



Architekt

Dipl.Ing.Horst Jäger

Allg. beeid. u. gerichtl. zert. Sachverständiger

1010 Wien Rotenturmstr. 5-9
T +43(1)533 67 35
e-mail: rrp@rrp.at

6 S 154/25a
JÄ/Mb 2026-07-16
1652-26-0858

SACHVERSTÄNDIGEN-GUTACHTEN

betreffend

Konkurs

Mardan Immobilienentwicklungs GmbH
Graben 30/7, 1010 Wien
FN 536344t

hinsichtlich
der Liegenschaft

Lerchenfelder Straße 67, 1070 Wien
Gst.Nr. 736, 737, EZ 531, KG 01010 Neubau
Bezirksgericht Josefstadt

bezüglich folgender Wohnungen:

Stiege 1

1. OG	Top 10
2. OG	Top 19, Top 19a

Stiege 2

KG	Top 1b
Parterre	Top 7a
1. OG	Top 16a, Top 16b

Stiege 1 und 2

DG	Top 43, Top 44, Top 45, Top 46, Top 47, Top 48, Top 49
----	--

Antragsteller: Dr. Johannes Müller
Insolvenzverwalter
Ditscheinergasse 2
1030 Wien

Lokaltermine: 10. Dezember 2025
19. März 2026
13. Mai 2026

JÄ A

I. ALLGEMEINES

1) Auftrag

Schriftlich erteilter Auftrag im Dezember 2025 von Herrn Dr. Johannes Müller, Ditscheinergasse 2, 1030 Wien, in seiner Eigenschaft als Masseverwalter, zur Ermittlung folgender Verkehrswerte:

Stiege 1	
1. OG	Top 10
2. OG	Top 19, Top 19a
Stiege 2	
KG	Top 1b
Parterre	Top 7a
1. OG	Top 16a, Top 16b
Stiege 1 und 2	
DG	Top 43, Top 44, Top 45, Top 46, Top 47, Top 48, Top 49

der Liegenschaft in 1070 Wien, Lerchenfelder Straße 67, GST-NR. 736, 737, EZ 531, Grundbuch 01010 Neubau, Bezirksgericht Josefstadt.

Dies entspricht 1411/5000 Anteile aus dem Grundbuchsauszug.

2) Zweck

Das Gutachten wurde von Herrn Dr. Johannes Müller in Auftrag gegeben, zur Verkehrswertermittlung oben angeführter Wohneinheiten hinsichtlich des Konkurses der Mardan Immobilienentwicklungs GmbH, Graben 30/7, 1010 Wien, FN 536344t.

3) Bewertungsstichtag

Als Bewertungsstichtag wird der Juni 2026 festgesetzt.

4) **Lokalaugenscheine / Besprechungen**

Als Vorbereitung zur Gutachtenserstattung fanden mehrere Lokalaugenscheine und Besprechungen statt.

❖ Lokalaugenschein am 10.12.2025

Der **Lokalaugenschein** fand am 10.12.2025, in der Zeit von 11.00 Uhr bis 12.30 Uhr, statt.

Bei dieser Besichtigung waren anwesend:

Dr. Johannes Müller
Mag. Angelika Haunschmidt
Ing. Josef Zöchbauer
Arch. Dipl.-Ing. Horst Jäger

Die Besichtigung beschränkte sich auf optische Wahrnehmungen.

Das Dachgeschoss konnte besichtigt werden, die bewertungsgegenständlichen Wohnungen darunter nicht.

❖ Lokalaugenschein am 19.03.2026

Der Lokalaugenschein fand am 19.03.2026, in der Zeit von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr, statt.

Bei dieser Besichtigung waren anwesend:

Dr. Johannes Müller
LL.M. (WU) Paul Wagner, RA-Eigner
Mela Markovic
Slobodan Markovic
Arch. Dipl.-Ing. Horst Jäger

Die Besichtigung beschränkte sich auf optische Wahrnehmungen.

Die bewertungsgegenständlichen Wohneinheiten konnten nunmehr alle besichtigt werden.

❖ **Bestandserhebung am 25.03.2026**

Die Bestandserhebung der Regelgeschosswohnungen fand am 25.03.2026, in der Zeit von 09.00 Uhr bis 10.00 Uhr, statt.

Bei dieser Bestandserhebung waren anwesend:

DI Anna Requat

Die Bestandserhebung umfasste die Regelgeschosswohnungen, konnte uneingeschränkt durchgeführt werden und beschränkte sich auf optische Wahrnehmungen.

❖ **Besprechung 20.04.2026**

Die Besprechung fand am 20.04.2026, in der Zeit von 16.00 Uhr bis 18.30 Uhr, statt.

Bei dieser Besprechung waren anwesend:

Mag. Angelika Haunschmidt

Dr. Georg Haunschmidt

Dr. Johannes Müller

Arch. Dipl.-Ing. Horst Jäger

Im Zuge dieser Besprechung wurde die weitere Vorgangsweise hinsichtlich der Bewertung, jedoch ohne abschließendes Ergebnis, erörtert.

Festgehalten wurde aber in dieser Besprechung, dass hinsichtlich der Dachgeschosse eine Bestandserhebung auf Basis des 3. Planwechsels der Linienreich Architekten erfolgen soll.

❖ **Bestandserhebung Dachgeschoss am 13.05.2026**

Die Bestandserhebung des Dachgeschosses fand am 13.05.2026, in der Zeit von 08.00 Uhr bis 10.00 Uhr, statt.

Bei dieser Bestandserhebung waren anwesend:

DI Anna Requat
DI Bernarda Ehrenhöfer

Die Bestandserhebung umfasste das Dachgeschoss und konnte uneingeschränkt durchgeführt werden und beschränkte sich auf optische Wahrnehmungen.

Darüber wurde ein eigener Bericht „Bestandserhebung 7. Bezirk Lerchenfelder Straße, JÄ/Mb 2026-05-13; 1652-26-0613“ verfasst.

❖ **Besprechung am 15.06.2026**

Die Besprechung fand am 15.06.2026, in der Zeit von 16.00 Uhr bis 18.00 Uhr, statt.

Bei dieser Besprechung waren anwesend:

Mag. Angelika Haunschmidt
Dr. Georg Haunschmidt
Mag. Stefan Strondl
MMag. Herbert Melcher
Ing. Josef Zöchbauer
Arch. Dipl.-Ing. Horst Jäger

In dieser Besprechung wurde Folgendes vereinbart und der Sachverständigen-Auftrag wie folgt formuliert:

- Die Bewertung der insolvenzgegenständlichen Einheiten, erfolgt wie sie liegen und stehen.
- Die Bewertung der Wohneinheiten erfolgt ohne aufrechte Baugenehmigung für das Dachgeschoss und ohne bewilligte Auswechslung hinsichtlich der Wohnungen in den Regelgeschossen.
- Die Bewertung erfolgt ohne vorherige Begründung von Wohnungseigentum.

5) **Grundlagen und Unterlagen der Bewertung**

- Lokalausweise
- Grundbuchsauszug vom 22.06.2023
- 2. Planwechsel von CAD Office Müllner GmbH vom 30.03.2020
- 3. Planwechsel von Linienreich Architekten vom 22.06.2023
- Sachverständigen-Gutachten Reflectory Immobilien Beratung vom 18.12.2024
- Sachverständigen-Gutachten Ing. Ramona Posel, MSc vom 09.12.2024
- Sachverständigen-Gutachten Architekt Franz Schauer vom 24.11.2024
- Auszug aus dem digitalen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
- Google Earth
- Wikipedia
- Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich 2025
- ImmoNetZT
- Liegenschaftsbewertung – Heimo Kranewitter, 7. Auflage
- „Der Wert von Immobilien“ – Seiser/Kainz
- Eigene Archivunterlagen des Sachverständigen

6) **Vollständigkeitserklärung**

Der Auftragnehmer übernimmt keine Haftung bezüglich der Richtigkeit oder Vollständigkeit der übermittelten Unterlagen und Informationen und ist nicht verpflichtet, die Vollständigkeit und Richtigkeit der übermittelten Unterlagen und Informationen zu überprüfen und / oder zu bestätigen oder Original-Unterlagen zu prüfen.

Der Auftraggeber erklärt, dass er sämtliche ihm bekannte Informationen und Unterlagen, welche für die Bewertung der Liegenschaft von Relevanz sind, bzw. sein könnten, an den gefertigten Sachverständigen übermittelt hat und ihm keine weiteren bewertungsrelevanten Unterlagen oder Umstände bekannt sind.

7) **Bewertungsvoraussetzungen**

Die Währungsbeträge sind in EURO angegeben.

Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise zum Stichtag Gültigkeit. Das Gutachten stellt ausschließlich auf die Marktverhältnisse zum Stichtag dieses Gutachtens ab. Mögliche Änderungen der Marktverhältnisse werden und können daher auch nicht berücksichtigt werden. Nach dem Stichtag eintretende Änderungen der Marktverhältnisse und daraus folgend einzelne Bewertungsparameter müssten erforderlichenfalls zu einer Neubewertung führen.

Festgestellt wurde ausschließlich der Wert der gegenständlichen Liegenschaft. Eine Zusicherung, dass diese frei von Schäden oder sonstigen Mängeln ist, kann nicht gegeben werden.

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

Der Wertermittlung, sowie der rechtlichen Bewertung wurden ausschließlich Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend bei einer örtlichen Besichtigung, anlässlich der Befundaufnahme, sowie aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen erkennbar, oder sonst bekannt geworden sind.

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt Brutto inkl. USt.

Die Wertermittlung erfolgt geldlastenfrei, also ohne Berücksichtigung von Pfandrechten und unabhängig von deren Grundbuchseintrag. Die Wertermittlung erfolgt in der Annahme, dass Wertminderungen durch Altlasten, wie z.B. Bodenkontaminationen oder auch andere, die Liegenschaft entwertenden Altbodenverhältnisse, nicht vorhanden sind. Darüber hinausgehenden Untersuchungen hinsichtlich etwaiger Bodenkontaminationen oder hinsichtlich anderer die Liegenschaft entwertender Altbodenverhältnisse wurden durch den Sachverständigen nicht vorgenommen.

Flächen- Raum- oder sonstige Maßnahmen wurden aus den übergebenen Unterlagen übernommen und nicht mit der Natur verglichen. Eigene Vermessungen oder Messungen durch den Sachverständigen waren nicht Gegenstand des Auftrages. Eine Haftung für die Richtigkeit der übernommenen Maßnahmen wird daher von Sachverständigen nicht vorgenommen und wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Eine Prüfung der baubehördlichen Genehmigungen, der Konsensmäßigkeit und einer rechtmäßigen Nutzung der Liegenschaft wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Eine Überprüfung der öffentlich rechtlichen Bestimmungen, einschließlich Genehmigungen, Widmungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht. Es wurde davon ausgegangen, dass die Räumlichkeiten allen relevanten und gesetzlichen Regelungen entsprechen, einschließlich der Bestimmungen über Brand- und Schallschutz. Die Einsichtnahme in den Bauakt der Liegenschaft bei der zuständigen Baubehörde war auftragsgemäß nicht Gegenstand der Bestandsaufnahme.

Eine rechtliche Prüfung von Kaufverträgen, Mietverträgen, Pachtverträgen und sonstigen Nutzungsverträgen, von Bewirtschaftungsverträgen, von

Nebenvereinbarungen, außerbücherlichen Rechten und Lasten der Liegenschaft und dergleichen waren nicht Gegenstand des Auftrages.

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

Das Gutachten wurde auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zur Änderung des Gutachtens führen können. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige daher ausdrücklich eine Änderung oder Ergänzung des Gutachtens oder eine Neubewertung vor.

8) Haftung des Sachverständigen

Der Sachverständige weist darauf hin, dass er dem Auftraggeber für Vermögensschäden aufgrund von leichter Fahrlässigkeit ausschließlich bis zu dem in der abgeschlossenen Vermögens- und Schadenshaftpflichtversicherung angeführten Betrag in der Höhe von € 1,3 Mio. haftet.

Das vorliegende Gutachten wurde mit größter Sorgfalt und gewissenhaft nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Berufsausführung und unter Beachtung der getroffenen Vereinbarungen erstellt.

Der Sachverständige haftet nicht für Änderungen der Markverhältnisse und sich daraus ändernden Parametern der Bewertung.

Sollte eine Vorlage des Gutachtens bei Behörden und Ämtern beabsichtigt sein, weist der Sachverständige darauf hin, dass jegliche Haftung in Bezug auf dessen Anerkennung ausgeschlossen wird und der Gutachtensauftrag und dessen Erfüllung dadurch nicht berührt werden.

Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind jedenfalls ausgeschlossen.

Dritte können gegenüber dem Sachverständigen aus diesem Vertrag und aus den unter Zugrundlegung dieses Vertrages gefertigten Gutachten keine Rechte geltend machen.

9) Sonstiges

Das Gutachten genießt Urheberschutz. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Der Auftraggeber ist nicht berechtigt, seine Rechte aus dem Sachverständigen-Vertrag an Dritte abzutreten.

10) Unabhängigkeit des Sachverständigen

Der Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er die Wertermittlung als unabhängiger Gutachter objektiv und unparteiisch erstellt.

I. BESCHREIBUNG

1) Grundbuchsauszug vom 22.06.2023



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01010 Neubau
BEZIRKSGERICHT Josefstadt

EINLAGEZAHL 531

Letzte TZ 1306/2023

WOHNUNGSEIGENTUM IN VORBEREITUNG

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
736	Gärten(10)	413	
737	GST-Fläche	1178	
	Bauf.(10)	988	
	Bauf.(20)	190	Lerchenfelder Straße 67
GESAMTFLÄCHE		1591	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

3 a gelöscht

***** B *****

7 ANTEIL: 1804/5000

BBB Immo GmbH (FN 456177z)

ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010

q 169/2013 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung top 1C für Jürgen Stefan Zahn geb 1970-07-31

r 1138/2013 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung top 31 für Dr. Peter Marcus Kahr geb 1964-03-17

Mag. Birgit Maria Burger-Kahr geb 1966-04-10

u 2419/2013 2551/2014 Übertragung des Rechts auf Wohnungseigentumseinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung top 1A für Dr. Julia Anna Wallnöfer geb 1972-06-27

v 2419/2013 2839/2019 Übertragung des Rechts auf Wohnungseigentumseinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 Wohnung top 1B für 2nd Oak Lerchenfelderstraße 67 GmbH (FN 493521t)

w 2419/2013 2846/2019 788/2021 Übertragung des Rechts auf Wohnungseigentumseinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 Wohnung top 4-6 für BBB Immo GmbH (FN 456177z)

x 2419/2013 4526/2013 Übertragung des Rechts auf Wohnungseigentumseinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 Wohnung top 7 für Jakob Lengauer geb 1995-04-27

z 2419/2013 1403/2016 Übertragung des Rechts auf Wohnungseigentumseinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 Wohnung top 8 für Mathias Karlhuber geb 1967-06-08 und Annette Kuhn geb 1966-09-11

ab 2419/2013 807/2015 Übertragung des Rechts auf Wohnungseigentumseinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 Wohnung top 9 für Dr. Axel Fuith geb 1953-10-13

ac 2419/2013 2839/2019 Übertragung des Rechts auf Wohnungseigentumseinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 Wohnung top 10 für 2nd Oak Lerchenfelderstraße 67 GmbH (FN 493521t)

- ad 2419/2013 810/2015 Übertragung des Rechts auf
Wohnungseigentumseinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 Wohnung top 10A
für Horst Karg geb 1944-08-14
- ae 2419/2013 2846/2019 788/2021 Übertragung des Rechts auf
Wohnungseigentumseinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 Wohnung top 11
für BBB Immo GmbH (FN 456177z)
- af 2419/2013 2846/2019 788/2021 Übertragung des Rechts auf
Wohnungseigentumseinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 Wohnung top 12
für BBB Immo GmbH (FN 456177z)
- ag 2419/2013 2846/2019 788/2021 Übertragung des Rechts auf
Wohnungseigentumseinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 Wohnung top 13
für BBB Immo GmbH (FN 456177z)
- ai 2419/2013 2846/2019 788/2021 Übertragung des Rechts auf
Wohnungseigentumseinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 Wohnung top 15
für BBB Immo GmbH (FN 456177z)
- aj 2419/2013 2839/2019 Übertragung des Rechts auf
Wohnungseigentumseinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 Wohnung top 16
für 2nd Oak Lerchenfelderstraße 67 GmbH (FN 493521t)
- al 2419/2013 4330/2013 Übertragung des Rechts auf
Wohnungseigentumseinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 Wohnung top 18
für Dr. Roland Bless geb 1960-02-09 Brigitte Trattner geb 1965-11-15
- am 2419/2013 811/2015 Übertragung des Rechts auf
Wohnungseigentumseinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 Wohnung top 18A
für Elena Petrichkovitch geb 1959-10-31 und
Nikolai Petrichkovitch geb 1955-06-15
- an 2419/2013 2839/2019 Übertragung des Rechts auf
Wohnungseigentumseinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 Wohnung top 19
für 2nd Oak Lerchenfelderstraße 67 GmbH (FN 493521t)
- ao 2419/2013 2846/2019 788/2021 Übertragung des Rechts auf
Wohnungseigentumseinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 Wohnung top 20
für BBB Immo GmbH (FN 456177z)
- ap 2419/2013 814/2015 Übertragung des Rechts auf
Wohnungseigentumseinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 Wohnung top 21
für Mag. Melitta Wadsack geb 1971-05-30
- ar 2419/2013 2217/2015 Übertragung des Rechts auf
Wohnungseigentumseinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 Wohnung top 22
für Dr. Walter Hauser geb 1955-12-17
- as 2419/2013 2846/2019 788/2021 Übertragung des Rechts auf
Wohnungseigentumseinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 Wohnung top 23
für BBB Immo GmbH (FN 456177z)
- at 2419/2013 2846/2019 788/2021 Übertragung des Rechts auf
Wohnungseigentumseinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 Wohnung top 24
für BBB Immo GmbH (FN 456177z)
- au 2419/2013 4483/2013 Übertragung des Rechts auf
Wohnungseigentumseinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 Wohnung top 26
für Daniela Chikova geb 1974-10-24 und Edgar Flaggl geb 1979-03-07
- av 2419/2013 4483/2013 Übertragung des Rechts auf
Wohnungseigentumseinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 Wohnung top 26A
für Daniela Chikova geb 1974-10-24 und Edgar Flaggl geb 1979-03-07
- aw 2419/2013 4503/2013 Übertragung des Rechts auf
Wohnungseigentumseinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 Wohnung top 27
für Mehmet Emin Birsal geb 1968-08-19
- ax 2419/2013 2846/2019 788/2021 Übertragung des Rechts auf
Wohnungseigentumseinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 Wohnung top 28
für BBB Immo GmbH (FN 456177z)
- ay 2419/2013 3980/2015 Übertragung des Rechts auf
Wohnungseigentumseinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 Wohnung top 29
für Mag. Richard Friedrich Majer geb 1983-12-28
- az 2419/2013 1847/2014 Übertragung des Rechts auf

- Wohnungseigentumseinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 Wohnung top 30
für Markus Wildmoser geb 1988-03-01
- ba 2419/2013 2846/2019 2006/2020 Übertragung des Rechts auf
Wohnungseigentumseinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 Wohnung top 32
für Louise Leitner geb 2000-08-17
- bb 2419/2013 2846/2019 2006/2020 Übertragung des Rechts auf
Wohnungseigentumseinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 Wohnung top 33
für Louise Leitner geb 2000-08-17
- bc 2419/2013 2846/2019 788/2021 Übertragung des Rechts auf
Wohnungseigentumseinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 Wohnung top 35
für BBB Immo GmbH (FN 456177z)
- bd 2419/2013 4525/2013 Übertragung des Rechts auf
Wohnungseigentumseinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 Wohnung top 36
für Hubert Winter geb 1943-01-10
- be 2419/2013 3625/2013 Übertragung des Rechts auf
Wohnungseigentumseinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 Wohnung top 37
für Maria Bernadette Fritz geb 1955-07-09
- bf 2419/2013 815/2015 Übertragung des Rechts auf
Wohnungseigentumseinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 Wohnung top 38
für Edith Genser geb 1964-01-06
- bg 2419/2013 1591/2014 Übertragung des Rechts auf
Wohnungseigentumseinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 Wohnung top 39
für Dr. Roland Bless geb 1960-02-09 und
Brigitte Trattner geb 1965-11-15
- bh 2419/2013 2846/2019 788/2021 Übertragung des Rechts auf
Wohnungseigentumseinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 Wohnung top 40
für BBB Immo GmbH (FN 456177z)
- bi 2419/2013 2846/2019 788/2021 Übertragung des Rechts auf
Wohnungseigentumseinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 Wohnung top 41-42
für BBB Immo GmbH (FN 456177z)
- bj 2419/2013 2839/2019 Übertragung des Rechts auf
Wohnungseigentumseinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 Wohnung top 43
für 2nd Oak Lerchenfelderstraße 67 GmbH (FN 493521t)
- bk 2419/2013 1463/2015 3771/2019 Übertragung des Rechts auf
Wohnungseigentumseinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 Wohnung top 44
für 2nd Oak Lerchenfelderstraße 67 GmbH (FN 493521t)
- bl 2419/2013 812/2015 3771/2019 Übertragung des Rechts auf
Wohnungseigentumseinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 Wohnung top 45
für 2nd Oak Lerchenfelderstraße 67 GmbH (FN 493521t)
- bm 2419/2013 2839/2019 Übertragung des Rechts auf
Wohnungseigentumseinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 Wohnung top 46
für 2nd Oak Lerchenfelderstraße 67 GmbH (FN 493521t)
- bn 2419/2013 2839/2019 Übertragung des Rechts auf
Wohnungseigentumseinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 Wohnung top 47
für 2nd Oak Lerchenfelderstraße 67 GmbH (FN 493521t)
- bo 2419/2013 2839/2019 Übertragung des Rechts auf
Wohnungseigentumseinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 Wohnung top 48
für 2nd Oak Lerchenfelderstraße 67 GmbH (FN 493521t)
- bp 2419/2013 1672/2015 3771/2019 Übertragung des Rechts auf
Wohnungseigentumseinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 Wohnung top 49
für 2nd Oak Lerchenfelderstraße 67 GmbH (FN 493521t)
- br 2419/2013 1464/2015 3771/2019 Übertragung des Rechts auf
Wohnungseigentumseinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 Wohnung top 51
für 2nd Oak Lerchenfelderstraße 67 GmbH (FN 493521t)
- bv 589/2015 2839/2019 Übertragung des Rechts auf
Wohnungseigentumseinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 KFZ-Stellplatz G2
für 2nd Oak Lerchenfelderstraße 67 GmbH (FN 493521t)
- bw 589/2015 1206/2015 Übertragung des Rechts auf
Wohnungseigentumseinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 KFZ-Stellplatz G3

- für Jürgen Stefan Zahn geb 1970-07-31
- bx 589/2015 1673/2015 3771/2019 Übertragung des Rechts auf
Wohnungseigentumseinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 KFZ-Stellplatz G4
für 2nd Oak Lerchenfelderstraße 67 GmbH (FN 493521t)
- by 589/2015 813/2015 3771/2019 Übertragung des Rechts auf
Wohnungseigentumseinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 KFZ-Stellplatz G5
für 2nd Oak Lerchenfelderstraße 67 GmbH (FN 493521t)
- bz 589/2015 1465/2015 3771/2019 Übertragung des Rechts auf
Wohnungseigentumseinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 KFZ-Stellplatz G6
für 2nd Oak Lerchenfelderstraße 67 GmbH (FN 493521t)
- ca 589/2015 1206/2015 Übertragung des Rechts auf
Wohnungseigentumseinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 KFZ-Stellplatz G7
für Dr. Barbara Leiter geb 1959-09-05
- cb 589/2015 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG
2002 an KFZ-Stellplatz G8 für WW 7 L 67 GmbH (FN 374690s)
- cc 589/2015 2839/2019 Übertragung des Rechts auf
Wohnungseigentumseinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 KFZ-Stellplatz G9
für 2nd Oak Lerchenfelderstraße 67 GmbH (FN 493521t)
- cd 589/2015 2839/2019 Übertragung des Rechts auf
Wohnungseigentumseinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 Wohnung Top 17
für 2nd Oak Lerchenfelderstraße 67 GmbH (FN 493521t)
- ce 589/2015 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG
2002 an Wohnung Top 34 für Dr. Barbara Leiter geb 1959-09-05
- cr 788/2021 IM RANG 713/2021 Kaufvertrag 2021-03-01 Eigentumsrecht
- cs 2309/2022 Rangordnung für die Veräußerung bis 2023-07-25
- ct 217/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-01-24
- cu 2419/2013 2846/2019 788/2021 260/2023 Übertragung des Rechts auf
Wohnungseigentumseinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 Wohnung top 14
für Dr. Eva Jablonka geb 1962-09-07
- 8 ANTEIL: 130/5000
Jürgen Stefan Zahn
GEB: 1970-07-31 ADR: Jakob-Gretser-Str. 11, 88677 Markdorf, Deutschland
a 1171/2013 2419/2013 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40
Abs 2 WEG 2002 siehe B-LNr. 7
b 1171/2013 Kaufvertrag 2012-11-13 Eigentumsrecht
- 9 ANTEIL: 36/5000
Dr. Peter Marcus Kahr
GEB: 1964-03-17 ADR: Händelstraße 4, Linz 4020
a 1172/2013 2419/2013 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40
Abs 2 WEG 2002 siehe B-LNr. 7
b 1172/2013 Kaufvertrag 2013-03-08 Eigentumsrecht
- 10 ANTEIL: 36/5000
Mag. Birgit Maria Burger-Kahr
GEB: 1966-04-10 ADR: Händelstraße 4, Linz 4020
a 1172/2013 2419/2013 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40
Abs 2 WEG 2002 siehe B-LNr. 7
b 1172/2013 Kaufvertrag 2013-03-08 Eigentumsrecht
- 11 ANTEIL: 85/5000
Maria Bernadette Fritz
GEB: 1955-07-09 ADR: Walserstraße 62, Riezlern 6991
a 4088/2013 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG
2002 siehe B-LNr. 7
b 4088/2013 Kaufvertrag 2013-04-15, Nachtrag zum Kaufvertrag 2013-09-20
Eigentumsrecht
- 12 ANTEIL: 63/5000
Mehmet Emin Birsal
GEB: 1968-08-19 ADR: Porzellangasse 60/5/53, Wien 1090
a 4503/2013 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG
2002 siehe B-LNr. 7

- b 4503/2013 Kaufvertrag 2013-09-20 Eigentumsrecht
- 13 ANTEIL: 41/5000
 Daniela Chikova
 GEB: 1974-10-24 ADR: Albertgasse 10/11, Wien 1080
 a 968/2014 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG
 2002 siehe B-LNr. 7
 b 968/2014 Kaufvertrag 2013-11-15 Eigentumsrecht
 c 968/2014 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 14 ANTEIL: 41/5000
 Edgar Flaggl
 GEB: 1979-03-07 ADR: Albertgasse 10/11, Wien 1080
 a 968/2014 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG
 2002 siehe B-LNr. 7
 b 968/2014 Kaufvertrag 2013-11-15 Eigentumsrecht
 c 968/2014 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 15 ANTEIL: 25/5000
 Dr. Roland Bless
 GEB: 1960-02-09 ADR: Neustiftgasse 54/14, Wien 1070
 a 1500/2014 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG
 2002 siehe B-LNr. 7
 b 1500/2014 Kaufvertrag 2013-10-30 Eigentumsrecht
- 16 ANTEIL: 25/5000
 Brigitte Trattner
 GEB: 1965-11-15 ADR: Neustiftgasse 54/14, Wien 1070
 a 1500/2014 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG
 2002 siehe B-LNr. 7
 b 1500/2014 Kaufvertrag 2013-10-30 Eigentumsrecht
- 17 ANTEIL: 50/5000
 Jakob Lengauer
 GEB: 1995-04-27 ADR: Kobelweg 6, Wartberg im Mürtal 8661
 a 1501/2014 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG
 2002 siehe B-LNr. 7
 b 1501/2014 Kaufvertrag 2013-11-29 Eigentumsrecht
- 18 ANTEIL: 62/5000
 Hubert Winter
 GEB: 1943-01-10 ADR: Brauergasse 1/25, Wien 1060
 a 1502/2014 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG
 2002 siehe B-LNr. 7
 b 1502/2014 Kaufvertrag 2013-11-29 Eigentumsrecht
- 19 ANTEIL: 39/5000
 Dr. Roland Bless
 GEB: 1960-02-09 ADR: Neustiftgasse 54/14, Wien 1070
 a 1797/2014 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG
 2002 siehe B-LNr. 7
 b 1797/2014 Kaufvertrag 2014-04-03 Eigentumsrecht
- 20 ANTEIL: 39/5000
 Brigitte Trattner
 GEB: 1965-11-15 ADR: Neustiftgasse 54/14, Wien 1070
 a 1797/2014 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG
 2002 siehe B-LNr. 7
 b 1797/2014 Kaufvertrag 2014-04-03 Eigentumsrecht
- 21 ANTEIL: 56/5000
 Dr. Axel Fuith
 GEB: 1953-10-13 ADR: Bruder-Willram-Straße 12, Innsbruck 6020
 a 1519/2015 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG
 2002 siehe B-LNr. 7
 b 1519/2015 Kaufvertrag 2015-02-10 Eigentumsrecht
 c 1519/2015 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 22 ANTEIL: 76/5000

- Mag. Melitta Wadsack
 GEB: 1971-05-30 ADR: Zollergergasse 37, Wien 1070
 a 1925/2015 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG
 2002 siehe B-LNr. 7
 b 1925/2015 Kaufvertrag 2014-09-23 Eigentumsrecht
 23 ANTEIL: 71/5000
- Dr. Edith Genser
 GEB: 1964-01-06 ADR: Fratresstraße 41, Spittal an der Drau 9800
 a 1926/2015 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG
 2002 siehe B-LNr. 7
 b 1926/2015 Kaufvertrag 2015-02-25 Eigentumsrecht
 24 ANTEIL: 27/5000
- Elena Petritchkovitch
 GEB: 1959-10-31 ADR: 1468 Warren Drive, L6J1W8 Oakville Ontario, Kanada
 a 2322/2015 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG
 2002 siehe B-LNr. 7
 b 2322/2015 Kaufvertrag 2014-12-12 Eigentumsrecht
 25 ANTEIL: 27/5000
- Nikolai Petritchkovitch
 GEB: 1955-06-15 ADR: 1468 Warren Drive, L6J1W8 Oakville Ontario, Kanada
 a 2322/2015 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG
 2002 siehe B-LNr. 7
 b 2322/2015 Kaufvertrag 2014-12-12 Eigentumsrecht
 26 ANTEIL: 72/5000
- Dr. Walter Hauser
 GEB: 1955-12-17 ADR: Derra De Morodastraße 3, Salzburg 5020
 a 2792/2015 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG
 2002 siehe B-LNr. 7
 b 2792/2015 Kaufvertrag 2015-05-11 Eigentumsrecht
 34 ANTEIL: 60/5000
- Horst Karg
 GEB: 1944-08-14 ADR: Klausmühle 3, Bregenz 6900
 a 3021/2015 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG
 2002 siehe B-LNr. 7
 b 3021/2015 Kaufvertrag 2014-12-30 Eigentumsrecht
 c 824/2019 Belastungs- und Veräußerungsverbot
 35 ANTEIL: 60/5000
- Dr. Julia Anna Wallnöfer
 GEB: 1972-06-27 ADR: Währinger Str. 127/18, Wien 1180
 a 3022/2015 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG
 2002 siehe B-LNr. 7
 b 3022/2015 Kaufvertrag 2014-06-13 Eigentumsrecht
 36 ANTEIL: 78/5000
- Markus Wildmoser
 GEB: 1988-03-01 ADR: Lerchenfelder Straße 67/30, Wien 1070
 a 3030/2015 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG
 2002 siehe B-LNr. 7
 b 3030/2015 Kaufvertrag 2014-04-28 Eigentumsrecht
 41 ANTEIL: 72/5000
- Dr. Barbara Leiter
 GEB: 1959-09-05 ADR: Eisenkellerweg 10/A, 39100 Bozen, Italien
 a 3052/2015 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG
 2002 siehe B-LNr. 7
 b 3052/2015 Kaufvertrag 2014-07-01 Eigentumsrecht
 42 ANTEIL: 72/5000
- Mag. Richard Friedrich Majer
 GEB: 1983-12-28 ADR: Fliegerschulweg 5, Gmunden 4810
 a 4588/2015 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG
 2002 siehe B-LNr. 7

- b 4588/2015 Kaufvertrag 2015-09-15 Eigentumsrecht
- 43 ANTEIL: 60/5000
Mathias Karlhuber
GEB: 1967-06-08 ADR: Lindenallee 29, 14050 Berlin, Deutschland
a 4226/2018 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG
2002 siehe B-LNr. 7
b 4226/2018 Kaufvertrag 2016-02-15 Eigentumsrecht
- 44 ANTEIL: 60/5000
Annette Kuhn
GEB: 1966-09-11 ADR: Lindenallee 29, 14050 Berlin, Deutschland
a 4226/2018 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG
2002 siehe B-LNr. 7
b 4226/2018 Kaufvertrag 2016-02-15 Eigentumsrecht
- 46 ANTEIL: 80/5000
Louise Leitner
GEB: 2000-08-17 ADR: Löfflergasse 38/6, Wien 1130
a 2454/2020 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG
2002 siehe B-LNr. 7
b 2454/2020 Kaufvertrag 2020-05-29 Eigentumsrecht
c 2454/2020 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 47 ANTEIL: 90/5000
Louise Leitner
GEB: 2000-08-17 ADR: Löfflergasse 38/6, Wien 1130
a 2454/2020 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG
2002 siehe B-LNr. 7
b 2454/2020 Kaufvertrag 2020-05-29 Eigentumsrecht
c 2454/2020 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 48 ANTEIL: 5/10000
Mardan Immobilienentwicklungs GmbH (FN 536344t)
ADR: Arnezhofenstraße 9/27, Wien 1020
a 3017/2015 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG
2002 siehe B-LNr. 7
b 3190/2020 IM RANG 2238/2020 Kaufvertrag 2020-07-03 Eigentumsrecht
c gelöscht
- 49 ANTEIL: 5/10000
Mardan Immobilienentwicklungs GmbH (FN 536344t)
ADR: Arnezhofenstraße 9/27, Wien 1020
a 3017/2015 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG
2002 siehe B-LNr. 7
b 3190/2020 IM RANG 2238/2020 Kaufvertrag 2020-07-03 Eigentumsrecht
c gelöscht
- 50 ANTEIL: 62/5000
Mardan Immobilienentwicklungs GmbH (FN 536344t)
ADR: Arnezhofenstraße 9/27, Wien 1020
a 3018/2015 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG
2002 siehe B-LNr. 7
b 3190/2020 IM RANG 2238/2020 Kaufvertrag 2020-07-03 Eigentumsrecht
c gelöscht
- 51 ANTEIL: 36/5000
Mardan Immobilienentwicklungs GmbH (FN 536344t)
ADR: Arnezhofenstraße 9/27, Wien 1020
a 3019/2015 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG
2002 siehe B-LNr. 7
b 3190/2020 IM RANG 2238/2020 Kaufvertrag 2020-07-03 Eigentumsrecht
c gelöscht
- 52 ANTEIL: 36/5000
Mardan Immobilienentwicklungs GmbH (FN 536344t)
ADR: Arnezhofenstraße 9/27, Wien 1020
a 3019/2015 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG

- 2002 siehe B-LNr. 7
 b 3190/2020 IM RANG 2238/2020 Kaufvertrag 2020-07-03 Eigentumsrecht
 c gelöscht
- 53 ANTEIL: 5/5000
 Mardan Immobilienentwicklungs GmbH (FN 536344t)
 ADR: Arnezhofenstraße 9/27, Wien 1020
 a 3020/2015 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG
 2002 siehe B-LNr. 7
 b 3190/2020 IM RANG 2238/2020 Kaufvertrag 2020-07-03 Eigentumsrecht
 c gelöscht
- 54 ANTEIL: 60/5000
 Mardan Immobilienentwicklungs GmbH (FN 536344t)
 ADR: Arnezhofenstraße 9/27, Wien 1020
 a 3020/2015 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG
 2002 siehe B-LNr. 7
 b 3190/2020 IM RANG 2238/2020 Kaufvertrag 2020-07-03 Eigentumsrecht
 c gelöscht
- 55 ANTEIL: 85/10000
 Mardan Immobilienentwicklungs GmbH (FN 536344t)
 ADR: Arnezhofenstraße 9/27, Wien 1020
 a 3031/2015 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG
 2002 siehe B-LNr. 7
 b 3190/2020 IM RANG 2238/2020 Kaufvertrag 2020-07-03 Eigentumsrecht
 c gelöscht
- 56 ANTEIL: 85/10000
 Mardan Immobilienentwicklungs GmbH (FN 536344t)
 ADR: Arnezhofenstraße 9/27, Wien 1020
 a 3031/2015 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG
 2002 siehe B-LNr. 7
 b 3190/2020 IM RANG 2238/2020 Kaufvertrag 2020-07-03 Eigentumsrecht
 c gelöscht
- 57 ANTEIL: 5/10000
 Mardan Immobilienentwicklungs GmbH (FN 536344t)
 ADR: Arnezhofenstraße 9/27, Wien 1020
 a 3047/2015 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG
 2002 siehe B-LNr. 7
 b 3190/2020 IM RANG 2238/2020 Kaufvertrag 2020-07-03 Eigentumsrecht
 c gelöscht
- 58 ANTEIL: 5/10000
 Mardan Immobilienentwicklungs GmbH (FN 536344t)
 ADR: Arnezhofenstraße 9/27, Wien 1020
 a 3047/2015 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG
 2002 siehe B-LNr. 7
 b 3190/2020 IM RANG 2238/2020 Kaufvertrag 2020-07-03 Eigentumsrecht
 c gelöscht
- 59 ANTEIL: 500121/2239000
 Mardan Immobilienentwicklungs GmbH (FN 536344t)
 ADR: Arnezhofenstraße 9/27, Wien 1020
 a 2839/2019 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG
 2002 siehe B-LNr. 7
 b 3190/2020 IM RANG 2238/2020 Kaufvertrag 2020-07-03 Eigentumsrecht
 c gelöscht
- 60 ANTEIL: 74/5000
 Dr. Eva Jablonka
 GEB: 1962-09-07 ADR: Selchower Straße 27, 12049 Berlin, Deutschland
 a 260/2023 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG
 2002 siehe B-LNr. 7
 b 217/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-01-24
 c 260/2023 IM RANG 2309/2022 Kaufvertrag 2022-10-24, Nachtrag zum

Kaufvertrag 2022-12-21 Eigentumsrecht

61 ANTEIL: 70/4478
 Mag. Frank Bösch
 GEB: 1971-10-23 ADR: Tavernhofstraße 14a, Lustenau 6890
 a 1106/2023 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG
 2002 siehe B-LNr. 7
 b 1106/2023 Kaufvertrag 2021-09-09 Eigentumsrecht
 ***** C *****

31 auf Anteil B-LNR 13
 a 968/2014
 BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
 Edgar Flaggl geb 1979-03-07

32 auf Anteil B-LNR 14
 a 968/2014
 BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
 Daniela Chikova geb 1974-10-24

33 auf Anteil B-LNR 15 16
 a 1500/2014 Pfandbestellungsurkunde 2013-11-14
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 182.760,--
 für BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und
 Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft
 (FN 205340x)
 b 1500/2014 Kautionsband

34 auf Anteil B-LNR 19 20
 a 1797/2014 Pfandbestellungsurkunde 2014-04-22
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 330.000,--
 für BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und
 Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft
 (FN 205340x)
 b 1797/2014 Kautionsband

36 auf Anteil B-LNR 21
 a 1519/2015
 BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
 Dr. Brigitte Fuith geb 1958-12-26

37 auf Anteil B-LNR 22
 a 1925/2015 Pfandurkunde 2014-11-19
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 491.700,--
 für Dornbirner Sparkasse Bank AG (FN 223707g)

38 auf Anteil B-LNR 23
 a 1926/2015 Pfandbestellungsurkunde 2015-03-03
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 150.000,--
 für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)
 b 1926/2015 Kautionsband

41 auf Anteil B-LNR 41
 a 1119/2017 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
 (BG für Handelssachen Wien, 19 EuM 425/17m)

44 auf Anteil B-LNR 34
 a 824/2019
 BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
 Mag. Andreas Karg geb 1976-01-05

49 auf Anteil B-LNR 46 47
 a 2454/2020 Pfandurkunde 2020-06-02
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 385.000,--
 für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
 (FN 286283f)
 b 2454/2020 Kautionsband
 c gelöscht

50 auf Anteil B-LNR 46 47
 a 2454/2020

- BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT
gem Pkt VIII Kaufvertrag 2020-05-29
für Dr. Martin Leitner geb 1965-01-13
und Mag. Andrea Glanninger-Leitner geb 1970-06-08
I M R A N G N A C H C L N R 4 9
- 51 auf Anteil B-LNR 48 bis 59
a 3191/2020 Pfandurkunde 2020-09-14
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 6.240.000,--
für Raiffeisenbank Region Waldviertel Mitte eGen
(FN 49470a)
b 3191/2020 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1059 KG 01101 Favoriten C-LNR 12
EZ 531 KG 01010 Neubau C-LNR 51
- 52 auf Anteil B-LNR 7
a 788/2021 Pfandurkunde 2021-02-03
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 4.500.000,--
für Raiffeisenbank Mittleres Mostviertel eGen (FN 79054g)
b 788/2021 Kautionsband
- 53 auf Anteil B-LNR 48 bis 59
a 2668/2022 Pfandurkunde 2022-08-04
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 3.037.000,--
für Raiffeisenbank Region Rohrbach eGen (FN 77818p)
- 54 auf Anteil B-LNR 60
a 260/2023 Pfandurkunde 2022-11-10, Nachtrag zur Pfandurkunde
2023-01-19
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 215.000,--
für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG
(FN 203160s)
- 55 auf Anteil B-LNR 7
a 367/2023 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -
968/2023) Notariatsakt 2022-05-23
PFANDRECHT vollstr. EUR 1.000.000,00
samt 5% Z aus EUR 1.085.000,00 von 2022-05-23 bis
2022-07-18
samt 5% Z aus EUR 1.000.000,00 seit 2022-07-19
Antragskosten EUR 17.076,84 für EB Real Estate GmbH
(FN 361940s) (63E 888/23w)
b 367/2023 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -
968/2023) Simultanhafung mit EZZ 131, 65, 298, 381, 205,
545, 468, 645, 813, 1052, 1419, 1837 KG 01004 Innere Stadt
EZZ 259, 3124, 2583, 3758 KG 01006 Landstraße
EZZ 381, 269 KG Mariahilf
EZZ 299, 4382 KG 01657 Leopoldstadt
EZ 323 KG 01501 Gersthof
EZZ 26, 1342 KG 01306 Rudolfsheim
EZ 130 KG 01609 Jedlesee
EZZ 223, 9001 KG 01402 Hernals
EZZ 1258 KG 01010 Neubau
EZZ 2205, 2638, 2639, 2477, 2795 KG 01405 Ottakring
EZ 1563 KG 01008 Margarethen
EZ 1449 KG 1508 Oberdöbling
EZZ 1295, 2413 KG 01011 Wieden
EZ 2498 KG 01209 Ober St. Veit
EZZ 3978,3894 KG 01620 Briggittenau
EZ 541 KG 01605 Floridsdorf
EZ 244 KG 01607 Großjedlersdorf II
EZZ 531, 667 KG 01005 Josefstadt
EZZ 531, 896 KG 01010 Neubau
EZZ 862, 727 KG 01503 Heiligenstadt

EZ 450 KG 01214 Unterbaumgarten
EZ 607 KG 1514 Währing
EZZ 1218, 947 KG 01210 Penzing
EZZ 1300, 939, 1903, 2018, 1620 KG 01002 Alsergrund
57 gelöscht

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

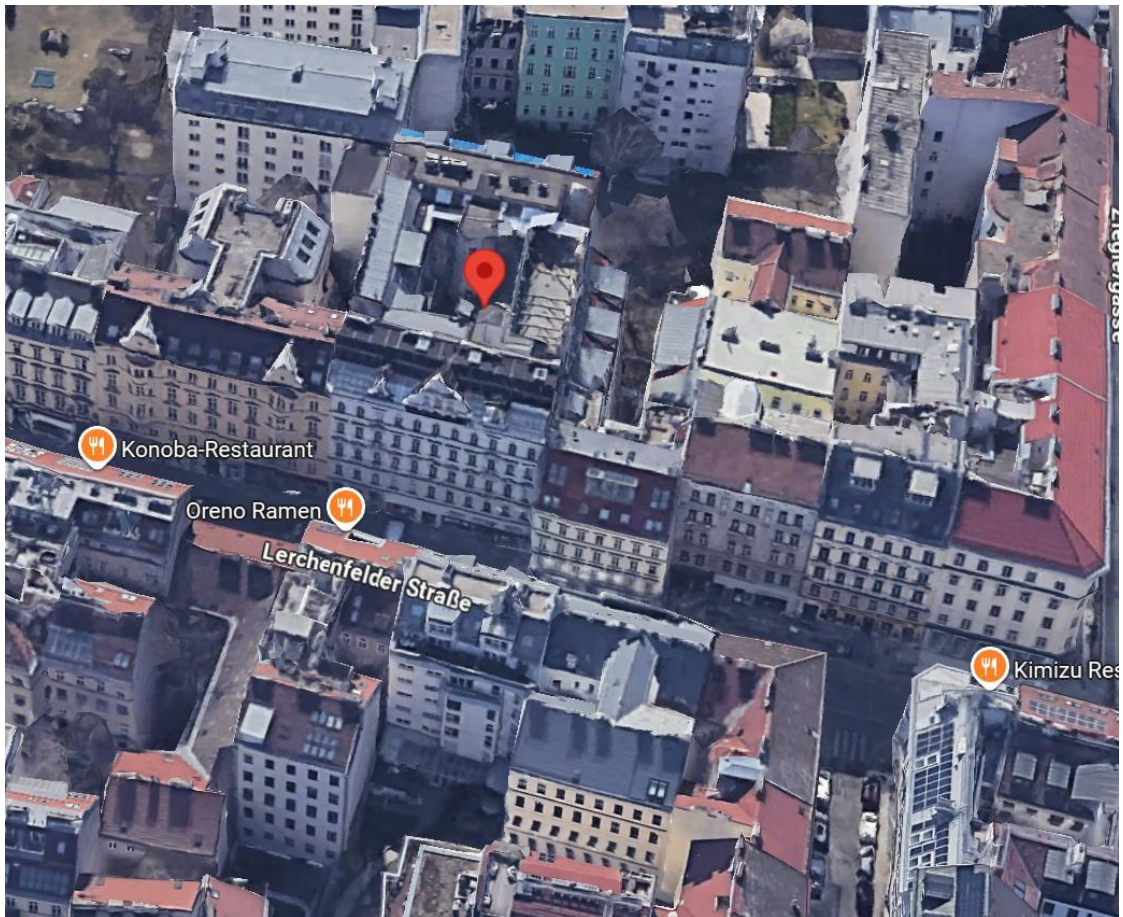
Grundbuch

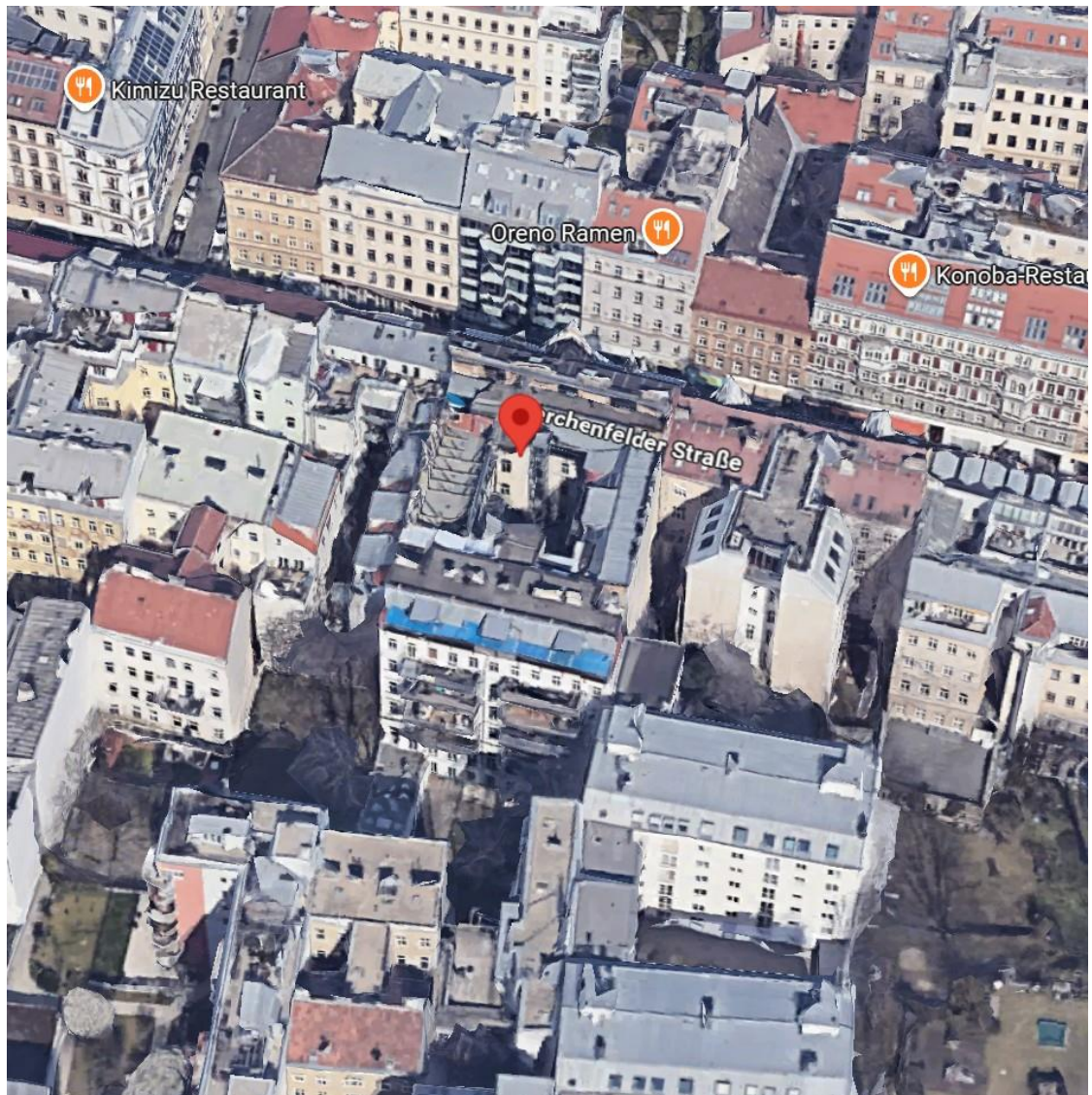
22.06.2023 09:51:57

2) Lage, Größe und Form des Grundstückes

Das gegenständliche Grundstück liegt im 7. Wiener Gemeindebezirk an der Grenze zum 8. Bezirk in der Lerchenfelder Straße 67.

In der näheren Umgebung befinden sich großvolumige Wohnhäuser, hauptsächlich aus der Gründerzeit.





❖ Wikipedia



Der Neubau ist seit 1850 Teil des Wiener Stadtgebiets und seit 1861 der 7. Gemeindebezirk.

Geographie

Der Neubau wird folgendermaßen begrenzt:

- Norden: Josefstadt (8. Bezirk), Grenze: Lerchenfelder Straße
- Osten: Innere Stadt (1. Bezirk), Grenze: Zweierlinie
- Süden: Mariahilf (6. Bezirk), Grenze: Mariahilfer Straße
- Westen: Rudolfsheim-Fünfhaus (15. Bezirk) und Ottakring (16. Bezirk), Grenze: Neubaugürtel und Lerchenfelder Gürtel

Der Neubau gehört zu den inneren Bezirken Wiens, zum erweiterten Stadtzentrum, und ist mit einer Fläche von 1,613 km² der drittkleinste Wiener Gemeindebezirk. Er nimmt 0,39 % der Fläche Wiens ein. Der Bezirk gehört zu den am dichtesten verbauten Bezirken Wiens. Nur 2,9 % der Bezirksfläche entfallen auf Grünland.

Topographie

Der Neubau liegt auf dem Gebiet zwischen der Senke des heute kanalisierten Ottakringer Bachs und dem Höhenrücken der Mariahilfer Straße. Der Ottakringer Bach verlief ursprünglich im Gebiet der heutigen Lerchenfelder Straße bzw. Neustiftgasse und diente der Vorstadt St. Ulrich zur Wasserversorgung und Abfallentsorgung. Die Meereshöhe fällt im Bezirk von Westen nach Osten ab und beträgt am Gürtel 212 m ü. A., beim Museumsquartier 182 m ü. A.

Flächennutzung

Die Flächen des Neubaus werden fast ausschließlich als Baugebiet oder für Verkehrsflächen genutzt. 72,0 % des Bezirksgebietes werden von Bauflächen eingenommen, der höchste Wert eines Wiener Gemeindebezirkes. Der Großteil der Baufläche (82,5 %) entfällt dabei auf Wohngebiete, der Rest fast ausschließlich auf kulturelle, öffentliche und religiöse Einrichtungen (14,0 %). Als Betriebsgebiet gewidmete Flächen nehmen am Neubau hingegen einen geringen Anteil ein, nur 3,6 % der Baufläche entfallen auf diesen Nutzungstyp. Neben den Bauflächen nehmen die Verkehrsflächen mit 25,2 % den größten Flächenanteil ein. Der Neubau ist dadurch der Bezirk mit den drittwenigsten Grünflächen. Nur 2,9 % der Bezirksfläche entfallen auf diese Nutzungsart, wobei alle Grünflächen des Bezirks Parkanlagen sind.

Bezirksteile

Der Bezirk Neubau wurde 1850 aus den vier Vorstädten Schottenfeld, Neubau, Sankt Ulrich und Spittelberg gebildet. Hinzu kamen kleinere Teile von Mariahilf, Laimgrube und Altlerchenfeld.

Schottenfeld

Der größte Bezirksteil ist Schottenfeld im Westen. Der Bezirksteil umfasst im Wesentlichen das Gebiet zwischen dem Gürtel und der Neubaugasse. Neben dem Magistratischen Bezirksamt (das auch für den 6. Bezirk zuständig ist) befinden sich das Finanzamt, die Hauptbücherei Wien, die Sankt-Laurenz-Kirche und das Kaiserliche Möbelmuseum Wien auf dem Schottenfeld.

Altlerchenfeld (Teil)

Im Nordwesten liegt um die Altlerchenfelder Pfarrkirche an der Lerchenfelder Straße ein kleiner Teil von Altlerchenfeld (der größere Teil gehört zum 8. Bezirk).

Neubau

Östlich des Schottenfelds liegt der relativ kleine ehemalige Ort Neubau zwischen Neubaugasse und Kirchengasse.

Sankt Ulrich

Im Nordosten ist der Bezirksteil Sankt Ulrich situiert. Hier befinden sich das Justizministerium (Palais Trautson), das Mechitaristenkloster und die Pfarrkirche Sankt Ulrich.

Spittelberg

Südlich schließt sich der historisch dichtest verbaute Spittelberg an, der sich als Lokalmeile etabliert hat. Auch das Volkstheater und das MuseumsQuartier befinden sich auf dem Areal des historischen Spittelbergs, werden aber heute nicht mehr mit ihm in Verbindung gebracht.

Laimgrube und Mariahilf (Teile)

Südlich des Spittelbergs liegen kleine Teile der ehemaligen Vorstädte Laimgrube (Stiftskaserne) und Mariahilf, die ansonsten zum 6. Bezirk zählen.

Eine Gliederung des Bezirksgebiets besteht ferner in den Zählbezirken der amtlichen Statistik, in denen die Zählsprenkel des Gemeindebezirks zusammengefasst sind. Die fünf Zählbezirke in Neubau sind St. Ulrich, Stiftskaserne, Apollogasse, Schottenfeld und Neustiftgasse.

Bevölkerungsstruktur

Die Altersstruktur der Neubauer Bevölkerung wich 2013 in mehreren Teilbereichen vom Wiener Durchschnitt ab. So lag der Anteil der Bewohner unter 15 Jahren bei 10,5 %, während dieser Wert in Wien mit 14,3 % deutlich höher war. Dem gegenüber lag der Anteil der Bevölkerung im Alter von 20 bis 39 Jahren am Neubau mit 38,3 % stark über dem Wiener Durchschnitt von 30,9 %, ein Beleg für den Ruf des Neubaus als Anziehungspunkt für junge Wirtschaftstreibende, Künstler und Kreative. Der Anteil der Bevölkerung im Alter von 65 oder mehr Jahren lag mit 14,3 % unter dem Wiener Wert von 16,9 %. Die Geschlechterverteilung im Bezirksgebiet entsprach mit einem Anteil von 47,5 % Männern und 52,5 % Frauen dem Wiener Durchschnitt. 2001 waren die Neubauer mit 35,7 % gegenüber 41,2 % weniger oft verheiratet als die Durchschnitts-Wiener.^{[14][15][16]}

Sehenswürdigkeiten

- Kirchen: Maria Trost (St. Ulrich), Altlerchenfeld, Lazaristen, Stiftskirche, Auferstehungskirche
- Klöster: Mechitaristen, Notre Dame de Sion
- Palais: Palais Trautson
- Marktgebiete: Spittelberg (Weihnachtsmarkt), Neubaugasse
- Durchhäuser: Adlerhof (Burggasse–Siebensterngasse), Schottendurchhaus (Lerchenfelder Straße–Neustiftgasse)

Museen

Durch die Einrichtung des MuseumsQuartiers am Rande des Bezirksgebietes hat sich Neubau zu einem der bedeutendsten Museumsstandorte Wiens entwickelt. Die bedeutendsten Museen des Geländes sind das Leopold Museum und das MUMOK (Museum Moderner Kunst). Das Leopold Museum verfügt über die weltweit größte Egon-Schiele-Sammlung und stellt daneben unter anderem auch Werke von Gustav Klimt, Oskar Kokoschka und Albin Egger-Lienz aus. Das MUMOK beinhaltet eine Sammlung von rund 9.000 Werken aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts (Gemälde, Skulpturen, Installationen, Zeichnungen etc.). Ebenfalls im Museumsquartier befindet sich das ZOOM Kindermuseum, das Architekturzentrum Wien und die Kunsthalle Wien, die internationale, zeitgenössische Kunst zeigt. Das Möbelmuseum Wien in der Andreasgasse ist eines der größten Möbelmuseen der Welt. Es verfügt über rund 160.000 Objekte mit Schwerpunkt auf der Habsburgermonarchie. Weitere Museen in Neubau sind das Museum Westlicht – Schauplatz für Fotografie, die Otto-Wagner-Wohnung in der Döblergasse, das Museum der Mechitharistenkongregation mit armenischer Kunst, das Museum der Gold- und Silberschmiede und das Bezirksmuseum Neubau.

Parkanlagen

Die größte Parkanlage im dicht verbauten 7. Gemeindebezirk ist der rund ein Hektar große Weghuberpark. Er befindet sich im äußersten Nordosten des Bezirksgebiets vor dem Palais Trautson. Der zweitgrößte Park ist großteils von Wohnhäusern umgebene Josef-Strauss-Park im Nordwesten. Die meisten Parkanlagen am Neubau entstanden in Baulücken. Dazu zählen der Andreaspark, in dem sich ein großer Kinderspielplatz befindet, sowie der Dorothea-Neff-Park, der Gutenbergpark, der Karl-Farkas-Park und der Siebensternpark. Auch direkt am Gürtel – am Urban-Loritz-Platz – gibt es eine Parkanlage.

Verkehr

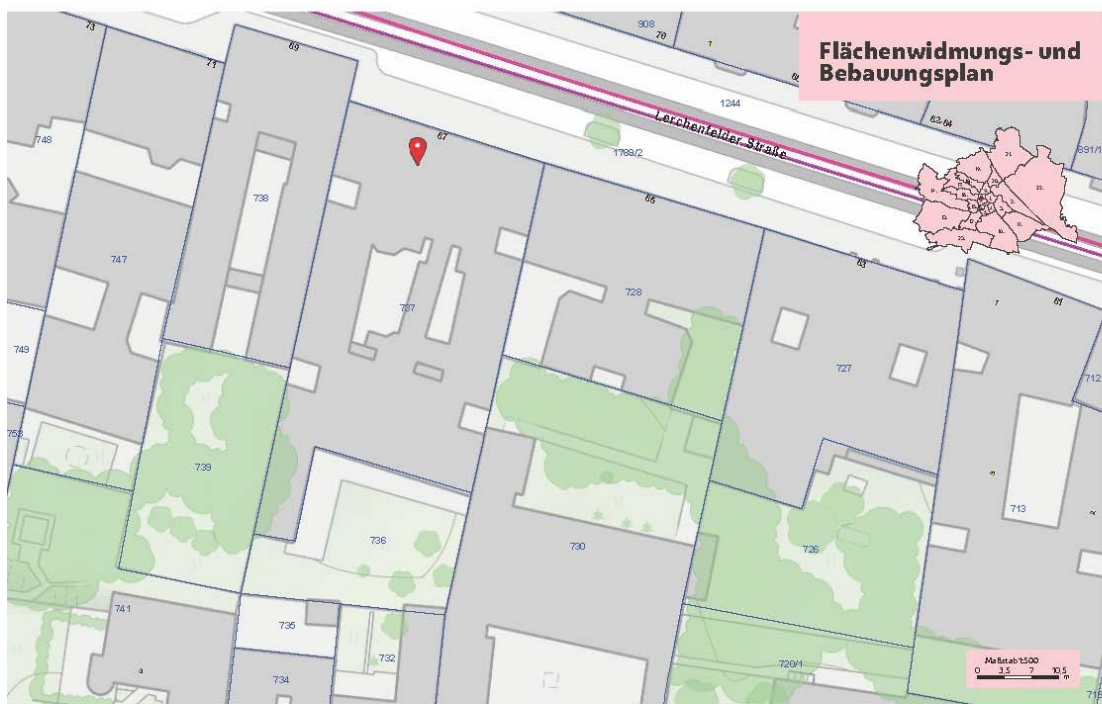
An den Bezirksrändern des Neubaus befinden sich Stationen dreier U-Bahn-Linien. An der östlichen Grenze zur Inneren Stadt befinden sich die U-Bahn-Stationen Volkstheater (U2 und U3) und Museumsquartier (U2). An der südlichen Grenze zu Mariahilf liegen die Stationen Neubaugasse und Zieglergasse (U3), an der westlichen Grenze zu Ottakring die Station Thaliastraße (U6) und zu Rudolfsheim-Fünfhaus die Stationen Burggasse-Stadthalle (U6) und Westbahnhof (U3, U6). Das Neubauer Bezirksgebiet queren zudem die Straßenbahnlinien 5, 46 und 49 sowie die Autobuslinien 13A und 48A.

Öffentliche Einrichtungen

Das Amtshaus für den 6. und 7. Bezirk befindet sich im 7. Bezirk in der Hermannsgasse. (Bezirksvorstellung und -vertretung des 6. Bezirks amtieren aber im eigenen Bezirk.) Zu den wichtigsten öffentlichen Einrichtungen im 7. Bezirk zählen das Museumsquartier (siehe oben), das Volkstheater, die Hauptbücherei Wien am Neubaugürtel, das Renaissancetheater (Neubaugasse) und das Möbelmuseum Wien. Das Sozialmedizinische Zentrum Sophienspital umfasste bis zu seiner Schließung 2017 ein Krankenhaus, ein

Ludwig-Boltzmann-Institut, ein Geriatriezentrum und das Geriatriische Tageszentrum der Stadt Wien „Ingrid Leodolter“. Weiters ist die 4. Wiener Zentralberufsschule Zieglergasse zu nennen. Höhere Schulen sind das Gymnasium Kandlgasse und das Musikgymnasium Wien in der Neustiftgasse sowie das Privattgymnasium Kenyongasse.

Das Grundstück ist rechteckig und steigt von Nord (Lerchenfelder Straße) um 1 Geschoss Richtung Garten nach Süden an.



Wiederverwendung nur mit Quellenangabe.
Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit. Kein Rechtsspruch ableitbar.
Quellenangabe: Stadt Wien - VienaGIS
Druckdatum: 22.06.2025 10:09
wien.gv.at/flaechenwidmung/public

Die Grundstücksgröße beträgt **1.591 m²**.

Darauf befindet sich ein O -förmiger Baukörper (Straßentrakt, 2 Seitentrakte und Hoftrakt) mit 2 Stiegen, bestehend aus

- Keller/Gartengeschoss
- Parterre
- 1. – 4. Obergeschoss
- 1. – 2. Dachgeschoss

3) Flächenwidmung und Bebauung

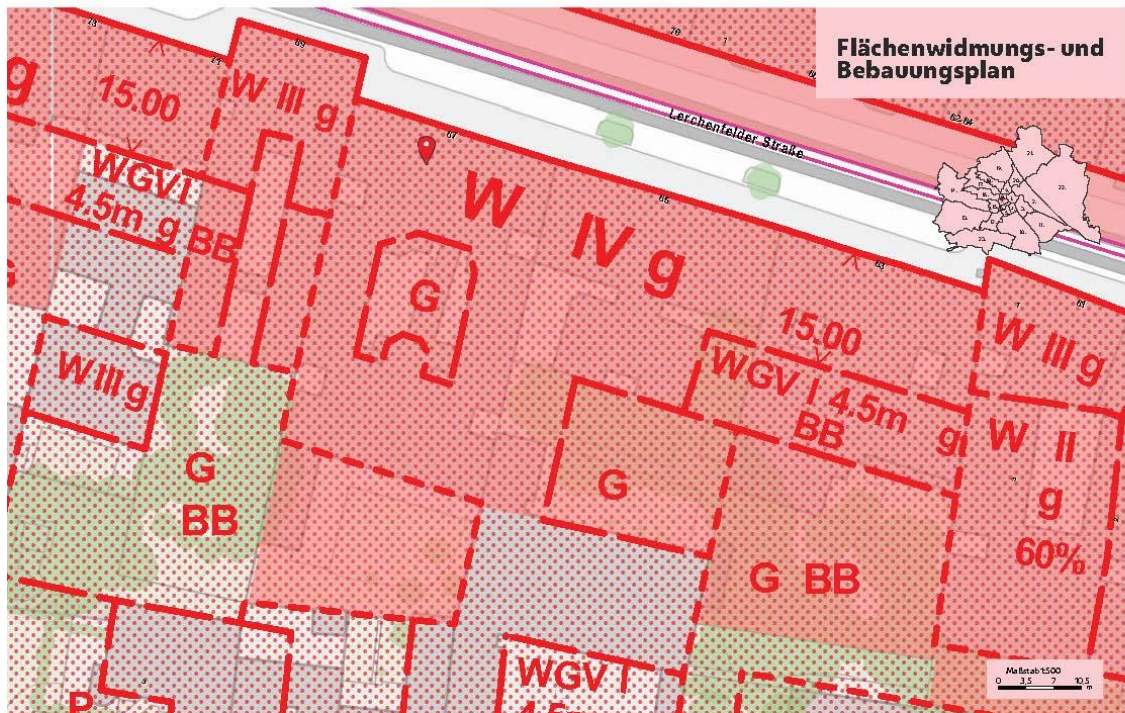
Zulässige Bebauung

W Wohnen, Bauklasse IV, in geschlossener Bauweise.

Begrenzt wird der Bauplatz mit einer vorderen Baulinie und rückwärtigen Baufluchtlinie. Der Innenhof und die gartenseitige Grundstücksfläche sind gärtnerisch auszugestalten.

Gartenseitig ist die Errichtung von unterirdischen Bauten untersagt.

Zu erwähnen ist weiters, dass sich die Liegenschaft in einer Schutz- und Wohnzone befindet.



Weiterverwendung nur mit Quellenangabe.
Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit. Kein Rechtsanspruch ableitbar.
Quellenangabe: Stadt Wien - ViennaGIS
Druckdatum: 22.06.2025 10:08

wien.gv.at/flaechenwidmung/public

Bestehende Bebauung:

Darauf befindet sich ein O -förmiger Baukörper (Straßentrakt, 2 Seitentrakte und Hoftrakt) mit 2 Stiegen, bestehend aus

- Keller/Gartengeschoss
- Parterre
- 1. – 4. Obergeschoss
- 1. – 2. Dachgeschoss

Die bestehende Bebauung schöpft die mögliche Bebauung voll umfänglich aus.



4) Ver- und Entsorgung

Heizung:	Gasetagenheizungen / Wärmepumpen
Wasser:	Öffentliche Versorgungseinrichtung
Strom:	Öffentliche Versorgungseinrichtung
Kanal:	Öffentliches Kanalnetz
Regenwässer:	Öffentliches Kanalnetz
Telefon:	vorhanden
TV / Internet:	vorhanden

5) Verkehrsverhältnisse

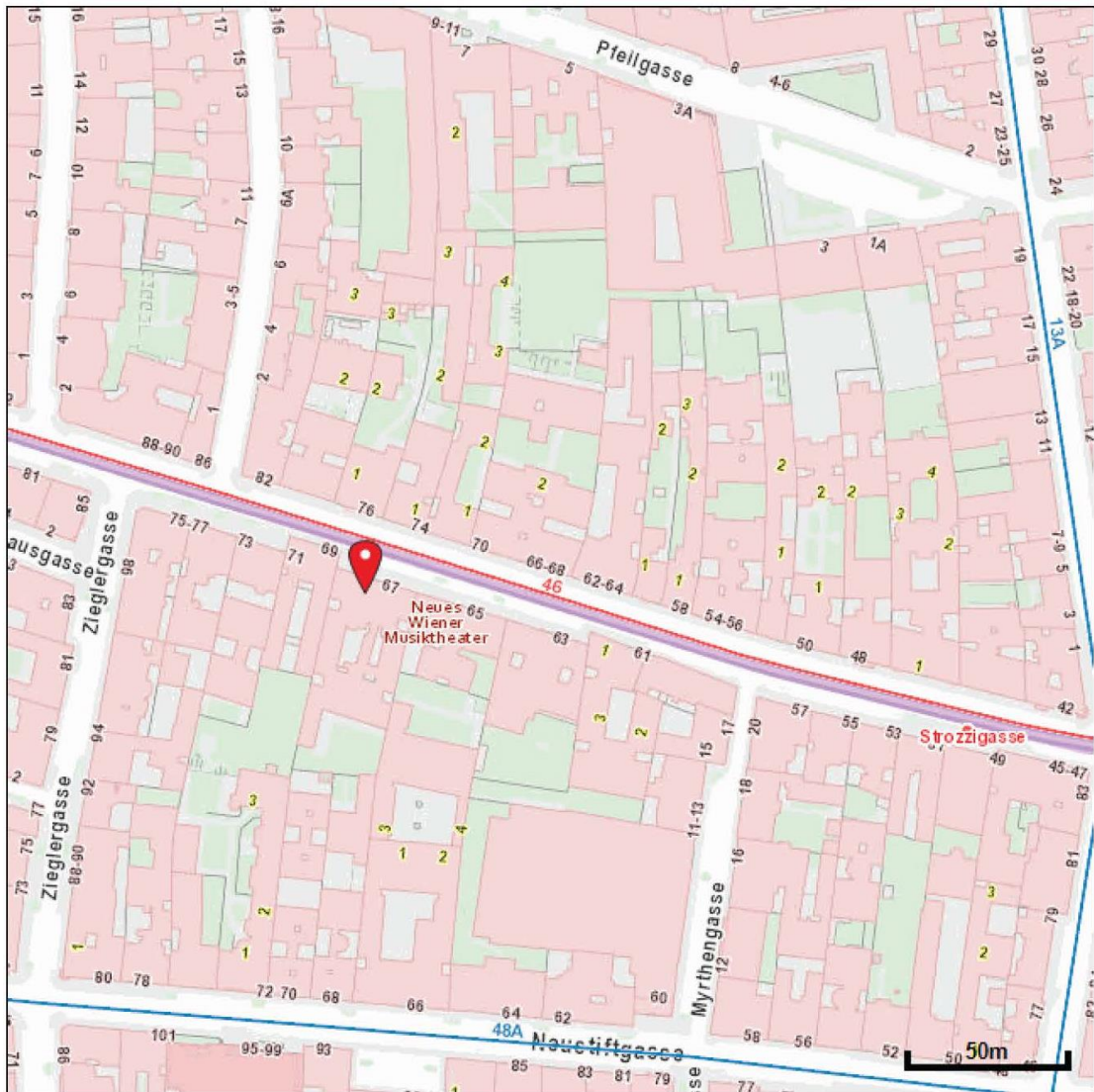
Die Lerchenfelder Straße eine wichtige stadtein- bzw. stadtauswärtsführende Straße, die den 7. und 8. Wiener Bezirk trennt.

Sie beginnt bei der Museumsstraße im 1. Bezirk und verläuft nach Westen und endet am Lerchenfelder Gürtel.

Die Lerchenfelder Straße wird als Thaliastraße dann weitergeführt.

In der Lerchenfelder Straße verläuft die Straßenbahnlinie 46 in den 1. Bezirk zum Schottenring bzw. zur U6-Station Thaliastraße.

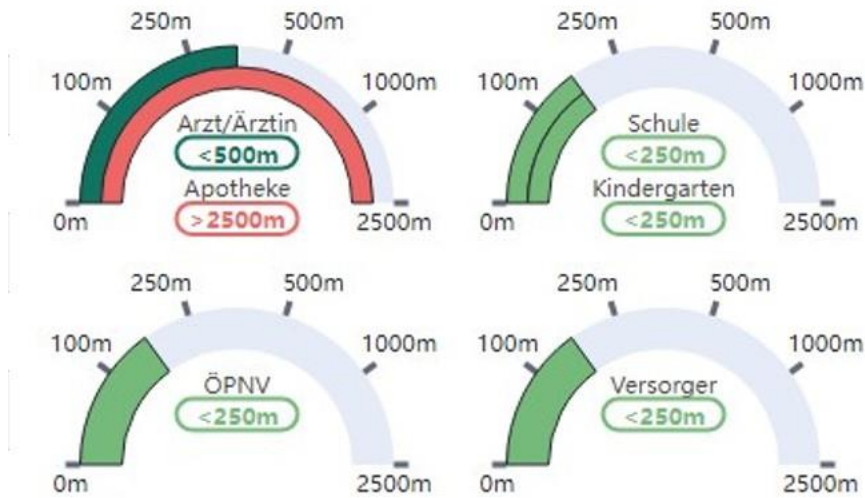
Lerchenfelder Straße 67, 7. Bezirk



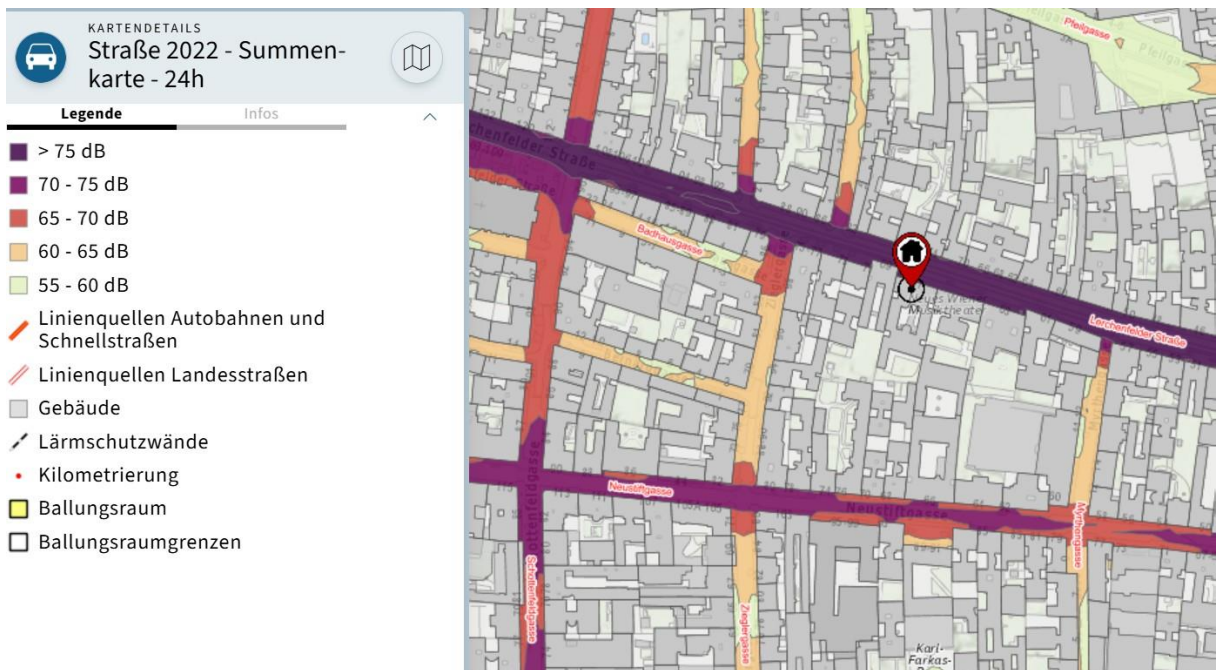
<https://www.wien.gv.at/stadtplan/>

Quelle: Stadt Wien – ViennaGIS <http://www.wien.gv.at/viennagis>

Läden des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe (siehe Karte Mikrolage).



6) Lärmkarte



Die Lärmbelastung in der Lerchenfelder Straße mit > 75 dB ist sehr hoch.

7) Verdachtsflächenkataster

Das Grundstück der gegenständlichen Liegenschaft ist im Verdachtsflächenkataster nicht verzeichnet.

II. BESCHREIBUNG DES BAUWERKS AUF DER GEGENSTÄNDLICHEN LIEGENSCHAFT

1) Allgemeine Bestandsbeschreibung

Beim gegenständlichen Objekt handelt es sich um ein Gründerzeithaus aus der Bauperiode zwischen 1848 und 1918 mit einem Anfang der 2020er Jahre ausgebauten 2-geschossigen Dachgeschoss.

Das Haus in geschlossener Bauweise besteht aus einem Straßen- und einem Hoftrakt, die mit zwei Seitentrakten miteinander verbunden sind.

Die Erschließung des Straßen- und Hoftraktes erfolgt jeweils über ein eigenständiges Stiegenhaus und einen noch nicht funktionstüchtigen Aufzug.

Im straßenseitigen Erdgeschoss befindet sich ein Geschäftslokal und eine Garageneinfahrt, alle anderen Geschosse dienen zu Wohnzwecken.

2) Lokalaugenschein am 10.12.2025 und 19.03.2026

❖ Innenhof

Mit Ausnahme eines schmalen Zuganges zu Stiege 2 ist der Innenhof mit einem Bauzaun abgesperrt.



❖ Fassade

- Straßenfassade

Die Straßenfassade, eine klassische Gründerzeitfassade hat reichliche Zierelemente und ist im Wesentlichen – mit Ausnahme von Abbrucharbeiten im Erdgeschoss – in Ordnung.



- Innenhoffassade

Die Innenhoffassade hat massive Bauschäden.

Seitens der Baubehörde wurde ein Bauauftrag erteilt, der gegenwärtig umgesetzt wird.



- Gartenfassade

Die Gartenfassade hat einen glatten Verputz mit vorgesetzten Balkonen.



❖ Stiegenhaus Keller - Dachgeschoss

Die beiden Stiegenhäuser sind bautechnisch in Ordnung.

Die Ausgestaltung der beiden Stiegenhäuser entspricht ebenfalls denen eines klassischen Gründerzeithauses (mit Granitblockstufen, Fliesenbelägen sowie schmiedeeisernen Geländern).

Die Aufzugskabinen wurden bis dato nicht eingebaut.



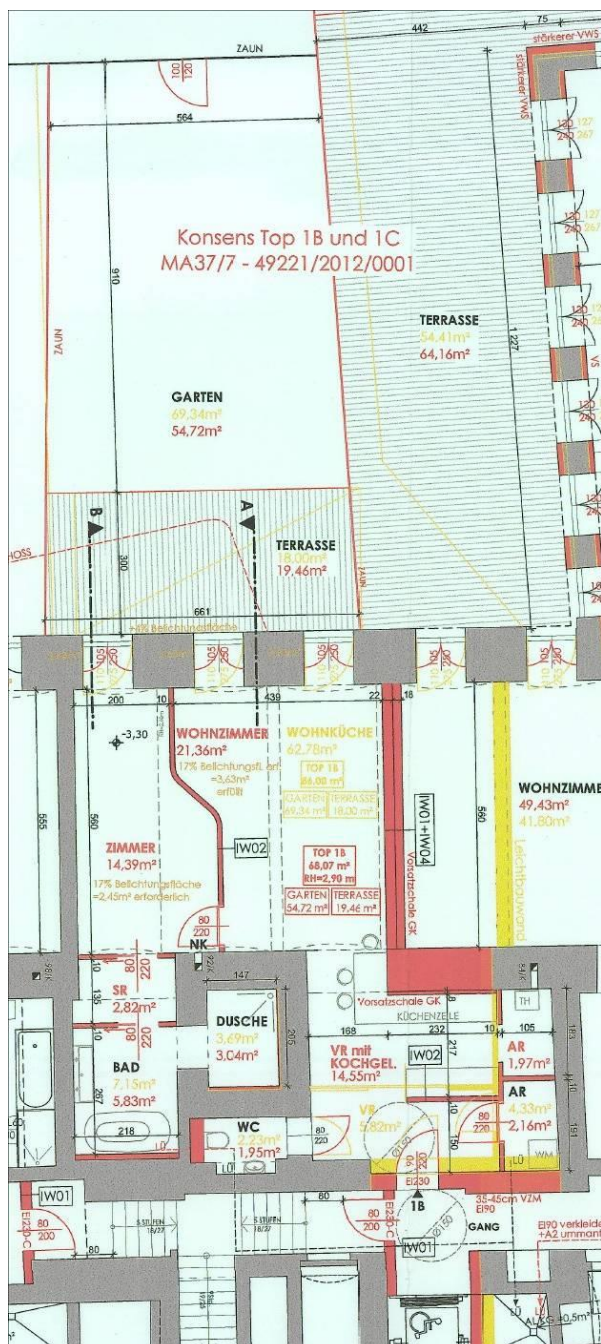
❖ **Stiege 2, TOP 1b – Keller = Gartenebene**

Die Wohnung befindet sich in der Gartenebene der Stiege 2. Ihr ist eine Terrasse und ein Garten zugeordnet.

Die Brandabschnittswand vor der Wohnung zwischen Stiegenhaus und Gang wurde bis dato nicht errichtet.

Die Wohnung ist fertiggestellt und bezugsfertig.

Wohnnutzfläche: **68,07 m²**



Der Innenausbau entspricht nicht dem vorliegenden 2. Planwechsel.

Rechts im Vorraum ist eine Türe, dahinter befindet sich der Abstellraum.

Daneben ist die Kochnische. – In dieser ist die Therme an der Wand montiert.

Der kleine Abstellraum hinter der Kochnische existiert nicht.

In den Zimmern, im Vorraum und in der Kochnische ist ein Parkett verlegt.

Die Brandmelder in der Wohnung fehlen.

Im WC ist ein Handwaschbecken vorhanden.

Die Wände sind halbhoch verflies.

Die Trennwand zwischen Wohnzimmer und Zimmer hat 2 Durchgangstüren und ist entgegen dem Plan nicht geschwungen.

Von den beiden Zimmern führt der Ausgang auf die Terrasse.

Der Schrankraum beim Schlafzimmer ist nicht vorhanden.

Das Badezimmer ist durch einen Belagswechsel am Boden erkennbar.

Es gibt keine Trennwand.

In der Nische befindet sich eine bodenebene Dusche. – Der Einlauf ist ca. in der Mitte des Duschbereiches.

Auf der Terrasse wurde ein WPC-Belag verlegt.

Die Dielen sind zum Teil schadhaft.

Bei den Ausgangstüren wurden Rigole versetzt.

Der zugeordnete Garten ist verwildert.

Zu ergänzen ist noch, dass sich das Mauerwerk um die Kamintüre bei der Mittelmauer bräunlich verfärbt hat und die Sockelleiste darunter schadhaft ist.

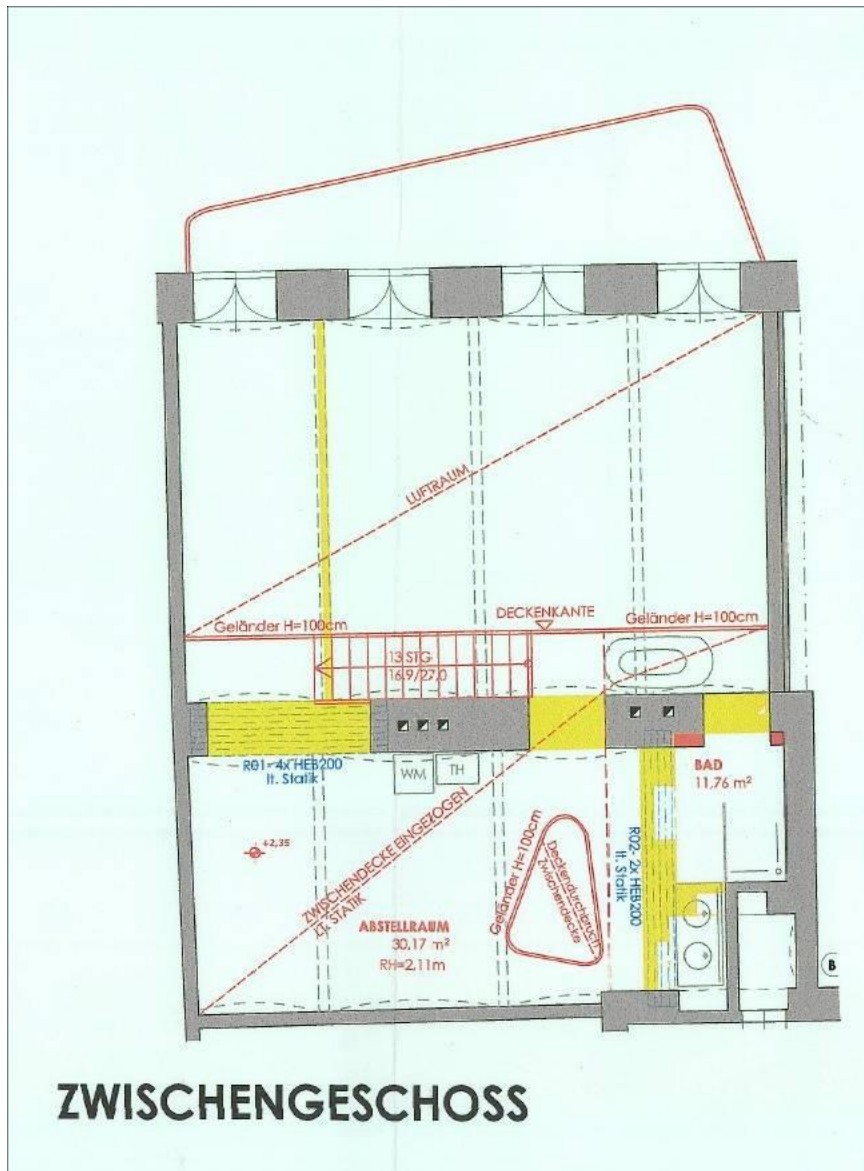












Die Raumaufteilung sowie die Herstellung des Zwischengeschosses entspricht nicht dem 2. Planwechsel.

Vor der Wohnung im Allgemeinbereich wurde wohnungsseitig eine Vorsatzschale errichtet.

Man betritt die Wohnung im Vorraum.

Auf der linken Seite wurde eine Zwischendecke eingezogen.

Darüber ist ein verfliester Bereich, der als Sanitärraum dienen könnte, zu erkennen.

Das auf der linken Seite geplante Weinlager und die Sauna existieren nicht.

Im Wohnraum existiert die Grundkonstruktion zu der Stiege zum Aufgang zur Galerie.

Die Galerie wurde entgegen dem genehmigten 2. Planwechsel vergrößert und existiert als Grundkonstruktion.

Parkettboden ist verlegt, Sanitärräume verfliest und die Rohinstallation für Elektro HKLS sind vorhanden, die Komplettierung und die Ausstattung fehlen zur Gänze.

Innentüren sind vorhanden, die Türbeschläge fehlen.



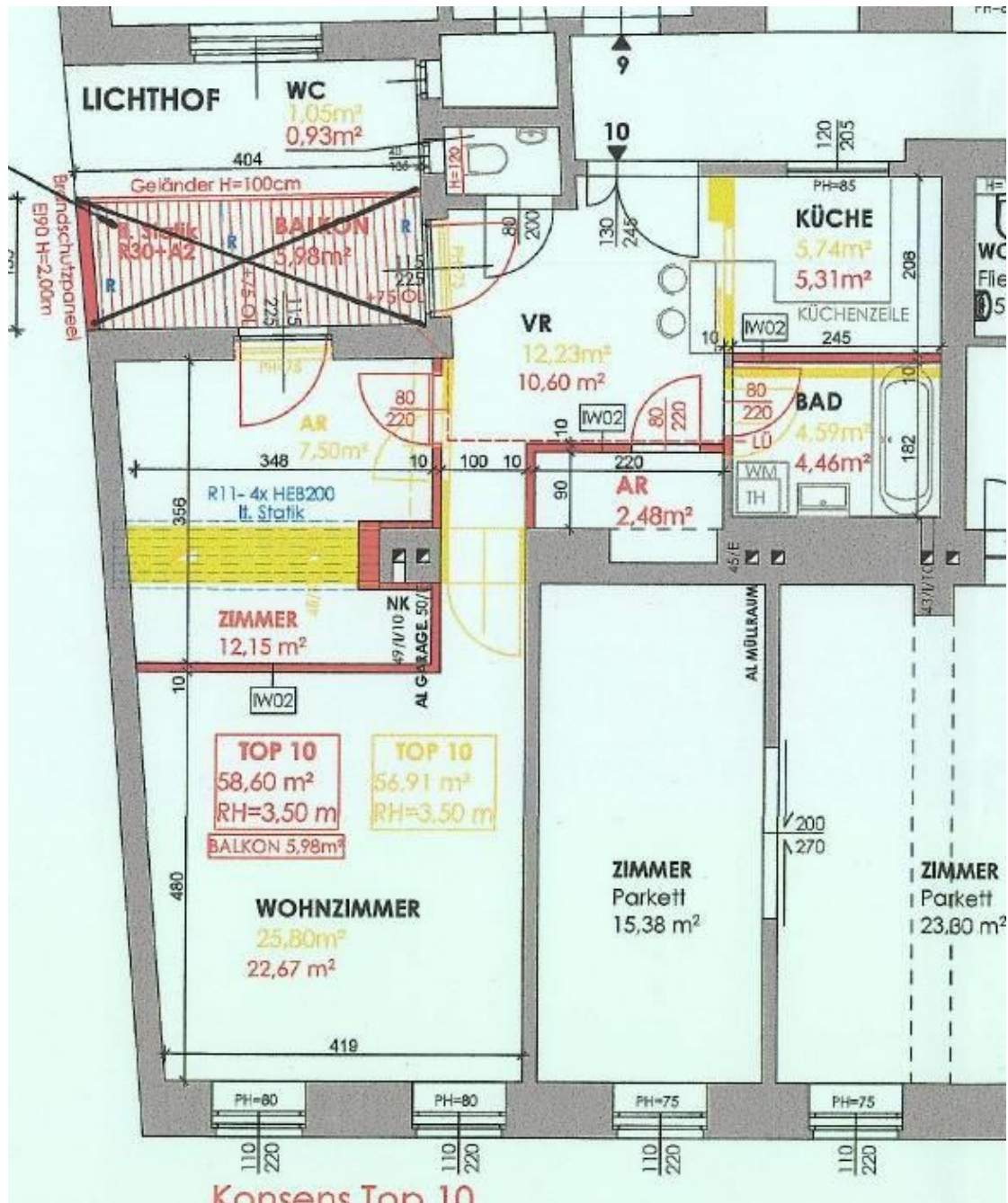


❖ Stiege 1, TOP 10 - 1. Obergeschoss

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss der Stiege 1 und orientiert sich zur Lerchenfelder Straße.

Die Wohnung entspricht dem 2. Planwechsel. Der innenhofseitige Balkon wurde nicht ausgeführt.

Wohnnutzfläche: 58,60 m²



Die Wohnung ist im Wesentlichen fertig saniert, neue Böden verlegt, die Wände und Decken gemalt.

Ebenso befinden sich in den Sanitärräumen Fliesen.

Die Sanitärgegenstände und die Brandmelder fehlen.

Im Vorraum neben der WC-Türe ist der Parkettboden nach einem Wassereintritt auf einer Fläche von ca. 1 m² schadhaft.



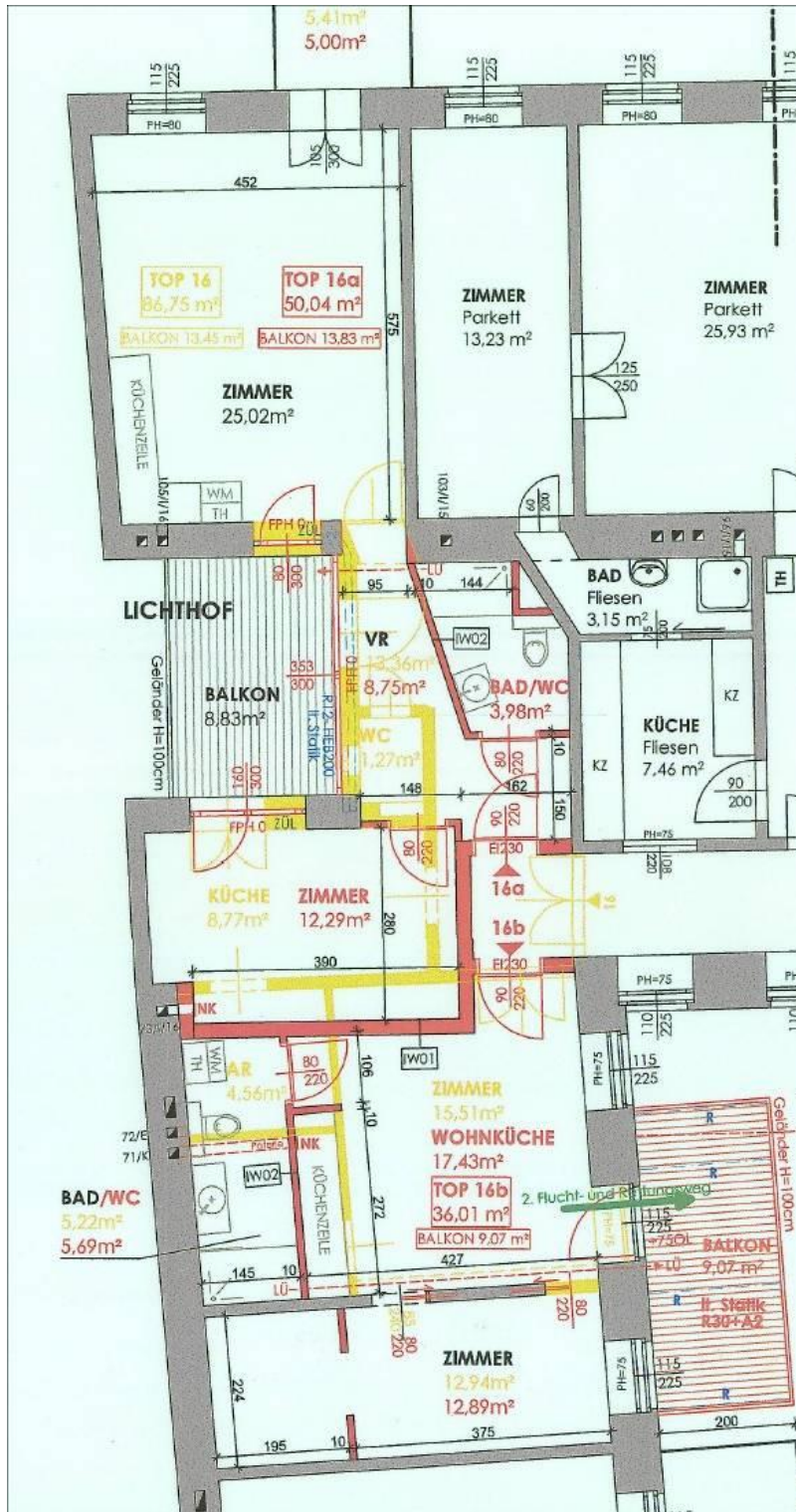




❖ Stiege 2, TOP 16 (16A + 16B) – 2.Obergeschoss

Die Wohnung befindet sich auf Stiege 2 im 1. Obergeschoss und wurde bis dato nicht in Top 16a und 16b geteilt.

Wohnnutzfläche: **86,05 m²**



Die Wohnung wurde entkernt und befindet sich im Rohbau.

Die Decke bzw. tragende Wände darüber wurden mittels Schwerlaststehern abgestützt.

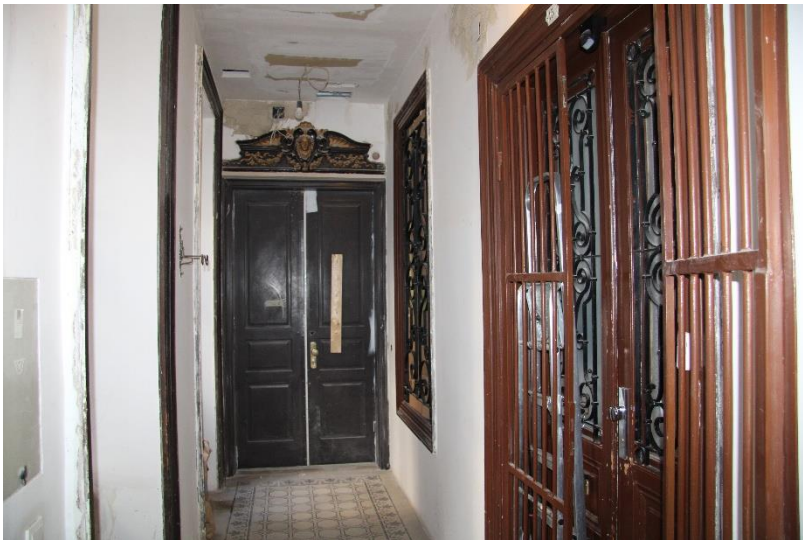
Der Fußbodenaufbau wurde zur Gänze entfernt, mit der Elektroinstallation wurde begonnen, ebenso in Teilbereichen mit der Unterkonstruktion der abgehängten Gipskartondecke.

Die Haustechnikinstallation fehlt. – Es gibt lediglich ein Bauprovisorium.

Zum Teil befinden sich in der Wohnung Bauschutt und alte Stahlträgerreste.

Die Fenster sind überwiegend alt, lediglich bei der innenliegenden Terrasse wurden neue Fenster eingesetzt.

Innenhofseitig und gartenseitig existiert ein Balkon.







❖ Stiege 1, TOP 19(A) und 19B – 2.Obergeschoss

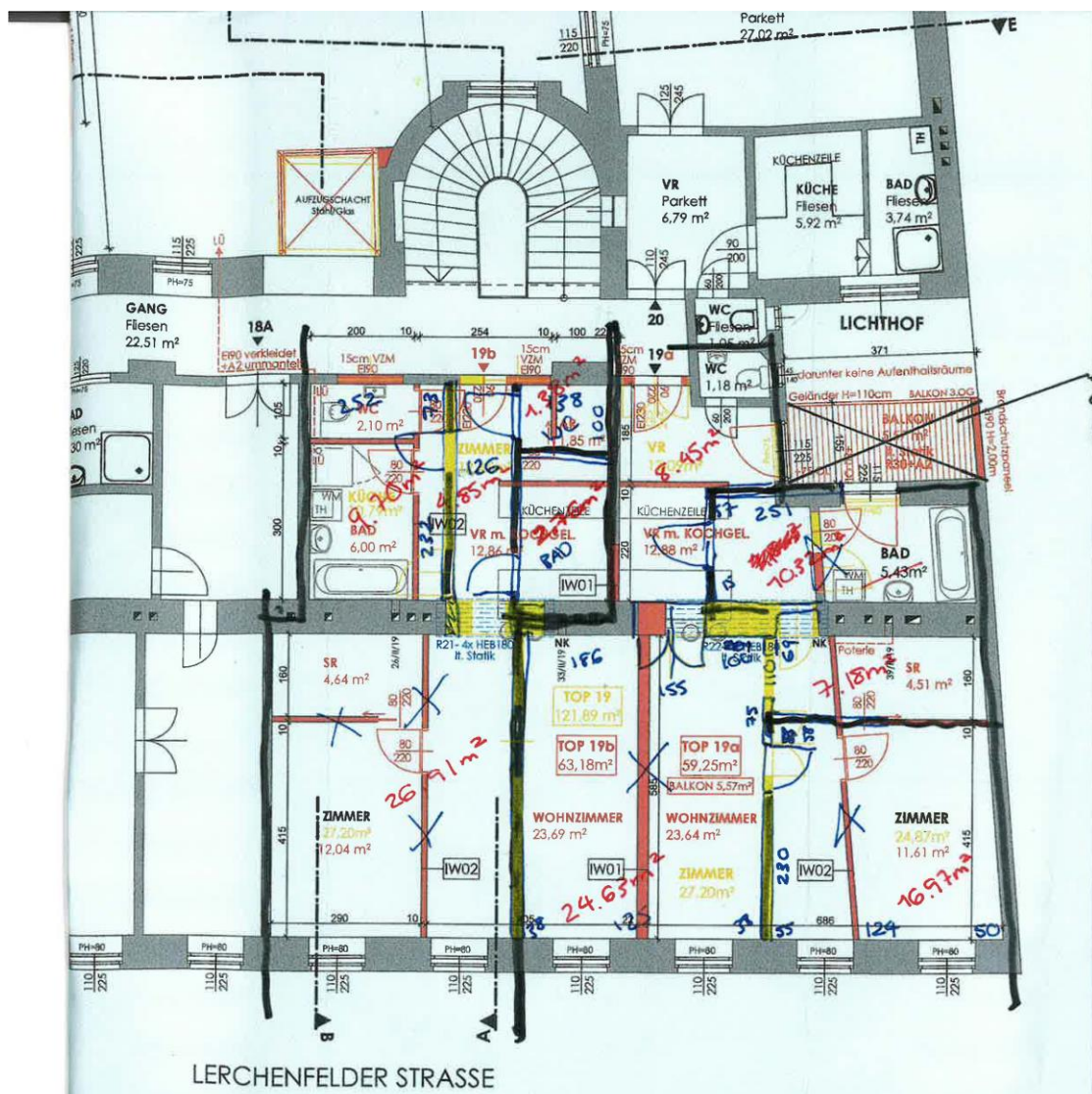
Die beiden Wohnungen in der Stiege 1 im 2. Obergeschoss orientieren sich zur Lerchenfelder Straße.

Weshalb ich diese beiden Wohnungen zusammengefasst habe, zeugt dem Umstand, dass diese bereits fertig saniert sind, jedoch in keiner wie immer gearteten Weise dem 2. Planwechsel entsprechen.

So wurden z.B. die im 2. Planwechsel straßenseitig als Abbruch dargestellten Wände nicht entfernt.

Vielmehr blieben diese, so dass sich auch die Wohnungsgrundrisse wesentlich verändert haben.

Wohnnutzfläche:	TOP 19 A	67,55 m²
	TOP 19 B	46,60 m²



Die Wohnung Top 19a besteht aus einem Vorraum, einem großen Bad, WC, einem Wohnzimmer, einer Kochnische und einem Schlafzimmer.

Top 19b besteht entgegen dem genehmigten 2. Planwechsel lediglich aus einem Vorraum, Bad und WC, einem Richtung Gang orientierten Zimmer und einem Zimmer Richtung Lerchenfelder Straße.

19 A







19 B







❖ 1. + 2. Dachgeschoss

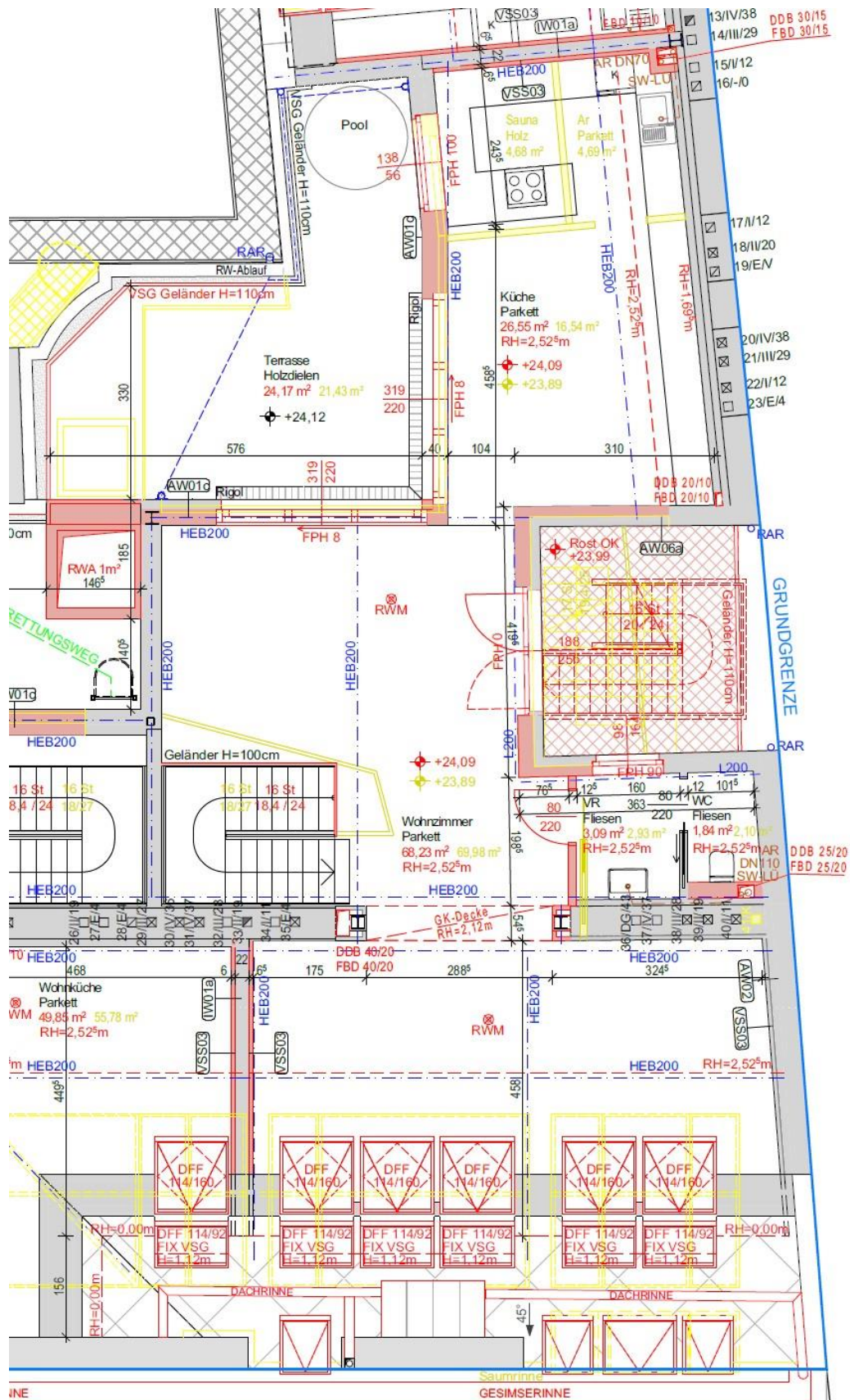
Wohnnutzfläche:	TOP 43	220,45 m²
	TOP 44	144,54 m²
	TOP 45	148,04 m²
	TOP 46	173,33 m²
	TOP 47	58,08 m²
	TOP 48	61,27 m²
	TOP 49	89,70 m²

Die vorhandenen Wohnungskonfigurationen wurden mit dem bis dato nicht genehmigten 3. Planwechsel abgeglichen und entsprechen diesem.

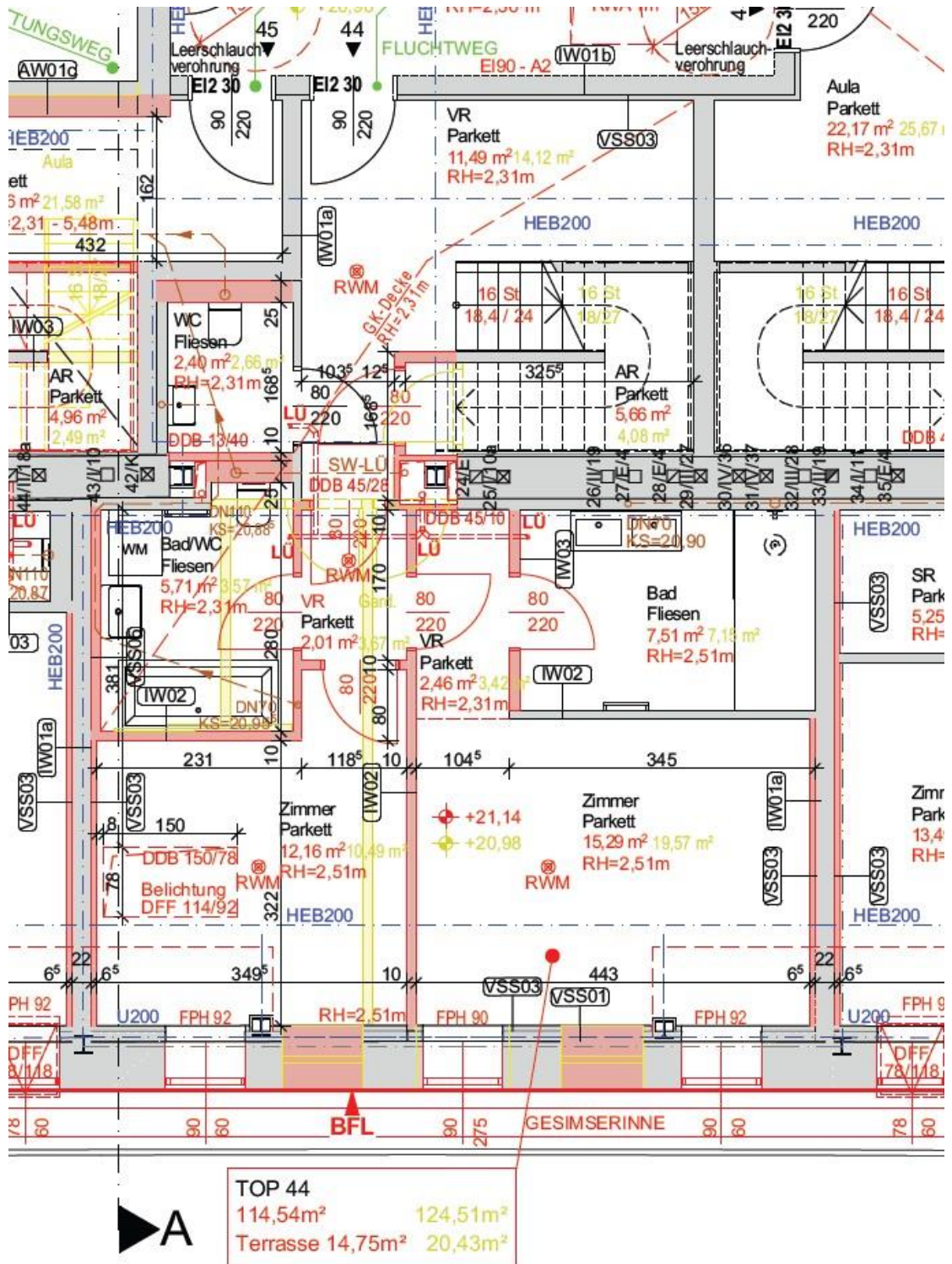


DACHDRAUFSICHT



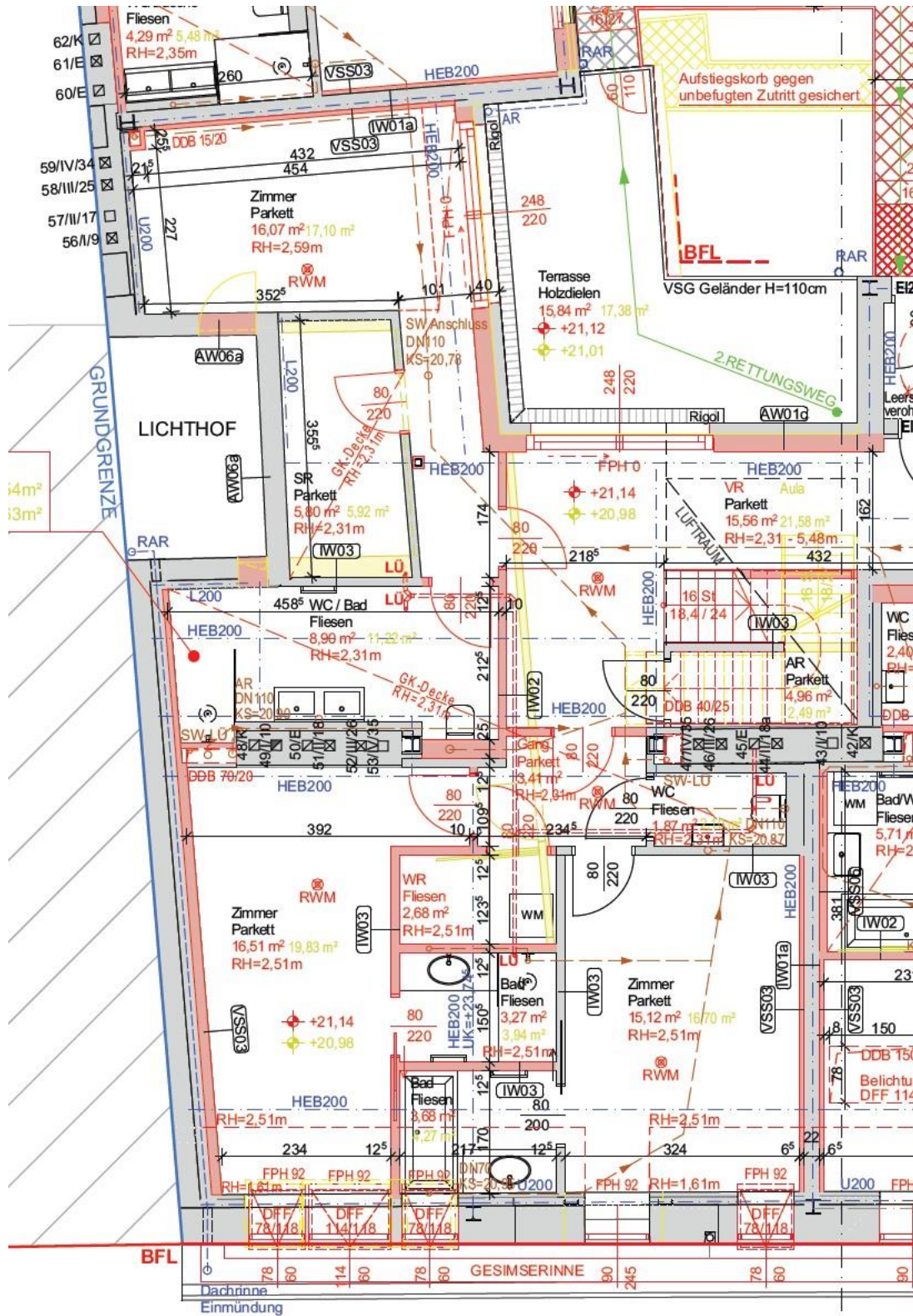


TOP 44



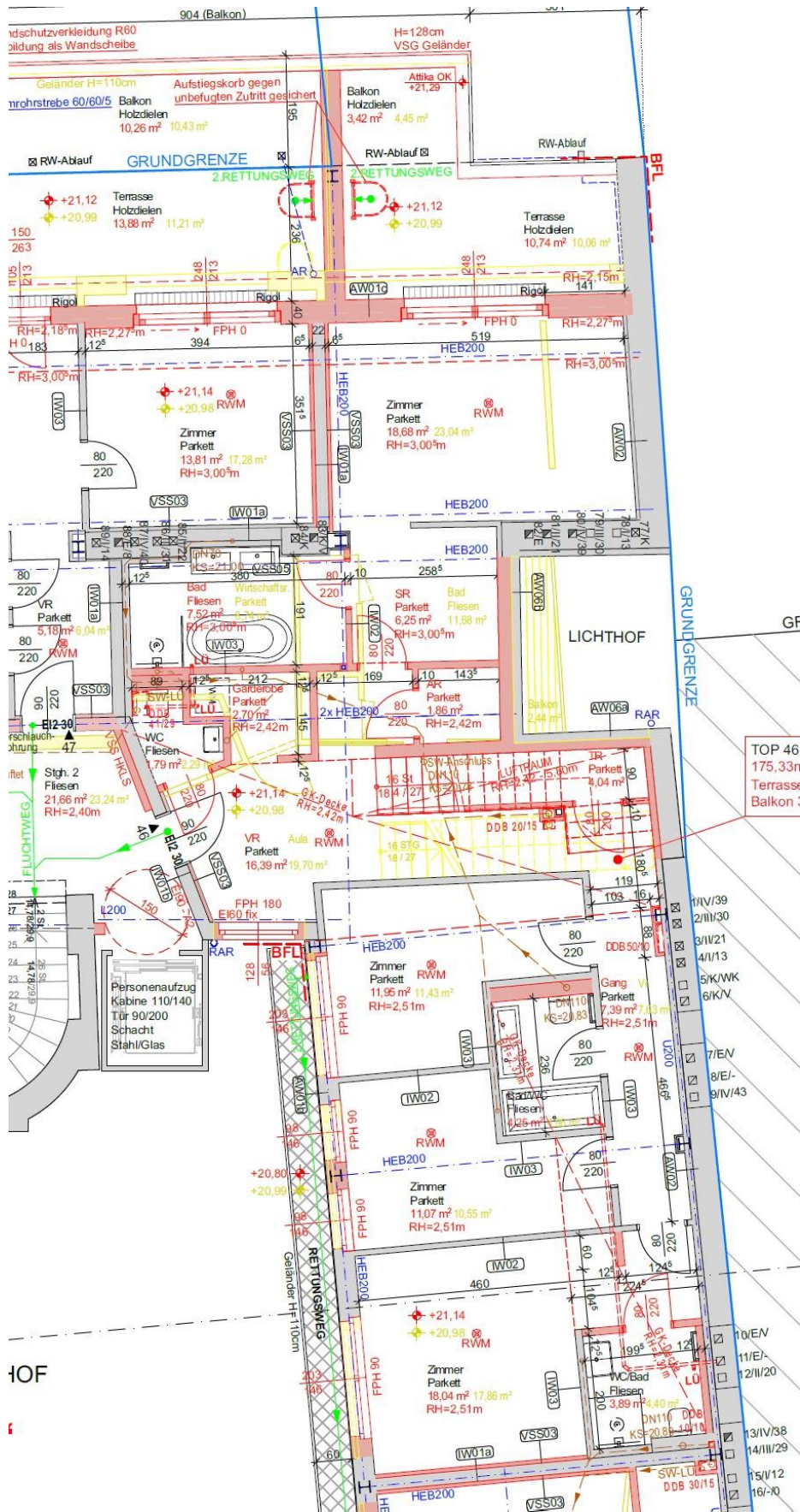
2.DG

TOP 45

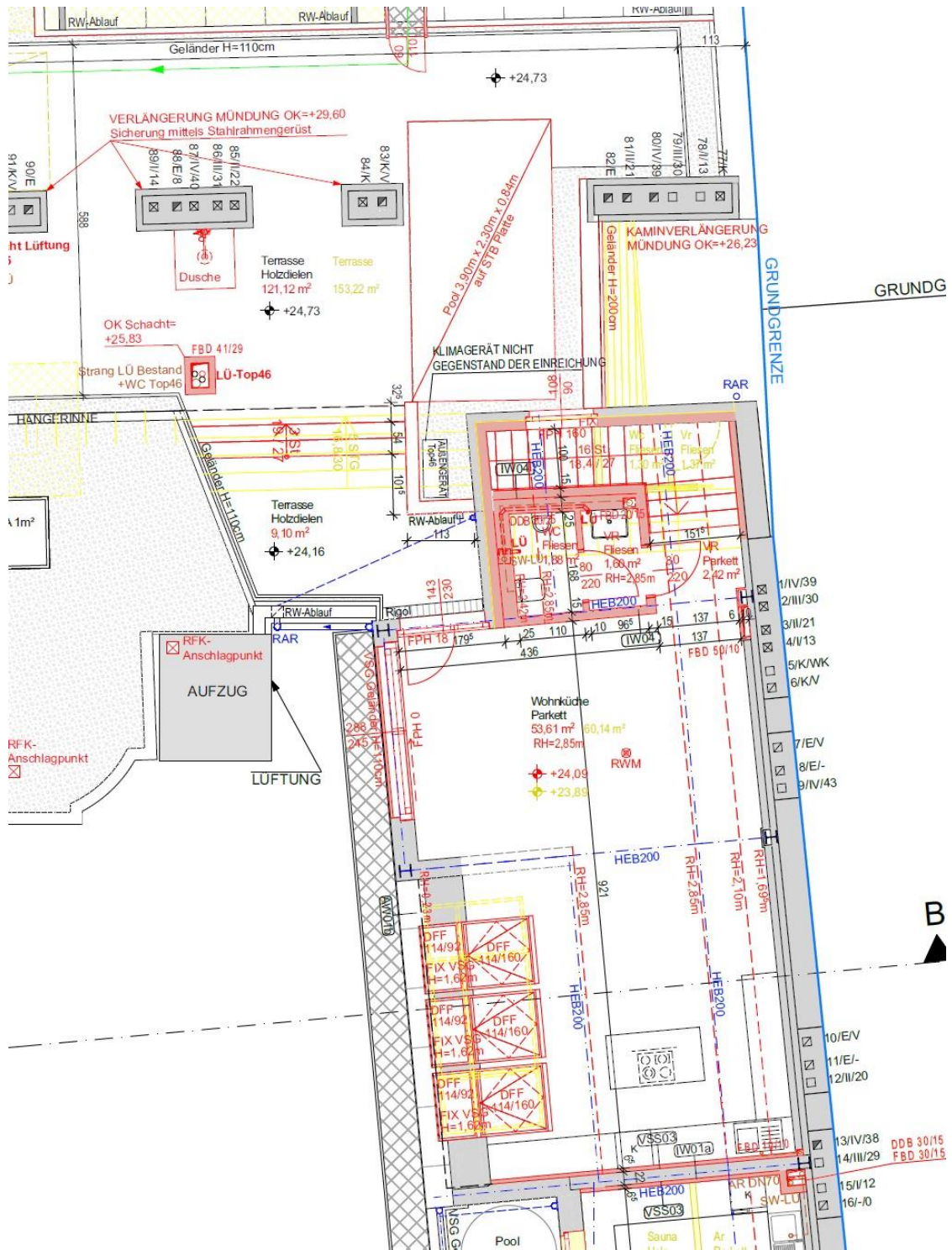


1.DG

TOP 46



1.DG

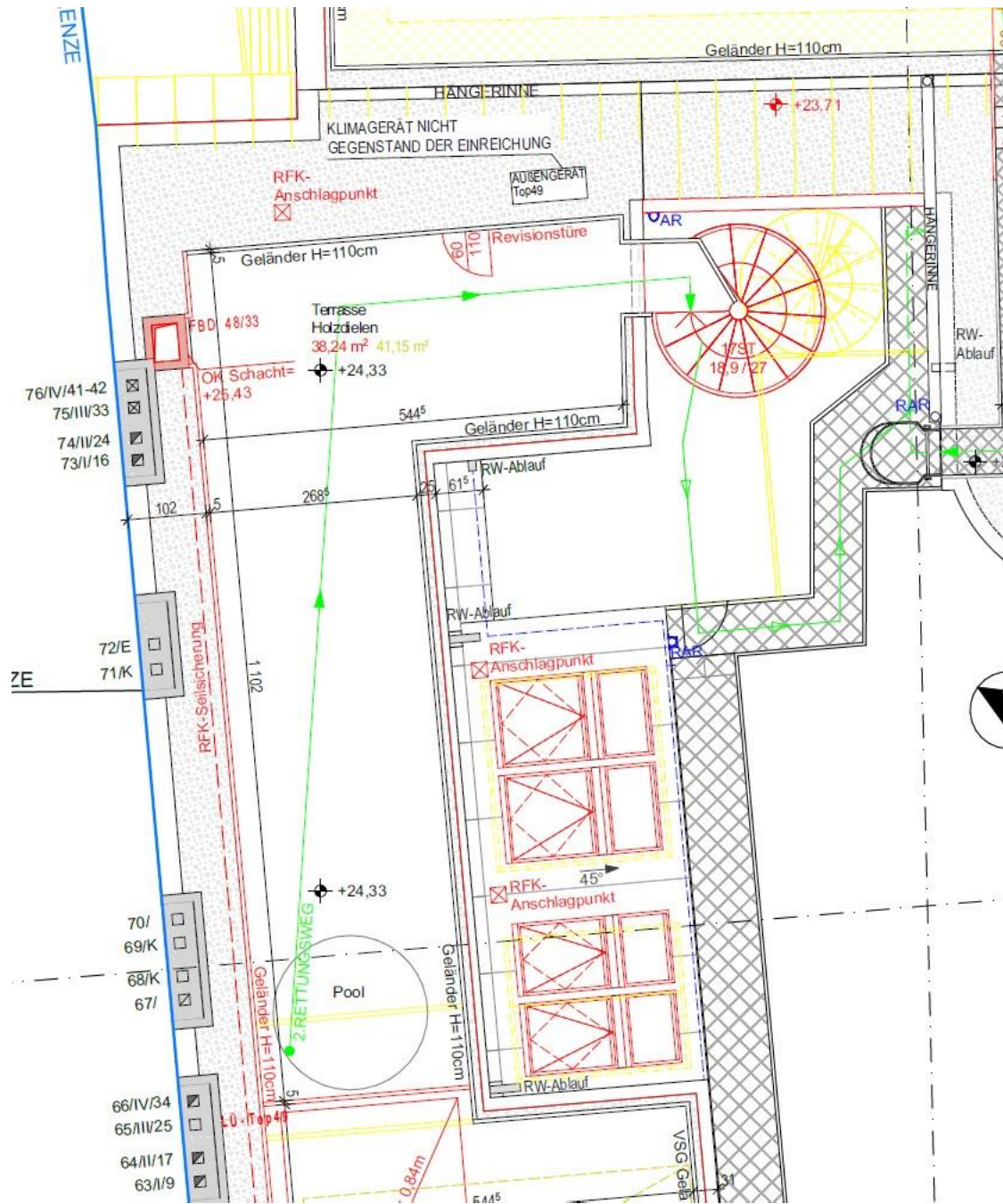


2.DG

TOP 47

TOP 48





2.DG

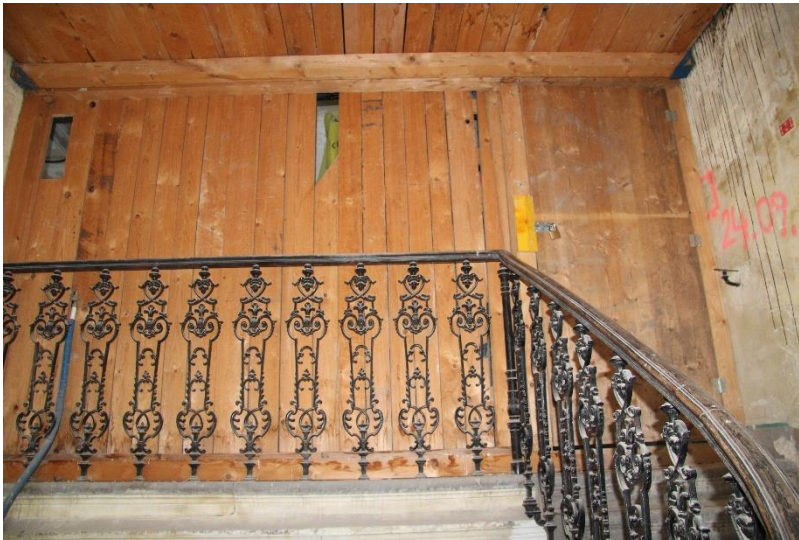
Das Dach ist im Rohbau fertiggestellt, die Geschossdecke über dem 4. Obergeschoss hat eine gevlämmte Abdichtungsbahn.

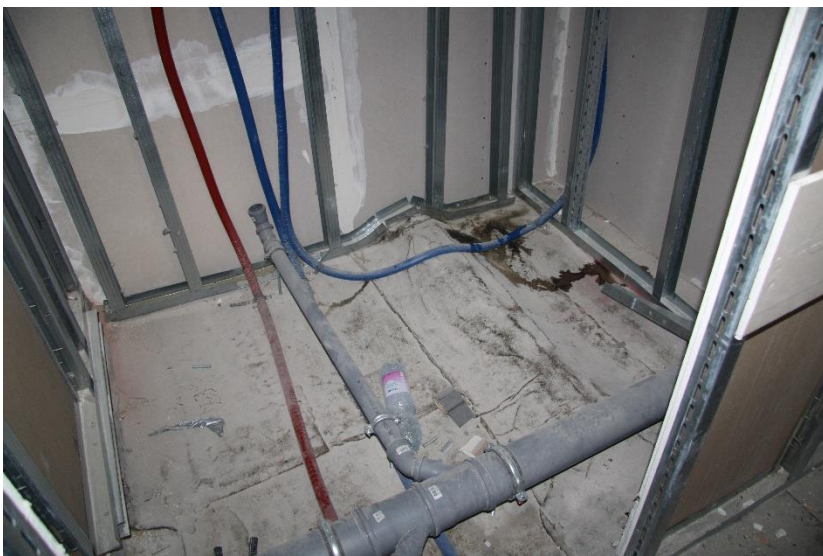
Die Trockenbauwände sind teilweise einseitig aufgestellt, die Rohinstallation für HKLS und Elektro ist vorhanden.

Die Fenster sind eingebaut.

Die Dachflächen sind bekiest, die Flachstahlgeländer am Dach teilweise montiert.

Die Regenabfallrohre fehlen. - Die Wasserableitung erfolgt provisorisch.













Z.B. an den Fensteranschlüssen oder an Gipskartonwänden sind Baumängel erkennbar.

Im Zuge der weiterführenden Arbeiten hat eine grundlegende Bestandsaufnahme zu erfolgen bzw. ist das bereits von Ing. Ramona Posel, MSc, erstellte Gutachten vom 09.12.2024 und das von Architekt Franz Schauer vom 24.11.2024 erstellte als Ergänzung heranzuziehen.

In diesen Gutachten wurde eine Vielzahl von Mängeln bereits aufgezeigt, mit einer entsprechenden Kostenschätzung zur Fertigstellung.

❖ Erdgeschoss

Die Zufahrt zu den Stellplätzen und den Innenhof ist links vom Eingang der Lerchenfelder Straße geplant.



Die im Plan dargestellten Abbrucharbeiten und Neuerstellungsarbeiten wurden bis dato nicht durchgeführt.

Man gelangt über ein Garagentor in den Einfahrtsbereich.

Der Boden des Einfahrtsbereiches ist gefliest.

Hier befinden sich die Müllgefäße des Hauses.

Die Wand ist teilweise gefliest, teilweise mit Anstrich versehen.

Der Bereich der zukünftigen Stellplätze PKW 1 und PKW 2 war nicht zugänglich.

Im rückwärtigen Einfahrtsbereich wird die Raumnische links der Zufahrt für Materiallagerungen genutzt.

Der bestehende Fußbodenbelag besteht aus Terrazzofliesen.

An den Wänden ist der Putz teilweise abgeschlagen.

In der zukünftigen Zufahrt sind die Wände teilweise verflies.

Richtung Innenhof gibt es eine bestehende Durchgangstüre und ein Kastenfenster.

Haustechnische Leitungen (Elektro und HKLS) sind frei geführt.

Rechts der zukünftigen Zufahrt ist eine bestehende Verbindungstüre zum Gang Stiegenhaus 1.





3) Topographie - Zusammenfassung

Wie ich bereits ausführte, wurde Wohnungseigentum bis dato nicht begründet.

Mardan Immobilienentwicklungs GmbH wurden im Grundbuch bis dato folgende Anteile zugeordnet:

LnB-Nr. 48 - 58 = Anteile 294/5000 sowie

LnB-Nr. 59 = Anteile 500121/2239000

Mit hoher Wahrscheinlichkeit stehen diesen Anteilen folgende Wohnungen gegenüber:

TOP	WNFL		TERRASSE	BALKON		GARTEN	
1B	68,07 m²		19,46 m²		m²	54,72 m²	
7A	125,23 m²			13,69 m²			
TOP 10	58,60 m²						
16A	50,04 m²			8,83 m²			
16B	36,01 m²						
	86,05 m²			8,83 m²			
19A	67,55 m²						
19B	45,60 m²						
43	220,45 m²		91,40 m²				
44	114,54 m²		14,75 m²				
45	148,04 m²		92,96 m²				
46	173,33 m²		140,96 m²	3,42 m²			
47	58,08 m²		13,88 m²	10,26 m²			
48	61,27 m²		11,82 m²	4,86 m²			
49	89,70 m²		47,21 m²	6,76 m²			
1. + 2. DG	865,41 m²		412,98 m²	25,30 m²			

Gewichtete Flächen für die Bewertung:

WNFL:	100%
TERRASSE:	30%
BALKON:	40%
GARTEN:	20%

TOP	WNFL		TERR.		BALK.		GART		BEWERT. FL
1B	68,07 m²		5,84 m²		m²		10,94 m²		84,85 m²
7A	125,23 m²				5,48 m²				130,71 m²
TOP 10	58,60 m²								58,60 m²
16A	50,04 m²				3,53 m²				
16B	36,01 m²								
	86,05 m²				3,53 m²				89,58 m²
19A	67,55 m²								67,55 m²
19B	45,60 m²								45,60 m²
43	220,45 m²		27,42 m²						247,87 m²
44	114,54 m²		44,25 m²						158,79 m²
45	148,04 m²		95,96 m²						244,00 m²
46	173,33 m²		42,29 m²		1,37 m²				216,99 m²
47	58,08 m²		4,16 m²		4,10 m²				66,35 m²
48	61,27 m²		3,55 m²		1,94 m²				66,76 m²
49	89,70 m²		14,16 m²		2,03 m²				105,89 m²
1. + 2. DG	865,41 m²		231,79 m²		9,44 m²				1 106,65 m²

4) Befundete Baumängel bzw. Baufertigstellungsarbeiten

Baustelleneinrichtung					
	Menge	EH	EP	PP	Anmerkung
<u>Allgemein</u>					
Baustelleneinrichtung herst.	1,00	PA	€ 5 200,00	€ 5 200,00	
Baubetrieb	12	Mo	€ 21 000,00	€ 252 000,00	1 Polier; 0,5 Bauleiter
Miete öffentl. Gut	6	Mo	€ 660,00	€ 3 960,00	
Baustelleneinrichtung abb.	1	PA	€ 3 000,00	€ 3 000,00	
<u>Hebmittel</u>					
Kran Aufbau	1,00	PA	€ 14 000,00	€ 14 000,00	
Kran Betrieb inkl. Kranfahrer	6	Mo	€ 17 300,00	€ 103 800,00	
Kran Abbau	1	PA	€ 12 000,00	€ 12 000,00	
Zwischensumme				€ 393 960,00	
Fertigstellungskosten	Baustelleneinrichtung			€ 393 960,00	netto

3.1.2 Einfahrt

Die erforderlichen Arbeiten sind im nachfolgenden Planausschnitt erkenntlich:



Abbildung 26 – Auszug aus 3. Planwechsel EG, Einfahrtbereich, Stellplatz 1+2, Müllraum

Einfahrtsbereich

Zum Abbruch der Bestandswand zwischen dem Einfahrtsbereich und Garage 1 ist eine Unterfangung mittels Stahlträgers erforderlich. Sämtliche Beläge inkl. Fußbodenaufbauten sind abzubrechen und neu herzustellen. Das bestehende Sektionaltor wird durch ein Brandschutztor mit Gehtüre ersetzt, ein weiteres Brandschutztor wird bei der Unterfangung 2 errichtet.

Es ist mit folgenden Fertigstellungskosten zu rechnen:

Einfahrtsbereich					
	Menge	EH	EP	PP	Anmerkung
div. Abbrucharbeiten	1 PA		€ 7 920,00	€ 7 920,00	inkl. Entsorgung
Abbruch Rolltor	1,00 Stk		€ 2 500,00	€ 2 500,00	
Herstellen Unterfangung 1	1,00 PA		€ 12 705,00	€ 12 705,00	gem. Plan 1x HEB200
inkl. Abbruch					
Herstellen Unterfangung 2	1,00 PA		€ 32 175,00	€ 32 175,00	gem. Plan Stahlrahmen aus
inkl. Abbruch					3x HEB200 + Stützen
Herstellen Unterfangung 3	1,00 PA		€ 20 790,00	€ 20 790,00	gem. Plan Stahlbeton-
inkl. Abbruch					unterzug
div. Mauerungs und Verputzarb.	47,26 m2		€ 35,00	€ 1 654,10	Annahme
Trockenbauarbeiten					
Schächte und Verkleidungen	1,00 PA		€ 6 400,00	€ 6 400,00	Annahme
Abgeh. Decke	47,26 m2		€ 80,00	€ 3 780,80	Annahme gedämmt
Flankendämmung	23,20 m2		€ 60,00	€ 1 392,00	
Fußbodenaufbau befahrbar	47,26 m2		€ 150,00	€ 7 089,00	Annahme
Rigol	6,00 m		€ 350,00	€ 2 100,00	
Malerarbeiten	47,26 m2		€ 40,00	€ 1 890,40	
Brandschutztor mit Gehtüre	2,00 Stk		€ 11 400,00	€ 22 800,00	
Brandschutztüre	1,00 Stk		€ 1 800,00	€ 1 800,00	
Elektroinstallationen und HKLS					
Demontage und Montage	47,26 m2		€ 90,00	€ 4 253,40	
Baureinigung	47,26 m2		€ 12,00	€ 567,12	
Fertigstellungskosten	Einfahrtsbereich			€ 129 816,82	netto

Garage 1

Sämtliche Beläge inkl. Fußbodenaufbauten sind abzubrechen und neu herzustellen. Es wird unterstellt, dass die tragende Decke = Fußboden EG nicht adaptiert werden muss.

Es ist mit folgenden Fertigstellungskosten zu rechnen:

Garage 1					
	Menge	EH	EP	PP	Anmerkung
div. Abbrucharbeiten	1	PA	€ 1 980,00	€ 1 980,00	inkl. Entsorgung
div. Mauerungs und Verputzarb.	39,81	m2	€ 35,00	€ 1 393,35	Annahme
Trockenbauarbeiten					
Schächte und Verkleidungen	1,00	PA	€ 1 980,00	€ 1 980,00	
Abgeh. Decke	39,81	m2	€ 80,00	€ 3 184,80	Annahme gedämmt
Flankendämmung	11,80	m2	€ 60,00	€ 708,00	
Fußbodenaufbau befahrbar	39,81	m2	€ 150,00	€ 5 971,50	Annahme
Malerarbeiten	39,81	m2	€ 40,00	€ 1 592,40	
Elektroinstallationen und HKLS					
Demontage und Montage	39,81	m2	€ 90,00	€ 3 582,90	
Baureinigung	39,81	m2	€ 12,00	€ 477,72	
Fertigstellungskosten	Garage 1			€ 20 870,67	netto

Müllraum

Die Trennwand zwischen Müllraum und Einfahrtsbereich ist entgegen dem Plan nicht vorhanden, diese ist neu zu errichten. Im hinteren Bereich ist laut Plan ein Stahlrahmen mit 2x HEB 200 einzubauen, um die tragende Wand abzubrechen. Es wird davon ausgegangen, dass die Lichthofdecke bestehen bleibt und nicht adaptiert wird. Sämtliche Beläge inkl. Fußbodenaufbauten sind abzubrechen und neu herzustellen. Es ist ein Bodenablauf inkl. Kanalanschluss herzustellen.

Es ist mit folgenden Fertigstellungskosten zu rechnen:

Müllraum					
	Menge	EH	EP	PP	Anmerkung
div. Abbrucharbeiten	1	PA	€ 5 940,00	€ 5 940,00	inkl. Entsorgung
Herstellen Unterfangung 4	1,00	PA	€ 22 275,00	€ 22 275,00	gem. Plan Stahlrahmen aus 2x HEB200 + Stützen
inkl. Abbruch					
div. Mauerungs und Verputzarb.	39,11	m2	€ 65,00	€ 2 542,15	Annahme
Trockenbauarbeiten					
Schächte und Verkleidungen	1,00	PA	€ 5 940,00	€ 5 940,00	
Abgeh. Decke	39,11	m2	€ 80,00	€ 3 128,80	Annahme gedämmt
Flankendämmung	10,80	m2	€ 60,00	€ 648,00	
Fußbodenaufbau	39,11	m2	€ 130,00	€ 5 084,30	Annahme
Kanalanschluss	1,00	PA	€ 3 800,00	€ 3 800,00	Annahme
Malerarbeiten	39,11	m2	€ 40,00	€ 1 564,40	
Elektroinstallationen und HKLS					
Demontage und Montage	39,11	m2	€ 105,00	€ 4 106,55	
Baureinigung	39,11	m2	€ 12,00	€ 469,32	
Fertigstellungskosten	Müllraum			€ 55 498,52	netto

3.1.3 Stiege 1

In der Stiege 1 und in den anschließenden Gängen sind die Gipskartonschächte und Decken teilweise hergestellt, diese werden mit einem Fertigstellungsgrad von 70% bewertet. Die Elektrosteigleitungen und Haustechnischen Anlagen sind teilweise vorhanden, müssen jedoch auf Vollständigkeit überprüft werden. Für die Überprüfung und die Fertigstellung werden pauschal 15.000,- € angenommen.

Die Funktionsfähigkeit des Aufzuges konnte nicht getestet werden. Der Aufzugsschacht aus Stahl / Glas ist vorhanden, der Aufzug ist eingebaut, die Inbetriebnahme erfolgte nicht. Der Aufzug steht nach Rückfrage bereits mehr als ein Jahr in dem Zustand. Ein Eindringen von Wasser kann nicht ausgeschlossen werden. Es werden Instandsetzungskosten von 19.000,-€ (die Hälfte eines Neupreises) angenommen.

In den oberen Geschoßen sind Verfärbungen an den Wänden und Stürzen durch frühere Wassereintritte vorhanden, es wird unterstellt, dass der Putz nicht abgeschlagen wird und das optische Erscheinungsbild durch das Aufbringen einer Sperrschicht vor der Malerei hergestellt wird. Dies ist, so wie die Erschwernis im Stiegenhaus, durch einen höheren Einheitspreis, umgelegt auf die Nutzfläche berücksichtigt.

Das Brandabschnittportal im EG fehlt. Es wird davon ausgegangen, dass die bestehenden Fenster im Stiegenhaus nicht adaptiert werden. Die Wohnungstrennwände im 1. DG sind bei den Wohnungen berücksichtigt.

Es ist mit folgenden Fertigstellungskosten zu rechnen:

Stiege 1					
	Menge	EH	EP	PP	Anmerkung
div. Abbrucharbeiten	1 PA		€ 1 980,00	€ 1 980,00	Inkl. Entsorgung
div. Mauerungs und Verputzarb.	142,14 m2		€ 35,00	€ 4 974,90	Annahme
Trockenbauarbeiten EG - 4.OG					
Schächte und Verkleidungen	90,00 m2		€ 22,50	€ 2 025,00	Annahme 30%
Abgeh. Decke	142,14 m2		€ 24,00	€ 3 411,36	Annahme 30%
Trockenbauarbeiten 1.DG					
Schächte und Verkleidungen	23,13 m2		€ 75,00	€ 1 734,75	
Abgeh. Decke	11,73 m2		€ 80,00	€ 938,40	
Verkleidung Lichtkuppel	1,00 PA		€ 2 500,00	€ 2 500,00	
Bodenbelag 1.DG	11,73 m2		€ 125,00	€ 1 466,25	
Malerarbeiten	153,87 m2		€ 52,00	€ 8 001,24	
Brandschutzportal EG	10,63 m2		€ 380,00	€ 4 037,50	
Elektroinstallationen und HKLS	1,00 PA		€ 15 000,00	€ 15 000,00	
Aufzug	1,00 PA		€ 19 000,00	€ 19 000,00	
Baureinigung	153,87 m2		€ 12,00	€ 1 846,44	
Fertigstellungskosten	Stiege 1			€ 66 915,84	netto

3.1.4 Stiege 2

Es wird vom identen Ausbauzustand wie Stiege 1 ausgegangen. Die Brandabschnittsportale im KG fehlen, die Malerei und die Beläge sind hier bereits fertiggestellt. Im EG im Gang Top 7 und Top 7a sind die Trockenbauarbeiten teilweise hergestellt, die Malerei und Elektrokomplettierung fehlt.

Es ist mit folgenden Fertigstellungskosten zu rechnen:

Stiege 2					
	Menge	EH	EP	PP	Anmerkung
div. Mauerungs und Verputzarb.	75,77 m2		€ 35,00	€ 2 651,78	Annahme
Trockenbauarbeiten EG - 4.OG					
Schächte und Verkleidungen	90,00 m2		€ 22,50	€ 2 025,00	Annahme 30%
Abgeh. Decke	75,77 m2		€ 24,00	€ 1 818,36	Annahme 30%
Trockenbauarbeiten 1.DG					
Schächte und Verkleidungen	28,31 m2		€ 75,00	€ 2 123,10	
Abgeh. Decke	21,66 m2		€ 80,00	€ 1 732,80	
Verkleidung Lichtkuppel	1,00 PA		€ 2 500,00	€ 2 500,00	
Bodenbelag 1.DG	21,66 m2		€ 125,00	€ 2 707,50	
Malerarbeiten	97,43 m2		€ 52,00	€ 5 066,10	
Brandschutzportal KG	12,04 m2		€ 380,00	€ 4 575,20	2 Stk
Elektroinstallationen und HKLS	1,00 PA		€ 15 000,00	€ 15 000,00	
Aufzug	1,00 PA		€ 19 000,00	€ 19 000,00	
Baureinigung	97,43 m2		€ 12,00	€ 1 169,10	
Fertigstellungskosten	Stiege 2			€ 60 368,94	netto

3.1.5 Innenhof

Der provisorische Zugang zur Stiege 2 und die Rampe zum Eingang vor Top 7 und 7a muss abgebrochen werden. Das Gelände abgegraben, um den Unterbau für die Pflasterung herzustellen. Es sind keine Kanalpläne bekannt, die Mengen wurden geschätzt, es wird angenommen, dass im Hof ein Bestandskanal vorhanden ist, an welchem angeschlossen wird.

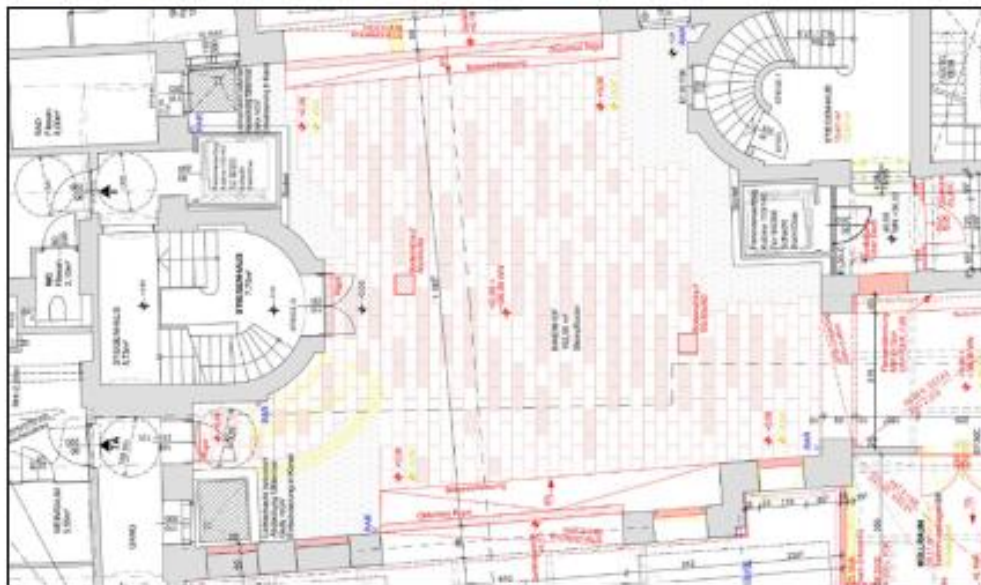


Abbildung 27– Auszug aus 3.Planwechsel EG, Innenhof

Es ist mit folgenden Fertigstellungskosten zu rechnen:

	Menge	Innenhof			Anmerkung
		EH	EP	PP	
Abbrucharbeiten	1,00 PA		€ 18 480,00	€ 18 480,00	inkl. Entsorgung
Flächenaushub inkl. Entsorgung	150,00 m ³		€ 48,00	€ 7 200,00	
Gräben und Schächte	40,00 m		€ 112,00	€ 4 480,00	inkl. Wiederverfüllen
Kanalleitung	40,00 m		€ 74,00	€ 2 960,00	inkl. Bögen u. Bettung
Hofeinlauf	2,00 Stk		€ 680,00	€ 1 360,00	
Rigol	15,50 m		€ 350,00	€ 5 425,00	
Enwässerung	1,00 PA		€ 4 000,00	€ 4 000,00	Regensinkkästen etc.
Geländemodellierung	155,00 m ²		€ 25,00	€ 3 875,00	
Unterbau Pflaster	155,00 m ²		€ 37,40	€ 5 797,00	
Pflastersteine 8 cm	155,00 m ²		€ 95,00	€ 14 725,00	
Betonrampen	2,00 PA		3 500,00	€ 7 000,00	
Baureinigung	155,00 m ²		€ 8,00	€ 1 240,00	
Fertigstellungskosten Innenhof				€ 76 542,00 netto	

3.1.6 Garage 2

Der Bereich konnte innen nicht befundet werden, es wird daher von einer üblichen Bauweise und Beschaffenheit ausgegangen. Im Bereich des Stahlbetonunterzuges der Unterfangung 6 ist der Balkon der darüberliegenden Wohnung montiert. Für die Umbaumaßnahmen ist dieser zu demontieren und nach Fertigstellung wieder zu montieren.

Die restlichen bestehenden Fenster sind abzubauen, die nicht benötigten Öffnungen zu verschließen. Es wird unterstellt, dass die tragende Decke = Fußboden EG nicht adaptiert werden muss.



Abbildung 28 – Auszug aus 3. Planwechsel EG, Garage 2

Es ist mit folgenden Fertigstellungskosten zu rechnen:

Garage 2					
	Menge	EH	EP	PP	Anmerkung
Balkon demontieren, lagern und wieder montieren	1,00	PA	€ 28 000,00	€ 28 000,00	Annahme
div. Abbrucharbeiten	1,00	PA	€ 5 940,00	€ 5 940,00	inkl. Entsorgung
div. Mauerungs und Verputzarb.	1,00	PA	€ 9 240,00	€ 9 240,00	
Herstellen Unterfangung 5 inkl. Abbruch	1,00	PA	€ 17 325,00	€ 17 325,00	gem. Plan Stahlrahmen aus 1x HEB200 + Stützen
Herstellen Unterfangung 6 inkl. Abbruch	1,00	PA	€ 41 580,00	€ 41 580,00	gem. Plan STB Unterzug
Niveaueausgleich	98,35	m2	€ 46,00	€ 4 524,10	
Fußbodenaufbau befahrbar	98,35	m2	€ 150,00	€ 14 752,50	Annahme
Trockenbauarbeiten					
Schächte und Verkleidungen	1,00	PA	€ 3 960,00	€ 3 960,00	
Abgeh. Decke	98,35	m2	€ 80,00	€ 7 868,00	Annahme gedämmt
Flankendämmung	45,60	m2	€ 60,00	€ 2 736,00	
Malerarbeiten	98,35	m2	€ 40,00	€ 3 934,00	
Elektroinstallationen und HKLS					
Demontage und Montage	98,35	m2	€ 90,00	€ 8 851,50	
Baureinigung	98,35	m2	€ 12,00	€ 1 180,20	
Fertigstellungskosten	Garage 2			€ 149 891,30	netto

3.1.7 Garage 3

Der Bereich konnte innen nicht befundet werden, es wird daher von einer üblichen Bauweise und Beschaffenheit ausgegangen. Es werden die Annahmen wie bei Garage 2 getroffen.

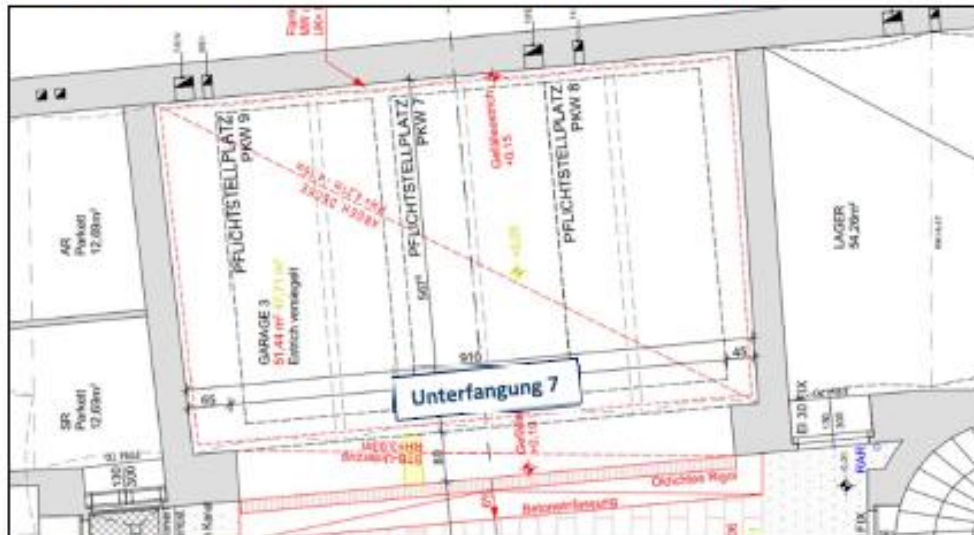


Abbildung 29 – Auszug aus 3. Planwechsel EG, Garage 3

Es ist mit folgenden Fertigstellungskosten zu rechnen:

Garage 3					
	Menge	EH	EP	PP	Anmerkung
div. Abbrucharbeiten	1,00	PA	€ 5 940,00	€ 5 940,00	inkl. Entsorgung
div. Mauerungs und Verputzarb.	1,00	PA	€ 9 240,00	€ 9 240,00	
Herstellen Unterfangung 7	1,00	PA	€ 55 440,00	€ 55 440,00	gem. Plan STB Unterzug
inkl. Abbruch					
Niveaueausgleich	51,44	m2	€ 46,00	€ 2 366,24	
Fußbodenaufbau befahrbar	51,44	m2	€ 150,00	€ 7 716,00	Annahme
Trockenbauarbeiten					
Abgeh. Decke	51,44	m2	€ 80,00	€ 4 115,20	Annahme gedämmt
Flankendämmung	29,60	m2	€ 60,00	€ 1 776,00	
Malerarbeiten	51,44	m2	€ 40,00	€ 2 057,60	
Elektroinstallationen und HKLS					
Demontage und Montage	51,44	m2	€ 90,00	€ 4 629,60	
Baureinigung	51,44	m2	€ 12,00	€ 617,28	
Fertigstellungskosten	Garage 3			€ 93 897,92 netto	

3.1.8 Fassade Innenhof bis DG

Nach Herstellung der diversen Unterfangungen, siehe Punkt 3.1.2 Einfahrt bis 3.1.7 Garage 3, ist die Fassade des Innenhofes Instand zu setzen. Bei der Befundung am 22.10.2024 wurden augenscheinlich Putzabplatzungen, beschädigte Gesimse, fehlende Verblechungen und provisorische Regenableitungen festgestellt. Der Schadensgrad für die Putzinstandsetzung konnte mangels Zugänglichkeit nicht festgestellt werden. Die Beurteilung der Sanierungskosten erfolgt daher auf Basis von Referenzprojekten und ist als grober Richtwert anzusehen.

Die Kosten sind auf die Fassadenfläche umgelegt.

Es ist mit folgenden Fertigstellungskosten zu rechnen:

Fassadensanierung Innenhof					
	Menge	EH	EP	PP	Anmerkung
Gerüst	1 275,00	m2	€ 12,00		siehe Pkt. 3.1.10
händischer Gerüsttransport	1 275,00	m2	€ 5,00		siehe Pkt. 3.1.10
Überbrückung bis 6m	5,00	Stk	€ 780,00		siehe Pkt. 3.1.10
Gerüstschutznetz	1 275,00	m2	€ 2,40		siehe Pkt. 3.1.10
Schutzabdeckungen	1 090,00	m2	€ 5,00	€ 5 450,00	Fenster / Türen
div. Abbrucharbeiten	1 090,00	m2	€ 18,00	€ 19 620,00	
Fassade reinigen	1 090,00	m2	€ 14,00	€ 15 260,00	
Instandsetzen Außenputz	1 090,00	m2	€ 145,00	€ 158 050,00	
Gesimse Instandsetzen	1 090,00	m2	€ 15,00	€ 16 350,00	
div. Verblechungen	1 090,00	m2	€ 43,00	€ 46 870,00	
Fertigstellungskosten	Fassadensanierung Innenhof			€ 261 600,00 netto	

3.1.9 Fassade Lichthof bei Stiege 2 bis DG

Laut AG wird die gesamte Fassade des Lichthofes des Balkons der Top 16 instandgesetzt. Die Wohnung liegt im 2. OG, die restliche Fassadenhöhe bis ins DG beträgt ca. 16,10 m.

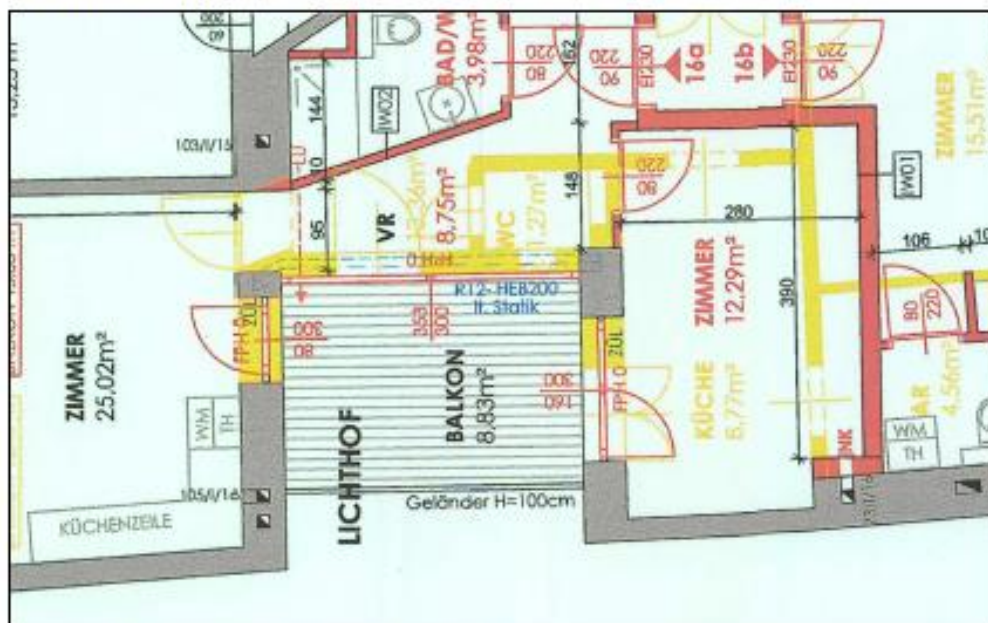


Abbildung 30 – Auszug aus 2. Planwechsel, 1.OG, Top 16a+16b

Es wird unterstellt, dass die Fassadenarbeiten vor Herstellung des Bodenbelages erfolgen. Für die Auskragung des Gerüsts über den Balkon werden pauschal 2.000,00 € angenommen.

Es ist mit folgenden Fertigstellungskosten zu rechnen:

Fassadensanierung Lichthof					
	Menge	EH	EP	PP	Anmerkung
Gerüst	165,00 m2		€ 12,00	€ 1 980,00	inkl. 12 Wochen vorh.
händischer Gerüsttransport	165,00 m2		€ 5,00	€ 825,00	
Konsole als Ausschussger.	1,00 PA		€ 2 000,00	€ 2 000,00	
Gerüstschutznetz	165,00 m2		€ 2,40	€ 396,00	
Schutzabdeckungen	165,00 m2		€ 5,00	€ 825,00	Fenster / Türen
div. Abbrucharbeiten	165,00 m2		€ 18,00	€ 2 970,00	
Fassade reinigen	165,00 m2		€ 14,00	€ 2 310,00	
Instandsetzen Außenputz	165,00 m2		€ 145,00	€ 23 925,00	
Gesimse Instandsetzen	165,00 m2		€ 10,00	€ 1 650,00	
div. Verblechungen	165,00 m2		€ 38,00	€ 6 270,00	
Fertigstellungskosten	Fassadensanierung Lichthof			€ 43 151,00 netto	

3.1.10 Außenhülle DG

3.2 Wohnungen

3.2.1 Top 1b

Die Wohnung ist fertiggestellt, entspricht jedoch nicht dem bewilligten 2. Planwechsel. Im vorliegenden 3. Planwechsel ist keine Umplanung der Wohnung enthalten. Es wird davon ausgegangen, dass die Berücksichtigung des Ist Standes im Zuge der Planungsleistung des gesamten Objektes nachgeführt wird.

Im Freibereich ist die Terrasse instand zu setzen, die Dielen stellen sich teilweise auf. Der Garten ist nicht gemäht, es wuchert Unkraut.

Es ist mit folgenden Fertigstellungskosten zu rechnen:

Top 1b					
	Menge	EH	EP	PP	Anmerkung
Wohnung					
keine Arbeiten erforderlich					
Zwischensumme Wohnung				€ 0,00	
Freibereich					
Sanierung Terrasse	19,46 m2		€ 15,00	€ 291,90	Dielen wieder befestigen
Rasen	54,72 m2		€ 25,00	€ 1 368,00	
Zwischensumme Freibereich				€ 1 659,90	
Fertigstellungskosten	Top 1b			€ 1 659,90 netto	

3.2.2 Top 7a

Die Wohnung entspricht nicht dem bewilligten 2. Planwechsel. Im vorliegenden 3. Planwechsel ist keine Umplanung der Wohnung enthalten. Es wird davon ausgegangen, dass die Berücksichtigung des Ist Standes im Zuge der Planungsleistung des gesamten Objektes nachgeführt wird.

Da der Ausführungsplan nicht vorliegt, werden die noch zu erwartenden Leistungen laut Angaben bei der Befundaufnahme angenommen.

Der Wein Raum und die Sauna werden nicht ausgestattet, es werden lediglich die Räume geschaffen. Die Errichtung des Balkons steht auf Grund der örtlichen Lage ohne Zugänglichkeit in keinem wirtschaftlichen Verhältnis, und wird daher nicht bewertet.

Es ist mit folgenden Fertigstellungskosten zu rechnen:

Top 7a					
	Menge	EH	EP	PP	Anmerkung
Wohnung	125,23	m2			laut 2. Planwechsel
<u>Trockenbauarbeiten</u>					
Trennwand Sauna zu Weinraum	6,05	m2	€ 65,00	€ 393,25	
Zwischengeschoss zu Vorraum	8,09	m2	€ 105,00	€ 848,93	inkl. Absturzsicherung
<u>Maler</u>					
Trennwand Sauna zu Weinraum	12,10	m2	€ 30,00	€ 363,00	
Zwischengeschoss zu Vorraum	16,17	m2	€ 30,00	€ 485,10	
Ausbesserungsarbeiten	1,00	PA	€ 800,00	€ 800,00	
<u>Kunststeinarbeiten</u>					
Sauna	5,91	m2	€ 200,00	€ 1 182,00	
<u>Glaserarbeiten</u>					
Sauna	4,64	m2	€ 480,00	€ 2 228,16	
Weinraum	10,52	m2	€ 480,00	€ 5 047,68	
Aufzählung Türe	2,00	Stk	€ 850,00	€ 1 700,00	
<u>Schlosserarbeiten</u>					
Innentreppe inkl. Geländer	1,00	PA	€ 4 500,00	€ 4 500,00	
Schließanlage	1,00	PA	€ 450,00	€ 450,00	
Geländer Podest Wohnraum	9,50	m	€ 400,00	€ 3 800,00	
<u>Holzfußböden</u>					
Weinraum	5,55	m2	€ 90,00	€ 499,50	
Vorraum	17,78	m2	€ 90,00	€ 1 600,20	
Wohnraum	50,47	m2	€ 36,00	€ 1 816,92	teilweise bereits verlegt
Restarbeiten	1,00	PA	€ 850,00	€ 850,00	Sockelleisten
Parkett schleifen	73,80	m2	€ 16,00	€ 1 180,80	
<u>Tischlerarbeiten</u>					
Innentüren mit Zarge	3,00	Stk	€ 1 380,00	€ 4 140,00	
Fenster Griffe + Einstellen	4,00	Stk	€ 150,00	€ 600,00	
Baureinigung	125,23	m2	€ 12,00	€ 1 502,76	
<u>Elektroinstallationen</u>					
Rohinstallation		m2	€ 120,00	€ 0,00	vorhanden
Komplettierung	125,23	m2	€ 30,00	€ 3 756,90	
<u>HKLS</u>					
Sanitärgegenstände	1,00	PA	€ 8 500,00	€ 8 500,00	hochwertiger Standard
Komplettierung	125,23	m2	€ 15,00	€ 1 878,45	
Zwischensumme Wohnung				€ 48 123,65	
Freibereich					
Balkon	13,69	m2			laut 2. Planwechsel
Glasbrüstung statt Balkon	1,00	Stk	€ 1 200,00	€ 1 200,00	
Zwischensumme Freibereich				€ 1 200,00	
Fertigstellungskosten	Top 7a			€ 49 323,65	netto

3.2.3 Top 10

Die Wohnung entspricht nicht dem bewilligten 2. Planwechsel. Im vorliegenden 3. Planwechsel ist keine Umplanung der Wohnung enthalten. Es wird davon ausgegangen, dass die Berücksichtigung des Ist Standes im Zuge der Planungsleistung des gesamten Objektes nachgeführt wird.

Da der Ausführungsplan nicht vorliegt, werden die noch zu erwartenden Leistungen laut Angaben bei der Befundaufnahme angenommen. Der geplante Balkon wird laut Aussage AG nicht errichtet.

Es ist mit folgenden Fertigstellungskosten zu rechnen:

Top 10					
	Menge	EH	EP	PP	Anmerkung
Wohnung	58,60	m2			laut 2. Planwechsel
Maler					
Ausbesserungsarbeiten	1,00	PA	€ 850,00	€ 850,00	
Schlosserarbeiten					
Schließanlage	1,00	PA	€ 450,00	€ 450,00	
Holzfußböden					
Restarbeiten	1,00	PA	€ 750,00	€ 750,00	Sockelleisten
Parkett schleifen	45,42	m2	€ 16,00	€ 726,72	
Tischlerarbeiten					
Restarbeiten	1,00	PA	€ 680,00	€ 680,00	
Fenster sanieren	6,00	Stk	€ 280,00	€ 1 680,00	
Baureinigung	58,60	m2	€ 12,00	€ 703,20	
Elektroinstallationen					
Rohinstallation		m2	€ 120,00	€ 0,00	vorhanden
Komplettierung	58,60	m2	€ 30,00	€ 1 758,00	
HKLS					
Sanitärgegenstände	1,00	PA	€ 1 580,00	€ 1 580,00	
Komplettierung	58,60	m2	€ 15,00	€ 879,00	
Zwischensumme Wohnung				€ 10 056,92	
Freibereich					
Balkon	5,98	m2			laut 2. Planwechsel
wird nicht ausgeführt	0,00	PA		€ 0,00	
Zwischensumme Freibereich				€ 0,00	
Fertigstellungskosten	Top 10			€ 10 056,92 netto	

3.2.4 Top 16

Die Wohnung entspricht nicht dem bewilligten 2. Planwechsel. Im vorliegenden 3. Planwechsel ist keine Umplanung der Wohnung enthalten. Es wird davon ausgegangen, dass die Berücksichtigung des Ist Standes im Zuge der Planungsleistung des gesamten Objektes nachgeführt wird.

Da der Ausführungsplan nicht vorliegt, werden die noch zu erwartenden Leistungen laut Angaben bei der Befundaufnahme angenommen. Der geplante Balkon im Innenhof wird laut Aussage AG noch errichtet.

Es ist mit folgenden Fertigstellungskosten zu rechnen:

Top 16					
	Menge	EH	EP	PP	Anmerkung
Wohnung	87,00	m2			
<u>Hochrechnung</u>					
Nutzfläche	87,00	m2	€ 1 450,00	€ 126 150,00	Annahme
Zwischensumme Wohnung				€ 126 150,00	
Freibereich					
Balkon Innenhof	9,07	m2			laut 2. Planwechsel
Mobilkran / Hebemittel	1,00	PA	€ 6 000,00	€ 6 000,00	zusätzlich
Balkon - Schlosser inkl. Geländer	9,07	m2	€ 2 300,00	€ 20 861,00	Annahme
Holzbelag	9,07	m2	€ 180,00	€ 1 632,60	
Entwässerung	1,00	PA	€ 1 500,00	€ 1 500,00	
Balkon Lichthof	8,83	m2			
Holzbelag	8,83	m2	€ 180,00	€ 1 589,40	
Zwischensumme Freibereich				€ 31 583,00	
Fertigstellungskosten	Top 16			€ 157 733,00	netto

3.2.5 Top 19a + Top 19b

Die Wohnungen sind laut AG fertiggestellt, es sind keine Fertigstellungskosten zu bewerten.

3.2.6 Top 43

Da die Errichtung der Wohnung gemäß 3. Planwechsel begonnen wurde und diesbezüglich noch kein Baubescheid vorliegt, wird auftragsgemäß unterstellt, dass die Baubewilligung erteilt wird und kein Rückbau erforderlich ist.

Die Terrassengeländer werden bei der Gebäudehülle unter 3.1.10 Außenhülle DG berücksichtigt.

Teilweise wurde an den GK-Wänden mikrobiologischer Befall festgestellt. Es ist davon auszugehen, dass dieser durch Eindringen von Feuchtigkeit in der Bauphase entstanden ist. Die betroffenen Platten, sowie die Dämmung, sind zu großzügig zu entfernen, die Tragkonstruktion ist zu überprüfen, die Wände sind wieder zu ergänzen.

Es ist mit folgenden Fertigstellungskosten zu rechnen:

Top 43				
	Menge	EH EP	PP	Anmerkung
Wohnung	220,23	m2		laut Ausführungsplan
<u>Verputzarbeiten</u>				
Hochrechnung	220,23	m2	€ 15,00	€ 3 303,45 Annahme
<u>Estricharbeiten</u>				
Hochrechnung	220,23	m2	€ 120,00	€ 26 427,60 Annahme
<u>Baureinigung</u>	220,23	m2	€ 12,00	€ 2 642,76
<u>Fliesenlegerarbeiten</u>				
Bodenfliesen	27,00	m2	€ 125,00	€ 3 375,00
Wandfliesen	81,00	m2	€ 105,00	€ 8 505,00 Annahme
<u>Schlosserarbeiten</u>				
Innentreppe inkl. Handlauf	1,00	PA	€ 7 500,00	€ 7 500,00
Schließanlage	1,00	PA	€ 450,00	€ 450,00
Glasgeländer	3,90	m	€ 480,00	€ 1 872,00
<u>Tischlerarbeiten</u>				
Wohnungstüren	1,00	Stk	€ 4 200,00	€ 4 200,00
Innentüren mit Zarge	12,00	Stk	€ 1 380,00	€ 16 560,00
Komplettierungsarbeiten	220,23	m2	€ 35,00	€ 7 708,05
<u>Holzfußböden</u>				
Parkettboden inkl. Sockelleit	193,23	m2	€ 105,00	€ 20 289,15
<u>Trockenbauarbeiten</u>				
Wohnungstrennwände 1.DG	56,16	m2	€ 170,00	€ 9 546,52
Wohnungstrennwände 2.DG	30,86	m2	€ 170,00	€ 5 245,52
Innenwände + VSS 1.DG	287,45	m2	€ 77,00	€ 22 133,80 bewertet mit 30%
Innenwände + VSS 2.DG	114,63	m2	€ 77,00	€ 8 826,66 bewertet mit 30%
Platten tauschen	1,00	PA	€ 5 300,00	€ 5 300,00 inkl. Entsorgung
Az Türen	12,00	Stk	€ 180,00	€ 2 160,00
Schächte	1,00	PA	€ 4 000,00	€ 4 000,00
Deckenverkleidung	220,23	m2	€ 73,00	€ 16 076,79
<u>Maler</u>				
Hochrechnung	220,23	m2	€ 46,00	€ 10 130,58
<u>Elektroinstallationen</u>				
Hochrechnung	220,23	m2	€ 150,00	€ 33 034,50
<u>HKLS</u>				
Hochrechnung	220,23	m2	€ 280,00	€ 61 664,40
Zwischensumme Wohnung			€ 280 951,79	
Freibereich				
Terrasse 2.DG	24,17	m2		siehe Pkt. 3.1.10
Terrasse DD	67,23	m2		siehe Pkt. 3.1.10
Zwischensumme Freibereich			€ 0,00	
Fertigstellungskosten	Top 43		€ 280 951,79	netto

3.2.7 Top 44

Da die Errichtung der Wohnung gemäß 3. Planwechsel begonnen wurde und diesbezüglich noch kein Baubescheid vorliegt, wird auftragsgemäß unterstellt, dass die Baubewilligung erteilt wird und kein Rückbau erforderlich ist. Die Terrassengeländer werden bei der Gebäudehülle unter 3.1.10 Außenhülle DG berücksichtigt.

Es ist mit folgenden Fertigstellungskosten zu rechnen:

Top 44				
	Menge	EH EP	PP	Anmerkung
Wohnung	114,54 m2			laut Ausführungsplan
<u>Verputzarbeiten</u>				
Hochrechnung	114,54 m2	€ 15,00	€ 1 718,10	Annahme
<u>Estricharbeiten</u>				
Hochrechnung	114,54 m2	€ 120,00	€ 13 744,80	Annahme
<u>Baureinigung</u>	114,54 m2	€ 12,00	€ 1 374,48	
<u>Fliesenlegerarbeiten</u>				
Bodenfliesen	15,62 m2	€ 125,00	€ 1 952,50	
Wandfliesen	46,86 m2	€ 105,00	€ 4 920,30	Annahme
<u>Schlosserarbeiten</u>				
Innentreppe inkl. Handlauf	1,00 PA	€ 7 500,00	€ 7 500,00	
Schließanlage	1,00 PA	€ 450,00	€ 450,00	
Glasgeländer	1,80 m	€ 480,00	€ 864,00	
<u>Tischlerarbeiten</u>				
Wohnungstüren	1,00 Stk	€ 4 200,00	€ 4 200,00	
Innentüren mit Zarge	7,00 Stk	€ 1 380,00	€ 9 660,00	
Komplettierungsarbeiten	114,54 m2	€ 35,00	€ 4 008,90	
<u>Holzfußböden</u>				
Parkettboden inkl. Sockelleisten	98,92 m2	€ 105,00	€ 10 386,60	
<u>Trockenbauarbeiten</u>				
Wohnungstrennwände 1.DG	45,43 m2	€ 170,00	€ 7 722,28	
Wohnungstrennwände 2.DG	19,38 m2	€ 170,00	€ 3 293,92	
Innenwände + VSS 1.DG	147,98 m2	€ 77,00	€ 11 394,41	bewertet mit 30%
Innenwände + VSS 2.DG	75,12 m2	€ 88,00	€ 6 610,91	bewertet mit 30%
Az Türen	7,00 Stk	€ 180,00	€ 1 260,00	
Schächte	1,00 PA	€ 4 000,00	€ 4 000,00	
Deckenverkleidung	114,54 m2	€ 73,00	€ 8 361,42	
<u>Maler</u>				
Hochrechnung	114,54 m2	€ 46,00	€ 5 268,84	
<u>Elektroinstallationen</u>				
Hochrechnung	114,54 m2	€ 150,00	€ 17 181,00	
<u>HKLS</u>				
Hochrechnung	114,54 m2	€ 280,00	€ 32 071,20	
Zwischensumme Wohnung			€ 157 943,67	
Freibereich				
Terrasse 2.DG	14,75 m2		€ 0,00	siehe Pkt. 3.1.10
Zwischensumme Freibereich			€ 0,00	
Fertigstellungskosten	Top 44		€ 157 943,67 netto	

3.2.8 Top 45

Da die Errichtung der Wohnung gemäß 3. Planwechsel begonnen wurde und diesbezüglich noch kein Baubescheid vorliegt, wird auftragsgemäß unterstellt, dass die Baubewilligung erteilt wird und kein Rückbau erforderlich ist. Die Terrassengeländer werden bei der Gebäudehülle unter 3.1.10 Außenhülle DG berücksichtigt.

Es ist mit folgenden Fertigstellungskosten zu rechnen:

Top 45				
	Menge	EH EP	PP	Anmerkung
Wohnung	147,87 m2			laut Ausführungsplan
<u>Verputzarbeiten</u>				
Hochrechnung	147,87 m2	€ 15,00	€ 2 218,05	Annahme
<u>Estricharbeiten</u>				
Hochrechnung	147,87 m2	€ 120,00	€ 17 744,40	Annahme
<u>Baureinigung</u>	147,87 m2	€ 12,00	€ 1 774,44	
<u>Fliesenlegerarbeiten</u>				
Bodenfliesen	25,36 m2	€ 125,00	€ 3 170,00	
Wandfliesen	76,08 m2	€ 105,00	€ 7 988,40	Annahme
<u>Schlosserarbeiten</u>				
Innentreppe inkl. Handlauf	1,00 PA	€ 7 500,00	€ 7 500,00	
Schließanlage	1,00 PA	€ 450,00	€ 450,00	
<u>Tischlerarbeiten</u>				
Wohnungstüren	1,00 Stk	€ 4 200,00	€ 4 200,00	
Innentüren mit Zarge	13,00 Stk	€ 1 380,00	€ 17 940,00	
Kompletierungsarbeiten	147,87 m2	€ 35,00	€ 5 175,45	
<u>Holzfußböden</u>				
Parkettboden inkl. Sockellei:	122,51 m2	€ 105,00	€ 12 863,55	
<u>Trockenbauarbeiten</u>				
Wohnungstrennwände 1.DG	18,07 m2	€ 170,00	€ 3 071,90	
Innenwände + VSS 1.DG	205,11 m2	€ 77,00	€ 15 793,35	bewertet mit 30%
Innenwände + VSS 2.DG	133,73 m2	€ 77,00	€ 10 297,06	bewertet mit 30%
Az Türen	13,00 Stk	€ 180,00	€ 2 340,00	
Schächte	1,00 PA	€ 4 000,00	€ 4 000,00	
Deckenverkleidung	147,87 m2	€ 73,00	€ 10 794,51	
<u>Maler</u>				
Hochrechnung	147,87 m2	€ 46,00	€ 6 802,02	
<u>Elektroinstallationen</u>				
Hochrechnung	147,87 m2	€ 150,00	€ 22 180,50	
<u>HKLS</u>				
Hochrechnung	147,87 m2	€ 280,00	€ 41 403,60	
Zwischensumme Wohnung			€ 197 707,22	
Freibereich				
Terrasse 1.DG	15,84 m2			siehe Pkt. 3.1.10
Terrasse 2.DG	47,71 m2			siehe Pkt. 3.1.10
Terrasse DD	29,41 m2			siehe Pkt. 3.1.10
Zwischensumme Freibereich			€ 0,00	
Fertigstellungskosten Top 45			€ 197 707,22 netto	

3.2.9 Top 46

Da die Errichtung der Wohnung gemäß 3. Planwechsel begonnen wurde und diesbezüglich noch kein Baubescheid vorliegt, wird auftragsgemäß unterstellt, dass die Baubewilligung erteilt wird und kein Rückbau erforderlich ist. Die Terrassengeländer werden bei der Gebäudehülle unter 3.1.10 Außenhülle DG berücksichtigt.

Es ist mit folgenden Fertigstellungskosten zu rechnen:

Top 46				
	Menge	EH EP	PP	Anmerkung
Wohnung	175,51	m2		laut Ausführungsplan
<u>Verputzarbeiten</u>				
Hochrechnung	175,51	m2	€ 15,00	€ 2 632,65 Annahme
<u>Estricharbeiten</u>				
Hochrechnung	175,51	m2	€ 120,00	€ 21 061,20 Annahme
<u>Baureinigung</u>	175,51	m2	€ 12,00	€ 2 106,12
<u>Fliesenlegerarbeiten</u>				
Bodenfliesen	20,93	m2	€ 125,00	€ 2 616,25
Wandfliesen	62,79	m2	€ 105,00	€ 6 592,95 Annahme
<u>Schlosserarbeiten</u>				
Innentreppe inkl. Handlauf	1,00	PA	€ 7 200,00	€ 7 200,00
Schließanlage	1,00	PA	€ 450,00	€ 450,00
<u>Tischlerarbeiten</u>				
Wohnungstüren	1,00	Stk	€ 4 200,00	€ 4 200,00
Innentüren mit Zarge	12,00	Stk	€ 1 380,00	€ 16 560,00
Komplettierungsarbeiten	175,51	m2	€ 35,00	€ 6 142,85
<u>Holzfußböden</u>				
Parkettboden inkl. Sockellei:	154,58	m2	€ 105,00	€ 16 230,90
<u>Trockenbauarbeiten</u>				
Wohnungstrennwände 1.DG	22,32	m2	€ 170,00	€ 3 794,98
Innenwände + VSS 1.DG	280,72	m2	€ 77,00	€ 21 615,78 bewertet mit 30%
Innenwände + VSS 2.DG	120,88	m2	€ 77,00	€ 9 307,45 bewertet mit 30%
Az Türen	12,00	Stk	€ 180,00	€ 2 160,00
Schächte	1,00	PA	€ 4 000,00	€ 4 000,00
Deckenverkleidung	175,51	m2	€ 73,00	€ 12 812,23
<u>Maler</u>				
Hochrechnung	175,51	m2	€ 46,00	€ 8 073,46
<u>Elektroinstallationen</u>				
Hochrechnung	175,51	m2	€ 150,00	€ 26 326,50
<u>HKLS</u>				
Hochrechnung	175,51	m2	€ 280,00	€ 49 142,80
Zwischensumme Wohnung			€ 223 026,12	
Freibereich				
Terrasse 1.DG	14,16	m2		siehe Pkt. 3.1.10
Terrasse 2.DG	130,22	m2		siehe Pkt. 3.1.10
Pool	1,00	PA	€ 18 000,00	€ 18 000,00 Annahme
Zwischensumme Freibereich			€ 18 000,00	
Fertigstellungskosten	Top 46		€ 241 026,12	netto

3.2.10 Top 47

Da die Errichtung der Wohnung gemäß 3. Planwechsel begonnen wurde und diesbezüglich noch kein Baubescheid vorliegt, wird auftragsgemäß unterstellt, dass die Baubewilligung erteilt wird und kein Rückbau erforderlich ist. Die Terrassengeländer werden bei der Gebäudehülle unter 3.1.10 Außenhülle DG berücksichtigt.

Es ist mit folgenden Fertigstellungskosten zu rechnen:

Top 47					
	Menge	EH	EP	PP	Anmerkung
Wohnung	58,08	m2			laut Ausführungsplan
<u>Verputzarbeiten</u>					
Hochrechnung	58,08	m2	€ 15,00	€ 871,20	Annahme
<u>Estricharbeiten</u>					
Hochrechnung	58,08	m2	€ 120,00	€ 6 969,60	Annahme
<u>Baureinigung</u>	58,08	m2	€ 12,00	€ 696,96	
<u>Fliesenlegerarbeiten</u>					
Bodenfliesen	21,96	m2	€ 125,00	€ 2 745,00	
Wandfliesen	65,88	m2	€ 105,00	€ 6 917,40	Annahme
<u>Schlosserarbeiten</u>					
Schließanlage	1,00	PA	€ 450,00	€ 450,00	
<u>Tischlerarbeiten</u>					
Wohnungstüren	1,00	Stk	€ 4 200,00	€ 4 200,00	
Innentüren mit Zarge	4,00	Stk	€ 1 380,00	€ 5 520,00	
Komplettierungsarbeiten	58,08	m2	€ 35,00	€ 2 032,80	
<u>Holzfußböden</u>					
Parkettboden inkl. Sockellei:	36,12	m2	€ 105,00	€ 3 792,60	
<u>Trockenbauarbeiten</u>					
Wohnungstrennwände 1.DG	43,56	m2	€ 170,00	€ 7 405,64	
Innenwände + VSS 1.DG	121,63	m2	€ 77,00	€ 9 365,13	bewertet mit 30%
Az Türen	4,00	Stk	€ 180,00	€ 720,00	
Schächte	1,00	PA	€ 4 000,00	€ 4 000,00	
Deckenverkleidung	58,08	m2	€ 73,00	€ 4 239,84	
<u>Maler</u>					
Hochrechnung	58,08	m2	€ 46,00	€ 2 671,68	
<u>Elektroinstallationen</u>					
Hochrechnung	58,08	m2	€ 150,00	€ 8 712,00	
<u>HKLS</u>					
Hochrechnung	58,08	m2	€ 280,00	€ 16 262,40	
Zwischensumme Wohnung				€ 87 572,25	
Freibereich					
Terrasse 1.DG	23,8	m2			siehe Pkt. 3.1.10
Zwischensumme Freibereich				€ 0,00	
Fertigstellungskosten	Top 47			€ 87 572,25 netto	

3.2.11 Top 48

Da die Errichtung der Wohnung gemäß 3. Planwechsel begonnen wurde und diesbezüglich noch kein Baubescheid vorliegt, wird auftragsgemäß unterstellt, dass die Baubewilligung erteilt wird und kein Rückbau erforderlich ist. Die Terrassengeländer werden bei der Gebäudehülle unter 3.1.10 Außenhülle DG berücksichtigt.

Es ist mit folgenden Fertigstellungskosten zu rechnen:

Top 48					
	Menge	EH	EP	PP	Anmerkung
Wohnung	61,27	m2			laut Ausführungsplan
<u>Verputzarbeiten</u>					
Hochrechnung	61,27	m2	€ 15,00	€ 919,05	Annahme
<u>Estricharbeiten</u>					
Hochrechnung	61,27	m2	€ 120,00	€ 7 352,40	Annahme
<u>Baureinigung</u>	61,27	m2	€ 12,00	€ 735,24	
<u>Fliesenlegerarbeiten</u>					
Bodenfliesen	5,62	m2	€ 125,00	€ 702,50	
Wandfliesen	16,86	m2	€ 105,00	€ 1 770,30	Annahme
<u>Schlosserarbeiten</u>					
Schließanlage	1,00	PA	€ 450,00	€ 450,00	
<u>Tischlerarbeiten</u>					
Wohnungstüren	1,00	Stk	€ 4 200,00	€ 4 200,00	
Innentüren mit Zarge	5,00	Stk	€ 1 380,00	€ 6 900,00	
Komplettierungsarbeiten	61,27	m2	€ 35,00	€ 2 144,45	
<u>Holzfußböden</u>					
Parkettboden inkl. Sockellei:	55,65	m2	€ 105,00	€ 5 843,25	
<u>Trockenbauarbeiten</u>					
Wohnungstrennwände 1.DG	19,46	m2	€ 170,00	€ 3 308,20	
Innenwände + VSS 1.DG	164,49	m2	€ 77,00	€ 12 665,93	bewertet mit 30%
Az Türen	5,00	Stk	€ 180,00	€ 900,00	
Schächte	1,00	PA	€ 4 000,00	€ 4 000,00	
Deckenverkleidung	61,27	m2	€ 73,00	€ 4 472,71	
<u>Maler</u>					
Hochrechnung	61,27	m2	€ 46,00	€ 2 818,42	
<u>Elektroinstallationen</u>					
Hochrechnung	61,27	m2	€ 150,00	€ 9 190,50	
<u>HKLS</u>					
Hochrechnung	61,27	m2	€ 280,00	€ 17 155,60	
Zwischensumme Wohnung				€ 85 528,55	
Freibereich					
Terrasse 1.DG	16,33	m2			siehe Pkt. 3.1.10
Zwischensumme Freibereich				€ 0,00	
Fertigstellungskosten	Top 48			€ 85 528,55	netto

3.2.12 Top 49

Da die Errichtung der Wohnung gemäß 3. Planwechsel begonnen wurde und diesbezüglich noch kein Baubescheid vorliegt, wird auftragsgemäß unterstellt, dass die Baubewilligung erteilt wird und kein Rückbau erforderlich ist. Der optionale Whirlpool wird nicht bewertet. Die Terrassengeländer werden bei der Gebäudehülle unter 3.1.10 Außenhülle DG berücksichtigt.

Es ist mit folgenden Fertigstellungskosten zu rechnen:

Top 49				
	Menge	EH EP	PP	Anmerkung
Wohnung	89,70	m2		laut Ausführungsplan
<u>Verputzarbeiten</u>				
Hochrechnung	89,70	m2	€ 15,00	€ 1 345,50 Annahme
<u>Estricharbeiten</u>				
Hochrechnung	89,70	m2	€ 120,00	€ 10 764,00 Annahme
<u>Baureinigung</u>	89,70	m2	€ 12,00	€ 1 076,40
<u>Fliesenlegerarbeiten</u>				
Bodenfliesen	12,37	m2	€ 125,00	€ 1 546,25
Wandfliesen	37,11	m2	€ 105,00	€ 3 896,55 Annahme
<u>Schlosserarbeiten</u>				
Aussenwendeltreppe	1,00	PA		siehe Pkt. 3.1.10
Schließanlage	1,00	PA	€ 450,00	€ 450,00
<u>Tischlerarbeiten</u>				
Wohnungstüren	1,00	Stk	€ 4 200,00	€ 4 200,00
Innentüren mit Zarge	6,00	Stk	€ 1 380,00	€ 8 280,00
Kompletierungsarbeiten	89,70	m2	€ 35,00	€ 3 139,50
<u>Holzfußböden</u>				
Parkettboden inkl. Sockellei:	77,33	m2	€ 105,00	€ 8 119,65
<u>Trockenbauarbeiten</u>				
Wohnungstrennwände 1.DG	18,07	m2	€ 170,00	€ 3 071,90
Innenwände + VSS 1.DG	209,67	m2	€ 77,00	€ 16 144,41 bewertet mit 30%
Az Türen	6,00	Stk	€ 180,00	€ 1 080,00
Schächte	1,00	PA	€ 4 000,00	€ 4 000,00
Deckenverkleidung	89,70	m2	€ 73,00	€ 6 548,10
<u>Maler</u>				
Hochrechnung	89,70	m2	€ 46,00	€ 4 126,20
<u>Elektroinstallationen</u>				
Hochrechnung	89,70	m2	€ 150,00	€ 13 455,00
<u>HKLS</u>				
Hochrechnung	89,70	m2	€ 280,00	€ 25 116,00
Zwischensumme Wohnung			€ 116 359,46	
Freibereich				
Terrasse 2.DG	15,73	m2		siehe Pkt. 3.1.10
Terrasse DD	38,24	m2		siehe Pkt. 3.1.10
Zwischensumme Freibereich			€ 0,00	
Fertigstellungskosten	Top 49		€ 116 359,46	netto

3.3 Plausibilitätsprüfung

Die Kosten für Sanierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen hängen maßgeblich vom Umfang der notwendigen Eingriffe in die bestehende Gebäudestruktur ab. Daher müssen sie stets individuell bewertet werden, ein Vergleich mit statistischen Kennwerten ermöglicht keine verlässlichen Aussagen.

Für Aufstockungen veröffentlicht das Baukosteninformationszentrum regelmäßig statistische Kennwerte. Die genannten Kostenkennwerte spiegeln in etwa das durchschnittliche Baukostenniveau in Deutschland für die jeweilige Kategorie von Gebäudearten wider. Für Österreich können diese Werte mittels einem Regionalfaktor umgerechnet werden.

Zur Plausibilitätsprüfung werden die Kostenkennwerte für die Kosten des Bauwerks (Kostengruppe 300+400) für Erweiterungen – Wohngebäude Aufstockung herangezogen. Der durchschnittliche Kostenkennwert mit Stand 2. Quartal 2024 beträgt 2.318 €/m² Bruttogeschossfläche inkl. 19% MwSt. Dieser gliedert sich in 1.920 €/m² BGF für die Kostengruppe 300 – Baukonstruktion und 398 €/m² BGF für die technischen Anlagen.

Bei Abzug der 19% MwSt. ergeben sich für die Kostengruppe 300: 1.613,45 € netto / m² BGF und für die Kostengruppe 400: 334,45 € netto / m² BGF.

Diese Werte sind mit dem Regionalfaktor für Wien 1,123 € zu multiplizieren. Dies ergibt für die Kostengruppe 300: 1.811,90 € netto / m² BGF und für die Kostengruppe 400: 375,59 € netto / m² BGF.

Bei der Kostengruppe 300 sind in Summe 56 % der 2. Ebene für die bereits hergestellten Außenwände und Dächer in Abzug zu bringen. Dies ergibt einen Kostenkennwert für den Innenausbau von ca. 798,00 € netto / m² BGF.

Die Bruttogeschossfläche für das 1. DG und 2. DG inkl. der Terrassen in der Dachdraufsicht beträgt ca. 1550 m² multipliziert mit 1.173,00 € (798,00 € + 375,00 €) ergeben geschätzte Fertigstellungskosten von 1.818.150,00 €.

Fertigstellungskosten			
Top 43			€ 280 951,79
Top 44			€ 157 943,67
Top 45			€ 197 707,22
Top 46			€ 241 026,12
Top 47			€ 87 572,25
Top 48			€ 85 528,55
Top 49			€ 116 359,46
DG Wohnungen			€ 1 167 089,05

Die errechneten Fertigstellungskosten für die Wohnungen im 1. DG und 2. DG (Top 43 – Top 49) betragen 1.167.089,05 € ohne Berücksichtigung der Außenhülle. Dies sind ca. 64% der geschätzten Fertigstellungskosten. Da bereits mit dem Innenausbau begonnen wurde, und ein Teil der Kosten in 3.1.10 Außenhülle DG enthalten sind und nicht den einzelnen Wohnungen zugeordnet wurden, sind die errechneten Fertigstellungskosten plausibel.

Die Kosten für die Gebäudehülle DG können nicht anhand einer Kostenschätzung überprüft werden, da diese Rückbau- und Entsorgungskosten enthalten.

4 Zusammenfassung

Für die Fertigstellung ist mit folgenden Kosten zu rechnen:

Allgemein			Wohnungen		
Baustellengemeinkosten		€ 393 960,00	Top 1b		€ 1 659,90
Einfahrtsbereich		€ 129 816,82	Top 7a		€ 49 323,65
Garage 1		€ 20 870,67	Top 10		€ 10 056,92
Müllraum		€ 55 498,52	Top 16		€ 157 733,00
Stiegenhaus 1		€ 66 915,84	Top 19 a + 19 b		€ 0,00
Stiegenhaus 2		€ 60 368,94	Top 43		€ 280 951,79
Innenhof		€ 76 542,00	Top 44		€ 157 943,67
Garage 2		€ 149 891,30	Top 45		€ 197 707,22
Garage 3		€ 93 897,92	Top 46		€ 241 026,12
Fassade Innenhof bis DG		€ 261 600,00	Top 47		€ 87 572,25
Fassade Lichthof bis DG		€ 43 151,00	Top 48		€ 85 528,55
Außenhülle DG		€ 857 817,00	Top 49		€ 116 359,46
Zwischensumme Allgemein		€ 2 210 330,01	Zwischensumme Wohnungen		€ 1 385 882,52
Gesamtsumme Allgemein + Wohnungen					€ 3 596 192,52
Aufschlag für Unvorhergesehenes und Nebenleistung			5,0% Annahme		€ 179 809,63
Planungsleistung und ÖBA			11,5% Annahme		€ 413 562,14
Fertigstellungskosten	netto				€ 4 189 564,29
Umsatzsteuer			20%		€ 837 912,86
Fertigstellungskosten	brutto				€ 5 027 477,15

Ich habe die Fertigstellungskosten bzw. die Sanierungsaufwendungen für die Mängelbehebung, insbesondere der Außenhülle des Dachgeschosses, analysiert.

Insbesondere hinweisen möchte ich auf das Gutachten von Architekt Schauer, der 104 Mängel an der Außenhülle des Dachgeschosses in einer sehr akribischen Arbeit befundet hat.

Die Fertigstellungskosten der Sachverständigen Ing. Ramona Posel, MSc, wie sie es in ihrem Gutachten vom 09.12.2024 dargelegt hat, sind aus meiner Sicht ebenfalls schlüssig dargelegt und stimmen auch mit meinen Wahrnehmungen, die ich im Zuge der Lokalaugenscheine gewonnen habe, überein.

Festhalten möchte ich aber, dass vermutlich die von SV Posel aufgelisteten Kostengruppen in sich vermutlich variieren werden, aber - wie bereits ausgeführt – in Summe wird mit diesen Aufwendungen zu rechnen sein.

Aus meiner Sicht und der gebotenen Vorsicht auf Grund der zwischenzeitlich langen Stillstandzeit der Baustelle, ist der Aufschlag für Unvorhergesehenes und Nebenleistungen von 5 % auf 10 % anzusetzen.

Aus meiner Sicht sind daher die Fertigstellungskosten mit gerundet

Netto	€ 4.400.000,00
+ 20 %	<u>€ 880.000,00</u>
Fertigstellungskosten brutto	€ 5.280.000,00

in Ansatz zu bringen.

Der Sachverständige empfiehlt, die beiden vorher genannten Gutachten einem allfälligen Interessenten auszuhändigen.

5) **Pläne und Baubescheid MA 37**

Die Wohnungen der Regelgeschosse – es sind dies die Tops 1b, 7a, 10, 16a und 16b, 19a und 19b – wurden auf Grundlage des 2. Planwechsels, der von CAD Office Müllner GmbH, datiert mit 03.04.2020, erstellt wurde, errichtet, wobei die ausgeführten Bauleistungen nicht dem 2. Planwechsel entsprechen.

Für die vorher genannten Tops ist ein entsprechender baubehördlicher Konsens herzustellen und eine Baufertigstellungsmeldung abzugeben, bevor die Wohnungen bewohnt werden dürfen.

Meiner Einschätzung nach sollte dies mit Bauanzeigen möglich sein, jedoch ist nicht auszuschließen, dass die Baubehörde eine Auswechslungsplanung fordert.

Die bauliche Ausführung der Tops 43 – 49 im 1. und 2. Dachgeschoss entsprechen dem 3. Planwechsel von Linienreich Architekten, datiert mit 22.06.2023.

Dieser wurde jedoch bis dato bei der Baubehörde zur Genehmigung nicht eingereicht.

Somit ist die bis dato getätigte Bauführung konsenswidrig.

Nach meiner Einschätzung ist der 3. Planwechsel genehmigungsfähig, da er sich in den Außenrissen des 2. Planwechsels, der genehmigt wurde, bewegt.

Jedoch ist auch hier nicht auszuschließen, dass die Baubehörde zusätzliche Auflagen fordert.

Dem 3. Planwechsel auch angeschlossen sind die Änderungen im Erdgeschoss. – Dies insbesondere bezogen auf die PKW-Pflichtstellplätze.

Die baulichen Maßnahmen wurden bis dato nicht umgesetzt.

Zusammenfassend halte ich fest, dass die für mich bewertungsrelevanten Wohneinheiten keinen baubehördlich genehmigten Konsens aufweisen.

III. BEWERTUNG

1) Einleitung

Zu bewerten sind folgende Wohnungen:

Stiege 1	
1. OG	Top 10
2. OG	Top 19, Top 19a
Stiege 2	
KG	Top 1b
Parterre	Top 7a
1. OG	Top 16a, Top 16b
Stiege 1 und 2	
DG	Top 43, Top 44, Top 45, Top 46, Top 47, Top 48, Top 49

Weiters werde ich die 9 PKW-Pflichtstellplätze mitbewerten, da sie auch Teil der Kosten der Baufertigstellungsarbeiten sind.

Bei der Bewertung muss der Sachverständige von folgenden grundsätzlichen Überlegungen ausgehen:

Der Verkehrswert definiert sich gemäß § 2, Absatz 2 und Absatz 3 LBG wie folgt:

„Der Verkehrswert ist der Preis der Liegenschaft, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für Sie erzielt werden kann.“

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

Redlicher Geschäftsverkehr bedeutet, dass sich die am Markt gezahlten Preise durch vernünftige rationale Handlungsweisen der Marktakteure gebildet haben, wobei die jeweils sinnvollste Alternative realisiert werden soll.

Bewertet wird nach der **Sachwertmethode** auf Basis von Vergleichswohnungen.

Die Fertigstellungsarbeiten und Aufwendungen der Mängelbehebung sind in Abzug zu bringen.

Die Aufwendungen eines Käufers wie Wagnis und Gewinn, Finanzierungskosten und Nebenkosten wie z.B. Grunderwerbsteuer, Notar, Vermarktungskosten, ... bringe ich, ohne es im Detail aufzuschlüsseln, mit erfahrungsgemäß – 18 % in Ansatz.

Weiters ist zu berücksichtigen (und dafür sind entsprechende Abschläge zu tätigen), dass:

- Für die Fertigstellungsarbeiten keine gültige Baugenehmigung existiert
- Kein Wohnungseigentum begründet wurde, sondern lediglich Miteigentum besteht

Wenn man die Anteile der Mardan Immobilienentwicklungs GmbH aus dem Grundbuchsatz aufsummiert, so verfügt die Mardan Immobilienentwicklungs GmbH über **1411/5000-Anteile**.

Das sind 28 %.

Seiser/Kainz gibt hierfür vor, dass für ein Miteigentum zwischen 16 % und 30 % ein Abschlag von – 25 % vorzunehmen ist.

Die fehlende Baugenehmigung und unter Bedachtnahme, dass für die Erwirkung einer solcher alle Grundeigentümer mitunterschreiben müssen, wird meinerseits ein weiterer Abschlag von – 10 % als Risikoabschlag getätigt. Der entfällt jedoch wenn vor einem Verkauf eine Baubewilligung vorliegt.

Alle Berechnungen erfolgen Brutto inkl. USt.

Als Bewertungsstichtag wird der Juni 2026 festgesetzt.

2) **Grundlagen**

Für Eigentumswohnungen – Erstbezug im 7. Bezirk in einer normalen bis guten Wohnlage, mit einem sehr guten Wohnwert - sind im Durchschnitt € 5.500,00/m² Wohn-Nutzfläche in Ansatz zu bringen.

Dachgeschosswohnungen werden üblicherweise höher mit rd. € 8.000,00/m² - € 9.000,00/m² bewertet.

Unter einem sehr guten Wohnwert versteht man hochwertige Ausstattung, insbesondere hinsichtlich Böden, Sanitäranlagen, moderner Heizsysteme und neuer technischer Infrastruktur.

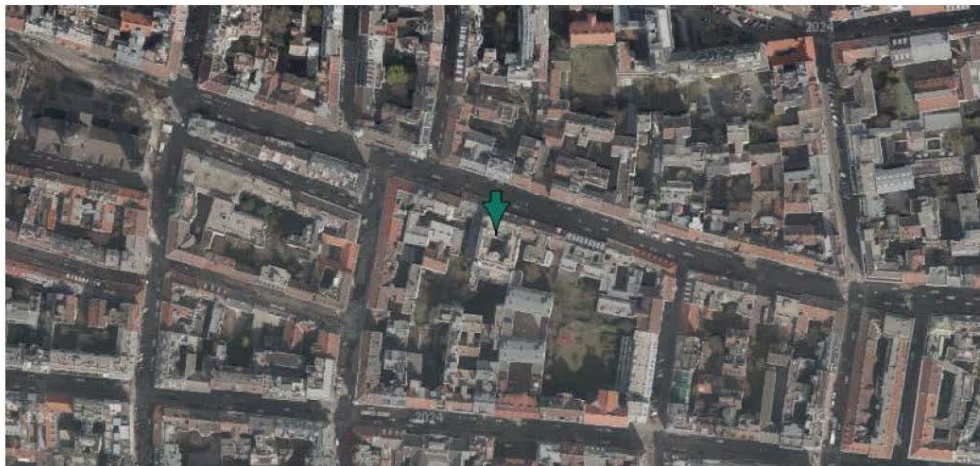
Dies laut Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien und Vermögenstreuhänder 2025.

Laut ImmoNetZT wurden folgende Werte ermittelt:



Vergleichswertberechnung

BEWERTUNGSOBJEKT - EIGENTUMSWOHNUNG



 **24.03.2026**
Bewertungsstichtag

 **6.466,28 €**
Wert je m²

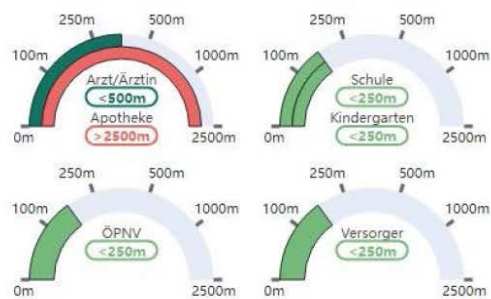




Bewertungsobjekt - Eigentumswohnung

Statistik

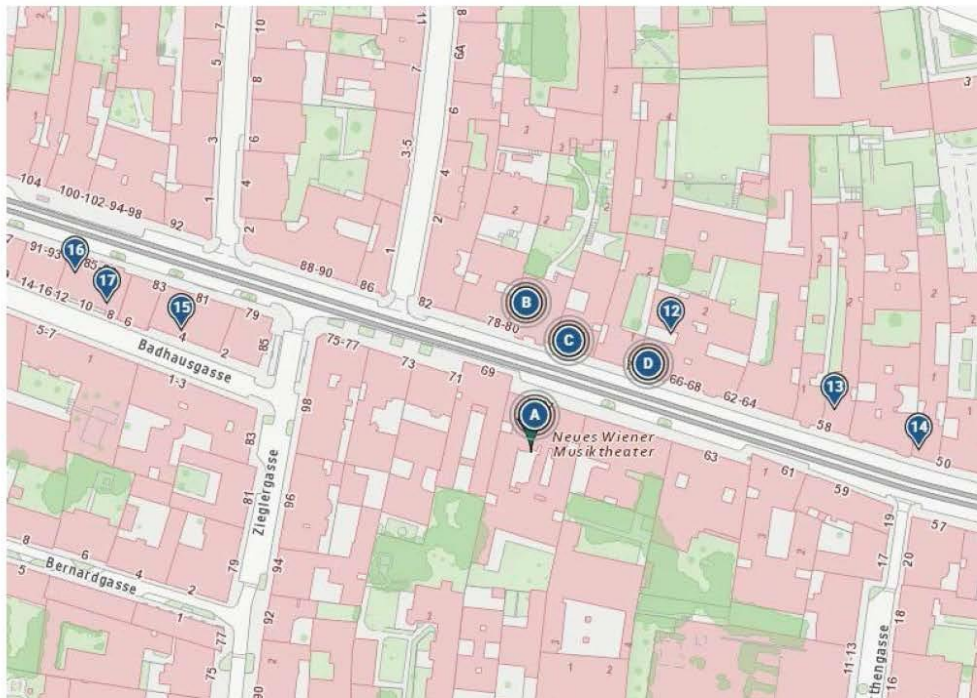
Erhobene Vergleichswerte	17
Gewählte Vergleichswerte	17
Arith. Mittel	6.466,28 €
Standardabweichung	2.039,43 €
Variationskoeffizient	31,54 %



Adresse	Lerchenfelder Str. 67, 1070 Wien, Österreich
Koordinaten	48,206744; 16,346200
Katastralgemeinde	1010 Neubau



Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Nutzfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1/A	Eigentumswohnung	260/2023	24.10.2022	72,71	5.913,90 €	5.913,90 € *
2/A	Eigentumswohnung	1106/2023	09.09.2021	71,21	8.199,69 €	8.199,69 € *
3/B	Eigentumswohnung	796/2024	09.01.2024	90,18	7.318,70 €	7.318,70 € *
4/B	Eigentumswohnung	1051/2023	16.03.2023	86,59	6.086,15 €	6.086,15 € *
5/B	Eigentumswohnung mit Gartenanteil	703/2023	23.08.2022	128,50	2.723,74 €	2.723,74 € *
6/C	Eigentumswohnung	3479/2023	06.10.2023	124,70	8.019,25 €	8.019,25 € *
7/C	Eigentumswohnung	2428/2021	25.06.2021	84,00	5.773,81 €	5.773,81 € *
8/D	Eigentumswohnung	679/2024	09.02.2024	113,64	8.799,72 €	8.799,72 € *
9/D	Eigentumswohnung	2206/2023	11.07.2023	94,00	2.553,19 €	2.553,19 € *
10/D	DG-Wohnung / Penthaus	582/2023	27.12.2022	58,00	6.982,76 €	6.982,76 € *
11/D	Eigentumswohnung	1606/2021	26.04.2021	114,00	6.315,79 €	6.315,79 € *
12	Eigentumswohnung	1879/2024	28.05.2024	28,56	7.493,00 €	7.493,00 € *
13	Eigentumswohnung	3667/2022	03.11.2022	31,85	9.419,12 €	9.419,12 € *



14	 Eigentumswohnung	96/2026	16.07.2025	82,48	7.880,70 €	7.880,70 € *
15	 Eigentumswohnung	1059/2025	04.03.2025	63,83	6.109,98 €	6.109,98 € *
16	 Eigentumswohnung	2042/2023	07.07.2023	122,64	3.029,19 €	3.029,19 € *
17	 Eigentumswohnung	24/2023	28.12.2022	54,05	7.308,05 €	7.308,05 € *

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt



Von Reflectory Immobilienberatung wurden folgende Vergleichswerte erhoben:

Wohnungen in Regelgeschossen:

Nr.	Adresse	Top	Tagebuch- zahl	Datum Kauf- vertrag	Stock- werk	Nutz- fläche	Loggia	Balkon/ Terrasse	Kaufpreis Eigennutzer exkl. Stellplatz	Kaufpreis / m² Nutzfläche	gewichtete Nfll	Kaufpreis / m² gew. Nutzfläche
	1070, Zollergasse 7	19	1877/2024	08.04.2024	MZ	31 m²			326.130 €			
	1070, Zollergasse 7	24	2737/2024	12.08.2024	OG 1	48 m²			520.000 €			
1	1070, Zollergasse 7	4	3036/2024	25.09.2024	EG	56 m²			479.000 €	8.615 €/m²	56 m²	8.615 €/m²
2	1070, Kaiserstraße 26	1	1642/2024	23.05.2024	OG 1	75 m²			454.113 €	6.064 €/m²	75 m²	6.064 €/m²
3	1070, Kaiserstraße 26	2	1642/2024	23.05.2024	OG 1	89 m²			544.887 €	6.122 €/m²	89 m²	6.122 €/m²
4	1070, Lerchenfelder Gürtel 24	15	2466/2024	05.07.2024	OG 1	42 m²	8 m²		350.000 €	8.393 €/m²	42 m²	8.393 €/m²
5	1070, Bernardgasse 18	16M	3657/2022	13.06.2022	OG 3	83 m²			668.000 €	8.090 €/m²	83 m²	8.090 €/m²
6	1070, Bernardgasse 18	10B	2609/2024	24.07.2024	OG 1	100 m²		41 m²	802.000 €	8.038 €/m²	116 m²	8.894 €/m²
7	1080, Skodagasse 15	6	896/2022	21.01.2022	HP	68 m²		5 m²	590.000 €	8.724 €/m²	70 m²	8.411 €/m²
8	1080, Lerchenfelder Straße 144	4.4	1355/2022	25.02.2022	OG 1	86 m²		11 m²	809.000 €	9.421 €/m²	92 m²	8.839 €/m²
9	1080, Lerchenfelder Straße 144	2.1	1364/2022	25.02.2022	EG	100 m²		50 m²	925.275 €	9.285 €/m²	118 m²	7.814 €/m²
10	1080, Lerchenfelder Straße 144	4.3	1536/2022	25.04.2022	OG 1	42 m²			380.000 €	9.108 €/m²	42 m²	9.108 €/m²
11	1080, Lerchenfelder Straße 144	1.10	3026/2022	26.08.2022	EOG 1	116 m²	2 m²		1.025.000 €	8.858 €/m²	116 m²	8.858 €/m²
12	1080, Lerchenfelder Straße 144	4.1	940/2022	25.02.2022	EG	146 m²		17 m²	1.080.000 €	7.415 €/m²	154 m²	7.003 €/m²
Mittelwert gerundet										8.180 €/m²		7.850 €/m²

Wohnungen in Dachgeschossen:

Nr.	Adresse	Top	Tagebuch- zahl	Datum Kauf- vertrag	Stock- werk	Nutz- fläche	Loggia	Balkon/ Terrasse	Kaufpreis Eigennutzer exkl. Stellplatz	Kaufpreis / m² Nutzfläche	gewichtete Nfll	Kaufpreis / m² gew. Nutzfläche
1	1070, Hermannsgasse 3	5	915/2023	08.03.2023	DIG 1	35 m²		5 m²	379.000 €	10.944 €/m²	37 m²	10.258 €/m²
2	1070, Hermannsgasse 3	6	3107/2023	09.03.2023	DIG 1	60 m²			611.683 €	10.195 €/m²	60 m²	10.195 €/m²
3	1070, Neustiftgasse 47	24	3829/2022	21.09.2022	DIG	97 m²			1.111.000 €	11.461 €/m²	97 m²	11.461 €/m²
4	1070, Neustiftgasse 47	25	3830/2022	04.11.2022	DIG	99 m²			1.025.000 €	10.405 €/m²	99 m²	10.405 €/m²
5	1080, Skodagasse 15	35	1775/2022	28.04.2022	DIG 1	136 m²		25 m²	1.720.000 €	12.672 €/m²	148 m²	11.605 €/m²
6	1080, Skodagasse 15	36	409/2022	16.12.2021	DIG 1	140 m²		24 m²	1.785.000 €	12.762 €/m²	152 m²	11.750 €/m²
7	1080, Skodagasse 15	34	1413/2022	23.02.2022	DIG 1	100 m²		12 m²	1.261.680 €	12.659 €/m²	106 m²	11.939 €/m²
8	1080, Skodagasse 15	33	2642/2021	17.06.2021	DIG 1	76 m²	4 m²	4 m²	876.000 €	11.463 €/m²	79 m²	11.142 €/m²
9	1070, Bernardgasse 18	17M	2132/2023	07.06.2023	DIG 1	104 m²		63 m²	1.335.000 €	12.886 €/m²	126 m²	10.637 €/m²
10	1070, Bernardgasse 18	18M	1766/2023	10.05.2023	DIG 1	107 m²		4 m²	1.300.000 €	12.175 €/m²	120 m²	10.859 €/m²
11	1070, Bernardgasse 18	19M	3710/2022	20.01.2022	DIG 1	131 m²		18 m²	1.580.000 €	12.077 €/m²	140 m²	11.283 €/m²
12	1080, Lerchenfelder Straße 144	1.24	195/2023	08.09.2022	DIG 1	83 m²		8 m²	945.000 €	11.419 €/m²	87 m²	10.866 €/m²
13	1080, Lerchenfelder Straße 144	1.22	2814/2022	19.07.2022	DIG 1	72 m²		19 m²	710.000 €	9.890 €/m²	81 m²	8.714 €/m²
Mittelwert gerundet										11.620 €/m²		10.850 €/m²

Aus diesen Datenerhebungen ergeben sich folgende Werte:

Immobilienpreisspiegel WKO 2025:

Regelgeschoss:	€ 5.500,00/m ²
Dachgeschoss:	€ 8.500,00/m ²

ImmoNetZT:

Regelgeschoss:	€ 7.500,00/m ²
Dachgeschoss:	

Reflectory Immobilienberatung:

Regelgeschoss:	€ 7.850,00/m ²
Dachgeschoss:	€ 10.850,00/m ²

Analyse:

Die Marktsituation ist gegenwertig als schwierig einzustufen.

Aus den erhobenen Vergleichsdaten komme ich zu folgenden Berechnungsansätzen:

Regelgeschoss:	€ 7.700,00/m²
Dachgeschoss:	€ 10.800,00/m²

3) **Berechnung ohne Baubewilligung und Wohnungseigentum**

TOP	BEWERT. FL	€/ m ²	VERKAUFSERLÖS
1B	84,85 m ²	€ 7 700,00	€ 653 345,00
7A	130,71 m ²	€ 7 700,00	€ 1 006 467,00
TOP 10	58,60 m ²	€ 7 700,00	€ 451 220,00
16A + 16B	89,58 m ²	€ 7 700,00	€ 689 766,00
19A	67,55 m ²	€ 7 700,00	€ 520 135,00
19B	45,60 m ²	€ 7 700,00	€ 351 120,00
43	247,87 m ²	€ 10 800,00	€ 2 676 996,00
44	158,79 m ²	€ 10 800,00	€ 1 714 932,00
45	244,00 m ²	€ 10 800,00	€ 2 635 200,00
46	216,99 m ²	€ 10 800,00	€ 2 343 492,00
47	66,35 m ²	€ 10 800,00	€ 716 580,00
48	66,76 m ²	€ 10 800,00	€ 721 008,00
49	105,89 m ²	€ 10 800,00	€ 1 143 612,00
ZWISCHENSUMME WOHNUNGEN			€ 15 623 873,00
PKW 1			€ 45 000,00
PKW 2			€ 45 000,00
PKW 3			€ 45 000,00
PKW 4			€ 45 000,00
PKW 5			€ 45 000,00
PKW 6			€ 45 000,00
PKW 7			€ 45 000,00
PKW 8			€ 45 000,00
PKW9			€ 45 000,00
ZWISCHENSUMME PKW			€ 405 000,00
VERKAUFSERLÖS GESAMT			€ 16 028 873,00
FERTIGSTELLUNG + MÄNGELBEH			-€ 5 280 000,00
DEVELOPER -18,00%			-€ 2 885 197,14
SACHWERT			€ 7 863 675,86
MITEIGENTUM -25,00%			-€ 1 965 918,97
RISIKOABSCHLAG -10,00%			-€ 786 367,59
VERKEHRSWERT OHNE BAUBEWILLIGUNG			€ 5 111 389,31

4) Berechnung mit Baubewilligung und ohne WE

TOP	BEWERT. FL	€ / m²	VERKAUFSERLÖS
1B	84,85 m²	€ 7 700,00	€ 653 345,00
7A	130,71 m²	€ 7 700,00	€ 1 006 467,00
TOP 10	58,60 m²	€ 7 700,00	€ 451 220,00
16A + 16B	89,58 m²	€ 7 700,00	€ 689 766,00
19A	67,55 m²	€ 7 700,00	€ 520 135,00
19B	45,60 m²	€ 7 700,00	€ 351 120,00
43	247,87 m²	€ 10 800,00	€ 2 676 996,00
44	158,79 m²	€ 10 800,00	€ 1 714 932,00
45	244,00 m²	€ 10 800,00	€ 2 635 200,00
46	216,99 m²	€ 10 800,00	€ 2 343 492,00
47	66,35 m²	€ 10 800,00	€ 716 580,00
48	66,76 m²	€ 10 800,00	€ 721 008,00
49	105,89 m²	€ 10 800,00	€ 1 143 612,00
ZWISCHENSUMME WOHNUNGEN			€ 15 623 873,00
PKW 1			€ 45 000,00
PKW 2			€ 45 000,00
PKW 3			€ 45 000,00
PKW 4			€ 45 000,00
PKW 5			€ 45 000,00
PKW 6			€ 45 000,00
PKW 7			€ 45 000,00
PKW 8			€ 45 000,00
PKW9			€ 45 000,00
ZWISCHENSUMME PKW			€ 405 000,00
VERKAUFSERLÖS GESAMT			€ 16 028 873,00
FERTIGSTELLUNG + MÄNGELBEH			-€ 5 280 000,00
DEVELOPER -18,00%			-€ 2 885 197,14
SACHWERT			€ 7 863 675,86
MITEIGENTUM -25,00%			-€ 1 965 918,97
RISIKOABSCHLAG 0,00%			€ 0,00
VERKEHRSWERT MIT BAUBEWILLIGUNG			€ 5 897 756,90

5) Berechnung mit Baubewilligung und WE

TOP	BEWERT. FL	€ / m²	VERKAUFSERLÖS
1B	84,85 m²	€ 7 700,00	€ 653 345,00
7A	130,71 m²	€ 7 700,00	€ 1 006 467,00
TOP 10	58,60 m²	€ 7 700,00	€ 451 220,00
16A + 16B	89,58 m²	€ 7 700,00	€ 689 766,00
19A	67,55 m²	€ 7 700,00	€ 520 135,00
19B	45,60 m²	€ 7 700,00	€ 351 120,00
43	247,87 m²	€ 10 800,00	€ 2 676 996,00
44	158,79 m²	€ 10 800,00	€ 1 714 932,00
45	244,00 m²	€ 10 800,00	€ 2 635 200,00
46	216,99 m²	€ 10 800,00	€ 2 343 492,00
47	66,35 m²	€ 10 800,00	€ 716 580,00
48	66,76 m²	€ 10 800,00	€ 721 008,00
49	105,89 m²	€ 10 800,00	€ 1 143 612,00
ZWISCHENSUMME WOHNUNGEN			€ 15 623 873,00
PKW 1			€ 45 000,00
PKW 2			€ 45 000,00
PKW 3			€ 45 000,00
PKW 4			€ 45 000,00
PKW 5			€ 45 000,00
PKW 6			€ 45 000,00
PKW 7			€ 45 000,00
PKW 8			€ 45 000,00
PKW9			€ 45 000,00
ZWISCHENSUMME PKW			€ 405 000,00
VERKAUFSERLÖS GESAMT			€ 16 028 873,00
FERTIGSTELLUNG + MÄNGELBEH			-€ 5 280 000,00
DEVELOPER -18,00%			-€ 2 885 197,14
SACHWERT			€ 7 863 675,86
WE 0,00%			€ 0,00
RISIKOABSCHLAG 0,00%			€ 0,00
VERKEHRSWERT MIT BAUBEWILLIGUNG			€ 7 863 675,86

IV. ZUSAMMENFASSUNG

Der **Verkehrswert** der nachstehenden Wohneinheiten auf der Liegenschaft Lerchenfelder Straße 67, 1070 Wien mit den Gst.Nr. 736, 737, EZ 531, KG 01010 Neubau, Bezirksgericht Josefstadt, so wie sie derzeit **liegen und stehen**

Stiege 1	
1. OG	Top 10
2. OG	Top 19, Top 19a
Stiege 2	
KG	Top 1b
Parterre	Top 7 ^a
1. OG	Top 16a, Top 16b
Stiege 1 und 2	
DG	Top 43, Top 44, Top 45, Top 46, Top 47, Top 48, Top 49

(dies entspricht den **Grundbuchsanteilen 1411/5000**) beträgt:

€ 5.100.000,00

=====

in Worten: Euro fünfmillioneneinhunderttausend 00/100

Im Falle, dass vor einem Verkauf aus der Masse eine **Baubewilligung** erwirkt wird, steigt der **Verkehrswert** auf

€ 5.900.000,00

=====

in Worten: Euro fünfmillionenneunhunderttausend 00/100

Im Falle, dass vor einem Verkauf aus der Masse eine **Baubewilligung** erwirkt wird und **Wohnungseigentum** begründet wird, steigt der **Verkehrswert** auf

€ 7.900.000,00

=====

in Worten: Euro siebenmillionenneunhunderttausend 00/100

zum Bewertungsstichtag Juni 2026.

Grundsätzlich weist der Sachverständige darauf hin, dass sich die Bewertung in einem Toleranzbereich von +/- 10 % bewegt.

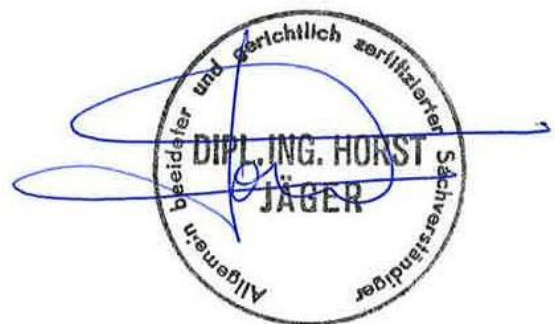
V. SCHLUSSBEMERKUNG

Das Gutachten umfasst 124 Seiten, mit einer Fotodokumentation im Anhang.

Sollten Umstände auftreten, die dem Gutachter zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Gutachtens nicht bekannt waren oder wissentlich verheimlicht wurden, so sind diese unverzüglich aufzuzeigen.

Das Gutachten wird elektronisch ausgefertigt.

Der Sachverständige





IMG_2661



IMG_2662



IMG_2663



IMG_2664



IMG_2665



IMG_2666



IMG_2667



IMG_2668



IMG_2669



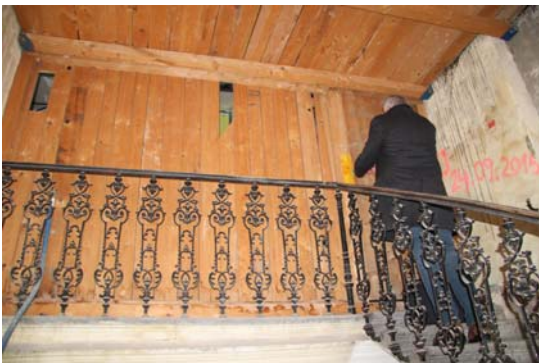
IMG_2670



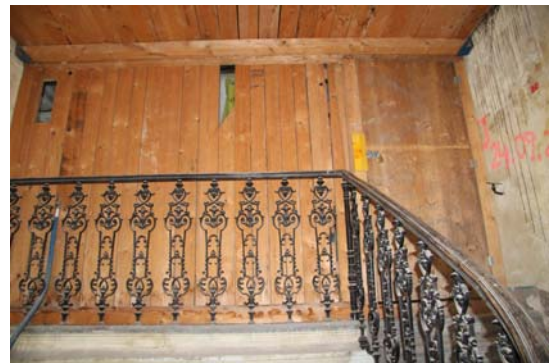
IMG_2671



IMG_2672



IMG_2673



IMG_2674



IMG_2675



IMG_2676



IMG_2677



IMG_2678



IMG_2679



IMG_2680



IMG_2681



IMG_2682



IMG_2683



IMG_2684



IMG_2685



IMG_2686



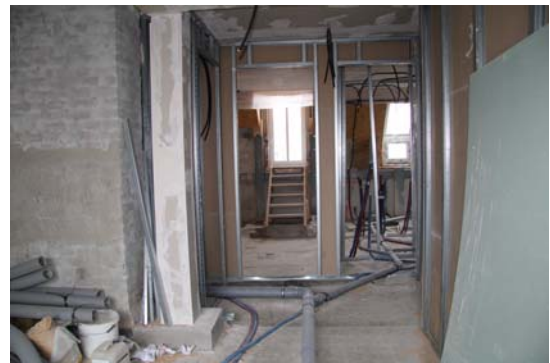
IMG_2687



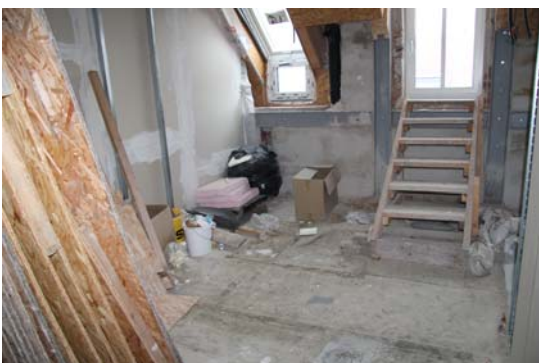
IMG_2688



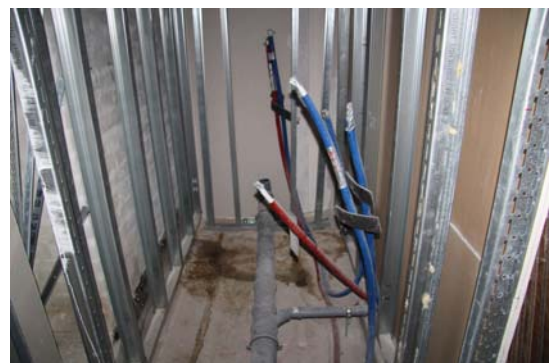
IMG_2689



IMG_2690



IMG_2691



IMG_2692



IMG_2693



IMG_2694



IMG_2695



IMG_2696



IMG_2697



IMG_2698



IMG_2699



IMG_2700



IMG_2701



IMG_2702



IMG_2703



IMG_2704



IMG_2705



IMG_2706



IMG_2707



IMG_2708



IMG_2709



IMG_2710



IMG_2711



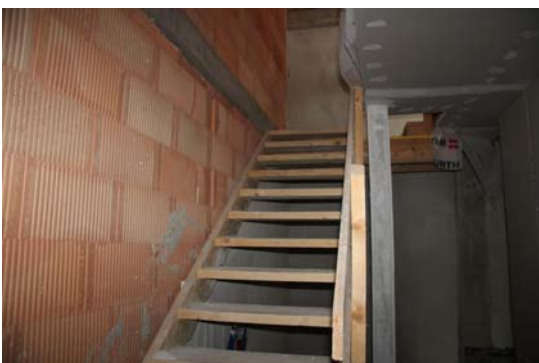
IMG_2712



IMG_2713



IMG_2714



IMG_2715



IMG_2716



IMG_2717



IMG_2718



IMG_2719



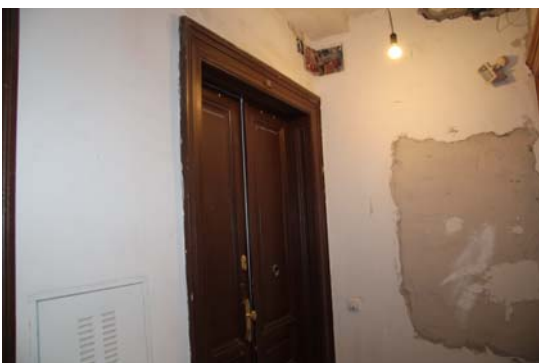
IMG_2720



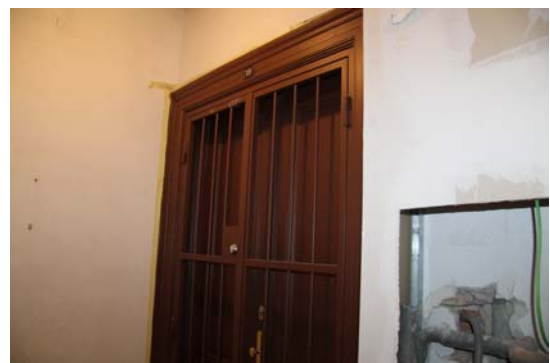
IMG_2721



IMG_2722



IMG_2723



IMG_2724



IMG_2725



IMG_2726



IMG_2727



IMG_2728



IMG_2729



IMG_2730



IMG_2731



IMG_2732



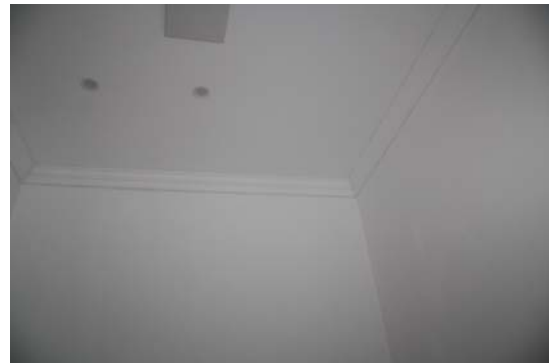
IMG_2733



IMG_2734



IMG_2735



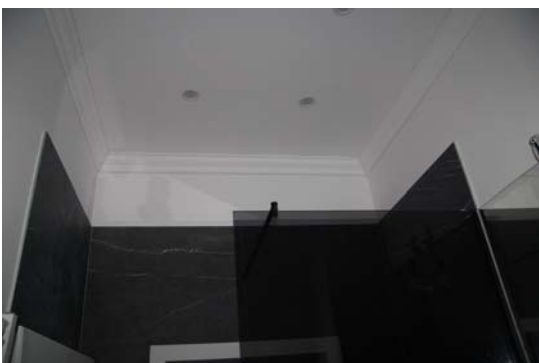
IMG_2736



IMG_2737



IMG_2738



IMG_2739



IMG_2740



IMG_2741



IMG_2742



IMG_2743



IMG_2744



IMG_2745



IMG_2746



IMG_2747



IMG_2748



IMG_2749



IMG_2750



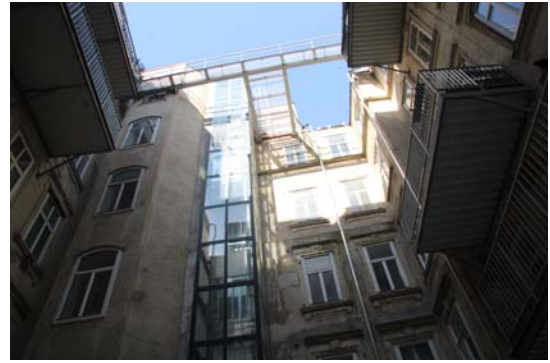
IMG_2751



IMG_2752



IMG_4750



IMG_4751



IMG_4752



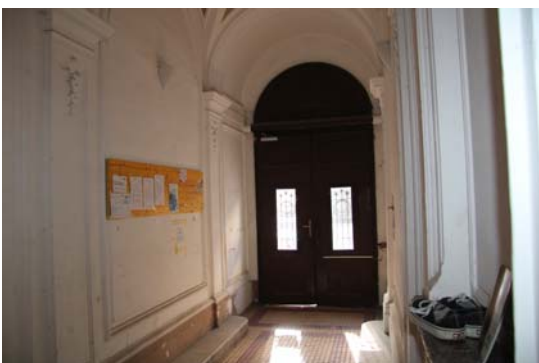
IMG_4753



IMG_4754



IMG_4755



IMG_4756



IMG_4757



IMG_4758



IMG_4759



IMG_4760



IMG_4761



IMG_4762



IMG_4763



IMG_4764



IMG_4765



IMG_4766



IMG_4767



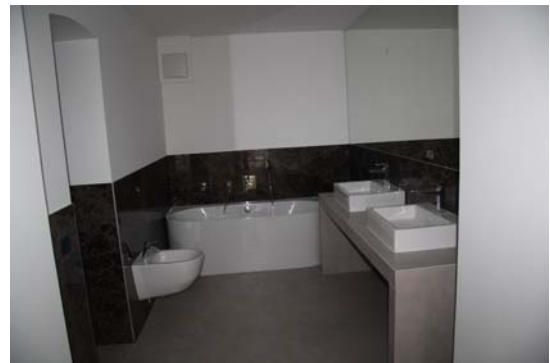
IMG_4768



IMG_4769



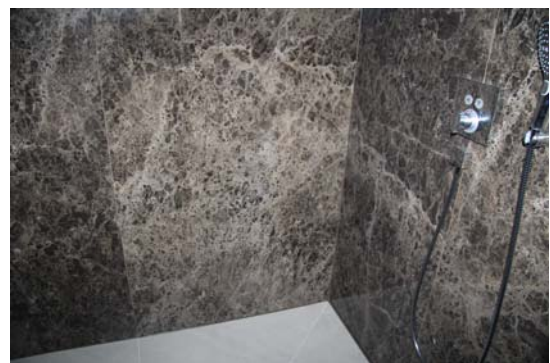
IMG_4770



IMG_4771



IMG_4772



IMG_4773



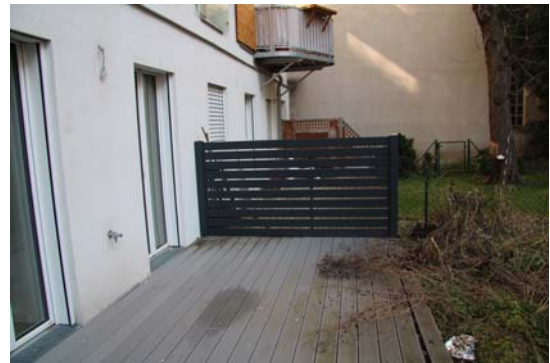
IMG_4774



IMG_4775



IMG_4776



IMG_4777



IMG_4778



IMG_4779



IMG_4780



IMG_4781



IMG_4782



IMG_4783



IMG_4784



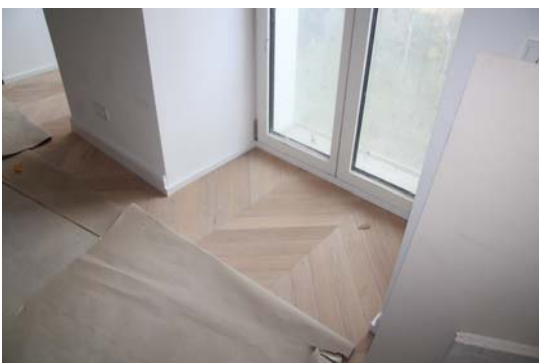
IMG_4785



IMG_4786



IMG_4787



IMG_4788



IMG_4789



IMG_4790



IMG_4791



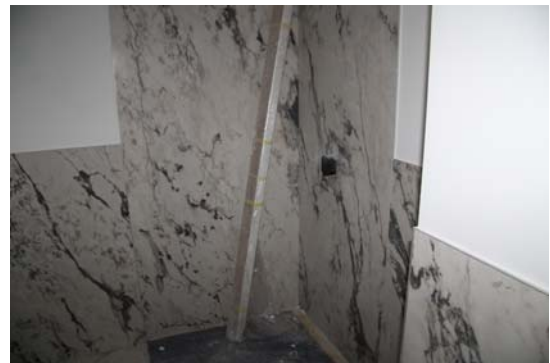
IMG_4792



IMG_4793



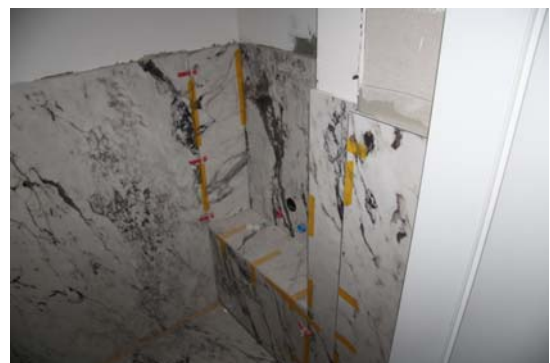
IMG_4794



IMG_4795



IMG_4796



IMG_4797



IMG_4798



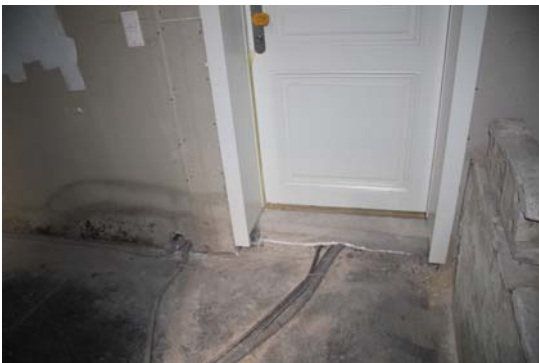
IMG_4799



IMG_4800



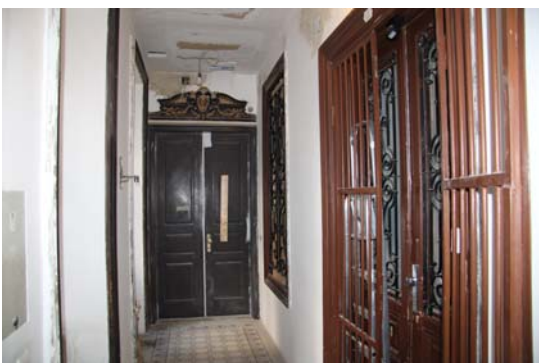
IMG_4801



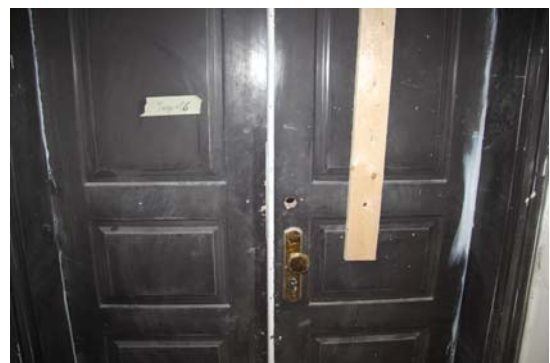
IMG_4802



IMG_4803



IMG_4804



IMG_4805



IMG_4806



IMG_4807



IMG_4808



IMG_4809



IMG_4810



IMG_4811



IMG_4812



IMG_4813



IMG_4814



IMG_4815



IMG_4816



IMG_4817



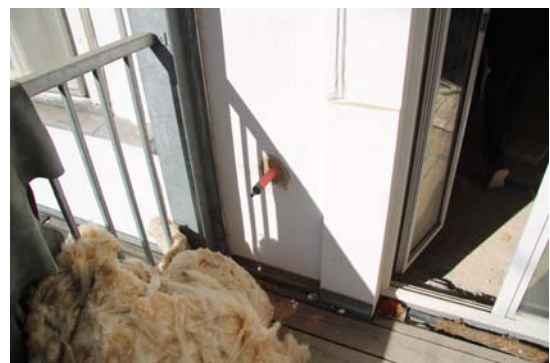
IMG_4818



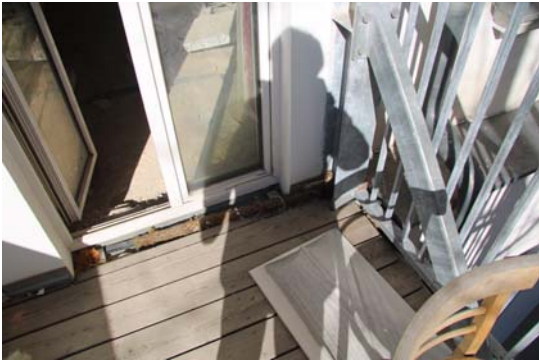
IMG_4819



IMG_4820



IMG_4821



IMG_4822



IMG_4823



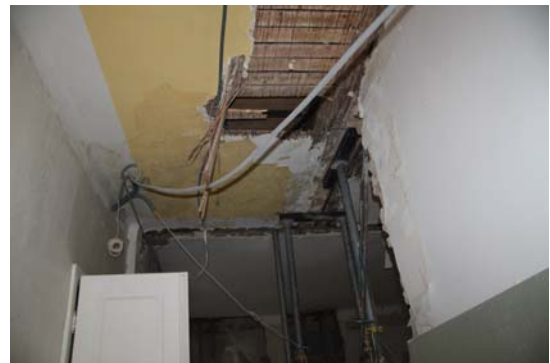
IMG_4824



IMG_4825



IMG_4826



IMG_4827



IMG_4828



IMG_4829



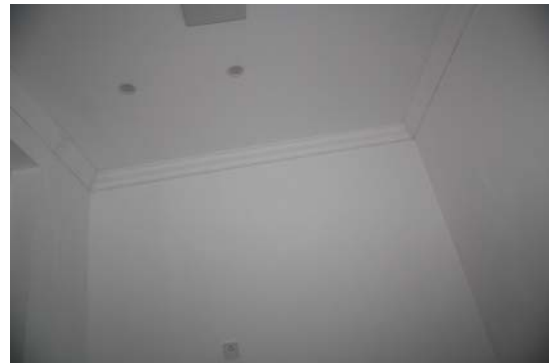
IMG_4830



IMG_4831



IMG_4832



IMG_4833



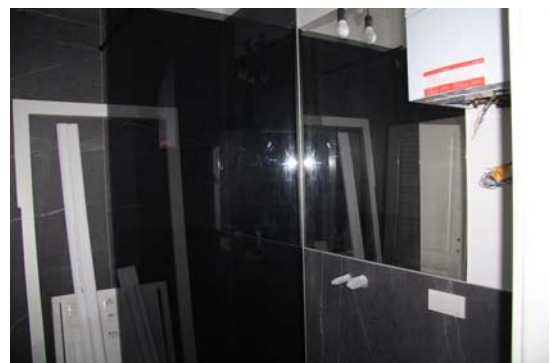
IMG_4834



IMG_4835



IMG_4836



IMG_4837



IMG_4838



IMG_4839



IMG_4840



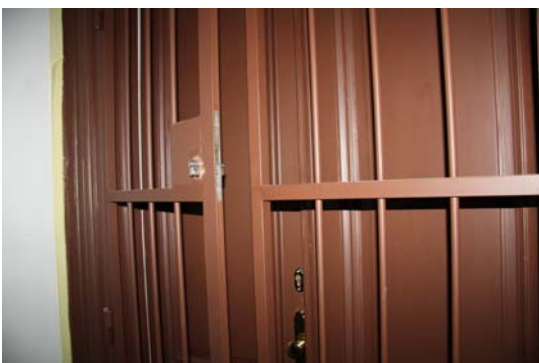
IMG_4841



IMG_4842



IMG_4843



IMG_4844



IMG_4845



IMG_4846



IMG_4847



IMG_4848



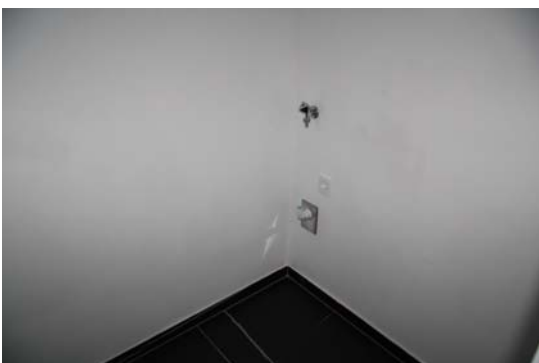
IMG_4849



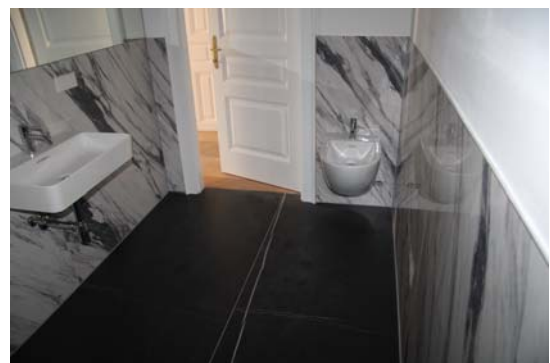
IMG_4850



IMG_4851



IMG_4852



IMG_4853



IMG_4854



IMG_4855



IMG_4856



IMG_4857



IMG_4858



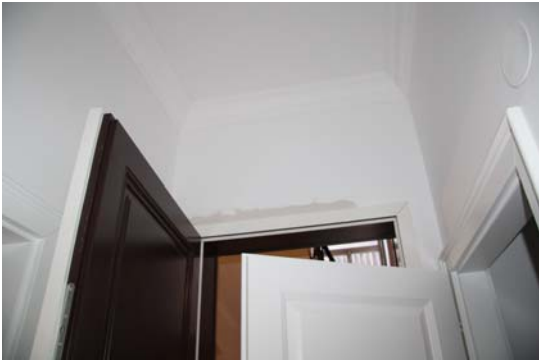
IMG_4859



IMG_4860



IMG_4861



IMG_4862



IMG_4863



IMG_4864



IMG_4865



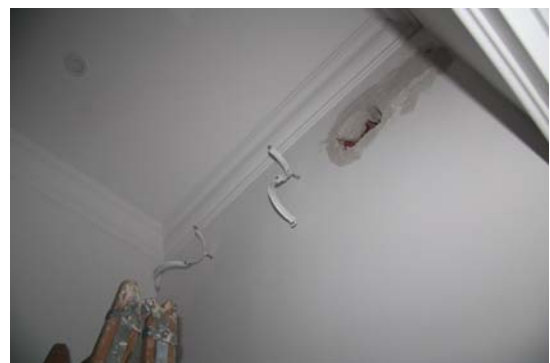
IMG_4866



IMG_4867



IMG_4868



IMG_4869



IMG_4870



IMG_4871



IMG_4872



IMG_4873



IMG_4874



IMG_4875



IMG_4876



IMG_4877



IMG_4878



IMG_4879



IMG_4880



IMG_4881



IMG_4882



IMG_4883



IMG_4884



IMG_4885



IMG_4886



IMG_4887



IMG_4888



IMG_4889



IMG_4890



IMG_4891



IMG_4892



IMG_4893



IMG_4894



IMG_4895



IMG_4896



IMG_4897



IMG_4898



IMG_4899



IMG_4900



IMG_4901