

Dr. Bruno Ettenauer MRICS CRE

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
für Liegenschaftsbewertung

2100 Korneuburg
Tel./Fax 02262/64162

Dr. Ludwigstr. 13
Mobil 0664/2019642
e-mail: b.ettenauer@kabsi.at

Korneuburg, 26.07.2026



Rechtssache: 36S 26/26 d -2 Landesgericht Korneuburg
Konkursverfahren

Schuldner: Modern Nord.M Bau GmbH (FN528667b)
2232 Deutsch Wagram, Angerer Bundesstraße 1 c

Geschäftsführer: Hr. David Janzarik
00699/11271907
david.janzarik@gmail.com

Masseverwalter: RA Dr. Werner Borns
2230 Gänserndorf, Strassergasse 1

Bewertungsobjekt:	1100 Mundrygasse 7, div. Miteigentumsanteile im Wohnungseigentum in Vorbereitung mit vorliegendem Entwurf Nutzwertgutachten		
EZ 2519 KG 01101 Favoriten	WOHNUNGSEIGENTUM IN VORBEREITUNG [Anm: SV seit 1996]	fiktiv dingliche Nutzungsrechte (unterstellt gem. Auftrag und Ortsbefund)	Miteigentumsan- teile
B LNR. 25	Modern Nord.M. BauGmbH (FN 528667b)	W 1/2 ; Garage Hofgebäude	10/800
B LNR. 27	Modern Nord.M. BauGmbH (FN 528667b)	W 5	33/800
B LNR. 8	Modern Nord.M. BauGmbH (FN 528667b)	Lager nicht barrierefrei hofseitig begehbar	5/800

Auftrag: Ermittlung des Verkehrswertes der Anteile
im Insolvenzverfahren

Bewertungstichtag: 25.06.2026

GUTACHTEN

ATU58916007

Bankverbindung: BAWAG P.S.K., • SWIFT/BIC: OPSKATWW • IBAN: AT726000000071091804



INHALTSVERZEICHNIS

1	GRUNDLAGEN	4
1.1	Örtliche Besichtigung	4
1.2	Grundbuchsauszug mit Abfragedatum 26.02.2026 u. 23.07.2026	4
1.3	Informationen der Hausverwaltung	4
1.4	Einsichtnahme.....	5
1.5	Beobachtung des Liegenschaftsmarktes	5
1.6	Allgemeine Annahmen	5
1.7	Besondere Annahmen der Bewertung	6
1.8	Lichtbilder.....	7
1.9	Fachliteratur	7
2	BEFUND	8
2.1	Liegenschaft.....	8
2.1.1	Gutsbestand.....	8
2.1.2	Dingliche Rechte.....	13
2.1.3	Eigentümer.....	13
2.1.4	Dingliche Lasten (Eintragungen im C-Blatt).....	15
2.2	Wien Favoriten	16
2.2.1	Verkehrslage	17
2.2.2	Demographische Merkmale.....	19
2.3	Mundygasse 7	19
2.3.1	Mikrolage.....	19
2.3.2	Grundstücksparemeter	21
2.3.3	Wohnlage gesamt.....	23
2.4	Allgemeines und Gebäudebeschreibung	23
2.4.1	Behördliche Bewilligungen, Bauakt.....	23
2.4.2	Energieausweis	24
2.5	bewertungsgegenständliche Objekte und Maße	25
2.5.1	Hofgebäude W 1 + 2, Garage	26
2.5.2	W 5 und nicht barrierefreies Lager hofseitig erschlossen	29
2.5.3	Ertragswirtschaftliche Betrachtung	32
2.6	Wohnungseigentumsmarkt	33
2.6.1	Markt (gebrauchte Eigentumswohnungen)	33
2.6.2	Transaktionen im gegenständlichen Wohnhaus	33
3	BEWERTUNG.....	34
3.1	Wertermittlungsverfahren.....	34
3.2	Sachwertverfahren	34
3.2.1	Bauwert.....	35
3.2.2	Bewertung von Grund und Boden (Bodenwertanteil).....	35
3.2.3	Sachwert.....	36

3.2.4	Verkehrswert.....	38
3.3	Schlussbemerkungen	38
3.4	Zusammenfassung	40
4	ANHANG.....	41
4.1	Grundbuchauszug	41
4.2	Pachtvertrag Garage Top 1+2, Top 5 + Keller) dat. 25.07.2025	48
4.3	Nicht vorliegend_ laufende BK Vorschreibung.....	50
4.4	Nicht vorliegend_ Etwaige Instandhaltungsrücklage.....	50
4.5	Nicht vorliegend_ Protokoll einer Mieter/Wohnungseigentümerversammlung 50	
4.6	Nutzwertgutachten.....	51
5	Fotoanhang	72

GUTACHTEN

Gegenstand der Bewertung: WOHNUNGSEIGENTUM IN VORBEREITUNG
EZ 2519, KG 01101 Favoriten, BG Favoriten

**Eine Überprüfung, ob das vorliegende Nutzwertgutachten (dat. 2022), für das die grundbücherliche Durchführung fehlt, wohnungseigentumstauglich ist, ist nicht Gegenstand der Wertermittlung.
Der Bewertung werden auftragsgemäß fiktiv dingliche Nutzungsrechte an den gem. Ortsaugenschein bewertungsgegenständlichen Einheiten auf Grundlage der Flächen und Nutzungswidmungen des Nutzwertgutachtens unterstellt.
Ein unterschriebener Wohnungseigentumsvertrag (Entwurf 14.01.2022) liegt nicht vor.**

Bewertungsstichtag: Bewertungsstichtag ist der 25.06.2026.

1 GRUNDLAGEN

1.1 Örtliche Besichtigung

am 25.06.2026 Start 08.30 Uhr,
in Anwesenheit von

Vertretung von GF Hrn. David Janzarik; Herr NN mit Schlüsselgewalt
Hr. Dr. Bruno Ettenauer, SV
Fr. Mag. Barbara Preglej

Anlässlich der Befundaufnahme wurde vom gefertigten SV die Liegenschaft bzw. gegenständlichen Liegenschaftsanteile besichtigt und ein Befundaufnahmeprotokoll aufgenommen, welches in nachstehendem Befund integriert wurde. Weiters wurden Dokumentationsfotos angefertigt, welche der gegenständlichen Liegenschaftsbewertung als Beilage angefügt wurden.

1.2 Grundbuchsauszug mit Abfragedatum 26.02.2026 u. 23.07.2026

1.3 Informationen der Hausverwaltung

- Hausverwaltung Peschak Immobilien GMBH ralph.peschak@peschak-immo.at zu

 220509_NWG Mundygasse 7 unterfertigt.pdf .pdf-Datei	 WE Vertrag ENTWURF.PDF .PDF-Datei
--	--

1.4 Einsichtnahme

in die Urkundensammlung des BG Favoriten

1.5 Beobachtung des Liegenschaftsmarktes

1.6 Allgemeine Annahmen

Der Bewertungsauftrag kann es erforderlich machen, dass der Gutachter eine Annahme, oft bei Fehlen bestimmter Informationen, trifft (Europäische Bewertungsstandards 2016, 8. Auflage).

- unterstellt werden in der Bewertung die Nutzflächenaufstellung und die ausgewiesenen Nutzungsobjekte gem. **Nutzwertgutachten von SMP-ZT ACP-WN gezeichnet von DI Andreas Seidl als Ziviltechniker, dat. 09.05.2022.**

Das im Nutzwertgutachten ZT Seidl für das Hofgebäude unterstellte Planwerk* stimmt jedoch augenscheinlich nicht mit der Bestandsbaulichkeit (bzw. nicht einmal mit dem bewertungsgegenständlichen Standort) überein. Augenscheinlich (Ausweis Flächenberechnung Seite 6 /7 Nutzwertgutachten) hat ZT DI Andreas Seidl die für das Hofgebäude u Garage (sowie Lager im Keller nicht barrierefrei) herangezogenen Flächen jedoch gesondert vermessen: Die Flächen des Hofgebäudes „W Top 1/2“ und der „Garage“ sowie dem „Lager Keller nicht barrierefrei“ werden demgemäß mit den durch ZT DI Andreas Seidl vermessenen Flächen der gegenständlichen Bewertung unterstellt.

Im Objekt W 5 find zum Bewertungsstichtag baubewilligte Baumaßnahmen mit aufrechter Baubewilligung statt. Gem. Baubewilligung soll die W 5 mit dem (darunter, im Keller liegenden) „Lager nicht barrierefrei“ zusammengelegt und intern aufwändig erschlossen werden. Diese baurechtlich bewilligte, faktisch zum Stichtag noch nicht durchgeführte Maßnahme ist im Nutzwertgutachten nicht abgebildet und wird in der Bewertung nicht berücksichtigt.

- Die **Funktionsfähigkeit** der elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurde durch den SV nicht überprüft. **Deren ordnungsgemäße Funktion wird nicht unterstellt.**

- Eine Prüfung zu **baubehördlichen Genehmigungen**, zu öffentlich-rechtlichen Auflagen und zur rechtmäßige Nutzungen wurde vom Sachverständigen für die gesamte Liegenschaft nicht geführt. Es wird davon ausgegangen, dass diesbezüglichen erforderlichen und notwendigen Bewilligungen in Rechtskraft bestehen und aufrecht sind. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Nachbewertung vorzunehmen.

1.7 Besondere Annahmen¹ der Bewertung

- Diskutiert wird zur Nutzwertberechnung 2022 von ZT DI Andreas Seidl die geführte Nutzungszuordnung: Für das im Nutzwertgutachten als „W Top `1/2“ ausgewiesene EG Hofgebäude sowie den als „Garage“ ausgewiesenen Bauteil liegt baurechtlich keine entsprechende Nutzungswidmung Wohnung bzw. Garage vor. Eine (etwaig historische) Wohnnutzung des Hofgebäudes oder eine Garagennutzung wird im Planwerk zum Nutzwertgutachten nicht eindeutig belegt.

Im aktuell vorliegenden baulichen Zustand wird dies durch den zeichnenden Sachverständigen der Immobilienbewertung jedoch nicht näher erörtert, da das Hofgebäude und die Garage aktuell einen **innen mit baulichem Durchbruch zusammengelegten Rohbauzustand** aufweisen. Es kann prima facie also nicht davon ausgegangen werden, dass eine bestehende Nutzung („Garage“) erhalten bleibt bzw. dass die für das Hofgebäude unterstellte Nutzung (Wohnen) eine zulässige Nutzungsänderung darstellt.

Zu berücksichtigen ist zudem, dass die gültige Flächenwidmung/Bebaubarkeit für den Hofbereich eine gärtnerische Gestaltung, sohin keine Bebaubarkeit ausweist. Eine baurechtliche Umwidmung in Wohnen stellt jedoch eine bewilligungspflichtige Nutzungsänderung dar. Ist eine Wohnung baurechtlich nicht zulässig, kann daraus kein rechtmäßiges Wohnungseigentumsobjekt entstehen.

Der zeichnende Sachverständige geht für das Hofgebäude von einer Unsicherheit der Durchführbarkeit der Wohnungseigentumsbegründung gem. vorliegendem Nutzwertgutachten aus und setzt ein 50%iges Risiko wertmindernd an.

¹ Besondere Annahmen: Eine Annahme, bei der Fakten zugrunde gelegt werden, die von den tatsächlichen, am Bewertungsstichtag bestehenden Fakten abweichen, oder eine Annahme, die ein typischer Marktteilnehmer bei einer Transaktion am Bewertungsstichtag nicht treffen würde. Quelle: RICS Bewertung - Berufsgrundsätze Januar 2014

- Für die ausgewiesenen Bewertungsobjekte liegt ein Pachtvertrag (siehe Anhang 4.2) vor. **Als besondere Annahme wird wegen fehlender nachhaltiger Wirtschaftlichkeit der getroffenen Vereinbarung** in der Bewertung **Bestandfreiheit unterstellt**. Die Rechtsgültigkeit des Vertrages per se stellt eine Rechtsfrage dar.

1.8 Lichtbilder

welche vom SV im Zuge der Befundaufnahme aufgenommen wurden.

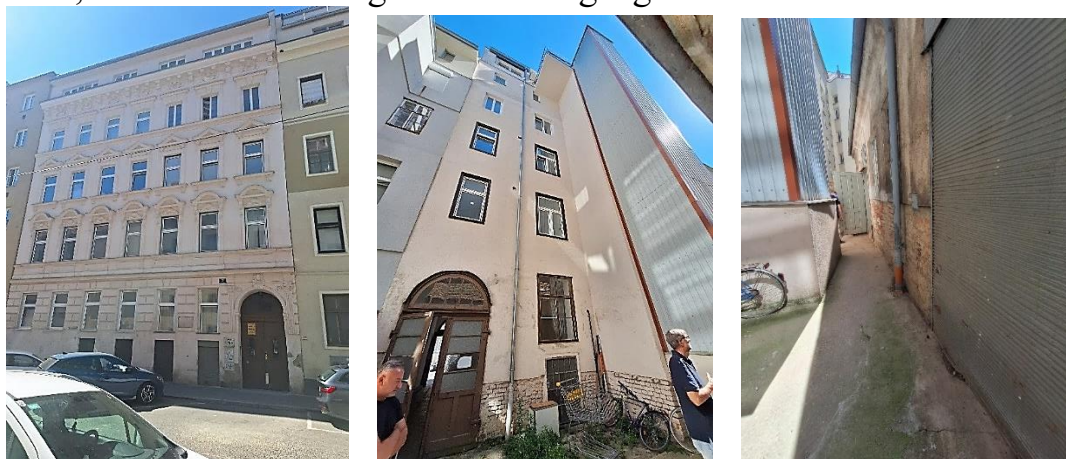
1.9 Fachliteratur

- Bienert / Funk, Hrsg. (2022): „*Immobilienbewertung Österreich*“. Edition ÖVI Immobilienakademie.
- Kleiber, Wolfgang (2019, 9. Auflage): „*Verkehrswertermittlung von Grundstücken*“. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
- Kranewitter, Heimo (2017, 7. Auflage): „*Liegenschaftsbewertung*“. Wien: Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung.
- Ulrich Renner und Michael Sohni (2012, 30. Auflage): „*Der „Ross-Brachmann“, Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) von Immobilien*“. Isernhagen: Theodor Oppermann Verlag.
- Seiser/ Kainz (2014): „*Der Wert von Immobilien*“. Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH.
- Stabentheiner (2005, 2. Auflage): „*Liegenschaftsbewertungsgesetz*“. Wien: Manz, Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung.

2 BEFUND

2.1 Liegenschaft

Auf der gegenständlichen Liegenschaft an der Adresse 1100 Wien, Mundygasse 7 befindet sich straßenseitig, in geschlossener Bebauung, ein ca. 1896 errichtetes ehemaliges Substandardzinshaus mit Keller, erhöhtem EG und 1.- 3.Stock sowie einem ca.1996 ausgebautem Dachgeschoß. An der Hoffassade wurde ein Aufzug zugebaut, der vom erhöht liegenden EG zugänglich ist.



Im Hof ist gekuppelt an der hinteren Grundstücksgrenze ein 1geschoßiges Nebengebäude errichtet.

Im Grundbuch wurde zur Liegenschaft bereits 1996 „Wohnungseigentum in Vorbereitung“ angemerkt. Eine endgültige Begründung von Wohnungseigentum fand bis dato nicht statt.

Grundsätzlich bedarf es dafür eines wohnungseigentumstauglichen Nutzwertgutachtens bzw Nutzwertfestsetzung und der Einverleibung im Grundbuch. Eine Überprüfung, ob das vorliegende Nutzwertgutachten (dat. 2022) wohnungseigentumstauglich ist, ist nicht Gegenstand der Wertermittlung.

Auftragsgemäß werden der Bewertung die fiktiv dinglichen Nutzungsrechte gem. vorliegendem Nutzwertgutachten (und nicht bloße Miteigentumsanteile) unterstellt.

2.1.1 Gutsbestand

WOHNUNGSEIGENTUM IN VORBEREITUNG					
EZ	GST-NR.	G	Nutzung	Fläche	
2519	13643/4		GST Fläche	325m²	
			Baufläche Gebäude	264m²	
			Baufläche Gebäudenebenfläch	61m²	
Fläche gesamt				325m²	

+ Mundygasse 7

Eine Vermessung wurde durch den Sachverständigen nicht geführt. Die ausgewiesenen Flächen wurden dem Grundbuchauszug entnommen.

Basierend auf der Nutzflächenermittlung durch Architekt Dipl. Ing. Peter Bogner vom 27.06.2016 und der im folgenden ausgewiesenen Planliste sowie den angehängten Copien des Bauaktes wurde das **Gutachten zur Ermittlung der selbstständigen Räumlichkeiten** gem. §6 Abs. 1 Ziff. 2 d. WEG 2002 idgF, durch **ZT Dipl. Ing. Siedl** datiert **09.05.2022** erstellt.

5. Planliste Bauakt MA37

	Plandatum	TOP	Stock	Ansuchen	m ²
1	9.10.1896	alle	alle	Errichtung	
2	o.J. (vor 1914)	EG	EG	Errichtung Hofgebäude	
3	11.08.1919	EG	EG	Adaptierungen Hofgebäude	
4	Mai 1925	EG	EG	Adaptierungen Hofgebäude	
5	20.12.1928	KG	KG	Abmauerungen des Kellerbereichs mit Außenstg.	
6	Mär.58	alle	alle	Filigrand. anstatt Dippelbaumd. 3.St./Dachb.	
7	02.04.1959	8-9		Zusammenlegung	
8	23.11.1959	14-17	3	Änderung	
9	16.11.1977	10-11	2	Zusammenlegung	54,35
10	15.12.2000	6-9	1	Einbau eines Badezimmers	119,90
11	21.05.2012	6-9	1	Änderung der Zwischenwände	118,51
12	27.09.2012	DG	DG	Bauliche Änderung DG	
13	12.08.2011	/15, 16/17	OG 3+4	Wohnungszusammenlegung, DG Ausbau, Lift	
14	23.03.2015	DG	DG	Änderung und Ausbau DG (Ausführungspl. für Fertigstellung)	
15	28.03.2022	16	OG 3	Bauanzeige S Top 16	
6. Bescheide Bauakt MA37					
1	21.05.1897			Benutzungsbewilligung	
2	14.11.1913			Baubewilligung	
3	23.12.1913			Benutzungsbewilligung	
4	31.07.1914	EG	EG	Benutzungsbewilligung Hoftrakt	
5	25.09.1919			Baubewilligung	
6	01.03.1920			Benutzungsbewilligung	
7	02.06.1925			Baubewilligung	
8	15.07.1925			Baubewilligung	
9	14.03.1929			Benutzungsbewilligung	
10	16.01.1936	alle	alle	Umbenennung der Straße	
11	21.04.1958			Baubewilligung beseit. der Kriegsschäden	
12	19.06.1959	8-9		Zusammenlegung	
13	06.09.1960	14-17	3	Bewilligung der Deckenauswechslung	
14	16.11.1977	10-11	2	Zusammenlegung	
15	05.09.1991	alle	alle	Gehsteig Auf- und Überfahrt	
16	08.05.2001	6-9	1	Baubewilligung	
17	23.02.2012			Baubewilligung 14/15,16/17,DG	
18	16.09.2014	Aufzug		Anzeige Aufzug Firma Haushahn	
19	29.03.2018			Fertigstellung für Bew. 23.02.2013	

Abbildung 1; Auszug aus § 6 Bescheinigung

GUTACHTEN

Über den Bestand der selbständigen Räumlichkeiten gemäß § 6 Abs. 1 Ziff.
2 WEG 2002 idgF für die Liegenschaft

GST-Adresse	Mundygasse 7 1100 Wien
Katastralgemeinde	01101 Favoriten
Einlagezahl	2519
Grundstücksnummer	1364/4
Bezirksgericht	Favoriten

zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum

Gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 idgF, befinden sich auf der oben genannten Liegenschaft

13 wohnungseigentumstaugliche Objekte

Diese gliedern sich wie folgt:

Gemäß § 2 Abs. 2 letzter Satz WEG 2002 idgF befinden sich auf der Liegenschaft sohin

11 Wohnungen

1 Garage bzw. PKW Abstellplatz

1 Lager bzw. sonstige selbstständige Räumlichkeiten



Wiener Neustadt, am 09.05.2022
GZ: 22105_NWG KImCo

Eine Einverleibung der auf dieser Nutzwertfestsetzung beruhenden Wohnungseigentumsrechte ist bislang im Grundbuch nicht erfolgt.

Gem. Bauakteinsicht und Ortsbefund des zeichnenden SV im Juni/Juli 2026 ist jedoch davon auszugehen, dass **im Bestand Änderungen** gegenüber der zugrundeliegenden Planliste und dem Bauakt, **sowie im Bauakt**, gegenüber dem gem. Nutzwertgutachten erhobenen Stand 2018 und Lokalaugenschein des mit dem Nutzwertgutachten befassten ZT (30.03.2022), insbesondere auch im Hinblick auf die gem. Nutzwertgutachten unterstellte Nutzung (-swidmung als Wohnung) des Hofgebäudes **vorliegen**.

Folgende Zuordnung zu den bewertungsgegenständlichen BLNr. wird durch den zeichnenden SV nach dem ihm vorliegenden Informationsstand (Quelle: Nutzwertgutachten 2022) geführt:

BLNr. 25 - „W 1+2“ _ Hofgebäude

	Bezeichnung	NFL in m²	NW je m²	Einzel NW	Gesamt NW
Top 1/2 W	EG Hofgebäude	30,40			
	Regelnutzwert		1,000		
	A1		-0,100		
	A3		-0,050		
	A6		-0,025		
	A9		-0,200		
	A11		-0,050		
	Z4		0,100		
	Z7		0,100		
	Z8		0,025		
	Z9		0,025		
			0,825		
	Gemäß WEG 2002 § 8 Abs. 2 wird die Summe von Zuschlägen und Abstrichen von nicht mehr als 2% des Regelnutzwertes nicht berücksichtigt				
Wohnung	Wohnung	30,40	0,825	25,08	25
Zubehör					0
					25

BLNr. 26 - „Garage“ _ Hofgebäude

Garage G	Hof Hofgebäude	29,04			
	Regelnutzwert		0,550		
			0,550		
	Gemäß WEG 2002 § 8 Abs. 2 wird die Summe von Zuschlägen und Abstrichen von nicht mehr als 2% des Regelnutzwertes nicht berücksichtigt				
Garage Zubehör	Garage	29,04	0,550	15,97	16
					0
					16

BLNr. 27 - „W 5“ _EG

Top 5	EG Straßengebäude	32,21			
W	Regelnutzwert		1,000		
	A2		-0,100		
	A5		-0,025		
	Z7		0,100		
			0,975		
Gemäß WEG 2002 § 8 Abs. 2 wird die Summe von Zuschlägen und Abstrichen von nicht mehr als 2% des Regelnutzwertes nicht berücksichtigt					
Wohnung	Wohnung	32,21	1,000	32,21	32
Zubehör					32

[Anmerkung SV; Kaufvertrag BG 011 TZ 573/2023 € 105.000]

Ohne BLNr. _ „Lager nicht barrierefrei“ _ (situiert unter W 5; Zugang vom Hof) _Keller

Lager n. barrierefrei	Keller	26,97			
L	Regelnutzwert		0,180		
			0,180		
Gemäß WEG 2002 § 8 Abs. 2 wird die Summe von Zuschlägen und Abstrichen von nicht mehr als 2% des Regelnutzwertes nicht berücksichtigt					
Lager	Lager	26,97	0,180	4,85	5
Zubehör				0	5

Insgesamt weist das (grundbücherlich nicht durchgeführte) Nutzwertgutachten 2022 folgende Objekte auf der Liegenschaft aus:

Mundygasse 7, 1100 Wien

Bezeichnung	Lage	Nutzfläche	Anteile	von	% Anteil
Top 1/2	EG Hofgebäude	30,40	25	764	3,27
Top 3	EG Straßengebäude	26,82	19	764	2,49
Top 4	EG Straßengebäude	27,49	26	764	3,40
Top 5	EG Straßengebäude	32,21	32	764	4,19
Top 6/9	1. OG Straßengebäude	118,51	111	764	14,53
Top 10/11	2. OG Straßengebäude	54,35	54	764	7,07
Top 12/13	2. OG Straßengebäude	69,15	70	764	9,16
Top 14/15	3. OG Straßengebäude	55,57	54	764	7,07
Top 16/17	3. OG Straßengebäude	67,70	64	764	8,38
Top 18	DG Straßengebäude	128,04	147	764	19,24
Top 19	DG Straßengebäude	121,61	141	764	18,46
Garage	EG Hofgebäude	29,04	16	764	2,09
Lager nich barrierefrei	Keller	26,97	5	764	0,65
				764	100,00

Abbildungen 3; Auszug Nutzwertgutachten (erstellt von ZT Dipl. Ing. Siedl, dat. 09.05.2022)

2.1.2 Dingliche Rechte

- i. Eintragung im A2 Blatt
Es ist die Sicherheitszone Flughafen Wien-Schwechat vermerkt.
- ii. außerbücherliche Rechte:
Dem SV sind keine außerbücherlichen Rechte bekannt.

2.1.3 Eigentümer

<i>Bewertungsobjekt:</i>	1100 Mundrygasse 7, div. Miteigentumsanteile im Wohnungseigentum in Vorbereitung mit vorliegendem Entwurf Nutzwertgutachten		
EZ 2519 KG 01101 Favoriten	WOHNUNGSEIGENTUM IN VORBEREITUNG [Anm: SV seit 1996]	fiktiv dingliche Nutzungsrechte (unterstellt gem. Auftrag und Ortsbefund)	Miteigentumsan- teile
B LNR. 25	Modern Nord.M. BauGmbH (FN 528667b)	W 1/2 ; Garage Hofgebäude	10/800
B LNR. 27	Modern Nord.M. BauGmbH (FN 528667b)	W 5	33/800
B LNR. 8	Modern Nord.M. BauGmbH (FN 528667b)	Lager nicht barrierefrei hofseitig begehbar	5/800

Gem Grundbuch gibt es für einige Objekte der Liegenschaft Zusagen der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes, für den Rest der Miteigentumsanteile liegt jedoch keine Zuordnung der Bestandsobjekte vor.

Für die bewertungsgegenständlichen obigen Anteile liegt keine Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes vor.

Zudem weist das Grundbuch zur Gesamtliegenschaft augenscheinlich nicht 100% (sondern nur 745/800) an Miteigentumsanteilen aus.

Anteile		BNr.	dingl. Nutzungsrechte		TZ Kaufvertrag
			Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes		
57	800	7	W 14 und 15	Martin Gangl	1176/1996
5	800	8	-	Modern Nord. M. BauGmbH	2949/2021
70	800	11	W 8	Liu Ying	4205/1999
55	800	12	W 7	Maria Jedlova	4908/2001
14	800	13	-	Nenad Bumbesevic	Einantwortung 2019
14	800	14	-	Dance Bumbesevic	2876/2006
60	800	16	W 6	Jalina Kowalski	3237/2014
60	800	16		Stefan Pawlik	
14	800	19	-	Nenad Bumbesevic	Einantwortung 2019
14	800	20	-	Nenad Bumbesevic	3824/2014
169	800	21	-	Angela Alfan	4802/2014
		22		Herbert Bachmann	4802/2014
85	800	23	-	Julia Cornelia Wisser-Schranz	5522/2014
85	800	24	-	Martin Sebastian Walter Wisser	5522/2014
10	800	25	-	Modern Nord. M. BauGmbH	2950/2021
33	800	27	-	Modern Nord. M. BauGmbH	573/2023
55	800	28	-	Anton Hofer	3140/2022
		29	-	Manuela Hofer	3140/2022
745	800				
		?	W 12 und 13	Musan Dedic	2283/1997

Abbildung 4; Detaildarstellung der Eintragung im Grundbuch Stand 23.07.2026

Die Zuordnung fiktiv dinglicher Nutzungsrechte zu den grundbücherlich ausgewiesenen bewertungsgegenständlichen BLNr.(im Miteigentum) ist mit dem vorliegenden Nutzwertgutachten 2022 alleine (siehe unten) nicht nachvollziehbar.

Bezeichnung	Lage	Nutzfläche	Anteile	von
Top 1/2	EG Hofgebäude	30,40	25	764
Top 3	EG Straßengebäude	26,82	19	764
Top 4	EG Straßengebäude	27,49	26	764
Top 5	EG Straßengebäude	32,21	32	764
Top 6/9	1. OG Straßengebäude	118,51	111	764
Top 10/11	2. OG Straßengebäude	54,35	54	764
Top 12/13	2. OG Straßengebäude	69,15	70	764
Top 14/15	3. OG Straßengebäude	55,57	54	764
Top 16/17	3. OG Straßengebäude	67,70	64	764
Top 18	OG Straßengebäude	128,04	147	764
Top 19	OG Straßengebäude	121,61	141	764
Garage	EG Hofgebäude	29,04	16	764
Lager nich barrierefrei	Keller	26,97	5	764
764				

Abbildung 5; Nutzwertgutachten 2022

Ob es eine gesonderte Nutzungsregelung für die ideellen Miteigentumsanteile gibt, ist dem zeichnenden SV nicht bekannt. Eine detaillierte Überprüfung der einzelnen Tagebuchzahlen zu den Verkäufen wurde durch den SV nicht geführt.

In der Bewertung werden den **bewertungsgegenständlichen BLNr.** (gelb hinterlegt) **fiktiv dinglichen Nutzungsrechte, gem. Auftrag und gem. Ortsbefund mit dem Vertreter des Geschäftsführers, unterstellt.**

2.1.4 Dingliche Lasten (Eintragungen im C-Blatt)

i. Eintragungen im C-Blatt

Zum Stand 1891 ist auf der Liegenschaft eine Reallast eingetragen, der aktuell kein Bewertungsrelevanz mehr beigemessen wird.

Zu den gegenständlichen Miteigentumsanteilen liegen keine Eintragungen vor. Die gegenständliche Wertermittlung unterstellt einen geldlastenfreien Zustand (unbelasteter Verkehrswert).

ii. Unverbücherte dingliche Lasten

Die nach landesgesetzlichen Bestimmungen wie z.B. NÖ Bauordnung, NÖ Kanalgesetz, NÖ Gemeinde-Wasserleitungsgesetz, NÖ Abfallwirtschaftsgesetz etc. an die Eigentümer von Liegenschaften oder Bauwerken erlassenen dinglichen Bescheide wirken auch gegen alle späteren Eigentümer. Die mit solchen Bescheiden vorgeschriebenen und noch offenen Abgaben und Gebühren lasten auf Grund der dinglichen Wirkung auf der Liegenschaft und können beim Rechtsnachfolger geltend gemacht werden.

Der Sachverständige weist den potenziellen Erwerber darauf hin, dass auf Grund des üblicherweise zeitlichen Auseinanderfallens des Bewertungsstichtages und des - meist nicht unwesentlich späteren - Erwerbsstichtages auf der Liegenschaft (weitere) dingliche offene Forderungen seitens der Gemeinde und eventuell auch des Abfall- und Wasserverbands entstanden sein könnten und daher eine zusätzliche Erhebung vor Erwerb durch den potenziellen Erwerber zum Stand der eventuell bestehenden (weiteren) dinglichen offenen Forderungen seitens der Gemeinde und eventuell auch des Abfall- und Wasserverbands empfohlen wird.

Dem SV liegen keine Informationen der Hausverwaltung zu etwaigen offenen **Forderungen der Wohnungseigentümergeinschaft bzw. Miteigentümer** gegenüber den bewertungsgegenständlichen Objekten vor.

Dem SV sind keine außerbücherliche Lasten bekannt.

2.2 Wien Favoriten

Der X. Wiener Gemeindebezirk Favoriten liegt im Süden der Stadt, hat rd. 225.000 Einwohner (1. Jänner 2026) und ist nach der Donaustadt der zweitbevölkerungsreichste Bezirk der Stadt Wien. Im Süden grenzt er an das Bundesland Niederösterreich.

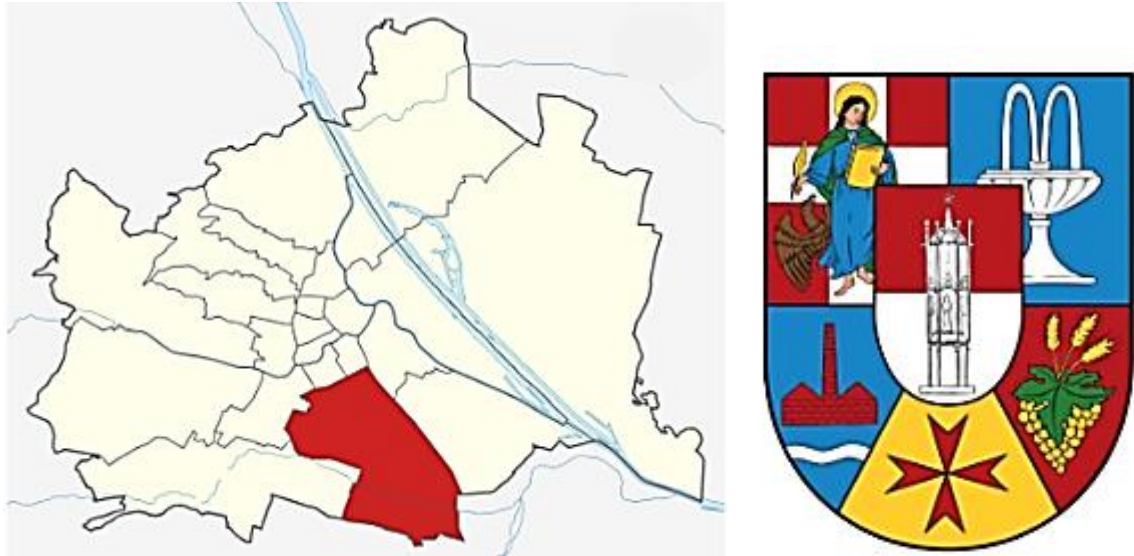


Abbildung 6; Lage Favoriten im Stadtgebiet Wien und Wappen Q: Wikipedia

Er besteht aus den Wiener Katastralgemeinden Favoriten, Inzersdorf Stadt, Rothneusiedl, Unterlaa, Oberlaa-Stadt und Oberlaa-Land sowie aus kleinen Teilen der Katastralgemeinden Kaiserebersdorf und Simmering.

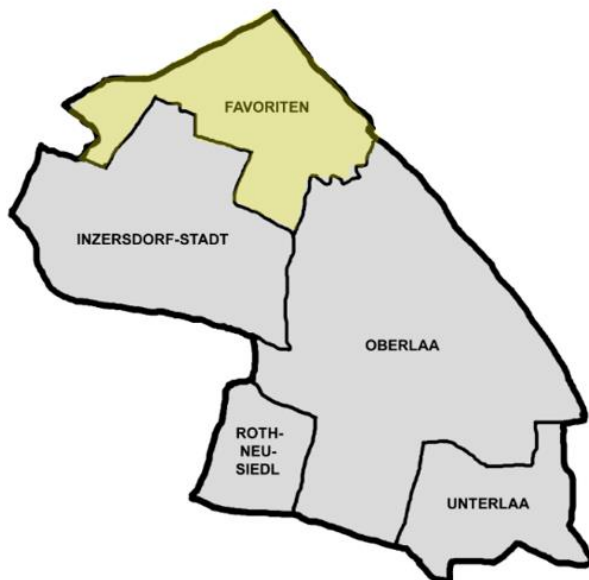


Abbildung 7; Lage in der Stadt und Bezirksgliederung, Katastralgemeinden. Q: wikipedia

Den nördlichen Teil des Bezirks bildet das historische Arbeiterbezirk Favoriten, Auf vorwiegend gründerzeitlichem Blockraster entwickelte sich typisch bebautes Wohngebiet mit ursprünglich dazwischen liegenden Industriebetrieben (etwa dem Komplex der Ankerbrot AG) und gewerblichen Hinterhofobjekten.

Das Bezirkszentrum stellen die Fußgängerzone Favoritenstraße sowie der Reumannplatz als öffentlicher Verkehrsknotenpunkt dar.

Der 10. Bezirk wird vor allem durch die U-Bahnlinie U1 mit der derzeitigen Endstation Oberlaa und die S-Bahnlinien der so genannten Stammstrecke sowie zahlreiche Straßenbahn- und Busverbindungen öffentlich erschlossen.

Im Norden des Bezirkes befindet sich mit dem Hauptbahnhof Wien der meistfrequentierte Fernbahnhof Österreichs. Rund um ihn haben sich mit dem Quartier Belvedere im Norden und dem Sonnwendviertel im Süden zwei moderne lebendige Grätzl entwickelt.

2.2.1 Verkehrslage

i. Öffentliche Verkehrsanbindung

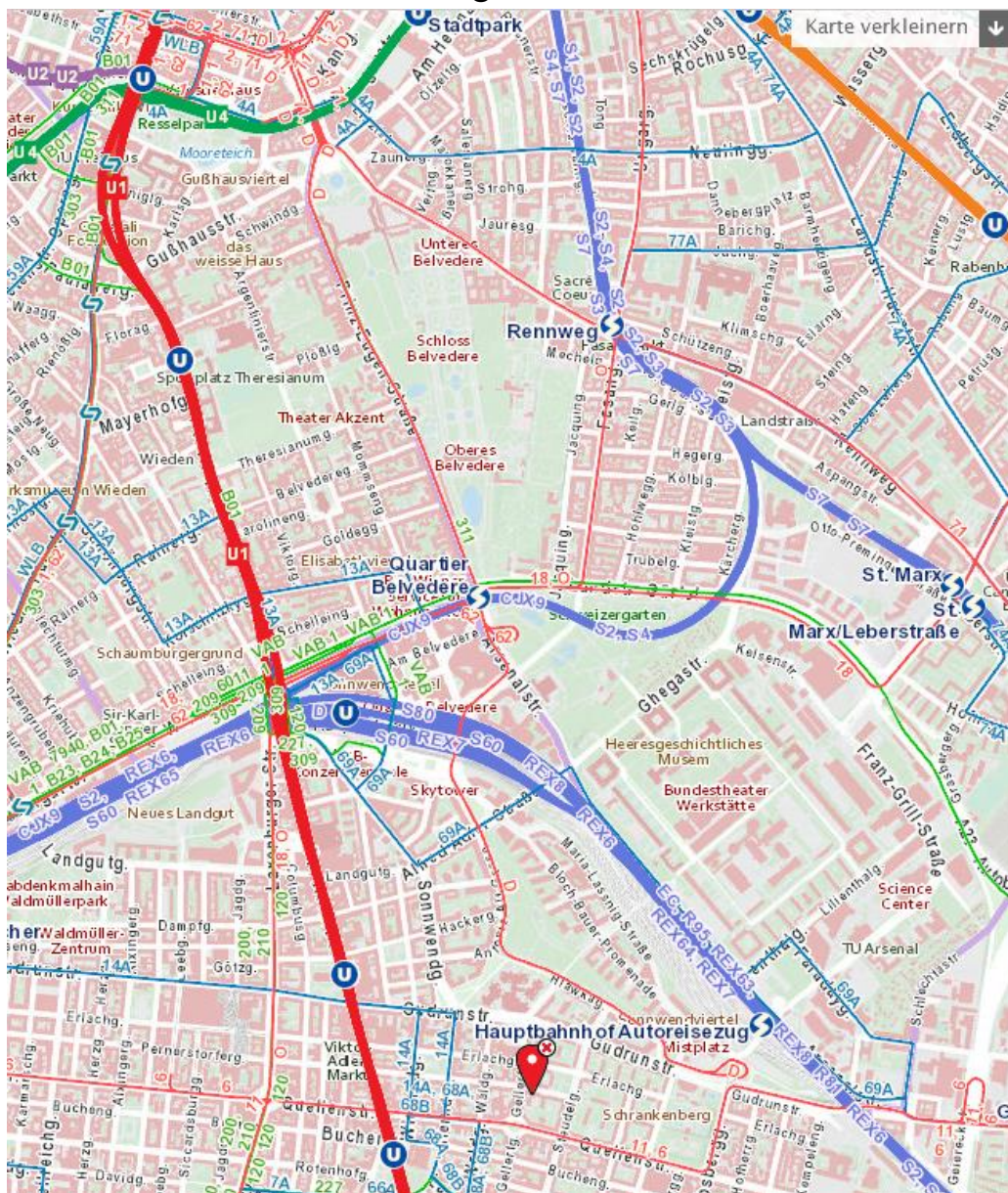


Abbildung 8; öffentlicher Verkehr Wien südlich des Stadtzentrums (Favoriten). Bewertungsgegenständliche Liegenschaft Standort rote Nadel. Q: Stadt Wien

ii. Individualverkehr

Den Bezirk wird durch überregionale Straßenzüge A23 Südost-Tangente (zwischen Süd- und Ostautobahn), die Triester Straße und die Laxenburger Straße (Nord-Süd) mit dem Umland verbunden und ist über den Gürtel im Norden, die Gudrunstraße und die Rax- und Grenzackerstraße (Ost-West) erschlossen.

Im Süden des Bezirkes, teilweise bereits auf niederösterreichischem Gebiet, verläuft die S1 Wiener Außenring-Schnellstraße, die die A2 Südautobahn mit der A4 Ost-Autobahn verbindet.

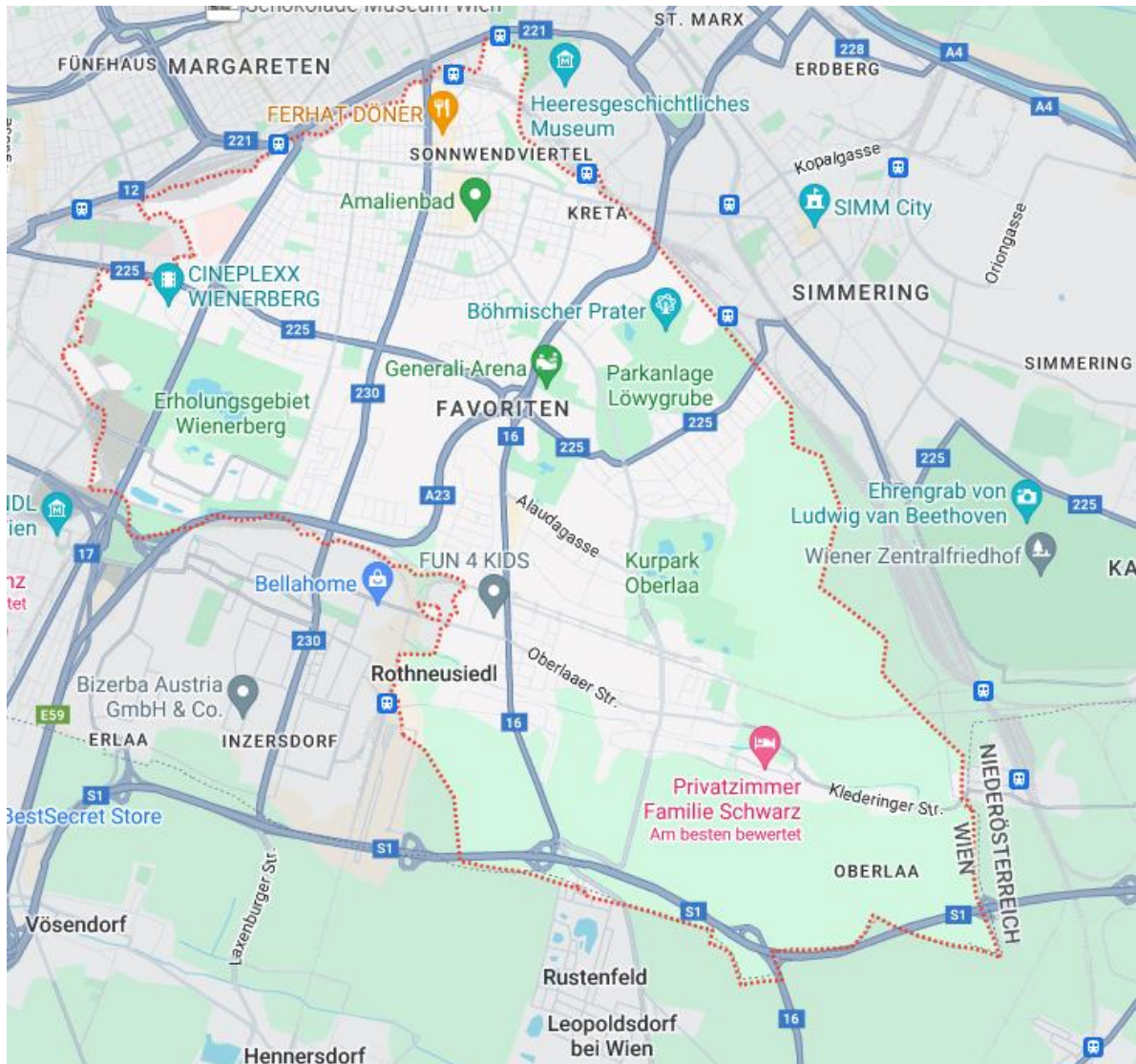


Abbildung 9; Favoriten, Straßenkarte mit Bezirksgrenze. Q: Google Maps

2.2.2 Demographische Merkmale

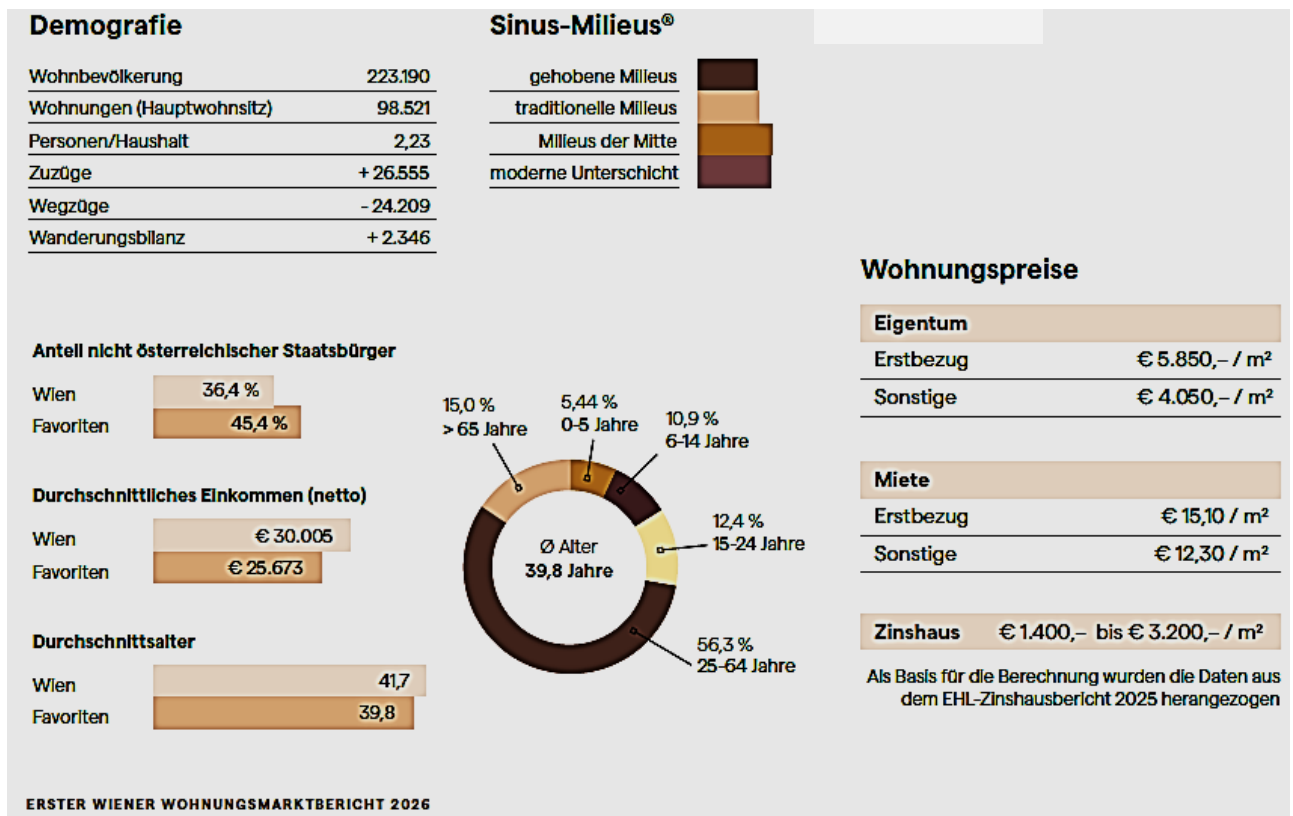


Abbildung 10; Q: 1100 wien – favoriten ; Erster Wiener Wohnungsmarktbericht 2026_EHL

2.3 Mundygasse 7

2.3.1 Mikrolage

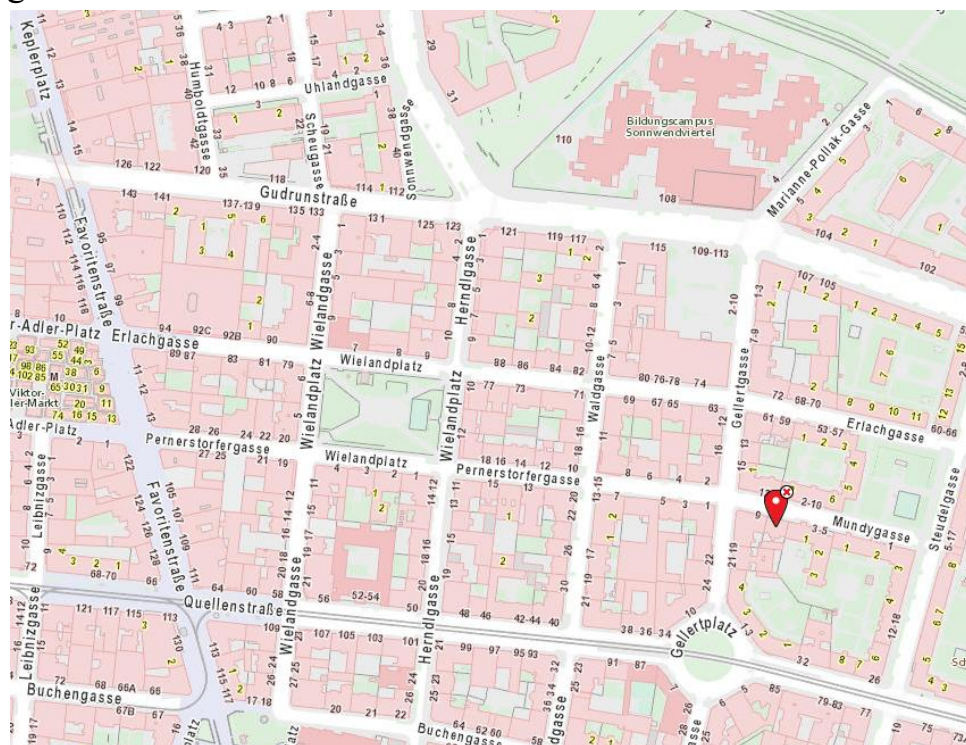


Abbildung 11; wien.gv.at/Stadtplan

Der Standort liegt zwischen Quellenstraße und Gudrunstraße, südlich vom Bildungscampus Sonnwendviertel, 500m östlich von der Fußgängerzone Favoritenstraße. Die Mundygasse wird als Einbahn geführt. Über die Verlängerung Pernersdorferstraße (die an der Favoritenstraße als Sackgasse endet) gelangt man fußläufig in 7 min zum Viktor Adler Markt. In 8 Minuten erreicht man den Reumannplatz (U Bahn Station Reumannplatz).

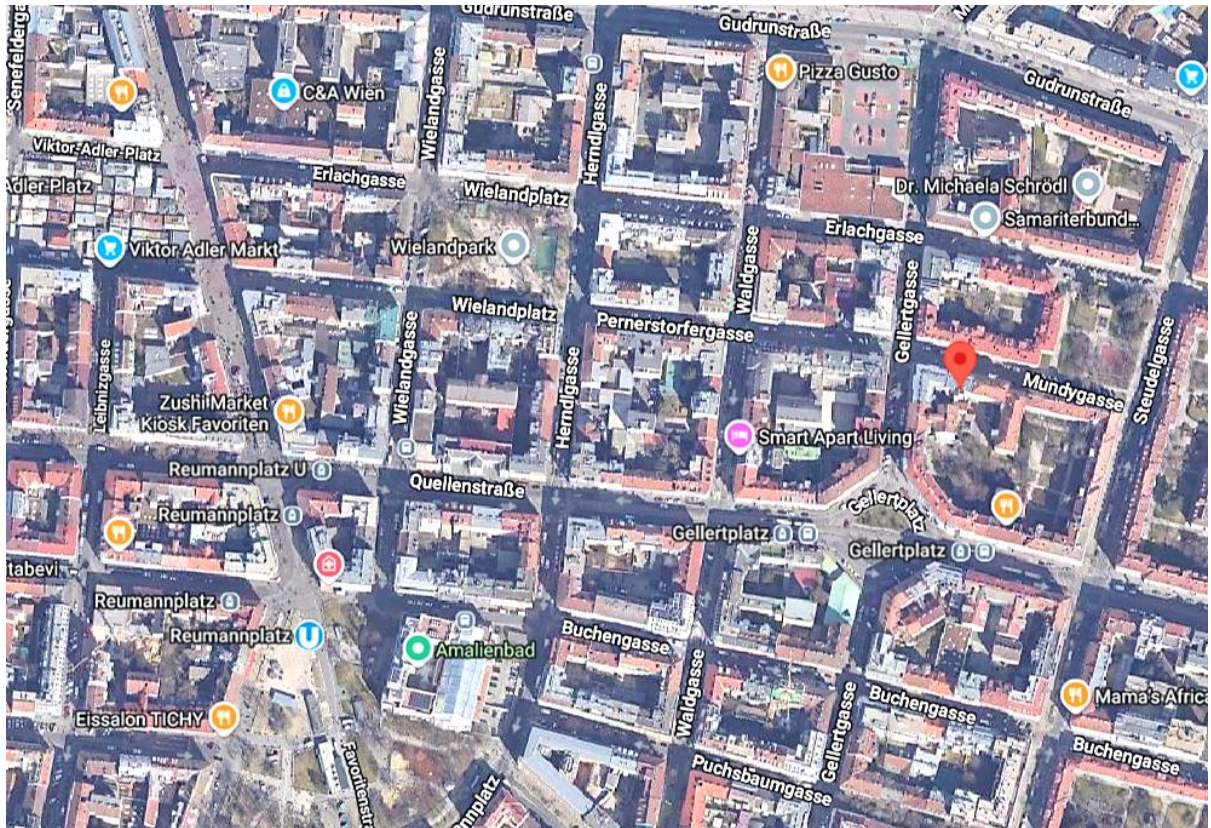


Abbildung 12; Lufbild Q: Google Maps

Das Stadtzentrum Wien liegt in einer Entfernung von rd. 4,3 km nördlich der Liegenschaft.

Für den ruhenden Verkehr sind Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum in eingeschränktem Ausmaß² vorhanden.

² In allen Bezirken Wiens sind flächendeckende Kurzparkzonen eingerichtet. In diesen Zonen ist das Parken in festgesetzten Zeiten kostenpflichtig. Der Preis und die Parkdauer wurden für alle Bezirke vereinheitlicht (9-22 Uhr, Parkdauer max. 2 Stunden). Die jeweiligen Bezirks-Bewohnerinnen können ein Parkpickerl erwerben und in ihrem Bezirk in der flächendeckenden Kurzparkzone unbegrenzt parken (Ausnahmeregelungen in einigen wenig besiedelten Gebieten am Stadtrand).

2.3.2 Grundstücksparameter

i. Anschlüsse

Die Liegenschaft ist an das öffentliche Strom-, und Kanalnetz angeschlossen und wird durch öffentliches Wasser versorgt. Die Adresse Mundygasse 7 liegt im dichten Versorgungsgebiet der Wien Energie, ein Fernwärmeausbau für die Adresse ist vorgesehen (Abfrage 23.07.2026).

ii. Maße und Form, Topografie, Bebauung

Das gegenständliche Grundstück stellt in der Natur eine trapezförmige Mittelliegenschaft in straßenseitig geschlossener Bebauung dar, die im Norden an das öffentliche Gut grenzt. Die Straßenfront entlang der Mundygasse ist mit rd. 15m ausweisbar.

Die Bebauung mit einem Straßen- und einem an der südlichen Grundstücksgrenze gekuppeltem Nebengebäude umfasst einen kleinen Innenhof, der durch einen Liftzubau mittig sehr eingeschränkt wurde.

Die Grundstücksfläche hinter der straßenseitigen Blockrandbebauung ist in der Flächenwidmung **als gärtnerisch zu gestaltende Grundstücksfläche** ausgewiesen. Eine Neubebauung dieser Flächen ist nicht zulässig.

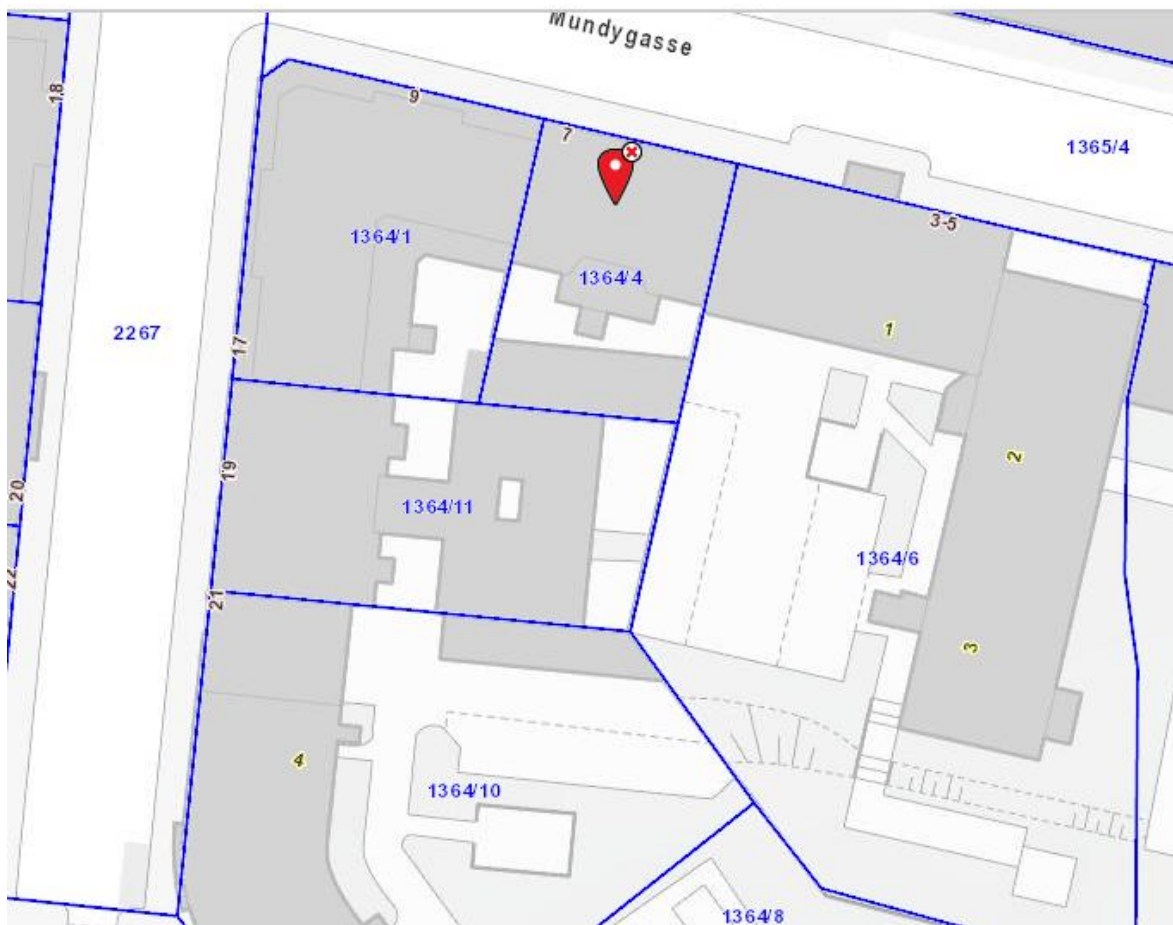


Abbildung 13; Grundstücksgrenzen Kataster Q:wien.gv.at

Die Liegenschaft mit 325m² ist entsprechend Grundbuch mit einer bebauten Fläche von ca. 264 m² zu rd. 81% bebaut.

iii. Flächenwidmung / Bebaubarkeit

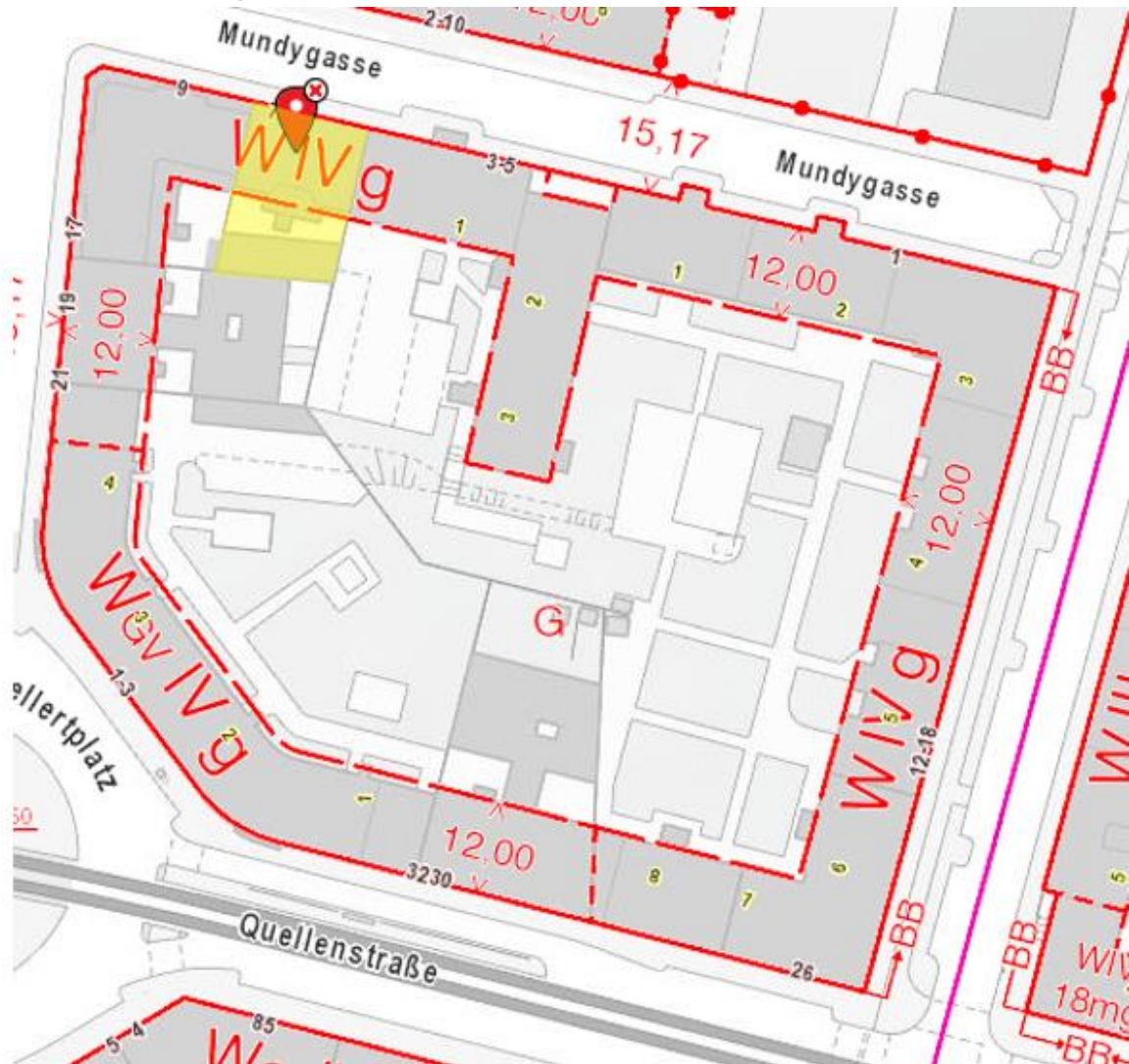


Abbildung 14; Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan Q: Wien.gv.at

EZ	2519			
Gst. Nr.	Fläwi	Bebaubarkeit	Fläche	Beschreibung
13643/4	W	IV;g;12,00	325m ²	Bauland Wohngebiete.Bauklasse IV; geschlossene Bebauung, 12m Trakttiefe zulässig. Dahinter gärtnerisch zu gestaltende Grundstückfläche
Flächen im Bauland			325m ²	

2.3.3 Wohnlage gesamt

Die bewertungsgegenständliche Lage ist grundsätzlich als bevorzugte Lage nahe zur Fußgeher-Zone Favoritenstraße anzusehen. Die mittelbare Nähe zum Marktgeschehen am Viktor Adler Markt und zur ausgewiesenen städtischen Konfliktzone Reumannplatz sowie eine kulturell differenzierte, breit gefächerte sozialstrukturelle Schichtung der Bevölkerung lässt den Standort in normaler bis guter Wohnlage (Kategorie gem. Immobilienpreisspiegel) in 1100 Wien verorten.

2.4 Allgemeines und Gebäudebeschreibung

Die Beschreibung folgt dem Lokalaugenschein und dem Bauakt.

Die vorliegende Befundaufnahme stellt keine Zustandsbeurteilung im Sinne der ÖNORM B1300 dar.

2.4.1 Behördliche Bewilligungen, Bauakt

Im Bauakt sind folgende Vorgänge dokumentiert:

Gelb hinterlegt Vorgänge mit gesonderter Relevanz für die bewertungsgegenständlichen Objekte:

- W 5 und nicht barrierefreies Lager sowie
- Hofgebäude 1 u 2 und Garage

Mehrfamilienwohnhaus (ehem. Zinshaus)

Art	Datum	Zl.	Anmerkung
AV Überprüfung von Bauführung	14.06.2023	MA37/596190-2023-6	zulässige Bauführung zu Baubeginnsanzeige vom 01.03.2023
Bauanzeige (§62)	05.05.2023	MA37/10. MG7/596190-2023	Modern Nord.M Bau GmbH
Fertigstellungsanzeige	21.06.2018	MA37/10. MG7/ 445235-2014	an das LG für Zivilsachen übermittelt
Fertigstellungsanzeige	29.03.2018	MA37/10. MG7/ 445235-2014	vollständig belegt
Bescheid 1. Planwechsel	18.09.2013	MA37/10. MG7/ 445235-2014	div. Abweichungen
Bescheid Bewilligung	23.02.2012	MA37/10. MG7/14890-1/2011 neue AZ: 445235- 2014	Bauliche Änderungen, Zubau, Errichtung Aufzugsschacht (Hauptgeschoss für zwei Maisonetten- Wohnungen wird aufgestockt und ein eingeschossiger Dachgeschosszubau errichtet; Zusammenlegung von Wohnungen,...).
Benützungsbewilligung	06.09.1960	MA37/X - Mundygasse 7/5/60	zu MA37/X - MG7 - 2/58
Bescheid Bewilligung	21.04.1958	zu MA37/X - MG7 -	§ 128. Behebung von Kriegsschäden
Bescheid Bewilligung	20.12.1928	M.B.A.X. - 14965/28	div. Änderungen KG/ Stiegenabgang
Plandokumentation	Mai 1925		Adaptierungen Hofgebäude zu "Abstech" (Bestand), "Burschenzimmer" (neu) und "Auto Garage" (neu)
Plandokumentation	11.08.1919		Adaptierungen Hofgebäude zu "Abstech" (neu), "Pferdestall" (neu), "Burschenzimmer" (neu) und "Wagenschuppen" (neu)
Plandokumentation	08.11.1913	67407 ex 1913	Erbauung (prov.) Wirtschaftsgebäudes
Benützungsbewilligung	31.07.1914	M.B.A.X. - 48623 ex	zu M.B.A.X. - 78040/1913
		M.B.A.X. - 78040/1913	
Altbestand errichtet 1902			
Altbestand bewilligt 21.05.1897			
Einreichplan vom 09.10.1896			

2.4.2 Energieausweis

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes i.S. der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments (EAVG 2012) **liegt dem SV nicht vor.**

2.5 bewertungsgegenständliche Objekte und Maße (dingliche Nutzungsrechte fiktiv unterstellt)

	Geschoß	Wohnung	NWGA
Hofgebäude	EG	W 1/2	30,40m²
	EG	Garage	29,04m²
Straßentrak	EG	W 5	32,21m²
	Keller	nicht barrierefreier Keller	26,97m²
			118,62m²

Anmerkung SV: Gem. Pachtvertrag (4.2) werden die identen Objekte mit 214 m² ausgewiesen. Der Flächenausweis gem. Pachtvertrag ist für den zeichnenden SV nicht nachvollziehbar.

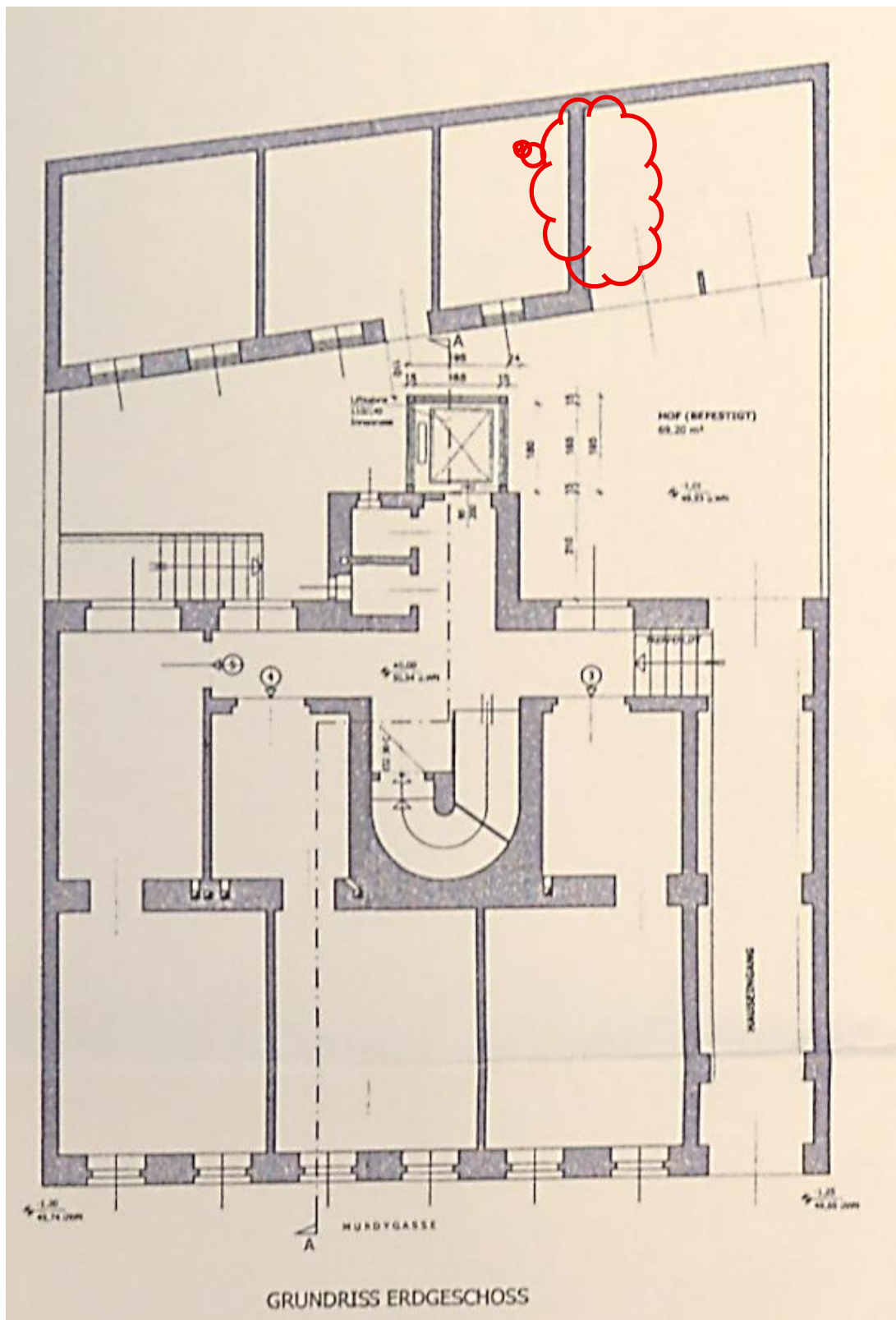




Abbildung 17; Fotos Hofgebäude von der hinteren linken bzw rechten Grundstücksgrenze Juni 2026

ii. Beschreibung und Baulicher Zustand Hofgebäude Top .1/2 und Garage

Die Fassade des baulichen Bestandes Hofgebäudes Top 1/2 u. Garage hat erhebliche Alterungs- und Witterungsspuren sowie großflächige Putzabplatzungen, die Stahlfenster und das „Gragentor“ weisen einen erheblichen altersbedingten Verschleiß auf. Die Baulichkeit befindet sich in einem überdurchschnittlichem Abnutzungszustand mit einem weitreichenden Instandhaltungsrückstand.

Der Zugang ins Hofgebäude erfolgt abweichend vom Planwerk im Abstand einer Fensterachse von der linken Grundstücksgrenze. Vom Hofgebäude Top 1/2 gelangt man innenliegend, ohne trennende Wand, in die „Garage“.

In der „Garage“ befestigter Boden und altes Rollgliedertor zum Hof.

Im Inneren des Bereichs Top 1 u 2 teilweise rückgebaute Bereiche. Teile der Fußbodenkonstruktion wurden entfernt. Ein überdurchschnittlich sanierungsbedürftiger Zustand liegt vor. Die Deckenflächen zeigen großflächige Feuchtigkeitsverfärbungen. Vorhandene Holzpaletten und sonstige Lagergegenstände schränken die Beurteilung einzelner Bauteilbereiche ein.

Der Baulichkeit Hofgebäude und Garage wird ein **Rohbauzustand unterstellt**. Augenscheinlich lag vor den Baumaßnahmen eine Nutzung als Lager und Büro vor, das Objekt ist elektrifiziert, aktuell und gem. Nutzwertgutachten, ist keine Toilette vorhanden. Insbesondere die fehlende Trennwand zwischen Top1/2 und Garage befindet sich **nicht im baulichen Konsens**.

Die bauliche Substanz entspricht augenscheinlich nicht den Plangrundlagen des Nutzwertgutachtens.

2.5.2 W 5 und nicht barrierefreies Lager hofseitig erschlossen

i. Planstand W 5 gem. Bauakteinsicht

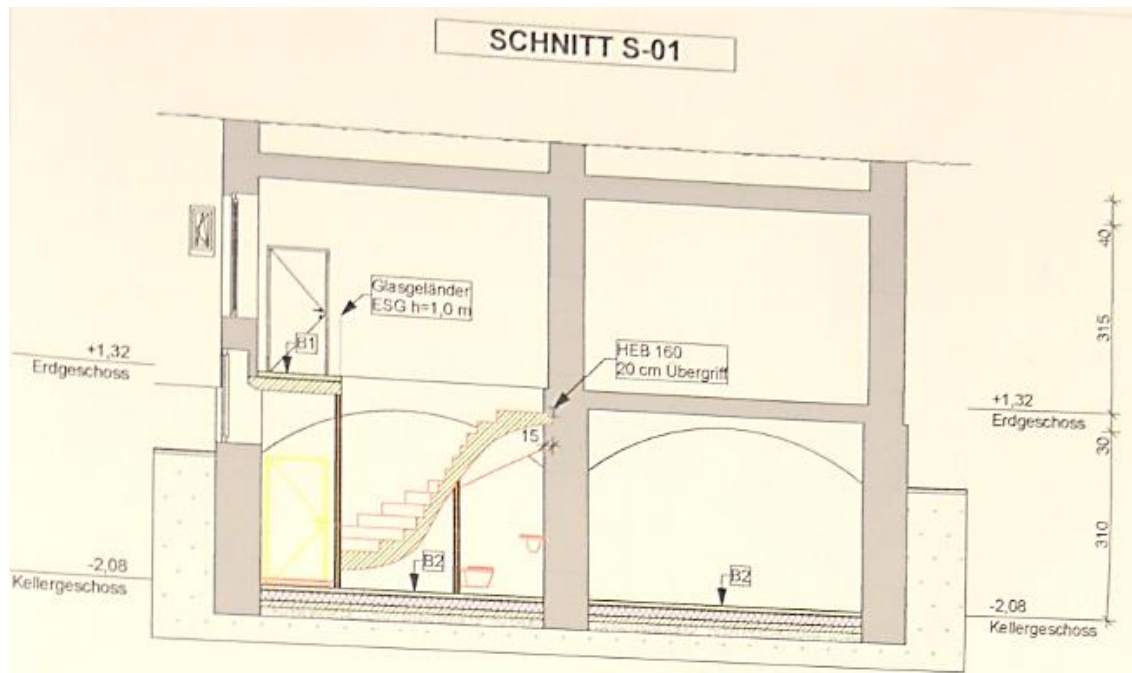


Abbildung 18; Schnitt Baubewilligung MA 37/596190-2023-1 dat. 05.05.2023

ii. Baulicher Zustand W 5 und nicht barrierefreies Lager

Das bewertungsgegenständliche Objekt W 5 befindet sich im Umbau, eine Baubewilligung und eine Baubeginnsanzeige liegt vor. Es liegt ein Rohbauzustand mit teilweise geöffneten Installationsschlitzten und offen liegenden elektrischen Leitungen vor. Insgesamt befindet sich die Gebäudetechnik im Demontagezustand. Wandoberflächen sind abgeschlagen, Bodenbeläge wurden entfernt. Der Durchbruch zur Kellerfläche hat bis dato nicht stattgefunden.

Die Kellerfläche aus historischem Ziegelmauerwerk mit Tonnengewölbe weist einen desolaten Erhaltungszustand mit freiliegendem Stahlträger/nachträglich eingebauter Tragkonstruktion und einer undefinierbaren schwarzen Mauerbeschichtung sowie Feuchteerscheinungen auf. Die Fläche ist umfassend sanierungsbedürftig, ob statische Mängel oder eine Beeinträchtigung der Tragfähigkeit im Bestand vorliegen, lässt sich aus dem Augenschein nicht ableiten, prima facie wird unterstellt, dass im Zuge der Baubewilligung die Statik geprüft wurde.

2.5.3 Ertragswirtschaftliche Betrachtung

Gem. Pachtvertrag (siehe Anhang 4.2) werden bloß „Grundflächen zur Nutzung“ verpachtet, wobei im Vertrag insgesamt 214m² Nutzfläche als Pachtgegenstand ausgewiesen werden. (**Anmerkung SV: Gem. Nutzwertgutachten weisen die gegenständlichen Objekte nur 118,62m² NF aus.**)

§1

Gegenstand der Pacht Der Vermieter verpachtet folgende Grundflächen zur Nutzung:

1100 Wien, MUNDIGASSE 7/1/2/5, Garage Top 1+2, Top 5 + Keller (nicht barrierefreier Eingang) mit 214m²

§5

Abgaben

Sämtliche auf dem Pachtgegenstand ruhenden öffentlichen Abgaben und Lasten, wie z.B. die Grundsteuer, sowie sämtliche Abgaben und Lasten, die durch die Benutzung des Pachtgegenstands entstehen, trägt für die Dauer des Pachtvertrags der Vermieter. Bis zur Sanierung ändert sich der Pachtzins nicht, ab Fertigstellung der Sanierung kommen die Betriebskosten hinzu.

Der Mieter wird vom Vermieter rechtzeitig darüber informiert.

Abbildung 21; Auszüge Pachtvertrag dat. 25.07.2025

Unter der Annahme, dass die durchschnittlichen Betriebskosten im Wiener Altbau mit Lift aktuell bei ca. € 2,60 – € 2,90/m² (netto) liegen, betragen diese bei 118,62m² mindestens Euro 308/p.m. zuzüglich Ust. Was unter „sämtliche Abgaben und Lasten die durch die Benutzung entstehen“ verstanden wird, welche durch den Vermieter zusätzlich zu tragen sind, ist unklar.

Der vertraglich vereinbarten nicht wertgesicherten „Pacht“ **von € 400 /p.m. wird unterstellt, dass sie keinen nachhaltigen positiven Mietertrag darstellt.**

Die rechtliche und wirtschaftliche Gestaltung des Pachtvertrages werden seitens des zeichnenden SV nicht weiter diskutiert, eine rechtliche Würdigung obliegt ihm nicht.

In der Bewertung wird Bestandfreiheit unterstellt.

2.6 Wohnungseigentumsmarkt

2.6.1 Markt (gebrauchte Eigentumswohnungen)

In 1100 Favoriten werden gebrauchte Eigentumswohnungen in sehr guter Lage im sehr guten Wohnwert gemäß Immobilienpreisspiegel 2026 (= Markt 2025) mit rd. € 4.203/m², die einjährige Wertsteigerung mit +4,4% ausgewiesen.

2.6.2 Transaktionen im gegenständlichen Wohnhaus

Im Haus fand zur W 16/17 (67,65m² + Gangabstellraum) die Transaktionen TZ 2685/2020 um € 165.000 statt, der Käufer war eine professioneller Marktteilnehmer. Mit TZ 3140/2022 wurde die Wohnung erneut verkauft: um € 319.000 an Private.

Über den Zustand der Wohnung zu den Transaktionszeitpunkten liegen keine Informationen vor. Eine Vergleichbarkeit mit den bewertungsgegenständlichen Objekten ist nicht gegeben.

3 BEWERTUNG

Die Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft erfolgt entsprechend den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes unter Berücksichtigung aller im Befund getroffenen Feststellungen sowie unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse auf dem Realitätenmarkt zum Bewertungsstichtag.

Anm.: Die im gegenständlichen Bewertungsgutachten dargestellten, EDV unterstützten Berechnungen erfolgen mit vollständigen Zahlen. Durch die Darstellung mit lediglich zwei Kommastellen kann es zu Abweichungen durch Rundungsdifferenzen in den Einzelergebnissen kommen.

3.1 Wertermittlungsverfahren

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich seit mehreren Jahrzehnten im „Wohnungseigentum in Vorbereitung“. Das aktuell vorliegende Nutzwertgutachten aus 2022 wurde bis dato nicht grundbücherlich durchgeführt.

Augenscheinlich gibt es beim bewertungsgegenständlichen **Hofgebäude** neben einer Konsenslosigkeit (keine bauliche Trennung des Hofgebäudes zur Garage) eine im Nutzwertgutachten gewünschte, aber möglicherweise nicht erzielbare Nutzungswidmung „Wohnen“ für das im G liegenden Hofgebäude. Zudem wurden für die **W 5** Änderungen im Bauakt nach 2022 geführt, wobei mit der baubewilligten inneren Erschließung des bis dato als eigenes Wohnungseigentumsobjekt ausgewiesenen „nicht barrierefreien Kellers“ von einer Änderung der wohnungseigentumstauglichen Objekte auszugehen ist.

Ob das Nutzwertgutachten aus 2022 wohnungseigentumstauglich ist, kann durch den zeichnenden SV der Immobilienbewertung nicht festgestellt werden.

Ein unterschriebener Wohnungseigentumsvertrag liegt nicht vor.

Die bewertungsgegenständlichen Objekte befinden sich in einem nicht bewohnbaren Zustand.

Zu den bewertungsgegenständlichen Objekten liegt ein unbefristeter „Pachtvertrag“ vor. Die vereinbarte Pacht ist nachhaltig nicht als positiv ausweisbar. **In der Bewertung wird unterstellt, dass die Objekte bestandsfrei sind.**

Als geeignetes Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Sachwertverfahren angewendet, wobei in der Bewertung ein stichtagsbezogener Bestands-Bauwert herangezogen wird.

3.2 Sachwertverfahren

Der Sachwert wird zusammengesetzt aus dem Bodenwert, dem Bauwert und dem Wert der Außenanlagen.

3.2.1 Bauwert

Der Bauwert wird aus dem fiktiven Neubauwert (Herstellungswert) ermittelt. Dies ist jener fiktive Kostenbetrag, der für die Neuerrichtung der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag aufgewendet werden müsste. Die bewertungsgegenständlichen Objekte weisen einen Rohbauzustand auf, demgemäß wird nur der **Rohbauanteil der Neuherstellungskosten** für eine Ausstattungskategorie A mit 40% von € 3.800 = € **1.520/m²** in Ansatz gebracht.

Der dem Herstellungswert zu Grunde gelegte Preis pro m² bewerteter Fläche in Höhe von € 3.800 ist von ortsüblichen Herstellungskosten bzw. Baupreisen (inkl. Planung) für vergleichbare Gebäude normaler Ausstattung zum Bewertungsstichtag abgeleitet. Gem. Empfehlung der Herstellungskosten 2025 wird von Herstellungskosten (inkl. Ust) für Wohngebäude normaler Ausstattungsqualität (€ 3.300/m² unter Zuschlag von 15% wegen der Kleinheit der Objekte) von rd. € 3.800/m² ausgegangen.

Vom Herstellungswert des Rohbauanteils wird die Wertminderung wegen Alters entsprechend der Formel der linearen Wertminderung unter Berücksichtigung einer geschätzten RND von 60 Jahren vorgenommen.

3.2.2 Bewertung von Grund und Boden (Bodenwertanteil)

Die Bewertung erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren gem. § 4 Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG).

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

Unter Bezugnahme auf dem Grundkostenanteil im Wiener Richtwert in der gegenständlichen Lage (gründerzeitliches Viertel_ ohne Lagezuschlag) in Höhe von EUR 347,99/m² Wohnnutzfläche (NF), wird für die bewertungsgegenständlichen, dem Richtwertgesetz unterliegenden Wohnungen ein Bodenwertanteil /m² NF angesetzt, welcher als ortsüblich angemessen und marktkonform beurteilt wird.

3.2.3 Sachwert

Bodenwertanteil

BLNr. 25	59,44m ²	x	EUR	347,99 /m ²	EUR	20 684,53
-----------------	---------------------	---	-----	------------------------	-----	-----------

Bauwert Gebäude

Nach ausgewiesener Nutzfläche und Bezeichnung gem. Nutzungswidmung im Nutzwertgutachten 2022 (nicht grundbücherlich durchgeführt):

Hofgebäude (Rohbauzustand)

W 1/2 30,40m² x EUR 1 520 /m² = EUR 46 208,00

Garage	29,04m²	x	EUR	1 520 /m²	=	EUR	44 140,80
--------	---------	---	-----	-----------	---	-----	-----------

Zwischensumme: EUR 90 348,80

Lineare Alterswertminderung

bei 40 Jahren Gebäudealter

und 100 Jahren Gesamtnutzungsdauer

-38,50%	EUR	-34 788,57
---------	-----	------------

EUR	55 560,23
-----	-----------

abzüglich wirtschaftliche Wertminderung

(beengte Hoflage)	-5,00%	EUR	-2 778,01
-------------------	--------	-----	-----------

EUR	52 782,21
-----	-----------

Bauwert des Gebäudes

EUR 52 782,21

Die Summe aus dem

Bodenwertanteil und dem	EUR	20 684,53
-------------------------	-----	-----------

Bauwert	EUR	52 782,21
---------	-----	-----------

ergibt den Sachwert	EUR	73 466,74
---------------------	-----	-----------

Sachwert der BLNr. 25 rd.	EUR	73 500
----------------------------------	------------	---------------

vorläufiger Verkehrswert EUR 73 466,74

Marktanpassung	-50%	EUR	-36 733,37
----------------	------	-----	------------

Verkehrswert	EUR	36 733,37
--------------	-----	-----------

Verkehrswert rd.	EUR	36 700
-------------------------	------------	---------------

unter der Besonderen Annahmen der Bestandfreiheit sowie eines 50%igen Risikos im Hinblick auf die Wohnungseigentumstauglichkeit des Nutzwertgutachtens betreffs des Hofgebäudes.

in Worten: sechsunddreißigtausendsiebenhundert

Bodenwertanteil

BLNr. 27 32,21m² x EUR 347,99 /m² = EUR 11 208,76

Bodenwertanteil

BLNr. 8 Keller (25%) 26,97m² x EUR 87,00 /m² = EUR 2 346,39

Bauwert Gebäude

Nach ausgewiesener Nutzfläche und Bezeichnung gem. Nutzungswidmung im
Nutzwertgutachten 2022 (nicht grundbücherlich durchgeführt):

Straßentrakt		HK Rohbau (inkl Ust)			
W 5	Rohbauzustand	32,21m ²	x EUR	1 520 /m ² = EUR	48 959,20
Keller	Rohbauzustand	26,97m ²	x EUR	1 520 /m ² = EUR	40 994,40
		59,18m ²		Zwischensumme: EUR	89 953,60

Lineare Alterswertminderung

bei 40 Jahren Gebäudealter
und 100 Jahren Gesamtnutzungsdauer
-38,50%

EUR	-34 636,40
EUR	55 317,20

abzüglich wirtschaftliche Wertminderung
(unzeitgemäßer Grundriss)

-5,00%	EUR	-2 765,86
	EUR	52 551,34

Bauwert

EUR 52 551,34

Die Summe aus dem

Bodenwertanteil und dem

EUR 13 555,15

Bauwert

EUR 52 551,34

ergibt den Sachwert

EUR 66 106,48

Sachwert der BLNr. 27 u BLNr. 8 rd.

EUR 66 100

vorläufiger Verkehrswert

EUR 66 106,48

Marktanpassung

-10%

EUR -6 610,65

Verkehrswert

EUR 59 495,84

Verkehrswert BLNr. 27 u BLNr. 8 rd.

EUR 59 500

unter der Besonderen Annahmen der Bestandfreiheit

in Worten: neunundfünfzigtausendfünfhundert

3.2.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird lt. Liegenschaftsbewertungsgesetz folgendermaßen definiert:

- § 2. (2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.
 - (3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.
- § 3. (3) Rechte und Lasten, die mit der zu bewertenden Sache verbunden sind und deren Wert beeinflussen, sind bei der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen.

3.3 Schlussbemerkungen

Der gefertigte Sachverständige ist bei der Erstellung des Gutachtens von den ihm zur Verfügung gestellten Unterlagen und den ihm gegebenen Informationen ausgegangen. Sollten sich einzelne Unterlagen als nicht vollständig oder unzutreffend herausstellen, oder weitere Umstände, wie z. B. die Vorlage von neuen Informationen und Grundlagen auftreten, die für das Gutachten relevant sind, so behält sich der gefertigte Sachverständige eine Gutachtensergänzung bzw. -änderung und Anpassung seiner Meinung vor.

Die Liegenschaft wurde mit bloßem Augenschein besichtigt. Die Begehung und Besichtigung wurden in jenem Ausmaß durchgeführt, in welchem die Objekte zugänglich waren. Bodenuntersuchungen zu eventuellen Kontaminierungen wurden nicht beauftragt und nicht durchgeführt. Für die Bewertung wird keine Bodenkontaminierung unterstellt. Es wurden bei der Befundaufnahme keine Hinweise festgestellt, die auf eine Bodenkontaminierung und Altlasten schließen lassen. Von dem Sachverständigen wurde weder eine bauliche Untersuchung der Gebäude durchgeführt, noch wurde eine Untersuchung der Teile durchgeführt, welche überdeckt sind, sich nicht offen darbieten oder unzugänglich sind. Hinsichtlich solcher Teile wird davon ausgegangen, dass sie entsprechend gewartet wurden und sich in gutem Zustand befinden.

Darüber hinaus liegen dem Gutachten keine Untersuchungen hinsichtlich Baustatik, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge, Schadstoff belasteter Baustoffe, Verwendung von gesundheitsschädlichen Materialien, Baumängel und Bauschäden zugrunde. Es kann keine Aussage über den Zustand von Gebäudeteilen abgegeben werden, die nicht untersucht wurden. Die Feststellungen des Sachverständigen zum Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes basieren auf bloßem Augenschein, daher dürfen diese nicht so interpretiert werden, als würden diese die Konstruktion oder das bauliche Gefüge des Gebäudes in seiner Gesamtheit beurteilen.

Die ermittelten Verkehrswerte stellen jene Beträge dar, um welchen die Immobilien von Erwerbern zum zivilrechtlichen Preis gekauft werden.

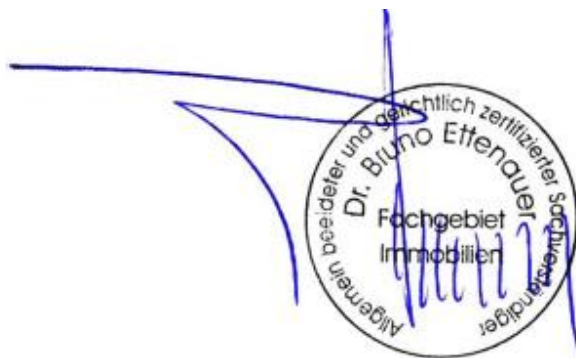
Das Ergebnis der Bewertung kann aufgrund der Unsicherheit einzelner in der Bewertung eingeflossener Faktoren (u. a. Einbindung von Erfahrungswerten) keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters ist zu vermerken, dass die ermittelten Verkehrswerte nicht zwingend bedeuten, dass ein entsprechender Preis, auch bei gleich bleibenden äußeren Bedingungen, im Einzelfall jederzeit und insbesondere kurzfristig am Markt realisierbar ist.

Befund und Gutachten dürfen direkt und indirekt nur vom Gericht und den Parteien (bzw. deren Rechtsvertretern) und durch diese nur für Zwecke verwendet werden, die mit der gegenständlichen Rechtssache in unmittelbaren Zusammenhängen stehen.

3.4 Zusammenfassung

Grundbuch	EZ	Bezeichnung der Liegenschaft		Schätzwert samt Zubehör *
01101 Favoriten	2519	Miteigentumsanteile in ehemaligem Zinshaus nahe zur Fußgängerzone Favoriten in sehr guter Lage in 1100 Wien; Wohnungseigentum in Vorbereitung ist angemerkt.		
Wohnungseignetum in Vorbereitung		Gst. Nr.:	13643/4	
		Adresse:	Favoriten Mundygasse 7	
		Gst. Größe:	325 m²	
		Bewertungsstichtag	25.06.2026	
Verkehrswert unter der Besonderen Annahmen der Bestandfreiheit sowie eines 50%igen Risikos im Hinblick auf die Wohnungseigentumstauglichkeit des Nutzwertgutachtens betreffs des Hofgebäudes.				
B LNR. 25	mit	fiktiv dinglichen Nutzungsrechten an	W 1/2 ; Garage Hofgebäude	€ 36 700
Verkehrswert unter der Besonderen Annahmen der Bestandfreiheit				
B LNR. 27	mit	fiktiv dinglichen Nutzungsrechten an	W 5	€ 59 500
B LNR. 8			Lager nicht barrierefrei hofseitig begehbar	
Dem SV sind keine dinglichen Lasten, darunter Gebühren- bzw. Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung und Forderungen der Wohnungseigentümergeinschaft gegenüber den gegenständlichen Einheiten, bekannt.				
* zu den Objekten gehört kein gesondert im Wert ausgewiesenes Zubehör.				

Der allgemein beeidete und gerichtlich
zertifizierte Sachverständige



Dr. Bruno Ettenauer

Verteiler: digitales Original Masseverwalter
1 Kopie – SV

4 ANHANG

4.1 Grundbuchauszug



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01101 Favoriten
BEZIRKSGERICHT Favoriten

EINLAGEZAHL 2519

Letzte TZ 2301/2024

WOHNUNGSEIGENTUM IN VORBEREITUNG

Plombe 1967/2026

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1364/4	GST-Fläche	325	
	Bauf. (10)	264	
	Bauf. (20)	61	Mundygasse 7

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

1 a 5336/1985 Sicherheitszone Flughafen Wien-Schwechat hins Gst 1364/4

***** B *****

7 ANTEIL: 57/800

Martin Gangl

GEB: 1966-02-05 ADR: Mundygasse 7/14, Wien 1100

a 1176/1996 IM RANG 46/1996 Kaufvertrag 1996-01-03 Eigentumsrecht
vorgemerkt

b 1176/1996 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß
§ 24a WEG an W 14 und 15 Gangl Martin, geb 1966-02-05

c 2989/1996 Rechtfertigung

d 4908/2001 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß
§ 24a WEG an W 7 Jedlova Marie geb 1946-08-05

e gelöscht

8 ANTEIL: 5/800

Modern Nord.M BauGmbH (FN 528667b)

ADR: Angerer Bundesstraße 1c, Deutsch Wagram 2232

a 1176/1996 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß
§ 24a WEG an W 14 und 15 Gangl Martin, geb 1966-02-05

c 2283/1997 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß
§ 24a WEG an W 12/13 für Musan Dedic, geb. 1966-06-27

f 4908/2001 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß
§ 24a WEG an W 7 Jedlova Marie geb 1946-08-05

j 2949/2021 Kaufvertrag 2020-02-28, Kaufvertrag 2020-10-20 Eigentumsrecht

11 ANTEIL: 70/800

Jimmy Liu

GEB: 2000-08-16 ADR: Ludwig von Höhnel Gasse 9/94, Wien 1100

a 1176/1996 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß
§ 24a WEG an W 14 und 15 Gangl Martin, geb 1966-02-05

b 2283/1997 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß
§ 24a WEG an W 12/13 für Musan Dedic, geb. 1966-06-27

c 4205/1999 2913/2000 IM RANG 5429/1998 Kaufvertrag 1999-04-01
Eigentumsrecht vorgemerkt

d 4205/1999 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß

- § 24a WEG an W 8 Liu Ying, geb 1965-04-18
- e 2141/2000 3237/2014 Übertragung des Rechts auf
Wohnungseigentumseinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an W 6 auf
DDr. Janina Kowalski geb 1973-10-07 und Dipl.-Ing. Stefan Pawlik
geb 1977-06-29
- g 4908/2001 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß
§ 24a WEG an W 7 Jedlova Marie geb 1946-08-05
- l 3821/2021 Schenkungsvertrag 2021-03-31 Eigentumsrecht vorgemerkt
- m 1202/2022 Rechtfertigung
- n 1202/2022 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 12 ANTEIL: 55/800
- Marie Jedlova
- GEB: 1946-08-05 ADR: Mundyg. 7/7 1100
- a 1176/1996 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß
§ 24a WEG an W 14 und 15 Gangl Martin, geb 1966-02-05
- b 2283/1997 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß
§ 24a WEG an W 12/13 für Musan Dedic, geb. 1966-06-27
- c 4205/1999 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß
§ 24a WEG an W 8 Liu Ying, geb 1965-04-18
- d 2141/2000 3237/2014 Übertragung des Rechts auf
Wohnungseigentumseinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an W 6 auf
DDr. Janina Kowalski geb 1973-10-07 und Dipl.-Ing. Stefan Pawlik
geb 1977-06-29
- e 4908/2001 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß
§ 24a WEG an W 7 Jedlova Marie geb 1946-08-05
- f 4908/2001 IM RANG 504/2001 Kaufvertrag 2001-03-09 Eigentumsrecht
- 13 ANTEIL: 14/800
- Nenad Bumbesevic
- GEB: 1979-12-25 ADR: Wällischgasse 10-12/3/3, Wien 1030
- a 1176/1996 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß
§ 24a WEG an W 14 und 15 Gangl Martin, geb 1966-02-05
- b 2283/1997 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß
§ 24a WEG an W 12/13 für Musan Dedic, geb. 1966-06-27
- d 4205/1999 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß
§ 24a WEG an W 8 Liu Ying, geb 1965-04-18
- e 2141/2000 3237/2014 Übertragung des Rechts auf
Wohnungseigentumseinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an W 6 auf
DDr. Janina Kowalski geb 1973-10-07 und Dipl.-Ing. Stefan Pawlik
geb 1977-06-29
- f 4908/2001 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß
§ 24a WEG an W 7 Jedlova Marie geb 1946-08-05
- h 2470/2019 Einantwortungsbeschluss 2018-10-10, Berichtigungsbeschluss
2019-04-01 Eigentumsrecht
- 14 ANTEIL: 14/800
- Dance Bumbesevic
- GEB: 1962-04-10 ADR: Mundyg. 7/3 1100
- a 1176/1996 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß
§ 24a WEG an W 14 und 15 Gangl Martin, geb 1966-02-05
- b 2283/1997 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß
§ 24a WEG an W 12/13 für Musan Dedic, geb. 1966-06-27
- c 4205/1999 IM RANG 5429/1998 Kaufvertrag 1999-04-01 Eigentumsrecht
vorgemerkt für für Liu Ying, geb 1965-04-18, Lacknerg 26/8, Wien 1170
zu 70/800 Ant
- d 4205/1999 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß
§ 24a WEG an W 8 Liu Ying, geb 1965-04-18
- e 2141/2000 3237/2014 Übertragung des Rechts auf
Wohnungseigentumseinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an W 6 auf
DDr. Janina Kowalski geb 1973-10-07 und Dipl.-Ing. Stefan Pawlik
geb 1977-06-29

- f 4908/2001 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß
§ 24a WEG an W 7 Jedlova Marie geb 1946-08-05
g 2876/2006 IM RANG 1599/2006 Kaufvertrag 2006-04-04 Eigentumsrecht
- 16 ANTEIL: 60/800
Ddr. Janina Kowalski
GEB: 1973-10-07 ADR: Heinrichsgasse 4/9A, Wien 1010
a 1176/1996 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß
§ 24a WEG an W 14 und 15 Gangl Martin, geb 1966-02-05
b 2283/1997 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß
§ 24a WEG an W 12/13 für Musan Dedic, geb. 1966-06-27
c 4205/1999 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß
§ 24a WEG an W 8 Liu Ying, geb 1965-04-18
d 4908/2001 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß
§ 24a WEG an W 7 Jedlova Marie geb 1946-08-05
e 3237/2014 IM RANG 2019/2014 Kaufvertrag 2014-05-09 Eigentumsrecht
- 17 ANTEIL: 60/800
Dipl.-Ing. Stefan Pawlik
GEB: 1977-06-29 ADR: Dammgasse 5, Hohenau an der March 2273
a 1176/1996 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß
§ 24a WEG an W 14 und 15 Gangl Martin, geb 1966-02-05
b 2283/1997 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß
§ 24a WEG an W 12/13 für Musan Dedic, geb. 1966-06-27
c 4205/1999 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß
§ 24a WEG an W 8 Liu Ying, geb 1965-04-18
d 4908/2001 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß
§ 24a WEG an W 7 Jedlova Marie geb 1946-08-05
e 3237/2014 IM RANG 2019/2014 Kaufvertrag 2014-05-09 Eigentumsrecht
- 19 ANTEIL: 14/800
Nenad Bumbesevic
GEB: 1979-12-25 ADR: Wällischgasse 10-12/3/3, Wien 1030
a 1176/1996 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß
§ 24a WEG an W 14 und 15 Gangl Martin, geb 1966-02-05
b 2283/1997 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß
§ 24a WEG an W 12/13 für Musan Dedic, geb. 1966-06-27
c 4205/1999 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß
§ 24a WEG an W 8 Liu Ying, geb 1965-04-18
d 2141/2000 3237/2014 Übertragung des Rechts auf
Wohnungseigentumseinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an W 6 auf
Ddr. Janina Kowalski geb 1973-10-07 und Dipl.-Ing. Stefan Pawlik
geb 1977-06-29
e 4908/2001 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß
§ 24a WEG an W 7 Jedlova Marie geb 1946-08-05
h 2470/2019 Einantwortungsbeschluss 2018-10-10, Berichtigungsbeschluss
2019-04-01 Eigentumsrecht
- 20 ANTEIL: 14/800
Nenad Bumbesevic
GEB: 1979-12-25 ADR: Mundygasse 7, Wien 1100
a 1176/1996 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß
§ 24a WEG an W 14 und 15 Gangl Martin, geb 1966-02-05
b 2283/1997 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß
§ 24a WEG an W 12/13 für Musan Dedic, geb. 1966-06-27
c 4205/1999 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß
§ 24a WEG an W 8 Liu Ying, geb 1965-04-18
d 2141/2000 3237/2014 Übertragung des Rechts auf
Wohnungseigentumseinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an W 6 auf
Ddr. Janina Kowalski geb 1973-10-07 und Dipl.-Ing. Stefan Pawlik
geb 1977-06-29
e 4908/2001 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß
§ 24a WEG an W 7 Jedlova Marie geb 1946-08-05

- f 3824/2014 Kaufvertrag 2014-08-27 Eigentumsrecht vorgemerkt für Nenad Bumbesevic geb 1979-12-25
g 4094/2014 Rechtsfertigung
- 21 ANTEIL: 169/1600
Mag. Angela Alfan
GEB: 1980-05-26 ADR: Favoritenstraße 8/1/66, Wien 1040
a 1176/1996 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß § 24a WEG an W 14 und 15 Gangl Martin, geb 1966-02-05
b 2283/1997 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß § 24a WEG an W 12/13 für Musan Dedic, geb. 1966-06-27
c 4205/1999 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß § 24a WEG an W 8 Liu Ying, geb 1965-04-18
d 2141/2000 3237/2014 Übertragung des Rechts auf Wohnungseigentumseinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an W 6 auf DDr. Janina Kowalski geb 1973-10-07 und Dipl.-Ing. Stefan Pawlik geb 1977-06-29
e 4908/2001 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß § 24a WEG an W 7 Jedlova Marie geb 1946-08-05
f 4802/2014 IM RANG 4243/2014 Kaufvertrag 2014-10-03 Eigentumsrecht
- 22 ANTEIL: 169/1600
Herbert Bachmann
GEB: 1974-12-29 ADR: Favoritenstraße 8/1/66, Wien 1040
a 1176/1996 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß § 24a WEG an W 14 und 15 Gangl Martin, geb 1966-02-05
b 2283/1997 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß § 24a WEG an W 12/13 für Musan Dedic, geb. 1966-06-27
c 4205/1999 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß § 24a WEG an W 8 Liu Ying, geb 1965-04-18
d 2141/2000 3237/2014 Übertragung des Rechts auf Wohnungseigentumseinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an W 6 auf DDr. Janina Kowalski geb 1973-10-07 und Dipl.-Ing. Stefan Pawlik geb 1977-06-29
e 4908/2001 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß § 24a WEG an W 7 Jedlova Marie geb 1946-08-05
f 4802/2014 IM RANG 4243/2014 Kaufvertrag 2014-10-03 Eigentumsrecht
- 23 ANTEIL: 85/800
Julia Cornelia Wisser-Schranz
GEB: 1987-08-27 ADR: Angeligasse 19/3/14, Wien 1100
a 1176/1996 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß § 24a WEG an W 14 und 15 Gangl Martin, geb 1966-02-05
b 2283/1997 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß § 24a WEG an W 12/13 für Musan Dedic, geb. 1966-06-27
c 4205/1999 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß § 24a WEG an W 8 Liu Ying, geb 1965-04-18
d 2141/2000 3237/2014 Übertragung des Rechts auf Wohnungseigentumseinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an W 6 auf DDr. Janina Kowalski geb 1973-10-07 und Dipl.-Ing. Stefan Pawlik geb 1977-06-29
e 4908/2001 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß § 24a WEG an W 7 Jedlova Marie geb 1946-08-05
f 5522/2014 IM RANG 4243/2014 Kaufvertrag 2014-10-24 Eigentumsrecht
- 24 ANTEIL: 85/800
Martin Sebastian Walter Wisser
GEB: 1983-09-30 ADR: Angeligasse 19/3/14, Wien 1100
a 1176/1996 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß § 24a WEG an W 14 und 15 Gangl Martin, geb 1966-02-05
b 2283/1997 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß § 24a WEG an W 12/13 für Musan Dedic, geb. 1966-06-27
c 4205/1999 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß

§ 24a WEG an W 8 Liu Ying, geb 1965-04-18
d 2141/2000 3237/2014 Übertragung des Rechts auf
Wohnungseigentumseinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an W 6 auf
DDr. Janina Kowalski geb 1973-10-07 und Dipl.-Ing. Stefan Pawlik
geb 1977-06-29
e 4908/2001 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß
§ 24a WEG an W 7 Jedlova Marie geb 1946-08-05
f 5522/2014 IM RANG 4243/2014 Kaufvertrag 2014-10-24 Eigentumsrecht

25 ANTEIL: 10/800

Modern Nord.M BauGmbH (FN 528667b)

ADR: Angerer Bundesstraße 1c, Deutsch Wagram 2232

a 1176/1996 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß
§ 24a WEG an W 14 und 15 Gangl Martin, geb 1966-02-05
b 2283/1997 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß
§ 24a WEG an W 12/13 für Musan Dedic, geb. 1966-06-27
c 4205/1999 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß
§ 24a WEG an W 8 Liu Ying, geb 1965-04-18
d 2141/2000 3237/2014 Übertragung des Rechts auf
Wohnungseigentumseinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an W 6 auf
DDr. Janina Kowalski geb 1973-10-07 und Dipl.-Ing. Stefan Pawlik
geb 1977-06-29
e 4908/2001 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß
§ 24a WEG an W 7 Jedlova Marie geb 1946-08-05
h 2950/2021 Kaufvertrag 2020-10-20 Eigentumsrecht

27 ANTEIL: 33/800

Modern Nord.M BauGmbH (FN 528667b)

ADR: Angerer Bundesstraße 1c, Deutsch Wagram 2232

a 1176/1996 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß
§ 24a WEG an W 14 und 15 Gangl Martin, geb 1966-02-05
b 2283/1997 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß
§ 24a WEG an W 12/13 für Musan Dedic, geb. 1966-06-27
c 4908/2001 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß
§ 24a WEG an W 7 Jedlova Marie geb 1946-08-05
f 573/2023 IM RANG 385/2023 Kaufvertrag 2023-02-01 Eigentumsrecht

28 ANTEIL: 55/1600

Mag. Anton Hofer

GEB: 1972-01-28 ADR: Erlau 75/1, Andorf 4770

a 1176/1996 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß
§ 24a WEG an W 14 und 15 Gangl Martin, geb 1966-02-05
b 2283/1997 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß
§ 24a WEG an W 12/13 für Musan Dedic, geb. 1966-06-27
c 4908/2001 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß
§ 24a WEG an W 7 Jedlova Marie geb 1946-08-05
d 3140/2022 IM RANG 2617/2022 Kaufvertrag 2022-06-03 Eigentumsrecht
e 3140/2022 Belastungs- und Veräußerungsverbot

29 ANTEIL: 55/1600

Manuela Hofer

GEB: 1973-06-24 ADR: Erlau 75/1, Andorf 4770

a 1176/1996 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß
§ 24a WEG an W 14 und 15 Gangl Martin, geb 1966-02-05
b 2283/1997 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß
§ 24a WEG an W 12/13 für Musan Dedic, geb. 1966-06-27
c 4908/2001 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß
§ 24a WEG an W 7 Jedlova Marie geb 1946-08-05
d 3140/2022 IM RANG 2617/2022 Kaufvertrag 2022-06-03 Eigentumsrecht
e 3140/2022 Belastungs- und Veräußerungsverbot

***** C *****

1 a Stand 1891

REALLAST zur Abtretung und Übergabe im richtigen Niveau gem

Tauschvertrag 1891-10-23 für Gemeinde Wien (TZ 108407/1891)

b 8002/1893 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 2389

15 auf Anteil B-LNR 13 14
a 4567/2006 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (25 C 2269/06b)

17 auf Anteil B-LNR 7
a 1843/2007 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (25 C 1024/07s)

18 auf Anteil B-LNR 13 14
a 4610/2007 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (25 C 1944/07k)

19 auf Anteil B-LNR 7
a 4626/2007 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (25 C 2070/07i)

35 auf Anteil B-LNR 21 22
a 4802/2014 Staatsbürgerschaftsnachweis 1994-09-08
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 200.000,--
für Allgemeine Sparkasse Oberösterreich
Bankaktiengesellschaft (FN 78633m)

b gelöscht

36 auf Anteil B-LNR 23 24
a 5522/2014 Pfandbestellungsurkunde 2014-12-17
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 399.000,--
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)

b gelöscht

42 auf Anteil B-LNR 11
a 1202/2022
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT gem § 364c ABGB für
Lydia Liu geb 1965-04-18

43 auf Anteil B-LNR 28
a 3140/2022
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für Manuela Hofer
geb 1973-06-24

44 auf Anteil B-LNR 29
a 3140/2022
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für Mag. Anton Hofer
geb 1972-01-28

45 gelöscht

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

Grundbuch

23.07.2026 18:55:34

	Datum/Zeit	2026-07-23T18:55:34+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde elektronisch signiert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: https://kundmachungen.justiz.gv.at/justizsignatur

- 4.2 Pachtvertrag Garage Top 1+2, Top 5 + Keller) dat. 25.07.2025
Unbefristet mit Weitergaberecht, nicht wertgesichert, Pachtzins brutto

PACHTVERTRAG

VERMIETER: **Mordern Nord. M Bau GmbH**
Angerer Bundestr. 1C
2232 Deutsch Wagram

MIETER: **DIS MIHIAL**
BAHNSTRAßE 105/TOP2
2283 Obersiebenbrunn

Wird folgender Pachtvertrag abgeschlossen.

§1

Gegenstand der Pacht Der Vermieter verpachtet folgende Grundflächen zur Nutzung:
1100 Wien, MUNDIGASSE 7/1/2/5, Garage Top 1+2, Top 5 + Keller (nicht barrierefreier Eingang) mit 214m²

§2

Beschreibung der Pachtsache

1. Der Vermieter und der Mieter fertigen bei Beginn und Beendigung des Pachtverhältnisses jeweils gemeinsam eine Beschreibung der Pachtsache, insbesondere der Anlagen, Wege, Drainagen, Grenzsteine an, in der Umfang und Zustand im Zeitpunkt der Überlassung festgestellt werden.

§3

Pachtdauer

1. Weiteres wird der Pachtvertrag unbefristet ausgestellt und mit einem Weitergaberecht durch den Mieter vereinbart.
2. Die Pachtzeit beginnt am 01.08.2025 und ist bis 09/2026 mietfrei, wegen Sanierung der Räumlichkeiten. Ab 15.09.2026 beginnt die Pachtzeit mit Zahlung an den Vermieter.

§4

Pachtzins

1. Der Pachtzins beträgt monatlich **400,00€ brutto**, beginnend mit 09/2026.
2. Der Pachtzins ist jeweils am **15.** eines jeden Monats dem Vermieter auf das Konto zu überweisen.

AT93 4300 0403 0071 8000; BIC VBOEATWW, VOLKSBANK, fristgerecht zu überweisen.

3. Haben sich nach Abschluss des Pachtvertrages die Verhältnisse, die für die Festsetzung der Vertragsleistungen maßgebend waren, nachhaltig so geändert, dass die gegenseitigen Verpflichtungen in ein grobes Missverhältnis zueinander geraten sind, dann kann jede Partei eine

Änderung des Vertrages mit Ausnahme der Pachtdauer verlangen. Eine Änderung kann frühestens 2 Jahre nach Beginn der Pacht oder nach Wirksamwerden der letzten Änderung der Vertragsleistungen verlangt werden.

§5

Abgaben

Sämtliche auf dem Pachtgegenstand ruhenden öffentlichen Abgaben und Lasten, wie z.B. die Grundsteuer, sowie sämtliche Abgaben und Lasten, die durch die Benutzung des Pachtgegenstands entstehen, trägt für die Dauer des Pachtvertrags der Vermieter. Bis zur Sanierung ändert sich der Pachtzins nicht, ab Fertigstellung der Sanierung kommen die Betriebskosten hinzu.

Der Mieter wird vom Vermieter rechtzeitig darüber informiert.

§6

Bewirtschaftung

1. Der Mieter hat den Pachtgegenstand nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Wirtschaftsführung zur bewirtschaften und instand zu halten.

§7

Gewährleistung

1. Die Gewährleistung für Mängel richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften, soweit nicht einschränkende Bestimmungen getroffen worden sind. Die Einschränkungen gelten nicht, soweit der Verpächter die Mängel arglistig verschwiegen hat.

2. Zeigt sich im Laufe der Pachtzeit ein Mangel oder wird eine Vorkehrung gegen eine drohende Gefahr erforderlich, so hat der Pächter, unbeschadet seiner Verpflichtung, bei Gefahr im Verzug selbst sofort Maßnahmen zu treffen, dem Vermieter unverzüglich Anzeige zu erstatten. Unterlässt der Mieter die Anzeige, so ist er zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet.

§8

Vertragsausfertigung

1. Jede Partei erhält ein Exemplar dieses Vertrages.
2. Der Verpächter erhält das Original, der Pächter eine Kopie.

DATUM: 25.7.2025

VERMIETER:



MIETER:


25.07.2025

- 4.3 Nicht vorliegend_ laufende BK Verschreibung
- 4.4 Nicht vorliegend_ Etwaige Instandhaltungsrücklage
- 4.5 Nicht vorliegend_ Protokoll einer Mieter/Wohnungseigentümerversammlung

4.6 Nutzwertgutachten 09.05.2022



GUTACHTEN

über den Bestand der selbständigen Räumlichkeiten gemäß § 6 Abs. 1 Ziff.
2 WEG 2002 idgF für die Liegenschaft

GST-Adresse	Mundygasse 7 1100 Wien
Katastralgemeinde	01101 Favoriten
Einlagezahl	2519
Grundstücksnummer	1364/4
Bezirksgericht	Favoriten

zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum

Gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 idgF, befinden sich auf der oben genannten Liegenschaft

13 wohnungseigentumstaugliche Objekte

Diese gliedern sich wie folgt:

Gemäß § 2 Abs. 2 letzter Satz WEG 2002 idgF befinden sich auf der Liegenschaft sohin

11 Wohnungen

1 Garage bzw. PKW Abstellplatz

1 Lager bzw. sonstige selbstständige Räumlichkeiten



Wiener Neustadt, am 09.05.2022
GZ: 22105_NWG KImCo

DI SIEDL u. DI MAURER ZT GMBH,
INGENIEURE | ARCHITEKTEN

Deckblatt § 6 - Gutachten
1 von 1

Telefon: +43 2622 39 570
Fax: +43 2622 39 570 55
E-Mail: office@smp-zt.at

INHALTSVERZEICHNIS

A. ALLGEMEINES

- 1.) Auftrag
- 2.) Zweck und Gegenstand des Gutachtens
- 3.) Lokalaugenschein
- 4.) Bewertungsstichtag
- 5.) Unterlagen/Grundlagen

B. BEFUND

- 1.) Grundbuchstand
- 2.) Beschreibung der Liegenschaft und des Gebäudes bzw. Objektes
- 3.) Anzahl der Wohnungen und sonstigen selbständigen
- 4.) Allgemeinflächen
- 5.) Nutzflächenermittlung

C. GUTACHTEN

- 1.) Allgemeines
- 2.) Nutzflächenaufstellung gem. letztgültigem Planstand
- 3.) Nutzwertberechnung
- 4.) Zusammenfassung

D. ANHANG

- 1.) Grundbuchsatz
- 2.) Kataster
- 3.) Bebauungsbestimmungen
- 4.) Flächenaufstellung DI Bogner inkl. Fotodokumentation AG
- 5.) Planliste Bauakt MA37
- 6.) Bescheide gem. Bauakt
- 7.) Pläne gemäß Bauakt

A. ALLGEMEINES

1.) Auftrag:

Auftraggeber:

KlmCo- Kirnig Immobilien
Consulting und Verwaltung e.U.
Herbert Kirnig
Konz. Verwalter & Makler

M + 43 664 340 42 63
F +43 2283 43 045
1030 Wien, Kölblgasse 11/13
2262 Angern a.d. March, Am Kirchberg 98
ww.kimco.at
FN 386782y, HG Wien, UID: ATU 6756 8125

2) Zweck und Gegenstand des Gutachtens:

Feststellung der Nutzwerte und Mindestanteile der Wohnungen und der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten auf der Liegenschaft EZ 2519, GST-NR. 1364/4, Grundbuch 01101 FAVORITEN, Bezirksgericht FAVORITEN, 1100 Wien, Mundygasse 7 zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum im Sinne des § 9 Abs. 3 des Wohnungseigentumsgesetzes - WEG 2002 – BGBl. Nr. 70/2002, sowie des § 45 WEG 2002 und des , BGBl. Nr. 124/2006

3) Lokalaugenschein:

Ein Lokalaugenschein hat am 30.3.2022 stattgefunden. Besichtigt wurden der Kellerbereich und das Hofgebäude. Die restlichen Flächen konnten nicht begangen werden. Für alle anderen Bereiche wurde eine Fotodokumentation vom AG zur Verfügung gestellt.

4) Bewertungsstichtag:

30. März 2022

5) Unterlagen / Grundlagen:

Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 – idgF

Grundbuchsauszug EZ 2519, GST-NR. 1364/4, Grundbuch 01101 FAVORITEN, Abfrage 18.02.2022

Auszug aus dem Katasterplan über www.wien.gv.at/Flaechenwidmung

Pläne und Bescheide der Baupolizei MA37 (Anhang) - Favoritenstraße 211, 1100 Wien (2.Stock)

Nutzflächenaufstellung von DI Peter Bogner vom 17.07.2012 (Anhang) für die zusammengelegten TOPs 12/13 vom 27.06.2016

Empfehlungen für Zu- und Abschläge bei Nutzwertgutachten nach dem WEG, veröffentlicht vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs.

Abkürzungen:

AG... Auftraggeber

BT... Bauteil

BT FJ ... Bauteil Franz Josef-Straße

BT B ... Bauteil Brunner Gasse

NW ... Nutzwert

TF ... Teilfläche

TOP ... Topografie

EZ ... Einlagezahl

WEG Wohnungseigentumsgesetz

GZ ... Geschäftszahl

NÖ BO ... Niederösterreichische Bauordnung

BGBL ... Bundesgesetzblatt

B. BEFUND

1) Grundbuchsstand EZ 2519 Grundbuch 01101 FAVORITEN

EZ: 2519
Grundbuch: 01101 FAVORITEN
Bezirksgericht: FAVORITEN
GST-NR: 1364/4
GST-Adresse: in 1100 Wien
Mundygasse 7

2) Beschreibung der Liegenschaft

Das zu bewertende Objekt befindet sich an der genannten Liegenschaftsadresse im Wohngebiet, Bauklasse IV, g.

Das Objekt findet für Wohnzwecke Verwendung. Anzahl, Lage, Größe ect. der Wohnungen und der sonstigen zu bewertenden Räumlichkeiten wurde zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum zufolge der nachstehenden Kriterien bewertet, wobei bestehende Gutachten (DI Bogner) als Grundlage herangezogen wurden.

Der Zustand der Wohneinheiten ist aktuell als bewohnter Bestand zu bezeichnen. Diverse Stränge der Infrastruktur könnten sich zumindest teilweise auf Wohnungseigentums- oder Zubehörflächen befinden.

3) Anzahl der selbstständigen Räumlichkeiten

Auf der Liegenschaft befinden sich laut dem Gutachten gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 folgende selbstständige Räumlichkeiten

13	Selbstständige Räumlichkeiten
-----------	--------------------------------------

Die selbstständigen Räumlichkeiten gliedern sich auf wie folgt:

11	Wohnungen
2	sonstige selbstständige Räumlichkeiten

Selbstständige Räumlichkeiten	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Wohnungen	11	11	0
Geschäftslokale	0	0	0
Büros	0	0	0
Keller	0	0	0
Wohnungsexterne Dachterrassen	0	0	0
Dachböden	0	0	0
Lager	1	1	0
Garage	1	1	0

Ferner befinden sich auf der Liegenschaft noch folgende den selbstständigen Einheiten zuzuordnende bzw. im gemeinsamen Eigentum verbleibende Zubehörteile im Sinne des § 2 Abs. 1 Ziff. 3 WEG 2002:

Zubehörteil	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Gang WCs / Gang AR	5	5	0
Hof	1	0	1
Lagerraum allgemein	1	0	1

4) Allgemeinflächen

Die Allgemeinflächen sind Flächen, die der allgemeinen Benützung dienen und an denen deshalb kein Nutzwert festgesetzt werden kann.

5) Nutzflächenermittlung

Die Nutzflächenermittlung erfolgte vom gefertigten Sachverständigen nach den übergebenen Unterlagen des AG, gemäß dem bewilligtem Planstand (Bauakt, siehe Anhang) und der Nutzflächenberechnung gem. DI Bogner (siehe Anhang)

NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG

für die Liegenschaft

GST-Adresse	Mundygasse 7 1100 Wien
Katastralgemeinde	01101 Favoriten
Einlagezahl	2519
Grundstücksnummer	1364/4
Bezirksgericht	Favoriten

Grundlagen: Angang Punkt 4 - Flächenzusammenstellung DI Bogner 26.06.2016 und 17.07.2012
Anhang Punkt 5 - Planlisten und Bauakt MA37



DI ANDREAS SIEDL

Wiener Neustadt, am 09.05.2022
GZ: 22105_NWG KImCo

DI SIEDL u. DI MAURER ZT GMBH,
INGENIEURE | ARCHITEKTEN

Nutzflächenaufstellung

Telefon: +43 2622 39 570
Fax: +43 2622 39 570 55
E-Mail: office@smp-zt.at

NUTZWERTBERECHNUNG

für die Festsetzung der Nutzwerte
gem. §9 Abs. 1 WEG 2002 für die Liegenschaft

GST-Adresse	Mundygasse 7 1100 Wien
Katastralgemeinde	01101 Favoriten
Einlagezahl	2519
Grundstücksnummer	1364/4
Bezirksgericht	Favoriten

Grundlagen: Bescheinigung gem. §6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002
DI Siedl u. DI Maurer ZT GmbH vom 30.03.2022

Nutzflächenaufstellung
DI Siedl u. DI Maurer ZT GmbH vom 30.03.2022

Anhang Punkt 5 - Planlisten und Bauakt MA37



DI ANDREAS SIEDL

Wiener Neustadt, am 09.05.2022
GZ: 22105_NWG KImCo

DI SIEDL u. DI MAURER ZT GMBH,
INGENIEURE | ARCHITEKTEN

Nutzflächenaufstellung

Telefon: +43 2622 39 570
Fax: +43 2622 39 570 55
E-Mail: office@smp-zt.at

C. GUTACHTEN

1) Allgemeines

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile an den Wohnungen, den sonstigen selbständigen Räumlichkeiten und den Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum.

Wohnungseigentum ist das dingliche, ausschließliche Verfügungs- und Nutzungsrecht an bestimmten Teilen der Liegenschaft (Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten sowie Abstellplätze für Kraftfahrzeuge), denen Selbständigkeit zukommt.

Diese liegt vor, wenn eine Benützung ohne Inanspruchnahme eines anderen Wohnungseigentumsobjektes möglich ist, und eine bauliche Abtrennung gegenüber anderen Objekten vorhanden ist. Mit derartigen selbständigen Einheiten können auch andere Teile der Liegenschaft als Zubehör im Wohnungseigentum stehen. An Teilen der Liegenschaft, die der allgemeinen Benützung dienen, kann Wohnungseigentum nicht begründet werden.

Gemäß § 8 (1) WEG idF WRN 2006 ist der Nutzwert einer Einheit in einer ganzen Zahl auszudrücken, wobei Teilbeträge unter 0,5 abgerundet und ab 0,5 aufgerundet werden.

Die Berechnung erfolgt aus der Nutzfläche und aus Zuschlägen oder Abschläge für Umstände, die nach der Verkehrsauffassung den Wert des Wohnungseigentumsobjektes erhöhen oder vermindern, wie etwa dessen Zweckbestimmung, Stockwerkslage, Lage innerhalb eines Stockwerks oder dessen Ausstattung mit offenen Balkonen, Terrassen und Zubehörobjekten im Sinne des § 2 Abs 3 WEG.

Offen Balkone und Terrassen sind nicht mehr als Zubehörobjekte, sondern als Ausstattung von Wohnungseigentumsobjekten anzusehen und werden über ganzzahlige Zuschläge in der Nutzwertberechnung berücksichtigt.

Gemäß § 8 (3) WEG darf der Nutzwert eines Abstellplatzes für ein Kraftfahrzeug dessen Nutzfläche rechnerisch nicht übersteigen. Dies gilt allerdings dann nicht, wenn die Berücksichtigung von Zubehörobjekten zu einem die Zahl eins übersteigenden Nutzwert führt. Bei seiner Berechnung ist neben den in Abs 1 genannten Umständen auch zu berücksichtigen, ob der Abstellplatz in einem Gebäude oder im Freien liegt, im zweiten Fall ob er überdacht ist.

Der Mindestanteil, der zum Erwerb von Wohnungseigentum erforderlich ist, entspricht dem Verhältnis des Nutzwertes der einzelnen Einheit zu Nutzwert aller Einheiten und wird in einem diesbezüglichen Bruch ausgedrückt.

Die Hausallgemeinteile werden den Beständen nicht als Zubehör zugerechnet und bleiben Allgemeinflächen ohne Begründung von Wohnungseigentum.

ERLÄUTERUNGEN

1. Die in der Nutzwertberechnung angeführten Regelnutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei als Regelnutzwert pro m² der Wert 1,00 als Bezugsbasis dient.
2. Der Nutzwert einer selbständigen Räumlichkeit oder eines Zubehörteiles wird unter der Rundung der Dezimalstelle in einer ganzen Zahl ausgedrückt (§8 Abs. 1 WEG 2002)
3. Nutzwerte von Zubehörteilen, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden lt. § 8 Abs. 2 WEG 2002 auf eins gerundet.
4. Garagen i.S. von Abstellplätzen von KFZ in Gebäuden werden gem. Empfehlung des Hauptverbandes der SV, mit Anpassung an die WRN 2006, lt. "Der Sachverständige", Heft 4/2007, S. 195, Pkt. 2.5. mit einem Nutzwert von 0,5 bis 1,0 je m² bewertet. Garagen werden mit 0,5 bewertet.
 KFZ-Stellplätze in Carport werden mit 0,25 und KFZ-Stellplätze im Freien werden mit 0,18 bewertet.
 Teilweise überdachte KFZ-Stellplätze werden mit 0,20 bewertet.
5. Ausstattung mit Balkonen/Terrasse: Bewertungsfaktor ist ein Prozentsatz zwischen 15 % und 25 % des dazugehörigen Wohnungsnutzwertes in Abhängigkeit vom Verhältnis zwischen der Nutzfläche des Wohnungseigentumsobjektes und der Fläche der Balkone/Terrasse sowie in Abhängigkeit der Konfiguration.
 Das gerundete Produkt vom Bewertungsfaktor x Bodenfläche ist der Zuschlag für Ausstattung mit Balkon/Terrasse zum Wohnnutzwert. In gegenständlichem Fall wird unter Berücksichtigung der Größe und Konfiguration generell 15 % des Wohnungsnutzwertes herangezogen. Loggien werden mit 50 % des Wohnnutzwertes bewertet.

Regelnutzwerte:

Der Regelnutzwert 1,00 gilt für das **Top 10/11** im Straßentrakt mit normaler Ausstattung.
 Die Ausstattungsmerkmale der Wohnung mit normaler Ausstattung sind wie folgt:

- nicht Erdgeschoss nicht unmittelbar an der Straße
- nicht Hochparterre unmittelbar an der Straße
- keine komplette Nordlage
- nicht Gangküche oder Kochnische bei Einzelraumwohnung
- separates Bad und WC
- übliche Belichtung
- keine Dachgeschosswohnung, Abstrich für Schrägen
- normale Größe, kein Abstrich für große Fläche oder Zuschlag für kleine Fläche
- keine Vergleichswohnung niedriger Kategorie
- keine Wohneinheit ohne Baderaum
- keine Wg. ohne Wohnnachbarn
- keine Lage im Terrassengeschoss
- Lage an verkehrsarmer Straße
- teilweise Nordlage

Diese Ausstattungsmerkmale verstehen sich als Regelnutzwert und ohne die unten angeführten Merkmale, die Abstriche oder Zuschläge bewirken.

Alle offenen Balkone und Terrassen in direktem Anschluss an das Bewertungsobjekt lt. WEG finden bei der Nutzwertfestsetzung durch einen entsprechenden Zuschlag Berücksichtigung.

Berechnung Zuschlag für Balkone / Terrassen im Wohnungsverband lt. WEG:

Diese Berechnung des Zuschlages wurde an die bisher gepflegte Berechnung der Nutzwerte der Terrassen/Balkone angelehnt und ist abhängig vom Verhältnis Terrassenfläche zu Wohnnutzfläche. Der so ermittelte fiktive Nutzwert wird in einen gesetzlich vorgesehenen Prozent-Zuschlag umgewandelt.

A) Zuschlag für Wohnungen mit Balkonen und oder Terrassen (Z 1.0 bis Z 3.0):

Zuschlag abhängig vom Verhältnis der Größe der zu bewertenden Wohnung zu dem jeweiligen Ausstattungsteil (Balkon und/oder Terrasse).

Berechnungsbeispiel: Wohnung 100m²
 Terrasse 15m²
 Fiktiver Nutzwert der Terrasse (siehe B)
 $NW \text{ Wohnung } 1,0 \times 0,25 \times 15 = 3,75$

Ergibt fiktiv 3,75 Nutzwerte

Bei einer Wohnung mit 100m² ergibt sich damit ein Zuschlag von 4% für die Terrasse (da der Zuschlag grundsätzlich auf 1% Genauigkeit zu runden ist)

B) Terrasse:

Nutzfläche bis 1/2 der zugehörenden Wohnungsnutzfläche des zugehörenden Wohnnutzwertes	25%
Nutzfläche 1/2 bis 1/1 der zugehörenden Wohnungsnutzfläche des zugehörenden Wohnnutzwertes	20%
Nutzfläche größer 1/1 der zugehörenden Wohnungsnutzfläche des zugehörenden Wohnnutzwertes	15%

Beispiel der MA 25 zur Bewertung von Terrassen:

Bestandsgegenstand	RNW	Abstr./Zuschl.	NW/m ²	Nutzfläche	EinzelNW	GesamtNW
Wohnung mit Terrasse EG	1,00		0,850	67,170	57,095	
Loggia EG	50% vom NW des zugh. Bestandsgegenstandes		0,425	6,120	2,601	
			Summe	73,29	60	
Terrasse EG	25% vom NW des zugh. Bestandsgegenstandes		0,212	14 124,00	2	
(Zuschlag gem. §8/2 WEG 2002)			Summe		62	
Kellerabteil	0,2		0,200	3,58	1	
			Summe			63

Sonstiges:

Zuschläge und Abstriche, die bei der Berechnung der Nutzwerte/m² insgesamt nur einen Unterschied von nicht mehr als 2 vH rechtfertigen würden, werden gemäß WEG 2002 vernachlässigt. In diesen Fällen wird im Zuge der Nutzwertberechnung bei den einzelnen Objekten separat darauf hingewiesen.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass etwaige Änderungen seitens der Behörde oder des Auftraggebers eine Neuparifizierung nach sich ziehen können.

REGELNUTZWERTE - RNW

RNW f. Wohnung bzw. Reihenhäuser	1,00
RNW f. Gang-WC bzw. Gang-AR zur Alleinbenutzung	0,50
RNW f. Kellerraum mit Fenster	0,35
RNW f. Kellerraum nicht barrierefrei	0,18
RNW f. Garage	0,55

ABSTRICHE FÜR WOHNUNGEN

A1	Erdgeschoss nicht unmittelbar an der Straße	-10,00
A2	Hochparterre unmittelbar an der Straße	-10,00
A3	Nordlage	-5,00
A4	Gangküche oder Kochnische bei Einzelraumwohnung	-5,00
A5	Bad und WC in einem Raum	-2,50
A6	schlechte Belichtung	-2,50
A7	Dachgeschosswohnung, Abstrich für Schrägen	-5,00
A8	Abstrich für große Wohnfläche über 100m ²	-5,00
A9	Vergleichswohnung niedr. Kategorie	-20,00
A10	Wohneinheit ohne Baderaum	-5,00
A11	schlechtere Ausstattung und Grundrisslösung	-5,00

ZUSCHLÄGE FÜR WOHNUNGEN

Z1.0	für Terrassen/Balkone/Gärten (Größe bis 50% der WNF)	+25*TF/100*WNW
Z2.0	für Terrassen/Balkone/Gärten (Größe 50-100% d. WNF)	+20*TF/100*WNW
Z3.0	für Terrassen/Balkone/Gärten (Größe > 100% d. WNF)	+15*TF/100*WNW
Z4	Zuschlag für keine direkten Wohnnachbarn	+10,0
Z5	Lage im Terrassengeschoss	+12,5
Z6	bessere Ausstattung und Grundrisslösung	+10,0
Z7	Zuschlag für kleiner Wohnfläche unter 35m ²	+10,0
Z8	keine Lage an verkehrsarmer Straße	+2,5
Z9	keine teilweise Nordlage	+2,5

BEWERTUNG der TOPs

	-10.00	-10.00	-5.00	-5.00	-2.50	-2.50	-5.00	-5.00	-20.00	-5.00	-5.00	10.00	12.50	10.00	10.00	2.50	2.50
Top	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A10	A11	Z4	Z5	Z6	Z7	Z8	Z9
intern	A	B	D	F	G	H	I	J	K	L	M	O	P	Q	R	C	E
1/2	X		X			X			X		X	X			X	X	X
3		X	X	X					X	X					X		X
4		X	X	X	X										X		X
5		X			X										X		
6/9					X			X									
10/11																	
12/13																	
14/15										X							
16/17										X							
18							X	X					X	X			
19							X	X					X	X			

2.) Nutzflächenaufstellung

Top 1/2	letztgültiger Planstand P04, Mai 1925	Raumbezeichnung		
		AB	17,20 m ²	(4,3*4,00m)
		ZI	13,20 m ²	(3,30*4,00m)
		<u>Summe</u>	<u>30,40 m²</u>	
Top 3	letztgültiger Planstand P06, März 1958 (WC Gang 1,14m ²)	Raumbezeichnung		
		KÜ	8,48 m ²	
		ZI	18,34 m ²	
		<u>Summe</u>	<u>26,82 m²</u>	
Top 4	letztgültiger Planstand P06 März 1958 (WC Gang 1,14m ²)	Raumbezeichnung		
		KÜ	8,48 m ²	
		ZI	19,01 m ²	
		<u>Summe</u>	<u>27,49 m²</u>	
Top 5	letztgültiger Planstand P06 März 1958	Raumbezeichnung		
		KÜ	13,20 m ²	
		ZI	19,01 m ²	
		<u>Summe</u>	<u>32,21 m²</u>	
Top 6 - 9	letztgültiger Planstand P11, 21.05.2012 (WC Gang 1,15m ²)	Raumbezeichnung		
		VR	3,90 m ²	
		VR	8,99 m ²	
		KÜ	11,46 m ²	
		ZI	30,44 m ²	
		KAB	8,32 m ²	
		ZI	14,31 m ²	
		ZI	14,27 m ²	
		SCHRR.	7,17 m ²	
		ZI	13,20 m ²	
		BAD	5,30 m ²	
		WC	1,15 m ²	
		<u>Summe</u>	<u>118,51 m²</u>	
Top 10 bis 11	letztgültiger Planstand P09, 16.11.1977	Raumbezeichnung		
		VR	1,81 m ²	
		WC	1,23 m ²	
		VR	8,88 m ²	
		KÜ	7,44 m ²	
		BAD	4,20 m ²	
		KAB	11,14 m ²	
		ZI	19,65 m ²	
		<u>Summe</u>	<u>54,35 m²</u>	

Top 12 und 13	letztgültiger Planstand	Raumbezeichnung	
	<u>Aufstellung DI Bogner vom 17.07.2012 Anhang Pkt 4.:</u>		69,15 m²
	Zusammenlegung ohne Plankonsens		
	Grundlage für die Berechnung der Nutzflächen von DI Bogner bildet das Gutachten vom 10.07.2012, welches sich auf die genehmigten Einreichpläne und Becheide, zum Zeitpunkt der Erstellung, bezieht. Die o.a. Einreichpläne und deren Bescheide lagen dem Ersteller der gegenständlichen Nutzwertberechnung, DI Andreas Siedl, nicht vor. Die Flächenangaben wurden der Aufstellung von DI Bogner entnommen, welche vom AG zur Verfügung gestellt wurde.		
	<u>(WC Gang 1,14m²)</u>		
Top 14 und 15	letztgültiger Planstand	Raumbezeichnung	
Top14/15	P12_19, 23.11.1959	KÜ	9,01 m ²
	Einreichplanung 12.08.2011	VOR	3,90 m ²
		ZI	11,88 m ²
		KAB	11,13 m ²
		ZI	19,65 m ²
	<u>(WC Gang 1,14m²)</u>	<u>Summe</u>	<u>55,57 m²</u>
Top 16 und 17	letztgültiger Planstand	Raumbezeichnung	
Top 16	Bauanzeige , 28.03.2022	WC	1,41 m ²
	Achtung:	VOR	4,47 m ²
	Planstand nicht bewilligt!	Bad	5,40 m ²
	Gemäß Wunsch des AG wird die Bauanzeige	Flur	3,56 m ²
	im NWG herangezogen.	ZI	13,61 m ²
		ZI	19,65 m ²
		ZI	19,60 m ²
		<u>Summe</u>	<u>67,70 m²</u>
Top 18	letztgültiger Planstand		
	P12, 23.03.2015	WNFL	128,04 m ²
	Ausführungsplanung	Terrasse	12,36 m ²
Top 19	letztgültiger Planstand		
	P12, 23.03.2015	WNFL	121,61 m ²
	Ausführungsplanung	Terrasse	13,28 m ²
Garage	letztgültiger Planstand	Raumbezeichnung	
EG Hofgebäude	P04, Mai 1925	GAR	29,04 m ² (7,26*4,00m ²)
		<u>Summe</u>	<u>29,04 m²</u>

Lager Keller (allgemein)

Allgemeinflächen werden nicht bewertet.

Lager Keller nicht barrierefrei

P05, 30. Dezember 1928

Raumbezeichnung

MR	12,32 m ²	(2,65*4,65m)
VORR	7,91 m ²	(1,70*4,65m)
KR	6,74 m ²	(1,45*4,65m)
<u>Summe</u>	<u>26,97 m²</u>	

3.) Nutzwertberechnung

Mundygasse 7, 1100 Wien

	Bezeichnung	NFL in m²	NW je m²	Einzel NW	Gesamt NW
Top 1/2 W	EG Hofgebäude	30,40			
	Regelnutzwert		1,000		
	A1		-0,100		
	A3		-0,050		
	A6		-0,025		
	A9		-0,200		
	A11		-0,050		
	Z4		0,100		
	Z7		0,100		
	Z8		0,025		
	Z9		0,025		
			0,825		

Gemäß WEG 2002 § 8 Abs. 2 wird die Summe von Zuschlägen und Abstrichen von nicht mehr als 2% des Regelnutzwertes nicht berücksichtigt

Wohnung	Wohnung	30,40	0,825	25,08	25
Zubehör				0	25

Top 3 W	EG Straßengebäude	26,82			
	Regelnutzwert		1,000		
	A2		-0,100		
	A3		-0,050		
	A4		-0,050		
	A9		-0,200		
	A10		-0,050		
	Z7		0,100		
	Z9		0,025		
			0,675		

Gemäß WEG 2002 § 8 Abs. 2 wird die Summe von Zuschlägen und Abstrichen von nicht mehr als 2% des Regelnutzwertes nicht berücksichtigt

Wohnung	Wohnung	26,82	0,675	18,10	18
Zubehör	Gang WC / Gang AR	1,14	0,500	1,00	1
					19

Top 4 W	EG Straßengebäude	27,49			
	Regelnutzwert		1,000		
	A2		-0,100		
	A3		-0,050		
	A4		-0,050		
	A5		-0,025		
	Z7		0,100		
	Z9		0,025		
			0,900		

Gemäß WEG 2002 § 8 Abs. 2 wird die Summe von Zuschlägen und Abstrichen von nicht mehr als 2% des Regelnutzwertes nicht berücksichtigt

Wohnung	Wohnung	27,49	0,900	24,74	25
Zubehör	Gang WC / Gang AR	1,14	0,500	1,00	1
					26

Top 5	EG Straßengebäude	32,21				
W	Regelnutzwert		1,000			
	A2		-0,100			
	A5		-0,025			
	Z7		0,100			
			0,975			

Gemäß WEG 2002 § 8 Abs. 2 wird die Summe von Zuschlägen und Abstrichen von nicht mehr als 2% des Regelnutzwertes nicht berücksichtigt

Wohnung	Wohnung	32,21	1,000	32,21	32	
Zubehör						32

Top 6-9	1. OG Straßengebäude	118,51				
W	Regelnutzwert		1,000			
	A5		-0,025			
	A8		-0,050			
			0,925			

Gemäß WEG 2002 § 8 Abs. 2 wird die Summe von Zuschlägen und Abstrichen von nicht mehr als 2% des Regelnutzwertes nicht berücksichtigt

Wohnung	Wohnung	118,51	0,925	109,62	110	
Zubehör	Gang WC / Gang AR	1,15	0,500	1,00	1	111

Top 10/11	2. OG Straßengebäude	54,35				
W	Regelnutzwert		1,000			
			1,000			

Gemäß WEG 2002 § 8 Abs. 2 wird die Summe von Zuschlägen und Abstrichen von nicht mehr als 2% des Regelnutzwertes nicht berücksichtigt

Wohnung	Wohnung	54,35	1,000	54,35	54	
Zubehör						54

Top 12/13	2. OG Straßengebäude	69,15				
W	Regelnutzwert		1,000			
			1,000			

Gemäß WEG 2002 § 8 Abs. 2 wird die Summe von Zuschlägen und Abstrichen von nicht mehr als 2% des Regelnutzwertes nicht berücksichtigt

Wohnung	Wohnung	69,15	1,000	69,15	69	
Zubehör	Gang WC / Gang AR	1,14	0,500	1,00	1	70

Top 14/15	3. OG Straßengebäude	55,57				
W	Regelnutzwert		1,000			
	A10		-0,050			
			0,950			

Gemäß WEG 2002 § 8 Abs. 2 wird die Summe von Zuschlägen und Abstrichen von nicht mehr als 2% des Regelnutzwertes nicht berücksichtigt

Wohnung	Wohnung	55,57	0,950	52,79	53	
Zubehör	Gang WC / Gang AR	1,14	0,500	1,00	1	54

Top 16/17	3. OG Straßengebäude	67,70			
W	Regelnutzwert		1,000		
	A10		-0,050		
			0,950		

Gemäß WEG 2002 § 8 Abs. 2 wird die Summe von Zuschlägen und Abstrichen von nicht mehr als 2% des Regelnutzwertes nicht berücksichtigt

Wohnung	Wohnung	67,70	0,950	64,32	64
Zubehör					64

Top 18	DG Straßengebäude	128,04			
W	Regelnutzwert		1,000		
	A7		-0,050		
	A8		-0,050		
	Z5		0,125		
	Z6		0,100		
			1,125		

Gemäß WEG 2002 § 8 Abs. 2 wird die Summe von Zuschlägen und Abstrichen von nicht mehr als 2% des Regelnutzwertes nicht berücksichtigt

Wohnung	Wohnung	128,04	1,125	144,05	144
Zubehör	Z 1	12,36	0,281	3,48	3
				0	147

Top 19	DG Straßengebäude	121,61			
W	Regelnutzwert		1,000		
	A7		-0,050		
	A8		-0,050		
	Z5		0,125		
	Z6		0,100		
			1,125		

Gemäß WEG 2002 § 8 Abs. 2 wird die Summe von Zuschlägen und Abstrichen von nicht mehr als 2% des Regelnutzwertes nicht berücksichtigt

Wohnung	Wohnung	121,61	1,125	136,81	137
Zubehör	Z 1	13,28	0,281	3,74	4
				0	141

Garage	Hof Hofgebäude	29,04			
G	Regelnutzwert		0,550		
			0,550		

Gemäß WEG 2002 § 8 Abs. 2 wird die Summe von Zuschlägen und Abstrichen von nicht mehr als 2% des Regelnutzwertes nicht berücksichtigt

Garage	Garage	29,04	0,550	15,97	16
Zubehör				0	16

Lager n. barrierefrei		Keller		26,97	
L	Regelnutzwert		0,180		
			0,180		
Gemäß WEG 2002 § 8 Abs. 2 wird die Summe von Zuschlägen und Abstrichen von nicht mehr als 2% des Regelnutzwertes nicht berücksichtigt					
Lager Zubehör	Lager	26,97	0,180	4,85	5
				0	5
Summe					764

Legende:

W	Wohnung
G	Garage
L	Lager
P	PKW Abstellplatz

4.) Zusammenfassung

Mundygasse 7, 1100 Wien

Bezeichnung	Lage	Nutzfläche	Anteile	von	% Anteil
Top 1/2	EG Hofgebäude	30,40	25	764	3,27
Top 3	EG Straßengebäude	26,82	19	764	2,49
Top 4	EG Straßengebäude	27,49	26	764	3,40
Top 5	EG Straßengebäude	32,21	32	764	4,19
Top 6/9	1. OG Straßengebäude	118,51	111	764	14,53
Top 10/11	2. OG Straßengebäude	54,35	54	764	7,07
Top 12/13	2. OG Straßengebäude	69,15	70	764	9,16
Top 14/15	3. OG Straßengebäude	55,57	54	764	7,07
Top 16/17	3. OG Straßengebäude	67,70	64	764	8,38
Top 18	DG Straßengebäude	128,04	147	764	19,24
Top 19	DG Straßengebäude	121,61	141	764	18,46
Garage	EG Hofgebäude	29,04	16	764	2,09
Lager nich barrierefrei	Keller	26,97	5	764	0,65
				764	100,00

Die Anhänge werden hier nicht dargestellt: Grundbuchauszug 2022, Kataster, Bebauungsbestimmungen, Flächenaufstellung DI Bogner 2012 u 2016, Fotos, Planliste, Pläne 25 Seiten u Bauakt (Anm. SV: großteils schlecht leserlich!).

5 FOTOANHANG



Foto 1



Foto 3



Foto 2



Foto 4



Foto 5



Foto 8



Foto 6



Foto 9

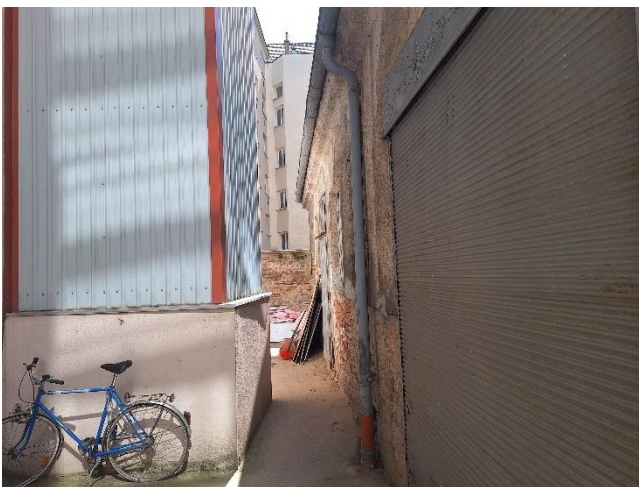


Foto 7



Foto 10

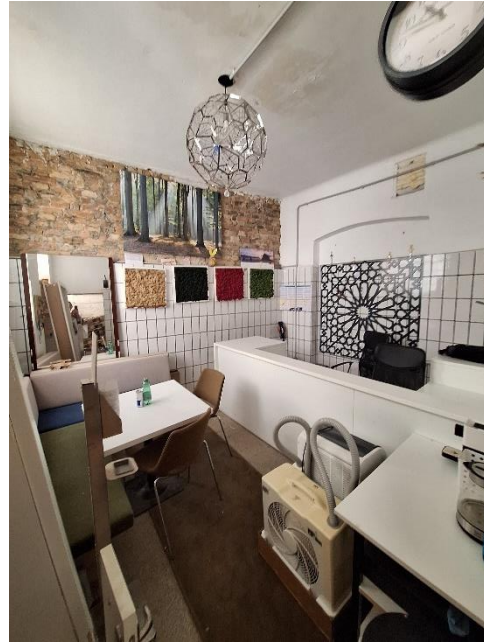


Foto 12



Foto 11



Foto 13



Foto 14



Foto 16

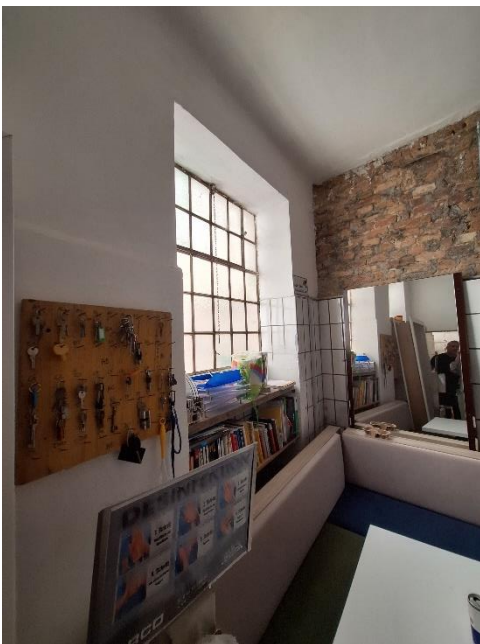


Foto 15



Foto 17



Foto 18 Zugang Lager nicht barrierefrei



Foto 20



Foto 19



Foto 21



Foto 22



Foto 24



Foto 23



Foto 25



Foto 26 Zugang zu Top 5



Foto 28



Foto 27



Foto 29



Foto 30



Foto 32



Foto 31



Foto 33



Foto 34



Foto 36



Foto 35