

## Mag. Markus Hirschler

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

35 E 13/24f

Bezirksgericht Döbling  
Obersteingasse 20-22  
1190 Wien

Mit Beschluss des Bezirksamtes Döbling, 35 E 13/24f, wurde ich als Sachverständiger in der Zwangsversteigerungssache der

Betreibende Partei: WEG Kahlenberger Strasse 33  
vertreten durch Scholz-Immobilien Management GmbH  
Mollardgasse 2/9-10  
1060 Wien

vertreten durch: Mag. Benjamin ZUPANCIC  
Rechtsanwalt  
Ebendorferstraße 3/Top 16  
1010 Wien

Verpflichtete Partei: LNR KBS33 Projektentwicklung GmbH  
Friedrichstraße 7  
1010 Wien

Wegen: € 9.616,64 samt Anhang ( Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

bestellt und beauftragt, ein

### **B E W E R T U N G S G U T A C H T E N**

über die Verkehrswerte von:

**BLNr. 16**, 268/2172 Anteile - verbunden  
mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 9, ER 9,  
an der Liegenschaft **EZ 764, Grundbuch 01507 Nußdorf**, BG Döbling, mit den  
Grundstücksnummern 277/1, 277/2, 278, mit der Adresse 1190 Wien, Kahlenberger  
Straße 33

**BLNr. 17**, 174/2172 Anteile - verbunden  
mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 10, ER 10, Dachterrasse Top 10  
an der Liegenschaft **EZ 764, Grundbuch 01507 Nußdorf**, BG Döbling, mit den  
Grundstücksnummern 277/1, 277/2, 278, mit der Adresse 1190 Wien, Kahlenberger  
Straße 33

**BLNr. 20**, 16/2172 Anteile - verbunden  
mit Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 2  
an der Liegenschaft **EZ 764, Grundbuch 01507 Nußdorf**, BG Döbling, mit den  
Grundstücksnummern 277/1, 277/2, 278, mit der Adresse 1190 Wien, Kahlenberger  
Straße 33

**BLNr. 26**, 16/2172 Anteile - verbunden  
mit Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 8

an der Liegenschaft **EZ 764, Grundbuch 01507 Nußdorf**, BG Döbling, mit den Grundstücksnummern 277/1, 277/2, 278, mit der Adresse 1190 Wien, Kahlenberger Straße 33

**BLNr. 27**, 16/2172 Anteile - verbunden  
mit Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 9

an der Liegenschaft **EZ 764, Grundbuch 01507 Nußdorf**, BG Döbling, mit den Grundstücksnummern 277/1, 277/2, 278, mit der Adresse 1190 Wien, Kahlenberger Straße 33



## 1. Allgemeines:

### 1.1. Auftraggeber:

Dieses Gutachten wird über Auftrag des Bezirksgerichtes Döbling erstellt.

### 1.2. Auftrag:

Ermittlung der Verkehrswerte von:

**BLNr. 16**, 268/2172 Anteile - verbunden  
mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 9, ER 9,  
an der Liegenschaft **EZ 764, Grundbuch 01507 Nußdorf**, BG Döbling, mit den  
Grundstücksnummern 277/1, 277/2, 278, mit der Adresse 1190 Wien, Kahlenberger  
Straße 33

**BLNr. 17**, 174/2172 Anteile - verbunden  
mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 10, ER 10, Dachterrasse Top 10  
an der Liegenschaft **EZ 764, Grundbuch 01507 Nußdorf**, BG Döbling, mit den  
Grundstücksnummern 277/1, 277/2, 278, mit der Adresse 1190 Wien, Kahlenberger  
Straße 33

**BLNr. 20**, 16/2172 Anteile - verbunden  
mit Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 2  
an der Liegenschaft **EZ 764, Grundbuch 01507 Nußdorf**, BG Döbling, mit den  
Grundstücksnummern 277/1, 277/2, 278, mit der Adresse 1190 Wien, Kahlenberger  
Straße 33

**BLNr. 26**, 16/2172 Anteile - verbunden  
mit Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 8  
an der Liegenschaft **EZ 764, Grundbuch 01507 Nußdorf**, BG Döbling, mit den  
Grundstücksnummern 277/1, 277/2, 278, mit der Adresse 1190 Wien, Kahlenberger  
Straße 33

**BLNr. 27**, 16/2172 Anteile - verbunden  
mit Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 9  
an der Liegenschaft **EZ 764, Grundbuch 01507 Nußdorf**, BG Döbling, mit den  
Grundstücksnummern 277/1, 277/2, 278, mit der Adresse 1190 Wien, Kahlenberger  
Straße 33

### 1.3. Schätzungsstichtage:

Ist der 19.08.2024 (Tag der Befundaufnahme). Es wird dieser Schätzung das zu diesem Zeitpunkt herrschende Preisniveau am Immobilienmarkt zugrunde gelegt.

**BLNr. 20**, 16/2172 Anteile - verbunden  
mit Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 2

an der Liegenschaft **EZ 764, Grundbuch 01507 Nußdorf**, BG Döbling, mit den Grundstücksnummern 277/1, 277/2, 278, mit der Adresse 1190 Wien, Kahlenberger Straße 33

**BLNr. 26**, 16/2172 Anteile - verbunden  
mit Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 8

an der Liegenschaft **EZ 764, Grundbuch 01507 Nußdorf**, BG Döbling, mit den Grundstücksnummern 277/1, 277/2, 278, mit der Adresse 1190 Wien, Kahlenberger Straße 33

**BLNr. 27**, 16/2172 Anteile - verbunden  
mit Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 9

an der Liegenschaft **EZ 764, Grundbuch 01507 Nußdorf**, BG Döbling, mit den Grundstücksnummern 277/1, 277/2, 278, mit der Adresse 1190 Wien, Kahlenberger Straße 33

Ist der 28.10.2024 (Tag der Befundaufnahme). Es wird dieser Schätzung das zu diesem Zeitpunkt herrschende Preisniveau am Immobilienmarkt zugrunde gelegt.

**BLNr. 16**, 268/2172 Anteile - verbunden  
mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 9, ER 9,

an der Liegenschaft **EZ 764, Grundbuch 01507 Nußdorf**, BG Döbling, mit den Grundstücksnummern 277/1, 277/2, 278, mit der Adresse 1190 Wien, Kahlenberger Straße 33

**BLNr. 17**, 174/2172 Anteile - verbunden  
mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 10, ER 10, Dachterrasse Top 10

an der Liegenschaft **EZ 764, Grundbuch 01507 Nußdorf**, BG Döbling, mit den Grundstücksnummern 277/1, 277/2, 278, mit der Adresse 1190 Wien, Kahlenberger Straße 33

#### 1.4. Schätzmethode:

Grundlage dieser Schätzung ist die Ermittlung des Verkehrswertes mittels Sachwertverfahren.

#### 1.5. Grundlagen und Unterlagen:

##### 1.5.1. Befundaufnahme der

**BLNr. 20**, 16/2172 Anteile - verbunden  
mit Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 2  
an der Liegenschaft **EZ 764, Grundbuch 01507 Nußdorf**, BG Döbling, mit den Grundstücksnummern 277/1, 277/2, 278, mit der Adresse 1190 Wien, Kahlenberger Straße 33

**BLNr. 26**, 16/2172 Anteile - verbunden  
mit Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 8  
an der Liegenschaft **EZ 764, Grundbuch 01507 Nußdorf**, BG Döbling, mit den Grundstücksnummern 277/1, 277/2, 278, mit der Adresse 1190 Wien, Kahlenberger Straße 33

**BLNr. 27**, 16/2172 Anteile - verbunden  
mit Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 9  
an der Liegenschaft **EZ 764, Grundbuch 01507 Nußdorf**, BG Döbling, mit den Grundstücksnummern 277/1, 277/2, 278, mit der Adresse 1190 Wien, Kahlenberger Straße 33

am 19.08.2024 unter Anwesenheit von:

1. Frau Mag. Brandl für die Kanzlei Mag. Zupancic
2. Herr Mag. Markus Hirschler, Sachverständiger
3. Herr Mag. Oliver Schwab, Mitarbeiter des Sachverständigen

1.5.2. Befundaufnahme der

**BLNr. 16**, 268/2172 Anteile - verbunden  
mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 9, ER 9,  
an der Liegenschaft **EZ 764, Grundbuch 01507 Nußdorf**, BG Döbling, mit den  
Grundstücksnummern 277/1, 277/2, 278, mit der Adresse 1190 Wien, Kahlenberger  
Straße 33

**BLNr. 17**, 174/2172 Anteile - verbunden  
mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 10, ER 10, Dachterrasse Top 10  
an der Liegenschaft **EZ 764, Grundbuch 01507 Nußdorf**, BG Döbling, mit den  
Grundstücksnummern 277/1, 277/2, 278, mit der Adresse 1190 Wien, Kahlenberger  
Straße 33

am 28.10.2024 unter Anwesenheit von:

4. Gerichtsvollzieherin
5. Schlosser
6. Frau Mag. Brandl für die Kanzlei Mag. Zupancic
7. Herr Mag. Markus Hirschler, Sachverständiger
8. Herr Mag. Oliver Schwab, Mitarbeiter des Sachverständigen

1.5.3. Aktenstudium nach Einlagen des Aktes

1.5.4. Grundbuchauszug vom 02.08.2025

1.5.5. Datenbankabfrage des Verdachtflächenkatasters

1.5.6. Wohnungseigentumsvertrag vom 10.12.2021

1.5.7. Nutzwertgutachten vom Jahr 2021

1.5.8. Aktuelle monatliche Vorschreibungen

1.5.9. Vorausschau 2024

1.5.10. Schreiben der Stadt Wien „Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren“  
vom 21.03.2023

1.5.11. Erklärung des Bauführers vom 06.02.2024

1.5.12. Anzeige eines Bauführerwechsels

1.5.13. Anzeige eines Bauführers vom 24.11.2022

1.5.14. Mitteilung der Stadt Wien „Baupolizei“ betreffend der „Unvollständig  
belegten Fertigstellungsanzeige - Rechtsunwirksamkeit“ vom 05.07.2024

- 1.5.15. Fertigstellungsanzeige vom 11.03.2024
- 1.5.16. Mitteilung der Stadt Wien „Baupolizei“ betreffend der „Fehlenden Fertigstellungsanzeige – Nichterfüllte Verpflichtung Mahnung“ vom 17.01.2025
- 1.5.17. Teilfertigstellungsanzeigen vom 30.04.2024 und 19.03.2024
- 1.5.18. Bestätigung zur Teilfertigstellungsanzeige vom 05.02.2024

### **Bestandsverhältnisse**

**BLNr. 16**, 268/2172 Anteile - verbunden  
mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 9, ER 9,  
an der Liegenschaft **EZ 764, Grundbuch 01507 Nußdorf**, BG Döbling, mit den Grundstücksnummern 277/1, 277/2, 278, mit der Adresse 1190 Wien, Kahlenberger Straße 33

Hinzuweisen ist, dass sich die bewertungsgegenständliche Wohnung im Rohbau befindet. Bei der Bewertung wird von Bestandsfreiheit ausgegangen.

**BLNr. 17**, 174/2172 Anteile - verbunden  
mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 10, ER 10, Dachterrasse Top 10  
an der Liegenschaft **EZ 764, Grundbuch 01507 Nußdorf**, BG Döbling, mit den Grundstücksnummern 277/1, 277/2, 278, mit der Adresse 1190 Wien, Kahlenberger Straße 33

Hinzuweisen ist, dass sich die bewertungsgegenständliche Wohnung im Rohbau befindet. Bei der Bewertung wird von Bestandsfreiheit ausgegangen.

**BLNr. 20**, 16/2172 Anteile - verbunden  
mit Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 2  
an der Liegenschaft **EZ 764, Grundbuch 01507 Nußdorf**, BG Döbling, mit den Grundstücksnummern 277/1, 277/2, 278, mit der Adresse 1190 Wien, Kahlenberger Straße 33

Hinzuweisen ist, dass bei der Befundaufnahme am 19.08.2024 nicht eruiert werden konnte, ob der bewertungsgegenständliche KFZ-Abstellplatz vermietet ist. Bei der Bewertung wird von Bestandsfreiheit ausgegangen.

**BLNr. 26**, 16/2172 Anteile - verbunden  
mit Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 8

an der Liegenschaft **EZ 764, Grundbuch 01507 Nußdorf**, BG Döbling, mit den Grundstücksnummern 277/1, 277/2, 278, mit der Adresse 1190 Wien, Kahlenberger Straße 33

Hinzuweisen ist, dass bei der Befundaufnahme am 19.08.2024 nicht eruiert werden konnte, ob der bewertungsgegenständliche KFZ-Abstellplatz vermietet ist. Bei der Bewertung wird von Bestandsfreiheit ausgegangen.

**BLNr. 27**, 16/2172 Anteile - verbunden  
mit Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 9

an der Liegenschaft **EZ 764, Grundbuch 01507 Nußdorf**, BG Döbling, mit den Grundstücksnummern 277/1, 277/2, 278, mit der Adresse 1190 Wien, Kahlenberger Straße 33

Hinzuweisen ist, dass bei der Befundaufnahme am 19.08.2024 nicht eruiert werden konnte, ob der bewertungsgegenständliche KFZ-Abstellplatz vermietet ist. Bei der Bewertung wird von Bestandsfreiheit ausgegangen.

### **Energieausweis:**

Laut schriftlicher Auskunft der Scholz Immobilien Management GMBH ist kein Energieausweis für die Liegenschaft vorhanden.

### **Mitteilung der Scholz Immobilien Management GMBH**

Laut schriftlicher Mitteilung der Scholz Immobilien Management GMBH vom 27.08.2024 ist der Rücklagenstand negativ mit € 6.014,29. Hinzuweisen ist, dass der negative Rücklagenstand bei der Bewertung nicht berücksichtigt wurde.

**Monatliche Vorschreibungen**

**BLNr. 16**, 268/2172 Anteile - verbunden  
mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 9, ER 9,

an der Liegenschaft **EZ 764, Grundbuch 01507 Nußdorf**, BG Döbling, mit den Grundstücksnummern 277/1, 277/2, 278, mit der Adresse 1190 Wien, Kahlenberger Straße 33



**Scholz Immobilien Management GmbH**  
Mollardgasse 2/9-10, 1060 Wien  
Tel.: +43 1 581 30 82 | Fax.: +43 1 581 30 82 - 22  
Mail: office@scholz-immobilien.at | scholz-immobilien.at

LNR KBS 33 PROJEKTENTWICKLUNG GMBH  
Friedrichstraße 7  
1010 WIEN

Objekt: 1/2053  
UID: ATU80204137  
Kundennummer: 20009001  
EDV Nr: 90

**Objekt:** 1190, WEG KAHLENBERGER STRASSE 33  
**Top:** Wohnung / 9  
**Bestandnehmer:** LNR KBS 33 PROJEKTENTWICKLUNG GMBH

**Dauerrechnung für Monatsvorschreibung ab 7/2024**

Im Namen, im Auftrag und auf Rechnung der Wohnungseigentümergeinschaft.

**Rechnungsnr. 152730724**

**Belegdatum: 01.07.2024**

Sehr geehrte Damen und Herren,

beiliegend übermitteln wir Ihnen die neue monatliche Vorschreibung ab **7/2024**.

Diese Vorschreibung gilt als Dauerrechnung im Sinne des UStG bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw. bis zum Ende des Vertragsverhältnisses.

Zahlungsposten	Netto EUR	USt in %	USt EUR	Brutto EUR
Sondervorschreibung Rücklage	447,50	0	0,00	447,50
Reparaturrücklage	53,74	0	0,00	53,74
Betriebskosten	358,18	10	35,82	394,00
Liftbetriebskosten	39,84	10	3,98	43,82
Warmwasser	74,77	10	7,48	82,25
Heizkosten	224,34	20	44,87	269,21
<b>Gesamtsumme</b>	<b>1.198,37</b>		<b>92,15</b>	<b>1.290,52</b>

Den zu zahlenden Bruttobetrag (Gesamtsumme Brutto EUR) bitten wir Sie monatlich im Vorhinein bis 5. eines jeden Monats auf folgende Bankverbindung zur Einzahlung zu bringen:

**BIC: VBOEATWWNOM, IBAN: AT88 4715 0110 7816 0053**  
**laufend auf WEG 1190, Kahlenberger Straße 33**

**WICHTIG:** Bei Telebanking-Zahlungen bzw. bei Zahlung mittels Dauerauftrag geben Sie bitte **100152730000** im Feld Zahlungsreferenz/Kundendaten ein.

Da die Zahlungseingänge in unserer Kanzlei automatisationsunterstützt erfolgen, beachten Sie bitte, dass **Mitteilungen auf Einzahlungsbelegen nicht zu unserer Kenntnis** gelangen und Zahlungen, unabhängig von deren Widmung, **immer auf die älteste Schuld** angerechnet werden.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Hausverwaltung

Scholz Immobilien Management  
GmbH  
Mollardgasse 2/9-10 | A-1060 - WIEN  
FN: 477766y

Telefon: +43 1 581 30 82  
E-Mail: office@scholz-immobilien.at

Bankverbindung:  
IBAN: AT884715011078160053  
BIC: VBOEATWWNOM

Seite 1/1

**BLNr. 17**, 174/2172 Anteile - verbunden  
 mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 10, ER 10, Dachterrasse Top 10  
 an der Liegenschaft **EZ 764, Grundbuch 01507 Nußdorf**, BG Döbling, mit den  
 Grundstücksnummern 277/1, 277/2, 278, mit der Adresse 1190 Wien, Kahlenberger  
 Straße 33



**Scholz Immobilien Management GmbH**  
 Mollardgasse 2/9 10, 1060 Wien  
 Tel.: +43 1 581 30 82 | Fax.: +43 1 581 30 82 - 22  
 Mail: office@scholz-immobilien.at | scholz-immobilien.at

LNR KBS 33 PROJEKTENTWICKLUNG GMBH  
 Friedrichstraße 7  
 1010 WIEN

Objekt: 1/2053  
 UID: ATU80204137  
 Kundennummer: 20010001  
 EDV Nr: 100

**Objekt:** 1190, WEG KAHLBERGER STRASSE 33  
**Top:** Wohnung / 10  
**Bestandnehmer:** LNR KBS 33 PROJEKTENTWICKLUNG GMBH

**Dauerrechnung für Monatsvorschreibung ab 7/2024**

Im Namen, im Auftrag und auf Rechnung der Wohnungseigentümergeinschaft.

**Rechnungsnr. 152740724**

**Belegdatum: 01.07.2024**

Sehr geehrte Damen und Herren,

beiliegend übermitteln wir Ihnen die neue monatliche Vorschreibung ab **7/2024**.  
 Diese Vorschreibung gilt als Dauerrechnung im Sinne des US1G bis zur Übermittlung einer neuen  
 Vorschreibung bzw. bis zum Ende des Vertragsverhältnisses.

Zahlungsposten	Netto EUR	USt in %	USt EUR	Brutto EUR
Reparaturrücklage	51,48	0	0,00	51,48
Betriebskosten	343,17	10	34,32	377,49
Liftbetriebskosten	38,19	10	3,82	42,01
Warmwasser	71,64	10	7,16	78,80
Heizkosten	214,93	20	42,99	257,92
<b>Gesamtsumme</b>	<b>719,41</b>		<b>88,29</b>	<b>807,70</b>

Den zu zahlenden Bruttobetrag (Gesamtsumme Brutto EUR) bitten wir Sie monatlich im Vorhinein bis  
 5. eines jeden Monats auf folgende Bankverbindung zur Einzahlung zu bringen:

**BIC: VBOEATWWNOM, IBAN: AT88 4715 0110 7816 0053**  
**laufend auf WEG 1190, Kahlenberger Straße 33**

**WICHTIG:** Bei Telebanking-Zahlungen bzw. bei Zahlung mittels Dauerauftrag geben Sie bitte  
**100152740000** im Feld Zahlungsreferenz/Kundendaten ein.

Da die Zahlungseingänge in unserer Kanzlei automatisationsunterstützt erfolgen, beachten Sie bitte,  
 dass **Mitteilungen auf Einzahlungsbelegen nicht zu unserer Kenntnis** gelangen und Zahlungen,  
 unabhängig von deren Widmung, **immer auf die älteste Schuld** angerechnet werden.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Hausverwaltung

Scholz Immobilien Management  
 GmbH  
 Mollardgasse 2/9-10 | A-1060 - WIEN  
 FN: 477766y

Telefon: +43 1 581 30 82  
 E-Mail: office@scholz-immobilien.at

Bankverbindung  
 IBAN: AT884715011078160053  
 BIC: VBOEATWWNOM

Seite 1/1

**BLNr. 20**, 16/2172 Anteile - verbunden  
mit Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 2

an der Liegenschaft **EZ 764, Grundbuch 01507 Nußdorf**, BG Döbling, mit den Grundstücksnummern 277/1, 277/2, 278, mit der Adresse 1190 Wien, Kahlenberger Straße 33



**Scholz Immobilien Management GmbH**  
Mollardgasse 2/9-10, 1060 Wien  
Tel.: +43 1 581 30 82 | Fax.: +43 1 581 30 82 - 22  
Mail: office@scholz-immobilien.at | scholz-immobilien.at

LNR KBS 33 PROJEKTENTWICKLUNG GMBH  
Friedrichstraße 7  
1010 WIEN

Objekt: 1/2053  
UID: ATU80204137  
Kundennummer: 20012001  
EDV Nr: 120

**Objekt:** 1190, WEG KAHLBERGER STRASSE 33  
**Top:** Abstellplatz / KFZ 2  
**Bestandnehmer:** LNR KBS 33 PROJEKTENTWICKLUNG GMBH

**Dauerrechnung für Monatsvorschreibung ab 7/2024**

Im Namen, im Auftrag und auf Rechnung der Wohnungseigentümergeinschaft.

**Rechnungsnr. 152790724**

**Belegdatum: 01.07.2024**

Sehr geehrte Damen und Herren,

beiliegend übermitteln wir Ihnen die neue monatliche Vorschreibung ab **7/2024**.  
Diese Vorschreibung gilt als Dauerrechnung im Sinne des UStG bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw. bis zum Ende des Vertragsverhältnisses.

Zahlungsposten	Netto EUR	USt in %	USt EUR	Brutto EUR
Reparaturrücklage	2,25	0	0,00	2,25
Betriebskosten	15,00	20	3,00	18,00
Liftbetriebskosten	1,67	20	0,33	2,00
<b>Gesamtsumme</b>	<b>18,92</b>		<b>3,33</b>	<b>22,25</b>

Den zu zahlenden Bruttobetrag (Gesamtsumme Brutto EUR) bitten wir Sie monatlich im Vorhinein bis 5. eines jeden Monats auf folgende Bankverbindung zur Einzahlung zu bringen:

**BIC: VBOEATWWNOM, IBAN: AT88 4715 0110 7816 0053**  
**lautend auf WEG 1190, Kahlenberger Straße 33**

**WICHTIG:** Bei Telexbanking-Zahlungen bzw. bei Zahlung mittels Dauerauftrag geben Sie bitte **100152790000** im Feld Zahlungsreferenz/Kundendaten ein.

Da die Zahlungseingänge in unserer Kanzlei automatisationsunterstützt erfolgen, beachten Sie bitte, dass **Mitteilungen auf Einzahlungsbelegen nicht zu unserer Kenntnis** gelangen und Zahlungen, unabhängig von deren Widmung, **immer auf die älteste Schuld** angerechnet werden.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Hausverwaltung

Scholz Immobilien Management  
GmbH  
Mollardgasse 2/9-10 | A-1060 - WIEN  
FN: 477766y

Telefon: +43 1 581 30 82  
E-Mail: office@scholz-immobilien.at

Bankverbindung  
IBAN: AT884715011078160053  
BIC: VBOEATWWNOM

Seite 1/1

**BLNr. 26**, 16/2172 Anteile - verbunden  
mit Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 8

an der Liegenschaft **EZ 764, Grundbuch 01507 Nußdorf**, BG Döbling, mit den Grundstücksnummern 277/1, 277/2, 278, mit der Adresse 1190 Wien, Kahlenberger Straße 33



**Scholz Immobilien Management GmbH**  
Mollardgasse 2/9-10, 1060 Wien  
Tel.: +43 1 581 30 82 | Fax.: +43 1 581 30 82 - 22  
Mail: office@scholz-immobilien.at | scholz-immobilien.at

LNR KBS 33 PROJEKTENTWICKLUNG GMBH  
Friedrichstraße 7  
1010 WIEN

Objekt: 1/2053  
UID: ATU80204137  
Kundennummer: 20018001  
EDV Nr: 180

**Objekt:** 1190, WEG KAHLBERGER STRASSE 33  
**Top:** Abstellplatz / KFZ 8  
**Bestandnehmer:** LNR KBS 33 PROJEKTENTWICKLUNG GMBH

**Dauerrechnung für Monatsvorschreibung ab 7/2024**

Im Namen, im Auftrag und auf Rechnung der Wohnungseigentümergeinschaft.

**Rechnungsnr. 152820724**

**Belegdatum: 01.07.2024**

Sehr geehrte Damen und Herren,

beiliegend übermitteln wir Ihnen die neue monatliche Vorschreibung ab **7/2024**.  
Diese Vorschreibung gilt als Dauerrechnung im Sinne des UStG bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw. bis zum Ende des Vertragsverhältnisses.

Zahlungsposten	Netto EUR	USt in %	USt EUR	Brutto EUR
Reparaturrücklage	2,25	0	0,00	2,25
Betriebskosten	15,00	20	3,00	18,00
Liftbetriebskosten	1,67	20	0,33	2,00
<b>Gesamtsumme</b>	<b>18,92</b>		<b>3,33</b>	<b>22,25</b>

Den zu zahlenden Bruttobetrag (Gesamtsumme Brutto EUR) bitten wir Sie monatlich im Vorhinein bis 5. eines jeden Monats auf folgende Bankverbindung zur Einzahlung zu bringen:

**BIC: VBOEATWWNOM, IBAN: AT88 4715 0110 7816 0053**  
**lautend auf WEG 1190, Kahlenberger Straße 33**

**WICHTIG:** Bei Telebanking-Zahlungen bzw. bei Zahlung mittels Dauerauftrag geben Sie bitte **100152820000** im Feld Zahlungsreferenz/Kundendaten ein.

Da die Zahlungseingänge in unserer Kanzlei automatisationsunterstützt erfolgen, beachten Sie bitte, dass **Mitteilungen auf Einzahlungsbelegen nicht zu unserer Kenntnis** gelangen und Zahlungen, unabhängig von deren Widmung, **immer auf die älteste Schuld** angerechnet werden.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Hausverwaltung

**BLNr. 27**, 16/2172 Anteile - verbunden  
mit Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 9

an der Liegenschaft **EZ 764, Grundbuch 01507 Nußdorf**, BG Döbling, mit den Grundstücksnummern 277/1, 277/2, 278, mit der Adresse 1190 Wien, Kahlenberger Straße 33



**Scholz Immobilien Management GmbH**  
Mollardgasse 2/9-10, 1060 Wien  
Tel.: +43 1 581 30 82 | Fax.: +43 1 581 30 82 - 22  
Mail: office@scholz-immobilien.at | scholz-immobilien.at

LNR KBS 33 PROJEKTENTWICKLUNG GMBH  
Friedrichstraße 7  
1010 WIEN

Objekt: 1/2053  
UID: ATU80204137  
Kundennummer: 20019001  
EDV Nr: 190

**Objekt:** 1190, WEG KAHLBERGER STRASSE 33  
**Top:** Abstellplatz / KFZ 9  
**Bestandnehmer:** LNR KBS 33 PROJEKTENTWICKLUNG GMBH

**Dauerrechnung für Monatsvorschreibung ab 7/2024**

Im Namen, im Auftrag und auf Rechnung der Wohnungseigentümergeinschaft.

**Rechnungsnr. 152830724**

**Belegdatum: 01.07.2024**

Sehr geehrte Damen und Herren,

beiliegend übermitteln wir Ihnen die neue monatliche Vorschreibung ab **7/2024**.  
Diese Vorschreibung gilt als Dauerrechnung im Sinne des UStG bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw. bis zum Ende des Vertragsverhältnisses.

Zahlungsposten	Netto EUR	USt in %	USt EUR	Brutto EUR
Reparaturrücklage	2,25	0	0,00	2,25
Betriebskosten	15,00	20	3,00	18,00
Liftbetriebskosten	1,67	20	0,33	2,00
<b>Gesamtsumme</b>	<b>18,92</b>		<b>3,33</b>	<b>22,25</b>

Den zu zahlenden Bruttobetrag (Gesamtsumme Brutto EUR) bitten wir Sie monatlich im Vorhinein bis 5. eines jeden Monats auf folgende Bankverbindung zur Einzahlung zu bringen:

**BIC: VBOEATWWNOM, IBAN: AT88 4715 0110 7816 0053**  
**lautend auf WEG 1190, Kahlenberger Straße 33**

**WICHTIG:** Bei Telebanking-Zahlungen bzw. bei Zahlung mittels Dauerauftrag geben Sie bitte **100152830000** im Feld Zahlungsreferenz/Kundendaten ein.

Da die Zahlungseingänge in unserer Kanzlei automatisationsunterstützt erfolgen, beachten Sie bitte, dass **Mitteilungen auf Einzahlungsbelegen nicht zu unserer Kenntnis** gelangen und Zahlungen, unabhängig von deren Widmung, **immer auf die älteste Schuld** angerechnet werden.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Hausverwaltung

**Vorausschau 2024**

An die  
WohnungseigentümerInnen  
der Liegenschaft  
Kahlenberger Straße 33  
1190 Wien

Wien, im Dezember 2023

Betrifft: Vorausschau zu den  
Bewirtschaftungskosten für 2024

Sehr geehrte WohnungseigentümerInnen!  
Sehr geehrte Damen und Herren!

Konform den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes § 20, Abs. 2, geben wir Ihnen nachstehend die erforderlichen Beträge für die Bewirtschaftungskosten Ihrer Liegenschaft, wie folgt, bekannt:

	2023	ab 01.01.2024
Betriebskosten	2.096,50	2.096,50
Liftbetriebskosten	233,33	233,33
Heizkosten	1.228,50	1.228,50
Warmwasser	409,50	409,50
Reparaturrücklage	314,48	314,48

Die Höhe der aktuellen monatlichen Wohnbeiträge wollen Sie bitte der Dauerrechnung ab Jänner 2024 entnehmen.

Ebenfalls möchten wir über folgende, im nächsten Kalenderjahr, erforderliche, bzw. geplante Reparatur-, bzw. Erhaltungsmaßnahmen informieren:

- **Derzeit sind keine Reparatur- und Erhaltungsmaßnahmen geplant, da sich die Liegenschaft in der Gewährleistungsfrist befindet**

Mit freundlichen Grüßen

Ing. Gebhard Scholz, e.h.  
Scholz Immobilien Management GmbH

**2. Befund:****2.1. Grundbuchstand:**

Grundbuchauszug vom 02.08.2024

KATASTRALGEMEINDE 01507 Nußdorf	EINLAGEZAHL 764		
BEZIRKSGERICHT Döbling			
*****			
Letzte TZ 2035/2024			
WOHNUNGSEIGENTUM			
Plombe 2991/2024			
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012			
***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
277/1	Gärten(10)	*	213
277/2	Gärten(10)	*	120
278	Gärten(10)	*	374 Kahlenberger Straße 33
GESAMTFLÄCHE			707
Legende:			
*: Fläche rechnerisch ermittelt			
Gärten(10): Gärten (Gärten)			
***** A2 *****			
2 a 4518/1995 Zuschreibung Gst 277/1 277/2 aus EZ 73			

**2.1.1. Gutsbestände:**

**BLNr. 16**, 268/2172 Anteile - verbunden  
mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 9, ER 9,  
an der Liegenschaft **EZ 764, Grundbuch 01507 Nußdorf**, BG Döbling, mit den  
Grundstücksnummern 277/1, 277/2, 278, mit der Adresse 1190 Wien, Kahlenberger  
Straße 33

16 ANTEIL: 268/2172  
LNR KBS33 Projektentwicklung GmbH (FN 516058i)  
ADR: Friedrichstraße 7, Wien 1010  
a 72/2021 IM RANG 2904/2020 Kaufvertrag 2020-07-02 Eigentumsrecht  
b 6201/2021 Teilung des Anteils  
c 6201/2021 100/2022 Wohnungseigentum an Wohnung Top 9, ER 9

**BLNr. 17**, 174/2172 Anteile - verbunden  
mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 10, ER 10, Dachterrasse Top 10  
an der Liegenschaft **EZ 764, Grundbuch 01507 Nußdorf**, BG Döbling, mit den  
Grundstücksnummern 277/1, 277/2, 278, mit der Adresse 1190 Wien, Kahlenberger  
Straße 33

17 ANTEIL: 174/2172  
LNR KBS33 Projektentwicklung GmbH (FN 516058i)  
ADR: Friedrichstraße 7, Wien 1010  
a 72/2021 IM RANG 2904/2020 Kaufvertrag 2020-07-02 Eigentumsrecht  
b 6201/2021 Teilung des Anteils  
c 6201/2021 100/2022 Wohnungseigentum an Wohnung Top 10, ER 10,  
Dachterrasse Top 10

**BLNr. 20**, 16/2172 Anteile - verbunden  
mit Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 2

an der Liegenschaft **EZ 764, Grundbuch 01507 Nußdorf**, BG Döbling, mit den Grundstücksnummern 277/1, 277/2, 278, mit der Adresse 1190 Wien, Kahlenberger Straße 33

20 ANTEIL: 16/2172  
LNR KBS33 Projektentwicklung GmbH (FN 516058i)  
ADR: Friedrichstraße 7, Wien 1010  
a 72/2021 IM RANG 2904/2020 Kaufvertrag 2020-07-02 Eigentumsrecht  
b 6201/2021 Teilung des Anteils  
c 6201/2021 100/2022 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 2

**BLNr. 26**, 16/2172 Anteile - verbunden  
mit Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 8

an der Liegenschaft **EZ 764, Grundbuch 01507 Nußdorf**, BG Döbling, mit den Grundstücksnummern 277/1, 277/2, 278, mit der Adresse 1190 Wien, Kahlenberger Straße 33

26 ANTEIL: 16/2172  
LNR KBS33 Projektentwicklung GmbH (FN 516058i)  
ADR: Friedrichstraße 7, Wien 1010  
a 72/2021 IM RANG 2904/2020 Kaufvertrag 2020-07-02 Eigentumsrecht  
b 6201/2021 Teilung des Anteils  
c 6201/2021 100/2022 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 8

**BLNr. 27**, 16/2172 Anteile - verbunden  
mit Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 9

an der Liegenschaft **EZ 764, Grundbuch 01507 Nußdorf**, BG Döbling, mit den Grundstücksnummern 277/1, 277/2, 278, mit der Adresse 1190 Wien, Kahlenberger Straße 33

27 ANTEIL: 16/2172  
LNR KBS33 Projektentwicklung GmbH (FN 516058i)  
ADR: Friedrichstraße 7, Wien 1010  
a 72/2021 IM RANG 2904/2020 Kaufvertrag 2020-07-02 Eigentumsrecht  
b 6201/2021 Teilung des Anteils  
c 6201/2021 100/2022 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 9

### 2.1.3 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

### 2.2. Grundstücksausmaße:

***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
277/1	Gärten(10)	*	213
277/2	Gärten(10)	*	120
278	Gärten(10)	*	374 Kahlenberger Straße 33
GESAMTFLÄCHE			707

Legende:  
\*: Fläche rechnerisch ermittelt  
Gärten(10): Gärten (Gärten)

### 2.3. Lage

Abbildung 1:



Abbildung 2:

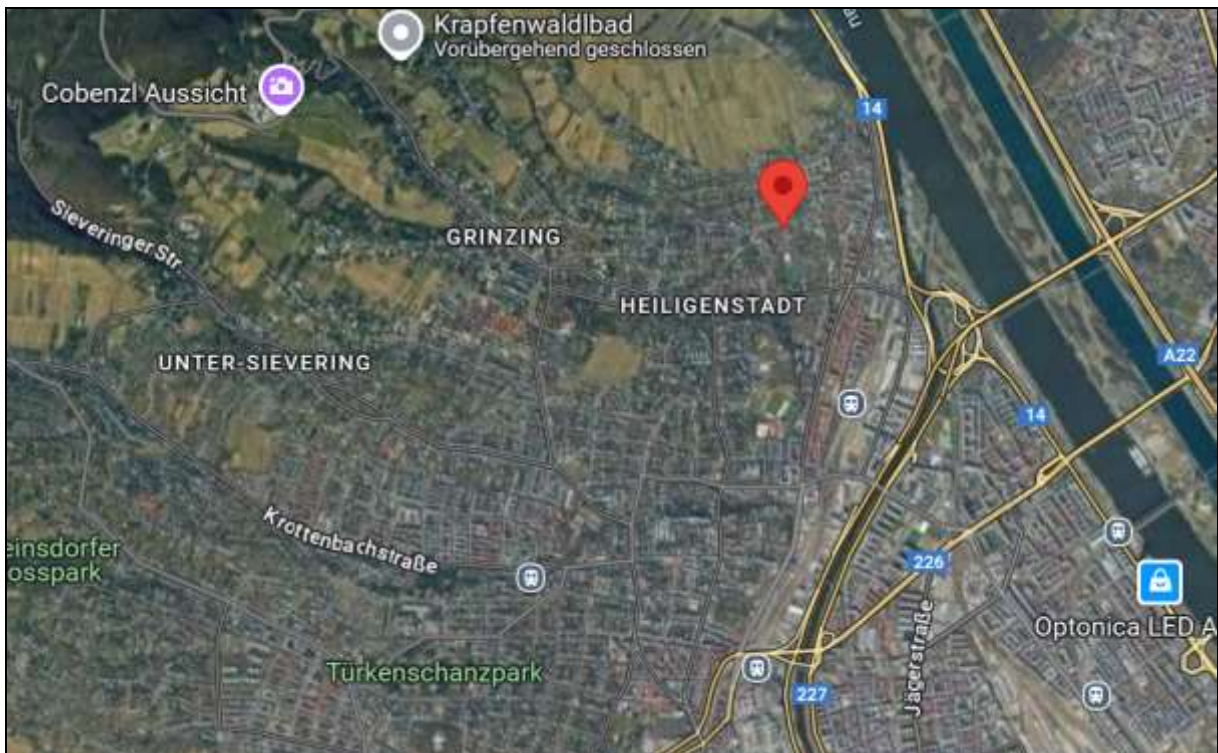


Abbildung 3:

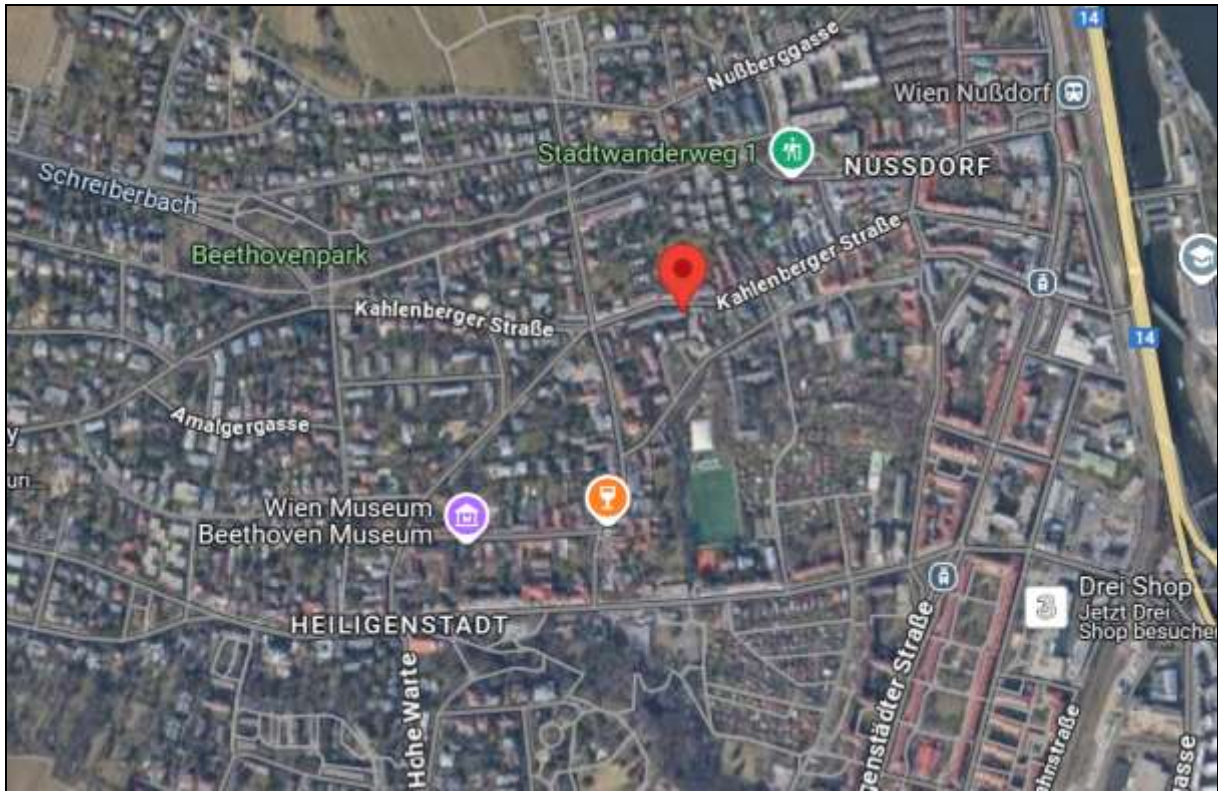
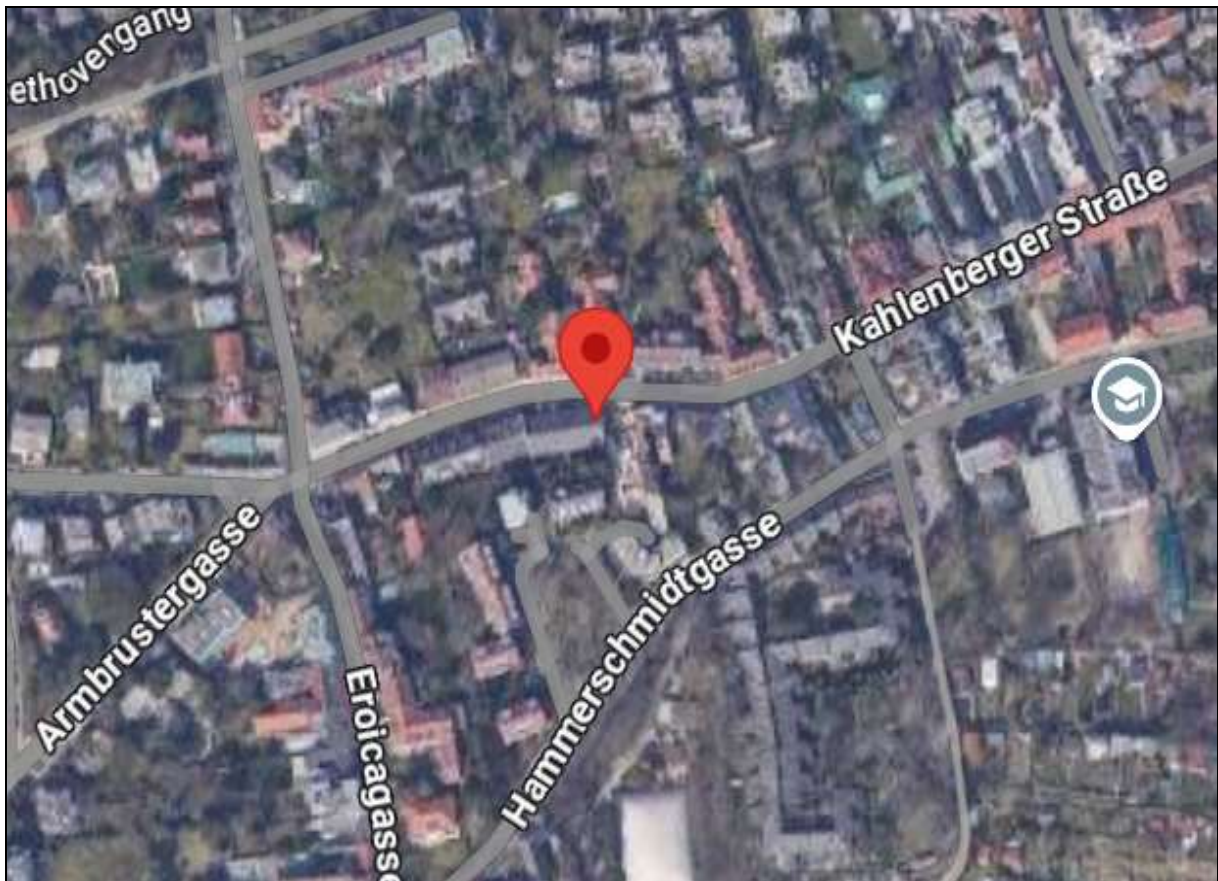


Abbildung 4:



Die bewertungsgegenständlichen Anteile mit der Adresse Kahlenberger Straße 33 befinden sich im 19. Wiener Gemeindebezirk.

Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Arztpraxen, sowie Bildungseinrichtungen sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden

Karte - Döbling mit Bezirksteilen

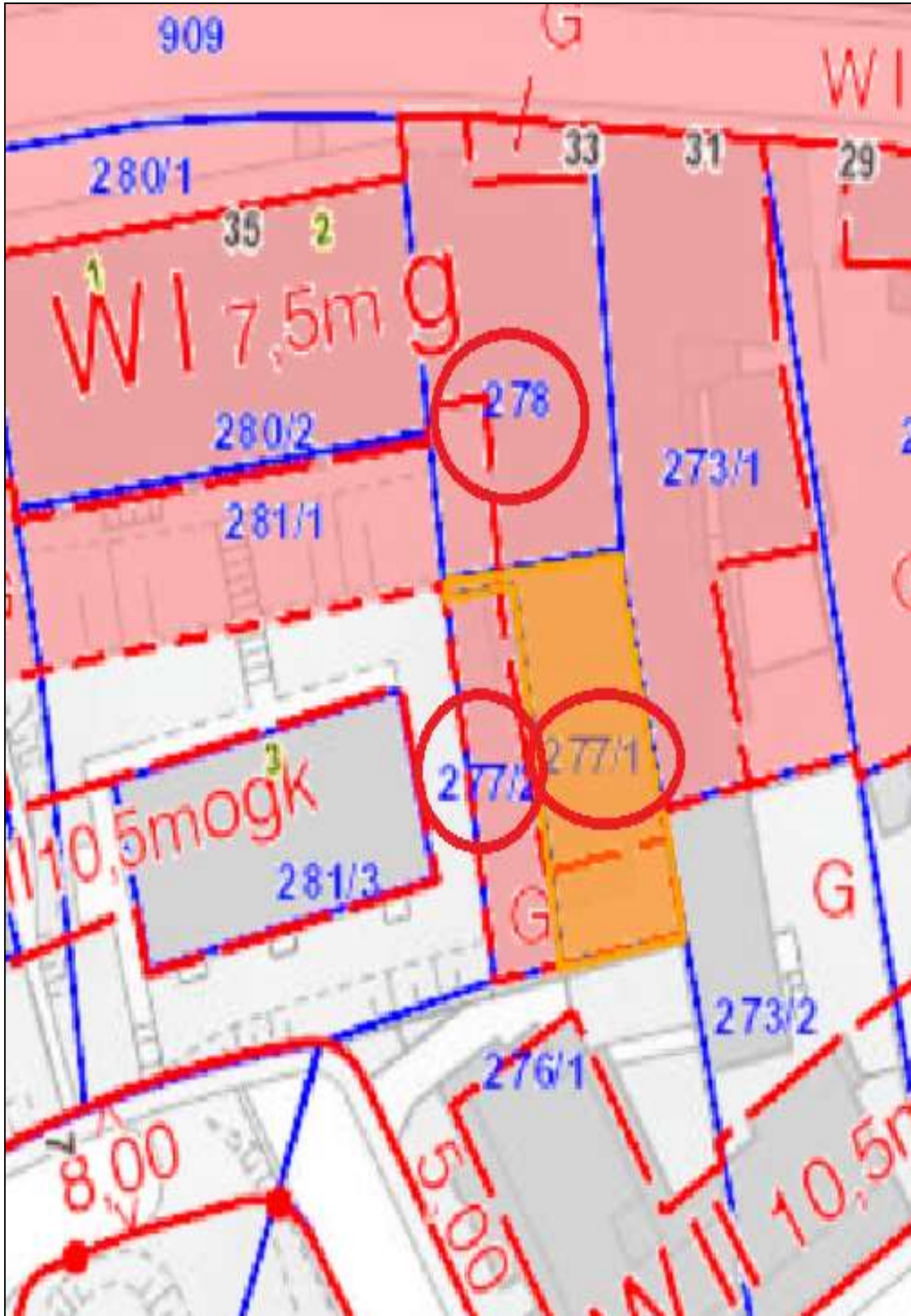


## 2.4. Bebaubarkeit

GST – Nr. 277/1

GST – Nr. 277/2

GST – Nr. 278



2.5. Objektbeschreibung:

Wohnhaus



*Stiegenhaus*



## **ECKDATEN - WOHNHAUS**

<b><u>Bezeichnung:</u></b>	Wohnhaus
<b><u>Bauartklasse:</u></b>	Bauartklasse 1 (massive Bauweise)
<b><u>Bauart:</u></b>	Ziegelmauerwerk
<b><u>Dachung:</u></b>	Harte Dachung
<b><u>Sonstige Merkmale:</u></b>	Gegensprechanlage
<b><u>Personenaufzug:</u></b>	vorhanden

**BLNr. 16**, 268/2172 Anteile - verbunden  
mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 9, ER 9,

an der Liegenschaft **EZ 764, Grundbuch 01507 Nußdorf**, BG Döbling, mit den  
Grundstücksnummern 277/1, 277/2, 278, mit der Adresse 1190 Wien, Kahlenberger  
Straße 33

Lage: Dachgeschoss

Bestandteil laut Nutzwertgutachten: Balkon 1 Top 9  
Terrasse 1 Top 9  
Dachterrasse 1 Top 9

Zubehör laut Nutzwertgutachten: Kellerabteil ER 9

Erhaltungszustand:

Hinzuweisen ist, dass sich die bewertungsgegenständliche Wohnung im Rohbau  
befindet. Es sind noch diverse Fertigstellungsarbeiten durch zu führen.

Böden: im Rohzustand  
Wände: im Rohzustand  
Decken: im Rohzustand





**BLNr. 17**, 174/2172 Anteile - verbunden  
mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 10, ER 10, Dachterrasse Top 10  
an der Liegenschaft **EZ 764, Grundbuch 01507 Nußdorf**, BG Döbling, mit den  
Grundstücksnummern 277/1, 277/2, 278, mit der Adresse 1190 Wien, Kahlenberger  
Straße 33

Lage: Dachgeschoss

Bestandteil laut Nutzwertgutachten: Terrasse 1 Top 10  
Terrasse 2 Top 10

Zubehör laut Nutzwertgutachten: Kellerabteil ER 10  
Dachterrasse 1 Top 10 (über  
Allgemeinfläche aufgeschlossen)

Erhaltungszustand:

Hinzuweisen ist, dass sich die bewertungsgegenständliche Wohnung im Rohbau befindet. Es sind noch diverse Fertigstellungsarbeiten durch zu führen.

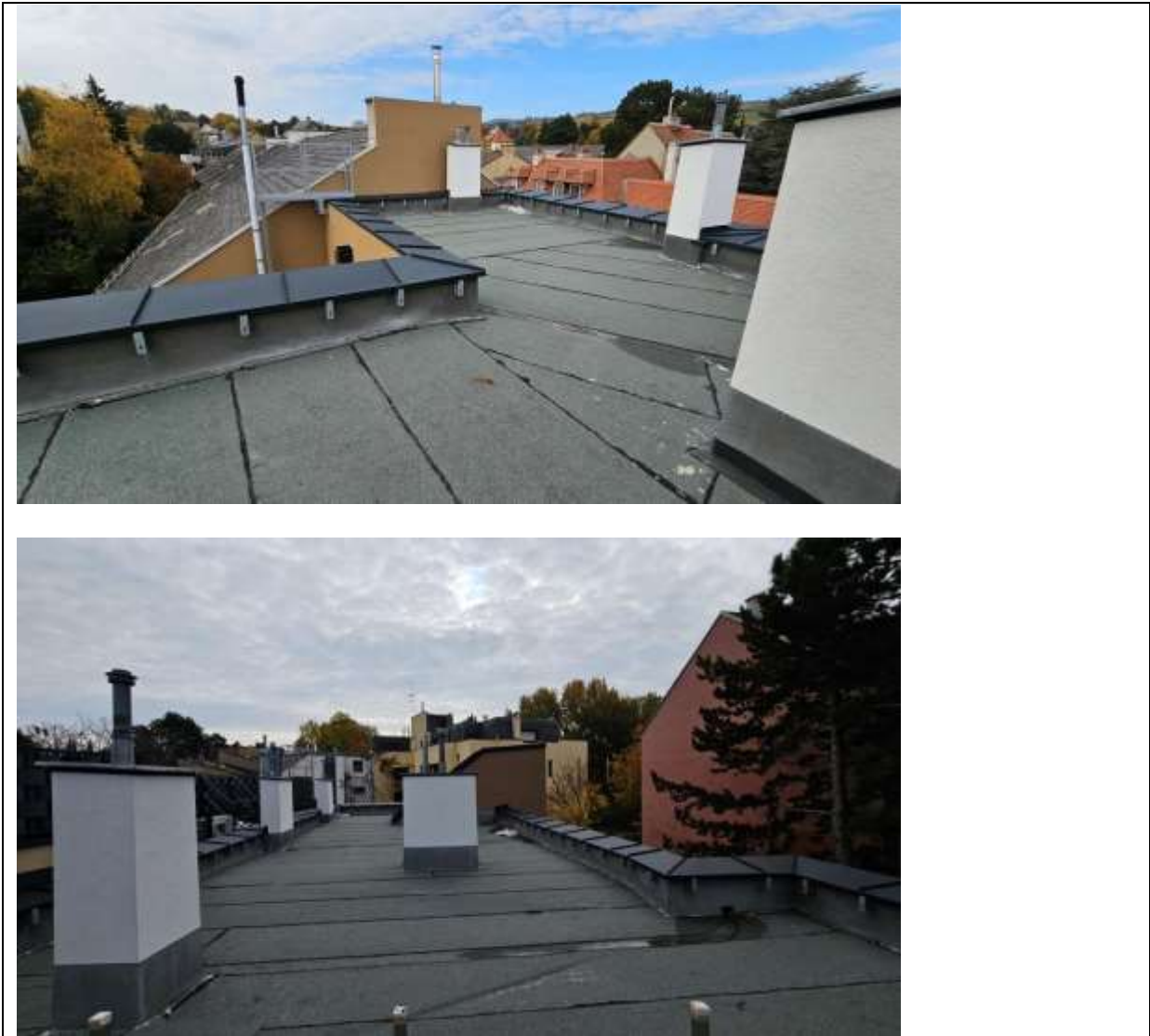
Böden: im Rohzustand  
Wände: im Rohzustand  
Decken: im Rohzustand





## Dachterrassen Top 9 und Top 10

Hinzuweisen ist, dass derzeit keine bauliche Trennung der Dachterrassen vorhanden ist.



Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Verfasser des Gutachtens annimmt, dass die bis dato durchgeführten Arbeiten in den bewertungsgegenständlichen Wohnungen den gültigen Normen und technischen Standards entsprechen. Diesbezüglich wird seitens des Gutachters keine Haftung übernommen.

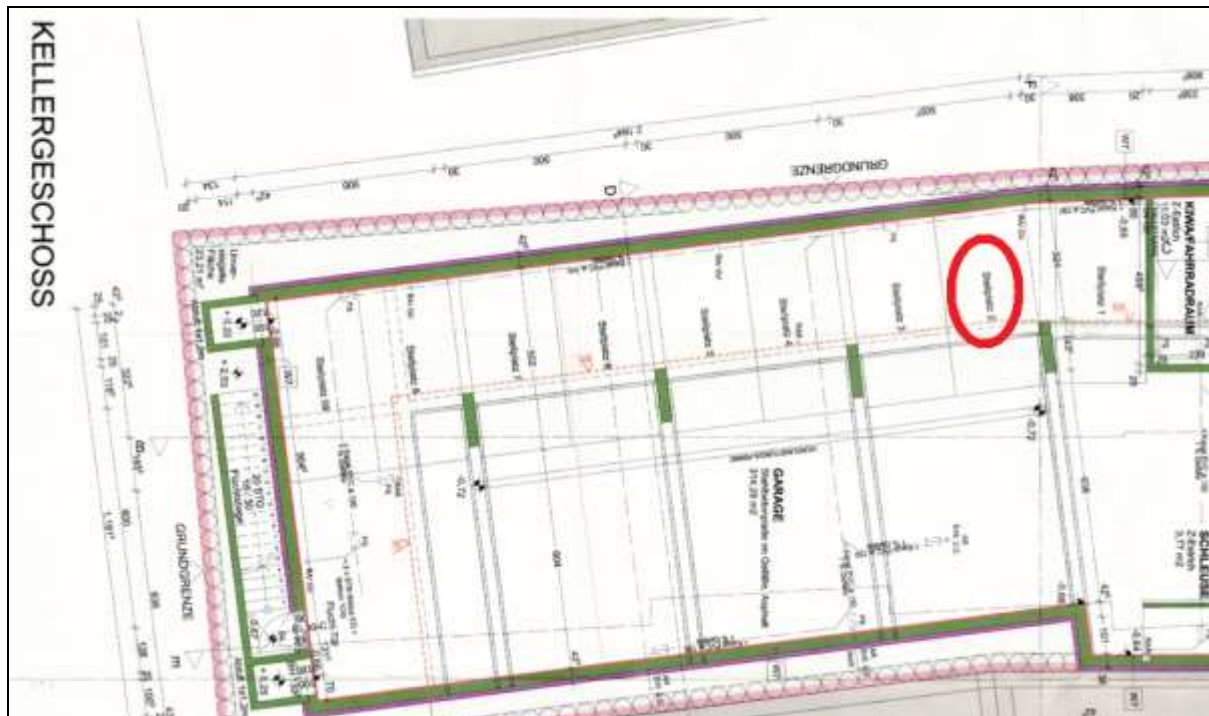
**BLNr. 20**, 16/2172 Anteile - verbunden  
mit Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 2

an der Liegenschaft **EZ 764, Grundbuch 01507 Nußdorf**, BG Döbling, mit den Grundstücksnummern 277/1, 277/2, 278, mit der Adresse 1190 Wien, Kahlenberger Straße 33

Bezeichnung: Garagen – Abstellplatz

Lage: Kellergeschoss

Sonstiges: Hinzuweisen ist, dass die Garagenabstellplätze in der Natur nicht beschriftet wurden. Laut Einreichplan für die Errichtung eines Wohnhaus ist die Lage des bewertungsgegenständlichen Abstellplatzes wie folgt:



**BLNr. 26**, 16/2172 Anteile - verbunden  
mit Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 8

an der Liegenschaft **EZ 764, Grundbuch 01507 Nußdorf**, BG Döbling, mit den  
Grundstücksnummern 277/1, 277/2, 278, mit der Adresse 1190 Wien, Kahlenberger  
Straße 33

Bezeichnung: Garagen – Abstellplatz

Lage: Kellergeschoss

Sonstiges: Hinzuweisen ist, dass die Garagenabstellplätze in der Natur  
nicht beschriftet wurden. Laut Einreichplan für die Errichtung  
eines Wohnhaus ist die Lage des  
bewertungsgegenständlichen Abstellplatzes wie folgt:



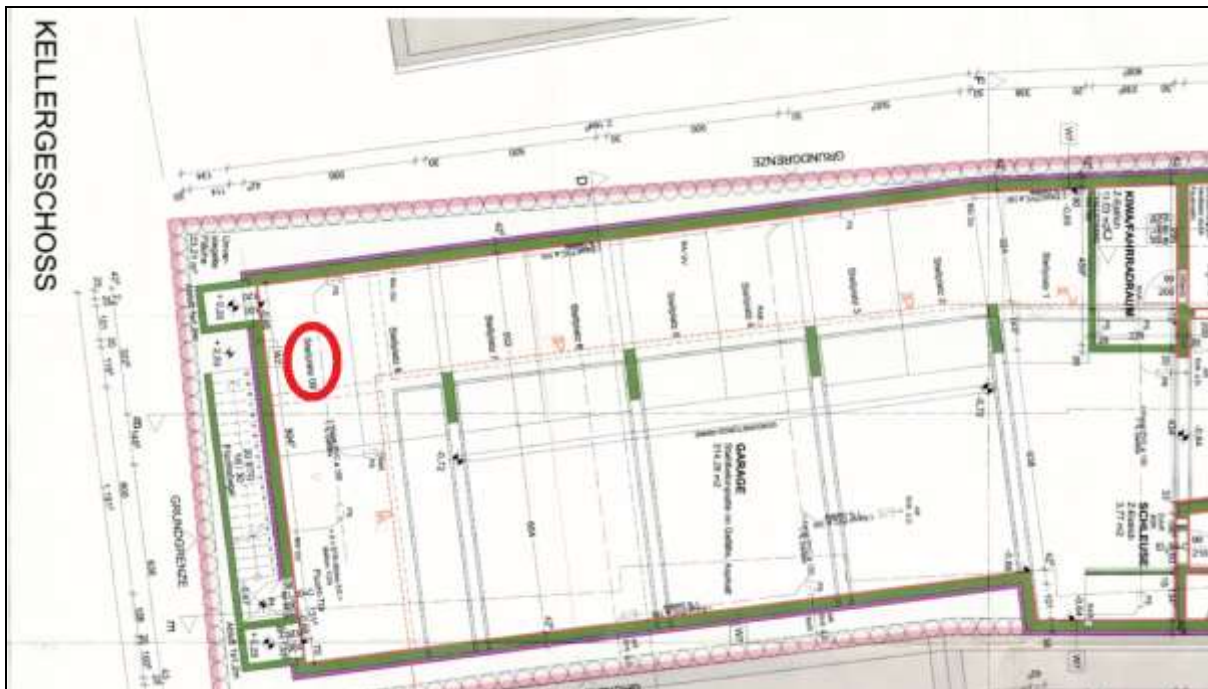
**BLNr. 27**, 16/2172 Anteile - verbunden  
mit Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 9

an der Liegenschaft **EZ 764, Grundbuch 01507 Nußdorf**, BG Döbling, mit den Grundstücksnummern 277/1, 277/2, 278, mit der Adresse 1190 Wien, Kahlenberger Straße 33

Bezeichnung: Garagen – Abstellplatz

Lage: Kellergeschoss

Sonstiges: Hinzuweisen ist, dass die Garagenabstellplätze in der Natur nicht beschriftet wurden. Laut Einreichplan für die Errichtung eines Wohnhaus ist die Lage des bewertungsgegenständlichen Abstellplatzes wie folgt:



**Fotoreihe Garagenabstellplätze**





**Anmerkung elektrische Anlage:**

Ich empfehle, eine außerordentliche Überprüfung (Gesamtüberprüfung der elektrischen Anlage mit Erstellung eines Ersatzanlagenbuches) nach ÖVE/ÖNORM E 8001 durch ein dafür befugtes Fachunternehmen durchführen zu lassen. Betreffend der elektrischen Anlage wird seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen.

**2.6. Objektgrößen:**

**BLNr. 16**, 268/2172 Anteile - verbunden  
mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 9, ER 9,  
an der Liegenschaft **EZ 764, Grundbuch 01507 Nußdorf**, BG Döbling, mit den  
Grundstücksnummern 277/1, 277/2, 278, mit der Adresse 1190 Wien, Kahlenberger  
Straße 33

Laut Nutzwertgutachten vom Jahr 2021 beträgt die Wohnnutzfläche der  
bewertungsgegenständlichen Wohnung 97,31 m<sup>2</sup>

Balkon 1 Top 9	10,71 m <sup>2</sup>
Terrasse 1 Top 9	9,23 m <sup>2</sup>
Dachterrasse 1 Top 9	78,37 m <sup>2</sup>
Kellerabteil ER 9	1,60 m <sup>2</sup>

Auszug Nutzwertgutachten vom Jahr 2021

Nutzwertgutachten: EZ 764, GST-NR 277/1, 277/2, 278, KG 01507 Nußdorf				Sachverständigenbüro <b>GEORG HILLINGER</b>			
Detailberechnung: TOP 9 (Wohnung)							
Lage	Bezeichnung	Fläche m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup> % / 0,500 / Summe	Nutzwert genau	Nutzwert gerundet	Anteil %	Mindestanteil
DG	1.) Flächenaufstellung						
DG	Gesamt	97,31					
	Zwischensumme Fläche	97,31		1,075	104,608		
	<b>Summe Nutzfläche § 2(7) WEG</b>	<b>97,31</b>					
	Summe Nutzwerte			104,608	105		
	2.) Bestandteil						
DG	Balkon 1 TOP 9	10,71	20,00%	0,200	2,142	2	
DG	Terrasse 1 Top 9	9,23	25,00%	0,250	2,308	2	
Dach	Dachterrasse 1 TOP 9	78,37	30,00%	0,300	23,511	24	
	Summe Zuschlag	98,31					
	3.) Zubehör						
KG	Kellerabteil ER 9	1,60		0,400	0,400	0,640	1
	Summe Zubehör	1,60					
	<b>Summe der Zuschlags- und Zubehörfächen</b>	<b>99,91</b>					
	4.) Zu-/Abschläge lt. § 2(8) WEG						
	interne Verbindung zu Dachterrasse		5,00%	5,000			
	Dachschräge		-2,50%	-2,500			
	Lage letztes Geschöß/Aussichtslage		5,00%	5,000			
	<b>Summe Zu-/Abschläge</b>			<b>7,500</b>			
	5.) Berechnung des Nutzwertes lt. § 8 WEG						
	Regelnutzwert / m <sup>2</sup>			1,000			
	Zu / Abschläge größer 2%			0,075			
	<b>Nutzwert / m<sup>2</sup></b>			<b>1,075</b>			
	<b>Summe Gesamtfläche</b>	<b>197,22</b>				<b>134</b>	<b>12,339</b>
						<b>268 /</b>	<b>2,172</b>

**BLNr. 17**, 174/2172 Anteile - verbunden  
 mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 10, ER 10, Dachterrasse Top 10  
 an der Liegenschaft **EZ 764, Grundbuch 01507 Nußdorf**, BG Döbling, mit den  
 Grundstücksnummern 277/1, 277/2, 278, mit der Adresse 1190 Wien, Kahlenberger  
 Straße 33

Laut Nutzwertgutachten vom Jahr 2021 beträgt die Wohnnutzfläche der  
 bewertungsgegenständlichen Wohnung 58,36 m<sup>2</sup>

Kellerabteil ER 10	1,57 m <sup>2</sup>
Dachterrasse 1 Top 10 (über Allgemeinfläche aufgeschlossen)	73,49 m <sup>2</sup>
Terrasse 1 Top 10	7,94 m <sup>2</sup>
Terrasse 2 Top 10	4,48 m <sup>2</sup>

Auszug Nutzwertgutachten vom Jahr 2021

Nutzwertgutachten: EZ 764, GST-NR 277/1, 277/2, 278, KG 01507 Nußdorf		Sachverständigenbüro <b>GEORG HILLINGER</b>					
Detailberechnung: TOP 10 (Wohnung)							
Lage	Bezeichnung	Fläche m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup> % / 0,500 / Summe	Nutzwert genau	Nutzwert gerundet	Anteil %	Mindestanteil
DG	1.) Flächenaufstellung						
DG	Gesamt	58,36					
	Zwischensumme Fläche	58,36		1,050	61,278		
	<b>Summe Nutzfläche § 2(7) WEG</b>	<b>58,36</b>					
	Summe Nutzwerte:			61,278	61		
	2.) Bestandteil						
DG	Terrasse 1 TOP 10	7,94	25,00%	0,250	1,985	2	
DG	Terrasse 2 TOP 10	4,48	25,00%	0,250	1,120	1	
	Summe Zuschlag	12,42					
	3.) Zubehör						
KG	Kellerabteil ER 10	1,57	0,400	0,400	0,628	1	
Dach	Dachterrasse 1 TOP 10 (über Allgemeinfläche aufgeschlossen)	73,49	0,300	0,300	22,047	22	
	Summe Zubehör	75,06					
	<b>Summe der Zuschlags- und Zubehörflächen</b>	<b>87,48</b>					
	4.) Zu-/Abschläge lt. § 2(8) WEG						
	Lage letztes Geschöß/Aussichtslage		5,00%	5,000			
	<b>Summe Zu-/Abschläge</b>			<b>5,000</b>			
	5.) Berechnung des Nutzwertes lt. § 8 WEG						
	Regelnutzwert / m <sup>2</sup>			1,000			
	Zu / Abschläge größer 2%			0,050			
	<b>Nutzwert / m<sup>2</sup></b>			<b>1,050</b>			
	<b>Summe Gesamtfläche</b>	<b>145,84</b>				<b>87</b>	<b>8,011</b>
							<b>174 / 2.172</b>

**BLNr. 20**, 16/2172 Anteile - verbunden  
mit Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 2

an der Liegenschaft **EZ 764, Grundbuch 01507 Nußdorf**, BG Döbling, mit den Grundstücksnummern 277/1, 277/2, 278, mit der Adresse 1190 Wien, Kahlenberger Straße 33

Laut Nutzwertgutachten vom Jahr 2021 beträgt die Nutzfläche des bewertungsgegenständlichen KFZ-Abstellplatzes 12,53 m<sup>2</sup>

Auszug Nutzwertgutachten vom Jahr 2021

Nutzwertgutachten: EZ 764, GST-NR 277/1, 277/2, 278, KG 01507 Nußdorf		Sachverständigenbüro <b>GEORG HILLINGER</b>							
Detailberechnung: 9 KFZ-Abstellplätze ( KFZ-Abstellplätze )									
Lage	Bezeichnung	Fläche m2	Nutzwert pro m2 % / 0,500 / Summe		Nutzwert genau	Nutzwert gerundet	Anteil %	Mindestanteil	
TG	KFZ-Abstellplatz 1	12,73	0,500	0,500	7,518	8	0,737	16 / 2.172	
TG	<b>KFZ-Abstellplatz 2</b>	12,53	0,500	0,500	7,518	8	0,737	16 / 2.172	
TG	KFZ-Abstellplatz 3	12,53	0,500	0,500	7,518	8	0,737	16 / 2.172	
TG	KFZ-Abstellplatz 4	12,53	0,500	0,500	7,518	8	0,737	16 / 2.172	
TG	KFZ-Abstellplatz 5	12,53	0,500	0,500	7,518	8	0,737	16 / 2.172	
TG	KFZ-Abstellplatz 6	12,53	0,500	0,500	7,518	8	0,737	16 / 2.172	
TG	KFZ-Abstellplatz 7	12,53	0,500	0,500	7,518	8	0,737	16 / 2.172	
TG	KFZ-Abstellplatz 8	12,53	0,500	0,500	7,518	8	0,737	16 / 2.172	
TG	KFZ-Abstellplatz 9	12,53	0,500	0,500	7,518	8	0,737	16 / 2.172	
<b>Summe</b>		<b>112,97</b>				<b>72</b>	<b>6,630</b>	<b>144 / 2.172</b>	

**BLNr. 26**, 16/2172 Anteile - verbunden  
mit Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 8

an der Liegenschaft **EZ 764, Grundbuch 01507 Nußdorf**, BG Döbling, mit den Grundstücksnummern 277/1, 277/2, 278, mit der Adresse 1190 Wien, Kahlenberger Straße 33

Laut Nutzwertgutachten vom Jahr 2021 beträgt die Nutzfläche des bewertungsgegenständlichen KFZ-Abstellplatzes 12,53 m<sup>2</sup>

Auszug Nutzwertgutachten vom Jahr 2021

Nutzwertgutachten: EZ 764, GST-NR 277/1, 277/2, 278, KG 01507 Nußdorf		Sachverständigenbüro <b>GEORG HILLINGER</b>							
Detailberechnung: 9 KFZ-Abstellplätze ( KFZ-Abstellplätze )									
Lage	Bezeichnung	Fläche m2	Nutzwert pro m2 % / 0,500 / Summe		Nutzwert genau	Nutzwert gerundet	Anteil %	Mindestanteil	
TG	KFZ-Abstellplatz 1	12,73	0,500	0,500	7,518	8	0,737	16 / 2.172	
TG	KFZ-Abstellplatz 2	12,53	0,500	0,500	7,518	8	0,737	16 / 2.172	
TG	KFZ-Abstellplatz 3	12,53	0,500	0,500	7,518	8	0,737	16 / 2.172	
TG	KFZ-Abstellplatz 4	12,53	0,500	0,500	7,518	8	0,737	16 / 2.172	
TG	KFZ-Abstellplatz 5	12,53	0,500	0,500	7,518	8	0,737	16 / 2.172	
TG	KFZ-Abstellplatz 6	12,53	0,500	0,500	7,518	8	0,737	16 / 2.172	
TG	KFZ-Abstellplatz 7	12,53	0,500	0,500	7,518	8	0,737	16 / 2.172	
TG	<b>KFZ-Abstellplatz 8</b>	12,53	0,500	0,500	7,518	8	0,737	16 / 2.172	
TG	KFZ-Abstellplatz 9	12,53	0,500	0,500	7,518	8	0,737	16 / 2.172	
<b>Summe</b>		<b>112,97</b>				<b>72</b>	<b>6,630</b>	<b>144 / 2.172</b>	

**BLNr. 27**, 16/2172 Anteile - verbunden  
mit Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 9

an der Liegenschaft **EZ 764, Grundbuch 01507 Nußdorf**, BG Döbling, mit den Grundstücksnummern 277/1, 277/2, 278, mit der Adresse 1190 Wien, Kahlenberger Straße 33

Laut Nutzwertgutachten vom Jahr 2021 beträgt die Nutzfläche des bewertungsgegenständlichen KFZ-Abstellplatzes 12,53 m<sup>2</sup>

Auszug Nutzwertgutachten vom Jahr 2021

Nutzwertgutachten: EZ 764, GST-NR 277/1, 277/2, 278, KG 01507 Nußdorf		Sachverständigenbüro GEORG HILLINGER							
Detailberechnung: 9 KFZ-Abstellplätze ( KFZ-Abstellplätze )									
Lage	Bezeichnung	Fläche m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup> % / 0,500 / Summe		Nutzwert genau	Nutzwert gerundet	Anteil %	Mindestanteil	
TG	KFZ-Abstellplatz 1	12,73	0,600	0,600	7,638	8	0,737	16,7	2,172
TG	KFZ-Abstellplatz 2	12,53	0,600	0,600	7,518	8	0,737	16,7	2,172
TG	KFZ-Abstellplatz 3	12,53	0,600	0,600	7,518	8	0,737	16,7	2,172
TG	KFZ-Abstellplatz 4	12,53	0,600	0,600	7,518	8	0,737	16,7	2,172
TG	KFZ-Abstellplatz 5	12,53	0,600	0,600	7,518	8	0,737	16,7	2,172
TG	KFZ-Abstellplatz 6	12,53	0,600	0,600	7,518	8	0,737	16,7	2,172
TG	KFZ-Abstellplatz 7	12,53	0,600	0,600	7,518	8	0,737	16,7	2,172
TG	KFZ-Abstellplatz 8	12,53	0,600	0,600	7,518	8	0,737	16,7	2,172
TG	KFZ-Abstellplatz 9	12,53	0,600	0,600	7,518	8	0,737	16,7	2,172
<b>Summe</b>		<b>112,97</b>				<b>72</b>	<b>6,630</b>	<b>144</b>	<b>2,172</b>

## 2.7. Gesamtzustand:

Nach den üblichen Kriterien ist der Gesamtzustand des Gebäudes dem Alter entsprechend als durchschnittlich erhalten zu bezeichnen. Hinzuweisen ist, dass noch diverse Fertigstellungsarbeiten durch zu führen sind.

### Stiegenhaus – Dachgeschoss

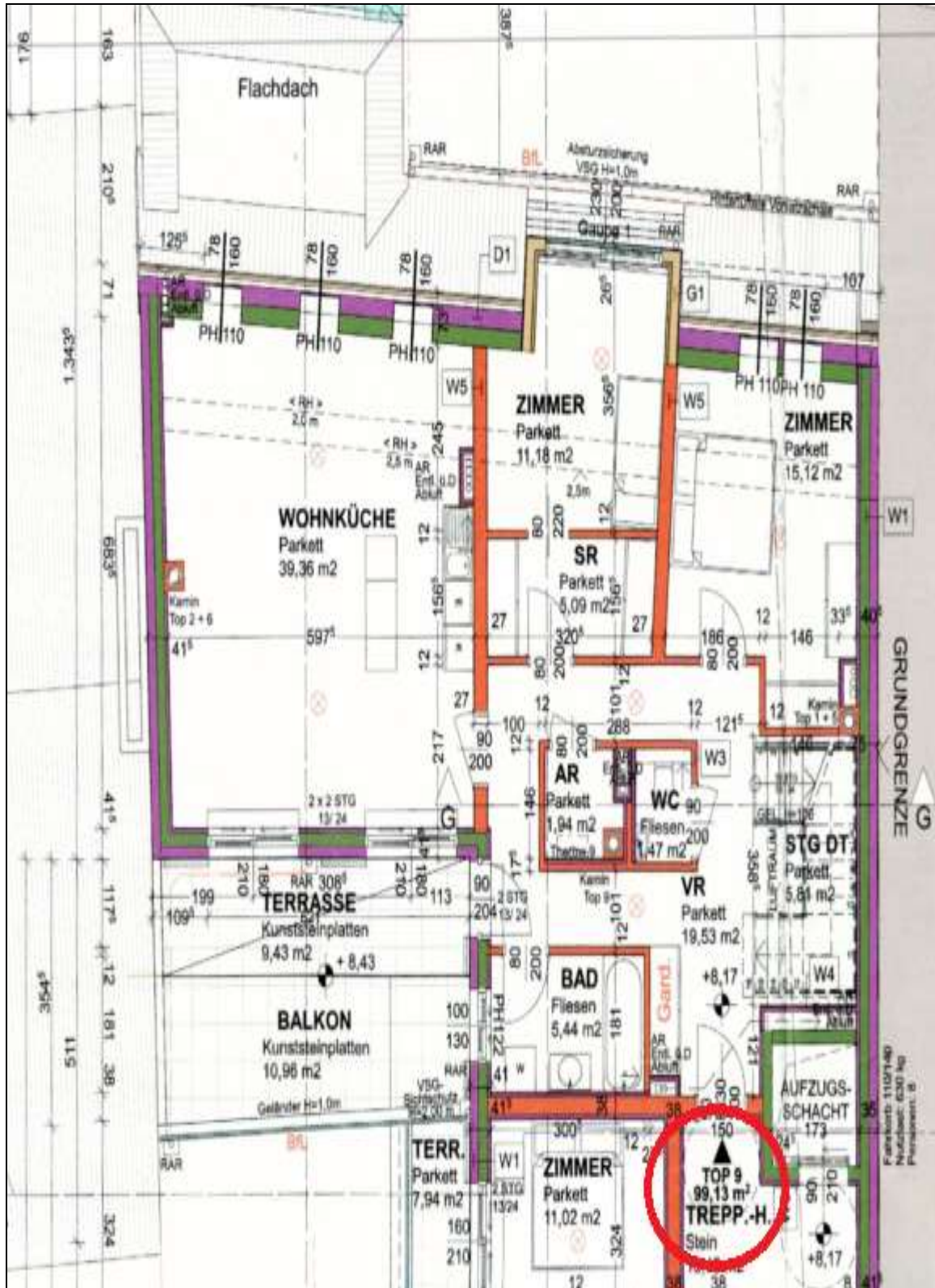


2.7. Pläne:

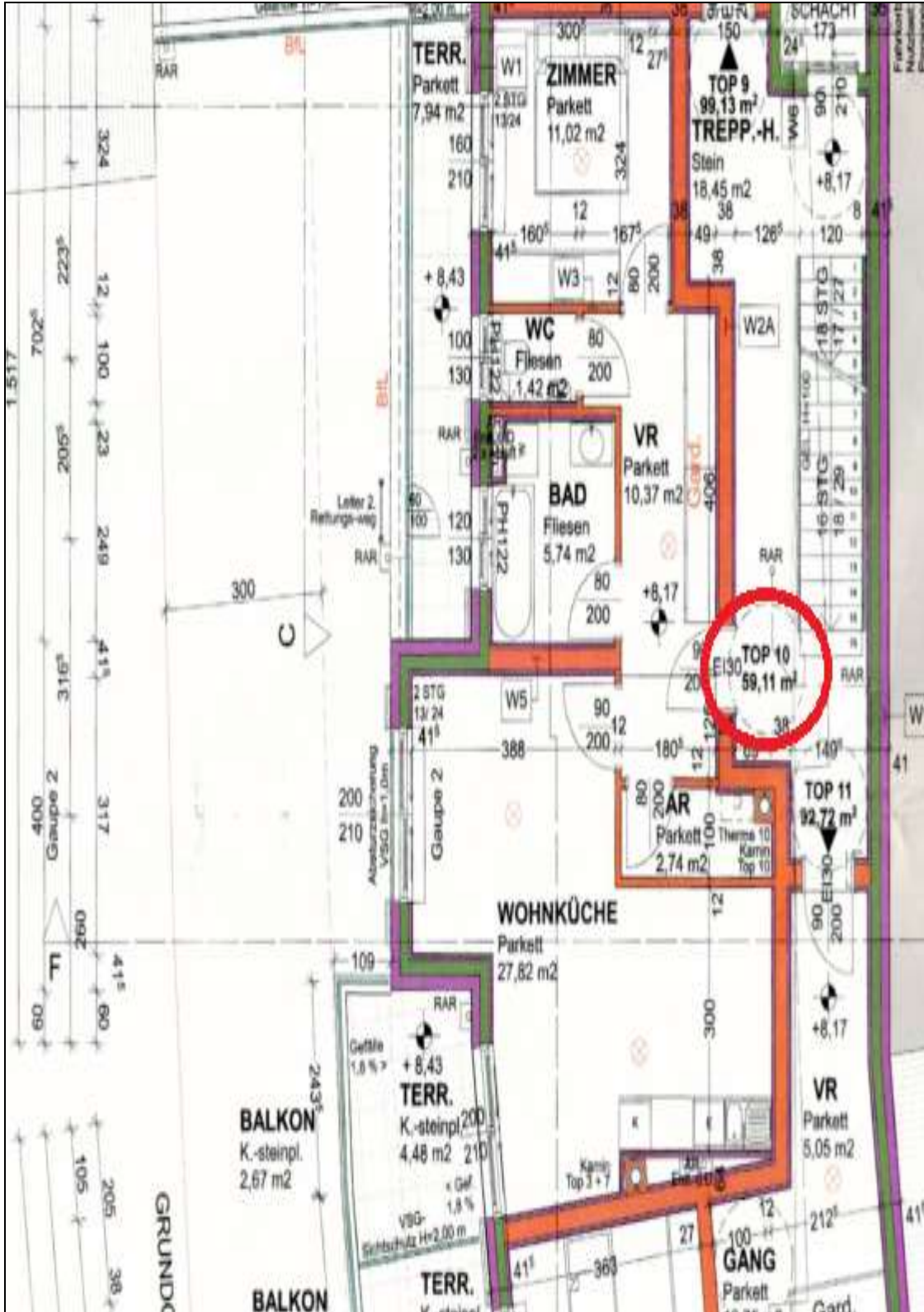
Einreichplan für die Errichtung eines Wohnhauses

PARIE: <span style="margin-left: 100px;">A</span> <span style="margin-left: 100px;">B</span> <span style="margin-left: 100px;">C</span> <span style="margin-left: 100px;">D</span>									
<h1>EINREICHPLAN</h1>									
FÜR DIE ERRICHTUNG EINES WOHNHAUSES IN 1190 WIEN, KAHLBERGERSTRASSE 33 Kat.Gem. 01507 Nussdorf, GST. 277/1, 277/2, 278, EZ 765									
PLANINHALT:	<table border="0"> <tr> <td>LAGEPLAN</td> <td style="text-align: right;">1:200</td> </tr> <tr> <td>GRUNDRISSE</td> <td style="text-align: right;">1:100</td> </tr> </table>	LAGEPLAN	1:200	GRUNDRISSE	1:100				
LAGEPLAN	1:200								
GRUNDRISSE	1:100								
GRUNDEIGENTÜMER:									
M.E.R Immobilienverwertung GmbH Klosterneuburgerstraße 45/13 1200 Wien	 <b>Stadt Wien</b> Baupolizei Gebietsgruppe West, kleinvolumige Bauvorhaben 1 ZI.: MA37/139465-2017-1 Dieses Bauvorhaben gilt als mit rechtskräftigem Bescheid im Sinne des § 21 Abs 1 B-VG genehmigt. Für den Abteilungsleiter: Dipl.-Ing. Palla 								
BAUWERBER: <i>Kahlenberger 33 Immo. GmbH</i> <i>Hulbgasse 13/2, 1070</i> M.E.R Immobilienverwertung GmbH Klosterneuburgerstraße 45/13 1200 Wien	Wien, 14.02.2023								
PLANVERFASSER:	BAUFÜHRER:								
 FIALIK & FIALIK ARCHITEKTEN FIALIK & FIALIK & PARTNER ZT-GmbH 2380 PERCHTOLDSORF, BRUNNERGASSE 31A TEL: 01/865 74 40, FAX: 01/865 74 40-20 E-MAIL: office@arch-fialik.at	<table border="0"> <tr> <td>GZ:</td> <td style="text-align: right;">8100</td> </tr> <tr> <td>PLANNR:</td> <td style="text-align: right;">KBS33_5.01</td> </tr> <tr> <td>DATUM:</td> <td style="text-align: right;">21.01.2015 IN</td> </tr> <tr> <td>MASSSTAB:</td> <td style="text-align: right;">1:100</td> </tr> </table>	GZ:	8100	PLANNR:	KBS33_5.01	DATUM:	21.01.2015 IN	MASSSTAB:	1:100
GZ:	8100								
PLANNR:	KBS33_5.01								
DATUM:	21.01.2015 IN								
MASSSTAB:	1:100								

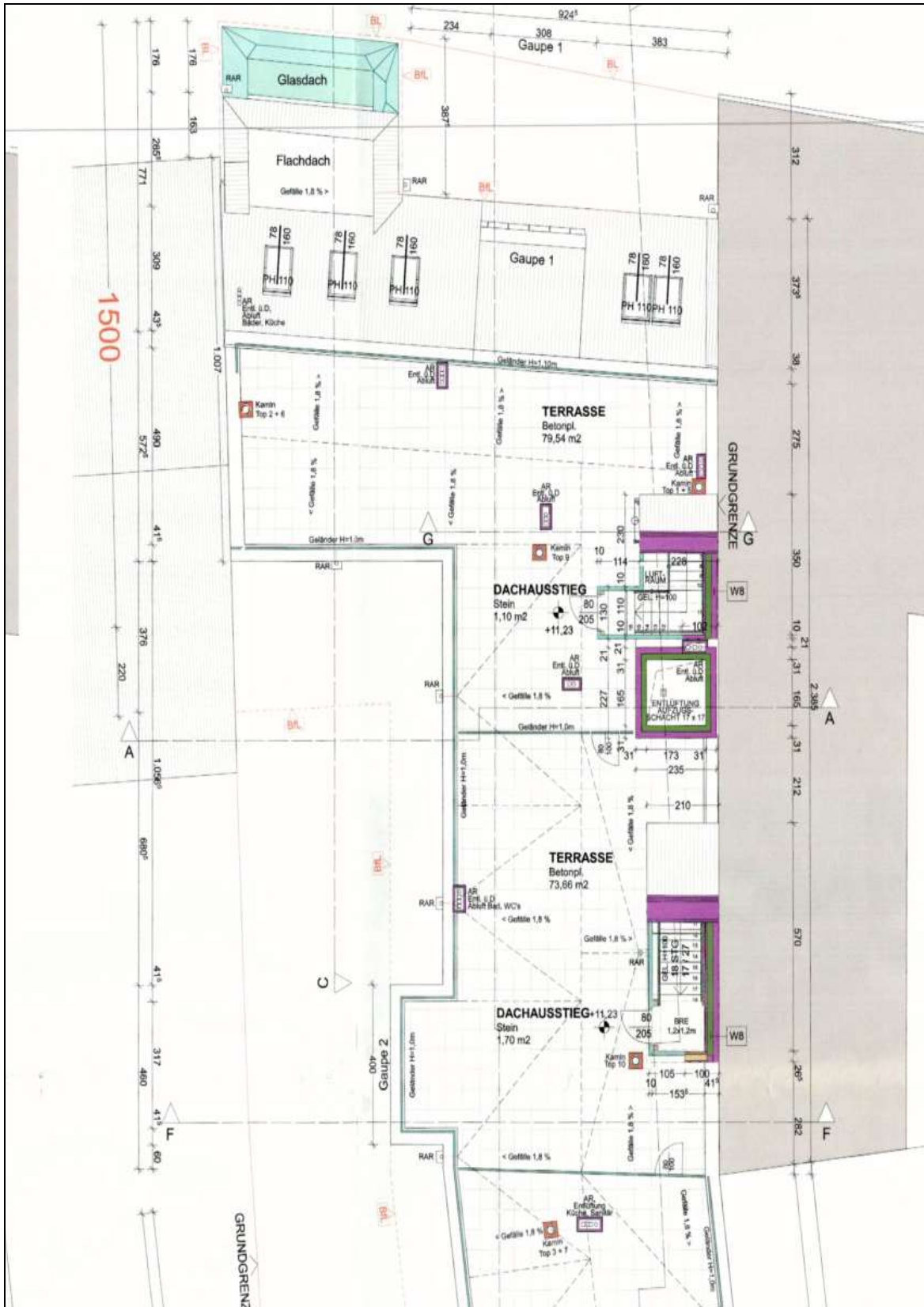
**BLNr. 16**, 268/2172 Anteile - verbunden  
mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 9, ER 9,  
an der Liegenschaft **EZ 764, Grundbuch 01507 Nußdorf**, BG Döbling, mit den  
Grundstücksnummern 277/1, 277/2, 278, mit der Adresse 1190 Wien, Kahlenberger  
Straße 33



**BLNr. 17**, 174/2172 Anteile - verbunden  
 mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 10, ER 10, Dachterrasse Top 10  
 an der Liegenschaft **EZ 764, Grundbuch 01507 Nußdorf**, BG Döbling, mit den  
 Grundstücksnummern 277/1, 277/2, 278, mit der Adresse 1190 Wien, Kahlenberger  
 Straße 33





## Dachterrassen



Der Istzustand entspricht nicht den Einreichplänen. In der Natur befinden sich die bewertungsgegenständlichen Wohnungen im Rohzustand.

## 2.8. Baubehörde

### Schreiben der Stadt Wien „Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren“ vom 21.03.2023

	<b>MAGISTRAT DER STADT WIEN</b>								
<b>Betreff:</b> 19., Kahlenberger Straße 33  Gst.Nr. 278 in EZ 764, Kat.Gem. Nußdorf	Gebietsgruppe West - Kleinvolumige Bauvorhaben 2 Spetterbrücke 4, 2. Stock 1160 Wien Telefon: (+43 1) 4000-37890 Fax: (+43 1) 4000-99-37890 ggw.kleinvolumig2@ma37.wien.gv.at bauen.wien.at								
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Aktenzahl</th> <th>Sachbearbeiter*in</th> <th>Telefon</th> <th>Datum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>MA37/139465-2017-1</td> <td>Ing. Kerbl</td> <td>4000/37892</td> <td>Wien, 21.03.2023</td> </tr> </tbody> </table>	Aktenzahl	Sachbearbeiter*in	Telefon	Datum	MA37/139465-2017-1	Ing. Kerbl	4000/37892	Wien, 21.03.2023	
Aktenzahl	Sachbearbeiter*in	Telefon	Datum						
MA37/139465-2017-1	Ing. Kerbl	4000/37892	Wien, 21.03.2023						
<b>Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren gemäß § 70a BO</b>									
<b>Errichtung eines Wohngebäudes</b>									
Nach Ablauf der Fristen gemäß § 70a der Bauordnung für Wien (BO) wird Ihnen mitgeteilt, dass Ihr Bauvorhaben als mit rechtskräftigem Bescheid gemäß § 70 BO bewilligt gilt.									
Es werden Ihnen die mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Parien A und B rückgemittelt.									
<b>Hinweis zur Fertigstellungsanzeige:</b>									
Nach Fertigstellung der Bauarbeiten ist gemäß § 128 Abs. 1 BO bei der Behörde von der*dem Bauwerber*in, von der*dem Eigentümer*in (einer*einem Miteigentümer*in) der Baulichkeit oder von der*dem Grundeigentümer*in (einer*einem Grundmitemigentümer*in) eine Fertigstellungsanzeige zu erstatten, der folgende Unterlagen anzuschließen sind:									
<ul style="list-style-type: none"> <li>• eine Bestätigung einer*eines Ziviltechniker*in über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung einschließlich der Herstellung der Pflichtstellplätze sowie darüber, dass die vorgelegten Unterlagen vollständig sind und die Grundsätze des barrierefreien Bauens und Planens eingehalten werden;</li> <li>• wenn während der Bauausführung Abänderungen erfolgt sind, die den Umfang des § 73 Abs. 3 nicht überschreiten, der Ausführung entsprechende Baupläne gemäß § 65 Abs. 1 sowie der Nachweis, dass die*der Bauwerber*in diese zur Kenntnis genommen hat; weiters ist eine nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften gefertigte Bestätigung der*des Ziviltechniker*in (Z 1) bzw. der*des Bauführer*in (Abs. 3 und 3a) anzuschließen, dass die Abweichungen den Umfang des § 73 Abs. 3 nicht überschreiten und entsprechend den Bauvorschriften ausgeführt worden sind; darüber hinaus ist ein Nachweis über das Erreichen der erforderlichen Zuverlässigkeit der Tragwerke vorzulegen;</li> </ul>									
<small>Wichtige Informationen und Formulare im Internet: <a href="http://bauen.wien.at">bauen.wien.at</a>          Verkehrsabteilung: Linie U3, Station Fiensterstraße oder Ottakring / Schnellbahn 545, Station Ottakring / Linie 10 und 46A, Station Gürtelplatz          Reservelichter: nur nach telefonischer Voranmeldung, UID:A71136801800</small>									
									

- die von der\* vom Prüfer\*in aufgenommenen Überprüfungsberichte, sofern sie nicht bereits vorgelegt wurden;
- positive Gutachten (Hauptbefund) über die vorhandenen Abgasanlagen (bei Abgassammlern mit dem Hinweis, dass eine Strömungsberechnung nach ÖNORM EN 13384-2 vorliegt);
- ein positives Gutachten über den Kanal;
- ein Nachweis über die Erfüllung des Wärmeschutzes sowie des Schallschutzes, wenn das Gebäude anders, jedoch mindestens gleichwertig ausgeführt wurde;
- eine Bestätigung der Registrierung der Gebäudebeschreibung gemäß § 128b BO;
- positives Gutachten über die Trinkwasserinstallation (Verbrauchsanlage);
- Die Pläne mit dem amtlichen Sichtvermerk wurden bereits übermittelt. Das Schreiben ergeht nochmals, da bei der ersten Ausfertigung die Adresse des Bauvorhabens falsch angegeben wurde. Statt Kahlenbergerstraße 33 wurde Kahlenbergerstraße 31 angeführt.

**Ergeht an:**

EinbringerIn/BauwerberIn	Kahlenbergerstraße 33 Immobilien GmbH
--------------------------	---------------------------------------

**Behörden/Verwaltung:**

Finanzamt Österreich - 03 AV03
--------------------------------

MA 37 - Gebietsgruppe West - Bauinspektion
--

**Der Sachbearbeiter:**  
Ing. Kerbl

**Für den Abteilungsleiter:**  
DI Palla

Erklärung des Bauführers vom 06.02.2024

GEBÜHRENFREI!

Bauführer/in:

FIPC Bauträger GmbH  
Leopoldstraße 21/18/9  
3400 Klosterneuburg

Wien, 06.02.2024

Bauvorhaben:

Neubau  
(Gegenstand)  
Kahlenberger Straße 33, 1190 Wien  
(Adresse)  
LMD KBS33 Projektentwicklung GmbH  
(Bauwerber/in)

MA 37/139465-2017-1  
(Geschäftszahl der ursprünglichen Baubewilligung)

**ERKLÄRUNG DES BAUFÜHRERS / DER BAUFÜHRERIN ZUR FERTIGSTELLUNG**

**Gemäß § 62 Abs. 7 BO**

(nach Bauanzeige gem. § 62 Abs. 1 Z 1 bis 3)

**Gemäß § 128 Abs. 3 bzw. 3a BO**

(nach Baubewilligung bzw. Bauanzeige gem. § 62 Abs. 1 Z 4)

**Es wird erklärt, dass das o.a. Bauvorhaben der Baubewilligung/ Bauanzeige und den Bauvorschriften entsprechend ausgeführt wurde.**

Weiters wird bestätigt, dass die vorgenommenen Abänderungen, die nun im Rahmen der Fertigstellungsanzeige/-meldung durch farbliche Ersichtlichmachung in den Ausführungsplänen bekannt gegeben werden, den Umfang des § 73 Abs. 3 nicht überschreiten.  
Darüber hinaus wird das Erreichen der erforderlichen Zuverlässigkeit der Tragwerke gemäß § 128 Abs. 2 Z 2 und Z 2a bestätigt.

**FIPC Bauträger GmbH**  
Leopoldstraße 21/18/9  
3400 Klosterneuburg  
kanztelggselln@fipc.at FN 563181h  
Tel: (+43) 0664 73 17 849

(Bauführer/in, Stempel / Unterschrift)

**HINWEISE**

Gemäß § 128 beziehungsweise § 62 Abs. 7 der Bauordnung für Wien (BO) ist nach Fertigstellung der Bauarbeiten vom/von der Bauwerber/in eine schriftliche Fertigstellungsanzeige/-meldung der MA 37 zu übermitteln.

Eine der erforderlichen **Beilagen zur Fertigstellungsanzeige/-meldung** ist beim gegenständlichen Bauvorhaben die Erklärung des/r Bauführers/in, dass der Bau entsprechend der Baubewilligung und den Bauvorschriften ausgeführt worden ist.

Die/r Bauführer/in hat die Möglichkeit, dieses Formular zu verwenden und vollständig ausgefüllt dem/r Bauwerber/in oder direkt der zuständigen Bezirksstelle der MA 37 zu übermitteln.

Anzeige eines Bauführerwechsels

36

Eingangsvermerk:

**Stadt Wien Baupolizei**

Spalterbrücke 4  
 Straße, Gassen/Platz 4  
1160 Wien  
 Postleitzahl

**ANZEIGE EINES BAUFÜHRERWECHSELS**

<b>Bauwerber/in</b>	Name	<u>LNR KRS 33 Projektentwicklung GmbH</u>			
Kontaktperson	<u>Niklas Moser</u>				
Anschrift:	<u>Friedrichstraße 7, 1010 Wien</u>				
Telefon:	<u>0684 184928472</u>	E-Mail:	<u>moser@nr.at</u>		
<b>Bauvorhaben</b>					
Adresse	<u>Kahlenberger Straße 33, 1190 Wien</u>				
Zl. MA 37	<u>MA 37/139465-2017-1</u>				
<b>Bisherige/r Bauführer/in</b>	Firma	<u>Ing. Josef Breimaier</u>			
Kontaktperson	<u>Niklas Moser</u>				
Anschrift:	<u>Mathildensteig 320/2, 2722 Winzendorf</u>				
Tel.:		E-Mail:	<u>office.br-bau@gmx.at</u>		
<b>Zukünftige/r Bauführer/in</b>	Firma	<u>FIPC Bauträger GmbH</u>			
Kontaktperson	<u>Christoph Göllner</u>				
Anschrift:	<u>Leopoldstraße 21/18/9, 3400 Klosterneuburg</u>				
Tel.:	<u>0664 23 17 049</u>	E-Mail:	<u>office@gollner.at</u>		
<b>Erklärung zukünftige/r Bauführer/in:</b> Mir sind die Baupläne, nach denen gebaut werden darf, bekannt und nehme diese zur Kenntnis.					
<b>Baurechtliche/r Geschäftsführer/in - Benennung gemäß § 124 Abs. 1a BO des/r zukünftigen Bauführers/in</b>					
Name:	<u>Ing. Manfred Berger</u>	Geburtsdatum:	<u>06.10.1967</u>		
Tel.:	<u>+ 43 664 392 22 72</u>	E-Mail:	<u>office@gollner.at</u>		
<b>Wohnort (Hauptwohnsitz)</b>					
Adresse:	<u>Leopoldstraße 21/18/9, 3400 Klosterneuburg</u>				
Staat:	<u>Österreich</u>				
Berechtigung zur erwerbsmäßigen Vornahme der Bauführung (z.B. Baumeister/in):					
Berechtigung	<u>Baumeister</u>				
<b>Zustimmungserklärung der/s baurechtlichen Geschäftsführer/in/s</b>					
Ich stimme der Bestellung zur/m baurechtlichen Geschäftsführer/in für das oben angeführte Bauvorhaben zu. Mir sind die Baupläne, nach denen gebaut werden darf, bekannt und nehme diese zur Kenntnis.					
Unterschrift:	<u>Ing. Manfred Berger</u>	Datum:			
<b>Anordnungsbefugnis durch die Bauführerin</b>					
Die Bauführerin hat der/m baurechtlichen Geschäftsführer/in zur Wahrnehmung ihrer/seiner Aufgaben gemäß § 124 Abs. 1a und § 135 Abs. 6 BO eine entsprechende Anordnungsbefugnis erteilt.					
<b>Stichtag des Bauführerwechsels</b> Datum					
Unterschriften bzw. firmenmäßige Zeichnung	<table border="1"> <tr> <td> <b>Baumeister</b>                  Ing. Josef Breimaier                  Mathildensteig 320/2                  2722 Winzendorf             </td> <td> <b>FIPC Bauträger GmbH</b>                  Leopoldstraße 21/18/9                  3400 Klosterneuburg                  Kanzleigoellner.at *** FN 563181n                  Tel. (+43) 0664 23 17 049                  Zukünftige/r Bauführer/in             </td> </tr> </table>			<b>Baumeister</b> Ing. Josef Breimaier Mathildensteig 320/2 2722 Winzendorf	<b>FIPC Bauträger GmbH</b> Leopoldstraße 21/18/9 3400 Klosterneuburg Kanzleigoellner.at *** FN 563181n Tel. (+43) 0664 23 17 049 Zukünftige/r Bauführer/in
<b>Baumeister</b> Ing. Josef Breimaier Mathildensteig 320/2 2722 Winzendorf	<b>FIPC Bauträger GmbH</b> Leopoldstraße 21/18/9 3400 Klosterneuburg Kanzleigoellner.at *** FN 563181n Tel. (+43) 0664 23 17 049 Zukünftige/r Bauführer/in				
Bauwerber/in	Bisherige/r Bauführer/in	Zukünftige/r Bauführer/in			
Datum	Datum	Datum			

Rechtlicher Hinweis siehe Rückseite!


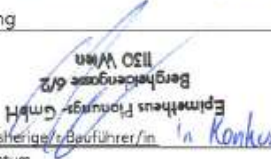

Anzeige eines Bauführers vom 24.11.2022

Eingangsvermerk: 26

**Stadt Wien Baupolizei**

Kahlenberger Straße 33 33  
Straße/Gasse/Platz ONr.  
1190 Wien  
Postleitzahl

**ANZEIGE EINES BAUFÜHRERWECHSELS**

<b>Bauwerber/in</b>		Name: <u>LNR KBS 33 Projektentwicklung GmbH</u>
Kontaktperson: <u>Niklas Moser</u>		
Anschrift: <u>Friedrichstraße 7, 1010 Wien</u>		
Telefon: <del>0681 819 284 72</del>		E-Mail: <u>moser@lnr.at</u>
<b>Bauvorhaben</b>		
Adresse: <u>Kahlenberger Straße 33 1190 Wien</u>		
Zl. MA 37: <u>MA 37/133465 - 2017-1</u>		
<b>Bisherige/r Bauführer/in</b>		Firma: <u>Epimetheus Planungs GmbH</u>
Kontaktperson:		
Anschrift: <u>Bergheidengasse 6/2, 1130 Wien</u>		
Tel.:		E-Mail:
<b>Zukünftige/r Bauführer/in</b>		Firma: <u>Ing. Josef Breimaier</u>
Kontaktperson: <u>Niklas Moser</u>		
Anschrift: <u>Mathildenstein 320/2, 2722 Winzendorf</u>		
Tel.: <u>0681 819 284 72</u>		E-Mail: <u>moser@lnr.at</u>
<b>Erklärung zukünftige/r Bauführer/in:</b> Mir sind die Baupläne, nach denen gebaut werden darf, bekannt und nehme diese zur Kenntnis.		
<b>Baurechtliche/r Geschäftsführer/in - Benennung gemäß § 124 Abs. 1a BO des/r zukünftigen Bauführers/in</b>		
Name: <u>Josef Breimaier</u>		Geburtsdatum: <u>28.05.1960</u>
Tel.:		E-Mail:
<b>Wohnort (Hauptwohnsitz)</b>		
Adresse: <u>Mathildenstein 320/2, Winzendorf</u>		
Staat: <u>Osterreich</u>		
Berechtigung zur erwerbsmäßigen Vornahme der Bauführung (z.B. Baumeister/in): <u>Baumeister</u>		
Berechtigung:		
<b>Zustimmungserklärung der/s baurechtlichen Geschäftsführer/in/s</b>		
Ich stimme der Bestellung zur/m baurechtlichen Geschäftsführer/in für das oben angeführte Bauvorhaben zu. Mir sind die Baupläne, nach denen gebaut werden darf, bekannt und nehme diese zur Kenntnis.		
Unterschrift:		Datum: <u>24.11.2022</u>
<b>Anordnungsbefugnis durch die Bauführerin</b>		
Die Bauführerin hat der/m baurechtlichen Geschäftsführer/in zur Wahrnehmung ihrer/seiner Aufgaben gemäß § 124 Abs. 1a und § 135 Abs. 6 BO eine entsprechende Anordnungsbefugnis erteilt.		
<b>Stichtag des Bauführerwechsels</b>		Datum <u>24.11.2022</u>
Unterschriften bzw. firmenmäßige Zeichnung		
 LNR KBS33 Projektentwicklung GmbH Friedrichstraße 7, 1010 Wien <small>1190 Wien</small>	 Epimetheus Planungs GmbH Bergheidengasse 6/2 1130 Wien	 <b>Baumeister</b> Ing. Josef Breimaier Mathildenstein 320/2 2722 Winzendorf
Bauwerber/in	Bisherige/r Bauführer/in <u>in Konkurs</u>	Zukünftige/r Bauführer/in
Datum	Datum	Datum

**Rechtlicher Hinweis siehe Rückseite!**

© Bauführerwechsel.docx Stand: April 2021

Mitteilung der Stadt Wien „Baupolizei“ betreffend der „Unvollständig belegten Fertigstellungsanzeige - Rechtsunwirksamkeit“ vom 05.07.2024

MAGISTRAT  
DER STADT WIEN

Betreff:  
19., Kahlenberger Straße 33

Gst.Nr. 278 in  
EZ 764, Kat.Gem. Nußdorf

Gebietsgruppe West - Bauinspektion  
Spetterbrücke 4, 3. Stock  
1160 Wien  
Telefon: (+43 1) 4000-37750  
Fax: (+43 1) 4000-99-37750  
ggw.bauinspektion@ma37.wien.gv.at  
bauen.wien.at

Aktenzahl	Sachbearbeiter*in	Telefon	Datum
MA37/139465-2017-10	Ing. Adrigan	4000/37752	Wien, 05.07.2024

Unvollständig belegte Fertigstellungsanzeige  
Rechtsunwirksamkeit

### MITTEILUNG

Zu Ihrer am 30.04.2024 erstatteten Fertigstellungsanzeige gemäß § 128 der Bauordnung für Wien (BO) betreffend das zu der oben angeführten Zahl anhängige Bauvorhaben auf der gegenständlichen Liegenschaft wird mitgeteilt, dass diese unvollständig belegt ist und daher als nicht erstattet gilt.

Es fehlen folgende Unterlagen:

- 1.) eine Bestätigung einer\*eines Ziviltechniker\*in;
- 2.) ein der Ausführung entsprechender Plan;
- 3.) die Nachweise über die gemäß § 127 Abs. 3 vorgenommenen Überprüfungen;
- 4.) ein positives Gutachten über die vorhandene Abgasanlage (Rauch- bzw. Abgasfänge);
- 5.) eine Bestätigung über die Registrierung der Gebäudebeschreibung gemäß § 128b für jedes der von der Bauführung betroffenen Gebäude;
- 6.) Zu 1. Die laut der Ziviltechnikerbestätigung vom 2024 02 05 angeführten farblichen Änderungen in den Ausführungsplänen (grau) nicht übereinstimmt.
- 7.) Zu 2. Die Ausführungspläne den nicht konsumierten Gegenstand lt. Teilfertigstellungsanzeige (ausgenommen Dachgeschoß) trotzdem wiedergeben und das gesamte Bauvorhaben dargestellt wird. Es ist das Dachgeschoß als keinen Gegenstand dieser

Teilfertigstellungsanzeige aus den Ausführungsplänen zu streichen.

**Auf die Bestimmungen des § 128 der Bauordnung von Wien wird hingewiesen.**

Sie werden darauf hingewiesen, dass gemäß § 128 Abs. 4 BO die unvollständig belegte Fertigstellungsanzeige als nicht erstattet gilt.

Vor Erstattung einer vollständig belegten Fertigstellungsanzeige darf das Bauwerk nicht benützt werden.

Sollte daher entgegen den Bestimmungen des § 128 BO die gegenständliche Baulichkeit / Anlage benützt und die Fertigstellungsanzeige nicht innen 4 Wochen vervollständigt werden, ist die Baubehörde verpflichtet gemäß § 135 Abs. 1 in Verbindung mit § 128 Abs. 4 BO ein Verwaltungsstrafverfahren einzuleiten.

Diese Mitteilung ist kein Bescheid im Sinne des § 56 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991, eine Beschwerde ist daher nicht zulässig. Sollten Sie jedoch der Auffassung sein, dass die Fertigstellungsmeldung vollständig belegt ist, setzen Sie sich bitte binnen 14 Tagen mit dem genannten Amt in Verbindung (es stehen Ihnen die Referent\*innen telefonisch oder persönlich nach telefonischer Terminvereinbarung zur Verfügung).

**Ergeht an:**

EinbringerIn/BauwerberIn	LNR KBS33 Projektentwicklung GmbH
--------------------------	-----------------------------------

**Behörden/Verwaltung:**

MA 37 - Gebietsgruppe West - Bauinspektion
--

**Der Sachbearbeiter:**  
Ing. Adrigan

**Für den Abteilungsleiter:**  
Ing. Adrigan



Mitteilung der Stadt Wien „Baupolizei“ betreffend der „Fehlenden Fertigstellungsanzeige – Nichterfüllte Verpflichtung Mahnung“ vom 17.01.2025



**Stadt  
Wien**

Baupolizei

MAGISTRAT  
DER STADT WIEN

Betreff:  
19., Kahlenberger Straße 33  
  
Gst.Nr. 278 in  
EZ 764, Kat.Gem. Nußdorf

Gebietsgruppe West - Bauinspektion  
Spetterbrücke 4, 3. Stock  
1160 Wien  
Telefon: (+43 1) 4000-37750  
Fax: (+43 1) 4000-99-37750  
ggw.bauinspektion@ma37.wien.gv.at  
bauen.wien.at

Aktenzahl	Sachbearbeiter*in	Telefon	Datum
MA37/139465-2017-10	Walla Oberwerkmeister	4000/37767	Wien, 17.01.2025

Fehlende Fertigstellungsanzeige

### NICHTERFÜLLTE VERPFLICHTUNG - MAHNUNG

Es wurde am 17.01.2025 festgestellt, dass zu der oben angeführten Zahl den rechtskräftigen Verpflichtungen bisher noch nicht entsprochen wurde.

- eine Bestätigung einer\*ines Ziviltechniker\*in über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung einschließlich der Herstellung der Pflichtstellplätze sowie darüber, dass die vorgelegten Unterlagen vollständig sind und die Grundsätze des barrierefreien Bauens und Planens eingehalten werden;
- wenn während der Bauausführung Abänderungen erfolgt sind, die den Umfang des § 73 Abs. 3 nicht überschreiten, der Ausführung entsprechende Baupläne gemäß § 65 Abs. 1 sowie der Nachweis, dass die\*der Bauwerber\*in diese zur Kenntnis genommen hat; weiters ist eine nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften gefertigte Bestätigung der\*des Ziviltechniker\*in (Z 1) bzw. der\*des Bauführer\*in (Abs. 3 und 3a) anzuschließen, dass die Abweichungen den Umfang des § 73 Abs. 3 nicht überschreiten und entsprechend den Bauvorschriften ausgeführt worden sind; darüber hinaus ist ein Nachweis über das Erreichen der erforderlichen Zuverlässigkeit der Tragwerke vorzulegen;
- die von der\*vom Prüferingenieur\*in aufgenommenen Überprüfungsberichte, sofern sie nicht bereits vorgelegt wurden;
- positive Gutachten (Hauptbefund) über die vorhandenen Abgasanlagen (bei Abgassammlern mit dem Hinweis, dass eine Strömungsberechnung nach ÖNORM EN 13384-2 vorliegt);
- ein positives Gutachten über den Kanal;

Wichtige Informationen und Formulare im Internet: [bau.wien.at](http://bau.wien.at)  
Verkehrsmittel: Linie U3, Station Hundertstraße oder Ottakring / Schnellbahn S45, Station Ottakring / Linie 10 und 48A, Station Guttraterplatz  
Planenschildern nur nach telefonischer Voreinmeldung, UID:ATU33680500



- ein Nachweis über die Erfüllung des Wärmeschutzes sowie des Schallschutzes, wenn das Gebäude anders, jedoch mindestens gleichwertig ausgeführt wurde;
- eine Bestätigung der Registrierung der Gebäudebeschreibung gemäß § 128b BO;
- positives Gutachten über die Trinkwasserinstallation (Verbrauchsanlage);

Es wird daher mitgeteilt, dass die Fertigstellungsanzeige mit den erforderlichen Unterlagen binnen einer Frist von vier Wochen zu erstatten ist.

Gemäß § 128 Abs. 1 der Bauordnung für Wien ist nach Fertigstellung bewilligungspflichtiger Bauführungen gemäß § 60 Abs. 1 lit. a bis c und Anlagen (§ 61) ist der Behörde von der\*dem Bauwerber\*in, von der\*dem Eigentümer\*in (einer\*einem Miteigentümer\*in) des Bauwerkes oder von der\*dem Grundeigentümer\*in (einer\*einem Grundmitemigentümer\*in) eine Fertigstellungsanzeige zu erstatten.

Sollte daher entgegen den Bestimmungen des § 128 Abs. 4 BO die gegenständliche Baulichkeit benützt und die Fertigstellungsanzeige nicht innerhalb der oben genannten Frist vorgelegt werden, ist die Baubehörde verpflichtet gemäß § 135 Abs. 1 in Verbindung mit § 128 Abs. 4 BO ein Verwaltungsstrafverfahren einzuleiten.

Diese Mitteilung ist kein Bescheid im Sinne des § 56 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991, eine Beschwerde ist daher nicht zulässig.

#### Ergeht an:

EinbringerIn/BauwerberIn	LNR KBS33 Projektentwicklung GmbH
Wohnungseigentümer- Grundeigentümer EZ 764 Kat.Gem. Nußdorf	Dr. Hidasi Zoltán
Wohnungseigentümer- Grundeigentümerin EZ 764 Kat.Gem. Nußdorf	Dr. Hidasiné Altbácker Éva
Wohnungseigentümer- Grundeigentümer EZ 764 Kat.Gem. Nußdorf	Khalilipeyma Mehdi
Wohnungseigentümer- Grundeigentümerin EZ 764 Kat.Gem. Nußdorf	Korinšek Nina
Wohnungseigentümer- Grundeigentümerin EZ 764 Kat.Gem. Nußdorf	Dr. Schuh Astrid

Wohnungseigentümer- Grundeigentümer EZ 764 Kat.Gem. Nußdorf	Dr. Schuh Reinhard
Wohnungseigentümer- Grundeigentümer EZ 764 Kat.Gem. Nußdorf	Schuster Stephan Marc Benjamin Aljoscha
Wohnungseigentümer- Grundeigentümer EZ 764 Kat.Gem. Nußdorf	Schuster Stephan Maximilian Aljoscha
Wohnungseigentümer- Grundeigentümerin EZ 764 Kat.Gem. Nußdorf	Semernaya ep. Truffaut Victoria Olegovna
Wohnungseigentümer- Grundeigentümer EZ 764 Kat.Gem. Nußdorf	Szabó Tamás Vilmos
Wohnungseigentümer- Grundeigentümer EZ 764 Kat.Gem. Nußdorf	Truffaut Julien Guillame Abel

**Der Sachbearbeiter:**  
Walla  
Oberwerkmeister

**Für den Abteilungsleiter:**  
Dl<sup>n</sup> Samnitz-Zinschitz  
Oberstadtbaurätin

Teilfertigstellungsanzeigen vom 30.04.2024 und 19.03.2024

<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p><b>A</b> LNR KBSS 33 Projektentwicklung GmbH                  Friedrichstraße 7, 1010 Wien                  068181928472 office@lnc.at</p> </div>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>Bitte wählen Sie einen Nachweiseinsteller aus:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> <b>A</b> <input type="checkbox"/> <b>B</b></p> <p>Bitte Angaben zum Nachweiseinsteller:</p> <p><b>Natürliche Person</b></p> <p>Nachname: _____</p> <p>oder</p> <p><b>Unternehmen bzw. Verein</b></p> <p>FN 516058</p> <p><small>Firmenbuchnummer 2011 bzw. Zentralverzeichnis-Zahl (2010)</small></p> </div>
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p><b>B</b></p> <p>Bitte vorhanden, gegebenenfalls beizubehalten: Telefonnr. _____ Faxnr. _____</p> <p>Anschrift _____</p> <p>Telefaxnummer _____ E-Mail _____</p> </div>	

**Magistratsabteilung 37 - Baupolizei**

**Fertigstellungsanzeige** *Teilfertigstellungsanzeige*

Hiermit wird die Fertigstellung *Hiermit wird die Teilfertigstellung*

der mit Bescheid vom \_\_\_\_\_, Zl. MA 37/ \_\_\_\_\_ bewilligten Bauführung

der gemäß §§ 70a bzw. 70b BO zur Zl. MA 37/ 139465-2017 eingereichten und als bewilligt geltenden Bauführung

der mit Bauanzeige vom \_\_\_\_\_ eingereichten Baumaßnahmen in Wien, \_\_\_\_\_ angezeigt.

Adress (Bauk., Straßen-/Garten-/Park-, Stages, Stock, Turm): \_\_\_\_\_

Entsprechend den Bestimmungen des § 128 BO bzw. den Bescheidaufgaben werden **folgende Unterlagen** angeschlossen:

- Bestätigung eines/r Ziviltechnikers/in** über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung einschließlich der Herstellung der Pflichtstellplätze sowie darüber, dass die übrigen vorgelegten Unterlagen vollständig sind und die Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens eingehalten werden oder
- falls in der Baubewilligung auf die Bestätigung eines/r Ziviltechnikers/in verzichtet wurde, bzw. bei baulichen Änderungen, eine **Erklärung des/r Bauführers/in**, dass der Bau entsprechend der Baubewilligung und den Bauvorschriften ausgeführt wurde
- ein der Ausführung entsprechender **Plan** (falls Änderungen während der Bauführung erfolgt sind), und zwar:
  - ein (**grau angelegter**) **Plan**, da bereits **bewilligte / angezeigte Änderungen** während der Bauführung vorgenommen wurden
  - ein **Plan mit farblicher Darstellung der bisher nicht bewilligten oder angezeigten Änderungen**, weiters wird eine **Bestätigung eines/r Ziviltechnikers/in bzw. des/r Bauführers/in** (siehe oben) vorgelegt, dass die Änderungen den Umfang des § 73 Abs. 3 BO nicht überschreiten und entsprechend den Bauvorschriften ausgeführt worden sind
  - ein Nachweis über das **Erreichen der erforderlichen Zuverlässigkeit der Tragwerke**.
- Überprüfungsbefunde** des/r Prüfsachverständigen/in
- positive Gutachten** über die **Rauch- und Abgasfänge**
- positives Gutachten** über die Trinkwasserinstallation (Verbrauchsanlage)
- positives Gutachten** über den geschaffenen bzw. geänderten **Kanal** (Senkgrube)
- positive Gutachten** über die Funktionsfähigkeit besonderer **sicherheitstechnischer Einrichtungen**
- wenn der **Wärme- und Schallschutz** anders, jedoch mindestens gleichwertig ausgeführt wurde, ein **Nachweis** über die Erfüllung desselben
- wenn **bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Emissionen** eines Betriebes ausgeführt wurden, eine **Bestätigung des/r Ziviltechnikers/in**, dass diese durchgeführt wurden
- Vollmacht** (falls nicht bereits im Zuge des Bauverfahrens vorgelegt)
- Bestätigung über das Anlegen eines **Bauwerksbuchs** gemäß § 128a BO
- Bestätigung über die **Registrierung der Gebäudebeschreibung** gemäß § 128b BO
- Förderungszusicherung** gemäß § 29 WWFSG 1989

Projektentwicklung GmbH  
 Friedrichstraße 7, 1010 Wien  
 068181928472

Datum: Unterschrift des/r Bauherrn oder Auftraggeber/in

**Magistratsabteilung 37**

03. Mai 2024

MA 37/.....

Zahl.....

---

**Magistratsabteilung 37**

Eingangsvermerk der Behörde

Eng: 30. APR. 2024

MA 37/.....

Zahl..... Blg. ....

Iarla-allgemein Mai 2019

<p><b>A</b> LNI 413,533 Projektentwicklung GmbH                  Friedrichstraße 7, 1010 Wien                  068181928472 office@lar.at</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> <b>A</b> <input type="checkbox"/> <b>B</b></p> <p>Natürliche Person</p> <p>oder</p> <p>Unternehmen bzw. Verein                  FN 516058</p>
<p><b>B</b></p>	

Magistratsabteilung 37 - Baupolizei

**Fertigstellungsanzeige** *Teilfertigstellungsanzeige*

Hiermit wird die Fertigstellung *hiermit wird die Teilfertigstellung*

der mit Bescheid vom \_\_\_\_\_, Zl. MA 37/ \_\_\_\_\_ bewilligten Bauführung

der gemäß §§ 70a bzw. 70b BO zur Zl. MA 37/ *139465-2017* eingereichten und als bewilligt geltenden Bauführung

der mit Bauanzeige vom \_\_\_\_\_ eingereichten Baumaßnahmen in Wien, \_\_\_\_\_ angezeigt.

Entsprechend den Bestimmungen des § 128 BO bzw. den Bescheidauflagen werden folgende Unterlagen angeschlossen:

- Bestätigung eines/r Ziviltechnikers/in über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung einschließlich der Herstellung der Pflichtstellplätze sowie darüber, dass die übrigen vorgelegten Unterlagen vollständig sind und die Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens eingehalten werden oder falls in der Baubewilligung auf die Bestätigung eines/r Ziviltechnikers/in verzichtet wurde, bzw. bei baulichen Änderungen, eine Erklärung des/r Bauführers/in, dass der Bau entsprechend der Baubewilligung und den Bauvorschriften ausgeführt wurde
- ein der Ausführung entsprechender Plan (falls Änderungen während der Bauführung erfolgt sind), und zwar:
  - ein (grau angelegter) Plan, da bereits bewilligte / angezeigte Änderungen während der Bauführung vorgenommen wurden
  - ein Plan mit farblicher Darstellung der bisher nicht bewilligten oder angezeigten Änderungen, weiters wird eine Bestätigung eines/r Ziviltechnikers/in bzw. des/r Bauführers/in (siehe oben) vorgelegt, dass die Änderungen den Umfang des § 73 Abs. 3 BO nicht überschreiten und entsprechend den Bauvorschriften ausgeführt worden sind
  - ein Nachweis über das Erreichen der erforderlichen Zuverlässigkeit der Tragwerke.
- Überprüfungsberichte des/r Prüfingenieurs/in
- positive Gutachten über die Rauch- und Abgasfänge
- positives Gutachten über die Trinkwasserinstallation (Verbrauchsanlage)
- positives Gutachten über den geschaffenen bzw. geänderten Kanal (Senkgrube)
- positive Gutachten über die Funktionsfähigkeit besonderer sicherheitstechnischer Einrichtungen
- wenn der Wärme- und Schallschutz anders, jedoch mindestens gleichwertig ausgeführt wurde, ein Nachweis über die Erfüllung desselben
- wenn bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Emissionen eines Betriebes ausgeführt wurden, eine Bestätigung des/r Ziviltechnikers/in, dass diese durchgeführt wurden
- Vollmacht (falls nicht bereits im Zuge des Bauverfahrens vorgelegt)
- Bestätigung über das Anlegen eines Bauwerksbuchs gemäß § 128a BO
- Bestätigung über die Registrierung der Gebäudebeschreibung gemäß § 128b BO
- Förderungszusicherung gemäß § 29 WWFSG 1989

Projektentwicklung GmbH  
 Friedrichstraße 7, 1010 Wien  
 (1910058)

Magistratsabteilung 37  
 Eingangsvermerk der Behörde  
 Gebietsgruppe West

15. März 2024

MA 37/  
 Zahl ..... 16e 2019

fertig-allgemein

Bestätigung zur Teilfertigstellungsanzeige vom 05.02.2024

Verfasser (Ziviltechniker/in):



**DIPL.-ING. GERHARD PALFALVI**

2351 Wiener Neudorf, Gartengasse 12/4

Tel/Fax: 02236/46615 m: 0664 1039888

Mail: gerhard.palfalvi@kabsi.at

Wien, 2024 02 05

GZ 22.003

GEBÜHRENFREI!

**Bauvorhaben:**

Errichtung eines Wohnhauses

(Gegenstand)

1190 Wien, Kahlenbergerstraße 33

(Adresse)

LNR KBS33 Projektentwicklung GmbH

(Bauwerberin)

MA37/139465-2017-1

(Geschäftszahl der ursprünglichen Baubewilligung)

## Bestätigung

zur Teilfertigstellungsanzeige gem. § 128 BO (ausgenommen Dachgeschoß)

Es wird bestätigt, dass das o.a. Bauvorhaben bewilligungsgemäß (inklusive aller gegebenenfalls erwirkten Planwechselbewilligungen) und den Bauvorschriften entsprechend ausgeführt wurde.

### I. Pflichtstellplätze:

- Es wurden 9 Pflichtstellplätze  
 auf dem Bauplatz  
 außerhalb des Bauplatzes  
ordnungsgemäß hergestellt
- Es waren keine Pflichtstellplätze zu schaffen.

Weiters wird die Vollständigkeit der Unterlagen bestätigt. Folgende Unterlagen werden beigelegt:

### II. Ausführungspläne:

- Das Bauvorhaben wurde ohne Abweichung vom erst bewilligten Plan durchgeführt, es ist daher keine Vorlage von Ausführungsplänen erforderlich.
- Da während der Bauausführung bereits bewilligte bzw. angezeigte Änderungen erfolgt sind, wird ein der Ausführung entsprechender Plan vorgelegt.
- Da während der Bauausführung bisher nicht angezeigte Änderungen erfolgt sind, wird ein Ausführungsplan mit farblicher Darstellung dieser Änderungen vorgelegt.
- Weiters wird bestätigt, dass die vorgenommenen und im Ausführungsplan farblich dargestellt Abänderungen, die nun im Rahmen der Fertigstellungsanzeige, durch Ersichtlichmachung in den Ausführungsplänen bekannt gegeben wurden, den Umfang des § 73 Abs. 3 nicht überschreiten.

### III. Überprüfungsbefunde:

- Es war kein Prüfenieur zu bestellen.
- Da ein Prüfenieur zu bestellen war, werden die Nachweise über die von ihm durchgeführten Überprüfungen gemäß § 127 Abs. 3 vorgelegt.

**IV. Zuverlässigkeit der Tragwerke:**

Die Nachweise über das Erreichen der erforderlichen Zuverlässigkeit der Tragwerke liegen mit folgenden Inhalten vor:

Das Gebäude ist der Schadensfolgeklasse

- CC 1
- CC 2
- CC 3

zuzuordnen.

Für die Zuverlässigkeit wurden nachfolgende Personenzahlen zugrunde gelegt:

\_\_\_\_\_ Personen gemäß ÖNORM B 1990-1

25,85 Personen gemäß ÖNORM B 1998-3 (mit Zeitfaktoren gewichtet)

**V. Positives Gutachten über**

- die Trinkwasserinstallation (Verbrauchsanlagen) bei Neu-, Zu- und Umbauten,
  - die Abgasanlagen (Hauptbefund),
  - den Kanal,
  - die Senkgrube bzw.
  - die Hauskläranlage
- liegen bei.

**VI. Positive Gutachten über besondere sicherheitstechnische Einrichtungen**

- die Brandmeldeanlage,
  - die Sprinkleranlage,
  - die Notstromanlage bzw.
  - .....
  - .....
- liegen bei.
- es waren keine besonderen sicherheitstechnischen Einrichtungen erforderlich.

**VII. Bauliche Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen**

- Da bauliche Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen gemäß § 134a Abs. 3 BO vorzusehen waren, wird bestätigt, dass diese Maßnahmen in Form \_\_\_\_\_ durchgeführt wurden.

**VIII. Wärme- und Schallschutz**

- Da der Bau hinsichtlich des **Wärme- und Schallschutzes** anders, als ursprünglich bewilligt ausgeführt wurde, wird ein Nachweis über die Erfüllung des baulichen Wärmeschutzes (neuer Energieausweis) sowie des Schallschutzes in elektronischer Form (via WUKSEA) vorgelegt.

IX. Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens

- Das Bauvorhaben **unterliegt nicht** den Bestimmungen des § 115.
- Es handelt sich um **Bauführungen** gemäß § 115.

Es wird bestätigt, dass die **Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens** eingehalten wurden. Insbesondere wird bestätigt, dass bei der Planung bzw. bei der Ausführung des Bauvorhabens alle baurechtlichen Anforderungen der Wiener Bauordnung (BO) sowie der in der Wiener Bautechnikverordnung (WBTV) verbindlich erklärten OIB-Richtlinie 4, eingehalten wurden.

- Abweichungen im Sinne des § 2 WBTV von der OIB-Richtlinie 4

**liegen nicht vor.**

**liegen vor.** Die Abweichungen werden in der Beilage beschrieben

Das gleiche Schutzniveau wie bei der Anwendung der OIB-Richtlinie 4 wird durch die in der Beilage beschriebenen Maßnahmen erreicht.

- Abweichungen von den Bauvorschriften im Sinne § 68 BO

**liegen nicht vor.**

**liegen vor.** Die Abweichungen werden in der Beilage beschrieben.

Die Abweichungen werden im Sinne des § 68 durch die in der Beilage beschriebenen Maßnahmen begründet.

X. Gestaltung der Grünflächen

- Es war kein Gestaltungskonzept für die gärtnerisch auszugestaltenden Flächen vorzulegen.
- Das im Zuge des Genehmigungsverfahrens vorgelegte Gestaltungskonzept gem. § 63 Abs. 5 BO wurde umgesetzt.
- Eine abweichende, jedoch gleichwertige Gestaltung der Grünflächen wurde ausgeführt.

XI. Aufzug

- Für jeden **Aufzug** liegt der Behörde (MA 37 – Gruppe A) eine vollständig belegte Anzeige nach § 7 Wr. Aufzugsgesetz – WAZG 2006 vor.
- Für jeden Aufzug in einer genehmigungspflichtigen gewerblichen Betriebsanlage wurde beim zuständigen Betriebsanlagenreferat (MBA) eine Genehmigung bzw. Kenntnisnahme der Anzeige gemäß GewO 1994 erwirkt.
- Es wurden **keine Aufzüge** errichtet.

**XII. Kraftbetriebene Parkeinrichtung**

- Für jede **kraftbetriebene Parkeinrichtung** liegt bei der Behörde (MA 37 – Gruppe A) eine vollständig belegte Anzeige nach § 13 Wr. Garagensetzes – WGarG 2008 vor.
- Für jede **kraftbetriebene Parkeinrichtung** in einer genehmigungspflichtigen gewerblichen Betriebsanlage wurde beim zuständigen Betriebsanlagenreferat (MBA) eine Genehmigung bzw. Kenntnisnahme der Anzeige gemäß GewO 1994 erwirkt.
- Es wurde keine **kraftbetriebene Parkeinrichtung** errichtet.

**XIII. Mechanische Garagenlüftungsanlage**

- Für jede **mechanische Garagenlüftungsanlage** wurde eine Baubewilligung erwirkt und die Fertigstellungsanzeige erstattet.
- Es war keine **mechanische Garagenlüftungsanlage** erforderlich.

**XIV. Rauch- und Wärmeabzugsanlage**

- Für jede **Rauch- und Wärmeabzugsanlage** wurde eine Baubewilligung erwirkt und die Fertigstellungsanzeige erstattet.
- Es war keine **Rauch- und Wärmeabzugsanlage** erforderlich.

**XV. Bauwerksbuch**

- Es wird bestätigt, dass ein **Bauwerksbuch** gemäß § 128a BO angelegt wurde.
- Das Anlegen eines **Bauwerksbuches** ist gemäß § 128a BO nicht erforderlich.

**XVI. Registrierung der Gebäudebeschreibung**

- Eine Bestätigung über die **Registrierung der Gebäudebeschreibung** gemäß § 128b BO liegt bei – keine Ausführungspläne vorhanden.
- Eine Bestätigung über die **Registrierung der Gebäudebeschreibung** gemäß § 128b BO liegt und stimmt mit den Inhalten der Ausführungspläne (Nutzungseinheiten, etc.) überein.
- Auf eine **Registrierung der Gebäudebeschreibung** wurde seitens der Behörde **nachträglich** verzichtet. Das Schreiben „**Registrierungsbestätigung – Verzicht**“ liegt bei.
- Eine Registrierung der Gebäudebeschreibung war nicht erforderlich.

**XVII. Wohnungen und Wohneinheiten in Gebieten für gefördertes Wohnen**

- Eine durch den Förderungswerber unterfertigte Förderungszusicherung gemäß § 29 WWFSG 1989 liegt bei.

**XVIII. Einsatz von technischen Systemen auf Ersatzflächen**

- Ein Nachweis über den erfolgten Einsatz auf der Ersatzfläche liegt bei.

**XIX. Abweichung vom genehmigten Einreichplan**

Der Glasvorbau an der nördlichen Grundgrenze kommt nicht zur Ausführung.



(Unterschrift des/der Ziviltechniker/in  
mit Rundsiegel)

## **2.9. Anschlüsse:**

Die Liegenschaft ist an alle üblichen öffentlichen Versorgungsleitungen angeschlossen. (Wasser, Kanal, Strom). Der Gehsteig ist hergestellt.

## **2.10. Allgemeines:**

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass keine Kontaminierungen der Liegenschaft vorliegt.

Nach Einsicht im Verdachtsflächenkataster wurde festgestellt, dass die Grundstücksnummern in diesem nicht verzeichnet sind.

Etwaige Belastungen sind im gegenständlichen Verkehrswert nicht enthalten.

### 3. Gutachten:

#### Ermittlung der Verkehrswerte von:

**BLNr. 16**, 268/2172 Anteile - verbunden  
mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 9, ER 9,  
an der Liegenschaft **EZ 764, Grundbuch 01507 Nußdorf**, BG Döbling, mit den  
Grundstücksnummern 277/1, 277/2, 278, mit der Adresse 1190 Wien, Kahlenberger  
Straße 33

**BLNr. 17**, 174/2172 Anteile - verbunden  
mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 10, ER 10, Dachterrasse Top 10  
an der Liegenschaft **EZ 764, Grundbuch 01507 Nußdorf**, BG Döbling, mit den  
Grundstücksnummern 277/1, 277/2, 278, mit der Adresse 1190 Wien, Kahlenberger  
Straße 33

**BLNr. 20**, 16/2172 Anteile - verbunden  
mit Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 2  
an der Liegenschaft **EZ 764, Grundbuch 01507 Nußdorf**, BG Döbling, mit den  
Grundstücksnummern 277/1, 277/2, 278, mit der Adresse 1190 Wien, Kahlenberger  
Straße 33

**BLNr. 26**, 16/2172 Anteile - verbunden  
mit Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 8  
an der Liegenschaft **EZ 764, Grundbuch 01507 Nußdorf**, BG Döbling, mit den  
Grundstücksnummern 277/1, 277/2, 278, mit der Adresse 1190 Wien, Kahlenberger  
Straße 33

**BLNr. 27**, 16/2172 Anteile - verbunden  
mit Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 9  
an der Liegenschaft **EZ 764, Grundbuch 01507 Nußdorf**, BG Döbling, mit den  
Grundstücksnummern 277/1, 277/2, 278, mit der Adresse 1190 Wien, Kahlenberger  
Straße 33

Die Verkehrswertermittlung wird nach den Grundsätzen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (BGBl. 1992/150) durchgeführt, wobei gem. § 2 LBG der Verkehrswert jener Preis ist, der bei einer Veräußerung einer Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere individuelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Bedacht zu bleiben.

In diesem Fall wird der Verkehrswert nach dem im gegenständlichen Gesetz dargestellten Sachwertverfahren ermittelt.

Die gegenständliche Schätzung berücksichtigt neben den bereits beschriebenen Grundlagen bzw. Unterlagen des Gutachtens im Besonderen:

- die Ergebnisse der Befundaufnahme
- den Bau- und Erhaltungszustandes des Gebäudes

- die allgemeine Lage am Realitätenmarkt zum Stichtag der Gutachtenserstellung

### **3.1.1. Sachwert:**

Ziel des Sachwertverfahrens ist es, den für das Bewertungsobjekt am wahrscheinlichsten zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz wird dazu wie folgt ausgeführt:

§ 6. (1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

**BLNr. 16**, 268/2172 Anteile - verbunden  
mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 9, ER 9,  
an der Liegenschaft **EZ 764, Grundbuch 01507 Nußdorf**, BG Döbling, mit den  
Grundstücksnummern 277/1, 277/2, 278, mit der Adresse 1190 Wien, Kahlenberger  
Straße 33

<b><u>Bodenwert</u></b>			
Nutzfläche	97,31 m <sup>2</sup>		
Grundkostenanteil pro m <sup>2</sup>	€ 2 200,00		
		€	214 082,00
anteiliger Bodenwert		€	214 082,00
<b><u>Bauzeitwert</u></b>			
Baukosten		€	3 200,00
Wohnnutzfläche	97,31 m <sup>2</sup>	€	311 392,00
lineare Alterwertminderung gewöhnliche Nutzungsdauer	80 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes)			
Alter des Gebäudes ca.	1 Jahre		
Wertminderung in %	1%	€	3 113,92
		€	308 278,08
Fertigstellungskosten angenommen	€ 1.700 pro m <sup>2</sup>	€	165 427,00
<b>Bauzeitwert</b>		€	<b>142 851,08</b>
<b><u>Sachwert</u></b>			
gebundener Bodenwert		€	214 082,00
Bauzeitwert		€	142 851,08
		€	356 933,08
Balkon und Terrasse (19,94 m <sup>2</sup> ) pauschal bewertet mit € 1.500,- pro m <sup>2</sup>		€	29 910,00
Dachterrasse (78,37 m <sup>2</sup> ) pauschal bewertet mit € 900,- pro m <sup>2</sup>		€	70 533,00
		€	457 376,08
Risikoabschlag von 10% aufgrund der fehlenden Fertigstellungsanzeige und der Risiken im Zuge der Fertigstellung der bewertungsgegenständlichen Wohnung		€	45 737,61
		€	411 638,47
<b>Verkehrswert</b>		€	<b>411 638,47</b>

Hinzuweisen ist, dass bei den Bewertungsansätzen jegliche Nebenflächen wie das Kellerabteil berücksichtigt wurden.

Gemäß §7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen (sog. Marktanpassung). Die Kontrolle ergibt, dass keine weitere Anpassung erforderlich ist.

**BLNr. 17**, 174/2172 Anteile - verbunden  
mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 10, ER 10, Dachterrasse Top 10  
an der Liegenschaft **EZ 764, Grundbuch 01507 Nußdorf**, BG Döbling, mit den  
Grundstücksnummern 277/1, 277/2, 278, mit der Adresse 1190 Wien, Kahlenberger  
Straße 33

<b><u>Bodenwert</u></b>			
Nutzfläche	58,36 m <sup>2</sup>		
Grundkostenanteil pro m <sup>2</sup>	€ 2 200,00		
		€	128 392,00
anteiliger Bodenwert		€	128 392,00
<b><u>Bauzeitwert</u></b>			
Baukosten		€	3 200,00
Wohnnutzfläche	58,36 m <sup>2</sup>	€	186 752,00
lineare Alterwertminderung gewöhnliche Nutzungsdauer	80 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes)			
Alter des Gebäudes ca.	1 Jahre		
Wertminderung in %	1%	€	1 867,52
		€	184 884,48
Fertigstellungskosten angenommen	€ 1700 pro m <sup>2</sup>	€	99 212,00
<b>Bauzeitwert</b>		€	<b>85 672,48</b>
<b><u>Sachwert</u></b>			
gebundener Bodenwert		€	128 392,00
Bauzeitwert		€	85 672,48
		€	214 064,48
Terrassen (12,42 m <sup>2</sup> ) pauschal bewertet mit € 1.500,- pro m <sup>2</sup>		€	18 630,00
Dachterrasse (73,49 m <sup>2</sup> ) pauschal bewertet mit € 900,- pro m <sup>2</sup>		€	66 141,00
		€	298 835,48
Risikoabschlag von 10% aufgrund der fehlenden Fertigstellungsanzeige und der Risiken im Zuge der Fertigstellung der bewertungsgegenständlichen Wohnung		€	29 883,55
		€	268 951,93
<b>Verkehrswert</b>		€	<b>268 951,93</b>

Hinzuweisen ist, dass bei den Bewertungsansätzen jegliche Nebenflächen wie das Kellerabteil berücksichtigt wurden.

Gemäß §7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen (sog. Marktanpassung). Die Kontrolle ergibt, dass keine weitere Anpassung erforderlich ist.

**BLNr. 20**, 16/2172 Anteile - verbunden  
mit Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 2

an der Liegenschaft **EZ 764, Grundbuch 01507 Nußdorf**, BG Döbling, mit den Grundstücksnummern 277/1, 277/2, 278, mit der Adresse 1190 Wien, Kahlenberger Straße 33

<b><u>Bodenwert</u></b>			
Nutzfläche ca.	12,53 m <sup>2</sup>		
	à	€ 1 000,00	
			€ 12 530,00
			€ 12 530,00
<b>anteiliger Bodenwert</b>			<b>€ 12 530,00</b>
<b><u>Bauzeitwert</u></b>			
Baukosten pro m <sup>2</sup>			€ 1 000,00
Nutzfläche ca.	15,58 m <sup>2</sup>		€ 15 580,00
lineare Alterwertminderung			
gewöhnliche Nutzungsdauer	80 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes)			
Alter des Gebäudes ca.	1 Jahre		
Wertminderung in	1%		€ 155,80
			€ 15 424,20
<b>Bauzeitwert gesamt</b>			<b>€ 15 424,20</b>
<b><u>Sachwert</u></b>			
<b><u>Sachwert</u></b>			
Bodenwert			€ 12 530,00
Bauzeitwert			€ 15 424,20
			€ 27 954,20
<b>VERKEHRSWERT</b>			<b>€ 27 954,20</b>

Gemäß §7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen (sog. Marktanpassung). Die Kontrolle ergibt, dass keine weitere Anpassung erforderlich ist.

**BLNr. 26**, 16/2172 Anteile - verbunden  
mit Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 8

an der Liegenschaft **EZ 764, Grundbuch 01507 Nußdorf**, BG Döbling, mit den Grundstücksnummern 277/1, 277/2, 278, mit der Adresse 1190 Wien, Kahlenberger Straße 33

<b><u>Bodenwert</u></b>			
Nutzfläche ca.		12,53 m <sup>2</sup>	
	à	€ 1 000,00	
			€ 12 530,00
			€ 12 530,00
<b>anteiliger Bodenwert</b>			<b>€ 12 530,00</b>
<b><u>Bauzeitwert</u></b>			
Baukosten pro m <sup>2</sup>			€ 1 000,00
Nutzfläche ca.	15,58 m <sup>2</sup>		€ 15 580,00
lineare Alterwertminderung			
gewöhnliche Nutzungsdauer	80 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes)			
Alter des Gebäudes ca.	1 Jahre		
Wertminderung in	1%		€ 155,80
			€ 15 424,20
<b>Bauzeitwert gesamt</b>			<b>€ 15 424,20</b>
<b><u>Sachwert</u></b>			
<b><u>Sachwert</u></b>			
Bodenwert			€ 12 530,00
Bauzeitwert			€ 15 424,20
			€ 27 954,20
<b>VERKEHRSWERT</b>			<b>€ 27 954,20</b>

Gemäß §7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen (sog. Marktanpassung). Die Kontrolle ergibt, dass keine weitere Anpassung erforderlich ist.

**BLNr. 27**, 16/2172 Anteile - verbunden  
mit Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 9

an der Liegenschaft **EZ 764, Grundbuch 01507 Nußdorf**, BG Döbling, mit den Grundstücksnummern 277/1, 277/2, 278, mit der Adresse 1190 Wien, Kahlenberger Straße 33

<b><u>Bodenwert</u></b>			
Nutzfläche ca.		12,53 m <sup>2</sup>	
	à	€ 1 000,00	
			€ 12 530,00
			€ 12 530,00
<b>anteiliger Bodenwert</b>			<b>€ 12 530,00</b>
<b><u>Bauzeitwert</u></b>			
Baukosten pro m <sup>2</sup>			€ 1 000,00
Nutzfläche ca.	15,58 m <sup>2</sup>		€ 15 580,00
lineare Alterwertminderung			
gewöhnliche Nutzungsdauer	80 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes)			
Alter des Gebäudes ca.	1 Jahre		
Wertminderung in	1%		€ 155,80
			€ 15 424,20
<b>Bauzeitwert gesamt</b>			<b>€ 15 424,20</b>
<b><u>Sachwert</u></b>			
<b><u>Sachwert</u></b>			
Bodenwert			€ 12 530,00
Bauzeitwert			€ 15 424,20
			€ 27 954,20
<b>VERKEHRSWERT</b>			<b>€ 27 954,20</b>

Gemäß §7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen (sog. Marktanpassung). Die Kontrolle ergibt, dass keine weitere Anpassung erforderlich ist.

Der gerundete Verkehrswert, **BLNr. 16**, 268/2172 Anteile - verbunden  
mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 9, ER 9,

an der Liegenschaft **EZ 764, Grundbuch 01507 Nußdorf**, BG Döbling, mit den  
Grundstücksnummern 277/1, 277/2, 278, mit der Adresse 1190 Wien, Kahlenberger  
Straße 33, zum Bewertungsstichtag 28.10.2024 beträgt gerundet:

**EUR 412.000,-**  
**( Euro Vierhundertzwölftausend )**

Der gerundete Verkehrswert, **BLNr. 17**, 174/2172 Anteile - verbunden  
mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 10, ER 10, Dachterrasse Top 10

an der Liegenschaft **EZ 764, Grundbuch 01507 Nußdorf**, BG Döbling, mit den  
Grundstücksnummern 277/1, 277/2, 278, mit der Adresse 1190 Wien, Kahlenberger  
Straße 33, zum Bewertungsstichtag 28.10.2024 beträgt gerundet:

**EUR 269.000,-**  
**( Euro Zweihundertneunundsechzigtausend )**

Der gerundete Verkehrswert, **BLNr. 20**, 16/2172 Anteile - verbunden  
mit Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 2

an der Liegenschaft **EZ 764, Grundbuch 01507 Nußdorf**, BG Döbling, mit den  
Grundstücksnummern 277/1, 277/2, 278, mit der Adresse 1190 Wien, Kahlenberger  
Straße 33, zum Bewertungsstichtag 19.08.2024 beträgt gerundet:

**EUR 28.000,-**  
**( Euro Achtundzwanzigtausend )**

Der gerundete Verkehrswert, **BLNr. 26**, 16/2172 Anteile - verbunden  
mit Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 8

an der Liegenschaft **EZ 764, Grundbuch 01507 Nußdorf**, BG Döbling, mit den  
Grundstücksnummern 277/1, 277/2, 278, mit der Adresse 1190 Wien, Kahlenberger  
Straße 33, zum Bewertungsstichtag 19.08.2024 beträgt gerundet:

**EUR 28.000,-**  
**( Euro Achtundzwanzigtausend )**

Der gerundete Verkehrswert, **BLNr. 27**, 16/2172 Anteile - verbunden  
mit Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 9

an der Liegenschaft **EZ 764, Grundbuch 01507 Nußdorf**, BG Döbling, mit den  
Grundstücksnummern 277/1, 277/2, 278, mit der Adresse 1190 Wien, Kahlenberger  
Straße 33, zum Bewertungsstichtag 19.08.2024 beträgt gerundet:

**EUR 28.000,-**  
**( Euro Achtundzwanzigtausend )**

Wien, am 18.04.2025



Anmerkung:

Dieses Gutachten gründet sich auf die erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich diese ändern, behalte ich mir vor, auch mein Gutachten zu ändern.

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802):

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. Weiters verweise ich darauf, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.