

Verkauf von Gemeindewohnungen der Marktgemeinde Wiener Neudorf

Machbarkeitsstudie und Wertermittlung

Masterthesis

verfasst von:

Mag. Barbara KREUTZER

Matrikelnummer 91 50 193

betreut durch:

DI Franz Josef Seiser

Universitätslehrgang für Immobilienmanagement und Bewertung
an der TU-Wien

I	ALLGEMEINES	4
I.1	Adresse und Einlagezahl	4
I.2	Eigentümer	4
I.3	Auftraggeber	4
I.4	Auftrag	4
I.5	Wertermittlungsstichtag	5
I.6	Besichtigung	5
I.7	Grundlagen und Unterlagen der Studie und Wertermittlung:	6
II	BEFUND	7
II.1	Grundbuchsstand	7
II.1.1	Brauhausstraße 8	7
II.1.2	Laxenburgerstraße 1	8
II.1.3	Laxenburgerstraße 3	8
II.2	Feuerversicherungen	9
II.3	Steuerliche Einheitswerte	9
II.4	Beschreibung der Liegenschaften	9
II.4.1	Brauhausstraße 8	9
II.4.2	Laxenburgerstraße 1	10
II.4.3	Laxenburgerstraße 3	10
II.5	Befundaufnahme – Fotos	11
II.6	Lage der Liegenschaften	16
II.6.1	Brauhausstraße 8	16
II.6.2	Laxenburgerstraße 1 und 3	16
II.7	Baubeschreibung der Liegenschaften:	16
II.7.1	Brauhausstraße 8	16
II.7.2	Laxenburgerstraße 1 und 3	17
II.8	Bau- und Erhaltungszustand der Gebäude:	19
II.8.1	Brauhausstraße 8	19
II.8.2	Laxenburgerstraße 1 und 3	19
		2

II.9	Mietbestand	20
III	WOHNBAUFÖRDERUNG, BAUKOSTENZUSCHUß	27
III.1	Wohnbauförderung	27
III.2	Aushaftendes WBF-Darlehen pro Wohnung	29
III.3	Baukostenzuschuß	33
III.4	Baukostenzuschuß/Kautiön pro Wohnung	34
IV	TEILUNG DER GRUNDSTÜCKE	38
V	BEGRÜNDUNG VON WOHNUNGSEIGENTUM	38
VI	GUTACHTEN UND WERTERMITTLUNG	39
VI.1	Ziel der Wertermittlung	39
VI.2	Wertermittlungsmethode	39
VI.2.1	Vergleichswertverfahren	39
VI.2.2	Ertragswertverfahren	49
VI.2.3	Marriage Value	51
VII	ERGEBNIS	57
VIII	WEITERE VORGANGSWEISE	58

I Allgemeines

Gegenstand der Wertermittlung und Studie sind die Wohnungen in den Häusern mit folgender Adresse:

I.1 Adresse und Einlagezahl

2351 Wiener Neudorf, Brauhausstraße 5/1 (EZ 931)
2351 Wiener Neudorf, Brauhausstraße 5/2 (EZ 931)
2351 Wiener Neudorf, Brauhausstraße 8/4 (EZ 931)
2351 Wiener Neudorf, Brauhausstraße 8/5 (EZ 931)
2351 Wiener Neudorf, Brauhausstraße 8/6 (EZ 931)
2351 Wiener Neudorf, Brauhausstraße 8/7 (EZ 931)
2351 Wiener Neudorf, Brauhausstraße 8/8 (EZ 931)
2351 Wiener Neudorf, Brauhausstraße 8/9 (EZ 931)
2351 Wiener Neudorf, Laxenburgerstraße 1 (EZ 81)
2351 Wiener Neudorf, Laxenburgerstraße 3 (EZ 332)
2351 Wiener Neudorf, Parkstraße 4 (EZ 81)

I.2 Eigentümer

Marktgemeinde Wiener Neudorf, Europaplatz 2, 2351 Wiener Neudorf, Anteil 1/1

I.3 Auftraggeber

Marktgemeinde Wiener Neudorf, Europaplatz 2, 2351 Wiener Neudorf

I.4 Auftrag

Die Marktgemeinde Wiener Neudorf überlegt, die Gemeindewohnungen in oben genannten Liegenschaften an die Mieter der Wohnungen zu verkaufen. Als Ausgangsbasis für weitere Überlegungen soll ein objektiver durchschnittlicher

Verkaufspreis pro Quadratmeter einerseits für die Wohnungen in der Brauhausstraße und andererseits für jene in der Laxenburger- und Parkstraße ermittelt werden.

In Abstimmung mit dem Bürgermeister, Herrn Herbert Janschka, wird von folgenden Prämissen ausgegangen:

- Es ist von der Erstaussstattung der Wohnungen auszugehen, da die Verbesserungen der Erstaussstattung in fast allen Fällen von den Mietern finanziert, oder die Finanzierung durch die Gemeinde nicht entsprechend dokumentiert wurde.
- Die Wertermittlung erfolgt ohne die Berücksichtigung von Inventar.
- Etwalge Besonderheiten der Wohnungen (z. B. Gartenbenützung, Lage im Haus, etc.), sind nicht berücksichtigt.
- Es ist vom derzeitigen Mietertrag auszugehen, eine etwalge Anhebung der Mieten bestehender Verträge wird von der Gemeinde ausgeschlossen.
- Zum Verkauf sollen nur jene Wohnungen gelangen, deren Häuser von der Gemeinde noch nicht saniert wurden.

I.5 Wertermittlungsstichtag

17. April 2003

I.6 Besichtigung

Die Besichtigung aller Miethäuser und Wohnungen der Marktgemeinde Wiener Neudorf wurden in Anwesenheit von Herrn oder Frau Janschka, Herrn Hinterndorfer und einer Bediensteten der Gemeinde, mit Frau Kreutzer von Herbst 2002 bis Frühjahr 2003 durchgeführt.

I.7 Grundlagen und Unterlagen der Studie und Wertermittlung:

- Grundbuchsauszüge vom 17. April 2003
- Aufnahme an Ort und Stelle am 19. Mai 2003
- Erhebungen:
 - Bauamt Marktgemeinde Wiener Neudorf
 - Hausverwaltung Marktgemeinde Wiener Neudorf
 - Grundbuchsamt Bezirksgericht Mödling zwecks Erhebung der ortsüblichen Preise für Eigentumswohnungen mit Baujahr in den 70er und 90er Jahren
 - Telefonate mit ortsansässigen Maklern
- Angaben und Unterlagen der Hausverwaltung der Marktgemeinde Wr. Neudorf:
 - Mietzinslisten
 - Betriebskostenabrechnungen 1999, 2000, 2001
 - Mietverträge
 - Hausordner
 - Akt über die Wohnbauförderung 1968 – Brauhausstraße
 - Liste über die eingehobenen Baukostenzuschüsse
 - Sanierungsakt Brauhausstraße 8/4
 - Gemeinderatsbeschlüsse vom 20. Februar 2001, 4. Juli 2001 und 18. Dezember 2001.
- Angaben und Unterlagen des Bauamtes der Marktgemeinde Wr. Neudorf:
 - Auszüge aus der Katastralmappe
 - Bau- und Ausstattungsbeschreibungen
 - Benützungsbewilligungen
 - Auskunft über mögliche Teilungen der Grundstücke

Literatur:

- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)
- Mietrechtsgesetz (MRG) 2002
- Würth – Zingher
Wohnrecht 2002

- Wohnungseigentumsgesetz (WEG) 2002
- Stabentheiner – Schernthanner
WEG 2002
- Simon – Kleiber
Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
- Ing. Franz Kainz
Vergleichswertverfahren
- DI Franz Josef Seiser
Ertragswertverfahren Teil 1 und 2
- DI Franz Josef Seiser
Bearbeitung von Auftragsgutachten für die Verkehrswertermittlung
- Artikel des Arbeitskreises des Landesverbandes der Sachverständigen für
Steiermark und Kärnten
Die Normalherstellungskosten im Sachwertverfahren
- Heidinger – Hubalek – Wagner
Immobilienbewertung nach angelsächsischen Grundsätzen
- Stingl - Nidetzky
Handbuch Immobilien und Steuern

II Befund

II.1 Grundbuchsstand

II.1.1 Brauhausstraße 8

Gutsbestand (A-Blatt):

EZ 931, Grundbuch Wiener Neudorf, Bezirksgericht Mödling, 2351 Wiener Neudorf, Brauhausstraße 8, mit einer Grundstücksfläche von insgesamt 13.276 m². Diese Fläche setzt sich aus den Grundstücken 771/7, 771/8 und 771/47 zusammen. Das A2-Blatt enthält per 17. 4. 2003 keine Eintragungen.

Eigentum (B-Blatt):

Alleiniger Eigentümer ist die Marktgemeinde Wiener Neudorf.

Lasten (C-Blatt):

Zur Errichtung der Gebäude auf diesem Grundstück wurde ein Wohnbauförderungsdarlehen (WBF 1968) in Höhe von öS 21.889.000,-- aufgenommen. Im Lastenblatt sind daher Pfandrechte zu Gunsten des Bundeslandes Niederösterreich in Höhe des Darlehens, zuzügl. 1 % Z., 6 % VZ und NGS in Höhe von öS 2.188.900,--, sowie Veräußerungsverbot gem. WBFG 1968 für das Bundesland Niederösterreich eingetragen.

II.1.2 Laxenburgerstraße 1

Gutsbestand (A-Blatt):

EZ 81, Grundbuch Wiener Neudorf, Bezirksgericht Mödling, 2351 Wiener Neudorf, Laxenburgerstraße 1, mit einer Grundstücksfläche von insgesamt 2.301 m². Diese Fläche setzt sich aus den Grundstücken .78 und .160 zusammen. Das A2-Blatt enthält per 17. 4. 2003 keine Eintragungen.

Eigentum (B-Blatt):

Alleiniger Eigentümer ist die Marktgemeinde Wiener Neudorf.

Lasten (C-Blatt):

Enthält per 17. 4. 2003 keine Eintragungen.

II.1.3 Laxenburgerstraße 3

Gutsbestand (A-Blatt):

EZ 332, Grundbuch Wiener Neudorf, Bezirksgericht Mödling, 2351 Wiener Neudorf, Laxenburgerstraße 3, mit einer Grundstücksfläche von insgesamt 959 m². Diese Fläche setzt sich ausschließlich durch das Grundstück .77 zusammen. Das A2-Blatt enthält per 17. 4. 2003 keine Eintragungen.

Eigentum (B-Blatt):

Alleiniger Eigentümer ist die Marktgemeinde Wiener Neudorf.

Lasten (C-Blatt):

Enthält per 17. 4. 2003 keine Eintragungen.

II.2 Feuerversicherungen

Wurden nicht erhoben.

II.3 Steuerliche Einheitswerte

Wurden nicht erhoben.

II.4 Beschreibung der Liegenschaften

II.4.1 Brauhausstraße 8

Auf dieser Liegenschaft wurden 13 Häuser sowie einige Garagen errichtet. Neun dieser Gebäude haben die Adresse Brauhausstraße 8, die anderen vier die Adresse Brauhausstraße 5. Die Benützungsbewilligungen für die Häuser Brauhausstr. 5/1–4 und Brauhausstr. 8/1–5 wurden am 20. 12. 1972 erteilt, jene für die Häuser Brauhausstr. 8/6–9 am 2. 4. 1974. Die 13 Häuser setzen sich aus zwei Hochhäusern, einem einstöckigen Gebäude mit Kleinwohnungen und 10 zweistöckigen Gebäuden - wovon jeweils zwei aneinander gebaut wurden - zusammen. Gegenstand dieser Studie und Wertermittlung sind die zweistöckigen Gebäude, die noch nicht von der Gemeinde renoviert wurden. Die Gebäude befinden sich in einer Grünanlage. Teile dieser Grünanlage sind einzelnen Mietwohnungen zugeordnet, andere werden gemeinschaftlich genutzt. Die gegenständlichen Häuser sind, mit Ausnahme der Brauhausstraße 5/1 und 2 über Gehwege zu erreichen. Die Häuser Brauhausstraße 5/1 und 2 liegen direkt an der Brauhausstraße. Die Garagen sind, nach Auskunft der Hausverwaltung, durch die Gemeinde unabhängig von den Wohnungen vermietet - oft an Personen, die nicht auf der Liegenschaft wohnen. Die zweigeschoßigen Gebäude sind teilweise unterkellert. In den Kellerräumlichkeiten befinden sich die, den Wohnungen zugeordneten Kellerabteile und Räumlichkeiten, die von der Allgemeinheit genutzt werden, wie Waschküche, Trockenraum, Fahrradabstellraum. Die Liegenschaft ist an das Wasser-, Kanal-, Strom-, Gas- und Telefonnetz der

Gemeinde angeschlossen. Jedes Haus verfügt über eine Gegensprechanlage zu allen Wohnungen.

II.4.2 Laxenburgerstraße 1

Diese Liegenschaft erstreckt sich von der Laxenburgerstraße bis zur Parkstraße. Mit der Adresse Laxenburgerstraße 1 wurden zwei aneinander gebaute Stiegen errichtet, mit der Adresse Parkstraße 4 wurden vier Stiegen errichtet, wovon jeweils zwei aneinandergelagert wurden. Die Stiegen Parkstraße 4/1-2 liegen in der Mitte und jeweils parallel zu den Stiegen Parkstraße 4/3-4 und Laxenburgerstraße 1/1-2. Zwischen den Gebäuden befinden sich Grünflächen, die als Spiel- und Wäschetrockenplätze genutzt werden. Die Gebäude wurden in geschlossener Bauweise errichtet und haben drei Etagen (EG bis 2. Stock) sowie ein Dachgeschoß. Unter dem Grundstück befindet sich eine Tiefgarage, die auch mit dem Grundstück Laxenburgerstraße 3 verbunden ist, mit insgesamt 54 Stellplätzen. Jeder Wohnung ist ein Garagenplatz zugeordnet. In den Kellerräumlichkeiten sind die Kellerabteile für jede Wohnung, Waschküche und Fahrradabstellräume untergebracht. Die Benützungsbewilligung für die Laxenburgerstraße 1/1-2 wurde am 29. 11. 1993 und für die Parkstraße 4/3-4 am 4. 1. 1994. Für die Parkstraße 4/1-2 liegt keine Benützungsbewilligung vor – es wird davon ausgegangen, daß die Benützungsbewilligung nachträglich erteilt wird. Die Liegenschaft ist an das Wasser-, Kanal-, Strom-, Gas- und Telefonnetz der Gemeinde angeschlossen. Jedes Haus verfügt über eine Gegensprechanlage zu allen Wohnungen.

II.4.3 Laxenburgerstraße 3

Auf diesem Grundstück wurde ein Gebäude in geschlossener Bauweise, mit drei Etagen (EG bis 2. Stock) und einem Dachgeschoß errichtet. Die Grünfläche hinter dem Haus wird als Spielplatz und Gemeinschaftsgarten genutzt. Die Tiefgarage ist mit der Garage Laxenburgerstraße 1 verbunden und über diese zu befahren. Jeder Wohnung ist ein Garagenplatz zugeordnet. In den Kellerräumlichkeiten sind die Kellerabteile für jede Wohnung, Waschküche und Fahrradabstellräume

untergebracht. Die Benützungsbewilligung wurde am 27. 12. 1993 erteilt. Die Liegenschaft ist an das Wasser-, Kanal-, Strom-, Gas- und Telefonnetz der Gemeinde angeschlossen. Jedes Haus verfügt über eine Gegensprechanlage zu allen Wohnungen.

II.5 Befundaufnahme - Fotos

Brauhausstraße 5/2, BJ 1972
(Westansicht)



Brauhausstraße 5/1, BJ 1972
(Westansicht)



Brauhausstraße 8/4, Baujahr 1972
(Nordansicht)



Brauhausstraße 8/4, Baujahr 1972
(Südansicht)



Brauhausstraße 8/5, BJ 1972
(Nordansicht)



Brauhausstraße 8/7, BJ 1974
(Ostansicht)



Brauhausstraße 8/6, BJ 1974
(Ostseite)



Brauhausstraße 8/8, BJ 1974
(Nordseite)



Brauhausstraße 8/9, BJ 1974
(Nordseite)



Laxenburger Str. 1/2, BJ 1993
(Nordseite)



Laxenburger Str. 1/1, BJ 1993
(Nordseite)



Laxenburger Str. 3, BJ 1993
(Nordseite)



Parkstr 4/1 u. 2, BJ 1994
(Nordseite)



Parkstraße 4/3, BJ 1994
(Nordseite)



Parkstraße 4/4, BJ 1994
(Nordseite)



II.6 Lage der Liegenschaften

II.6.1 *Brauhausstraße 8*

Die Liegenschaft befindet sich in einer verkehrsberuhigten Zone in durchschnittlicher Lage in der Nähe der Ortsgrenze zu Mödling. In unmittelbarer Umgebung sind keine nennenswerten Einkaufsmöglichkeiten gegeben, in zehn Minuten Gehweite stehen einem genügend Geschäfte für den täglichen Bedarf zur Verfügung. Durch die Nähe zur SCS, sind in etwas weiterer Entfernung so gut wie alle Einkaufsmöglichkeiten gegeben.

II.6.2 *Laxenburgerstraße 1 und 3*

Die Liegenschaften befinden sich in durchschnittlicher Lage. Aufgrund der Nähe zur B 7 sowie der Badner Bahn bestehen Lärmemissionen. In unmittelbarer Umgebung sind, außer einer Trafik, keine nennenswerten Einkaufsmöglichkeiten gegeben, in zehn Minuten Gehweite stehen einem genügend Geschäfte für den täglichen Bedarf zur Verfügung. Durch die Nähe zur SCS, sind in etwas weiterer Entfernung so gut wie alle Einkaufsmöglichkeiten gegeben.

II.7 Baubeschreibung der Liegenschaften:

II.7.1 *Brauhausstraße 8*

Bauausführung:

Fundamente:	Streifenfundamente – Stampfbeton
Kellermauerwerk:	Schalstein-Betonmauerwerk
Horizontale und vertikale Isolierung:	komplett
Geschoß-Außenmauerwerk:	Durisol- oder Isospanmauerwerk Güte B120 – B 300
Geschoß-Innenmauerwerk:	Ziegelmauerwerk in Kalkzementmörtel

	Decken: Stahlbeton-Fertigteildecken
Dach:	Satteldach-Holzstuhl – Bockpfette
Dachdeckung:	Welleternit-Hängerinnen
Fußboden:	Plastikbelag auf Spezialestrich und Trittschall- und Wärmedämmschichte aus Glaswolle udgl.
Gangpflaster:	Terrazzoplattenbelag, Kehrstreifen mit Dispersionsanstrich
Elektroinstallation:	Wohnungsbeleuchtung, Klingel, Gegensprechanlage
Wasserinstallation:	Kalt- und Warmwasserinstallation, Warmwasserbereitung durch Gasdurchlauferhitzer, Auslauf – Bad, Küche und WC.
Sanitäre Anlagen:	WC – Niederspülapparat
Kochgelegenheit:	Gasherd
Entwässerung:	Fallstränge – Gußeisen
Kanalisation:	Innen: Steinzeugrohrkanal, Hauskanalisation in Steinzeugrohren Außen: Steinzeugrohrkanal mit Asphaltverguß, Betonummantelung
Dachabwässer:	je nach Lage
a)	in den Untergrund
b)	in den öffentl. Regenwasserkanal
Müllplätze:	auf den Außenanlagen

Die Wohnungen wurden laut Hausverwaltung mit einfachster Ausstattung und ohne Heizung übergeben.

II.7.2 Laxenburgerstraße 1 und 3

Fundierungsart:	Stampfbetonstreifenfundamente
Kellermauerwerk u. Isolierung:	Geschalte Stampfbetonwände mit Dichtungszusatz B225 mit Fugenbänder.

Außenmauerwerk einschl. Wärme- und Schalldämmung:	Innenputz, Durisol DSs 30 und Dryvit-Fassadenbeschichtung 5 cm
Wohnungstrennwände einschl. Wärme- und Schalldämmung:	Durisol DMi 25 cm
Trennwände zum Stg.haus einschl. Wärme- u. Schalld.:	Im Keller Stampfetonmauerwerk, im EG und OG DMi 25 cm
Stiegenhauskonstruktion:	Stahlbetonfertigteillaufplatten entsprechend auf Ortbetonpodesten gelagert
Zw.wände i.d.Vollgeschoßen: Art der Kellergeschoßdecke einschl. Fußbodenkonstruktion (Wärme-u.Schalldämmung):	Wienerberger Zwischenwandsteine 10 cm stark 20 cm Stahlbetonelementdecke 4 cm Polystyrolplatten 4 cm Tel-Wolle TDPS 35/30 5,5 cm Estrich
Art der Obergeschoßdecke einschl. Wärmedämmung:	20 cm Stahlbetonelementdecke 10 cm EOI-Platten
Dachart einschl. d. Eindeckung:	Satteldachstuhl ca. 30° Neigung Eternitdeckung grau, Rhombus, Anschlüsse verzinktes Eisenblech
Art und Konstruktion der Fenster sowie Verglasungsart:	Kunststofffenster weiß mit Isolierglas
Wohnungseingangstüren:	Stahlzargen mit mahagoni furnierten Türblättern, Türspion mit Nummer
Art der Heizungsanlage:	Gaskombitherme sowohl für Warmwasser als auch Beheizung
Abgasleitungen:	Über ein LAF-System
Fußböden:	Aufenthaltsräume, Küche, Vorzimmer wurden laut Hausverwaltung mit Estrich übergeben, Bad und WC wurden verflies
Entlüftung:	Eternit-Schwerkraft-Lüftungssystem

Die Regenwässer werden über den Mischwasserstraßenkanal abgeleitet. Die Fäkalwässer werden über das Hauskanalsnetz ebenfalls in den gemeindeeigenen Mischwasserkanal eingeleitet.

Wasserversorgung:	Aus dem Ortsnetz
Telefonanschluß:	vorgesehen
Müllplatz:	bei den Außenanlagen vorgesehen

II.8 Bau- und Erhaltungszustand der Gebäude:

II.8.1 *Brauhausstraße 8*

Bei den gegenständlichen Gebäuden wurden, mit Ausnahme der Häuser Brauhausstraße 8/4, 5 und 7 bis jetzt keine größeren Sanierungsmaßnahmen von Seiten der Gemeinde durchgeführt, befinden sich aber in gutem Erhaltungszustand, erhöhte Heizkosten sind bei fehlender Vollwärmeschutzfassade anzunehmen – dies wurde auch von einigen Mietern der Wohnungen der Häuser bestätigt. Bei den Häusern Brauhausstraße 8/4 und 5 wurde 1998 eine Vollwärmeschutzfassade angebracht und die damit verbundenen Spengler- und Schlosserarbeiten durchgeführt. Beim Haus Brauhausstraße 8/7 wurde ausschließlich an der Nordseite eine Wärmeschutzfassade angebracht. Damit entsprechen die Häuser Brauhausstraße 8/4 und 5 nicht den Voraussetzungen für einen Verkauf an die Mieter und sind in der folgenden Wertermittlung nicht enthalten. Die Sanierung im Haus Brauhausstraße 8/7 hat aufgrund des geringen Umfangs (< 25 % der Gesamtfassadenfläche) und der damit nicht gegebenen Verlängerung der Nutzungsdauer keine negativen steuerlichen Folgen, womit nach Meinung der Verfasserin nichts gegen einen Verkauf an die Mieter spricht.

II.8.2 *Laxenburgerstraße 1 und 3*

Die Häuser befinden sich in gutem Erhaltungszustand.

II.9 Mietbestand

Brauhausstraße 5/1 und 5/2

KG: 16128 Wiener Neudorf EZ: 931

Baujahr: 1971
Stichtag: 16.04.2003Wohnungen: 4 Stk./Stiege
m² Stiege 1: 308,56
m² Stiege 2: 308,56WBF: ja
nein
Baukostenzusch.: 0
Betriebskosten: 0,84 pro m²
Heizkosten: individuell 8Garagen: 0
Stellplätze: 0
Kellerabteil: 8

TopNr.	Mieter	Kat. lt. ZL/real	Stockw.	Fläche	Mieter seit Wertsich.	NM/M.	IH-Beitrag	NM/Stellpl.	Ges.miete/M.	NM/M./m ²	
Stiege 1											
1	SCHACHINGER Otto	---/B	EG mit Garten	77,14	1971	nein	75,58	11,7	0	87,28	0,98
2	ADAM Johann	---/A	EG mit Garten	77,14	1971	nein	75,58	11,7	0	87,28	0,98
3	HEINZ Doris	---/A	1. Stock	77,14	1987	nein	91,42	11,7	0	103,12	1,19
4	Lackner Hermine	---/A	1. Stock	77,14	1971	nein	83,14	11,7	0	94,84	1,08
	Summe			308,56			325,72	46,8	0	372,52	1,06
Stiege 2											
1	HÖRMANN Alfred	---/A	EG mit Garten	77,14	1972	nein	75,58	11,7	0	87,28	0,98
2	KOSNYAK Erwin	---/A	EG mit Garten	77,14	1979	nein	82,63	11,7	0	94,33	1,07
3	AICHINGER Wilhelm	---/B	1. Stock	77,14	1972	nein	75,58	11,7	0	87,28	0,98
4	CZERNOCH Gerhard	---/A	1. Stock	77,14	1988	nein	91,42	11,7	0	103,12	1,19
	Summe			308,56			325,21	46,8	0	372,01	1,05
Summe Stiege 1 und 2				617,12			650,93	93,6		744,53	

Brauhausstraße 8/6 und 8/7

KG: 16128 Wiener Neudorf

EZ: 931

Baujahr: 1971
Stichtag: 16.04.2003Wohnungen: 4 Stk./Stiege
m² Stiege 6: 308,56
m² Stiege 7: 308,56WBF: ja
Baukostenzuschuss: nein
Betriebskosten: 0,81 pro m²
Heizkosten: individuellGaragen: 0
Stellplätze: 0
Kellerabteil: 8

TopNr.	Mieter	Kat. lt. ZL/real	Stockw.	Fläche	Mieter seit Wertsich.	NM/M.	IH-Beitrag NM/Stpl.	Ges.miete/M.	NM/M./m ²	
Stiege 6										
1	MÜHLHANS Sylvia	A/A	EG+ Garten	77,14	1973	nein	193,41	0,00	193,41	2,51
2	THALLER Karl	-/A	EG+ Garten mit 4	77,14	1973	nein	75,51	11,70	87,21	0,98
3	KRUNTORAD Karl	A/A	1. Stock+Garten	77,14	1994	nein	193,41	0,00	193,41	2,51
4	BUCKNER Ferdinand	-/B	1. Stock+G. mit 2	77,14	1973	nein	75,51	11,70	87,21	0,98
	Summe			308,56			537,84	23,40	561,24	1,74
Stiege 7										
1	KRUDER Gabriele	-/A	EG+Garten	77,14	1973	nein	75,51	11,70	87,21	0,98
2	MEHLER Regina	-/A	EG+Garten	77,14	1973	nein	75,51	11,70	87,21	0,98
3	BLÜMEL Erich	-/7	1. Stock+Balkon	77,14	1973	nein	75,51	11,70	87,21	0,98
4	SCHMIDT Günther	-/A	1. Stock	77,14	1975	nein	75,51	11,70	87,21	0,98
	Summe			308,56			302,04	46,80	348,84	0,98

Summe Stiege 6 und 7

617,12

839,88

70,20

910,08

Bestandsaufnahme

Brauhausstraße 8/8 und 8/9

KG: 16128 Wiener Neudorf EZ: 931

Baujahr: 1971
Stichtag: 16.04.2003WBF: ja
Baukostenzuschuss: nein
Betriebskosten: 0,86
Heizkosten: individuellWohnungen: 6 Stk./Stiege
m² Stiege 6: 407,34
m² Stiege 7: 407,34
Gemeinschaftsgarten
Garagen: 0
Stellplätze: 0
Kellerabteil: 12

TopNr.	Mieter	Kat.	lt. ZL/real	Stockw.	Fläche	Mieter seit	Wertsich.	NM/M.	IH-Beitrag	NM/Stellpl.	Ges.miete/M.	NM/M./m ²
Stiege 8												
1	LACKNER Vesna	-/B		EG	69,72	1972	nein	68,82	10,61	0	79,43	0,99
2	HOFER Walter	-/?		EG	64,23	1995	nein	120,9	0,00	0	120,90	1,88
3	REHBERGER Paul	-/A		EG	69,72	1974	nein	68,82	10,61	0	79,43	0,99
4	GIEFING Eva	-/A		1. Stock	69,72	1990	nein	83,28	10,61	0	93,89	1,19
5	BRUCKNER Mario	-/A		1. Stock	64,23	1989	nein	69,69	9,74	0	79,43	1,09
6	SEEMANN Rudolf	-/A		1. Stock	69,72	1975	nein	68,82	10,61	0	79,43	0,99
	Summe				407,34			480,33	52,18	0	532,51	1,18
Stiege 9												
1	SCHACHNER Fritz	-/A		EG	69,72	1975	nein	68,82	10,61	0	79,43	0,99
2	KOINER Birgit	B/A		EG	64,23	1993	nein	120,90	0,00	0	120,90	1,88
3	MULCET Harald	A/A		EG	69,72	1993	nein	174,80	0,00	0	174,80	2,51
4	HEISINGER Karl	-/B		1. Stock	69,72	1973	nein	68,82	10,61	0	79,43	0,99
5	KNEISL Margarete	A/A		1. Stock	64,23	1974	nein	161,04	0,00	0	161,04	2,51
6	MALEK Alfred	-/B		1. Stock	69,72	1974	nein	68,82	10,61	0	79,43	0,99
	Summe				407,34			663,20	31,83	0	695,03	1,63

Summe Stiege 8 und 9

1.143,53 84,01 1227,54

Bestandsaufnahme

Laxenburgerstr. 1/1 und 1/2

KG: 16128 Wiener Neudorf EZ: 81

Baujahr: 1993
 Stichtag: 16.04.2003
 Wohnungen: 7 Stk./Stiege
 m² Stiege 1: 436,43
 m² Stiege 2: 456,93

WBF: nein
 Baukostenzusch.: ja
 Betriebskosten: 1,08 pro m²
 Heizkosten: individuell

Garagen: 14
 Stellplätze: 0
 Kellerabteil: 14

TopNr.	Mieter	Kat. lt. ZL/real	Stockw.	Fläche	Mieter seit	WS/RW	NM/M.	IH-Beitrag	NM/Stellpl.	Ses.miete/M.	NM/M./m ²
Stiege 1											
1	KLEIN Anna	A/A	EG	30,41	1993	nein	76,24	0	36,34	112,58	2,51
2	HOCHMUTH Margarete	A/A	EG	57,53	1995	nein	144,24	0	36,34	180,58	2,51
3	MEHOFER Klaus	A/A	1. Stock	84,20	1999	nein	211,11	0	36,34	247,45	2,51
4	UNGER Romy	A/A	1. Stock	40,39	1993	nein	101,27	0	36,34	137,61	2,51
5	STEINER Kurt	A/A	2. Stock	83,50	1993	nein	209,35	0	36,34	245,69	2,51
6	PACHTA Alfred	A/A	2. Stock	40,05	1993	nein	100,41	0	36,34	136,75	2,51
7	MAURITZ Margarete	A/A	DG	100,35	2000	ja	251,60	0	36,34	287,94	2,51
	Summe			436,43			1.094,22	0	254,38	1.348,60	2,51
Stiege 2											
1	EICHLER Leopold	A/A	EG	40,23	1997	nein	100,87	0	36,34	137,21	2,51
2	SZABADI Theresia	A/A	EG	60,54	1993	nein	151,79	0	36,34	188,13	2,51
3	HEISINGER Michael	A/A	1. Stock	62,48	1993	nein	156,65	0	36,34	192,99	2,51
4	WISTERMAYER Martine	A/A	1. Stock	63,60	1993	nein	159,46	0	36,34	195,80	2,51
5	ADAM Michaela	A/A	2. Stock	62,64	1993	nein	157,05	0	36,34	193,39	2,51
6	SEEMANN Peter	A/A	2. Stock	63,68	1993	nein	159,66	0	36,34	196,00	2,51
7	KUCERA Anita	A/A	DG	103,76	1994	nein	260,15	0	36,34	296,49	2,51
	Summe			456,93			1.145,63	0	254,38	1.400,01	2,51
	Summe Stiege 1 und 2			893,36			2.239,85	0			

Bestandsaufnahme

Laxenburgerstraße 3

KG: 16128 Wiener Neudorf EZ: 332

Baujahr: 1993
Stichtag: 16.04.2003Wohnungen: 12
m²: 967,22WBF: nein
Baukostenzuschuss: ja
Betriebskosten: 1,05 pro m²
Heizkosten: individuellGaragen: 12
Stellplätze: 0
Kellerabteil: 12

TopNr.	Mieter	Kat. lt. ZL/real	Stockw.	Fläche	Mieter seit	WS/RW	NM/M.	IH-Beitrag NM/Stellpl.	Ges. mieter/M.	NM/M./m ²	
1	BLANK Leonhard u. J.	A/A	EG	84,21	1994	nein	211,13	0	36,34	247,47	
2	BREGOVIC Stefan	A/A	EG	65,09	2001	ja	178,10	0	36,34	214,44	
3	VOJNICSEK Johann	A/A	EG	68,25	1999	nein	171,12	0	36,34	207,46	
4	ZIEGLER Herbert	A/A	1. Stock	85,09	1994	nein	213,34	0	36,34	249,68	
5	KOMUCKI Isabella	A/A	1. Stock	67,96	1998	nein	170,39	0	36,34	206,73	
6	FLAMEK Andrea	A/A	1. Stock	110,38	1994	nein	276,75	0	36,34	313,09	
7	LANG Doris	A/A	2. Stock	84,80	2002	ja	228,78	0	36,34	265,12	
8	SEISER Claudia	A/A	2. Stock	68,00	2003	ja	182,45	0	36,34	218,79	
9	GUMHOLD Herbert	A/A	2. Stock	109,92	2001	nein	289,97	0	36,34	326,31	
10	MIKOLETZKY Angelika	A/A	DG	72,73	1994	nein	182,35	0	36,34	218,69	
11	SZÜCS Claudia	A/A	DG	50,61	2001	ja	139,01	0	36,34	175,35	
12	DUNST Alexandra	A/A	DG	100,18	2002	ja	269,33	0	36,34	305,67	
Summe							2.512,72	0	436,08	2.948,80	2,60

Bestandsaufnahme

Parkstraße 4/1 und 4/2

KG: 16128 Wiener Neudorf

EZ: 81

Baujahr: 1971
 Stichtag: 16.04.2003
 Wohnungen: 7 Stk./Stiege
 m² Stiege 1: 436,00
 m² Stiege 2: 447,79

WBF: nein
 Baukostenzuschuss: ja
 Betriebskosten: 1,02 pro m²
 Heizkosten: individuell

Garagen: 14
 Stellplätze: 0
 Kellerabteil: 14

TopNr.	Mieter	Kat. lt. ZL/real	Stockw.	Fläche	Mieter seit	WS/RW	NM/M.	IH-Beitrag NM/Stellpl.	Ges.miete/M.	NM/M./m ²	
Stiege 1											
1	RUMPELTES Monika	A/A	EG	30,81	2002	ja	83,98	0	36,34	120,32	2,73
2	KÖLLER Marion u. W.	A/A	EG	60,28	1994	nein	151,13	0	36,34	187,47	2,51
3	REISCHEL Traude	A/A	1. Stock	52,68	1994	nein	132,03	0	36,34	168,37	2,51
4	HAINDL Günter	A/A	1. Stock	73,38	2000	nein	183,98	0	36,34	220,32	2,51
5	LILGE Michaela	A/A	2. Stock	52,54	2002	ja	143,35	0	36,34	179,69	2,73
6	PLEININGER Anton	A/A	2. Stock	73,25	1994	nein	183,68	0	36,34	220,02	2,51
7	NIKOLAI Harald	A/A	DG	93,06	1994	nein	233,32	0	36,34	269,66	2,51
	Summe			436,00			1.111,47	0	254,38	1.365,85	2,55
Stiege 2											
1	BURIAN Maria	A/A	EG	36,96	2002	ja	99,91	0	36,34	136,25	2,70
2	LIPKA Robert	A/A	EG	60,79	1994	nein	152,41	0	36,34	188,75	2,51
3	BECHTOLD Eva-Maria	A/A	1. Stock	64,15	1994	nein	160,84	0	36,34	197,18	2,51
4	TRINKA Nadja	A/A	1. Stock	64,15	1999	nein	160,84	0	36,34	197,18	2,51
5	STROHMER Gerlinde	A/A	2. Stock	64,03	1994	nein	160,54	0	36,34	196,88	2,51
6	REDL Sabine	A/A	2. Stock	64,03	1998	nein	160,54	0	36,34	196,88	2,51
7	RÖCK Richard	A/A	DG	93,68	2001	ja	256,30	0	36,34	292,64	2,74
	Summe			447,79			1.151,38	0	254,38	1.405,76	2,57
	Summe Stiege 1 und 2			883,79			2.262,85	0	508,76	2.771,61	

Bestandsaufnahme

Parkstraße 4/3 und 4/4

KG: 16128 Wiener Neudorf EZ: 81

Baujahr: 1971
 Stichtag: 16.04.2003
 Wohnungen: 7 Stk./Stiege
 m² Stiege 1: 460,25
 m² Stiege 2: 464,37
 Garagen: 14
 Stellplätze: 0
 Kellerabteil: 14
 WBF: nein
 Baukostenzuschuss: ja
 Betriebskosten: 1,05 pro m²
 Heizkosten: individuell

TopNr.	Mieter	Kat. lt. ZL/real	Stockw.	Fläche	Mieter seit	WS/RW	NM/M.	IH-Beitrag NM/Stellpl.	Ges. mieter/M.	NM/M./m ²	
Stiege 3											
1	GÖTZ Maria	A/A	EG	58,93	1994	nein	147,75	0	36,34	184,09	2,51
2	WOLNY Martina	A/A	EG	57,19	2003	ja	153,49	0	36,34	189,83	2,68
3	RANKL Thomas	A/A	1. Stock	62,04	2001	nein	163,66	0	36,34	200,00	2,64
4	LEHMANN Michaela	A/A	1. Stock	61,06	2000	ja	163,62	0	36,34	199,96	2,68
5	FREISINGER Brigit	A/A	2. Stock	61,22	1994	nein	153,49	0	36,34	189,83	2,51
6	TOMEK Wolfgang	A/A	2. Stock	60,17	1994	nein	150,86	0	36,34	187,20	2,51
7	GRUNDTNER Andreas	A/A	DG	99,64	1994	nein	249,82	0	36,34	286,16	2,51
	Summe			460,25			1.182,69	0	254,38	1.437,07	2,57
Stiege 4											
1	KODYM Gerald	A/A	EG	58,90	2002	ja	160,73	0	36,34	197,07	2,73
2	NEBOHY Anton	A/A	EG	58,84	1999	nein	147,52	0	36,34	183,86	2,51
3	KRAUTSACK Brigitte	A/A	1. Stock	82,94	1994	nein	207,95	0	36,34	244,29	2,51
4	HOLEC Josef	A/A	1. Stock	40,98	2002	ja	110,05	0	36,34	146,39	2,69
5	WIESHOFER Franz u. C	A/A	2. Stock	81,13	2000	nein	203,41	0	36,34	239,75	2,51
6	BILLENSTEINER Martin	A/A	2. Stock	40,89	2002	ja	111,50	0	36,34	147,84	2,73
7	BAUER Harald	A/A	DG	100,69	1994	nein	252,45	0	36,34	288,79	2,51
	Summe			464,37			1.193,61	0	254,38	1.447,99	2,57
	Summe Stiege 3 und 4			924,62			2.376,30	0	508,76	2.885,06	

III Wohnbauförderung, Baukostenzuschuß

III.1 Wohnbauförderung

Die Häuser in der Brauhausstraße 5 und 8 wurden teilweise mit Mitteln aus der Wohnbauförderung 1968 finanziert. Die gesamten Baukosten betragen laut Schlußrechnung öS 37.414.406,59, das sind € 2.719.010,97. 8.125,44 m² Nutzfläche wurden errichtet, daraus ergeben sich öS 4.604,60, das sind € 334,63, pro Quadratmeter. Von der Gemeinde Wiener Neudorf wurde um ein Wohnbauförderungsdarlehen (1 % Verzinsung) in Höhe von öS 21.889.000,--, das sind € 1.590.735,67, beim Land Niederösterreich angesucht. Dieses geförderte Darlehen wurde bewilligt, somit wurden öS 2.694,--, oder € 195,78, pro Quadratmeter mit Mitteln der Wohnbauförderung finanziert.

Laut Telefonat mit einem Beamten der Niederösterreichischen Landesregierung, Herrn Stiegler, ist die Übernahme der anteiligen Wohnbauförderung durch die Mieter im Falle eines Verkaufes an diese möglich. Die Mieter müssen allerdings folgende Voraussetzungen für die Förderung erfüllen:

1. Der Erwerber einer Wohnung kann in die Förderung eintreten, wenn er die Förderungswürdigkeit nachweist. Aufgrund des im Grundbuch eingetragenen Veräußerungsverbot ist eine Eigentumsübertragung unter Lebenden nur mit Zustimmung des Landes NÖ möglich. Ausgenommen davon ist die Übertragung des Anteils am Mindestanteil zwischen Ehegatten/Lebensgefährten oder die Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens infolge Auflösung der Ehegemeinschaft oder Lebensgemeinschaft, sowie eine Eigentumsübertragung auf den Todesfall. Die Zustimmung zur Eigentumsübertragung wird nur bei Übertragung des Wohnungseigentums an Einzelpersonen, Ehepaare oder Lebensgemeinschaften erteilt.
2. Bei der Weiterveräußerung einer geförderten Wohnung sind folgende Unterlagen zur Prüfung der Förderungswürdigkeit direkt beim Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung F2 - Wohnungsförderung, vorzulegen:

- ❖ Kopie des beglaubigten Kaufvertrages, Schenkungsvertrages oder dergleichen. Im Vertrag muss der persönliche Eintritt in die bestehenden Verpflichtungen aus der Zusicherung insbesondere der Eintritt in die Darlehensverbindlichkeiten aus dem Förderungsdarlehen erklärt werden (Schuldübernahme).
 - ❖ Grundbuchsfähige Zustimmungserklärung in zweifacher Ausfertigung
 - ❖ Im Rechtsvertretungsfalle die Berufung auf die vom Verkäufer erteilte Vollmacht
 - ❖ Nachweis der Förderungswürdigkeit der Käufer, wenn diese gleichzeitig auch Bewohner sind.
3. Für die Förderungswürdigkeit sind nachstehende Einkommenskriterien entsprechend der Haushaltsgröße zu erfüllen:
- ❖ eine Person € 25.435,49
 - ❖ zwei Personen € 43.603,70
 - ❖ jede weitere Person € 5.813,83
4. Der Käufer muss österreichischer Staatsbürger oder Gleichgestellter sein. Bei Ehegatten oder bei Lebensgemeinschaften, wenn gemeinsames Eigentum an einer geförderten Wohnung errichtet werden soll, muss zumindest die Hälfte der Liegenschaftsanteile in das Eigentum österreichischer Staatsbürger oder Gleichgestellte übertragen werden.
5. Wenn die geförderte Wohnung nicht vom neuen Eigentümer bewohnt werden soll gilt: Die Bewohner müssen nicht österreichische Staatsbürger oder Gleichgestellte sein. Sie müssen jedoch den erwerbenden Eigentümern nahestehen.
- Als nahestehende Personen kommen in Frage:
- ❖ Verwandte in gerader Linie einschließlich der Wahl- und Pflegekinder (Großeltern, Eltern, Kinder, Enkel usw.), Verwandte bis zum zweiten Grad der Seitenlinie (Geschwister) und Verschwägerete in gerader Linie.
 - ❖ Er/Sie muss/müssen hinsichtlich des Einkommens förderungswürdig sein.
 - ❖ Er/Sie darf/dürfen grundsätzlich keine zweite geförderte Wohnung besitzen
 - ❖ Der Wohnungseigentümer/Eigentümer hat eine Verpflichtungserklärung zu unterfertigen. Er bestätigt damit, daß die Förderungswürdigkeit des Bewohners gegeben ist und jede Änderung unaufgefordert der

Förderungsstelle zu melden ist. Verstöße dagegen hätte die Kündigung des Förderungsdarlehens bzw. die Einstellung und eventuelle Rückforderung des Zuschusses zur Folge.

6. Alle im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen müssen auf Dauer der Förderung in der geförderten Wohnung den Hauptwohnsitz begründen und dies nachweisen.

(Quelle: <http://www.noe.gv.at/service/f/f2/mh/Wohnungsverkauf.htm#1>)

Die Erstmietler wurden bei der Erteilung der Wohnbauförderung bereits auf Ihre Förderungswürdigkeit überprüft, hier erfolgt laut Aussage von Herrn Stiegler keine neuerliche Überprüfung. Später eingezogene Mieter, die dem Land Niederösterreich nicht bekannt sind, müssen vor Übernahme des anteiligen Wohnbauförderungsdarlehens auf Ihre Förderungswürdigkeit überprüft werden. Sollte sich herausstellen, daß diese nicht gegeben ist, ist der anteilige Darlehensbetrag zurückzuzahlen.

Eine begünstigte Rückzahlung des Darlehens, wie dies im Dezember 2001 der Gemeinde Wiener Neudorf angeboten wurde, ist derzeit nicht möglich. Sollte das Grundstück im Zuge der Begründung von Wohnungseigentum in mehrere Grundstücke aufgeteilt werden, kann das Darlehens entsprechend aufgeteilt werden. Bei der Ermittlung des objektiven durchschnittlichen Verkaufspreises pro Quadratmeter Wohnfläche wurde davon ausgegangen, daß die Festlegung der Verkaufspreise keiner Beschränkung durch die Wohnbauförderung unterliegen (entsprechend Tel. mit Herrn Seidl, Abt. Wohnbauförderung, Landesregierung NÖ).

III.2 Aushaftendes WBF-Darlehen pro Wohnung

Nachfolgender Tabelle ist das aushaftende Darlehen, entsprechend der Nutzflächen lt. Endabrechnung aufgeteilt auf die Wohnungen, zu entnehmen. Diesen Anteil können die Mieter der Wohnungen übernehmen, wenn sie die Förderrichtlinien erfüllen, andernfalls ist das anteilige Darlehen von der Gemeinde auszubezahlen.

**Aushaftendes Darlehen pro Wohnung
entsprechend den Nutzflächen lt. Endabrechnung
Brauhausstraße 5 und 8
EZ 931 KG Wiener Neudorf**

per 1. 4. 2003 aushaftendes Darlehen: € 897.171
Gesamtnutzfläche: **8.125,44** m²

Haus 5/1	Erstmieter	m ²	%	anteiliges D.	
		308,56	3,797	34.066	
Wg.nr.					
	1 Schachinger Otto	77,14	25,00	8.516	
	2 Adam Johann	77,14	25,00	8.516	
	3 Hromek Josef	77,14	25,00	8.516	
	4 Cafourek Viktoria	77,14	25,00	8.516	34.066
Haus 5/2		308,56	3,797	34.066	
Wg.nr.					
	1 Hörmann Alfred	77,14	25,00	8.516	
	2 Wunder Karl	77,14	25,00	8.516	
	3 Aichinger Wilhelm	77,14	25,00	8.516	
	4 Zellinger Johann	77,14	25,00	8.516	34.066
Haus 5/3		281,46	3,468	31.114	
Wg.nr.					
	1 Mrkva Anna	46,91	16,67	5.187	
	2 Geritz Elisabeth	46,91	16,67	5.187	
	3 Uher Emmerich	46,91	16,67	5.187	
	4 Bullin Sofie	46,91	16,67	5.187	
	5 Haslinger Maria	46,91	16,66	5.184	
	6 Giesswein Anna	46,91	16,66	5.184	31.114
Haus 5/4		2.081,23	25,613	229.792	
Wg.nr.					
	1 Dobrovits Martin	68,91	3,31	7.606	
	2 Chenicek Karl	68,91	3,31	7.606	
	3 Willixhofer Friedrich	71,30	3,45	7.928	
	4 Vanci Jürgen	84,53	4,07	9.353	
	5 Schrems Friedrich	69,65	3,35	7.698	
	6 Gratzter Herbert	69,65	3,35	7.698	
	7 Kalcher Max	72,04	3,46	7.951	
	8 Gronemann Fritz	85,40	4,10	9.421	
	9 Maier Josef	69,65	3,35	7.698	
	10 Prager Karl	69,65	3,35	7.698	
	11 Hornischer Josef	72,04	3,46	7.951	

10	Prager Karl	69,65	3,35	7.698	
11	Hornischer Josef	72,04	3,46	7.951	
12	Horak Heinrich	85,40	4,10	9.421	
13	Singer Günter	69,65	3,35	7.698	
14	Koloszar Therese	69,65	3,35	7.698	
15	Huber Karl	72,04	3,46	7.951	
16	Schmid Walter	85,40	4,10	9.421	
17	Peschel Herbert	69,65	3,35	7.698	
18	Samits Alfons	69,65	3,35	7.698	
19	Michalik Franz	72,04	3,46	7.951	
20	Hastenteufel Franz	85,40	4,10	9.421	
21	Birke Franz	70,51	3,39	7.790	
22	Wedl Norbert	70,51	3,39	7.790	
23	Adam Walter	72,90	3,48	7.997	
24	Hradeczky Helmut	86,39	4,15	9.536	
25	Kunerth Werner	70,51	3,39	7.790	
26	Pichlauer Karl	70,51	3,39	7.790	
27	Lackner Max	72,90	3,48	7.997	
28	Hofer Gerhard	86,39	4,15	9.536	229.792
Haus 8/1		2.081,23	25,613	229.792	
Wg.nr.					
1	Lipka Ferdinand	68,91	3,31	7.606	
2	Kogler Josef	68,91	3,31	7.606	
3	Lackner Christine	71,30	3,45	7.928	
4	Mehofer Klaus	84,53	4,07	9.353	
5	Herbst Willibald	69,65	3,35	7.698	
6	Schlager Herbert	69,65	3,35	7.698	
7	Franta Richard	72,04	3,46	7.951	
8	Krouzek Heinz	85,40	4,10	9.421	
9	Lorenz Franz	69,65	3,35	7.698	
10	Tauber Herbert	69,65	3,35	7.698	
11	Vondracek Harald	72,04	3,46	7.951	
12	Stiasny Friedrich	85,40	4,10	9.421	
13	Neydl K. u. Manena A.	69,65	3,35	7.698	
14	Greuling Rosalinde	69,65	3,35	7.698	
15	Küntzler Wilhelm	72,04	3,46	7.951	
16	Pfeller Johann	85,40	4,10	9.421	
17	Enderl Walter	69,65	3,35	7.698	
18	Holzer Hans	69,65	3,35	7.698	
19	Ries Karl	72,04	3,46	7.951	
20	Walzhofer Rudolf	85,40	4,10	9.421	
21	Michalek Rosa	70,51	3,39	7.790	
22	Springer Alfred	70,51	3,39	7.790	
23	Bittdorfer Heinz	72,90	3,48	7.997	
24	Pec Irene	86,39	4,15	9.536	

25 Annerl Friedrich	70,51	3,39	7.790	
26 Pechter Wolfgang	70,51	3,39	7.790	
27 Steiner Hans	72,90	3,48	7.997	
28 Neuhold Josef	86,39	4,15	9.536	229.792
Haus 8/2	407,34	5,01	44.975	
Wg.nr.				
1 Wallner Harry	69,72	17,12	7.700	
2 Wehrberger Josef	64,23	15,76	7.088	
3 Dullinger Udo	69,72	17,12	7.700	
4 Kindl Hermann	69,72	17,12	7.700	
5 Pogats Anna	64,23	15,76	7.088	
6 Strebl Fritz	69,72	17,12	7.700	44.975
Haus 8/3	407,34	5,013	44.975	
Wg.nr.				
1 Finkes Peter	69,72	17,12	7.700	
2 Wunderlich Herbert	64,23	15,76	7.088	
3 Windbacher Wolfgang	69,72	17,12	7.700	
4 Malek Hermann	69,72	17,12	7.700	
5 Berzkovits Gerhard	64,23	15,76	7.088	
6 Schuler Georg	69,72	17,12	7.700	44.975
Haus 8/4	408,96	5,033	45.155	
Wg.nr.				
1 Sobotka Hilde	47,36	11,58	5.229	
2 Breit Roland	54,88	13,42	6.060	
3 Mitteregger Sofie	54,88	13,42	6.060	
4 Rothe Alfred	47,36	11,58	5.229	
5 Krundtorad Gertrude	47,36	11,58	5.229	
6 Laminger Rudolf	54,88	13,42	6.060	
7 Rosensteiner Ottilie	54,88	13,42	6.060	
8 Kiker Anneliese	47,36	11,58	5.229	45.155
Hau 8/5	408,96	5,033	45.155	
Wg.nr.				
1 Zethner Hans	47,36	11,58	5.229	
2 Steiner Karl	54,88	13,42	6.060	
3 Kappner Hubert	54,88	13,42	6.060	
4 Weigl Ferdinand	47,36	11,58	5.229	
5 Skvara Josef	47,36	11,58	5.229	
6 König Rudolf	54,88	13,42	6.060	
7 Mitteregger Anna	54,88	13,42	6.060	
8 Priegl Johann	47,36	11,58	5.229	45.155

	8 Priegl Johann	47,36	11,58	5.229	45.155
Haus 8/6		308,56	3,797	34.066	
Wg.nr.					
	1 Mühlhans Gustav	77,14	25,00	8.516	
	2 Thaller Karl	77,14	25,00	8.516	
	3 Brandtner Franz	77,14	25,00	8.516	
	4 Bruckner Ferdinand	77,14	25,00	8.516	34.066
Haus 8/7		308,56	3,797	34.066	
Wg.nr.					
	1 Kutalek Franz	77,14	25,00	8.516	
	2 Mehler Reinhold	77,14	25,00	8.516	
	3 Blümel Erich	77,14	25,00	8.516	
	4 Schmidt Günter	77,14	25,00	8.516	34.066
Haus 8/8		407,34	5,013	44.975	
Wg.nr.					
	1 Ladner Josef	69,72	17,12	7.700	
	2 Lakinger Otto	64,23	15,76	7.088	
	3 Rehberger Paul	69,72	17,12	7.700	
	4 Scheidl Rudolf	69,72	17,12	7.700	
	5 Steidle Monika	64,23	15,76	7.088	
	6 Seemann Rudolf	69,72	17,12	7.700	44.975
Haus 8/9		407,34	5,013	44.975	
Wg.nr.					
	1 Schachner Fritz	69,72	17,12	7.700	
	2 Mulcet Harald	64,23	15,76	7.088	
	3 Baumgartner Ewald	69,72	17,12	7.700	
	4 Heisinger Karl	69,72	17,12	7.700	
	5 Kneisl Albert	64,23	15,76	7.088	
	6 Malek Alfred	69,72	17,12	7.700	44.975

III.3 Baukostenzuschuß

Von den Mietern der Laxenburgerstraße 1 und 3 sowie der Parkstraße 4 wurde von der Gemeinde bei Anmietung bis 31. 12. 2001, ein Baukostenzuschuß in Höhe von öS 2.000,-- , das sind € 145,35, pro Quadratmeter verlangt.

Bei Auszug aus den Wohnungen wird dieser Baukostenzuschuß entsprechend dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz abgerechnet. Das Gesetz in der Fassung bis 30. 6. 2000 sieht einerseits eine Abschreibung von 2 % pro Jahr, und andererseits eine Valorisierung nach dem Verbraucherpreisindex vor. In der neuen Gesetzesfassung (ab 1. 7. 2000), ist mit der vorher beschriebenen Methode bis 31. 12. 2000 abzurechnen und ab dann eine jährliche Abschreibung von 1 % vorzunehmen. Vom Nachmieter wurde seitens der Gemeinde bei Wohnungsvergaben vor dem 31. 12. 2001 der Baukostenzuschuß in der an den Vormieter ausgezahlten Höhe eingehoben. Mit Gemeinderatsbeschluß vom 18. 12. 2001 wurde beschlossen, bei Neuvergabe vom Mieter in Zukunft keine Baukostenzuschüsse mehr, sondern eine Kautions in Höhe von € 726,73 in Form eines Sparbuches einzuheben. Da von fünf Personen in der Übergangsphase sowohl Baukostenzuschuß, als auch Kautions verlangt wurde, ist diesen Mietern die Kautions wieder zurückerstattet worden.

III.4 Baukostenzuschuß/Kautions pro Wohnung

Eine Aufstellung welche Mieter bei Ankauf einer Wohnung Baukostenzuschüsse oder Kautions in welcher Höhe angerechnet bekommen, ist aus nachfolgender Tabelle zu entnehmen. Diese Beträge sind bei Verkauf der Wohnungen auf den Kaufpreis gutzuschreiben.

Baukostenzuschuss Laxenburgerstraße 1 und 3, Parkstraße 4

VPI 86: 12/93 122,8 (Übergabe Laxenburgerstraße 1)
 VPI 86: 1/94 123,7 (Übergabe Parkstraße 4/3 u. 4)
 VPI 86: 2/94 124,5 (Übergabe Laxenburgerstraße 3)
 VPI 86: 9/94 126,4 (Übergabe Parkstraße 4/1 u. 2)
 VPI 86: 12/00 138,6

Baukostenzuschuß 6S
 2.000,00 pro m²

m²	Baukosten-		Abrechn.n. § 17 WGG		Abrechn.n. § 17 WGG		Baukostenzusch. bereits ausbez. Kaution € 726,73
	in 6S	zuschuss in EURO	Abschreibung Stichtag 31.12.2001	Abschreibung Stichtag 31.12.2001	Abschr. + Aufwertung Stichtag 31.12.2001	Abschreibung Stichtag 31.3.2003	
Laxenburgerstraße 1/1							
1 Klein Anna	30,81	61.620,00	4.478,10	3.851,17	4.346,67	4.248,87	
2 Hochmuth Margarete	60,25	120.500,00	8.757,08	7.531,09	8.500,07	8.308,82	
3 Mehofer Klaus	84,19	168.380,00	12.236,65	10.523,52	11.877,52	11.610,28	
4 Unger Romy	41,98	83.960,00	6.101,61	5.247,39	5.922,54	5.789,28	
5 Steiner Kurt	84,07	168.140,00	12.219,21	10.508,52	11.860,59	11.593,73	
6 Pachta Alfred	41,45	82.900,00	6.024,58	5.181,14	5.847,77	5.716,19	
7 Mauritz Margarete	95,19	190.380,00	13.835,45	11.898,49	13.429,40	13.127,24	X

Laxenburgerstraße 1/2							
1 Eichler Leopold	39,61	79.220,00	5.757,14	4.951,14	5.588,18	5.462,44	
2 Szabadi Theresia	60,79	121.580,00	8.835,56	7.598,58	8.576,25	8.383,29	
3 Heisinger Michael	64,15	128.300,00	9.323,92	8.018,58	9.050,28	8.846,65	
4 Wistermayer Martina	64,14	128.280,00	9.322,47	8.017,33	9.048,87	8.845,27	
5 Adam Michaela	64,03	128.050,00	9.306,48	8.003,58	9.033,35	8.830,10	
6 Seemann Peter	64,02	128.040,00	9.305,03	8.002,33	9.031,94	8.828,72	
7 Kucera Anita	96,72	193.440,00	14.057,83	12.089,74	13.645,26	13.338,24	

m ²	Baukosten- zuschuss in €S	Baukosten- zuschuss in EURO	Abrechn.n. § 17 WGG		Abrechn.n. § 17 WGG		Baukostenzusch. bereits ausbez. Kaution € 726,73
			Abschreibung Stichtag 31.12.2001	Abschreibung Stichtag 31.12.2001	Abschreibung Stichtag 31.3.2003	Abschreibung Stichtag 31.3.2003	
Laxenburgerstraße 3							
1	81,60	163.196,00	11.859,92	10.199,53	11.354,65	11.099,18	
2	65,82	131.640,00	9.566,65	8.227,32	9.159,09	8.953,01	
3	68,90	137.800,00	10.014,32	8.612,31	9.587,68	9.371,96	
4	85,76	171.520,00	12.464,84	10.719,77	11.933,81	11.665,30	
5	68,67	137.340,00	9.980,89	8.583,56	9.555,68	9.340,67	
6	110,19	220.370,00	16.014,91	13.772,82	15.332,64	14.987,65	
7	73,95	147.900,00	10.748,31	9.243,55	10.290,41	10.058,87	X
8	68,67	137.340,00	9.980,89	8.583,56	9.555,68	9.340,67	X
9	110,26	220.520,00	16.025,81	13.782,20	15.343,08	14.997,86	
10	76,83	153.660,00	11.166,91	9.603,54	10.691,17	10.450,62	
11	51,49	102.980,00	7.483,85	6.436,11	7.165,02	7.003,81	
12	99,18	198.360,00	14.415,38	12.397,23	13.801,25	13.490,73	X

Parkstraße 4/1							
1	30,81	61.620,00	4.478,10	3.851,17	4.222,88	4.127,86	X
2	60,28	120.560,00	8.761,44	7.534,84	8.262,09	8.076,19	
3	52,66	105.320,00	7.653,90	6.582,36	7.217,68	7.055,28	
4	73,38	146.750,00	10.665,47	9.172,30	10.057,60	9.831,31	
5	52,54	105.080,00	7.636,46	6.567,36	7.201,23	7.039,20	X
6	73,26	146.520,00	10.648,02	9.157,30	10.041,15	9.815,23	
7	93,06	186.120,00	13.525,87	11.632,25	12.754,98	12.467,99	

Parkstraße 4/2							
1	36,96	73.920,00	5.371,98	4.619,90	5.065,81	4.951,83	X
2	60,79	121.580,00	8.835,56	7.598,58	8.331,99	8.144,52	
3	64,15	128.300,00	9.323,92	8.018,58	8.792,52	8.594,69	
4	64,15	128.300,00	9.323,92	8.018,58	8.792,52	8.594,69	
5	64,03	128.060,00	9.306,48	8.003,58	8.776,07	8.578,61	
6	64,03	128.060,00	9.306,48	8.003,58	8.776,07	8.578,61	
7	93,68	187.360,00	13.615,98	11.709,74	12.839,96	12.551,06	

m ²	Baukosten- zuschuss in €S	Baukosten- zuschuss in EURO	Abrechn.n. § 17 WGG		Abrechn.n. § 17 WGG		Baukostenzusch. bereits ausbez. Kaution € 726,73
			Abschreibung Stichtag 31.12.2001	Abschreibung Stichtag 31.12.2001	Abschr. + Aufwertung Stichtag 31. 12. 2001	Abschreibung Stichtag 31. 3. 2003	
Parkstraße 4/3							
1	60,32	120.640,00	8.767,25	7.539,84	8.448,03	8.257,95	
2	60,32	120.640,00	8.767,25	7.539,84	8.448,03	8.257,95	X
3	62,68	125.360,00	9.110,27	7.834,63	8.778,56	8.581,04	
4	62,67	125.340,00	9.108,81	7.833,58	8.777,16	8.579,67	X
5	62,56	125.120,00	9.092,83	7.819,83	8.761,75	8.564,61	
6	62,55	125.100,00	9.091,37	7.818,58	8.760,35	8.563,24	
7	93,45	186.900,00	13.582,55	11.681,00	13.088,00	12.793,52	
Parkstraße 4/4							
1	60,32	120.640,00	8.767,25	7.539,84	8.448,03	8.257,95	X
2	60,32	120.640,00	8.767,25	7.539,84	8.448,03	8.257,95	
3	82,72	165.440,00	12.022,99	10.339,77	11.585,23	11.324,56	
4	41,92	83.840,00	6.092,89	5.239,99	5.871,04	5.738,95	X
5	82,6	165.200,00	12.005,55	10.324,77	11.568,42	11.308,13	
6	41,8	83.600,00	6.075,45	5.224,89	5.854,24	5.722,52	X
7	93,45	186.900,00	13.582,55	11.681,00	13.088,00	12.793,52	

Tellung der Grundstücke

Bei den Häusern in der Brauhausstraße ist die Teilung des Grundstücks aufgrund der Häuser, die nicht ins Eigentum übertragen werden sollen, unbedingt notwendig. Die Häuser Brauhausstraße 5/1-2 und Brauhausstraße 8/6-9 werden somit von den Häusern Brauhausstraße 5/3-4 und Brauhausstraße 8/1-5 getrennt. Bei dem Grundstück Laxenburgerstraße 1, welches die Häuser Laxenburgerstraße 1 und Parkstraße 4 umfasst, ist keine Teilung notwendig. Das Haus Laxenburgerstraße 3 hat bereits eine eigene Einlagezahl im Grundbuch.

Laut Auskunft des über das Bauamt der Gemeinde kontaktierten Vermessers, ist eine Abteilung der Häuser Brauhausstraße 5/1-2 und Brauhausstraße 5/6-9 prinzipiell möglich. Wie diese Teilung durchgeführt werden kann, damit sie den Gesetzen entspricht, ist mit Vermesser und Baubehörde zu klären.

IV Begründung von Wohnungseigentum

Zur Begründung von Wohnungseigentum ist ein Nutzwertgutachten zu erstellen. Dieses Gutachten wird auf Basis der tatsächlichen Wohnnutzflächen erarbeitet, womit etwaige Flächenänderungen, aufgrund von Umbauten erfasst werden. Die ermittelten Wohnnutzflächen können als Grundlage für die Festlegung der Verkaufspreise dienen.

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz 2002 muß an jedem wohnungseigentumsfähigen Objekt Wohnungseigentum begründet werden. Die Wohnungen die nicht an die Mieter verkauft werden, stehen dann im Wohnungseigentum der Gemeinde Wiener Neudorf. Die Häuser sind ab Begründung des Wohnungseigentums sowohl als Wohnungseigentümergeinschaft, als auch als Miethäuser (jene Wohnungen die nicht verkauft wurden) zu verwalten.

V Gutachten und Wertermittlung

V.1 Ziel der Wertermittlung

Ziel dieser Wertermittlung ist es, auf Basis anerkannter Wertermittlungsmethoden, einen objektiven durchschnittlichen Wert pro Quadratmeter Wohnnutzfläche für die Wohnungen in der Brauhausstraße 8/6-9 und jene in der Laxenburgerstraße 1-3 sowie Parkstraße 4 zu ermitteln. Gegenstand dieser Wertermittlung ist ausdrücklich nicht die Ermittlung des Verkehrswertes von bestandfreien Wohnungen. Auch wurde auf wertbestimmende Merkmale einzelner Wohnungen (z. B. Lage im Haus, Gartenbenutzung, etc.) nicht eingegangen. Diese wertbestimmenden Merkmale sollten vor dem Verkauf der Wohnungen durch eine Feinabstimmung berücksichtigt werden.

V.2 Wertermittlungsmethode

Für die Wertermittlung werden folgende Methoden angewandt:

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Marriage Value

V.2.1 Vergleichswertverfahren

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

Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt

wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, daß sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflußt wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluß dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfaßt werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von bestandfreien Eigentumswohnungen, ist das Vergleichswertverfahren die geeignete Methode.

Um zu ermitteln, welche Quadratmeterpreise die Wohnungen in bestandfreien Zustand erzielen könnten, wurden in den Jahren 1998 bis 2003 getätigte Verkäufe in folgenden Liegenschaften untersucht:

Vergleichsliegenschaften für die Brauhausstraße 8:

Gartengasse 6 – 12 (BJ 1972/1974)

Mühlgasse 3 (BJ 1977)

Hauptstraße 26 (BJ 1968/1972)

Linkegasse 18 (BJ 1975)

Hier wurden in den Jahren 1998 bis 2003, 32 Verkäufe von Wohnungen und 6 ausschließliche Verkäufe von Stellplätzen ermittelt. Die Wohnungsverkäufe mit Wohnungsgrößen, die nicht jenen der Brauhausstraße entsprechen, wurden aus der Auswertung genommen (Wohnungen größer 90 m²). Jene Verkaufspreise, die nicht in den durch den Ausreißertest ermittelten Grenzen lagen, wurden ebenfalls aus der Auswertung genommen. Bei Verkäufen von Wohnungen gemeinsam mit einem Stellplatz, wurde der Kaufpreis um den durch die reinen Stellplatzverkäufe errechneten Mittelwert der Kaufpreise für Stellplätze, bereinigt. Eine Gewichtung der m²-Preise nach Wohnungsgrößen wurde nicht vorgenommen, da durch die

Untersuchung der Mittelwerte nach Größen, keine Verringerung des m²-Preises bei größeren Wohnungen nachgewiesen werden konnte. Die bereinigten m²-Preise wurden sodann einer Regressionsanalyse unterzogen, um sie auf den Stichtag 31. 3. 2003 hochzurechnen. Der sich daraus ergebende durchschnittliche m²-Preis für bestandsfreie Wohnungen der 70er Jahre beträgt somit € 1.122,--/m². Aufgrund der schlechten Erstausrüstung der Wohnungen, wurde der aus Vergleichspreisen ermittelte durchschnittliche Quadratmeterpreis um 4 % gekürzt. (Wertanteil an den Normalherstellkosten – siehe Veröffentlichung des Arbeitskreises des Landesverbandes der Sachverständigen für Steiermark und Kärnten). Daraus ergibt sich ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis von € 1.077,--.

Gartengasse 6-12, BJ 1972/1974



Mühlgasse 3, BJ 1977



Hauptstraße 26, BJ 1968/1972



Linkegasse 18, BJ 1975



Tabelle :

Vergleichsobjekte zu Brauhausstraße (Baujahr 1972/1974)

tatsächliche Verkäufe in EUR:

alle Häuser wurden mit Mitteln der Wohnbauförderung errichtet

Adresse	im² Wfl.	im² Bi/LT	Garage	WBf	Verkaufsjahr	Preis	Preis pro m²	exkl. Ausreißer und Stellplatz pro Wohnung	exkl. Ausreißer u. Stellplatz pro m²
			Stellpl.	Übem.					
Mühlgasse 3, Baujahr 1977									
Mühlgasse 3, W 27	63,4				1999	79.940,12	1.260,89	79.940,12	1.260,89
Mühlgasse 3, W 33/A27	63,4		ja	ja	2002	79.940,12	1.260,89	79.646,79	1.208,94
Mühlgasse 3, W 25/A43	95,24		ja	ja	1998	169.981,65	⊖	169.688,33	
Mühlgasse 3, W 11/A28	95,24		ja		2003	118.000,00	⊖	114.706,67	
Hauptstraße 26, Baujahr 1968-72									
Hauptstraße 26, W 16 St. I	42,89				2000	63.225,37	1.474,13	63.225,37	1.474,13
Hauptstraße 26, W 3 St. II	82,45			ja	2001	96.555,92	1.171,21	96.565,92	1.171,21
Hauptstraße 26, W 1 St. IV	74,22			ja	2001	72.672,83	979,15	72.672,83	979,15
Hauptstraße 26, W 5 St. VII	81,93				2001	94.474,68	1.153,11	94.474,68	1.153,11
Hauptstraße 26, W 3 St. D 5	81,93		ja	ja	2002	101.742,00	1.241,82	98.448,67	1.201,62
Hauptstraße 26, W 6 St. F 1	81,93				2003	110.000,00	1.342,61	110.000,00	1.342,61
Hauptstraße 26, W 6 St. 1	42,92			ja	2000	49.780,89	1.159,35	49.780,89	1.159,35
Hauptstraße 26, W 4 St. 1	42,82				2002	29.069,13	⊖	678,87	
Hauptstraße 26, W 5 St. F 1	81,93		ja		1999	116.276,53	1.419,22	112.983,21	1.379,02
Hauptstraße 26, W 4 St. X	81,93		ja		2000	116.276,53	1.419,22	112.983,21	1.379,02
Hauptstraße 26, W 1 St. XII	74,32				2002	112.600,00	1.515,07	112.600,00	1.515,07
Gartengasse 6-12, Baujahr 1972-74									
Gartengasse 6-12, W 21 St. X	57,4			ja	2001	58.138,27	1.012,86	58.138,27	1.012,86
Gartengasse 6-12, W 33 St. X	61,39	4,13			2002	69.000,00	1.123,96	69.000,00	1.123,96
Gartengasse 6-2, W 5 St. I	56,97		ja		2001	76.306,48	1.339,42	73.013,15	1.261,61
Gartengasse 6-12, W 3 St. I	56,97	3,6	ja		2003	60.000,00	1.063,19	56.706,67	995,38
Gartengasse 6-12, W 37 St. X	57,4				2002	58.137,27	1.012,84	58.137,27	1.012,84
Gartengasse 6-12, W 14 St. X	57,4			ja	2000	49.853,56	868,53	49.853,56	868,53
Gartengasse 6-12, W 1 St. XVI	60,13	4,82			2002	52.000,00	864,79	52.000,00	864,79
Gartengasse 6-12, W 3 St. XV	60,13	4,82		ja	2000	83.573,76	1.389,88	83.573,76	1.389,88
Gartengasse 6-12, W 17 St. I	61,6	4,13	ja		2002	90.950,00	1.474,84	87.556,67	1.421,37

Adresse	m² Wfl.	m² B/L/T	Garage/ Stellpl.	WB/Überr.	Verkaufsjahr	Preis	Preis pro m²	exkl. Ausreißer und Stellplatz pro Wohnung	exkl. Ausreißer u. Stellplatz pro m²
Gartengasse 6-12, W8 St.I	57,55	3,6	ja		2001	69.039,19	1.199,64	55.745,37	1.142,41
Gartengasse 6-12, W 21 St. I	118,37		ja		2002	94.474,68		91.181,36	
Gartengasse 6-12, W2 St XX	92,59	9,28	ja		2003	105.375,61		102.082,28	
Linkegasse 18, Baujahr 1975									
Linkegasse 18, W 3 St II	68,59		ja		1999	87.721,34	1.276,92	84.428,02	1.230,91
Linkegasse 18, W 4 St II	68,59		ja		1999	83.783,69	1.221,51	80.490,36	1.173,50
Linkegasse 18, W 12 St I	68,59		ja		1999	113.369,62	1.652,96	110.076,29	1.604,84
Linkegasse 18, W 10 St I	68,59		ja		2001	93.543,71	1.363,81	90.250,38	1.315,80
Linkegasse 18, W 7 St III	68,32		ja		2002	87.207,40	1.276,45	83.914,07	1.228,25
Stellplätze:									
Gartengasse 6-12			ja		2001	2.180,19		2.180,19	
Gartengasse 6-12			ja		2002	10.000,00		10.000,00	
Hauptstraße 26					1998	3.633,84		3.633,84	
Hauptstraße 26					2000	1.816,82		1.816,82	
Hauptstraße 26					2000	1.765,95		1.765,95	
Hauptstraße 26					1999	363,36		363,36	

Mittelwert Stellplätze	3.293,33	EURO
extrapolierter Wert y für x = 31. 3. 2003*)	8.012,83	
Mittelwert Wohnungen	1.221,77	EURO
extrapolierter Wert y für x = 31. 3. 2003*)	1.094,99	EURO

*) Regressionsgerade:

Wohnungen: alle Preise
 Achsenabschnitt 6.766,90
 Steigung -0,15

exkl. Ausreißer und Stellpl. 5.359,64
 -0,11

Stellplätze:
 Achsenabschnitt -142.221,03
 Steigung 3,99

Wohnungen: alle Preise
 48.401,91
 220,00
 1.681,78
 781,76

Stellplätze:
 11.896,399,07
 3.447,87
 10.188,66
 -3.602,00

Vergleichsliegenschaften für die Laxenburgerstraße 1 und 3:

Hauptstraße 12 (BJ 1997)

Beethovengasse 1 (BJ 2003)

Reisenbauer Ring 2 (BJ 1997)

Schillerstraße 5 (BJ 1997)

In oben genannten Liegenschaften wurden in den Jahren 2001 bis 2003, 30 Verkäufe von Wohnungen und Preise von Garagen und Stellplätzen untersucht. Jene Verkaufspreise, die nicht in den durch den Ausreißertest ermittelten Grenzen lagen, wurden aus der Auswertung genommen. Die Erstverkäufe wurden, aufgrund fehlender Vergleichsdaten näherungsweise um 7,5 Jahre (BJ 94 – Verkäufe 2001 u. 2002) bei 90 Jahren Nutzungsdauer abgeschrieben, um sie mit den Zweitverkäufen vergleichbar zu machen. Wohnungen die mit Stellplatz oder Garagenplatz verkauft wurden, wurden um den durchschnittlichen Verkaufspreis von Stellplätzen bzw. Garagenplätzen bereinigt. Eine Gewichtung der m²-Preise nach Wohnungsgrößen wurde nicht vorgenommen, da zwar eine Abnahme der m²-Preise für Größen ab 80 m² beobachtet werden konnte, aber der niedrigste m²-Preis bei den Wohnungsgrößen zwischen 50 und 60 m² auftrat. Die sich daraus ergebenden m²-Preise, wurden einer Regressionsanalyse unterzogen, um sie auf den Stichtag 31. 3. 2003 hochzurechnen. Daraus ergibt sich ein durchschnittlicher m²-Preis für Eigentumswohnungen die in den 90er Jahren erbaut wurden von € 1.641,--, sowie ein durchschnittlicher Kaufpreis für Garagenplätze von € 8.534,--. Da bei der Erstausrüstung der Wohnungen kein Bodenbelag verlegt wurde, ist der ermittelte durchschnittliche Quadratmeterpreis um 1,5 % zu kürzen (Wertanteil an den Normalherstellkosten – siehe Veröffentlichung des Arbeitskreises des Landesverbandes der Sachverständigen für Steiermark und Kärnten, reduziert um 1,2 % - da laut Aussage von Herrn DI Seiser auch Böden für Allgemeinflächen im Prozentsatz enthalten sind.). Daraus ergibt sich ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis von € 1.616,--.

Beethovengasse 1, BJ 2003



Hauptstraße 12, BJ 1997



Reisenbauer Ring 2, BJ 1997



Schillerstraße 5, BJ 1997



Tabelle:

Vergleichsobjekte zu Laxenburgerstraße 1 u. 3 und Parkstraße 4 (Baujahr 1993/1994)
tatsächliche Verkäufe in EUR:

Adresse	m² Wfl.	m² B/LT Garten	Garage Stellpl.	WBf Überr.	Verkaufsjah	Preis	Preis pro m²	exkl. Ausreißer und Stellplatz pro Wohnung	Ausreißer u. Stellplatz abgeschr. 7,5 J. bei Ererb.
Hauptstraße 12, Baujahr 1997									
Wohnung 4 Stiege 1	57,86		5,93 ja	ja	2000	94.474,68	1.632,82	90.677,53	1.567,19
Wohnung 3 Stiege 5	57,85		5,93 nein		2002	79.940,12	1.381,85	79.940,12	1.381,85
Wohnung 6 Stiege 2	67,78		5,15 ja		2002	130.811,10	1.929,94	127.013,95	1.873,91
Wohnung 2 Stiege 1	59,4		31,81 ja		2002	101.742,00	1.712,83	97.944,84	1.648,90
Reisenbauer Ring 2, Baujahr 1997									
Wohnung Top 18 Stiege 3	74,13		ja		2002	150.545,00	2.030,82	142.010,50	1.915,70
Wohnung Top 5 Stiege 4	71,89		ja	ja	2003	126.780,00	1.763,53	118.245,50	1.644,81
Wohnung Top 20 Stiege 4	74,77		ja		2001	132.281,19	1.769,17	123.746,69	1.655,03
Wohnung Top 30 Stiege 4	50,01		18,75 ja		2002	31.000,00	619,88	22.465,50	
Schillerstraße 5, Anningerstr. 6, Baujahr 1997/WBF-Darlehen 5 %									
Wohnung Top 2, B3	77,7		70,66 Garage		2002	149.524,99	1.924,39	141.724,29	1.823,99
Wohnung Top 9, D 8	67,99		13,3 Garage		2002	79.940,12	1.175,94	72.139,42	
Wohnung Top 1, A1	65,37		81,86 Garage	Erstbezug	2001	137.897,36	2.109,49	130.096,66	1.824,31
Wohnung Top 5, A2	90,1		6,53 Stellpl.	Erstbezug	2002	149.560,70	1.659,94	146.726,46	1.492,78
Wohnung Top 3, C6	80,51		6,53 Stellpl.	Erstbezug	2002	145.054,97	1.801,70	142.220,73	1.619,29
Wohnung Top 1, Stiege 9	132,81		5,2 Stellpl.	Erstbezug	2002	207.117,58	1.569,50	204.283,34	1.409,99
Wohnung Top 5, Stiege 2	90,1		6,53 Stellpl.	Erstbezug	2000	162.215,34	1.800,39	159.381,10	1.621,52
Wohnung Top 3, Stiege 2	90,19		6,53 Garage	Erstbezug	2001	177.124,70	1.963,91	169.324,00	1.720,96
Beethovengasse 1/Bahnstraße 20									
Wohnung Top 6 Haus C	71,1		57,22 ja	Erstbezug	2001	146.481,87	2.060,22	137.397,77	1.771,42
Wohnung Top 4 Haus D	35,41		8,93 ja	Erstbezug	2001	77.008,96	2.174,78	67.924,88	1.756,39
Wohnung Top 5 Haus C	65,38		57,22 ja	Erstbezug	2001	136.933,50	2.094,42	127.849,40	1.792,52
Wohnung Top 5 Haus B	62,77		62,66 ja	Erstbezug	2001	134.354,04	2.140,42	125.269,94	1.826,39
Wohnung Top 4 Haus A	54,09		7,74 ja	Erstbezug	2001	105.282,36	1.946,43	96.198,29	1.630,28
Wohnung Top 6 Haus B	71,45		49,15 ja	Erstbezug	2001	144.428,65	2.021,39	135.344,54	1.736,40

Adresse	m² Wfl	m² B/LT Garten	Garage Stellpl.	WBF Überr.	Verkaufsjah	Preis	Preis pro m²	exkl. Ausreißer und Stellplatz pro Wohnung	exkl. Ausreißer u. Stellplatz abgeschr. 7,5 J. bei Erstb.
Wohnung Top 5 Haus A	78,71	63 ja		Ersbezug	2002	161.077,06	2.046,46	151.982,96	1.770,13
Wohnung Top 1 Haus C	59,29	36,13 ja		Ersbezug	2001	125.976,64	2.124,75	116.882,53	1.807,24
Wohnung Top 7 Haus D	69,18	58 ja		Ersbezug	2002	143.533,54	2.074,78	134.449,44	1.781,52
Wohnung Top 5+6 Haus D	100,79	55 ja		Ersbezug	2002	198.552,81	1.969,97	189.488,71	1.723,18
Wohnung Top 4 Haus B	71,56	9,53 ja		Ersbezug	2001	132.762,84	1.855,27	123.678,74	1.584,30
Wohnung Top 4 Haus C	71,29	9,48 ja		Ersbezug	2002	135.322,00	1.898,19	126.237,89	1.623,20
Wohnung Top 3 Haus B	62,72	9,9 ja		Ersbezug	2002	121.336,63	1.934,58	112.252,52	1.640,60
Wohnung Top 6 Haus D	61,67	8,61 ja		Ersbezug	2002	118.801,73	1.928,41	109.717,63	1.630,85
Mittelwert							1.836,81		

Mittelwert Erstverkäufe (7,5 Jahre abgeschlossen)									EURO	1.688,41
Mittelwert Zweitverkäufe									EURO	1.689,92
extrapolierter Wert über alle y für x = 31. 3. 2003*						31.03.03			EURO	1.641
Mittelwert Garagenplatz									EURO	8.534

Preise Möding-Stadtor:

Garagenplatz	11.046,27
Preise Schillerstraße 5:	
Stellplatz	2.834,24
Garage	7.800,70
Preise Beethovengasse:	
Garage	9.054,10
Stellplatz	5.450,46
Garten/m²	327,03
Terrasse/m²	760,88

Stellplatz Hauptstraße 12
Garage Reisenbauer-Ring
3.797,16 (Mittelwert von Schillerstr. 5 und Beethovengasse auf 7,5 Jahre abgeschlossen)
8.534,50 (Mittelwert von Schillerstr. 5, Möding und Beethovengasse auf 7,5 Jahre abgeschlossen)

Ausreißertest:

Wohnungen:		exkl. Ausreißer und Stellpl.
Varianz Preise je m² NNFL	104.776,68	
Standardabweichung	323,69	
obere Grenze (Mittelwert plus 2fache Standardabw.)	2.484,19	4.898,51
untere Grenze (Mittelwert minus 2fache Standardabw.)	1.189,42	-0,08

*1. Regressionsstrategie:

Wohnungen:	
Achsenabschnitt	4.898,51
Steigung	-0,08

Die mit dem Vergleichsverfahren ermittelten durchschnittlichen Quadratmeterpreise beziehen sich auf Eigentumswohnungen ohne Bestandvertrag (Mietvertrag). Der mit diesem Verfahren ermittelte Wert stellt somit für die Ermittlung von durchschnittlichen Quadratmeterpreisen vermieteter Wohnungen die Preisobergrenze dar.

V.2.2 Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Wertermittlungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln.

Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache nachhaltig erzielt werden können (Rohertrag).

Durch Abzug des tatsächlichen Aufwandes für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwandes) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wird. Bei der Ermittlung des Reinertrages ist überdies auf das Mietausfallswagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten bedacht zu nehmen.

Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätte erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden. Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sacher dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

Der Reinertrag ist um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes zu vermindern, um den Reinertrag der baulichen Anlagen zu ermitteln. Der Reinertrag der baulichen Anlagen wird zu einem angemessenen Zinssatz auf die Restnutzungsdauer kapitalisiert und ergibt damit den Ertragswert der baulichen Anlagen.

Der Ertragswert der Liegenschaft ist die Summe aus Ertragswert der baulichen Anlagen und dem Bodenwert.

Mit diesem Verfahren wird unter Berücksichtigung eines Kapitalisierungszinssatzes und der Wertsicherungsvereinbarung, der derzeitige Ertrag der Häuser auf einen Ertragswert hochgerechnet. Dieser Betrag stellt somit aufgrund der niedrigen Mieten die Untergrenze für den zu ermittelnden durchschnittlichen Quadratmeterpreis dar. Auf eine Berücksichtigung der Bodenwertverzinsung kann aufgrund der langen Restnutzungsdauer (> 60 Jahre) verzichtet werden.

Der Kapitalisierungszinssatz wurde durch am Markt gängige Mietpreise, die durch die Quadratmeterpreise laut Vergleichswertverfahren dividiert wurden, ermittelt. (siehe nachfolgende Tabelle. Aufgrund der zum Teil nicht vereinbarten Wertsicherung (viele Mietverhältnisse bestehen ohne schriftliche Mietverträge) der Mieten, mußte in diesem Fall der Kapitalisierungszinssatz um die aus den letzten 10 Jahren ermittelte durchschnittliche Veränderung des VPI erhöht werden.

Da alle maßgeblichen Werte am Markt erhoben wurden (Kaufpreise und Mieten), sind im Kapitalisierungszinssatz alle Risiken beinhaltet (All Risk Yield). Da der Zinssatz als ewige Rente ermittelt wurde, ist auch bei der Anwendung des Zinssatzes keine Restnutzungsdauer zu berücksichtigen.

Des wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß es sich bei den durch dieses Verfahren ergebenden durchschnittlichen Quadratmeterpreisen nicht um den Verkehrswert der vermieteten Wohnungen handelt.

Durch die Anwendung des Ertragswertverfahrens unter oben genannten Prämissen ergeben sich folgende durchschnittliche Quadratmeterpreise:

Brauhausstraße 8: € 213,--/m²

Laxenburgerstraße 1 und 3: € 525,--/m²

V.2.3 *Marriage Value*

Dies ist ein internationales Verfahren, bei welchem aus den Ergebnissen des Vergleichswertverfahrens und des Ertragswertverfahrens ein objektiver durchschnittlicher Wert bei vermieteten Wohnungen ermittelt werden kann. Nimmt man das Ergebnis des Vergleichswertverfahrens als Ober- und jene des Ertragswertverfahrens (unter Berücksichtigung des geringen Mietertrages) als Untergrenze, ist jede Einigung auf einen Verkaufspreis zwischen Vermieter und Mieter innerhalb dieser Spanne denkbar.

Der von der Verfasserin vorgeschlagene Wert, ist die Teilung der Differenz zwischen dem Ergebnis des Ertragswertverfahrens (unter Berücksichtigung des geringen Mietertrages) und des Vergleichswertverfahrens.

Nach dieser Methode ergeben sich folgende durchschnittliche Preise pro Quadratmeter Wohnnutzfläche für:

Brauhausstraße 5/1-2 und 8/6-9: € 645,--/m²

Laxenburgerstraße 1 und 3, Parkstraße 4: € 1.071,--/m²

Brauhausstraße 5/1 u. 2 und Brauhausstraße 8/6-9
Ertragswert pro m² (unter Berücksichtigung des geringen Mietertrages)

Adresse	HMZ/Monat derzeit	HMZ/Jahr derzeit	All-Risk Yield ewige Rente Zinssatz 7,23 % *)	Kontrollrechnung **)		
				HMZ/Monat	HMZ/Jahr	ewige Rente Zinssatz
Brauhausstraße 5/1	325,72	3.908,64	54.061,41	814,60	9.775,18	181.654,81
Brauhausstraße 5/2	325,21	3.902,52	53.976,76	814,60	9.775,18	181.654,81
Brauhausstraße 8/6	537,84	6.454,08	89.268,05	1.079,65	12.955,85	240.815,11
Brauhausstraße 8/7	302,04	3.624,48	50.131,12	1.079,65	12.955,85	240.815,11
Brauhausstraße 8/8	480,33	5.763,96	79.722,82	1.075,38	12.904,53	239.861,17
Brauhausstraße 8/9	663,20	7.958,40	110.074,69	1.075,38	12.904,53	239.861,17
ergibt einen Wert pro m² Wohnfläche von EURO		31.612,08	437.234,85			1.324.742,19
						647

*) 7,23 % siehe Berechnung des Kapitalisierungszinssatzes

aufgrund der langen Restnutzungsdauer, kann

auf eine Berücksichtigung der Bodenwertverzinsung verzichtet werden.

**) Dieser Wert ergibt sich, wenn ausschließlich der Mietzins für Kat. A eingehoben wird.

Marriage Value

(Verkehrswert leerstehend)

Ertragswert/m ² ****)	Vergleichswert/m ² ***)	Marriage Value
213	1.077	645

pro m² Wohnfläche

***) der ermittelte Vergleichswert in Höhe von EUR 1.121,62 wurde aufgrund der schlechten Erstausrüstung der Wohnungen um 4 % gekürzt.

****) unter Berücksichtigung des geringen Mietertrages

Laxenburgerstraße 1 u. 3, Parkstraße 4 Ertragswert pro m² (unter Berücksichtigung des geringen Mietertrages)

Wohnungen:		All-Risk Yield				All-Risk yield		Ertragswert		Kontrollrechnung ****)		
Adresse	HMZ/Jahr nicht wertgesichert	HMZ/Jahr wertgesichert	ewige Rente	Zinssatz 6,48 % *) **)	ewige Rente	Zinssatz 4,63 % ***)	gesamt	Kat. A Miete	HMZ/Jahr	AI-Risk Yield	ewige Rente	
Laxenburgerstraße 1	23.859,00	3.019,20	368.194,44	65.209,50	28.301,64	433.403,95	28.301,64	611.265,63				
Laxenburgerstraße 3	18.180,60	11.972,04	280.564,81	539.140,19	30.641,53	661.804,10	30.641,53	661.804,10				
Parkstraße 4/1+2	20.151,72	7.002,48	310.983,33	151.241,47	27.998,47	462.224,80	27.998,47	604.718,51				
Parkstraße 4/3+4	20.122,92	8.392,68	310.538,89	181.267,39	29.291,96	491.806,28	29.291,96	632.655,76				
Summen	82.314,24	30.386,40	1.270.281,48	656.293,74	116.233,60	1.926.575,22	116.233,60	2.510.444,99				
ergibt einen Wert pro m ² Wohnfläche von							EURO					525,10

*) 6,48 % ermittelter Kapitalisierungszinssatz zuzüglich durchschnittlicher Erhöhung des VPI aufgrund fehlender Wertsicherungsvereinbarung.

**) aufgrund der langen Restnutzungsdauer, kann auf eine Berücksichtigung der Bodenwertverzinsung verzichtet werden.

***) 4,63 % da in diesen Fällen Verträge existieren und damit Wertsicherung vereinbart ist.

*****) Dieser Wert ergibt sich, wenn ausschließlich der Mietzins für Kat. A eingehoben wird.

Marriage Value

*****) Ertragswert	*****) Vergleichswert/m ²	Marriage Value
525,10	1.616	EURO 1.071 pro m ² Wohnfläche

*****) der ermittelte Vergleichswert in Höhe von EUR 1.641 wurde aufgrund der fehlenden Bodenbelle bei der Erstaussstattung der Wohnungen um 1,5 % gekürzt.

*****) unter Berücksichtigung des geringen Mietertrages

Aktennotiz
Telefonat vom 27. Mai 2003

Mit Frau Claudia MÜLLNER (02236/865011), Hausverwalterin in Mödling:
 Sie teilt mit, dass Wohnungen des Baujahres 1970 mit Mieten zwischen 70 und 80 öS (€ 5,09 – € 5,81)
 und Wohnungen des Baujahres 1990 zwischen 80 – 90 öS (€ 5,81 – € 6,84) vermietet werden.

Telefonat mit Herrn Klausner vom Immobilien Ring (02236/267410):
 Er meint, daß Wohnungen der 70er Jahre,
 mit typischem Aussehen, also nicht saniert, Mieten um den Richtwert erzielen (€ 4,43),
 Wohnungen der 90er Jahre um die öS 90,-- NM (€ 6,54) pro m²

Tatsächliche Vermietungen:

Wohnungen 90er Jahre:

Ort	m ²	Zusätze	Preis/m ²	NM	NM - Zusätze
Mödling	75	Garage	5,53	415	415
Mödling	73	Garage	5,52	403	403
Steinfeldstraße Wr. Neudorf	49	möbliert	6,48	317,47	317,47
Wienerstraße	48		7,73	371,04	
Wr. Neudorf	50	möbliert	6,42	321,1	321,1
			<u>6,34</u>		

Wohnungen 70 er Jahre:

Ort	m ²	Zusätze	Preis/m ²	NM	NM - Zusätze
Reisenbauer Ring 3	57	Garage	4,59	296,4	261,4
Südstadt	93		4,85	451,05	
Südstadt	68		5,74	390,32	
Mariaenzersdorf	79		4,54	358,66	
Mariaenzersdorf	65		5,43	352,95	
			<u>5,03</u>		

Angebote:

(entsprechen oben genannten Preisen wenn man sie um 15 % im Preis kürzt)

90 er Jahre:				NM - Zusätze	
				u. um 15% gekürzt	
Mödling	42	Garage	337,00	256,7	6,11
Campus 21	57		329,00	279,65	4,91
Bahnstraße	80	Loggia	672,00	571,2	7,14
Perchtoldsdorf	58		457,00	388,45	6,70
Schellensee	97	Balkon	800,00	680	7,01
				<u>6,37</u>	

70 er Jahre:			NM	NM - Zusätze	
				u. um 15% gekürzt	
Guntramsdorf	36	Stellplatz, Balkon	198	151,30	4,20
Hinterbrühl	64		371,2	315,52	4,93
Guntramsdorf	37	Stellplatz, Balkon	206,4	158,44	4,28
Hinterbrühl	95	Balkon, Stellplatz	726,73	600,72	6,32
Brunn	74	Loggia	460	391,00	5,28
				<u>5,00</u>	

Immobilienpreisspiegel:

	von	bis
Mittlerer Wohnwert (70 er)	4,5	5,4
Guter Wohnwert (90 er)	5,9	6,8

Kapitalisierungsfaktoren:

Wohnungen 90 er Jahre:

durchschnittlicher KP/m ²	€	1.640,95
durchschnittlicher Ertrag/m ² /J.	€	76,04 (tatsächliche Vermietungen)
Kapitalisierungszinssatz		4,63 %
zuzügl. VPI		1,85 %
		<hr/>
		6,48 %

Wohnungen 70 er Jahre

durchschnittlicher KP/m ²	€	1.121,62
durchschnittlicher Ertrag/m ² /J.	€	60,36
Kapitalisierungszinssatz		5,38 %
zuzügl. VPI		1,85 %
		<hr/>
		7,23 %

Verbraucherpreisindex 1986

März Veränderung

1993	121,20			
1994	124,90	3,05	1,031	1,0310
1995	127,90	2,40	1,055	1,0180
1996	130,20	1,80	1,074	1,0180
1997	132,40	1,69	1,092	1,0178
1998	133,70	0,98	1,103	1,0198
1999	134,20	0,37	1,107	1,0171
2000	136,80	1,94	1,129	1,0174
2001	140,40	2,63	1,158	1,0185
2002	143,00	1,85	1,180	1,0186
2003	145,60	1,82	1,201	1,0185
Mittelwert Jahresänderung		1,85		
geometrisches Mittel				1,85

VI Ergebnis

Ziel dieser Wertermittlung war es, auf Basis anerkannter Wertermittlungsmethoden, einen objektiven durchschnittlichen Wert pro Quadratmeter Wohnnutzfläche für die Wohnungen in der Brauhausstraße 8/6-9 und jene in der Laxenburgerstraße 1-3 sowie Parkstraße 4 zu ermitteln. Gegenstand dieser Wertermittlung ist ausdrücklich nicht die Ermittlung des Verkehrswertes von bestandfreien Wohnungen. Auch wurde auf wertbestimmende Merkmale einzelner Wohnungen (z. B. Lage im Haus, Gartenbenutzung, unterschiedliche Miethöhe etc.) nicht eingegangen. Diese wertbestimmenden Merkmale sollten vor dem Verkauf der Wohnungen durch eine Feinabstimmung berücksichtigt werden.

Ergebnis der Untersuchung ist, daß ein Verkauf an die Mieter der gegenständlichen Wohnungen prinzipiell möglich, die Aufteilung des Grundstückes Brauhausstraße 8 durchführbar und eine Übernahme des Wohnbauförderungsdarlehens an förderungswürdige Mieter mit dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 vereinbar ist.

Die ermittelten objektiven durchschnittlichen Preise pro Quadratmeter Wohnnutzfläche (exkl. etwaiger Garagenplätze) zeigen aufgeteilt auf die Häuser folgendes Ergebnis:

2351 Wiener Neudorf, Brauhausstraße 5/1 (EZ 931)	€ 645,--
2351 Wiener Neudorf, Brauhausstraße 5/2 (EZ 931)	€ 645,--
2351 Wiener Neudorf, Brauhausstraße 8/6 (EZ 931)	€ 645,--
2351 Wiener Neudorf, Brauhausstraße 8/7 (EZ 931)	€ 645,--
2351 Wiener Neudorf, Brauhausstraße 8/8 (EZ 931)	€ 645,--
2351 Wiener Neudorf, Brauhausstraße 8/9 (EZ 931)	€ 645,--
2351 Wiener Neudorf, Laxenburgerstraße 1 (EZ 81)	€1.071,--
2351 Wiener Neudorf, Laxenburgerstraße 3 (EZ 332)	€1.071,--
2351 Wiener Neudorf, Parkstraße 4 (EZ 81)	€1.071,--

Die angeführten Preise basieren auf einer Teilung der Differenz der Vergleichspreise zu den Ertragswerten zwischen Vermieter und Mieter. Jede andere Einigung zwischen Vermieter und Mieter über einen Preis innerhalb dieser Spanne ist denkbar. Es könnte auch ein Veräußerungsverbot und Rückkaufsrecht durch die Gemeinde für eine bestimmte Zeitspanne ab Verkauf vereinbart werden.

Es wird ausdrücklich daraufhingewiesen, daß es sich um durchschnittliche Quadratmeterpreise handelt. Daraus folgt, daß bei nur teilweise Verkauf der Wohnungen die vereinbarte Teilung der Spanne zwischen Vergleichswerten und Ertragswerten in Summe nicht ausgewogen sein muß.

VII Weitere Vorgangsweise

Als weiterer Schritt wird vorgeschlagen bei den Mietern - unter Angabe des durchschnittlichen Quadratmeterpreises - eine Umfrage durchzuführen, um festzustellen wieviele an einem Kauf interessiert wären. Gibt es eine entsprechende Anzahl von Kaufinteressenten, sollte der Kaufpreis in einer Detailbewertung und unter Berücksichtigung des Nutzwertgutachtens feinabgestimmt werden.

GRUNDBUCH 16128 Wiener Neudorf
 BEZIRKSGERICHT MÖdling

EINLAGEZAHL 931

***** ABFRAGEDATUM 2003-04-17
 Letzte TZ 7487/1992

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
771/7	GST-Fläche	8058	
	Baufl. (Gebäude)	2975	
	Baufl. (begrünt)	5083	Brauhausstr. 8
771/8	Sonstige (Ödland)	77	
771/47	GST-Fläche	5141	
	Baufl. (Gebäude)	1814	
	Baufl. (begrünt)	3327	
GESAMTFLÄCHE		13276	

***** A2 *****
 ***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Marktgemeinde Wiener Neudorf

ADR: Europapl. 2 2351

- a 5758/1956 Urkunde 1956-11-30 Eigentumsrecht
- b 3069/1961 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 721
- c 3241/1969 Veräußerungsverbot
- d 7830/1969 Veräußerungsverbot
- e 2471/1970 Veräußerungsverbot
- f 938/1971 Veräußerungsverbot

***** C *****

- 2 a 3241/1969 Schuldschein 1969-05-12 3,200.000,--
 PFANDRECHT
 1 % Z, 6 % VZ, NGS 320.000,-- für Bundesland
 Niederösterreich
- b 2471/1970 Lösungsverpflichtung zugunsten Bundesland
 Niederösterreich
- d 938/1971 Lösungsverpflichtung zugunsten Bundesland
 Niederösterreich
- e gelöscht
- 3 a 3241/1969
 VERÄUSSERUNGSVERBOT gem WBFG 1968 für Bundesland
 Niederösterreich
- c gelöscht
- 5 a 7830/1969 Schuldschein 1969-12-12 2,000.000,--
 PFANDRECHT
 1 % Z, 6 % VZ, NGS 200.000,-- für Bundesland
 Niederösterreich
- b 2471/1970 Lösungsverpflichtung zugunsten Bundesland
 Niederösterreich
- c 938/1971 Lösungsverpflichtung zugunsten Bundesland
 Niederösterreich
- d gelöscht
- 6 a 7830/1969
 VERÄUSSERUNGSVERBOT gem WBFG 1968 für Bundesland

Niederösterreich
b gelöscht
7 a 2471/1970 Schuldschein 1970-04-20
PFANDRECHT 7,311.000,--
1 % Z, 6 % VZ, NGS 731.100,-- für Bundesland
Niederösterreich
b 938/1971 Lösungsverpflichtung zugunsten Bundesland
Niederösterreich
c gelöscht
8 a 2471/1970
VERÄUSSERUNGSVERBOT gem WBFG 1968 für Bundesland
Niederösterreich
b gelöscht
9 a 938/1971 Schuldschein 1971-01-22
PFANDRECHT 9,378.000,--
1 % Z, 6 % VZ, NGS 937.800,-- für Bundesland
Niederösterreich
b gelöscht
10 a 938/1971
VERÄUSSERUNGSVERBOT gem WBFG 1968 für Bundesland
Niederösterreich
b gelöscht
11 gelöscht
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS
GEBÜHR: EUR 2,24 ***** 2003-04-17 19:00,41918 11 ***** ZEILEN: 76
Entgelt der Verrechnungsstelle IMD: EUR 0,28
Gesamtentgelt: EUR 2,52 zuzüglich 20% USt

Katastralmappe

7533-23/2

Möding, Wtl.
Mieders territory





NIEDERÖSTERREICHISCHE LANDESBANK - HYPOTHEKENBANK AKTIENGESELLSCHAFT
A-1011 Wien, Wipplingerstraße 2, Postfach 480, Tel. 0222/531 55-0

T I L G U N G S P L A N PER 98.08

DARLEHENSNR 7-398068-003 WIENER NEUDORF
WFG68 1%

ZINSEN 1,00000% P.A., DI

DARLEHENS BETRAG 21.889.000,00
DARLEHENSREST 14.939.967,45

TERMIN	FÄLLIGKEIT <i>€ 23.861,04</i>	TILGUNG	ZINSEN	DARLEHENSREST
98.10.01	328.335,00	254.050,16	74.284,84	14.685.917,29
99.04.01	328.335,00	254.905,41	73.429,59	14.431.011,88
99.10.01	328.335,00	256.179,94	72.155,06	14.174.831,94
00.04.01	328.335,00	257.460,84	70.874,16	13.917.371,10
00.10.01	328.335,00	258.748,14	69.586,86	13.658.622,96
01.04.01	328.335,00	260.041,89	68.293,11	13.398.581,07
01.10.01	328.335,00	261.342,10	66.992,90	13.137.238,97
02.04.01	328.335,00	262.648,81	65.686,19	12.874.590,16
2.10.01	328.335,00	263.962,05	64.372,95	12.610.628,11
03.04.01	328.335,00	265.281,86	63.053,14	12.345.346,25
03.10.01	328.335,00	266.608,27	61.726,73	12.078.737,98
04.04.01	328.335,00	267.941,31	60.393,69	11.810.796,67
04.10.01	328.335,00	269.281,02	59.053,98	11.541.515,65
05.04.01	328.335,00	270.627,42	57.707,58	11.270.888,23
05.10.01	328.335,00	271.980,56	56.354,44	10.998.907,67
06.04.01	328.335,00	273.340,46	54.994,54	10.725.567,21
06.10.01	328.335,00	274.707,16	53.627,84	10.450.860,05
07.04.01	328.335,00	276.080,70	52.254,30	10.174.779,35
07.10.01	328.335,00	277.461,10	50.873,90	9.897.318,25
08.04.01	328.335,00	278.848,41	49.486,59	9.618.469,84
08.10.01	328.335,00	280.242,65	48.092,35	9.338.227,19
09.04.01	328.335,00	281.643,87	46.691,13	9.056.583,32
09.10.01	328.335,00	283.052,08	45.282,92	8.773.531,24
10.04.01	328.335,00	284.467,34	43.867,66	8.489.063,90
10.10.01	328.335,00	285.889,68	42.445,32	8.203.174,22
11.04.01	328.335,00	287.319,13	41.015,87	7.915.855,09
11.10.01	328.335,00	288.755,73	39.579,27	7.627.099,36
2.04.01	328.335,00	290.199,50	38.135,50	7.336.899,86
12.10.01	328.335,00	291.650,50	36.684,50	7.045.249,36
13.04.01	328.335,00	293.108,75	35.226,25	6.752.140,61
13.10.01	328.335,00	294.574,30	33.760,70	6.457.566,31
14.04.01	328.335,00	296.047,17	32.287,83	6.161.519,14
14.10.01	328.335,00	297.527,41	30.807,59	5.863.991,73
15.04.01	328.335,00	299.015,04	29.319,96	5.564.976,69
15.10.01	328.335,00	300.510,12	27.824,88	5.264.466,57
16.04.01	328.335,00	302.012,67	26.322,33	4.962.453,90
16.10.01	328.335,00	303.522,73	24.812,27	4.658.931,17
17.04.01	328.335,00	305.040,34	23.294,66	4.353.890,83
17.10.01	328.335,00	306.565,55	21.769,45	4.047.325,28
18.04.01	328.335,00	308.098,37	20.236,63	3.739.226,91
18.10.01	328.335,00	309.638,87	18.696,13	3.429.588,04
19.04.01	328.335,00	311.187,06	17.147,94	3.118.400,98
19.10.01	328.335,00	312.743,00	15.592,00	2.805.657,98
20.04.01	328.335,00	314.306,71	14.028,29	2.491.351,27
20.10.01	328.335,00	315.878,24	12.456,76	2.175.473,03
21.04.01	328.335,00	317.457,64	10.877,36	1.858.015,39
21.10.01	328.335,00	319.044,92	9.290,08	1.538.970,47
22.04.01	328.335,00	320.640,15	7.694,85	1.218.330,32
22.10.01	328.335,00	322.243,35	6.091,65	896.086,97

MARKTGEMEINDE WIENER NEUDORF

RATHAUSPLATZ NR. 1 / TELEFON 2177 / BEZIRK MODLING / NO

Bauzahl: 7/69
Benützungsbewilligung

2351 Wiener Neudorf, am 2. 4. 1974

BESCHIED

~~XXXXXXXXXXXX~~ Marktgemeinde Wiener Neudorf

Anschrift: 2351 Wiener Neudorf, Rathausplatz 1

hat bei uns die Benützungsbewilligung für das mit Bescheid vom 24. 2. 1969, Bz 7/69 bewilligte Bauvorhaben angesucht.

Auf Grund des Ergebnisses des am 27. 1. 1974 abgehaltenen Lokalaugenscheines gem. § 141 der Bauordnung für Niederösterreich wird die

BEWOHNUNGS- UND BENÜTZUNGSBEWILLIGUNG

für die Wohnhäuser Brauhausstraße 8/7, 8/7, 8/8 und 8/9

auf der Parz. Nr. 171/1, 171/1a, 171/1b, 93

102 Wiener Neudorf, Anschrift: 2351 Wiener Neudorf

nicht entfällt.

Brauhausstraße

unter der Voraussetzung **erteilt**.

dass die in der beiliegenden beglaubigten Verhandlungsschrift, welche alle wesentlichen Bestandteile dieses Bescheides enthält, angeführten Mängel beseitigt werden. Die Beseitigung ist der Gemeinde schriftlich bekanntzugeben.

Die Verfahrenskosten betragen:

1. Stempelgebühren	2,00
2. Verwaltungsgebühr (LGB, Nr. 95/1870)	12,50
3. Kommissionsgebühren (§ 574 Z 1 AVG, 1950)	160,00
4. Sachverständigengebühren	18,00
sonst zusammen	192,50

Dieser Betrag ist binnen 14 Tagen vom Tage der Zustellung dieses Bescheides an pers. oder mittels beiliegendem Erlagschein einzuzahlen.

BEGRÜNDUNG (ist nur bei Nichterteilung abzufassen)

entfällt.

RECHTSMITTELBELEHRUNG: Gegen diesen Bescheid kann binnen 2 Wochen, nach Zustellung, schriftlich oder telegraphisch die Berufung beim Bürgermeister der Marktgemeinde Wiener Neudorf eingebracht werden. Die Berufung hat den angelegten Bescheid genau zu bezeichnen und einen mit Gründen versehenen Berufungsantrag zu enthalten.

Beilagen: 1. Verhandlungsschrift (Abschrift)
1. Erlagschein



Der Bürgermeister

Ernst Jung

* Nichtzutreffendes streichen

Abfragedatum: 17.04.2003 19:03

GRUNDBUCH 16128 Wiener Neudorf EINLAGEZAHL 81
BEZIRKSGERICHT Mödling
***** ABFRAGEDATUM 2003-04-17
Letzte TZ 6820/1992
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
.78 GST-Fläche 1934
Baufl.(Gebäude) 534
Baufl.(begrünt) 1400 Laxenburgerstr. 1
.160 Baufl.(Gebäude) 367
GESAMTFLÄCHE 2301
***** A2 *****
1 a gelöscht
***** B *****
1 ANTEIL: 1/1
Marktgemeinde Wiener Neudorf
ADR: Europapl. 2 2351
a 343/1956 Urkunde 1956-01-19 Eigentumsrecht
***** C *****
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS
GEBÜHR: EUR 0,84 ***** 2003-04-17 18:59,37455 1I ***** ZEILEN: 22
Entgelt der Verrechnungsstelle IMD: EUR 0,10
Gesamtentgelt: EUR 0,94 zuzüglich 20% USt

Abfragedatum: 17.04.2003 19:04

GRUNDBUCH 16128 Wiener Neudorf
BEZIRKSGERICHT Mödling

EINLAGEZAHL 332

***** ABFRAGEDATUM 2003-04-17
Letzte TZ 7322/1992

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
.77 G GST-Fläche * 959
Baufl.(Gebäude) 587
Baufl.(befestigt) 372 Laxenburgerstr. 3
***** A2 *****
***** B *****

5 ANTEIL: 1/1

Marktgemeinde Wiener Neudorf

ADR: Europapl. 2 2351

a 7322/1992 IM RANG 2808/1992 Kaufvertrag 1992-06-02 Eigentumsrecht

***** C *****

1 gelöscht

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS

GEBÜHR: EUR 0,56 ***** 2003-04-17 19:00,05080 1I ***** ZEILEN: 20

Entgelt der Verrechnungsstelle IMD: EUR 0,07

Gesamtentgelt: EUR 0,63 zuzüglich 20% USt

17.12.93

MARKTGEMEINDE WIENER NEUDORF

Bezirk Mödling

Land Niederösterreich

2351 Wiener Neudorf, Europaplatz 2

Tel.Nr.: 02236/62501-503, Telefax: 02236/62501/36

AZ: 198/91

29.11.1993

Betrifft: Benützungsbewilligung gemäß § 111 Abs. 1
NÖ Bauordnung 1976 LGBl. 8200

B E S C H E I D

Marktgemeinde Wiener Neudorf

Europaplatz 2

2351 Wiener Neudorf

S P R U C H

I

Der Bürgermeister der Marktgemeinde Wiener Neudorf als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen aufgrund der mit Bescheid vom 16.12.1991, AZ 198/91 erteilten Bewilligung, Ihres Ansuchens vom 11.10.1993, der Endschau und der in Abschrift beiliegenden, einen wesentlichen Bestandteil des Bescheides bildenden Verhandlungsschrift vom 03.11.1993 gemäß § 111 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1976, LGBl. 8200 in der derzeit geltenden Fassung die

B e n ü t z u n g s b e w i l l i g u n g

für die Wohnhausanlage mit Tiefgarage

auf dem Grundstück in Wiener Neudorf, Laxenburgerstr. 1/1 und 1/2, Parz.Nr. . 7B, 160, EZ 81, KG Wiener Neudorf.

Die geringfügigen, in der Niederschrift angeführten Abweichungen werden nachträglich genehmigt. Die Bewilligung wird an die auflösende Bedingung geknüpft, daß die in der Niederschrift angeführten Mängel behoben und die aufgezeigten Maßnahmen durchgeführt werden.

- 2 -

II.

Nur für den Bewilligungswerber gültig!

Gemäß § 76 Abs. 1 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG 1991) BGI. 51 in Verbindung mit § 1 Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 1978 (GKGV 1978), LGBl. 3860/2 und § 6 Tarifpost 36 Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1973 (GVAV 1973), LGBl. 3800/2 in den derzeit geltenden Fassungen werden Ihnen Verfahrenskosten in Höhe von

S. 2.655,-

vorgeschrieben.

Die Verfahrenskosten sind binnen acht Tagen nach Rechtskraft des Bescheides mittels beiliegendem Zahlschein an die Gemeindekasse zu entrichten.

BEGRÜNDUNG

I.

Gemäß § III Abs. 1 Nr. Bauordnung 1976, LGBl. 8200 in der derzeit geltenden Fassung hat die Baubehörde die Benützungsbewilligung zu erteilen, wenn bei der Endschau festgestellt wurde, daß die Ausführung des Vorhabens der erteilten Bewilligung entspricht. Sie kann bei geringfügigen Abweichungen unter Bedingungen und Auflagen erteilt werden, wenn die Abweichungen nicht den gesundheits-, feuer- oder baupolizeilichen Zustand betreffen.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

II.

Gemäß § 76 Abs. 1 AVG 1991, BGI. 51 in der derzeit geltenden Fassung hat die Partei für die bei der Amtshandlung erwachsenen Barauslagen aufzukommen. Als Barauslagen gelten auch Gebühren, die den Sachverständigen zustehen.

Gemäß § 1 GKGV 1978, LGBl. 3860/2 in der derzeit geltenden Fassung wird die Kommissionsgebühr für die von der Baubehörde außerhalb des Gemeindeamtes geführten Amtshandlungen für jede angefangene halbe Stunde und je Amtsort mit S. 130,- festgesetzt.

Die Höhe der Verwaltungsabgabe wurde gemäß § 6 GVAV 1973, LGBl. 3800/2 in der derzeit geltenden Fassung festgesetzt, wobei der Tarifposten 36 zur Anwendung gelangt.

- 3 -

- 3 -

Berechnung der Verfahrenskosten

Verwaltungsabgabe		
Gem&B TP 36:	S	1.125.--
Kommissionsgebühren:		
Bei einer Teilnahme von 2 Amtorgan(en)		
und einer Verhandlungsdauer von 3 halbe(n)		
Stunde	S	780.--
Barauslagen:		
Sachverständigengebühr für einer Dauer		
von 3 halbe(n) Stunde(n)	S	750.--
z u s a m m e n von	S	2.655.--

Es war daher sachgemäß zu entscheiden.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen, vom Tag der Zustellung an gerechnet, Berufung an den Gemeinderat eingebracht werden. Die Berufung ist schriftlich oder telegrafisch beim Gemeindevorstand der Marktgemeinde Wiener Neudorf einzubringen. Sie muß den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und muß weiters einen begründeten Berufungsantrag enthalten.

Die Stempelgebühr (Bundesstempelmarke) für die Berufung beträgt S 120.--

Der Bürgermeister:



[Handwritten signature]

Ersucht gleichzeitig an:

Arch. DI. Franz Hirschoegger-Ramsler, Reisenbauer-Ring 7/1/6, 2351 Wiener Neudorf
(Planverfasser)

Bauunternehmung Rudolf Klausner GmbH., Triesterstr. 21, 2351 Wiener Neudorf
(Bauführer)

Finanzamt Mödling
Bezirkshauptmannschaft Mödling
Durchschrift für Bauakt
Durchschrift für Buchhaltung

Bundesstempel S 870.--

MARKTGEMEINDE WIENER NEUDORF
Bezirk Mödling Land Niederösterreich
2351 Wiener Neudorf, Europaplatz 2
Tel.Nr.: 02236/62501-503. Telefax: 02236/62501/36

AZ: 127/92 27.12.1993
Betrifft: Benützungsbewilligung gemäß § 111 Abs. 1
NÖ Bauordnung 1976 LGBl. 8200

B E S C H E I D

Marktgemeinde Wiener Neudorf

Europaplatz 2
2351 Wiener Neudorf

S P R U C H

I.

Der Bürgermeister der Marktgemeinde Wiener Neudorf als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen aufgrund der mit Bescheid vom 11.09.1992, AZ 127/92 erteilten Bewilligung, Ihres Ansuchens vom 25.11.1993, der Endschau und der in Abschrift beiliegenden, einen wesentlichen Bestandteil des Bescheides bildenden Verhandlungsschrift vom 14.12.1993 gemäß § 111 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1976, LGBl. 8200 in der derzeit geltenden Fassung die

B e n ü t z u n g s b e w i l l i g u n g

für die Wohnhausanlage mit Tiefgarage

auf dem Grundstück in Wiener Neudorf, Laxenburgerstr. 3, Part. Nr. 77, EZ 332, KB Wiener Neudorf.

Die geringfügigen, in der Niederschrift angeführten Abweichungen werden nachträglich genehmigt. Die Bewilligung wird an die auflösende Bedingung geknüpft, daß die in der Niederschrift angeführten Mängel behoben und die aufgezeigten Maßnahmen durchgeführt werden.

- 2 -

II.

Nur für den Bewilligungsgewerber gültig!

Gemäß § 76 Abs. 1 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG 1991) BGBl. 51 in Verbindung mit § 1 Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 1978 (GKGV 1978), LGBl. 3860/2 und § 6 Tarifpost 36 Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1973 (GVAV 1973), LGBl. 3800/2 in den derzeit geltenden Fassungen werden Ihnen Verfahrenskosten in Höhe von

§ 3.040,--

vorgeschrieben.

Die Verfahrenskosten sind binnen acht Tagen nach Rechtskraft des Bescheides mittels beiliegendem Zahlschein an die Gemeindekasse zu entrichten.

BEGRÜNDUNG

I.

Gemäß § 111 Abs. 1 Nö Bauordnung 1976, LGBl. 8200 in der derzeit geltenden Fassung hat die Baubehörde die Benützungsbewilligung zu erteilen, wenn bei der Endbeschau festgestellt wurde, daß die Ausführung des Vorhabens der erteilten Bewilligung entspricht. Sie kann bei geringfügigen Abweichungen unter Bedingungen und Auflagen erteilt werden, wenn die Abweichungen nicht den gesundheits-, feuer- oder baupolizeilichen Zustand betreffen.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

II.

Gemäß § 76 Abs. 1 AVG 1991, BGBl. 51 in der derzeit geltenden Fassung hat die Partei für die bei der Amtshandlung erwachsenen Barauslagen aufzukommen.
Als Barauslagen gelten auch Gebühren, die den Sachverständigen zustehen.

Gemäß § 1 GKGV 1978, LGBl. 3860/2 in der derzeit geltenden Fassung wird die Kommissionsgebühr für die von der Baubehörde außerhalb des Gemeindeamtes geführten Amtshandlungen für jede angefangene halbe Stunde und je Amtsorgan mit S 130,-- festgesetzt.

Die Höhe der Verwaltungsabgabe wurde gemäß § 6 GVAV 1973, LGBl. 3800/2 in der derzeit geltenden Fassung festgesetzt, wobei der Tarifposten 36 zur Anwendung gelangt.

- 3 -

- 3 -

Berechnung der Verfahrenskosten

Verwaltungsabgabe		
Gemäß TP 36:	S	2.250.--
Kommissionsgebühren:		
Bei einer Teilnahme von 2 Amsorgan(en)		
und einer Verhandlungsdauer von 1 halbe(n)		
Stunde	S	260.--
Barauslagen:		
Sachverständigengebühr für einer Dauer		
von 1 halbe(n) Stunde(n)	S	500.--
z u s a m m e n v o n	S	3.010.--
=====		

Es war daher soruchgemäß zu entscheiden.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen, vom Tag der Zustellung an gerechnet, Berufung an den Gemeinderat eingebracht werden. Die Berufung ist schriftlich oder telegrafisch beim Gemeindevorstand der Marktgemeinde Wiener Neudorf einzubringen. Sie muß den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und muß weiters einen begründeten Berufungsantrag enthalten.

Die Stempelgebühr (Bundesstempelmarke) für die Berufung beträgt S 120.--.

Der Bürgermeister:



- 4 -

MARKTGEMEINDE WIENER NEUDORF

Bezirk MÖdling

Land Niederösterreich

2351 Wiener Neudorf, Europaplatz 2

Tel.Nr.: 02236/62501-503, Telefax: 02236/62501/36

AZ: 198/91

04.01.1994

Betrifft: Benützungsbewilligung gemäß § 111 Abs. 1
NÖ Bauordnung 1976 LGB1. B200**B E S C H E I D**

Marktgemeinde Wiener Neudorf

Europaplatz 2
2351 Wiener Neudorf**S P R U C H**

I.

Der Bürgermeister der Marktgemeinde Wiener Neudorf als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen aufgrund der mit Bescheid vom 16.12.1991, AZ 198/91 erteilten Bewilligung, Ihres Ansuchens vom 11.10.1993, der Endbeschau und der in Abschrift beiliegenden, einen wesentlichen Bestandteil des Bescheides bildenden Verhandlungsschrift vom 14.12.1993 gemäß § 111 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1976, LGB1. B200 in der derzeit geltenden Fassung die

B e n ü t z u n g s b e w i l l i g u n g

für die Wohnhausanlage mit Tiefgarage

auf dem Grundstück in Wiener Neudorf, Parkstr. 4/3 u. 4/4, Parz.
Nr. 78, 160, EZ 81, KB Wiener Neudorf.

Die geringfügigen, in der Niederschrift angeführten Abweichungen werden nachträglich genehmigt. Die Bewilligung wird an die auflösende Bedingung geknüpft, daß die in der Niederschrift angeführten Mängel behoben und die aufgezeigten Maßnahmen durchgeführt werden.

- 2 -

II.**Nur für den Bewilligungswerber gültig!**

Gemäß § 76 Abs. 1 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG 1991) BGI. 51 in Verbindung mit § 1 Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 1978 (GKGV 1978), LGBI. 3860/2 und § 6 Tarifpost 36 Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1973 (GVAV 1973), LGBI. 3800/2 in den derzeit geltenden Fassungen werden Ihnen Verfahrenskosten in Höhe von

S 1.635,--

vorgeschrieben.

Die Verfahrenskosten sind binnen acht Tagen nach Rechtskraft des Bescheides mittels beiliegendem Zahlschein an die Gemeindekasse zu entrichten.

B E G R Ü N D U N GI.

Gemäß § 111 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1976, LGBI. 6200 in der derzeit geltenden Fassung hat die Baubehörde die Benützungsbewilligung zu erteilen, wenn bei der Endschau festgestellt wurde, daß die Ausführung des Vorhabens der erteilten Bewilligung entspricht. Sie kann bei geringfügigen Abweichungen unter Bedingungen und Auflagen erteilt werden, wenn die Abweichungen nicht den gesundheits-, feuer- oder baupolizeilichen Zustand betreffen.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

II.

Gemäß § 76 Abs. 1 AVG 1991, BGI. 51 in der derzeit geltenden Fassung hat die Partei für die bei der Amtshandlung erwachsenen Barauslagen aufzukommen. Als Barauslagen gelten auch Gebühren, die den Sachverständigen zustehen.

Gemäß § 1 GKGV 1978, LGBI. 3860/2 in der derzeit geltenden Fassung wird die Kommissionsgebühr für die von der Baubehörde außerhalb des Gemeindeamtes geführten Amtshandlungen für jede angefangene halbe Stunde und je Amtsorgan mit S 130,-- festgesetzt.

Die Höhe der Verwaltungsabgabe wurde gemäß § 6 GVAV 1973, LGBI. 3800/2 in der derzeit geltenden Fassung festgesetzt, wobei der Tarifposten 36 zur Anwendung gelangt.

- 3 -

- 3 -

Berechnung der Verfahrenskosten

Verwaltungsabgabe	S	1.125.--
Gemäß TP 36:		
Kommissionsgebühren:		
Bei einer Teilnahme von 2 Amtsdar(en)		
und einer Verhandlungsdauer von 1 halbe(n)		
Stunde	S	260.--
Barauslagen:		
Sachverständigengebühr für einer Dauer		
von 1 halbe(n) Stunde(n)	S	250.--
zusammen von	S	1.635.--
=====		

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen, vom Tag der Zustellung an gerechnet, Berufung an den Gemeinderat eingebracht werden. Die Berufung ist schriftlich oder telegrafisch beim Gemeindevorstand der Marktgemeinde Wiener Neudorf einzubringen. Sie muß den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und muß weiters einen begründeten Berufungsantrag enthalten.

Die Stempelgebühr (Bundesstempelmarke) für die Berufung beträgt S 120.--.

Der Bürgermeister:



- 4 -