

# VERKEHRSWERTGUTACHTEN

---

**von 71/3627 Anteilen (B-lfd. Nr. 109) an der Liegenschaft EZ 541,  
Gst.Nr. 350/4 und 351, KG 01605 Floridsdorf, BG Floridsdorf  
verbunden mit Wohnungseigentum an Ordination Top 3,  
Parteienkeller 3, Stiege I**



**mit der Adresse**

**1210 Wien, Pichelwangergasse 32 / Floridsdorfer Hauptstraße 35**

# INHALTSVERZEICHNIS

---

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES .....</b>	<b>3</b>
1.1	AUFTRAG .....	3
1.2	BEWERTUNGSSTICHTAG .....	3
1.3	ZWECK DER BEWERTUNG / VOLLSTÄNDIGKEITSERKLÄRUNG.....	3
1.4	GRUNDLAGEN BZW. UNTERLAGEN DES GUTACHTENS.....	4
<b>2</b>	<b>BEFUND .....</b>	<b>7</b>
2.1	STANDORT UND LAGE.....	7
2.2	GRUNDBUCHAUSZUG .....	15
2.3	KATASTRALMAPPENBLATT .....	26
2.4	FLÄCHENWIDMUNGSPLAN UND BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN .....	27
2.5	GRUNDSTÜCK UND GEBÄUDE.....	31
2.6	FLÄCHENAUFSTELLUNG UND MIETVERTRAGLICHE SITUATION .....	35
2.7	ENERGIEAUSWEIS .....	37
2.8	ESG-STANDARDS .....	39
2.9	BESTANDSPÄNE.....	40
2.10	FOTODOKUMENTATION .....	41
<b>3</b>	<b>WERTERMITTLUNG .....</b>	<b>45</b>
3.1	BEWERTUNGSMETHODIK.....	45
3.2	BEWERTUNG IM VERGLEICHSWERTVERFAHREN.....	46
3.3	VERKEHRSWERT .....	53
<b>4</b>	<b>GUTACHTEN.....</b>	<b>54</b>
<b>5</b>	<b>ANHANG .....</b>	<b>55</b>

# 1 ALLGEMEINES

---

## 1.1 Auftrag

---

Auftrag durch Frau Dr. Angela Steger, Rechtsanwältin, Rabensteig 1, 1010 Wien, als Masseverwalterin der BBB Immo GmbH, zur Bewertung von 71/3627 Anteilen (B-lfd. Nr. 109) an der Liegenschaft EZ 541, Gst.Nr. 350/4 und 351, KG 01605 Floridsdorf, BG Floridsdorf verbunden mit Wohnungseigentum an Ordination Top 3, Parteienkeller 3, Stiege I mit der Adresse Pichelwangergasse 32 / Floridsdorfer Hauptstraße 35, 1210 Wien.

Es wurden Schritte unternommen, um die Flächen bzw. den Konsens des Objektes zu prüfen: Einsichtnahme in den Bauakt, Nachfrage bzgl. Unterlagen (Pläne, Mietverträge) bei der Hausverwaltung, Nachfrage zum Erhalt von Vermessungsunterlagen beim Eigentümer. Der Bauakt der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft lag bei der Baubehörde (MA 37) nicht auf, gemäß Auskunft der zuständigen Beamten ist der Akt verschwunden. Der Sachverständige stützt sich daher bei der Erstellung des Gutachtens auf die von der Hausverwaltung übermittelten Zinsliste samt Flächenangaben, sollten andere Informationen vorliegen wird im Gutachten gesondert darauf hingewiesen.

## 1.2 Bewertungstichtag

---

13. August 2024 – als Tag der Besichtigung

## 1.3 Zweck der Bewertung / Vollständigkeitserklärung

---

Zweck des Gutachtens ist es, den Verkehrswert der bewertungsgegenständlichen Liegenschaftsanteile für das Konkursverfahren BBB Immo GmbH, FN 456177z // AZ 5 S 110/24x; HG Wien zu ermitteln.

Das Bewertungsverfahren wird nach den Grundsätzen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes des Jahres 1992, Bundesgesetzblatt vom 19.03.1992, BGBl. 150 und/oder der ÖNORM B1802 Liegenschaftsbewertung durchgeführt.

Der Verkehrswert ist jener Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Der Auftraggeber erklärt, dass er sämtliche ihm bekannten Informationen und Unterlagen, welche für die Bewertung der Liegenschaft von Relevanz sind, an die Sachverständigen übermittelt hat, und ihm keine weiteren bewertungsrelevanten Unterlagen bekannt sind.

## 1.4 Grundlagen bzw. Unterlagen des Gutachtens

---

1. Von Seiten der Hausverwaltung wurden dem gefertigten Sachverständigen folgende Unterlagen übergeben:
  - Zinsliste
  - Vorrauschau
  - Nutzwertfestsetzung inkl. Nachtrag
  - Wohnungseigentumsvertrag
  - Energieausweis
  - Planunterlagen
2. Grundbuchauszug
3. Erhebungen beim Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 21, betreffend die Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen für die Liegenschaft.
4. Erhebungen betreffend Vergleichspreise bei ortsansässigen Maklern, ortsansässigen Sachverständigenkollegen
5. umfangreiche Vergleichs- und Erfahrungswerte aus der Berufspraxis
6. Besondere Bemerkungen zu Basis, Umfang, Inhalt und Gewähr des Gutachtens
  - Das Objekt wurde in den allgemein zugänglichen Bereichen besichtigt und begangen. Die Angaben des Auftraggebers sind in die Bewertung eingeflossen.
  - Der Bau- und Erhaltungszustand des Objektes wurde vom gefertigten Sachverständigen auftragsgemäß durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detailprüfungen waren nicht Gegenstand der Beauftragung und sind nicht durchgeführt worden.
  - Die Bewertung des gefertigten Sachverständigen bezieht lediglich Gebäude und Gebäudeteile sowie Bereiche der Außenanlagen mit ein. Sämtliche technische Einrichtungen und Ausstattungen sind ebenso nicht Gegenstand des Gutachtens wie der gesamte Bereich der Raumausstattung. Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in der Bewertung des gefertigten Sachverständigen nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind.
  - Eine Prüfung über baubehördliche Genehmigungen und rechtmäßige Nutzungen wurde vom gefertigten Sachverständigen im Rahmen einer Einsichtnahme in den Bauakt durchgeführt. Es kann vom Sachverständigen keine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit des bei der Baubehörde erhobenen Bauaktes

übernommen werden. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Nachbewertung vorzunehmen.

- Wertminderungen durch Altlasten, wie z.B. Bodenkontaminationen oder auch andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.
- Außerbüchliche Rechte und Lasten wurden dem gefertigten Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers nicht bekannt gegeben.
- Die Nutzfläche wurde aus den vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen bzw. den Unterlagen aus dem Bauakt übernommen. Eine Konsensüberprüfung wurde durch Einsichtnahme in den Bauakt angestrengt. Es kann jedoch keine Haftung für die Richtigkeit bzw. Vollständigkeit desselben übernommen werden. Eigene Vermessungen der Objekte durch den gefertigten Sachverständigen waren nicht Gegenstand des Auftrages und wurden nicht durchgeführt. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Nutzfläche wird daher vom gefertigten Sachverständigen nicht übernommen.
- Es wurden Schritte unternommen, um die Flächen bzw. den Konsens des Objektes zu prüfen: Einsichtnahme in den Bauakt, Nachfrage bzgl. Unterlagen (Pläne, Mietverträge) bei der Hausverwaltung, Nachfrage zum Erhalt von Vermessungsunterlagen beim Eigentümer. Da die Bauakte unvollständig sind, konnten viele Pläne nicht eingesehen werden, je nach Erhalt wurden die Unterlagen der Hausverwaltung zur Prüfung herangezogen. Der Sachverständige stützt sich daher bei der Erstellung des Gutachtens auf die von der Hausverwaltung übermittelten Zinsliste samt Flächenangaben, sollten andere Informationen vorliegen wird im Gutachten gesondert darauf hingewiesen.
- Ergeben sich neue Fakten oder Umstände behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung dieses Gutachtens vor. Das vorliegende Gutachten ist auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können.
- Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein (Schwankungsbreite +/- 15%).
- Das Gutachten hat nur im Gesamten nicht auszugsweise Gültigkeit.
- Verwertungszeitraum: bis zu 1,0 Jahr

- Im Rahmen der Befundaufnahme wird das Vorhandensein von Kriterien der EU-Taxonomieverordnung („ESG-Standards“) überprüft. Dies dient einerseits der Einhaltung der Verordnung sowie der Compliance- und Standesregeln der Sachverständigen als auch der Datenerfassung. Im Falle eines konkreten Werteinflusses durch ESG-Kriterien wird im Gutachten gesondert darauf hingewiesen.
- Sollte die Immobilie mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet werden, so ist die Umsatzsteuer dem ermittelten Wert hinzuzurechnen, hierbei wäre eine eventuelle Vorsteuerkorrektur nicht nötig. Sollte ohne Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verkauft werden, wären eventuell geltend gemachte Vorsteuerbeträge von baulichen Maßnahmen zu berichtigen und anteilig an die Finanzverwaltung abzuführen.

## 2 BEFUND

### 2.1 Standort und Lage

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im 21. Wiener Gemeindebezirk und weist die Adresse 1210 Wien, Pichelwangergasse 32 / Floridsdorfer Hauptstraße 35 auf.

#### Makrolageplan



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

Floridsdorf ist der 21. Wiener Gemeindebezirk, welcher sich im Norden von Wien befindet und über eine Einwohnerzahl von ca. 178.000 verfügt. Der Gemeindebezirk besteht aus sieben auf ehemals eigenständige Gemeinden zurückgehenden Bezirksteilen, die – sofern nicht anders angegeben – heute Wiener Katastralgemeinden sind. Der namensgebende Bezirksteil Floridsdorf ist der flächenmäßig kleinste.

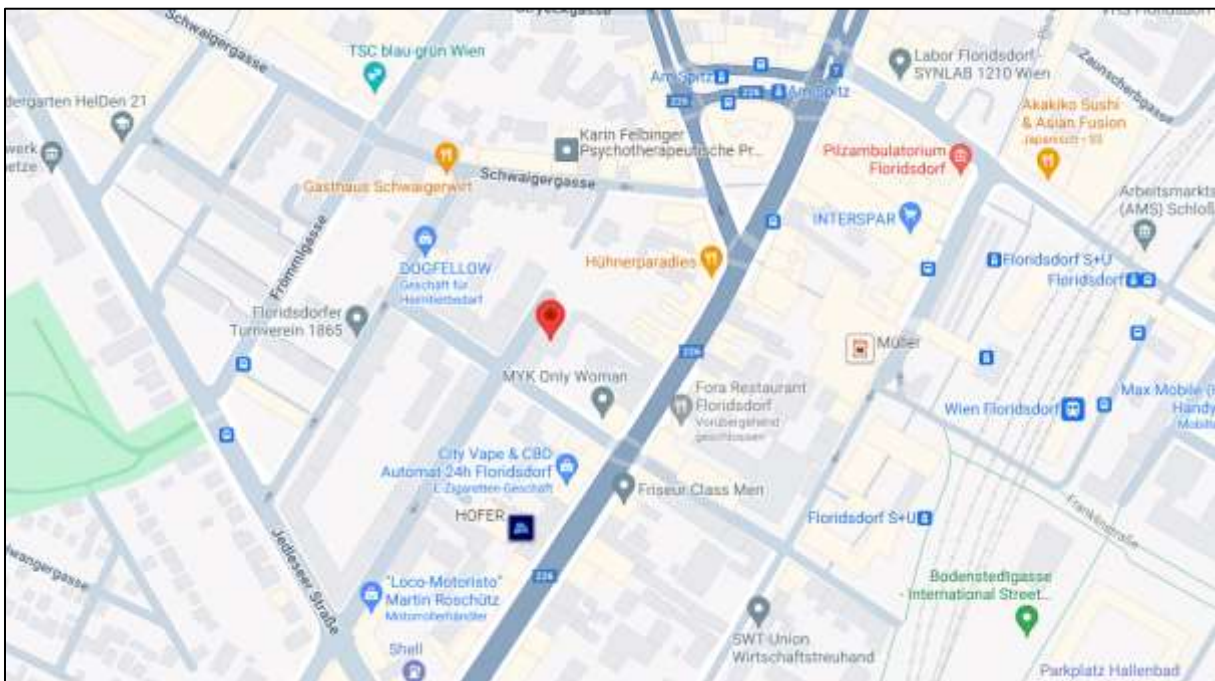
Im Nordwesten erstreckt sich ein Teil des hauptsächlich in Niederösterreich gelegenen Bisambergs in den Bezirk. Dieses Gebiet um Stammersdorf ist durch Weingärten und Äcker sowie durch Siedlungen mit teilweise noch dörflichem Charakter geprägt.

Der Raum im Westen zwischen Donau, Prager Straße und Alter Donau wurde früher durch alljährliche Hochwässer und Altarmsysteme geprägt. Erst die Donauregulierung in den 1870er Jahren erlaubte eine Besiedlung. In der Schwarzlackenu und im Floridsdorfer Aupark sind noch kleine Reste der ehemaligen Pappel-Au vorhanden. Als Gewässer zu nennen sind die Schönungsteiche des Marchfeldkanals sowie die Alte Donau. Im Gebiet treten einige in Wien vom Aussterben bedrohte Arten, wie das Acker- und Steppen-Mannsschild auf.

In Donaufeld (Süden) herrschen durch die Donaunähe frischere Böden vor und die Landschaft ist teilweise noch durch Gärtnereien und Gemüsekulturen geprägt. Durch den Siedlungsdruck geht die Anzahl der offenen Flächen aber in den letzten Jahren ständig zurück.

Auch im Kernbereich des Bezirks – in Floridsdorf, Jedlersdorf, Leopoldau und Strebersdorf – finden sich neben alten Ortskernen und vielen Neubauten noch Äcker und Brachen. Der Marchfeldkanal durchzieht das Gebiet als grünes Band.

## Mikrolageplan



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

Das Umfeld der Liegenschaft ist insbesondere durch Wohnbebauung (moderner bzw. sozialer Wohnbau) geprägt. In der näheren Umgebung befinden sich zahlreiche Lokale, Einkaufsmöglichkeiten (Floridsdorfer Spitz) und die Naherholungsgebiete Floridsdorfer Aupark sowie „Alte Donau“.

Nach Ansicht des gefertigten Sachverständigen handelt es sich um eine gute Wohnlage, eine gute Bürolage und eine mäßige Geschäftslage.

## Motorisierter Individualverkehr

Das Stadtzentrum (Karlsplatz) kann über die Autobahn A22 in rund 25 Minuten erreicht werden. Der Anschluss an die Autobahn ist über die Jedleseer Straße in unter 10 Minuten erreichbar. Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz kann als gut beschrieben werden.

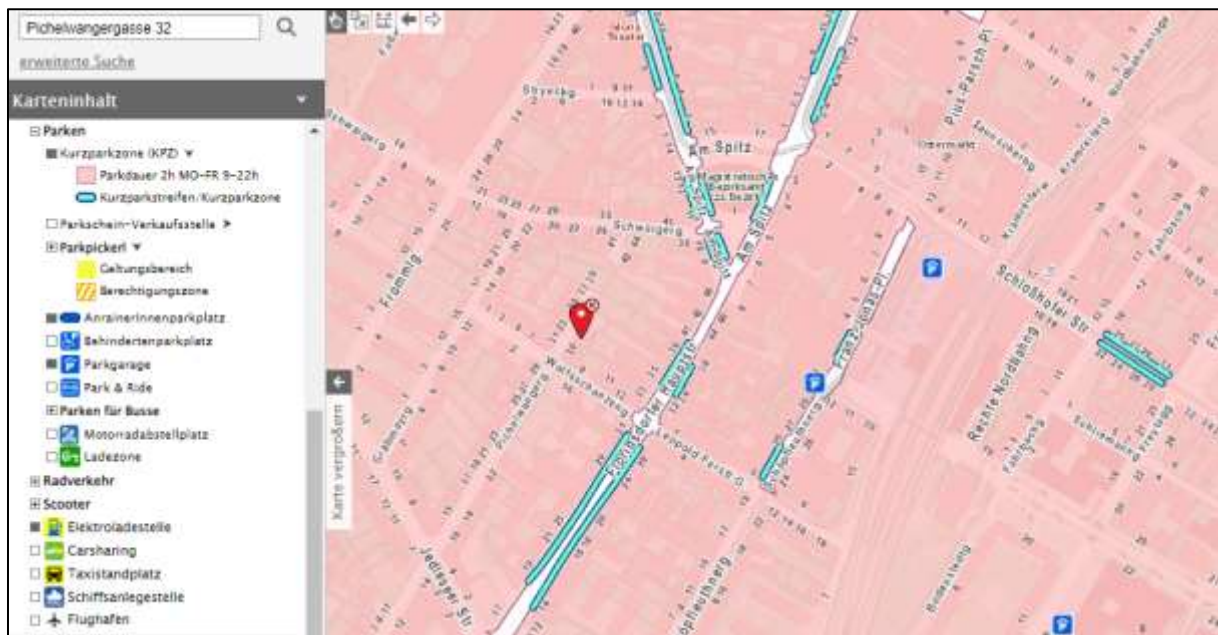
## Stellplatzsituation

Im Nahbereich der Liegenschaft sind relativ wenige Stellplätze vorhanden, die Stellplatzsituation kann daher als leicht angespannt bezeichnet werden.

An Werktagen (Montag bis Freitag) ist das Parken zu festgesetzten Zeiten gebührenpflichtig. Die Schilder "Kurzparkzone Anfang" und "Kurzparkzone Ende" sind nur zu den Zu- und Ausfahrten in den Bezirk aufgestellt.

Parkdauer: 2 Stunden

Montag bis Freitag (werktags): von 9 bis 22 Uhr



Quelle: <https://www.wien.gv.at/verkehr/parken/kurzparkzonen/>

Seit 01. März 2022 ist eine flächendeckende und zusammenhängende Parkraumbewirtschaftung für Wien in Kraft. Es gilt in allen 23. Wiener Gemeindebezirken eine einheitliche, gebührenpflichtige Kurzparkzone in der Zeit von 09.00 bis 22.00 Uhr mit einer Parkdauer von maximal 2 Stunden. Parken ist nur mit Parkschein oder Parkpickerl (Wohnbezirk) möglich. Ausnahmen bestehen für Geschäftsstraßen.

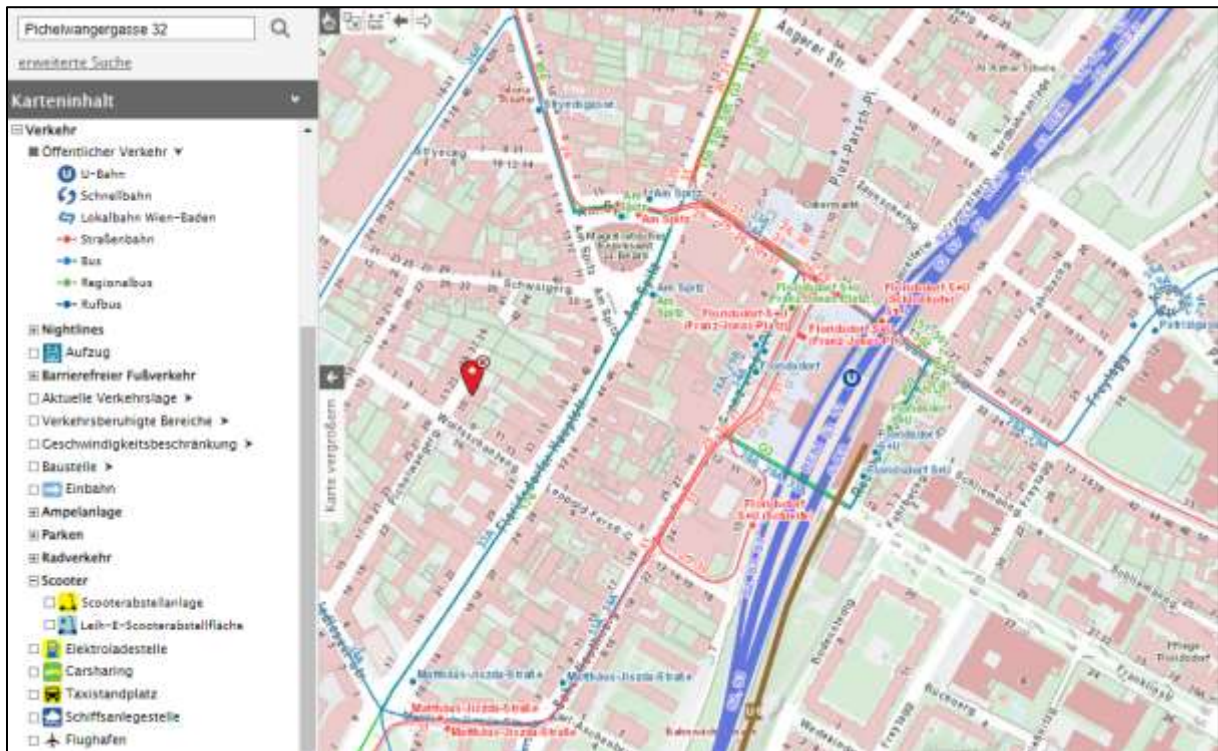
## Öffentlicher Verkehr

Im Nahbereich der Liegenschaft befinden sich Stationen der folgenden öffentlichen Verkehrsmittel:

- U-Bahnlinien: U6 Floridsdorf
- S-Bahnlinien: Bahnhof Floridsdorf- Regionalzüge, Schnellbahn
- Straßenbahnlinien: 25, 26, 30, 31
- Buslinien: 28A, 29A, 33A, 34A

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr kann somit als gesichert bezeichnet werden.

## Plan der öffentlichen Verkehrsmittel



Quelle: <https://www.wien.gv.at/stadtplan/>

## Infrastruktur

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und allen sonstigen Infrastruktureinrichtungen ist in der Nähe gegeben. Die Nahversorgung ist daher als gut zu bezeichnen. Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken sowie Krankenhäuser sind in der Umgebung ausreichend vorhanden. Die Infrastruktur ist als sehr gut einzustufen.

## Strukturplan der Stadt Wien

Der Stadtstrukturplan ist eine planliche Darstellung der Stadtstruktur und der das Stadtbild prägenden Gegebenheiten. Der Schwerpunkt liegt dabei auf Strukturen, Bauwerken und anderen das Stadtgefüge bestimmenden Elementen, die von Menschen bei ihren Bewegungen durch die Stadt wahrgenommen werden.

- Geschäftsstraßen 1. Ordnung: Über 80% der Sockelzone sowie das erste Obergeschoß werden von Geschäften / Dienstleistungsbetrieben genutzt.
- Geschäftsstraßen 2. Ordnung: Über 80% der Sockelzone werden von Geschäften / Dienstleistungsbetrieben genutzt.
- Geschäftsstraßen 3. Ordnung: Über 50% der Sockelzone werden von Geschäften / Dienstleistungsbetrieben genutzt.

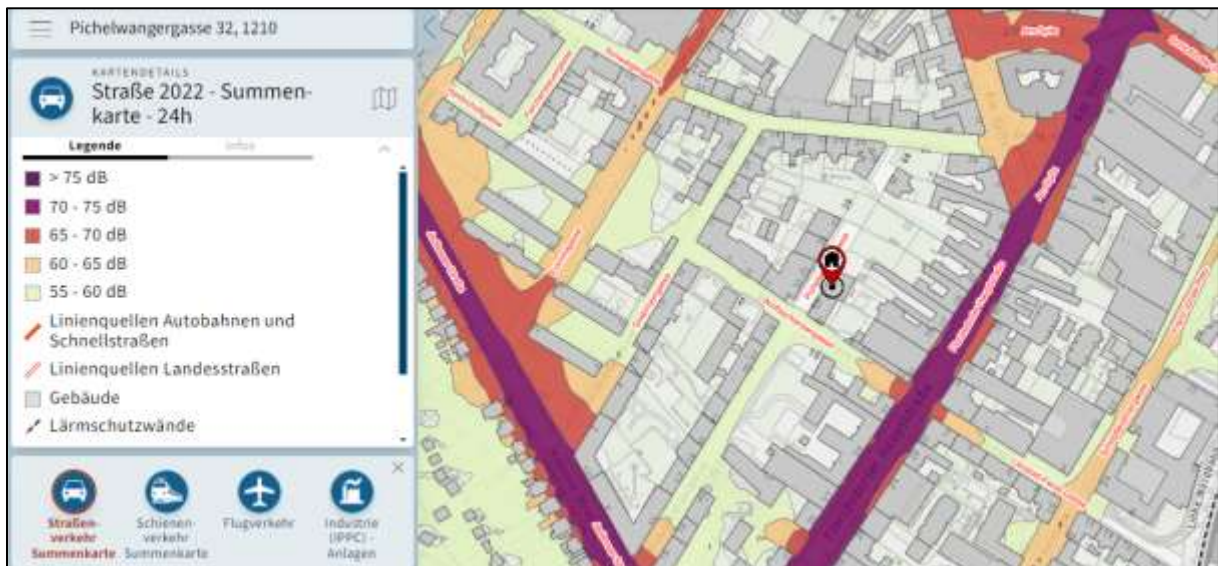


Quelle: <https://www.wien.gv.at/kulturportal/public/>

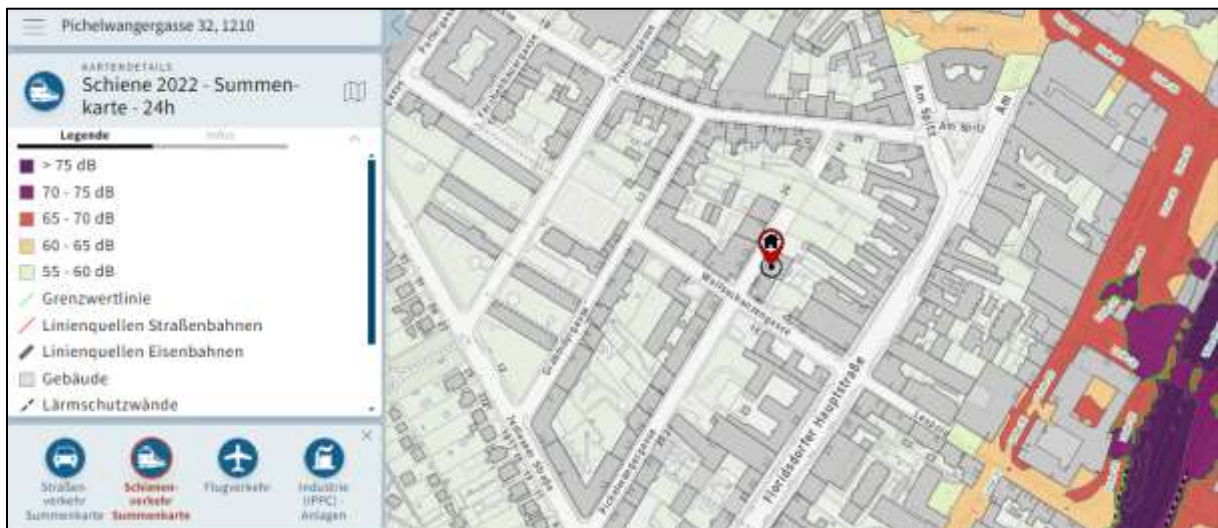
## Lärmkarte

Gemäß den Lärmkarten des BMK ist zu erkennen, dass die bewertungsgegenständliche Liegenschaft weder durch Straßen- noch durch Schienenverkehr durch Lärm direkt belastet ist. Dies ist unter Berücksichtigung der urbanen Lage als gering zu bezeichnen.

### Straßenverkehr:



### Schienenverkehr:



Quelle: <https://www.laerminfo.at/laermkarten.html>

## Hora-Pass

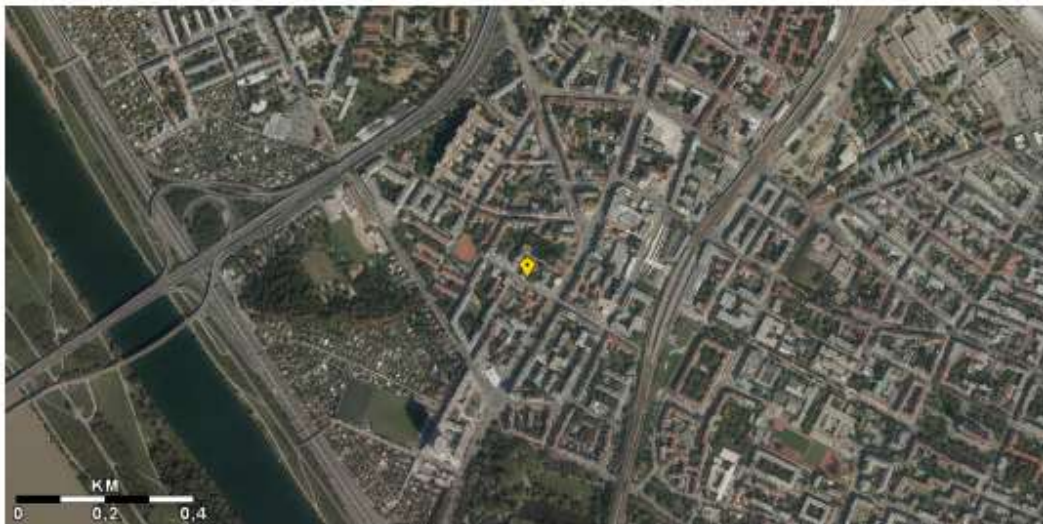
**HORA** NATURAL HAZARD OVERVIEW &  
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium  
Land- und Forstwirtschaft,  
Regionen und Wasserwirtschaft

### HORA-Pass

Adresse: Pichelwangergasse 32, 1210 Wien  
Seehöhe: 163 m  
Auswerteradius: 10 m  
Geogr. Koordinaten: 48,25666° N | 16,39532° O

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








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

## Legende und weiterführende Informationen


















### Hochwasser

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



### Erdbeben<sup>1</sup>

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

### Windspitzen [km/h]

-  > 190
-  180 - 189
-  170 - 179
-  160 - 169
-  150 - 159
-  140 - 149
-  130 - 139
-  120 - 129
-  110 - 119
-  100 - 109
-  90 - 99
-  80 - 89
-  70 - 79
-  60 - 69
-  50 - 59
-  40 - 49
-  < 40







### Lawinen

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





### Rutschungen

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












### Blitzdichte [Blitzeinschläge / km<sup>2</sup> / Jahr]

-  ≥ 5,0
-  ≥ 4,0 - 5,0
-  ≥ 3,0 - 4,0
-  ≥ 2,0 - 3,0
-  ≥ 1,0 - 2,0
-  < 1,0

### Hagel


-  Hagelgefährdung Stufe > 5 (TORRO 6-7; HW > 5)
-  Hagelgefährdung Stufe 5 (TORRO 5; HW 5)
-  Hagelgefährdung Stufe 4 (TORRO 4; HW 4)
-  Hagelgefährdung Stufe 3 (TORRO 0-3; HW 3)

### Schneelast<sup>2</sup> [kN/m<sup>2</sup>]

-  > 10,0
-  > 8,0 - ≤ 10,0
-  > 6,0 - ≤ 8,0
-  > 5,0 - ≤ 6,0
-  > 4,0 - ≤ 5,0
-  > 3,0 - ≤ 4,0
-  > 2,5 - ≤ 3,0
-  > 2,0 - ≤ 2,5
-  > 1,5 - ≤ 2,0
-  > 1,0 - ≤ 1,5
-  ≤ 1,0

<sup>1</sup> ...gemäß ÖNORM EN 1998-1

<sup>2</sup> ...gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

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

#### Disclaimer und Haftungsausschluss:

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

## 2.2 Grundbuchauszug

GB  
REPUBLIC ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH  
Auszug aus dem Hauptbuch  
KATASTRALGEMEINDE 01605 Floridsdorf EINLAGEZAHL 541  
BEZIRKSGERICHT Floridsdorf

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 1861/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
350/4	Bauf.(10)	* 294	Pichelwangergasse 32
351	GST-Fläche	1132	
	Bauf.(10)	680	
	Bauf.(20)	51	
	Gärten(10)	401	Floridsdorfer Hauptstraße 35
GESAMTFLÄCHE		1426	

Legende:

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

1	a	2478/1972 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage und zur Übergabe gem Pkt 1 Bescheid 1971-11-16
	b	1099/1973 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 144
2	a	2478/1972 Verpflichtung des Bauverbotes gem Pkt 2 3 Bescheid 1960-11-28
	b	1099/1973 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 144
3	a	1099/1973 Bauplatz (auf) Gst 350/4 351

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

3 ANTEIL: 33/3627

Barbara Quittan

GEB: 1984-11-08 ADR: Pernegg 94, Pernegg 3753

d 5303/1981 761/2008 Wohnungseigentum an W 4 St I

f 761/2008 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002

h 4466/2014 Schenkungsvertrag 2012-11-09 Eigentumsrecht

i 4466/2014 Belastungs- und Veräußerungsverbot

8 ANTEIL: 68/3627

Eva Pfeiffer

GEB: 1979-06-22 ADR: Leystr. 56/6 1200

d 5303/1981 761/2008 Wohnungseigentum an W 9 St I

f 592/2002 IM RANG 425/2002 Kaufvertrag 2002-02-07 Eigentumsrecht

g 761/2008 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002

10 ANTEIL: 76/3627

Andrea Steunzer

GEB: 1969-07-22 ADR: Bräuhausgasse 8/1/10-12m, Wien 1050

d 5303/1981 761/2008 Wohnungseigentum an W 11 St I

e 761/2008 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002

h 1632/2014 IM RANG 4970/2013 Einantwortungsbeschluss 2012-10-18,

Kaufvertrag 2013-01-18, Nachtrag zum Kaufvertrag 2014-04-08

Eigentumsrecht

i 1632/2014 Belastungs- und Veräußerungsverbot

12 ANTEIL: 109/7254

Ing. Franz Göls

GEB: 1944-07-05 ADR: Floridsdorfer Hauptstr. 35 1210

c 5303/1981 Urkunde 1980-11-19 Eigentumsrecht

d 5303/1981 761/2008 Wohnungseigentum an W 13 St I

e 5303/1981 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975

f 761/2008 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002

13 ANTEIL: 109/7254

Genevieve Göls

GEB: 1945-03-18 ADR: Floridsdorfer Hauptstr. 35 1210

c 5303/1981 Urkunde 1980-11-19 Eigentumsrecht

- d 5303/1981 761/2008 Wohnungseigentum an W 13 St I  
e 5303/1981 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975  
f 761/2008 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002
- 14 ANTEIL: 63/3627  
Eveline Fein  
GEB: 1969-07-22 ADR: Salzstr. 17, Hagenbrunn 2102  
d 5303/1981 761/2008 Wohnungseigentum an W 14 St I  
h 1984/1996 IM RANG 6605/1995 Kaufvertrag 1995-12-04 Eigentumsrecht  
i 761/2008 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002
- 16 ANTEIL: 48/3627  
Gabriele Kainz  
GEB: 1957-05-30 ADR: Floridsdorfer Hauptstr. 35 1210  
c 5303/1981 Urkunde 1980-11-19 Eigentumsrecht  
d 5303/1981 761/2008 Wohnungseigentum an W 16 St I  
f 761/2008 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002
- 24 ANTEIL: 81/7254  
Regina Türk  
GEB: 1954-03-05 ADR: Floridsdorfer Hauptstr. 35 1210  
a 3366/1975 Veräußerungsverbot  
b 2316/1980 Veräußerungsverbot  
c 5303/1981 Urkunde 1980-11-19 Eigentumsrecht  
d 5303/1981 761/2008 Wohnungseigentum an W 3 St III  
e 5303/1981 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975  
f 761/2008 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002
- 25 ANTEIL: 81/7254  
Heribert Türk  
GEB: 1952-02-04 ADR: Floridsdorfer Hauptstr. 35 1210  
a 3366/1975 Veräußerungsverbot  
b 2316/1980 Veräußerungsverbot  
c 5303/1981 Urkunde 1980-11-19, Übergabsvertrag 1981-02-26 Eigentumsrecht  
d 5303/1981 761/2008 Wohnungseigentum an W 3 St III  
e 5303/1981 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975  
f 761/2008 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002
- 26 ANTEIL: 34/3627  
Dr. Erika Bernold  
GEB: 1940-12-19 ADR: Floridsdorfer Hauptstr. 35 1210  
d 5303/1981 761/2008 Wohnungseigentum an W 4 St III  
k 4438/2001 Kaufvertrag 2001-08-09 Eigentumsrecht  
l 761/2008 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002
- 29 ANTEIL: 42/3627  
Ulrich Prasser  
GEB: 1961-10-11 ADR: Rustenbacher Allee 30-32/6/4 1020  
a 3366/1975 Veräußerungsverbot  
b 2316/1980 Veräußerungsverbot  
d 5303/1981 761/2008 Wohnungseigentum an W 6 St III  
e 4304/1982 IM RANG 2236/1982 Kaufvertrag 1982-05-14 Eigentumsrecht  
f 2046/1998 Adressenänderung  
g 761/2008 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002
- 35 ANTEIL: 42/3627  
Ursula Pichler  
GEB: 1957-07-15 ADR: Alleestr. 46, Langenzersdorf 2103  
a 3366/1975 Veräußerungsverbot  
b 2316/1980 Veräußerungsverbot  
d 5303/1981 761/2008 Wohnungseigentum an W 10 St III  
e 1229/2007 Schenkungsvertrag 2007-01-11 Eigentumsrecht  
f 1229/2007 Belastungs- und Veräußerungsverbot  
g 761/2008 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002
- 38 ANTEIL: 40/3627  
Dr. Dipl.-Ing. Manfred Kubjacek  
GEB: 1952-09-18 ADR: Floridsdorfer Hauptstr. 35 1210  
c 5303/1981 Urkunde 1980-11-19 Eigentumsrecht  
d 5303/1981 761/2008 Wohnungseigentum an W 12 St III  
e 761/2008 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002
- 39 ANTEIL: 81/3627  
Franz Wögerer  
GEB: 1957-08-09 ADR: Pichelwangergasse 32/3/13, Wien 1210  
d 5303/1981 761/2008 Wohnungseigentum an W 13 St III  
i 961/2016 IM RANG 5687/2015 Kaufvertrag 2015-12-11 Eigentumsrecht
- 40 ANTEIL: 42/3627

- Maria Müller  
 GEB: 1954-02-03 ADR: Töllerg. 42/5/5 1210  
 d 5303/1981 761/2008 Wohnungseigentum an W 14 St III  
 f 4452/2003 Kaufvertrag 2003-12-16 Eigentumsrecht  
 g 761/2008 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002
- 43 ANTEIL: 81/3627  
 Stefan Pokornik  
 GEB: 1980-04-13 ADR: Jedleseerstraße 35, Wien 1210  
 d 5303/1981 761/2008 Wohnungseigentum an W 17 St III  
 e 761/2008 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002  
 f 5254/2015 Schenkungsvertrag 2015-11-18 Eigentumsrecht  
 g 5254/2015 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 44 ANTEIL: 42/3627  
 Jakob Pietschnig  
 GEB: 1982-04-19 ADR: Birneckergasse 62A/Haus 2, Wien 1210  
 d 5303/1981 761/2008 Wohnungseigentum an W 18 St III  
 f 4143/2000 IM RANG 695/2000 Schenkungsvertrag 2000-02-10 Eigentumsrecht  
 h 761/2008 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002  
 i gelöscht
- 45 ANTEIL: 81/3627  
 Monika Steiner  
 GEB: 1949-04-17 ADR: Floridsdorfer Hauptstr. 35 1210  
 a 3366/1975 Veräußerungsverbot  
 b 2316/1980 Veräußerungsverbot  
 c 5303/1981 Urkunde 1980-11-19 Eigentumsrecht  
 d 5303/1981 761/2008 Wohnungseigentum an W 19 St III  
 e 761/2008 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002
- 46 ANTEIL: 40/3627  
 Martina Eva O Hagan  
 GEB: 1968-08-21 ADR: GB Omagh BT78 4 LT, Newton-Stewart, 12 Millbrook Road, Irland  
 d 5303/1981 761/2008 Wohnungseigentum an W 20 St III  
 h 2263/2006 Einantwortungsurkunde 2005-01-24 Eigentumsrecht  
 i 761/2008 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002
- 47 ANTEIL: 92/3627  
 Erika Bernold  
 GEB: 1940-12-19 ADR: Floridsdorfer Hauptstr. 35 1210  
 c 5303/1981 Urkunde 1980-11-19 Eigentumsrecht  
 d 5303/1981 761/2008 Wohnungseigentum an W 21 St III  
 e 761/2008 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002
- 50 ANTEIL: 11/3627  
 Monika Steiner  
 GEB: 1949-04-17 ADR: Floridsdorfer Hauptstr. 35 1210  
 a 3366/1975 Veräußerungsverbot  
 b 2316/1980 Veräußerungsverbot  
 c 5303/1981 Urkunde 1980-11-19 Eigentumsrecht  
 d 5303/1981 761/2008 Wohnungseigentum an Garage 1 St III  
 e 761/2008 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002
- 51 ANTEIL: 13/3627  
 Stefan Pokornik  
 GEB: 1980-04-13 ADR: Jedleseerstraße 35, Wien 1210  
 d 5303/1981 761/2008 Wohnungseigentum an Garage 2 St III  
 e 761/2008 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002  
 f 5254/2015 Schenkungsvertrag 2015-11-18 Eigentumsrecht  
 g 5254/2015 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 52 ANTEIL: 14/3627  
 Franz Wögerer  
 GEB: 1957-08-09 ADR: Pichelwangergasse 32/3/13, Wien 1210  
 d 5303/1981 761/2008 Wohnungseigentum an Garage 3 St III  
 i 961/2016 IM RANG 5687/2015 Kaufvertrag 2015-12-11 Eigentumsrecht
- 53 ANTEIL: 14/3627  
 Regina Türk  
 GEB: 1954-03-05 ADR: Floridsdorfer Hauptstr. 35 1210  
 a 3366/1975 Veräußerungsverbot  
 b 2316/1980 Veräußerungsverbot  
 c 5303/1981 Urkunde 1980-11-19 Eigentumsrecht  
 d 5303/1981 761/2008 Wohnungseigentum an Garage 4 St III  
 e 761/2008 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002
- 54 ANTEIL: 715/3627

- ÖSW-Öko Soziales Wohnen Wohnungsbesitzgesellschaft m.b.H.  
 ADR: Feldg. 6-8 1080  
   c 5303/1981 761/2008 Wohnungseigentum an Geschäftslokal St I  
   e 2679/2004 Abweisung des Einverleibungsgesuches des (der) ÖSW-Öko  
     Soziales Wohnen Wohnungsbesitzgesellschaft m.b.H.  
   f 3542/2004 IM RANG 2679/2004 Kaufvertrag 2004-06-03 Eigentumsrecht  
   g 761/2008 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002  
 62 ANTEIL: 81/7254  
 Erich Heinz Tiefenbacher  
 GEB: 1961-03-04 ADR: Jedleseerstr. 35 1210  
   c 5303/1981 761/2008 Wohnungseigentum an W 15 St III  
   d 1269/1987 Kaufvertrag 1986-07-02 Eigentumsrecht  
   e 1269/1987 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975  
   f 761/2008 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002  
 63 ANTEIL: 81/7254  
 Annemarie Tiefenbacher geb. Puecker  
 GEB: 1961-03-26 ADR: Jedleseerstr. 35 1210  
   c 5303/1981 761/2008 Wohnungseigentum an W 15 St III  
   d 1269/1987 Kaufvertrag 1986-07-02 Eigentumsrecht  
   e 1269/1987 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975  
   f 761/2008 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002  
 66 ANTEIL: 20/3627  
 Erich Heinz Tiefenbacher  
 GEB: 1961-03-04 ADR: Floridsdorfer Hauptstr. 35/3/15 1210  
   c 5303/1981 761/2008 Wohnungseigentum an W 16 St III  
   d 869/1990 Kaufvertrag 1989-09-27 Eigentumsrecht  
   e 869/1990 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975  
   f 761/2008 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002  
 67 ANTEIL: 20/3627  
 Annemarie Tiefenbacher  
 GEB: 1961-03-26 ADR: Floridsdorfer Hauptstr. 35/3/15 1210  
   c 5303/1981 761/2008 Wohnungseigentum an W 16 St III  
   d 869/1990 Kaufvertrag 1989-09-27 Eigentumsrecht  
   e 869/1990 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975  
   f 761/2008 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002  
 70 ANTEIL: 95/7254  
 Gerhard Ing. Weninger  
 GEB: 1959-04-12 ADR: Floridsdorfer Hauptstr. 35/1/15 1210  
   a 5303/1981 761/2008 Wohnungseigentum an W 15 St I  
   b 572/1994 IM RANG 883/1993 Kaufvertrag 1993-11-15 Eigentumsrecht  
   c 572/1994 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975  
   d 1993/2000 Adressenänderung  
   e 761/2008 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002  
 71 ANTEIL: 95/7254  
 Eva Weninger  
 GEB: 1962-11-09 ADR: Floridsdorfer Hauptstr. 35/1/15 1210  
   a 5303/1981 761/2008 Wohnungseigentum an W 15 St I  
   b 572/1994 IM RANG 883/1993 Kaufvertrag 1993-11-15 Eigentumsrecht  
   c 572/1994 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975  
   d 1993/2000 Adressenänderung  
   e 761/2008 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002  
 72 ANTEIL: 190/7254  
 Mag. Ursula Bazant  
 GEB: 1977-01-27 ADR: Leopoldsg. 2a/20 1020  
   a 3366/1975 Veräußerungsverbot  
   b 2316/1980 Veräußerungsverbot  
   d 5303/1981 761/2008 Wohnungseigentum an W 4 St II  
   h 1616/2004 Übergabsvertrag 2003-04-17 Eigentumsrecht  
   i 1616/2004 Belastungs- und Veräußerungsverbot  
   j 761/2008 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002  
   l 1064/2008 Adressenänderung  
 74 ANTEIL: 81/3627  
 Mag. Rer. Nat. Armin Sampl  
 GEB: 1972-09-20 ADR: Bernhardstalgasse 36/12/2, Wien 1100  
   d 5303/1981 761/2008 Wohnungseigentum an W 5 St III  
   i 4775/2013 IM RANG 2089/2013 Kaufvertrag 2013-06-05 Eigentumsrecht  
 77 ANTEIL: 154/7254  
 Johann Steininger  
 GEB: 1947-12-14 ADR: Floridsdorfer Hauptstr. 35/3/1 1210

- c 5303/1981 Urkunde 1980-11-19 Eigentumsrecht  
d 5303/1981 761/2008 Wohnungseigentum an W 1 St III  
e 2470/2004 Einantwortungsurkunde 2004-05-18 Eigentumsrecht  
f 2470/2004 Zusammenziehung der Anteile  
g 761/2008 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002
- 78 ANTEIL: 33/7254  
Helga Lembacher  
GEB: 1959-10-27 ADR: Kreuzäckerg. 5, Wolkersdorf 2120  
a 5303/1981 761/2008 Wohnungseigentum an W 7 St I  
c 554/2005 Kaufvertrag 2004-11-16 Eigentumsrecht  
d 554/2005 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002  
e 761/2008 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002
- 79 ANTEIL: 33/7254  
Friedrich Lembacher  
GEB: 1957-12-10 ADR: Kreuzäckerg. 5, Wolkersdorf 2120  
a 5303/1981 761/2008 Wohnungseigentum an W 7 St I  
c 554/2005 Kaufvertrag 2004-11-16 Eigentumsrecht  
d 554/2005 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002  
e 761/2008 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002
- 82 ANTEIL: 76/3627  
Milena Ostojic  
GEB: 1947-04-02 ADR: Floridsdorfer Hauptstr. 35/1/5 1210  
a 3366/1975 Veräußerungsverbot  
b 2316/1980 Veräußerungsverbot  
c 5303/1981 761/2008 Wohnungseigentum an W 5 St I  
i 1582/2009 IM RANG 289/2009 Kaufvertrag 2009-01-22 Eigentumsrecht
- 83 ANTEIL: 211/7254  
Erich Heinz Tiefenbacher  
GEB: 1961-03-04 ADR: Floridsdorfer Hauptstr. 35/Stg. 3/15 1210  
a 5303/1981 761/2008 Wohnungseigentum an Büro Top 1 2 St II  
b 4175/2007 IM RANG 3372/2007 Kaufvertrag 2007-09-11 Eigentumsrecht  
c 4175/2007 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002  
d 761/2008 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002
- 84 ANTEIL: 211/7254  
Annemarie Tiefenbacher  
GEB: 1961-03-26 ADR: Floridsdorfer Hauptstr. 35/Stg. 3/15 1210  
a 5303/1981 761/2008 Wohnungseigentum an Büro Top 1 2 St II  
b 4175/2007 IM RANG 3372/2007 Kaufvertrag 2007-09-11 Eigentumsrecht  
c 4175/2007 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002  
d 761/2008 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002
- 86 ANTEIL: 21/3627  
Franz Hrdlicka  
GEB: 1963-08-04 ADR: Kircheng. 27, Hohenau an der March 2273  
a 5303/1981 761/2008 Wohnungseigentum an W 2 St III  
b 2387/2009 IM RANG 1842/2009 Kaufvertrag 2009-05-07 Eigentumsrecht  
c 2387/2009 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 87 ANTEIL: 21/3627  
Marlene Hrdlicka  
GEB: 1965-05-09 ADR: Kircheng. 27, Hohenau an der March 2273  
a 5303/1981 761/2008 Wohnungseigentum an W 2 St III  
b 2387/2009 IM RANG 1842/2009 Kaufvertrag 2009-05-07 Eigentumsrecht  
c 2387/2009 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002  
d gelöscht
- 90 ANTEIL: 81/7254  
Martin Sadauskas  
GEB: 1985-11-23 ADR: Pichelwangergasse 32 Top 7, Wien 1210  
a 5303/1981 761/2008 Wohnungseigentum an W 7 St III  
b 3166/2013 IM RANG 2663/2013 Kaufvertrag 2013-07-19 Eigentumsrecht  
c 3166/2013 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002  
d 3456/2013 Adressenänderung  
e gelöscht
- 91 ANTEIL: 81/7254  
Oksana Nezhyna  
GEB: 1983-03-09 ADR: Pichelwangerg. 32 Top 7, Wien 1210  
a 5303/1981 761/2008 Wohnungseigentum an W 7 St III  
b 3166/2013 IM RANG 2663/2013 Kaufvertrag 2013-07-19 Eigentumsrecht  
c 3166/2013 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002  
d 3456/2013 Adressenänderung  
e gelöscht

- 95 ANTEIL: 76/7254  
 Sonja Grundner-Miggitsch  
 GEB: 1967-10-29 ADR: Gerstlgasse 3/7, Wien 1210  
 a 5303/1981 761/2008 Wohnungseigentum an W 8 St I  
 b 761/2008 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002  
 c 3484/2015 IM RANG 2859/2015 Kaufvertrag 2015-07-02 Eigentumsrecht  
 d 3484/2015 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 96 ANTEIL: 76/7254  
 Wilhelm Grundner  
 GEB: 1961-12-20 ADR: Gerstlgasse 3/7, Wien 1210  
 a 5303/1981 761/2008 Wohnungseigentum an W 8 St I  
 b 761/2008 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002  
 c 3484/2015 IM RANG 2859/2015 Kaufvertrag 2015-07-02 Eigentumsrecht  
 d 3484/2015 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 97 ANTEIL: 88/3627  
 Mag. Dr. Ursula Bazant  
 GEB: 1977-01-27 ADR: Springergasse 15/10, Wien 1020  
 a 5303/1981 761/2008 Wohnungseigentum an W 3 St II  
 b 761/2008 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002  
 c 4298/2015 IM RANG 3583/2015 Kaufvertrag 2015-08-11 Eigentumsrecht
- 98 ANTEIL: 9/403  
 Harald Fuby  
 GEB: 1964-12-29 ADR: Eschenallee 1-9/7/10, Wien 1100  
 a 5303/1981 761/2008 Wohnungseigentum an W 9 St III  
 b 761/2008 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002  
 c 4025/2016 Schenkungsvertrag 2015-10-29 Eigentumsrecht  
 d 4025/2016 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 99 ANTEIL: 68/3627  
 Sheng Jiang  
 GEB: 1975-02-15 ADR: Ebereschengasse 8, Wien 1210  
 a 761/2008 Wohnungseigentum an W 6 St I, Parteienkeller 6  
 b 3708/2018 IM RANG 3101/2018 Kaufvertrag 2018-07-19 Eigentumsrecht
- 100 ANTEIL: 12/3627  
 Franz Wögerer  
 GEB: 1957-08-09 ADR: Floridsdorfer Hauptstraße 35/3/13, Wien 1210  
 a 5303/1981 761/2008 Wohnungseigentum an Garage 5 St II  
 b 761/2008 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002  
 c 2578/2019 IM RANG 2501/2019 Kaufvertrag 2019-06-13 Eigentumsrecht
- 101 ANTEIL: 12/3627  
 Franz Wögerer  
 GEB: 1957-08-09 ADR: Floridsdorfer Hauptstraße 35/3/13, Wien 1210  
 a 5303/1981 761/2008 Wohnungseigentum an Garage 6 St II  
 b 761/2008 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002  
 c 2578/2019 IM RANG 2501/2019 Kaufvertrag 2019-06-13 Eigentumsrecht
- 102 ANTEIL: 15/3627  
 Franz Wögerer  
 GEB: 1957-08-09 ADR: Floridsdorfer Hauptstraße 35/3/13, Wien 1210  
 a 5303/1981 761/2008 Wohnungseigentum an Garage 7 St II  
 b 761/2008 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002  
 c 2578/2019 IM RANG 2501/2019 Kaufvertrag 2019-06-13 Eigentumsrecht
- 103 ANTEIL: 15/3627  
 Franz Wögerer  
 GEB: 1957-08-09 ADR: Floridsdorfer Hauptstraße 35/3/13, Wien 1210  
 a 5303/1981 761/2008 Wohnungseigentum an Garage 8 St II  
 b 761/2008 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002  
 c 2578/2019 IM RANG 2501/2019 Kaufvertrag 2019-06-13 Eigentumsrecht
- 104 ANTEIL: 33/3627  
 Eva Maria Klaschka  
 GEB: 1954-04-14 ADR: Johann Nestroy-Gasse 17, Deutsch-Wagram 2232  
 a 5303/1981 761/2008 Wohnungseigentum an W 10 St I  
 b 761/2008 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002  
 c 5317/2019 Einantwortungsbeschluss 2018-12-07 Eigentumsrecht
- 105 ANTEIL: 40/3627  
 Nicolas Schöll  
 GEB: 2001-08-07 ADR: Krenngasse 1/5, Wien 1180  
 a 5303/1981 761/2008 Wohnungseigentum an W 8 St III  
 b 351/2020 IM RANG 8/2020 Kaufvertrag 2020-01-02 Eigentumsrecht
- 106 ANTEIL: 162/7254  
 Hannelore Umgeher

- GEB: 1956-11-11 ADR: Floridsdorfer Hauptstraße 35/3/11, Wien 1210  
 a 3366/1975 Veräußerungsverbot  
 b 2316/1980 Veräußerungsverbot  
 c 5303/1981 Urkunde 1980-11-19 Eigentumsrecht  
 d 5303/1981 761/2008 Wohnungseigentum an W 11 St III  
 e 354/2020 Einantwortungsbeschluss 2018-09-18 Eigentumsrecht  
 f 354/2020 Zusammenziehung der Anteile
- 108 ANTEIL: 92/3627  
 Eron Bauträger GmbH (FN 449204w)  
 ADR: Singerstraße 4/23, Wien 1010  
 a 5303/1981 761/2008 Wohnungseigentum an W 22 St III  
 b 761/2008 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002  
 c 768/2021 Kaufvertrag 2021-01-21 Eigentumsrecht
- 109 ANTEIL: 71/3627  
 BBB Immo GmbH (FN 456177z)  
 ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010  
 a 4877/2013 Wohnungseigentum an Ordination Top 3, Parteienkeller 3, Stiege I  
 b 2531/2022 IM RANG 6355/2021 Kaufvertrag 2021-11-04 Eigentumsrecht  
 c 948/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-03-29 für Treuhänder Dr. Andreas Biel geb 1961-10-23  
 d 1861/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 27.5.2024 (HG Wien - 5 S 110/24x)
- 110 ANTEIL: 28/3627  
 Dr. Lukas Till  
 GEB: 1990-04-10 ADR: Piaristengasse 41/9A, Wien 1080  
 a 4877/2013 172/2024 Wohnungseigentum an Wohnung Top 1, Parteienkeller 1, Stiege I  
 b 3912/2022 Kaufvertrag 2022-08-11 Eigentumsrecht  
 c gelöscht
- 111 ANTEIL: 73/7254  
 Vilmos-Tiberiu Csiki  
 GEB: 1987-07-16 ADR: Prager Straße 61/5-6, Wien 1210  
 a 4877/2013 Wohnungseigentum an Wohnung Top 2, Parteienkeller 2, Stiege I  
 b 623/2023 IM RANG 354/2023 Kaufvertrag 2023-01-25 Eigentumsrecht  
 c 623/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 112 ANTEIL: 73/7254  
 Felicia-Magda Balaci  
 GEB: 1988-10-07 ADR: Schenkendorffegasse 74/14-15, Wien 1210  
 a 4877/2013 Wohnungseigentum an Wohnung Top 2, Parteienkeller 2, Stiege I  
 b 623/2023 IM RANG 354/2023 Kaufvertrag 2023-01-25 Eigentumsrecht  
 c 623/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 113 ANTEIL: 68/3627  
 Benjamin Keusch  
 GEB: 2005-02-18 ADR: Am Graben 695, Gars am Kamp 3571  
 a 5303/1981 761/2008 Wohnungseigentum an W 12 St I  
 b 1586/2023 Schenkungsvertrag 2023-03-07 Eigentumsrecht  
 c 1586/2023 Belastungs- und Veräußerungsverbot  
 \*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*
- 1 auf Anteil B-LNR 3 24 25 29 53 70 71 77 98 104 106  
 a 3198/1975 Schuldschein 1975-07-15  
 PFANDRECHT 10,655.000,--  
 höchstens 13 1/2 % Z, höchstens 17 % VuZZ, NGS 2,131.000,--  
 für Zentralsparkasse der Gemeinde Wien  
 b 3366/1975 Lösungsverpflichtung zugunsten Land Wien  
 c 3891/1978 Lösungsverpflichtung zugunsten Zentralsparkasse der Gemeinde Wien  
 d 2156/1980 Lösungsverpflichtung zugunsten Zentralsparkasse und Kommerzialbank, Wien  
 e 2316/1980 Lösungsverpflichtung zugunsten Land Wien  
 f 3898/1980 Lösungsverpflichtung zugunsten Zentralsparkasse und Kommerzialbank, Wien  
 l gelöscht
- 2 auf Anteil B-LNR 24 25 29 53 72 82 106  
 a 3366/1975 Schuldschein 1975-07-15  
 PFANDRECHT 10,655.000,--  
 1 % Z, 6 % VuZZ, NGS 1,065.500,-- für Land Wien  
 b 3891/1978 VORRANG von LNR 4 vor 2

- c 2156/1980 VORRANG von LNR 5 vor 2  
d 2316/1980 Lösungsverpflichtung zugunsten Land Wien  
e 3898/1980 VORRANG von LNR 8 vor 2  
f 3490/1988 Lösungsverpflichtung zugunsten Raiffeisenbank  
Korneuburg registrierte Genossenschaft mit beschränkter  
Haftung hins Ant wie C-LNR 11  
h 930/1996 Lösungsverpflichtung zugunsten  
AVABANK Aktiengesellschaft hins Ant wie LNR 17  
i 1978/1998 Hypothekarklage wegen 159.787,33 hins B-LNR 29  
k gelöscht  
3 auf Anteil B-LNR 24 25 29 45 50 53 72 82 106  
a 3366/1975  
VERÄUSSERUNGSVERBOT gem WBF 1968 für Land Wien  
b 3891/1978 VORRANG von LNR 4 vor 3  
c 2156/1980 VORRANG von LNR 5 vor 3  
d 3898/1980 VORRANG von LNR 8 vor 3  
f gelöscht  
5 auf Anteil B-LNR 3 24 25 29 53 70 71 77 98 104 106  
a 2156/1980 Schuldschein 1980-04-29  
PFANDRECHT 1,831.100,--  
höchstens 12 3/4 % Z, höchstens 17 % VuZZ, NGS 366.300,--  
für Zentralsparkasse und Kommerzbank, Wien  
b 2156/1980 VORRANG von LNR 5 vor 2 3  
c 2156/1980 Lösungsverpflichtung zugunsten Land Wien  
d 2316/1980 Lösungsverpflichtung zugunsten Land Wien  
e 3898/1980 Lösungsverpflichtung zugunsten Zentralsparkasse  
und Kommerzbank, Wien  
k gelöscht  
6 auf Anteil B-LNR 24 25 29 53 72 82 106  
a 2316/1980 Schuldschein 1980-05-22  
PFANDRECHT 1,831.100,--  
0,5 % Z, 6 % VuZZ, NGS 183.110,-- für Land Wien  
b 3898/1980 VORRANG von LNR 8 vor 6  
d 3490/1988 Lösungsverpflichtung zugunsten  
Raiffeisenbank Korneuburg registrierte Genossenschaft mit  
beschränkter Haftung hins Ant wie C-LNR 11  
f 1978/1998 Hypothekarklage wegen 159.787,33 hins B-LNR 29  
h gelöscht  
7 auf Anteil B-LNR 24 25 29 45 50 53 72 82 106  
a 2316/1980  
VERÄUSSERUNGSVERBOT gem WBF 1968 für Land Wien  
b 3898/1980 VORRANG von LNR 8 vor 7  
d gelöscht  
8 auf Anteil B-LNR 3 29 70 71 77 98  
a 3898/1980 Schuldschein 1980-08-13  
PFANDRECHT 592.000,--  
höchstens 14 1/4 % Z, höchstens 17 % VuZZ, NGS 118.400,--  
für Zentralsparkasse und Kommerzbank, Wien  
b 3898/1980 VORRANG von LNR 8 vor 2 3 6 7  
c 3898/1980 Lösungsverpflichtung zugunsten Land Wien  
i gelöscht
- |   |  |  |
|---|--|--|
| 9 | a 5303/1981 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen<br>gem § 19 WEG gem Pkt X Vertrag 1980-11-19 |  |
|---|--|--|
- 18 auf Anteil B-LNR 14  
a 1984/1996 Schuldschein 1995-11-23  
PFANDRECHT 800.000,--  
16 % Z, 19 % VuZZ, NGS 120.000,-- für Niederösterreichische  
Landesbank-Hypothekenbank Aktiengesellschaft  
b gelöscht  
22 auf Anteil B-LNR 70 71  
a 1971/2000 Pfandurkunde 2000-03-31  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 93.000,--  
für Österreichische Volksbanken-Aktiengesellschaft  
b gelöscht  
34 auf Anteil B-LNR 29  
a 1548/2004 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 wegen EUR 529,35 s.A.  
(43 C 803/04h)  
35 auf Anteil B-LNR 72

- a 1616/2004  
WOHNUNGSRECHT für Mag. Liese Bazant, geb 1945-02-12  
36 auf Anteil B-LNR 72
- a 1616/2004  
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für  
Mag. Liese Bazant, geb 1945-02-12  
45 auf Anteil B-LNR 70 71
- a 1424/2005 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 wegen EUR 866,44  
(43 C 959/05a)  
50 auf Anteil B-LNR 54
- a 4641/2006 Pfandurkunde 2006-08-02  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 200.000,--  
für IMMO-BANK Aktiengesellschaft  
56 auf Anteil B-LNR 35
- a 1229/2007  
WOHNUNGSRECHT gem P II Schenkungsvertrag 2007-01-11 für  
Wilhelmine Wojcik, geb 1935-10-10  
57 auf Anteil B-LNR 35
- a 1229/2007  
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für  
Wilhelmine Wojcik, geb 1935-10-10  
65 auf Anteil B-LNR 86 87
- a 2387/2009 Pfandurkunde 2009-05-13  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 60.000,--  
für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG  
(FN 286283f)  
b gelöscht
- 73 auf Anteil B-LNR 113
- a 2156/2013  
FRUCHTGENUSSRECHT für Helga Keusch geb 1969-06-24  
76 auf Anteil B-LNR 74
- a 4775/2013 Pfandurkunde 2013-09-04  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 70.000,--  
für Raiffeisenbank Tamsweg reg.Gen.m.b.H. (FN 53369i)  
77 auf Anteil B-LNR 10
- a 1632/2014  
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT  
für Dipl.-Ing. Erich Synek geb 1939-10-17  
78 auf Anteil B-LNR 10
- a 1632/2014  
DIENSTBARKEIT des Fruchtgenussrechts  
gem Pkt XII. Nachtrag zum Kaufvertrag 2014-04-08  
für Dipl.-Ing. Erich Synek geb 1939-10-17  
80 auf Anteil B-LNR 3
- a 4466/2014  
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT  
für Anita Quittan geb 1957-03-08  
82 auf Anteil B-LNR 97
- a 4298/2015 Pfandbestellungsurkunde 2015-08-24  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 180.000,--  
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)  
b gelöscht
- 83 auf Anteil B-LNR 43 51
- a 5254/2015  
FRUCHTGENUSSRECHT  
gem Artikel Zweitens Schenkungsvertrag 2015-11-18  
für Renate Pokornik geb 1955-10-21  
84 auf Anteil B-LNR 43 51
- a 5254/2015  
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT  
für Renate Pokornik geb 1955-10-21  
85 auf Anteil B-LNR 98
- a 4025/2016  
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für  
Franziska Füby geb 1946-03-17 und  
Franz Füby geb 1944-02-28  
86 auf Anteil B-LNR 98
- a 4025/2016  
WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT für

- Franziska Füby geb 1946-03-17 und  
Franz Füby geb 1944-02-28
- 90 auf Anteil B-LNR 105  
a 351/2020 Pfandbestellungsurkunde 2020-01-08  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 160.000,--  
für Oberbank AG (FN 79063w)  
b gelöscht
- 92 auf Anteil B-LNR 108  
a 768/2021 Pfandurkunde 2020-12-23  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 300.000,--  
für VOLKSBANK WIEN AG (FN 211524s)  
b gelöscht

- 93 auf Anteil B-LNR 109  
b 2713/2022 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -  
5792/2022) IM RANG 2532/2022 Pfandurkunde 2022-02-01  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 520.000,--  
für Raiffeisenbank Stockerau eGen (FN 51847x)  
c gelöscht

- 94 auf Anteil B-LNR 110  
a 3912/2022 Pfandurkunde 2022-08-18  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 136.000,--  
für Raiffeisenbank Wienerwald eGen (FN 99135m)

- 96 auf Anteil B-LNR 111 112  
a 623/2023 Pfandurkunde 2023-02-16  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 256.000,--  
für HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG  
(FN 99073x)

- 99 auf Anteil B-LNR 113  
a 1586/2023  
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT  
gem Pkt Neuntens Schenkungsvertrag 2023-03-07  
für Reinhard Keusch geb 1967-04-12  
und Helga Keusch geb 1969-06-24

102 gelöscht

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

Grundbuch 29.07.2024 11:39:37

Quelle: <https://www.immounited.com/>

#### A1-Blatt:

Gemäß A1-Blatt verfügt die Liegenschaft über eine Gesamtfläche von 1.426,00 m<sup>2</sup>.

#### A2-Blatt:

Die Eintragungen im A2-Blatt werden bei der Bewertung berücksichtigt.

#### B-Blatt:

Gemäß B-Blatt befinden sich 71/3627 Anteile (B-lfd. Nr. 109) der Liegenschaft im Eigentum der BBB Immo GmbH (FN 456177z) ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010.

#### C-Blatt:

Das im C-Blatt der Liegenschaft zu den bewertungsgegenständlichen Anteilen eingetragene Pfandrecht wird auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

Weiters ist die Aufteilung der Aufwendungen eingetragen. Diese Eintragung ist als üblich zu bewerten.

Außerordentliche Belastungen wurden nicht bekannt gegeben und daher erfolgt die gegenständliche Bewertung auftragsgemäß satz- und geldlastenfrei.

## 2.3 Katastralmappenblatt

- BG: Floridsdorf
- KG: 01605 Floridsdorf
- EZ: 541
- Gst.Nr.: 350/4 und 351



Quelle: <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>

## 2.4 Flächenwidmungsplan und Bebauungsbestimmungen

Aufgrund der Erhebungen beim zuständigen Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 21, stellt der gefertigte Sachverständige fest, dass die gegenständliche Liegenschaft wie folgt gewidmet ist:

### Grst.: 351

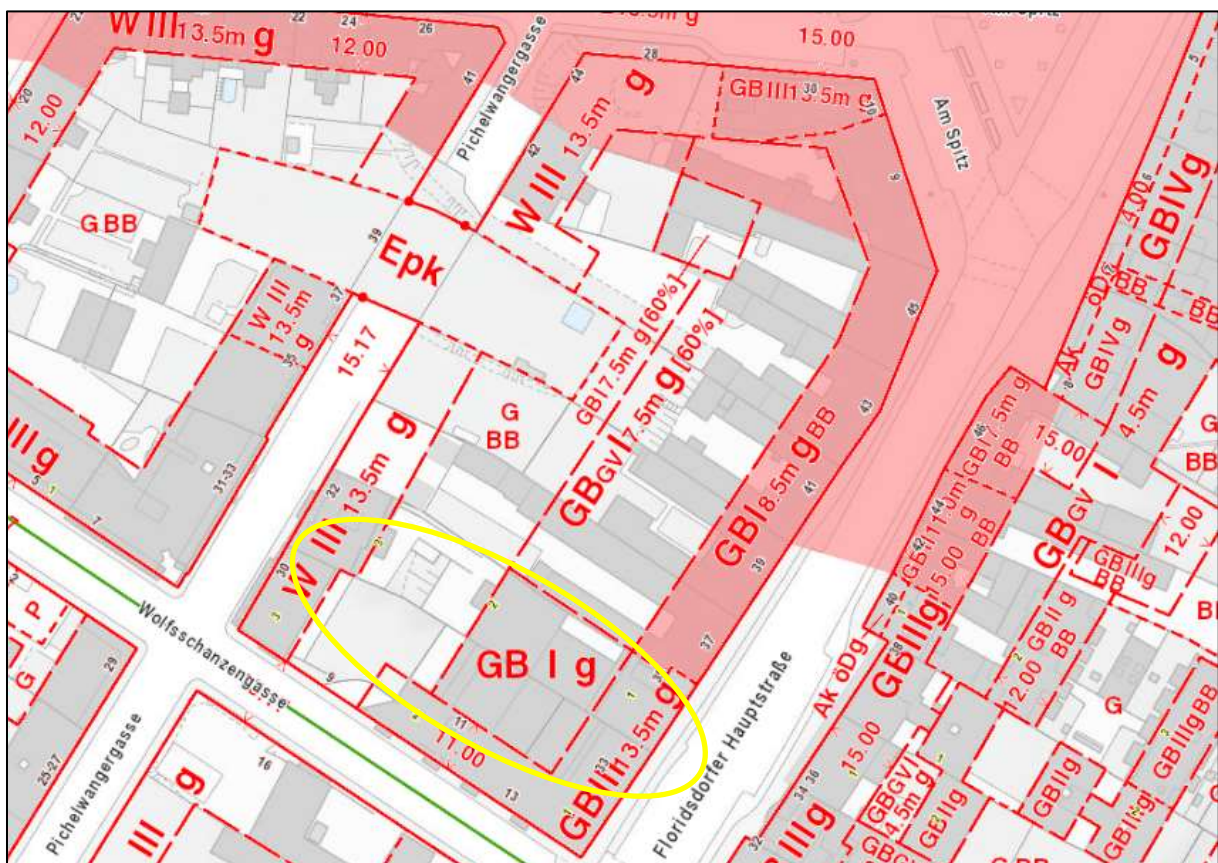
- **Widmung:** Gemischtes Baugebiet
- **Bauklasse:** III eingeschränkt auf 13,50m bzw. I
- **Bauweise:** geschlossen

### Grst.: 350/4

- **Widmung:** Wohngebiet, gärtnerische Ausgestaltung, besondere Bestimmungen (BB 8)
- **Bauklasse:** III eingeschränkt auf 13,50m, Abstand Baulinien 15,17m
- **Bauweise:** geschlossen

4.8. Auf den mit **G BB8** bezeichneten Grundflächen ist die Errichtung unterirdischer Bauten untersagt.

### Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



Quelle: <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>

## Informationen zum Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

### Wohngebiet:

Das Wohngebiet dient vorrangig Wohnzwecken und es sind grundsätzlich nur Wohngebäude und Bauten, die religiösen, kulturellen oder sozialen Zwecken oder der öffentlichen Verwaltung dienen, zulässig. Soweit dadurch für die Nachbarschaft keine Gefahren oder den Wohnzweck beeinträchtigende Belästigungen entstehen, sind Ausnahmen möglich.

Nach § 6 Abs.6 Wiener Bauordnung sind in als Wohngebieten ausgewiesenen Gebieten die Errichtung von Gast-, und Beherbergungs-, von Versamlungs- und Vergnügungsstätten, von Büro- und Geschäftshäusern sowie die Unterbringung von Lagerräumen, Werkstätten und Pferdestallungen kleineren Umfanges und von Büro- und Geschäftsräumen in Wohngebäuden dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass sie nicht durch Rauch, Geräusche, Dünste etc. oder sonstige Einwirkungen geeignet sind, Gefahren oder den Wohnzweck beeinträchtigende Belästigungen für die Nachbarschaft herbeiführen.

### Gärtnerische Ausgestaltung:

Diese Flächen sind gärtnerisch auszugestalten und in einem guten Zustand zu erhalten, soweit nicht zulässige Bauwerke errichtet werden (unter bestimmten Umständen Gebäudeteile und Nebengebäude). Befestigte Wege und Zufahrten, Stützmauern u.ä. sind nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß zulässig. Die Errichtung von Nebengebäuden ist auf diesen Flächen nicht zulässig, ausgenommen dann, wenn diese mindestens zehn Meter ab der Vorgartentiefe errichtet werden und nicht höher als 2,5 Meter sind (Firsthöhe max. 3,5 Meter). Unterirdische Gebäude- und Gebäudeteile sind zulässig, wenn die gärtnerische Ausgestaltung dadurch nicht behindert wird. Wird eine gärtnerische Ausgestaltung unbebauter Grundflächen im Bebauungsplan verankert ist je angefangener 250 m<sup>2</sup> Grundfläche ein Baum zu pflanzen. Davon ausgenommen sind Gebiete der Bauklasse I.

### Gemischtes Baugebiet:

- **GB** Gemischte Baugebiete sind Gebiete, in denen eine Mischung von Wohnungen und solchen Betrieben angestrebt wird, die keine unzumutbaren Belästigungen der Nachbarschaft verursachen. Teile des Gemischten Baugebietes können als:
- **GBGV** Gemischtes Baugebiet - Geschäftsviertel oder als
- **GBBG** Gemischtes Baugebiet - Betriebsbaugebiet festgesetzt werden.

Wiener Bauordnung § 6 Abs.10:

„In als Geschäftsviertel ausgewiesenen Teilen des gemischten Baugebietes dürfen die im jeweiligen Widmungsgebiet zulässigen Gebäude und Anlagen errichtet werden; Wohnungen dürfen jedoch unbeschadet des § 13 nur errichtet werden, wenn der Fußboden an jeder Stelle mindestens 3,5m über dem anschließenden Gelände oder der anschließenden Verkehrsfläche liegt.“

Wiener Bauordnung § 6 Abs.13:

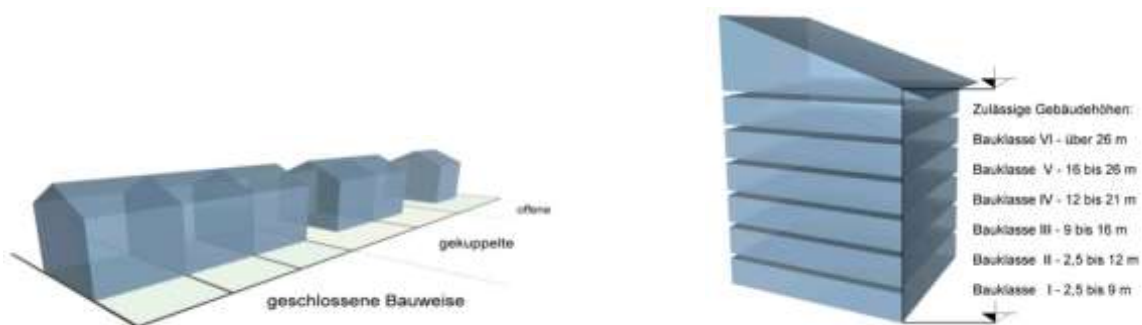
„In Betriebsbaugebieten und Geschäftsvierteln, in Industriegebieten und auf Lagerplätzen und Ländeflächen ist die Errichtung von Wohnungen für den Bedarf der Betriebsleitung und der Betriebsaufsicht zulässig.“

In als Betriebsbaugebiete ausgewiesenen Teilen des gemischten Baugebietes dürfen unbeschadet des Abs. 13 nur Bauwerke oder Anlagen für Betriebs- oder Geschäftszwecke aller Art mit Ausnahme von Beherbergungsbetrieben errichtet werden.

### Bauweisen:

Die Bauweisen regeln in Zusammenhang mit den Fluchtlinien, wie die Gebäude auf den Grundstücken angeordnet werden müssen. Im Bebauungsplan können u.a. folgende Bauweisen festgesetzt werden:

- **o** offene Bauweise
- **gk** gekuppelte Bauweise
- **g** geschlossene Bauweise



### Bauklassen:

Die Bauklassen geben den Rahmen vor, in dem sich die zulässige Gebäudehöhe im Wohngebiet und im gemischten Baugebiet bewegen darf. Die Gebäudehöhe wird zwischen der Schnittlinie der Außenwand mit der Dachoberfläche und dem angrenzenden Gelände gemessen.

§ 75 WBO (4) Bei Gebäuden an der Baulinie, Straßenfluchtlinie, Verkehrsfluchtlinie oder der diesen Fluchtlinien zunächst gelegenen Baufuchtlinie darf, auch wenn sich nach den Bebauungsbestimmungen eine größere Gebäudehöhe ergäbe, an diesen Linien die Gebäudehöhe nicht mehr betragen als:

- a) in der Bauklasse I und II das um 2 m vergrößerte Maß des Abstandes dieser Fluchtlinien;
- b) in der Bauklasse III das um 3 m vergrößerte Maß des Abstandes dieser Fluchtlinien;

c) in der Bauklasse IV bei einem Abstand dieser Fluchtlinien bis 15 m das um 3 m vergrößerte Maß des Abstandes dieser Fluchtlinien, bei einem Abstand dieser Fluchtlinien von mehr als 15 m das um 4 m vergrößerte Maß des Abstandes dieser Fluchtlinien;

d) in der Bauklasse V und VI das doppelte Maß des Abstandes dieser Fluchtlinien.

Bei ungleichem Abstand dieser Fluchtlinien gilt für diese Berechnung das mittlere Maß. Sind für gegenüberliegende Grundflächen verschiedene Bauklassen festgesetzt, ist für die Bemessung der Gebäudehöhe die Regelung für die niedrigere Bauklasse anzuwenden. Ist für Grundflächen an einer Straßenseite keine Bauklasse festgesetzt, ist für die Bemessung der Gebäudehöhe die Regelung der an der anderen Straßenseite festgesetzten Bauklasse anzuwenden. Ist für Grundflächen an beiden Straßenseiten keine Bauklasse festgesetzt, gelten die Bestimmungen der lit. d.

## 2.5 Grundstück und Gebäude

---

### Allgemeine Beschreibung der Liegenschaft

Die bewertungsgegenständliche Mittelparzelle ist rechteckig konfiguriert, eben und weist laut den grundbücherlichen Erhebungen eine Grundstücksfläche i.H.v. 1.426,00 m<sup>2</sup> auf. Auf der Liegenschaft befindet sich ein um das Jahr 1977 errichteter Gebäudekomplex, bestehend aus 3 Stiegen zu je einem Kellergeschoß, einem Erdgeschoß, 5 Obergeschoßen und einem Dachgeschoß. Die bebaute Fläche beträgt laut Grundbuch 974,00 m<sup>2</sup> und die restliche Grundstücksfläche stellt einen befestigten Innenhof dar.

Das Gebäude ist in Massivbauweise erbaut, die Decken sind Massivdecken ausgeführt. Das Gebäude verfügt über eine strukturierte Fassade, welche sich in einem normalen Zustand befindet. Die Fenster sind straßen- und hofseitig als Kunststoffisolierfenster ausgestaltet. Das Dach und die Spenglerarbeiten befinden sich dem äußeren Anschein nach in einem altersgemäßen Zustand.

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt von der Floridsdorfer Hauptstraße bzw. Pichelwangergasse über eine Glastüre und führt zunächst in einen Eingangsbereich. Von hier aus gelangt man einerseits in den Innenhof und andererseits ins Stiegenhaus sowie zum Aufzug. Der Aufzug wurde im Jahr 1976 von der Firma Wertheim eingebaut und ist für 4 Personen ausgelegt. Das Stiegenhaus verfügt über einen Handlauf. Die Böden sind durch keramische Beläge bedeckt und die Wände mit Dispersion versehen.

Die Allgemeinflächen befinden sich insgesamt dem äußeren Anschein nach in einem normalen Zustand. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes, der Installationen und technischen Einrichtungen wurden vom gefertigten Sachverständigen nicht durchgeführt.

Das gutachtensgegenständliche Objekt befindet sich aufgrund der äußeren Wahrnehmung anlässlich der Befundaufnahme gesamt gesehen in einem normalen Bau- und Erhaltungszustand. Es konnten keine wesentlichen strukturellen oder mechanischen Schäden am Gebäude festgestellt werden.

### Beschreibung der Wohneinheiten

Die Wohnung Top 3 befindet sich im 1. Obergeschoß und weist eine Nutzfläche gemäß Zinsliste von 74,00 m<sup>2</sup> auf.

Sie wird über eine einflügelige Eingangstüre betreten und führt zunächst in einen Vorraum von welchem 3 Zimmer sowie ein WC und ein Badezimmer erreichbar sind.

Die Ordination ist mit Laminatboden und Radiatoren ausgestattet. Die Fenster sind straßenseitig situiert und als Kunststoffisolierfenster ausgestaltet. Die Ordination ist in einem sanierungsbedürftigen Zustand.

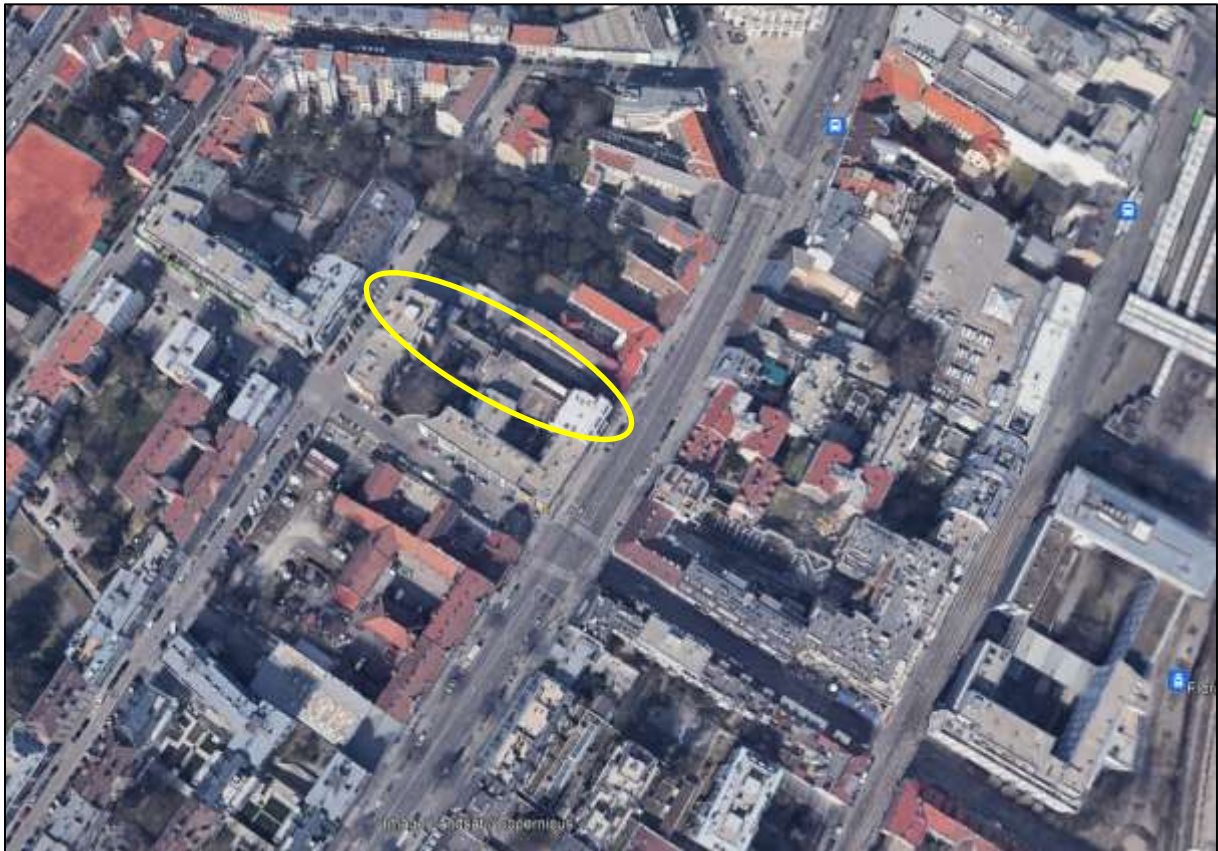
Der Ordination ist ein Kellerabteil in einer Größe von 3,15m<sup>2</sup> zugeordnet. Die Betriebskosten betragen gemäß den übergebenen Unterlagen ohne Rücklage und Steuer umgerechnet € 2,41/m<sup>2</sup> / Monat und liegen damit in einem normalen Bereich für Wien.

Die Ordination befindet sich insgesamt gesehen, nach den Eindrücken im Zuge der Besichtigung, in einem sanierungsbedürftigen Bau- und Erhaltungszustand mit einer einfachen Ausstattung.

### **Zusammenfassung der Gebäudebeschreibung**

Baujahr:	ca. 1977
Bauweise:	3 teiliger Gebäudekomplex
Dach:	Flachdach
Fassade:	mit Platten verkleidet
Decken:	Massivdecken
Böden:	keramische Beläge
Fenster:	Kunststoffisolierfenster
Türen:	Kunststofftüren
Wände:	Dispersionen
Stiegenhaus:	keramische Beläge, Handlauf
Aufzug:	vorhanden
Heizung:	Gasetagenheizung
Zustand:	normal

## Luftbild



Quelle: Google Earth

## Anschlüsse und Altlasten

Die Liegenschaft ist an das öffentliche Versorgungsnetz voll angeschlossen und verfügt insbesondere über Wasser-, Strom-, Kanal-, Gas- und Telefonanschluss.

Dem gefertigten Sachverständigen sind keine Hinweise auf Wertminderungen durch Altlasten, wie Bodenkontaminationen oder andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse bekannt. Die gegenständliche Liegenschaft ist auch nicht im Verdachtsflächenkataster ausgewiesen. Es wird daher von einer kontaminationsfreien Liegenschaft ausgegangen.

## Auszug aus dem digitalen Verdachtsflächenkataster

Ergebnis für:

Bundesland	Wien
Gemeinde	Wien
Katastralgemeinde	Floridsdorf (1605)
Grundstück	350/4

Information:

Das Grundstück 350/4 in Floridsdorf (1605) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Ergebnis für:

Bundesland	Wien
Gemeinde	Wien
Katastralgemeinde	Floridsdorf (1605)
Grundstück	351

Information:

Das Grundstück 351 in Floridsdorf (1605) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Quelle: <https://www.umweltbundesamt.at/vfka>

## Erläuterungen

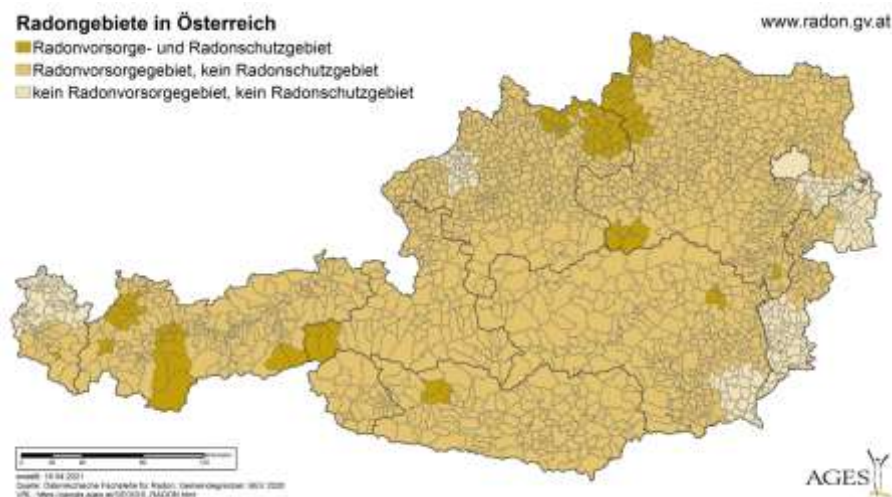
Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 i.d.g.F) hat die Landeshauptfrau/der Landeshauptmann der/dem BundesministerIn für Umwelt Verdachtsflächen bekanntzugeben.

Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden.

Werden mit der Meldung einer Fläche zu wenig Informationen übermittelt, wird die Altablagerung oder der Altstandort nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen. Eine Eintragung kann erst erfolgen, wenn von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann zusätzliche, ausreichende Informationen übermittelt werden. Es gibt bereits eine große Anzahl von Meldungen, die noch nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen werden konnten.

Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten.

## Radongebiete in Österreich



Es ist darauf hinzuweisen, dass – mit Ausnahmen von Teilen im Osten Österreichs – großflächig Radonvorsorgegebiete, teilweise auch Radonschutzgebiete vorherrschen. Um zu eruieren, ob auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft eine Belastung durch Radon vorliegt, bedarf es entsprechender Gutachten. Im Falle des Vorliegens einer Radonbelastung wären Kosten für die Erstellung und Beseitigung der Belastung vom Verkehrswert in Abzug zu bringen.

## 2.6 Flächenaufstellung und mietvertragliche Situation

---

Gemäß den Informationen des Auftraggebers beträgt die Nutzfläche gemäß Zinsliste insgesamt 74,00 m<sup>2</sup>.

Es erfolgten keine Vergleiche zwischen dem Zustand der Bestandseinheit bei Mietvertragsabschluss und dem aktuellen Zustand der Bestandseinheit sowie keine Überprüfung des konsensgemäßen Zustandes.

Dem Sachverständigen wurden zwar Planunterlagen und ein Nutzwertgutachten übermittelt, jedoch entsprechen diese nicht mehr dem aktuellen Stand. Die ursprüngliche Wohnung Top 1-3 wurde in 3 getrennte Einheiten aufgeteilt. Grundbücherlich ist diese Trennung eingetragen, jedoch liegen keine weiteren Unterlagen vor. Der Sachverständige bezieht sich daher auftragsgemäß auf die Flächen aus der Zinsliste. Weiters ist gemäß Nutzwertgutachten von einer Wohnungswidmung auszugehen. Im Grundbuch ist die Einheit jedoch als Ordination eingetragen. Da kein aktuelleres Nutzwertgutachten bzw. sonstige Informationen vorliegen ist von einer Nutzung als Ordination gemäß Grundbuchstand auszugehen.

Dem Wohnungseigentumsvertrag aus 1980 ist zu entnehmen, dass das Gebäude durch einen gemeinnützigen Bauträger errichtet wurde. Es liegen keine Hinweise zu förderungsrechtlichen Themen bei der gegenständlichen Einheit vor. Es ist grundbücherlich kein offenes Darlehen eingetragen. Auftragsgemäß wird davon ausgegangen, dass keine förderungsrechtlichen Beschränkungen vorliegen, sollten sich diesbezüglich Änderungen ergeben behält sich der Sachverständige das Recht auf Änderungen vor.

Die Einheit ist zum Bewertungszeitpunkt leerstehend.

Für die Bewertung wird die Ordinationswidmung berücksichtigt und es wird daher eine fiktive, nachhaltig erzielbare Miete angesetzt. Im Anschluss werden Sanierungskosten für die Verkehrswertermittlung abgezogen.

Für die Miete wird ein Ansatz von € 15,00 / Monat / netto als fiktiv nachhaltig erzielbar für eine Ordination in einem sanierten Zustand herangezogen.

In der internen Datenbank konnten Folgenden Mieten, aus Datenschutzgründen anonymisierte, Mieten ermittelt werden:

Typ	Befristung	Fläche	Miete netto	€ pro m <sup>2</sup>
Ordination	unbefristet	38,67m <sup>2</sup>	€ 628,08	€ 16,24 / m <sup>2</sup>
Ordination	befristet	53,34m <sup>2</sup>	€ 929,20	€ 17,42 / m <sup>2</sup>
Ordination	unbefristet	225,69m <sup>2</sup>	€ 2.464,71	€ 10,92 / m <sup>2</sup>
Ordination	unbefristet	197,10 m <sup>2</sup>	€ 2.262,50	€ 11,48 / m <sup>2</sup>
Ordination	unbefristet	53,34m <sup>2</sup>	€ 789,12	€ 14,79 / m <sup>2</sup>
Ordination	unbefristet	77,62m <sup>2</sup>	€ 785,79	€ 10,12 / m <sup>2</sup>
Ordination	unbefristet	137,71m <sup>2</sup>	€ 1.843,76	€ 13,39 / m <sup>2</sup>

Ordination	unbefristet	399,18m <sup>2</sup>	€ 4.270,23	€ 10,70 / m <sup>2</sup>
Ordination	unbefristet	156,04m <sup>2</sup>	€ 1.618,59	€ 10,37 / m <sup>2</sup>
Ordination	unbefristet	455,57m <sup>2</sup>	€ 5.125,11	€ 11,25 / m <sup>2</sup>
Ordination	unbefristet	133,99m <sup>2</sup>	€ 1.768,67	€ 13,20 / m <sup>2</sup>

	Fläche	Ansatz	Summe
<b>Sanierungskosten</b>	74,00m <sup>2</sup>	€ 800,00 / m <sup>2</sup>	€ 59.200,00

## 2.7 Energieausweis

### Energieausweis für Wohngebäude

**OiB** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK  
OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019



BEZEICHNUNG	Florldorfer Hauptstr. 35, Whg Haus 1	Umsetzungstand	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)	Haus 1, Wohnungen	Baujahr	1977
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	Fenstertausch
Straße	Florldorfer Hauptstraße 35	Katastralgemeinde	Florldsdorf
PLZ/Ort	1210 Wien-Florldsdorf	KG-Nr.	1605
Grundstücksnr.	350/4, 351	Seehöhe	164 m

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



**HWB<sub>Ref</sub>:** Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normal geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

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

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

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

**SK:** Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

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

**f<sub>GEE</sub>:** Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zusätzlich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

**PEB:** Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorstufen. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>erneuerbar</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>nicht-erneuerbar</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2eq</sub>:** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgasen), einschließlich jener für Vorstufen.

**SK:** Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieersparnis und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/44/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EA/VG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2016-06, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Architekt Dipl.- Ing. Kurt KARHAN, staatlich befugter und beideter Ziviltechniker, 2620 Neunkirchen, Fellbachg 3/4, Tel. 02635/68913

GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at

Bearbeiter Ing. Josef Fellhofer

p2023,233601 REPEA19 o1921 - Wien

02.06.2023

Seite 1



## 2.8 ESG-Standards

Im Sinne der Einhaltung der EU Taxonomie-Verordnung (18. Juni 2020) sowie der Standes- und Compliance Regeln sieht der Sachverständige eine Überprüfung der Nachhaltigkeit im Sinne der Klassifizierung der Taxonomie -Verordnung vor. Die Standards „Environment, Social und Governance“ spielen auch im Bereich Immobilienwirtschaft eine Rolle. Die Herausforderungen liegen für die Immobilienbewertung in der Messbarkeit und dem Einfluss der Faktoren auf den Verkehrswert der Immobilie.

Anhand der Abfrage verschiedener Unterlagen kann der Sachverständige die Ansprüche an die Taxonomieverordnung überprüfen. Zum Bewertungszeitpunkt dient diese Abfrage in erster Linie der Datensammlung, ein messbarer Einfluss ist aktuell nicht gegeben. Die Nachhaltigkeit von Gebäuden hängt wesentlich von rechtlichen Rahmenbedingungen ab, daher kann sich die Wertauswirkung je nach Assetklasse in ihrer Ausprägung unterscheiden.

### Auszugsweiser Überblick über die ESG Kriterien

Environment	Social	Governance
<ul style="list-style-type: none"> <li>•Green Lease</li> <li>•Ressourcenmanagement</li> <li>•erneuerbare Energie</li> <li>•Grünflächen</li> <li>•Nachhaltigkeitsstrategie</li> <li>•CO2 Emissionen</li> <li>...</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Inklusion, Barrierefreiheit</li> <li>•Diversität, Mobilität</li> <li>•sozial orientierte Nutzung</li> <li>•Arbeitsschutz</li> <li>•Förderung, soziale Projekte</li> <li>•Anti-Diskriminierung</li> <li>...</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Transparenz</li> <li>•Reporting</li> <li>•Compliance</li> <li>•IT Sicherheit</li> <li>•Anti Korruption</li> <li>•Menschenrechte, Verbot Kinderarbeit</li> <li>...</li> </ul>

Quelle: eigene Darstellung

Durch das Abfragen von diversen Daten können wertrelevante Aspekte ermittelt werden. Überprüft werden daher Energieausweise, Umweltrisiken, die Infrastruktur, das Vorliegen von Zertifikaten (ÖGNI; BREEAM, u.ä.), Mietverträge, Bewirtschaftungskosten. Ein Teil dieser Datenabfrage erfolgte bisher bereits standardgemäß, wird aber im Zuge der Taxonomieverordnung vertieft.

Diese Datenabfrage dient lediglich der Befundaufnahme. Sollte ein konkreter Werteeinfluss messbar und nachweisbar sein, wird gesondert darauf hingewiesen.



## 2.10 Fotodokumentation









# 3 WERTERMITTLUNG

---

## 3.1 Bewertungsmethodik

---

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der oben beschriebenen Liegenschaftsanteile. Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Betracht zu bleiben.

Die nachfolgende Bewertung erfolgt unter Berücksichtigung aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Immobilienmarkt. Der Bewertungsvorgang folgt nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl 1992/150.

Folgende Methode wurde angewendet:

### **Vergleichswertverfahren laut LBG:**

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

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

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

### Ertragswertverfahren laut LBG:

§ 5 (1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrages ist überdies das Ausfallswagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

(3) 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 hätten 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.

(4) Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

## 3.2 Bewertung im Ertragswertverfahren

---

Die Bewertung der Liegenschaftsanteile erfolgt nach dem Ertragswertverfahren.

Beim Ertragswertverfahren wird ausgehend von der derzeitigen bzw. der erzielbaren Monatsmiete (bei Bestandsfreiheit) der Jahresreinertrag ermittelt und auf die Restnutzungsdauer mit einem bestimmten Liegenschaftszinssatz und dem sich daraus ergebenden Kapitalisierungsfaktor hochgerechnet. Der Jahresreinertrag wird aus dem Jahresrohertrag abzüglich der vermierterseitig zu tragenden Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten ermittelt.

Das Kriterium für die Wahl des Liegenschaftszinssatzes ist das Risiko, welchem der Ertrag aus dem Realbesitz unterworfen ist. Wie im Bankgeschäft gilt der Grundsatz geringes Risiko – kleine Verzinsung, großes Risiko – hohe Verzinsung.

Liegenschaftszinssatz:

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße innerhalb des Ertragswertverfahrens, mittels der die Verbindung zwischen dem Reinertrag und dem Ertragswert hergestellt wird. Die Einflussfaktoren auf den Liegenschaftszinssatz können in drei Kategorien unterteilt werden:

- wirtschaftliche und politische Einflussfaktoren (z.B. Konditionen für Hypotheken und sonstige Baugelder, Besteuerung von Kapital und Grundbesitz und dgl.)
- marktbezogene Einflussfaktoren (z.B. Anbot und Nachfrage für Geschäftsflächen und dgl.)
- objektbezogene Einflussfaktoren (z.B. Grundstücksart und dgl.)

Gemäß der aktuellen ÖNORM B 1802-1:2019-07 ist der Liegenschaftszinssatz wie folgt herzuleiten:

Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Investitionen in vergleichbare Liegenschaften üblicherweise erzielbaren Verzinsung. Die Ermittlung des Zinssatzes ist zu begründen und er ist aus der regionalen Immobilienmarktentwicklung zum Bewertungsstichtag abzuleiten.

Zur Plausibilisierung der Wahl des Liegenschaftszinssatzes darf auch auf anerkannte Veröffentlichungen von Richtwerten Bezug genommen werden. Als solche gelten insbesondere Veröffentlichungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs:

**Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen**

Bezug nehmend auf die in den Heften SV 1995/3, 3, berichtigt in SV 1997/2, 21, SV 1999/2, 56, SV 2000/2, 49, SV 2002/1, 25, SV 2003/1, 14, SV 2004/2, 78, SV 2005/3, 170, SV 2006/2, 103, SV 2007/2, 108, SV 2008/2, 73, SV 2009/1, 20, SV 2010/1, 53, SV 2011/3, 172, SV 2012/3, 137, SV 2013/3, 138, SV 2014/2, 115, SV 2015/2, 108, SV 2016/2, 91, SV 2017/2, 86, SV 2018/2, 83, SV 2019/2, 102, SV 2020/2, 88, SV 2021/2, 104 und SV 2022/2, 90 veröffentlichten Empfehlungen wird nach Rücksprache mit den Landesverbänden mitgeteilt, dass folgende abgeänderte Kapitalisierungszinssätze empfohlen werden.

<b>Zusammenfassende EMPFEHLUNG:</b>				
LIEGENSCHAFTSART	LAGE			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 – 2,5 %	1,5 – 3,5 %	2,5 – 4,5 %	3,0 – 5,5 %
Büroliegenschaft	2,0 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %	4,0 – 6,0 %	4,5 – 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 – 5,0 %	3,5 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %
Einkaufszentrum, Supermarkt	3,5 – 6,5 %	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,5 %	5,0 – 8,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,0 %	5,0 – 8,0 %	6,0 – 9,0 %
Industriliegenschaft	4,0 – 7,5 %	4,5 – 8,0 %	5,5 – 9,0 %	6,0 – 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften		1,0 % bis 3,5 %		
Forstwirtschaftliche Liegenschaften		0,5 % bis 2,5 %		

**HINWEIS:**

Führt in Einzelfällen (zB bei Wertermittlungen in Hochpreisregionen) die Anwendung von in den empfohlenen Bandbreiten liegenden Kapitalisierungszinssätzen zu keinen marktkonformen Ergebnissen, ist die dadurch verursachte Anwendung abweichender Prozentsätze nachvollziehbar zu begründen.

Die empfohlenen Kapitalisierungszinssätze entsprechen im Sinne der ÖNORM B 1802-1 Liegenschaftszinssätzen (für den Verkehrswert/ Marktwert).

Renditekennzahlen konnten mangels konkreter Vergleichstransaktionen im Vergleichswertverfahren gemäß § 4 LBG nicht ermittelt werden. Unter Berücksichtigung der reichhaltigen Erfahrung des Sachverständigen, der durchgeführten Marktrecherche sowie unter Berücksichtigung der Lage, der Objektart, der Ausstattung sowie der mietvertraglichen Situation wird eine marktkonforme Bruttorendite in einer Bandbreite von 5,00% und 6,00% gesehen. Der Liegenschaftszinssatz wird daher folgend retrograd mit 4,00 % angesetzt, was einer nachhaltigen Bruttoanfangsrendite von rund 5,00% entspricht.

Restnutzungsdauer:

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Diese Art der Restnutzungsdauerfeststellung ist nicht mit einer linearen Abschreibung, wie es bei der steuerlichen Abschreibung gebräuchlich ist, gleichzusetzen. Es ist in der Praxis bei entsprechenden konstanten Rahmenbedingungen sogar wahrscheinlich, dass sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer von einem Jahr auf das andere nicht in Einjahres-sprüngen verändert. Bei geänderten Rahmenbedingungen kann die Restnutzungsdauer jedoch nicht nur geringer werden sondern auch steigen.

Gemäß Literatur wird üblicherweise von folgenden Gesamtnutzungsdauern ausgegangen:

Bauliche Anlage	Besonderheiten	Wirtschaftliche GND in Jahren Bienert	Wirtschaftliche GND in Jahren Kranewitter
Wohn- und Geschäftsgebäude	Miet- und Eigentumswohngebäude	50-80	60-70
	gemischt genutzte Wohn- und Geschäftsgebäude	50-80	
	sozialer Wohnbau		50-60
	Wohn- und Geschäftsgebäude in besonderer städtischer Ausführung (z.B. aus der Gründerzeit)	100-120	

Vervielfältiger:

Um den Ertragswert zu berechnen, wird der Mieterertrag abzüglich Leerstandsrisiko und nicht auf die Mieter umlegbare Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten mit einem Vervielfältiger multipliziert, der sich aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer ergibt.

Bodenwert:

Die Ertragswertformel zeigt, dass der Bodenwert in einem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen diskontierten Wertanteil im Ertragswertverfahren berücksichtigt wird. Bei sehr langer Restnutzungsdauer ist der Wertanteil des Bodens vernachlässigbar. Selbstständig nutzbare Teilflächen sind jedoch gesondert im Sinne des § 4 Liegenschaftsbewertungsgesetz (Vergleichswertverfahren) zu berücksichtigen.

Ab welcher Restnutzungsdauer der Bodenwertanteil am Ertragswert vernachlässigt werden kann, ist zu verproben. Es zeigt sich, dass die allgemeine Aussage, dass ab einer Restnutzungsdauer von 50 Jahren die Vervielfältiger jenen für die unendliche Restnutzungsdauer (annähernd) gleich sein, doch zu differenzieren ist.

Neben der Restnutzungsdauer ist auch die Höhe des Bodenwertanteils am Ertragswert maßgebend.

Ergibt die Verprobung einen vernachlässigbaren Wertanteil des Bodenwertes am Ertragswert, so kann das vereinfachte Ertragswertverfahren zur Anwendung kommen. Jedenfalls sind Vervielfältiger, die mehr als 5,00% von jenen mit unendlicher Restnutzungsdauer abweichen, zu berücksichtigen.

Der Grundkostenanteil (Bodenwert) ergibt sich bei Objekten, welche mehrgeschossig im dicht verbauten Gebiet bebaubar sind, aus jenem Wertansatz, welchen ein Bauträger bereit ist, als Grundkostenanteil für einen Quadratmeter erzielbare Nutzfläche zu bezahlen. Der ermittelte Grundkostenanteil multipliziert mit der Nutzfläche ergibt den anteiligen Bodenwert.

Vergleichspreise:

Nr	PLZ	Jahr	EZ	Art	Fläche	Kaufpreis	Preis/m <sup>2</sup>
1	1210	2024	87	ETW	41,78m <sup>2</sup>	€ 215.000,00	€ 5.146,00 / m <sup>2</sup>
2	1210	2023	87	ETW	44,91m <sup>2</sup>	€ 295.400,00	€ 6.577,60 / m <sup>2</sup>
3	1210	2023	87	ETW	43,98m <sup>2</sup>	€ 273.200,00	€ 6.211,91 / m <sup>2</sup>
4	1210	2023	87	ETW	38,08m <sup>2</sup>	€ 199.900,00	€ 5.249,47 / m <sup>2</sup>
5	1210	2023	87	ETW	80,79m <sup>2</sup>	€ 508.300,00	€ 6.291,62 / m <sup>2</sup>
6	1210	2023	87	ETW mit Gartenanteil	43,05m <sup>2</sup>	€ 288.700,00	€ 6.706,16 / m <sup>2</sup>
7	1210	2023	126	ETW	76,00m <sup>2</sup>	€ 275.000,00	€ 3.618,42 / m <sup>2</sup>
8	1210	2023	890	ETW	76,25m <sup>2</sup>	€ 416.060,00	€ 5.456,52 / m <sup>2</sup>
9	1210	2024	890	ETW	80,63m <sup>2</sup>	€ 374.000,00	€ 4.638,47 / m <sup>2</sup>
10	1210	2023	890	ETW	67,07m <sup>2</sup>	€ 398.000,00	€ 5.934,10 / m <sup>2</sup>
11	1210	2023	890	ETW	70,24m <sup>2</sup>	€ 340.000,00	€ 4.840,55 / m <sup>2</sup>
12	1210	2023	890	DG-Wohnung/Penthaus	62,92m <sup>2</sup>	€ 384.000,00	€ 6.102,99 / m <sup>2</sup>
13	1210	2023	890	ETW	84,67m <sup>2</sup>	€ 395.000,00	€ 4.665,17 / m <sup>2</sup>
14	1210	2023	890	ETW	70,24m <sup>2</sup>	€ 345.000,00	€ 4.911,73 / m <sup>2</sup>
15	1210	2023	890	ETW	84,67m <sup>2</sup>	€ 428.000,00	€ 5.054,92 / m <sup>2</sup>
16	1210	2023	890	ETW	57,18m <sup>2</sup>	€ 279.000,00	€ 4.879,33 / m <sup>2</sup>

**Erläuterung:**

Nr	Adresse	Beschreibung
1	Fahrbachgasse 8 Wohnung Stiege 2 Tür 6 EG	Anteile: 39/5626; Keller ; Preis inkl. Inventar;; Parifizierungsjahr: 2023; Auslandstransaktion; samt Küchenzeile
2	Fahrbachgasse 8 W 7, Stiege 2, 1. OG	Anteile: 42/5626; Keller (1.7 m2); Balkon ; Parifizierungsjahr: 2025; Transaktion gesplittet, Nfl. inkl. Loggia (4,36 m²), BAB und Pläne beiliegend
3	Fahrbachgasse 8 W 8, Stiege 2, 1. OG	Anteile: 41/5626; Keller (1.7 m2); Balkon ; Parifizierungsjahr: 2025; Transaktion gesplittet, Nfl. inkl. Loggia (3,43 m²), BAB und Pläne beiliegend
4	Schloßhofer Straße 22 Wohnung Stiege 1 Tür 1 EG	Anteile: 35/5626; Keller (1.75 m2); Parifizierungsjahr: 2023; Auslandstransaktion; Transaktion gesplittet
5	Fahrbachgasse 6-8 Top 14, Stiege 2, 1. OG	Anteile: 81/5626; Keller (1.69 m2); Terrasse (12.74 m2); Balkon ; PKW; zuzgl. Preis PKW Abstellplatz: 25000€; Parifizierungsjahr: 2023; KFZ-AP (6/5626), Nfl. inkl. Loggia (4,37), Plan und BAB beiliegend
6	Fahrbachgasse 6 W 3, Stiege 2, EG	Anteile: 47/5626; Keller (1.77 m2); Terrasse (9.4 m2); Garten (9.8 m2); PKW; zuzgl. Preis PKW Abstellplatz: 73000€; Parifizierungsjahr: 2025; Auslandstransaktion; 2 PKW-AP (9+6/5626), Plan und BAB liegen bei
7	Jedleseer Straße 10 Top 6, Stiege 1	Anteile: 73/2679; Keller ; Parifizierungsjahr: 2013; Auslandstransaktion; KP inkl. Sanierungsdarlehen € 10.744,50, neu renoviert
8	Nordbahnanlage 4 W 30, 3. OG	Anteile: 93/3793; Balkon (7.21 m2); PKW; Parifizierungsjahr: 2022; Auslandstransaktion; Pläne und BAB beiliegend, Anteile inkl. KFZ-AP (11/3793)
9	Nordbahnanlage 4 Top 8, 1. OG	Anteile: 74/3793; Balkon (4.04 m2); Parifizierungsjahr: 2022; Auslandstransaktion; BAB und Pläne beiliegend
10	Nordbahnanlage 4 W Top 55, 2. DG	Anteile: 73/3793; Terrasse (11.01 m2); Parifizierungsjahr: 2021; m² sind ca-Angaben, Gaszentralheizung
11	Nordbahnanlage 4 W Top 29 3.OG	Anteile: 72/3793; Balkon (7.26 m2); Parifizierungsjahr: 2021; Auslandstransaktion;
12	Nordbahnanlage 4 W Top 52 1.DG	Anteile: 69/3793; Terrasse (10.34 m2); Parifizierungsjahr: 2021; inkl. Steuersatz: 20 %;
13	Nordbahnanlage 4 W Top 24 3.OG	Anteile: 80/3793; Balkon (4.5 m2); PKW; zuzgl. Preis PKW Abstellplatz: 25000€; Parifizierungsjahr: 2021; zzgl. 11/3793 Anteile am PKW-AP, Loggia mit 4,04 m² in Nfl, Loggia und Balkon,
14	Nordbahnanlage 4 W Top 21 2.OG	Anteile: 74/3793; Balkon (7.26 m2); PKW; zuzgl. Preis PKW Abstellplatz: 25000€; Parifizierungsjahr: 2021; zzgl. 11/3793 Anteile am PKW-AP,
15	Nordbahnanlage 4 W Top 32 4.OG	Anteile: 82/3793; Balkon (4.5 m2); Parifizierungsjahr: 2021; Loggia mit 4,04 m² und Balkon mit 4,50 m², Loggia in Nfl,
16	Nordbahnanlage 4 W Top 25 3.OG	Anteile: 51/3793; PKW; zuzgl. Preis PKW Abstellplatz: 30000€; Parifizierungsjahr: 2021; zzgl. 11/3793 Anteile am PKW-AP,

Der Grundkostenanteil wird aufgrund der Lage unter Berücksichtigung einer lageadäquaten Bebauung unabhängig von der tatsächlichen Ist-Bebauung ermittelt. Dieser Umstand spiegelt sich ebenso in den angesetzten Baukosten wider. Der Grundkostenanteil pro m² erzielbarer Nutzfläche liegt in der gegenständlichen Lage bei durchschnittlich € 1.000,00 / m², die Freiflächen werden im Ansatz berücksichtigt.

Aufgrund der allgemeinen wirtschaftlichen Situation sowie der angespannten Situation auf dem Immobilienmarkt insbesondere in Hinblick auf hohe Finanzierungskosten und erschwelter Kreditvergabe sieht der Sachverständige unter Berücksichtigung einer normalen Ausstattung einen Wert in der Höhe von € 1.000,00 / m² als lageadäquat sowie nachhaltig erzielbar an, somit ergibt sich der folgende Bodenwert / Grundkostenanteil:

Floridsdorfer Hauptstraße 35

Abverkaufspreis		€ 5.000,00 / m <sup>2</sup>
Baukosten		€ 2.800,00 / m <sup>2</sup>
Baunebenkosten	20,00%	€ 560,00 / m <sup>2</sup>
Entwicklergewinn	12,00%	€ 600,00 / m <sup>2</sup>
Grundkostenanteil vor Kaufnebenkosten		€ 1.040,00 / m <sup>2</sup>
Kaufnebenkosten	8,00%	€ 83,20 / m <sup>2</sup>
Grundkostenanteil		€ 956,80 / m <sup>2</sup>
<b>Grundkostenanteil gerundet</b>		<b>€ 1.000,00 / m<sup>2</sup></b>
<hr/>		
bewertungsrelevante Nutzfläche		74,00 m <sup>2</sup>
Grundkostenanteil		€ 1.000,00 / m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert</b>		<b>€ 74.000,00</b>

Der ermittelte Grundkostenanteil für die Top 3 beträgt daher insgesamt **€ 74.000,00**; dies entspricht € 1.000,00 / m<sup>2</sup>.

Berechnung Ertragswert:

Mieteinnahmen pro Monat		€ 1.110,00	
<b>Mieteinnahmen pro Jahr</b>		<b>€ 13.320,00</b>	
Abschlag für Bewirtschaftung in € / m <sup>2</sup>		€ 15,00	€ 1.110,00
Abschlag für Leerstellungsrisiko in Prozent der jährlichen Mietsumme		5,00%	€ 666,00
<b>Jahresreinertrag</b>		<b>€ 11.544,00</b>	
<b>Bodenwert</b>			
GKA in € / m <sup>2</sup>	Nutzfläche	Bodenwert	
1.000,00 m <sup>2</sup>	74,00 m <sup>2</sup>	€ 74.000,00	
Bodenwertverzinsung		4,00%	
abzüglich Bodenwertverzinsung			€ 2.960,00
<b>Gebäudereinertrag</b>		<b>€ 8.584,00</b>	
<b>Vervielfältiger</b>			
Restnutzungsdauer (Jahre)		60	
Kapitalisierungszinssatz		4,00%	
Vervielfältiger		22,62	
<b>Ertragswert der baulichen Anlagen</b>		<b>€ 194.170,08</b>	
<b>zuzüglich Bodenwert</b>		<b>€ 74.000,00</b>	
<b>Ertragswert</b>		<b>€ 268.170,08</b>	
<b>Ertragswert gerundet</b>		<b>€ 268.000,00</b>	
Bruttorendite	4,97%		
m <sup>2</sup>	74,00 m <sup>2</sup>	€ 3.621,62 / m <sup>2</sup>	

### 3.3 Verkehrswert

---

Der berechnete Wert entspricht erhobenen Vergleichswerten tatsächlich verkaufter und zum Verkauf angebotener Objekte.

Unter Berücksichtigung der Marktlage wird der Verkehrswert daher aus dem Ertragswert abzgl. der Sanierungskosten abgeleitet und beträgt wie folgt:

Ertragswert	€ 268.170,08
abzgl. Sanierungskosten	-€ 59.200,00
Verkehrswert	€ 208.970,08
<b>Verkehrswert gerundet</b>	<b>€ 209.000,00</b>

---



## 4 GUTACHTEN

Der gerundete Verkehrswert von 71/3627 Anteilen (B-lfd. Nr. 109) an der Liegenschaft EZ 541, Gst.Nr. 350/4 und 351, KG 01605 Floridsdorf, BG Floridsdorf verbunden mit Wohnungseigentum an Ordination Top 3, Parteienkeller 3, Stiege I mit der Adresse Pichelwangergasse 32 / Floridsdorfer Hauptstraße 35, 1210 Wien, beträgt zum Bewertungsstichtag wie folgt:

<b>Verkehrswert</b>	<b>€ 209.000,00</b>
---------------------	---------------------

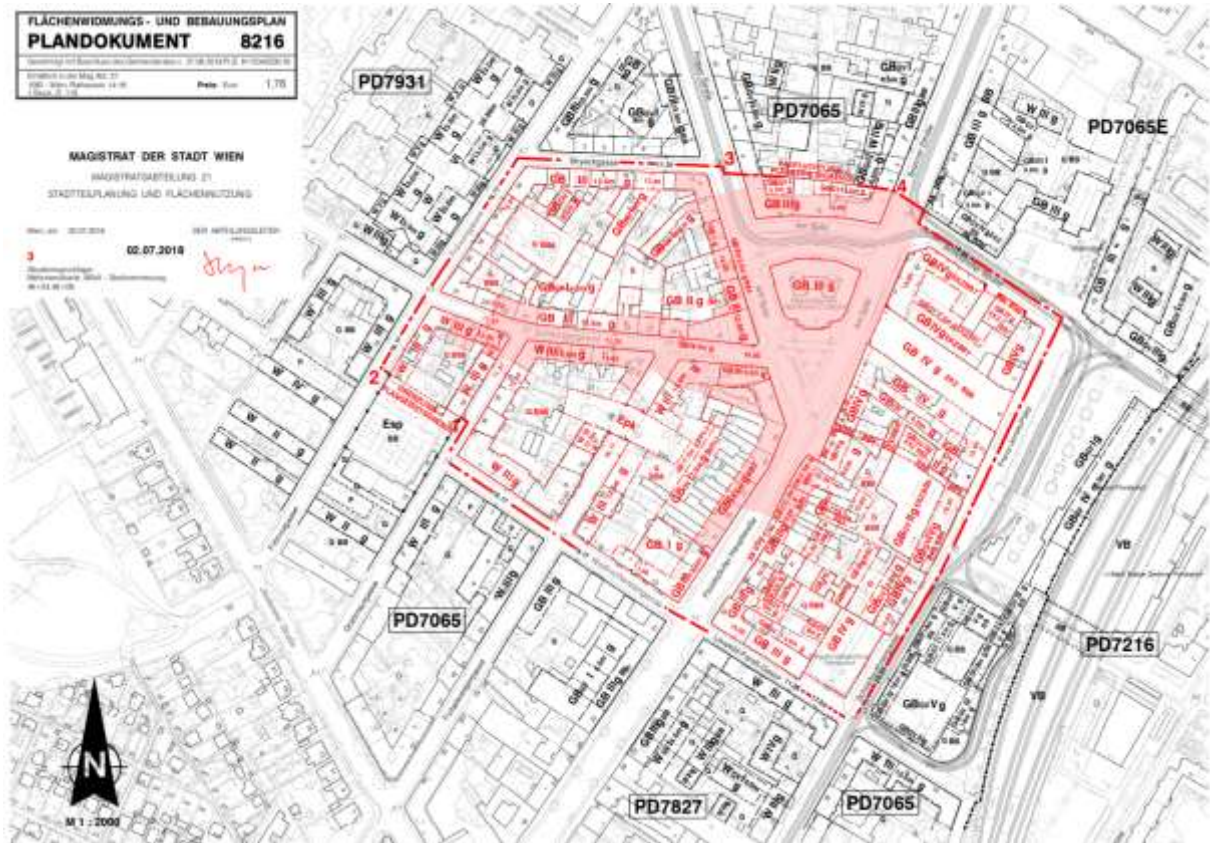
Wien, am 18. Dezember 2024

Der allgemein beidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



Dr. Max Wohlgemuth, MAS, MRICS

# 5 ANHANG



MAGISTRAT DER STADT WIEN  
MA 21 Stadtteilplanung und Flächennutzung

---

Plandokument 8216

**Festsetzung  
des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am **27. September 2018, Pr. Zl. 617234-2018-GSK**, den folgenden Beschluss gefasst:

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das im Antragsplan Nr. 8216 mit der rot strichpunktieren Linie und der in roter Schrift als „Plangebietsgrenze“ bezeichneten Fluchtlinien umschriebene Gebiet zwischen

**Schloßhofer Straße, Franz-Jonas-Platz,  
Schöpfleuthnergasse, Leopold-Ferstl-Gasse,  
Wolfschanzengasse, Grabmayrgasse,  
Linienzug 1-2, Frömmigasse, Stryeckgasse, Prager  
Straße, Linienzug 3-4 und Brünner Straße im  
21. Bezirk, Kat. G. Floridsdorf  
sowie in Festsetzung einer Schutzzone gemäß  
§ 7 (1) der BO für Wien für einen Teil des  
Plangebietes**

werden unter Anwendung des § 1 der Bauordnung (BO) für Wien die in den Absätzen I und II angeführten Bestimmungen getroffen:

I.

Die bisherigen Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne verlieren, soweit sie innerhalb des gegenständlichen Plangebiets liegen, ihre weitere Rechtskraft.

II.

Gemäß §§ 4 und 5 der BO für Wien werden folgende Bestimmungen getroffen:

1. Bestimmungen des Plans:  
Die roten Planzeichen gelten als neu festgesetzt.  
Für die rechtliche Bedeutung der Planzeichen ist die beiliegende „Zeichenerklärung für den Flächenwidmungsplan und den Bebauungsplan“ (§§ 4 und 5 der BO für Wien) vom 16. Juli 2014 maßgebend, die einen Bestandteil dieses Beschlusses bildet.
2. Bestimmungen für die Ausgestaltung der **Querschnitte von Verkehrsflächen**:
  - 2.1. Für die Ausgestaltung von Verkehrsflächen mit einer Gesamtbreite von mehr als 11 m, soweit sie innerhalb des Plangebiets liegen, wird bestimmt:  
Entlang der Fluchtlinien sind Gehsteige mit jeweils mindestens 2 m Breite herzustellen.
3. **Bestimmungen ohne** Bezeichnung des Geltungsbereichs mit dem Planzeichen **BB**:
  - 3.1. Für das gesamte Plangebiet wird bestimmt:  
Der höchste Punkt der zur Errichtung gelangenden Dächer darf nicht mehr als 4,5 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen.
  - 3.2. Nicht bebaute, jedoch bebaubare Baulandflächen sind gärtnerisch auszugestalten.

- 3.3. Die Herstellung von Erkern und Balkonen ist in der Schutzzone vor der Baulinie verboten.
  - 3.4. Zu der öffentlichen Verkehrsfläche Floridsdorfer Hauptstraße, Am Spitz, Prager Straße, Schloßhofer Straße, Franz-Jonas-Platz und Schöpfleuthnergasse dürfen im Erdgeschoß keine Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen hergestellt werden.
  - 3.5. Auf den mit einer maximalen Gebäudehöhe von 8,0 m ausgewiesenen Grundflächen sind die Dächer von Gebäuden ab einer Größe von 12 m<sup>2</sup> als begrünte Flachdächer nach dem Stand der technischen Wissenschaften auszubilden. Technische bzw. der Belichtung dienende Aufbauten sind im erforderlichen Ausmaß zulässig.
  - 3.6. Einfriedungen auf gärtnerisch auszugestaltenden Grundflächen dürfen ab einer Höhe von 0,5 m den freien Durchblick nicht hindern.
4. **Bestimmungen mit** Bezeichnung des Geltungsbereichs mit dem Planzeichen **BB**:
- 4.1. Auf den mit **BB1** bezeichneten Grundflächen ist die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise zulässig.
  - 4.2. Auf den mit **BB2** bezeichneten Grundflächen darf innerhalb eines unter 45° gebildeten Umrisses gemäß § 81 (4) BO für Wien höchstens ein Dachgeschoß errichtet werden. Dieses Dachgeschoß ist als Staffelgeschoß auszubilden. Die Dächer des obersten Hauptgeschosses und des Staffelgeschosses sind als Flächdächer mit einer Neigung von höchstens 5° auszubilden.
  - 4.3. Auf den mit **BB3** bezeichneten Grundflächen hat die Dachneigung mindestens 30° und höchstens 45° zu betragen. Es ist nur ein Dachgeschoß zulässig. Die Staffelung der Baumassen ist untersagt.
  - 4.4. Für die mit **GB III g BB4** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:  
Es sind maximal vier Hauptgeschosse zulässig.
  - 4.5. Für die mit **EKZ BB5** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:  
Die Errichtung eines Einkaufszentrums ist zulässig, wobei die von Räumen gemäß § 7c Abs. 1 BO für Wien in Anspruch genommene Gesamtnutzfläche bei den in der Bauklasse II bzw. Bauklasse IV gelegenen Teilen zusammen 14.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf. Die Größe des Bauplatzes hat dabei mindestens 4.000 m<sup>2</sup> zu betragen, wobei auf diesem Bauplatz in Summe höchstens 190 Stellplätze hergestellt werden dürfen.
  - 4.6. Für die mit **EKZ BB6** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:  
Die Errichtung eines Einkaufszentrums ist zulässig, wobei die von Räumen gemäß § 7c Abs. 1 BO für Wien in Anspruch genommene Gesamtnutzfläche zusammen 9.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf.
  - 4.7. Für die mit **EKZ BB7** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:  
Die Errichtung eines Einkaufszentrums ist zulässig, wobei die von Räumen gemäß § 7c Abs. 1 BO für Wien in Anspruch genommene Gesamtnutzfläche zusammen 3.500 m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf.
  - 4.8. Auf den mit **G BB8** bezeichneten Grundflächen ist die Errichtung unterirdischer Bauten untersagt.
  - 4.9. Für die mit **BB9** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:  
Der Raum für die Errichtung und Duldung eines 3 m breiten und 3 m hohen öffentlichen Durchganges ist von Bebauung freizuhalten. Die Überbauung des öffentlichen Durchganges ist im Rahmen der südlich festgesetzten Bestimmungen zulässig.
  - 4.10. Die Anlage einer 3 m breiten und 3 m hohen Arkade im Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche wird angeordnet. Der Raum der Arkade ist zur Errichtung und Duldung eines öffentlichen Durchganges freizuhalten. Eine Überbauung ist im Rahmen der östlich festgesetzten Bestimmungen zulässig.

Der Abteilungsleiter:  
(interim.) Dipl.-Ing. Dr. Bernhard Steger