

Allgemein beeideter
und gerichtlich
zertifizierter
Sachverständiger
Fachgebiet Immobilien

Gerald KLEIN
Hinterberg 9
3071 Böheimkirchen
www.immo-wert.cc
Mail: klein@immo-wert.cc
Tel. + Fax: ++43(0)2743 / 2088
Mobil: ++43(0)660 / 7 600 600

Verkehrswertermittlung einer Dachgeschosswohnung im Wohnungseigentum im 14. Wiener Gemeindebezirk



Verkehrswert der Liegenschaft	€ 700 000,00
--------------------------------------	---------------------

1.1. Allgemeines

Auftraggeber:	Mag. Michael Ludwig Lang Marxergasse 25 1030 Wien																										
Schuldner	TouchDown Immobilienentwicklung GmbH vormals Fer Immobilienentwicklung GmbH Johannitergasse 2/4 A-1100 Wien																										
Zweck des Gutachtens:	Insolvenz - Konkurs 3 S 29/26y - 3																										
Liegenschaft:	KG 01210 Penzing EZ 1513 Gst.Nr. 595/12 BLNR.: 89 A-1140 Wien, Hütteldorfer Straße 215 / 34																										
Bewertungsstichtag:	16.3.26																										
Besichtigt am:	16.3.26																										
Grundlagen:	Grundbuchauszug, Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Einsichtnahme in den Bauakt wurde nicht vorgenommen, Pläne																										
Anwesend:	Der Sachverständige																										
Inhaltsverzeichnis:	<table><tr><td>Auftrag</td><td>1.</td></tr><tr><td>Befund</td><td>2.</td></tr><tr><td>Beschreibung Grund</td><td>3.</td></tr><tr><td>Beschreibung Gebäude</td><td>4.</td></tr><tr><td>Sonstiges</td><td>5.</td></tr><tr><td>Bewertung</td><td>6.</td></tr><tr><td>Verkehrswert</td><td>7.</td></tr><tr><td>Bilder</td><td>8.</td></tr><tr><td>Beilage Grundbuchsauszug</td><td>9.</td></tr><tr><td> Pläne</td><td>10.</td></tr><tr><td> WE-Vertrag auszugsweise</td><td>11.</td></tr><tr><td> Fertigstellungsanzeige</td><td>12.</td></tr></table>			Auftrag	1.	Befund	2.	Beschreibung Grund	3.	Beschreibung Gebäude	4.	Sonstiges	5.	Bewertung	6.	Verkehrswert	7.	Bilder	8.	Beilage Grundbuchsauszug	9.	Pläne	10.	WE-Vertrag auszugsweise	11.	Fertigstellungsanzeige	12.
Auftrag	1.																										
Befund	2.																										
Beschreibung Grund	3.																										
Beschreibung Gebäude	4.																										
Sonstiges	5.																										
Bewertung	6.																										
Verkehrswert	7.																										
Bilder	8.																										
Beilage Grundbuchsauszug	9.																										
Pläne	10.																										
WE-Vertrag auszugsweise	11.																										
Fertigstellungsanzeige	12.																										

1. Auftrag

Der Auftrag lautet, die Liegenschaft zum Stichtag zu bewerten.

2. Befund

2.1. Allgemeines

Es handelt sich um eine Dachgeschosswohnung, welche bis vor kurzem vom Eigentümer zu Bürozwecke eigengenutzt wurde.

Die Einheit erstreckt sich über das 1. Dachgeschoss und das 2. Dachgeschoss (Maisonette).

Das Gebäude wurde in den 2000-er Jahren saniert. Im Zuge der Generalsanierung erfolgte auch der Ausbau des Dachgeschosses.

Die Immobilie soll im Zuge einer Insolvenz verwertet werden.

2.2.1. Rechte und Lasten (mit möglichen Auswirkungen auf den Verkehrswert)

Im A2-Blatt

```
***** A2 *****
1  a 1843/1970 Abtretung der Hauptmietzinse
3  a 1923/2015 Verwalter der Liegenschaft
    CFI Immobilientreuhand GmbH (FN 251573k)
    1030 Wien, Am Heumarkt 3
```

Im C-Blatt

```
***** C *****
16  a 3574/2006 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
    gem § 32 WEG 2002
51  a 6817/2019 Pfandurkunde 2019-12-03
    PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 400.000,--
    für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
    (FN 286283f)
    b gelöscht
68  a 879/2025 Rückstandsausweis 2025-02-25
    PFANDRECHT vollstr EUR 300.829,26
    Antragskosten EUR 5.860,72
    für Republik Österreich, vertreten durch Finanzamt für
    Großbetriebe (16 E 768/25s)
69  gelöscht
***** HINWEIS *****
    Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
```

3. Grundstücksbeschreibung und Bebauungsbestimmungen

EZ 1513	Gst.Nr. 595/12	415,00 m ²	Baufl. (10)
		86,00 m ²	Baufl. (20)
		501,00 m²	gesamt

Das Grundstück hat einen rechteckigen Grundriss. Es handelt sich um ein ebenes Eckgrundstück, an der Hütteldorfer Straße Ecke Mitisgasse. Die Liegenschaft wird von der Hütteldorfer Straße aus erschlossen.

Das Grundstück liegt im gemischten Bauland mit der Bauklasse III, geschlossener Bebauung. Im Hofbereich ist Gemischtes Bauland Geschäftsviertel mit der Bauklasse I (4,5m) vorgeschrieben. Es sind besondere Bebauungsbestimmungen ausgewiesen.

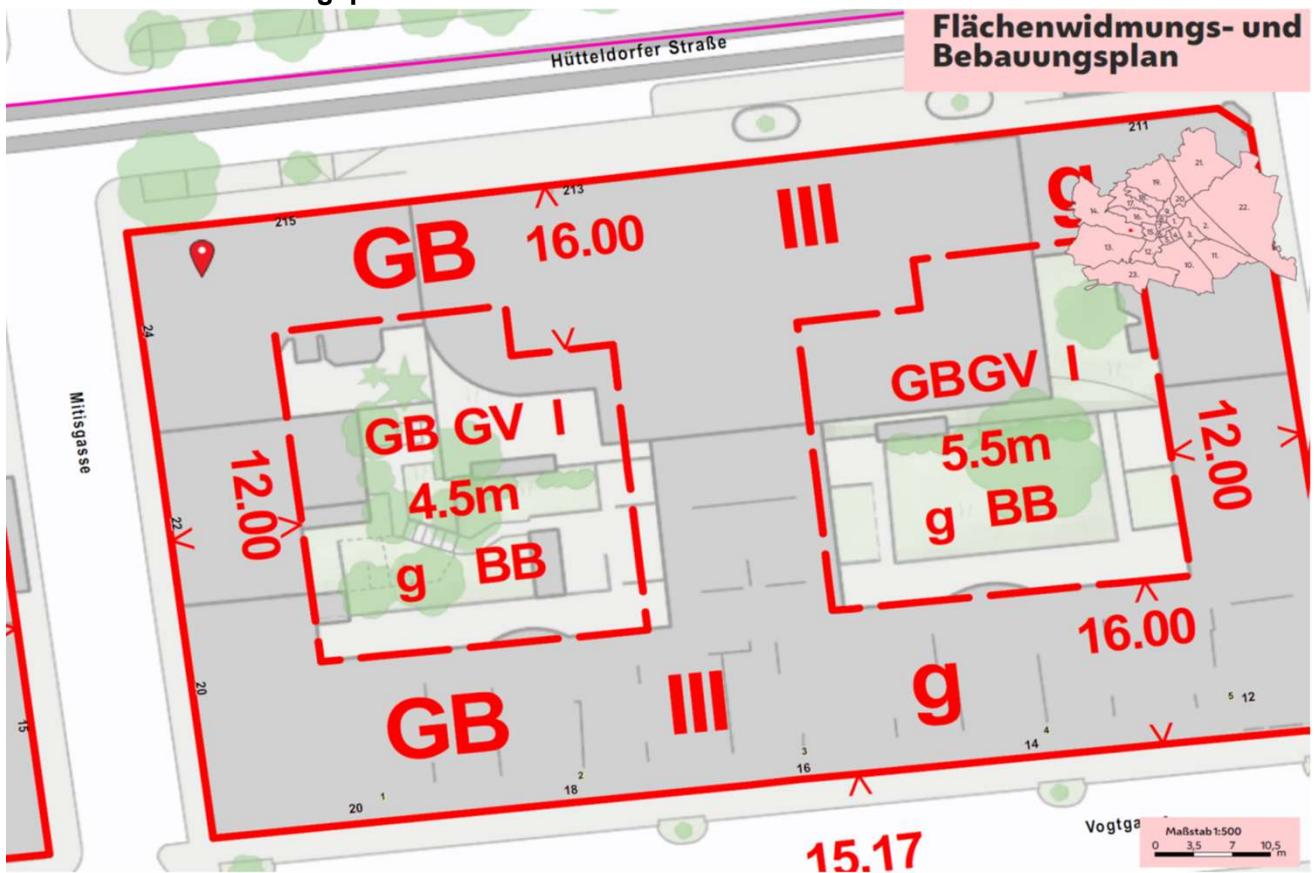
Lagebeschreibung - Verwertbarkeit

Es handelt sich um eine gute Lage Wohnlage im 14. Wiener Gemeindebezirk. Dort besteht eine gute Nachfrage nach Wohnraum (Kauf oder Miete).

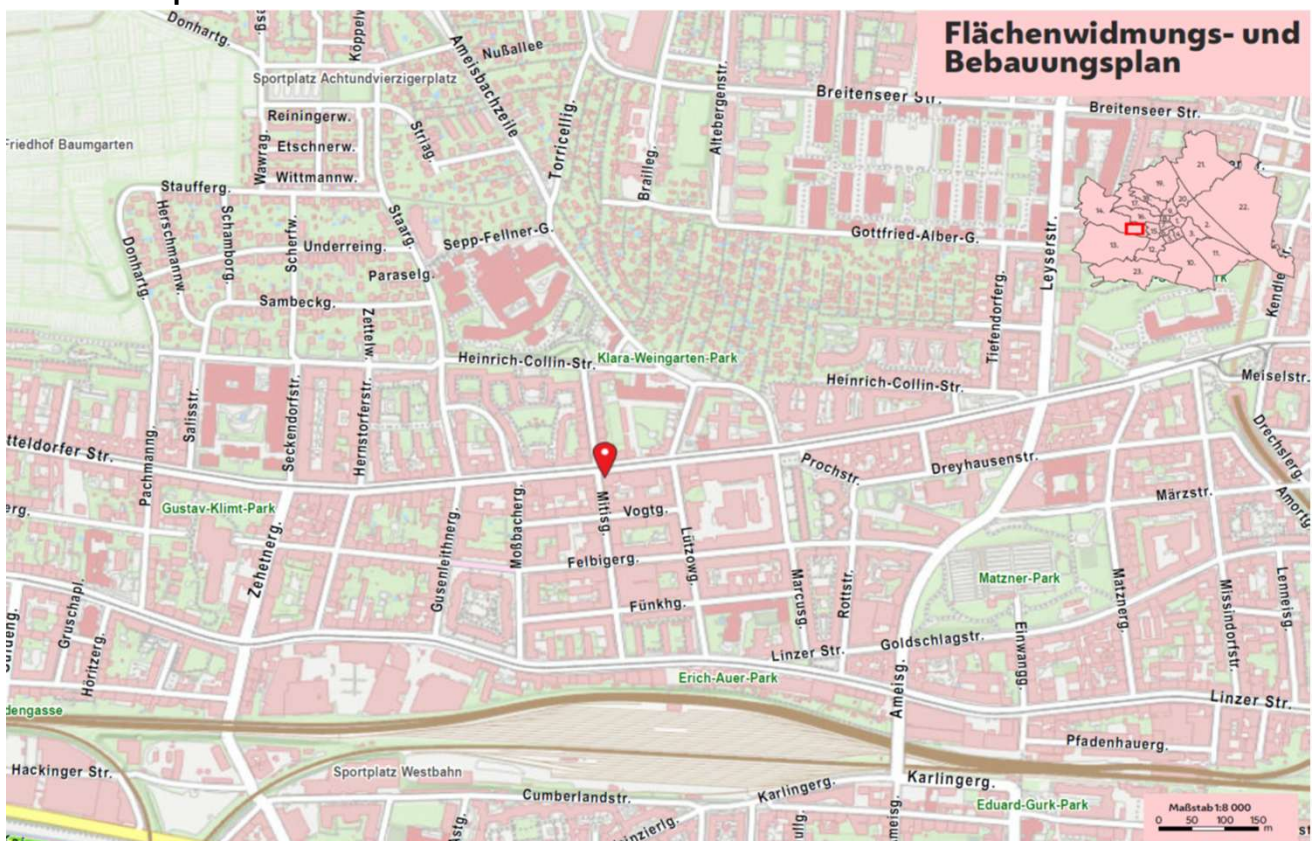
Vermietungen sind dort binnen 3 - 6 Monaten möglich. Für einen Verkauf sollte man 6 bis 12 Monate einplanen.

Es handelt sich um einen frei finanzierten Neubau. Mieten sind frei zu bemessen.

Flächenwidmungsplan



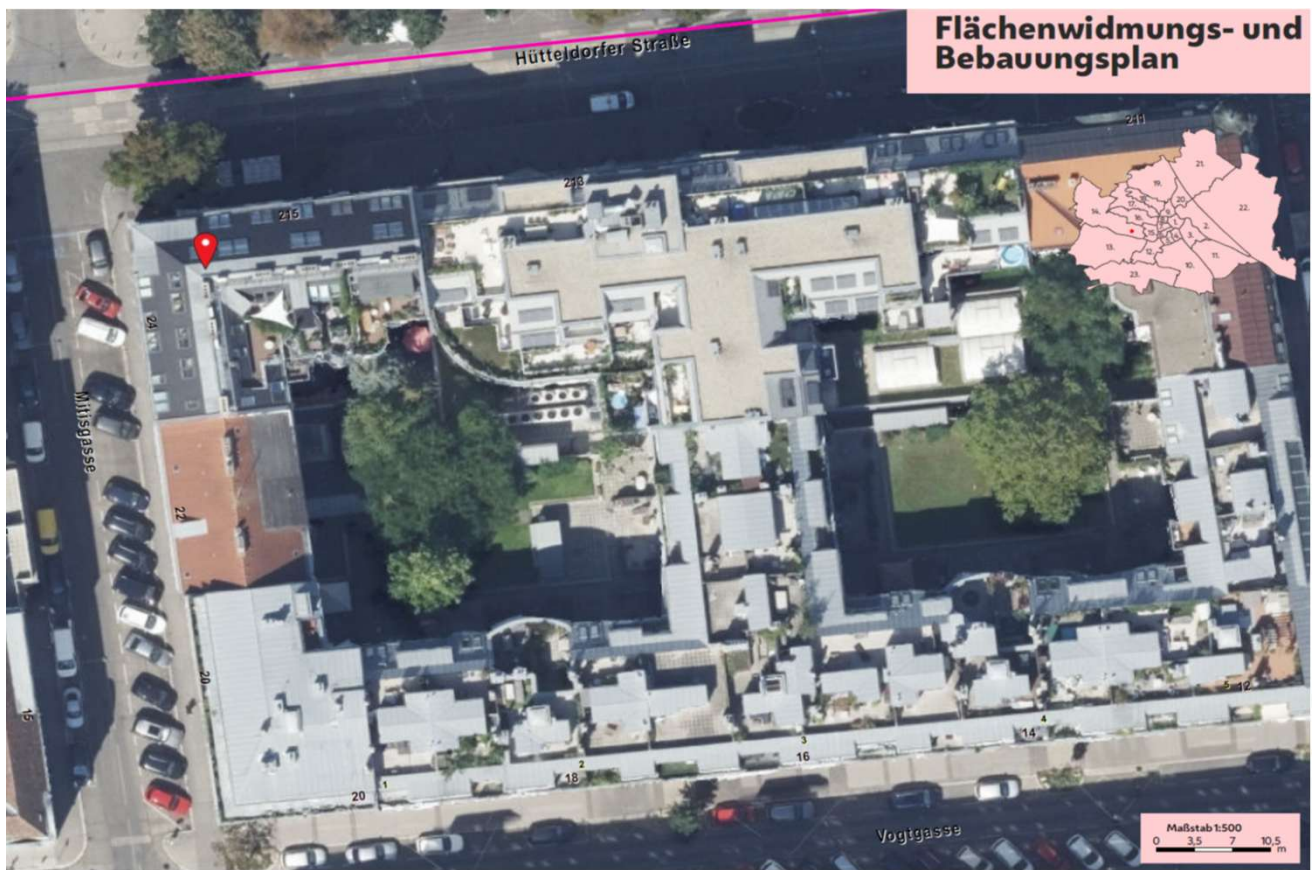
Stadtplan

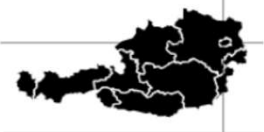
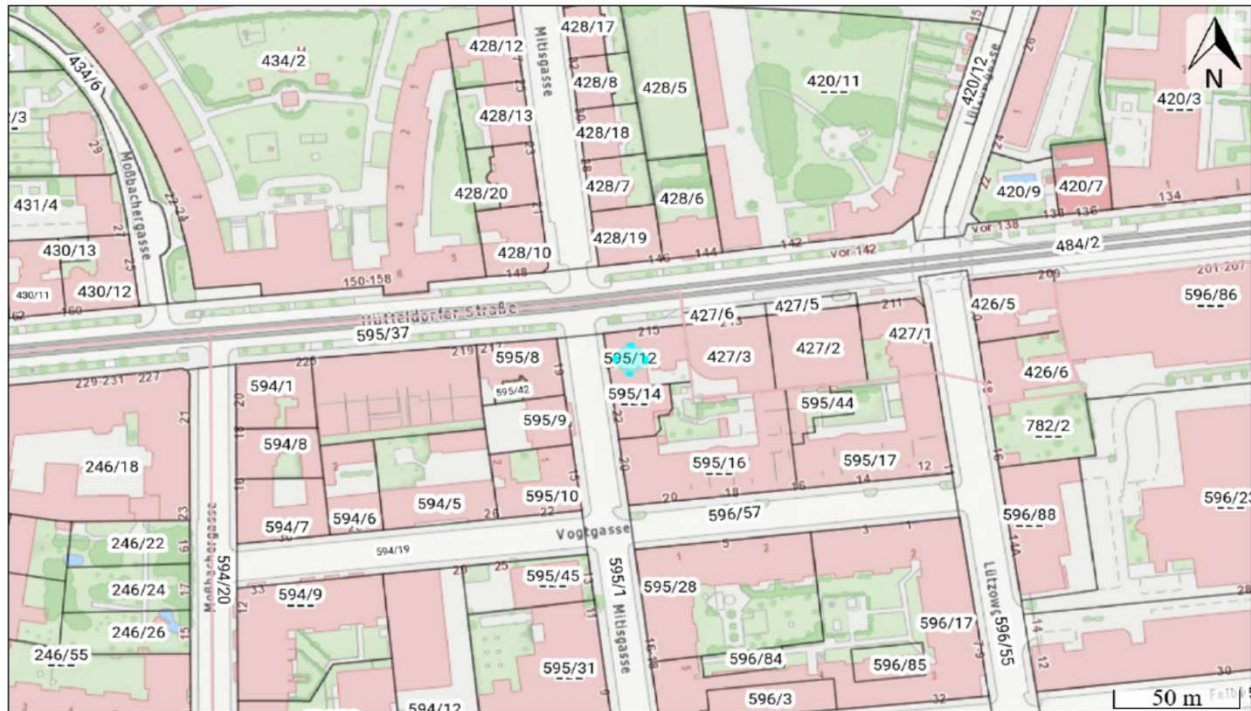


Verkehrswertgutachten
 Fer Immobilienentwicklung GmbH
 Hütteldorfer Straße 215/34
 A-1140 Wien

Gerald KLEIN
 allgemein beeideter
 und gerichtlich zertifizierter
 Sachverständiger für Immobilien

Luftbild





Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind. Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden, bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Altablagerungen oder Altstandorte existieren, da nicht alle bekannten Altablagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind. Im Zentrum des dargestellten Kartenausschnittes befindet sich das gemäß aktueller Abfrage gesuchte Objekt: "Penzing 595/12 (Grundstück)"

Verkehrsverhältnisse, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen

Infrastruktur

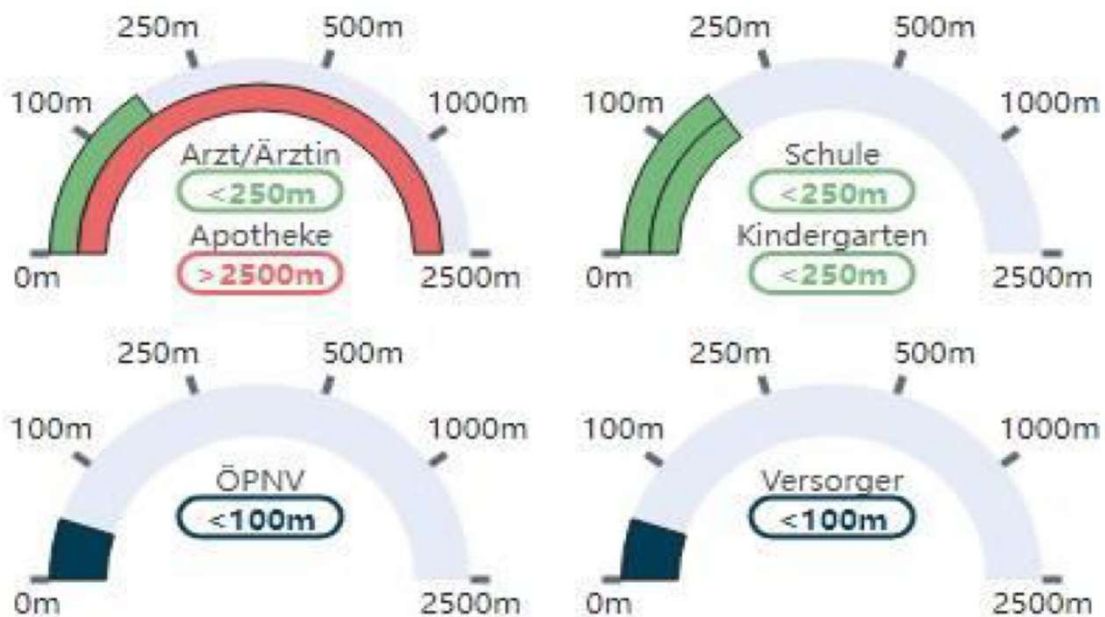
Mit individuellen Verkehrsmitteln ist die Adresse gut erreichbar. Parkplätze sind auf Eigengrund keine vorhanden. Die Parkplatzsituation war zum Zeitpunkt der Begehung entspannt. Der Parkraum wird von der Gemeinde bewirtschaftet.

Als öffentliches Verkehrsmittel stehen die Wiener Linien zur Verfügung. Die Haltestellen sind auch zu Fuß erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs (Lebensmittel) sind zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar.

Der gehobene Einkaufsbedarf kann in diversen Shoppingcentren (Auhofcenter, Lugner City) gedeckt werden. Ebenso sind Ärzte, Kindergärten und Volksschule gut erreichbar.

Erreichbarkeiten von: www.immonetZT.at



Hütteldorfer Str. 215, 1140 Wien, Österreich

48,196965; 16,293671

1210 Penzing



Statistik - Einwohner & Gebäude Wien-Penzing

Datenstand
01.01.2025

ZT Datenforum eGen,
Schönaugasse 7, 8010 Graz
office@zt.co.at



13.649

Gebäude gesamt

100%



12.216

Wohngebäude

90%



99.049

Einwohner gesamt

100%

69%

Staatsbürger AT
68.278

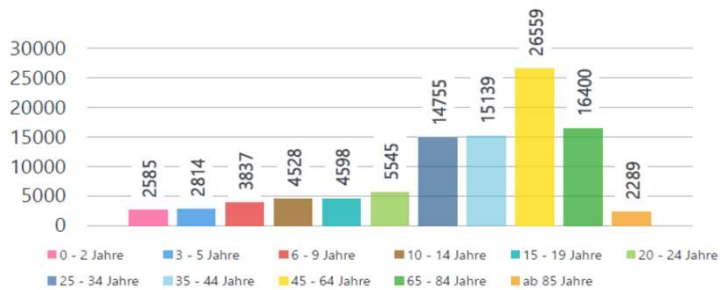
13%

Staatsbürger EU
13.182

18%

Andere
17.589

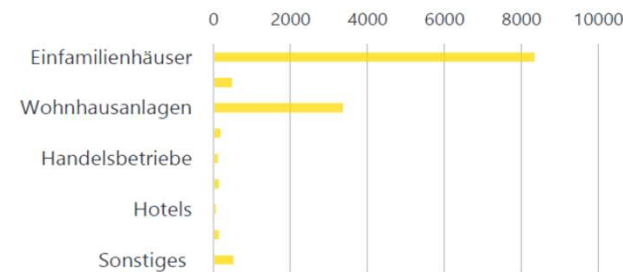
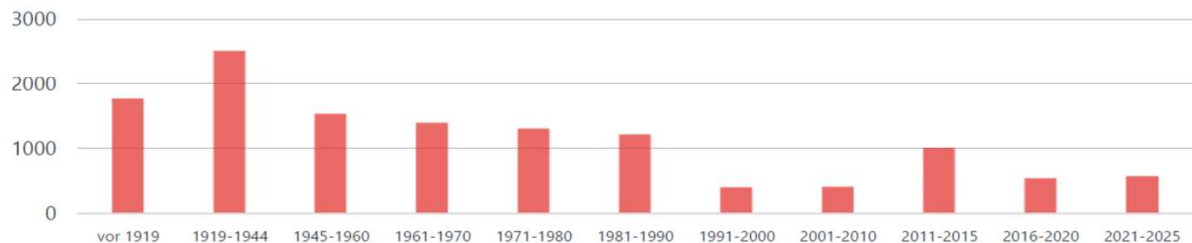
ALTERSVERTEILUNG



BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG auf Bezirksebene



GEBÄUDESTRUKTUR - ALTER



GEBÄUDESTRUKTUR Ø WOHNFLÄCHE

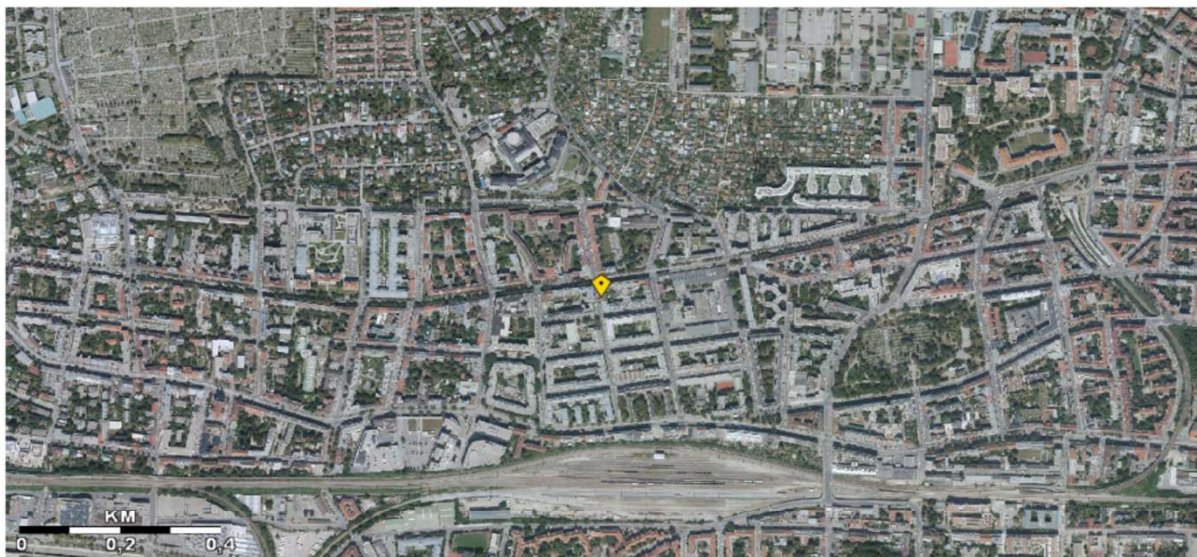


Datenquelle Statistik Austria | 01.01.2025

HORA-Pass

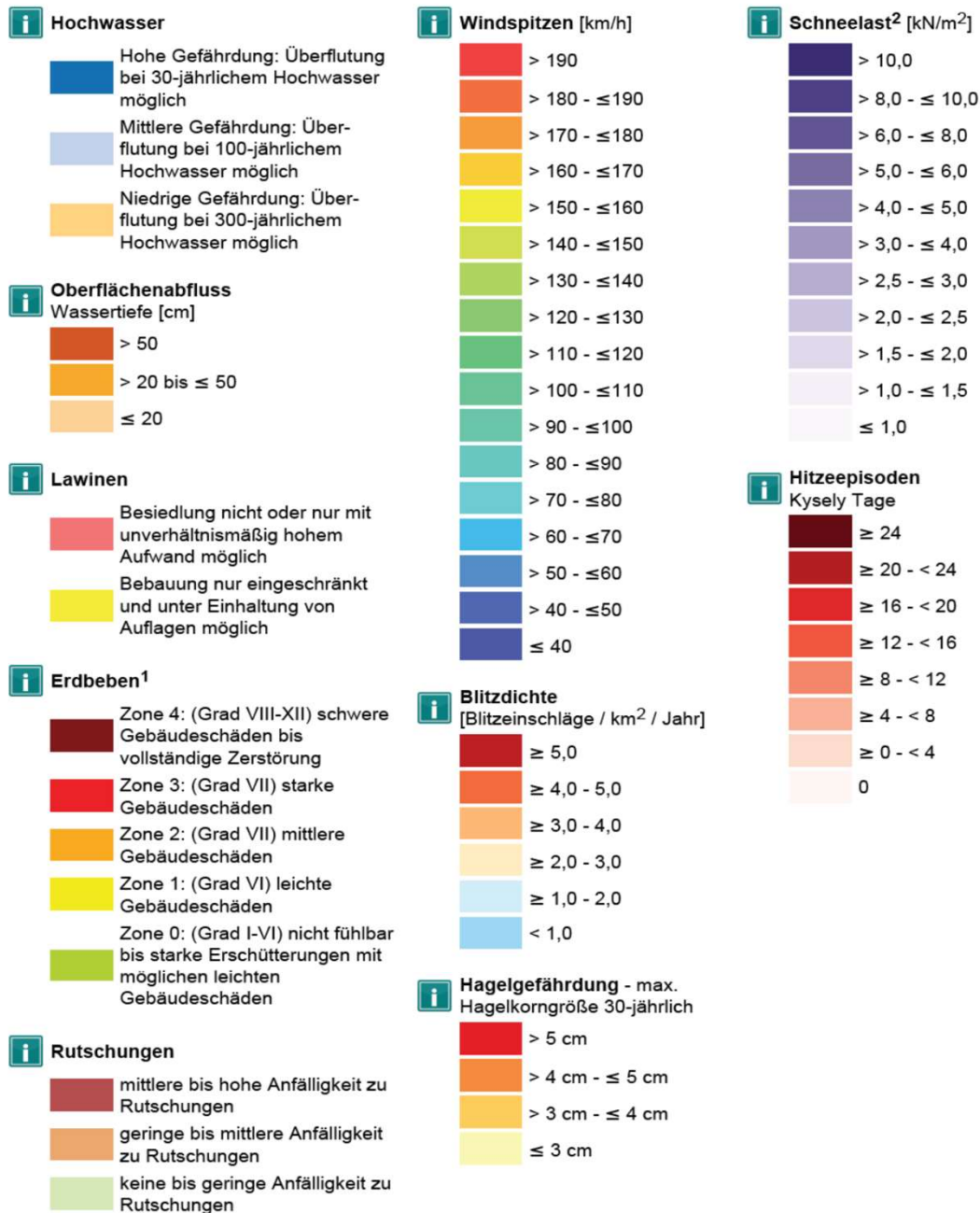
Adresse: Hütteldorfer Straße 215, 1140 Wien
 Seehöhe: 225 m
 Auswerteradius: 10 m
 Geogr. Koordinaten: 48,19700° N | 16,29356° O

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



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

Legende und weiterführende Informationen



¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

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

Disclaimer und Haftungsausschluss:

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

Lärmkarte <https://www.laerminfo.at/laermkarten.html> Straßenverkehr

Lärminfo.at
Lärmschutz für Österreich

2022 Straßenverkehr:
24h-Durchschnitt 4 m

Überblendung

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Hauptverkehrsstraßen in 4 m Höhe über Boden. Erfasst sind Straßen in der Zuständigkeit der Bundesländer sowie Autobahnen und Schnellstraßen. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Straßen berücksichtigt. Berichtsjahr 2022.

Hinweis: Außerhalb der Ballungsräume werden die Lärmzonen unterschiedlicher Straßenkategorien nur überblendet. In den Überblendungsbereichen kann es zur **Unterschätzung des tatsächlichen Lärmpegels um bis zu drei Dezibel** kommen.

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
- Linienquellen Landesstraßen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung
- Ballungsraum
- Ballungsraumgrenzen

Suche: Hütteldorfer Straße 215
Adresse

○ Hütteldorfer Straße 215, 1140 Wien
48,19700°N 16,29356°O
Seehöhe: 225 m

Straße 2022 - Summenkarte - 24h



Maßstab: 1 : 5.640

© BMIMI, © BMLUK, © Bundesländer, © BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2025, Made with Natural Earth, Grundkarte: basemap.at

Druckdatum: 31.3.2026

<https://maps.laerminfo.at>

Schienenverkehr

Lärminfo.at
Lärmschutz für Österreich

2022 Schienenverkehr:
24h-Durchschnitt

Überblendung

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Hauptstreckeneisenbahnen und Straßenbahnen in 4 m Höhe über Boden. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Eisenbahnstrecken erfasst. Berichtsjahr 2022.

Hinweis: Die Lärmzonen von Eisenbahnen und Straßenbahnen werden in dieser Ansicht nur überblendet. In den Überblendungsbereichen kann es zur **Unterschätzung des tatsächlichen Lärmpegels um bis zu drei Dezibel** kommen.

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Grenzwertlinie
- Linienquellen Straßenbahnen
- Linienquellen Eisenbahnen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung
- Ballungsraum
- Ballungsraumgrenzen

Suche: Hütteldorfer Straße 215
Adresse

○ 48,19700°N 16,29356°O
Seehöhe: 225 m

Schiene 2022 - Summenkarte - 24h



Maßstab: 1 : 5.640

© BMIMI, © BMLUK, © Bundesländer, © BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2025, Made with Natural Earth, Grundkarte: basemap.at

Druckdatum: 31.3.2026

<https://maps.laerminfo.at>

Verkehrswertgutachten
Fer Immobilienentwicklung GmbH
Hütteldorfer Straße 215/34
A-1140 Wien

Gerald KLEIN
allgemein beedeter
und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilien

4. **Gebäudebeschreibung**

Es handelt sich um ein klassisches Gründerzeithaus um 1880. Das Gebäude besteht aus Vollkeller, Erdgeschoss, drei Obergeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss.

Das Dachgeschoss wurde im Zuge der Generalsanierung in den 2000-er Jahren ausgebaut (Siehe Fertigstellungsanzeige).

Fundamente

Streifenfundamente

Keller

Vollziegelbauweise

Erdgeschoss und Obergeschosse

Vollziegelbau mit gegliederter Straßenfassade und glatter Hoffassade, verputzt und gemalt

Geschossdecken

Stahlbeton unter Dachgeschoss, sonst Holztram und Dippelbaum

Böden

Klinker im Stiegenhaus, Echtholzparkett in der Einheit, Fliesen in den Nassräumen

Dach

Satteldach auf Stahldachstuhl mit Eterniteindeckung

Die Dachrinnen

verzinkte Bleche teilweise gestrichen

Lift

Es gibt einen Personenlift vom Keller bis in das Dachgeschoss

Stiegen

Steintreppe im Stiegenhaus, Holztreppe in der Einheit

Fenster

Kunststoff-Alu-Dachflächenfenster mit Isolierverglasung

Türen

Röhrenspantüren, Sicherheitseingangstüre

Heizung

Gaszentralheizung über Fußbodenheizung

Die **Warmwasseraufbereitung**
über Heizung

Die **Abwasserbeseitigung**
von Brauchwasser erfolgt durch den öffentlichen Kanal

Die **Nassräume**
verflies

Kamine
mehrere Kamine vorhanden

Die **Raumaufteilung**
ist auf privates Wohnen ausgerichtet

Bau- und Erhaltungszustand
Gebäude und Bestandseinheit sind in einem dem Baujahr und der Sanierung entsprechenden, guten Bau- und Erhaltungszustand. Im Innenbereich der Top 34 ist teilweise Renovierungsbedarf gegeben. Die Wände beim Stiegenhaus bedürfen einer Überarbeitung. Beim Möbeltransport dürften Schäden entstanden sein.

Im Eingangsbereich im Erdgeschoss wurde der Verputz im unteren Bereich abgeschlagen. Dies ist allerdings Angelegenheit der Wohnungseigentümergeinschaft.

Sonderausstattung
Gegensprechanlage mit Bildübermittlung

Anschlüsse
Städtische Kommunalleitungen wie Wasser, Kanal, Strom, Fernwärme, Telefon und Internet sind auf der Liegenschaft verfügbar.

Garage
keine Garage vorhanden

Außenanlagen
befestigter Innenhof

Zubehör
Einlagerungsraum im Keller

Brandschutz und Evakuierung
laut Eigentümer nach den gegebenen Vorschriften

Zugänglichkeit für Menschen mit Behinderung
nicht barrierefrei

Sichere Nutzung und Betrieb des Gebäudes
gegeben

Qualität der Gebäudestruktur (Langlebigkeit)
Ziegelmassivbau

5. **Sonstiges**

Hausverwaltung

Eigentümer

Außerbücherliche Darlehensaufnahmen:

Lt. Eigentümer keine vorhanden

Gerichts- bzw. Schlichtungsstellenverfahren:

Lt. Eigentümer keine vorhanden

Offene Rechnungen und Aufträge

Lt. Eigentümer keine vorhanden

Hausbesorger

Kein Hausbesorger

Mietrechtliche Hauptmietzinsreserve

Eigennutzung

Besonderheiten

Die meisten Informationen sowie Unterlagen (z.B. Pläne, Verträge) stammen vom Eigentümer.

Sollten sich Informationen als unrichtig herausstellen, behält sich der Sachverständige das Recht vor, das Gutachten entsprechend abzuändern.

Energieausweis, Green Building Zertifikat

Nicht vorhanden

Green Buildings (Energieeffizienzcertifikat für Gewerbeimmobilien)

Nicht vorhanden

Bestandsrechte

Die Top wird vom Eigentümer eigengenutzt. Es gibt keinerlei Bestandsrechte.

Betriebsanlagengenehmigung

Eine Betriebsanlagengenehmigung ist nicht notwendig

Hausrücklage

Nicht bekannt

Betriebskosten

Konnte für die gegenständliche Liegenschaft nicht gesondert vorgelegt werden

Vorausschau der Hausverwaltung

Keine vorhanden

Wohnungseigentumsvertrag und Nutzwertgutachten

Siehe Beilage

6. **Bewertung**

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund enthaltenen Feststellungen sowie aller sonstigen Wert beeinflussenden Merkmale und Voraussetzungen.

Der Verkehrswert der Liegenschaft wird nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes LBG ermittelt. Unter dem Verkehrswert ist gemäß § 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz jener Wert zu verstehen, der im redlichen Geschäftsverkehr im Falle eines Verkaufs erzielbar wäre, wobei ungewöhnliche Preise, wie sie beispielsweise durch die besondere Vorliebe oder andere subjektive Wertumessungen einzelner Personen entstehen könnten, außer Ansatz zu lassen sind.

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens oder allenfalls die Kombination von solchen bleibt gemäß § 7 LBG dem Sachverständigen überlassen. Dabei sind auch der jeweilige Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu berücksichtigen.

Ich weise darauf hin, dass ich auf die Richtigkeit der mir zur Verfügung gestellten Informationen und Annahmen vertraut habe. Sollten sich diese als nicht richtig herausstellen, hätte dies einen Einfluss auf die Bewertung und es müsste eine neuerliche Bewertung durchgeführt werden bzw. behalte ich mir eine entsprechende Änderung und Ergänzung vor.

Es ist nicht auszuschließen, dass aufgrund einer besonderen Vorliebe (z.B. Nachbarschaft) ein höherer Preis am Markt zu erzielen ist. Bei der Bewertung können solche subjektiven Entscheidungsgründe nicht berücksichtigt werden.

Ebenso kann eine kurzfristige Veräußerung bei Außerachtlassung eines angemessenen Verwertungszeitraumes oder in einer Liquidationssituation dazu führen, dass der am Stichtag ermittelte Wert als Veräußerungserlös nicht erzielt wird.

Folgende Methoden zur Wertermittlung stehen zur Verfügung:

6.1. **Vergleichswertverfahren laut § 4 LBG**

Das Vergleichswertverfahren setzt voraus, dass ein Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen möglich ist. Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der Wert beeinflussenden Umstände weitestgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen.

Heranzuziehen sind lediglich solche Kaufpreise, die in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten (das muss jedoch nicht zwingend das gleiche Gemeindegebiet sein) erzielt wurden, wobei bei einer solchen Wertermittlung unredliche Verkaufsvorgänge außer Acht zu lassen bzw. gegebenenfalls zu korrigieren sind.

Eine Bewertung der gesamten bebauten Liegenschaft nach dem Vergleichswertverfahren muss unterbleiben, da vom SV Verkaufsvorgänge von im Sinne des LBG größtmöglich vergleichbaren Gesamtobjekten nicht erhoben werden konnten und solche mit größter Wahrscheinlichkeit aufgrund der Individualität des Objektes auch nicht oder – wenn überhaupt – nur bedingt vergleichbar gegeben sind. Allerdings fließen entsprechend korrigierte Marktpreise bzw. Tendenzen sowie mittelbare Vergleichsobjekte, wie sie dem SV aufgrund seiner beruflichen Tätigkeit bekannt sind, in die Bewertung ein.

6.2. Sachwertverfahren laut § 6 LBG bzw. ÖNORM B 1802

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

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

Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen, Bei der Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen.

Sonstige Wertveränderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa die Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

Die Neuherstellungskosten (NHK) sind aus den gewöhnlichen Herstellungskosten je Raum- oder Flächeneinheit durch Vervielfachung zu ermitteln. Die NHK ergeben sich aus den Bauwerkskosten und den anteiligen Honoraren und Nebenkosten.

Wertminderung infolge Alters:

Diese Wertminderung wird nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (RND) zur Gesamtnutzungsdauer (GND) der baulichen Anlagen bestimmt. Dabei kann je nach Art der Nutzung und der Pflegeintensität sowie dem Alter der baulichen Anlagen von einer gleichmäßigen oder von einer altersmäßig zunehmenden oder abnehmenden Wertminderung ausgegangen werden.

Wertminderung infolge von Mängeln, Schäden oder rückgestautem Reparaturbedarfs. Diese Wertminderung ist nach den Erfahrungswerten oder nach den für die Beseitigung erforderlichen Kosten zu bestimmen. Die Beseitigungskosten sind jedenfalls dann anzusetzen, wenn die Beseitigung für die weitere Benutzung unabdingbar ist.

Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwandes.

Der Teil der Baukosten, der bei einem Verkauf vom Markt nicht abgegolten wird, weil das Gebäude den zeitgemäßen Vorstellungen, z.B. durch unwirtschaftlichen Aufbau (Grundrissgestaltung, übergroße Raumhöhe), aufwendige Extraausführung, nicht voll entspricht oder eine Starke Zweckgebundenheit (insbesondere bei Industriebauten) aufweist, ist aus wirtschaftliche Wertminderung nach Erfahrungssätzen zu bestimmen.

Wert von sonstigen Bestandteilen und Zubehör.

Der Wert sonstiger Bestandteile, wozu auch Einrichtungen, Außenanlagen und eine besondere Ausstattung zählen, ist ausgehend von Erfahrungssätzen oder von den gewöhnlichen Herstellungskosten zu bestimmen. Er ist nur insoweit anzusetzen, als er nicht schon im Bauwert berücksichtigt ist. Dies gilt auch für Zubehör, soweit dieses in der Wertermittlung einzubeziehen ist.

6.3. **Ertragswertverfahren laut § 5 LBG bzw. ÖNORM B 1802**

Die Anwendung dieses Verfahrens ist bei bebauten Liegenschaften üblich, bei denen durch Vermietung oder Verpachtung Erträge erzielt werden können bzw. könnten. Der Liegenschaftswert wird durch den nachhaltig erzielbaren Liegenschaftsertrag bestimmt.

Der Ertragswert setzt sich aus dem Bodenwert und dem Gebäudeertragswert zusammen. für die Ermittlung des Bodenwerts wird das Vergleichswertverfahren herangezogen. Der Gebäudeertragswert wird als Kapitalwert einer Zeitrente (Rentenbarwert) betrachtet und in der Weise errechnet, dass der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertrag vermindert um die Verzinsung des Bodenwerts, mit einem marktgerechten Zinssatz entsprechend der angenommenen Restnutzungsdauer kapitalisiert wird.

Das Ertragswertverfahren wird vor allem für Wohnhäuser, Geschäfts- und Bürogebäude, die vermietet werden, und gemischt genutzte Liegenschaften (teils zu Wohn- und teils zu gewerblichen Zwecken vermietet) zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen. Dieses Verfahren kann aber auch für Liegenschaften, die zwar eigengenutzt sind, bei denen aber eine Vermietung durchaus sinnvoll möglich wäre, verwendet werden.

Der Verkehrswert muss auch bei diesem Verfahren erst vom Ertragswert unter Berücksichtigung der Marktlage und anderer Wertbestimmender Kriterien abgeleitet werden.

6.4. **Maßtoleranzen**

Die Maßtoleranzen betragen +/- 10 %, können für Bewertungen dieser Art als üblich bezeichnet werden und sind im Begriff von Treu und Glauben zu vereinbaren (§ 242 BGB, LG. Berlin, Urteil vom 22.11.1955 (4 O 338/54 Sch-F; Z 2.300 Bi.2.)).

6.5. **Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802 Pkt.3.3)**

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückgreifen zu müssen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.

Weiters verweise ich darauf, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. (Die Kurzfristigkeit einer Verwertung nach der Exekutionsordnung, bei der eben der, für die Immobilie adäquate Verkaufszeitraum fehlt, ist durch einen geringeren Ausrufpreis berücksichtigt).

6.6. **Umsatzsteuer**

Mit Wirksamkeit 19.06.1998 trat das Budgetbegleitgesetz 1998 in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt traten neue umsatzsteuerliche Bestimmungen bei Immobilientransaktionen in Kraft. Daher ist folgender Hinweis nötig:

Sollte die Immobilie mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwertet werden, so ist die Umsatzsteuer dem ermittelten Wert hinzuzurechnen, hierbei wäre eine eventuelle Vorsteuerkorrektur nicht nötig. Sollte ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft werden, wären eventuell geltend gemachte Vorsteuerbeträge von baulichen Maßnahmen zu berichtigen und anteilig an die Finanzverwaltung abzuführen.

6.7. **Steuerliche Aspekte**

Dieses Verkehrswertgutachten ist nicht für steuerliche Zwecke zu verwenden, sondern ist nur für den unter dem beschriebenen Auftrag vorgesehen.

Der Sachverständige empfiehlt jedem potentiellen Erwerber über die steuerlichen Auswirkungen eines Immobilienerwerbes fachlichen Rat einzuholen, da diese Aspekte immer auf die subjektive Steuersituation des Erwerbers abzustimmen sind.

6.8. **Gesetze und Normen**

BGBL.Nr. 150/1992 Liegenschaftsbewertungsgesetz
ÖNORM B1802 Liegenschaftsbewertung

6.9. **Literatur**

Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage (2017)
Stabentheiner: Liegenschaftsbewertungsgesetz, 2. Auflage (2005)
Wirtschaftskammer Österreich, Bundesinnung der Immobilien- und
Vermögensstrehänder: Immobilienpreisspiegel und Immobilienzeitung
SV Ing. Dkfm. Peter Steppan: Richtpreise Büro- und Hallenflächen

Bewertung

Bei der Liegenschaft handelt es sich um eine eigengenutzte Eigentumswohnung im Dachgeschoss.

Bei der Bewertung ist das Hauptaugenmerk auf den Sachwert zu legen.

Es werden Sach-, Vergleichs- und Ertragswert ermittelt.

6.10. Grundwert

Die Bewertung nach dem § 4 (und § 10 Abs. 1) des LBG verlangt im Vergleichswertverfahren für jedes Grundstück eine aussagekräftige Anzahl von Vergleichsgrundstückspreisen. Laut Statistik sollten das 20 - 30 Vergleichspreise sein.

Da im vergleichbaren Zeitraum nicht genug Grundstücksverkäufe erfolgt sind, ist das nicht möglich.

Es muss daher eine vereinfachte Form der Wertermittlung erfolgen. Dabei wird von Erfahrungswerten einer ständigen Beobachtung der Verhältnisse am Realitätenmarkt ausgegangen.

Insbesondere wurden die Flächenwidmung, die Lage, die Größe, die Ausnutzung, die Ausnutzbarkeit und der Erschließungsgrad berücksichtigt.

Der Wert des Grundstückes wird von der möglichen Wohnnutzfläche beeinflusst, welcher im Bezug zum Richtwert steht.

Vereinfachte Bauträgerkalkulation				€/m ²
Möglicher Verkaufserlös Neubau				6 500,00
Abzüglich Bau- und Planungskosten				-3 500,00
Abzüglich Bauträgergewinn				-1 200,00
Grundkostenanteil je m ² Wohnnutzfläche				1 800,00

Bei der zu bewertenden Liegenschaft wird ein Preis pro m² von € 1 800,00 angenommen.

Gst.Nr. 595/12				m ²	€/m ²	€
EZ 1513	Wohnung			114,57	1 800,00	206 226,00
Bebauungsabschlag in %		0				0,00
Grundwert					€	206 226,00
				Zähler	Nenner	
Anteil in %	100,00		1,00	1,00	€	206 226,00

Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2025

Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude
als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung

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

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

In diesen Herstellungskosten sind enthalten:

- * Bauwerkskosten (Kostenbereiche 2 – 4) aus Erhebung in der Regel
- Aufschläge auf die Bauwerkskosten:
- * bauliche Aufschließung (Kostenbereich 1) ca. 2 % – 10 %
- * Planungs- und Projektnebenleistungen (Kostenbereiche 7 + 8) ca. 7 % – 20 %
- * Umsatzsteuer 20 %

In diesen Herstellungskosten sind nicht enthalten:

- * überdurchschnittliche Raumhöhen (z.B. Altbauten) ca. 5 % – 15 %
- * sonstige Aufschließung (Kostenbereich 1) nach Bedarf
- * Erschwernisse nach Bedarf
- * Einrichtung (Kostenbereich 5) nach Bedarf
- * Außenanlagen (Kostenbereich 6) nach Bedarf
- * Finanzierung (anteiliger Kostenbereich 8) nach Bedarf
- * Reserven (Kostenbereich 9) nach Bedarf

Ergänzende Angaben:

- * Kleinere, individuell gestaltete Bauwerke (z.B. Ein- und Zweifamilienhaus) können einen Aufschlag erfordern bis zu 30 %
- * Großprojekte können einen Abschlag erfordern bis zu –10 %
- * Nebengeschoße mit einfacher Ausstattung (z.B. Keller) liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei ca. 40 % bis 70 %
- * (Tief-)Garagen liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei ca. 20 % bis 50 %

6.11. Sachwertverfahren

Der Gebäudewert wird nach Nutzflächen aus dem übergebenen Plan ermittelt.

		ca. Nutzfl.	Stück	€/m ²	€/Stück	
Top 34	1. DG	29,07		3 500,00		101 745,00
	2. DG	85,50		3 500,00		299 250,00
	Terrasse	14,24		900,00		12 816,00
Nutzfläche		114,57				413 811,00
Außenanlagen in %		1,00				4 138,11
Herstellungskosten Gesamt						417 949,11

Abzüglich Fertigstellungsarbeiten		0,00
Abzüglich Verlorener Bauaufwand in %	-10,00	-41 794,91

Zwischensumme		376 154,20
----------------------	--	-------------------

Wertminderung wegen Alter: linear in %	12,50	-47 019,27
Baujahr fiktiv	2016	
Restnutzungsdauer in Jahren	70	
Gewöhnliche Lebensdauer Jahre	80	
(Aufgrund des Bauzustandes wird mit eine fiktiven Restnutzungsdauer von Jahre 70 gerechnet)		

Bauwert		329 134,92
Wert des Bodenanteiles		206 226,00

Zwischensumme		535 360,92
----------------------	--	-------------------

Abzüglich Instandsetzungsaufwand	m²	€/m²	
	114,57	-150,00	-17 185,50

Zwischensumme		518 175,42
----------------------	--	-------------------

Anpassung an den Markt in %		
Lage im Dachgeschoss	40	207 270,17
Abschlag kleine Küche in %	-5	-25 908,77

Sachwert	€	699 536,82
-----------------	----------	-------------------

Sachwert / reine Nutzfläche	€/m²	6 105,76
------------------------------------	------------------------	-----------------

6.12. Ertragswertverfahren:

Berechnung des möglichen Nettomietetrages

Etage		m ²	Stück	HMZ netto	€ pro m ²
					Annahme
Top 34	1. DG	29,07		410,63	14,13
	2. DG	85,50		1 207,74	14,13
	Terrasse	14,24		0,00	0,00
Nutzfläche		114,57	leer	1 618,37	

Jährlich **19 420,42**

Bewirtschaftungskosten

-3,00 % Mietausfallwagnis (vom Jahresrohertrag)	-582,61
-1,00 % Verwaltungskosten (vom Jahresrohertrag)	-194,20
-0,50 % Instandhaltungskosten (von den Herstellungskosten)	-2 089,75

Liegenschaftsreinertrag Vermietung 16 553,86

Verzinsung des Bodenanteiles in% 100 Baureserve % 0
-2,25 % Kapitalisierungszinssatz -4 640,09

Reinertrag der Baulichen Anlagen 11 913,77

Vervielfältiger

2,25	% Kapitalisierungszinssatz
70,00	Jahre Restnutzungsdauer
35,0821	Vervielfältiger

Gebäudeertragswert 417 959,95

Wert des Bodenanteiles 206 226,00

Ertragswert vor Reparaturen 624 185,95

Abzüglich Instandsetzungsaufwand m² €/m²
114,57 -150,00 -17 185,50

Zwischensumme 607 000,45

Anpassung an den Markt in % 0,00 0,00

Ertragswert	€	607 000,45
--------------------	----------	-------------------

Ertragswert / reine Nutzfläche	€/m²	5 298,08
---------------------------------------	------------------------	-----------------

Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen

Bezug nehmend auf die in den Heften SV 1995/3, 3, berichtigt in SV 1997/2, 21, SV 1999/2, 56, SV 2000/2, 49, SV 2002/1, 25, SV 2003/1, 14, SV 2004/2, 78, SV 2005/3, 170, SV 2006/2, 103, SV 2007/2, 108, SV 2008/2, 73, SV 2009/1, 20, SV 2010/1, 53, SV 2011/3, 172, SV 2012/3, 137, SV 2013/3, 138, SV 2014/2, 115, SV 2015/2, 108, SV 2016/2, 91, SV 2017/2, 86, SV 2018/2, 83, SV 2019/2, 102, SV 2020/2, 88, SV 2021/2, 104, SV 2022/2, 90, SV 2023/1, 7 und SV 2024/2, 91 veröffentlichten Empfehlungen wird nach Rücksprache mit den Landesverbänden mitgeteilt, dass derzeit keine Änderung der empfohlenen Kapitalisierungszinssätze erfolgen muss, da die am Markt eingetretenen Veränderungen innerhalb der in der Empfehlung angegebenen Toleranz liegen.

Zusammenfassende EMPFEHLUNG:

LIEGENSCHAFTSART	LAGE			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 – 2,5 %	1,5 – 3,5 %	2,5 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %
Büroliegenschaft	2,5 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 – 5,0 %	3,5 – 6,0 %	5,0 – 6,5 %	5,5 – 7,5 %
Einkaufszentrum, Supermarkt, Fachmarktzentrum	3,5 – 6,5 %	4,5 – 7,0 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 8,5 %
Touristisch genutzte Liegenschaft	4,5 – 7,0 %	5,0 – 7,5 %	5,5 – 8,0 %	6,0 – 9,0 %
Transport-, Logistikliegenschaft	4,0 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %	6,0 – 8,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,5 %	5,5 – 8,5 %	6,5 – 9,5 %
Industriliegenschaft	4,5 – 7,5 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 9,0 %	6,5 – 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften	1,0 % bis 3,5 %			
Forstwirtschaftliche Liegenschaften	0,5 % bis 2,5 %			

Erhebung aktueller Mietangebote DG-Wohnung

Immobilien.net

aktuelle Mietangebote	ca. Nutzfl.		Nettomiete		€/m ²
1140 Wien	60,90		1 012,44		16,62
1140 Wien	64,00		930,91		14,55
1140 Wien	77,00		1 309,36		17,00
1140 Wien	138,90		1 875,15		13,50
1140 Wien	133,00		1 685,16		12,67
Durchschnitt					14,87

Abschlag kleine Küche in %

-5

-0,74

Durchschnittsmiete €/m² für die Berechnung im Ertragswertverfahren

14,13

6.13. Vergleichswertverfahren

Erhebung abgeschlossener Kaufverträge

www.immonetzt.at

KG	Gst.Nr.	Datum	ca. Nutzfl.	Kaufpreis	Nr.	€/m ²
1210	569	01.09.25	65,91	450 000,00	1	6 827,49
1210	569	24.11.25	106,74	700 000,00	2	6 557,99
1214	244/7	27.08.25	139,48	670 000,00	3	4 803,56
1214	269/1	14.09.23	34,06	263 500,00	4	7 736,35
1210	623/6	09.03.23	94,64	635 000,00	5	6 709,64
1214	204/43	11.07.23	79,53	579 000,00	6	7 280,27
1214	24/4	21.05.25	55,21	349 000,00	7	6 321,32
1210	550/1	24.06.25	135,60	877 000,00	8	6 467,55
1210	477/1	17.11.25	97,81	597 500,00	9	6 108,78
1210	190/7	18.04.25	106,20	720 000,00	10	6 779,66
1214	269/1	09.03.26	65,16	440 000,00	11	6 752,61
1210	569	01.04.26	72,96	490 000,00	12	6 716,01
1210	569	27.03.26	102,97	675 000,00	13	6 555,31
Durchschnitt			88,94			6 585,89

Abschlag kleine Küche in % -5 -329,29

Durchschnittsangebot €/m ²	6 256,59
---------------------------------------	-----------------

		m ²		€/m ²		
Nutzfläche		114,57		6 256,59		716 817,84

Abzüglich Instandsetzungsaufwand m² €/m²
114,57 -150 -17 185,50

Vergleichswert	699 632,34
----------------	-------------------

Vergleichswert €/m ² Nutzfläche	6 106,59
--	-----------------

Wertermittlungsverfahren			Gesamtwert in €	€/m² Nutzfl.
Sachwert	Verkauf	brutto	699 537	6 105,76
Ertragswert	Miete	netto	607 000	5 298,08
Vergleichswer	Verkauf	brutto	699 632	6 106,59

Der endgültige Verkehrswert der zugrunde liegenden
Liegenschaft wird vom Ertragswert abgeleitet

Vergleichswert = Verkehrswert

Verkehrswert	€	699 632,34
Verkehrswert gerundet	€	700 000,00
Verkehrswert €/m²	€	6 109,80
fiktiver Jahresnettoertrag	€	19 420,42
Rendite nach Sanierung	%	2,71

7. Der Verkehrswert

der folgenden Liegenschaften

KG 01210 Penzing
Gst.Nr. 595/12

EZ 1513
BLNR.: 89

Mit der Adresse:

A-1140 Wien, Hütteldorfer Straße 215 / 34

beträgt somit gerundet

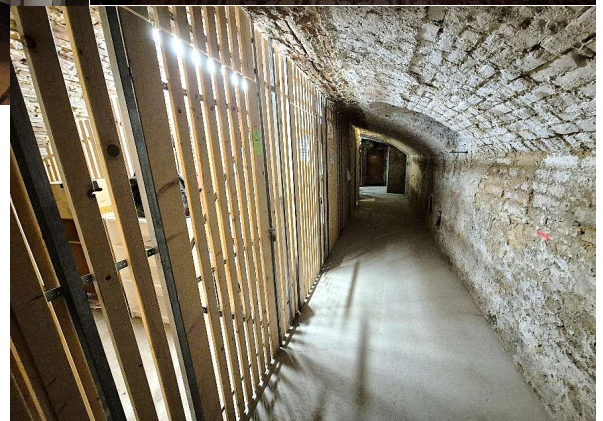
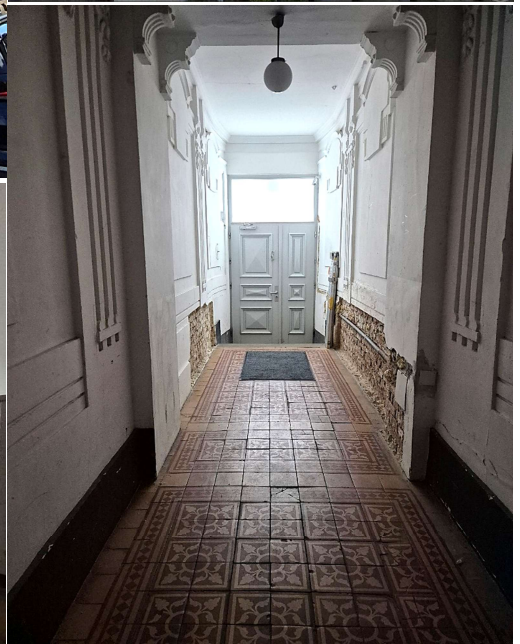
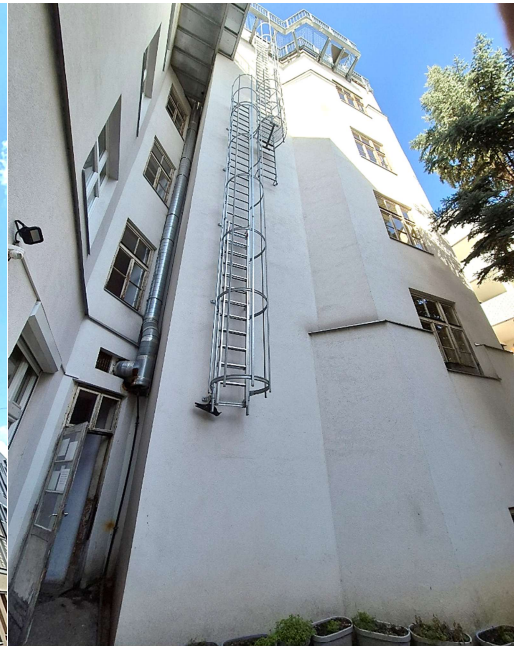
Euro	700 000,00
(in Worten: Euro siebenhunderttausend)	

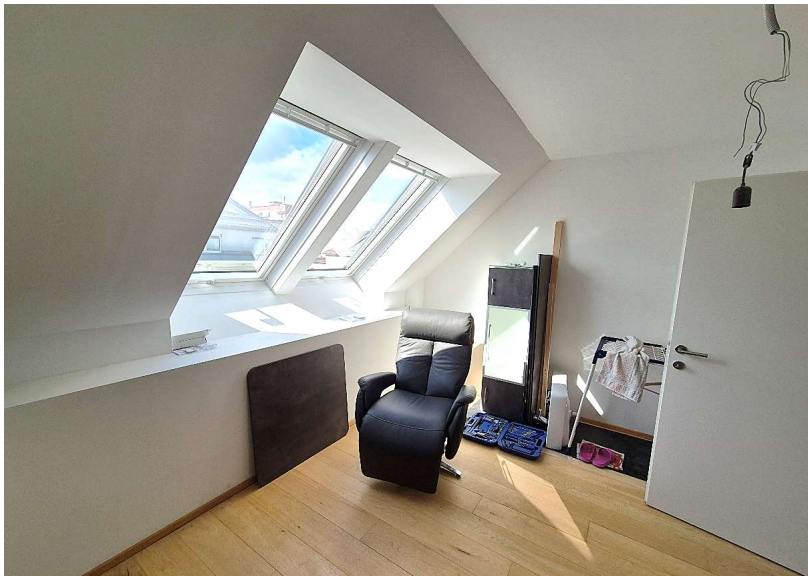


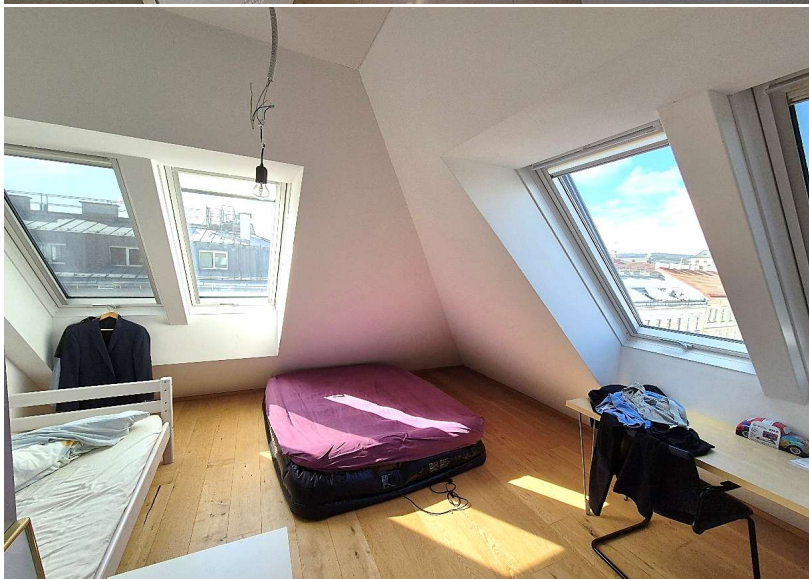
Böheimkirchen, 01.07.26

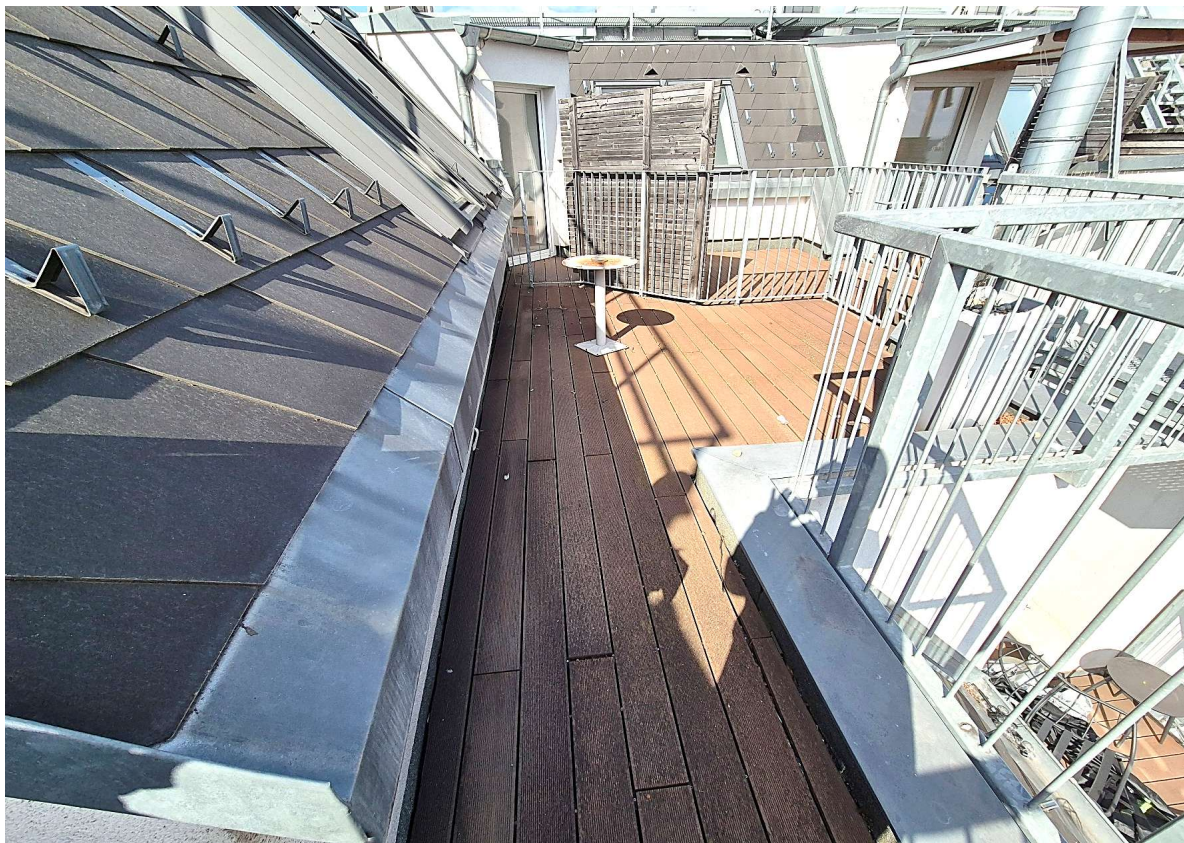
Der Sachverständige

8. Bilder











9. Grundbuchsauszug



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01210 Penzing
BEZIRKSGERICHT Fünfhaus

EINLAGEZAHL 1513

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 89 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 958/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
595/12	GST-Fläche	501	
	Bauf.(10)	415	
	Bauf.(20)	86	Hütteldorfer Straße 215 Mitisgasse 24

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

- 1 a 1843/1970 Abtretung der Hauptmietzinse
- 3 a 1923/2015 Verwalter der Liegenschaft
CFI Immobilientreuhand GmbH (FN 251573k)
1030 Wien, Am Heumarkt 3

***** B *****

- 89 ANTEIL: 117/1468
FER Immobilienentwicklung GmbH (FN 365897i)
ADR: Johannitergasse 2/4, Wien 1100
a 1294/2019 Wohnungseigentum an W Top 34
b 4934/2019 IM RANG 4718/2019 Kaufvertrag 2019-08-29 Eigentumsrecht
c 958/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2026-02-27
(3 S 29/26y, HG Wien)

***** C *****

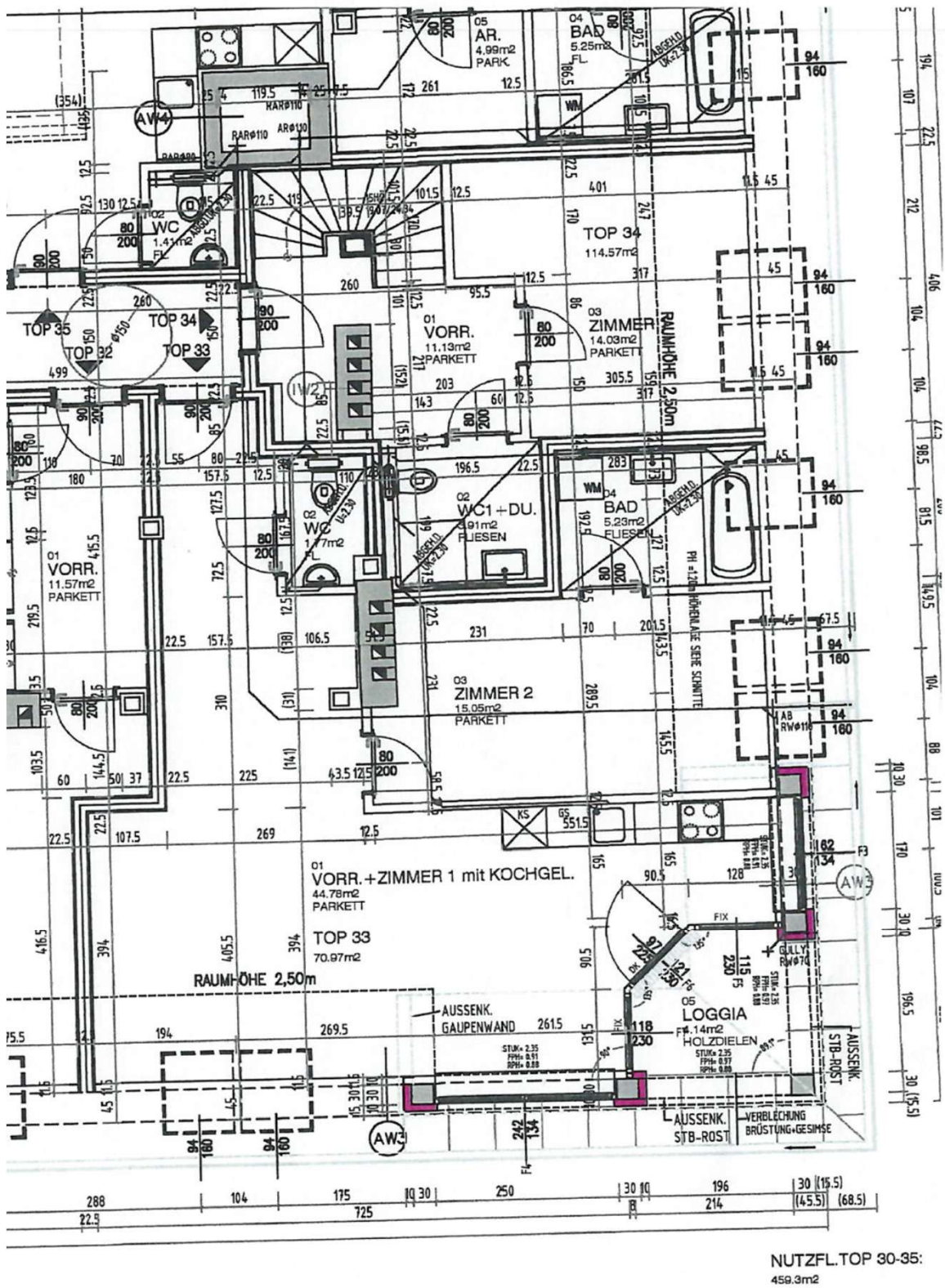
- 16 a 3574/2006 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002
- 51 auf Anteil B-LNR 89
a 6817/2019 Pfandurkunde 2019-12-03
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 400.000,--
für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
(FN 286283f)
- b gelöscht
- 68 auf Anteil B-LNR 89
a 879/2025 Rückstandsausweis 2025-02-25
PFANDRECHT vollstr EUR 300.829,26
Antragskosten EUR 5.860,72
für Republik Österreich, vertreten durch Finanzamt für
Großbetriebe (16 E 768/25s)
- 69 gelöscht

***** HINWEIS *****

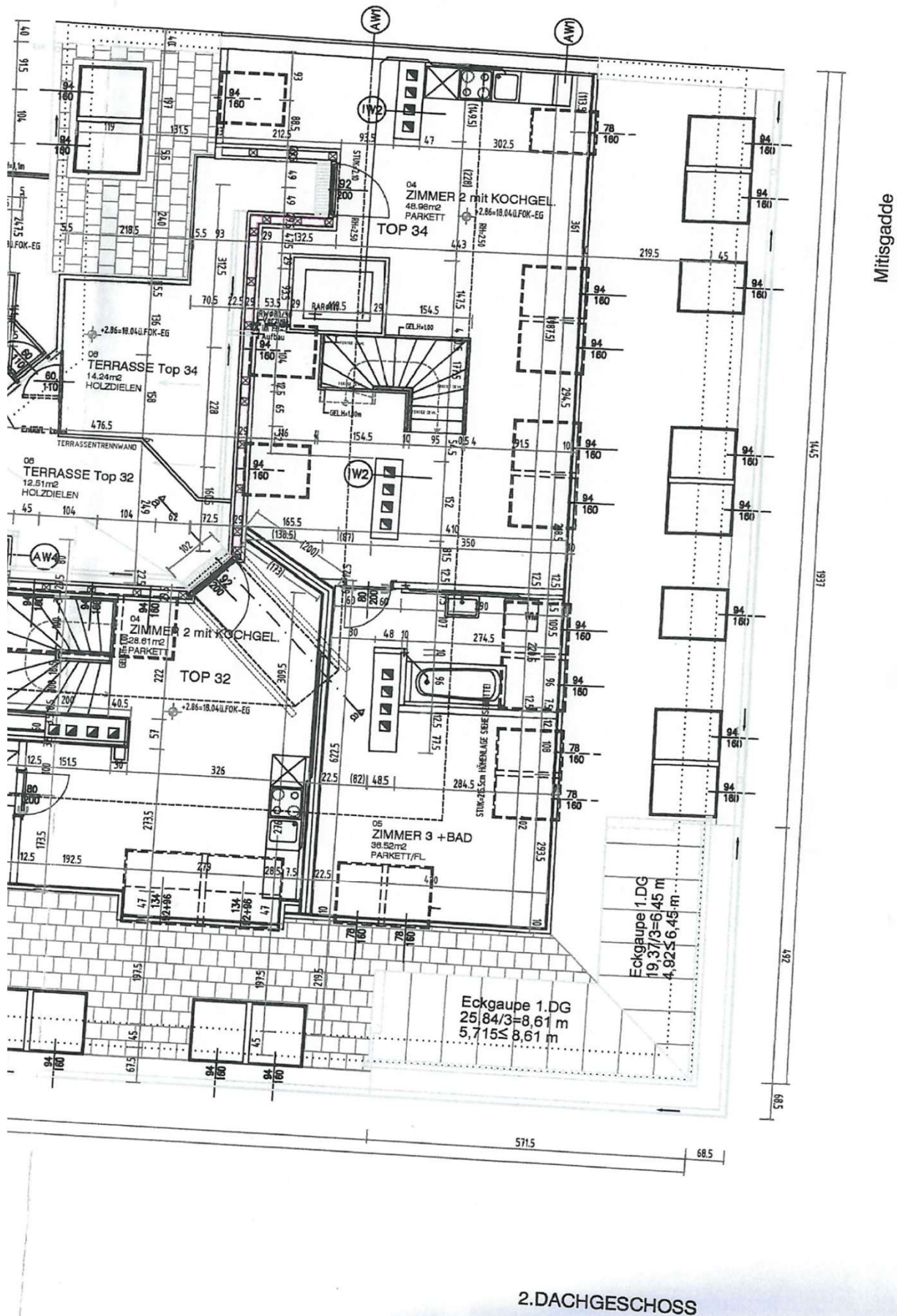
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

30.03.2026 16:57:31



1.DACHGESCHOSS



11. WE-Vertrag auszugsweise

Ref. Nr. 10-229/193/06
angesehen am: 13.6.06

3574/06

1937/06

f:\traude\i\jvv\hütteldorferstraße215we5.doc

Entwurf 13.3.2006

2376/06

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen am Tage seiner Unterfertigung zwischen

IVV Immobilien Verwaltung und Verwertung GmbH & CO KEG, 1030 Wien,
Kübeckgasse 18/23, FN 230078a des Handelsgerichtes Wien, einerseits,

und

Mag. Bernd Marinics, geb. 18.12.1964, 7011 Siegendorf, Dr. Ludwig Leser
Gasse 17,

Josef Michael Siller, geb. 18.9.1966, 1190 Wien, Heiligenstädter Straße 107-
109,

Mag. Elisabeth Viertler, geb. 9.2.1966, 1220 Wien, Süßenbrunner Str. 68/3/6,

Michael Skrabacz, geb. 19.9.1966, 1140 Wien, Hütteldorfer Straße 215/26-28,

Dagmar Skrabacz, geb. 5.8.1973, 1140 Wien, Hütteldorfer Straße 215/26-28,

Songül Ödek, geb. 3.2.1981, 1150 Wien, Märzstraße 11/23

Shin-Ru Lai, geb. 6.12.1953, 1130 Wien, Jagdschlossgasse 9-11/1/10

Saliha Tokalak, geb. 1.2.1965, 1140 Wien, Lenneisgasse 4-8/11/9

andererseits,

wie folgt:

TABELLE DER LIEGENSCHAFT
EZ 1513, GB 01210 PENZING
1140 Wien, Hütteldorfer Straße 215

Spalte 1 Top Nr.	Spalte 2 Name Wohnungswerber	Spalte 3 Anteile bisher	Spalte 4 Nunmehrige Anteile	Spalte 5 verbunden mit Wohnungseigentum an
1	Shin-Ru Lai, geb. 06.12.1953, 1130 Wien, Jagdschloßgasse 9-11/1/10	80/1400	150/1200	Geschäftslokal Top 3-5 Personalraum Top 1
2	IVV Immobilien Verwaltung und Verwertung GmbH & CO KEG, 1030 Wien, Kübeckgasse 18/23	396/1400	20/1200	Wohnung Top 2 Gang-WC
3	Salih Tokalak, geb. 01.02.1965, 1140 Wien, Lenneisgasse 4- 8/11/9	70/1400	96/1200	Geschäftslokal Top 6-8 Gartenteil 6-8
4	Mag. Bernd Marinics Geb. 18.12.1964 Dr. Ludwig Leser-G. 17, 7011 Siegendorf	275/1400	69/1200	Wohnung Top 9+10
5	Mag. Bernd Marinics Geb. 18.12.1964 Dr. Ludwig Leser-G. 17, 7011 Siegendorf	275/1400	46/1200	Wohnung Top 11
6	Mag. Bernd Marinics Geb. 18.12.1964 Dr. Ludwig Leser-G. 17, 7011 Siegendorf	275/1400	25/1200	Wohnung Top 12 Gang WC
7	Mag. Bernd Marinics Geb. 18.12.1964 Dr. Ludwig Leser-G. 17, 7011 Siegendorf	275/1400	54/1200	Wohnung Top 13+14
8	Mag. Bernd Marinics Geb. 18.12.1964 Dr. Ludwig Leser-G. 17, 7011 Siegendorf	275/1400	43/1200	Wohnung Top 15
9	Mag. Elisabeth Viertler Geb. 9.2.1966 Stößenbrunner Str. 68/3/6, 1220 Wien	70/1400	71/1200	Wohnung Top 16+17
10	Josef Michael Siller	100/1400	81/1200	Wohnung

	Geb. 18.9.1966 Heiligenstädterstr. 107-109 1190 Wien			Top 18-19
11	Josef Michael Siller Geb. 18.9.1966 Heiligenstädterstr. 107-109 1190 Wien	120/1400	21/1200	Wohnung Top 20
12	Josef Michael Siller Geb. 18.9.1966 Heiligenstädterstr. 107-109 1190 Wien	120/1400	20/1200	Wohnung Top 21
13	Josef Michael Siller Geb. 18.9.1966 Heiligenstädterstr. 107-109 1190 Wien	120/1400	34/1200	Wohnung Top 22 Gang-WC
14	Mag. Elisabeth Viertler Geb. 9.2.1966 Stübenbrunner Str. 68/3/6, 1220 Wien	80/1400	69/1200	Wohnung Top 23+24
15	Josef Michael Siller Geb. 18.9.1966 Heiligenstädterstr. 107-109 1190 Wien	103/1400	48/1200	Wohnung Top 25
16	Skrabacz Michael Geb. 19.9.1966 Skrabacz Dagmar Geb. 5.8.1973 Hütteldorfer Str. 215/26-28, 1150 Wien	53/1400 53/1400	46/1200 46/1200	Wohnung Top 26-28
17	Josef Michael Siller Geb. 18.9.1966 Heiligenstädterstr. 107-109 1190 Wien	103/1400	44/1200	Wohnung Top 29
18	IVV Immobilien Verwaltung und Verwertung GmbH & CO KEG, 1030 Wien, Kübeckgasse 18/23	396/1400	78/1200	Wohnung Top 30 Terrasse
19	IVV Immobilien Verwaltung und Verwertung GmbH & CO KEG, 1030 Wien, Kübeckgasse 18/23	396/1400	72/1200	Wohnung Top 31
20	IVV Immobilien	396/1400	67/1200	Wohnung

	Verwaltung und Verwertung GmbH & CO KEG, 1030 Wien, Kübeckgasse 18/23			Top 32 Terrasse
--	--	--	--	--------------------

NACHTRAG
ZUM WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG VOM 6. APRIL 2006

1.

Zu Artikel VIII. des Wohnungseigentumsvertrages:

Der Punkt 8.1. wird ergänzt, sodass er dann lautet wie folgt:

Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die Umwidmung von Wohnungseigentumseinheiten oder Zubehör möglich ist, insbesondere verpflichten sie sich zur Duldung der Nutzung als Büro, Praxis bzw. zu einer geschäftlichen Nutzung, die üblicherweise in einer Wohnung ausgeübt werden kann, sowie zur Duldung der kurzfristigen Vermietung von Wohnungseigentumseinheiten zu Wohnzwecken. Weiters wird im Falle der widmungskonformen Nutzung eines Objektes die Anbringung eines entsprechenden Schildes im Hauseingangsbereich im ortsüblichen Ausmaß gestattet.

2.

Aufgrund des Dachausbaus und der Trennung der Wohnung W 26 bis 28 in zwei Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft EZ 1513 GB 01210 Penzing, Bezirksgericht Fünfhaus hat Ing. Gerhard Müller ein Gutachten zur Neufestsetzung der Nutzwerte bei bereits einverleibtem Wohnungseigentum im Sinne des § 9 Abs. 6 WEG 2002 erstellt.

Aus diesem Grund errichten die Parteien bzw. deren Rechtsnachfolger gemäß ihrer Verpflichtung laut Punkt 5.4 des Wohnungseigentumsvertrages vom 6. April 2006 diesen Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag.

Zu Artikel XIII. des Wohnungseigentumsvertrages:

Aufgrund der Korrektur des Nutzwertgutachtens wird Artikel XIII. Abs. 2 „Aufsandungserklärung“ des Wohnungseigentumsvertrages geändert wie folgt:

Sämtliche Vertragsteile erteilen hiermit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Nachtrages zum Wohnungseigentumsvertrag vom 6. April 2006

im Eigentumsblatt:

die Einverleibung des Eigentumsrechts an nachstehenden wohnungseigentumstauglichen Objekten eingetragen wird:

Bestandsgegenstand	Nutzwert	Mindestanteile	Eigentümer
Geschäftslokal Top 3-5, Personalraum Top 1	150	150/1.468	Jun Yuan, geb. 10.8.1982
W Top 2, Gang WC	20	20/1.468	ZAA-BETA Immobilien KG, FN 437099v
Geschäftslokal Top 6-8, Gartenteil 6-8	96	96/2.936 96/2.936	Mehmet Suvermez, geb. 10.2.1959 Adem Suvermez, geb. 10.9.1984
W Top 9 + 10	69	69/1.468	Bernd Marinics, geb. 18.12.1964
W Top 11	46	46/1.468	Bernd Marinics, geb. 18.12.1964
W Top 12, Gang WC	25	25/1.468	Bernd Marinics, geb. 18.12.1964
W Top 13 + 14	54	54/1.468	Bernd Marinics, geb. 18.12.1964
W Top 15	43	43/1.468	Bernd Marinics, geb. 18.12.1964
W 16 + 17	71	71/1.468	Mag. Elisabeth Viertler, geb. 9.2.1966
W Top 18-19	81	81/1.468	Josef Michael Siller, geb. 18.9.1966
W Top 20	21	21/1.468	Josef Michael Siller, geb. 18.9.1966
W Top 21	20	20/1.468	Josef Michael Siller, geb. 18.9.1966
W Top 22, Gang-WC [im Grundbuch irrtümlich mit W Top 222 bezeichnet]	34	34/1.468	Josef Michael Siller, geb. 18.9.1966

W 23 + 24	69	69/1.468	Mag. Elisabeth Viertler, geb. 9.2.1966
W Top 25	48	48/1.468	Josef Michael Siller, geb. 18.9.1966
W Top 26	43	43/1.468	Robert Graf, geb. 13.1.1969
W Top 27	48	48/1.468	Robert Graf, geb. 13.1.1969
W Top 29	44	44/1.468	Josef Michael Siller, geb. 18.9.1966
DG W Top 30	91	91/1.468	HDSW 215 Immo GmbH, FN 447875s
DG W Top 31	87	87/1.468	HDSW 215 Immo GmbH, FN 447875s
DG W Top 32	67	67/1.468	HDSW 215 Immo GmbH, FN 447875s
DG W Top 33	64	64/1.468	HDSW 215 Immo GmbH, FN 447875s
DG W Top 34	117	117/1.468	HDSW 215 Immo GmbH, FN 447875s
DG W Top 35	60	60/1.468	HDSW 215 Immo GmbH, FN 447875s

**ERGÄNZUNG ZUM NACHTRAG ZUM
ZUM WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG VOM 6. APRIL 2006
betreffend die Liegenschaft EZ 1513, GB 01210 Penzing**

Seit der Unterfertigung des Nachtrags, dem diese Ergänzung angeschlossen wird, haben sich die Eigentumsverhältnisse bei einigen Bestandsgegenständen geändert. Die Änderungen sind aus der nachstehenden Tabelle ersichtlich.

Bestandsgegenstand	Bisherige Eigentümer	Neue Eigentümer
Geschäftslokal Top 6-8, Gartenteil 6-8	Mehmet Suvermez, geb. 10.2.1959 Adem Suvermez, geb. 10.9.1984	Abbas Ünal, geb. 15.8.1965
W 16 + 17	Mag. Elisabeth Viertler, geb. 9.2.1966	JBT Vermögensverwaltung GmbH (FN 453289b)
W Top 18-19	Josef Michael Siller, geb. 18.9.1966	HTD 215 Property GmbH (FN 485826a)
W Top 20	Josef Michael Siller, geb. 18.9.1966	HTD 215 Property GmbH (FN 485826a)
W Top 21	Josef Michael Siller, geb. 18.9.1966	HTD 215 Property GmbH (FN 485826a)
W Top 22, Gang-WC [im Grundbuch irrtümlich mit W Top 222 bezeichnet]	Josef Michael Siller, geb. 18.9.1966	HTD 215 Property GmbH (FN 485826a)
W 23 + 24	Mag. Elisabeth Viertler, geb. 9.2.1966	Valerio-Damiano Stoisser, geb. 22.4.1992
W Top 25	Josef Michael Siller, geb. 18.9.1966	HTD 215 Property GmbH (FN 485826a)
W Top 29	Josef Michael Siller, geb. 18.9.1966	HTD 215 Property GmbH (FN 485826a)

Die neuen Eigentümer sind mit den Bestimmungen des Nachtrags einverstanden und unterwerfen sich ebenfalls diesen Bestimmungen.

12. Fertigstellungsanzeige

14. Bezirk, Hütteldorfer Straße ONr. 215
EZ 1513 der Kat. Gem. Penzing



Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei – Gebietsgruppe West
Bauinspektion
Spetterbrücke 4, 3. Stock
A – 1180 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37750
Telefax: (+43 1) 4000-99-37750
E-Mail: gaw.bauinspektion@ma37.wien.gv.at
www.bauen.wien.at

Aktenzahl	Sachbearbeiter/in:	Durchwahl	Datum
MA37/1304021-2014-23	DI ⁱⁿ Winzer	01/4000-37752	Wien, 28. Juni 2019

Fertigstellungsanzeige

BESTÄTIGUNG

Sehr geehrte Frau Fürst,
sehr geehrter Herr Hammerl,

zu der am 22. Oktober 2018 erstatteten Teil-Fertigstellungsanzeige gemäß § 128 der Bauordnung für Wien (BO) betreffend die Wohnungen Top 30, 31, 32, 33, 34, 35 und die Aufzugsanlage des zur Zahl MA 37/1304021-2014-1 anhängigen Bauvorhabens wird mitgeteilt, dass diese zu Folge der Bestätigung des Herrn Dipl.-Ing. Dr. Karlheinz Wagner vom 12. Juni 2018, als vollständig belegt und der Bau als plan- und vorschriftsgemäß ausgeführt erachtet wurde.

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

Zufolge der Ausstellung dieser Bestätigung sind für sämtliche Beilagen zur Fertigstellungsanzeige Bundesgebühren zu entrichten.

Ausstehende Gebühren und Abgaben werden gesondert vorgeschrieben. Sie erhalten in den nächsten Tagen einen Zahlschein. Sie können aber auch unter Vorlage des Zahlscheines bei einer Kassa der Stadt Wien bar oder mittels Bankomat einzahlen. Weiters haben Sie die Möglichkeit die Bezahlung mittels Internet, über das „Bezahlservice“ der Stadt Wien (www.wien.at/bezahlen) vorzunehmen.

Ergeht an (ohne ZNW):

- 1.) Herrn Thomas Hammerl, Westbahnstraße 25/1/7, 1070 Wien, als Einschreiter
- 2.) Frau Sabine Fürst, Hütteldorfer Straße 215/30, 1140 Wien, als Einschreiterin

Verkehrsanbindung: Linie U3, Station Kendlerstraße oder Ottakring / Schnellbahn S45, Station Ottakring / Linie 10 und 48A, Station Guttraterplatz
Parteienverkehr: Dienstag und Donnerstag 8:00 – 12:30 Uhr, Planeinsichten: Montag bis Freitag 8:00 bis 12:00 Uhr, UID-Nr. ATU 36801500

Verkehrswertgutachten
Fer Immobilienentwicklung GmbH
Hütteldorfer Straße 215/34
A-1140 Wien

Gerald KLEIN
allgemein beeideter
und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilien

In Abschrift an:

3.) MA 37/BI

4.) zum Akt

Für den Abteilungsleiter:

DI.ⁱⁿ Winzer498287

Wichtige Informationen und Formulare im Internet:

www.bauen.wien.at



Dieses Dokument wurde amtssigniert.

Information zur Prüfung des elektronischen Siegels
bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter:
<https://www.wien.gv.at/amtssignatur>