenindex 2025 – 2026	1,030	-
Preis inkl. 19% MwSt.	1,030	€
Regionalfaktor Niederösterreich	1,028	-
Umrechnung AUT netto	0,89	€
Aufschlag wegen Fertigstellung	20%	-
Umrechnungsfaktor gesamt	1,068	

Die Preisumrechnung erfolgt mit ausgewiesenen Regionalfaktoren. Außerdem wurde als Risikoaufschlag für den Eintritt in bestehende Verträge und Arbeiten 20% angenommen.

2. MASSENERMITTLUNG DER EINZELNEN BEREICHE

Die Massenermittlungen für die noch durchzuführenden Arbeiten wurden auf Basis der bereitgestellten Pläne durchgeführt. Naturmaße wurden nicht genommen.

Außenanlagen

Massen		
Bezeichnung	Masse	EH
Fläche des Baugrundstücks	947	m2
Asphaltfläche	235	m3
Grünfläche	151	m2
Parkplatzfläche frei	-	m2
Parkplätze Haus HI	-	m2
bebaute Fläche	352	m2
Gartenflächen	21	m2
Überdachung Parkplätze	-	m2
Einfriedung Spielplatz	29	m

Parkplätze

Massen		
Bezeichnung	Masse	EH
Parkplatzfläche frei	154	m2
Parkplätze Haus HI	80	m2
Überdachung Parkplätze	69	m2

Haus E

Massen			
Abk.	Bezeichnung	Masse	EH
FBG	Fläche des Baugrundstücks	-	m2
BGI	Baugrubeninhalt	-	m3
GRF	Gründungsfläche	61	m2
BGF	Bruttogeschossfläche	163	m2
AWF	Außenwandfläche	249	m2
IWF	Innenwandfläche	-	m2
DEF	Deckenfläche	114	m2
DAF	Dachfläche	59	m2
AUF	Außenanlagenfläche	-	m2
TER	Balkon und Terrassenflächen	27	m2
NRF	Nettoraumfläche	112	m2
FF	Fensterfläche	5	m2

Haus F

Massen			
Abk.	Bezeichnung	Masse	EH
FBG	Fläche des Baugrundstücks	-	m2
BGI	Baugrubeninhalt	-	m3
GRF	Gründungsfläche	52	m2
BGF	Bruttogeschossfläche	153	m2
AWF	Außenwandfläche	237	m2
IWF	Innenwandfläche	-	m2
DEF	Deckenfläche	104	m2
DAF	Dachfläche	59	m2
AUF	Außenanlagenfläche	-	m2
TER	Balkon und Terrassenflächen	11	m2
NRF	Nettoraumfläche	107	m2
FF	Fensterfläche	5	m2

Top 4

Massen			
Abk.	Bezeichnung	Masse	EH
FBG	Fläche des Baugrundstücks	-	m2
BGI	Baugrubeninhalt	-	m3
GRF	Gründungsfläche	-	m2
BGF	Bruttogeschossfläche	110	m2
AWF	Außenwandfläche	145	m2
IWF	Innenwandfläche	-	m2
DEF	Deckenfläche	110	m2
DAF	Dachfläche	-	m2
AUF	Außenanlagenfläche	-	m2
TER	Balkon und Terrassenflächen	6	m2
NRF	Nettoraumfläche	92	m2
FF	Fensterfläche	13	m2

3. BERECHNUNG

Die Berechnung wurde nach laut der ÖNORM 1801-1 in Kostenbereiche gegliedert. Auf die Bezifferung eventueller Reserven wurde bewusst verzichtet, da schon bei den Einheitspreisen ein Aufschlag von 20% vorgenommen wurde.

Außenanlagen

Kosten Außenanlagen								
KNr.	Kostenbereich	Menge	EH	min	EHP	max	KGP	KGP
					Preise Deutschland [brutto]			Österreich [netto]
0	**GRUND**							**-**
1	**AUFSCHLIESSUNG**							**-**
2	**BAUWERK - ROHBAU**							**-**
3	**BAUWERK - Technik**							**61.929**
3A	**Allgemeine Maßnahmen**						-	-
3B	**Förderanlagen**						-	-
3B.01	Aufzugsanlagen	1	Stk	56.621	**58.000**	63.167	58.000	61.929
3C	**Wärmeversorgungsanlagen**						-	-
3D	**Klima-/ Lüftungsanlagen**						-	-
3E	**Sanitär-/ Gasanlagen**						-	-
3F	**Starkstromanlagen**						-	-
3G	**Schwachstromanlagen [IT]**						-	-
3H	**Gebäudeautomation**						-	-
3I	**Spezielle Anlagen**						-	-
4	**BAUWERK - Ausbau**							**28.773**
4A	**Allgemeine Maßnahmen**						-	-
4B	**Innenverkleidungen**						-	-
4C	**Außenverkleidungen**						-	-
4D	**Spezielle Verkleidungen**						-	-
4E	**Ausbauteile Innen**						-	-
4F	**Ausbauteile Außen**						-	-
4F.01	Fenster, Außentüren, Tore						-	-
4F.01.01	Türsysteme (Elemente)	2	Stk	2.796	**3.474**	4.087	6.948	7.419
4F.01.02	Toranlagen	1	Stk	2.860	**3.200**	3.508	3.200	3.417
4F.04	Geländer Flachstahl	30	m	544	**560**	704	16.800	17.938
4G	**Spezielle Ausbauteile**						-	-
5	**EINRICHTUNG**							**-**
6	**AUSSENANLAGEN**							**24.980**
6A	**Allgemeine Maßnahmen**						-	-
6B	**Geländeflächen**						-	-
6C	**Befestigte Flächen**						-	-
6C.02	Straßen	235	m2	55	**60**	61	14.100	15.055
6C.04	Sport-/ Spielplatzflächen	151	m2	10	**12**	13	1.812	1.935
6D	**Bauliche Außenanlagen-Rohbau**						-	-
6E	**Bauliche Außenanlagen-Technik**						-	-
6F	**Bauliche Außenanlagen-Ausbau**						-	-
6G	**Einrichtungen Außenanlagen**						-	-
6G.01	Spielplatzeinrichtung	1	Stk	2.500	**5.000**	8.000	5.000	5.339
6H	**Einfriedungen**						-	-
6H.02	Einfriedungen ohne Fundierung	29	m	79	**85**	102	2.483	2.651

7	**HONORARE**					**13.347**
7A	**Allgemeine Maßnahmen**				-	-
7B	**Vorbereitung/Objektplanung**				-	-
7C	**Bauherrenaufgaben**				-	-
7C.02.01	ÖBA	1	PA	**11.000**	11.000	11.745
7C.02.02	Baustellenkoordination	1	PA	**1.000**	1.000	1.068
7C.02.03	Baufortschrittsgutachten	1	PA	**500**	500	534
7D	**Planungsleistungen**				-	-
7E	**Gutachten/ Beratungen**				-	-
7F	**Eigenleistungen**				-	-
8	**NEBENKOSTEN**					**-**
9	**RESERVEN**					**-**
10	**FINANZIERUNG**					**-**
11	**SONSTIGE NEBENKOSTEN**					**-**
	GESAMTKOSTEN exkl. MwSt. gerundet [€]					**129.028**
	MwSt. 20% [€]					25.806
	GESAMTPREIS inkl . 20% MwSt. [€]					**154.834**

Parkplätze

Kosten Parkplätze								
KNr.	Kostenbereich	Menge	EH	min	EHP	max	KGP	KGP
					Preise Deutschland [brutto]			Österreich [netto]
0	**GRUND**							**-**
1	**AUFSCHLIESSUNG**							**-**
2	**BAUWERK - ROHBAU**							**-**
3	**BAUWERK - Technik**							**3.135**
3A	**Allgemeine Maßnahmen**						-	-
3B	**Förderanlagen**						-	-
3C	**Wärmeversorgungsanlagen**						-	-
3D	**Klima-/ Lüftungsanlagen**						-	-
3E	**Sanitär-/ Gasanlagen**						-	-
3F	**Starkstromanlagen**						-	-
3F.04	Niederspannungsinstallation	80	m2	36	**36**	48	2.888	3.084
3F.05	Beleuchtungsanlagen	80	m2		**0,60**		48	51
3G	**Schwachstromanlagen [IT]**						-	-
3H	**Gebäudeautomation**						-	-
3I	**Spezielle Anlagen**						-	-
4	**BAUWERK - Ausbau**							**11.565**
4A	**Allgemeine Maßnahmen**						-	-
4B	**Innenverkleidungen**						-	-
4C	**Außenverkleidungen**						-	-
4C.02	Decke Steinwolle bei Haus HI	80	m2	126	**135**	138	10.831	11.565
4D	**Spezielle Verkleidungen**						-	-
4E	**Ausbauteile Innen**						-	-
4F	**Ausbauteile Außen**						-	-
4G	**Spezielle Ausbauteile**						-	-
5	**EINRICHTUNG**							**-**
6	**AUSSENANLAGEN**							**25.486**
6A	**Allgemeine Maßnahmen**						-	-
6B	**Geländeflächen**						-	-
6C	**Befestigte Flächen**						-	-
6C.03	Plätze, Stellplätze, Höfe						-	-
6C.03.01	Stellplätze Pflastersteine	154	m2	56	**65**	68	9.979	10.655
6D	**Bauliche Außenanlagen-Rohbau**						-	-
6E	**Bauliche Außenanlagen-Technik**						-	-
6F	**Bauliche Außenanlagen-Ausbau**						-	-
6G	**Einrichtungen Außenanlagen**						-	-
6G.02	Überdachung Parkplätze	69	m2		**200**		13.890	14.831
6H	**Einfriedungen**						-	-

7	**HONORARE**					**4.805**
7A	**Allgemeine Maßnahmen**				-	-
7B	**Vorbereitung/Objektplanung**				-	-
7C	**Bauherrenaufgaben**				-	-
7C.02.01	ÖBA	1	PA	**4.000**	4.000	4.271
7C.02.02	Baustellenkoordination	1	PA	**0**	-	-
7C.02.03	Baufortschrittsgutachten	1	PA	**500**	500	534
7D	**Planungsleistungen**				-	-
7E	**Gutachten/ Beratungen**				-	-
7F	**Eigenleistungen**				-	-
8	**NEBENKOSTEN**					**-**
9	**RESERVEN**					**-**
10	**FINANZIERUNG**					**-**
11	**SONSTIGE NEBENKOSTEN**					**-**
	GESAMTKOSTEN exkl. MwSt. gerundet [€]					**44.991**
	MwSt. 20% [€]					8.998
	GESAMTPREIS inkl . 20% MwSt. [€]					**53.989**

Ermittlung der Kosten für Parkplatzarten

Art	Anzahl gesamt	EH	Kosten gesamt	Kosten je Stk
Freiparkplatz + Überdachung	3	Stk	20.599	**6.866**
Garage Haus HI	5	Stk	16.702	**3.340**
Freiparkplatz	4	Stk	7.690	**1.923**
Summe	**12**	**Stk**	**44.991**	

Aufteilung auf einzelne Parkplätze

Nummer	Art	Kosten [€]
1	Freiparkplatz + Überdachung	6.866
2	Freiparkplatz + Überdachung	6.866
5	Garage Haus HI	3.340
6	Garage Haus HI	3.340
7	Garage Haus HI	3.340
12	Freiparkplatz	1.923

Haus E

Kosten Haus E								
KNr.	Kostenbereich	Menge	EH	min	EHP	max	KGP	KGP
					Preise Deutschland [brutto]			Österreich [netto]
0	**GRUND**							**-**
1	**AUFSCHLIESSUNG**							**-**
2	**BAUWERK - ROHBAU**							**29.343**
2A	**Allgemeine Maßnahmen**						-	-
2B	**Erdarbeiten/Baugrube**						-	-
2C	**Gründungen/Bodenkonstruktionen**						-	-
2D	**Horizontale Baukonstruktionen**						-	-
2D.01	Deckenkonstruktionen	3	m2		**1.200**		3.300	3.524
2D.01.01	Estrich inkl. Bodenaufbau	112	m2	60	**65**	76	7.253	7.745
2D.02.01	Fertigstellen Kaltdach	59	m2	136	**170**	187	10.030	10.709
2D.03	Spezielle Konstruktionen						-	-
2D.03.01	Bodenaufbau Balkone	27	m2	98	**115**	128	3.158	3.372
2E	**Vertikale Baukonstruktionen**						-	-
2E.01	Außenwandkonstruktionen	17	m2	206	**220**	236	3.740	3.993
2F	**Spezielle Baukonstruktionen**						-	-
2G	**Rohbau zu Bauwerk-Technik**						-	-
3	**BAUWERK - Technik**							**47.513**
3A	**Allgemeine Maßnahmen**						-	-
3B	**Förderanlagen**						-	-
3C	**Wärmeversorgungsanlagen**						-	-
3C.01	Wärmeerzeugungsmaßnahmen	163	m2	58	**64**	64	10.432	11.139
3C.02	Wärmeverteilnetze	163	m2	4,50	**20**	32	3.260	3.481
3C.03	Raumheizflächen	163	m2	42	**43**	43	7.009	7.484
3D	**Klima-/ Lüftungsanlagen**						-	-
3E	**Sanitär-/ Gasanlagen**						-	-
3E.01	Abwasseranlagen	163	m2	30	**32**	34	5.216	5.569
3E.02	Wasseranlagen	163	m2	44	**54**	64	8.802	9.398
3F	**Starkstromanlagen**						-	-
3F.04	Niederspannungsinstallation	163	m2	36	**42**	48	6.846	7.310
3F.05	Beleuchtungsanlagen	163	m2		**0,60**		98	104
3F.06	Blitzschutzanlagen	163	m2		**2,40**		391	418
3G	**Schwachstromanlagen [IT]**						-	-
3G.01	Telekommunikationsanlagen	163	m2		**1,80**		293	313
3G.05	Fernseh-/ Antennenanlagen	163	m2		**12,00**		1.956	2.088
3G.07	Übertragungsnetze	163	m2		**1,20**		196	209
3H	**Gebäudeautomation**						-	-
3I	**Spezielle Anlagen**						-	-

4	**BAUWERK - Ausbau**							**91.047**
4A	**Allgemeine Maßnahmen**						-	-
4B	**Innenverkleidungen**						-	-
4B.01	Bodenbeläge	163	m2	124	**125**	135	20.375	21.755
4B.02	Wandverkleidungen	163	m2	13	**15**	22	2.445	2.611
4B.03	Deckenverkleidungen	112	m2	13	**15**	22	1.674	1.787
4C	**Außenverkleidungen**						-	-
4C.01	Fassadenverkleidungen	178	m2	134	**152**	167	27.013	28.843
4C.03	Balkon- und Terrassenbeläge	27	m2	116	**130**	134	3.570	3.812
4D	**Spezielle Verkleidungen**						-	-
4E	**Ausbauteile Innen**						-	-
4E.01	Innentüren, Innenfenster						-	-
4E.01.01	Innentüre Röhrenspan	10	Stk	783	**870**	1.080	8.700	9.289
4F	**Ausbauteile Außen**						-	-
4F.01	Fenster, Außentüren, Tore						-	-
4F.01.01	Türsysteme (Elemente)	1	Stk	2.796	**3.474**	4.087	3.474	3.709
4F.01.03	Fenster und Fenstertüren aus Kunststoff	5	m2	616	**720**	751	3.600	3.844
4F.02	Sonnenschutz	12	Stk	489	**600**	691	7.200	7.688
4F.04.01	Geländer Glas	19	m2	325	**380**	402	7.220	7.709
4G	**Spezielle Ausbauteile**						-	-
5	**EINRICHTUNG**							**-**
6	**AUSSENANLAGEN**							**-**
7	**HONORARE**							**15.482**
7A	**Allgemeine Maßnahmen**						-	-
7B	**Vorbereitung/Objektplanung**						-	-
7C	**Bauherrenaufgaben**						-	-
7C.02.01	ÖBA	1	PA		**13.000**		13.000	13.881
7C.02.02	Baustellenkoordination	1	PA		**1.000**		1.000	1.068
7C.02.03	Baufortschrittsgutachten	1	PA		**500**		500	534
7D	**Planungsleistungen**						-	-
7E	**Gutachten/ Beratungen**						-	-
7F	**Eigenleistungen**						-	-
8	**NEBENKOSTEN**							**-**
9	**RESERVEN**							**-**
10	**FINANZIERUNG**							**-**
11	**SONSTIGE NEBENKOSTEN**							**-**
	GESAMTKOSTEN exkl. MwSt. gerundet [€]							**183.385**
	MwSt. 20% [€]							36.677
	GESAMTPREIS inkl . 20% MwSt. [€]							**220.062**

Haus F

Kosten Haus F								
KNr.	Kostenbereich	Menge	EH	min	EHP	max	KGP	KGP
					Preise Deutschland [brutto]			Österreich [netto]
0	**GRUND**							**-**
1	**AUFSCHLIESSUNG**							**-**
2	**BAUWERK - ROHBAU**							**23.495**
2A	**Allgemeine Maßnahmen**						-	-
2B	**Erdarbeiten/Baugrube**						-	-
2C	**Gründungen/Bodenkonstruktionen**						-	-
2D	**Horizontale Baukonstruktionen**						-	-
2D.01	Deckenkonstruktionen						-	-
2D.01.01	Estrich inkl. Bodenaufbau	107	m2	60	**65**	76	6.953	7.424
2D.02	Dachkonstruktionen						-	-
2D.02.01	Fertigstellen Kaltdach	59	m2	136	**170**	187	10.030	10.709
2D.03	Spezielle Konstruktionen						-	-
2D.03.01	Bodenaufbau Balkone	11	m2	98	**115**	128	1.281	1.368
2D.99	Sonstiges						-	-
2E	**Vertikale Baukonstruktionen**						-	-
2E.01	Außenwandkonstruktionen	17	m2	206	**220**	236	3.740	3.993
2E.02	Innenwandkonstruktionen						-	-
2E.03	Stützenkonstruktionen						-	-
2E.04	Spezielle Konstruktionen						-	-
2E.99	Sonstiges						-	-
2F	**Spezielle Baukonstruktionen**						-	-
2G	**Rohbau zu Bauwerk-Technik**						-	-
3	**BAUWERK - Technik**							**44.598**
3A	**Allgemeine Maßnahmen**						-	-
3B	**Förderanlagen**						-	-
3C	**Wärmeversorgungsanlagen**						-	-
3C.01	Wärmeerzeugungsmaßnahmen	153	m2	58	**64**	64	9.792	10.455
3C.02	Wärmeverteilnetze	153	m2	4,50	**20**	32	3.060	3.267
3C.03	Raumheizflächen	153	m2	42	**43**	43	6.579	7.025
3D	**Klima-/ Lüftungsanlagen**						-	-
3E	**Sanitär-/ Gasanlagen**						-	-
3E.01	Abwasseranlagen	153	m2	30	**32**	34	4.896	5.228
3E.02	Wasseranlagen	153	m2	44	**54**	64	8.262	8.822
3F	**Starkstromanlagen**						-	-
3F.04	Niederspannungsinstallation	153	m2	36	**42**	48	6.426	6.861
3F.05	Beleuchtungsanlagen	153	m2		**0,60**		92	98
3F.06	Blitzschutzanlagen	153	m2		**2,40**		367	392
3G	**Schwachstromanlagen [IT]**						-	-
3G.01	Telekommunikationsanlagen	153	m2		**1,80**		275	294
3G.05	Fernseh-/ Antennenanlagen	153	m2		**12,00**		1.836	1.960
3G.07	Übertragungsnetze	153	m2		**1,20**		184	196
3H	**Gebäudeautomation**						-	-
3I	**Spezielle Anlagen**						-	-

4	**BAUWERK - Ausbau**							**85.599**
4A	**Allgemeine Maßnahmen**						-	-
4B	**Innenverkleidungen**						-	-
4B.01	Bodenbeläge	153	m2	124	**125**	135	19.125	20.420
4B.02	Wandverkleidungen	153	m2	13	**15**	22	2.295	2.450
4B.03	Deckenverkleidungen	107	m2	13	**15**	22	1.605	1.713
4C	**Außenverkleidungen**						-	-
4C.01	Fassadenverkleidungen	172	m2	134	**152**	167	26.101	27.869
4C.03	Balkon- und Terrassenbeläge	11	m2	116	**130**	134	1.448	1.546
4D	**Spezielle Verkleidungen**						-	-
4E	**Ausbauteile Innen**						-	-
4E.01	Innentüren, Innenfenster						-	-
4E.01.01	Innentüre Röhrenspan	10	Stk	783	**870**	1.080	8.700	9.289
4F	**Ausbauteile Außen**						-	-
4F.01	Fenster, Außentüren, Tore						-	-
4F.01.01	Türsysteme (Elemente)	1	Stk	2.796	**3.474**	4.087	3.474	3.709
4F.01.02	Toranlagen						-	-
4F.01.03	Fenster und Fenstertüren aus Kunststoff	5	m2	616	**720**	751	3.600	3.844
4F.02	Sonnenschutz	11	Stk	489	**600**	691	6.600	7.047
4F.04.01	Geländer Glas	19	m2	325	**380**	402	7.220	7.709
4F.99	Sonstiges						-	-
4G	**Spezielle Ausbauteile**						-	-
5	**EINRICHTUNG**							**-**
6	**AUSSENANLAGEN**							**-**
7	**HONORARE**							**15.482**
7A	**Allgemeine Maßnahmen**						-	-
7B	**Vorbereitung/Objektplanung**						-	-
7C	**Bauherrenaufgaben**						-	-
7C.02.01	ÖBA	1	PA		**13.000**		13.000	13.881
7C.02.02	Baustellenkoordination	1	PA		**1.000**		1.000	1.068
7C.02.03	Baufortschrittsgutachten	1	PA		**500**		500	534
7D	**Planungsleistungen**						-	-
7E	**Gutachten/ Beratungen**						-	-
7F	**Eigenleistungen**						-	-
8	**NEBENKOSTEN**							**-**
9	**RESERVEN**							**-**
10	**FINANZIERUNG**							**-**
11	**SONSTIGE NEBENKOSTEN**							**-**
	GESAMTKOSTEN exkl. MwSt. gerundet [€]							**169.174**
	MwSt. 20% [€]							33.835
	GESAMTPREIS inkl . 20% MwSt. [€]							**203.009**

TOP 4 HAUS HI

Kosten Top 4								
KNr.	Kostenbereich	Menge	EH	min	EHP	max	KGP	KGP
					Preise Deutschland [brutto]			Österreich [netto]
0	**GRUND**							**-**
1	**AUFSCHLIESSUNG**							**-**
2	**BAUWERK - ROHBAU**							**11.115**
2A	**Allgemeine Maßnahmen**						-	-
2B	**Erdarbeiten/Baugrube**						-	-
2C	**Gründungen/Bodenkonstruktionen**						-	-
2D	**Horizontale Baukonstruktionen**						-	-
2D.01	Deckenkonstruktionen						-	-
2D.01.01	Estrich inkl. Bodenaufbau	92	m2	60	**65**	76	5.976	6.381
2D.03.01	Bodenaufbau Balkone	6	m2	98	**115**	128	693	740
2E	**Vertikale Baukonstruktionen**						-	-
2E.01	Außenwandkonstruktionen	17	m2	206	**220**	236	3.740	3.993
2F	**Spezielle Baukonstruktionen**						-	-
2G	**Rohbau zu Bauwerk-Technik**						-	-
3	**BAUWERK - Technik**							**32.064**
3A	**Allgemeine Maßnahmen**						-	-
3B	**Förderanlagen**						-	-
3C	**Wärmeversorgungsanlagen**						-	-
3C.01	Wärmeerzeugungsmaßnahmen	110	m2	58	**64**	64	7.040	7.517
3C.02	Wärmeverteilnetze	110	m2	4,50	**20**	32	2.200	2.349
3C.03	Raumheizflächen	110	m2	42	**43**	43	4.730	5.050
3D	**Klima-/ Lüftungsanlagen**						-	-
3E	**Sanitär-/ Gasanlagen**						-	-
3E.01	Abwasseranlagen	110	m2	30	**32**	34	3.520	3.758
3E.02	Wasseranlagen	110	m2	44	**54**	64	5.940	6.342
3F	**Starkstromanlagen**						-	-
3F.04	Niederspannungsinstallation	110	m2	36	**42**	48	4.620	4.933
3F.05	Beleuchtungsanlagen	110	m2		**0,60**		66	70
3F.06	Blitzschutzanlagen	110	m2		**2,40**		264	282
3G	**Schwachstromanlagen [IT]**						-	-
3G.01	Telekommunikationsanlagen	110	m2		**1,80**		198	211
3G.05	Fernseh-/ Antennenanlagen	110	m2		**12,00**		1.320	1.409
3G.07	Übertragungsnetze	110	m2		**1,20**		132	141
3H	**Gebäudeautomation**						-	-
3I	**Spezielle Anlagen**						-	-

4	**BAUWERK - Ausbau**							**56.160**
4A	**Allgemeine Maßnahmen**						-	-
4B	**Innenverkleidungen**						-	-
4B.01	Bodenbeläge	110	m2	124	**125**	135	13.750	14.681
4B.02	Wandverkleidungen	110	m2	13	**15**	22	1.650	1.762
4B.03	Deckenverkleidungen	92	m2	13	**15**	22	1.379	1.473
4C	**Außenverkleidungen**						-	-
4C.01	Fassadenverkleidungen	93	m2	134	**152**	167	14.128	15.085
4C.03	Balkon- und Terrassenbeläge	6	m2	116	**130**	134	784	837
4D	**Spezielle Verkleidungen**						-	-
4E	**Ausbauteile Innen**						-	-
4E.01	Innentüren, Innenfenster						-	-
4E.01.01	Innentüre Röhrenspan	5	Stk	783	**870**	1.080	4.350	4.645
4F	**Ausbauteile Außen**						-	-
4F.01	Fenster, Außentüren, Tore						-	-
4F.01.01	Türsysteme (Elemente)	1	Stk	2.796	**3.474**	4.087	3.474	3.709
4F.01.03	Fenster und Fenstertüren aus Kunststoff	13	m2	616	**720**	751	9.360	9.994
4F.02	Sonnenschutz	5	Stk	489	**600**	691	3.000	3.203
4F.04.01	Geländer Glas	2	m2	325	**380**	402	722	771
4F.99	Sonstiges						-	-
4G	**Spezielle Ausbauteile**						-	-
5	**EINRICHTUNG**							**-**
6	**AUSSENANLAGEN**							**-**
7	**HONORARE**							**8.862**
7A	**Allgemeine Maßnahmen**						-	-
7B	**Vorbereitung/Objektplanung**						-	-
7C	**Bauherrenaufgaben**						-	-
7C.02.01	ÖBA	1	PA		**7.000**		7.000	7.474
7C.02.02	Baustellenkoordination	1	PA		**800**		800	854
7C.02.03	Baufortschrittsgutachten	1	PA		**500**		500	534
7D	**Planungsleistungen**						-	-
7E	**Gutachten/ Beratungen**						-	-
7F	**Eigenleistungen**						-	-
8	**NEBENKOSTEN**							**-**
9	**RESERVEN**							**-**
10	**FINANZIERUNG**							**-**
11	**SONSTIGE NEBENKOSTEN**							**-**
	GESAMTKOSTEN exkl. MwSt. gerundet [€]							**108.201**
	MwSt. 20% [€]							21.640
	GESAMTPREIS inkl . 20% MwSt. [€]							**129.842**

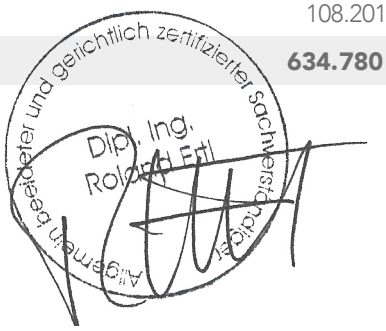
D. ZUSAMMENFASSUNG

Im Zuge des gegenständlichen Gutachtens wurde der bauliche Zustand ausgewählter Teile eines nicht fertiggestellten Bauträgerprojekts in der Josef-Ferschner-Straße 52 in 2514 Traiskirchen erhoben. Gegenstand des Gutachtens sind die Außenanlagen der Gesamtanlage, Haus E, Haus F sowie im Haus HI die Wohnung Top 4 im 1. Obergeschoss. Grundlage der Feststellungen war ein durch den Sachverständigen durchgeführter Ortsaugenschein samt eigener Fotodokumentation und die Einreichpläne von 2022 bzw. 2023.

Im Rahmen der Befundaufnahme zeigte sich, dass sämtliche untersuchten Bereiche einen unvollständigen Bau- und Ausbauzustand aufweisen. Bei den Außenanlagen bestehen insbesondere offene Ausführungen bei Oberflächen, Erschließungselementen und baulichen Nebenanlagen. In den Häusern E und F wurden zahlreiche nicht fertiggestellte Leistungen im Bereich des Innenausbaus, der technischen Gebäudeausrüstung, der Gebäudehülle sowie der Terrassen festgestellt. In der Wohnung Top 4 im Haus HI zeigte sich ebenfalls ein deutlich unfertiger Zustand mit fehlenden oder nur teilweise hergestellten Ausbau- und Installationsleistungen.

Die zur Fertigstellung erforderlichen Kosten belaufen sich für die Außenanlagen auf EUR 129.028, für die Parkplätze auf EUR 44.991, für Haus E auf EUR 183.385, für Haus F auf EUR 169.174 und für Top 4 auf EUR 108.201. Die Gesamtkosten der Fertigstellung betragen somit EUR 634.780. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die gegenständlichen Teilbereiche zum Zeitpunkt des Ortsaugenscheins nicht fertiggestellt waren und zur vollständigen baulichen Herstellung noch wesentliche Maßnahmen erforderlich sind.

Bauteil	BGF [m2]	Grundfläche [m2]	Gesamtkosten [€]	Kosten/BGF [€/m2]
Kosten Außenanlagen		407	129.028	317
Kosten Parkplätze		234	44.991	192
Kosten Haus E	163		183.385	1.125
Kosten Haus F	153		169.174	1.106
Kosten Top 4	110		108.201	984
Summe			**634.780**	



E. ANHANG

Grundbuchsauszug

Pläne auszugsweise

1. GRUNDBUCHSAUSZUG

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 04033 Traiskirchen EINLAGEZAHL 1440
BEZIRKSGERICHT Baden

****
Letzte TZ 4953/2023
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
38/1	G	Gärten(10)	*	947	

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Gärten(10): Gärten (Gärten)
********** A2 **********
6 a 7022/2022 Grunddienstbarkeit des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes hins. Gst 38/2 für Gst 38/1 gem. Vertragspunkt VIII.b) Nachtrag zum Kaufvertrag 2022-04-26
********** B **********
3 ANTEIL: 146/1444
PFMC Projektmanagement & Beteiligungs GmbH (FN 505927k)
ADR: Seilerstätte 5, Wien 1010
a 8915/2020 Kaufvertrag und Schenkungsvertrag 2020-06-23 Eigentumsrecht
b 4953/2023 Wohnungseigentum an Top 1 Haus A
4 ANTEIL: 232/1444
PFMC Projektmanagement & Beteiligungs GmbH (FN 505927k)
ADR: Seilerstätte 5, Wien 1010
a 8915/2020 Kaufvertrag und Schenkungsvertrag 2020-06-23 Eigentumsrecht
b 4953/2023 Wohnungseigentum an Top 2 Haus E
5 ANTEIL: 222/1444
PFMC Projektmanagement & Beteiligungs GmbH (FN 505927k)
ADR: Seilerstätte 5, Wien 1010
a 8915/2020 Kaufvertrag und Schenkungsvertrag 2020-06-23 Eigentumsrecht
b 4953/2023 Wohnungseigentum an Top 3 Haus F
6 ANTEIL: 140/1444
Yu Cheng
GEB: 1983-12-07 ADR: Wiener Neustädter Straße 130/1, Traiskirchen 2514
a 4953/2023 Bauträgervertrag 2023-03-07 Eigentumsrecht
b 4953/2023 Wohnungseigentum an Top 4 Haus G
c 4953/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
7 ANTEIL: 140/1444
Lingwei Lian
GEB: 1976-09-28 ADR: Wiener Neustädter Straße 130/1, Traiskirchen 2514
a 4953/2023 Bauträgervertrag 2023-03-07 Eigentumsrecht
b 4953/2023 Wohnungseigentum an Top 4 Haus G
c 4953/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
8 ANTEIL: 176/1444
PFMC Projektmanagement & Beteiligungs GmbH (FN 505927k)
ADR: Seilerstätte 5, Wien 1010
a 8915/2020 Kaufvertrag und Schenkungsvertrag 2020-06-23 Eigentumsrecht

Seite 1 von 3

b 4953/2023 Wohnungseigentum an Top 5 Wohnung H
9 ANTEIL: 182/1444
PFMC Projektmanagement & Beteiligungs GmbH (FN 505927k)
ADR: Seilerstätte 5, Wien 1010
a 8915/2020 Kaufvertrag und Schenkungsvertrag 2020-06-23 Eigentumsrecht
b 4953/2023 Wohnungseigentum an Top 6 Wohnung I
10 ANTEIL: 14/1444
PFMC Projektmanagement & Beteiligungs GmbH (FN 505927k)
ADR: Seilerstätte 5, Wien 1010
a 8915/2020 Kaufvertrag und Schenkungsvertrag 2020-06-23 Eigentumsrecht
b 4953/2023 Wohnungseigentum an Top 7 Stellplatz 1
11 ANTEIL: 14/1444
PFMC Projektmanagement & Beteiligungs GmbH (FN 505927k)
ADR: Seilerstätte 5, Wien 1010
a 8915/2020 Kaufvertrag und Schenkungsvertrag 2020-06-23 Eigentumsrecht
b 4953/2023 Wohnungseigentum an Top 8 Stellplatz 2
12 ANTEIL: 7/1444
Yu Cheng
GEB: 1983-12-07 ADR: Wiener Neustädter Straße 130/1, Traiskirchen 2514
a 4953/2023 Bauträgervertrag 2023-03-07 Eigentumsrecht
b 4953/2023 Wohnungseigentum an Top 9 Stellplatz 3
c 4953/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
13 ANTEIL: 7/1444
Lingwei Lian
GEB: 1976-09-28 ADR: Wiener Neustädter Straße 130/1, Traiskirchen 2514
a 4953/2023 Bauträgervertrag 2023-03-07 Eigentumsrecht
b 4953/2023 Wohnungseigentum an Top 9 Stellplatz 3
c 4953/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
14 ANTEIL: 11/1444
Yu Cheng
GEB: 1983-12-07 ADR: Wiener Neustädter Straße 130/1, Traiskirchen 2514
a 4953/2023 Bauträgervertrag 2023-03-07 Eigentumsrecht
b 4953/2023 Wohnungseigentum an Top 10 Stellplatz 4
c 4953/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
15 ANTEIL: 11/1444
Lingwei Lian
GEB: 1976-09-28 ADR: Wiener Neustädter Straße 130/1, Traiskirchen 2514
a 4953/2023 Bauträgervertrag 2023-03-07 Eigentumsrecht
b 4953/2023 Wohnungseigentum an Top 10 Stellplatz 4
c 4953/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
16 ANTEIL: 22/1444
PFMC Projektmanagement & Beteiligungs GmbH (FN 505927k)
ADR: Seilerstätte 5, Wien 1010
a 8915/2020 Kaufvertrag und Schenkungsvertrag 2020-06-23 Eigentumsrecht
b 4953/2023 Wohnungseigentum an Top 11 Stellplatz 5
17 ANTEIL: 22/1444
PFMC Projektmanagement & Beteiligungs GmbH (FN 505927k)
ADR: Seilerstätte 5, Wien 1010
a 8915/2020 Kaufvertrag und Schenkungsvertrag 2020-06-23 Eigentumsrecht
b 4953/2023 Wohnungseigentum an Top 12 Stellplatz 6
18 ANTEIL: 22/1444
PFMC Projektmanagement & Beteiligungs GmbH (FN 505927k)
ADR: Seilerstätte 5, Wien 1010
a 8915/2020 Kaufvertrag und Schenkungsvertrag 2020-06-23 Eigentumsrecht
b 4953/2023 Wohnungseigentum an Top 13 Stellplatz 7
19 ANTEIL: 20/1444
PFMC Projektmanagement & Beteiligungs GmbH (FN 505927k)
ADR: Seilerstätte 5, Wien 1010
a 8915/2020 Kaufvertrag und Schenkungsvertrag 2020-06-23 Eigentumsrecht

```
     b 4953/2023 Wohnungseigentum an Top 14 Stellplatz 8
  20 ANTEIL: 14/1444
     PFMC Projektmanagement & Beteiligungs GmbH (FN 505927k)
     ADR: Seilerstätte 5, Wien   1010
      a 8915/2020 Kaufvertrag und Schenkungsvertrag 2020-06-23 Eigentumsrecht
      b 4953/2023 Wohnungseigentum an Top 15 Stellplatz 9
  21 ANTEIL: 14/1444
     PFMC Projektmanagement & Beteiligungs GmbH (FN 505927k)
     ADR: Seilerstätte 5, Wien   1010
      a 8915/2020 Kaufvertrag und Schenkungsvertrag 2020-06-23 Eigentumsrecht
      b 4953/2023 Wohnungseigentum an Top 16 Stellplatz 10
  22 ANTEIL: 14/1444
     PFMC Projektmanagement & Beteiligungs GmbH (FN 505927k)
     ADR: Seilerstätte 5, Wien   1010
      a 8915/2020 Kaufvertrag und Schenkungsvertrag 2020-06-23 Eigentumsrecht
      b 4953/2023 Wohnungseigentum an Top 17 Stellplatz 11
  23 ANTEIL: 14/1444
     PFMC Projektmanagement & Beteiligungs GmbH (FN 505927k)
     ADR: Seilerstätte 5, Wien   1010
      a 8915/2020 Kaufvertrag und Schenkungsvertrag 2020-06-23 Eigentumsrecht
      b 4953/2023 Wohnungseigentum an Top 18 Stellplatz 12
********************************** C ************************************
   8    auf Anteil B-LNR 3 4 5 8 bis 11 16 bis 23
      a 2855/2021 Pfandurkunde 2021-03-12
          PFANDRECHT                          Höchstbetrag EUR 1.300.000,--
          für Raiffeisenbank Gramastetten- Herzogsdorf eGen
          (FN 75958d)
   9  a 7022/2022
          DIENSTBARKEIT des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes hins. Gst
          38/1 für Gst 38/2 gem. Vertragspunkt VIII.a) Nachtrag zum
          Kaufvertrag 2022-04-26
  10  a 4953/2023 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
          gem § 32 WEG 2002 gem. Pkt XI. Wohnungseigentumsvertrag
          2023-03-07
  11  a 4953/2023 Abweichende Abrechnungseinheit gem. 32 WEG 2002
          gem. XI. Wohnungseigentumsvertrag 2023-03-07
  12  a 4953/2023 Abweichende Abstimmungseinheit gem. 32 WEG 2002
          gem. XI. Wohnungseigentumsvertrag 2023-03-07
  13    auf Anteil B-LNR 6 7 12 bis 15
      a 4953/2023 Pfandurkunde 2023-04-04
          PFANDRECHT                           Höchstbetrag EUR 500.000,--
          für Raiffeisenbank Gramastetten eGen (FN 75958d)

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

*****************************************************************************
```

2. PLÄNE

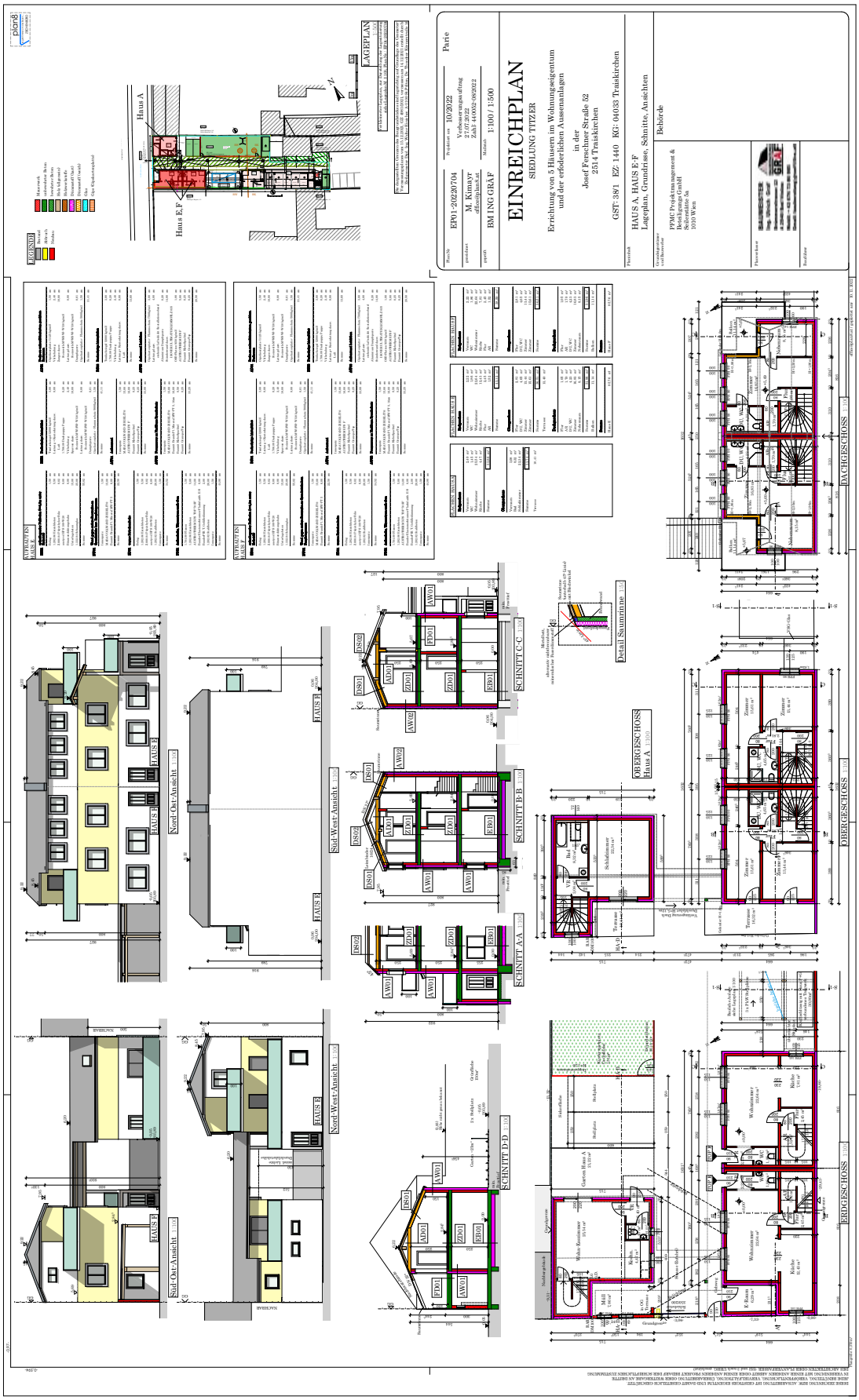


Abb. 26 Einreichplan Haus A, E, F vom 10.11.2022

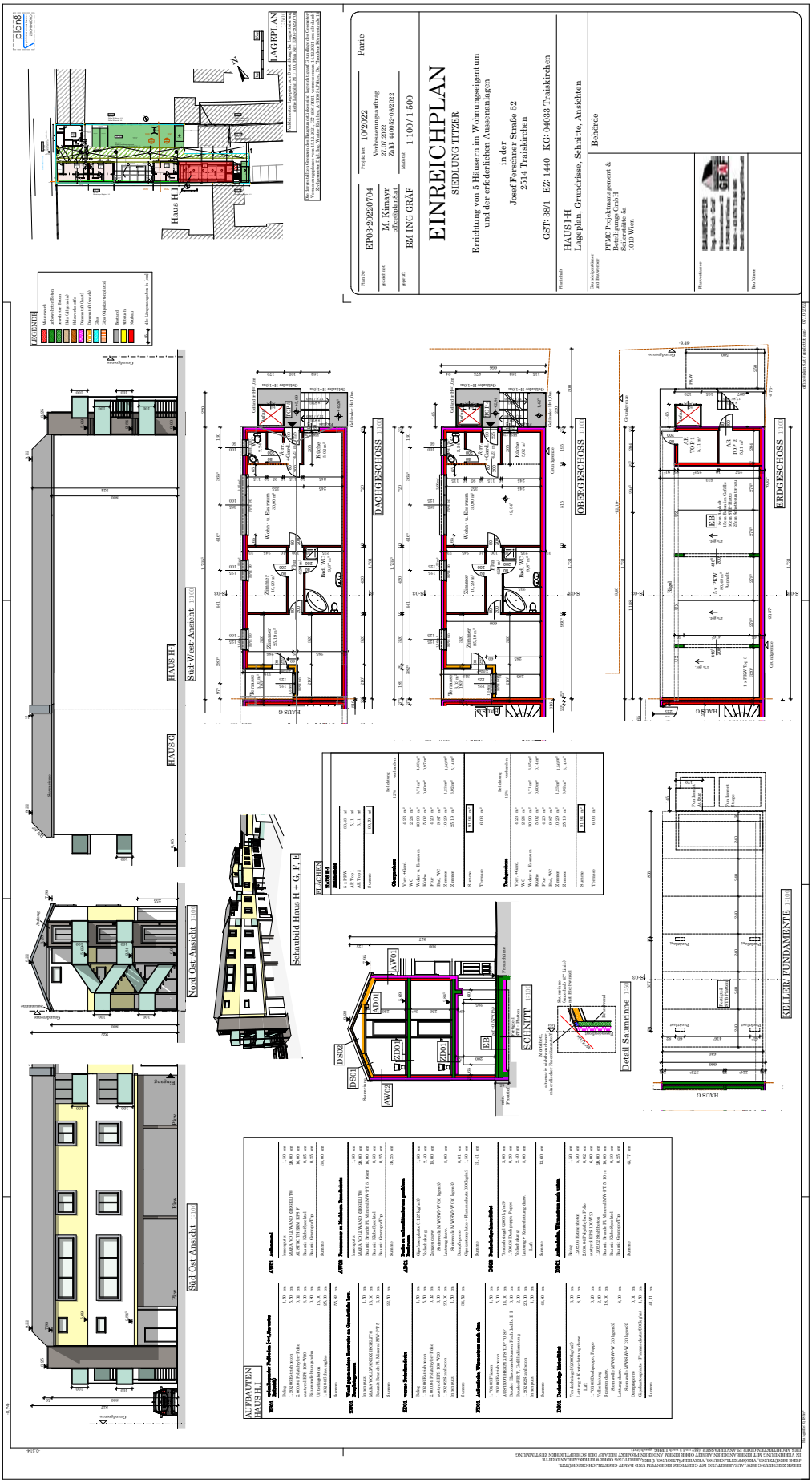


Abb. 27 Einreichplan Haus H, I vom 07.10.2022



Abb. 28 Änderungseinreichung Haus A vom 20.09.2023

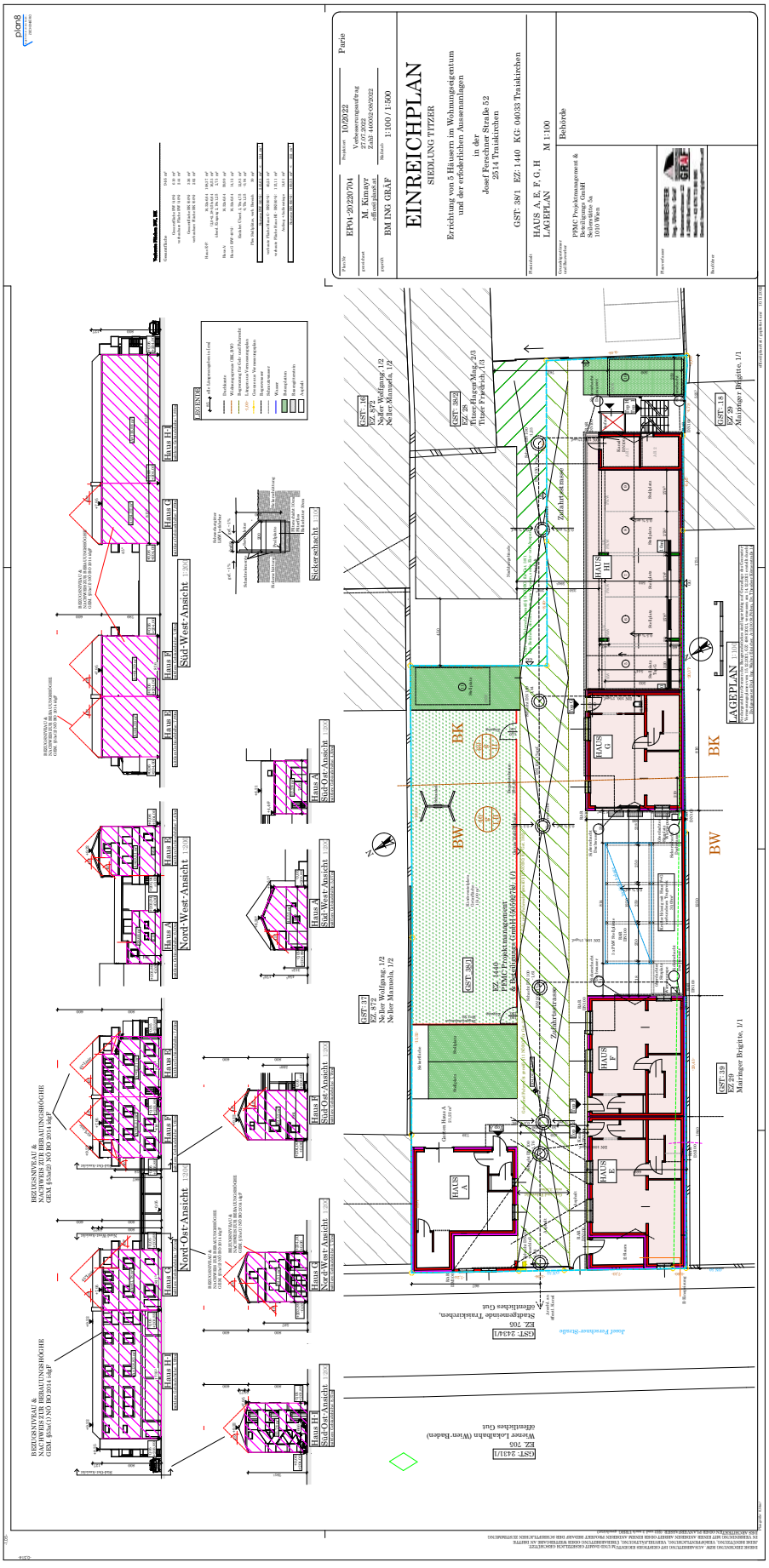


Abb. 29 Einreichplan Lageplan vom 10.11.2022

3. PARIFIZIERUNGSPLAN AUS DEM NUTZWERTGUTACHTEN

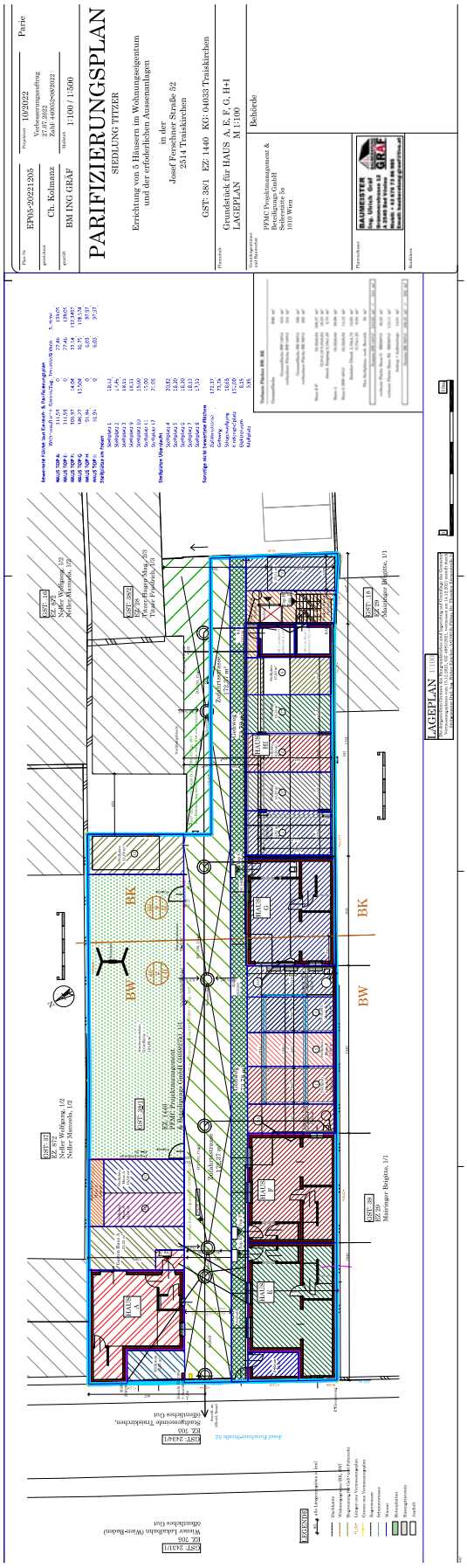


Abb. 30 Parifizierungsplan vom 20.12.2022

F. LITERATURVERZEICHNIS

Architektenkammern: BKI Baukosten Gebäude + Bauelemente Neubau

Austrian Standards Institute: ÖNORM B 1800, B 1802-1, B 1802-2, B 1802-3

Bienert/Wagner (Hrsg.): Bewertung von Spezialimmobilien, 2018

BKI Baukosteninformationszentrum Deutscher

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV, 2021 idgF.

Bundesgesetz über Investmentfonds (InvFG), 2011

Dirnbacher: Mietrechtsgesetz MRG, 2013

Fachverband der Immobilien und Vermögenstreuhänder (WKO): Immobilienpreisspiegel

Hauptverband der Gerichtssachverständigen: Sachverständige, monatliche Zeitschrift

Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) idgF

Kothbauer/Reithofer: Liegenschaftsbewertungsgesetz, 2013

Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 2017

Landesgesetzgebung der Bundesländer: Bau- und Raumordnungsgesetze idgF.

Manz Verlag Wien: Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung (ZLB), monatliche Zeitschrift

Moritz: Bauordnung für Wien, 2019

RICS: Valuation Global Standards idgF.

Ross/Brachmann/Holzner: Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, 2012

Seiser: Nutzungsdauerkatalog von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen, 2020

Seiser/Kainz: Der Wert von Immobilien, 2014

The European Group of Valuers Associations (TEGOVA): European Valuation Standards, 2025

Abkürzungsverzeichnis

AG	Auftraggeber
AN	Auftragnehmer
BGF	Bruttogeschoßfläche
BKI	Baukostenindex
EZ	Einlagezahl
DG	Dachgeschoss
EG	Erdgeschoss
GND	Gesamtnutzungsdauer
GstNr.	Grundstücksnummer
HMZ	Hauptmietzins
HWB	Heizwärmebedarf
idgF.	in der geltenden Fassung
i.S.	im Sinne
KG	Katastralgemeinde
NGF	Nettogeschossfläche
NWGA	Nutzwertgutachten
OG	Obergeschoss
RND	Restnutzungsdauer
TDD	Technische Due Diligence
TG	Tiefgarage
TZ	Tagebuchzahl
VPI	Verbraucherpreisindex
WBFG	Wohnbauförderungsgesetz
WEV	Wohnungseigentümervertrag
WNF	Wohnnutzfläche