

Bezirksgericht Mödling
Eingel. am 29. NOV. 2024Uhr....Min....Se.
.....fach, mit.....Beilg.Akten
.....Halbschriften

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

der BLNr. 41-44 (15+15+15+15/1351 Anteile) verbunden mit
Wohnungseigentum an

W 1 Haus 21 sowie W 2 Haus 21

der Liegenschaft

2371 Hinterbrühl, Franz Liszt-Straße 21

Aktenzahl:	5 E 35/24z
Bezirksgericht:	Mödling
Katastralgemeinde:	16113 Hinterbrühl
Einlagezahl:	496
Grundstücks Nr(n)	871/1
Stichtag	8. Oktober 2024

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines.....	2
1.1. Auftraggeber	2
1.2. Aktenzahl	2
1.3. Betreibende Partei	2
1.4. Verpflichtete Partei	2
1.5. Auftrag/Zweck	2
1.6. Grundlagen und Unterlagen	2
1.6.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen:	3
1.6.2. Literatur	3
1.7. Bewertungsstichtag	4
1.8. Allgemeine Vorbemerkungen	4
1.9. Verhaltensgrundsätze	5
1.10. Hinweispflicht gem. Ö-Norm B 1802.....	5
2. Befund.....	6
2.1. Grundbuchstand	6
2.1.1. A-Blatt	6
2.1.2. B-Blatt	7
2.1.3. C-Blatt	7
2.2. Lage	8
2.2.1. Infrastruktur	10
2.2.2. Verkehrsanbindung	10
2.3. Grundstück	12
2.3.1. Allgemeine Topographie	12
2.3.2. Gefahrenzonenplan.....	14
2.3.3. Flächenwidmung/ Baubehörde	15
2.3.4. Anschlüsse	17
2.3.5. Kontaminationen	17
2.4. Gebäudebestand	18
2.4.1. Bauaufträge/ Baubescheide.....	19
2.4.2. Objektbeschreibung	25
2.4.3. W 2 Haus 21	26
2.4.4. W 1 Haus 21	28
2.4.5. Zubehör	32
2.4.6. Nutzfläche	32
2.4.7. Bestandrechte / Rechte Dritter	35
2.4.8. Wohnbeitragsvorschreibung	35
2.5. Energieausweis	37
2.6. Einheitswert	37
3. Gutachten.....	38
3.1. Bewertungsgrundsätze	38

3.2. Verkehrswertermittlung	39
3.2.1. Sachwert	39
3.2.2. Bodenwert	40
3.2.3. Aufschließungskosten	42
3.2.4. Anpassung Lage	43
3.2.5. Anpassung Beschaffenheit	43
3.2.6. Anpassung Zeitpunkt	44
3.2.7. Anpassungen Vergleichsiegenschaften	44
3.2.8. Herstellungskosten	45
3.2.9. Restnutzungsdauer	46
3.2.10. Gewöhnliche Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	47
3.2.11. Marktanpassung	48
3.2.12. Wertermittlung W 1 Haus 21	48
3.2.13. Wertermittlung W 2 Haus 21	49
3.2.14. Plausibilisierung	50
4. Zusammenfassung	51
4.1. Verkehrswert BLNr. 43 + 44 (15+15/1351 Anteile) WE an W1 Haus 21	51
4.2. Verkehrswert BLNr. 41 + 42 (15+15/1351 Anteile) WE an W2 Haus 21	52
5. Fotodokumentation	53
6. Anlagen	58

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Übersichtskarte Süden von Wien	8
Abb. 2: Übersichtskarte Hinterbrühl	9
Abb. 3: Lage und nächste Umgebung	9
Abb. 4: Vogelperspektive	10
Abb. 5: Nächstgelegene Haltestelle	11
Abb. 6: DKM – Digitale Katastermappe	12
Abb. 7: Luftbild	13
Abb. 8: Straßenlärm [dB]	13
Abb. 9: HORA-Pass (Auswertungsradius 100m)	14
Abb. 10: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan	15
Abb. 11: Gipszonenplan	16
Abb. 12: Übersichtsplan Wohnungseigentumsobjekte (Plan vom 13.08.1958)	18
Abb. 13: Einreichplan September 1999 Franz Liszt-Straße 21 (nicht bewilligt)	25
Abb. 14: Grundriss Bestandsobjekt (Einreichplan 1958)	26
Abb. 15: Grundriss Bestandsobjekt EG/DG (Einreichplan 1999 – nicht bewilligt)	29

1. ALLGEMEINES

1.1. AUFTRAGGEBER

Bezirksgericht Mödling, per Beschluss vom 12.09.2024

1.2. AKTENZAHL

Exekutionssache: 5 E 35/24z

1.3. BETREIBENDE PARTEI

Unicredit Bank Austria AG, Rothschildplatz 1, 1020 Wien

vertreten durch

Themmer, Toth & Partner Rechtsanwälte GmbH Biberstraße 15, 1010 Wien

1.4. VERPFLICHTETE PARTEI

1. Verpflichtete Partei	2. Verpflichtete Partei
Veysel Sarigedik Franz Liszt-Straße 21 2371 Hinterbrühl	Matild Sarigedik Franz Liszt-Straße 21 2371 Hinterbrühl

1.5. AUFTRAG/ZWECK

Der Sachverständige wird beauftragt schriftlich Befund und Gutachten über den Wert der BLNr. 41-44 (15+15+15+15/1351 Anteile) verbunden mit Wohnungseigentum an W 1 Haus 21 sowie W 2 Haus 21 der Liegenschaft der KG 16113 Hinterbrühl, EZ 496 per Adresse 2371 Hinterbrühl, Franz Liszt-Straße 21 zur Durchführung der bewilligten Zwangsversteigerung zu erstatten.

1.6. GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN

Dem Sachverständigen stehen seine erhobenen sowie die vom Auftraggeber übergebenen Grundlagen und Unterlagen und die allgemeinen Grundlagen aus der Literatur und Wissenschaft zur Verfügung.

1.6.1. VOM SACHVERSTÄNDIGEN ERHOBENE GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN:

- Befundaufnahme an Ort und Stelle am 8. Oktober 2024, um 09:00 Uhr unter Anwesenheit von:
 - Herrn Veysel Sarigedik
 - Frau Matild Sarigedik
 - Herrn Mag. Philipp Toth
 - dem gefertigten Sachverständigen
- Grundbuchsauszug, online
- Einsichtnahme in den Bauakt der zuständigen Baubehörde Hinterbrühl
- Abfrage bei der zuständigen Hausverwaltung
- Ortsplan, online
- Flächenwidmungs- u. Bebauungsplan
- Verdachtsflächenkataster, online
- Lärmkarte
- Marktrecherche und Erhebungen von Vergleichswerten
- Anfertigen einer Fotodokumentation

1.6.2. LITERATUR

- Stabentheiner, LiegenschaftsbewertungsG2, 2005
- ÖNORM B 1802
- Kothbauer/Reithofer, Liegenschaftsbewertungsgesetz, 2013
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017
- SV-Landesverband Steiermark und Kärnten, Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, 2020
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, 2023
- Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, 2022
- Seiser, Der Wert von Immobilien, 2011
- Kranewitter H. u.a.: Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung
- Pallitsch/Pallitsch/Kleewein, NÖ Baurecht, 11. Auflage 2019
- Deixler-Hübner, Exekutionsordnung Kommentar, Band 2, 2020
- Wirtschaftskammer Österreich – Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder: Immobilienpreisspiegel

1.7. BEWERTUNGSTICHTAG

Der Bewertungstichtag ist der 8. Oktober 2024 als Tag der Befundaufnahme.

1.8. ALLGEMEINE VORBEMERKUNGEN

Das Gutachten wurde ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt.

Es wird der Verkehrswert gemäß § 2 Abs 2 LBG ermittelt.

Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmetern.

Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem Sachverständigen erteilt wurden, sowie auf vorgelegten Unterlagen oder Annahmen beruhen. Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner Erfahrungen angesetzt. Es wird dabei von einer der Lage und der jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen. Es wird darauf hingewiesen, dass die technische Ausstattung des Objektes nicht geprüft wurde (Stromleitungen, Wasserleitungen, Heizungsleitungen, Abwasserleitungen usw.). Dies gilt ebenso für die Statik des Gebäudes.

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 waren oder sonst bekannt geworden sind.

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS des Energievorlagegesetzes (EAVG) §2 Z 3 wurde nicht vorgelegt. Im Zuge der Bewertung wird daher bei der Wertermittlung von Durchschnitts- und Erfahrungswerten ausgegangen.

Die Berechnungen in diesem Gutachten werden computergestützt durchgeführt. Da das Kalkulationsprogramm auf mehrere Stellen hinter dem Komma genau rechnet, die Ergebnisse jedoch automatisch ab- oder aufgerundet dargestellt werden, können sich bei einem Nachvollzug der Kalkulationen mit den aufgeführten gerundeten Werten scheinbare Ungenauigkeiten ergeben. Bei der Lieferung von Grundstücken im Zwangsversteigerungsverfahren durch den Verpflichteten an den Ersterher kommt es zum Übergang der Steuerschuld auf den Ersterher. Die Lieferung von Grundstücken ist gemäß § 6 Abs 1 Z 9 lit a UStG grundsätzlich steuerfrei. Es besteht für

vorsteuerabzugsberechtigte Unternehmer jedoch auch die Option, diese Lieferungen gem. § 6 Abs 2 UStG steuerpflichtig zu behandeln. Zum Übergang der Steuerschuld gemäß § 19 Abs 1 b lit c UStG kommt es, wenn der Veräußerer auf die Steuerbefreiung für den Umsatz gemäß § 6 Abs 2 UStG verzichtet. In diesem Fall ist nach der Judikatur das Meistbot als Bruttoentgelt anzusehen, das gegebenenfalls auch die Umsatzsteuer enthält. (Mini in Deixler-Hübner, Kommentar EO (2020) §156 RZ 64 -72)

Dieses Gutachten gründet sich auf die vom Auftraggeber erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich Änderungen ergeben, die bis dato nicht bekannt bzw. ersichtlich gemacht wurden, behält sich der SV die Rücknahme und/oder Ergänzung dieses Gutachtens vor. Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind ausgeschlossen. Dieses Gutachten ist ausschließlich für den oben genannten Zweck erstellt worden und ist daher für andere Verwendungen, insbesondere für steuerliche oder versicherungstechnische Zwecke, nicht geeignet.

Die Vervielfältigung und Veröffentlichung des Gutachtens darf weder im Ganzen noch in Teilen vorgenommen werden.

1.9. VERHALTENSGRUNDSÄTZE

Das vorliegende Gutachten wurde durch den gefertigten Gutachter unabhängig, unparteiisch und objektiv erstellt. Alle Angaben, Informationen und Unterlagen, die zur Erstellung des Gutachtens verwendet wurden, sowie der Inhalt des Gutachtens, insbesondere der ermittelte Wert, unterliegen der Vertraulichkeit.

1.10. HINWEISPFLICHT GEM. Ö-NORM B 1802

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Resultat keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein und bedeutet nicht notwendigerweise, dass ein entsprechender Preis, auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen, im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Sollte eine solche kurzfristige Veräußerung - aus welchem Grund auch immer - notwendig sein, so behält sich der SV vor, vom festgesetzten Verkehrswert einen entsprechenden weiteren Abschlag vorzunehmen.

2. BEFUND

2.1. GRUNDBUCHSTAND

2.1.1. A-BLATT

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 16113 Hinterbrühl
BEZIRKSGERICHT Mödling

EINLAGEZAHL 496

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 41, 42, 43, 44 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 3395/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
871/1	GST-Fläche	5081	
	Bauf. (10)	1413	
	Gärten(10)	3668	Franz Liszt-Straße 13a
			Franz Liszt-Straße 3
			Franz Liszt-Straße 11
			Franz Liszt-Straße 7
			Franz Liszt-Straße 17
			Franz Liszt-Straße 13
			Franz Liszt-Straße 21
			Franz Liszt-Straße 1
			Franz Liszt-Straße 9
			Franz Liszt-Straße 5
			Franz Liszt-Straße 15
			Franz Liszt-Straße 19

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a gelöscht

2.1.2. B-BLATT

***** B *****

41 ANTEIL: 15/1351

Veysel Sarigedik

GEB: 1967-11-21 ADR: Franz Liszt-Str. 21/1, Hinterbrühl 2371

a 5985/1981 Wohnungseigentum an W 2 Haus 21

b 8547/1999 IM RANG 5240/1999 Kaufvertrag 1999-06-21 Eigentumsrecht

c 8547/1999 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975

42 ANTEIL: 15/1351

Matild Sarigedik

GEB: 1951-04-22 ADR: Franz Liszt-Str. 21/1, Hinterbrühl 2371

a 5985/1981 Wohnungseigentum an W 2 Haus 21

b 8547/1999 IM RANG 5240/1999 Kaufvertrag 1999-06-21 Eigentumsrecht

c 8547/1999 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975

43 ANTEIL: 15/1351

Matild Sarigedik

GEB: 1951-04-22 ADR: Franz Liszt-Str. 21/1, Hinterbrühl 2371

a 5985/1981 IM RANG 239/1981 Kaufvertrag und Urkunde 1981-05-15
Eigentumsrecht

b 5985/1981 Wohnungseigentum an W 1 Haus 21

c 5017/1997 Kaufvertrag 1996-12-18 Eigentumsrecht

d 8547/1999 Namensänderung

e 8547/1999 Teilung des Anteils

f 8547/1999 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975

44 ANTEIL: 15/1351

Veysel Sarigedik

GEB: 1967-11-21 ADR: Franz Liszt-Str. 21/1, Hinterbrühl 2371

a 5985/1981 Wohnungseigentum an W 1 Haus 21

b 8547/1999 IM RANG 5241/1999 Schenkungsvertrag 1999-06-21 Eigentumsrecht

c 8547/1999 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975

2.1.3. C-BLATT

***** C *****

73 auf Anteil B-LNR 41 bis 44

a 3150/2004 Pfandurkunde 2004-04-07

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 162.500,--

zugunsten Bank Austria Creditanstalt AG

b 891/2024 Hypothekarklage (LG Wiener Neustadt - 55 Cg

26/24b-3)

c 3395/2024 Einleitung Versteigerungsverfahren siehe CLNR 122

122 auf Anteil B-LNR 41 bis 44

a 3395/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 70.000,-- samt 10,125 % Z

seit 2024-02-03, Kosten EUR 4.394,54 samt 4 % Z seit

2024-02-07, Antragskosten EUR 1.717,29 für UniCedit Bank

Austria AG, vormals Bank Austria Creditanstalt AG (5 E

35/24z)

b 3395/2024 Pfandrecht sichergestellt siehe CLNR 73

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Auf der Liegenschaft ist Wohnungseigentum begründet. Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei. Außerbücherliche Rechte und Lasten wurden nicht bekannt gegeben.

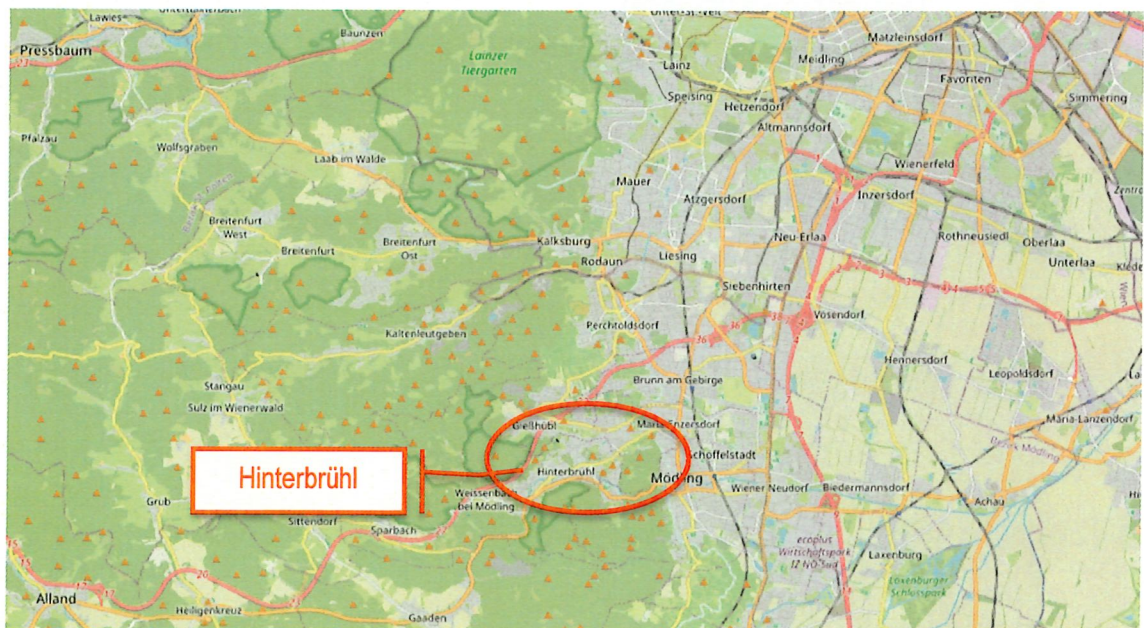
2.2. LAGE



Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Marktgemeinde Hinterbrühl im Bezirk Mödling im Bundesland Niederösterreich. Hinterbrühl liegt südwestlich von Wien im Industrieviertel und zählt rd. 3.900 Einwohner.

Die bewertungsgegenständliche Adresse lautet „2371 Hinterbrühl, Franz Liszt-Straße 21“ und ist im nördlichen Teil der Marktgemeinde in Waldrandlage gelegen.

Abb. 1: Übersichtskarte Süden von Wien



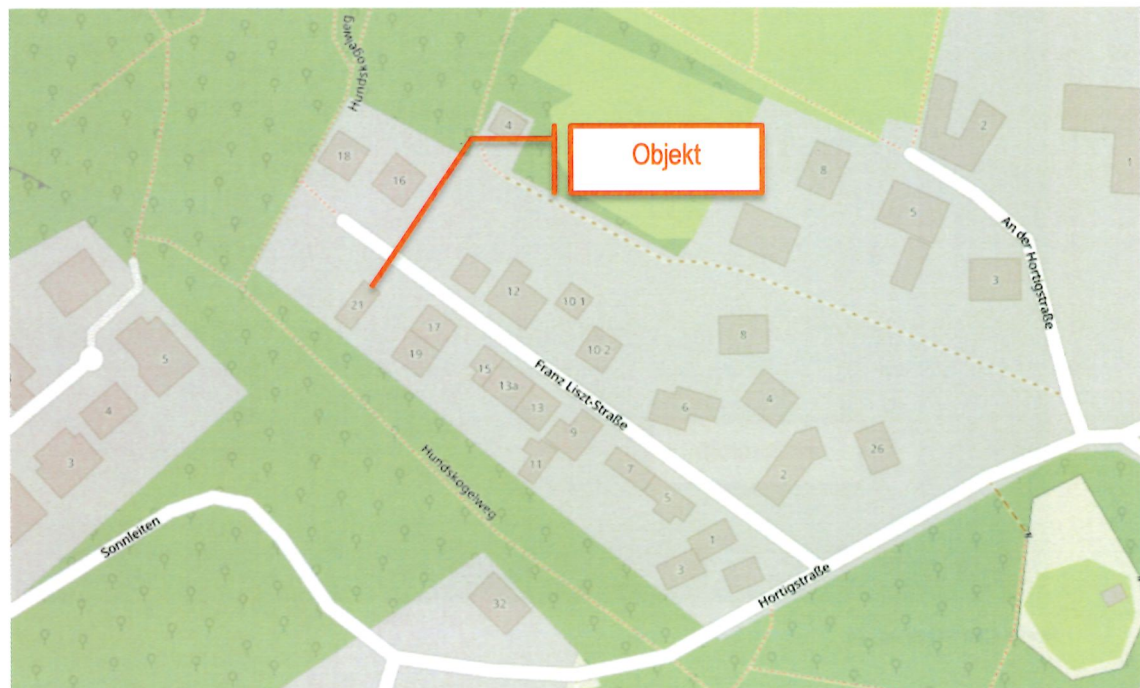
Quelle: Openstreetmap.org

Abb. 2: Übersichtskarte Hinterbrühl



Quelle: Openstreetmap.org

Abb. 3: Lage und nächste Umgebung



Quelle: Openstreetmap.org

Die Franz Liszt-Straße verläuft von der Hortigstraße im Süden als Sackgasse Richtung Nordwesten. Die umliegende Bebauung ist geprägt durch überwiegend Ein- und Zweifamilienhausobjekte.

Abb. 4: Vogelperspektive



Quelle: google.com/maps

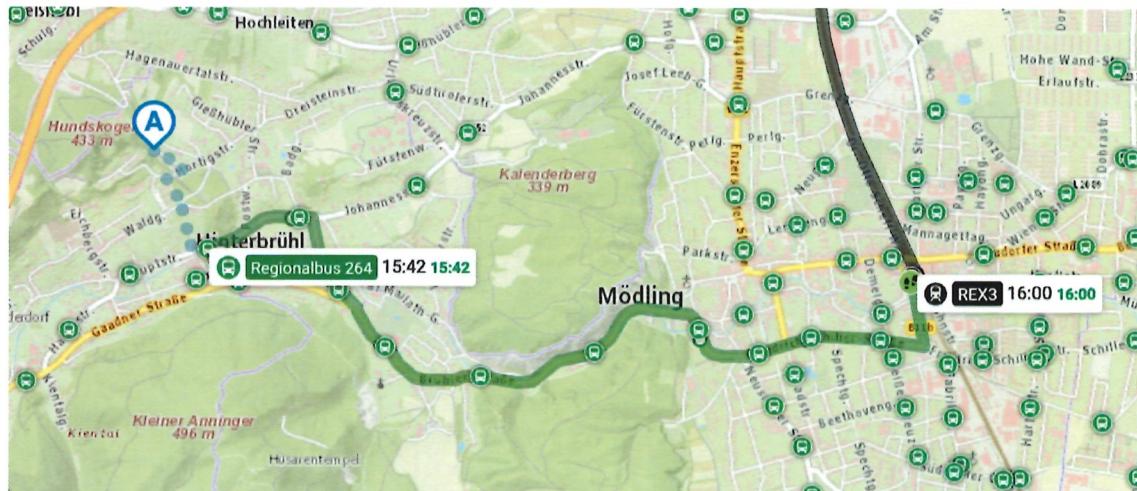
2.2.1. INFRASTRUKTUR

In der Marktgemeinde Hinterbrühl befinden sich Geschäfte für den täglichen Bedarf. Die Marktgemeinde verfügt über eine Volksschule, eine Interessensorientierte Mittelschule, die Hermann-Gmeiner-Schule für spezielle Betreuung sowie mehrere Kindergärten bzw. Kinderbetreuungseinrichtungen. Im Gemeindegebiet gibt es mehrere Allgemeinmediziner sowie Fachärzte. Da nächstgelegene Krankenhaus befindet sich in Mödling rd. 5km entfernt. Für die Naherholung steht der angrenzende Wienerwald zur Verfügung.

2.2.2. VERKEHRSANBINDUNG

Hinterbrühl ist über regionale Busverbindungen an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in an der Hauptstraße, rd 800m entfernt. Die Fahrzeit bis zum Bahnhof Mödling beträgt rd. 25min zum Hauptbahnhof Wien rd. 50min.

Abb. 5: Nächstgelegene Haltestelle



Quelle: anachb.vor.at

Für den Individualverkehr ist die Franz Liszt-Straße durchschnittlich erreichbar. Die Liegenschaft ist von der Abfahrt der A21 Gießhübl in wenigen Minuten zu erreichen. Die Parkplatzsituation Vorort kann als augenscheinlich kritisch bezeichnet werden.

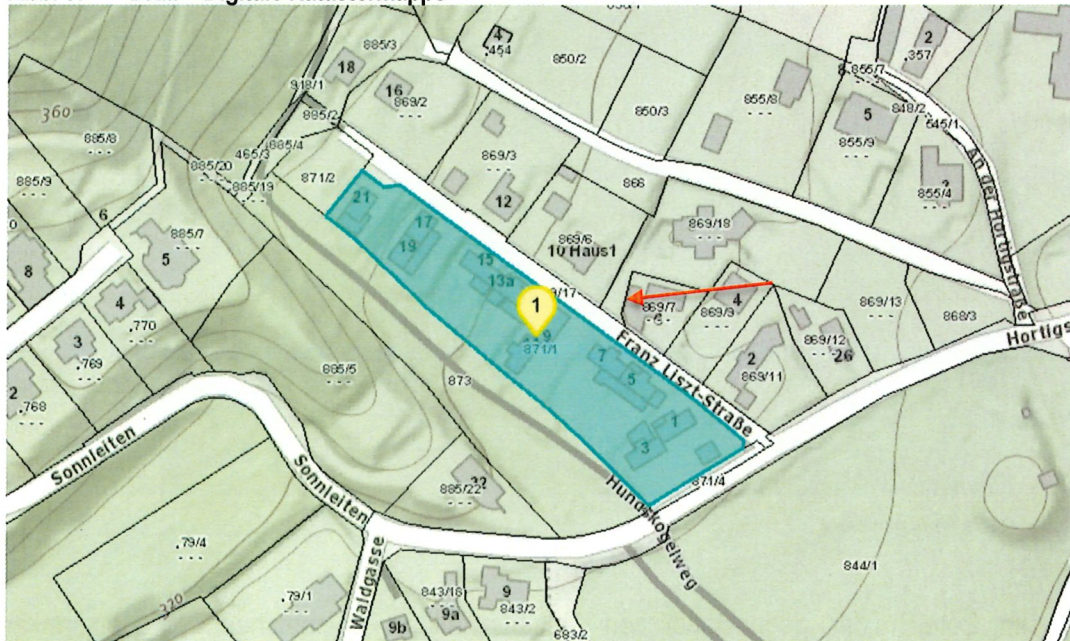
2.3. GRUNDSTÜCK

2.3.1. ALLGEMEINE TOPOGRAPHIE

Die Liegenschaft besteht aus einer langgezogenen Parzelle entlang der Franz Liszt-Straße. Die Konfiguration ist unregelmäßig und das Niveau als südostseitig abfallend zu bezeichnen. Als Gesamtgröße ist gemäß dem Grundbuchstand eine Fläche von 5.081m² ausgewiesen. Die Liegenschaft befindet sich noch nicht im Grenzkataster, die Grenzen sind somit nicht gesichert.

***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
871/1	GST-Fläche	5081	
	Bauf. (10)	1413	
	Gärten (10)	3668	
			Franz Liszt-Straße 13a
			Franz Liszt-Straße 3
			Franz Liszt-Straße 11
			Franz Liszt-Straße 7
			Franz Liszt-Straße 17
			Franz Liszt-Straße 13
			Franz Liszt-Straße 21
			Franz Liszt-Straße 1
			Franz Liszt-Straße 9
			Franz Liszt-Straße 5
			Franz Liszt-Straße 15
			Franz Liszt-Straße 19

Abb. 6: DKM – Digitale Katastermappe



Quelle: Atlas NÖ

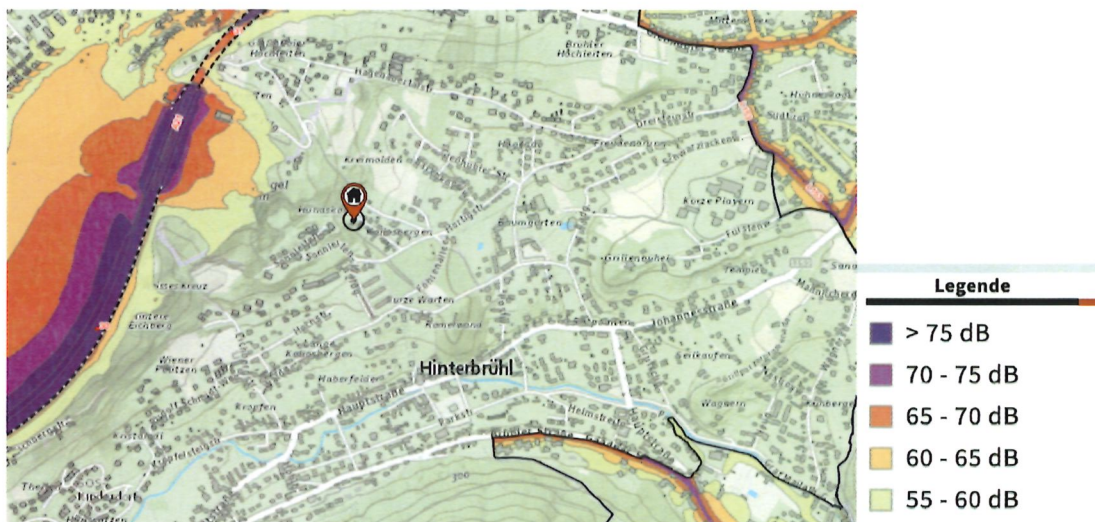
Die gegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte befinden sich im nordwestlichen Ende der Parzelle.

Abb. 7: Luftbild



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

Abb. 8: Straßenlärm [dB]



Quelle: www.laerminfo.at

Im Bereich der gegenständlichen Liegenschaft ist entsprechend Straßenlärmkarte keine überdurchschnittliche Lärmimmission gegeben.

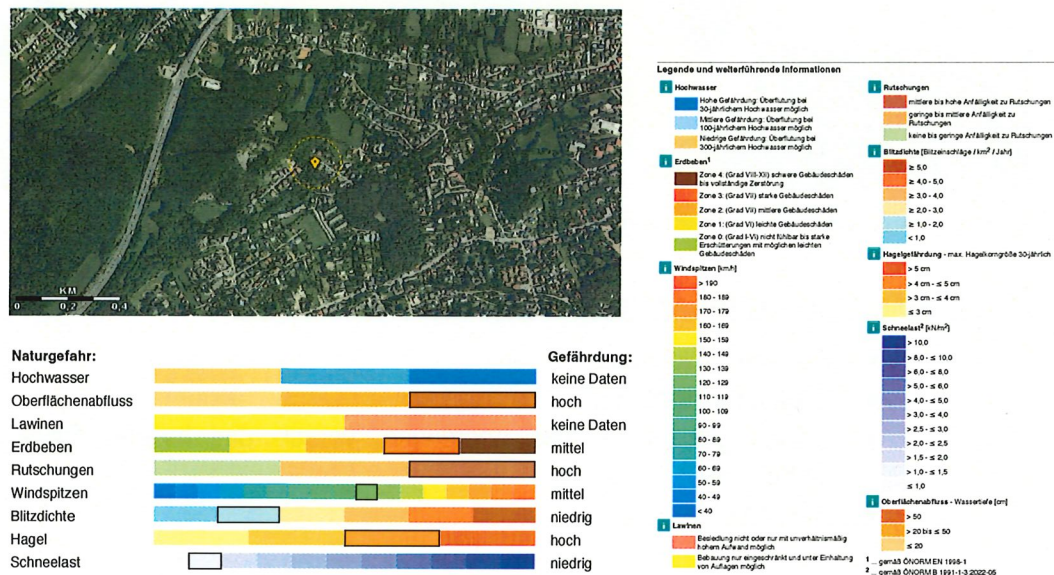
2.3.2. GEFAHRENZONENPLAN

Gemäß Hora Pass des Bundesministeriums für Landwirtschaft, Regionen und Tourismus weist die gegenständliche Adresse folgendes Naturgefahrenrisiken auf:

HORA-Pass

Adresse: Franz Liszt-Straße 21, 2371 Hinterbrühl
Seehöhe: 327 m
Auswerteradius: 100 m
Geogr. Koordinaten: 48,09125° N | 16,24412° O

Abb. 9: HORA-Pass (Auswertungsradius 100m)



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

Quelle: www.ehora.at

2.3.3. FLÄCHENWIDMUNG/ BAUBEHÖRDE

Abb. 10: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



Quelle: https://wo.gdn.at/NOE/synserver?project=hinterbruehl_wc&client=flex

Flächenwidmung auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft:

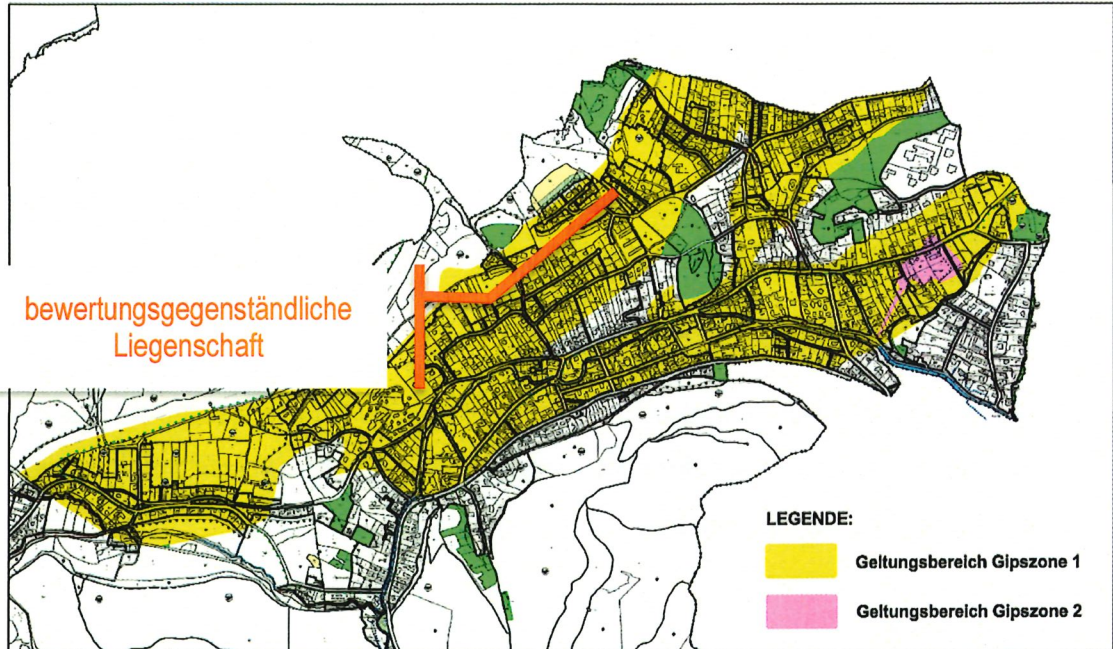
- Bauland – Wohnen
- Bebauungsdichte 0,7
- Bebauungsweise – freie Anordnung, vorder- und hinterer Bauwich 3m - 5m(teilweise)
- Bauhöhe 7m

Die Liegenschaft befindet sich in der Gipszone 1:

Abb. 11: Gipszonenplan

Übersichtsplan über die Geltungsbereiche, der Gipszone 1 und 2;
dieser Plan ist Teil der Verordnung vom:

Plannr. VO/1



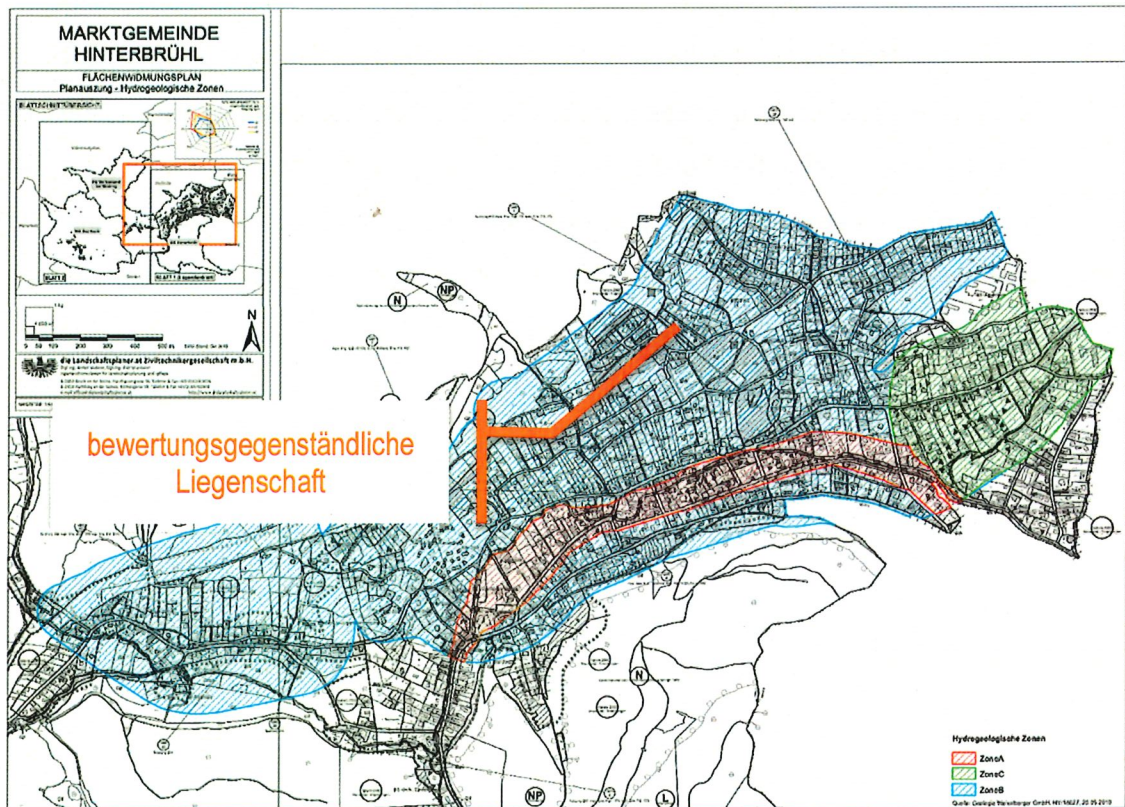
Planverfasser: Technisches Büro f. Raumplanung u. Raumordnung
Dipl.-Ing. Friedmann u. Aujeszky OG
1230 Wien, Fröhlichgasse 44/8

Maßstab: 1 : 15.000

Ä 2018-2: Wien, am 11. 9. 2018

Beschlussexemplar vom 5. 11. 2018 **Plannr. VO/1**

Die Liegenschaft befindet sich in der Hydrogeologischen Zone B



Es wird darauf hingewiesen, im Zuge von geplanten baulichen Änderungen in den jeweils aktuellen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan sowie in die besonderen Bestimmungen und Bebauungsvorschriften Einsicht zu nehmen.

2.3.4. ANSCHLÜSSE

Die Liegenschaft ist an alle zum Betrieb notwendigen öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Gas) angeschlossen.

2.3.5. KONTAMINATIONEN

Die Grundstücke wurde nicht auf Kontamination des Bodens untersucht, da dies nicht in das Fachgebiet des Sachverständigen fällt, hingegen wurde in den Verdachtsflächenkataster Einsicht genommen und wie folgt erhoben:

Ergebnis

Information: Das Grundstück 871/1 in Hinterbrühl (16113) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

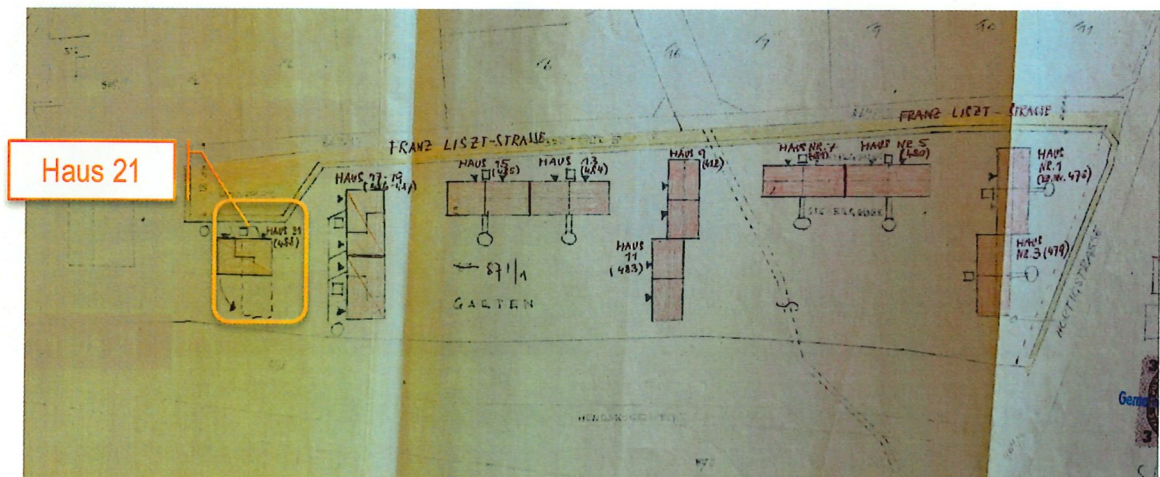
Im Verdachtsflächenkataster sowie Altlastenatlas des Umweltbundesamtes ist die bewertungsgegenständliche Liegenschaft, unter Vorbehalt der vollständigen Erfassung, nicht verzeichnet. Für Zwecke der gegenständlichen Bewertung wurde davon ausgegangen, dass keine toxischen oder gefährlichen Substanzen sowie keine gesundheitsschädlichen Substanzen anderer Art in oder an der Liegenschaft vorhanden 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.

2.4. GEBÄUDEBESTAND

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befindet sich mehrere Bestandsobjekt, die in offener bzw gekuppelter Bauweise errichtet wurde. Auf der Liegenschaft ist Wohnungseigentum begründet. Bewertungsgegenständlich ist das WE Objekt W1 Haus 21 sowie W2 Haus 21.



Abb. 12: Übersichtsplan Wohnungseigentumsobjekte (Plan vom 13.08.1958)



Die Erschließung der gegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte erfolgt direkt von der Franz Liszt-Straße über eine Zufahrt bzw. einen Zugangsweg.

Gemäß Bescheinigung der Baubehörde 1. Instanz vom 8. Mai 1981 befindet sich auf der Liegenschaft eine aus 11 Häusern bestehende Wohnhausanlage mit je zwei voneinander getrennten Wohnungseinheiten, somit insgesamt 22 selbstständige Wohnungseinheiten.

Die Gebäudeausstattung des gegenständlichen Objektes wie folgt beschreiben:

Nutzung:	Wohnzwecke
Baujahr	um 1958
Bauzustand:	augenscheinlich unterdurchschnittlich
Lage:	Siedlungslage
Geschoße:	Erdgeschoß, tlw. Dachgeschoß
Mauerwerk:	Massivbauweise
Abfallrohre:	außen liegend
Straßenfassade:	verputzt, gemalt, tlw. holzverkleidet
Dachkonstruktion	Holzstacheldachstuhl, Eterniteindeckung
Fenster:	gemischter Bestand
Haustor:	Holztür
Außenanlagen:	begrünt bzw. befestigt



2.4.1. BAUAUFTRÄGE/ BAUBESCHEIDE

Im Zuge der Einsichtnahme in den Bauakt konnten folgende bewertungsrelevante Unterlagen bzw. Baubescheide ausgehoben werden.

Datum	bewilligte Maßnahme
15.02.2016	Anschlussbefund (Endbefund) Gastherme im Bad

03.12.1999 Niederschrift – besondere Beschau betreffend die nachträgliche Bewilligung des konsenslos errichteten Zu- und Aufbaues des bestehenden Wohnhauses

Der Lokalaugenschein hat ergeben:
An der nordwestlichen Seite des Wohnhauses im Standort Franz Liszt- Straße 21 wurde ein Zubau als Windfang errichtet. Dieser Zubau überragt teilweise bis zu 30 cm die Grundstücksgrenze. Der Nachbar Josef Müller erklärt dass die Grundgrenze vermarkt ist und zeigt einen Vermarkungspunkt an der westlichen Grundstücksecke. Unter der Annahme eines geradlinigen Grenzverlaufes kommt ein Teil diese Zubaus tatsächlich auf Nachbargrund zu liegen.

Um eine baurechtliche Klärung herbeizuführen ergeben sich zwei Möglichkeiten:
Der Windfang kann als Vorbau im seitlichen Bauwich bewertet werden, wofür ein Abstand von 1,5 m bis zur Grundgrenze erforderlich ist. Hiefür ist ein Grundstücks-zukauf durchzuführen, oder es ist der Windfang so zu reduzieren, dass dieser Abstand bis zur rechtlichen Grundgrenze eingehalten wird.

Weiters wurde festgestellt, dass im südlichen Bereich eine bauliche Erweiterung vorgenommen wurde, die wie der Windfangzubau noch nicht baubehördlich bewilligt wurde. Im Flächenwidmungsplan ist in diesem Bereich eine 5 m breite Freifläche gewidmet. Auf Grund dieser Widmung können hier keine Baulichkeiten bewilligt werden. Der gegenständliche Zubau befindet sich zum Teil auf dieser Freifläche und müsste daher so weit abgetragen werden, dass zur Waldgrundgrenze ein Abstand von 5 m besteht.

Sofern seitens der Baubehörde keine Reduzierung der Freifläche bewirkt wird, müsste ein entsprechender Abbruch aufgetragen werden.

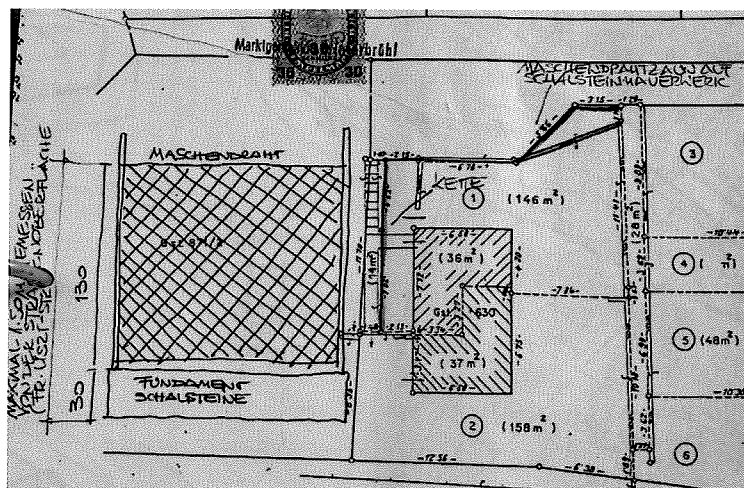
Zur Klärung der Möglichkeiten für einen eventuellen Grundstückserwerb und eine Änderung des Flächenwidmungsplanes wird vom Sachverständigen empfohlen, dass laufende-Verfahren vorerst bis Ende Juni 2000 auszusetzen.

2 h.Std.

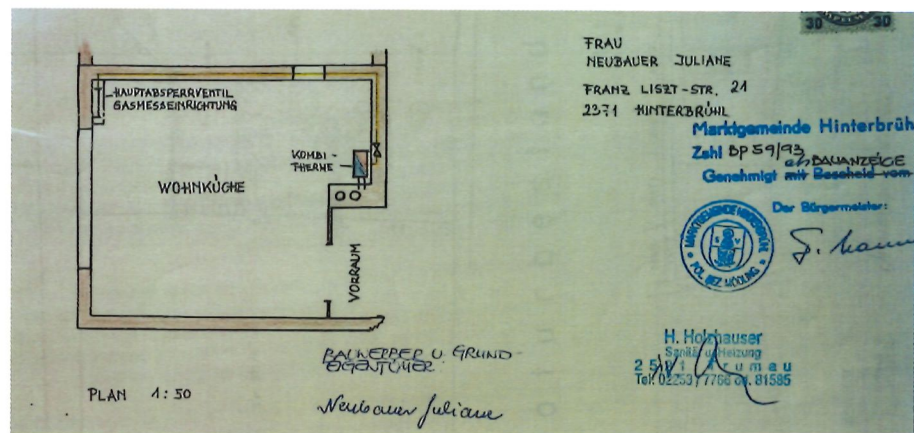
G.g.g.

20.03.1997

Benützungsbewilligung für eine errichtete Einfriedung aus Maschendraht mit Fundament



14.07.1993 Bauanzeige Gas-Kombitherme F.Lisztstr. 21/1



25.01.1993 Bescheid Bewilligung Maschendraht mit Fundament

17.02.1997 Niederschrift Endbeschau betreffend den Zubau einer Autogarage

Dazu erklärt Herr Ing. Weihsinger:

Mit dem Bescheid vom 22. Juli 1982 wurde die baubehördliche Bewilligung für die Errichtung einer Garage erteilt. Dieser Zubau wurde wesentlich größer ausgeführt und beinhaltet einen Vorraum, einen Wohnraum und einen Sanitärraum. Weiters wurde an der nordwestlichen Gebäudeseite ein verglaster Verandazubau ausgeführt. Bei diesem Bauvorhaben handelte sich um bewilligungspflichtige Baumaßnahmen. Im Zuge des Ortsaugenscheines wurde festgestellt, daß offensichtlich die Grundgrenzen mit den Zubauten überbaut wurden. Die Plandarstellung der Grundgrenzen im genehmigten Plan stehen im Widerspruch zu einer Bestandsaufnahme (Teilungsplan, GZ.561/79) des Dipl. Ing. Helmuth MANG.

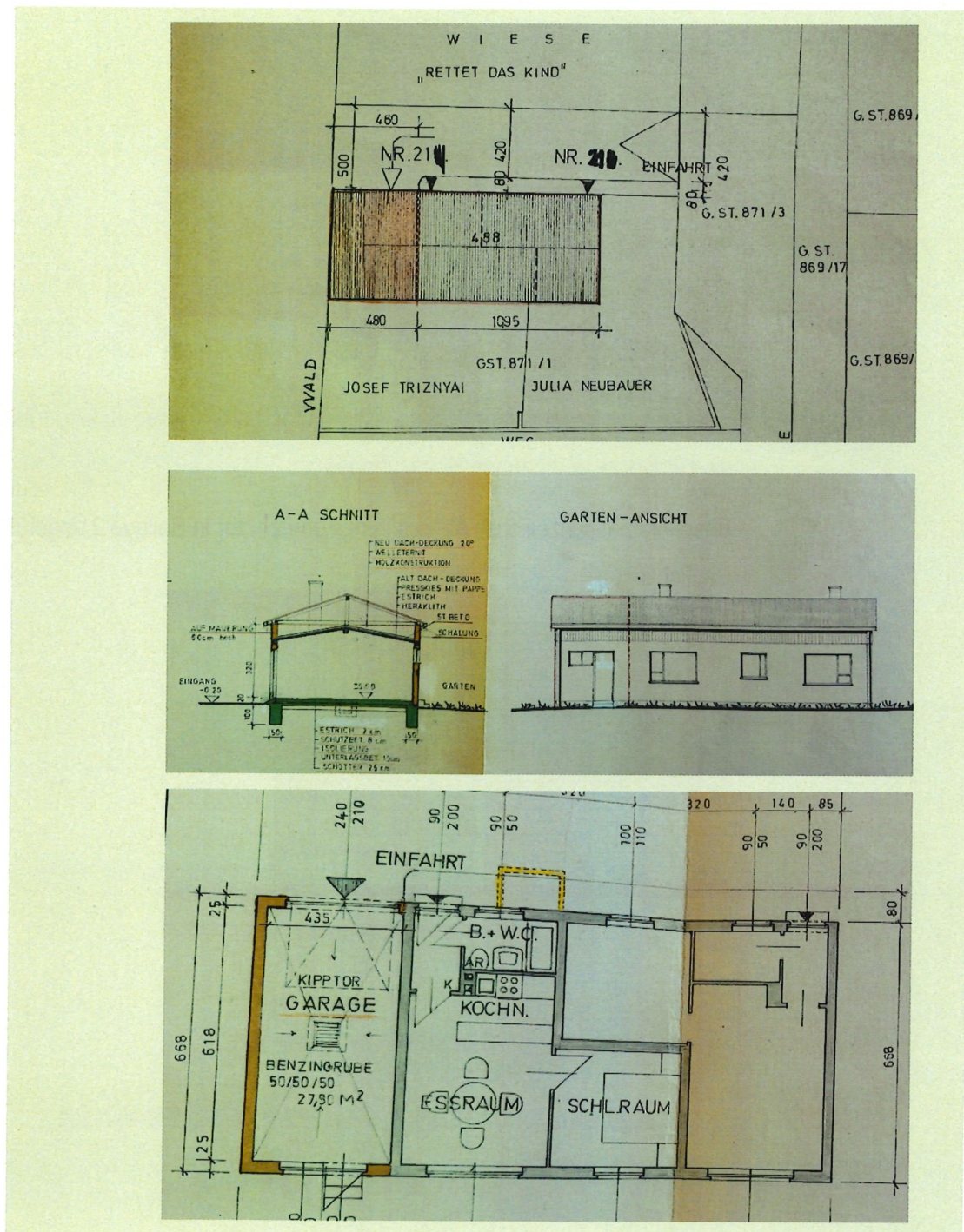
Der Sachverständige beantragt zur Durchführung des erforderlichen Baubewilligungsverfahrens die Vorlage eines Ausführungsplanes mit einer korrekten lagemäßigen Darstellung, wobei im Einvernehmen mit den Nachbarn eventuell eine Grenzberichtigung durchzuführen ist. Die Grenzberichtigung muß rechtlich nachvollziehbar sein.

Der Bauwerber erklärt, mit der Klärstellung der vom Sachverständigen angesprochen Probleme bis 31.5.1997 und danach einem Einreichplan fertig zu sein. Bis 30.6.1997 soll angestrebt werden einen bewilligungsfähigen Plan vorzulegen.

Die Verhandlungsteilnehmer nehmen das Verhandlungsergebnis zustimmend zur Kenntnis.

2 h.Std. G.g.g.

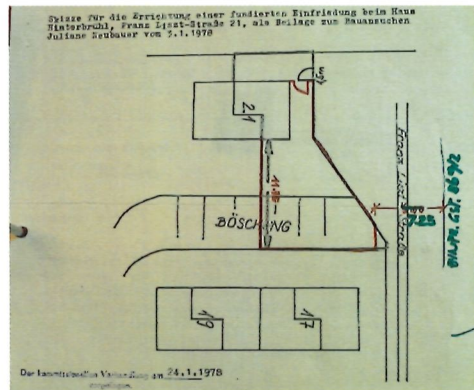
22.07.1982 Bescheid - Bewilligung einer Autogarage und zur Änderung des Dachstuhls und der Dacheindeckung



29.05.1978 Bescheid baupolizeilicher Auftrag zum Abbruch des konsenslos errichteten hölzernen Schuppens an der Grundgrenze zum Wald

26.06.1978 Fertigstellungsmeldung Einfriedung gegen das öffentliche Gut

02.02.1978 Bewilligung zur Errichtung einer Einfriedung gegen die Franz Liszt-Straße

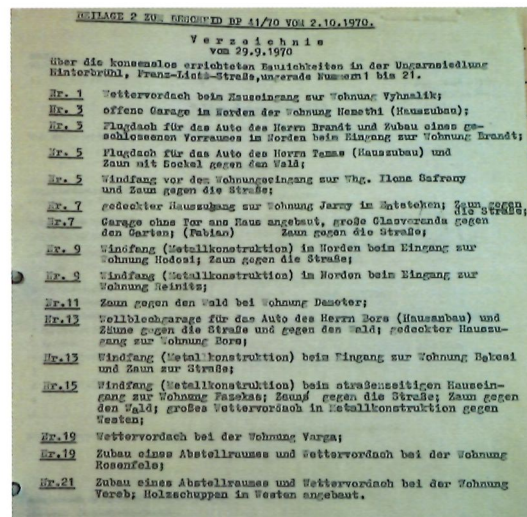


10.11.1977

Bescheid baupolizeilicher Auftrag zum Abbruch des konsenslos errichteten bis zur Decke gediehenen Hauszubaues

02.10.1970

Bescheid baupolizeilicher Auftrag zum Abbruch der in Beilage 2 angeführten Baulichkeiten



08.07.1971

Benützungsbewilligung – Anschluss an die öffentliche Kanalanlage

25.09.1969

Bescheid – Anschluss an die öffentliche Kanalanlage

31.03.1961

Bewohnungs- und Benützungsbewilligung

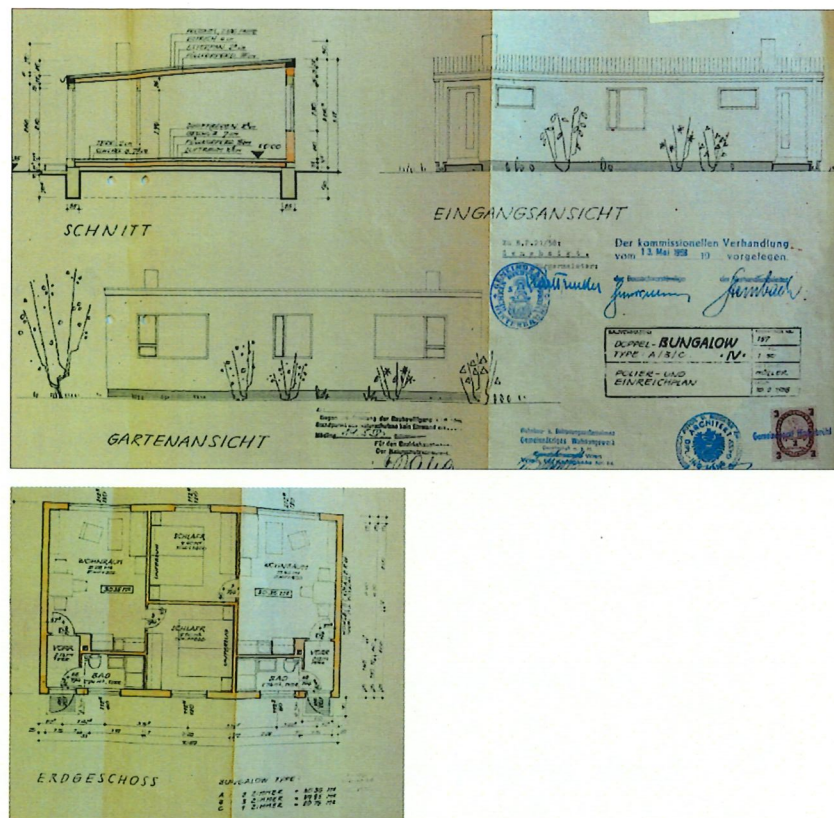
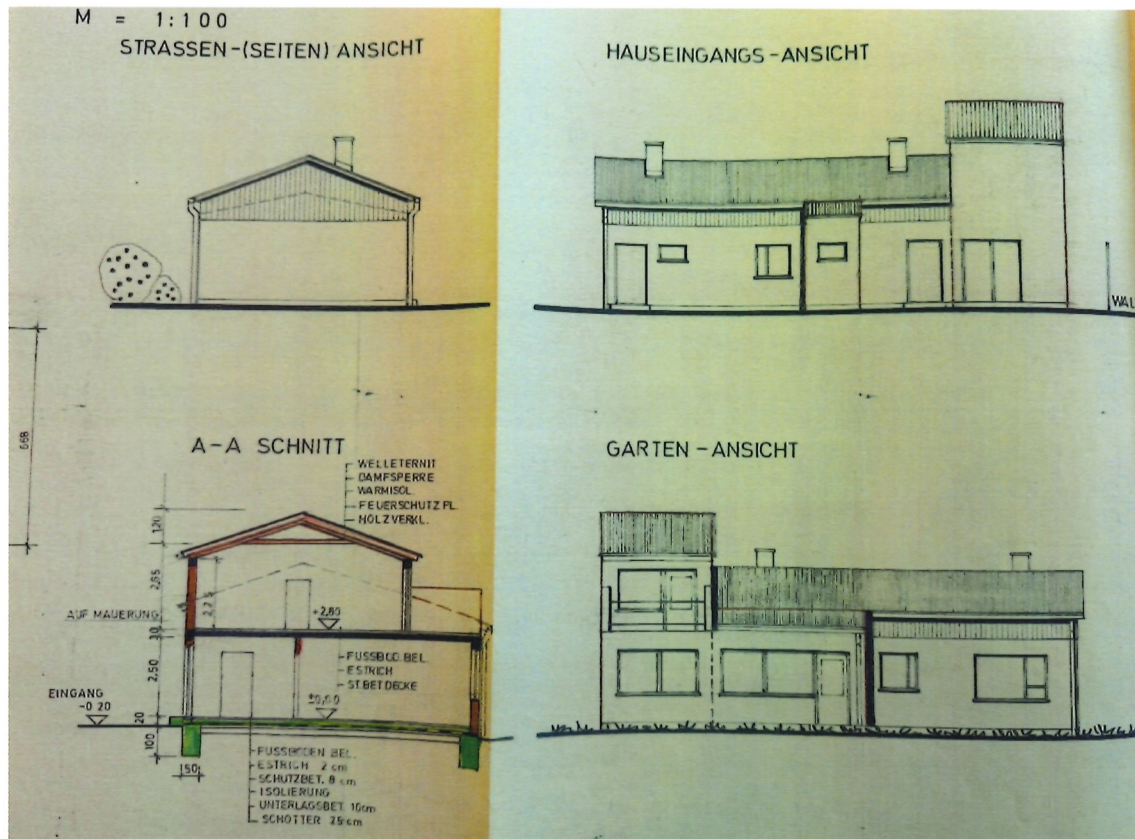


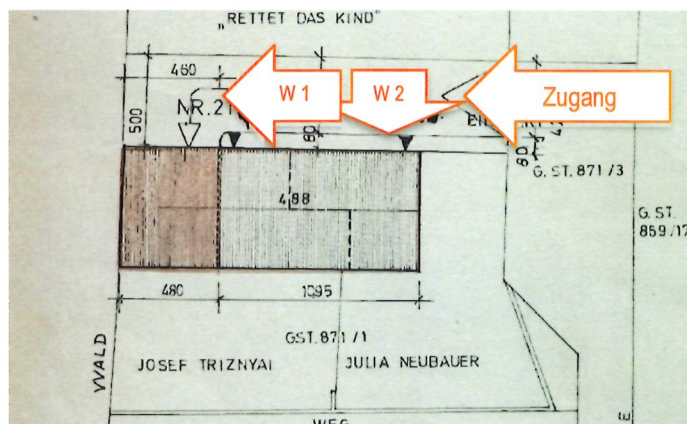
Abb. 13: Einreichplan September 1999 Franz Liszt-Straße 21 (nicht bewilligt)



Quelle: Bauakt Gemeinde Hinterbrühl

2.4.2. OBJEKTDESCHEIBUNG

Der Zugang sowie die Zufahrt zu beiden Einheiten erfolgen über einen befestigten nordseitig situierten Zugangsweg. Die Einheiten werden über separate Zugänge erschlossen.



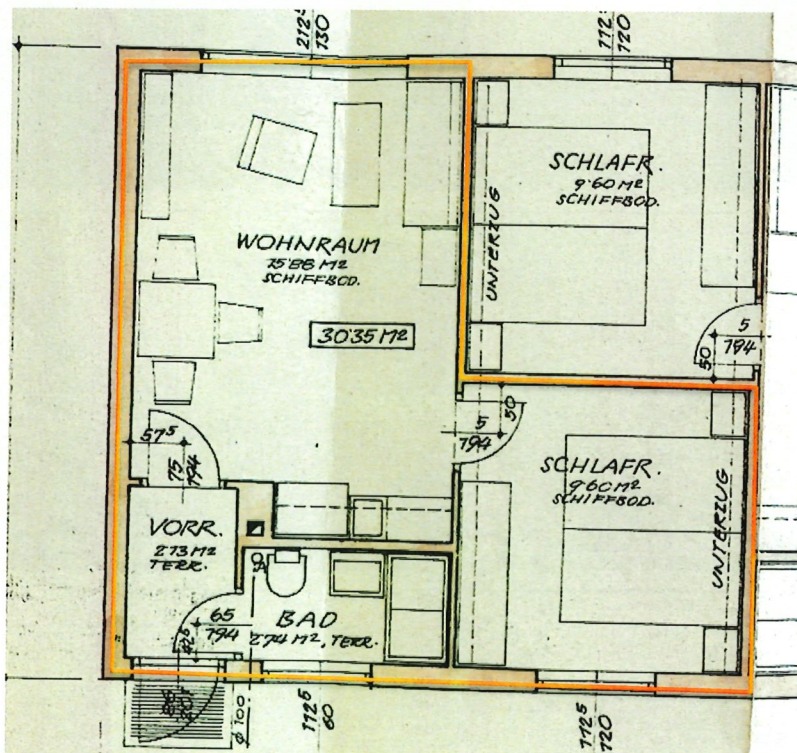
2.4.3. W 2 HAUS 21

Das Wohnungseigentumsobjekt W 2 Haus 21 befindet sich im, der Straße zugewandten Hausteil und wird ausgehend vom befestigten Zugang über eine Hauseingangstüre erschlossen.



Die Wohneinheit gliedert sich einen Vorraum, ein Bad, einen Wohnraum sowie einen Schlafrum. Ein Querlüften ist auf Grund der Konfiguration möglich. Das Objekt verfügt über Strom-, Wasser-, Gas- und Kanalanschluss. Die Beheizung erfolgt über eine Gaskombitherme.

Abb. 14: Grundriss Bestandsobjekt (Einreichplan 1958)



Quelle: Bauakt

Der Istzustand stimmt weitgehend mit dem Planstand überein.

Die Ausstattung beschreibt sich wie folgt:

W 2 HAUS 21	
Räume:	Böden: Teppichboden im Wohn- und Schlafraum, Vorraum, Küchen- und Sanitärbereich verfliest
	Wände: tapeziert, im Sanitärbereich verfliest
	Decken: tapeziert
Fenster:	Kunststoffsolierverglasung (um 1980), Außenjalousien
Küche:	Küchenblock (Waschbecken) bzw. küchentypische Ober- und Unterschränke
Sanitär:	Bad mit Badewanne, Waschbecken, WC, HK
Heizung:	Gastherme, Radiatoren in den Räumen
Zustand:	dem Baujahr entsprechend durchschnittlich, einfach





Die technischen Einrichtungen wurden nicht auf ihre Funktionstüchtigkeit überprüft. Eine Aussage über die Funktionsfähigkeit dieser ist somit nicht möglich. Ein E-Befund wurde nicht vorgelegt.

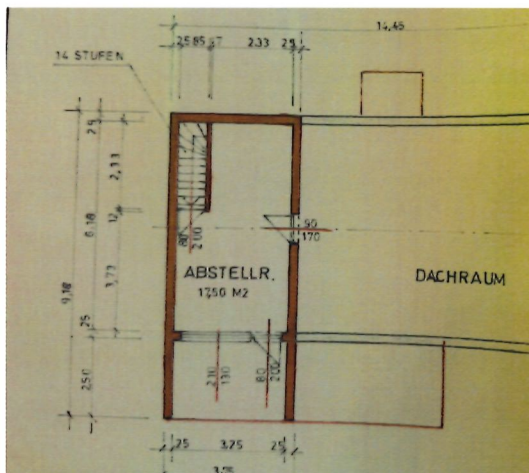
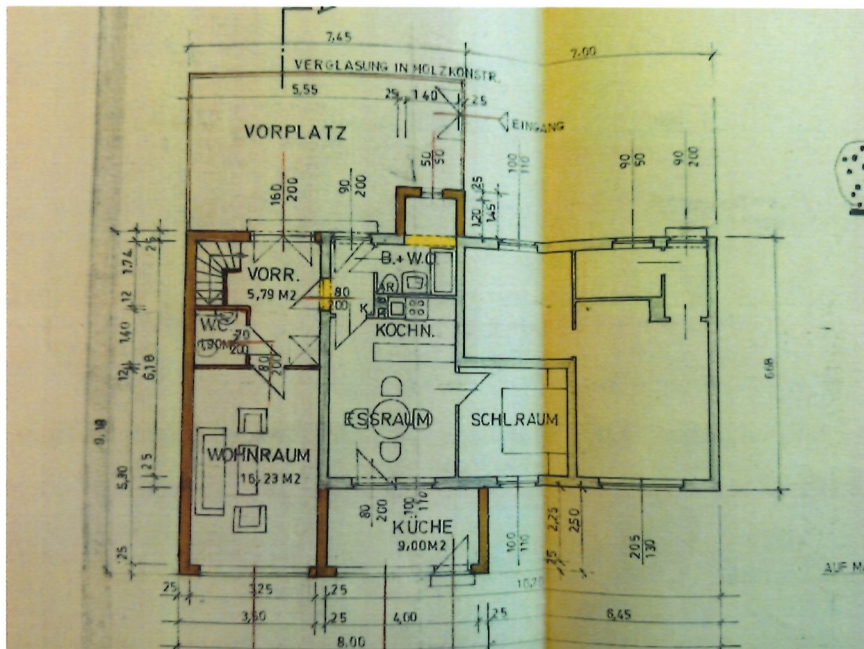
2.4.4. W 1 HAUS 21

Das Wohnungseigentumsobjekt W 1 Haus 21 befindet sich im, der Straße abgewandten Hausteil und wird ausgehend vom befestigten Zugang über einen Vorbau betreten.



Die Wohneinheit gliedert sich im Erdgeschoß über einen Vorraum, ein WC, einen Wohnraum, einen Essraum mit Kochnische, ein Bad sowie einen Schlafraum. Über eine Holzstiegenaufgang wird vom Vorraum aus der Dachbodenbereich (1 Raum) erschlossen. Ein Querlüften ist auf Grund der Konfiguration bedingt über den Vorbau möglich. Das Objekt verfügt über Strom-, Wasser-, und Kanalanschluss. Die Beheizung erfolgt über einen Gaskonvektorofen. Sowohl der nordseitige Vorbau wie auch der südseitige Anbau bestehen aus einer verglasten Metallkonstruktion und sind unbeheizt.

Abb. 15: Grundriss Bestandsobjekt EG/DG (Einreichplan 1999 – nicht bewilligt)



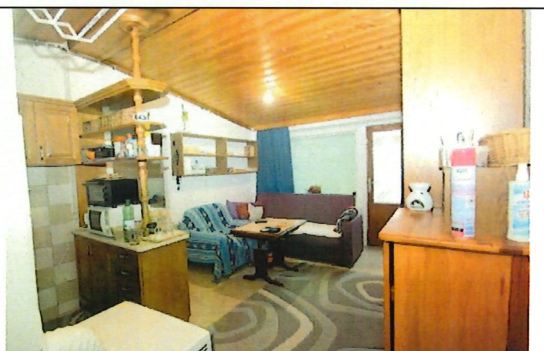
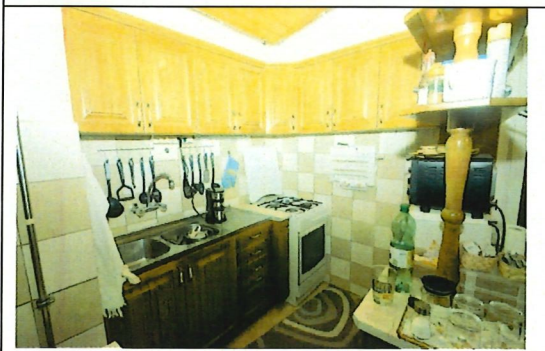
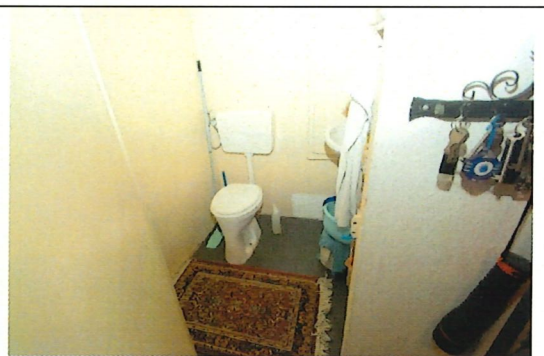
Quelle: Bauakt

Der Istzustand stimmt weitgehend mit dem baubehördlich nicht bewilligten Planstand überein. Abweichend wurde die Küche im Zubauteil nicht geschaffen.

Die Ausstattung beschreibt sich wie folgt:

W 1 HAUS 21		
Räume:	Böden:	PVC Belag in Vorraum, Bad, Wohnküche, Teppich, im Wohnraum, Laminat im Schlafrum
	Wände:	tapeziert, im Sanitärbereich tlw. verflies
	Decken:	überwiegend holzverkleidet

Fenster:	gemischter Bestand, tlw. historische Holzverbundfenster, tlw. PVC-Isolierglasfenster
Küche:	Küchenblock (Waschbecken) bzw. küchentypische Ober- und Unterschränke. Gasherd
Sanitär:	Bad mit Dusche, Waschbecken, WC, WM-Anschluss, Durchlauferhitzer, Fenster nicht öffenbar
Heizung:	Gaskonvektoren im Wohn-Essraum
Zustand:	nicht zeitgemäß





Der Außenbereich ist überwiegend begrünt bzw. in Teilbereichen betoniert.



Die technischen Einrichtungen wurden nicht auf ihre Funktionstüchtigkeit überprüft. Eine Aussage über die Funktionsfähigkeit dieser ist somit nicht möglich. Ein E-Befund wurde nicht vorgelegt.

2.4.5. ZUBEHÖR

Auf der Liegenschaft konnte augenscheinlich kein bewertungsrelevantes Zubehör festgestellt werden.

2.4.6. NUTZFLÄCHE

Gemäß Beschluss vom 14.04.1981 wurden die Nutzwerte gemäß §5 WEG wie folgt festgesetzt:

Obj.	Tr.	Räume	Etage	Nutzfläche m ² einzel	Bem.	Begründung für die Abweichung vom Regelnutzwert pro m ² .	NW m ²	Nutzwert einzel/zusammen	NWZ	Schulz. %
21 488	2	Vorraum	E NW	2,13	1	zugleich Windfang, kein Fenster	0,95	2,02		
		Bad + WC	NW	2,74		---	1,00	2,74		
		Wohnzimmer + Kochnische	SO	15,08		---	1,00	15,08		
		Zimmer	NW	9,60		Fenster gegen den Hang	0,95	9,12		
				30,35				29,76	30	2,22%
21 488	1	Vorraum	E NW	2,13	1	zugleich Windfang, kein Fenster	0,95	2,02		
		Bad + WC	NW	2,74		---	1,00	2,74		
		Wohnzimmer + Kochnische	SO	15,08		---	1,00	15,08		
		Zimmer	NW	9,60		Fenster gegen den Hang	0,95	9,12		
				30,35				29,76	30	2,22%
		ZUSAMMEN		1 461,02					1 351	100,03%
				1 393,03						
								1 285	100,00%	

Erzucht: 1980 12 21

Im Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 19.05.1981 Pkt. III. wird weiters festgehalten:

In diesem Gutachten wurden lediglich die Nutzwerte der Wohnungen gemäß § 5 Abs. 1 WEG 1975 festgestellt, nicht jedoch die von den Mietern bisher genutzten selbständigen und in den Vorverträgen festgehaltenen Außenflächen.

Die Käufer nehmen hiemit ausdrücklich zustimmend zur Kenntnis, daß der Kaufsgegenstand aus dem Vorvertrag gegenüber dem Gutachten, das die Grundlage der Nutzwertfestsetzung im Beschluß 3 Nr 9/81-4 des Bezirksgerichtes Mödling bildet, durch das Nichterfassen der Außenflächen eine Einschränkung erfährt, wofür die "Gemeinnütziges Wohnungswerk, Gesellschaft m.b.H." als Verkäuferin in keiner Weise die Verantwortung trägt.

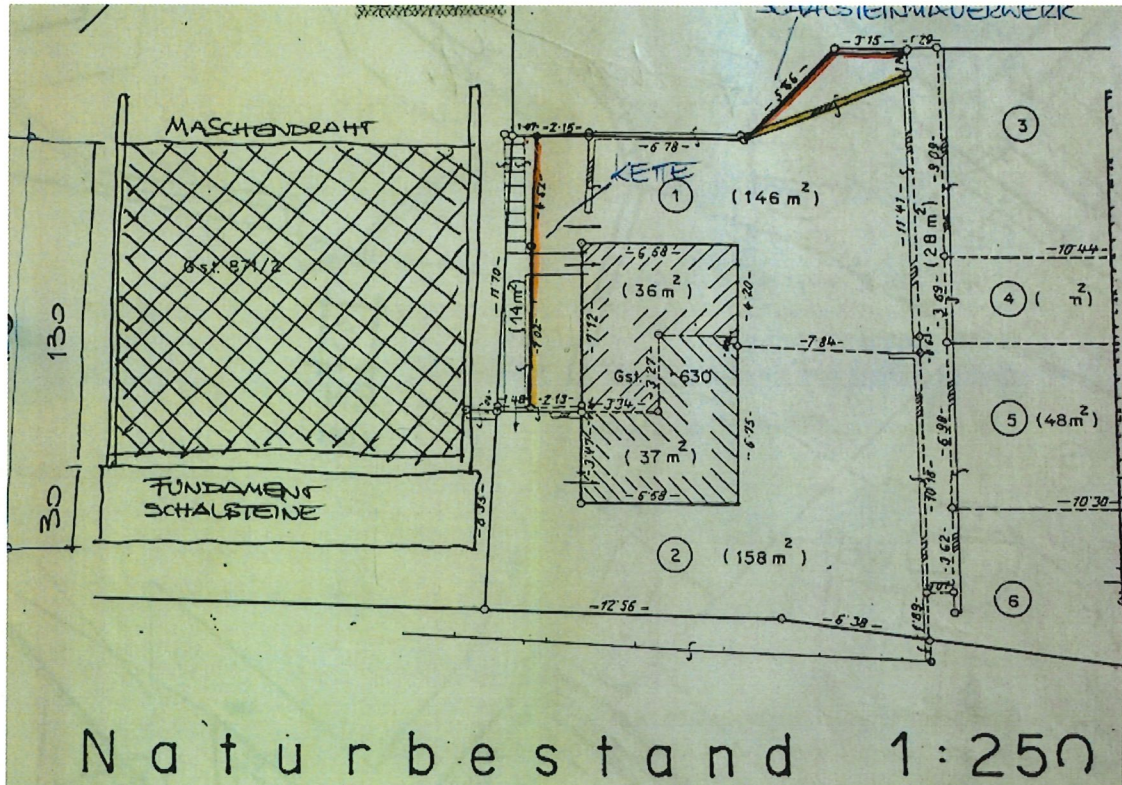
Die Käufer sind sich jedoch darüber einig, daß jeder von ihnen diese Außenflächen in der bisherigen Weise nutzen kann und anerkennen für sich und ihre Rechtsnachfolger wechselseitig und uneingeschränkt dieses Recht. Sie verpflichten sich über jederzeitiges Verlangen eines oder mehrerer Wohnungseigentümer einer Änderung der Nutzwerte zur entsprechenden Erfassung.

dieser Außenflächen im Wohnungseigentum ohne geldwerte Gegenleistung zuzustimmen und die erforderlichen Eingaben und Urkunden unverzüglich und ordnungsgemäß zu unterfertigen.

Für die Objekte Haus 21/1 und Haus 21/2 werden die Flächen gem. Pkt. II. des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 19.05.1981 wie folgt ausgewiesen:

20. Triznyai, Franz Liszt-Straße 21/I
Teilfläche 2 von 158 m²
Anteil Haus 37 m², Anteil Weg 7 m² - zusammen 202 m²
21. Neubauer, Franz Liszt-Straße 21/II
Teilfläche 1 von 146 m²
Anteil Haus 36 m², Anteil Weg 7 m² - zusammen 189 m²

Entsprechend den im Bauakt vorliegenden Planstand stellt sich die zuordenbare Fläche wie folgt dar:



Gemäß dem im Bauakt vorliegenden Planstand (tlw. nicht bewilligt) stellt sich die Nutzfläche der Wohneinheiten wie folgt dar:

W 1 Haus 21	Fläche	W 2 Haus 21	Fläche
Vorraum	2,13 m ²	Vorraum	2,13 m ²
Bad ca.	4,42 m ²	Bad	2,74 m ²
Wohnküche	15,88 m ²	Wohraum	15,88 m ²
Schlafrum	9,60 m ²	Schlafrum	9,60 m ²
Vorraum Zubau	5,79 m ²	Summe	30,35 m²
WC Zubau	1,90 m ²		
Wohnraum Zubau	16,23 m ²		
Abstellraum OG	17,60 m ²		
Summe	73,55 m²		
Vorplatz ca.	37,25 m ²		
Anbau	9,00 m ²		

Seitens des Sachverständigen wurde das Objekt im Rahmen der Befundaufnahme nicht vermessen. Es wird von den angeführten Flächen ausgegangen.

2.4.7. BESTANDRECHTE / RECHTE DRITTER

Die Liegenschaft wird augenscheinlich eigengenutzt. Es liegen keine Informationen über etwaige Bestandsrechte vor.

2.4.8. WOHNBEITRAGSVORSCHREIBUNG

Seitens der Hausverwaltung Immobilienring GmbH stellt sich die Vorschreibung wie folgt dar:

Vorschreibung-Verständigung 10.2024

Gilt als Dauerrechnung laut UStG ab 01.10.2024 bis 12.2024
für SARIGEDIK Matild

Wohnung Franz Liszt-Str.1-21 , Tür: 21/1, 2371 Hinterbrühl



Sehr geehrte Frau SARIGEDIK Matild,

Entgelt	Netto	MWST%	MWST-Betrag	Brutto	Schl.Bez.	Schlüssel
Betriebsk.WE	78,70	10	7,87	86,57	ANT	40,00
Reparaturfo.	40,27	0	0,00	40,27	RFS	30,00
EDV-Gebühr E	0,47	10	0,05	0,52		
Gesamt:	119,44		7,92	127,36		

Vorschreibung-Verständigung 10.2024

Gilt als Dauerrechnung laut UStG ab 01.10.2024 bis 12.2024
für SARIGEDIK Veysel und Matild

Wohnung Franz Liszt-Str.1-21 , Tür: 21/2, 2371 Hinterbrühl



Sehr geehrter Herr und Frau SARIGEDIK Veysel und Matild,

Entgelt	Netto	MWST%	MWST-Betrag	Brutto	Schl.Bez.	Schlüssel
Betriebsk.WE	118,04	10	11,80	129,84	ANT	60,00
Reparaturfo.	40,27	0	0,00	40,27	RFS	30,00
Gesamt:	158,31		11,80	170,11		

Für Telebanking:

Zahlungsreferenz: 000000902202 IBAN: AT462011100019806930 BIC: GIBAATWWXXX

Laut Auskunft der Hausverwaltung bestehen derzeit keine offenen Rückstände hinsichtlich der Wohnbeitragsvorschreibungen der gegenständlichen Objekte.

Laut Auskunft der Hausverwaltung dient als Aufteilungsschlüssel der Betriebskosten die von den Eigentümern bekannt gegebene Nutzfläche.

Der Stand der Reparaturrücklage beträgt zum Stichtag 31.08.2024 rd. € 57.100,-. Die monatlichen Zugänge betragen aktuell € 1.813,56 für das gesamte Objekt.

Im Rahmen der Kanaluntersuchung wurden massive Schäden festgestellt.

Laut Auskunft der Hausverwaltung wird gerade, da die Kosten der Sanierung die vorhandenen Mittel übersteigen, ein Umlaufbeschluss für eine Kanalsanierung in der Höhe von rd. € 86.360,- + Ust ausgearbeitet. Aufgrund der fehlenden schriftlichen Vereinbarung bezüglich Kostenübertragung von diversen Reparaturen und Instandhaltungsmaßnahmen an den Gebäuden (Näheres siehe untenstehend) wird der oben genannte Betrag zur Gänze zu finanzieren sein. Hierfür muss ein Kredit aufgenommen werden, wobei es den Eigentümern freisteht, ihren anfallenden Anteil vorab zur Gänze auszubezahlen und sich somit nicht am Kredit zu beteiligen.

Betreffend der Reparaturen an Allgemeinflächen laut Wohnungseigentumsgesetz wird seitens der Hausverwaltung folgendes festgehalten:

„Jahrelang war es bei Ihnen -wie hinlänglich bekannt- gelebte Praxis, dass sich jeder um sein Objekt bezüglich Reparaturen und Instandhaltungsmaßnahmen selbst kümmert. Da sämtliche Intentionen für eine Verbücherung dieser Vereinbarung mittels Ergänzung im Wohnungseigentumsvertrag bisher gescheitert sind, gab bzw. gibt es aktuell mehrere Fälle, wo Eigentümer Reparaturen über den Reparaturfonds abwickeln. Solange es hier keine eindeutige Regelung gibt, muss die Verwaltung solchen Bitten Folge tragen. Derzeit sind dies noch wenige mit sehr überschaubaren Kosten, allerdings raten wir abermals dringend an, dass hier die Befindlichkeiten Einzelner hintangestellt werden und das Große Ganze in den Mittelpunkt gerückt wird, da andernfalls damit zu rechnen ist, dass sämtliche Schäden der Allgemeinflächen über den Reparaturfonds abgewickelt werden müssen, wobei hierfür der Reparaturfonds nicht ausreichen wird, sodass die Einhebungen drastisch erhöht werden müssen!“

Hinsichtlich der Änderung des Nutzwertgutachtens wird im Protokoll der Hausversammlung vom 14.11.2024 unter anderem folgendes festgehalten:

„Für ein neues Nutzwertgutachten benötigt man von sämtlichen Bauten im aktuellen Zustand bewilligte Einreichpläne. Die Gemeinde hat uns telefonisch mitgeteilt, dass sie davon ausgehen, dass einige Ausbauten nicht ordnungsgemäß eingereicht wurden und selbst bei nachträglicher Einreichung gar nicht bewilligbar sind, da sie nicht den Vorschriften entsprechen. Daher ist auch laut Gemeinde ein neues Nutzwertgutachten wahrscheinlich gar nicht möglich.“

Das gesamte Protokoll der Hausversammlung vom 14.11.2024 findet sich im Anhang.

2.5. ENERGIEAUSWEIS

Ein Energieausweis liegt laut Auskunft der Hausverwaltung nicht vor.

2.6. EINHEITSWERT

Gemäß Bekanntgabe des Finanzamt Baden Mödling (EW-AK 27/012-2—0990/7) beträgt der maßgebliche Einheitswert / Bodenwert pro m² in Euro wie folgt:

	Feststellungs-stichtag besonderer Wert zum Stichtag	Einheitswert in Euro	Bodenwert pro m ²	Hektarsatz Landwirtschaft	Hektarsatz Forst
Grundvermögen	01.01.2015	236.200,00	21,8019		

Der Grundbesitz ist steuerlich zugerechnet	Anteil
Matild Sarigedik (2x € 2.622,50)	2x 15/1351
Veysel Sarigedik (2x € 2.622,50)	2x 15/1351

Grundsteuermessbetrag: € 466,92

3. GUTACHTEN

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert für die gegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte zu ermitteln. Dieser entspricht jenem Betrag, der zum Stichtag, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Liegenschaft ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Der Verkehrswert bezieht sich auf den genannten Stichtag. Umstände, welche am Wertermittlungsstichtag bereits voraussehbar sind, müssen jedoch Berücksichtigung finden.

Im Einzelfall wird der Kaufpreis zwischen den subjektiven Wertvorstellungen des Verkäufers und des Käufers liegen. Er muss nicht dem Verkehrswert der Liegenschaft entsprechen.

3.1. BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Die Bewertung erfolgt nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes und nach Maßgabe aller in vorstehender Beschreibung enthaltener wertbeeinflussender Merkmale und Feststellungen sowie unter Bedachtnahme der Verhältnisse am Realitätenmarkt zum Stichtag. Im Falle von Neuerungen bleibt eine Anpassung des Gutachtens vorbehalten.

Als Verfahrensmethodik sind gemäß § 3 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (LBG 1992) Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das:

- Vergleichswertverfahren gemäß § 4 LBG,
- Ertragswertverfahren gemäß § 5 LBG und das
- Sachwertverfahren gemäß § 6 LBG

in Betracht.

Das *Vergleichswertverfahren* setzt einen Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen voraus. Unter vergleichbaren Sachen gemäß § 4 LBG sind solche zu verstehen, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Umstände weitestgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen.

Bei Anlageobjekten wird zur Verkehrswertermittlung das *Ertragswertverfahren* primär angewendet, da diese Objekte nach der allgemeinen Marktauffassung üblicherweise zur Ertragserzielung

angeschafft werden. Dabei werden die tatsächlichen, und für leerstehende Objekte fiktive, nachhaltige und marktübliche Nettomieten als Kalkulationsgrundlage in Ansatz gebracht. Dieser um Wagnis, Instandhaltung und Bewirtschaftung gekürzte Wert wird auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes zu einem angemessenen Zinssatz kapitalisiert. Das Ergebnis widerspiegelt eine mögliche Investitionsentscheidung eines potentiellen Käufers.

Das *Sachwertverfahren* wird als Ausgangsbasis für die Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften angewendet, die üblicherweise zum Zweck der Eigennutzung angeschafft und gehalten werden und bei denen üblicherweise keine Ertragserzielungsabsicht im Vordergrund steht.

Da die bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte von ihrer Art und Beschaffenheit primär zur Eigennutzung geeignet sind, gelangt das Sachwertverfahren im Zuge der Bewertung zur Anwendung.

Für die Flächenangaben im Grundbuch bzw. in natura haftet der SV nicht; ein digitaler Auszug liegt vor und wurde als Grundlage herangezogen. Allenfalls gegebene Nutzflächendifferenzen zwischen den vorgelegten Plänen und den festgestellten Flächen in natura anlässlich des Augenscheines sowie Detailabweichungen in der Materialbeschreibung, Beschreibung der Mängel und des Reparatur- und Pflegerückstaus, oä., verändern den hier ermittelten Verkehrswert keinesfalls, da in den Beschreibungen keine taxativen Aufzählungen erfolgt sind. Für nicht erwähnte Mängel haftet der SV nicht.

3.2. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Da es sich wie oben beschrieben um eigengenutzte Objekte handelt und von einer Bestandsfreiheit ausgegangen wird, gelangt im Zuge der Verkehrswertermittlung das Sachwertverfahren zur Anwendung.

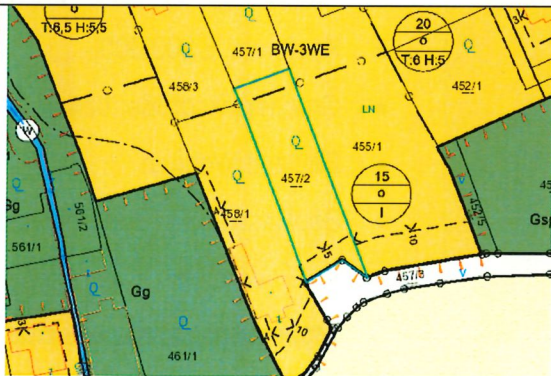
3.2.1. SACHWERT

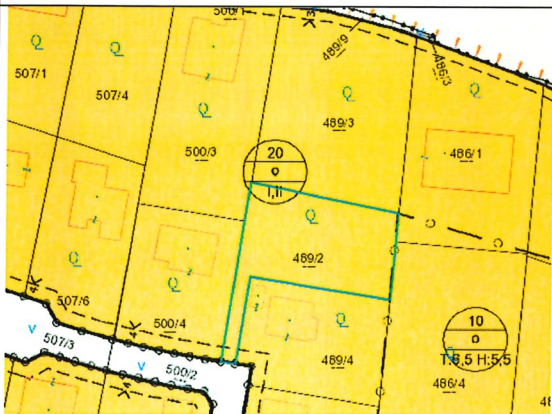
Im Sachwertverfahren wird der Wert der Sache durch Addition des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache ermittelt. Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei der Ermittlung ist von den Neuherstellungskosten unter Berücksichtigung der Ausstattung, des Fertigstellungsgrades und der Ausführung auszugehen. Von diesem Neubauwert ist die technische und wirtschaftliche

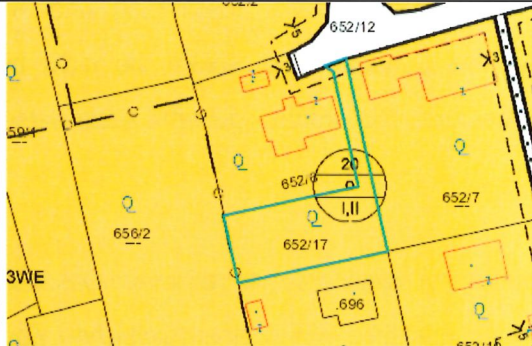
Wertminderung in Abzug zu bringen. Die Berechnung der technischen Wertminderung ist abhängig von der Objektart, der Ausstattung und dem Erhaltungszustand der baulichen Anlagen. Sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie z.B. überdurchschnittliche Ausstattung und Architektur, rückgestauter Reparaturbedarf, Baumängel und Schäden sind, sofern sie nicht bereits als Teilabweichung von den Herstellungskosten berücksichtigt wurden, getrennt auszuweisen.

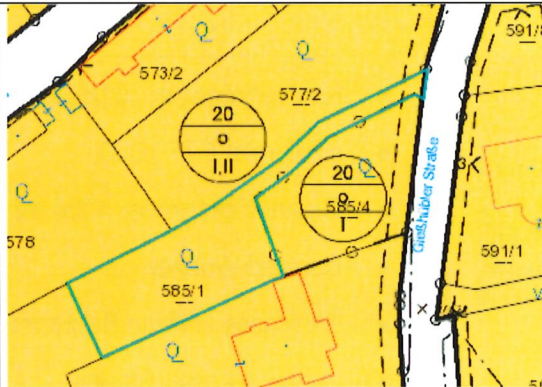
3.2.2. BODENWERT

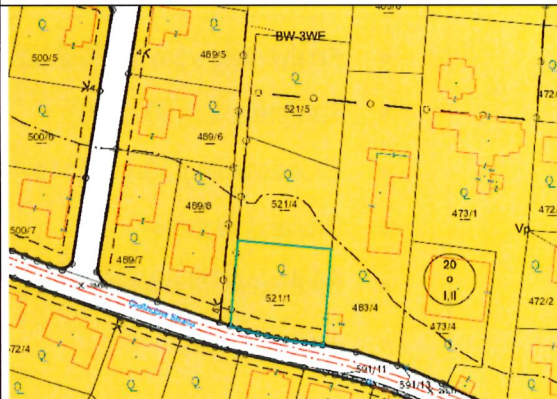
Der Bodenwert ergibt sich aus dem Vergleich mit tatsächlich im redlichen Geschäftsverkehr erzielten Transaktionspreisen vergleichbarer Grundstücke, die in einem zeitlichen Kontext zum Stichtag liegen. Abweichungen hinsichtlich wertbeeinflussender Umstände sind durch eine Einpreisung von Zu- und Abschlägen zu erfassen. Folgende Vergleichswerte von Baulandpreisen konnten in der Umgebung bzw. in vergleichbaren Lagen erhoben werden:

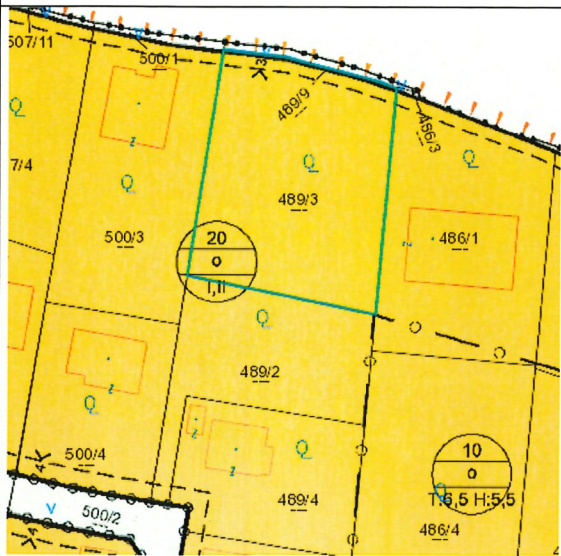
Vergleichsobjekt 1	KG Hinterbrühl– GSTNr. 457/2
	• Kaufvertrag vom 30.05.2022 • Kaufpreis: € 770.000,- • Grundstücksgröße: 1000 m² • Bauland Wohnen • Bauklasse I offene Bauweise, 15% • bereits aufgeschlossen
Quelle: GIS Hinterbrühl	

Vergleichsobjekt 2	KG Hinterbrühl– GSTNr. 489/2
	• Kaufvertrag vom 03.08.2022 • Kaufpreis: € 1.300.000,- • Grundstücksgröße: 1.111 m² • Bauland Wohnen • Bauklasse I/II offene Bauweise, 20% • aufgeschlossen
Quelle: GIS Hinterbrühl	

Vergleichsobjekt 3	KG Hinterbrühl– GSTNr. 652/17
	• Kaufvertrag vom 18.05.2022 • Kaufpreis: € 500.000,- • Grundstücksgröße: 700m² • Bauland Wohnen • Bauklasse I/II offene Bauweise, 20% • aufgeschlossen
Quelle: GIS Hinterbrühl	

Vergleichsobjekt 4	KG Hinterbrühl– GSTNr. 585/1
	• Kaufvertrag vom 20.04.2023 • Kaufpreis: € 800.000,- • Grundstücksgröße: 854m² • Bauland Wohnen • Bauklasse I/II offene Bauweise, 20% • lt. Vermerk im Grundbuch Ergänzungsabgabe entrichtet
Quelle: GIS Hinterbrühl	

Vergleichsobjekt 5	KG Hinterbrühl– GSTNr. 521/1 + 521/4
	• Kaufvertrag vom 26.05.2023 • Kaufpreis: € 1.950.000,- • Grundstücksgröße: 2.003m² • Bauland Wohnen • Bauklasse I/II offene Bauweise, 20% • aufgeschlossen
Quelle: GIS Hinterbrühl	

Vergleichsobjekt 6	KG Hinterbrühl- GSTNr. 489/3
	• Kaufvertrag vom 03.10.2022 • Kaufpreis: € 2.575.000,- • Grundstücksgröße: 1.931m² • Bauland Wohnen • Bauklasse I/II offene Bauweise, 20% • aufgeschlossen
Quelle: GIS Hinterbrühl	

Die erhobenen Vergleichswerte stellen sich wie folgt dar:

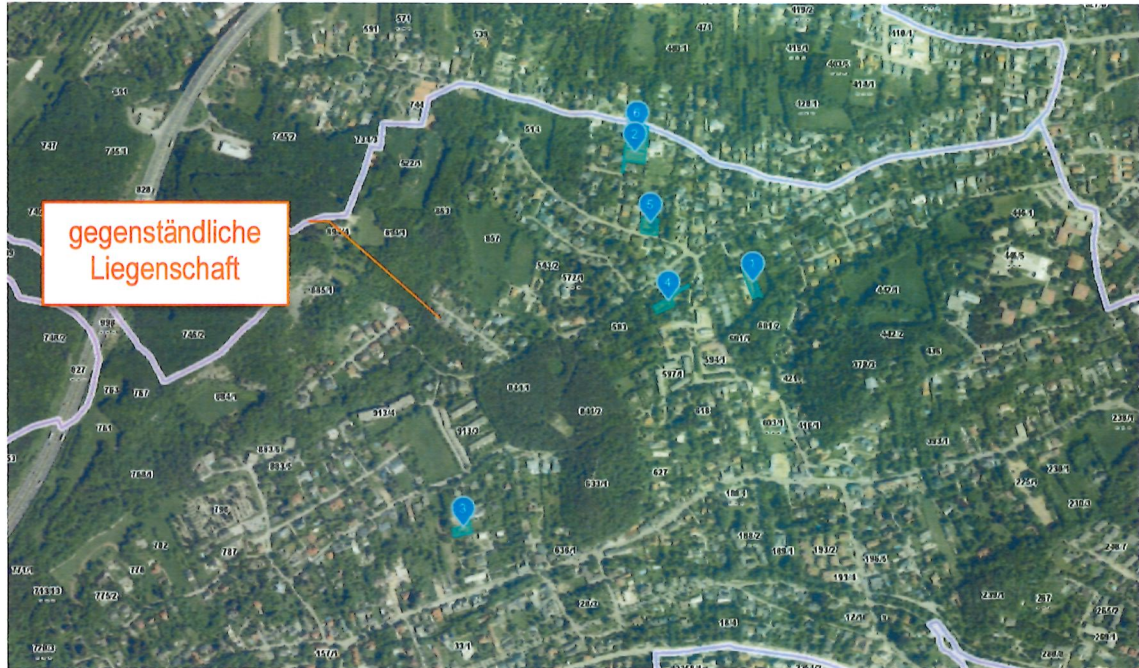
NR	GBNR	KV-Datum	GSTNr.	Fläche	Kaufpreis	Preis/m ²
1	Hinterbrühl	30.05.2022	457/2	1.000 m ²	€ 770.000,00	€ 770,00
2	Hinterbrühl	03.08.2022	489/2	1.111 m ²	€ 1.300.000,00	€ 1.170,12
3	Hinterbrühl	18.05.2022	652/17	700 m ²	€ 500.000,00	€ 714,29
4	Hinterbrühl	20.04.2023	585/1	854 m ²	€ 800.000,00	€ 936,77
5	Hinterbrühl	26.05.2023	521/4	2.003 m ²	€ 1.950.000,00	€ 973,54
6	Hinterbrühl	03.10.2022	489/3	1.931 m ²	€ 2.575.000,00	€ 1.333,51

3.2.3. AUFSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die Vergleichsobjekte sind bereits aufgeschlossen. Der Vergleichswert ist somit als aufgeschlossen zu verstehen.

3.2.4. ANPASSUNG LAGE

Die erhobenen Vergleichsobjekte befinden sich in folgenden Lagen:



Quelle: Atlas NÖ

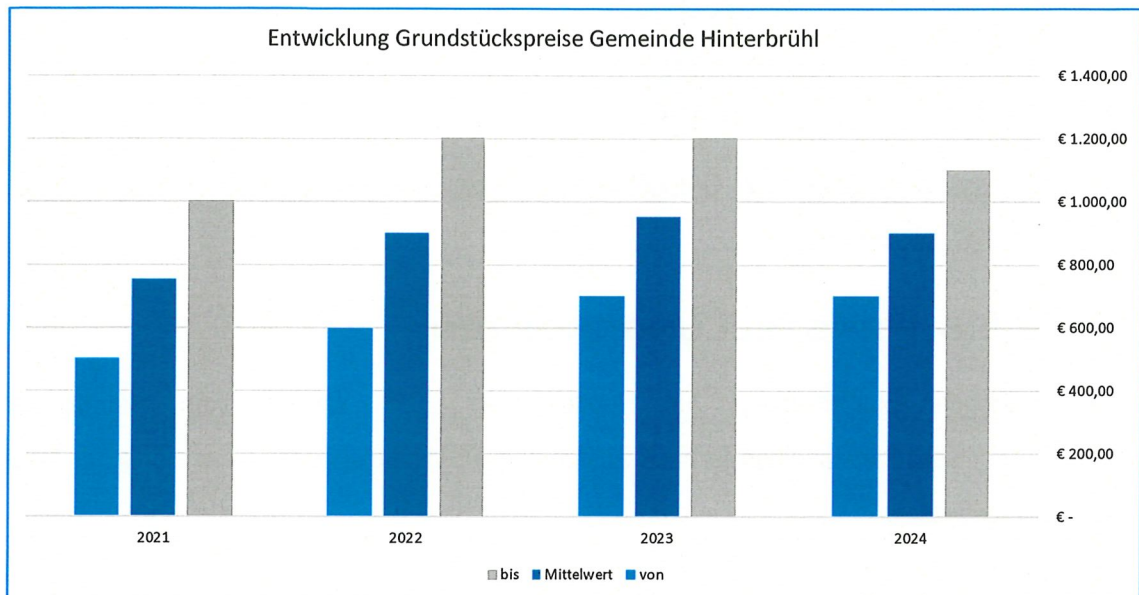
Die Lagen der Vergleichsgrundstücke sind weitgehend vergleichbar. Es ist keine spezifische Anpassung erforderlich.

3.2.5. ANPASSUNG BESCHAFFENHEIT

Die Vergleichsobjekte weisen mitunter eine abweichende Konfiguration (zB. Fahngrund) auf, die in der Vergleichswertermittlung entsprechend angepasst wird.

3.2.6. ANPASSUNG ZEITPUNKT

Entsprechend den in der Gewinn Zeitschrift ausgewiesenen Werte für Baugründe (Bauklasse 1) in den Jahren 2021 – 2024 zeigt sich folgende Entwicklung der Grundstückspreise:



Ausgehend von einer sehr guten Wohnlage stellt sich die Veränderung zum Stichtag wie folgt dar:

Veränderung	in %
2023	-5,3%
2022	0,0%
2021	20,0%

3.2.7. ANPASSUNGEN VERGLEICHSLIEGENSCHAFTEN

Die erhobenen Vergleichsgrundstücke können somit wie folgt angepasst werden:

NR	Preis/m2	Anpassung		angepasste Werte
		KV Zeitpunkt	Konfiguration	
1	€ 770,00	0,0%	10%	847,00 €
2	€ 1.170,12	0,0%	10%	1.287,13 €
3	€ 714,29	0,0%	10%	785,71 €
4	€ 936,77	-5,3%	10%	980,80 €
5	€ 973,54	-5,3%	0%	921,94 €
6	€ 1.333,51	0,0%	0%	1.333,51 €

Ausgehend von den erhobenen Vergleichswerten lassen sich folgende statistische Kennzahlen ableiten:

Kennzahl	Wert/m ²
Minimum	785,71 €
Maximum	1.333,51 €
Median	951,37 €
Mittelwert	1.026,01 €

Für das gegenständliche Grundstück lässt sich somit ein Bodenwert in der Höhe von rd. € 1.026,-/m² verifizieren.

3.2.8. HERSTELLUNGSKOSTEN

Folgende Empfehlungen für Herstellkosten 2024 werden vom Hauptverband der Gerichtssachverständigen je nach Ausführung für Wohngebäude je nach örtlicher Gegebenheit ausgewiesen:

Empfehlungen für Herstellkosten – Wohngebäude 2024

**Ansätze für Herstellkosten für mehrgeschoßige Wohngebäude
als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung**

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

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

Quelle: Zeitschrift SV 3/2024

Einstufung nach Ausstattungsqualität

einfach:	Mindestausstattung für Wohngebäude keine automatische Heizung, keine zeitgemäße Sanitärausstattung
normal:	Standard etwa nach Wohnbauförderungsrichtlinien (Mindestausstattung). Keine Individual-Ausstattung. Noch zeitgemäße Bauweise, bauphysikalische Mindest-Werte nach jeweiliger Norm "Normalverbraucher".
gehoben:	gediegene Ausstattung, jedoch ohne wesentliche Luxus-Komponenten und Designerelemente. Sehr gute aktuelle bauphysikalische Eigenschaften und Installationsqualität. Wirtschaftlicher Energiebedarf. Architektendesign, energiesparende solide Bauweise, zusätzliche Energiequellen, Installationen solide
hochwertig:	und sehr umfangreich, beste Ausstattung, Luxuskomponenten

Für das gegenständliche Wohngebäude kann entsprechend der im Befundteil ausgeführten Beschreibung von einer einfachen Ausstattungsqualität ausgegangen werden. Für die Herstellkosten werden somit auf Grund des beschriebenen Ausstattungszustandes 75% der normalen Herstellkosten in Ansatz gebracht. Der bauliche Zustand von W1 Haus 21 weist augenscheinlich einen nicht zeitgemäßen Zustand mit einem umfangreichen Instandsetzungsbedarf auf. Die wertmäßige Berücksichtigung erfolgt über die Zustandsnotenbeurteil nach Heideck.

Zustandsnote/-wertminderung nach Heideck	
1	neuwertig, mängelfrei
1,5	geringfügige Gebrauchsspuren
2	normal, übliche Erhaltungsarbeiten
2,5	tw. reparatur- / instandhaltungsbedürftig
3	tw. deutlich reparatur- / instandhaltungsbedürftig
3,5	deutlich reparatur- / instandhaltungsbedürftig
4	umfangreiche Instandsetzungen erforderlich
4,5	erhebliche Instandsetzungen erforderlich
5	abbruchreif, wertlos

Die baulichen Außenanlagen werden pauschal mit 3% des Bauwertes berücksichtigt.

3.2.9. RESTNUTZUNGSDAUER

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

3.2.10. GEWÖHNLICHE WIRTSCHAFTLICHE GESAMTNUTZUNGSDAUER

Die gewöhnliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ist jener Zeitraum in dem eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Erhaltung und Bewirtschaftung ohne Modernisierungsmaßnahmen üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile 2020 des Arbeitskreises des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten weist für:

- Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, Ortbau, Massivbauweise eine gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer von 60 bis 80 Jahre auf,

in Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017 wird für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser normaler Ausführung eine Gesamtnutzungsdauer von 60 bis 70 Jahren ausgewiesen.

Die Restnutzungsdauer kann gewöhnlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag ermittelt werden.

$$RND = GND - \text{Alter}$$

RND....Restnutzungsdauer

GND....Gesamtnutzungsdauer

Alter....Gebäudelebensalter

Für das gegenständliche Bestandsobjekt kann ausgehend von dem historischen Baujahr des Gebäudes um 1958 sowie den getätigten Maßnahmen und dem augenscheinlichen Zustand ausgehend von einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren zum Stichtag von einer Restnutzungsdauer von maximal 20 Jahren ausgegangen werden.

3.2.11. MARKTANPASSUNG

Auf Grund der steigenden Finanzierungskosten sowie den Verschärfungen der Kreditvergaberichtlinien und der erhöhten Aufmerksamkeit gegenüber dem energetischen Zustand von Bestandsobjekten ist eine Zurückhaltung bei den Marktteilnehmern im aktuellen Marktgeschehen erkennbar. Unter Berücksichtigung des konsenslosen Zustandes (ua. von W1 Haus 21), den ungeklärten Aufteilungen der Aufwendungen der Wohnungseigentumsgemeinschaft sowie den anstehenden Instandhaltungsaufwendungen wird dahingehend in der Marktanpassung ein pauschaler Abschlag in der Höhe von -25% berücksichtigt.

3.2.12. WERTERMITTLUNG W 1 HAUS 21

Auf Basis der Eingangsparameter lässt sich der Verkehrswert für das WE Objekt W 1 Haus 21 mittels Sachwertverfahren wie folgt ermitteln:

Bodenwertermittlung					
Fläche		GSTNr.	m2	Preis/m2	Bodenwert
Bodenwert		871/1	202,00 m²	€ 1.026,00	€ 207.252,00
					€ -
Bodenwert					€ 207.252,00

Ausstattungsqualität	einfach	
Niederösterreich	normal	€ 2.900
stadtnahes Gebiet	Faktor	100%
Zuschlag Kleinbauwerk (EFH/ZFH)	10%	€ 290
Summe		€ 3.190
angepasste Herstellkosten	75%	€ 2.393
Dachraum	50%	€ 1.595

Wohngebäude		Nutzfläche	Herstellkosten/m2	Herstellkosten
Nutzfläche	EG	55,95 m²	€ 2.393	€ 133.860,38
	OG	17,60 m²	€ 1.595	€ 28.072,00
Neubauwert des Objekts				€ 161.932,38

Wertminderung infolge Alters (linear)				
Stichtag	2024			
Gesamtnutzungsdauer	70	Jahre		
Restnutzungsdauer	20	Jahre		
Alterswertminderung in %	71,4%			-€ 115.665,98
verbleibend	28,6%			
Wertminderung Zustand				
Zustandsnote Heideck	4	-15,0%		-€ 24.286,20
Bauwert des Wohngebäudes				€ 21.980,20
Wert der Außenanlagen	pauschal	3%		€ 659,41

Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren

Bodenwert		€	207.252,00
Bauwert		€	21.980,20
Wert der Außenanlagen		€	659,41
Sachwert der Objektes		€	229.891,60
Marktanpassung	-25,0%	-€	57.472,90
Verkehrswert W1 Haus 21	rd.	€	172.000,00

Somit ergibt sich für das Wohnungseigentumsobjekt W1 Haus 21 der Liegenschaft EZ 496 KG 16113 ein Verkehrswert in der Höhe von gerundet € 172.000,-.

3.2.13. WERTERMITTLUNG W 2 HAUS 21

Auf Basis der Eingangsparameter lässt sich der Verkehrswert für das WE Objekt W 2 Haus 21 mittels Sachwertverfahren wie folgt ermitteln:

Bodenwertermittlung

Fläche	GSTNr.	m2	Preis/m2	Bodenwert
Bodenwert	871/1	189,00 m²	€ 1.026,00	€ 193.914,00
				€ -
Bodenwert				€ 193.914,00

Ausstattungsqualität	einfach	
Niederösterreich	normal	€ 2.900
stadtnahes Gebiet	Faktor	100%
Zuschlag Kleinbauwerk (EFH/ZFH)	10%	€ 290
Summe		€ 3.190
angepasste Herstellkosten	75%	€ 2.393

Wohngebäude		Nutzfläche	Herstellkosten/m2	Herstellkosten
Nutzfläche	EG	30,35 m²	€ 2.393	€ 72.612,38
Neubauwert des Objekts				€ 72.612,38

Wertminderung infolge Alters (linear)			
Stichtag	2024		
Gesamtnutzungsdauer	70	Jahre	
Restnutzungsdauer	20	Jahre	
Alterswertminderung in %	71,4%		-€ 51.865,98
verbleibend	28,6%		
Wertminderung Zustand			
Zustandsnote Heideck	2	-0,7%	-€ 517,02
Bauwert des Wohngebäudes			€ 20.229,37
Wert der Außenanlagen	pauschal	3%	€ 606,88

Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren			
Bodenwert		€	193.914,00
Bauwert		€	20.229,37
Wert der Außenanlagen		€	606,88
Sachwert der Objektes		€	214.750,25
Marktanpassung	-25,0%	-€	53.687,56
Verkehrswert W2 Haus 21	rd.	€	161.000,00

Somit ergibt sich für das Wohnungseigentumsobjekt W2 Haus 21 der Liegenschaft EZ 496 KG 16113 ein Verkehrswert in der Höhe von gerundet € 161.000,-.

3.2.14. PLAUSIBILISIERUNG

Im Zuge der Plausibilisierung konnte folgende Transaktion erhoben werden:

Objekt	Nutzwerte	KV Datum	Gruntanteil lt. WE Vertrag	Kaufpreis
W 4 Haus 1	66+66/2702 Anteil	03.09.19	287m2	€ 190.000,00

4. ZUSAMMENFASSUNG

4.1. VERKEHRSWERT BLNR. 43 + 44 (15+15/1351 ANTEILE) WE AN W1 HAUS 21

Der

VERKEHRSWERT der BLNr. 43 + 44 (15+15/1351 Anteile)

Verbunden mit WE an W 1 Haus 21

der Liegenschaft, inne liegend im Grundbuch 16115 Hinterbrühl, EZ 496, GST-Nr. 871/1

per Adresse

2371 Hinterbrühl, Franz Liszt-Str. 21

beträgt zum Stichtag, den 08. Oktober 2024

gerundet

€ 172.000,-

(in Worten: Euro einhundertzweiundsiebzigtausend)

4.2. VERKEHRSWERT BLNR. 41 + 42 (15+15/1351 ANTEILE) WE AN W2 HAUS 21

Der

VERKEHRSWERT der BLNr. 41 + 42 (15+15/1351 Anteile)

Verbunden mit WE an W 2 Haus 21

der Liegenschaft, innelegend im Grundbuch 16115 Hinterbrühl, EZ 496, GST-Nr. 871/1

per Adresse

2371 Hinterbrühl, Franz Liszt-Str. 21

beträgt zum Stichtag, den 08. Oktober 2024

gerundet

€ 161.000,-

(in Worten: Euro einhunderteinundsechzigtausend)

Auf Grund der gemeinsamen Nutzung, vor allem der Außenanlagen wird eine gemeinsame Verwertung empfohlen.

27. November 2024
Mag. (FH)
Daniel Ertl, MSc
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Der allgemein beeidete u. gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Mag (FH) Daniel Ertl, MSc

5. FOTODOKUMENTATION











6. ANLAGEN

Anlage ./I	Unterlagen/Bescheide Baubehörde	25 Seiten
Anlage ./II	Kauf und WE Vertrag vom 19.05.1981	18 Seiten
Anlage ./III	Protokoll der WE Versammlung vom 14.11.2024	6 Seiten
Anlage ./IV	Vorausschau 2024	2 Seiten
Anlage ./V	Vereinbarung über BK Aufteilungsschlüssel Februar 2000	2 Seiten

RALF WEDL
RAUCHFANGKEHRERMEISTER
 2340 Mödling, Frauensteingasse 4
 Tel: 02236/46 961 ; Fax: 02236/ 46 961 40

Brandschutz-, Umweltschutz-, Feuerstätten- und Kamintechnik
 Prüfer für Feuerstätten gem. NÖ.BTV Reg. Nr.94
 Zertifizierter SV. für den vorbeugenden Brandschutz
 als Wärmerauchfänger

Marktgemeindeamt Hinterbrühl

eingel. 1. & Feb. 2016

An die
 Marktgemeinde Hinterbrühl
 Bauamt
 Hauptstraße 29a
 2371 Hinterbrühl

Zahl: 525/16 SP. AG
 u. das GVG lt. NÖ GSG §11: **NÖ Netze EVN**

Unser Zeichen: Wedl
 Mödling am 15. Februar 2016
 Kunden- Nr.: S12027

ANSCHLUSSBEFUND (ENDBEFUND)

Nachfolgende Feuerungsanlage wurde hinsichtlich der bestehenden Anschlussstelle gemäß den derzeit gültigen einschlägigen Gesetzen, Verordnungen und Richtlinien überprüft:

im Objekt: 2371 HINTERBRÜHL, F. Lisztstrasse 21

Betreiber: Fr. SARGEDIK Matild

Fang

Fang Nr.	Lichte Weite	Fangart gem. ÖNORM B 8200	Fangsystem U = Unterdruck UE = Überdruck	Material des Innenrohres	Ausführungsart FE/FU	Fangsohle	Windeinfluss Aufsatz vorhanden
2	14 x 14 cm	Abgasfang	Vollziegel / U	Ziegelfang	FE	EG	Nein

Verbindungsstück

Type (Rohr-Potterie)	Bauart (bzw. Material)	Länge in m	waagrechte Länge in m	Lichte Weite in cm	Richtungsänderung - Anschlussneigung	Anschluss-höhe in m	Wärmedämmung
Abgasrohr	Stahlblech	0,4		Ø 11	1x90°Bv	2,3	Nein

Feuerstätte(n):

Gerät Nr.	Fabrikat Type/Baujahr	Brennstoff	Abgasstutzen cm	Nenn-Leistung kW	wirksame Fanghöhe m	Aufstellungs ort	Sonstiges
2	Saunier Duva Opatia C 11E-B / 2015	Erdgas H	Ø 11	18	~ 4	Bad	

Einbauten

Abgas-klappe	Verpuffungs-klappe	Nebenluft-klappe	Abgasaustrittswächter	Abgas-Thermostat	Temperaturbegrenzer	Autom. Betriebsfortführung	Sonstiges
Nein	Nein	Nein	Ja	Nein	Nein	Nein	

./.

RALF WEDL
RAUCHFANGKEHRERMEISTER
 2340 Mödling, Frauensteingasse 4
 Tel: 02236/46 961 ; Fax: 02236/ 46 961 40

Brandschutz-, Umweltschutz-, Feuerstätten- und Kamintechnik
 Prüfer für Feuerstätten gem. NÖ.BTV Reg. Nr.94
 Zertifizierter SV. für den vorbeugenden Brandschutz
 Blowärmer Rauchfangkehrer

Aufstellungsraum:

Heizraumpflicht	Geschoss	Raumbezeichnung	Türen	Verbindung zu	Sonstiges
Nein	EG	BAD	Zu Wohnraum	Luftverbund*	B 11 Betrieb

BEURTEILUNG:

Der freie Querschnitt des Fanges Nr. 1 ist gegeben.
 Die Betriebsdichtheit des Unterdruckfanges Nr. 1 lt. ÖN B8201 ist gegeben.
 Die Brandschutzabstände zu brennbaren Bauteilen, soweit einsehbar, sind gegeben.
 Die Führung des Verbindungsstückes ist in Ordnung.
 Die vorhandenen Einbauten sind ordnungsgemäß eingebaut.
 * Der Verbrennungsluftnachweis mittels ÖVGW G12 Protokoll liegt vor.

ZUSAMMENFASSUNG:

Die Druckbedingungen sind erfüllt. Die Funktionsfähigkeit des Fanges ist gegeben.

Hinweise:

Jede Änderung, die eine Abweichung vom Befund zur Folge hat, ist dem Rauchfangkehrer schriftlich zu melden.
 Gemäß ÖNORM B 8201 sind Rauch- und Abgasfänge im Unterdruckbetrieb alle zehn Jahre – im Überdruckbetrieb alle fünf Jahre auf ihre Dichtheit zu überprüfen.
 Für eine Ausreichende Be- und Entlüftung des Aufstellraumes der Feuerstätte ist zu sorgen.

Ralf Wedl e.U.
 Öffentlich zugelassener Rauchfangkehrer
 A-2340 Mödling, Frauensteingasse 4
 Tel. 02236/46961 Fax. 46961-40

Veysel und Matild
S A R I G E D I K
Franz Lisztstr. 21
2371 Hinterbrühl

Marktgemeindeamt Hinterbrühl
eingel. 29. Mai 2002
Zahl: 1591/02 Blg. ST
BP 48/02

Hinterbrühl, 27 05 2002.

Marktgemeinde Hinterbrühl
Hauptstrasse 29 a
2371 Hinterbrühl.

Gebühr in der Höhe von € 13.-
gemäß Gebührengesetz entrichtet

28.05-02

Marktgemeinde Hinterbrühl

Betrifft : Bauanzeige. Stützmauer Erneuerung

Sie werden gebeten betreffend der nachträglich errichteten
Stützmauer auf das Grundstück Nr. 630 EZ. 496 Kat. Gemeinde
Hinterbrühl Franz Lisztstr. 21 die Bauanzeige zur Kenntniß
zu nehmen.

Höhe : 1 m . Länge : 30 m.

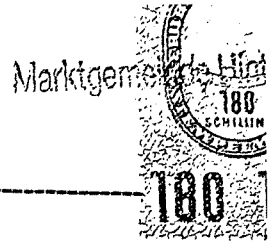
Anrainer : Snezana Vasic
Maria Lengyel Vass
Elisabeth Libardi
Piroska Nagy

Maria Lengyel
Elisabeth Libardi

Sarigedik

Sarigedik Matild
Hochachtungsvoll

MARKTGEMEINDE HINTERBRÜHL
2371 HINTERBRÜHL, Hauptstraße 29a



BP 74/99

Hinterbrühl, am 17. Dezember 1999

NIEDERSCHRIFT

über die für den heutigen Tag mit der Ladung vom 3. Dezember 1999 anberaumte

besondere Beschau

betreffend die nachträgliche Bewilligung des konsenslos errichteten Zu- und Aufbaues des bestehenden Wohnhauses auf der Liegenschaft in Hinterbrühl, Franz Liszt-Straße 21, Grundstücksnummer .630 Bfl., EZ. 496, Kat. Gemeinde Hinterbrühl.

ANWESENDE:

- | | | |
|----|----------------------|---|
| 1. | Verhandlungsleiter: | Bürgermeister Dipl.-HTL-Ing. Josef ZIERLINGER |
| 2. | Bausachverständiger: | Insp.Rat Ing. Helmut WEIHSINGER |
| 3. | Bauwerber: | Matild und Veysel SARIGEDIK |
| 4. | Gemeinderat: | Werner JURENITSCH |
| 5. | Gemeinderat: | |
| 6. | Grundmiteigentümer: | Laszlo FAZEKAS |
| 7. | Anrainer: | Josef MÜLLER |
| 8. | Schriftführer: | Franz KLOUD |

Der Lokalausweis hat ergeben:

An der nordwestlichen Seite des Wohnhauses im Standort Franz Liszt- Straße 21 wurde ein Zubau als Windfang errichtet. Dieser Zubau überragt teilweise bis zu 30 cm die Grundstücksgrenze. Der Nachbar Josef Müller erklärt dass die Grundgrenze vermarktet ist und zeigt einen Vermarkungspunkt an der westlichen Grundstücksecke. Unter der Annahme eines geradlinigen Grenzverlaufes kommt ein Teil dieses Zubaus tatsächlich auf Nachbargrund zu liegen.

Um eine baurechtliche Klärung herbeizuführen ergeben sich zwei Möglichkeiten: Der Windfang kann als Vorbau im seitlichen Bauwerk bewertet werden, wofür ein Abstand von 1,5 m bis zur Grundgrenze erforderlich ist. Hiefür ist ein Grundstückszukauf durchzuführen, oder es ist der Windfang so zu reduzieren, dass dieser Abstand bis zur rechtlichen Grundgrenze eingehalten wird.

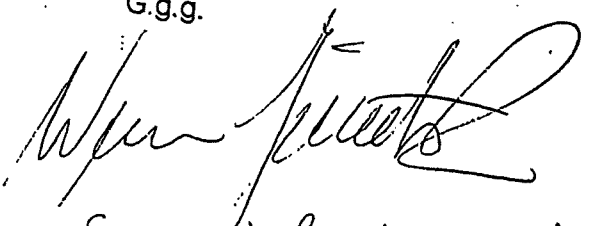
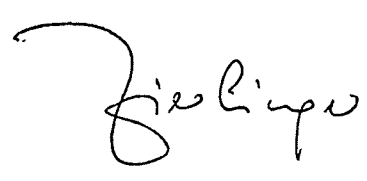
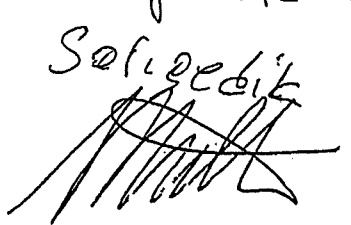
Weiters wurde festgestellt, dass im südlichen Bereich eine bauliche Erweiterung vorgenommen wurde, die wie der Windfangzubau noch nicht baubehördlich bewilligt wurde. Im Flächenwidmungsplan ist in diesem Bereich eine 5 m breite Freifläche gewidmet. Auf Grund dieser Widmung können hier keine Baulichkeiten bewilligt werden. Der gegenständliche Zubau befindet sich zum Teil auf dieser Freifläche und müsste daher so weit abgetragen werden, dass zur Waldgrundgrenze ein Abstand von 5 m besteht.

Sofern seitens der Baubehörde keine Reduzierung der Freifläche bewirkt wird, müsste ein entsprechender Abbruch aufgetragen werden.

Zur Klärung der Möglichkeiten für einen eventuellen Grundstückserwerb und eine Änderung des Flächenwidmungsplanes wird vom Sachverständigen empfohlen, dass laufende Verfahren vorerst bis Ende Juni 2000 auszusetzen.

2 h. Std.

G.g.g.

Zeichnung 
Festlegung 
Sorgfältig notiert
Sorgfältig überprüft 



Marktgemeinde Hinterbrühl

A-2371 Hinterbrühl, Hauptstraße 29 a, Tel. 02236 / 26 2 49-0, Fax 26 2 49-20
Bezirk MÖDLING Land NIEDERÖSTERREICH

Zahl: 1274/93

Hinterbrühl, am 14. Juli 1993

Betr.: Gas-Kombiwasserheizer

Frau
Juliane NEUBAUER

F.Lisztstr. 21/1
2371 Hinterbrühl

Sehr geehrte Frau Neubauer!

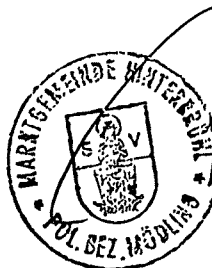
Laut Eignungsbefund des Rauchfangkehrermeisters Franz SITTNER vom 9. April 1993, haben Sie in Ihrem Haus in Hinterbrühl, F.Lisztstr. 21/1, einen Gas-Kombiwasserheizer der Type B installieren lassen.

Sie werden darauf aufmerksam gemacht, daß hiefür laut der Nö. Bauordnung eine baubehördliche Bewilligung erforderlich ist.

Um für die obgenannte Heizungsanlage eine Bewilligung erteilen zu können werden Sie höflichst ersucht, nachstehend angeführte Unterlagen hieramts einzureichen:

1 Ansuchen
Einreichplan 3-fach
technische Beschreibung 3-fach

Der Einreichplan und die technische Beschreibung sind von Ihrem zuständigen Installateur zu erstellen.



Für die Baubehörde:

(Walter WINTER, VB.)

MARKTGEMEINDE HINTERBRÜHL

2371 HINTERBRÜHL, Hauptstraße 29a

Tel. 02236-26249 - Fax. 02236-2624920

Zahl: BP 91/92

Hinterbrühl, am 20. März 1997

Betr.: Bauvorhaben in Hinterbrühl
Franz Liszt-Straße 21
Benützungsbewilligung für die
errichtete Einfriedung

BESCHEID

- I. Im Sinne des Ergebnisses des am 17.3.1997 abgehaltenen Lokalaugenscheines (Endbeschau) wird gemäß § 111 der Bauordnung für Niederösterreich, LGBl.Nr.8200-0 in der derzeit geltenden Fassung, die

BENÜTZUNGSBEWILLIGUNG

für die errichtete Einfriedung aus Maschendraht mit Fundament (teilweise Versetzung des bereits bestehenden Zaunes gegen das öffentliche Gut) auf dem Grundstück Nr. 871/1, EZ. 496, Kat.Gemeinde Hinterbrühl, in Hinterbrühl, Franz Liszt-Straße 21, erteilt.

Die Verhandlungsschrift über die Endbeschau liegt in beglaubiger Kopie diesem Bescheid bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil desselben. Die Baubewilligung wurde mit Bescheid des Bürgermeisters vom 25.1.1993, Zahl BP 91/92, erteilt.

- II. An Verfahrenskosten ist ein Betrag von **S 1.040,-** innerhalb von acht Tagen nach Rechtskraft dieses Bescheides mit beiliegendem Zahlschein zu entrichten.

beahlt KA 40 v. 11.4.97 J.H.
Begründung:

zu I.: Auf Grund des Ergebnisses der Bauverhandlung erfolgt die Erteilung der Benützungsbewilligung.

zu II.: Die **Verfahrenskosten** wurden wie folgt berechnet:
VERWALTUNGSABGABE gemäß TP 36 der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung in der Höhe von.....S 120,-,
KOMMISSIONSGEBÜHREN auf Grund der Teilnahme von zwei Amtsorganen und der Verhandlungsdauer von einer halben Stunde gemäß der Gemeindekommissionsgebührenverordnung in der Höhe vonS 260,-,
BARAUSLAGEN, welche gemäß § 76 AVG 1950 zu ersetzen sind, für den Bausachverständigen in der Höhe von.....S 660,-.

Bitte wenden!

Betrifft: Baubehördliche Bewilligung

25. Jänner 19 93

BESCHIED

Herr/Frau/Firma	Juliane NEUBAUER
2 3 7 1	HINTERBRÜHL, Franz Liszt-Straße 21
(Postleitzahl)	(Postort)

Spruch

1. Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen auf Grund des Ergebnisses der Bauverhandlung am
14. Jänner 93 gemäß § 92 Abs. 1 Z. 3 ~~xxx/698-Z~~ ~~xxx~~
der NÖ Bauordnung 1976, LGBl. 8200-⁸ 2) die

Bewilligung

- zum Neubau; - Zubau; - Umbau; - Abbruch;
- zur Errichtung einer Einfriedung aus Maschendraht mit Fundament (teilweise
- zur Instandsetzung; - Abänderung; Versetzung des bereits bestehenden Zaunes
- zur Änderung des Verwendungszwecke gegen das öffentliche Gut)
- zur Aufstellung von Geräten, Maschinen, Gegenständen, Warenanlagen
- zur Aufstellung; - zum Austausch; von Wägen, Ladegeräten, Zentralkreisungsanlagen
- zur Veränderung der Höhenlage
- zur Anlage; - Erweiterung;
- zur Durchführung von Abarbeiten; - Anschüttungen;
- zur Verankerung der Grundmauern; - des; der; Baugrubens; - als Lagerplatz;

~~xx zur Ableitung! xx Versicherung! xx von Niederschlagswässern ohne bauliche Anlagen~~
 auf dem Bauplatz in Hinterbrühl, Franz Liszt-Straße 21
 Grundstück Nr. 871/1, EZ. 496, KG. HINTERBRÜHL

Gleichzeitig wird dieses Grundbuch gemäß § 10 Abs. 3 Nr. 2 Bauverordn. 1976 zum Bauplan erklärt.
Die Verhandlungsschrift über die Bauverhandlung liegt in Abschrift bei und bildet einen Bestandteil dieses Bescheides.
Das Vorhaben ist entsprechend der Sachverhaltsdarstellung und der Baubeschreibung sowie den mit der Bezugs-
klausel versehenen Plan- (und Berechnungs-)unterlagen auszuführen.
Die in der Niederschrift angeführten Auflagen sind einzuhalten.

- II. Als Kosten des Verfahrens sind S. 1.421, -- innerhalb von acht Tagen nach Rechtskraft dieses Bescheides an die Gemeindekasse mit beiliegendem Erlagschein¹⁾ zu entrichten.

berakut K7 32 v. 16.2.93

Bitte wenden!

Mit Baufertigstellungsmeldung vom 9. Oktober 1996 wurde um die Endbeschau angesucht.

Die Baukommission nimmt die Baulichkeiten, die Gegenstand der Benützungsbewilligung sein sollen, in Augenschein.

Der Verhandlungsleiter ersucht den Sachverständigen, Herrn Ing. Helmut Weihsinger, um eine gutachtliche Stellungnahme, welche Voraussetzungen für die Behandlung dieses Antrages gegeben sind.

Dazu erklärt Herr Ing. Weihsinger:

Mit dem Bescheid vom 22. Juli 1982 wurde die baubehördliche Bewilligung für die Errichtung einer Garage erteilt. Dieser Zubau wurde wesentlich größer ausgeführt und beinhaltet einen Vorraum, einen Wohnraum und einen Sanitärraum. Weiters wurde an der nordwestlichen Gebäudeseite ein verglaster Verandazubau ausgeführt. Bei diesem Bauvorhaben handelte sich um bewilligungspflichtige Baumaßnahmen. Im Zuge des Ortsaugenscheines wurde festgestellt, daß offensichtlich die Grundgrenzen mit den Zubauten überbaut wurden. Die Plandarstellung der Grundgrenzen im genehmigten Plan stehen im Widerspruch zu einer Bestandsaufnahme (Teilungsplan, GZ.561/79) des Dipl. Ing. Helmuth MANG.

Der Sachverständige beantragt zur Durchführung des erforderlichen Baubewilligungsverfahrens die Vorlage eines Ausführungsplanes mit einer korrekten lagemäßigen Darstellung, wobei im Einvernehmen mit den Nachbarn eventuell eine Grenzberichtigung durchzuführen ist. Die Grenzberichtigung muß rechtlich nachvollziehbar sein.

Der Bauwerber erklärt, mit der Klärstellung der vom Sachverständigen angesprochen Probleme bis 31.5.1997 und danach einem Einreichplan fertig zu sein. Bis 30.6.1997 soll angestrebt werden einen bewilligungsfähigen Plan vorzulegen.

Die Verhandlungsteilnehmer nehmen das Verhandlungsergebnis zustimmend zur Kenntnis.

2 h. Std.

G.g.g.

F. Hamuly
Leitung
Frings
H. G. Sch

W. J. Jentz
Mattig
Wenbauer Juliane

Die vorliegende Kopie wurde am
Gemeindeamt Hinterbrühl hergestellt.
Sie entspricht genau der Urschrift.

Der Bürgermeister:



F. Hamuly

Statt Gemeinde
Markt-

Hinterbrühl

am 22. Juli 1982

AZ BP 28/82

Betrifft: Baubehördliche Bewilligung

BESCHIED

Herrn/Frau ~~XXXXX~~

Jozsef Triznyai, Matild Triznyai, Juliane Neubauer
Hinterbrühl, Franz Liszt-Straße 21

in

2371
(Postleitzahl)

Hinterbrühl
(Postort)

Spruch

I. Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen über das Ansuchen vom 13.5.1982 und
auf Grund des Ergebnisses der Bauverhandlung vom 15.6.1982 gemäß § 92 Abs. 1 Z. 1 1))
~~gemäß § 93 Z. 1 NÖ Bauordnung die~~

Bewilligung

- zum ~~Neubau~~ ~~Zubau~~ ~~Umbau~~ ~~Veränderung~~ einer Autogarage und zur Änderung des
Dachstuhles und der Dacheindeckung - - - - -

- ~~Zur Erhöhung einer Einfriedigung~~ ~~XX~~

- zur Änderung²⁾ - Instandsetzung²⁾

- zur Umwidmung²⁾

- zur Aufstellung folgender Maschinen²⁾

Gegenstände²⁾ - Werbeanlagen²⁾

- zur wesentlichen Abweichung²⁾ von der Bewilligung vom
durch

- ~~Zur Anlage~~ ~~Bewilligung~~ ~~Veränderung~~ ~~XX~~

auf dem Grundstück in Hinterbrühl, Franz Liszt-Straße 21

Parz. Nr. 871/1, EZ. 496, KG. Hinterbrühl

Das Protokoll über die Bauverhandlung liegt in Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides. Die Ausführung des Vorhabens hat nach Maßgabe der Sachverhaltsdarstellung - und der Baubeschreibung²⁾ - sowie der mit einer Bezugsklausel versehenen Plan- und Berechnungs²⁾ unterlagen zu erfolgen; hiebei sind die in der Niederschrift angeführten Auflagen einzuhalten. KA 241 v. 17.11.82

II. An Verfahrenskosten ist ein Betrag von S 1.860.-- binnen acht Tagen nach Rechtskraft dieses Bescheides
an die Gemeindekasse²⁾ mit beiliegendem ~~Magischer~~ ~~Zahlschein~~²⁾ zu entrichten.

Begründung

zu I.: Das Vorhaben steht mit dem Flächenwidmungsplan und dem ~~Bestandort~~ ~~in Einklang~~ und konnte im Hinblick
auf das Ergebnis der Bauverhandlung unter Vorschreibung jener Auflagen, welche zur Wahrung der von der
Baubehörde zu vertretenden Interessen erforderlich sind, bewilligt werden.

zu II.: Die Verfahrenskosten wurden wie folgt errechnet:

Verwaltungsabgabe ~~gemäß dem~~ ~~Gesamtbetrag~~ ~~von~~ ~~Mindestbetrag~~ ~~XXX~~
gemäß Tarifpost 28 der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung in der Höhe von S 450.--
Kommissionsgebühren auf Grund der Teilnahme von vier Amtsorgan(en) und der Verhandlungsdauer
von 2 halben Stunden gemäß der Gemeindekommissionsgebührenverordnung in der Höhe von S 960.--
Barauslagen²⁾, welche gemäß § 76 AVG, 1950 zu ersetzen sind, für den Bausachverständigen
in der Höhe von S 450.--

Best.-Nr. N 153/15

Baubewilligungsbescheid

(Im Falle von Einwendungen ist zusätzlich das Formblatt Best.-Nr. 153/15E
als Anhang zum Bewilligungsbescheid zu verwenden.)

Gemeindenverlag Hans Fellerer, 1072 Wien, Mariahilfer Straße 103 - Nachdruck verboten!

Dipl.Ing. Ko/Be

Herrn
Josef Triznyai

Franz Lisztstrasse 21
2371 Hinterbrühl

-Hausverwaltung -
Ungarnsiedlung Hinter-
brühl.
Anbau an den Bungalow
Franz Lisztstrasse 21

EINSCHREIBEN !

Sehr geehrter Herr Triznyai !

auch zu

Marktgemeinde Hinterbrühl
eingel. 18. SEP. 1978
Zahl. BP. 30/78

Wir erhielten heute Ihr Schreiben vom 11. 9. 1978 mit den Plänen für den von Ihnen beabsichtigten Anbau an den Ihnen vermieteten Bungalow Franz Lisztstrasse Nr. 21.

Wir können Ihnen leider zu dem Anbau in dieser Form keine Zustimmung geben, da die uns von der Gemeinde angegebenen Grenzabstände nicht eingehalten wurden und der Zubau, wenn er wirklich eine Garage werden soll, ja so gar nicht benutzbar ist, weil Sie mit einer Zufahrtsbreite von 3,15 m nie mit einem Fahrzeug in die Garage ein- und ausfahren können.

Ausserdem haben wir den Verdacht, daß Sie nach Fertigstellung und Kollaudierung dieses von Ihnen vorgesehenen Anbaues einen Teil davon zu einem weiteren Wohnraum abändern werden, der dann aber den gesetzlichen Bestimmungen nicht mehr entspricht. Auch die von Ihnen vorgesehene Ausführung eines Vordaches aus Plexiglas entspricht nicht.

Es handelt sich bei dem Ihnen vermieteten Bungalow um eine Mietwohnung, bei welcher wir generell keine so weitgehenden Anbauten genehmigen. Es ist bei dieser Siedlung schon viel zu viel durch von uns nicht genehmigte Anbauten verhandelt worden, und wollen wir dies nicht mehr weiterführen.

Wir müssen Ihnen in Erinnerung bringen, daß die Gemeinde Hinterbrühl uns nur bis 30.9.1978 eine Verlängerung für den Abbruchtermin für den von Ihnen ohne Genehmigung errichteten Schuppen gegeben hat. Sie sind jetzt mit Ihrem Bauansuchen sehr stark in Verzug, bleiben ja jetzt nur noch 14 Tage Zeit bis zum Ablauf der Terminverlängerung. Sie müssen daher damit rechnen, daß der Abbruch des Schuppens termingerecht erfolgen muß.

DU/
An die Marktgemeinde
Hinterbrühl
2371 Hinterbrühl

Zur gefl. Kenntnisnahme,

Hochachtungsvoll !

GEHEIMNÜTZIGES WOHNUNGSWERK
Gesellschaft m.b.H.

Handwritten signature

Hinterbrühl

, am 29. Mai 1978

~~Wohnungswerk~~
Innütziges Wohnungswerk GmbH,
Hinterbrühl 35
A-6020 Innsbruck

Bescheid

Bauherrmeister als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen als Eigentümer des/des konsenslos er-
bauten, hölzernen Schuppens an der Grundgrenze zum Wald
Hinterbrühl, Franz-Liszt-Straße 21
Parz. Nr. 871/1, EZ. 496, KG. Hinterbrühl
gemäß § 113 Abs. 2 NÖ. Bauordnung den

baupolizeilichen Auftrag

zum Abbruch der angeführten Baulichkeit bis längstens 30. Juni 1978

~~Wegen Gefahr im Verzug wird einer allfälligen Berufung die aufschiebende Wirkung gemäß § 64 Abs. 2 AVG. 1950~~
~~überkannt²⁾.~~

Weiters ist dem Auftrag vom 10. November 1977, Zl. BP 66/77, unverzüglich zur Gänze zu entsprechen, da vom konsenslosen Hauszubau immer noch eine Mauer steht.

Begründung

Im Zuge der Bauüberwachung mußte festgestellt werden, daß

~~— die Baulichkeit im Verzug steht und die Gefahr im Verzug vorliegt~~
~~— für die genannte Baulichkeit keine baubehördliche Bewilligung vorliegt⁴⁾.~~

~~die Baulichkeit im Verzug steht und die Gefahr im Verzug vorliegt~~
die Baulichkeit im Verzug steht und die Gefahr im Verzug vorliegt. Hier wird die
Baulichkeit im Verzug steht und die Gefahr im Verzug vorliegt.
beeinträchtigt und vor allem § 66 d. Bauordnung f. NÖ. übertreten!
Innerhalb der Ihnen gewährten Frist haben Sie die erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen zwecks Abwendung
der Demolierung nicht durchgeführt⁵⁾. ~~XXXXXXXXXXXX~~ durchzuführen.

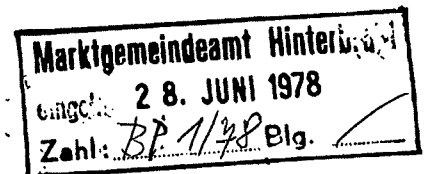
Best.-Nr. N 153/42 Abtragungsauftrag

Gemeindenverlag Hans Fellerer, 1072 Wien, Mariahilfer Straße 103

Et. 496 ✓

Neubauer Julianne
Franz Lisztstr. 21
2371 Hinterbrühl

Hinterbrühl 1978 Juni 26.



GEMEINDEAMT
HINTERBRÜHL

Fertigstellungsmeldung

Bezüglich Ihrer Niederschrift über die Bauverhandlung,
AZ .: BP 1/78 vom 11. 1. 78, teile ich Ihnen mit, daß die
Einfriedung gegen das öffentliche Gut, Grundstück 871/3,
fertiggestellt wurde.

Hochachtungsvoll

Julianne Neubauer

~~Stadt~~ Gemeinde Hinterbrühl , am 2. Februar 1978

AZ. BP 1/78

Betrifft: Baubehördliche Bewilligung

An ~~Herrn~~ Frau

Juliane Neubauer

Franz Liszt-Straße 21

in 2371 Hinterbrühl

Bescheid

I. Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen über das Ansuchen vom 3.1.1978 und auf Grund des Ergebnisses der Bauverhandlung vom 24.1.1978 gemäß § 92 Abs. 1 Z. 3 ¹⁾ ~~gemäß § 92 Z. 1) NÖ. Bauordnung die~~

Bewilligung

~~zur Neubau?~~ ~~Zubau?~~ ~~Vorhaben?~~ ~~Abbruch?~~

zur Errichtung einer Einfriedung²⁾ gegen die Franz Liszt-Straße

~~zur Änderung?~~ ~~Erweiterung?~~

~~zur Vergrößerung?~~

~~zur Aufstellung folgender Maschinen?~~ ~~Gegenstände?~~ ~~Webermaschinen?~~

~~zur wesentlichen Abweichung?~~ ~~von der Bewilligung?~~

~~zur Anlage?~~ ~~Erweiterung?~~ ~~Verwendung?~~

auf dem Grundstück in Hinterbrühl, Franz Liszt-Straße 21

Parz. Nr. 871/1, EZ. 496, KG. Hinterbrühl

Das Protokoll über die Bauverhandlung liegt in Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides. Die Ausführung des Vorhabens hat nach Maßgabe der Sachverhaltsdarstellung — und der Baubeschreibung²⁾ — sowie der mit einer Bezugsklausel versehenen Plan- (und Berechnungs-) unterlagen zu erfolgen; hiebei sind die in der Niederschrift angeführten Auflagen einzuhalten.

II. An Verfahrenskosten ist ein Betrag von S 480,-- binnen acht Tagen nach Rechtskraft dieses Bescheides an ~~der Gemeindekasse?~~ mit beiliegendem Erlagschein³⁾ (Zahlschein)²⁾ zu entrichten.

Begründung

zu I.: Das Vorhaben steht mit dem Flächenwidmungsplan ~~und mit dem Bebauungsplan~~ in Einklang und konnte im Hinblick auf das Ergebnis der Bauverhandlung unter Vorschreibung jener Auflagen, welche zur Wahrung der von der Baubehörde zu vertretenden Interessen erforderlich sind, bewilligt werden.

zu II.: Die Verfahrenskosten wurden wie folgt errechnet:

Verwaltungsabgabe (bei einer ~~neuen Geschossfläche?~~ bebauten Fläche²⁾ von ~~.....~~ gemäß Tarifpost 29 der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung in der Höhe von S 160,--,

Kommissionsgebühren auf Grund der Teilnahme von 3 Amtorgan(en) und der Verhandlungsdauer von 1 halben Stunden gemäß der Gemeindekommissionsgebührenverordnung in der Höhe von S 120,--,

Barauslagen²⁾, welche gemäß § 76 AVG. 1950 zu ersetzen sind, für den Bausachverständigen in der Höhe von S 200,--

Best.-Nr. N 153/15 Bewilligungsbescheid

(Im Falle von Einwendungen ist zusätzlich das Formblatt Best.-Nr. N 153/15E als Anhang zum Bewilligungsbescheid zu verwenden.)

Gemeindenverlag Hans Fellerer, 1072 Wien, 6, Mariahilfer Straße 103

h. k. 17 60
v. P. 2. 1978

~~Statt~~ Markt-Gemeinde Hinterbrühl, am 10. November 1977
AZ. BP 66/77

Betrifft: Demolierungsauftrag

An ~~Bauverwalter~~
"Gemeinnütziges Wohnungswerk" Ges.m.b.H.
Innrain 35
in 6020 Innsbruck

Bescheid

Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen als Eigentümer des ~~der~~ konsenslos er-
richteten, bis zur Decke gediehenen Hauszubaues, bzw. als Eigt.d.Lschft.
in Hinterbrühl, Franz Liszt-Straße 21
Parz. Nr. 871/1, EZ. 496, KG. Hinterbrühl
gemäß § 113 Abs. 2 NÖ. Bauordnung den

baupolizeilichen Auftrag

zum Abbruch der angeführten Baulichkeit bis längstens 15. Dezember 1977.
An Verfahrenskosten ist ein Betrag von S 360.-- binnen acht Tagen nach Rechtskraft dieses Bescheides an
~~den Bauverwalter~~ mit beiliegendem ~~Rezept~~ (Zahlschein)¹⁾ zu entrichten.

~~Wegen Nichtzahlung der Verfahrenskosten wird die Baulichkeit als nicht bestehend angesehen und die Wirkung gemäß § 113 Abs. 2 NÖ. Bauordnung~~
~~anerkannt.~~

bes. ber am 18.11.77

Begründung

Im Zuge der Bauüberwachung mußte festgestellt werden, daß

- ~~Staatseigentümer der Baulichkeit, die sich in einem Zustand der Verfall befindet, die Baulichkeit in einem Zustand der Verfall befindet~~
- für die genannte Baulichkeit keine baubehördliche Bewilligung vorliegt⁴⁾.

~~Das festgestellte Baugeschäft ist nicht als "Stadtfestigkeit" zu bezeichnen, sondern als "Stadtfestigkeit" zu bezeichnen, und die Baulichkeit in einem Zustand der Verfall befindet, die Baulichkeit in einem Zustand der Verfall befindet~~

~~Im Zuge der Bauüberwachung mußte festgestellt werden, daß die Baulichkeit in einem Zustand der Verfall befindet, die Baulichkeit in einem Zustand der Verfall befindet~~

Best.-Nr. N 153/42 Abtragungsauftrag
Gemeindenverlag Hans Fellerer, 1072 Wien, Mariahilfer Straße 103

AGE 1 ZUM BESCHIED BP 41/70 VOM 2.10.1970.

Marktgemeinde Hinterbrühl

am 3. September 1970

AZ.: BP 41/70

Abschrift
NIEDERSCHRIFT

über die für den heutigen Tag mittels Ladung am 21.8.1970 anberaumte
BESCHAU

(besondere Beschau zum Zweck der Bauüberwachung und Feststellung von
Baugebrechen)
betreffend die Baulichkeit "Ungarnsiedlung Hinterbrühl" auf dem Grund-
stück in Hinterbrühl, Franz-Liszt-Straße ungerade Nummern 1 bis 21,
EZ. 496, Kat.Gem.Hinterbrühl.

ANWESENDE: Verhandlungsleiter Bürgermeister AR Karl Trenker; Bausach-
verständiger Techn.Rat Baumeister Ing. Hans Sittner; Eigentümer der
Baulichkeiten Ing. Kotschi für die Firma "Gemeinnütziges Wohnungswerk";
Gemeindevertreter GVM. Oberveterinär Dr. Dr. Kurt Stättner und GVM
Johann Jakobowics; Schriftführer Ernst Bilek.

Der Lokalaugenschein hat ergeben:

1. Im Zuge der Franz-Liszt-Straße sind Einfriedungen ohne Baube-
willigung hergestellt worden.
2. An den Häusern der Siedlung sind verschiedene Zubauten ohne Bau-
bewilligung errichtet worden.
3. In den Vorgärten sind teilweise Garagen und teilweise gedeckte
Abstellplätze hergestellt worden.
4. Sämtliche Häuser sind noch nicht an den bestehenden Orts-Fäkalien-
kanal angeschlossen und laufen die Überwässer der Kläranlage in den
Römerwandwald.

Der Sachverständige beantragt:

Alle konsenslosen Zubauten müssen abgetragen werden. Die Wohngebäude
sind sofort an den ortseigenen Fäkalikanal anzuschließen. (Hiefür ist
um Baubewilligung anzusuchen!)

Der Firma "Gemeinnütziges Wohnungswerk" wird eine Lageskizze für die
Herstellung von Garagen vom Gemeindeamt übermittelt werden. Für die
Herstellung der Zäune gegen die Franz-Liszt-Straße ist um Baube-
willigung anzusuchen. Sollten Windfänge oder Zubauten errichtet
werden, ist in jedem Einzelfall um Erteilung der Baubewilligung an-
zusuchen.

2 h.Std.

G.g.g.

Karl Trenker e.h.
Sittner e.h.
Jakubowics Johann e.h.

Kotschi e.h.
Dr. Stättner e.h.
Ernst Bilek e.h.

Vorstehende Abschrift wurde mit der Urschrift verglichen und für
gleichlautend befunden.

Hinterbrühl, am 4.9.1970



Der Bürgermeister :

Karl Trenker

BEILAGE 2 ZUM BESCHEID BP 41/70 VOM 2.10.1970.

V e r z e i c h n i s
vom 29.9.1970

über die konsenslos errichteten Baulichkeiten in der Ungarnsiedlung
Hinterbrühl, Franz-Listz-Straße, ungerade Nummern 1 bis 21.

- Nr. 1 Wettervordach beim Hauseingang zur Wohnung Vyhnaik;
- Nr. 3 offene Garage im Norden der Wohnung Nemethi (Hauszubau);
- Nr. 3 Flugdach für das Auto des Herrn Brandt und Zubau eines geschlossenen Vorraumes im Norden beim Eingang zur Wohnung Brandt;
- Nr. 5 Flugdach für das Auto des Herrn Tamas (Hauszubau) und Zaun mit Sockel gegen den Wald;
- Nr. 5 Windfang vor dem Wohnungseingang zur Whg. Ilona Safrany und Zaun gegen die Straße;
- Nr. 7 gedeckter Hauszugang zur Wohnung Jarmy im Entstehen; Zaun gegen die Straße;
- Nr. 7 Garage ohne Tor ans Haus angebaut, große Glasveranda gegen den Garten; (Fabian) Zaun gegen die Straße;
- Nr. 9 Windfang (Metallkonstruktion) im Norden beim Eingang zur Wohnung Hodosi; Zaun gegen die Straße;
- Nr. 9 Windfang (Metallkonstruktion) im Norden beim Eingang zur Wohnung Reinitz;
- Nr. 11 Zaun gegen den Wald bei Wohnung Demeter;
- Nr. 13 Wellblechgarage für das Auto des Herrn Bors (Hausanbau) und Zäune gegen die Straße und gegen den Wald; gedeckter Hauszugang zur Wohnung Bors;
- Nr. 13 Windfang (Metallkonstruktion) beim Eingang zur Wohnung Bekesi und Zaun zur Straße;
- Nr. 15 Windfang (Metallkonstruktion) beim straßenseitigen Hauseingang zur Wohnung Fazekas; Zaun gegen die Straße; Zaun gegen den Wald; großes Wettervordach in Metallkonstruktion gegen Westen;
- Nr. 19 Wettervordach bei der Wohnung Varga;
- Nr. 19 Zubau eines Abstellraumes und Wettervordach bei der Wohnung Rosenfels;
- Nr. 21 Zubau eines Abstellraumes und Wettervordach bei der Wohnung Vereb; Holzschuppen im Westen angebaut.

Marktgemeinde Hinterbrühl

~~Stadt~~ Gemeinde Hinterbrühl am 2. Oktober 1970
Markt-
AZ. BP 41/70

Betrifft: Demolierungsauftrag

An ~~Herrn~~ ~~Frau~~
die prot. Firma "Gemeinnütziges Wohnungswerk" GmbH.
Postfach 61
in 6020 Innsbruck

Bescheid

Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen als Eigentümer ~~der~~ "Ungarnsiedlung"
in Hinterbrühl, Franz-Liszt-Straße, ungerade Nummern 1 bis 21
Parz. Nr. 871/1, EZ. 496, KG. Hinterbrühl
gemäß § 113 Abs. 2 NÖ. Bauordnung den

baupolizeilichen Auftrag

zum Abbruch der ~~angeführten Baulichkeit bis längstens~~ in Beilage 2 angeführten Baulichkeiten
bis 31.12.1970.

An Verfahrenskosten ist ein Betrag von 520,30 binnen acht Tagen nach Rechtskraft dieses Bescheides an
die Gemeindekasse mit beiliegendem Erlagschein¹⁾ (Zahnschein) zu entrichten.

~~Wegen Gefahr im Verzug wird einer anhängigen Berufung die aufschiebende Wirkung gemäß § 64 Abs. 2 AVG 1950
abgesprochen.~~

Außerdem ist bis längstens 31.10.1970 um Erteilung der Baubewilligung
für den Anschluß der "Ungarnsiedlung" an den öffentlichen Schmutzwasser-
kanal anzuschreiben!

Begründung

Im Zuge der Bauüberwachung mußte festgestellt werden, daß

- Sie als Eigentümer der ~~Verpflichtung nicht nachgekommen sind, die genannte Baulichkeit in einem entsprechen-~~
~~den Zustand zu erhalten.~~
- für die genannte Baulichkeit keine baubehördliche Bewilligung vorliegt).

~~Das festgestellte Baugeschehen beeinträchtigt die ~~Standsfestigkeit~~ ~~äußere Gestalt~~ ~~Feuersicher-~~
~~heit~~ ~~Sicherheit~~ von Personen und Sachen) und die Beseitigung desselben erweist sich als unwirtschaftlich.~~
Innerhalb der Ihnen gewährten Frist haben Sie die erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen zwecks Abwendung
der Demolierung nicht durchgeführt.

Marktgemeinde Hinterbrühl

Franz-Liszt-Straße 1-21

Überprüfung der Hauskanalanlage

Gutachten



zieritz + partner ZT GmbH
Ziviltechnikergesellschaft für Architektur
Bauwesen, Kulturtechnik & Wasserwirtschaft

Gutachten Nr. FW_067/22

Gegenstand: Überprüfung der Hauskanalanlage
Grundstück Nr. 871/1, KG Hinterbrühl
Franz-Liszt-Straße 1-21

Prüfauftrag:

Aufgrund der Verpflichtung zur Reduktion des Fremdwassers in der öffentlichen Schmutzwasserkanalisation wurde die zieritz+partner ZT GmbH von der Marktgemeinde Hinterbrühl beauftragt die Hauskanalanlage der betreffenden Liegenschaft zu überprüfen.

Allgemeines:

Die Überprüfung fand durch DI Schmeisser und DI Wille am 26.07.2022 zwischen 11:30 und 13:30 Uhr, am 27.07.2022 zwischen 11:00 und 13:00 Uhr, sowie am 08.09.2022 zwischen 10:00 und 15:00 in der Franz-Liszt-Straße 1-21 statt.

Zur Überprüfung liegen folgende Grundlagen vor:

- Protokoll der Überprüfung der Hauskanalanlage Nr. 13 des Ingenieurbüro Zischka,
- Bauakt zu Grundstück Nr. 871/1, KG Hinterbrühl

Zur Überprüfung waren die Eigentümer bzw. Bewohner der Liegenschaft Herr Udric für Haus 1/1, Frau und Herr Rauch für Haus 1/2, Frau Mittermeier für Haus 3/1, Frau Wirnsberger für Haus 3/2, Herr Simkovics für Haus 7/1, Herr Angel für Haus 7/2, Frau Angel-Schödl für Haus 9/1, Herr Wallisch für Haus 9/2, Frau Kremser für Haus 11/9, Frau Wendl für Haus 11/10, Frau Fábíán für Haus 13/13, Frau Kügler für Haus 13/14, Frau Pauzenberger für Haus 15/16, Herr Libardi für Haus 17/5+6, Frau Lengyel für Haus 19/2, Herr Vasic für Haus 19/3 und Frau Sarigedik für Haus 21/1+2 anwesend.

Das gegenständliche Grundstück liegt gemäß den Bebauungsvorschriften der Marktgemeinde Hinterbrühl in der Hydrogeologischen Zone B.

Befund Haus 19/3:

Aufgrund der Überprüfung der Liegenschaft kann festgestellt werden, dass die Entwässerung von Haus 19/3 im Trennsystem erfolgt. Die anfallenden Schmutzwässer werden über die Hauskanalanlage abgeleitet. Dies konnte mit der Durchführung von Spülproben und deren Überprüfung im Schmutzwasser-Putzschacht nachgewiesen werden. Eine Ableitung in den öffentlichen Kanal konnte jedoch mit den durchgeführten Spülproben nicht festgestellt werden.

Die anfallenden Dachflächenwässer des Gebäudes werden über drei Regenwasserabfallrohre RAR 1 bis RAR 3, bzw. einer Rigolrinne, Rinne 1, abgeleitet. Die Regenwasserabfallrohre 1 und 2 leiten die Dachwässer des gegenständlichen Hauses als auch des Nachbarhauses ab. Regenwasserabfallrohr 3 entwässert die Dachflächen des Gartenhauses. Im Zuge der Überprüfung konnte festgestellt werden, dass das Regenwasserabfallrohr 1 die abgeleiteten Regenwässer auslaufend entwässert. Die Außenanlagen im Eingangsbereich werden über Rigolrinne 1 abgeleitet. Die Regenwasserabfallrohre 2 und 3 sowie die Rigolrinne wurden mittels Spülproben überprüft. Deren Vorflut konnte im Zuge der Überprüfung jedoch nicht festgestellt werden. Ein Abfluss der Spülproben der Regenwasserabfallrohre bzw. Rigolrinne im Schmutzwasser-Putzschacht wurde nicht beobachtet.

Befund Haus 21/1+2:

Aufgrund der Überprüfung der Liegenschaft kann festgestellt werden, dass die Entwässerung von Haus 21/1+2 im Trennsystem erfolgt. Die anfallenden Schmutzwässer werden über die Schmutzwasser-Hauskanalanlage abgeleitet. Dies konnte mit der Durchführung von Spülproben und deren Überprüfung in Schmutzwasser-Putzschacht 1 und 2 nachgewiesen werden. Eine Ableitung in den öffentlichen Kanal konnte jedoch mit den durchgeführten Spülproben nicht festgestellt werden.

Die anfallenden Dachflächenwässer des Gebäudes werden über ein Regenwasserabfallrohr, RAR 1, bzw. über Dachrinnen, welche das abgeleitete Wasser an deren Ende frei ablaufend ausleiten, abgeleitet. Das Regenwasserabfallrohr 1 leitet die Oberflächenwässer frei ablaufend in den angrenzenden Gartenbereich, wo sie auf Eigengrund versickern. Alle weiteren Außenanlagen werden in die angrenzenden Grünbereiche abgeleitet und dort auf Eigengrund versickert.

Marktgemeinde Hinterbrühl
Polit. Bezirk Mödling
Bundesland Niederösterreich

Hinterbrühl, am 25.9.1969

Zahl: BPK 47/69

RÜCKSCHEINBRIEF

Betr.: Grundstück Hinterbrühl,
Fr. Liszt-Straße 1-21 (ungerade Nr)
Anschluß an die öffentliche
Kanalanlage.

Empfänger:
Gemeinnütziges Wohnungswerk GmbH
Postfach 61
6020 Innsbruck

B e s c h e i d .

Gemäß § 15 Abs. 1 und 3 - ~~und § 14 Abs. 1 und 2~~ des n.ö. Kanalgesetzes, LGBI. Nr. 6/1954, und gemäß § 66 der Bauordnung für Niederösterreich wird Ihnen hiemit für Ihr Grundstück Hinterbrühl, Lisztstraße 1-21 (Siedlung) der Anschluß an den in der Hortigstraße neu gelegten Unrats-
hauptkanal - ~~Regenwasserhauptkanal~~ - aufgetragen.

Innerhalb von 4 Wochen nach Rechtskraft dieses Bescheides müssen Sie um die Baubewilligung für die Errichtung des Hauskanales (bis zur Liegenschaftsgrenze) beim Bürgermeister ansuchen. Dem Ansuchen ist ein von einem befugten Gewerbetreibenden firmenmäßig unterfertigter Bauplan in mindestens 2facher Ausfertigung anzuschließen. Das Ansuchen ist mit einer S 15.-- Bundesstempelmarke, die Pläne mit einer solchen zu je S 3,80, wenn sie aber größer als ein Bogen sind, jeweils mit einer S 7,60 Bundesstempelmarke zu versehen.

Die näheren Bedingungen für die Errichtung des Hauskanales werden Ihnen durch den Baubewilligungsbescheid, die Kanaleinmündungs- und Kanalbenutzungsgebühren durch Zahlungsaufträge vorgeschrieben werden.

B e g r ü n d u n g :

Nach den im vorstehenden Spruch angeführten Gesetzesbestimmungen sind die Hauseigentümer in Orten, in denen zur Ableitung des Unrates oder des Regenwassers eigene Kanäle bereits bestehen oder solche hergestellt werden verpflichtet, ihre Liegenschaften mit dem Hauptkanal in Verbindung zu bringen.

Diese Verpflichtung ist gemäß § 15 Abs. 3 der n.ö. Kanalgesetzes den betroffenen Liegenschaftseigentümern durch Bescheid aufzutragen.

Rechtsmittelbelehrung :

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen, vom Tage der Zustellung an gerechnet, Berufung eingelegt werden. Diese ist an den Gemeinderat von Hinterbrühl zu richten, hat den angefochtenen Bescheid genau zu bezeichnen und ist eingehend zu begründen.



Der Bürgermeister:

Marktgemeinde Hinterbrühl
Pol. Bezirk Mödling
Bundesland Niederösterreich

Hinterbrühl, am 8.7.1971
Zahl: BPK 47 / 69

Betrifft: Benützungsbewilligung
für den an das öffentliche Kanal-
netz angeschlossenen Hauskanal
der Liegenschaft Hinterbrühl,
Hinterbrühl, Ungarnsiedlung .

B e s c h e i d .

Auf Grund des Ergebnisses der am 26.6.1971 vorgenommenen Über-
prüfung des mit ha. Bescheid vom 15.12.1970, Zahl wie oben, ge-
nehmigten Hauskanales für Schmutzwasser ~~unter Regenerations~~ der
Liegenschaft Hinterbrühl, Franz-Liszt-Str.ung. 1-21, G.B.E.Z. 496,
Kat.Gem.Hinterbrühl, wird gemäß § 15 (4) des n.ö.Kanalgesetzes in
der derzeit geltenden Fassung die

BENÜTZUNGSBEWILLIGUNG

erteilt. ~~nicht erteilt, sondern der Voraussetzung erteilt, dass~~

Kosten der Überprüfung des Hauskanales:

Buchungsgebührrersatz . . .	S	---.30
Verwaltungsabgabe . . .	S	50.--
Befund	S	100.--

insgesamt S 150,30

*Derzeit mit
Kontobüro
Nr. 111/KSK
vom 21.7.1971*

Der Betrag ist innerhalb von zwei Wochen bar bei der Gemeindekasse
oder mittels beiliegenden Erlagscheines einzuzahlen.

B e g r ü n d u n g : (Nur bei Nichterteilung der Bewilligung)

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen, vom Tage der
Zustellung an gerechnet, Berufung eingelegt werden. Diese ist an den
Gemeinderat von Hinterbrühl zu richten, der endgültig entscheidet.

1 Erlagschein.

Dieser Bescheid ergeht an

die prot.Firma "Gemeinnütziges Wohnungswerk" GmbH., Postfach 61,
6010 Innsbruck I.



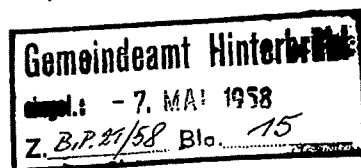
Der Bürgermeister:

Kammann

Gemeindeamt Hinterbrühl



Wien, am 12. April 1958.



An das
Bürgermeisteramt Hinterbrühl
Hinterbrühl.

Die ergebenst Gefertigten haben die Absicht, auf dem ihnen gehörenden Grundstück, Parzelle 871 der Katastralgemeinde Hinterbrühl, an der Hortigstraße, für Ungarnflüchtlinge laut beiliegenden Plänen 8 einstockhohe Doppelreihenhäuser und 3 ebenerdige Doppelwohnhäuser zu erbauen und ersuchen um die erforderliche Baubewilligung.

Hochachtungsvoll



[Signature]
Wohnbau- u. Betreuungsunternehmen
Gemeinnütziges Wohnungswerk
Gesellschaft m. b. H.
Geschäftsstelle Wien
Wien, IV., Karlsasse Nr. 14

65-27-73 n g.

Beilagen: 1 Lageplan 3-fach ✓
1 Doppelreihenhaus Grundriß und Schnitt 3-fach ✓
Ansichten 4-fach ✓
1 ebenerdiges Doppelwohnhaus 3-fach ✓
1 Eigentumsnachweis am Baugrund (Kaufvertrag) ✓
1 Vollmacht ✓

am 31. März 1961

An die Gemeinnützige Wohnungswerk
Ges.m.b.H.
in Wien IV., Paniglgasse 4

Über Ihr Ansuchen vom 9. Jänner 1961 um Erteilung der Benützungsbewilligung für das mit Bescheid vom 14. Mai 1958, Zl.: B.P. 21/58 bewilligte Bauvorhaben wird Ihnen auf Grund des Ergebnisses des am 17. März 1961 abgehaltenen Lokalaugenscheines gemäß § 111 der Bauordnung für N.Ö. die

$$x \in \text{ker}(b^2) \setminus x$$

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

nur unter der Voraussetzung erteilt²⁾,

Die Verhandlungsschrift liegt in beglaubigter Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides.

Die Verfahrenskosten betragen: Die Konstruktionsnummern und Hausnummern werden gesondert bekanntgegeben.

1. Stempelgebühren (S 6,-- f. Prot., S 1,50 f. Rauchfg. Bfd.)	s	7,50	Buch. Geb.
2. Verwaltungsabgabe (S --,50 pro m2 jeder Geschoßfläche)	s	850.--	
3. Kommissionsgebühren (§§ 76, 77 AVG. 1950)	s	72.--	
4. Sachverständigengebühren	s	123.--	

somit zusammen S 1.052,80

Dieser Betrag ist binnen zwei Wochen, vom Tage der Zustellung dieses Bescheides an gerechnet, bar oder mittels Erlagscheines beim Gemeindeamt einzuzahlen.

Opz. Lt. Ktr. Auszug
Nr. 53 v. 8.4.79/61

(Ist nur bei Nichterteilung erforderlich)

Die Bekanntgabe der Konskriptions- und Hausnummern erfolgt gesondert, weil die neu angelegte Straße erst durch Gemeinderatsbeschluß benannt werden muß.

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung beim h. o. Gemeindeamt Berufung eingebracht werden.

Der Bürgermeister:

¹⁾ Der Bescheid ergeht außer an den Bauverordnungs- und Feuerungsamt nur an diejenigen Personen, die laut Verhandlungsschrift eine Verständigung verlangen.

²⁾ Nichtzutreffendes ist unbedingt zu streichen.

Bestell-Nr. 158-0/61 Bescheid über Bewohnungs- und Benützungsbewilligung.
Gemeindenverlag Hans Fallerer, Wien VI, Mariahilfer Straße 103 — Nachdruck verboten!



An die
AIB Immobilienring GmbH
Bahnhofplatz 2
2340 Mödling

Hinterbrühl, am 14.02.2023

Betrifft: Marktgemeinde Hinterbrühl, Fremdwassersanierung

Sehr geehrte Damen und Herren,

Im Zuge der Fremdwassersanierung in der Marktgemeinde Hinterbrühl wurden bei den Überprüfungen der Liegenschaft Franz-Liszt-Straße 1-21, Grundstück Nr. 871/1 – KG Hinterbrühl, am 26. und 27.07. sowie am 08.09.2022 zwei bestehende Fehleinleitungen von Regenwasser in den Schmutzwasserkanal angetroffen.

Da die Marktgemeinde Hinterbrühl ein flächendeckendes Trennsystem, d. h. die getrennte Ableitung von Schmutz- und Regenwasser über zwei getrennt errichtete Kanalanlagen betreibt, ist die Ableitung von Regenwasser über die Schmutzwasserkanalisation unzulässig.

Gemäß dem Bescheid WA1-W-7628/074-2005 der NÖ Landesregierung vom 15.07.2008 ist die Marktgemeinde Hinterbrühl dazu verpflichtet, alle Fehlschlüsse an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

Beiliegend zu diesem Schreiben erhalten Sie das Gutachten Nr. FW_067-22 vom 19.12.2022. In diesem Gutachten werden die Fehlschlüsse an den Hauskanalanlagen mit den Ordnungsnummern 3/1 und 9/2 beschrieben. Sie werden gebeten, das Gutachten den betroffenen Eigentümern weiterzuleiten und eine **Behebung der Fehlschlüsse** unter Berücksichtigung des „Leitfaden Behebung Fehlschluss“ bzw. der Bebauungsvorschriften der Marktgemeinde Hinterbrühl innerhalb der nächsten **sechs Monate** zu veranlassen. Des Weiteren möchten wir Sie bitten aufgrund der allgemein sehr unklaren Ableitsituation der Schmutz- und Regenwässer am Grundstück einen Bestandslageplan der Hauskanalanlage Ihrer Liegenschaft dem Bauamt der Marktgemeinde Hinterbrühl oder dem Planungsbüro zieritz + partner vorzulegen.

Nach Behebung des beanstandeten Mangels bitten wir um eine kurze Mitteilung, um die abschließende Überprüfung durch einen Sachverständigen zu veranlassen.

Für Fragen und Informationen in diesem Zusammenhang steht Ihnen Herr Wille vom Planungsbüro zieritz + partner gerne zur Verfügung:

Herr Wille

Tel: 01 / 4190273-26

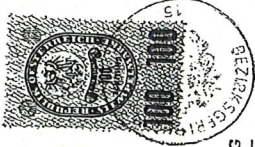
Mail: wille@zp-zt.at

mit freundlichen Grüßen

Mag. Erich Moser
Bürgermeister Mag. Erich Moser

Handelsgesetz
§ 30 Woh-
nungs-
gesetz
Nr. 139/1979

Angelegt am 25. Mai 1987
86384
Finanzamt für Gebührens-
Verkehrssteuern in Budapest



KAUF- und WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

Verkäufer:

"Gemeinnütziges Wohnungsverk, Gesellschaft
m.b.H.", 6020 Innsbruck, Innrain 35

Käufer:

1. BRANDT Friedrich geb. 5.12.1915
Hinterbrühl, Franz Liszt-Str. 3/1
zu 72/1285 Anteilen
2. NEMETHI György geb. 14.1.1923 und
NEMETHI Judith geb. 8.9.1928
Hinterbrühl, Franz Liszt-Str. 3/2
zu 79/1285 Anteilen
3. VYHVALIK Friedrich geb. 28.4.1925
Hinterbrühl, Franz Liszt-Str. 1/3
zu 93/1285 Anteilen
4. SOKIC Niko geb. 18.9.1941 und
SOKIC Natalija geb. 14.5.1930
Hinterbrühl, Franz Liszt-Str. 1/4
zu 66/1285 Anteilen
5. TAMAS Lajos geb. 30.7.1958
Hinterbrühl, Franz Liszt-Str. 5/5
zu 66/1285 Anteilen
6. WALLNER Katalin geb. 27.5.1950
Hinterbrühl, Franz Liszt-Str. 5/6
zu 66/1285 Anteilen
7. JARMY-AMELIN Tihamer geb. 10.9.1923
Hinterbrühl, Franz Liszt-Str. 5/5
zu 66/1285 Anteilen
8. FABIAN Alexander geb. 2.7.1935
Hinterbrühl, Franz Liszt-Str. 5/5
zu 76/1285 Anteilen
9. VARGA Antón geb. 17.3.1939
Hinterbrühl, Franz Liszt-Str. 5/5
zu 67/1285 Anteilen

10. ELTZ Johanna geb. 11.6.1923
Hinterbrühl, Franz Liszt-Str. 11/10
zu 66/1285 Anteilen
11. REINTZ Anna geb. 21.4.1926
Hinterbrühl, Franz Liszt-Str. 9/11
zu 67/1285 Anteilen
12. HODOSI Janos geb. 28.5.1931 und
HODOSI Rosalia geb. 2.10.1925
Hinterbrühl, Franz Liszt-Str. 9/12
zu 67/1285 Anteilen
13. BEKESI Sandor geb. 17.2.1933 und
BEKESI Rosalia geb. 19.7.1933
Hinterbrühl, Franz Liszt-Str. 9/12
zu 75/1285 Anteilen
14. FAZEKAS Laszlo geb. 8.8.1940 und
FAZEKAS Heidemarie geb. 23.5.1935
Hinterbrühl, Franz Liszt-Str. 9/12
zu 90/1285 Anteilen
15. GYECZEK Gustav geb. 9.5.1935
GYECZEK Maria Magdalena geb. 19.7.1933
Hinterbrühl, Franz Liszt-Str. 9/12
zu 77/1285 Anteilen
16. HODOSI Janos jun. geb. 11.10.1933
Hinterbrühl, Franz Liszt-Str. 9/12
zu 30/1285 Anteilen
17. VASS Maria geb. 29.10.1939
Hinterbrühl, Franz Liszt-Str. 9/12
zu 42/1285 Anteilen
18. LIBARDI Elisabeth geb. 11.10.1939
Hinterbrühl, Franz Liszt-Str. 9/12
zu 30/1285 Anteilen
19. NAGY Pirooska geb. 1.12.1939
Hinterbrühl, Franz Liszt-Str. 9/12
zu 30/1285 Anteilen
20. TRIZNYAI Josef geb. 1.12.1939
TRIZNYAI Mathild geb. 1.12.1939
Hinterbrühl, Franz Liszt-Str. 9/12
zu 30/1285 Anteilen

Kaufgegenstand: an der Liegenschaft EZ 496 KG Hinterbrühl,
Gerichtsbezirk Mödling.

Die "Gemeinnütziges Wohnungswerk, Gesellschaft m.b.H.", ist aufgrund des Kaufvertrages vom 29.4.1958 Alleineigentümerin der Liegenschaft in EZ 496 kg Hinterbrühl bestehend aus Gp. 871/1 Garten, 620 Baufläche aus KNr. 478, 621 Baufläche aus KNr. 479, 622 Baufläche aus KNr. 480, 623 Baufläche aus KNr. 481, 624 Baufläche aus KNr. 482, 625 Baufläche aus KNr. 483, 626 Baufläche aus KNr. 484, 627 Baufläche aus KNr. 485, 628 Baufläche aus KNr. 486, 629 Baufläche aus KNr. 487, 630 Baufläche aus KNr. 488, mit einer Gesamtfläche von 5.081 m².

Einvernehmlich wird festgestellt:

Die "Gemeinnütziges Wohnwesen, Gesellschaft m. b. H.", Innsbruck, Innrain 35, hat im Rahmen des Flüchtlingsprogrammes der Vereinten Nationen in den Jahren 1961 bis 1961 in der Marktgemeinde Hinnerbrühl auf dem Grundstück Bz 496 KG Hinnerbrühl mit der Gd. 871/1 das städtische Franz Liszt-Strasse 1,3,5,7,9,11,13,15,17,19,21,23,25,27,29,31,33,35,37,39,41,43,45,47,49,51,53,55,57,59,61,63,65,67,69,71,73,75,77,79,81,83,85,87,89,91,93,95,97,99,101,103,105,107,109,111,113,115,117,119,121,123,125,127,129,131,133,135,137,139,141,143,145,147,149,151,153,155,157,159,161,163,165,167,169,171,173,175,177,179,181,183,185,187,189,191,193,195,197,199,201,203,205,207,209,211,213,215,217,219,221,223,225,227,229,231,233,235,237,239,241,243,245,247,249,251,253,255,257,259,261,263,265,267,269,271,273,275,277,279,281,283,285,287,289,291,293,295,297,299,301,303,305,307,309,311,313,315,317,319,321,323,325,327,329,331,333,335,337,339,341,343,345,347,349,351,353,355,357,359,361,363,365,367,369,371,373,375,377,379,381,383,385,387,389,391,393,395,397,399,401,403,405,407,409,411,413,415,417,419,421,423,425,427,429,431,433,435,437,439,441,443,445,447,449,451,453,455,457,459,461,463,465,467,469,471,473,475,477,479,481,483,485,487,489,491,493,495,497,499,501,503,505,507,509,511,513,515,517,519,521,523,525,527,529,531,533,535,537,539,541,543,545,547,549,551,553,555,557,559,561,563,565,567,569,571,573,575,577,579,581,583,585,587,589,591,593,595,597,599,601,603,605,607,609,611,613,615,617,619,621,623,625,627,629,631,633,635,637,639,641,643,645,647,649,651,653,655,657,659,661,663,665,667,669,671,673,675,677,679,681,683,685,687,689,691,693,695,697,699,701,703,705,707,709,711,713,715,717,719,721,723,725,727,729,731,733,735,737,739,741,743,745,747,749,751,753,755,757,759,761,763,765,767,769,771,773,775,777,779,781,783,785,787,789,791,793,795,797,799,801,803,805,807,809,811,813,815,817,819,821,823,825,827,829,831,833,835,837,839,841,843,845,847,849,851,853,855,857,859,861,863,865,867,869,871,873,875,877,879,881,883,885,887,889,891,893,895,897,899,901,903,905,907,909,911,913,915,917,919,921,923,925,927,929,931,933,935,937,939,941,943,945,947,949,951,953,955,957,959,961,963,965,967,969,971,973,975,977,979,981,983,985,987,989,991,993,995,997,999,1001,1003,1005,1007,1009,1011,1013,1015,1017,1019,1021,1023,1025,1027,1029,1031,1033,1035,1037,1039,1041,1043,1045,1047,1049,1051,1053,1055,1057,1059,1061,1063,1065,1067,1069,1071,1073,1075,1077,1079,1081,1083,1085,1087,1089,1091,1093,1095,1097,1099,1101,1103,1105,1107,1109,1111,1113,1115,1117,1119,1121,1123,1125,1127,1129,1131,1133,1135,1137,1139,1141,1143,1145,1147,1149,1151,1153,1155,1157,1159,1161,1163,1165,1167,1169,1171,1173,1175,1177,1179,1181,1183,1185,1187,1189,1191,1193,1195,1197,1199,1201,1203,1205,1207,1209,1211,1213,1215,1217,1219,1221,1223,1225,1227,1229,1231,1233,1235,1237,1239,1241,1243,1245,1247,1249,1251,1253,1255,1257,1259,1261,1263,1265,1267,1269,1271,1273,1275,1277,1279,1281,1283,1285,1287,1289,1291,1293,1295,1297,1299,1301,1303,1305,1307,1309,1311,1313,1315,1317,1319,1321,1323,1325,1327,1329,1331,1333,1335,1337,1339,1341,1343,1345,1347,1349,1351,1353,1355,1357,1359,1361,1363,1365,1367,1369,1371,1373,1375,1377,1379,1381,1383,1385,1387,1389,1391,1393,1395,1397,1399,1401,1403,1405,1407,1409,1411,1413,1415,1417,1419,1421,1423,1425,1427,1429,1431,1433,1435,1437,1439,1441,1443,1445,1447,1449,1451,1453,1455,1457,1459,1461,1463,1465,1467,1469,1471,1473,1475,1477,1479,1481,1483,1485,1487,1489,1491,1493,1495,1497,1499,1501,1503,1505,1507,1509,1511,1513,1515,1517,1519,1521,1523,1525,1527,1529,1531,1533,1535,1537,1539,1541,1543,1545,1547,1549,1551,1553,1555,1557,1559,1561,1563,1565,1567,1569,1571,1573,1575,1577,1579,1581,1583,1585,1587,1589,1591,1593,1595,1597,1599,1601,1603,1605,1607,1609,1611,1613,1615,1617,1619,1621,1623,1625,1627,1629,1631,1633,1635,1637,1639,1641,1643,1645,1647,1649,1651,1653,1655,1657,1659,1661,1663,1665,1667,1669,1671,1673,1675,1677,1679,1681,1683,1685,1687,1689,1691,1693,1695,1697,1699,1701,1703,1705,1707,1709,1711,1713,1715,1717,1719,1721,1723,1725,1727,1729,1731,1733,1735,1737,1739,1741,1743,1745,1747,1749,1751,1753,1755,1757,1759,1761,1763,1765,1767,1769,1771,1773,1775,1777,1779,1781,1783,1785,1787,1789,1791,1793,1795,1797,1799,1801,1803,1805,1807,1809,1811,181

mit 8 Doppelreihenhäusern und 3 Doppelbungalows im eigenen Namen und auf eigene Rechnung errichtet. Hierzu wurde die Baugenehmigung vom 14.5.1959, Az:BP 21/58 zur Errichtung von 8 Doppel-Reihenhäusern u. 3 Doppel-Bungalows mit Kleinwohnungen von 30 - 65 m² Wohnnutzfläche erteilt und hierfür die Benützungsbewilligung vom 17.5.1961 Az: BP 21/58 gegeben. Mit Ergänzungsbescheid vom 25.5.1961 Az: BP 21/58-1 wurden hierfür die Orientierungsnummern Franz List-Strasse 1,3,5,7,9,11, 13,15,17,19 und 21 und die Konstruktionsnummern 478-488 gegeben.

Für die einzelnen Wohninheiten wurden vom Hochkommissar der Vereinten Nationen Ungarnflüchtlinge als Mieterhaft gemischt, mit denen die "Gemeinnütziges Wohnungsgesellschaft m.B.H." Mietverträge abgeschlossen hat, in deren Zusammenhang diese Mieter nachstehende Wohnheiten und Außenflächen in ihre Nutzung übernommen. Siehe auch beiliegenden einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Aufteilungsplan des "Helmuth Mang, GZL. 561/79-I vom 20.11.1979."

1. Brandt, Wohneinheit Franz Liszt-Straße
Teilfläche 22 von 235 m²
Anteil Haus 50 m², Anteil Weg 12 m²
2. Nemethi, Franz Liszt-Straße 3/2
Teilfläche 21 von 126 m²
Anteil Haus 46 m², Anteil Weg 12 m²



✓ 3. Vynalik, Franz Liszt-Straße 1/3
Teilfläche 20 von 126 m2

Anteil Haus 45 m2, Anteil Weg 12 m2 und
Teilfläche 23 von 99 m2
- zusammen 188 m2

✓ 4. Sokic, Franz Liszt-Straße 1/4
Teilfläche 19 von 229 m2
Anteil Haus 46 m2, Anteil Weg 12 m2 - zusammen 287 m2

✓ 5. Tamas, Franz Liszt-Straße 5/5
Teilfläche 18 von 289 m2
Anteil Haus 46 m2, Anteil Weg -- - zusammen 335 m2

✓ 6. Wellner, Franz Liszt-Straße 5/6
Teilfläche 17 von 200 m2
Anteil Haus 46 m2, Anteil Weg -- - zusammen 246 m2

✓ 7. Jarmy-Amelin, Franz Liszt-Straße 7/7
Teilfläche 16 von 191 m2
Anteil Haus 46 m2, Anteil Weg -- - zusammen 237 m2

✓ 8. Fabian, Franz Liszt-Straße 7/8
Teilfläche 15 von 280 m2
Anteil Haus 46 m2, Anteil Weg -- - zusammen 326 m2

✓ 9. Varga, Franz Liszt-Straße 11/9
Teilfläche 14 von 157 m2
Anteil Haus 51 m2, Anteil Weg 12 m2 - zusammen 220 m2

✓ 10. Eltz, Franz Liszt-Straße 11/10
Teilfläche 13 von 98 m2
Anteil Haus 46 m2, Anteil Weg 12 m2 - zusammen 220 m2

✓ 11. Reinitz, Franz Liszt-Straße 9/11
Teilfläche 12 von 99 m2
Anteil Haus 45 m2, Anteil Weg 12 m2 - zusammen 156 m2

✓ 12. Hodosi, Franz Liszt-Straße 9/12
Teilfläche 11 von 141 m2
Anteil Haus 46 m2, Anteil Weg 12 m2 - zusammen 199 m2

✓ 13. Bekesi, Franz Liszt-Straße 13/14
Teilfläche 9 von 168 m2
Anteil Haus 46 m2, Anteil Weg -- - zusammen 214 m2

✓ 14. Fazekas, Franz Liszt-Straße 15/15
Teilfläche 8 von 163 m2
Anteil Haus 44 m2, Anteil Weg -- - zusammen 207 m2

✓ 15. Gyeczek, Franz Liszt-Straße 15/16
Teilfläche 7 von 243 m2
Anteil Haus 47 m2, Anteil Weg -- - zusammen 290 m2

✓ 16. Hodosi jun., Franz Liszt-Straße 19/III
Teilfläche 6 von 196 m2
Anteil Haus 36 m2, Anteil Weg 7 m2 - zusammen 239 m2

✓ 17. Vass, Franz Liszt-Straße 19/IV
Teilfläche 5 von 114 m2
Anteil Haus 36 m2, Anteil Weg 7 m2 - zusammen 157 m2

✓ 18. Libardi, Franz Liszt-Straße 17/V
Teilfläche 4 von 116 m2
Anteil Haus 36 m2, Anteil Weg 7 m2 - zusammen 157 m2

19. Nagy, Franz Liszt-Straße 17/VI
Teilfläche 3 von 156 m²
Anteil Haus 36 m², Anteil Weg 7 m² - zusammen 199 m²
20. Triznyai, Franz Liszt-Straße 21/I
Teilfläche 2 von 158 m²
Anteil Haus 37 m², Anteil Weg 7 m² - zusammen 202 m²
21. Neubauer, Franz Liszt-Straße 21/II
Teilfläche 1 von 146 m²
Anteil Haus 36 m², Anteil Weg 7 m² - zusammen 189 m²

In der Folge haben die Mieter dieser Anlage - mit Zustimmung der "Gemeinnütziges Wohnungswerk, Gesellschaft m.b.H." als Liegenschaftseigentümer - bei den vord. ihnen genutzten Häusern im eigenen Namen und auf eigene Rechnung und auf eigenes Risiko durch Eigenleistungen, Verschleiß, Um-, Zu- und Anbauten und Verbesserungen gemacht, wofür die Marktgemeinde Hinterbrühl die erforderlichen Genehmigungen erteilt hat.

In den letzten Jahren sind die Mieter dieser Ungarnsiedlung an die "Gemeinnütziges Wohnungswerk, Gesellschaft m.b.H." mit dem Wunsche herangetreten, die bestehenden Mietverhältnisse in ein Eigentumsverhältnis zu wandeln, was nach den technischen Gegebenheiten durch die Begründung von Wohnungseigentum möglich ist. Das Wohnungswerk konnte diesen Wunsche nur dann entsprechen, wenn die Mieter bereit sind, über die

Selbstkosten der Wohneinheiten hinaus der Gesellschaft die Grundkosten anteilmäßig zu bezahlen. Darüber wurde mit 21 der 22 Mieter volle Einigung erzielt. Auf dieser Grundlage wurde nach den rechtlichen Gegebenheiten mit diesen 21 Mietern die Verschaffung von Wohnungseigentum und der Mitübernahme der Wohneinheit Franz Liszt-Straße 13/13, des nicht kaufwilligen Mieters Istvan Bors, als allgemeinen Teil an der gesamten Wohnanlage EZ 496 KG Hinterbrühl mittels Vorverträgen vereinbart.

Die Käufer bestätigten hiemit nochmals, das Mietverhältnis zwischen der "Gemeinnütziges Wohnungswerk, Gesellschaft m.b.H." und Istvan Bors betreffend der Wohnung Franz Liszt-Straße 13/13 vollinhaltlich zu kennen, sich verpflichten sich, für sich und ihre Rechtsnachfolger zu ungeteilter Hand die "Gemeinnütziges Wohnungswerk, Gesellschaft m.b.H." im Falle der Inanspruchnahme Bezug auf diese Wohneinheit in vollem Umfang zu halten und Klaglos zu halten.

Auf dieser Basis wurden mit den kaufwilligen Vorverträge abgeschlossen, in denen beim Kauf der Wohneinheit, sondern auch unter Hinweis auf den Grundrissplan Ing. Wang, GZL 561/79-I vom 20. 1. 1979, die von den Mietern ausschließlich mitgenutzten Flächen erfasst sind.

III.

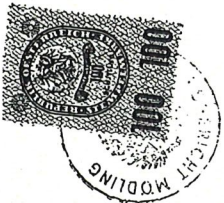
Die Käufer, vertreten durch Laszlo Fazekas, haben Herrn Dipl. Ing. Julius Oherr, 2340 Mödling, Dr. Gohren-Gasse 6, mit der Erstellung des Gutachtens zur Feststellung der Nutzwerte über die vertragsgegenständliche Wohnanlage beauftragt.

Gutachten GZL.SV-001/80 vom 2.12.1980, ergänzt 31.12.1980.

In diesem Gutachten wurden lediglich die Nutzwerte der Wohnungen gemäß § 5 Abs. 1 WEG 1975 festgestellt, nicht jedoch die von den Mietern bisher genutzten selbständigen und in den Vorverträgen festgehaltenen Außenflächen.

Die Käufer nehmen hiemit ausdrücklich zustimmend zur Kenntnis, daß der Kaufsgegenstand aus dem Vorvertrag genauüber dem Gutachten, das die Grundlage der Nutzwertfestsetzung im Beschluß 3 Mc 9/81-4 des Bezirksgerichtes Mödling bildet, durch das Nichterfassen der Außenflächen eine Einschränkung erfährt, wofür die "Gemeinnützige Wohnungswerk, Gesellschaft m.b.H." als Verkäuferin in keiner Weise die Verantwortung trägt.

Die Käufer sind sich jedoch darüber einig, daß jeder von ihnen diese Außenflächen in der bisherigen Weise nutzen kann und anerkennen für sich und ihre Rechtsnachfolger wechselseitig und uneingeschränkt dieses Recht. Sie verpflichten sich über jederzeitiges Verlangen eines oder mehrerer Wohnungseigentümer auf Änderung der Nutzwerte zur entsprechenden Änderung



dieser Außenflächen im Wohnungseigentum ohne geldwerte Gegenleistung zuzustimmen und die erforderlichen Eingaben und Urkunden unverzüglich und ordnungsgemäß zu unterfertigen.

IV.

Unter Hinweis auf die Vorverträge, den Aufteilungsplan Dipl. Ing. Manc, GZL. 561/79-I vom 20.11.1979, das Gutachten des Dipl. Ing. Julius Oherr, GZL. SV-001/80 vom 2.12.1980, ergänzt 31.12.1980, und den Beschluß des zirksgerichtes Mödling vom 10.3./14.4.1981 3 Mc 9/81 verkauft und überträgt die "Gemeinnützige Wohnungswerk, Gesellschaft m.b.H." aus ihrer Liegenschaft in EZ KG Hinterbrühl an die in der Tabelle Punkt XIX des Vertrages in Spalte 1 bezeichneten Personen - im folgenden Käufer genannt - die in Spalte 2 bezeichneten Liegenschaftsanteile, und die Käufer kaufen und nehmen diese Anteile mit allen Rechten und Befugnissen mit denen die Verkäuferin diese Anteile bisher besitz und benützt hat bzw. zu besitzen und zu benutzen berechtigt war, um die in Spalte 3 angeführten, namentlichen Kaufpreise.

V.

Die in Spalte 3 der Tabelle angeführten Kaufpreise wurden bereits bezahlt, worüber die Verkäuferin quittiert. Mit diesen Kaufpreisen wurden

Grundanteile und die Vertragserrichtungskosten abgegolten.

VI.

Die Übergabe und Übernahme der mietgegenständlichen Wohnungseinheit in den physischen Besitz und Genuß der Käufer ist bereits erfolgt. Hinsichtlich der allgemeinen Teile und insbesondere auch der Wohnungseinheit 13/13 erfolgt die Übergabe und Übernahme auf die Käufer mit Unterfertigung dieses Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages.

Damit sind Besitz und Genuß, Weg und Gefahr am gesamten Vertragsgegenstand auf die Käufer übergegangen. Die Verkäuferin haftet weder für ein bestimmtes Ausmaß noch für eine bestimmte Fiktion des Vertragsgegenstandes. Soweit nicht gleichzeitig mit diesem Vertrag ein vom Käufer aufgenommenes Darlehen bei der Landes-Hypothekbank Niederösterreich auf seine Anteile zu verbüchern ist, leistet die Verkäuferin Gewähr für eine belästigungsfreie Übergabe.

Im Hinblick auf die für die von der Gemeinnützigen Wohnungswerk, Gesellschaft m.b.H. errichteten Wohnungseinheiten gegebene Benützungsbewilligung vom 17.5.1961 haftet die Verkäuferin weder für einen bestimmten Bauzustand noch für geheime Mängel des Gegenstandes.

VII.

Die Käufer bestätigen hiemit, das bestehende Mietverhältnis "Gemeinnütziges Wohnungswerk, Gesellschaft m.b.H." mit Herrn Istvan Porsch betreffend die Wohnung Franz Liszt-Straße 13/13 vollständig zu kennen.

Die Käufer erwerben mit diesem Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag die mietgegenständliche Wohnung Franz Liszt-Straße 13/13 als allgemeinen Teil. Sie treten hiemit als Wohnungseigentümer dieser Wohnanlage zur gesamten Hand für sich und ihre Rechtsnachfolger in die diesbezüglichen bestehenden (Wohnungseinheit Franz Liszt-Straße 13/13) Rechte und Pflichten ein. Sie übernehmen hiemit ausdrücklich insbesondere die Verpflichtung, bei allen ihren Ansprüchen aus diesem Rechtsverhältnis, die welchen Titel es haben mag, die "Gemeinnützige Wohnungswerk, Gesellschaft m.b.H." in vollem Umfang schuld- und klaglos zu halten.

VIII.

Die Käufer kaufen die Kaufgegenständlichen Anteile, um Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 zu begründen.

IX.

Die in der Tabelle angeführten Nutzwert-Beschluß des Bezirksgerichtes Mödling 1981 3 Mc 9/81-4 aufgrund des Gutachten



Julius Oheer vom 2.12.1980, ergänzt 31.12.1980, GZL.
SV-001/80, festgesetzt.

X.

Alle Vertragsparteien stellen fest, daß die in der Tabelle in Spalte 2 angeführten Mindestanteile dem Verhältnis des Nutzwertes der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungen oder sonstigen Räumlichkeiten auf dieser Liegenschaft entsprechen.

XI.

Im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 räumen sich die Vertragsparteien das Wohnungseigentumsrecht, das ist das Recht, eine selbständige Wohnung oder eine sonstige Räumlichkeit ausschließlich zu nutzen und hierüber allein zu verfügen, ein.

XII.

Sämtliche Käufer erklären an Eides Statt, daß sie deutsche Staatsbürger zu sein. Darüber hinaus bestätigen sie, die Vertragsgegenstände, die ihnen als ständigen und ordentlichen Wohnsitz zu dienen, als ständigen und ordentlichen Wohnsitz zu nutzen.

Die Käufer beauftragen die "Gemeinnütziges Wohnungswerk, Gesellschaft m.b.H." zur Errichtung und grundmüchlichen Durchführung dieses Vertrages.

Sie verpflichten sich, sämtliche damit zusammenhängende Gebühren, Stempel und Steuern jeder Art zu übernehmen. Die Kosten einer allfälligen rechtlichen Beratung gehen zu Lasten der Käufer.

Die Käufer erwerben die Grundstücksanteile mit Wohnungseigentum verbunden und machen hiefür die Befreiung von der Grunderwerbssteuer gem. § 4 (1) GRESTG. geltend.

XIII.

In Durchführung dieses Vertrages übernehmen die Käufer die Verwaltung ihrer Anlage in ihre Obhut.

XIV.

Änderungen zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform.

Die Käufer verpflichten sich, alle mit diesem Vertrag übernommenen Pflichten auch auf ihre Nachfolger zu übertragen. Für allfällige Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist die ausschließliche Zuständigkeit des Gerichts in Berlin festgesetzt.

Möding Vereinhart.

XV.

Dieser Vertrag ist von sämtlichen Vertragsteilen be-
glaubigt zu unterfertigen. Das Original verbleibt bei
der Urkundensammlung des Bezirksgerichtes Möding.
Sämtliche Vertragsteile erhalten hiervon eine Fotokopie.

XVI.

Die im Hause Franz Liszt-Straße 13/13 befindliche
Wohnung ist allgemeiner Teil dieser Liegenschaft
und bildet im Verhältnis der Minderantenteile ein
gemeinsames Eigentum aller Käufer. Für diese Wohn-
einheit wurde kein Nutznießverhältnis festgesetzt.

XVII.

Die Vertragsteile erteilen somit ihre ausdrückliche
Einwilligung, daß aufgrund dieses Kauf- und Wohnungs-
eigentumsvertrages und unter Hinweis auf den Be-
schluß des Bezirksgerichtes Möding vom 10. 3. 1928
3 Nr. 9/81-4 und des Aufteilungsplanes des Be-
zirksgerichtes Möding vom 20. 11. 1929, GZl. 561/79-I auch die
ges. Ansuchen der "Gemeinnütziges Wohnungswesen
Gesellschaft m.b.H." ob der Liegenschaft

Hinterbrühl, Franz Liszt-Straße 1-21, das Eigentumsrecht
für die in Punkt XIX Spalte 1 der Tabelle genannten Käufer
zu den in Spalte 2 genannten Anteilen einverleibt werde.

XVIII.

Sämtliche Vertragsparteien geben hiemit ihre ausdrück-
liche Einwilligung, daß ob der Liegenschaft EZ 496 KG
Hinterbrühl bei den in Punkt XIX in Spalte 2 der Tabelle
genannten Anteilen das Wohnungseigentum an den in den
Punkten 4 und 7 bezeichneten Wohnungen einverleibt werde.

XIX.

Name	1	2	3	4	5
		Anteile in 1285steirn	Kaufprei in Schilling	Hausew. Nutz- fläch.	
1. Friedrich BRANDT geb. 5.12.1915	72	196,474,11	3/1	70	
2. a) GÖRGEN NIMMERICH geb. 14.1.1923 zur Hälfte	79	186,877,48	3/2		
b) JUDITH NIMMERICH geb. 8.9.1928 zur Hälfte					
gem. § 12 Abs. 1 sind diese Anteile verwandten					



1	2	3	4	5	6	7
Name	Anteil in 1285steln	Kaufpreis in HausNr. Schilling	Nutz- fläche TurNr.	Nutz- fläche des Weg		
3. Friedrich VERNALIK geb. 28.4.1925	93	195.624,84	1/3	93,22	93	Abstr. 2 Dielen Bad + WC, Küche Wohnz, 3 Zimmer Garage und Gebäude
4.a) Miko SOKIC geb. 18.9.1941 zur Hälfte	66	195.624,84	1/4	66,03	66	Abstr. Dielen + Wohnz, Bad + WC Küche, Dielen 3 Zimmer
b) Metelija SOKIC geb. 14.5.1930 zur Hälfte						
gem. § 12 Abs. 1 WEG diese Anteile verbunden						
5. János TRAVAS geb. 30.7.1958	66	199.701,28	5/5	66,20	66	Abstr. 2 Dielen Bad + WC, Wohnz + Küche, 3 Zimmer
6. Katalin WALNER geb. 27.5.1950	66	192.142,88	5/6	66,03	66	Abstr. Dielen + Wohnz, Bad + WC Küche, Dielen, 3 Zimmer
7. Theres JAROS-AMELIN geb. 10.9.1923	66	191.378,56	7/7	66,20	66	Abstr. 2 Dielen, Bad + WC, Küche Wohnz, 3 Zimmer
8. Alexander PRATIAN geb. 2.7.1932	76	198.936,95	7/8	75,60	76	Abstr. 2 Dielen, Bad + WC, Küche Wohnz, 3 Zimmer

1	2	3	4	5	6	7
Name	Anteil in 1285steln	Kaufpreis in HausNr. Schilling	Nutz- fläche TurNr.	Nutz- fläche des Weg		
9.a) Anton VARGA geb. 17.3.1939 zur Hälfte	67	189.934,81	11/9	66,81	67	Abstr. 2 Dielen Bad + WC, Küche Wohnz, 3 Zimmer
b) Friederike VARGA geb. 6.9.1935 zur Hälfte						
gem. § 12 Abs. 1 WEG diese Anteile verbunden						
10. Johanna ELTZ geb. 11.6.1923	66	184.499,57	11/10	65,85	66	Abstr. 2 Dielen Bad + WC, Küche Wohnz, 3 Zimmer
11. Anna REINITZ geb. 21.4.1926	67	184.499,57	9/11	66,60	67	Abstr. 2 Dielen Bad + WC, Küche Wohnz, 3 Zimmer
12.a) Janos HODOSI geb. 28.5.1931 zur Hälfte	67	188.151,37	9/12	66,60	67	Abstr. 2 Dielen Bad + WC, Küche Wohnz, 3 Zimmer
b) Rosalia HODOSI geb. 2.10.1925 zur Hälfte						
gem. § 12 Abs. 1 WEG diese Anteile verbunden						

	1	2	3	4	5	6	7
Name	Anteil in 1285 Stein	Kaufpreis in Schilling	HausNr. TÜR-Nr.	Nutz-Fläche	Nutz-wert	Gegenstand des WEG	
15. a) Sankt POKSI geb. 17.2.1933 zur Hälfte	75	189.425,26	13/14	74,77	75	Wohnfang, Abstr., Dielen + Wörmz, Bad + WC, Küche, Veranda	
b) Rosalia POKSI geb. 19.7.1933 zur Hälfte						Dielen, 3 Zimmer	
gem. § 12 Abs. 1 WEG diese Anteile verbunden							
16. a) Leszlo SZERKAS geb. 8.8.1940 zur Hälfte	90	189.830,78	15/15	90,26	90	Wohnfang, Abstr., 2 Dielen, Bad + WC, Küche, Wohnz., 4 Zimmer	
b) Rosalia SZERKAS geb. 23.5.1942 zur Hälfte							
gem. § 12 Abs. 1 WEG diese Anteile verbunden							
17. a) Sankt POKSI geb. 17.2.1933 zur Hälfte	77	195.879,63	15/16	76,72	77	Wohnfang, 2 Dielen, Bad + WC, Küche, Wohnz., 3 Zimmer	
b) Rosalia POKSI geb. 19.7.1933 zur Hälfte							
gem. § 12 Abs. 1 WEG diese Anteile verbunden							

	1	2	3	4	5	6
Name	Anteil in 1285 Stein	Kaufpreis in Schilling	HausNr. TÜR-Nr.	Nutz-Fläche	Nutz-wert	Gegenstand des WEG
16. János POKSI jun. geb. 11.9.1955	30	99.575,38	19/III	29,76	30	
17. Maria VASS geb. 29.10.1947	42	92.611,46	19/IV	42,10	42	
18. Elisabeth LUPARDI geb. 20.3.1952	30	92.781,30	17/V	29,76	30	
19. Piroška NAGY geb. 1.12.1933	30	96.178,33	17/VI	29,76	30	
20. a) Josef TRIZNAVAT geb. 18.7.1935 zur Hälfte	30	96.433,12	21/1	29,76	30	
b) Mathild TRIZNAVAT geb. 22.4.1951 zur Hälfte						
gem. § 12 Abs. 1 WEG diese Anteile verbunden						
21. Juliane NEUPAUER geb. 9.5.1950	30	95.329,09	21/II	29,76	30	

Urkunden dessen die Partung

Die Berichtigung der Vornamen der Ehegatten Jozsef und Matild wird vermerkt.



g 2263184
GEMEINNÜTZIGES WOHNUNGSWERK
Gesellschaft m.b.H.
für Wohnungsbau

Die Echtheit der Unterschriften der Herren Dr. Otto Gasser
als Geschäftsführer und 2. Bmst. Ing. Franz Vorhausberger
als Prokurist der "Gemeinnütziges Wohnungswerk, Gesell-
schaft m.b.H.", 6020 Innsbruck, Innrain 35, wird bestätigt.
Urkunde aus 3 Bogen bestehend, mit S gestempelt.



Geschäftsstelle des Bezirksgerichtes
Innsbruck, am 19. Mai 1981

Wolfgang

Mödling, am 13. Mai 1981

Frederik Gasser 23.04.1925

Frederik Gasser 19.10.1915
Kolom Woll 1950.5.27

Max Leh. T. Jedy-Auer 1923.9.10
Maximilian F. H. 1932.11.2.

Karlheinz Nager 6.8.1935
Anton Varga 17.10.1939

Johanna G. 11.6.1923
Renate Auer 21.4.1926

Bekki J. 17.2.33
Bekki Rosalia 19.7.33

Ernst J. 8.8.1940
Farsten Herdman 23.5.1942

Ernst J. 9.5.35
Ernst Maria Chagoblen 23

Hodori J. 1931
2. Oktober 1935 Hodori Rosalia
Hodori 17.9.

Handwritten: 4523 01.14

1. The following is a list of the names of the persons who have been identified as having been in contact with the subject of this investigation, and who have been identified as having been in contact with the subject of this investigation, and who have been identified as having been in contact with the subject of this investigation.

Beschluz:

Gemäß § 5 WEG werden die Nutzwerte für die oben angeführte Wohnhausanlage wie folgt festgesetzt:

21. April 1981
-1082

[REDACTED]

7

CH. 11		CH. 10	
11/14		11/13	
Wandfang	4,45	Abstellraum	3,70
Dielen	NW	Dielen	NW
Bad + WC	Mitte	Bad + WC	Mitte
Küche	SO	Küche	SO
Wohnzimmer	NW/50	Wohnzimmer	NW/50
Dielen	I NW	Dielen	I NW
Zimmer 1	SO	Zimmer 1	SO
Zimmer 2 + 3	HW/50	Zimmer 2 + 3	HW/50
	17,15		17,15
	6,67		6,67
	3,06		3,06
	7,53		7,53
	3,70		3,70
	68,79		68,79
	1		1
mit vorgebautem Windfang	0,50	mit vorgebautem Windfang	0,30
mit interner Stiege	1,00	mit interner Stiege	1,00
ohne Fenster, nur Entlüftung	0,90	ohne Fenster, nur Entlüftung	0,90
	6,67		6,67
	17,15		17,15
	2,29		2,29
	11,37		11,37
	1,00		1,00
	10,71		10,71
	6,23		6,23
	65,85		65,85
	67		66
	4,96%		4,89%
	5,24		5,12
	10		11

CH. 11		CH. 10	
11/13		11/12	
Wandfang	3,70	Abstellraum	3,70
Dielen	NW	Dielen	NW
Bad + WC	Mitte	Bad + WC	Mitte
Küche	SO	Küche	SO
Wohnzimmer	NW/50	Wohnzimmer	NW/50
Dielen	I NW	Dielen	I NW
Zimmer 1	SO	Zimmer 1	SO
Zimmer 2	NW	Zimmer 2	NW
Zimmer 3	SO	Zimmer 3	SO
	6,23		6,23
	68,79		68,79
	1		1
mit vorgebautem Windfang	0,50	mit vorgebautem Windfang	0,50
mit interner Stiege	1,00	mit interner Stiege	1,00
ohne Fenster, nur Entlüftung	0,90	ohne Fenster, nur Entlüftung	0,90
	6,67		6,67
	17,15		17,15
	2,29		2,29
	11,37		11,37
	1,00		1,00
	10,71		10,71
	6,23		6,23
	66,60		66,60
	67		67
	4,96%		4,96%
	5,24		5,24
	11		11

Zusammenfassung der Einzelergebnisse

Zusammenfassung der Nutzwertkriterien	1.343,07	
Summe der Nutzfischen	1.461,82 m ²	100,00 %
Summe der Nutzwertkriterien	1.351	100,03 %

Summe der Nutzwertziffern 1.351

%

4. SCLUSSBEMERKUNG

Begründung

Den Nutzerermittlungen wurden die aus den beigegestellten Unterlagen entnommen und den beim Lokalausgleich festgestellten Grundaussatzen zurundegelegt.

Für alle Unterschiede die sich aus der Lage der Wohnung und ihrer Raumin-
teilung ergeben und die den Nutzwert des Mietgegenstandes, das zukünftige
Wohnungsseilentum, wesentlich beeinflussen, wurden die Abweichungen vom Regel-
nutzwert unter Berücksichtigung der in § 5 Abs. 2 WEG 1975 festgelegten Ba-
gattengröße ermittelt.

4.2. Eigenleistungen der Mieter - Wohnungswerber

Die Berücksichtigung der Interessen der Nutz- und Leidtragenden bei den "Veränderungen" und/oder von den Mietern auf eigene Kosten vorgenommenen "Verbesserungen" an den Grundausstattungen wurden bei den Nutzermittlungen nicht berücksichtigt.

Beitrüddu:

Die Nutzwertfestsatzung gründet sich auf das unbedenkliche Gutachten des Sachverständigen Dipl.-Ing. Julius Öherr vom 2.12.1980.

Bezirksgericht Mödling
Abt. 3, am 10.3.1981

Dr. Mariana Fendtsche
Für die diesjährige Aufnahme
der Teilnehmerinnen

Beschluß:

Antragsteller Gemeinnütziges Wohnungswerk Innsbruck
Nutzwertfestsetzung Liegenschaft EZ 496 KG Hinterbrühl,
Franz Lisztstraße 1-21

Gemäß § 5 WEG werden die Nutzwerte für die oben angeführte Wohnhausanlage wie folgt festgesetzt:

MARKTGEMEINDE HINTERBRÜHL
NÖRDLICHES OSTERREICH

BEZIRK MÖDLING · NIEDERÖSTERREICH

TEL. (0 22 36) 62 49

2371 Hinterbrühl, am 8. Mai 1981

Zahl: -----

Betr.: Wohnhausanlage in Hinterbrühl, Franz List-Strasse, ungerade Nummern 1 bis 21. (2)

An das
Bezirksgericht Mödling

[illegible]



IMMOBILIENRING GmbH

Beh. konz. Immobilientreuhänder und Immobilienverwalter
Allgemein beed. u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

An die Eigentümer

Franz Liszt Str. 1-21
2371 Hinterbrühl

**UMLAUFBESCHLUSS- IHRE
MEINUNG IST GEFRAGT!**

Mödling, am 14. November 2024 HV: PH

Protokoll zur Hausversammlung inklusive Umlaufbeschluss

Liegenschaft: HINTERBRÜHL, FRANZ LISZT STR. 1-21

Datum: Dienstag, 11. September 2024 18:00 Uhr
Ort: Lokal Höldrichsmühle, Gaadnerstr. 34, Hinterbrühl
Anwesende: (Eigentümer mit Reihenhausnummer, ohne Vornamen und Titel, laut Anwesenheitsliste):

1/3	RAUCH	11/10	WENDL
1/4	UDRIC	13/13	FABIAN
3/1	MITTERMEIER	13/14	KÜGLER
3/2	AMERLING	15/2	STENZEL
9/11	WALLISCH	17/5	LIBARDI
11/9	KREMSEK	17/6	LIBARDI

Immobilienring GmbH: Mag. Petra Hiermaier-Skopek, Harald Scheiber

Nach der Begrüßung wurde der aktuelle Finanzstand des Reparaturfonds per 31.08.2024 in der Höhe von rund € 57.100,- bekanntgegeben. Die monatlichen Zugänge betragen aktuell € 1.813,56 für das gesamte Objekt (gesetzl. Mindestdotierung).

Kanalsanierung:

Aufgrund der Aufforderung der Gemeinde, einen Plan über die Situierung des Kanals auf der Liegenschaft zu übermitteln, wurde – wie allen bekannt – mittels Kamerabefahrung die Situierung und gleichzeitig der Zustand des Kanals ermittelt. Diese Unterlagen wurden an die Gemeinde übermittelt. Unerlaubterweise an den Schmutzwasserkanal angeschlossene

Seite 1 von 6



Immobilienring GmbH • 2340 Mödling • Bahnhofplatz 2 • Tel.: 02236/26 741 14 • Fax: 02236/26 134

DVR: 052943 • UID-Nr. ATU 54707401 • FN: 222459x

e-mail: hausverwaltung@immobilienring.net • www.immobilienring.net

Regenabfallstränge wurden lt. Auskunft der Anwesenden – bis auf einen Fall, der mit der Gemeinde abgesprochen ist und bis zur Abänderung noch etwas dauern wird – bereits umgebaut.

In jenen Bereichen, die befahren werden konnten, wurden massive Schäden festgestellt. Der uns vorliegende Kostenvoranschlag der Firma Gladt zur Behebung beläuft sich auf rund € 65.800,- netto. Grundsätzlich ist vorgesehen die Arbeiten mittels Inliner-Verfahren durchzuführen. Hierbei wird ein Textilschlauch genau auf die zu sanierende Länge des Rohres geschnitten. Danach wird der Schlauch mit Epoxid- oder Vinylesterharz getränkt, bis das Harz gleichmäßig im kompletten Schlauch verteilt ist. Sobald dies erfolgt ist, wird der getränkte Schlauch mit Luftdruck in das sanierungsbedürftige Abwasserrohr eingebracht, bis der Inliner auf seiner kompletten Länge gegen die Wandung der Entwässerungsleitung gedrückt wird. Wenn der Inliner komplett eingebaut ist, muss das reaktive Harz aushärten. Der ausgehärtete Schlauch bildet dann ein komplett neues Rohr im alten Rohr und dichtet damit nicht nur Schäden ab, sondern verbessert auch noch die statischen Eigenschaften der Leitung erheblich. Bei den Putzöffnungen erfolgen Anpassungsarbeiten wie Abschneiden des Inliners und Versiegelung des Übergangsstücks. Vor Einbringung des Inliners müssen die Rohre elektromechanisch gereinigt werden. Diese Reinigung umfasst Verstopfungsbehebungen, entfernen von Wurzeleinwuchs, sowie die Beseitigung von harten Ablagerungen - sogenannten Inkrustierungen.

Nach neuerlicher Durchsicht der Protokolle durch die Fa Gladt besteht die Möglichkeit aufgrund der zurückliegenden Untersuchung bei KS5 – Haus 13, siehe auch beiliegenden Plan, dass bei diesem Abschnitt kein Inliner mehr möglich ist und das Rohr nur durch offene Bauweise getauscht werden kann. Die Kosten hierfür belaufen sich auf netto € 10.560,-. Da nicht alle Bereiche mit der Kamera befahrbar waren (Wurzeleinwuchs, Scherbenbrüche, ...), wird ein Puffer für unvorhersehbare Arbeiten in Höhe von € 10.000,- netto angenommen. Somit ergeben sich Gesamtkosten in der Höhe von netto € 86.360,-. Mit dem für Wohnungseigentümergeinschaften ermäßigten Steuersatz von 10 % belaufen sich die Gesamtbrutto-Kosten auf € **95.000,-** (gerundet).

Die Dauer der Arbeiten werden mit ca. 4-6 Wochen je Wetterlage veranschlagt.

Laut Bauamt wird es zwar keinen Auftrag der Gemeinde zur Behebung geben, allerdings hat die Gemeinde den Hinweis erteilt, dass der Kanal auf Eigengrund in der Verantwortung der Grundstückseigentümer ist und intakt zu halten bzw. bei Gebrechen zu reparieren ist. Dies ist auch die dringende Empfehlung der Hausverwaltung.

Da die Kosten der Sanierung die vorhandenen Mittel übersteigen, muss die Freigabe für die Arbeiten mittels **Umlaufbeschluss** erfolgen. Diesen finden Sie anbei. Im Falle eines positiven Ergebnisses werden zwei weitere Kostenvoranschläge eingeholt und der Bestbieter beauftragt. Aufgrund der fehlenden schriftlichen Vereinbarung bezüglich Kostenübertragung von diversen Reparaturen und Instandhaltungsmaßnahmen an den Gebäuden (Näheres siehe untenstehend) wird der oben genannte Betrag zur Gänze zu finanzieren sein. Hierfür muss ein Kredit aufgenommen werden, wobei es den Eigentümern freisteht, ihren anfallenden Anteil vorab zur Gänze auszubezahlen und sich somit nicht am Kredit zu beteiligen. Hierfür übermitteln wir Ihnen untenstehend eine **Aufstellung der Kostenanteile** für jedes Haus. **Falls Sie den Anteil im Falle einer Zustimmung der Eigentümer zur Sanierung mittels Sonderzahlung begleichen wollen, ersuchen wir um VERBINDLICHE Zusage im beiliegenden Umlaufbeschluss.**

Kostenanteil Kanalsanierung inkl. begünstigtem Steuersatz von 10 % und Puffer.

Tür	Name	Kostenanteil
1/3	RAUCH Norbert u. Ilse	6539,60
1/4	UDRIC Dejvid u. Irena	4641,01
3/1	MITTERMEIER Mag. Susanne	5062,92
3/2	AMERLING Susanne	5555,14
5/5	TENNER Alexander, TENNER-TISCHLER Bett.	4641,01
5/6	ALBRECHT Dr. Rudolf	4641,01
7/7	ZEILER Herbert u. HÜLLERBRAND Ursula	4641,01
7/8	ANGEL Mag. Robert	5344,19
9/11	WALLISCH Mag. Herwig	4711,32
9/12	SCHÖDL Ilse	4711,32
11/9	KREMSER Mag. Katharina	4711,32
11/10	WENDL Walter & Susanne	4641,01
13/13	FABIAN Andrea	4641,01
13/14	KÜGLER Elisa Irmgard Katharina	5273,87
15/2	STENZEL Sebastian	6328,65
15/16	GYECSEK Magdalena	5414,51
17/5	LIBARDI Elisabeth	2109,55
17/6	LIBARDI Franz	2109,55
19/3	VASIC Vladimir	2109,55
19/4	LENGYEL Maria	2953,37
21/1	SARIGEDIK Matild	2109,55
21/2	SARIGEDIK Veysel und Matild	2109,55
		95000,00

Wir ersuchen Sie, den beiliegenden Umlaufbeschluss ehest, jedoch spätestens bis 16.12.2024 an die Verwaltung zu retournieren.

Vorab möchten wir Sie noch über die Novelle für die Beschlussfassung informieren:

Aufgrund einer Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG 2002) durch die WEG-Novelle 2022 (BGBl I 2021/222) gelten seit 1. Juli 2022 für die Beschlussfassung in der Eigentümergemeinschaft folgende neue Bestimmungen:

Für die Mehrheit der Stimmen der Wohnungseigentümer ist

a) wie bisher entweder die Mehrheit aller Miteigentumsanteile oder als neue Möglichkeit der Mehrheitsfindung

b) die Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen, ebenfalls berechnet nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile, erforderlich.

Im zweitgenannten Fall b) muss die Mehrheit außerdem zumindest ein Drittel aller Miteigentumsanteile erreichen (§ 24 Abs 4 Satz 1 und 2 WEG 2002)

Es wird gem. § 24 Abs 4 letzter Satz WEG 2002 ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aufgrund dieser Bestimmung eine wirksame Beschlussfassung auch dann zustande kommen kann, wenn die Mehrheit der MiteigentümerInnen an der Abstimmung nicht teilnimmt.

Vor diesem Hintergrund laden wir Sie herzlich ein, Ihr Mitwirkungsrecht im Rahmen der Eigentümergemeinschaft auszuüben und sich an der Beschlussfassung durch Stimmabgabe aktiv zu beteiligen.

Reparaturen an Allgemeinflächen laut Wohnungseigentumsgesetz:

Jahrelang war es bei Ihnen -wie hinlänglich bekannt- gelebte Praxis, dass sich jeder um sein Objekt bezüglich Reparaturen und Instandhaltungsmaßnahmen selbst kümmert. Da sämtliche Intentionen für eine Verbücherung dieser Vereinbarung mittels Ergänzung im Wohnungseigentumsvertrag bisher gescheitert sind, gab bzw. gibt es aktuell mehrere Fälle, wo Eigentümer Reparaturen über den Reparaturfonds abwickeln. Solange es hier keine eindeutige Regelung gibt, muss die Verwaltung solchen Bitten Folge tragen. Derzeit sind dies noch wenige Fälle (zB 2024: nicht versicherte Ursachenbehebung Wassereintritt 9B in Höhe von € 1.067,- netto, nicht versicherte Leckortung H3/2 in Höhe von € 444,10 netto) mit sehr überschaubaren Kosten, allerdings raten wir abermals dringend an, dass hier die Befindlichkeiten Einzelner hintangestellt werden und das Große Ganze in den Mittelpunkt gerückt wird, da andernfalls damit zu rechnen ist, dass sämtliche Schäden der Allgemeinflächen über den Reparaturfonds abgewickelt werden müssen, wobei hierfür der Reparaturfonds nicht ausreichen wird, sodass die Einhebungen drastisch erhöht werden müssen!

Aktuell gibt es Probleme bei der elektrischen Zuleitung für 11a+11b, wo es immer wieder zu einem Fallen der Vor-Sicherungen, die allerdings in einem anderen Objekt im Garten liegen, kommt. Hier müssen wahrscheinlich neue Leitungen gezogen werden. Um das Problem der Sicherungen auf Fremdgrund zu umgehen, würden diese künftig auf Allgemeinfläche verlegt werden. Da es hier um Allgemeinleitungen geht, handelt es sich um eine Maßnahme der Verwaltung.

Erstellung eines Wohnungseigentumsvertrages für Klärung Reparaturen:

Wichtiges Thema war somit abermals die **Erstellung eines Wohnungseigentumsvertrages, in dem die Kostentragung von Reparaturen geregelt werden**, da dieser leider aufgrund von Unstimmigkeiten zwischen einzelnen Parteien noch nicht zustande gekommen ist.

Einig war man sich im Endeffekt, dass abermals auf jeden Fall versucht werden soll, einen Konsens unter sämtlichen Eigentümern für die Instandhaltung und Reparaturen zu finden.

Bezüglich der Gründe, warum ein solcher Vertrag Sinn macht, hier nochmals ein Auszug aus der Einladung zur Versammlung:

*Seit vielen Jahren ist in Ihrer Anlage die **Erstellung eines Wohnungseigentums- und Nutzungsregelungsvertrages** ein Thema, in dem **schriftlich der jetzt schon gelebte Zustand festgehalten werden soll, nämlich, dass die Eigentümer für die Instandhaltung und Reparaturen ihres jeweiligen Hauses selbst verantwortlich sind**. Leider ist dies bis zum jetzigen Zeitpunkt nicht geschehen. Aus diesem Grund musste die Dotierung für den Reparaturfonds auf das neue gesetzliche Minimum angehoben werden. Des Weiteren ist es eben ein rechtliches Problem, dass Eigentümer jederzeit von der Gemeinschaft diverse Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten fordern könnten – auch wenn dies dem Fairnessprinzip widerspricht. Die Verwaltung weist bereits seit jeher darauf hin, dass sich die Eigentümer Ihrer Anlage selbst um die Häuser (zB Fassade, Fenster, ...) kümmern – wobei die Grenzen hier in seltenen Fällen verschwimmen, wo Allgemeinflächen*

aufhören (würden), und das Eigentum des Einzelnen anfängt, da diese Abweichung vom Wohnungseigentumsgesetz eben explizit vereinbart werden müsste.

Es wird abermals intern eine Arbeitsgruppe gebildet, die einen Entwurf über die Details des zu erstellenden Vertrages erstellt, wo die künftigen Zuständigkeiten von Reparatur- und Erhaltungsmaßnahmen der einzelnen Häuser bzw. der Allgemeinheit geregelt werden. Wenn sich die Eigentümer inhaltlich damit einverstanden erklären, muss ein Jurist den Vertrag ausformulieren und dieser anschließend notariell beglaubigt von sämtlichen Eigentümern unterschrieben und im Grundbuch ersichtlich gemacht werden.

Eine Reduktion der monatlichen Einnahmen in den Reparaturfonds kann erfolgen, sobald der Vertrag im Grundbuch eingetragen ist.

Nutzwertgutachten:

Ein weiteres Thema war das aufgrund von nachträglich errichteten Zubauten **falsche Nutzwertgutachten** und die aus diesem Grund wahrscheinlich auch nicht mehr korrekten Anteile im Grundbuch. Für die Änderung müsste ein neues Gutachten um mehrere tausend Euro erstellt und anschließend ebenfalls im Grundbuch ersichtlich gemacht werden, wobei hier darauf hingewiesen wird, dass es wahrscheinlich nur zu geringen Änderungen bei der Kostenverteilung kommt, vor allem, da ja der Großteil der Reparaturen sowieso mit dem neuen Wohnungseigentumsvertrag in die Verantwortung des Einzelnen übergeben werden soll. Aus diesem Grund muss man sich überlegen, ob der Nutzen der Änderung wirklich die hohen Kosten rechtfertigt. Für die Erstellung bzw. grundbücherliche Änderung wird auch hier die Einstimmigkeit der Eigentümer benötigt.

Die Betriebskosten werden ja seit 2001 laut einstimmiger Vereinbarung nach Quadratmetern Wohnfläche aufgeteilt, weshalb die Verwaltung hier seither immer wieder die Eigentümer um Bekanntgabe der aktuellen Quadratmeter ersucht – hier sollte also sowieso eine korrekte Aufteilung erfolgen, da hier nicht nach Nutzwertgutachten, sondern nach aktualisierten Quadratmetern berechnet wird. Wir ersuchen die Eigentümer, die Änderungen Ihrer Anlage durchgeführt haben, uns die aktuellen Quadratmeter bekanntzugeben.

Für ein neues Nutzwertgutachten benötigt man von sämtlichen Bauten im aktuellen Zustand bewilligte Einreichpläne. Die Gemeinde hat uns telefonisch mitgeteilt, dass sie davon ausgehen, dass einige Ausbauten nicht ordnungsgemäß eingereicht wurden und selbst bei nachträglicher Einreichung gar nicht bewilligbar sind, da sie nicht den Vorschriften entsprechen. Daher ist auch laut Gemeinde ein neues Nutzwertgutachten wahrscheinlich gar nicht möglich.

Für weitere Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Immobilienring GmbH

Beilagen:

Umlaufbeschluss

Kanal-Plan (nur per Mail)

Umlaufbeschluss

Ich/Wir

.....

Franz Liszt Straße 1-21 /Reihenhaus Nr.
2371 Hinterbrühl

stimme(n) laut Begleitschreiben der Verwaltung vom 14.11.2024 für die

- Kanalsanierung

☐ JA

☐ NEIN

Im Falle eines positiven Ergebnisses zur Durchführung der Kanalsanierung möchte ich meinen Anteil mittels Sondereinhebung zahlen und mich somit nicht am Kredit beteiligen. (Verbindliche Zusage!)

☐ JA

☐ NEIN

.....
Unterschrift des/r Eigentümer/s

Ort, Datum

Wir ersuchen Sie diesen Umlaufbeschluss ausgefüllt und unterfertigt **ehest, jedoch bis längstens 16. Dezember 2024** an uns zu retournieren. Sie können diesen auch gerne per E-Mail an hausverwaltung@immobilienring.net senden.

BITTE BEACHTEN SIE:

- Bei Eigentümerpartnerschaften sind die Unterschriften beider Eigentümer erforderlich.
- Sollte am Anteil Ihrer Wohnung ein Fruchtgenussrecht im Grundbuch eingetragen sein, so ist gemäß den gesetzlichen Bestimmungen der Fruchtgenussberechtigte der Abstimmungsberechtigte und darf nur dessen Stimme gewertet werden.
- Allgemeine Vollmachten, welche auch das Stimmrecht beinhalten, sind gemäß §24 Abs. 2 alle 3 Jahre zu erneuern, ansonsten darf die Stimme nicht gewertet werden.
- Bemerkungen, Bedingungen, etc. auf den Beschlüssen können leider nicht beachtet werden.
- Verspätet übermittelte Beschlüsse werden nicht gewertet. Für die Fristwahrung muss der Beschluss zum angeführten Datum bei der Hausverwaltung einlangen.



IMMOBILIENRING GmbH

Beh. konz. Immobilientreuhänder und Immobilienverwalter
Allgemein beeid. u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

An die Hausgemeinschaft

Franz-Liszt-Straße 1-21
2371 Hinterbrühl

Mödling, im Dezember 2023

VORAUSSCHAU 2024

Sehr geehrte Damen und Herren!

Mit diesem Schreiben übermitteln wir Ihnen die Vorausschau gemäß WEG 2002, §20, Abs. 2. Diese unterteilt sich in einen finanziellen Bereich, welchem Sie die jeweiligen monatlichen Nettokosten der gesamten Liegenschaft und den Stand der Reparaturrücklage entnehmen. Im technischen Bereich finden Sie Allgemeines und Informationen zu geplanten Maßnahmen.

Finanzielle Vorausschau:

- **Betriebskosten:**
Aufgrund allgemeiner Preissteigerungen wird das Akonto um 15% erhöht und beträgt ab 01.01.2024 monatlich netto € **3.366,02** für das gesamte Objekt.
- **Reparaturfonds:**
Die monatlichen Zugänge werden laut den Vorgaben des Wohnungseigentumsgesetzes angepasst und betragen ab 01.01.2024 € **1.813,56** für die ganze Eigentumsgemeinschaft. Der Stand der Rücklage per 31.10.2023 ergibt rund € **39.148,95**.

Der beiliegenden Wohnbeitragsverständigung können Sie Ihre anteiligen monatlichen Kosten für das kommende Jahr entnehmen. Haben Sie einen Dauerauftrag eingerichtet, ersuchen wir Sie diesen im Falle von Änderungen bitte rechtzeitig anzupassen. Für eine unkomplizierte Zahlungsabwicklung bieten wir natürlich auch die Möglichkeit der Eröffnung eines Einziehungsauftrages an, unsere Mitarbeiter beraten Sie gerne.

Technische Vorausschau:

Die Unterlagen der Hauskanalanlage wurden wie gefordert an die Gemeinde übermittelt. Bis zur Erstellung der Vorausschau gab es hier allerdings noch keine Rückmeldung bezüglich weiterer Vorgangsweise. Sobald hier neue Informationen vorliegen, werden wir die Eigentümer darüber informieren.

AIB Austria Immobilienbörse

Immobilienring GmbH • 2340 Mödling • Bahnhofplatz 2 • Tel.: 02236/26 741 14 • Fax: 02236/26 134

DVR: 052943 • UID-Nr. ATU 54707401 • FN: 222459x

e-mail: hausverwaltung@immobilienring.net • www.immobilienring.net

Da derzeit keine größeren Mängel oder Schäden bekannt sind oder gemeldet wurden, sind für die nächsten Jahre keine besonderen Maßnahmen geplant. Kleinere Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten werden laufend durchgeführt.

Wir weisen darauf hin, dass den Eigentümern von der Verwaltung dringend angeraten wird, so bald wie möglich eine Ergänzung zum Wohnungseigentumsvertrag (Anpassung an die gelebte Praxis) bezüglich der Zuständigkeit bei Reparaturen zu erstellen, damit mit der Eintragung im Grundbuch Rechtssicherheit hergestellt werden kann. Dann kann auch bei der Einhebung für den Reparaturfonds von der gesetzlich vorgeschriebenen Mindestdotierung abgesehen werden.

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass die gesetzliche Schneeräumung wie auch schon in den Jahren zuvor von den Eigentümern selbst koordiniert bzw. übernommen wird und bis auf Widerruf wunschgemäß kein befugtes Unternehmen von der Verwaltung beauftragt wurde. Daher entfällt jegliche Haftung seitens der Verwaltung bzw. wird die Haftung auf die Eigentümergemeinschaft übertragen.

Mit freundlichen Grüßen
Ihre Hausverwaltung



IMMOBILIENVERWALTER
IMMOBILIENTREUFENDER
2340 MÖDLING
Bahnhofplatz 2
Telefon (02236) 26 7 41 Serie
Fax (02236) 26 1 34

i.A. Danka Zoufal

Beilagen

EINGANG 29. MRZ. 2000

Eingang am 6.3.2000 . N

Eigentümer
Franz Lisztstr.1-21.
2371 Hinterbrühl

Hinterbrühl, im Februar 2000.

Immobilienring OHG.
Grundner & Hiermaier
Bahnhofplatz 2.
2340 Mödling.

Betreff: Berechnung der Betriebskosten.

Die Berechnung der Betriebskosten (außer Grundsteuer) erfolgt derzeit auf Grund eines Einheitswertbescheides , wo die Eigentumsanteile seit dem Jahre 1992 nicht geändert wurden.

Im Laufe der Zeit sind jedoch Zubauten bzw. Vergrößerungen von ca. 300 m² vorgenommen worden, die bei der Berechnung der Betriebskosten nicht berücksichtigt werden.

Daher ist die derzeitige Vorgangsweise nicht gerecht bzw. entspricht nicht den Tatsachen.

Aus diesem Grunde erfolgte eine mehrheitliche Beschlussfassung der Eigentümer wo die Hausverwaltung aufgefordert wird unverzüglich den Ist - Zustand zu ermitteln und die Aufteilung der Betriebskosten danach vorzunehmen.

Hochachtungsvoll

1. Herr S O K I C Niko *Niko Sokic*
2. Frau R A U C H Ilse *Ilse Rauch*
3. Herr R A U C H Norbert *Norbert Rauch*
4. Frau S T Ü R Z L Eva *Eva Stürzel*
5. Herr B R A N D T Ing. Friedrich *Ing. Brandt*
6. Herr T A M A S Lajos *Lajos Tamás*
7. Frau A L B R E C T Katalin *Katalin Albert*
8. Herr S I M K O V I C S Daniel *Daniel Simkovich*
9. Frau F A B I A N Elisabeth *Elisabeth Fabian*

Unterschriften zwecks Änderung des Betriebskostenschlüssels.

- | | | | |
|-----|------------------------|------------|-----------------------------|
| 10. | Frau H O D O S I | Rosalia | <i>Rosalie Hodosi</i> |
| 11. | Frau C O L C E R I U | Anna | <i>Coloceri Anna</i> |
| 12. | Frau E L T Z | Johanna | <i>Johanna Eltz</i> |
| 13. | Frau W E I L A N D | Renate | <i>Renate Weiland</i> |
| 14. | Frau F A B I A N | Irene | <i>Irene Fabian</i> |
| 15. | Frau R I E B E L | Elisabeth | <i>Elisabeth Riebel</i> |
| 16. | Frau F A Z E K A S | Heidemarie | <i>Heidemarie Fazekas</i> |
| 17. | Herr F A Z E K A S | Laszlo | <i>Laszlo Fazekas</i> |
| 18. | Frau G Y E C Z E K | Magdalena | <i>Magdalena Gyeczek</i> |
| 19. | Frau N A G Y | Piroska | <i>Piroska Nagy</i> |
| 20. | Frau L I B A R D I | Elisabeth | <i>Libardi Elisabeth</i> |
| 21. | Frau V A S S | Maria | <i>Lenzyel Maria (Vorn)</i> |
| 22. | Frau V A S I C | Snezana | <i>Vasicek Snezana</i> |
| 23. | Frau S A R I G E D I K | Matild | <i>Sarigesik Matild</i> |
| 24. | Herr S A R I G E D I K | Veysel | <i>Sarigesik weysel</i> |