

GZ 6 S 91/24k

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



GB 01002 Alsergrund, EZ 575, 1090 Wien, Nußdorfer Straße 5

Verkehrswert von Top 2/4 (BLNR 5)¹ unbelastet	rd. € 584.000,-
Verkehrswert von Top 2/4 (BLNR 5)¹ belastet	rd. € 543.000,-

Auftraggeber/in:	Mag. Clemens Richter, als Masseverwalter, Esteplatz 4/13, 1030 Wien
Objekttyp:	Wohnung (bestandfrei, Wohnungseigentum)
Verwendungszweck:	Konkurs – Nussdorferstraße 5 Immobilien GmbH GZ 6 S 91/24k
Stichtag:	28.11.2025 (Tag der 2. Befundaufnahme)
Datum:	18.06.2026

¹ Auftragsgemäße Annahme besonderer Prämissen (nach Fertigstellung/Sanierung) → siehe auch Pkt. 1.1. bzw. 1.2.1

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ALLGEMEINES	3
1.1.	Auftrag	3
1.2.	Besonderheiten, Vorgehensweise & Prämissen der Bewertung	4
1.2.1.	<i>Konkrete Prämissen der Bewertung</i>	4
1.2.2.	<i>Allgemeine Prämissen der Bewertung</i>	7
1.3.	Grundlagen (Literatur, Quellen etc.)	11
2.	BEFUND	12
2.1.	Lage der Liegenschaft	12
2.2.	Lärmimmissionen	16
2.3.	Grundbuchsstand, Rechte und Lasten, Wohnungseigentum	17
2.4.	Flächenwidmung, Bebauung & Katasterplan	19
2.1.	Bewilligungen, Bescheide, Pläne (auszugsweise)	19
2.2.	Liegenschaft – Grundstücke und Gebäude	20
2.3.	Wohnung W 2/4	21
2.4.	Betriebskosten, Reparaturrücklage & Reparaturvorschau	24
3.	METHODIK	26
3.1.	Allgemeines	26
4.	BEURTEILUNG & BEWERTUNGSGRUNDLAGEN	32
4.1.	Beurteilung	32
4.1.1.	<i>Lage und Allgemeinteile</i>	32
4.2.	Grundkostenanteil und anteiliger Bodenwert	32
4.3.	Sachwertverfahren	33
4.3.1.	<i>Herstellungskosten</i>	33
4.3.2.	<i>Restnutzungsdauer</i>	35
4.3.3.	<i>Alterswertminderung</i>	35
4.3.4.	<i>Zustandswertminderung (HEIDECK)</i>	35
4.4.	Rechte und Lasten	36
4.5.	Marktanpassung	38
5.	GUTACHTEN	41
5.1.	Verkehrswert von W 2/4 (unbelastet)	41
5.2.	Verkehrswert von W 2/4 (belastet)	42
6.	ANLAGEN	43
6.1.	Grundbuchsauszug	43
6.1.	Fotos	46
6.2.	Pläne (auszugsweise)	66
6.3.	Bescheide (auszugsweise)	74
6.4.	Wohnungseigentumsvertrag Entwurf (auszugsweise)	83
6.5.	Nutzwertgutachten Vorabzug (auszugsweise)	88
6.6.	Betriebskostenvorschreibungen	93
6.7.	Wohnungseigentümerprotokolle	94
6.8.	Mitteilung MA 6 vom 11.06.2026	103

1. ALLGEMEINES

1.1. Auftrag

Gegenstand des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der B-LNr 5, 89/2915 Anteile, verbunden mit WE an W 2/4 auf der Liegenschaft, EZ 575, GB 01002 Alsergrund, an der Adresse, 1090 Wien, Nußdorfer Straße 5.

KATASTRALGEMEINDE 01002 Alsergrund
BEZIRKSGERICHT Josefstadt

EINLAGEZAHL 575

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 5 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 1689/2026

WOHNUNGSEIGENTUM IN VORBEREITUNG

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
487	GST-Fläche	759	
	Bauf. (10)	603	
	Bauf. (20)	156	Nußdorfer Straße 5

Legende:

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

***** B *****

5 ANTEIL: 89/2915

Nussdorferstraße 5 Immobilien GmbH (FN 481128t)

ADR: Schönbrunner Straße 133/4, Wien 1050

d 960/2024 Auflösungsvereinbarung 2024-01-15 Eigentumsrecht vorgemerkt

e 1326/2024 Rechtfertigung

f 1503/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 24.05.2024

(Handelsgericht Wien, 6 S 91/24k)

Auftraggeber/in ist Herr Mag. Clemens Richter, Esteplatz 4/13, 1030 Wien als Masseverwalter im Konkurs über das Vermögen der Nussdorferstraße 5 Immobilien GmbH.

Bewertungsstichtag ist der 28.11.2025 (Tag der 2. Befundaufnahme).

Die ggst. Liegenschaft befindet sich zum Stichtag in einem baulich, baubehördlich und wohnungseigentumsrechtlich noch nicht fertiggestellten Zustand.

Die Bewertung der ggst. Anteile/des ggst. WE-Objektes erfolgt **auftragsgemäß unter der Annahme der vollständigen Sanierung der ggst. Wohnung sowie der Allgemeinteile der Liegenschaft**. Dies umfasst die bauliche, baubehördliche sowie auch eigentumsrechtliche Fertigstellung bzw. Richtigestellung.

1.2. Besonderheiten, Vorgehensweise & Prämissen der Bewertung

1.2.1. Konkrete Prämissen der Bewertung

Allgemeines

Der Wertermittlung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der auftragsgemäßen Festlegungen, der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen sowie der örtlichen Begehungen/Befundaufnahmen am 19.09.2024 und am 28.11.2025 erkennbar oder sonst bekannt geworden sind. Die Wohnung, die Kellerabteile im EG sowie die Allgemeinteile wurden besichtigt.

Prämissen bzw. Grundlagen für die Bewertung

Zum Stichtag befindet sich die ggst. Wohnung im Eigentum der Insolvenzschriftnerin. Lt. Auskunft und vorliegenden Unterlagen wurde die ggst. Wohnung jedoch ursprünglich von Alexis Mayhera gekauft (Kaufvertrag vom 11.06.2019) und war danach bewohnt. Allerdings wurde der Kaufvertrag rückabgewickelt (Auflösungsvereinbarung vom 15.01.2024), die Wohnung zurückgegeben und das Eigentumsrecht wieder für die Insolvenzschriftnerin einverleibt. Die Zusage der Einräumung auf Wohnungseigentum gem. §40 Abs 2 WEG ist im Grundbuch (C-Blatt) noch auf den Käufer Alexis Mahyera ersichtlich.

*Wie bereits zuvor ausgeführt, werden zum Stichtag in der ggst Wohnung und in den Allgemeinteilen der Liegenschaft aufgrund von vorhandenen Mängel und Schäden Sanierungsarbeiten ausgeführt. Da nach Auskunft des Masseverwalters eine **Veräußerung im sanierten Zustand** angestrebt wird, erfolgt die **Bewertung auftragsgemäß nach Fertigstellung der Sanierung der ggst. Wohnung sowie der Allgemeinteile der Liegenschaft**. Im Rahmen der Gutachtenserstellung wird die **vorliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung** für die Beschreibung der/desauftragsgemäßen **Ausstattung und Zustands** herangezogen.*

Darüber hinaus ist die Begründung von Wohnungseigentum noch nicht erfolgt. Aufgrund der baulichen Änderungen bei den Sanierungsarbeiten musste ein neues Nutzwertgutachten beauftragt werden, welches vom Ziviltechnikerbüro RH+architekten ZT GmbH mit Datum 30.08.2022 erstellt wurde. Weiters wird darauf hingewiesen, dass das neue Nutzwertgutachten noch vom Grundbuchstand abweicht. Im aktuellen Nutzwertgutachten beträgt die Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsteile 2928 (gem. Grundbuchstand ist die Summe noch mit 2915 angegeben). Sobald die wohnungseigentumsrechtliche Zustimmung aller Wohnungseigentümer vorliegt, kann die Änderung im Grundbuch vorgenommen werden.

Bauakteinsicht

In den Bauakt der ggst. Liegenschaft wurde Einsicht genommen. *Anmerkung des gef. SV: Lt. Auskunft des zuständigen Baureferenten der Baubehörde fehlt zum Stichtag die Gesamtfertigstellungsanzeige. Diese muss nach Fertigstellung der Sanierung von der Wohnungseigentümergeinschaft eingebracht werden. **Auftragsgemäß wird in der Bewertung sowohl von der baulichen und baubehördlichen als auch von der wohnungseigentumsrechtlichen Fertigstellung bzw. Richtigstellung ausgegangen.***

Aus diesem Grund wird hiermit zwar auf die fehlende Gesamtfertigstellungsanzeige und grundbücherliche Richtigstellung hingewiesen, jedoch in der ggst. Bewertung außer Acht gelassen.

Digitaler Kataster

Festgehalten wird, dass in die digitale Katastralmappe Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.

Anschlüsse, Haustechnik

Die beschriebenen elektrischen, heizungstechnischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen (Anschlüsse) wurden - sofern nicht im Detail im Befund und Gutachten darauf eingegangen wird - nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft und wird deren ordnungsgemäße Funktion bei der Bewertung vorausgesetzt.

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.

Erhaltungszustand

Der Bau- und Erhaltungszustand des/der Gebäude(s) wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes bzw. zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb etwaige Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem gef. SV gegeben wurden, bzw. auf vorgelegten Unterlagen beruhen.

Bestandsituation/Nutzung

Die ggst. Wohnung war/ist zum Zeitpunkt der Befundaufnahmen unbewohnt und wurde sie in einem baulich unfertigen Zustand vorgefunden.

Informationen über allfällige Bestandverhältnisse zum Stichtag liegen dem gef. SV nicht vor bzw. konnten solche auch nicht recherchiert werden. Die Bewertung erfolgt daher unter der Annahme der Bestandfreiheit.

Altlasten/Kontamination

Die Liegenschaft(en) wurde(n) nicht auf Bodenkontaminationen untersucht, da dies nicht in das Fachgebiet des gefertigten Sachverständigen fällt. Stattdessen wurde die Altlastenkarte des „Geographischen Informationssystem Altlasten“ durch den Sachverständigen auf der Homepage des Umweltbundesamtes abgefragt. Die Altlastenkarte wird vom Umweltbundesamt und Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie geführt und beinhaltet jene von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte.

Auf dem Altlastenportal wird Folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG):

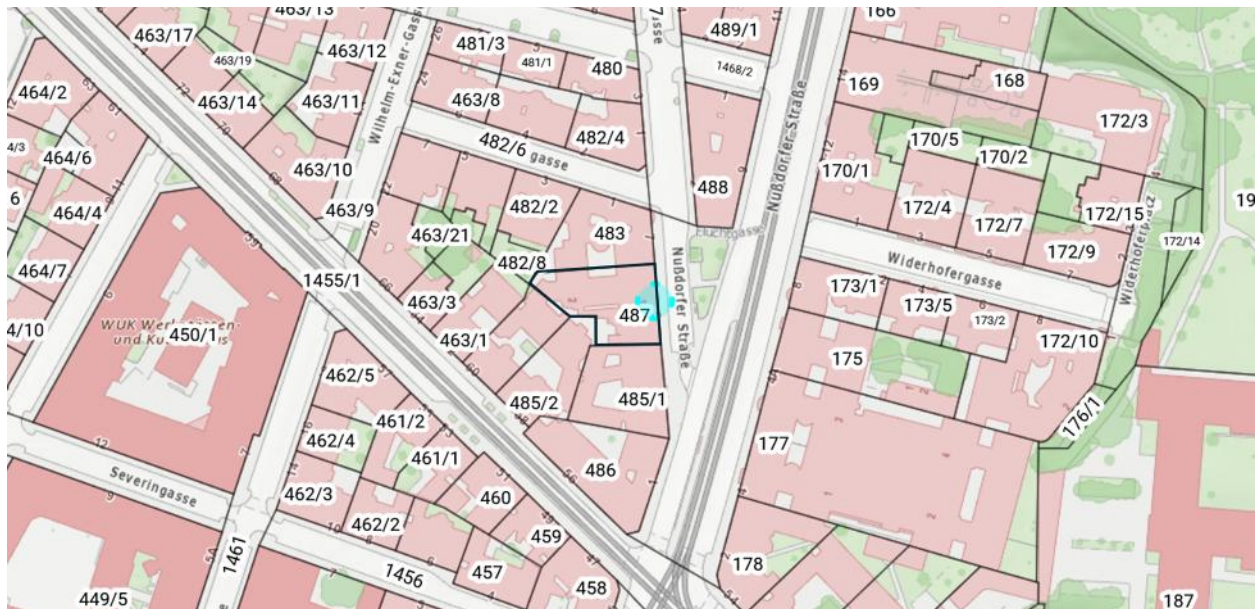
- Altablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist,
- Altablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 unterzogen wurden und
- Altlasten

Wertminderungen durch Altlasten, wie z.B.: Bodenkontaminationen oder auch andere die Liegenschaften entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Darüber hinausgehende Untersuchungen hinsichtlich etwaiger Bodenkontaminationen oder hinsichtlich anderer die Liegenschaften entwertender Altbodenverhältnisse sind nicht beauftragt.

Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß ohne Durchführung einer Bodenuntersuchung aufgrund des üblichen Geschäftsgebrauches unter der Annahme, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien und Stoffe befinden, welche auf einer höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie entsorgt werden müssen. Sollte sich nachträglich herausstellen, dass die

Liegenschaften oder ein benachbartes Grundstück Kontaminationen aufweisen, wäre eine Nachbewertung mit einer Boden- bzw. Bauwerksuntersuchung erforderlich. Eine eventuelle Wertminderung wäre durch den gefertigten Sachverständigen auf Basis dieser Untersuchungsergebnisse ergänzend festzustellen.

Die gegenständlichen Liegenschaften sind nicht im geographischen Informationssystem Altlasten verzeichnet (Abfrage 21.11.2025).



Auszug 21.11.2025 (Quelle: altlasten.umweltbundesamt.at)

Die Karte zeigt jene Flächen, von denen aufgrund von Abfallablagerungen oder Untergrundverunreinigungen eine erhebliche Gefahr für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgeht und deshalb in der Altlastenatlas-Verordnung als Altlasten ausgewiesen sind.

Flächentyp

Altlast

Alttablagerung

Altstandort

erhebliche/s

Kontamination/Risiko erwartet

beurteilt "keine Altlast"

Altlast vorgeschlagen

Altlast

Altlastenmaßnahmen abgeschlossen

Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Untersuchungen waren nicht Gegenstand des Auftrages und wurden nicht durchgeführt.

1.2.2. Allgemeine Prämissen der Bewertung

Energieausweis

Sofern kein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes im Sinne der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlamentes vorgelegt wurde, wird im Rahmen der Bewertung von einem, dem Alter und der Bauweise entsprechenden, durchschnittlichen Heizwärmebedarf ausgegangen.

Geldwerte Rechte & Lasten

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt geldlastenfrei. Allfällig begründete Pfandrechte, vorhandene Mietzinsreserven oder Rücklagen aus Erhaltungsbeiträgen sowie eventuell geleistete Mietzinsvorauszahlungen und erlegte Kauttionen bleiben, sofern nicht im Detail darauf eingegangen wird, in der Bewertung außer Ansatz, da sie bei einer Veräußerung mit dem Käufer direkt zu verrechnen sind.

Außerbücherliche Rechte & Lasten

Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers bzw. den Parteien schriftlich bekannt gegeben wurden. Wenn diesbezüglich dem Sachverständigen keine Informationen bekannt gegeben wurden, basiert der ausgewiesene Wert des Gutachtens auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.

Fahrnisse, Inventar

Das vorhandene Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse wurden nicht mitbewertet.

Rundungsdifferenzen

Die Berechnungen in diesem Gutachten wurden computergestützt durchgeführt. Der Computer rechnet auf viele Stellen hinter dem Komma genau. Die Ergebnisse werden jedoch automatisch auf- oder abgerundet. Dies führt manchmal zu scheinbaren Rechendifferenzen, die für das Ergebnis jedoch ohne Bedeutung sind. Die Genauigkeit von Marktanalysen, also auch dieses Gutachtens, liegt erfahrungsgemäß bei einigen Prozent. Deshalb täuscht eine Berechnungsschärfe bis auf EUR 1,00 eine größere Genauigkeit nur vor. Weil aber bei Rundungen im Rechengang oft vermeintliche Ungenauigkeiten durch Leser des Gutachtens moniert werden, was zu unnützen Mehrarbeiten und Kosten führt, wird erst das Endergebnis angemessen gerundet.

ÖNORM B 1300/B 1301

Es wurde kein detailliertes bautechnisches Gutachten in Auftrag gegeben und wurde ein solches auch nicht erstellt. Ebenso stellen der gegenständliche Befund und das erstellte Gutachten keine Objektsicherheitsprüfung für Wohngebäude im Sinne der ÖNORM B 1300 bzw. für Nicht-Wohngebäude im Sinne der ÖNORM B 1301 dar. Sollte eine Objektsicherheitsprüfung gemäß ÖNORM B 1300 bzw. gemäß ÖNORM B 1301 seitens des Auftraggebers zusätzlich gewünscht werden, muss diese gesondert durch einen dafür geeigneten Sachverständigen erstellt werden. Im Übrigen kann dieses Gutachten ein Ankaufsgutachten im Falle der Verwertung der Liegenschaft nicht ersetzen.

ÖNORM B 1998-1/ÖNORM EN 1998-1

Eine Prüfung des Gebäudes oder der Bestandseinheiten auf Systemsicherheit hinsichtlich Erdbeneinwirkungen gemäß ÖNORM B 1998-1 bzw. ÖNORM EN 1998-1 und dem Eurocode 8 wurde vom Auftraggeber nicht beauftragt und vom gefertigten Sachverständigen dementsprechend auch nicht durchgeführt. Es können sich dadurch allfällige, maßgebliche und wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche nicht berücksichtigt sind. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass die o.g. Systemsicherheit gewährleistet ist.

Haftung gegenüber Dritten

Die in diesem Gutachten erfolgte Befundaufnahme und Gutachtenserstellung erfolgt ausschließlich im Interesse des Auftraggebers bzw. sämtlicher Parteien im Verfahren. Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind ausgeschlossen. Ausgenommen davon sind die dem Sachverständigen bei Beauftragung schriftlich, namentlich genannten Empfänger des Gutachtens. Gegenüber diesen wird gehaftet wie gegenüber dem Auftraggeber.

Gutachtensmängel

Mängel sind bei sonstigem Ausschluss von Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüchen sowie von Ansprüchen aus einem Irrtum über die Mängelfreiheit binnen 14 Tagen nach Entdeckung gegenüber dem Sachverständigen schriftlich zu rügen.

Gewährleistung

Im Falle von Gewährleistungsansprüchen des Auftraggebers gegenüber dem Sachverständigen aus dem abgeschlossenen Werkvertrag verzichtet der Auftraggeber unwiderruflich und ausdrücklich auf das Recht der Minderung oder Wandlung.

Haftpflichtversicherung

Für allenfalls eintretende Schadensfälle ist die Haftung auf Grundlage der vom gefertigten Sachverständigen erbrachten Leistungen für den einzelnen Schadensfall, soweit gesetzlich zulässig, mit insgesamt EUR 5.000.000,-- begrenzt. Die zugrunde liegenden Versicherungsbedingungen gelten als vereinbart. Der Sachverständige haftet für Schäden jedenfalls dann nicht, wenn ihm nur leichte Fahrlässigkeit vorgeworfen wird oder es sich um Mängelfolgeschäden handelt. Abweichend von der dreijährigen Verjährungsfrist nach §1489 ABGB wird eine Verjährungsfrist von sechs Monaten vereinbart, sodass innerhalb dieser verkürzten Verjährungsfrist der Auftraggeber Ansprüche gegen den Sachverständigen geltend zu machen hat.

Die Richtigkeit dieses Gutachtens gilt als vom Auftraggeber vorbehaltlos abgenommen, wenn der Auftraggeber die Leistung nicht gegenüber dem Sachverständigen innerhalb einer Frist von 14 Tagen nach Übergabe schriftlich beanstandet.

Eine Abtretung von Ansprüchen des Auftraggebers gegen den Sachverständigen aus diesem Gutachten an Dritte ist unzulässig.

Mathematische Exaktheit

Angesicht 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.

Kurzfristiger Verkauf

Es wird gemäß ÖNORM B 1802, Pkt.3.3. darauf hingewiesen, 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.

Verkehrswert (Streuung/Bandbreite)

Hinsichtlich der Genauigkeit und Leistungsfähigkeit der Verkehrswertermittlung wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der in einem Gutachten gemäß §2 Absatz 2 LBG ermittelte Verkehrswert nie ein stabiler Gleichgewichtspreis im Sinne der volkswirtschaftlichen Theorie eines vollkommenen Marktes sein kann. Immobilienmärkte sind ex definitione unvollkommene Märkte, weshalb es nicht den bestimmten oder bestimmbaren einzelnen Gleichgewichtspreis, also nicht eine Marktmiete, einen Kaufpreis, ein Leasingentgelt usw., sondern immer eine mehr oder weniger große Streuung (valuation spread) – eine marktkonforme Bandbreite – geben kann. Dementsprechend ist der im Gutachten ausgewiesene Verkehrswert mit einer entsprechenden Bandbreite nach oben oder unten zu sehen (range of valuation). Die angesprochene Bandbreite ist direkt abhängig von der Anzahl und Qualität vorliegender Marktdaten sowie von der Art der Immobilie.

Umsatzsteuer - Verkehrswert

Hingewiesen wird auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen – eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verkauft, sind eventuell bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

Umsatzsteuer - Vermietung

Bei Büro- und Geschäftsraumvermietung wird davon ausgegangen, dass der Mieter ausschließlich vorsteuerabzugsberechtigende Umsätze (§6 Absatz 2 UStG idF des 1. Stabilitätsgesetzes 2012) erzielt und der Vermieter berechtigt ist, dem Mieter Umsatzsteuer vorzuschreiben. Bei Wohnungsvermietungsverträgen wird davon ausgegangen, dass die Wohnungen ausschließlich zu Wohnzwecken vermietet werden und keine geänderten Nutzungsarten gegeben sind bzw. Wohnungen nicht auch anders als zu Wohnzwecken genutzt werden. Für den nicht zu Wohnzwecken genutzten Anteil müssten ansonsten 0% Umsatzsteuer mit Vorsteuerverlust oder 20% Umsatzsteuer verrechnet werden.

Veränderungen wertrelevanter Faktoren/Einflussgrößen

Die vorliegende Wertindikation ist auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung derselben und somit zu einem anderen Verkehrswert führen können. Das Gutachten beruht somit auf der derzeitigen Faktenkenntnis, die nicht vollständig sein muss. Ergeben neue Fakten wertrelevante Änderungen, so ist das Gutachten darauf abzustimmen. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung dieser Wertermittlung bzw. der getroffenen gutachterlichen Schlussfolgerungen vor. Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.

Weiterverwendung, Vervielfältigung des Gutachtens

Die Veröffentlichung, Vervielfältigung oder Zitierung des Gutachtens oder dessen Mitteilung an Medien in Teilen oder gesamt darf jeweils nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des gefertigten Sachverständigen erfolgen. Die Verwendung des Gutachtens oder von Teilen des Gutachtens über den Verwendungszweck hinaus oder die Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet. Eine, über den vereinbarten Verwendungszweck (Konkurs) hinausgehende Verwendung des Gutachtens oder von Teilen des Gutachtens bzw. eine Weitergabe an Dritte (mit Ausnahme von Verfahrensbeteiligten bzw. der Veröffentlichung in der Ediktsdatei) ist ohne vorherige Zustimmung des gef. SV nicht gestattet.

1.3. Grundlagen (Literatur, Quellen etc.)

Grundlagen

- 1. Befundaufnahme am 19.09.2024; von 14³⁰ bis 15³⁰ anwesend
Mag. Marlies Viernstein, Anwältin des RA
Mag. Georg Strafella, SV
DI Tina-Maria Klug, MA des SV
- 2. Befundaufnahme am 28.11.2025; von 13⁰⁰ bis 14⁰⁰ anwesend
Herr Wedenig, Bauleiter Fa. Conbau
DI Tina-Maria Klug, MA des SV
- Umfeldbegehung & Fotodokumentation
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) 1992
- Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002), Mietrechtsgesetz (MRG), etc.
- Recherche und Bauakteinsicht bei der zuständigen Baubehörde
- Wiener Bauordnung, in der derzeit gültigen Fassung
- Flächenwidmung, Bebauungsplan und Katasterplan
www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public
- Grundbuchsauszug & Recherchen in der Urkundensammlung des Grundbuches
- Mündliche Erörterungen im Rahmen der Befundaufnahme
- Recherchen bei der Oswald H. Borger GmbH, Wiener Straße 3, 3100 St. Pölten, Tel: 02742 352332, E-Mail: office@immobilienborger.at

Bewertungs-/Fachliteratur, Artikel

- Stabentheiner, LBG-LiegenschaftsbewertungsG
- Ross-Brachmann-Holzner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage
- Hauptverband der allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten, Nutzungsdauerkatalog, 2006
- Seiser/Kainz, Der Wert von Immobilien, 2011
- Karauscheck/G. Strafella, Der Mietzins, 2. Auflage, 2014
- Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Auflage, 2014
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017
- Popp, Empfehlungen für Herstellungskosten, Sachverständige, Hefte 03/2022, 03/2024
- ÖNÖRM B 1802-1, 2022
- Bienert, Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, 2022

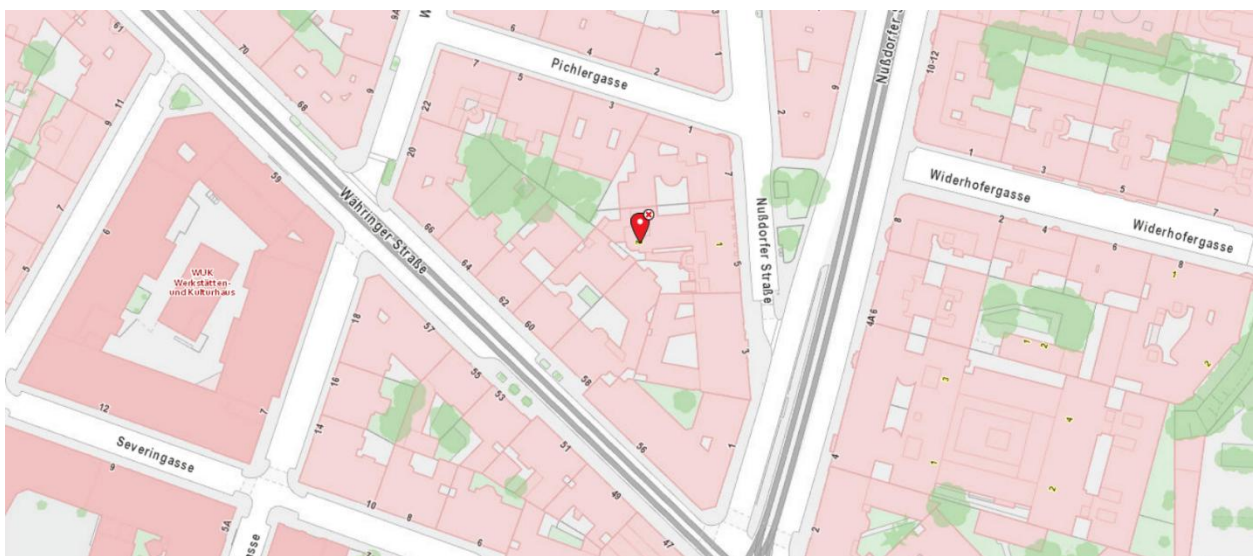
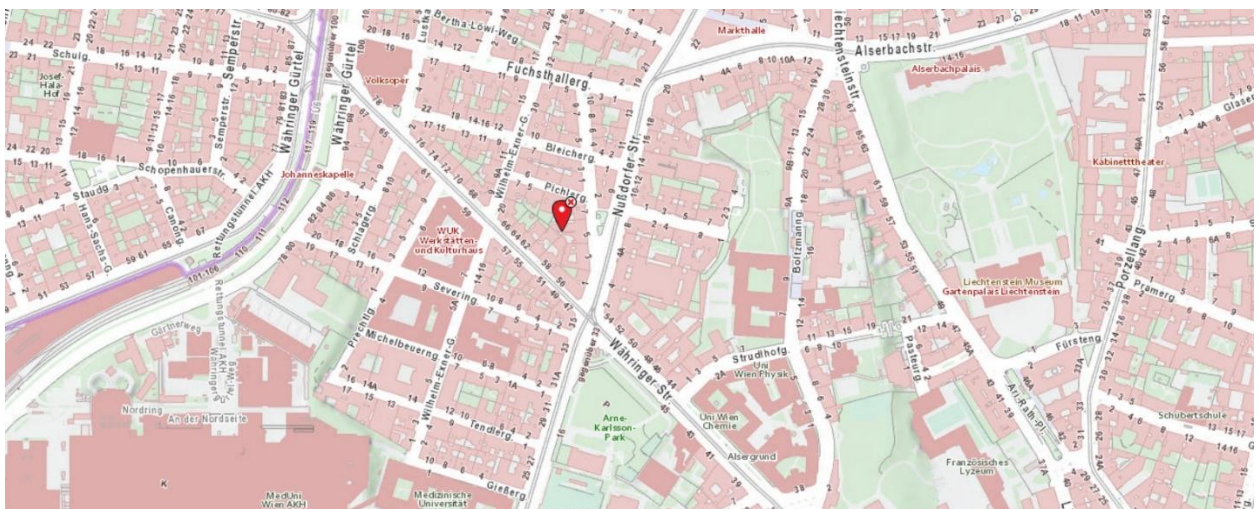
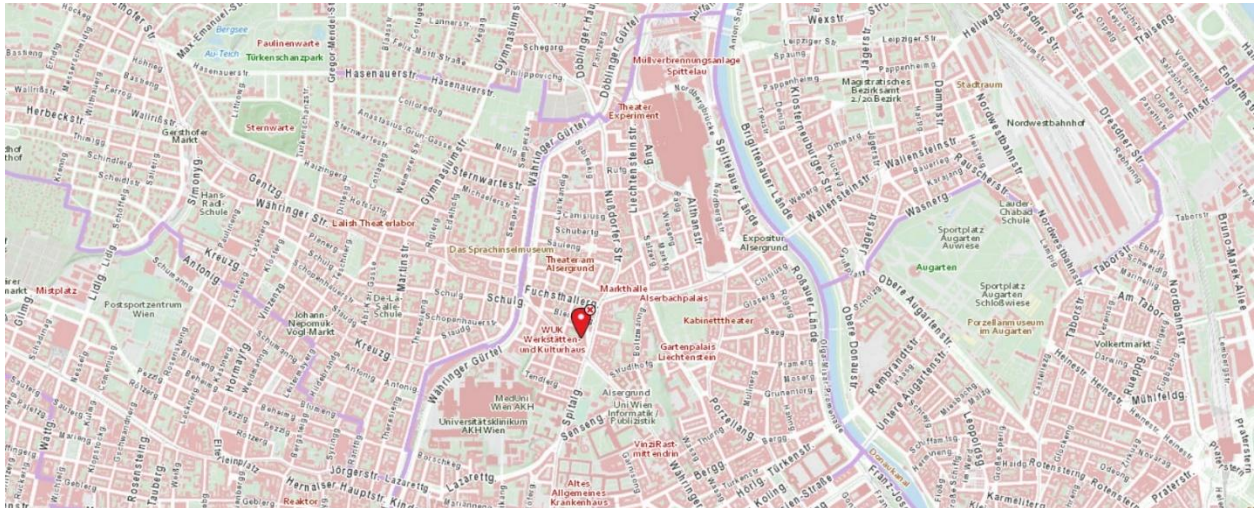
Sonstige Quellen, Marktberichte

- OIB Richtlinien online www.oib.or.at
- Lärmkarte auf www.laerminfo.at
- Adressortungssystem und Orthofotos auf www.wien.gv.at/stadtplan, www.maps.google.at, www.bing.com/maps
- Statistische Werte auf www.statistik.at, Statistik Austria
- Geographischen Informationssystem Altlasten auf www.umweltbundesamt.at
- Immobilienplattformen u.a. www.immobilien.net, www.willhaben.at
- Immobilien-Preisspiegel der WKO
- ÖROK
- Eigene Systembibliothek & Immobiliendatenbank
- etc.

2. BEFUND

2.1. Lage der Liegenschaft

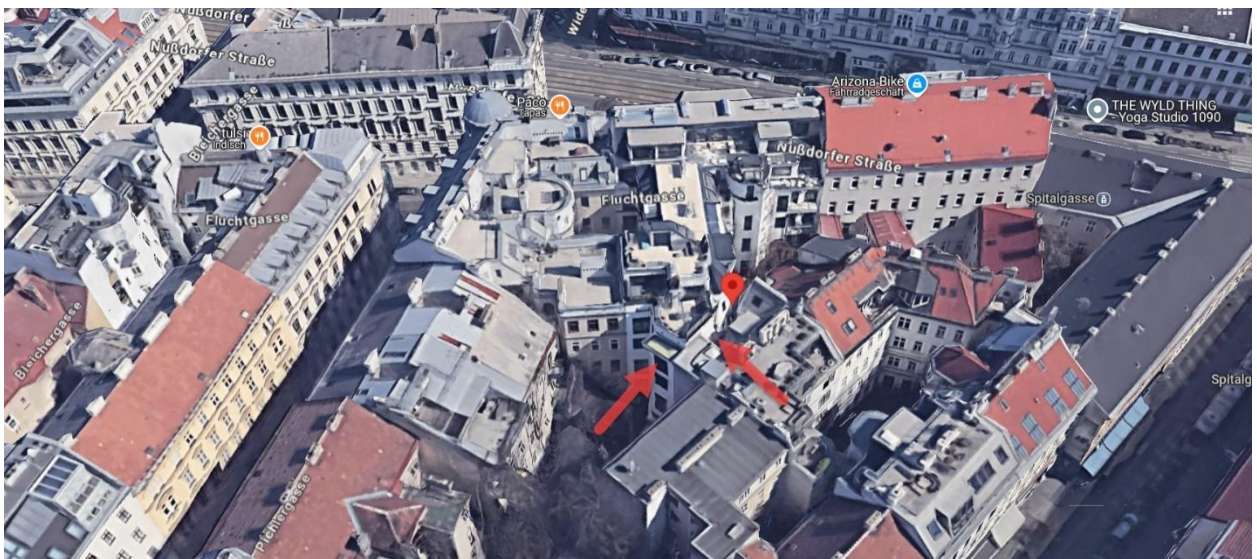
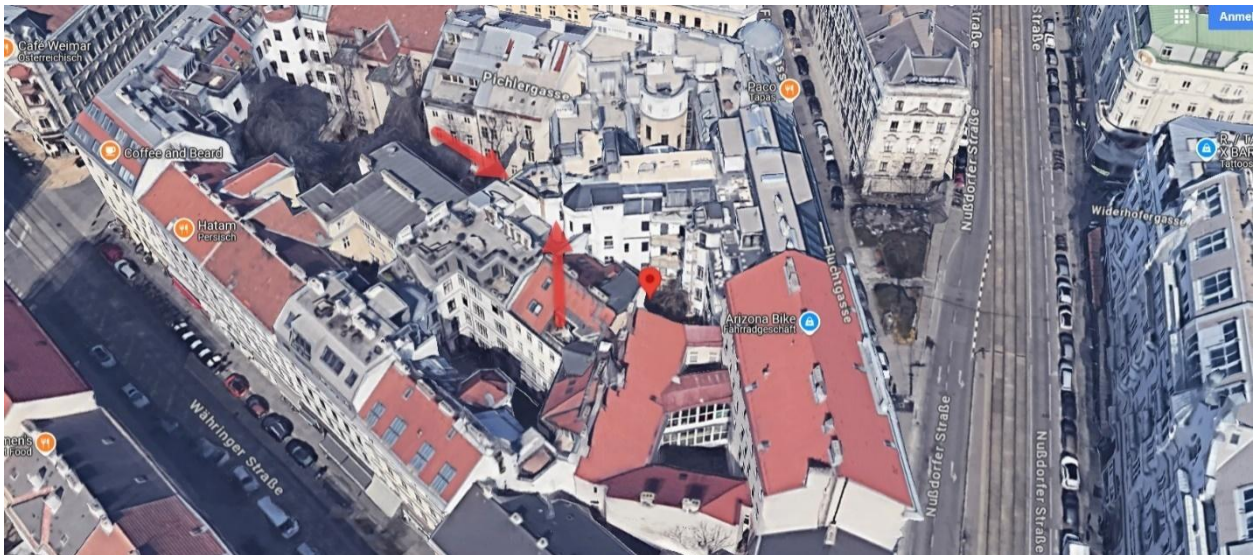
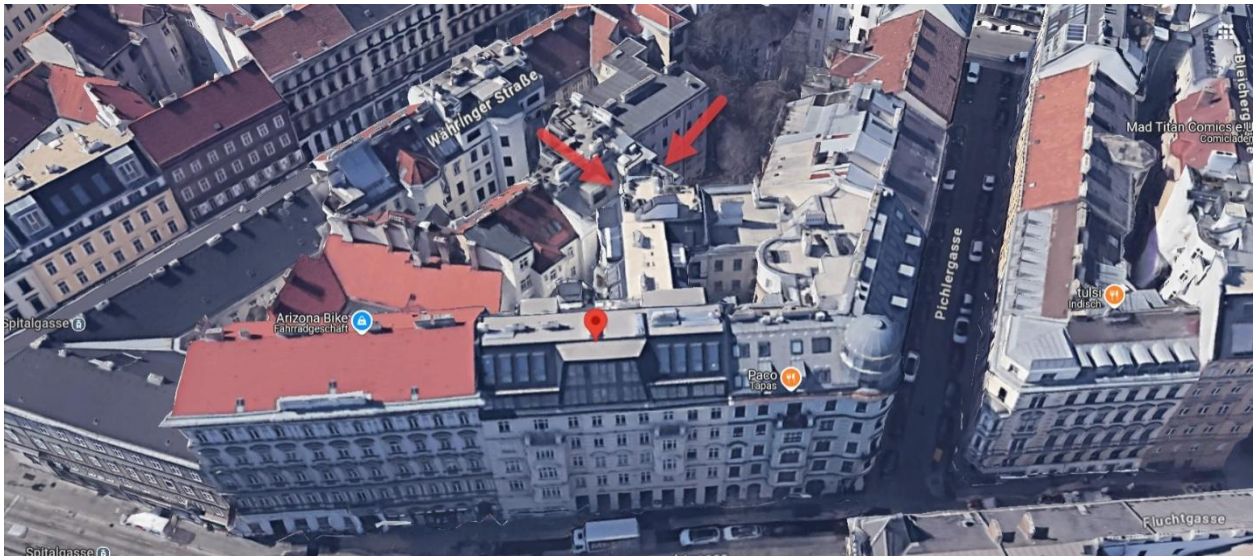
Die ggst. Liegenschaft liegt an der Adresse 1090 Wien, Nußdorfer Straße 5.



Quelle: Stadtplan auf wien.gv.at

Mag. Georg Strafella

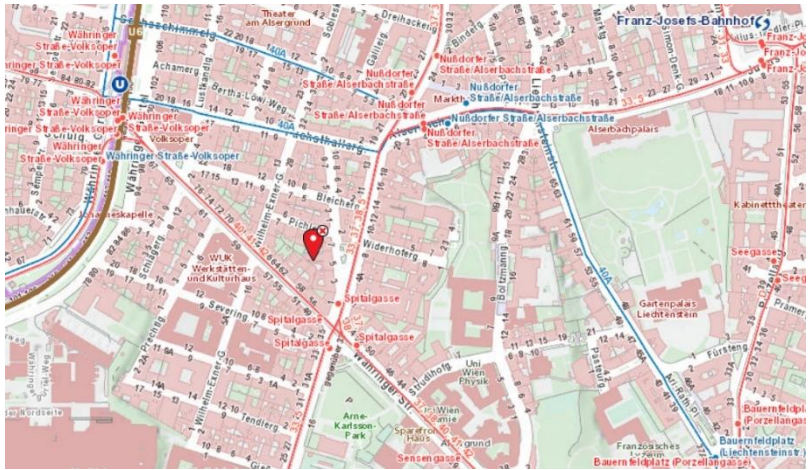
Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



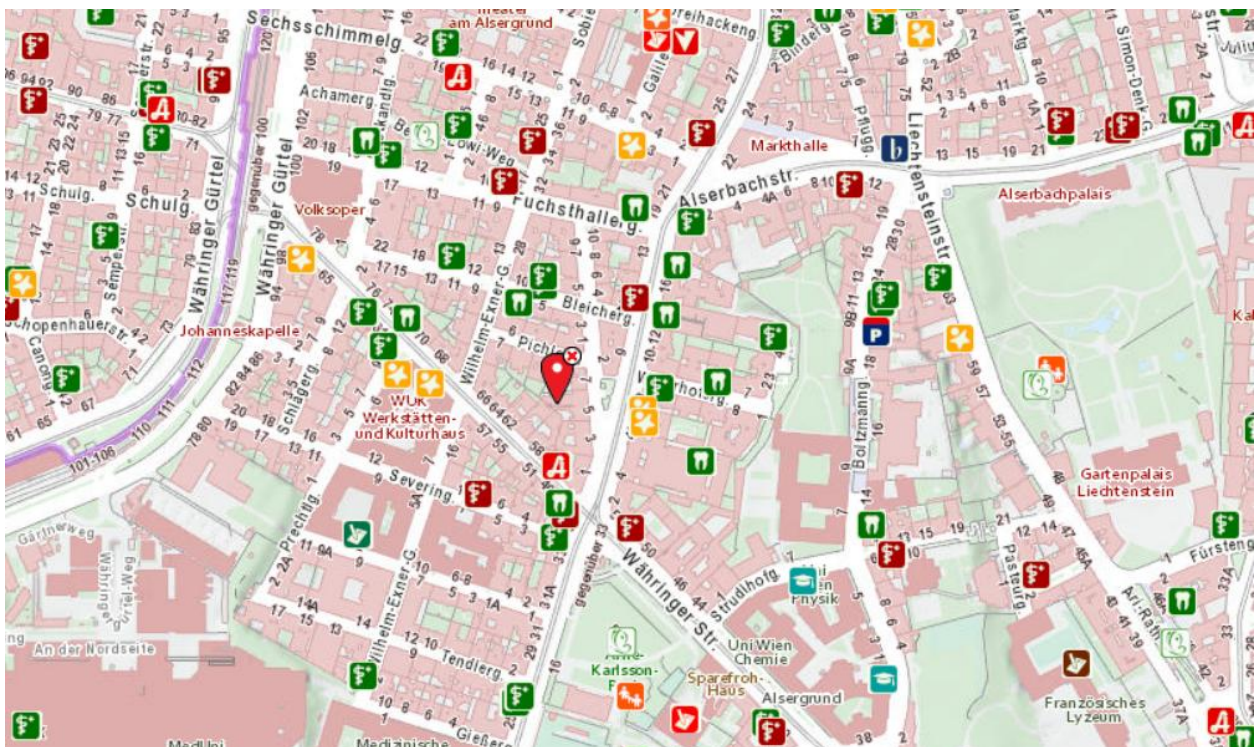
Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Die Lage einer Liegenschaft wird u. a. nach folgenden Kriterien bemessen:

Kriterium	Erfüllungsgrad
Verkehrstechnische Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln	<u>Straßenbahn</u>: Linien 5, 33, 37, 38, 40, 41, 42 (Haltestelle „Spitalgasse“) in jeweils rd. 50 m bzw. 100 m Entfernung; <u>U-Bahn</u>: Linie U6 (Station „Währinger Straße-Volksoper“) in rd. 500 m Entfernung; <u>Eisenbahn</u>: Franz-Joseph-Bahnhof (Linien S40, R40, REX4, REX41) in rd. 750 m Entfernung; Hauptbahnhof in rd. 4,8 km <u>Ø-Fahrzeit vom/ins Zentrum (Stephansplatz)</u>: rd. 20 – 25 Min. (inkl. notwendiger Fußwege)  Öffentliche Verkehrsmittel (Quelle: https://www.wien.gv.at/stadtplan/)
Verkehrstechnische Erreichbarkeit mit Individualverkehr	<u>großräumig</u>: von Westen kommend, z.B. über die Westautobahn (A1), den Flötzersteig und die Gablenzgasse (B223), den Gürtel (B221), die Fuchsthallergasse und die Fluchtgasse; von Norden kommend z.B. über die Donauuferautobahn (A22), Nordbrücke, den Gürtel (B221) die Fuchsthallergasse und die Fluchtgasse; von der Innenstadt kommend z.B. über die Währinger Straße und die Wilhelm-Exner-Gasse, die Pichlergasse und die Fluchtgasse erreichbar. <u>Einbahnen</u>: Die Umgebung der ggst. Liegenschaft ist durch zahlreiche Einbahnregelungen gekennzeichnet; die Nußdorfer Straße wird direkt vor der ggst. Liegenschaft als Einbahnstraße geführt. <u>Parkplatzsituation</u>: Die Umgebung der ggst. Liegenschaft befindet sich in einer flächendeckenden Kurzparkzone (Parkdauer 2h; Mo-Fr. 9-22 Uhr). Die Parkplatzsituation ist relativ angespannt. <u>Ø-Fahrzeit zum Zentrum (Stephansplatz)</u>: rd. 15 Min
Wohnlage	Die ggst. Liegenschaft befindet sich im 9. Wiener Gemeindebezirk (Alsergrund), welcher mit einer Fläche von knapp 3 km² innerhalb des Gürtels liegt. Die Flächen des Bezirks werden fast ausschließlich von Bau- und Verkehrsflächen eingenommen. Alleine 58,9 % des dichtbebauten Bezirksgebietes entfallen auf Baugebiet (Wien 33,32%), wobei der Anteil von Kultur-, Sport-, religiösen und öffentlichen Einrichtungen mit einem Gesamtanteil von 23,9% an der Bezirksfläche den höchsten Wert eines Wiener Bezirks darstellt. Der Rest der

	Baufläche entfällt fast zur Gänze auf Wohngebiete, während Grünflächen nur 6,5% (Wien 48,3%) ausmachen. Anfang Jänner 2025 betrug die Bevölkerungszahl 41.664 Einwohner (<i>Quelle: https://de.wikipedia.org/wiki/Alsergrund</i>). Die Bevölkerungszahl im Bezirk wird im Verhältnis zum Wien weiten Trend statistisch gesehen von 2020 bis 2040 um rd. 15,42 % ansteigen. Auf Stadtebene wird das Bevölkerungswachstum im gleichen Zeitraum auf 14,31% geschätzt (<i>Quelle: ÖROK</i>). Die Kaufkraftkennziffer liegt mit 110 in der Umgebung über dem Durchschnitt Wiens (100).
Infrastruktur (Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Freizeit, Sport, Kultur)	<u>Nahversorgung:</u> die Einrichtungen der tägl. Nahversorgung befinden sich in fußläufiger Entfernung (ab 100m); z.B. in der Nußdorfer Straße. <u>Medizin. Versorgung/Ärzte:</u> Allgemeinmediziner, div. Fachärzte, Zahnärzte im Umfeld fußläufig erreichbar, z.B. Ärztezentrum (Nußdorfer Straße 38) in rd. 450 m Entfernung; das AKH in rd. 800 m Entfernung. Die nächstgelegene Apotheke ist rd 100 m entfernt. <u>Kinderbetreuung/Schulen:</u> der Kindergarten in der Sechsschimmelgasse 5 in rd. 250 m erreichbar. Die Volksschule Galileigasse 5 befindet sich in rd. 400 m Entfernung, die Mittelschule Glasergasse befindet sich in rd. 1,1 km Entfernung, das Realgymnasium Glasergasse in rd. 1,2 km Entfernung, die AHS Wasagasse sowie die Albertus Magnus Highschool in rd. 1,0 km Entfernung. <u>Freizeit:</u> die nächstgelegene Parkanlage mit Spielplatz befindet sich in der Spitalgasse in rd. 290 m Entfernung, der Liechtensteinpark ist in rd. 750 m erreichbar; im Umkreis von 500 m befinden sich zahlreiche Gastrobetriebe/-lokale.



Infrastrukturelle Einrichtungen in der Umgebung

Mag. Georg Strafella

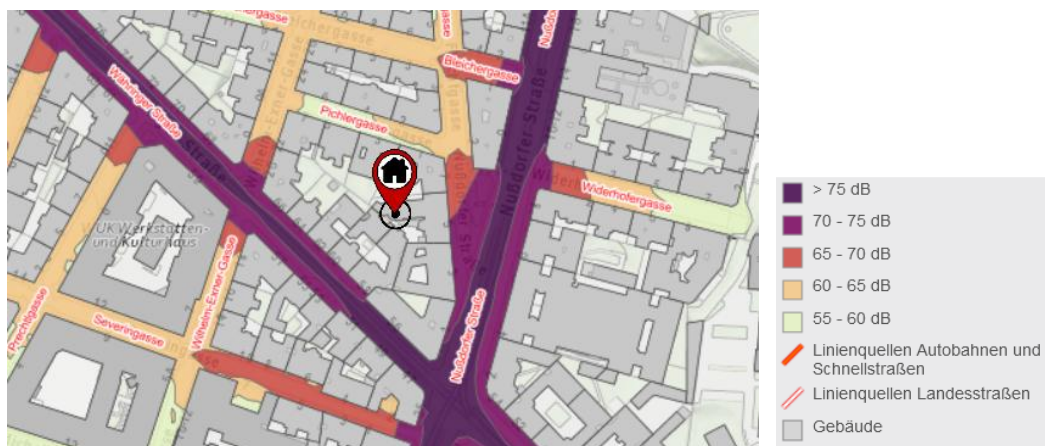
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Legende:

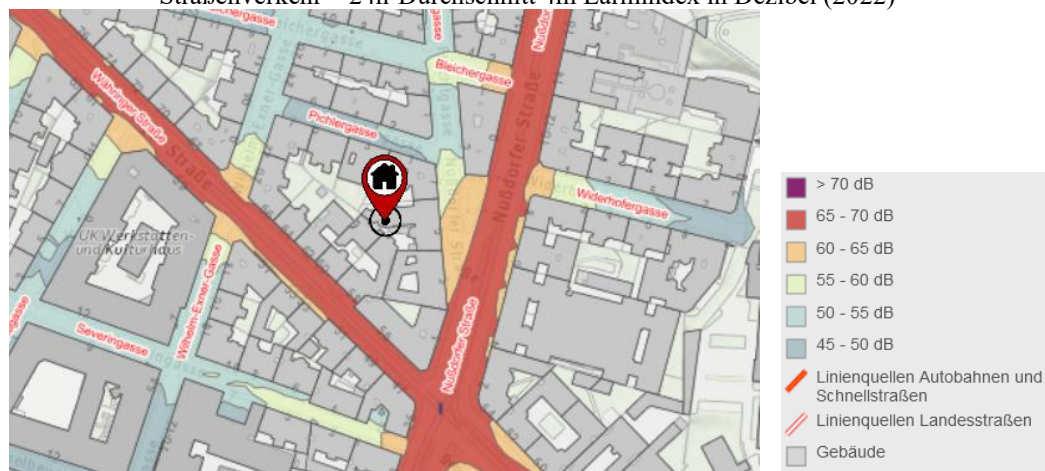
Sehenswürdigkeit	Bucherei	Allgemein höhere Schule
Museum	Kinderbetreuung	Technische Schule
Schwimmbad	Öffentlich	Kaufmännische Schule
Parkanlage	Privat	Humanberufliche Schule
Spielplatz	Musikschule Wien	Sonstige
Polizei	Schulen	Universität
Apotheke	Volksschule	Volkshochschule
Arztin/Arzt	Neue Mittelschule/Hauptschule	
Zahnärztin/Zahnarzt	Polytechnische Schule	
Krankenhaus	Berufsschule	

2.2. Lärmimmissionen

Gemäß den nachfolgenden Lärmkarten liegt der Tag- und Nachtlärmpegel für den Straßenverkehr im Bereich der ggst. Liegenschaft über den Schwellenwerten für die Aktionsplanung (gemessen in 4 m Höhe²). Allerdings besteht keine überdurchschnittliche Lärmbelastung der innenhofseitig ausgerichteten Räumlichkeiten, wie der ggst. Wohnung Top 2/4.



Straßenverkehr – 24h-Durchschnitt 4m Lärminde in Dezibel (2022)



Straßenverkehr – Nachtwerte 4m Lärminde in Dezibel (2022)

Schwellenwerte für die Aktionsplanung*)		
	Tag-Abend-Nacht-Lärminde	Nacht-Lärminde
Straßenverkehr	60 dB	50 dB
Flugverkehr	65 dB	55 dB
Eisenbahnverkehr	70 dB	60 dB
Aktivitäten auf Geländen für industrielle Tätigkeiten	55 dB	50 dB
*) gemäß Bundes-Umgebungslärmschutzverordnung		

² In den Karten werden mit der grünen Grenzwertlinie auch die Schwellenwerte für die Aktionsplanung angezeigt. Beim Straßenverkehrslärm gilt für den Tag-Abend-Nachtlärmpegel L_{den} ein Wert von 60 dB (Dezibel) und für den Nacht-Lärmpegel L_{night} ein Wert von 50 dB.

2.3. Grundbuchsstand, Rechte und Lasten, Wohnungseigentum

Grundbuch	01002 Alsergrund
BG	Innere Stadt Wien
EZ	575
GST-NR	487
GST-Fläche	759 m ²
Grundbücherlicher Eigentümer	B-LNr.5, 89/2915 Anteile; Nussdorferstraße 5 Immobilien GmbH (FN 481128t)
Grundbücherliche Rechte und Lasten	<u>A2-Blatt</u> Keine Eintragung <u>C-Blatt</u> ***** C ***** 4 auf Anteil B-LNR 5 7 21 22 33 41 42 a 3891/2016 Pfandurkunde 2016-09-02 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 9.100.000,-- für Raiffeisenbank Traisen-Gölsental eGen (FN 75316i) i 3734/2023 Hypothekarklage (Handelsgericht Wien, 43 Cg 85/23g) 6 auf Anteil B-LNR 5 7 21 22 33 41 42 a 1551/2018 Pfandurkunde 2018-03-09 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 5.500.000,-- für Raiffeisenbank Traisen-Gölsental eGen (FN 75316i) h gelöscht 7 b 753/2020 3807/2021 Übertragung des Rechts auf Wohnungseigentumseinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 Wohnung top 1/6, Einlagerungsraum Top 1/6 für Lucia Pugna geb 1968-02-25 und Ing. Macedon Pugna geb 1970-03-01 c 756/2020 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 2/4, Einlagerungsraum Top 9 für Alexis Santosh Mahyera geb 1994-10-29 e 920/2020 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 1/19, Einlagerungsraum Top 1/19 für Marie-Therese Waldner geb 2000-08-04 f 924/2020 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 2/2, Einlagerungsraum 2/2 für Matthias Maximilian Bauer geb 1974-04-19 g 927/2020 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 1/2, Einlagerungsraum 1/2 für Mag. Dr. Daniela Jaros geb 1983-10-03 und Mag. Dr. Georg Eckmayr geb 1976-01-18 h 939/2020 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 1/3, Einlagerungsraum Top 1/3 für Angelina Loy geb 1991-04-19 und David Just geb 1990-05-31 i 945/2020 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 1/5, Einlagerungsraum Top 1/5 für Liliya Kovaleva geb 1968-09-20 j 948/2020 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 1/8, Einlagerungsraum Top 1/8 für Coenraad Frederik Botha geb 1965-12-18 und Daniela-Monica Botha geb 1958-05-12 k 953/2020 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 1/9, Einlagerungsraum Top 1/9 für Dr. Michaela Mörzinger geb 1964-08-26 l 1029/2020 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 1/11, Einlagerungsraum Top 1/11 für Anna-Katharina Waldner geb 1997-02-11 m 1033/2020 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 1/17, Einlagerungsraum Top 1/17 für Christina Brämer geb 1970-01-05 und Burkhard Brämer geb 1966-03-31 n 1035/2020 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 1/10, Einlagerungsraum Top 1/10 für Dr. Anna-Maria Fässler geb 1963-06-22

	o 1036/2020 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 1/14, Einlagerungsraum Top 1/14 für Maria Gillieron geb 1984-02-02 p 1051/2020 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 1/18, Einlagerungsraum Top 1/18 für Patricia Erasmus geb 1966-02-17 und Thomas Welte geb 1963-03-01 q 1054/2020 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 1/13, Einlagerungsraum Top 1/13 für Evelyne Bogner geb 1961-06-26 und Rainer Bogner geb 1961-05-16 r 1056/2020 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 1/21, Einlagerungsraum Top 1/21 für Stiglhuber Immo GmbH (FN 364163i) s 1176/2020 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 1/16, Einlagerungsraum Top 1/16 für Dipl.Ing. Peter Richard Köppel geb 1986-06-27 t 1179/2020 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 1/12, Einlagerungsraum Top 1/12 und Abstellplatz für KFZ Nr 4 für Stéphanie Schneider geb 1983-03-09 u 1370/2020 3594/2021 Übertragung des Rechts auf Wohnungseigentumseinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 Veranstaltungssaal mit Nebenräumen Top 1/1, Wohnung Top 2/1, Einlagerungsraum Top 2/1 für Pflegestättenverein der Siebenten-Tags- (S.T.) Adventisten, Donau Vereinigung v 1411/2020 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 1/7, Einlagerungsraum Top 1/7 für Filippo Brambilla geb 1984-12-26 w 126/2021 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 1/25, Einlagerungsraum Top 1/25 und KFZ-Abstellplatz Nr 1 für Walter Felsinger geb 1967-05-25 y 1514/2021 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 1/15, Einlagerungsraum Top 1/15 für Kristina Giacomelli geb 1992-05-13 z 1516/2021 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 1/4, Einlagerungsraum 1/4 für Karl Engelhart geb 1963-08-12 und Susanne Engelhart geb 1965-06-27 aa 1474/2022 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 1/21, Einlagerungsraum 1/21 für Dr. Martina Leibovici-Mühlberger geb 1959-01-21 31 auf Anteil B-LNR 5 a 1073/2024 Urteil 2023-05-05, Beschluss 2023-06-11 PFANDRECHT vollstr EUR 29.866,73 samt je 4 % Z aus EUR 937,08 seit 2020-08-24, aus EUR 28.929,65 seit 2021-04-22, Kosten EUR 14.503,12 samt 4 % Z seit 2023-06-11, Antragskosten EUR 1.926,96 für Rainer Bogner und Evelyne Bogner (12 E 1093/24y) gegen v o r g e m e r k t e n Eigentümer, B-LNr. 5d 32 auf Anteil B-LNR 5 a 1188/2024 Beschluss 2023-03-22, Beschluss 2023-08-08 PFANDRECHT vollstr EUR 0,-- Kosten EUR 3.071,10 samt 4 % Z seit 2023-03-22, Kosten EUR 25,--, Kosten EUR 343,18, Antragskosten EUR 383,68 für Matthias Bauer, geb. 1974-04-19 (12 E 1418/24t) gegen v o r g e m e r k t e n Eigentümer, B-LNr. 5d 33 auf Anteil B-LNR 5 a 2289/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (10 C 257/24m) 34 auf Anteil B-LNR 5 a 557/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (7 C 74/25d) 37 auf Anteil B-LNR 5 a 2153/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (9 C 309/25b) 41 auf Anteil B-LNR 5 a 958/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (7 C 178/26z) ***** Anm.: Per Kontostand 04/2026 belaufen sich die offenen Wohnungsbeträge (inkl. Sondervorschreibungen) auf € 41.935,21.
Außerbücherliche Rechte und Lasten	Gem. Auskunft der MA 6 vom 11.06.2026 bestehen offene Forderungen iHv. € 1.765,40. Weiters gibt es ein außerbücherliches Sanierungsdarlehen, welches mit 01.09.2024 mit einer Laufzeit von 25 Jahren aufgenommen wurde (anteilige Rückführungen ab Bewertungsstichtag bis Darlehensende rd. € 39.200,-).
Wohnungseigentum	<u>Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum</u> - Nutzwertgutachten vom 30.08.2022

- Wohnungseigentumsvertrag (Entwurf, 28.02.2019)
Auftragsgemäß ist der Bewertung zu unterstellen, dass Wohnungseigentum bereits begründet ist.

2.4. Flächenwidmung, Bebauung & Katasterplan

Gem. gültigem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien Plandokument 7515 (online) bestehen für die ggst. Liegenschaft die folgende Widmungs-/Bebauungsbestimmungen: Bauland Wohngebiet (W), Bauklasse IV für den Straßentrakt (13 m Trakttiefe) bis zu einer Gebäudehöhe von max. 18 m und Bauland Wohngebiet Geschäftsviertel (W GV), Bauklasse I bis zu einer Gebäudehöhe von max. 7,5 m für den Hoftrakt, geschlossene Bauweise (g), Gärtnerische Ausgestaltung (G), Besondere Bestimmung: mit (G) gewidmete Fläche → es dürfen keine unterirdischen Bauten errichtet werden.



Flächenwidmungs-, Bebaungs- und Katasterplan

2.1. Bewilligungen, Bescheide, Pläne (auszugsweise)

Folgende Bescheide/Bewilligungen & Pläne liegen im Bauakt der ggst. Liegenschaft auf:

Datum	Dokument	Betreff/Anmerkung
08.04.1898	Bescheid, Einreichplan	Bauconsens Bau eines Wohnhauses
02.10.1898	Bescheid, Auswechslungsplan	Planwechsel Umbau Wohnhaus
06.09.1899	Bescheid, Auswechslungsplan	Planwechsel Umbau Wohnhaus
31.10.1899	Bescheid, Auswechslungsplan	Planwechsel Umbau Wohnhaus
31.05.1948	Bestandsplan	Wohnhaus
23.09.1948	Einreichplan	Einbau Wohnungskeller
05.11.1948	Bescheid	Bauliche Abänderungen Keller
01.09.1948	Einreichplan	Errichtung Umbau/Zubau Veranstaltungssaal EG, Kirche der Siebenten Tags Adventistengemeinde
10.01.1949	Bescheid	Baubewilligung Errichtung Umbau/Zubau Veranstaltungssaal EG, Kirche der Siebenten Tags Adventistengemeinde
08.01.1968	Einreichplan	Portalumbau
16.04.1968	Bescheid	Bauliche Abänderung, Portale
05.05.2015	Einreichplan	Anbringung von 3 Schaukästen
19.10.2015	Bescheid	Baubewilligung Anbringung von 3 Schaukästen

Folgende Bescheide/Bewilligungen & Pläne, etc. liegen im Überwachungsakt der ggst. Liegenschaft auf:

Datum	Dokument	Betreff/Anmerkung
06.02.2012	Einreichplan	DG-Ausbau, Aufzugseinbau, MA37/17635/2012/0001)
22.08.2013	Bescheid	Baubewilligung DG-Ausbau, Aufzugseinbau, MA37/17635/2012/0001)
15.06.2015	Ausführungsplan	Teilfertigstellung DG-Ausbau, Aufzugseinbau, 1.OG (MA37/471986-2014-12)
22.10.2015	Teilfertigstellungsanzeige	DG-Ausbau, Aufzugseinbau, 1.OG (MA37/471986-2014-62)
01.03.2017	Auswechslungsplan	1. Planwechsel DG-Ausbau, Aufzugseinbau, Garage (MA37/471986-2014-77)
20.04.2017	Einreichplan	Umbau Bestandsgeschosse, Balkonzubau (MA37/521474-2017-1)
18.01.2018	Bescheid	1. Planwechsel DG-Ausbau, Aufzugseinbau, Garage (MA37/471986-2014-77)
21.08.2019	Bescheid	Baubewilligung Umbau Bestandsgeschosse, Balkonzubau (MA37/521474-2017-1)
07.04.2020	Ausführungsplan	Teilfertigstellung Umbau Bestandsgeschosse, Balkonzubau (MA37/521474-2017-28)
15.04.2020	Teilfertigstellung	Umbau Bestandsgeschosse, Balkonzubau (MA37/521474-2017-28)
19.04.2021	Einreichplan	Umbau Bestandsgeschosse, Balkonzubau (MA37/522327-2021-1)
30.08.2021	Bescheid	Baubewilligung Umbau Bestandsgeschosse, Balkonzubau (MA37/522327-2021-1)
21.09.2021	Teilfertigstellung	Umbau Bestandsgeschosse, Balkonzubau (MA37/522327-2021-27)
22.02.2022	Teilfertigstellung	Umbau Bestandsgeschosse, Balkonzubau (MA37/522327-2021-27) und für die Wohnungen St 1 Top 1-4, 6-9, 11-14, 16-18, St 2 Top 1-4
08.03.2022	Auswechslungsplan	1. Planwechsel Umbau Bestandsgeschosse, Balkonzubau (MA37/522327-2021-44)
20.04.2022	Auswechslungsplan	2. Planwechsel Garage (MA37/471986-2014-126)
24.05.2022	Bescheid	1. Planwechsel Umbau Bestandsgeschosse, Balkonzubau (MA37/522327-2021-44)
14.06.2022	Teilfertigstellung	Umbau Bestandsgeschosse, Balkonzubau (MA37/522327-2021-44) und für die Wohnungen St 1 Top 5+10+15+19
21.07.2022	Bescheid	2. Planwechsel Garage (MA37/471986-2014-126)
27.03.2023	Bescheid	Vorschriftswidrigkeiten

Anmerkung des gef. SV: Lt. Auskunft des zuständigen Baureferenten der Baubehörde fehlt zum Stichtag noch die Gesamtfertigstellungsanzeige. Diese muss nach Fertigstellung der Sanierung von der Wohnungseigentümergeinschaft eingebracht werden.

Auftragsgemäß sind der ggst. Bewertung sowohl die bauliche und die baubehördliche Fertigstellung als auch die eigentumsrechtliche Richtigstellung zu unterstellen, siehe dazu auch die Ausführungen unter Pkt 1.2. bzw. 1.2.1. Prämissen.

2.2. Liegenschaft – Grundstücke und Gebäude

Die ggst. Liegenschaft EZ 575 mit dem GST 487 ist eine Mittelliegenschaft, die polygonal ausgestaltet ist und über eine Grundstücksfläche von insgesamt 759m² verfügt. Das Geländenniveau auf der ggst. Liegenschaft steigt von der Nußdorfer Straße ausgehend, zur westlichen Grundstücksgrenze hin, an.

Auf der ggst. Liegenschaft befindet sich ein, um die Jahrhundertwende in Massivbauweise errichtetes Gründerzeit-Wohnhaus, welches aus einem Straßentrakt und einem Hoftrakt besteht. Der Straßentrakt an der Nußdorfer Straße verfügt über ein Keller/Souterraingeschoß, 5 Geschoße über Niveau (EG-4.OG) und ein ausgebautes Dachgeschoß.

Der Hoftrakt verfügt über ein Keller/Souterraingeschoß, 4 Geschoße über Niveau (EG-3.OG) und ein ausgebautes Dachgeschoß. Der Hoftrakt ist um etwa ein Geschoß höhenversetzt. Es gibt ein Stiegenhaus mit einem Aufzug im Straßentrakt. Die Verbindung zwischen dem Straßentrakt und dem hinteren Hoftrakt erfolgt über einen Gang. Der hintere Hoftrakt verfügt über ein eigenes Stiegenhaus. Hier ist kein Aufzug vorhanden. Das ggst. WE-Objekt befindet sich im 3.OG des hinteren Hoftraktes.

Ausstattung und Erhaltungszustand des ggst. Gebäudes

Gewerke	Ausstattung/Zustand
Konstruktion	Massivbauweise
Dachform/-deckung	Mansardendach, Flachdach, Blechdeckung; Zustand: sehr gut-gut
Dachrinnen	Saumrinnen, Hängerinnen und Fallrohre (tlw. innenliegend); funktionstüchtig
Fassade/Außenputz	<u>Straßenfassade</u> : gegliederte Reibputzfassade mit Erker und zwei Balkonen; <u>Hoffassaden</u> : gegliederte Reibputzfassade mit Balkonen; Zustand: sehr gut-gut
Türen	<u>Hauseingang</u> : doppelflügelige Holzglasfüllungstür; Zustand: sehr gut; <u>Wohnungen</u> : Holztüren in Holzargen, Sicherheitstüren; Zustand: sehr gut
Fenster	Holz/Alu-Isolierglasfenster mit elektrischen Außenraffstores, Holzkastenfenster; sehr gut-gut
Böden	Fliesen, Terrazzo, Naturstein; Zustand: sehr gut-gut
Wände	gemalt; Zustand: sehr gut
Decken	gemalt; Zustand: sehr gut
Stiege	Steinstiege, Gusseisengeländer, Holzhandlauf beidseitig; Zustand: sehr-gut
Einlagerungsräume EG	Betonstiege; Boden: Fliesen; Wände/Decken gemalt; Einlagerungsräume massiv mit Metalltüren; Zustand: ordentlich, aufsteigende Feuchtigkeit
Einlagerungsräume Keller	Betonstiege; Boden: Estrich; Wände: tlw. Sichtziegelwerk patschokierte, tlw. gemalt; Decke: gemalt; Türen zu den Einlagerungsräumen: Holzgittertüren mit Vorhängeschloss; Zustand: ordentlich
Anschlüsse/Heizung	Alle notwendigen Ver-/Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und funktionstüchtig, Gaszentralheizung inkl. Warmwasser, Fußbodenheizung, Raumthermostat, Gegensprechanlage, Reed-Kontakte bei allen Fenstern
Sonstiges	Müllraum und Fahrradabstellraum (im EG-Lichthof), sowie vier PKW-Stellplätzen (Doppelparker);
Personenaufzug	nur bei Stiege 1 vorhanden (im Straßentrakt); funktionstüchtig
Außenanlagen	Innenhöfe zwischen den Gebäudetrakten: betoniert, z.T. Baum- und Strauchbestand; Zustand: ordentlich, aufsteigende Feuchtigkeit, z.T. unattraktiv/eher dunkel;

Anm. des gef. SV: Auftragsgemäß ist der ggst. Bewertung der fertiggestellte & sanierte Zustand zu unterstellen.

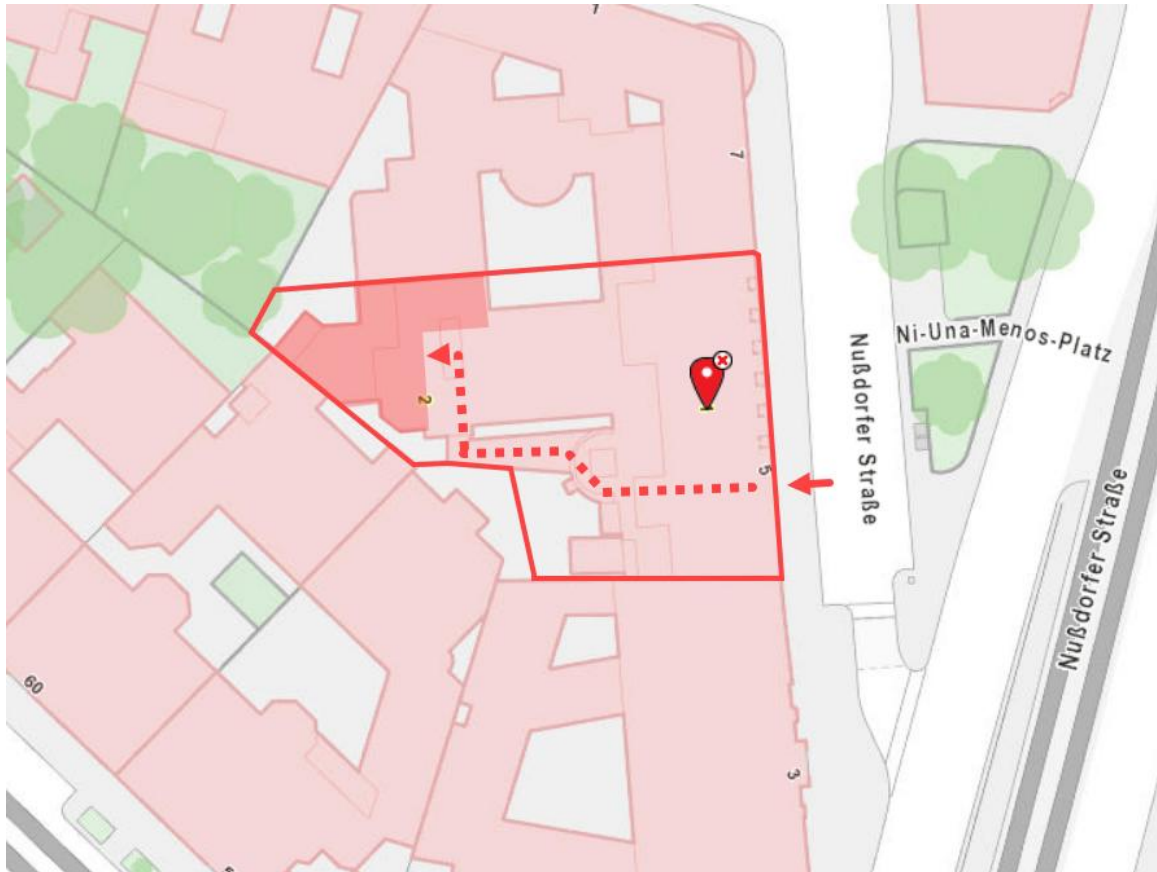
2.3. Wohnung W 2/4

Lage im Gebäude

Die Wohnung W 2/4 befindet sich im 3.OG an der Stiege 2 im hinteren Hoftrakt. Die Fenster sind tlw. nach Norden bzw. Nordwesten, tlw. nach Süden und tlw. nach Osten in verschiedene Innenhöfe ausgerichtet. Der Zugang zur Wohnung erfolgt über das Stiegenhaus im hinteren Hoftrakt (kein Aufzug vorhanden), wodurch die Wohnung nicht barrierefrei zugänglich ist.

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Lage im Gebäude (schematisch)

Größe und Konfiguration Top 2/4

Gem. nicht verbüchertem Nutzwertgutachten/Auswechslungsplan weist die ggst. Wohnung eine Wohnnutzfläche von 90,29m² auf und ist auch ein Kellerabteil im Ausmaß von 4,01m² vorhanden (WE-Zubehör). Für die weitere Bewertung wird dieses mit einem Faktor von 0,15 gewichtet berücksichtigt.

Top 2/4			
Raum	Nutzfläche	Faktor	gew. Fläche
Vorraum	7,85 m ²	1,00	7,85 m ²
Küche	10,53 m ²	1,00	10,53 m ²
Abstellraum	2,14 m ²	1,00	2,14 m ²
WC	1,38 m ²	1,00	1,38 m ²
Wohnzimmer	26,66 m ²	1,00	26,66 m ²
Gang	7,22 m ²	1,00	7,22 m ²
Zimmer	15,55 m ²	1,00	15,55 m ²
Bad	5,77 m ²	1,00	5,77 m ²
Zimmer	13,19 m ²	1,00	13,19 m ²
Wohnnutzfläche gesamt	90,29 m²	1,00	90,29 m²
Kellerabteil	4,01 m ²	0,15	0,60 m ²
gewichtete Fläche			90,89 m²

Die Konfiguration der Wohnung gestaltet sich wie folgt:



Grundriss W 2/4

Ausstattung und Erhaltungszustand der ggst. Wohnung:

Raum	Ausstattung/Zustand
Vorraum	Wohnungseingang: Sicherheitstür Holztür in Holzzarge, Boden: Fischgrätparkett, Wände/Decke gemalt, Lichtstrom, E-Verteilerkasten, Fußbodenheizung mit Verteilerkasten, Gegensprechanlage; Zustand: sehr gut
Küche	offen, Holz/Aluminium-Isolierglasfenster, elektr. Außenraffstores, Fliesenboden, Wände gemalt, Decke gemalt, Lichtstrom, Küchenanschlüsse, Fußbodenheizung; Zustand: sehr gut
WC	Holztür in Holzzarge, Fliesenboden (großformatig), Wände gefliest/gemalt, Decke gemalt, Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten, Waschbecken, Lichtstrom, Fußbodenheizung; Zustand: sehr gut
Wohnzimmer	Holztür in Holzzarge, Holz/Aluminium-Isolierglasfenstertür, Glasbrüstung in VSG, elektr. Außenraffstores, Boden: Fischgrätparkett, Wände/Decke gemalt, Lichtstrom, Fußbodenheizung, Raumthermostat; Zustand: sehr gut
Bad	Holztür in Holzzarge, Fliesenboden (großformatig), Wände gefliest/gemalt, Decke gemalt, Badewanne (Armaturen Dornbracht), Glastrennwand (Spritzschutz), Waschtisch, Handtuchtrockner, Lichtstrom, Fußbodenheizung, mech. Entlüftung; Zustand: sehr gut

Abstellraum	Holztür in Holzzarge, Fliesenboden (großformatig), Wände Decke gemalt, Waschmaschinenanschluss, Lichtstrom, mechanische Entlüftung, Fußbodenheizung; Zustand: sehr gut
Gang	Holztür in Holzzarge, Boden: Fischgrätparkett, Wände/Decke gemalt, Lichtstrom, Fußbodenheizung; Zustand: sehr gut
Zimmer 1+2	Holztür in Holzzarge, Holz/Aluminiumisoliertglasfenstertür, Glasbrüstung in VSG, elektr. Außenraffstores, Boden: Fischgrätparkett, Wände/Decke gemalt, Lichtstrom, Fußbodenheizung; Zustand: sehr gut

Anm. des gef. SV: Auftragsgemäß ist der ggst. Bewertung der fertiggestellte & sanierte Zustand zu unterstellen.

2.4. Betriebskosten, Reparaturrücklage & Reparaturvorschau

Betriebskosten (zum Zeitpunkt der 1. Befundaufnahme)

Die monatliche Vorschreibung für die ggst. Wohnung Top 2/4 betrug ab September 2024 inkl. Reparaturrücklage brutto € 293,28. Die reinen Bruttobetriebskosten beliefen sich auf € 197,97. Das entsprach rd. € 2,19/m² Nutzfläche. Die Betriebskosten lagen damit in einer marktüblichen Bandbreite. Die monatliche Einzahlung in die Reparaturrücklage beträgt € 95,31 bzw. € 1,06/m².

Betriebskosten Top 2/4					
Position	Kosten netto	Kosten pro m ²	Ust	Kosten Brutto	Kosten pro m ²
Betriebskosten	€ 179,97 p.m.	€ 1,99 /m ²	€ 18,00 p.m.	€ 197,97 p.m.	€ 2,19 /m ²
Reparaturrücklage	€ 95,31 p.m.	€ 1,06 /m ²		€ 95,31 p.m.	€ 1,06 /m ²
Gesamt	€ 275,28 p.m.	€ 3,05 /m²	€ 18,00 p.m.	€ 293,28 p.m.	€ 3,25 /m²

Für das Jahr 2025/den Stichtag wurden dem gef. SV trotz mehrmaliger Nachfrage keine Unterlagen zur Verfügung gestellt.

Betriebskosten (2026)

Informativ wird auch die monatliche Vorschreibung ab Jänner 2026 angeführt. Die Betriebskosten inkl. Reparaturrücklage brutto betragen demnach € 295,06. Die reinen Bruttobetriebskosten belaufen sich auf € 188,07. Das entspricht rd. € 2,08/m² Nutzfläche. Die Betriebskosten liegen damit in einer marktüblichen Bandbreite. Die monatliche Einzahlung in die Reparaturrücklage beträgt € 106,99 bzw. € 1,18/m².

Sondervorschreibung und Rückstände bei der HV

Gemäß Auskunft der HV und den vorliegenden Unterlagen (Vorschreibungen, Kontoblätter) wurden an die Eigentümer Sondervorschreibungen übermittelt, da für die notwendigen Sanierungsarbeiten die vorhandene Rücklage bereits verbraucht und kein weiteres Darlehen gewährt wurde. Gemäß vorliegendem Kontoblatt wird für die Wohnung Top 2/4 per November 2025 (Stichtag) ein Rückstand (inkl. Sondervorschreibung) iHv. € 23.530,57 ausgewiesen. *Per April 2026 beläuft sich der Rückstand inkl. Sondervorschreibungen) bereits auf € 41.935,21.*

Außerbücherliches Sanierungsdarlehen

Von der Hausverwaltung wurde bekannt gegeben, dass im Zuge der Sanierungen von der Wohnungseigentümergeinschaft im Sommer 2024 ein Darlehen über eine Laufzeit von 25 Jahren mit einem Zinssatz von 5,625% aufgenommen wurde, welches ab 01.09.2024 von den Eigentümern rückgeführt wird. Im Fall der ggst. Wohnung beträgt die monatliche Vorschreibung für die Rückführung des Darlehens € 137,39. Da der zum Bewertungsstichtag aushaftende anteilige

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Darlehensbetrag von der HV nicht ausgewiesen bzw. mitgeteilt wurde, hat der gef. SV den aushaftenden Betrag näherungsweise berechnet:

<u>Rückführungen (Annuitäten) gesamt (bis Ende)</u>	rd. € 41.217,-
Rückführungen bis zum Stichtag	rd. € 2.061,-
Rückführungen ab dem Stichtag	rd. € 39.156,-

Stand der Reparaturrücklage

Hier liegt dem gef. SV nur der Stand der Reparaturrücklage per 31.12.2024 iHv. € 76.281,27 vor. Der Stand per Ende 2025 wurde seitens der HV nicht übermittelt.

Durchgeführte Sanierungsarbeiten in den Jahren 2023 - 2025:

- Erneuerung der Elektroleitungen inkl. neuer Vertikalschächte und Hausanschlusskasten
- Erneuerung der HKLS-Leitungen inkl. neuer Vertikalschächte
- Einbau der Zähler bei Stiege 1 und Stiege 2
- Erneuerung der Gaszentralheizung: Einbau neuer Kessel, Isolierung der Leitungen, Zähler
- Einbau von erforderlichen Brandschutzmaßnahmen
- Wandoberflächen malerfertig gespachtelt

Laufende Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten in den Allgemeinbereichen:

- Fortsetzung und Abschluß von Steigleitungsarbeiten (bei Stiege 2)
- Einbau einer vollautomatischen Brandschutzanlage
- Brandschutztechnische Abgrenzung bei Balkonen (Richtung Nachbarliegenschaft)
- Instandsetzung der Druckbelüftungsanlage (Fensterabdichtung, Lüftungsquerschnitt, etc)
- Instandsetzung der Gegensprechanlage
- Einbau einer Brandschutztür (im Verbindungsgang Stiege 1+2)
- Austausch von Fenstern mit Einfachverglasung in VSG/ESG-Verglasung bei Stiege 2
- Angleichen der Parapethöhe bei 2 Fenster im Verbindungsgang Stiege 1+2
- Malerei der Wandoberflächen der Allgemeinbereiche
- Montage der Beleuchtung und Notbeleuchtung

Durchgeführte Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten in der Wohnung W 2/4:

- Erneuerung/Sanierung der statischen Holzbalkendecke (statische Vorgabe zur Herstellung einer verschubsteifen Decke)
- neuer Deckenaufbau nach brandschutztechnischen Erfordernissen inkl. abgehängter Decke mit Installationsebene
- z.T. Erneuerung der Gipskartonwände (im Zuge der Deckenarbeiten)

Laufende Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten in der Wohnung W 2/4:

- Finalisierung Elektroarbeiten (Abdeckungen der Schalter, Steckdosen, etc)
- Erneuerung der Waschbecken in WC und Bad
- Abschleifen des Parkettbodens, Komplementieren von fehlenden Sockelleisten
- Überarbeitung der Oberflächen

Diese geplanten Maßnahmen finden keine Deckung in der Rücklage und werden mittels Darlehens und Sondervorschreibungen durch die Wohnungseigentümer finanziert.

Protokolle der Eigentümerversammlung

31.01.2023, 18.10.2023 und 13.04.2026 → siehe Anhang!

3. METHODIK

3.1. Allgemeines

Der Verkehrswert wird gem. Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG 1992) wie folgt definiert

§ 2 Abs 2 LBG

Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

§ 2 Abs 3 LBG

Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Gem. ÖNORM B1802-1, 2022 Pkt 3.25 ist der Verkehrswert definiert als

Preis, der bei einer Veräußerung der Liegenschaft im redlichen Geschäftsverkehr üblicherweise erzielt werden kann.

Im ggst. Fall handelt es sich zum Stichtag um eine eigengenützte bzw. bestandsfreie Eigentumswohnung, die sowohl Eigennutzer als auch Anleger anspricht.

Beim Erwerb von bestandsfreien Eigentumswohnungen werden von Eigennutzern in der Regel aber höhere Kaufpreise erzielt als von Anlegern. Unter dem Gesichtspunkt des „best use“ ist daher bei der Bewertung der Eigennutzer in den Vordergrund zu stellen.

Da aus Sicht eines Eigennutzers weniger Renditeüberlegungen, sondern die Nutzung zu Wohnzwecken im Vordergrund stehen und die Wiederbeschaffungskosten einer gleichwertigen Wohnung für einen potentiellen Käufer von vorrangiger Bedeutung sind, ist für die Ermittlung des Verkehrswertes das **Sachwertverfahren** in Anwendung zu bringen.

Beim **Sachwertverfahren** wird der Sachwert zum Zeitpunkt der Bewertung, ausgehend von den Wiederbeschaffungskosten gleichwertiger Wohnungen samt anteiligem Grund und Boden, ermittelt. Für die Ermittlung des **Bodenwertes** wird das **Vergleichswertverfahren** angewendet.

3.2. Vergleichswertverfahren (gem. § 4 LBG und § 10 LBG)

Generelles

„Der Vergleichswert der Liegenschaft wird durch Vergleich mit im redlichen Geschäftsverkehr tatsächlich erzielten Kaufpreisen bzw. Mieten vergleichbarer Liegenschaften ermittelt. Dieses Verfahren ist insbesondere zur Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes unbebauter Liegenschaften sowie zur Ermittlung des Bodenwertes anzuwenden. Es setzt die sorgfältige Beobachtung der Marktentwicklung voraus.

Bei der Beurteilung der Vergleichbarkeit sind die Einflussgrößen der Wertermittlung zu berücksichtigen. Abweichende Eigenschaften sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert begründet zu berücksichtigen.“ Quelle: Ö-NORM B 1802-1

Da im Rahmen des Vergleichswertverfahrens der Wert unmittelbar aus dem Marktgeschehen abgeleitet wird, stellt dieses Verfahren das direkteste Wertermittlungsverfahren dar und ist im Zweifel anderen Verfahren vorzuziehen.

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist das Vorhandensein vergleichbarer Transaktionen in zeitlicher und räumlicher Nähe zum Stichtag und dem Bewertungsgegenstand. Bei der Auswahl der Vergleichsobjekte ist, soweit wie möglich auf eine Übereinstimmung hinsichtlich wertrelevanter Parameter zu achten. Abweichungen sind durch entsprechende Anpassungen adäquat zu berücksichtigen.

Anpassungen

Die Anpassungen erfolgen erfahrungsgemäß, ua nach folgenden wertmaßgeblichen Parametern:

- Stichtag
- Lage
- Lage im Gebäude (bei Objekten auf Multi-Tenant-Liegenschaften)
- Größe
- Konfiguration
- Ausstattung (idR. bei Baulichkeiten)
- Erhaltungszustand (bei Baulichkeiten)
- Bebaubarkeit (bei Grund und Boden)

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Anpassungen nur bedarfsweise vorzunehmen sind; sofern eine ausreichende Übereinstimmung gegeben ist oder die Abweichung als nicht wertmaßgeblich beurteilt wird, ist keine Anpassung vorzunehmen.

Stichtagsanpassung

Im ggst. Fall erfolgt die Stichtagsanpassung auf Basis der seitens der Statistik Austria publizierten Baugrundstückspreise für Hietzing. Die Immobilien-Durchschnittspreise bilden dabei das durchschnittliche Preisniveau bzw. den durchschnittlichen Wert von Immobilien in Österreich auf regionaler Ebene ab. Die Datengrundlage bilden die von Privathaushalten getätigten Käufe von Häusern, Wohnungen und Grundstücken. Für Häuser und Wohnungen liegen Ergebnisse auf Bezirksebene, unterteilt in neun Größenkategorien, vor. Bei Grundstücken werden auch Gemeindedurchschnittspreise veröffentlicht. Zur Berechnung der Werte des Zieljahres werden auch die Transaktionen der vier Vorjahre berücksichtigt. Ein Regressionsmodell valorisiert die Preise der Vorjahre unter Berücksichtigung von Unterschieden in Wohnflächen, Grundflächen, Bauperioden und Lage der Objekte.

sonstige Anpassungen

Hinsichtlich der übrigen Anpassungen werden sowohl der Bewertungsgegenstand als auch die Vergleichsobjekte anhand folgender Skala beurteilt und benotet:

Beurteilung - Parameter	Note
Sehr Gut	1,0
Sehr Gut - Gut	1,5
Gut	2,0
Gut - Durchschnittlich	2,5
Durchschnittlich	3,0
Durchschnittlich - Schlecht	3,5
Schlecht	4,0
Schlecht - Sehr Schlecht	4,5
Sehr Schlecht	5,0

Die Vergleichsobjekte werden dem Bewertungsgegenstand gegenübergestellt, wobei sich die Anpassungen auf Grundlage folgender Matrix ergeben:

Anpassung			10,00%	7,50%	5,00%	2,50%	0,00%	-2,50%	-5,00%	-7,50%	-10,00%
Note			1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
Beurteilung			Sehr Gut	Sehr Gut - Gut	Gut	Gut - Durchschnittlich	Durchschnittlich	Durchschnittlich - Schlecht	Schlecht	Schlecht - Sehr Schlecht	Sehr Schlecht
10,00%	1,0	Sehr Gut	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%	15,00%	17,50%	20,00%
7,50%	1,5	Sehr Gut - Gut	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%	15,00%	17,50%
5,00%	2,0	Gut	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%	15,00%
2,50%	2,5	Gut - Durchschnittlich	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%
0,00%	3,0	Durchschnittlich	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%
-2,50%	3,5	Durchschnittlich - Schlecht	-12,50%	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%
-5,00%	4,0	Schlecht	-15,00%	-12,50%	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%
-7,50%	4,5	Schlecht - Sehr Schlecht	-17,50%	-15,00%	-12,50%	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%
-10,00%	5,0	Sehr Schlecht	-20,00%	-17,50%	-15,00%	-12,50%	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%

Es wird darauf hingewiesen, dass die Höhe der maximal möglichen Anpassung auf Grundlage des Marktgeschehens eingeschätzt wird und gegebenenfalls von den oben beispielsweise dargestellten +/- 10 % abweichen kann.

In Bedarfs- und Ausnahmefällen kann von der oben beschriebenen Vorgehensweise abgewichen werden, wobei die Abweichungen individuell erläutert und ermittelt werden.

Ausreißerprüfungen

Sowohl das der Bewertung zugrunde gelegte Sample als auch das ermittelte Ergebnis ist auf die statistische Relevanz zu prüfen. Extrem gelegene Werte sind nicht für die Bewertung heranzuziehen. Im Rahmen des Vergleichswertverfahrens erfolgen zwei Ausreißerprüfungen.

In der Ausreißerprüfung I wird die erhobene Auswahl an Vergleichsobjekten überprüft. Vergleichsobjekte die als Ausreißer zu beurteilen sind, werden aus der Bewertung ausgeschieden und nicht weiterverarbeitet. Nach Durchführung der Anpassungen werden die angepassten Vergleichswerte erneut einer Ausreißerprüfung (Ausreißerprüfung II) unterzogen.

3.3. Sachwertverfahren (gem. § 6 LBG)

Generelles

Generell setzt sich der Sachwert einer Liegenschaft aus dem Bodenwert, dem Bauwert der Gebäude und Außenanlagen sowie dem Wert sonstiger Bestandteile und des Zubehörs zusammen. Im Rahmen des Sachwertverfahrens wird nach folgendem Schema vorgegangen:

Herstellungskosten (Neubaukosten)
- Wertminderung wegen Baumängel und -schäden
- Wertminderung wegen Alters
- (gegebenenfalls) Zustandswertminderung (Heideck)
= Bauwert der baulichen Anlagen
+/- Besondere wertbeeinflussende Umstände (Baulichkeiten)
= Wert des Gebäudes
+ Bodenwert/-anteil
= Sachwert der Liegenschaft
+/- Sonstige wertbeeinflussende Umstände
+/- Rechte/Lasten
+/- Marktanpassung
= Verkehrswert des Bewertungsgegenstandes

Neubauwert

Der Neubauwert wird aus den marktüblichen Herstellungskosten zum Bewertungsstichtag je Flächeneinheit durch Vervielfachung ermittelt. Hierbei werden die, durch den Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs publizierten, Empfehlungen für Herstellungskosten für Wohngebäude zugrunde gelegt.

Als Grundlagen werden die für das jeweilige Bundesland publizierten Werte herangezogen. Allfällige, individuelle Gegebenheiten (Qualität der Ausstattung, Größe des Baukörpers, etc. werden entsprechend berücksichtigt.

Baumängel und Bauschäden

Sofern Baumängel oder Bauschäden festgestellt oder bekannt gemacht werden, sind entsprechende Sanierungskosten in Ansatz zu bringen. Werden Sanierungskosten bekannt gemacht oder liegen individuelle Offerte zur Beseitigung der Mängel vor, werden diese auf Plausibilität geprüft gegebenenfalls der Bewertung zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Errichtungsjahr (real/fiktiv)

Das Errichtungsjahr wird auf Basis vorhandener Unterlagen, Informationen und Auskünfte erhoben und ergibt sich in der Regel aus der Bau- oder Benützungsbewilligung.

Werden Verbesserungen oder Modernisierungen am Bauwerk vorgenommen und präsentiert sich das Bauwerk in einem, gegenüber dem tatsächlichen Gebäudealter, jüngeren Zustand, kann bewertungsmethodisch eine Verlängerung der Restnutzungsdauer in Ansatz gebracht werden. Hierzu wird gegebenenfalls ein fiktives Errichtungsjahr ermittelt.

Nutzungsdauer

Siehe die vorangehenden Ausführungen unter Pkt. 3.3.

Die Alterswertminderung gibt die Wertminderung wieder, die durch das Altern sowie durch Abnutzung der Bausubstanz entsteht und wird nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer und der Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen bestimmt.

Für die Ermittlung stehen unterschiedliche Berechnungsmethoden zur Verfügung.

Lineare Wertminderung

Die lineare Wertminderung unterstellt einen gleichmäßigen, über die Gesamtnutzungsdauer verteilten Wertverlust.

Die Formel lautet:

$$\text{Wertminderung} = \frac{\text{Alter des Gebäudes}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}}$$

Progressive Wertminderung (Ross)

Die Alterswertminderung nach Ross unterstellt einen progressiven Verlauf der Wertminderung, wobei die Wertminderung am Anfang der Nutzungsdauer vergleichsweise gering ist und mit zunehmendem Alter stärker wird.

Die Formel lautet:

$$W = \frac{1}{2} \times \left(\frac{A^2}{GND^2} + \frac{A}{GND} \right)$$

W = Wertminderung
A = Alter des Gebäudes
GND = Gesamtnutzungsdauer

Zustandswertminderung nach Heideck

Die Zustandswertminderung nach Heideck gibt die, über die übliche Alterswertminderung hinausgehende Abnutzung der Substanz wieder. Hierbei werden die Baulichkeiten im Hinblick auf den Zustand benotet.

Zustandsnote	Bezeichnung HEIDECK	Bezeichnung jetzt
1	neu, ohne Reparaturen	neuwertig, mängelfrei
2	normale Unterhaltung geringen Umfangs	normal erhalten, nur übliche Erhaltungsarbeiten
3	reparaturbedürftig	(deutlich) reparatur-(instandsetzungs-)bedürftig
4	große Reparaturen erforderlich	umfangreiche Instandsetzungen erforderlich
5	wertlos	abbruchreif, wertlos

Die Zustandswertminderung (ZWM) nach Heideck errechnet sich nach folgender Formel:

$$ZWM = \frac{(ZN-1) \times \frac{\pi}{4} - \sin \left[\left((ZN-1) \times \frac{\pi}{4} \right) \right]}{\pi}$$

Besondere wertbeeinflussende Umstände

Sofern wertmaßgebliche Umstände nicht bereits bei der Ermittlung des Bodenwertes, des Bauwertes, der Alterswertminderung, oder bei der Wertminderung wegen Baumängel und -schäden berücksichtigt wurden, sind diese als besondere wertbeeinflussende Umstände in Ansatz zu bringen.

Zu derartigen Umständen zählen beispielsweise:

- Verlorener Bauaufwand
Ein, der Bewertung methodisch zu unterstellende/präsumtive Käufer würde gegebenenfalls die Baulichkeiten, in Abweichung zu dem bewertungsrelevanten Bestand, nach seinen (geschmacklichen) Vorstellungen und nutzungstechnischen Anforderungen errichten. Insofern kann unter Umständen ein Teil der tatsächlich getätigten Investitionen marktseitig nicht in voller Höhe abgegolten werden und dadurch „verloren“ gehen. Dies trifft insbesondere auf individuell gestaltete und exklusiv ausgestattete Objekte zu.

- **Unorganischer Aufbau (ungünstiger Grundriss)**
Insbesondere durch Einbeziehung historischer Bausubstanz und/oder Erweiterung der Baulichkeiten in mehreren Ausbaustufen, aber auch durch mangelnde/fehlerhafte Planung können unter Umständen ungünstige, die Funktionalität beeinträchtigende oder nicht zeitgemäße Grundrisslösungen entstehen.
- **Ungünstige Lageverhältnisse**
Grundsätzlich wirkt sich die Lage auf den Bodenwert der Liegenschaft aus. Fallweise kann darüber hinaus eine Diskrepanz zwischen der Qualität der Lage und Art, Umfang sowie Qualität der Baulichkeiten entstehen (z.B. luxuriös ausgestattetes Objekt in der Nähe eines Industriegebietes).
- **Denkmalschutz**
Die Unterschutzstellung eines Gebäudes ist unter Umständen mit Einschränkungen der Nutzung und (insb.) der Umgestaltung verbunden. Gegebenenfalls kann eine Unterschutzstellung vom Markt, trotz allfälliger Einschränkungen als positiv beurteilt werden (z.B. bei Luxusimmobilien) und sich werterhöhen auswirken.

4. BEURTEILUNG & BEWERTUNGSGRUNDLAGEN

4.1. Beurteilung

4.1.1. Lage und Allgemeinteile

Kriterium	Beurteilung
Lage der Liegenschaft	Die ggst. Liegenschaft ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut erreichbar. Ansprechende Verkehrsanbindung mit dem Individualverkehr, wobei die Erreichbarkeit durch etwaige Einbahnregelungen in der Umgebung etwas eingeschränkt ist. Im Umfeld befinden sich neben den notwendigen Nahversorgungseinrichtungen auch Kindergärten und Schulen für alle Altersstufen. Die soziale Lage der Umgebung ist gut. Die Parkplatzsituation ist relativ angespannt. Die Lage der Liegenschaft ist für Wohnzwecke innerhalb des 9. Bezirks gut.
Gebäude	Das Gebäude verfügt über alle notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen und ist mit einem Aufzug an der Stiege 1 (im Straßentrakt) ausgestattet. Im Hoftrakt (Stiege 2) gibt es keinen Aufzug. Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß nach Fertigstellung der Sanierung der Allgemeinteile der Liegenschaft und der ggst. Wohnung. Nach Fertigstellung befinden sich die gegliederten Straßen- und Hoffassaden und die Stiegenhäuser in einem guten-sehr guten Erhaltungszustand. Das Gebäude weist (nach Fertigstellung) eine ansprechende Ausstattung und einen insgesamt guten-sehr guten Erhaltungszustand auf.
Lage der Wohnung im Gebäude	Lage im 3.OG des hinteren Hoftraktes an der Stiege 2, Ausrichtung der Fenster zu verschiedenen Innenhöfen zwischen den Gebäudetrakten (z.T. eher unattraktiv), kein Aufzug im Hoftrakt/an der Stiege 2 vorhanden (→ nicht barrierefrei), Ruhelage; Die Lage der Wohnung im Gebäude ist daher insgesamt nur durchschnittlich, mitunter aufgrund des fehlenden Aufzugs, sogar etwas unattraktiv, kein Aufzug.
Größe und Konfiguration	Mit rd. 91m ² gute marktgängige Größe; 3 Zimmer, Küche, Vorraum, Abstellraum, Bad und WC sind getrennt. Die Konfiguration der Wohnung ist gut.
Ausstattung und Erhaltung	Wie bereits ausgeführt, ist der ggst. Bewertung auftragsgemäß eine vollständig sanierte Wohnung zugrunde zu legen. Nach Fertigstellung befindet sich die Wohnung in einem guten-sehr guten Zustand . Insgesamt ansprechende Ausstattungsqualität .

4.2. Grundkostenanteil und anteiliger Bodenwert

Bei der Feststellung des Bodenwertes sind Wertkriterien wie örtliche Lage der Liegenschaft, gegebene Aufschließung, Größe und Konfiguration der Grundstücksfläche, Bebaubarkeit, Verkehrserschließung sowie unmittelbare und mittelbare Umgebung maßgebend.

Für die Ermittlung des Bodenwertes der ggst. Liegenschaft wurden nachfolgende Vergleichsobjekte herangezogen:

Vergleichsobjekte/Basisdaten										Korrekturen	Resultat
PLZ	Straße	GB	EZ	Stichtag	Fläwi	Bauklasse	Bauweise	GSt. Fläche	Grundkosten-anteil	Korrektur gesamt	GKA korrigiert
1090	Ayrenhoffgasse	01002	972	11.01.2021	GB	IV	g, 18 m, G, WZ,	561 m²	2 500,- €/m²	20,83%	3 021,- €/m²
1090	Liechtensteinstraße	01002	1416	31.05.2021	W	IV	g, 18 m	320 m²	3 025,- €/m²	19,06%	3 602,- €/m²
1090	Liechtensteinstraße	01002	424	13.01.2023	W	IV	g	664 m²	2 958,- €/m²	11,79%	3 307,- €/m²
1090	Alserbachstraße	01002	1340	03.03.2023	W	IV	g, G	256 m²	2 464,- €/m²	13,71%	2 802,- €/m²
1090	Sobieskigasse	01002	966	24.07.2024	W	IV	g, 18 m, G, WZ	596 m²	2 956,- €/m²	5,38%	3 115,- €/m²
1090	Wiesengasse	01002	1226	25.10.2024	W	III	g, G, WZ	348 m²	2 722,- €/m²	4,33%	2 840,- €/m²
Durchschnitt									2 771,- €/m²		3 114,- €/m²

Die um wertbestimmende Unterschiede korrigierten Grundkostenanteile (GKA) für vergleichbare Wohnungen liegen zwischen rd. € 2.802,-/m² und rd. € 3.602,-/m². Für die ggst. Liegenschaft/Lage ist ein durchschnittlicher Grundkostenanteil (GKA) von rd. € 3.114,-/m² angemessen.

Normalerweise wäre für die Geschoßlage (3. OG) ein höherer GKA angemessen. Da im Hinterhoftrakt aber kein Lift vorhanden ist, wird im ggst. Fall für die ggst. **Wohnung W 2/4** der anteilige Bodenwert nur auf Basis des durchschnittlichen GKA ermittelt:

Anteiliger Bodenwert						
EZ	WE-Objekt	gew. Fläche	GKA Ø	Faktor	GKA	Bodenwert
575	B-LNr 5; 89/2915; WE an 2/4	90,89 m²	3 114,- €/m²	1,00	3 114,- €/m²	283 061 €
Gesamt		90,89 m²			3 114,- €/m²	283 061 €

4.3. Sachwertverfahren

4.3.1. Herstellungskosten

Im Zuge der Ermittlung des Herstellungswertes der ggst. Wohnung wird im ggst. Fall nach den Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs vorgegangen, die dieser in Zusammenarbeit mit seinen Landesverbänden und dem SV-Büro Orlainsky/Steppan für den mehrgeschoßigen Wohnbau wie erarbeitet hat. → siehe Popp, Empfehlungen für Herstellungskosten, in „Der Sachverständige“, Heft 02/2019“.

Demnach ist je nach Gebäudeteil/Gewerk und Ausstattungsqualität eine Punktzahl zu vergeben. Hierbei wird von folgendem Schema ausgegangen:

Ausstattungsqualität „normal“ (1): Standard etwa nach Wohnbauförderungslinien (Mindestausstattung), keine Individualausstattung, zeitgemäße Bauweise, bauphysikalische Mindestwerte nach jeweiliger Norm (Normalverbraucher)

Ausstattungsqualität „gehoben“ (2): Gediegene Ausführung, jedoch ohne wesentliche Luxuskomponenten und Designerelemente, sehr gute aktuelle bauphysikalische Eigenschaften und Installationsqualität, wirtschaftlicher Energiebedarf.

Ausstattungsqualität „hochwertig“ (3): Architektendesign, energiesparende solide Bauweise, zusätzliche Energiequellen, Installationen solide und sehr umfangreich, beste Ausstattung, Luxuskomponenten.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten zum Stichtag ermitteln sich durch Interpolation der vorgegebenen Werte gem. den Empfehlungen für die unterschiedlichen Ausstattungskategorien.

Ausstattungsqualität						
Detaillierte Aufgliederung zur Einstufung von Wohngebäuden						
Gebäudeteil/ Gewichtung	%	normal (1)	gehoben (2)	hochwertig (3)	(1) (2) (3)	Σ
Konstruktion	25	Massivbauweise, zeitgemäße Bautechnik	gute Materialqualität, zeitgemäße Technik (Wärme- und Schallschutz)	solide, qualitätsvolle Materialien, nahe Passivhaustechnik, sehr gute bauphysikalische Eigenschaften		
Dach	8	hinterlüftetes Dach (Kaltdach), einfache Deckung (Blech, Tondachsteine), Folienabdichtung bei Flachdach	hinterlüftetes Dach (Kaltdach), mit Dampfsperre, Wärmedämmung, gute Deckung (Ziegel, kunststoffgebundene Dachsteine, Metalldeckung), bituminöse Abdichtung bei Flachdach	wie "gehoben", jedoch hochwertige Materialien, aufwendiger Konstruktionsaufbau, Kupferverblechung, Gründächer etc		
Fassaden	9	verriebener Verputz, einfacher Wärmedämmputz, Blechsohlbänke	Wärmedämmverbundsystem, kunststoffgebundene Verputze, Faschen, Verkleidungen, Steinfensterbänke etc	wie "gehoben", jedoch edle Materialien und künstlerische Gestaltung, vorgehängte Fassadenelemente mit Hinterlüftung, besonderer Wärmeschutz		
Fenster und Außentüren	8	Holz- oder Kunststoff Standardausführung	Hartholz, Kunststoff, Kombibesläge, Sonnenschutz	Holz/Alufenster, 3-fach-isolierverglasung, Schallschutz, Sonnenschutz, Rollläden (automatische Betätigung), Einbruchschutz		
Innentüren	4	Stahlzargen, einfache (leichte) glatte bzw. furnierte Türblätter	furnierte Türstöcke (Holzzargen oÄ), solide Türblätter, Qualitätsbeschläge	wie "gehoben", sehr gute solide Qualität, „schwere“ Türblätter, Schließautomatik, Nurglas-Elemente etc		
Fußböden	6	einfache Textilbeläge, Laminat-Tafelböden, Fliesen oÄ	Parkettböden, Holztafelböden, Naturstein, keramische Beläge	Massiv-Hartholz-Parkett, Steinböden, solide Qualität		
Nassräume	4	Standard-Fliesen in Bereichen (Mindestausmaß)	Vollverfliesung mit Qualitätsmaterial, elektrische Abluft	wie "gehoben" bzw Naturstein, Gestaltungselemente, teure Materialien		
Sanitär-ausstattung	7	Bad mit Dusche (oder Wanne), WC	1 bis 2 WCs, 1 bis 2 Bäder nach Bedarf, Thermostat-Armaturen, moderne Sanitärtechnik	mindestens 2 Bäder, 2 WCs, hochwertige Technik, Designer-Armaturen und -Gegenstände		
Heizung, Lüftung, Klimatisierung	12	Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren, wenig Regelungsmöglichkeiten	Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren, Fußbodenheizung, ev. tw. Klimageräte, Standard-Regelung, energieeffiziente Auslegung	Klimageräte, Fußbodenheizung, Wandheizung, Regelung (Steuerung) mit vielfältigen Funktionen, zusätzliche Kamine		
Elektro-installation	9	Mindest-Standard	weitgehende Bedarfsanpassung in guter Qualität, umfangreiche Ausstattung	Vollausstattung in aktueller BUS-Technik, WLAN, vielfältige Regelungsmöglichkeiten etc		
Sonstige Ausstattung	4	Schloss-Schließanlage, Torsprechstelle und -öffner	Aufzug (bei Bedarf), Sicherheitseinrichtungen, Sprechstellen, Videofon, Zu- und Abluftanlage, Brandmelder	wie "gehoben", Licht-Automatik, Zentral-Steuerung, elektronisch gesteuerte Haustechnik-Anlage (BUS), Brandmelder, Alarmanlage, elektronische Zugangskontrolle, Überwachungsmöglichkeiten		
Energieeffizienz	4	Mindest-Standard	gut	sehr gut (Niedrigenergie, Passivhaus)		
Gesamt	100					
Einstufung		normal 1,00 bis 1,50	gehoben 1,51 bis 2,50	hochwertig 2,51 bis 3,00		

SACHVERSTÄNDIGE

HEFT 2/4

Quelle: Popp, Empfehlungen für Herstellungskosten, Sachverständige, 02/2019

Im ggst. Fall sind für die ggst. Wohnungen unter Berücksichtigung der vorangehenden Tabelle die Herstellungskosten (gerundet) mit € **4.600,-/m²** brutto anzusetzen. In diesem Betrag sind die Kosten für die anteiligen Allgemeinflächen und Außenanlagen bereits berücksichtigt.

Für die ggst. Wohnung **W 2/4** ergibt sich somit ein Herstellungswert iHv. € **418.101,-**.

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

4.3.2. Restnutzungsdauer

Die gewöhnliche Nutzungsdauer ist die üblicherweise zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung des Gebäudes bis zum Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung, diese hängt von der Nutzung, Bauweise und –art sowie der Wartung und Instandhaltung des Gebäudes ab. Die gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer für Gebäude dieser Art beträgt normalerweise rd. 100 Jahre. Auf Basis der auftragsgemäßen Berücksichtigung des Zustandes nach Fertigstellung der Sanierungsarbeiten, der Bauweise und der Nutzung des Gebäudes, wird eine Restnutzungsdauer von **rd. 60 Jahren** in Ansatz gebracht.

4.3.3. Alterswertminderung

Bei der Alterswertminderung wird die progressive Alterswertminderung nach ROSS zugrunde gelegt. Die Alterswertminderung ist vom ungekürzten Herstellungswert vorzunehmen. Die Formel für ROSS lautet:

$$WM(in\%) = 0,5 * \left[\frac{(\text{AlterderbaulichenAnlage})^2}{\text{Gesamtnutzungsdauer}^2} + \frac{\text{AlterderbaulichenAnlage}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} \right] * 100$$

4.3.4. Zustandswertminderung (HEIDECK)

Die Zustandswertminderung (ZWM) nach Heideck errechnet sich nach folgender Formel:

$$ZWM = \frac{(\text{ZN} - 1) * \frac{\pi}{4} - \sin \left[\left(\text{ZN} - 1 \right) * \frac{\pi}{4} \right]}{\pi}$$

Die Zustandsnoten (ZN) werden wie folgt klassifiziert:

Zustandsnote	Bezeichnung HEIDECK	Bezeichnung jetzt
1	neu, ohne Reparaturen	neuwertig, mängelfrei
2	normale Unterhaltung geringen Umfangs	normal erhalten, nur übliche Erhaltungsarbeiten
3	reparaturbedürftig	(deutlich) reparatur-(instandsetzungs-)bedürftig
4	große Reparaturen erforderlich	umfangreiche Instandsetzungen erforderlich
5	wertlos	abbruchreif, wertlos

Die Alterswertminderung nach Ross und die Zustandswertminderung nach Heideck werden zur gemeinsamen technischen Wertminderung zusammengefasst:

$$GW = WR + WH - WR * WH$$

GW = Gemeinsame Wertminderung / WR = Wertminderung Ross / WH = Wertminderung Heideck

Im ggst. Fall erfolgt die Bewertung auftragsgemäß nach Fertigstellung der Sanierung. Somit ist von einem sanierten/neuwertigen Zustand auszugehen und ist im ggst. Fall keine Zustandswertminderung nach HEIDECK anzusetzen.

4.4. Rechte und Lasten

A2-Blatt:

Keine Eintragungen

C-Blatt:

***** C *****

1 a 3423/2010
BESTANDRECHT gemäß Mietvertrag 2010-06-21 samt Nachtrag
2010-09-06 für Kirche der Siebenten-Tags-Adventisten

4 auf Anteil B-LNR 5 7 21 22 41
a 3891/2016 Pfandurkunde 2016-09-02
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 9.100.000,--
für Raiffeisenbank Traisen-Gölsental eGen (FN 75316i)
i 3734/2023 Hypothekarklage (Handelsgericht Wien, 43 Cg 85/23g)

6 auf Anteil B-LNR 5 7 21 22 41
a 1551/2018 Pfandurkunde 2018-03-09
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 5.500.000,--
für Raiffeisenbank Traisen-Gölsental eGen (FN 75316i)
h gelöscht

7 b 753/2020 3807/2021 Übertragung des Rechts auf
Wohnungseigentumseinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002
Wohnung top 1/6, Einlagerungsraum Top 1/6 für Lucia Pugna
geb 1968-02-25 und Ing. Macedon Pugna geb 1970-03-01
c 756/2020 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40
Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 2/4, Einlagerungsraum Top 9
für Alexis Santosh Mahyera geb 1994-10-29
e 920/2020 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40
Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 1/19, Einlagerungsraum Top
1/19 für Marie-Therese Waldner geb 2000-08-04
f 924/2020 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40
Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 2/2, Einlagerungsraum 2/2 für
Matthias Maximilian Bauer geb 1974-04-19
g 927/2020 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40
Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 1/2, Einlagerungsraum 1/2 für
Mag. Dr. Daniela Jaros geb 1983-10-03 und Mag. Dr. Georg
Eckmayr geb 1976-01-18
h 939/2020 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40
Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 1/3, Einlagerungsraum Top 1/3
für Angelina Loy geb 1991-04-19 und David Just
geb 1990-05-31
i 945/2020 3102/2024 Übertragung des Rechts auf
Wohnungseigentumseinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 Wohnung
Top 1/5, Einlagerungsraum Top 1/5 für Veronika Kovaleva
geb 1990-07-20
j 948/2020 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40
Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 1/8, Einlagerungsraum Top 1/8
für Coenraad Frederik Botha geb 1965-12-18 und
Daniela-Monica Botha geb 1958-05-12
k 953/2020 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40
Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 1/9, Einlagerungsraum Top 1/9
für Dr. Michaela Mörzinger geb 1964-08-26
l 1029/2020 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40
Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 1/11, Einlagerungsraum Top
1/11 für Anna-Katharina Waldner geb 1997-02-11
m 1033/2020 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40
Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 1/17, Einlagerungsraum Top
1/17 für Christina Brämer geb 1970-01-05 und Burkhard
Brämer geb 1966-03-31
n 1035/2020 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40
Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 1/10, Einlagerungsraum Top
1/10 für Dr. Anna-Maria Fässler geb 1963-06-22
o 1036/2020 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40
Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 1/14, Einlagerungsraum Top
1/14 für Maria Gillieron geb 1984-02-02

- p 1051/2020 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 1/18, Einlagerungsraum Top 1/18 für Patricia Erasmus geb 1966-02-17 und Thomas Welte geb 1963-03-01
- q 1054/2020 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 1/13, Einlagerungsraum Top 1/13 für Evelyne Bogner geb 1961-06-26 und Rainer Bogner geb 1961-05-16
- r 1056/2020 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 1/21, Einlagerungsraum Top 1/21 für Stiglhuber Immo GmbH (FN 364163i)
- s 1176/2020 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 1/16, Einlagerungsraum Top 1/16 für Dipl.Ing. Peter Richard Köppel geb 1986-06-27
- t 1179/2020 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 1/12, Einlagerungsraum Top 1/12 und Abstellplatz für KFZ Nr 4 für Stéphanie Schneider geb 1983-03-09
- u 1370/2020 3594/2021 Übertragung des Rechts auf Wohnungseigentumseinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 Veranstaltungssaal mit Nebenräumen Top 1/1, Wohnung Top 2/1, Einlagerungsraum Top 2/1 für Pflegestättenverein der Siebenten-Tags- (S.T.) Adventisten, Donau Vereinigung
- v 1411/2020 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 1/7, Einlagerungsraum Top 1/7 für Filippo Brambilla geb 1984-12-26
- w 126/2021 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 1/25, Einlagerungsraum Top 1/25 und KFZ-Abstellplatz Nr 1 für Walter Felsinger geb 1967-05-25
- y 1514/2021 913/2026 Übertragung des Rechts auf Wohnungseigentumseinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 Wohnung Top 1/15, Einlagerungsraum Top 1/15 für Irina Tugarinova, LL.M. geb 1969-11-19
- z 1516/2021 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 1/4, Einlagerungsraum 1/4 für Karl Engelhart geb 1963-08-12 und Susanne Engelhart geb 1965-06-27
- aa 1474/2022 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 1/21, Einlagerungsraum 1/21 für Dr. Martina Leibovici-Mühlberger geb 1959-01-21
- 31 auf Anteil B-LNR 5
- a 1073/2024 Urteil 2023-05-05, Beschluss 2023-06-11
PFANDRECHT vollstr EUR 29.866,73
samt je 4 % Z aus EUR 937,08 seit 2020-08-24, aus EUR 28.929,65 seit 2021-04-22, Kosten EUR 14.503,12 samt 4 % Z seit 2023-06-11, Antragskosten EUR 1.926,96 für Rainer Bogner und Evelyne Bogner (12 E 1093/24y) gegen v o r g e m e r k t e n Eigentümer, B-LNr. 5d
- 32 auf Anteil B-LNR 5
- a 1188/2024 Beschluss 2023-03-22, Beschluss 2023-08-08
PFANDRECHT vollstr EUR 0,--
Kosten EUR 3.071,10 samt 4 % Z seit 2023-03-22, Kosten EUR 25,--, Kosten EUR 343,18, Antragskosten EUR 383,68 für Matthias Bauer, geb. 1974-04-19 (12 E 1418/24t) gegen v o r g e m e r k t e n Eigentümer, B-LNr. 5d
- 33 auf Anteil B-LNR 5
- a 2289/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (10 C 257/24m)
- 34 auf Anteil B-LNR 5
- a 557/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (7 C 74/25d)
- 37 auf Anteil B-LNR 5
- a 2153/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (9 C 309/25b)
- 41 auf Anteil B-LNR 5
- a 958/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (7 C 178/26z)

C-LNr. 4 und 6 - Pfandrecht: Pfandrechte stellen geldwerte Lasten dar. Die Verkehrswertermittlung erfolgt grundsätzlich unter Außerachtlassung geldwerter Lasten. Die ggst. Pfandrechte werden daher im ggst. Fall nicht in Ansatz gebracht.

C-LNr 7:

Diese Eintragungen betreffen die Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum aller Wohnungseigentümer der ggst. Liegenschaft. Auftragsgemäß ist der ggst: Bewertung eine bereits erfolgte WE-Begründung zu unterstellen. → Im ggst. Fall nicht bewertungsrelevant.

C-LNr. 31 – 34, 37 und 41 – Beschluss, Klagen: Hierbei handelt es sich um die Ersichtlichmachungen von Klagen (u.a. von der WE-Gemeinschaft, offene Wohnungsbeträge inkl. Sondervorschreibungen per Kontostand 04/2026 iHv. € 41.935,21). Diese Eintragungen stehen im Zusammenhang mit dem ggst. Insolvenzverfahren und sind im ggst. Fall daher nicht weiter bewertungsrelevant.

Außerbücherliche Rechte und Lasten:

Lt. Auskunft der MA 6 (Mail vom 11.06.2026) besteht aktuell ein Rückstand für Grundsteuer/Müllabfuhrgebühr iHv von € 1.765,40. Weiters besteht ein außerbücherliches **gemeinschaftliches Sanierungsdarlehen** für die Wohnhaussanierung. Die anteiligen Ratenzahlungen werden monatlich vorgeschrieben und sind gesondert ausgewiesen. Das Darlehen wurde mit einer Laufzeit von 25 Jahren im Sommer 2024 aufgenommen und wird seit 01.09.2024 von den Eigentümern rückgeführt. Annahme, dass ein Erwerber die **anteiligen Kosten** übernehmen muss. Für die ggst. Wohnung Top 2/4 werden diese anteiligen Rückführungen (Annuitäten) ab Bewertungsstichtag bis Darlehensende in der Bewertung näherungsweise mit rd. € 39.200,- in Ansatz gebracht.

4.5. Marktanpassung

Marktsituation (Angebot/Nachfrage)

Zum Stichtag werden auf den verschiedenen Immobilien-Plattformen im 9. Bezirk rd. 269 Wohnungen (im Altbau) zum Verkauf angeboten, davon rd. 54 Eigentumswohnungen mit einer Größe zwischen 80 und 100 m². Die Angebotspreise (überwiegend Altbau/Erstbezug nach Sanierung bzw. renoviert) liegen zwischen rd. € 4.700,-/m² bis rd. 10.900,-/m².

Die folgende Aufstellung bildet aktuelle Angebote von Altbauwohnungen (Erstbezug, Sanierung) ab, jedoch handelt es hierbei um Angebotspreise mit z.T. besserer Ausstattung und besserem Zustand:

Lage/Nähe	WNFI	GeschoR	Anmerkungen	Angebotspreis Gesamt	Angebotspreis €/m² WNFI
1090 Wien, Tendlergasse 3	77,76 m²	2.OG	Erstbezug nach Sanierung, Aufzug, keine Freifläche	€ 689 000,00	€ 8 861,- /m²
1090 Wien, Tendlergasse 3	59,88 m²	3.OG	Erstbezug nach Sanierung, Aufzug, keine Freifläche	€ 579 000,00	€ 9 669,- /m²
1090 Wien, Clusiusgasse 11	84,29 m²	HP	Erstbezug nach Sanierung, Aufzug, keine Freifläche	€ 643 750,00	€ 7 637,- /m²
1090 Wien, Canisiusgasse 25	103,44 m²	EG	Erstbezug nach Sanierung, Aufzug, keine Freifläche	€ 659 000,00	€ 6 371,- /m²
1090 Wien, Nähe AKH	94,65 m²	1.OG	hochwertige Altbauwohnung, keine Freifläche	€ 649 000,00	€ 6 857,- /m²
1090 Wien, Rögergasse 14B	88,27 m²	3.OG	Erstbezug nach Sanierung, Aufzug, keine Freifläche	€ 959 000,00	€ 10 864,- /m²
1090 Wien, Lustkandlgasse 37	63,66 m²	HP	Erstbezug nach Sanierung, Aufzug, keine Freifläche	€ 413 790,00	€ 6 500,- /m²
1090 Wien, Rotlöwengasse 16	114,10 m²	3.OG	Erstbezug nach Sanierung, Aufzug, Balkon	€ 1 185 000,00	€ 10 386,- /m²
1090 Wien, Säulengasse	61,10 m²	3.OG	Erstbezug nach Sanierung, Aufzug, Balkon	€ 439 000,00	€ 7 185,- /m²
1090 Wien, Nähe Friedensbrücke	84,71 m²	1.OG	Erstbezug nach Sanierung, Aufzug, keine Freifläche	€ 643 750,00	€ 7 599,- /m²
1090 Wien, Lustkandlgasse 21	81,00 m²	3.OG	keine Freifläche	€ 539 000,00	€ 6 654,- /m²

Kauftransaktionen auf der ggst. Liegenschaft

Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Die folgende Aufstellung gibt einen Überblick über einige auf der ggst. Liegenschaft in den Jahren 2019 bis 2026 durchgeführten Kauftransaktionen:

Kauftransaktionen auf der ggst. Liegenschaft									
Nr.	WE-Objekt	TZ	Stichtag	Geschoß	Nutzfläche	Freifläche* (Terr., Balk.)	gew. Fläche	Kaufpreis	
1	Top 2/St 2	924/2020	26.03.2019	1.OG	90,91 m²		90,91 m²	€ 490.000	rd. € 5.390,- /m²
2	Top 4/St 2	756/2020	11.06.2019	3.OG	91,10 m²		91,10 m²	€ 520.000	rd. € 5.708,- /m²
3	Top 21/St 1	1056/2020	11.06.2019	3.OG	113,04 m²	8,35 m²	115,55 m²	€ 695.000	rd. € 6.015,- /m²
4	Top 8/St 1	948/2020	24.07.2019	1.OG	88,61 m²		88,61 m²	€ 522.000	rd. € 5.891,- /m²
5	Top 6/St 1	753/2020	13.09.2019	Mezzanin	60,17 m²	16,21 m²	65,03 m²	€ 365.000	rd. € 5.613,- /m²
6	Top 18/St 1	1051/2020	02.10.2019	3.OG	85,81 m²	3,12 m²	86,75 m²	€ 562.500	rd. € 6.484,- /m²
7	Top 5/St 1	3807/2021	13.10.2021	Mezzanin	60,17 m²	16,21 m²	65,03 m²	€ 435.000	rd. € 6.689,- /m²
8	Top 19/St 1	1277/2022	24.03.2022	3.OG	113,04 m²	8,35 m²	115,55 m²	€ 820.000	rd. € 7.097,- /m²
9	Top 22/St 1	2663/2024	14.06.2024	1.DG	139,72 m²	74,40 m²	162,04 m²	€ 1.885.000	rd. € 11.633,- /m²
10	Top 23/St 1	2892/2024	14.06.2024	1.DG	76,96 m²	16,19 m²	81,82 m²	€ 975.000	rd. € 11.917,- /m²
11	Top 5/St 1	3102/2024	24.09.2024	Mezzanin	65,93 m²		65,93 m²	€ 300.000	rd. € 4.550,- /m²
12	Top 15/St 1	913/2026	23.02.2026	2.OG	54,82 m²		54,82 m²	€ 350.000	rd. € 6.385,- /m²

@ VO 01: auf Stiege 2 gelegen, ohne Aufzug

@ VO 02: ggst. Whg, Erstkäufer

@ VO 03-12: Wohnungen auf Stiege 1 gelegen, mit Aufzug

Kauftransaktionen in der Umgebung

In der Umgebung der ggst. Liegenschaft konnten u.a. folgende Kauftransaktionen von sanierten Altbauwohnungen recherchiert werden (z.T. bessere Ausstattung/besserer Zustand):

Kauftransaktionen in der Umgebung											
PLZ	Adresse (Straße, Nr.)	EZ	KG	Top	TZ	Stichtag	Geschoß	Nutzfläche	gew. Fläche	Kaufpreis	
1090	Sechsschimmelg. 20	1511	528/9	Top 12	2737/2023	21.08.2023	1.OG	68,40 m²	68,40 m²	€ 445 000	rd. € 6 506,- /m²
1090	Sobieskigasse 23	964	948	Top 42-43	3726/2023	25.08.2023	2.OG	88,42 m²	88,42 m²	€ 535 000	rd. € 6 051,- /m²
1090	Sechsschimmelg. 20	1511	528/9	Top 22	3110/2023	06.09.2023	3.OG	70,35 m²	70,35 m²	€ 548 000	rd. € 7 790,- /m²
1090	Altmüttergasse 7	1519	500/1	Top 13	181/2024	12.12.2023	HP	66,31 m²	66,31 m²	€ 405 000	rd. € 6 108,- /m²
1090	Lustkandlgasse 37	1934	1002	Top 13	504/2024	25.01.2024	2.OG	68,03 m²	68,03 m²	€ 465 000	rd. € 6 835,- /m²
				Top 12/16	504/2024	24.01.2024	2/3.OG	51,07 m²	51,07 m²	€ 350 000	rd. € 6 853,- /m²
				Top 3	802/2024	30.01.2024	EG	58,18 m²	58,18 m²	€ 400 000	rd. € 6 875,- /m²
				Top 8/9	818/2024	08.02.2024	1.OG	99,16 m²	99,16 m²	€ 675 000	rd. € 6 807,- /m²
1090	Altmüttergasse 7	1519	500/1	Top 22	3018/2024	12.09.2024	1.OG	53,31 m²	53,31 m²	€ 280 000	rd. € 5 252,- /m²
1090	Sechsschimmelg. 28	1519	500/1	Top 28	477/2025	31.01.2025	2.OG	84,91 m²	84,91 m²	€ 580 000	rd. € 6 831,- /m²
1090	Sechsschimmelg. 18	1512	528/8	Top 9	1276/2025	06.03.2025	1.OG	68,90 m²	68,90 m²	€ 500 000	rd. € 7 257,- /m²
1090	Sobieskigasse 25	966	949	Top 24	1925/2025	09.05.2025	4.OG	54,04 m²	54,04 m²	€ 330 000	rd. € 6 107,- /m²
1090	Tendlergasse 3	1	429	Top 7	2860/2025	17.07.2025	1.OG	54,05 m²	54,05 m²	€ 449 000	rd. € 8 307,- /m²
1090	Michelbeuergasse 4A	550	1002	Top 9	2404/2025	22.07.2025	2.OG	53,04 m²	53,04 m²	€ 367 412	rd. € 6 927,- /m²
1090	Tendlergasse 3	1	429	Top 22	3183/2025	29.08.2025	3.OG	54,54 m²	54,54 m²	€ 462 000	rd. € 8 471,- /m²
1090	Altmüttergasse 7	1519	500/1	Top 19+20	3140/2025	08.09.2025	Mezzanin	120,89 m²	120,89 m²	€ 800 000	rd. € 6 618,- /m²
Mittelwert										€ 6 850,00 /m²	

Marktsituation (zum Stichtag/aktuell)

Festzuhalten ist, dass sich die Rahmenbedingungen am österreichischen Immobilienmarkt insbesondere seit dem zweiten Halbjahr 2022 stark verändert haben. Bis September 2023 hat die Europäische Zentralbank den Leitzins in 10 Schritten auf den Höchststand von 4,50% erhöht. Per Juni 2024 wurde der Leitzinssatz erstmals wieder auf 4,25% gesenkt. Nach mehreren Senkungen wurde der Leitzinssatz per Juni 2025 nochmals auf den bis dato aktuellen Stand von 2,15% gesenkt.

Zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung ist seitens der Marktteilnehmer (trotzdem) noch immer eine deutliche Zurückhaltung erkennbar.

Aufgrund der, zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung bestehenden Entwicklungen lassen sich unverhältnismäßige Veränderungen der allgemeinen Wirtschaftssituation – und daraus resultierende Auswirkungen auf den Immobilienmarkt nicht einschätzen. Die Bewertung erfolgt unter der Prämisse, dass allfällige, zum Stichtag vorhandene Beeinträchtigungen des Marktes nur temporär

Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

sind. Da längerfristige Auswirkungen allfälliger Marktbeeinträchtigungen nicht vorweggenommen werden können, wird – im Hinblick auf bewertungsimmanente, durch den SV vorzunehmende Prognosen – eine Normalisierung des Marktgeschehens hinsichtlich der wertrelevanten Parameter (z.B. Fremdkapitalkosten, Inflation, Mietniveau, Baukosten, usw.) bewertungsmethodisch unterstellt. Unter Berücksichtigung der jüngsten Entwicklungen ist jedoch hinsichtlich des stichtagsbezogen ermittelten Verkehrswertes davon auszugehen, dass es am Markt zu einer höheren Volatilität der Immobilienwerte und zu längeren Verwertungszeiträumen kommt.

Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-VO)³

Die österreichische Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA) hat zur Begrenzung der systemischen Risiken bei Fremdkapitalfinanzierungen von Wohnimmobilien die „Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-VO)“ erlassen, die durch Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt in Rechtskraft getreten ist. Mit dieser Verordnung setzte die FMA die Empfehlungen und Vorgaben des Finanzmarktstabilitätsgremiums (FMSG) um. Die Verordnung ist rechtlich verbindlich ab 1. August 2022 auf neu vereinbarte private Wohnimmobilienfinanzierungen anzuwenden.

„Ziel dieser Verordnung war/ist es, die zunehmenden systemischen Risiken bei der Wohnimmobilienfinanzierung angesichts von Immobilienpreisboom, Zinswende, fragilem wirtschaftlichen Umfeld sowie der derzeitigen Kreditvergabepraxis zu begrenzen,“ so der Vorstand der FMA, Helmut Ettl und Eduard Müller: „Bei der Kreditvergabe muss die Rückzahlungsfähigkeit des Kreditnehmers und nicht die hypothekarische Besicherung des Kredits im Vordergrund stehen.“

Eckpunkte der neuen Vergabestandards

Entsprechend der Empfehlungen des FMSG und aufbauend auf einem Gutachten der Österreichischen Nationalbank (OeNB) hat die FMA daher folgende Obergrenzen für die Vergabe von Wohnimmobilienfinanzierungen erlassen:

- Eine maximale Beleihungsquote von 90%, wobei den Kreditinstituten ein Ausnahmekontingent von 20% zugestanden wird.
- Eine Schuldendienstquote von maximal 40% (Ausnahmekontingent: 10%).
- Eine Laufzeit von maximal 35 Jahren (Ausnahmekontingent 5%).
- Insgesamt dürfen aber bei einem Kreditinstitut maximal 20% aller Kredite eine der Obergrenzen überschreiten.
- Um Renovierungen und Sanierungen – insbesondere den Umstieg von fossilen auf erneuerbare Energieträger – zu erleichtern, sind Finanzierungen bis zu einer Geringfügigkeitsgrenze von € 50.000 von diesen Vorgaben ausgenommen.

Zwar endete zwischenzeitlich mit 30.06.2025 (also vor dem Stichtag) die KIM-VO und damit die rechtliche Verpflichtung, aber die Grundprinzipien der KIM-Verordnung Regeln bleiben weiterhin empfohlen und sollen durch Richtlinien und häufigere Datenerhebungen überwacht werden. Die Banken werden künftig zwar etwas mehr Flexibilität haben, dennoch werden die Kernpunkte der KIM-Verordnung weiterhin als Maßstab für eine nachhaltige Kreditvergabe dienen.

Nach Ansicht des gef. SV wurden im ggst. Fall bereits sämtliche marktrelevante Parameter berücksichtigt und ist daher keine Marktanpassung vorzunehmen.

³ Quelle: <https://www.fma.gv.at/fma-erlaesst-verordnung-fuer-nachhaltige-vergabestandards-bei-der-finanzierung-von-wohnmobilien-kim-vo/> vom 22.06.2022

5. GUTACHTEN

5.1. Verkehrswert von W 2/4 (unbelastet)

Sachwertverfahren				
Herstellungskosten inkl. allg. Liegenschaftsteile	NfI:	90,89 m ²	4 600 €/m ²	418 101 €
= ungekürzter Herstellungswert				418 101 €
- Baumängel und -schäden				- €
= gekürzter Herstellungswert				418 101 €
- Alterswertminderung	ROSS	RestND 60 J.	-	117 068 €
= Zwischenwert				301 033 €
- Zustandswertminderung (Heideck)				- €
= Gebäudesachwert				301 033 €
- Abschläge wegen bes. wertbeeinflussender Umstände				- €
= Bauwert				301 033 €
+ Bodenwert		90,89 m ²	3 114 €/m ²	283 061 €
= Sachwert				584 094 €
+/- Rechte und Lasten				- €
= Zwischenwert				584 094 €
+/- Marktanpassung				- €
= Verkehrswert				584 094 €
= Verkehrswert gerundet				584 000 €
Verkehrswert im Verhältnis zur Wohnnutzfläche			90,89 m ²	6 425 €/m ²

Der **Verkehrswert (unbelastet)** der 89/2915 Anteile, B-LNR 5 auf der Liegenschaft
GB 01002 Alsergrund, EZ 575, in 1090 Wien, Nußdorfer Straße 5, mit
welchen WE an W 2/4 begründet ist, beträgt zum Stichtag

rd. € 584.000,-.

5.2. Verkehrswert von W 2/4 (belastet)

Sachwertverfahren				
Herstellungskosten inkl. allg. Liegenschaftsteile	NFI:	90,89 m ²	4 600 €/m ²	418 101 €
= ungekürzter Herstellungswert				418 101 €
- Baumängel und -schäden				- €
= gekürzter Herstellungswert				418 101 €
- Alterswertminderung	ROSS	RestND 60 J.	-	117 068 €
= Zwischenwert				301 033 €
- Zustandswertminderung (Heideck)				- €
= Gebäudesachwert				301 033 €
- Abschläge wegen bes. wertbeeinflussender Umstände				- €
= Bauwert				301 033 €
+ Bodenwert		90,89 m ²	3 114 €/m ²	283 061 €
= Sachwert				584 094 €
+/- Rechte und Lasten (Rückstände MA6)			-	1 765 €
+/- Rechte und Lasten (Annuitäten Darlehen ab Stichtag)			-	39 200 €
= Zwischenwert				543 129 €
+/- Marktanpassung				- €
= Verkehrswert				543 129 €
= Verkehrswert gerundet				543 000 €
Verkehrswert im Verhältnis zur Wohnnutzfläche			90,89 m ²	5 974 €/m ²

Der **Verkehrswert (belastet)** der 89/2915 Anteile, B-LNR 5 auf der Liegenschaft GB 01002 Alsergrund, EZ 575, in 1090 Wien, Nußdorfer Straße 5, mit welchen WE an W 2/4 begründet ist, beträgt zum Stichtag

rd. € 543.000,-.

Wien, am 18.06.2026

Mag. Georg Strafella
Immobiliensachverständiger
Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6. ANLAGEN

6.1. Grundbuchsauszug



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01002 Alsergrund
BEZIRKSGERICHT Josefstadt

EINLAGEZAHL 575

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 5 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 1689/2026

WOHNUNGSEIGENTUM IN VORBEREITUNG

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
487	GST-Fläche	759	
	Bauf.(10)	603	
	Bauf.(20)	156	Nußdorfer Straße 5

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

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

5 ANTEIL: 89/2915

Nussdorferstraße 5 Immobilien GmbH (FN 481128t)

ADR: Schönbrunner Straße 133/4, Wien 1050

d 960/2024 Auflösungsvereinbarung 2024-01-15 Eigentumsrecht vorgemerkt

e 1326/2024 Rechtfertigung

f 1503/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 24.05.2024

(Handelsgericht Wien, 6 S 91/24k)

***** C *****

1 a 3423/2010

BESTANDRECHT gemäß Mietvertrag 2010-06-21 samt Nachtrag

2010-09-06 für Kirche der Siebenten-Tags-Adventisten

4 auf Anteil B-LNR 5 7 21 22 41

a 3891/2016 Pfandurkunde 2016-09-02

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 9.100.000,--

für Raiffeisenbank Traisen-Gölsental eGen (FN 75316i)

i 3734/2023 Hypothekarklage (Handelsgericht Wien, 43 Cg 85/23g)

6 auf Anteil B-LNR 5 7 21 22 41

a 1551/2018 Pfandurkunde 2018-03-09

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 5.500.000,--

für Raiffeisenbank Traisen-Gölsental eGen (FN 75316i)

h gelöscht

7 b 753/2020 3807/2021 Übertragung des Rechts auf

Wohnungseigentumseinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002

Wohnung top 1/6, Einlagerungsraum Top 1/6 für Lucia Pugna

geb 1968-02-25 und Ing. Macedon Pugna geb 1970-03-01

c 756/2020 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40

Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 2/4, Einlagerungsraum Top 9

für Alexis Santosh Mahyera geb 1994-10-29

e 920/2020 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40

Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

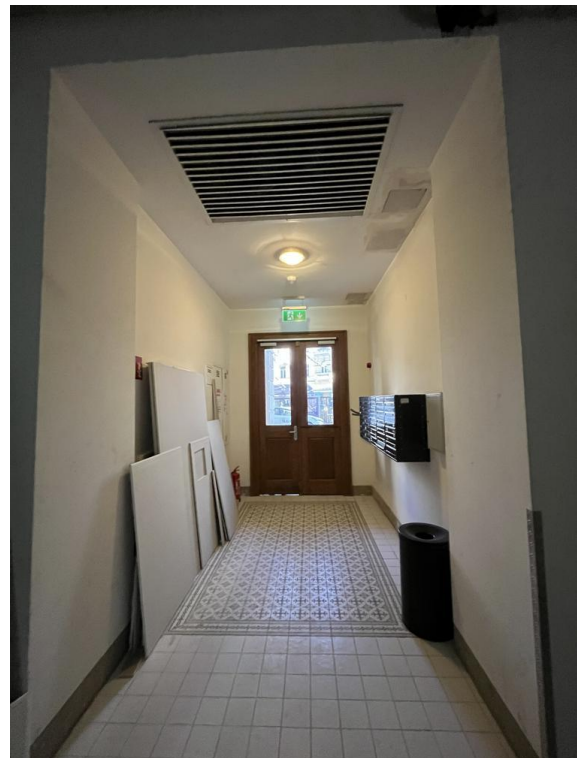
- Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 1/19, Einlagerungsraum Top 1/19 für Marie-Therese Waldner geb 2000-08-04
- f 924/2020 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 2/2, Einlagerungsraum 2/2 für Matthias Maximilian Bauer geb 1974-04-19
- g 927/2020 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 1/2, Einlagerungsraum 1/2 für Mag. Dr. Daniela Jaros geb 1983-10-03 und Mag. Dr. Georg Eckmayr geb 1976-01-18
- h 939/2020 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 1/3, Einlagerungsraum Top 1/3 für Angelina Loy geb 1991-04-19 und David Just geb 1990-05-31
- i 945/2020 3102/2024 Übertragung des Rechts auf Wohnungseigentumseinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 Wohnung Top 1/5, Einlagerungsraum Top 1/5 für Veronika Kovaleva geb 1990-07-20
- j 948/2020 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 1/8, Einlagerungsraum Top 1/8 für Coenraad Frederik Botha geb 1965-12-18 und Daniela-Monica Botha geb 1958-05-12
- k 953/2020 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 1/9, Einlagerungsraum Top 1/9 für Dr. Michaela Mörzinger geb 1964-08-26
- l 1029/2020 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 1/11, Einlagerungsraum Top 1/11 für Anna-Katharina Waldner geb 1997-02-11
- m 1033/2020 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 1/17, Einlagerungsraum Top 1/17 für Christina Brämer geb 1970-01-05 und Burkhard Brämer geb 1966-03-31
- n 1035/2020 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 1/10, Einlagerungsraum Top 1/10 für Dr. Anna-Maria Fässler geb 1963-06-22
- o 1036/2020 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 1/14, Einlagerungsraum Top 1/14 für Maria Gillieron geb 1984-02-02
- p 1051/2020 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 1/18, Einlagerungsraum Top 1/18 für Patricia Erasmus geb 1966-02-17 und Thomas Welte geb 1963-03-01
- q 1054/2020 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 1/13, Einlagerungsraum Top 1/13 für Evelyne Bogner geb 1961-06-26 und Rainer Bogner geb 1961-05-16
- r 1056/2020 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 1/21, Einlagerungsraum Top 1/21 für Stiglhuber Immo GmbH (FN 364163i)
- s 1176/2020 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 1/16, Einlagerungsraum Top 1/16 für Dipl.Ing. Peter Richard Köppel geb 1986-06-27
- t 1179/2020 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 1/12, Einlagerungsraum Top 1/12 und Abstellplatz für KFZ Nr 4 für Stéphanie Schneider geb 1983-03-09
- u 1370/2020 3594/2021 Übertragung des Rechts auf Wohnungseigentumseinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 Veranstaltungssaal mit Nebenräumen Top 1/1, Wohnung Top 2/1, Einlagerungsraum Top 2/1 für Pflgestättenverein der

- Sieberten-Tags- (S.T.) Adventisten, Donau Vereinigung
- v 1411/2020 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 1/7, Einlagerungsraum Top 1/7 für Filippo Brambilla geb 1984-12-26
- w 126/2021 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 1/25, Einlagerungsraum Top 1/25 und KFZ-Abstellplatz Nr 1 für Walter Felsinger geb 1967-05-25
- y 1514/2021 913/2026 Übertragung des Rechts auf Wohnungseigentumseinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 Wohnung Top 1/15, Einlagerungsraum Top 1/15 für Irina Tugarinova, LL.M. geb 1969-11-19
- z 1516/2021 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 1/4, Einlagerungsraum 1/4 für Karl Engelhart geb 1963-08-12 und Susanne Engelhart geb 1965-06-27
- aa 1474/2022 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 1/21, Einlagerungsraum 1/21 für Dr. Martina Leibovici-Mühlberger geb 1959-01-21
- 31 auf Anteil B-LNR 5
- a 1073/2024 Urteil 2023-05-05, Beschluss 2023-06-11
PFANDRECHT vollstr EUR 29.866,73
samt je 4 % Z aus EUR 937,08 seit 2020-08-24, aus EUR 28.929,65 seit 2021-04-22, Kosten EUR 14.503,12 samt 4 % Z seit 2023-06-11, Antragskosten EUR 1.926,96 für Rainer Bogner und Evelyne Bogner (12 E 1093/24y) gegen v o r g e m e r k t e n Eigentümer, B-LNr. 5d
- 32 auf Anteil B-LNR 5
- a 1188/2024 Beschluss 2023-03-22, Beschluss 2023-08-08
PFANDRECHT vollstr EUR 0,--
Kosten EUR 3.071,10 samt 4 % Z seit 2023-03-22, Kosten EUR 25,--, Kosten EUR 343,18, Antragskosten EUR 383,68 für Matthias Bauer, geb. 1974-04-19 (12 E 1418/24t) gegen v o r g e m e r k t e n Eigentümer, B-LNr. 5d
- 33 auf Anteil B-LNR 5
- a 2289/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (10 C 257/24m)
- 34 auf Anteil B-LNR 5
- a 557/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (7 C 74/25d)
- 37 auf Anteil B-LNR 5
- a 2153/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (9 C 309/25b)
- 41 auf Anteil B-LNR 5
- a 958/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (7 C 178/26z)

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

6.1. Fotos

Außenansichten, Allgemeinteile und Außenanlagen (Fotos von der 2. Befundaufnahme)

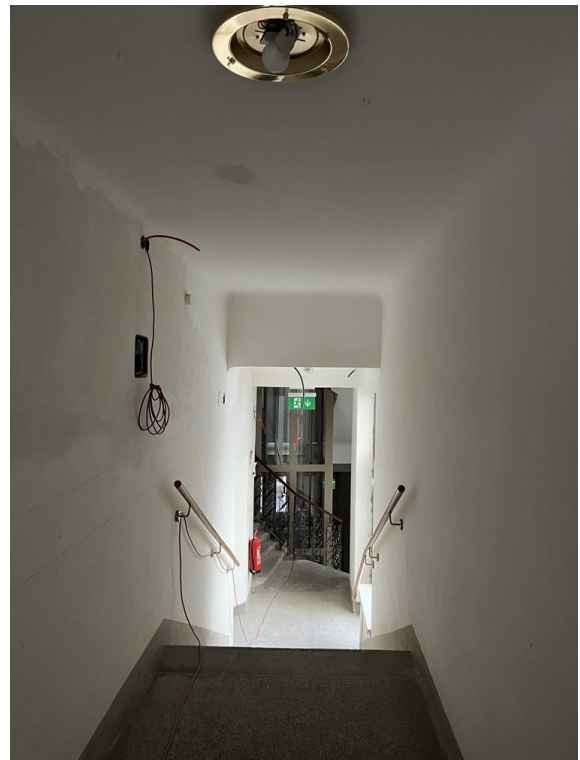


Mag. Georg Strafella

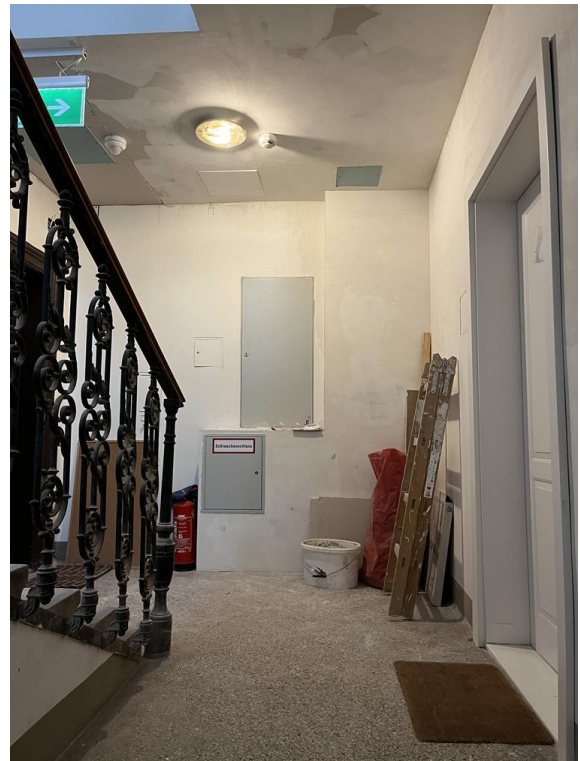
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Stiege 1 (Straßentrakt)

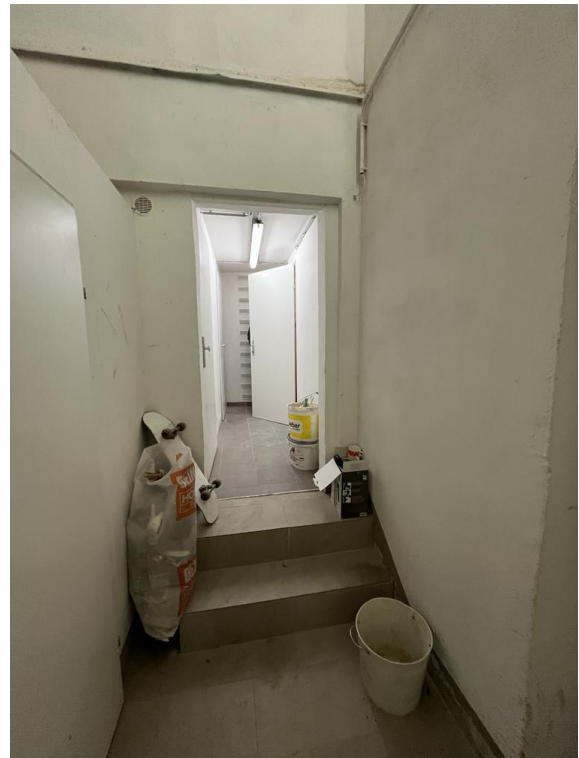


Verbindungsgang zw. Stiege 1 (Straßentrakt) und Stiege 2 (Hoftrakt)

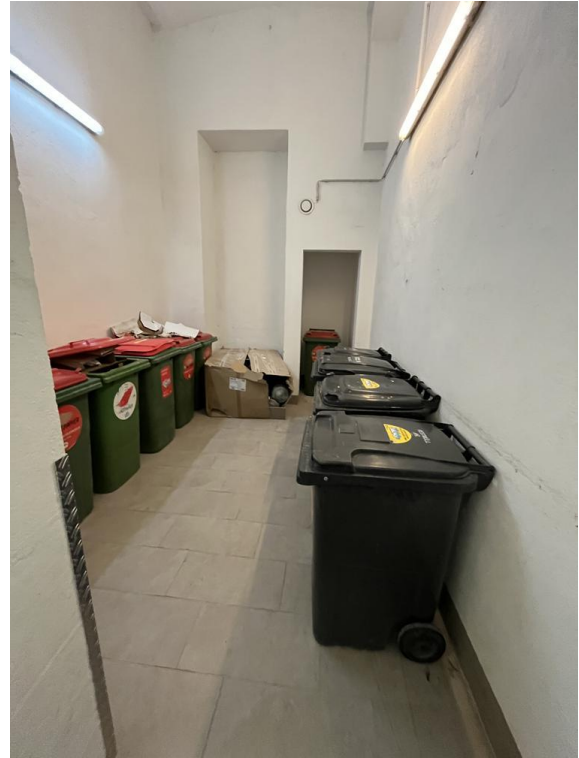


Stiege 2 (Hoftrakt)





Einlagerungsräume im EG



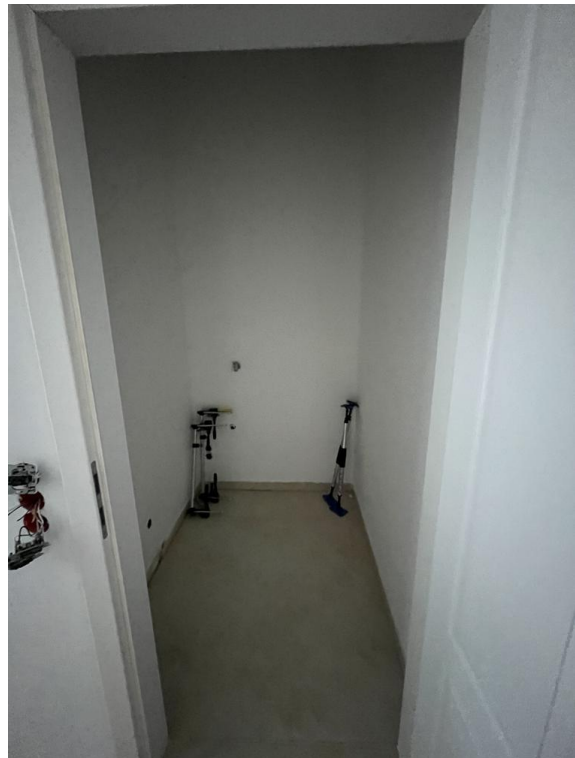
Müllraum im EG



Keller

Wohnung Top 2/4 (Fotos von der 2. Befundaufnahme)

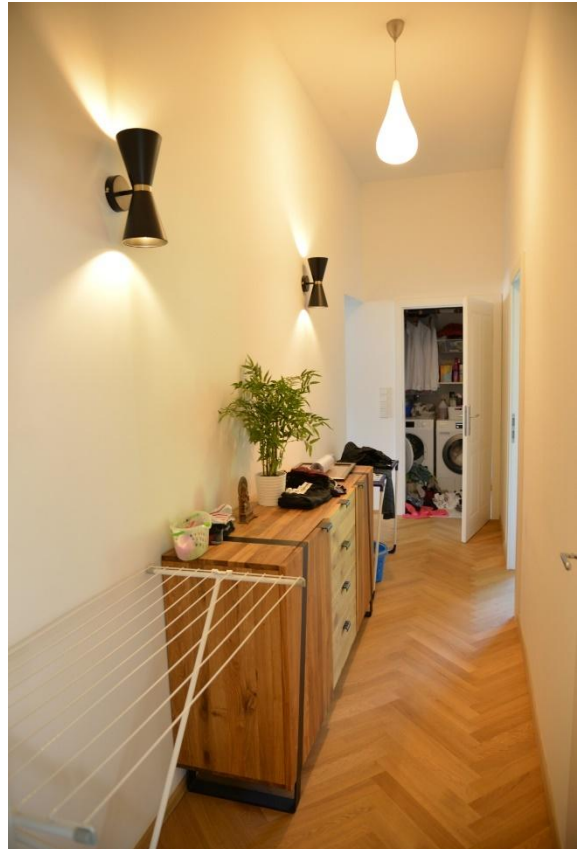
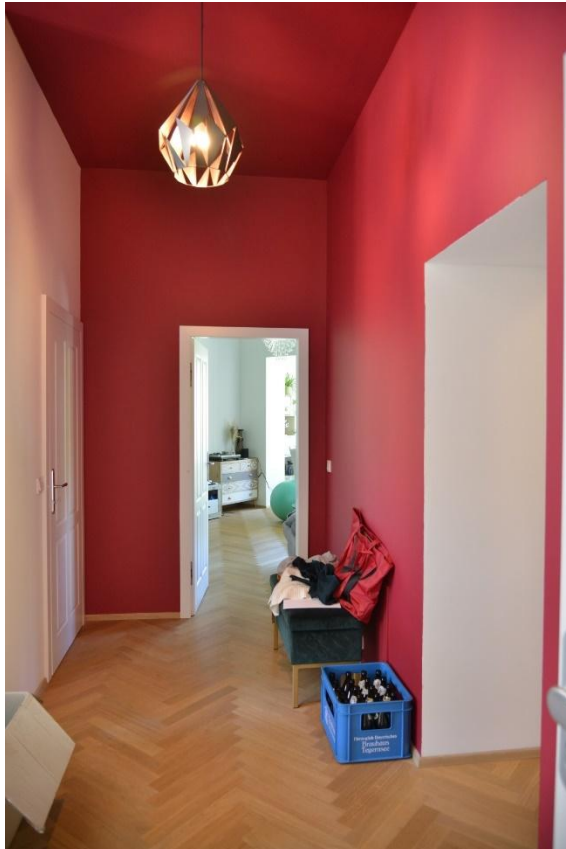
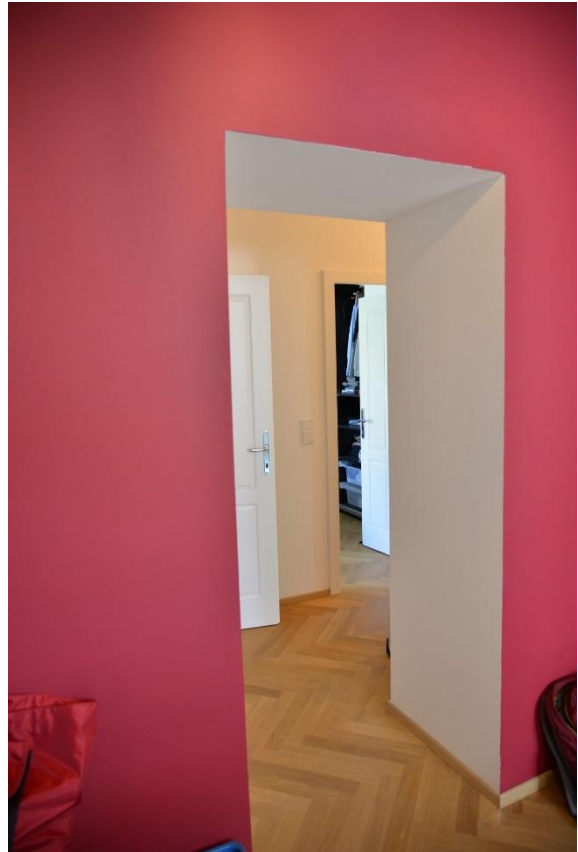
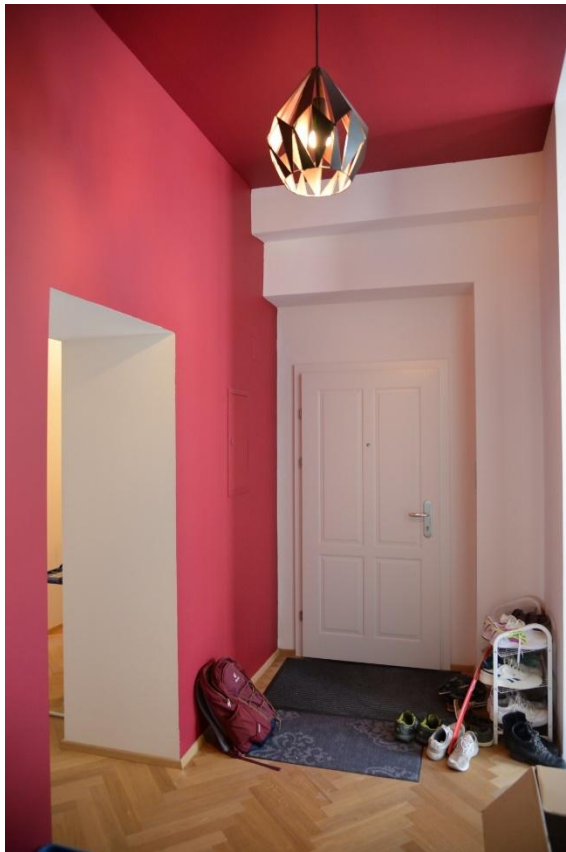






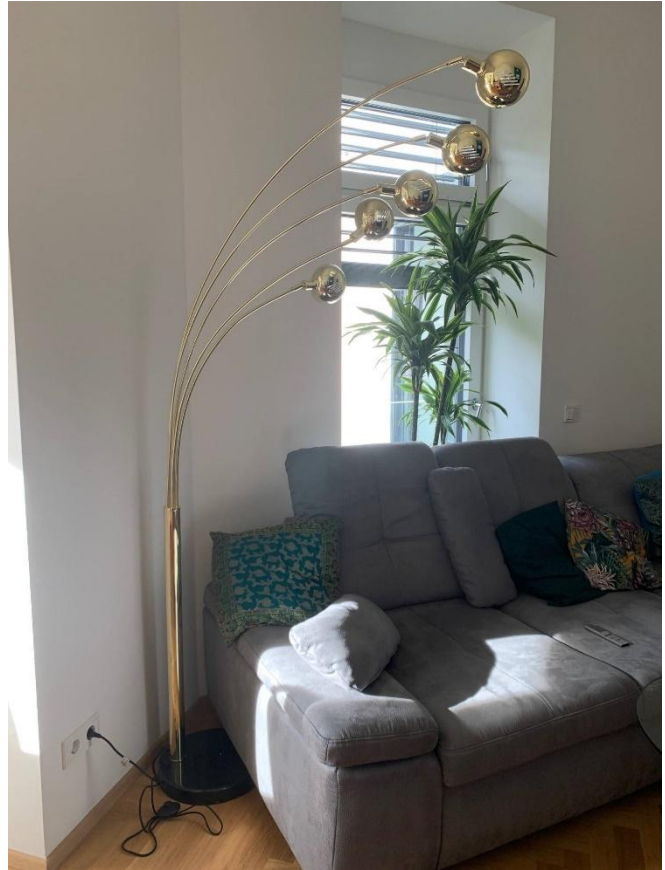


Wohnung Top 2/4 (Fotos von Erstkäufern kurz nach Bezug der Wohnung)











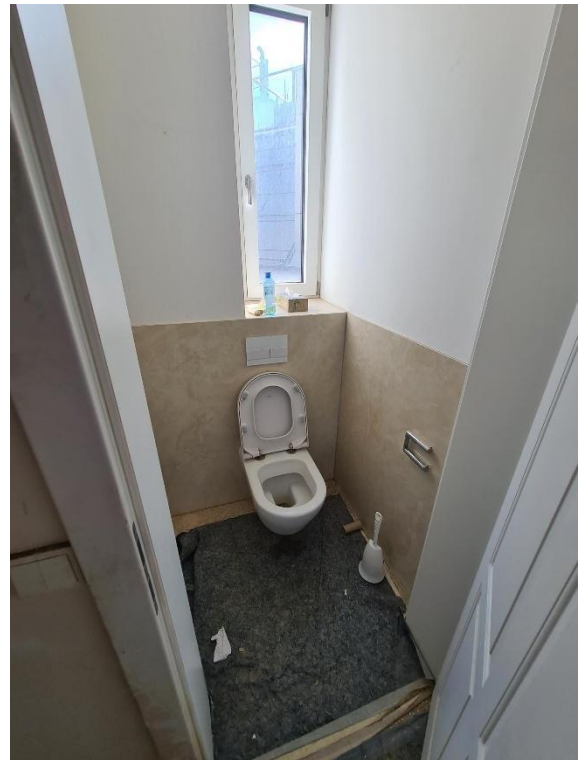


Mag. Georg Strafella

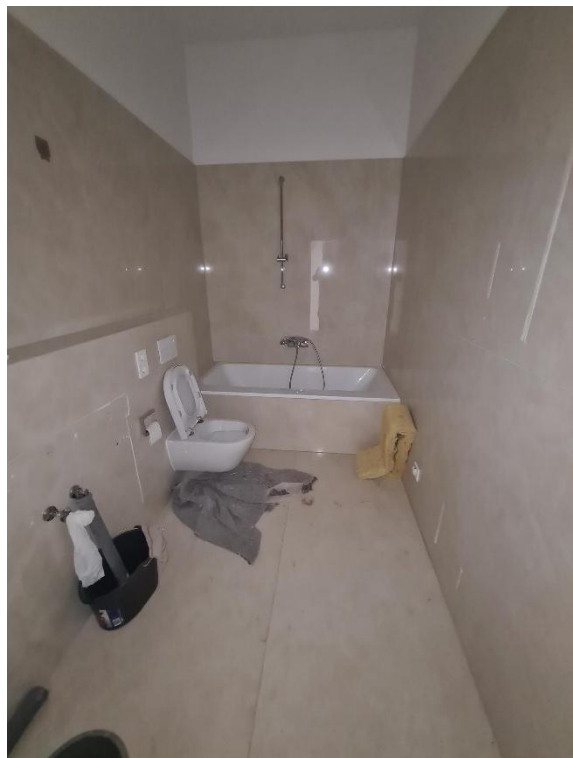
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Wohnung Top 2/4 (Fotos von der 1. Befundaufnahme)









6.2. Pläne (auszugsweise)

Einreichplan Umbau Bestandsgeschosses/Balkonzubau vom 08.03.2022 (1. Planwechsel)

5.5.2022

EINREICHPLAN

FÜR UMBAUARBEITEN DER BESTANDSGESCHOSSE SOWIE BALKONZUBAU AUF DER LIEGENSCHAFT 1090 WIEN, NUSSDORFER STRASSE 5

GRUNDST. NR.: 487	EINLAGEZAHL: 575
GRUNDST. GR.: 350 m ²	KAT. GEM.: 01002 Alsergrund
BAUWERBER: Nussdorferstraße 5 Immobilien GmbH FRIEDRICHSTRAßE 7 1010 Wien	GRUNDEIGENTÜMER: Nussdorferstraße 5 Immobilien GmbH FRIEDRICHSTRAßE 7 1010 Wien
BAUFÜHRER:	PLANVERFASSER: RH+architekten zt gmbh Staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker Arch DI Milena Rado Wallnerstraße 34/113-15, 1200 Wien Tel +43 1 270 74 67 Fax 01 5

MA 37 – Baupolizei
Die Gebährschild
gem. § 14 in Verb. m. § 3 Abs. 2
Gebührengesetz 1957 in der Höhe
von EUR 7,80 wurde
☐ entrichtet
☒ bekanntgegeben, siehe Akt
Wien, 24.5.22
U.: S

Stadt Wien
 Zi.: MA37/522327-2021-44
 Hierauf bezieht sich der Bescheid
 TEILWEISE §71
 Wien, 24.05.2022

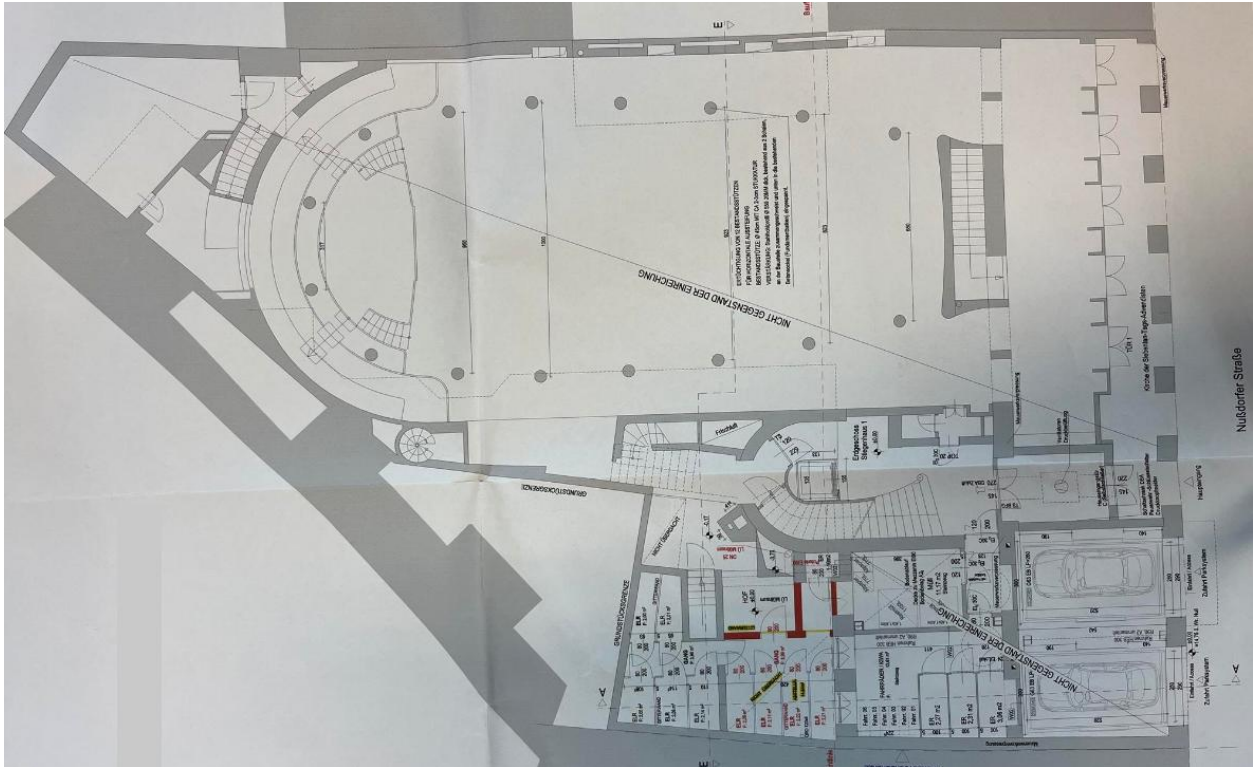
Baupolizei
Gebietsgruppe Ost,
Stadterneuerung 2

 Für den Abteilungsleiter:
 Dipl.-Ing. Bruckner
 Oberstadtbaurätin

PARIE:	A	B	C	D	E	F	G	H	J	K	L	M	BÜRO
PLANINHALT KELLER, ERDGESCHOSS, MEZZANIN, 1., 2. UND 3.STOCK, SCHNITTE LAGEPLAN 1:500	MASSTAB =		1:100		PLAN NR.:		1						
	PROJ. NR.:		NUS5		INDEX:								
	GEZ.:		KRE										
	DATUM:		08.03.2022										

RH+ architekten zt gmbh

DIESES PROJ. BZW. PLAN IST URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT ©



Erdgeschoß (Straßen- und Hoftrakt)

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Mezzanin (Straßen- und Hoftrakt)



1. Obergeschoß (Straßen- und Hoftrakt)



2. Obergeschoß (Straßen- und Hoftrakt)



3. Obergeschoß (Straßen- und Hoftrakt)

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Gebäudeschnitt E-F

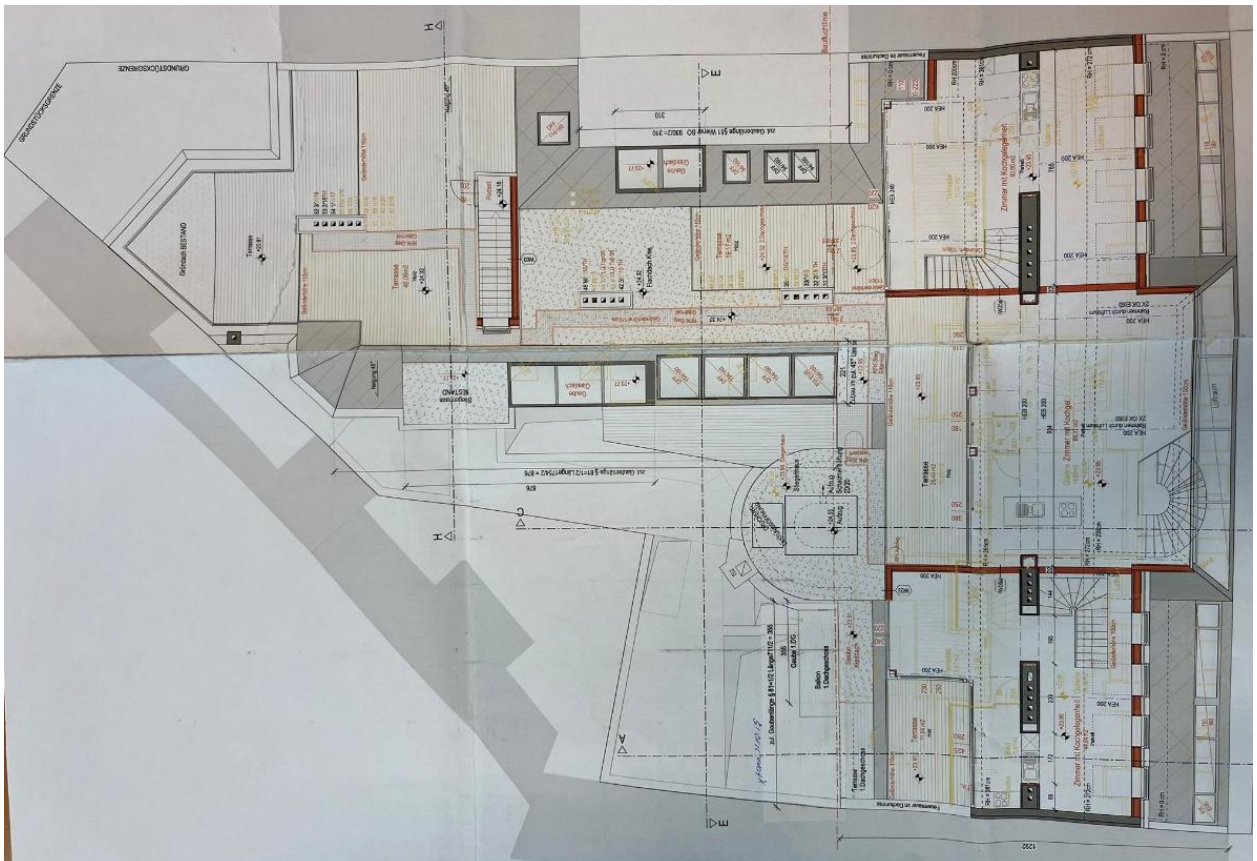


Gebäudeschnitt A-A

Einreichplan Dachgeschoßausbau vom 01.03.2017 (1. Planwechsel)



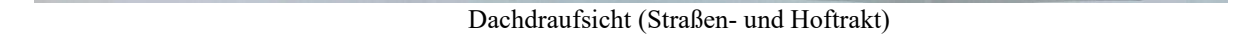
1.Dachgeschoß (Straßen- und Hoftrakt)



2.Dachgeschoß (Straßen- und Hoftrakt)

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6.3. Bescheide (auszugsweise)

Baubescheid Dachgeschoßausbau vom 22.08.2013

9. Bezirk, Nußdorfer Straße ONr. 5
EZ 575 der Kat.-Gem. Alsergrund

Bescheid über ...
31. AUG. 2015

2.5.17
Frei

UNIDEKO GmbH
Schlingensiedl 84
8230 HARTBERG
e-mail: office@unideko.at

F-Bau GmbH
Gutensteinerstraße 37
2751 Wöllersdorf-Steinabrückl
Tel: 0676 6395 668
E-mail: f-baugmbh1@gmx.at
FN 395290 UID ATU67897467

**MA 37
BAUPOLIZEI
STADTERNEUERUNG
SICHER BAUEN**

Stadt Wien

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei – Gebietsgruppe Ost
Stadterneuerung 2
Dresdner Straße 82, 1. Stock
A-1200 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37430
Telefax: (+43 1) 4000-99-37430
E-Mail: gg.stadterneuerung2@ma37.wien.gv.at
www.lernen.wien.at

Aktenzahl	Sachbearbeiter:	Durchwahl	Datum
421986-2014 MA 37/17635/2012/0001	DI Schauer	01/4000-37352	Wien, 22. Aug. 2013

Bauliche Änderungen
Zubau (Aufzug)
Dachgeschoßzubau
Baubewilligung

B E S C H E I D

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne und Beschreibungen, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO), in Verbindung mit § 68 Abs. 1 und 5 BO, § 2 der Wiener Bautechnikverordnung – WBTV und in Anwendung des Wiener Garagensgesetzes 2008 (WGarG 2008), die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Errichten von Zubauten im straßenseitigen und hofseitigen Dachgeschoß durch teilweises Ansteilen der Dächer, Herstellen von Gauben, Terrassen und den Ausbau der Dachgeschoße für insgesamt vier Wohnungen.

Die erforderlichen Einlagerungsräume werden im Kellergeschoß bereitgestellt.

Im Erdgeschoß werden Säulen verstärkt und Stahlrahmen zur Aussteifung eingebaut und im überdachten Hofbereich wird ein Fahrradabstellraum geschaffen.

Die Decke über dem Erdgeschoß wird im Bereich des Vordertraktes durch ein liegendes Stahlfachwerk verstärkt.

Im Treppenhaus wird ein Aufzug eingebaut und eine Druckbelüftungsanlage hergestellt.

Der zwingenden Vorschrift des § 48 Abs. 1, in Verbindung mit § 50 des Wr. Garagensgesetzes 2008 (WGarG 2008) zur Schaffung von vier Stellplätzen wird nicht entsprochen.

- Die Anzahl der Pflichtstellplätze, welche gemäß § 52 in Verbindung mit § 48 Abs.1 und § 50 des WGarG 2008 durch die Bauführung geschaffen werden müssen, bleibt um vier Stellplätze hinter der gesetzlichen Stellplatzpflicht zurück.

Verkehrsbindung: Linie 67 und 15A Station Altes Landgut
Parteienverkehr: Dienstag und Donnerstag 8:00 – 12:30 Uhr, Pläneinsichten: Montag bis Freitag 8:00 bis 12:00 Uhr, DVR: 0000191 UID: ATU680150

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Teilfertigstellung Dachgeschoßausbau vom 22.10.2015

Adresse: 9, Nussdorfer Str. 5 Einlegen in U-Archiv
 Genauer Bezeichnung des fertiggestellten Bereiches: Stat. Maßn. 1. OG EZ: 575
KG: IX

TEIL- FERTIGSTELLUNGSANZEIGE

Zahl der Teil- Fertigstellungsanzeige : MA37/ 471P86-2014-62

Bewilligungszahl : MA 37/ 17635/2012/0001

Bewilligungszahl : MA 37/

Belege :	vorgelegt	nachgereicht am :
Bestätigung des/der Ziviltechnikers/in	☒	☐
Erklärung des/r Bauführers/in	☐	☐
Ausführungsplan/pläne ☐ grau ☒ mit Änderungen	☒	☐
Bei Ausführungsplan/pläne Nachweis ü. die erf. Zuverlässigkeit der Tragwerke	☐	☐
Überprüfungsnachweise des/der Prüfenieurs/in	☒	☐
Positive Gutachten über Abgasanlagen (bei Abgassammeln mit Hinweis, dass eine Strömungsberechnung nach ÖNORM EN 13384-2 vorliegt)	☐	☐
Positive(s) Gutachten über Kanal bzw. Senkgrube	☐	☐
Positive(s) Gutachten über sicherheitstechn. Einrichtungen	☐	☐
Nachweis über den Wärme- u. Schallschutz	☐	☐
Bestätigung ü. Maßnahmen z. Schutz v. Emissionen	☐	☐
Bestätigung ü. das Anlegen eines Bauwerksbuches	☐	☐
sonstige vorgeschriebenen Unterlagen/Nachweise	☐	☐

Gesetzliche Erfordernisse:	nicht erford.	vorgelegt	erforderlich
grundbücherliche Durchführung der Abteilung	☒	☐	☐ Mitteilung an MA 64
Gehsteigerherstellung	☒	☐	☐ Mitt. an Gehsteigref.
Garagenlüftungsanlage FS-Meldung vollständig erstattet	☒	☐ Ja ☐ Nein	
	☐	☐	☐

Fertigstellungsanzeige

☐ unvollständig belegt - Mitteilung am : _____

☒ vollständig belegt am : 22.10.2015 (Tag ab dem das Gebäude / das Bauwerk benutzt werden darf)

Die Teil- Fertigstellung ist daher als abgeschlossen zu beurteilen

→ GWR - Meldung (Webformular) erfolgt (nur bei Neubau) ☐ JA ☒ NICHT ERFORDERLICH

→ Kostenersatz für Gehsteig vorzuschreiben ☒ NEIN ☐ JA → A.A. an Bewilligungsdezernat

→ Stellplatzsicherstellung außerhalb des Bauplatzes ☒ NEIN ☐ JA → Protokollieren und Kopie einlegen

☒ 22,00 VA/ 50,00 VA mittels eBezahlen vorschreiben ☐ 22,00VA 50,00 VA bereits entrichtet

Sachbearbeiter/in : SCC Für den Abteilungsleiter: _____

Datum : 19.11.2015

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Baubewilligung Dachgeschoßausbau vom 18.01.2018 (1.Planwechsel)

9. Bezirk, Nußdorfer Straße ONr. 5
EZ 575 der Kat. Gem. Alsergrund

**MA37
BAUPOLIZEI
STADTERNEUERUNG
SICHER BAUEN
Stadt Wien**

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei – Gebietsgruppe Ost
Stadterneuerung I
Dresdner Straße 82, 1. Stock
A – 1200 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37410
Telefax: (+43 1) 4000-99-37410
E-Mail: apb.stadterneuerung@ma37.wien.gv.at
www.bauwien.wien.at

Aktenzahl	Sachbearbeiter/in:	Durchwahl	Datum
MA37/471986-2014-77	DI Schinner Bsc.	01/4000-37413	Wien, 18. Jänner 2018

I.) **Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben (1. Planwechsel)**

II.) **Bekanngabe einer Gehsteigauf- und -überfahrt**

B E S C H E I D

I.) Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 und § 73 der Bauordnung für Wien (BO), in Anwendung des Wiener Garagengesetzes 2008 (WGarG 2008), und auf Grund der mit Bescheid vom 21.12.2017, GZ: BV 9 – BA 1.048176/17/1 erteilten Bewilligung für Abweichungen nach § 81 Abs. 6 BO, die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft abweichend von dem mit Bescheid vom 22.08.2013 ZL: MA 37/17635/2012/0001 bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen:

Straßenseitig wird der Dachumriss geringfügig abgeändert und durch eine Gaube ergänzt. Hofseitig werden Balkone, Gauben und Terrassen errichtet. Im Gebäudeinneren werden im 1. und 2. Dachgeschoß die Raumaufteilung geändert.

Im Erdgeschoß wird eine Garage mit Multiparkingsystem mit 6 Stellplätzen, davon 5 Pflichtstellplätzen hergestellt, wobei die Ein- und Ausfahrt an der Front Nußdorfer Straße, links vom Hauseingang angeordnet wird.

Im Erdgeschoß werden ein Müllraum, Einlagerungsräume sowie ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum geschaffen.

Der zwingenden Vorschrift des § 48 Abs. 1, in Verbindung mit § 50 des Wr. Garagengesetzes (WGarG 2008) zur Schaffung von 1 Stellplatz wird zur Gänze entsprochen.

- Der Stellplatz wird auf dem gegenständlichen Bauplatz geschaffen.

Verkehrsanzbindung: Linie U6, Station Dresdner Straße / Schnellbahn, Station Traisengasse / Linie 2, Station Traisengasse
Parteienverkehr: Dienstag und Donnerstag 8:00 – 12:30 Uhr, Planeinsichten: Montag bis Freitag 8:30 bis 12:00 Uhr, DVR: 0000191, UID: ATU36801900

Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Baubewilligung Dachgeschoßausbau, Garage vom 21.07.2022 (2.Planwechsel)



**Stadt
Wien**
Baupolizei

**MAGISTRAT
DER STADT WIEN**

9. Bezirk, Nußdorfer Straße ONr. 5
Gst.Nr. 487 in
EZ 575 der Kat. Gem. Alsergrund

Gebietsgruppe Ost
(Stadterneuerung 2)
Dresdner Straße 82, 1. Stock
A - 1200 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37430
Telefax: (+43 1) 4000-99-37430
ggo.stadterneuerung2@ma37.wien.gv.at
bauen.wien.at

Aktenzahl	Sachbearbeiter/in:	Durchwahl	Datum
MA 37/471986-2014-126	DI Flatz	01/4000-37432	Wien, 21. Juli 2022

Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (2. Planwechsel)

B E S C H E I D

Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben
 Nach Maßgabe des mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Planes, der einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bildet, wird gemäß § 70 und § 73 der Bauordnung für Wien (BO) die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft abweichend von dem mit Bescheid vom 22.08.2013, Zl.: MA37/17635/2012/0001 und der Bewilligung zur Abweichung von der Baubewilligung vom 18. Jänner 2018, Zl.: MA37/471986-2014-77 bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen:

Es soll ein anderes Parksystem in der bereits bewilligten Garage verwendet werden. Dabei sollen auch die Einfahrt und die Tore abgeändert werden.

Ergänzend wird vorgeschrieben:

Gemäß § 128 Abs. 2 Ziff. 2 BO ist der Fertigstellungsanzeige auch ein der Ausführung entsprechender Plan, der von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften hiezu Berechtigten verfasst und von ihm sowie vom Bauführer unterfertigt sein muss, anzuschließen.

B e g r ü n d u n g

Der dem Bescheid zu Grunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen und dem Ergebnis des Ermittlungsverfahrens entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig. Die Auflagen sind in der Bauordnung für Wien und den einschlägigen Nebengesetzen begründet. Etwaige privatrechtliche Vereinbarungen waren im Baubewilligungsverfahren nicht zu prüfen.

Verkehrsanbindung: Linie U6, Station Dresdner Straße / Schnellbahn, Station Trainsengasse / Linie 2, Station Trainsengasse
 Parteilosenverkehr: Dienstag und Donnerstag 8:00 – 12:30 Uhr, Planeneinsicht: Montag bis Freitag 8:00 bis 12:00 Uhr, UID-Nr. ATU 36807500



Baubewilligung Umbau Bestandsgeschoße vom 30.08.2021



**Stadt
Wien**
Baupolizei

RK 30.9.21

**MAGISTRAT
DER STADT WIEN**

9. Bezirk, Nußdorfer Straße ONr. 5
Gst.Nr. 487 in
EZ 575 der Kat. Gem. Alsergrund

Gebietsgruppe Ost
(Stadterneuerung 2)
Dresdner Straße 82, 1. Stock
A - 1200 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37430
Telefax: (+43 1) 4000-99-37430
ggo.stadterneuerung2@ma37.gv.at
bauen.wien.at

Aktenzahl	Sachbearbeiter/in:	Durchwahl	Datum
MA 37/522327-2021-1	DI ⁿ Walal	01/4000-37433	Wien, 30. Aug. 2021

Bauliche Änderungen
Baubewilligung

B E S C H E I D

Nach Maßgabe des mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Planes, der einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bildet, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Es sollen geringfügige bauliche Änderungen im Inneren in allen Stockwerken, sowie die Schließung des Hofes im Erdgeschoß zur Herstellung eines Abstellraumes durchgeführt werden.

Vorgeschrieben wird:

- 1.) Die Bauwerberin bzw. der Bauwerber hat sich gemäß § 124 Abs. 1 BO zur Ausführung einer befugten Bauführerin bzw. eines Bauführers zu bedienen, die bzw. der nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften zur erwerbsmäßigen Vornahme dieser Tätigkeit berechtigt ist. Diese bzw. dieser hat gemäß § 65 Abs. 1 BO spätestens vor Beginn der Bauführung die genehmigten Baupläne bei der Baubehörde zu unterfertigen.
- 2.) Der Bauführer ist vom Bauwerber vor Baubeginn schriftlich namhaft zu machen, sofern er nicht bereits im Zuge des Bewilligungsverfahrens die Baupläne unterfertigt hat.
- 3.) Der/Die Bauführer/in hat gemäß § 124 Abs. 2 BO den Beginn der Bauführung mindestens drei Tage vorher der MA 37/Bauinspektion und weiters dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten (Fichtegasse 11, 1010 Wien) anzuzeigen.

Teilfertigstellung Umbau Bestandsgeschoße vom 21.09.2021

Adresse: 9 Bez. NUBDORFER STRASSE Einlegen in: ☒ EZ ☐ REG-EZ ☐ Gehsteigreferat
 EZ: 575 KG: ALSELGRUND Nr.: 5

2 Teil FERTIGSTELLUNGSANZEIGE

Zahl der Fertigstellungsanzeige: MA37/ 522327-2021-27

Bewilligungszahl: MA 37/ 522327-2021-1 (BD4)

Bewilligungszahl: MA 37/ -44 (T. PH) v. 24.5.22

Belege:	vorgelegt	nachgereicht am:
Bestätigung des/der Ziviltechnikers/in	☐	☐
Erklärung des/r Bauführers/in	☒	☐
Ausführungsplan/pläne ☐ grau ☐ mit Änderungen	☐	☐
Bei Ausführungsplan/pläne Nachweis ü. die erf. Zuverlässigkeit der Tragwerke	☐	☐
Überprüfungs-Nachweise des/der Prüfengeurs/in	☐	☐
Positive Gutachten über Abgasanlagen (bei Abgassammeln mit Hinweis, dass eine Strömungsberechnung nach ÖNORM EN 13384-2 vorliegt)	☐	☐
Positive Gutachten über Kanal bzw. Senkgrube	☐	☐
Positive Gutachten über sicherheitstechn. Einrichtungen	☐	☐
Nachweis über den Wärme- u. Schallschutz	☐	☐
Bestätigung ü. Maßnahmen z. Schutz v. Emissionen	☐	☐
Bestätigung ü. das Anlegen eines Bauwerksbuches	☐	☐
sonstige vorgeschriebenen Unterlagen/Nachweise	☐	☐

Gesetzliche Erfordernisse:	nicht erford.	vorgelegt	erforderlich
grundbücherliche Durchführung der Abteilung	☒	☐	☐ Mitteilung an MA 64
Gehsteigerstellung	☒	☐	☐ Mitt. an Gehsteigref.
Garagenlüftungsanlage FS-Meldung vollständig erstattet	☒	☐ Ja	☐ Nein
Kraftbetriebene Parkeinrichtung vorhanden (z.B. Stapelparksystem)	☒ Nein	☐ Ja → E-MAIL an Gruppe A	

Fertigstellungsanzeige

☐ unvollständig belegt - Mitteilung am: _____

☒ vollständig belegt am: 21.09.2021 (Tag ab dem das Gebäude / das Bauwerk benutzt werden darf)

Das Bauvorhaben ist daher als abgeschlossen zu beurteilen

→ GWR - Meldung (Webformular) erfolgt (nur bei Neubau) ☐ JA ☒ NICHT ERFORDERLICH

→ Kostenersatz für Gehsteig vorzuschreiben ☒ NEIN ☐ JA → A.A. an Bewilligungsdezernat

→ Stellplatzsicherstellung außerhalb des Bauplatzes ☒ NEIN ☐ JA → Protokollieren und Kopie einlegen

☒ 22,00 VA 50,00 VA mittels eBezahlen vorschreiben ☐ 22,00 VA 50,00 VA bereits entrichtet

Sachbearbeiter/in: Wkm, Grill Für den Abteilungsleiter: *lw*

Datum: 10.11.2021

Formularversion 06/2018

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Teilfertigstellung Umbau Bestandsgeschoße/Wohnungen vom 22.02.2022

Adresse: 9. Müßdorfer Str. 5 Einlegen in Ü-Archiv

Genauere Bezeichnung des fertiggestellten Bereiches: St. 1 Tar 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18 / St. 2 Tar 1, 2, 3, 4 EZ: 575 KG: IX

TEIL- FERTIGSTELLUNGSANZEIGE

Zahl der Teil- Fertigstellungsanzeige : MA37/ 52 23 27-2021-27

Bewilligungszahl : MA 37/ 52 23 27-2021-1

Bewilligungszahl : MA 37/ 44 (A.P.W.v. 24.5.22)

Belege :	vorgelegt	nachgereicht am :
Bestätigung des/der Ziviltechnikers/in	☐	☐
Erklärung des/r Bauführers/in	☒	☐
Ausführungsplan/pläne ☐ grau ☐ mit Änderungen	☐	☐
Bei Ausführungsplan/pläne Nachweis ü. die erf. Zuverlässigkeit der Tragwerke	☐	☐
Überprüfungsnachweise des/der Prüfsingenieurs/in	☐	☐
Positive Gutachten über Abgasanlagen (bei Abgassammeln mit Hinweis, dass eine Strömungsberechnung nach ÖNORM EN 13384-2 vorliegt)	☐	☐
Positive(s) Gutachten über Kanal bzw. Senkgrube	☐	☐
Positive Gutachten über die Trinkwasserinstallation (Verbrauchsanlage)*	☐	☐
Positive(s) Gutachten über sicherheitstechn. Einrichtungen	☐	☐
Bestätigung ü. das Anlegen eines Bauwerksbuches	☐	☐
Nachweis über den Wärme- u. Schallschutz	☐	☐
Bestätigung über die Registrierung der Gebäudebeschreibung*	☐	☐
Unterfertigte Förderungszusicherungen gemäß § 29 WWFSG 1989*	☐	☐
sonstige vorgeschriebenen Unterlagen/Nachweise	☐	☐

Gesetzliche Erfordernisse:	nicht erford.	vorgelegt	erforderlich
grundbücherliche Durchführung der Abteilung	☒	☐	☐ Mitteilung an MA 64
Gehsteigerherstellung	☒	☐	☐ Mitt. an Gehsteigref.
Garagenlüftungsanlage FS-Meldung vollständig erstattet	☒	☐ Ja ☐ Nein	
	☒	☐	☐

Fertigstellungsanzeige

☐ unvollständig belegt - Mitteilung am : _____

☒ vollständig belegt am : 22-2-2022 (Tag ab dem das Gebäude / das Bauwerk benutzt werden darf)

Die Teil- Fertigstellung ist daher als abgeschlossen zu beurteilen

→ GWR - Meldung (Webformular) erfolgt (nur bei Neubau) ☐ JA ☒ NICHT ERFORDERLICH

→ Kostenersatz für Gehsteig vorzuschreiben ☒ NEIN ☐ JA → A.A. an Bewilligungsdezernat

→ Stellplatzsicherstellung außerhalb des Bauplatzes ☒ NEIN ☐ JA → Protokollieren und Kopie einlegen

☒ 22,00 VA/ 50,00 VA mittels eBezahlen vorschreiben ☐ 22,00VA 50,00 VA bereits entrichtet

Sachbearbeiter/in: GRW Für den Abteilungsleiter: [Signature]

Datum: 23.2.2022

Formularversion 11/2014

Baubewilligung Umbau Bestandsgeschoße vom 24.05.2022 (1.Planwechsel)

 **Stadt Wien** Baupolizei MAGISTRAT
DER STADT WIEN

DK. 27.6.22

9. Bezirk, Nussdorferstraße ONr. 5
Gst.Nr. 487 in
EZ 575 der Kat. Gem. Alsergrund

Gebietsgruppe Ost
(Stadterneuerung 2)
Dresdner Straße 82, 1. Stock
A - 1200 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37430
Telefax: (+43 1) 4000-99-37430
ggo.stadterneuerung2@ma37.gv.at
bauen.wien.at

Aktenzahl	Sachbearbeiter/in:	Durchwahl	Datum
MA37/522327-2021-44	DI ⁿ Walal	01/4000-37433	Wien, 24. Mai 2022

I.) Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (1.Planwechsel)

II.) Baubewilligung gem. §71 BO
Bauliche Herstellung (Balkone)

III.) Zubau gem. §70 BO

BESCHIED

I.) Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben
 Nach Maßgabe des mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Planes, der einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bildet, wird gemäß § 70 und § 73 der Bauordnung für Wien (BO) die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft abweichend von dem mit Bescheid vom 30. Aug. 2021 Zl.: MA 37/522327-2021-1 bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen:

Es sollen geringfügige bauliche Änderungen im Erdgeschoß durchgeführt werden.

Für die geänderte Bauführung gelten die Auflagen des oben angeführten Bescheides.

Teilfertigstellung Umbau Bestandsgeschoße/Wohnungen vom 14.06.2022

S

A Nussdorfer Straße 5 Immobilien GmbH
Friedrichstraße 7, 1010 Wien
h.schoentag@nir.at

☒ A ☐ B

Natürliche Person

oder

Unternehmen bzw. Verein

B

Magistratsabteilung 37 - Baupolizei

Fertigstellungsanzeige Tar 5+10+15+19

Hiermit wird die Fertigstellung

☒ der mit Bescheid vom 24.05.2022, Zl. MA 37/ 522327-2021-44 bewilligten Bauführung

☐ der gemäß §§ 70a bzw. 70b BO zur Zl. MA 37/ eingereichten und als bewilligt geltenden

☐ Bauführung

☐ der mit Bauanzeige vom eingereichten Baumaßnahmen

in Wien, angezeigt.

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**.

☐ **Überprüfungsberichte** des/r Prüfers/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 VWFSG 1989

14.06.2022

Nussdorfer Straße 5
Immobilien GmbH
Friedrichstraße 7, 1010 Wien
FN 311726

Magistratsabteilung 37
Eingangsbereich Ost

Eing.: **03. Aug. 2022**

MA 37/ **31-R, NUSSDORFER STR 5**

Zahl: **522327-2021-27**

Gew

5751ALQ

Str 5

MA 37/ 31-R, NUSSDORFER STR 5

Zahl: 522327-2021-27

Gew

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6.4. Wohnungseigentumsvertrag Entwurf (auszugsweise)

V 28.02.2019 - 16839

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen am unten angesetzten Tag und Ort zwischen

1. **Nussdorferstraße 5 Immobilien GmbH, FN 481128t**
1010 Wien, Weihburggasse 18-20/43

und

2. **Frau/Herr [xxx], geb. am xx.xx.xxxx, SV-Nr.: xxxx xxxxxxxx**
[Adresse]

im folgenden „Vertragsparteien“ genannt, wie folgt:

I. Vertragsgegenstand

1. Die Nussdorferstraße 5 Immobilien GmbH, FN 481128t, ist grundbücherliche Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 575, GB 01002 Alsergrund, Bezirksgericht Josefstadt mit der Grundstücksadresse 1090 Wien, Nußdorfer Straße 5. Frau/Herr [x], geb. am [x], ist aufgrund des am [x] mit der Nussdorferstraße 5 Immobilien GmbH, FN 481128t, abgeschlossenen Kaufvertrages außerbücherliche Eigentümerin von _____-Miteigentumsanteilen an der Liegenschaft EZ 575, GB 01002 Alsergrund, Bezirksgericht Josefstadt, mit der Grundstücksadresse 1090 Wien, Nußdorfer Straße 5.

2. Die Vertragsparteien haben den genannten Kaufvertrag, mit dem Frau/Herr [x], geb. am [x], die oben erwähnten _____-Miteigentumsanteile an der Liegenschaft EZ 575, GB 01002 Alsergrund, Bezirksgericht Josefstadt, mit der Grundstücksadresse 1090 Wien, Nußdorfer Straße 5, von der Nussdorferstraße 5 Immobilien GmbH, FN 481128t, erworben hat, unter der ausdrücklichen Zweckbestimmung abgeschlossen,

©engin-deniz rechtsanwälte

§ 028 TZ 756/2020

Wohnungseigentum an den ihnen zur ausschließlichen Nutzung überlassenen Wohnungseigentumsobjekten zu begründen. Diese Wohnungseigentumsbegründung ist Gegenstand dieses Vertrages.

II. Nutzwerte und Mindestanteile

Die Nutzwerte für die vertragsgegenständliche Liegenschaft wurden von Herrn/Frau _____ mit Gutachten vom _____ berechnet. Gemäß diesem Gutachten befinden sich auf der gegenständlichen Liegenschaft _____ wohnungseigentumstaugliche Objekte. Alle Vertragsparteien erklären ausdrücklich, dass sie mit dieser Nutzwertberechnung einverstanden sind und dass die sich aus der Nutzwertberechnung ergebenden Mindestanteile dem Verhältnis der Nutzwerte der ihnen zur ausschließlichen Nutzung überlassenen Wohnungseigentumsobjekte zu den Nutzwerten sämtlicher Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft entsprechen.

III. Übertragung und Übernahme von Liegenschaftsanteilen

1. Die Vertragsparteien übertragen einander beziehungsweise übernehmen voneinander unentgeltlich diejenigen Miteigentumsanteile an der im Punkt I. genannten Liegenschaft, die notwendig sind, damit jeder Vertragspartei als Wohnungseigentümer der nach der Berechnung der Nutzwerte zur Begründung ihres Wohnungseigentums erforderliche Mindestanteil gemäß Spalte ____ der Tabelle zukommt.
2. Die Vertragsparteien erklären, diese berichtigten Miteigentumsanteile gemäß der Tabelle in Spalte ____ vor Unterfertigung dieses Vertrages übergeben und übernommen zu haben und sämtliche diesbezügliche Verwaltungshandlungen bereits vorgenommen zu haben.
3. Die Berichtigung der Miteigentumsanteile erfolgt unentgeltlich und ohne jeglichen Ausgleich. Die Vertragsparteien verpflichten sich, alle erforderlichen Unterschriften und Erklärungen abzugeben, die im Zusammenhang mit der Einholung allenfalls erforderlicher Zustimmungserklärungen von Buchberechtigten erforderlich sind. Die in diesem Zusammenhang anfallenden Kosten sind von dem die Änderung vornehmenden Miteigentümer zu tragen.

2

©engin-deniz rechtsanwälte

028 TZ 756/2020

4. Dies wird auch für den Fall einer durch eine zulässige Widmungs- und/oder bauliche Änderung eines Wohnungseigentümers verursachten Nutzwertänderung bzw. für den Fall einer gerichtlichen (§ 9 Abs 2 und 3 WEG 2002) oder einvernehmlichen (§ 9 Abs 6 WEG 2002) Nutzwertfestsetzung vereinbart.

IV. Wechselseitige Einräumung des Wohnungseigentums

1. Die Vertragsparteien räumen einander hiermit unentgeltlich und wechselseitig das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung, somit das Wohnungseigentumsrecht im Sinne der Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 (WEG 2002) an den in der angeschlossenen Tabelle (in der Folge Beilage / Tabelle genannt) in den Spalten C und D bezeichneten Wohnungseigentumsobjekten samt Zubehör jeweils zugunsten der bei der jeweiligen Wohnungseigentumseinheit in der Spalte B angeführten Vertragspartei ein und erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass dieses Wohnungseigentum im Grundbuch bei den in der Spalte F der Tabelle ersichtlichen Liegenschaftsanteilen einverleibt wird.

2. Die in der Tabelle des Vertrages mit dem Vermerk „ Eigentümerpartnerschaft“ angeführten zwei natürlichen Personen, die mit diesem Vertrag gemeinsames Wohnungseigentum erwerben, erteilen ihre Einwilligung zur Verbindung ihrer Liegenschaftsanteile und nehmen zur Kenntnis, dass im Sinne der Bestimmung des § 5 Abs 3 iVm § 13 WEG 2002 durch gemeinsames Wohnungseigentum ihre Anteile so verbunden sind, dass diese, solange das gemeinsame Wohnungseigentum besteht, nur gemeinsam beschränkt, belastet, veräußert oder der Zwangsvollstreckung unterworfen werden dürfen.

3. Die Miteigentümer erteilen ihre Einwilligung zur Ersichtlichmachung in der Aufschrift des Gutsbestandsblattes der kaufgegenständlichen Liegenschaft, dass mit dieser Liegenschaft Wohnungseigentum verbunden ist.

4. Bis zur Verbücherung dieses Vertrages (= Wohnungseigentumsbegründung) sowie im Falle einer allfälligen nachträglich hervorkommenden Nichtigkeit der Wohnungseigentumsbegründung gelten die darin enthaltenen Regelungen als Benützungsvereinbarung der Miteigentümer untereinander. Bis zur Begründung von

3

©engin-deniz rechtsanwälte

028 TZ 756/2020

Wohnungseigentum verzichten die Vertragsparteien auf die Erhebung der Teilungsklage.

V. Umfang des Wohnungseigentums

Vom Wohnungseigentum sind folgende Teile der auf der gegenständlichen Liegenschaft errichteten Baulichkeiten umfasst:

- a. die Gesamtfläche der Wohnungseigentumsobjekte samt den dazugehörenden Treppen, Terrassen und Balkonen (samt Brüstungen und Geländern sowie Wasserentnahmestellen, Steckdosen und Beleuchtungskörpern auf Terrassen und Balkonen) und zwar einschließlich der als Zubehör-Wohnungseigentum gewidmeten Teile, jeweils samt Decken und Wänden (ausgenommen alle für das statische System relevanten Bauteile) Wand- und Deckenverputz, Tapeten, Fliesen, Malerei, Fußbodenbeläge und dem darunter befindlichen Fußbodenaufbau oberhalb der Trageebene bzw. tragende Decke (zB Oberkante Stahlbetondecke oder Oberkante Schalung auf einer Tramdecke) sowie die Beläge der Terrassen und Balkone samt allfälliger für diesen Belag erforderlicher Unterkonstruktion.
- b. das gesamte Fensterobjekt (auch Fenster im Dach) bestehend aus Glas, Beschlag und Dichtung, Fensterstock und Laibung, samt Innen- und Außenfensterbänke, allfällige Innen- und Außenjalousie, Fenstergeländer;
- c. die Portale und Eingangstüren zu den Wohnungseigentumsobjekten sowie die innerhalb dieser Einheiten vorhandenen Türen sowie die Balkon- und Terrassentüren (jeweils Innen- und Außenseite) bestehend zB aus Beschlägen und Schlössern und Scharnieren, Türfenstern und Verglasungen inklusive Zargen und Laibungen;
- d. die sanitären Anlagen, Heizungs-, Lüftungs-, und Kühlungsrichtungen innerhalb der Wohnungseigentumsobjekte sowie für das Wohnungseigentumsobjekt bestimmte Einzelaußengeräte und eingebaute Einrichtungsgegenstände;
- e. die Zu- und Ableitungen aller Art, beispielsweise für Strom-, Gas-, für den Betrieb von Heizung, Klimaanlage, Zu- und Abluft, Wasser- und Abwasserleitung einschließlich Regenwasser, Telefon, Fernsehempfang, Internet samt den dazugehörenden Zähl- und Messeinrichtungen (ausgenommen die im Eigentum von Ver- bzw Entsorgungsunternehmen stehenden) soweit sie ausschließlich für das Wohnungseigentumsobjekt bestimmt sind, auch wenn sie sich außerhalb der jeweiligen

©engin-deniz rechtsanwälte

4

028 TZ 756/2020

im Wohnungseigentum stehenden Raumeinheit befinden, allerdings bei Bestehen eines Hauptstranges bzw. einer gemeinsamen Leitung nur bis zu diesem bzw. dieser;
f. die Innenstelle der Gegensprechanlage sowie die Klingelvorrichtungen.

Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt an den hier genannten Baulichkeiten Änderungen vorzunehmen und erteilen alle Wohnungseigentümer schon jetzt ihre Zustimmung zu derartigen Maßnahmen, sofern sie unter Einhaltung behördlicher Vorschriften erfolgen, die technischen und qualitativen Eigenschaften des ursprünglichen Bestands aufweisen bzw. nicht beeinträchtigen und dem äußeren und inneren Erscheinungsbild der Liegenschaft und des auf ihm errichteten Gebäudes entsprechen.

Alle baulichen Änderungen der Wohnungseigentumsobjekte sind jedoch dem Verwalter rechtzeitig bekannt zu geben. Dieser hat die übrigen Vertragsparteien von den geplanten Maßnahmen zu verständigen.

Die Kosten eines in diesem Zusammenhang allfällig notwendig werdenden neuen Nutzwertgutachtens gehen ausschließlich zu Lasten des jeweiligen Miteigentümers oder Erwerbers dieser Teilflächen und sind sämtliche übrigen Miteigentümer diesbezüglich schad- und klaglos zu halten. Sie verpflichten sich jedoch, allfällige diesbezüglich erforderliche Unterschriften ohne Verzögerung und unentgeltlich zu leisten und stimmen diesen ausdrücklich zu.

VI. Nutzung/Widmung und bauliche Veränderungen

1. Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, sein Wohnungseigentum ungehindert zu benutzen, sofern nicht Gesetz, Rechte Dritter oder der gegenständliche Wohnungseigentumsvertrag dem entgegenstehen. Der Bestand, die Sicherheit und das architektonische sowie das ästhetische Bild der allgemeinen Teile sowie der übrigen Wohnungseigentumsobjekte dürfen jedoch durch die Nutzung des eigenen Wohnungseigentumsobjektes nicht beeinträchtigt werden.

2. Für die Befugnis zu Änderungen gelten – soweit nachstehend nichts anderes vereinbart ist – die Bestimmungen des WEG 2002.

5

©engin-deniz rechtsanwälte

28 TZ 756/2020

6.5. Nutzwertgutachten Vorabzug (auszugsweise)

RH+architekten zt gmbh

Arch DI Mileta Rado Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker



NUTZWERTGUTACHTEN

Für die Festsetzung der Nutzwerte und Mindestanteile der
Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten für die
Liegenschaft in:

1090 Wien

Nußdorfer Straße 5

EZ 575

KG 01002 Alsergrund

Wien, 30. August 2022

1200 wien | tel +431 270 74 67 | www.rhplus.at | atu 57702249 | bic GIBAATWWXXX
wallensteinplatz 3-4/1/13-15 fax +431 270 74 67 15 office@rhplus.at firmenbuch FN 244286w iban AT602011128233937300

- 2 -

Auf der Liegenschaft befinden sich laut Bescheinigung gemäss § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 idF des BGBl. I Nr. 124/2006 des staatlich befugten und beeideten Ziviltechnikers Architekt Dipl.-Ing. Mileta Rado:

31 wohnungseigentumstaugliche Objekte
--

Diese gliedern sich wie folgt:

26 Wohnungen
4 Abstellplätze für KFZ
1 Veranstaltungssaal

Alle oben angeführten Objekte wurden bewertet, da keines aufgrund der Zweckbestimmung iSd § 2 (4) WEG 2002 allgemein genutzt wird.

Auf der Liegenschaft befinden sich im Sinne des § 2 (2) letzter Satz WEG 2002
v i e r Abstellplätze für KFZ.

Im Sinne des § 2 (3) des WEG 2002 gibt es folgendes Zubehörwohneigentum, das zu bewerten ist:

29 Einlagerungsräume

Sämtliche Zubehörobjekte sind nur über allgemeine Teile des Hauses erreichbar.

ALLGEMEINFLÄCHEN:

Allgemeine Teile der Liegenschaft sind solche, die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegensteht. An Allgemeinflächen kann kein Nutzwert festgesetzt werden.

- 10 -

Bestandsgegenstand	Fläche	Regel NW	Zu-, Abschläge	NW / m2	Nutzwert E	Nutzwert G
--------------------	--------	----------	----------------	---------	------------	------------

STIEGE 1

ERDGESCHOSS**GARAGE**Abstellplatz für KFZ (2-fach Stapelparker)

Nr. 1 (links oben)	13,00	0,720		0,720		9
Nr. 2 (links unten)	13,00	0,630		0,630		8
Nr. 3 (rechts oben)	13,00	0,720		0,720		9
Nr. 4 (rechts unten)	13,00	0,630		0,630		8

TOP 1/1

Veranstaltungssaal mit Nebenräumen

Anteil Kellergeschoß	215,35	0,600		0,600	129,21	
Anteil Erdgeschoß	401,77	0,850		0,850	341,50	
Anteil Zwischengesch.	11,54	0,700		0,700	8,08	
	628,66 *)					479

MEZZANIN**TOP 1/2**

Wohnung

Wohnnutzfläche	82,19	1,000	A5	0,900	74	
Elr. Top 1/2	4,65	0,200		0,200	1	75

TOP 1/3

Wohnung

Wohnnutzfläche	55,28	1,000	A5	0,900	50	
Elr. Top 1/3	2,01	0,200		0,200	1	51

- 15 -

Bestandsgegenstand	Fläche	Regel NW	Zu-, Abschläge	NW / m2	Nutzwert E	Nutzwert G
TOP 1/23 (lt. Plan Top 11)						
Wohnung mit Balkon (5,41m²: 1. DG) u. 2 Terrassen (6,45m²: 1. DG u. 11,54m²: 2. DG)						
Anteil 1. DG	85,42	1,000	A9,Z3	1,100	93,96	
Anteil 2. DG	44,64	1,000	A10,Z4	1,150	51,34	
Wohnnutzfläche	130,06				145	
Elr. Top 1/23	2,21	0,200		0,200	1	
Zuschlag Balkon gem. §8/2 WEG 2002					1	
Zuschlag Terrasse (1. DG) gem. §8/2 WEG 2002					2	
Zuschlag Terrasse (2. DG) gem. §8/2 WEG 2002					3	152

STIEGE 2

MEZZANIN**TOP 2/1**

Wohnung						
Wohnnutzfläche	102,79	1,000	Z1	1,050	108	
Elr. Top 2/1	3,79	0,200		0,200	1	109

TOP 2/2

Wohnung mit Terrasse (15,13m²)						
Wohnnutzfläche	79,44	1,000	A8	0,950	75,47	
Loggia	3,19	0,500		0,475	1,52	
	82,63				77	
Elr. Top 2/2	2,81	0,200		0,200	1	
Zuschlag Terrasse gem. §8/2 WEG 2002					4	82

1. STOCK**TOP 2/3**

Wohnung						
Wohnnutzfläche	90,93	1,000	A4,Z1	1,025	93	
Elr. Top 2/3	2,92	0,200		0,200	1	94

- 16 -

Bestandsgegenstand	Fläche	Regel NW	Zu-, Abschläge	NW / m2	Nutzwert E	Nutzwert G
--------------------	--------	----------	----------------	---------	------------	------------

3. STOCK**TOP 2/4**

Wohnung

Wohnnutzfläche

90,29

1,000

A6,Z1

0,975

88

Elr. Top 2/4

2,00

0,200

0,200

1

89**SUMME DER NUTZWERTE ALLER LIEGENSCHAFTSANTEILE****2928****Erklärung:**

NW

Nutzwert

Nutzwert E

Einzelnutzwert

Nutzwert G

Gesamtnutzwert

Elr.

Einlagerungsraum

DG

Dachgeschoß

6.6. Betriebskostenvorschreibungen

Betriebskosten (2024)



Immobilienmakler und Verwalter
Oswald H. Borger GmbH
 3100 St. Pölten, Wiener Straße 3
 Tel. 02742/352332-30 Fax 02742/352332-66
 www.immobilienborger.at kanzlei@immobilienborger.at

Abs.: Oswald H. Borger GmbH

Firma
 Nussdorfer 5 Immobilien GmbH
 Schönbrunner Straße 133/4
 1050 Wien

St. Pölten, 01.08.2024
 Seite 1 von 1

monatliche VORSCHREIBUNG ab 09/2024

Nutzungsobjekt: Objekt 381, 1090 Wien , Nußdorfer Straße 5 / 2/4
Rechnungsaussteller: WEG Nußdorfer Straße 5

Zahlungsreferenz: 000000150854 **gültig ab:** 01.09.2024
Kundennummer: 381/0261 **UID-Nr. Rg. Aussteller:** ATU76203948
Rechnungsnummer: 89

Sehr geehrte Damen und Herren!

Nachstehend geben wir Ihnen Ihre neue Vorschreibung auf Grund der Darlehenseinhebung bekannt:

Vorschreibungsposition	Netto	USt-Satz	USt-Betrag	Brutto
Betriebskosten Wohnungen	41,99	10,00 %	4,20	46,19
Betriebskosten	137,98	10,00 %	13,80	151,78
HZ-Akonto	129,21	20,00 %	25,84	155,05
Warmwasser	36,92	10,00 %	3,69	40,61
Rücklagen Wohnungen	95,31	0,00 %	0,00	95,31
Darlehen	137,39	0,00 %	0,00	137,39
Gesamtsumme	€ 578,80		€ 47,53	€ 626,33

Betriebskosten (2026)

Anmerkung des gef. SV: Die Vorschreibung weist zusätzlich die einmalige „Sondervorschreibung Rücklage“ aus.

VORSCHREIBUNG für 01/2026

Nutzungsobjekt: Objekt 381, 1090 Wien , Nußdorfer Straße 5 / 2/4
Rechnungsaussteller: WEG Nußdorfer Straße 5

Zahlungsreferenz: 000000161965 **UID-Nr. Rg. Aussteller:** ATU76203948
Kundennummer: 381/0261
Rechnungsnummer: 26

Sehr geehrte Damen und Herren!

Nachfolgend geben wir Ihnen Ihre Vorschreibung bekannt:

Vorschreibungsposition	Netto	USt-Satz	USt-Betrag	Brutto
Betriebskosten Wohnungen	39,89	10,00 %	3,99	43,88
Sondervorschreibung Rücklage	15.265,87	0,00 %	0,00	15.265,87
Betriebskosten	131,08	10,00 %	13,11	144,19
HZ-Akonto	129,21	20,00 %	25,84	155,05
Warmwasser	36,92	10,00 %	3,69	40,61
Rücklagen Wohnungen	106,99	0,00 %	0,00	106,99
Darlehen	137,39	0,00 %	0,00	137,39
Gesamtsumme	€ 15.847,35		€ 46,63	€ 15.893,98

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6.7. Wohnungseigentümerprotokolle



Firma
Bewohner der Wohnhausanlage
Nussdorfer Str. 5
1090 Wien

St. Pölten, am 13. April 2026
Jovana Borger BA, MA
☎ 352338-33
Fax 352332-67
Jovana.borger@immobilienborger.at

Hausversammlung Nußdorfer Straße 5, 1090 Wien

Datum: 26.02.2026

Uhrzeit: 18:00 Uhr

Ort: Top 1 – Pflegestättenverein (Adventisten), Wohnhausanlage Nußdorfer Straße 5, 1090 Wien

1. Eröffnung und Begrüßung

Die Hausversammlung wird um 18:00 Uhr eröffnet. Begrüßung der anwesenden Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer.

2. Feststellung der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit

Anwesend: Roland Borger und Jovana Borger sowie die Wohnungseigentümer/innen gemäß Anwesenheitsliste.

Von insgesamt **2.195 Anteilen** sind **1.852 Anteile** vertreten, das entspricht **63 %**.
Die Hausversammlung ist somit **beschlussfähig**.

3. Abrechnung 2024 – Erläuterungen und Diskussion

Die Hausverwaltung erläutert die Abrechnung 2024 sowie die Systematik der Abrechnung und geht auf Rückfragen ein.

Thema Saldierung / Guthaben aus Betriebskosten:

- Es wird erläutert, dass Betriebskostenguthaben grundsätzlich entweder **ausbezahlt** oder in die nächste Abrechnungsperiode **vorgetragen/saldiert** werden können.
- Nach Darstellung der Hausverwaltung ist gesetzlich insbesondere geregelt, bis wann eine Abrechnung zu legen ist (bis 30.06.) sowie die Fälligkeit von Nachzahlungen (bis zum zweitfolgenden Zinstermin). Hinsichtlich der Behandlung von Guthaben bestehe in der Praxis ein Spielraum; in Wien sei die Saldierung (Vortrag) verbreitet, während teilweise auch Auszahlungen vorgenommen werden.

- Es wird festgehalten, dass die wesentlichen Belastungen in Zusammenhang mit Reparaturen/Sanierungen insbesondere ab dem Jahr 2022 entstanden sind und ohne Saldierung ggf. bereits damals höhere Vorschriften bzw. Sondervorschriften erforderlich gewesen wären.

Rücklagen / gesetzliche Mindestrücklage:

- Es wird angesprochen, dass seit einer Novelle (sinngemäß „seit 2022“) Bestimmungen zur **Mindestrücklage** bestehen und die Rücklagenbildung entsprechend einzuhalten ist.

Rechts-/Prüfaspekt:

- Nach Einschätzung der Hausverwaltung liege kein grob fahrlässiger Fehler in der Abrechnung der CCI vor und der bisherigen Vorgehensweise vor; einzelne Punkte könnten allenfalls als leichte Fahrlässigkeit diskutiert werden, wobei dies erfahrungsgemäß schwer nachweisbar sei.

4. Abschluss der Sanierungsarbeiten – Statusbericht

Die Hausverwaltung berichtet über den Fortgang der Sanierungen und die wesentlichen Kostenblöcke der Jahre 2023 und 2024 (Verweis auf die Abrechnungen, in denen die Positionen detailliert ausgewiesen sind; Unterscheidung Instandhaltung vs. Sanierung wird erläutert).

Sanierungen 2023 (überblicksweise):

- Beginn/Teilabschnitte der Elektro-Steigleitungs-Sanierung, Begutachtungen, Gutachtenleistungen (u.a. Sachverständige), anwaltliche Leistungen im Zusammenhang mit der Beendigung/Abwicklung früherer Vertragsverhältnisse und Korrespondenzen.
- Eine Anzahlung (z.B. Steigleitung/Stiege 1) wird erwähnt.
- Hinweis: Die detaillierten Summen und Positionen sind in der Abrechnung 2023 ausgewiesen.

Sanierungen 2024 (überblicksweise):

- Weitere Gutachten (Nachgutachten), statische Abklärungen, anwaltliche Leistungen (u.a. für Konkursanmeldungen und begleitende Tätigkeiten).
- Beginn/Umsetzung von Arbeiten an Verteilerkästen sowie an der Trockenlöschleitung.
- Die Trockenlöschleitung wurde fertiggestellt, geprüft (Druckprüfung) und sachverständig abgenommen; sie ist laut Darstellung erforderlich für die baubehördliche Fertigstellung, da sie bescheidmäßig vorgeschrieben ist.

Qualitätssicherung/Abnahme:

- Es wird festgehalten, dass Aufmaß- und Rechnungsprüfung sowie Abnahmen durch einen beauftragten Kontrollingenieur erfolgt sind; Schlussrechnungen seien geprüft und abgeschlossen.



ws6538323100

Geschäftsbedingungen gem. dem Maklergesetz und der Immobilien - Verordnung 1996 des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten. Im Übrigen gelten die Richtlinien der Innung für Immobilien- und Vermögenstreuhänder.

Gerichtsstand St. Pölten

Seite 2

5. Laufende Erhaltungsmaßnahmen / offene Themen

Es werden offene bzw. noch zu erledigende Punkte besprochen:

a) Steigleitungen / Heizung / Stiege 2

- Fortsetzung bzw. Abschluss von Steigleitungsarbeiten (Warm-/Kaltwasser, Heizung) in Stiege 2.
- Anpassungen in einzelnen Einheiten (z.B. Umstellung einer Einheit von Gas auf Zentralheizung; Stilllegung von Gasleitungen).

b) Brandmeldeanlage / Brandschutzkonzept

- Beauftragung eines Brandschutzkonzepts; Ausschreibung der Brandmeldeanlage; Hinweis, dass es nur wenige Anbieter am Markt gibt.
- Lehrverrohrungen und Trockenbauarbeiten wurden vorbereitet; aufgrund neuer Normvorgaben sind brandschutztechnische Revisionstüren erforderlich.
- Diskussion über die Anzahl/Anordnung von Not- und Hinweisleuchten; die Hausverwaltung verweist auf behördliche Anforderungen und das vorliegende Konzept.

c) Statische Sanierung einer Wohnung (Erdbebensicherheit)

- Es wird berichtet, dass für eine betroffene Einheit ein statisches Sanierungskonzept erarbeitet und behördlich abgestimmt wurde.
- Umsetzung mittels konstruktiver Maßnahmen (z.B. aussteifende Platten) anstelle einer ursprünglich teureren Stahlträgerlösung; damit konnten Kosten reduziert und die geforderte Erdbebensicherheit nachgewiesen werden.

d) Balkone Stiege 1 – brandschutzrechtliche Abgrenzung

- Für nachträglich errichtete Balkone Richtung Nachbarliegenschaft besteht weiterhin ein brandschutzrechtliches Thema (Erfordernis einer Abgrenzung/Brandschutzpaneele).
- Eine endgültige, behördlich akzeptierte Lösung ist noch in Ausarbeitung; Umsetzung ist für das Frühjahr vorgesehen.

e) Dach (Straßenseite)

- Das Dach entspricht nach Einschätzung nicht dem aktuellen Standard, ist jedoch derzeit dicht.
- Es wird diskutiert, ob/zu welchem Zeitpunkt eine Öffnung/Sanierung sinnvoll ist, da unklar ist, was im Bestand darunter vorgefunden wird.

f) Fenster Stiege 2 / Sicherheit (ESG)

- In Stiege 2 werden Fenster als sicherheitstechnisch problematisch beschrieben (Parapethöhe/Glas).
- Geplante Lösung: Fenstertausch bzw. sicherheitstechnische Nachrüstung (ESG/Absturzsicherung), teilweise mit Lüftungsmöglichkeit über Oberlichte; einzelne



ws6538323100

Geschäftsbedingungen gem. dem Maklergesetz und der Immobilien - Verordnung 1996 des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten. Im Übrigen gelten die Richtlinien der Innung für Immobilien- und Vermögensstreuhänder.

Gerichtsstand St. Pölten

Seite 3

Fenster sollen dauerhaft verschlossen/abgedichtet werden, um Anforderungen der Druckbelüftung zu erfüllen.

g) Gegensprechanlage und Beschilderung

- Mehrere Eigentümer melden Probleme mit der Gegensprechanlage (teilweise seit Monaten ohne Funktion).
- Wunsch nach optischer Aufwertung des Hauseingangsbereichs (z.B. neues Tableau, bessere Beschriftung, ordentliche Hinweisschilder statt handschriftlicher Zettel).
- Die Hausverwaltung sagt Prüfung und Umsetzung im Zuge der weiteren Abschlussarbeiten zu.

h) Stiegenhaus – Reinigung, Fertigstellung, Malerarbeiten

- Es wird angesprochen, dass das Stiegenhaus weiterhin „baustellig“ wirkt und eine Endreinigung/Fertigstellung (Spachteln/Malen) gewünscht wird.
- Die Hausverwaltung erläutert, dass bewusst mit Endausbauarbeiten zugewartet wird, bis die Arbeiten im Dachbereich/bei den Einheiten abgeschlossen sind, um erneute Beschädigungen zu vermeiden.

6. Allfälliges – Kommunikation / Unterlagen

Es wird eine Diskussion über die Kommunikation und die Verfügbarkeit von Unterlagen geführt:

- Eigentümer äußern den Wunsch nach zeitnahen Rückmeldungen auf E-Mails/Anfragen sowie nachvollziehbarer Aufbereitung von Kosten-/Unterlagen (insbesondere im Zusammenhang mit Sanierungspositionen und offenen Verfahren).
- Die Hausverwaltung verweist darauf, dass Abrechnungen 2022–2024 vorliegen und Kostenvoranschläge/Unterlagen bereits mehrfach übermittelt wurden; bei einzelnen Zustellungen wird eine Überprüfung der hinterlegten E-Mail-Adressen bzw. des Versandweges zugesagt.
- Mahnungen/Schreiben von Behörden (z.B. Magistrat/Abwasser) sollen im Regelfall von der Hausverwaltung bearbeitet werden; eine fehlende Rückmeldung wird bedauert und eine interne Prüfung zugesagt.

Ende der Hausversammlung: 20:00 Uhr

Dieses Protokoll wird als **Gedächtnisprotokoll** nach bestem Wissen erstellt.

Mit freundlichen Grüßen **Oswald H. Borger GmbH**

Immobilienmakler u. Verwalter

Oswald H. Borger GmbH

Immobilienmakler u. Verwalter

3100 St. Pölten · Wiener Str. 7

02742 352 332 30

i. A. Evelyn Brantner



ws6538323100

Geschäftsbedingungen gem. dem Maklergesetz und der Immobilien - Verordnung 1996 des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten. Im Übrigen gelten die Richtlinien der Innung für Immobilien- und Vermögenstreuhänder.

Gerichtsstand St. Pölten

Seite 4



Protokoll

der Eigentümerversammlung der Wohnhausanlage Nussdorfer Straße 5, 1090 Wien, am Mittwoch den 18. Oktober 2023, im Kleinen Saal des Pflegestättenverein der Siebententags- (S.T.) Adventisten, Donau Vereinigung

Anwesende: Alle Wohnungseigentümer lt. Anwesenheitsliste
Hr. Alexander Schlader MBA, Hr. Josef Schmölz, BA, Fr. Prokuristin Jovana Borger BA MA,
Hr. GF Roland Borger, BA von der Hausverwaltung

Es waren 2.122 von 2.915 Anteilen anwesend, dies entspricht 72,80%. Die Wohnungseigentümerversammlung ist beschlussfähig.

Tagesordnungspunkte: Begrüßung und Eröffnung, Feststellung der Anwesenheit, Vorstellung des aktuellen Prüfberichts, Bericht über Vorgehensweise und Pläne bezüglich der Bauschäden, Information und notwendige Entscheidung, Fertigstellung Garage, Baum, WEG-Gründung, Allfälliges

Wohnungseigentumsgründung:

Die Verwaltung begrüßt den Vertreter der Kanzlei Engin Deniz und zieht diesen Punkt vor, damit dieser auch vorzeitig entlassen werden kann. Die Kanzlei Engin Deniz führt aus, dass die Gründung von Wohnungseigentum aus ihrer Sicht noch möglich ist, jedoch sei es notwendig, dass die übrigen Wohnungseigentümer die noch nicht den WEG – Vertrag gezeichnet haben, dies nachholen. Aus der Sicht der anwesenden Wohnungseigentümer ist dies aufgrund des nicht konsensgemäßen Plans und den Differenzen im Nutzwertgutachten nicht möglich, zumal bei Unterfertigung der Hafrücklass für diesen Anteil verloren gehen würde.

Im Anschluss wurde über die Abtretungen des Treuhanderlages an die Bank gesprochen, jedoch konnte ohne genauere Unterlagen die Kanzlei Engin Deniz keinerlei Auskünfte geben. Darüber hinaus ist auch die Situation mit den nichtgenehmigten Balkonen zu klären, da diese Maßgebend für die Nutzwerte sind. Anschließend verlässt der Vertreter der Kanzlei Deniz die Versammlung und die WEG fällt in diesem Zusammenhang folgende Beschlüsse:

Abstimmung über den Kostenersatz für die Klagsführung

Es wurde darüber abgestimmt, dass die Kosten für die Klagsführung welche der Wohnungseigentümerin Werle entstanden sind, von der Wohnungseigentümergeinschaft ersetzt werden.

Es haben sich 2190 von 2915 Anteilen dafür ausgesprochen, dies entspricht 75,13 %. Des Weiteren haben sich 79 Anteile von 2915 enthalten, dies entspricht 2,71 %. Aufgrund des Abstimmungsergebnisses wurde der Beschluss angenommen. Die Hausverwaltung wird nach der Rechtskräftigkeit des Beschlusses die Vertretung der Wohnungseigentümerin kontaktieren und ihr die Kosten erstatten.

Abstimmung über die Bestellung eines Baukoordinators

Es wurde darüber abgestimmt, dass für die gesamte weitere Bauführung eine örtliche Bauaufsicht bzw. ein „Baukoordinator“ bestellt werden soll.

Es haben sich 2190 von 2915 Anteilen dafür ausgesprochen, dies entspricht 75,13 %. Des Weiteren haben sich 79 Anteile von 2915 dagegen ausgesprochen, dies entspricht 2,71 %. Aufgrund des Abstimmungsergebnisses wurde der Beschluss angenommen. Die Hausverwaltung wird nach der Rechtskräftigkeit des Beschlusses den von Hr. Dr. Harald Friedl vorgeschlagenen „Baukoordinator“ beauftragen.

Abstimmung über die Beauftragung v. Mag. Konlechner

Es wurde darüber abgestimmt, dass die Kanzlei Konlechner mit der Führung eines Strafverfahrens seitens der Wohnungseigentümergeinschaft beauftragt wird. Hr. Mag. Konlechner hat angeboten für eine Honorar idHv € 8.000,- ein Strafverfahren gegen den Bauträger durchzuführen.

Es haben sich 2186 von 2915 Anteilen dafür ausgesprochen, dies entspricht 74,99 %. Des Weiteren haben sich 83 Anteile von 2915 dagegen ausgesprochen, dies entspricht 2,85 %. Aufgrund des Abstimmungsergebnisses wurde der Beschluss angenommen. Die Hausverwaltung wird nach der Rechtskräftigkeit des Beschlusses die Kanzlei Konlechner mit der Führung der Klage beauftragen.

Die Beschlüsse werden am 03. November 2023 im Haus angeschlagen, dies ist der Beginn der Anfechtungsfrist gemäß WEG.

Baustatus:

Die Hausverwaltung führt aus, dass die beiden Gutachten des DI Hobiger den Eigentümern zur Kenntnis gebracht wurden als auch der Befund über die elektrischen Anlagen. Im Sommer 2023 fand eine Ausschreibung durch die Firma ITGA statt. Es wurden mehrere Kostenvoranschläge eingeholt und die Arbeiten an den Bestbieter vergeben. Die geschätzten Kosten belaufen sich auf ca. € 110.000,-. Die Arbeiten wurden im September 2023 begonnen, jedoch aufgrund von längeren Lieferzeiten hat sich der Beginn bis auf kleinere Sicherungsarbeiten etwas verzögert. Die Arbeiten werden bis ins erste Quartal 2024, sofern keine weiteren Mängel auftreten, abgeschlossen.

Im Zuge der Sanierungsarbeiten teilte der Rauchfangkehrer mit, dass nicht alle notwendigen Kamine Ordnungsgemäß abgemeldet wurden. D.h. die Kamine sind nach wie vor als Kamine bewilligt und müssen bei einer neuen Einreichung ordnungsgemäß abgemeldet werden. In diesem Zusammenhang existiert auch noch ein bereits rechtskräftiger Bauauftrag zur Herstellung eines Rauchfangkehrerstegs als auch zur Instandsetzung der Kamine inkl. einer Vielzahl an Auflagen. Hr. DI Kurt Schreder teilt dem Plenum mit, dass sein Architekturbüro sich um dies kümmern wird, da er im Zuge des Ausbaus dies neu einreichen wird.

Die Hausverwaltung teilt mit, dass bei den Öffnungen mancher Bauteile, eingemauerte Zähler zum Vorschein kamen. Diese waren jedoch ohne jede Funktion und konnten aus diesem Grund auch nicht abgelesen werden, zumal Heizungswärmemengenzähler in die Kaltwasserleitung gegen die Fließrichtung eingebaut wurden. Im Zuge der Sanierungsarbeiten an der Heizung werden diese entfernt und durch funktionierende richtig eingebaute ausgetauscht.



Geschäftsbedingungen gem. dem Maklergesetz und der Immobilien - Verordnung 1996 des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten. Im Übrigen gelten die Richtlinien der Innung für Immobilien- und Vermögensstreuhänder.

ws5334073100

Gerichtsstand St. Pölten

Seite 2

Im Zuge der Unterlagen Erhebung, hat Fr. Schneider uns mitgeteilt, dass die Garagen noch nicht Ordnungsgemäß fertiggestellt sind. Da die Garagen teilfertiggestellt werden können, wird sich die Verwaltung bemühen die offene Mängelliste anzufordern und gegebenenfalls diese beseitigen.

Im DG-Ausbau wurde im Zuge der Überprüfung der Wohnung Mahyera festgestellt, dass die ausgeführte Decke nicht dem eingereichten Plan entspricht. Aus diesem Grund wurden 3 Probeöffnungen vorgenommen welche durch den Bausachverständigen DI Muthspiel begutachtet werden. Im Rahmen der Hausversammlung wird vereinbart, dass weitere Probeöffnungen im vorderen Gebäudeteil ebenso durchgeführt werden.

Allfälliges

Vorrausschau 2024

Die Hausverwaltung teilt mit, dass die Betriebskosten für das nächste Jahr 2024 massiv erhöht werden müssen, da die Vorverwaltung nicht ausreichend vorgeschrieben hatte und diese Vorschreibung aus der Zinsliste übernommen wurden, gleiches gilt für die Heizkosten welche sich voraussichtlich verdoppeln werden, da die Grundsatzkalkulation nicht ausreichend war.

Des Weiteren werden die Abrechnungsunterlagen aus den Vorjahren seitens der CCI noch eingefordert, da diese bis dato noch nicht überliefert wurden.

Die Hausversammlung endet um 21:45 Uhr, die Verwaltung bedankt sich für das zahlreiche Erscheinen.

Roland BORGER, BA
Oswald H. Borger GmbH
 Immobilienmakler u. Verwalter



ws5334073100

Geschäftsbedingungen gem. dem Maklergesetz und der Immobilien - Verordnung 1996 des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten. Im Übrigen gelten die Richtlinien der Innung für Immobilien- und Vermögenstreuhänder.

Gerichtsstand St. Pölten

Seite 3



Immobilienmakler und Verwalter
Oswald H. Borger GmbH

3100 St. Pölten, Wiener Straße 3
 Tel. 02742/352332-10 Fax 02742/352332-66
 www.immobilienborger.at office@immobilienborger.at

Protokoll

**der Eigentümerversammlung der Wohnhausanlage Nussdorfer Straße 5, 1090 Wien, am
 Dienstag den 31. Jänner 2023, im Kleinen Saal des Pflögge- und Siebenten-Tags-
 (S.T.) Adventisten, Donau Vereinigung**

Anwesende: Alle Wohnungseigentümer lt. Anwesenheitsliste
 Hr. Falkensteiner als Elektrogutachter
 Fr. Prokuristin Jovana Borger, BA MA, Hr. GF Roland Borger, BA

Es waren 2.173 von 2.915 Anteilen anwesend, dies entspricht 74,55%. Die Wohnungseigentümerversammlung ist beschlussfähig.

Tagesordnungspunkte: Begrüßung und Eröffnung, Feststellung der Anwesenheit, Vorstellung der Hausverwaltung, Baustatus der Wohnhausanlage, Weitere Vorgehensweise gegeben über dem Bauträger, Allfälliges

Die Verwaltung begrüßt die Eigentümer und bedankt sich sehr herzlich, dass die Eigentümer das Vertrauen in die Hausverwaltung Borger setzen.

Es wurden bis zur Hausversammlung keinerlei Unterlagen seitens der CCI Immobilientreuhand GmbH übergeben. Aus diesem Grund konnte noch keine Überprüfung bezüglich der finanziellen Gebarungen der Liegenschaft getroffen werden. Es wird festgehalten, dass die CCI mit Ende Dezember 2022 den Gasvertrag gekündigt hatte. Wir haben seitens der Hausverwaltung einen neuen Gasversorgungsvertrag abgeschlossen. Es wird festgehalten, dass dieser aufgrund der geschlossenen Börse zur Weihnachtszeit etwas teurer ausfällt, als wenn ein Energielieferant am freien Markt gesucht werden könnte.

Des Weiteren wurde festgestellt, dass die Wartung der Heizung nicht erfolgt ist. Dies wurde im Rahmen eines Noteinsatzes am 5. Jänner 2023 festgestellt, da jemand an der Gasleitung zum Heizraum manipuliert hatte, und die Gasversorgung am Abzweighahn abgedreht hatte. Da weder die CCI einen Schlüssel übergeben hatte oder erreichbar war und der Hausinstallateur der angeblich die Wartung in den vergangenen Jahren gemacht hatte, keinen Schlüssel hatte, musste kurzerhand das Schloss zum Heizraum aufgebrochen werden, um die Wärmeversorgung als auch die Warmwasserversorgung wieder herzustellen.

Einige Wohnungseigentümer teilen mit, dass bis dato noch für keines der vergangenen Jahre eine Abrechnung gelegt wurde. In diesem Zusammenhang wird mitgeteilt, dass für nicht gelegte Abrechnungen auch keine Verjährung eintreten kann.

Baustatus:

Die Hausverwaltung führt aus, dass im Vorfeld in der Stiege 2 Top 4 – EG Mahyera eine Begehung gemacht wurde, da es zu massiven Wassereintritten in die Wohnung gekommen ist. Die Trocknung wurde seitens der CCI noch in Auftrag gegeben, jedoch mit der Auflösung des Verwaltungsvertrags aus unerfindlichen Gründen abgebrochen. Die weiteren Trocknungsaufgaben hat die Firma Icebear Entfeuchtung & Klima GmbH übernommen und abgeschlossen. Die Hausverwaltung hat im Rahmen dessen auch die Sanierungsmaßnahmen ausgeschrieben und einen Preisspiegel erstellt. Dieser liegt dem Protokoll bei. Die ausgeschriebenen Arbeiten werden im Anschluss an die Hausversammlung beauftragt, da einige Trüme schwer beschädigt wurden und aus statischen Gründen neue eingezogen werden müssen. Da dieser Schaden als ernster Schaden des Hauses zu qualifizieren ist, werden hier umgehend die notwendigen Maßnahmen gesetzt.

UID ATU19847502

Gerichtsstand St. Pölten

ws4907263100

Des Weiteren wurde an die Hausverwaltung eine Rechnung der Firma Schmitzer über 2 nicht bezahlte Teilrechnungen durch die CCI übermittelt. Anscheinend wurde hier, für einen durch die Behörde erteilten Bauauftrag, die Firma Schmitzer DACH & BAU GmbH durch die Vorverwaltung beauftragt um diesen umzusetzen. Aufgrund der mangelnden Unterlagen, stellt sich die Frage in wie weit die beiden Teilrechnungen seitens der der CCI bezahlt wurden.

Elektrobefund d. Hauses:

Hr. Falkensteiner hat als Elektrogutachter die Hauselektrik geprüft und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass es sich bei der Elektrik um einen sogenannten „Totalschaden“ handelt. Das Gutachten wurde Ihnen im Vorfeld zur Hausversammlung übermittelt. Wir werden es nochmals dem Protokoll beilegen, da noch eine Wohnungsmessung ausständig ist. Hr. Falkensteiner führt aus, dass die notwendigen Schutzmaßnahmen seitens des Errichters nicht richtig ausgeführt wurden. Als Beispiel hierfür wird angeführt, dass die Erdung bei manchen Teilen der Liegenschaft garnicht vorhanden sei. Des Weiteren waren keine Elektropläne für die Anlage vorhanden, anhand derer überprüft werden hätte können, wie die Beschaffenheit bzw. die Ausführung im Bestand aussieht. In diesem Zusammenhang wird seitens der Hausverwaltung eine Ausschreibung in Auftrag gegeben, um die Schäden an der Elektrik beheben zu lassen.

Im Rahmen der Vorprüfung der Anlage wurde auch festgestellt, dass die Gebäudehöhe über 21 Meter liegt und aufgrund der geltenden Vorschriften eine vollautomatische Brandanlage notwendig ist, welche nicht ausgeführt wurde. Des Weiteren wird in Zweifel gestellt, dass die vorhandene Brandrauchentlüftung korrekt ausgeführt wurde und ordnungsgemäß funktionsfähig ist.

Allfälliges

Finanzierung

Die Hausverwaltung teilt mit, dass die WEG für die weiteren Maßnahmen eine Finanzierung benötigen wird, sowohl für die vergangenen als auch für die zukünftigen. In diesem Zusammenhang wird seitens der Hausverwaltung ein Darlehen zur Abdeckung der Maßnahmen ausgeschrieben. Die bestbietende Bank wird mit der Aufnahme des Darlehens betraut.

Innenhof-Baum

Einige Eigentümer wünschen sich die Erhaltung des Baums im Innenhof, da dieser die Temperatur im Sommer um einige Grad senken kann. Die Hausverwaltung hält fest, dass aus jetziger Sicht nichts gegen die Erhaltung des Baumes spricht, jedoch sobald die Wurzeln das Mauerwerk angreifen sollten bzw. dieser zu stark gegen die Mauer drücken sollte nochmal zum Thema gemacht wird. Die Hausverwaltung wird einen leichten Kronenrückschnitt beauftragen um die Gesundheit des Baumes zu gewährleisten.

Nutzwertgutachten

Der Hausverwaltung wurde ein Nutzwertgutachten übermittelt, dies wird diesem Protokoll beigelegt.

Die Hausversammlung endet um 21:00 Uhr, die Verwaltung bedankt sich für das zahlreiche Erscheinen.


Oswald H. Berger GmbH
 Immobilienmakler u. Verwalter



ws4907263100

Geschäftsbedingungen gem. dem Maklergesetz und der Immobilien - Verordnung 1998 des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten. Im Übrigen gelten die Richtlinien der Innung für Immobilien- und Vermögenstreuhänder.

Gerichtsstand St. Pölten

Seite 2

6.8. Mitteilung MA 6 vom 11.06.2026



Abs.: MA 6-ZKS, 1010 Wien, Rathaus, Stiege 7, Hochparterre

Mag. Georg Strafella
per Mail: tmk@strafella.at

Magistrat der Stadt Wien
Referat Zahlungsverkehr und
KundInnenservice
MA 6 | Rathaus, Stiege 7, HP
1010 Wien
Telefon +43 1 4000 86143
Fax +43 1 4000 99 86123
kanzlei-zks@ma06.wien.gv.at
wien.gv.at

MA6-797524-2026
Betrifft: 1090 Wien, Nußdorfer Straße 5
KG 01002 Alsergrund, EZ 575

Wien, 11. Juni 2026

Guten Tag Mag. Georg Strafella,

bezugnehmend auf Ihre Anfrage vom 03.Juni 2026, teilen wir Ihnen mit, dass bei den vom
Rechnungs- und Abgabenwesen (Magistratsabteilung 6) verrechneten Abteilungen derzeit folgende
Forderungen bestehen:

Zentrale Einbringung:

Grundsteuer, Fälligkeit 15.05.2026
Müllabfuhrabgabe, Fälligkeit 15.05.2026
Gesamtrückstand:

in der Höhe von 586,39 Euro
in der Höhe von 1.179,01 Euro
in der Höhe von 1.765,40 Euro

Herta Schatzer-Tod
Telefon + 43 1 4000 86143

Freundliche Grüße
Für das Referat Zahlungsverkehr
und KundInnenservice

(elektronisch gefertigt)

Petra Kalista