



MAG. MARKUS REITHOFER, MSC  
[SV, MRICS, CIS IMMOZERT, CIPS]

MAG. (FH) DANIEL ERTL, MSC  
[CIS IMMOZERT]

IN KOOPERATION MIT

MAG. DIETMAR HOFBAUER, MSC  
[SV, CIS IMMOZERT]

# GUTACHTEN

Auftrag: Verkehrswertermittlung der

B-LNr. 9	mit 110/1893	Anteilen verbunden mit Wohnungseigentumsobjekt an	Top	1.05
B-LNr. 11	mit 50/1893	Anteilen verbunden mit Wohnungseigentumsobjekt an	Top	1.07
B-LNr. 12	mit 90/1893	Anteilen verbunden mit Wohnungseigentumsobjekt an	Top	1.08
B-LNr. 13	mit 96/1893	Anteilen verbunden mit Wohnungseigentumsobjekt an	Top	1.09
B-LNr. 19	mit 115/1893	Anteilen verbunden mit Wohnungseigentumsobjekt an	Top	2.04
B-LNr. 26	mit 6/1893	Anteilen verbunden mit Wohnungseigentumsobjekt an	KFZ	4
B-LNr. 27	mit 6/1893	Anteilen verbunden mit Wohnungseigentumsobjekt an	KFZ	5
B-LNr. 28	mit 6/1893	Anteilen verbunden mit Wohnungseigentumsobjekt an	KFZ	6
B-LNr. 29	mit 6/1893	Anteilen verbunden mit Wohnungseigentumsobjekt an	KFZ	7
B-LNr. 30	mit 6/1893	Anteilen verbunden mit Wohnungseigentumsobjekt an	KFZ	8
B-LNr. 40	mit 116/1893	Anteilen verbunden mit Wohnungseigentumsobjekt an	Top	2.01
B-LNr. 41	mit 111/1893	Anteilen verbunden mit Wohnungseigentumsobjekt an	Top	2.02
B-LNr. 42	mit 110/1893	Anteilen verbunden mit Wohnungseigentumsobjekt an	Top	2.03
B-LNr. 43	mit 53/1893	Anteilen verbunden mit Wohnungseigentumsobjekt an	Top	1.01
B-LNr. 44	mit 109/1893	Anteilen verbunden mit Wohnungseigentumsobjekt an	Top	1.02
B-LNr. 45	mit 114/1893	Anteilen verbunden mit Wohnungseigentumsobjekt an	Top	1.03
B-LNr. 46	mit 6/1893	Anteilen verbunden mit Wohnungseigentumsobjekt an	KFZ	1
B-LNr. 47	mit 8/1893	Anteilen verbunden mit Wohnungseigentumsobjekt an	KFZ	2
B-LNr. 48	mit 6/1893	Anteilen verbunden mit Wohnungseigentumsobjekt an	KFZ	3

der EZ 392, GB 01510 Pötzleinsdorf

**Adresse:** 1180 Wien, Hawelgasse 17

**Stichtag:** 22.05.2024 (Tag der Befundaufnahme)





## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Allgemeines .....</b>	<b>12</b>
1.1. Auftraggeber .....	12
1.2. Auftrag/ Zweck.....	12
1.3. Bewertungsstichtag: 22. Mai 2024.....	12
1.4. Grundlagen und Unterlagen .....	13
1.4.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen.....	13
1.4.2. Von der Hausverwaltung/vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen.....	13
1.4.3. Literatur .....	13
1.5. Allgemeine Vorbemerkungen .....	14
<b>2. Befund .....</b>	<b>15</b>
2.1. Grundbuchstand .....	15
2.2. Lage .....	21
2.2.1. Öffentliche Verkehrsanbindung.....	21
2.2.2. Individualverkehr .....	23
2.2.3. Infrastruktur .....	25
2.2.4. Kaufkraft.....	26
2.3. Grundstück .....	27
2.3.1. Allgemeine Topografie .....	27
2.3.2. Lärmbeeinträchtigung.....	28
2.3.3. Hochwasserrisiko .....	29
2.3.4. Flächenwidmungs- und Bebauungsplan .....	30
2.3.5. Anschlüsse .....	30
2.3.6. Kontaminationen .....	31
2.4. Bebauung / Gebäude.....	32
2.4.1. Förderungen.....	34
2.4.2. Denkmalschutz.....	43
2.4.3. Kurzbeschreibung Liegenschaft.....	43
2.4.4. Bauaufträge/ Baubescheide.....	44
2.5. Objektbeschreibungen .....	44
2.5.1. B-LNr. 9 / Wohnung Top 1.05 .....	45
2.5.2. B-LNr. 11 / Wohnung Top 1.07 .....	49
2.5.3. B-LNr. 12 / Wohnung Top 1.08 .....	54
2.5.4. B-LNr. 13 / Wohnung Top 1.09 .....	59
2.5.5. B-LNr. 19 / Wohnung Top 2.04 .....	66
2.5.6. B-LNr. 26 / KFZ-Stellplatz 4 .....	69
2.5.7. B-LNr. 27 / KFZ-Stellplatz 5 .....	71
2.5.8. B-LNr. 28 / KFZ-Stellplatz 6 .....	73
2.5.9. B-LNr. 29 / KFZ-Stellplatz 7 .....	75
2.5.10. B-LNr. 30 / KFZ-Stellplatz 8 .....	77
2.5.11. B-LNr. 40 / Wohnung Top 2.01 .....	79



2.5.12. B-LNr. 41 / Wohnung Top 2.02 .....	84
2.5.13. B-LNr. 42 / Wohnung Top 2.03 .....	88
2.5.14. B-LNr. 43 / Wohnung Top 1.01 .....	94
2.5.15. B-LNr. 44 / Wohnung Top 1.02 .....	98
2.5.16. B-LNr. 45 / Wohnung Top 1.03 .....	102
2.5.17. B-LNr. 46 / KFZ-Stellplatz 1 .....	107
2.5.18. B-LNr. 47 / KFZ-Stellplatz 2 .....	109
2.5.19. B-LNr. 48 / KFZ-Stellplatz 3 .....	111
<b>2.6. Nutzflächen .....</b>	<b>113</b>
<b>2.7. Wohnbeitragsvorschreibungen .....</b>	<b>114</b>
2.7.1. B-LNr. 9 / Wohnung Top 1.05 .....	114
2.7.2. B-LNr. 11 / Wohnung Top 1.07 .....	115
2.7.3. B-LNr. 12 / Wohnung Top 1.08 .....	115
2.7.4. B-LNr. 13 / Wohnung Top 1.09 .....	115
2.7.5. B-LNr. 19 / Wohnung Top 2.04 .....	116
2.7.6. LNr. 26 / KFZ-Stellplatz 4 .....	116
2.7.7. B-LNr. 27 / KFZ-Stellplatz 5 .....	117
2.7.8. B-LNr. 28 / KFZ-Stellplatz 6 .....	117
2.7.9. B-LNr. 29 / KFZ-Stellplatz 7 .....	118
2.7.10. B-LNr. 30 / KFZ-Stellplatz 8 .....	118
2.7.11. B-LNr. 40 / Wohnung Top 2.01 .....	119
2.7.12. B-LNr. 41 / Wohnung Top 2.02 .....	119
2.7.13. B-LNr. 42 / Wohnung Top 2.03 .....	119
2.7.14. B-LNr. 43 / Wohnung Top 1.01 .....	120
2.7.15. B-LNr. 44 / Wohnung Top 1.02 .....	120
2.7.16. B-LNr. 45 / Wohnung Top 1.03 .....	120
2.7.17. B-LNr. 46 / KFZ-Stellplatz 1 .....	121
2.7.18. B-LNr. 47 / KFZ-Stellplatz 2 .....	121
2.7.19. B-LNr. 48 / KFZ-Stellplatz 3 .....	122
<b>2.8. Rücklage/ Investitionsvorschau/Sonstiges .....</b>	<b>122</b>
<b>2.9. Energieausweis .....</b>	<b>123</b>
<b>3. Gutachten .....</b>	<b>125</b>
3.1. Bewertungsgrundsätze .....	125
3.2. Bewertung .....	126
3.2.1. Vergleichswertverfahren .....	126
3.2.2. Vergleichswerte Wohnung .....	128
3.2.3. Ermittlung Ausreißer .....	134
3.2.4. Vergleichswerte KFZ-Stellplatz .....	135
3.2.5. Ermittlung Ausreißer .....	137
3.2.6. Verkehrswertermittlung .....	139
3.3. Plausibilisierung .....	141
<b>4. Zusammenfassung .....</b>	<b>144</b>
<b>5. Anmerkung .....</b>	<b>145</b>



5.1. Umsatzsteuer.....	145
5.2. Hinweispflicht gem. Ö-Norm B 1802 Pkt. 3.3 .....	145
<b>6. Fotodokumentation.....</b>	<b>146</b>
<b>7. Anlagen .....</b>	<b>155</b>



## **Abbildungsverzeichnis**

Abb. 1: Öffentliche Verkehrsanbindungen am Standort	22
Abb. 2: öffentliche Verbindung in die Innenstadt	22
Abb. 3: Verbindung mittels Individualverkehr	23
Abb. 4: Kurzparkzonen Wien	23
Abb. 5: Straßen- / Autobahnnetz	24
Abb. 6: Aus- und Weiterbildung	25
Abb. 7: Gesundheit & Soziales	26
Abb. 8: Kaufkraft in Wien/ Lagezuschlag Wien	26
Abb. 9: DKM	27
Abb. 10: Luftbild	27
Abb. 11: Straßenlärm 2022 [dB] – 4m	28
Abb. 12: Straßenlärm 2017 [dB]	28
Abb. 13: Hochwasserrisiko gem. Hora	29
Abb. 14: Hochwasserrisiko bzw. Gewässer	29
Abb. 15: Flächenwidmungsplan	30
Abb. 16: Auszug Baubewilligung	32
Abb. 17: Grünraum/ Gehweg	33
Abb. 18: Gehwegbeleuchtung	33
Abb. 19: Grünraum	33
Abb. 20: Rasen	33
Abb. 21: Fahrradraum	34
Abb. 22: Fahrradraum	34
Abb. 23: Fahrradraum	34
Abb. 24: Fahrradraum	34
Abb. 25: Garage	34
Abb. 26: Garage	34
Abb. 27: Ansichten Haus 1	36
Abb. 28: Ansichten Haus 2	38
Abb. 29: Schnitte	40
Abb. 30: Grundriss 1.05	46
Abb. 31: 1.05 Vorraum	46
Abb. 32: 1.05 Abstellraum	46
Abb. 33: 1.05 Abstellraum	47
Abb. 34: 1.05 WC	47
Abb. 35: 1.05 WC	47
Abb. 36: 1.05 Wohnküche	47
Abb. 37: 1.05 Wohnküche	47



Abb. 38: 1.05 Wohnküche	47
Abb. 39: 1.05 Wohnküche	48
Abb. 40: 1.05 Zimmer 1	48
Abb. 41: 1.05 Zimmer 1	48
Abb. 42: 1.05 Bad 1	48
Abb. 43: 1.05 Bad 1	48
Abb. 44: 1.05 Zimmer 2	48
Abb. 45: 1.05 Zimmer 2	49
Abb. 46: 1.05 Bad 2	49
Abb. 47: 1.05 Bad 2	49
Abb. 48: 1.05 Bad 2	49
Abb. 49: 1.05 Wohnküche	49
Abb. 50: Grundriss 1.07	50
Abb. 51: 1.07 Vorraum	51
Abb. 52: 1.07 WC	51
Abb. 53: 1.07 WC	51
Abb. 54: 1.07 Abstellraum	51
Abb. 55: 1.07 Abstellraum	51
Abb. 56: 1.07 Zimmer	51
Abb. 57: 1.07 Zimmer	52
Abb. 58: 1.07 Badezimmer	52
Abb. 59: 1.07 Badezimmer	52
Abb. 60: 1.07 Badezimmer	52
Abb. 61: 1.07 Badezimmer	52
Abb. 62: 1.07 Vorraum	52
Abb. 63: 1.07 Wohnküche	53
Abb. 64: 1.07 Wohnküche	53
Abb. 65: 1.07 Wohnküche	53
Abb. 66: 1.07 Aussicht	53
Abb. 67: 1.07 Aussicht	53
Abb. 68: 1.07 Aussicht	53
Abb. 69: 1.07 Balkon	54
Abb. 70: 1.07 Aussicht	54
Abb. 71: 1.07 Aussicht	54
Abb. 72: Grundriss 1.08	55
Abb. 73: 1.08 Abstellraum	55
Abb. 74: 1.08 Abstellraum	55
Abb. 75: 1.08 WC	56
Abb. 76: 1.08 Wohnküche	56



Abb. 77: 1.08 Wohnküche	56
Abb. 78: 1.08 Balkon	56
Abb. 79: 1.08 Balkon	56
Abb. 80: 1.08 Balkon	56
Abb. 81: 1.08 Wohnküche	57
Abb. 82: 1.08 Zimmer 1	57
Abb. 83: 1.08 Zimmer 1	57
Abb. 84: 1.08 Bad 1	57
Abb. 85: 1.08 Bad 1	57
Abb. 86: 1.08 Bad 1	57
Abb. 87: 1.08 Zimmer 2	58
Abb. 88: 1.08 Zimmer 2	58
Abb. 89: 1.08 Zimmer 2	58
Abb. 90: 1.08 Bad 2	58
Abb. 91: 1.08 Bad 2	58
Abb. 92: 1.08 Bad 2	58
Abb. 93: 1.08 Wohnküche	59
Abb. 94: Grundriss 1.09	60
Abb. 95: 1.09 WC	61
Abb. 96: 1.09 WC	61
Abb. 97: 1.09 Abstellraum	61
Abb. 98: 1.09 Abstellraum	61
Abb. 99: 1.09 Abstellraum	61
Abb. 100:1.09 Zimmer 1	61
Abb. 101:1.09 Zimmer 1	62
Abb. 102:1.09 Bad 1	62
Abb. 103:1.09 Bad 1	62
Abb. 104:1.09 Bad 1	62
Abb. 105:1.09 Bad 1	62
Abb. 106:1.09 Bad 1	62
Abb. 107:1.09 Wohnküche	63
Abb. 108:1.09 Zimmer 2	63
Abb. 109:1.09 Wohnküche	63
Abb. 110:1.09 Bad 2	63
Abb. 111:1.09 Bad 2	63
Abb. 112:1.09 Wohnküche	63
Abb. 113:1.09 Balkon/ Terrasse	64
Abb. 114:1.09 Balkon/ Terrasse	64
Abb. 115:1.09 Balkon/ Terrasse	64



Abb. 116:1.09 Balkon/ Terrasse	64
Abb. 117:1.09 Aussicht	64
Abb. 118:1.09 Aussicht	64
Abb. 119:1.09 Aussicht	65
Abb. 120:1.09 Balkon/ Terrasse	65
Abb. 121:1.09 Wohnküche	65
Abb. 122:1.09 Wohnküche	65
Abb. 123:1.09 Wohnküche	65
Abb. 124:1.09 Vorraum	65
Abb. 125:1.09 Vorraum	66
Abb. 126:Grundriss 2.04	67
Abb. 127:2.04 Vorraum	67
Abb. 128:2.04 WC	67
Abb. 129:2.04 Wohnküche	67
Abb. 130:2.04 Wohnküche	67
Abb. 131:2.04 Zimmer 1	68
Abb. 132:2.04 Zimmer 1	68
Abb. 133:2.04 Bad 1	68
Abb. 134:2.04 Bad 1	68
Abb. 135:2.04 Bad 1	68
Abb. 136:2.04 Abstellraum	68
Abb. 137:2.04 Zimmer 2	69
Abb. 138:2.04 Bad 2	69
Abb. 139:2.04 Bad 2	69
Abb. 140:2.04 Bad 2	69
Abb. 141:2.04 Zimmer 2	69
Abb. 142:Garagenplan KFZ Stellplatz 4	70
Abb. 143:KFZ-Stellplatz 4	71
Abb. 144:Garagenplan KFZ Stellplatz 5	72
Abb. 145:KFZ-Stellplatz 5	73
Abb. 146:Garagenplan KFZ Stellplatz 6	74
Abb. 147:KFZ-Stellplatz 6	75
Abb. 148:Garagenplan KFZ Stellplatz 7	76
Abb. 149:KFZ-Stellplatz 7	77
Abb. 150:Garagenplan KFZ Stellplatz 8	78
Abb. 151:KFZ-Stellplatz 8	79
Abb. 152:Grundriss 2.01	80
Abb. 153:2.01 Vorraum	80
Abb. 154:2.01 Abstellraum	80



Abb. 155:2.01 Abstellraum	81
Abb. 156:2.01 Zimmer1	81
Abb. 157:2.01 Zimmer 2	81
Abb. 158:2.01 Bad 1	81
Abb. 159:2.01 Bad 1	81
Abb. 160:2.01 Bad 1	81
Abb. 161:2.01 Vorraum	82
Abb. 162:2.01 WC	82
Abb. 163:2.01 WC	82
Abb. 164:2.01 Wohnküche	82
Abb. 165:2.01 Wohnküche	82
Abb. 166:2.01 Zimmer 2	82
Abb. 167:2.01 Bad 2	83
Abb. 168:2.01 Bad 2	83
Abb. 169:2.01 Bad 2	83
Abb. 170:2.01	83
Abb. 171:2.01 Terrasse / Garten	83
Abb. 172:2.01 Garten	83
Abb. 173:2.01 Terrasse / Garten	83
Abb. 174:2.01 Terrasse / Garten	84
Abb. 175:2.01 Garten	84
Abb. 176:Grundriss 2.01	85
Abb. 177:2.02 Vorraum	85
Abb. 178:2.02 WC	85
Abb. 179:2.02 WC	86
Abb. 180:2.02 Wohnküche	86
Abb. 181:2.02 Wohnküche	86
Abb. 182:2.02 Wohnküche	86
Abb. 183:2.02 Zimmer 2	86
Abb. 184:2.02 Zimmer 2	86
Abb. 185:2.02 Bad 2	87
Abb. 186:2.02 Bad 2	87
Abb. 187:2.02 Bad 2	87
Abb. 188:Vorraum	87
Abb. 189:2.02 Abstellraum	87
Abb. 190:2.02 Zimmer 1	87
Abb. 191:2.02 Zimmer 1	88
Abb. 192:2.02 Bad 1	88
Abb. 193:2.02 Bad 1	88



Abb. 194:2.02 Bad 1	88
Abb. 195:2.02 Bad 1	88
Abb. 196:Grundriss 2.03	89
Abb. 197:2.03 Vorraum	90
Abb. 198:2.03 Vorraum	90
Abb. 199:2.03 Wohnküche	90
Abb. 200:2.03 Wohnküche	90
Abb. 201:2.03 Zimmer 2	90
Abb. 202:2.03 Zimmer 2	90
Abb. 203:2.03 Bad 2	91
Abb. 204:2.03 Bad 2	91
Abb. 205:2.03 Bad 2	91
Abb. 206:2.03 Wohnküche	91
Abb. 207:2.03 Wohnküche	91
Abb. 208:2.03 Vorraum	91
Abb. 209:2.03 Vorraum	92
Abb. 210:2.03 Abstellraum	92
Abb. 211:2.03 Zimmer 1	92
Abb. 212:2.03 Zimmer 1	92
Abb. 213:2.03 Zimmer 1	92
Abb. 214:2.03 Bad 1	92
Abb. 215:2.03 Bad 1	93
Abb. 216:2.03 Bad 1	93
Abb. 217:2.03 Aussicht	93
Abb. 218:2.03 Aussicht	93
Abb. 219:2.03 Aussicht	93
Abb. 220:2.03 Aussicht	93
Abb. 221:2.03 Balkon	94
Abb. 222:Grundriss 1.01	95
Abb. 223:1.01 Vorraum	95
Abb. 224:1.01 Zimmer	95
Abb. 225:1.01 Zimmer	96
Abb. 226:1.01 Zimmer	96
Abb. 227:1.01 Bad	96
Abb. 228:1.01 Bad	96
Abb. 229:1.01 Bad	96
Abb. 230:1.01 Wohnküche	96
Abb. 231:1.01 Wohnküche	97
Abb. 232:1.01 Terrasse	97





Abb. 233:1.01 Garten	97
Abb. 234:1.01 Garten	97
Abb. 235:1.01 Garten	97
Abb. 236:1.01 Garten	97
Abb. 237:1.01 Garten	98
1.01 Terrasse / Garten	98
Abb. 238:1.01 Abstellraum	98
Abb. 239:1.01 WC	98
Abb. 240:Grundriss 1.01	99
Abb. 241:1.02 Vorraum	99
Abb. 242:1.02 Wohnküche	99
Abb. 243:1.02 Wohnküche	100
Abb. 244:1.02 Wohnküche	100
Abb. 245:1.02 Zimmer	100
Abb. 246:1.02 Zimmer	100
Abb. 247:1.02 Badezimmer	100
Abb. 248:1.02 Badezimmer	100
Abb. 249:1.02 Badezimmer	101
Abb. 250:1.02 Garten/ Terrasse	101
Abb. 251:1.02 Garten/ Terrasse	101
Abb. 252:1.02 Garten	101
Abb. 253:1.02 Garten	101
Abb. 254:1.02 Zimmer	101
Abb. 255:1.02 Zimmer	102
Abb. 256:1.02 Badezimmer	102
Abb. 257:1.02 Badezimmer	102
Abb. 258:1.02 Badezimmer	102
Abb. 259:1.02 Wohnküche	102
Abb. 260:Grundriss 1.03	103
Abb. 261:1.03 Vorraum	104
Abb. 262:1.03 Zimmer	104
Abb. 263:1.03 Bad	104
Abb. 264:1.03 Bad	104
Abb. 265:1.03 Bad	104
Abb. 266:1.03 Bad	104
Abb. 267:1.03 Zimmer	105
Abb. 268:1.03 Garten	105
Abb. 269:1.03 Garten	105
Abb. 270:1.03 Garten	105



Abb. 271:1.03 Wohnküche	105
Abb. 272:1.03 Wohnküche	105
Abb. 273:1.03 Garten/ Terrasse	106
Abb. 274:1.03 Garten / Ausblick	106
Abb. 275:1.03 Garten/ Terrasse	106
Abb. 276:1.03 Wohnküche	106
Abb. 277:1.03 Zimmer	106
Abb. 278:1.03 Zimmer	106
Abb. 279:1.03 Bad	107
Abb. 280:1.03 Bad	107
Abb. 281:1.03 Bad	107
Abb. 282:1.03 Abstellraum	107
Abb. 283:1.03 WC	107
Abb. 284:1.03 WC	107
Abb. 285:Garagenplan KFZ Stellplatz 1	108
Abb. 286:KFZ-Stellplatz 1	109
Abb. 287:Garagenplan KFZ Stellplatz 2	110
Abb. 288:KFZ-Stellplatz 2	111
Abb. 289:Garagenplan KFZ Stellplatz 3	112
Abb. 290:KFZ-Stellplatz 3	113
Abb. 291:Lage der Vergleichsobjekte (Wohnungen)	130
Abb. 292:Lage der Vergleichsobjekte (KFZ)	137
Abb. 293:Entwicklung der Spitzenrenditen	142
Abb. 294:Entwicklung der Suchanfrage für Miete und Kauf	143

**Legende zu Grundrissen:**

Wandart	Bedeutung
	Neu errichtete Wand
	Abgerissene Wand



## 1. Allgemeines

### 1.1. Auftraggeber

Frau RA Dr. Ulla Reisch, Urbanek Lind Schmied Reisch Rechtsanwälte OG, per Adresse 1030 Wien, Landstraßer Hauptstraße 1a Top 9, als Insolvenzverwalterin der VMF Vermögensverwaltung GmbH (9 S 203/24b des HG Wien).

### 1.2. Auftrag/ Zweck

SV möge Befund und Gutachten über den Verkehrswert von

B-LNr.	9	mit	110/1893	Anteilen verbunden mit Wohnungseigentumsobjekt an	Top	1.05
B-LNr.	11	mit	50/1893	Anteilen verbunden mit Wohnungseigentumsobjekt an	Top	1.07
B-LNr.	12	mit	90/1893	Anteilen verbunden mit Wohnungseigentumsobjekt an	Top	1.08
B-LNr.	13	mit	96/1893	Anteilen verbunden mit Wohnungseigentumsobjekt an	Top	1.09
B-LNr.	19	mit	115/1893	Anteilen verbunden mit Wohnungseigentumsobjekt an	Top	2.04
B-LNr.	26	mit	6/1893	Anteilen verbunden mit Wohnungseigentumsobjekt an	KFZ	4
B-LNr.	27	mit	6/1893	Anteilen verbunden mit Wohnungseigentumsobjekt an	KFZ	5
B-LNr.	28	mit	6/1893	Anteilen verbunden mit Wohnungseigentumsobjekt an	KFZ	6
B-LNr.	29	mit	6/1893	Anteilen verbunden mit Wohnungseigentumsobjekt an	KFZ	7
B-LNr.	30	mit	6/1893	Anteilen verbunden mit Wohnungseigentumsobjekt an	KFZ	8
B-LNr.	40	mit	116/1893	Anteilen verbunden mit Wohnungseigentumsobjekt an	Top	2.01
B-LNr.	41	mit	111/1893	Anteilen verbunden mit Wohnungseigentumsobjekt an	Top	2.02
B-LNr.	42	mit	110/1893	Anteilen verbunden mit Wohnungseigentumsobjekt an	Top	2.03
B-LNr.	43	mit	53/1893	Anteilen verbunden mit Wohnungseigentumsobjekt an	Top	1.01
B-LNr.	44	mit	109/1893	Anteilen verbunden mit Wohnungseigentumsobjekt an	Top	1.02
B-LNr.	45	mit	114/1893	Anteilen verbunden mit Wohnungseigentumsobjekt an	Top	1.03
B-LNr.	46	mit	6/1893	Anteilen verbunden mit Wohnungseigentumsobjekt an	KFZ	1
B-LNr.	47	mit	8/1893	Anteilen verbunden mit Wohnungseigentumsobjekt an	KFZ	2
B-LNr.	48	mit	6/1893	Anteilen verbunden mit Wohnungseigentumsobjekt an	KFZ	3

der EZ 392, GB 01510 Pötzleinsdorf, GST-Nr. 554/54, in 1180 Wien, Hawelgasse 17, zum Stichtag, für das Insolvenzverfahren, über das Vermögen des Schuldners, erstellen.

### 1.3. Bewertungsstichtag: 22. Mai 2024

Der Bewertungsstichtag ist der Tag der Befundaufnahme.



## **1.4. Grundlagen und Unterlagen**

Dem Sachverständigen stehen seine erhobenen sowie die vom Auftraggeber übergebenen Grundlagen und Unterlagen und die allgemeinen Grundlagen aus der Literatur und Wissenschaft zur Verfügung.

### **1.4.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen**

- Befundaufnahme an Ort und Stelle am 22.05.2024, unter Anwesenheit von:
  - Herrn Jochen Liska (Büro SV)
  - dem gefertigten Sachverständigen
- Ortsplan, online
- Flächenwidmungs- u. Bebauungsplan, online
- Einsichtnahme in den Bauakt bei der Magistratsabteilung 37
- Verdachtsflächenkataster, online
- Anfertigen einer Fotodokumentation
- kanzeinterne Kaufpreis- und Vergleichswertsammlungen

### **1.4.2. Von der Hausverwaltung/vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen**

- Vollmacht zur Planeinsicht und Abfragung zu Förderungen
- Dateienverzeichnis HAW17 bei den Anlagen

### **1.4.3. Literatur**

- Kothbauer/Reithofer, Liegenschaftsbewertungsgesetz, 2013
- Stabentheiner, LiegenschaftsbewertungsG<sup>2</sup>, 2005
- ÖNORM B 1802
- Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, 2022
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017
- SV-Landesverband Steiermark und Kärnten, Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, 2020
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, 2023
- Rössler/Langer, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage, 2004
- Ross/Brachmann/Holzer/Renner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage, 2005
- Bienert/Wagner, Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken, Benchmarks und Methoden, 2. Auflage, 2018
- Heidinger/Hubalek/Wagner, Immobilienbewertung nach angelsächsischen Grundsätzen, 1. Auflage, 2000
- Immobilien-Preisspiegel, herausgegeben von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien und Vermögenstreuhänder



## 1.5. Allgemeine Vorbemerkungen

- Das Gutachten wurde ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt.
- Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt.
- Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei.
- Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter.
- Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben wurden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner Erfahrungen angesetzt und es wird dabei von einer der Lage und der jeweiligen Nutzung des Objektes, marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.



## 2. Befund

### 2.1. Grundbuchstand



#### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01510 Pötzleinsdorf EINLAGEZAHL 392  
BEZIRKSGERICHT Döbling

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 1574/2024  
WOHNUNGSEIGENTUM  
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012  
\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
554/54 G Gärten(10) \* 1572 Hawelgasse 17

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
1 a 1605/1932 Verpflichtung zur Abtragung der Baulichkeit gem Pkt 1  
Bescheid 1931-12-01  
2 a 2860/1964 4115/1969 4116/1969 4117/1969 3163/2022 Bauplatz (auf)  
Gst 554/54  
4 a 293/2024 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem § 32 WEG  
2002  
5 a 293/2024 Verwalter der Liegenschaft  
teamneunzehn.at Hausverwaltung GmbH (FN 36233i),  
Handelskai 94-96/44 OG., 1200 Wien  
6 a 293/2024 Benützungsbefreiung gem § 17 WEG 2002 gem Punkt IV.D.7.  
Wohnungseigentumsvertrag 2023-12-05

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

9 ANTEIL: 110/1893  
VMF Vermögensverwaltung GmbH (FN 521624w)  
ADR: Heinrich Bablik-Straße 17, Brunn am Gebirge 2345  
a 293/2024 IM RANG 5372/2022 Kaufvertrag 2023-02-03,  
Wohnungseigentumsvertrag 2023-12-05, Nachtrag 2024-01-22  
Eigentumsrecht  
b 293/2024 IM RANG 5372/2022 Wohnungseigentum an Wohnung Top 1.05  
c 1574/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-04-12 (9 S 203/24b  
- Handelsgericht Wien)

11 ANTEIL: 50/1893  
VMF Vermögensverwaltung GmbH (FN 521624w)  
ADR: Heinrich Bablik-Straße 17, Brunn am Gebirge 2345  
a 293/2024 IM RANG 5372/2022 Kaufvertrag 2023-02-03,  
Wohnungseigentumsvertrag 2023-12-05, Nachtrag 2024-01-22  
Eigentumsrecht  
b 293/2024 IM RANG 5372/2022 Wohnungseigentum an Wohnung Top 1.07  
c 1574/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-04-12 (9 S 203/24b  
- Handelsgericht Wien)

12 ANTEIL: 90/1893  
VMF Vermögensverwaltung GmbH (FN 521624w)  
ADR: Heinrich Bablik-Straße 17, Brunn am Gebirge 2345  
a 293/2024 IM RANG 5372/2022 Kaufvertrag 2023-02-03,  
Wohnungseigentumsvertrag 2023-12-05, Nachtrag 2024-01-22



Eigentumsrecht

- b 293/2024 IM RANG 5372/2022 Wohnungseigentum an Wohnung Top 1.08
- c 1574/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-04-12 (9 S 203/24b  
- Handelsgericht Wien)

13 ANTEIL: 96/1893

VMF Vermögensverwaltung GmbH (FN 521624w)

ADR: Heinrich Bablik-Straße 17, Brunn am Gebirge 2345

- a 293/2024 IM RANG 5372/2022 Kaufvertrag 2023-02-03,  
Wohnungseigentumsvertrag 2023-12-05, Nachtrag 2024-01-22  
Eigentumsrecht

- b 293/2024 IM RANG 5372/2022 Wohnungseigentum an Wohnung Top 1.09
- c 1574/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-04-12 (9 S 203/24b  
- Handelsgericht Wien)

14 ANTEIL: 100/1893

Mag. Peter Mario Richter

GEB: 1970-08-22 ADR: Heinrich-Damisch-Straße 4/3, Salzburg 5020

- a 293/2024 IM RANG 4970/2022 Kaufvertrag 2022-08-01,  
Wohnungseigentumsvertrag 2023-12-05, Nachtrag 2024-01-22  
Eigentumsrecht

- b 293/2024 IM RANG 4970/2022 Wohnungseigentum an Wohnung Top 1.10

15 ANTEIL: 68/1893

Mag. Peter Mario Richter

GEB: 1970-08-22 ADR: Heinrich-Damisch-Straße 4/3, Salzburg 5020

- a 293/2024 IM RANG 4970/2022 Kaufvertrag 2022-08-01,  
Wohnungseigentumsvertrag 2023-12-05, Nachtrag 2024-01-22  
Eigentumsrecht

- b 293/2024 IM RANG 4970/2022 Wohnungseigentum an Wohnung Top 1.11

19 ANTEIL: 115/1893

VMF Vermögensverwaltung GmbH (FN 521624w)

ADR: Heinrich Bablik-Straße 17, Brunn am Gebirge 2345

- a 293/2024 IM RANG 5372/2022 Kaufvertrag 2023-02-03,  
Wohnungseigentumsvertrag 2023-12-05, Nachtrag 2024-01-22  
Eigentumsrecht

- b 293/2024 IM RANG 5372/2022 Wohnungseigentum an Wohnung Top 2.04
- c 1574/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-04-12 (9 S 203/24b  
- Handelsgericht Wien)

20 ANTEIL: 97/1893

Michael Weber

GEB: 1983-05-12 ADR: Bramham Gardens 45/Flat 9, SW5 0HQ London,  
Vereinigtes Königreich

- a 293/2024 IM RANG 3986/2022 Kaufvertrag 2022-08-05,  
Wohnungseigentumsvertrag 2023-12-05, Nachtrag 2024-01-22  
Eigentumsrecht

- b 293/2024 IM RANG 3986/2022 Wohnungseigentum an Wohnung Top 2.05

21 ANTEIL: 97/1893

Valerie Lena Maix

GEB: 2005-05-06 ADR: Scheibenbergstraße 41-43/3, Wien 1180

- a 293/2024 IM RANG 5372/2022 Kaufvertrag 2023-06-12,  
Wohnungseigentumsvertrag 2023-12-05, Kaufvertrag 2023-02-03, Nachtrag  
2024-01-22 Eigentumsrecht

- b 293/2024 IM RANG 5372/2022 Wohnungseigentum an Wohnung Top 2.06

22 ANTEIL: 163/1893

Mag. Peter Mario Richter

GEB: 1970-08-22 ADR: Heinrich-Damisch-Straße 4/3, Salzburg 5020

- a 293/2024 IM RANG 4970/2022 Kaufvertrag 2022-08-01,  
Wohnungseigentumsvertrag 2023-12-05, Nachtrag 2024-01-22  
Eigentumsrecht

- b 293/2024 IM RANG 4970/2022 Wohnungseigentum an Wohnung Top 2.07

26 ANTEIL: 6/1893



VMF Vermögensverwaltung GmbH (FN 521624w)  
ADR: Heinrich Bablik-Straße 17, Brunn am Gebirge 2345  
a 293/2024 IM RANG 5372/2022 Kaufvertrag 2023-02-03,  
Wohnungseigentumsvertrag 2023-12-05, Nachtrag 2024-01-22  
Eigentumsrecht  
b 293/2024 IM RANG 5372/2022 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz Nr. 4  
c 1574/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-04-12 (9 S 203/24b  
- Handelsgericht Wien)

27 ANTEIL: 6/1893

VMF Vermögensverwaltung GmbH (FN 521624w)  
ADR: Heinrich Bablik-Straße 17, Brunn am Gebirge 2345  
a 293/2024 IM RANG 5372/2022 Kaufvertrag 2023-02-03,  
Wohnungseigentumsvertrag 2023-12-05, Nachtrag 2024-01-22  
Eigentumsrecht  
b 293/2024 IM RANG 5372/2022 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz Nr. 5  
c 1574/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-04-12 (9 S 203/24b  
- Handelsgericht Wien)

28 ANTEIL: 6/1893

VMF Vermögensverwaltung GmbH (FN 521624w)  
ADR: Heinrich Bablik-Straße 17, Brunn am Gebirge 2345  
a 293/2024 IM RANG 5372/2022 Kaufvertrag 2023-02-03,  
Wohnungseigentumsvertrag 2023-12-05, Nachtrag 2024-01-22  
Eigentumsrecht  
b 293/2024 IM RANG 5372/2022 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz Nr. 6  
c 1574/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-04-12 (9 S 203/24b  
- Handelsgericht Wien)

29 ANTEIL: 6/1893

VMF Vermögensverwaltung GmbH (FN 521624w)  
ADR: Heinrich Bablik-Straße 17, Brunn am Gebirge 2345  
a 293/2024 IM RANG 5372/2022 Kaufvertrag 2023-02-03,  
Wohnungseigentumsvertrag 2023-12-05, Nachtrag 2024-01-22  
Eigentumsrecht  
b 293/2024 IM RANG 5372/2022 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz Nr. 7  
c 1574/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-04-12 (9 S 203/24b  
- Handelsgericht Wien)

30 ANTEIL: 6/1893

VMF Vermögensverwaltung GmbH (FN 521624w)  
ADR: Heinrich Bablik-Straße 17, Brunn am Gebirge 2345  
a 293/2024 IM RANG 5372/2022 Kaufvertrag 2023-02-03,  
Wohnungseigentumsvertrag 2023-12-05, Nachtrag 2024-01-22  
Eigentumsrecht  
b 293/2024 IM RANG 5372/2022 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz Nr. 8  
c 1574/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-04-12 (9 S 203/24b  
- Handelsgericht Wien)

31 ANTEIL: 13/1893

Mag. Peter Mario Richter  
GEB: 1970-08-22 ADR: Heinrich-Damisch-Straße 4/3, Salzburg 5020  
a 293/2024 IM RANG 4970/2022 Kaufvertrag 2022-08-01, Nachtrag zum  
Kaufvertrag vom 01.08.2022 2022-08-10, Wohnungseigentumsvertrag  
2023-12-05, Nachtrag 2024-01-22 Eigentumsrecht  
b 293/2024 IM RANG 4970/2022 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz Nr. 9

32 ANTEIL: 8/1893

Entwicklung Hawelgasse 17 Immo GmbH (FN 556932v)  
ADR: Heinrich Bablik-Straße 17, Brunn am Gebirge 2345  
a 4960/2021 IM RANG 4536/2021 Kaufvertrag 2021-05-05 Eigentumsrecht  
b 293/2024 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz Nr. 10  
c 767/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 07.03.2025  
d 1413/2024 Eröffnung des Konkurses am 2024-03-29 (11 S 39/24g - LG  
Wiener Neustadt)



- 33 ANTEIL: 6/1893  
Mag. Peter Mario Richter  
GEB: 1970-08-22 ADR: Heinrich-Damisch-Straße 4/3, Salzburg 5020  
a 293/2024 IM RANG 4970/2022 Kaufvertrag 2022-08-01, Nachtrag zum Kaufvertrag vom 01.08.2022 2022-08-10, Wohnungseigentumsvertrag 2023-12-05, Nachtrag 2024-01-22 Eigentumsrecht  
b 293/2024 IM RANG 4970/2022 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz Nr. 11
- 34 ANTEIL: 10/1893  
Mag. Peter Mario Richter  
GEB: 1970-08-22 ADR: Heinrich-Damisch-Straße 4/3, Salzburg 5020  
a 293/2024 IM RANG 4970/2022 Kaufvertrag 2022-08-01, Nachtrag zum Kaufvertrag vom 01.08.2022 2022-08-10, Wohnungseigentumsvertrag 2023-12-05, Nachtrag 2024-01-22 Eigentumsrecht  
b 293/2024 IM RANG 4970/2022 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz Nr. 12
- 35 ANTEIL: 8/1893  
Valerie Lena Maix  
GEB: 2005-05-06 ADR: Scheibenbergstraße 41-43/3, Wien 1180  
a 293/2024 IM RANG 5372/2022 Kaufvertrag 2023-06-12, Wohnungseigentumsvertrag 2023-12-05, Nachtrag 2024-01-22 Eigentumsrecht  
b 293/2024 IM RANG 5372/2022 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz Nr. 13
- 36 ANTEIL: 13/1893  
Mag. Peter Mario Richter  
GEB: 1970-08-22 ADR: Heinrich-Damisch-Straße 4/3, Salzburg 5020  
a 293/2024 IM RANG 4970/2022 Kaufvertrag 2022-08-01, Nachtrag zum Kaufvertrag vom 01.08.2022 2022-08-10, Wohnungseigentumsvertrag 2023-12-05, Nachtrag 2024-01-22 Eigentumsrecht  
b 293/2024 IM RANG 4970/2022 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz Nr. 14
- 37 ANTEIL: 13/1893  
Michael Weber  
GEB: 1983-05-12 ADR: Bramham Gardens 45/Flat 9, SW5 0HQ London, Vereinigtes Königreich  
a 293/2024 IM RANG 3986/2022 Kaufvertrag 2022-08-05, Wohnungseigentumsvertrag 2023-12-05, Nachtrag 2024-01-22 Eigentumsrecht  
b 293/2024 IM RANG 3986/2022 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz Nr. 15
- 38 ANTEIL: 53/1893  
VKM Liegenschaftsverwaltung GmbH (FN 537377k)  
ADR: Siesenheimer Straße 35, Salzburg 5020  
a 293/2024 Wohnungseigentum an Wohnung Top 1.04  
b 760/2024 Kaufvertrag 2023-03-08, Nachtrag 2024-02-16 Eigentumsrecht  
c 1533/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-04-11 (4 S 50/24s - Handelsgericht Wien)
- 39 ANTEIL: 120/1893  
VKM Liegenschaftsverwaltung GmbH (FN 537377k)  
ADR: Siesenheimer Straße 35, Salzburg 5020  
a 293/2024 Wohnungseigentum an Wohnung Top 1.06  
b 760/2024 Kaufvertrag 2023-03-08, Nachtrag 2024-02-16 Eigentumsrecht  
c 1533/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-04-11 (4 S 50/24s - Handelsgericht Wien)
- 40 ANTEIL: 116/1893  
VMF Vermögensverwaltung GmbH (FN 521624w)  
ADR: Heinrich Bablik-Straße 17, Brunn am Gebirge 2345  
a 293/2024 Wohnungseigentum an Wohnung Top 2.01  
b 764/2024 Kaufvertrag 2022-11-04, Nachtrag 2024-02-16 Eigentumsrecht  
c 1574/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-04-12 (9 S 203/24b - Handelsgericht Wien)
- 41 ANTEIL: 111/1893  
VMF Vermögensverwaltung GmbH (FN 521624w)



ADR: Heinrich Bablik-Straße 17, Brunn am Gebirge 2345  
a 293/2024 Wohnungseigentum an Wohnung Top 2.02  
b 764/2024 Kaufvertrag 2022-11-04, Nachtrag 2024-02-16 Eigentumsrecht  
c 1574/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-04-12 (9 S 203/24b  
- Handelsgericht Wien)

42 ANTEIL: 110/1893

VMF Vermögensverwaltung GmbH (FN 521624w)  
ADR: Heinrich Bablik-Straße 17, Brunn am Gebirge 2345  
a 293/2024 Wohnungseigentum an Wohnung Top 2.03  
b 764/2024 Kaufvertrag 2022-11-04, Nachtrag 2024-02-16 Eigentumsrecht  
c 1574/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-04-12 (9 S 203/24b  
- Handelsgericht Wien)

43 ANTEIL: 53/1893

VMF Vermögensverwaltung GmbH (FN 521624w)  
ADR: Heinrich Bablik-Straße 17, Brunn am Gebirge 2345  
a 293/2024 Wohnungseigentum an Wohnung Top 1.01  
b 765/2024 Kaufvertrag 2022-11-04, Nachtrag 2024-02-16 Eigentumsrecht  
c 1574/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-04-12 (9 S 203/24b  
- Handelsgericht Wien)

44 ANTEIL: 109/1893

VMF Vermögensverwaltung GmbH (FN 521624w)  
ADR: Heinrich Bablik-Straße 17, Brunn am Gebirge 2345  
a 293/2024 Wohnungseigentum an Wohnung Top 1.02  
b 765/2024 Kaufvertrag 2022-11-04, Nachtrag 2024-02-16 Eigentumsrecht  
c 1574/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-04-12 (9 S 203/24b  
- Handelsgericht Wien)

45 ANTEIL: 114/1893

VMF Vermögensverwaltung GmbH (FN 521624w)  
ADR: Heinrich Bablik-Straße 17, Brunn am Gebirge 2345  
a 293/2024 Wohnungseigentum an Wohnung Top 1.03  
b 765/2024 Kaufvertrag 2022-11-04, Nachtrag 2024-02-16 Eigentumsrecht  
c 1574/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-04-12 (9 S 203/24b  
- Handelsgericht Wien)

46 ANTEIL: 6/1893

VMF Vermögensverwaltung GmbH (FN 521624w)  
ADR: Heinrich Bablik-Straße 17, Brunn am Gebirge 2345  
a 293/2024 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz Nr. 1  
b 765/2024 Kaufvertrag 2022-11-04, Nachtrag 2024-02-16 Eigentumsrecht  
c 1574/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-04-12 (9 S 203/24b  
- Handelsgericht Wien)

47 ANTEIL: 8/1893

VMF Vermögensverwaltung GmbH (FN 521624w)  
ADR: Heinrich Bablik-Straße 17, Brunn am Gebirge 2345  
a 293/2024 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz Nr. 2  
b 765/2024 Kaufvertrag 2022-11-04, Nachtrag 2024-02-16 Eigentumsrecht  
c 1574/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-04-12 (9 S 203/24b  
- Handelsgericht Wien)

48 ANTEIL: 6/1893

VMF Vermögensverwaltung GmbH (FN 521624w)  
ADR: Heinrich Bablik-Straße 17, Brunn am Gebirge 2345  
a 293/2024 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz Nr. 3  
b 765/2024 Kaufvertrag 2022-11-04, Nachtrag 2024-02-16 Eigentumsrecht  
c 1574/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-04-12 (9 S 203/24b  
- Handelsgericht Wien)

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

10 auf Anteil B-LNR 22

a 741/2024 Pfandurkunde 2022-06-15, Nachtrag zur Pfandurkunde  
vom 13./15./20.6.2022 2023-12-27

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 2.100.000,--



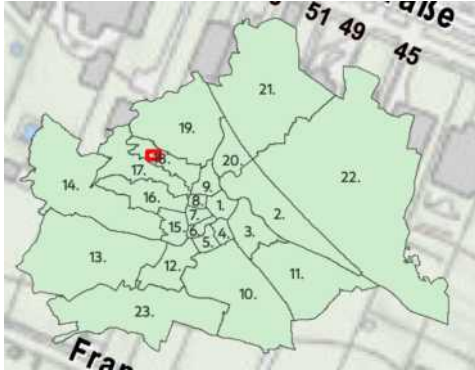
- für Raiffeisenbank Traisen-Gölsental eGen (FN 75316i)
- 11 auf Anteil B-LNR 22  
a 741/2024 Pfandurkunde 2023-12-04  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 150.000,--  
für Raiffeisenbank Traisen-Gölsental eGen (FN 75316i)
- 12 auf Anteil B-LNR 15  
a 742/2024 Pfandurkunde 2022-09-11, Nachtrag zur Pfandurkunde  
vom 11.8.2022 2023-12-27  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.100.000,--  
für Raiffeisenbank Kreuzenstein eGen (FN 53300h)
- 13 auf Anteil B-LNR 9 11 12 13 19 26 bis 30  
a 743/2024 Pfandurkunde 2023-03-16, Nachtrag zur Pfandurkunde  
vom 16.03.2023 2023-12-27  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 3.700.000,--  
für Raiffeisenbank Weinviertel Nordost eGen (FN 55056s)
- 14 auf Anteil B-LNR 14 31 33 34 36  
a 744/2024 Pfandurkunde 2022-09-12, Nachtrag zur Pfandurkunde  
vom 12.09.2022 2023-12-27  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.400.000,--  
für Raiffeisenbank Seewinkel-Hansag eGen (FN 126965p)  
b 744/2024 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 3038 KG 01209 Ober St. Veit C-LNR 12  
EZ 4183 KG 01704 Klosterneuburg C-LNR 19  
EZ 392 KG 01510 Pötzleinsdorf C-LNR 14
- 15 auf Anteil B-LNR 38 39  
a 760/2024 Pfandurkunde 2023-04-11, Nachtrag 2024-01-26  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.100.000,--  
für Raiffeisenbank Almtal eGen (FN 94292s)
- 16 auf Anteil B-LNR 40 41 42  
a 764/2024 Pfandurkunde 2022-12-20, Nachtrag 2023-12-27  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 3.450.000,--  
für Raiffeisen-Bezirksbank Spittal/Drau registrierte  
Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 110971v)
- 17 auf Anteil B-LNR 43 bis 48  
a 765/2024 Pfandurkunde 2023-01-11, Nachtrag 2023-12-27  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.000.000,--  
für Raiffeisenbank Oberes Lavanttal registrierte  
Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 113717g)

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

\*\*\*\*\*

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei, außerbücherliche Rechte oder Verpflichtungen wurden nicht bekannt gegeben.

## 2.2. Lage



Quelle: [www.wien.gv.at](http://www.wien.gv.at)

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im 18. Wiener Gemeindebezirk „Währing“ per Adresse Hawelgasse 17. Die bewertungsgegenständliche Adresse wird durch folgende Straßenzüge markiert: Hawelgasse – Rupoldengasse – Buchleitengasse – Kalbeckgasse.

Der Verlauf der Hawelgasse beginnt im Südosten bei der Buchleitengasse und endet im Nordwesten bei der Schafberggasse. Die Straße ist in beide Richtungen befahrbar und wurde durch einen Gemeinderatsausschuss am 03. Juni 1925 nach Rudolf Hawel benannt.

Im DEHIO – Handbuch Kunstdenkmäler Österreichs wird die Hawelgasse wie folgt beschrieben:

HAWELGASSE (Pötzleinsdorf). Nr.8: Erb. 1924 von *Ernst Löbl*.- Nr.10,12: Erb. 1930 von *Carl Fleischer*, 2 kubische Bauten mit gestuften Fassaden und Dachhöhen.

Der 18. Wiener Gemeindebezirk „Währing“ liegt im Nordwesten Wiens und erstreckt sich über 6,28 km<sup>2</sup>. Im Norden schließt der 19., Döbling an, im Osten der 9., Alsergrund, im Süden der 17., Hernals. Währing hat rund 45.800 Einwohner und besteht aus den Bezirksteilen Währing, Pötzleinsdorf, Gersthof und Weinhaus. Die westlichen Bezirksteile sind Großteils bewaldet. Außerdem verfügt der Bezirk über mehrere große Parkanlagen - einige davon sind: der Pötzleinsdorfer Schlosspark, der Türkenschanzpark, der Währinger Schubertpark, etc.

### 2.2.1. Öffentliche Verkehrsanbindung

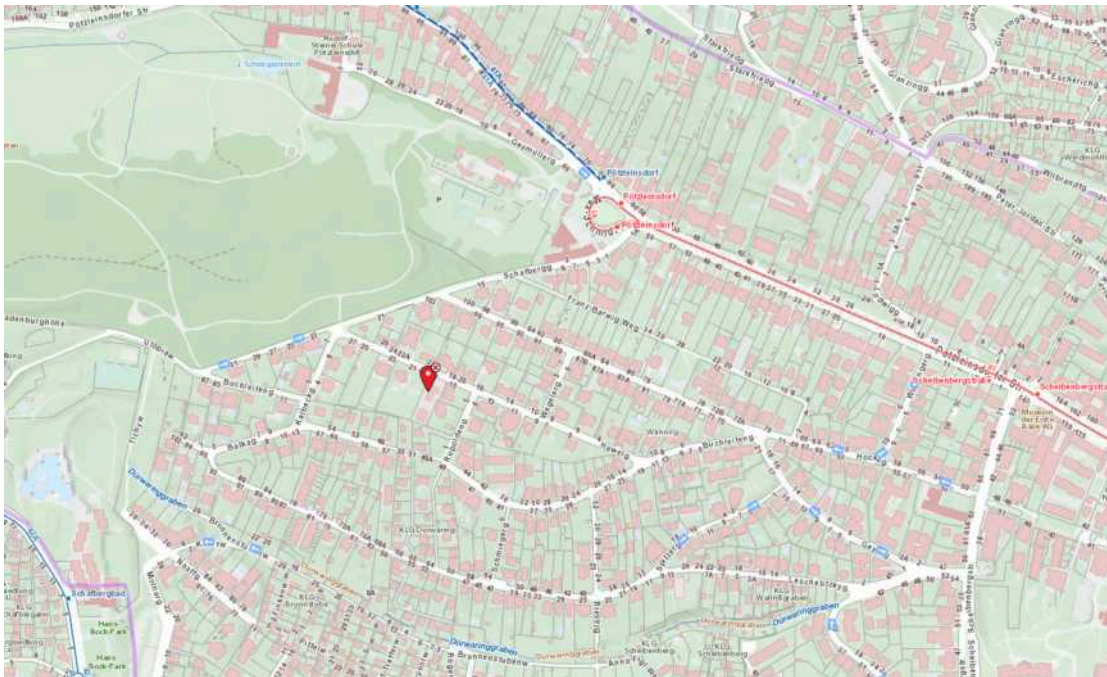
Die Straßenbahnhaltestelle Scheibenbergstraße Linie 41 kann nach rund 600 m erreicht werden. Die Bushaltestelle Pötzleinsdorf der Buslinie 41A nach rund 700 m.

Die Straßenbahnlinie **41** startet beim Schottentor (U2) und verläuft stadtauswärts zunächst die Währinger Straße entlang durch den 9. Bezirk. Beim Straßenzug „Gürtel“ (U6) übersetzt sie in den 18. Bezirk und hält unter anderem am Aumannplatz und bei Wien Gersthof (S45). Ab dort führt sie entlang der Gersthofer Straße vorbei bei Türkenschanzpark bis zum Pötzleinsdorfer Schlosspark,



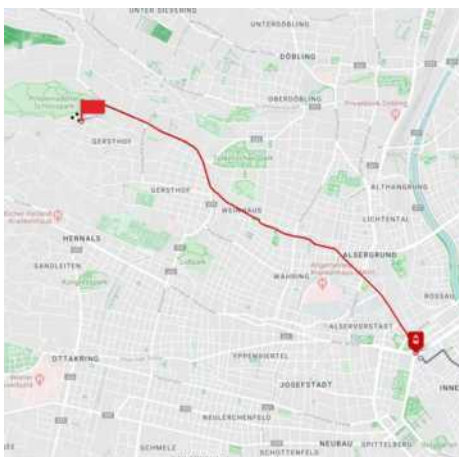
wo sie ihre Endstation hat. Die Buslinie **41A** kann als Verlängerung der Straßenbahnlinie 41 betrachtet werden. Sie beginnt bei Pötzleinsdorfer Schlosspark und führt weiter stadtauswärts vorbei am Geymüller-Schlössel und später entlang des Neustifter Friedhofes, wo sie beim 3. Tor ihr Endstation findet.

**Abb. 1: Öffentliche Verkehrsanbindungen am Standort**



Quelle: [www.wien.gv.at](http://www.wien.gv.at)

**Abb. 2: Öffentliche Verbindung in die Innenstadt**



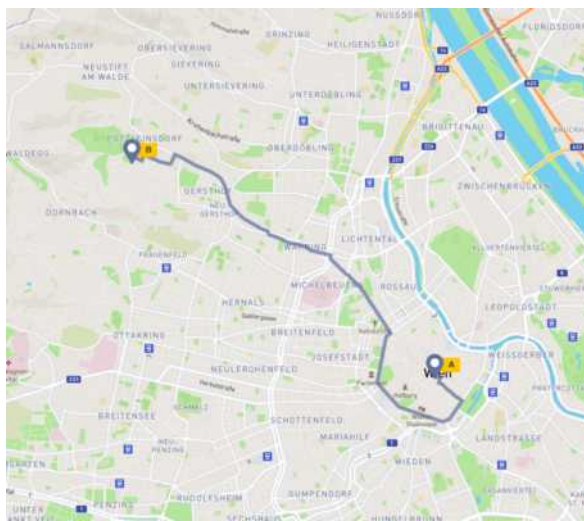
Ins Zentrum Wiens – zum Stephansplatz – benötigt man zu den normalen Betriebszeiten der öffentlichen Verkehrsmittel insgesamt ca. 50 Minuten.

Quelle: [www.wienerlinien.at](http://www.wienerlinien.at)

### 2.2.2. Individualverkehr

Für den Individualverkehr ist die bewertungsgegenständliche Adresse gut erreichbar. Die Parkraumsituation ist als einfach einzustufen. Der 18. Bezirk ist ein Parkraumbewirtschaftungsbezirk und das Parken im bewertungsgegenständlichen Bereich ist daher kostenpflichtig. Das nächste Parkhaus befinden sich in der Gersthofer Straße 137 (1km).

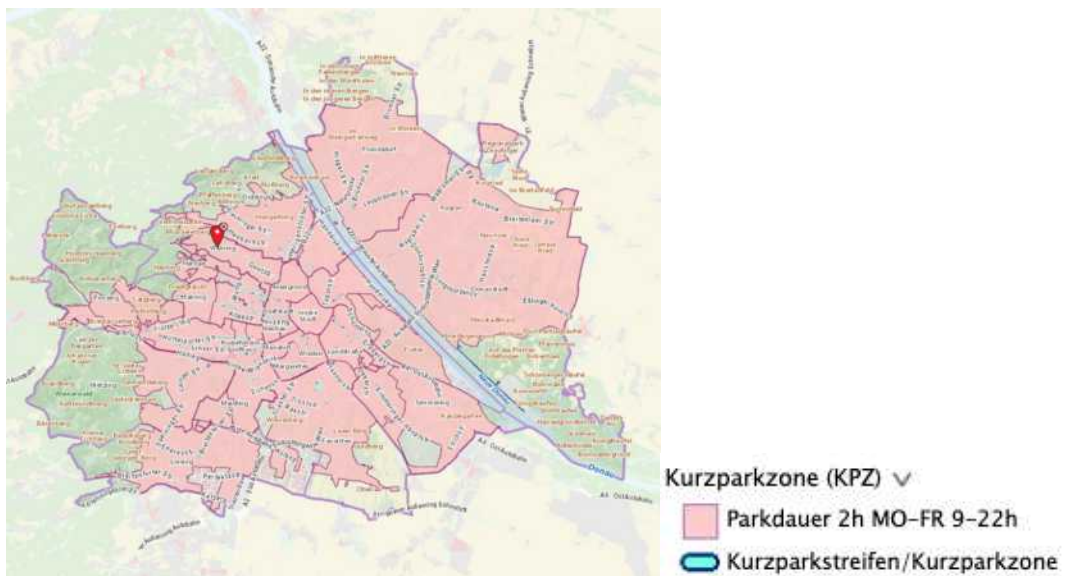
**Abb. 3: Verbindung mittels Individualverkehr**



Vom Stadtzentrum Wiens, dem Stephansplatz, liegt die bewertungsgegenständliche Adresse ca. 8,7 Straßenkilometer entfernt.

Quelle: [www.herold.at](http://www.herold.at)

**Abb. 4: Kurzparkzonen Wien**



Quelle: www.wien.gv.at

Im Bereich der gegenständlichen Liegenschaft gilt keine gesonderte Kurzparkzonenregelung und keine AnrainerInnenparkzone.

**Abb. 5: Straßen- / Autobahnnetz**



Quelle: www.oeamtc.at, ASFINAG, BMVIT

Die Anbindung an die Autobahnen in und um Wien ist über den Straßenzug Gürtel, welcher direkt über die Gersthofer Straße sowie Währinger Straße bzw. Gentzgasse erreicht wird, gegeben.

Erreichbarkeit Standort bis ....	fußläufig	öffentliche Verkehrsmittel	Auto
Stadtzentrum	k.A.	50 Min.	8,7 km
Westbahnhof	k.A.	45 Min.	7,7 km
Hauptbahnhof	k.A.	60 Min.	10 km
Bahnhof Wien-Mitte	k.A.	55 Min.	8,4 km
Flughafen	k.A.	> 60 Min.	29 km

### 2.2.3. Infrastruktur

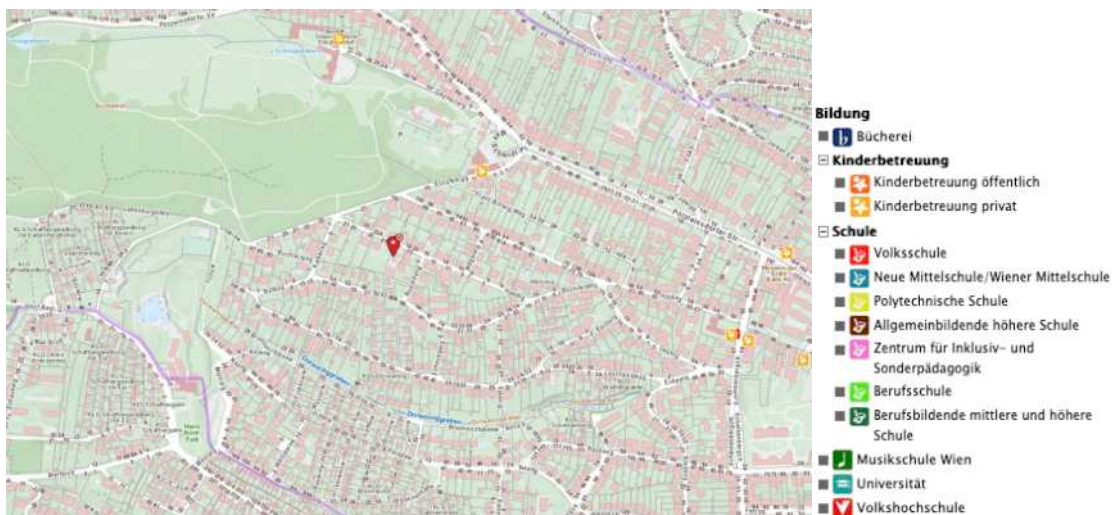
**Nahversorgung:** Einkaufsmöglichkeiten für die Deckung des täglichen Bedarfs sowie für sonstige Konsumgüter befinden sich in der Pötzleinsdorfer Straße und Gersthofer Straße.

**Freizeit:** Die kulturellen Einrichtungen der innerstädtischen Bezirke sind mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

In der näheren Umgebung befindet sich der Pötzleinsdorfer Schlosspark und das Schafbergbad.

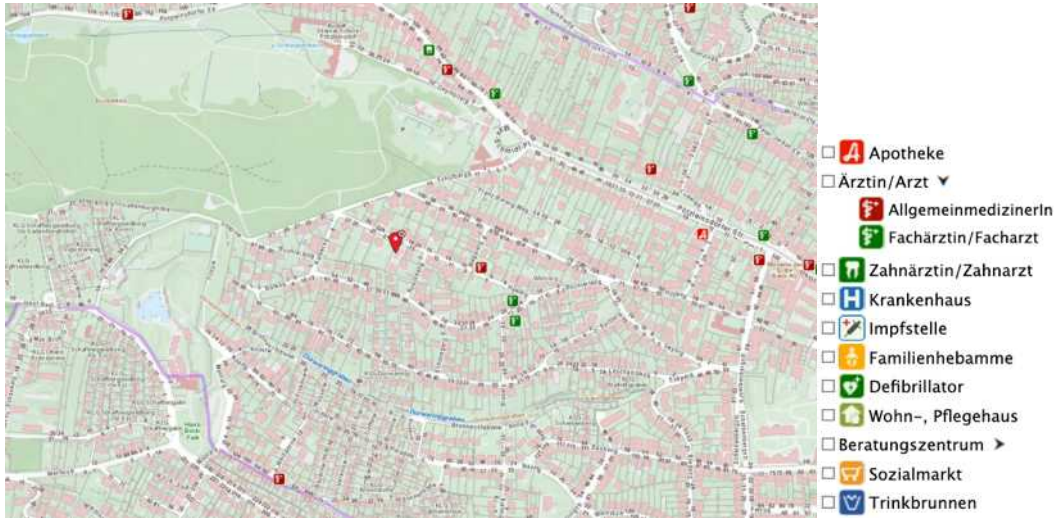
**Gesundheit:** Die nächstgelegene Apotheke befindet sich in Pötzleinsdorfer Straße 13.

**Abb. 6: Aus- und Weiterbildung**



Quelle: [www.wien.gv.at](http://www.wien.gv.at)

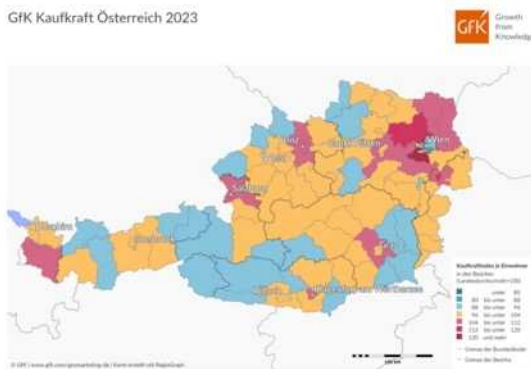
**Abb. 7: Gesundheit & Soziales**



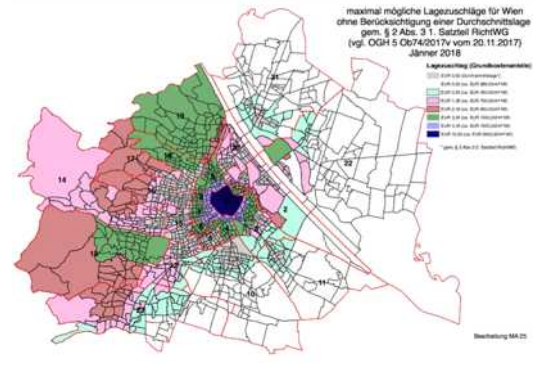
Quelle: [www.wien.gv.at](http://www.wien.gv.at)

## 2.2.4. Kaufkraft

**Abb. 8: Kaufkraft in Wien/ Lagezuschlag Wien**



Quelle: APA/Regio Data



Quelle: [www.wien.gv.at](http://www.wien.gv.at)/ MA 25

Die Wohnlage ist unter Berücksichtigung der Bezirkskaufkraft sowie den örtlichen Gegebenheiten und insbesondere des Images als sehr gut zu bezeichnen.



## 2.3. Grundstück

### 2.3.1. Allgemeine Topografie

Die Liegenschaft liegt in einer Mittelparzelle und ist straßenseitig in Richtung Hawelgasse gegen Nordosten ausgerichtet. Das Niveau ist Richtung Nordosten hin leicht abfallend und die Grundstücksform ist unregelmäßig zu bezeichnen. Als Gesamtgröße ist gemäß dem Grundbuchstand eine Fläche von 1.572 m<sup>2</sup> angegeben.

```
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
554/54  G Gärten(10)        *      1572   Hawelgasse 17
Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Gärten(10): Gärten (Gärten)
***** A2 *****
```

Abb. 9: DKM



Abb. 10: Luftbild



Quelle: [www.wien.gv.at](http://www.wien.gv.at)

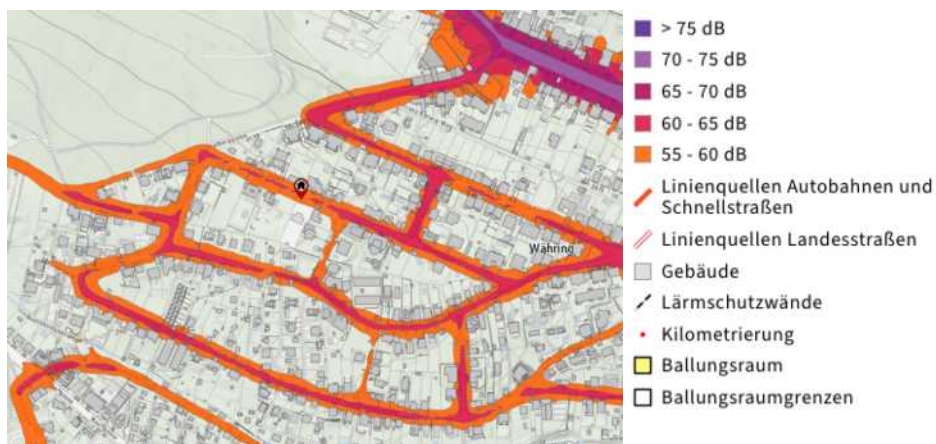
### 2.3.2. Lärmbeeinträchtigung

Abb. 11: Straßenlärm 2022 [dB] – 4m



Quelle: www.lärminfo.at

Abb. 12: Straßenlärm 2017 [dB]



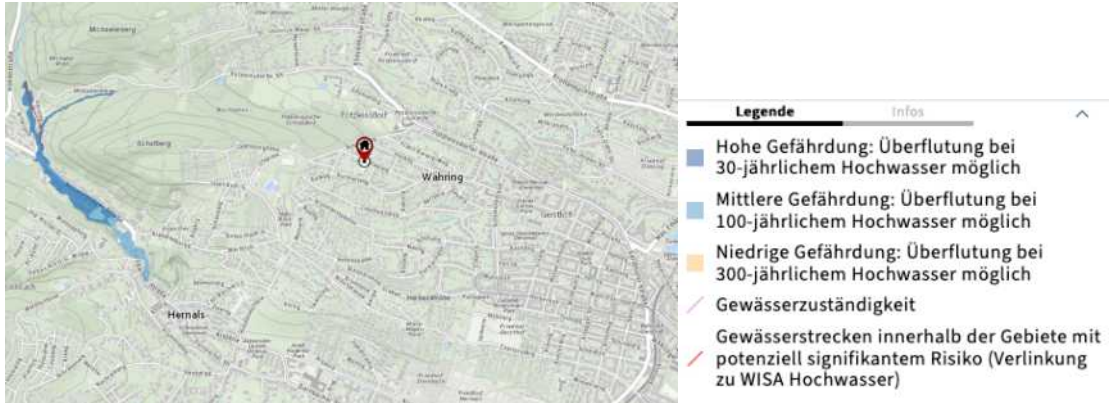
Quelle: www.lärminfo.at

Im bewertungsgegenständlichen Bereich besteht gemäß der Lärmkarten eine Lärmbeeinträchtigung durch den Straßen- und oder Schienenlärm wie folgt:

Jahr	Straßenlärm	Schienenlärm	Fluglärm	Industrielärm
2022	55 – 60 dB	-	-	-
2017	65 - 70 dB	-	-	-

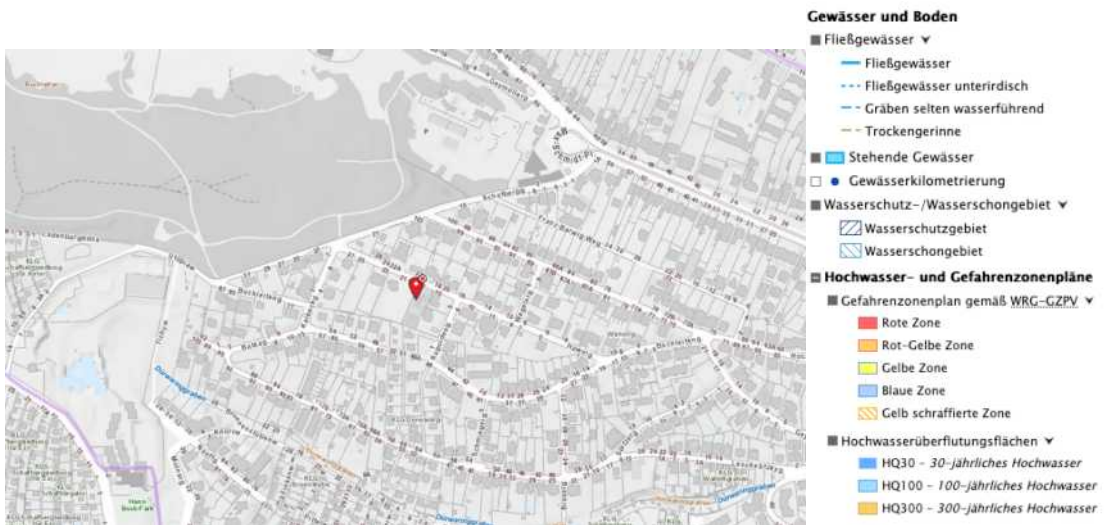
### 2.3.3. Hochwasserrisiko

Abb. 13: Hochwasserrisiko gem. Hora



Quelle: [www.hora.gv.at](http://www.hora.gv.at)

Abb. 14: Hochwasserrisiko bzw. Gewässer

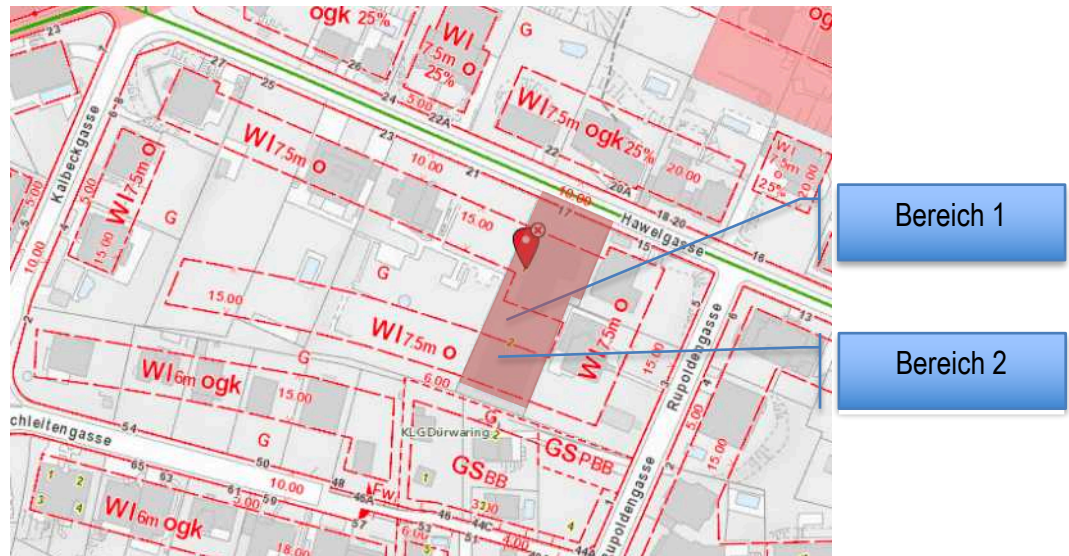


Quelle: [www.wien.gv.at](http://www.wien.gv.at)

Gemäß [hora.gv.at](http://hora.gv.at) und [wien.gv.at](http://wien.gv.at) ist die bewertungsgegenständliche Liegenschaft nicht in der Hochwassergefahrenzone verzeichnet.

### 2.3.4. Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Abb. 15: Flächenwidmungsplan



Quelle: [www.wien.gv.at](http://www.wien.gv.at)

#### Flächenwidmung auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft

##### **Bereich 1**

- gärtnerische Ausgestaltung
- Vorgartentiefe: 10 m

##### **Bereich 2**

- Bauland – Wohngebiet
- Bauklasse I, höhenbeschränkt auf 7,5 m
- offene Bauweise
- Trakttiefe 15m im straßenabgewandten Bereich

Es wird darauf hingewiesen, im Zuge von geplanten baulichen Änderungen in den jeweils aktuellen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan sowie in die besonderen Bestimmungen Einsicht zu nehmen.

### 2.3.5. Anschlüsse

Die Liegenschaft ist an alle zum Betrieb notwendigen öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.



### 2.3.6. Kontaminationen

Das Grundstück wurde nicht auf Kontamination des Bodens untersucht, da dies nicht in das Fachgebiet des Sachverständigen fällt, hingegen wurde in den Verdachtsflächenkataster Einsicht genommen und wie folgt erhoben:

Ergebnis für:	
Bundesland	Wien
Bezirk	Wien 18., Währing
Gemeinde	Wien
Katastralgemeinde	Pötzleinsdorf (1510)
Grundstück	554/54

Information:  
Das Grundstück 554/54 in Pötzleinsdorf (1510) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Im Verdachtsflächenkataster sowie Altlastenatlas des Umweltbundesamtes ist die bewertungsgegenständliche Liegenschaft unter Vorbehalt der vollständigen Erfassung nicht verzeichnet. Für Zwecke der gegenständlichen Bewertung wurde davon ausgegangen, dass keine toxischen oder gefährlichen Substanzen sowie keine gesundheitsschädlichen Substanzen anderer Art in oder an der Liegenschaft vorhanden sind. Ein späteres Aufscheinen solcher Substanzen kann eine erhebliche Auswirkung auf den Wert der Liegenschaft haben und würde eine Berichtigung des Gutachtens nach sich ziehen.

## 2.4. Bebauung / Gebäude

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich zwei unterkellerte, Mehrparteien-Wohnhäuser, in welchen sich die bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte befinden. Die gesamte Wohnhausanlage wurde um das Jahr 2019 bewilligt und in den Jahren darauf erbaut. Im unterkellerten Bereich der Liegenschaft befindet sich eine Garage mit mehreren KFZ-Stellplätzen. Die beiden Gebäude sind von Grünflächen/ Gärten umgeben.

Abb. 16: Auszug Baubewilligung

Aktenzahl	Sachbearbeiter/in:	Durchwahl	Datum
MA37734983-2018-1	DI Hofmann	01/4000-37894	Wien, 31. Dez. 2019

**Errichtung einer Wohnhausanlage**

I.) Baubewilligung  
II.) Gehsteigbekanntgabe  
III.) Bekanntgabe einer Gehsteigauf- und -überfahrt

**B E S C H E I D**

**I.) Baubewilligung**  
Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes 2008 (WGarG 2008), und auf Grund der mit Bescheid vom 11.09.2019, GZ: BV 359727/19/4 erteilten Bewilligung für Abweichungen nach § 81 Abs. 6 BO die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Errichtung einer Wohnhausanlage mit zwei Stiegen und insgesamt 19 Wohnungen, wobei in Stiege 1 (straßenseitiges Gebäude) 11 Wohnungen geplant sind sowie in Stiege 2 (gartenseitiges Gebäude) acht Wohnungen. Die Wohnungsanlage hat eine gemeinsame Tiefgarage mit 15 Pflichtstellplätzen. Jede Stiege besteht aus Erdgeschoß, 1. Stock und zwei ausgebauten Dachgeschoßen. Die Beheizung und Warmwasserbereitstellung erfolgt über eine Wärmepumpe.

Der zwingenden Vorschrift des § 48 Abs. 1, in Verbindung mit § 50 des Wr. Garagengesetzes (WGarG 2008) zur Schaffung von 15 Stellplätzen wird zur Gänze entsprochen.

- Sämtliche 15 Stellplätze werden auf dem gegenständlichen Bauplatz geschaffen.

Quelle: Bauakt MA 37

Die Liegenschaft wird von der Hawelgasse über ein Gartentor betreten, von welchem ein befestigter Weg mit Beleuchtung zu den beiden Stiegen, vorbei an den Briefkästen, führt. Im straßenzugewandten Grünraum befindet sich eine Sandkiste. Die Erdgeschoßwohnungen verfügen über Gärten, welche teilweise über einen direkten Zugang zum Weg verfügen. Die Liegenschaft ist eingezäunt. Der Zugang zu den allgemeinen Stiegenhäusern erfolgt jeweils vom gemeinsamen Weg über Hauseingangstüren mit Glaseinsätzen und fixen Seitenteilen. Über die zentralen Stiegenhäuser oder die Aufzüge werden die einzelnen Wohnungen sowie der Keller, die Garage und die allgemeinen Anlagen der Liegenschaft, erschlossen.



Die Liegenschaft befand sich am Tag der Befundaufnahme insgesamt zwar in einem sehr guten Zustand, einem Neubau entsprechend, jedoch konnten unter anderem folgende Verbesserungsmaßnahmen erkannt werden: Wasserschaden und unfertige Elektro-Arbeiten in Top 2.03 (Abbildungen bei der entsprechenden Objektbeschreibung); Wasseransammlung in dem Fahrradabstellraum und der Garage; Rasenpflege (in den Eigengärten aufgrund von Leerstand); Gartentor schließt nicht; lockere Steher der Wegbeleuchtung.

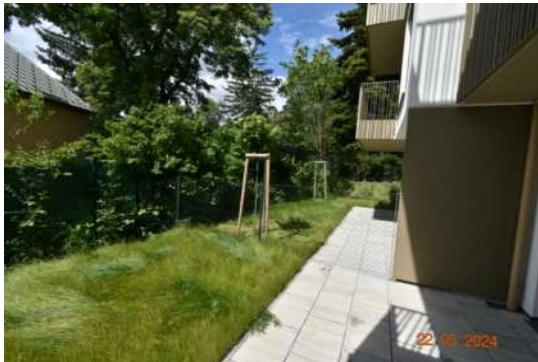
**Abb. 17: Grünraum/ Gehweg**



**Abb. 18: Gehwegbeleuchtung**



**Abb. 19: Grünraum**



**Abb. 20: Rasen**



Abb. 21: Fahrradraum



Abb. 22: Fahrradraum



Abb. 23: Fahrradraum



Abb. 24: Fahrradraum



Abb. 25: Garage



Abb. 26: Garage



### 2.4.1. Förderungen

Hinsichtlich etwaiger Förderungen zur Erbauung des Gebäudes liegt dem gezeichneten Sachverständigen folgende Auskunft vor.



Von Seiten der Magistratsabteilung 50 Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten, Gruppe Sanierung – Referat Haussanierung liegt die folgende Stellungnahme vor:

bezugnehmend auf Ihre Anfrage teilt die Magistratsabteilung 50 – **Referat Haussanierung** mit, dass für die o.a. Liegenschaft seitens des Referat **Haussanierung** weder eine Sanierungsförderung des Landes Wien im Rahmen des *Wohnbauförderungsgesetzes 1984* noch nach dem *Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes - WWFSG 1989* jemals gewährt wurde.

Weiters liegt die folgende Stellungnahme der Magistratsabteilung 50 Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten, Gruppe Neubauförderung vor:

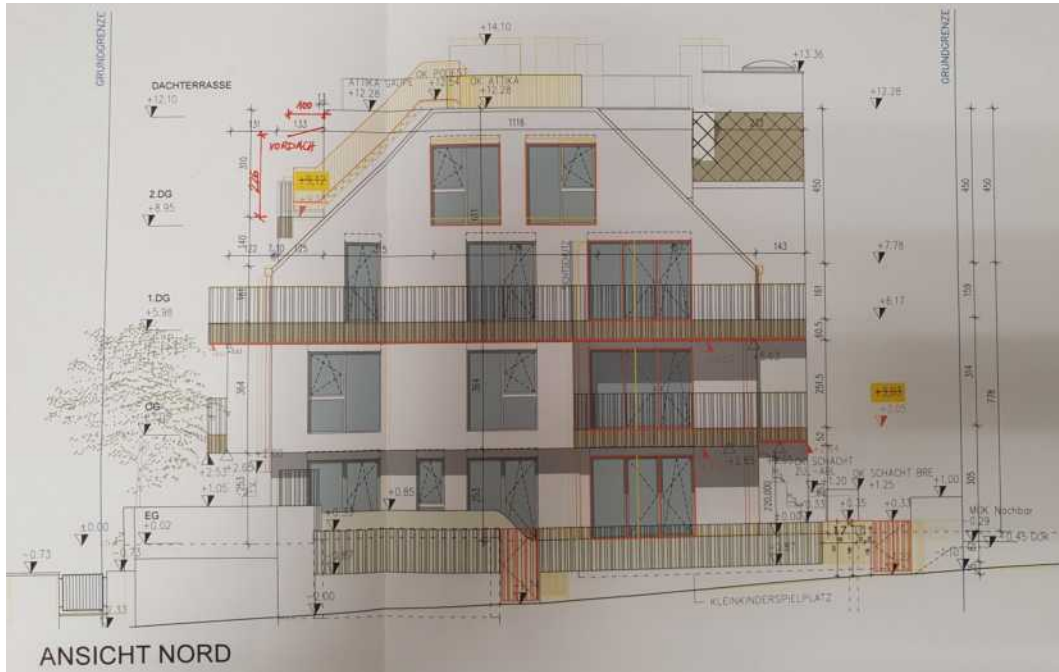
zu Ihrer Anfrage teilt die Magistratsabteilung 50 – Gruppe Neubauförderung mit, dass für das o.a. Objekt kein Baudarlehen der Stadt Wien zum Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds und keine (Neubau-)Förderung im Rahmen

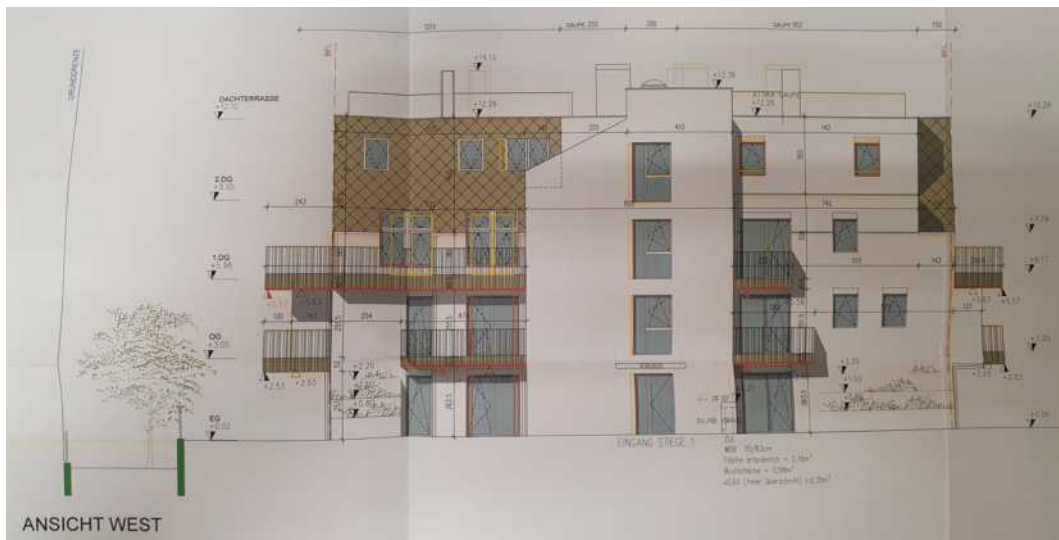
- der Neuen Wiener Wohnbauaktion 1958
- der Wiener Wohnbauaktion 1964
- der Wiener Wohnbauaktion 1969
- des Wiener Wohnbaufonds
- der Wiener Dachbodenaktion
- des Wohnbauförderungsgesetzes 1954
- des Wohnbauförderungsgesetzes 1968
- des Wohnbauförderungsgesetzes 1984
- des Bundes-Sonderwohnbaugesetzes 1982
- des Bundes-Sonderwohnbaugesetzes 1983
- des Bundesgesetzes zur Förderung der Erhaltung und Verbesserung von Wohnhäusern sowie der Stadterneuerung
- des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes - WWFSG 1989

gewährt wurde.



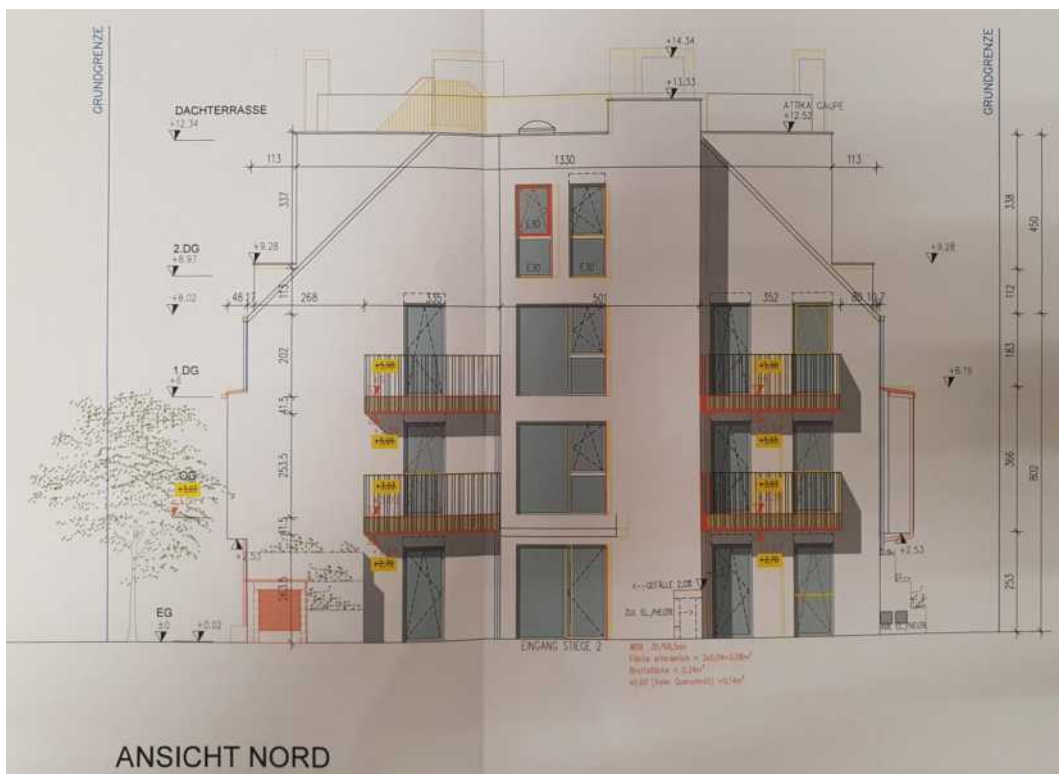
Abb. 27: Ansichten Haus 1





Quelle: MA 37 Bauakt (Bestandsplan)

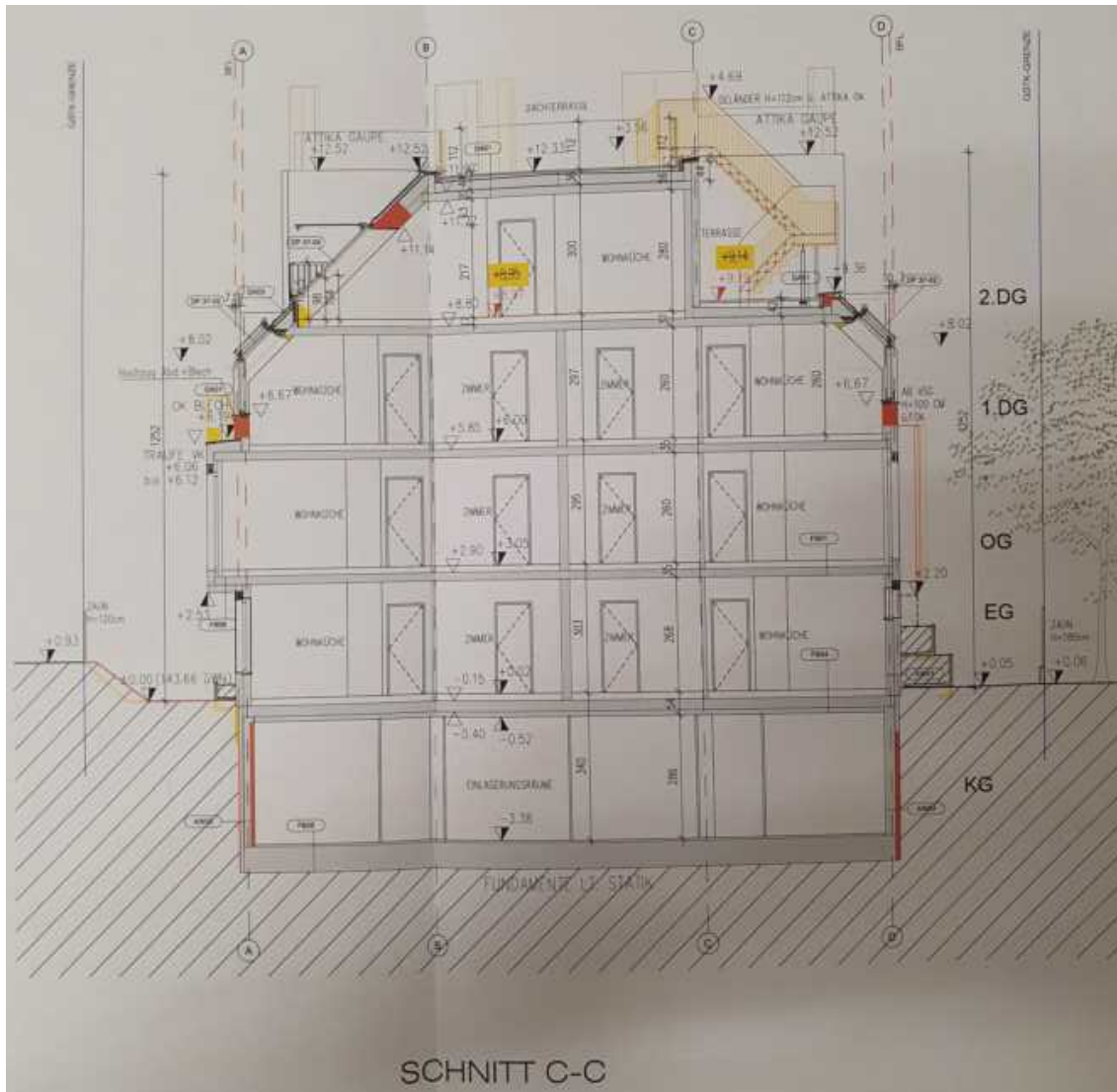


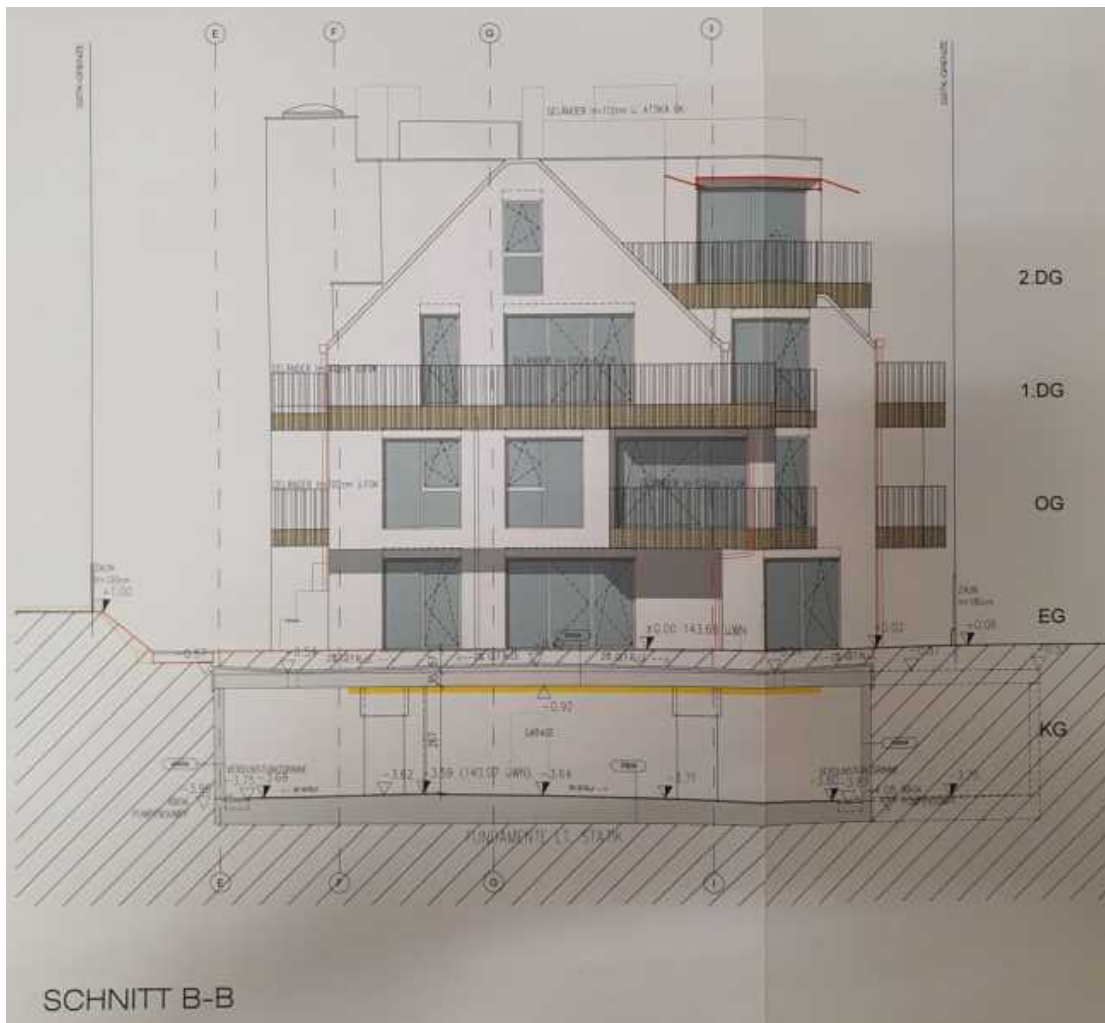


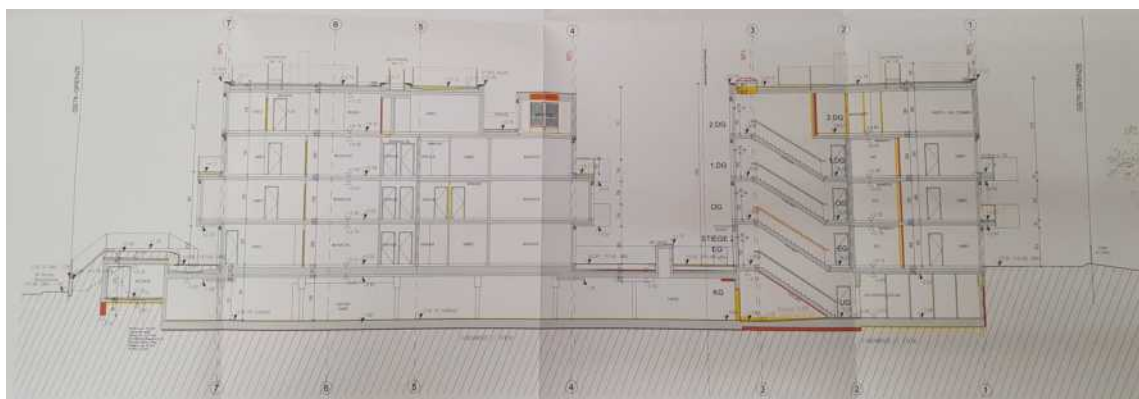
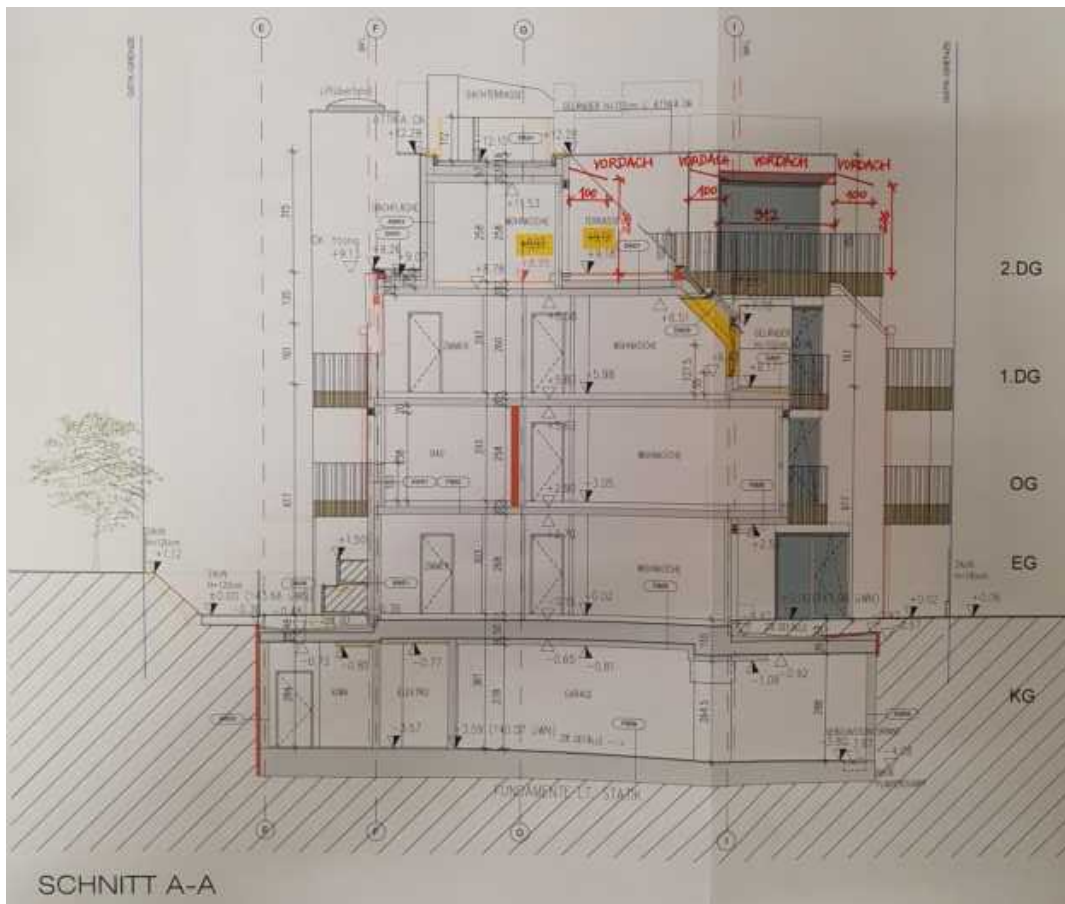
Quelle: Bauakt MA 37 (Bestandsplan)

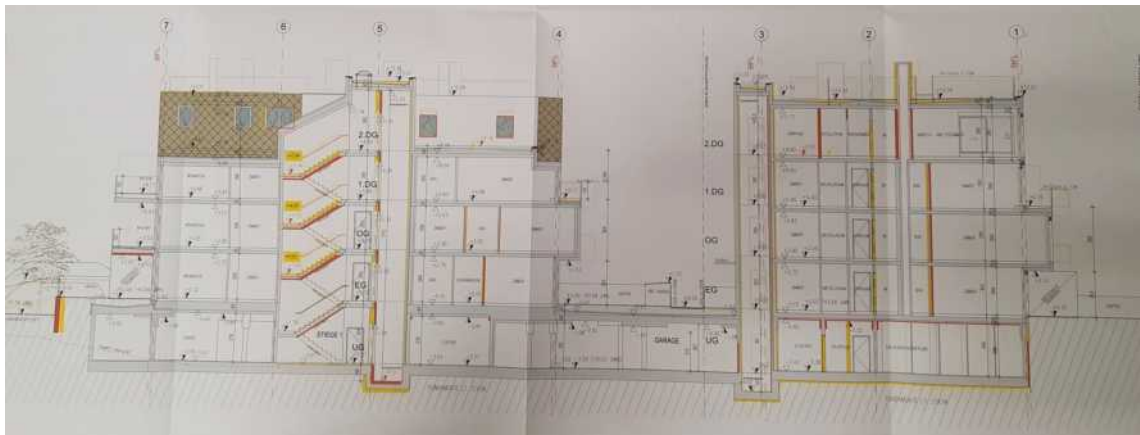


Abb. 29: Schnitte









Quelle: Bauakt MA 37 (Bestandsplan)

### 2.4.2. Denkmalschutz

Das Gebäude ist nicht auf der vom Bundesdenkmalamt veröffentlichten Liste der unbeweglichen und archäologischen Denkmale unter Denkmalschutz per Stand vom 05.06.2023 verzeichnet.

Mangels einer entsprechenden Eintragung im Grundbuchsauszug der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft, sowie aufgrund der angestellten Recherchen über die Internetseiten des Bundesdenkmalamtes über per Verordnung festgelegte Unterschutzstellungen ist davon auszugehen, dass das Objekt bzw. einzelne Bauteile davon, nicht unter Denkmalschutz stehen.

### 2.4.3. Kurzbeschreibung Liegenschaft

<b>Nutzung:</b>	Wohnzwecke
<b>Bauzustand:</b>	sehr gut
<b>Lage:</b>	Mittellage
<b>Geschoße:</b>	Untergeschoß Erdgeschoß Obergeschoß 1.-2. Dachgeschoß
<b>Bauweise:</b>	Massivbauweise
<b>Abfallrohre:</b>	außenliegend
<b>Fassade:</b>	verputzt, glatt
<b>Fenster:</b>	überwiegend Holz-Alu-Isolierglasfenster



<b>Stiegenhausform:</b>	einläufig, gerade
<b>Stiegenhaus:</b>	Fliesen
<b>Geländer:</b>	Metallgeländer, Metallhandlauf beidseitig
<b>Bodenbeläge:</b>	Fliesen
<b>Wandbeläge:</b>	verputzt/gemalt
<b>Decken:</b>	gemalt
<b>Abortanlage:</b>	bestandobjektintern
<b>Lift:</b>	vorhanden
<b>Außenanlagen:</b>	gestaltet, Grünflächen, Gehweg

#### **2.4.4. Bauaufträge/ Baubescheide**

Laut Auskunft der Baubehörde gibt es auf der Liegenschaft derzeit keine offenen Bauvorhaben.

Im Zuge der Einsichtnahme in den Bauakt konnten folgende bewertungsrelevante Baubescheide ausgehoben werden:

- Bescheid, MA28-144574, 9.4.1974, Gehsteigübernahme
- Fertigstellungsanzeige, MA37/734983-2018-63, zu MA37/734983-2018-1, MA37/734983-2018-66, 10.11.2023
- Bestätigung zur Fertigstellungsanzeige, MA37/734983-2018-1, 6.9.2023
- Bescheid, MA37/734983-2018-1, 31.12.2019; Baubewilligung Errichtung Wohnhausanlage
- Bescheid, MA37/734983-2018-66, 4.1.2022, Planwechsel
- Energieausweis, 7.2.2023

#### **2.5. Objektbeschreibungen**

Eine Überprüfung der technischen Einrichtungen wurde im Rahmen der Befundaufnahme nicht durchgeführt; ob eine entsprechende Feuchtraumisolierung gegeben ist, konnte im Rahmen der Befundaufnahme nicht abschließend geklärt werden. Der Zustand der Objekte kann als sehr gut und neuwertig festgestellt werden. Eventuelle Mängel werden bei den einzelnen Objektbeschreibungen ergänzt. Sämtliche Fenster und -türen sind in Holz-Alu mit Drei-Scheiben-Isolierglas ausgeführt. Die einzelnen Objekte verfügen über Fußbodenheizung durch die



Wärmepumpe. In den Haupträumen sind Rauchmelder und Klimaanlage vorhanden. Sämtliche bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekte sind bestandsverhältnisfrei.

Die gegenständliche Objekte lassen sich wie folgt beschreiben.

**Legende:**

RM	Rauchmelder	tlg	teilig
BW	Badewanne	flg	flügelig
DU	Dusche	HWB	Handwaschbecken
SHK	Sprossenheizkörper	GSA	Gegensprechanlage
LÜ	Lüftung	WMA	Waschmaschinenanschluss
DS	Deckenspots	ESK	Elektro-Sicherungs-Kasten
KA	Klimaanlage	TKA	Telekabelanschluss
DSF	Dachschrägenfenster	FT	Fenstertüre

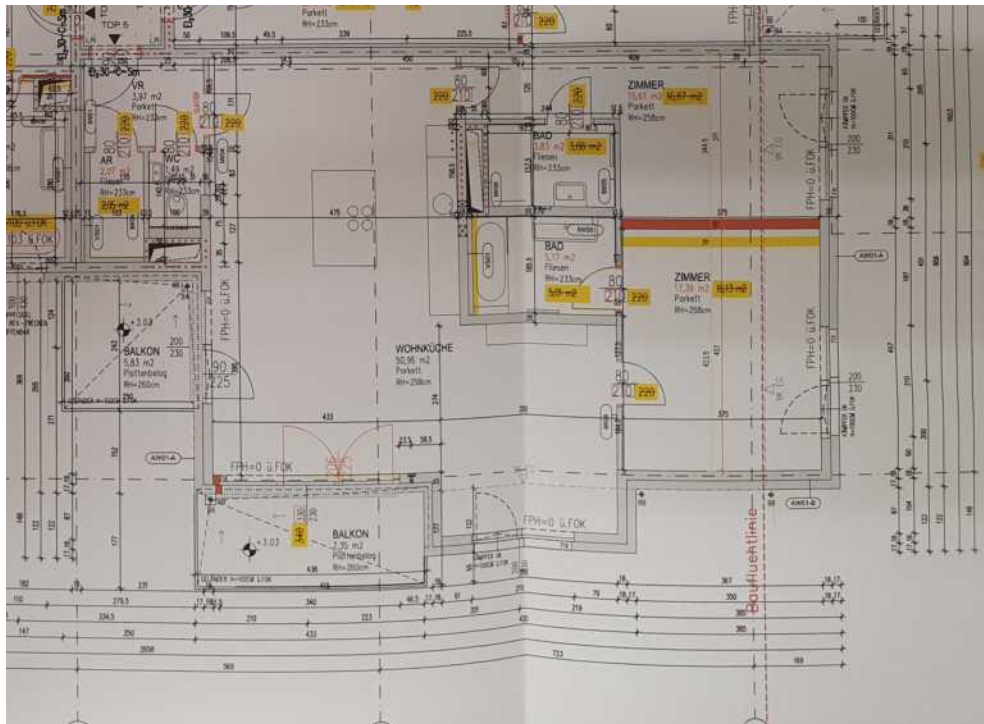
**2.5.1. B-LNr. 9 / Wohnung Top 1.05**

Bei diesem Objekt handelt es sich um eine Wohnung, welche im 1. Obergeschoß von Haus 1 situiert ist und sich wie folgt gliedert:

Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
Vorraum	Parkett	gemalt	gemalt	-	GSA	sehr gut
Abstellraum	Fliesen	gemalt	gemalt	-	ESK, WMA, LÜ, DS	sehr gut
WC	Fliesen	gemalt/Fliesen	gemalt	-	LÜ, HWB, Hänge Toilette, DS	sehr gut
Wohnküche	Parkett	gemalt	gemalt	mehrere	Küchenanschlüsse, RM, KA, TKA	sehr gut
Zimmer1	Parkett	gemalt	gemalt	3-tlg, 1-flg bodenlang	RM, KA, TKA	sehr gut
Bad1	Fliesen	gemalt	gemalt	-	Doppel-HWB, BW, SHK, LÜ	sehr gut
Zimmer2	Parkett	gemalt	gemalt	3-tlg, 1-flg, bodenlang	RM, KA, TKA	sehr gut
Bad2	Fliesen	Fliesen	gemalt	-	HWB, SHK, DU, LÜ	sehr gut
Balkon1	Plattenbelag	-	-	2-tlg, 1-flg	-	sehr gut
Balkon2	Plattenbelag	-	-	3-tlg, 2-flg	-	sehr gut



**Abb. 30: Grundriss 1.05**



Quelle: Bauakt MA 37 (Bestandsplan)

Der Ist-Zustand stimmt mit dem Konsensplan der Baubehörde überwiegend überein.

**Abb. 31: 1.05 Vorraum**



**Abb. 32: 1.05 Abstellraum**





**Abb. 33: 1.05 Abstellraum**



**Abb. 34: 1.05 WC**



**Abb. 35: 1.05 WC**



**Abb. 36: 1.05 Wohnküche**



**Abb. 37: 1.05 Wohnküche**



**Abb. 38: 1.05 Wohnküche**





**Abb. 39: 1.05 Wohnküche**



**Abb. 40: 1.05 Zimmer 1**



**Abb. 41: 1.05 Zimmer 1**



**Abb. 42: 1.05 Bad 1**



**Abb. 43: 1.05 Bad 1**



**Abb. 44: 1.05 Zimmer 2**



Abb. 45: 1.05 Zimmer 2



Abb. 46: 1.05 Bad 2



Abb. 47: 1.05 Bad 2



Abb. 48: 1.05 Bad 2



Abb. 49: 1.05 Wohnküche



### 2.5.2. B-LNr. 11 / Wohnung Top 1.07

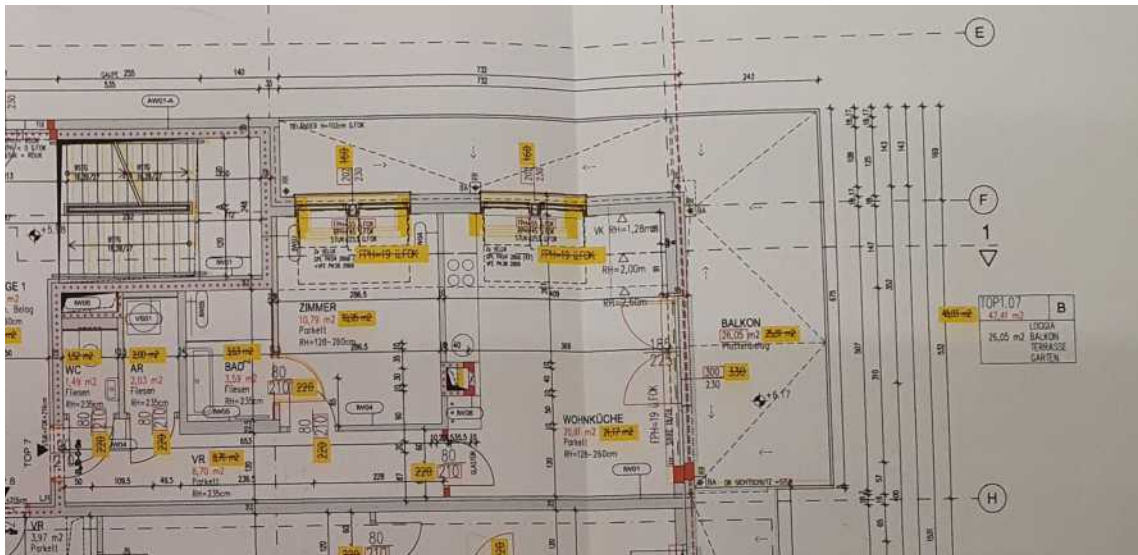
Bei diesem Objekt handelt es sich um eine Wohnung, welche im 1. Dachgeschoß von Haus 1 situiert ist und sich wie folgt gliedert:

Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
Vorraum	Parkett	gemalt	gemalt	-	GSA, ESK, RM	sehr gut



Abstellraum	Fliesen	gemalt	gemalt	-	WMA, LÜ, DS	sehr gut
WC	Fliesen	gemalt/Fliesen	gemalt	-	LÜ, HWB, Hänge Toilette, DS	sehr gut
Zimmer	Parkett	gemalt	gemalt	2 2-tlg, 2-flg, 2 DSF	RM, KA, TKA	sehr gut
Bad	Fliesen	gemalt/Fliesen	gemalt	-	Doppel-HWB, DU, SHK, LÜ	sehr gut
Wohnküche	Parkett	gemalt	gemalt	2 2-tlg, 2-flg, 2 DSF; 3-tlg 2-flg FT	Küchenanschlüsse, RM, KA, TKA	sehr gut
Balkon	Plattenbelag	-	-	-	-	sehr gut

**Abb. 50: Grundriss 1.07**



Quelle: Bauakt MA 37 (Bestandsplan)

Der Ist-Zustand stimmt mit dem Konsensplan der Baubehörde überwiegend überein.



**Abb. 51: 1.07 Vorraum**



**Abb. 52: 1.07 WC**



**Abb. 53: 1.07 WC**



**Abb. 54: 1.07 Abstellraum**



**Abb. 55: 1.07 Abstellraum**



**Abb. 56: 1.07 Zimmer**





**Abb. 57: 1.07 Zimmer**



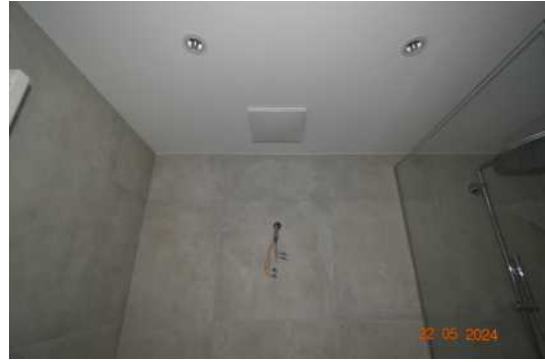
**Abb. 58: 1.07 Badezimmer**



**Abb. 59: 1.07 Badezimmer**



**Abb. 60: 1.07 Badezimmer**



**Abb. 61: 1.07 Badezimmer**



**Abb. 62: 1.07 Vorraum**





**Abb. 63: 1.07 Wohnküche**



**Abb. 64: 1.07 Wohnküche**



**Abb. 65: 1.07 Wohnküche**



**Abb. 66: 1.07 Aussicht**



**Abb. 67: 1.07 Aussicht**



**Abb. 68: 1.07 Aussicht**



Abb. 69: 1.07 Balkon



Abb. 70: 1.07 Aussicht



Abb. 71: 1.07 Aussicht



### 2.5.3. B-LNr. 12 / Wohnung Top 1.08

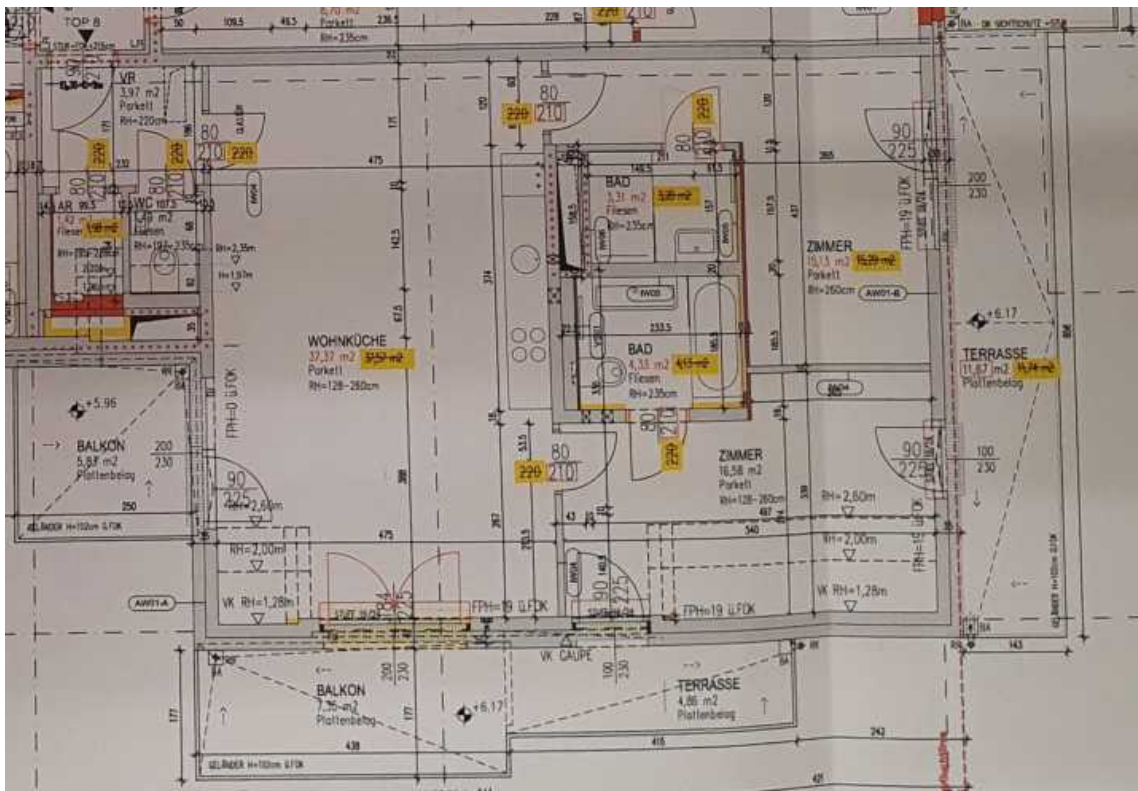
Bei diesem Objekt handelt es sich um eine Wohnung, welche im 1. Dachgeschoß von Haus 1 situiert ist und sich wie folgt gliedert:

Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
Vorraum	Parkett	gemalt	gemalt	-	GSA, RM	sehr gut
Abstellraum	Fliesen	gemalt	gemalt	-	ESK, WMA, LÜ, DS	sehr gut
WC	Fliesen	gemalt/Fliesen	gemalt	-	LÜ, HWB, Hänge-Toilette, DS	sehr gut
Zimmer1	Parkett	gemalt	gemalt	2 1-flg FT	RM, KA, TKA	sehr gut
Zimmer2	Parkett	gemalt	gemalt	2-tlg, 1-flg FT	RM, KA, TKA	sehr gut
Bad1	Fliesen	gemalt/Fliesen	gemalt	-	Doppel-HWB, BW, SHK, LÜ, WC	sehr gut
Bad2	Fliesen	gemalt/Fliesen	gemalt	-	HWB, DU, SHK, LÜ	sehr gut
Wohnküche	Parkett	gemalt	gemalt	2 2-tlg, 1-flg FT	Küchenanschlüsse, RM, KA, TKA	sehr gut

Balkone	Plattenbelag	-	-	-	-	sehr gut
---------	--------------	---	---	---	---	----------

Stichprobenartig wurde die Raumhöhe in der Wohnküche mit einer Höhe von rund 2,6m gemessen.

**Abb. 72: Grundriss 1.08**



Quelle: Bauakt MA 37 (Bestandsplan)

Der Ist-Zustand stimmt mit dem Konsensplan der Baubehörde überwiegend überein.

**Abb. 73: 1.08 Abstellraum**



**Abb. 74: 1.08 Abstellraum**





**Abb. 75: 1.08 WC**



**Abb. 76: 1.08 Wohnküche**



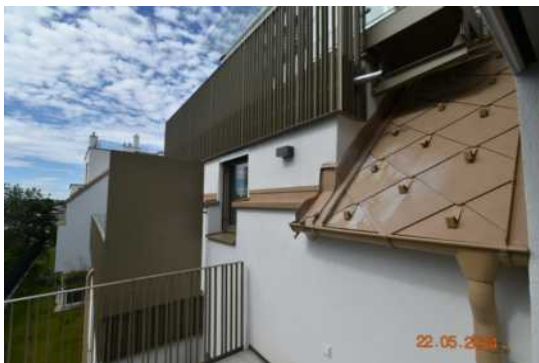
**Abb. 77: 1.08 Wohnküche**



**Abb. 78: 1.08 Balkon**



**Abb. 79: 1.08 Balkon**



**Abb. 80: 1.08 Balkon**





**Abb. 81: 1.08 Wohnküche**



**Abb. 82: 1.08 Zimmer 1**



**Abb. 83: 1.08 Zimmer 1**



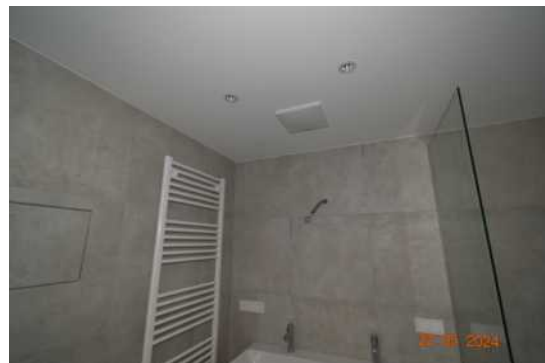
**Abb. 84: 1.08 Bad 1**



**Abb. 85: 1.08 Bad 1**



**Abb. 86: 1.08 Bad 1**





**Abb. 87: 1.08 Zimmer 2**



**Abb. 88: 1.08 Zimmer 2**



**Abb. 89: 1.08 Zimmer 2**



**Abb. 90: 1.08 Bad 2**



**Abb. 91: 1.08 Bad 2**



**Abb. 92: 1.08 Bad 2**



**Abb. 93: 1.08 Wohnküche**



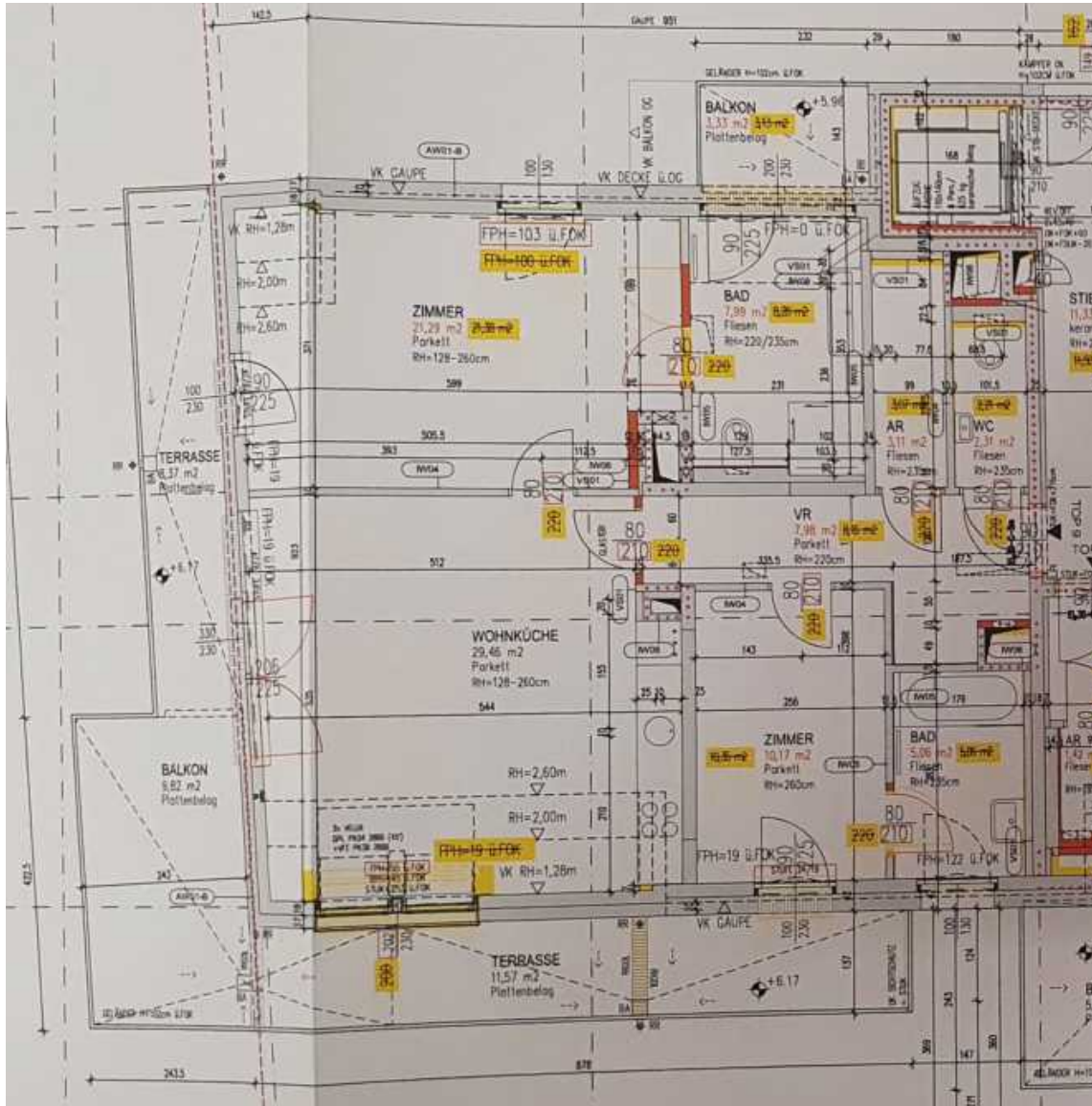
#### 2.5.4. B-LNr. 13 / Wohnung Top 1.09

Bei diesem Objekt handelt es sich um eine Wohnung, welche im 1. Dachgeschoß von Haus 1 situiert ist und sich wie folgt gliedert:

Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
Vorraum	Parkett	gemalt	gemalt	-	GSA, RM	sehr gut
Abstellraum	Fliesen	gemalt	gemalt	-	ESK, WMA, LÜ, DS	sehr gut
WC	Fliesen	gemalt/Fliesen	gemalt	-	LÜ, HWB, Hänge Toilette, DS	sehr gut
Zimmer1	Parkett	gemalt	gemalt	1 flg FT	RM, KA, TKA	sehr gut
Bad1	Fliesen	gemalt/Fliesen	gemalt	1 flg	HWB, BW, SHK, LÜ	sehr gut
Bad2	Fliesen	gemalt/Fliesen	gemalt	2 tlg, 1 flg FT	Doppel-HWB, DU, SHK, LÜ, WC	sehr gut
Wohnküche	Parkett	gemalt	gemalt	2 2-tlg, 2-flg, 2 DSF; 3-tlg 2-flg FT	Küchenanschlüsse, RM, KA, TKA	sehr gut
Zimmer2	Parkett	gemalt	gemalt	1 flg FT; 1 flg	RM, KA, TKA	sehr gut
Balkone/ Terrasse	Plattenbelag	-	-	-	Wasseranschluss	sehr gut

Stichprobenartig wurde die Deckenhöhe in der Wohnküche mit rund 2,6 m gemessen.

Abb. 94: Grundriss 1.09



Quelle: Bauakt MA 37 (Bestandsplan)

Der Ist-Zustand stimmt mit dem Konsensplan der Baubehörde überwiegend überein.



**Abb. 95: 1.09 WC**



**Abb. 96: 1.09 WC**



**Abb. 97: 1.09 Abstellraum**



**Abb. 98: 1.09 Abstellraum**



**Abb. 99: 1.09 Abstellraum**



**Abb. 100: 1.09 Zimmer 1**





**Abb. 101: 1.09 Zimmer 1**



**Abb. 102: 1.09 Bad 1**



**Abb. 103: 1.09 Bad 1**



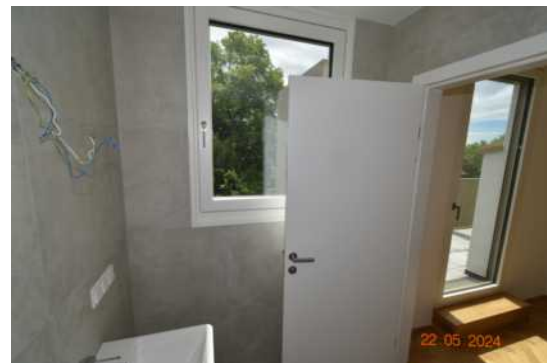
**Abb. 104: 1.09 Bad 1**



**Abb. 105: 1.09 Bad 1**



**Abb. 106: 1.09 Bad 1**





**Abb. 107: 1.09 Wohnküche**



**Abb. 108: 1.09 Zimmer 2**



**Abb. 109: 1.09 Wohnküche**



**Abb. 110: 1.09 Bad 2**



**Abb. 111: 1.09 Bad 2**



**Abb. 112: 1.09 Wohnküche**





**Abb. 113: 1.09 Balkon/ Terrasse**



**Abb. 114: 1.09 Balkon/ Terrasse**



**Abb. 115: 1.09 Balkon/ Terrasse**



**Abb. 116: 1.09 Balkon/ Terrasse**



**Abb. 117: 1.09 Aussicht**



**Abb. 118: 1.09 Aussicht**





**Abb. 119: 1.09 Aussicht**



**Abb. 120: 1.09 Balkon/ Terrasse**



**Abb. 121: 1.09 Wohnküche**



**Abb. 122: 1.09 Wohnküche**



**Abb. 123: 1.09 Wohnküche**



**Abb. 124: 1.09 Vorraum**



Abb. 125: 1.09 Vorraum

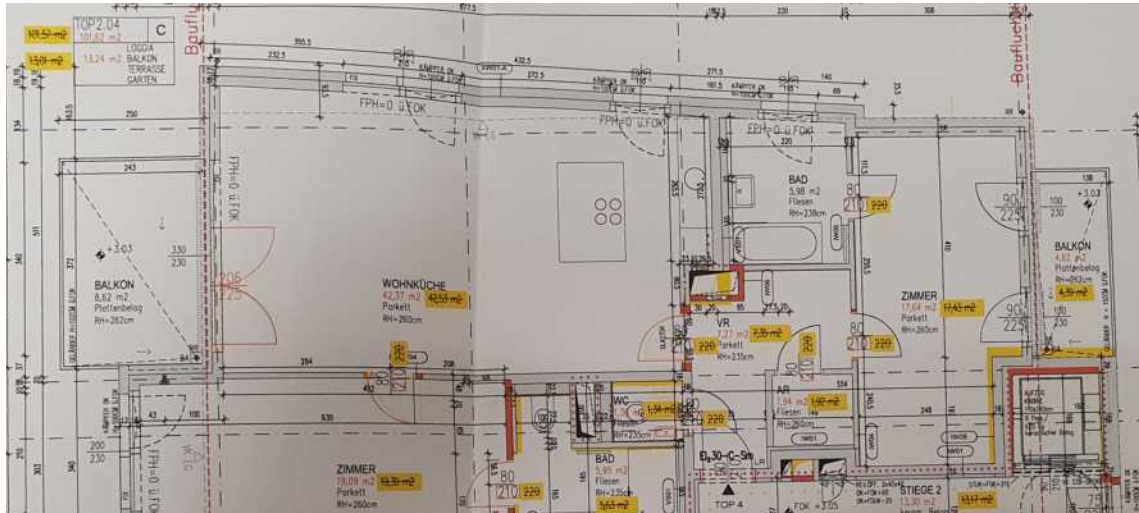


### 2.5.5. B-LNr. 19 / Wohnung Top 2.04

Bei diesem Objekt handelt es sich um eine Wohnung, welche im 1. Obergeschoß von Haus 2 situiert ist und sich wie folgt gliedert:

Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
Vorraum	Parkett	gemalt	gemalt	-	GSA, RM	sehr gut
Abstellraum	Fliesen	gemalt	gemalt	-	ESK, LÜ, DS	sehr gut
WC	Fliesen	gemalt/Fliesen	gemalt	-	LÜ, HWB, Hänge Toilette, DS	sehr gut
Zimmer1	Parkett	gemalt	gemalt	3 tlg 2 flg bodenlang	RM, KA, TKA	sehr gut
Bad1	Fliesen	gemalt/Fliesen	gemalt	-	Doppel-HWB, DU, SHK, LÜ, WC	sehr gut
Wohnküche	Parkett	gemalt	gemalt	3 tlg 1 flg bodenlang; 3 tlg 2 flg FT; 2 tlg 1 flg bodenlang	Küchenanschlüsse, RM, KA, TKA	sehr gut
Zimmer2	Parkett	gemalt	gemalt	2 1 flg FT	RM, KA, TKA	sehr gut
Bad2	Fliesen	gemalt/Fliesen	gemalt	2 tlg 1 flg bodenlang	HWB, BW, WMA, SHK, LÜ	sehr gut
Balkon	Plattenbelag	-	-	-	-	sehr gut

**Abb. 126: Grundriss 2.04**



Quelle: Bauakt MA 37 (Bestandsplan)

Der Ist-Zustand stimmt mit dem Konsensplan der Baubehörde überwiegend überein.

**Abb. 127: 2.04 Vorraum**



**Abb. 128: 2.04 WC**



**Abb. 129: 2.04 Wohnküche**



**Abb. 130: 2.04 Wohnküche**





**Abb. 131: 2.04 Zimmer 1**



**Abb. 132: 2.04 Zimmer 1**



**Abb. 133: 2.04 Bad 1**



**Abb. 134: 2.04 Bad 1**



**Abb. 135: 2.04 Bad 1**



**Abb. 136: 2.04 Abstellraum**





**Abb. 137: 2.04 Zimmer 2**



**Abb. 138: 2.04 Bad 2**



**Abb. 139: 2.04 Bad 2**



**Abb. 140: 2.04 Bad 2**



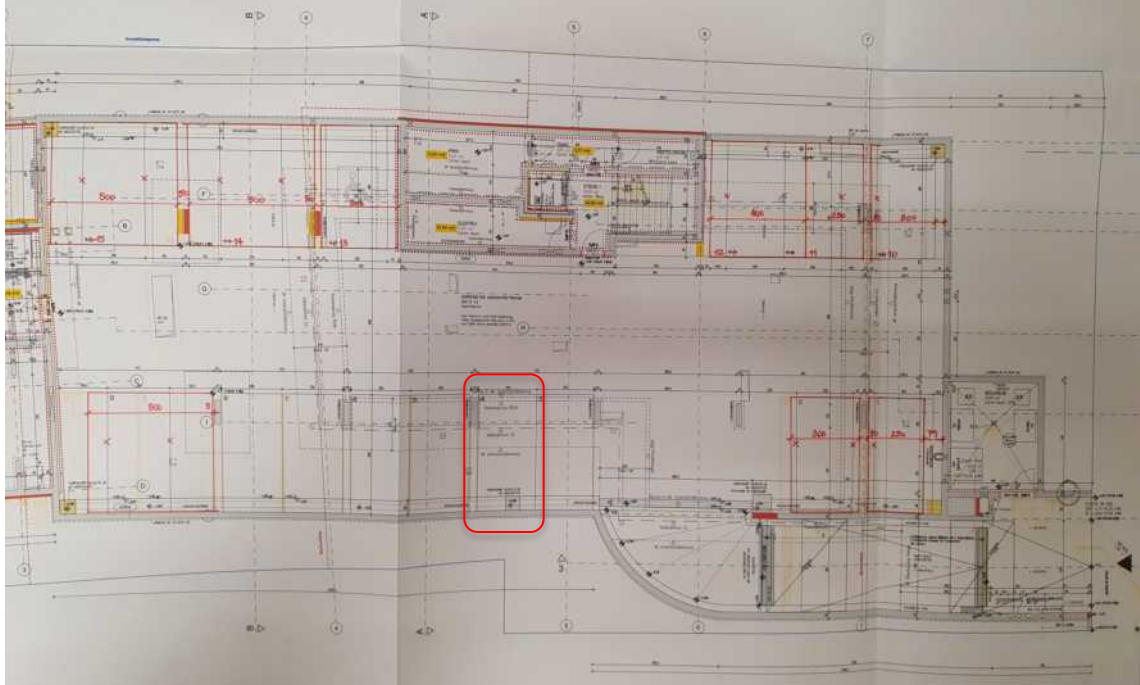
**Abb. 141: 2.04 Zimmer 2**



#### **2.5.6. B-LNr. 26 / KFZ-Stellplatz 4**

Bei diesem Objekt handelt es sich um einen KFZ-Abstellplatz, welcher in der Garage im ersten Untergeschoß (Kellergeschoß) der Liegenschaft situiert ist.

**Abb. 142: Garagenplan KFZ Stellplatz 4**



Quelle: Bauakt MA 37 (Bestandsplan)

Der Ist-Zustand stimmt mit dem Konsensplan der Baubehörde überwiegend überein.



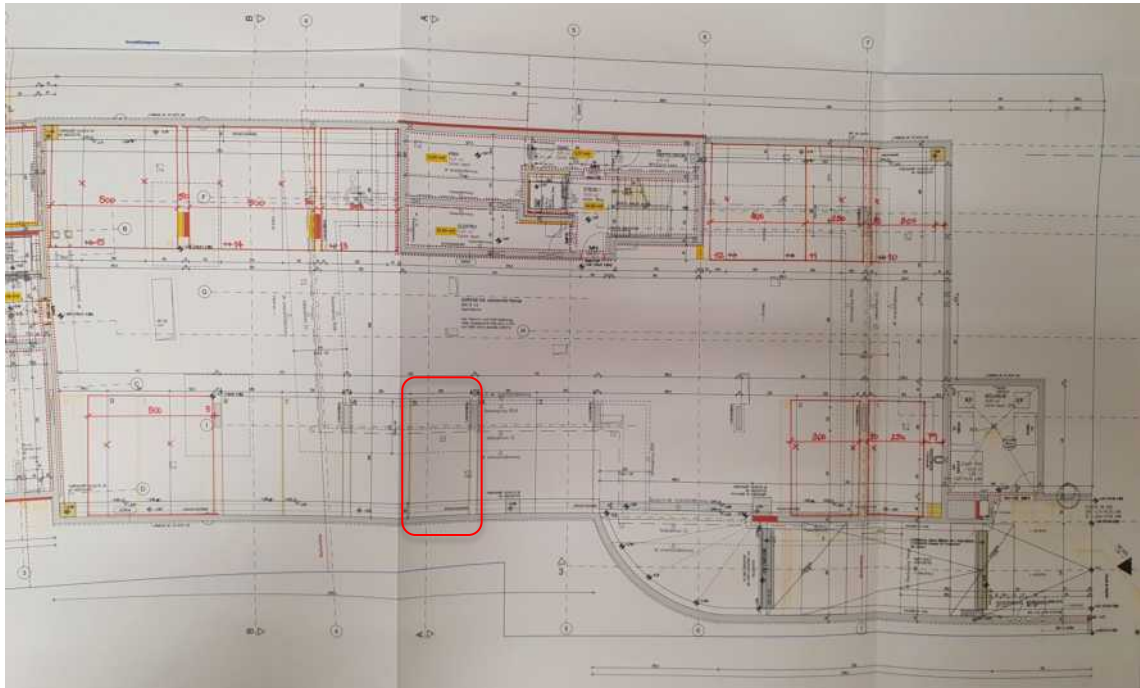
**Abb. 143: KFZ-Stellplatz 4**



### **2.5.7. B-LNr. 27 / KFZ-Stellplatz 5**

Bei diesem Objekt handelt es sich um einen KFZ-Abstellplatz, welcher in der Garage im ersten Untergeschoß (Kellergeschoß) der Liegenschaft situiert ist.

**Abb. 144: Garagenplan KFZ Stellplatz 5**



Quelle: Bauakt MA 37 (Bestandsplan)

Der Ist-Zustand stimmt mit dem Konsensplan der Baubehörde überwiegend überein.



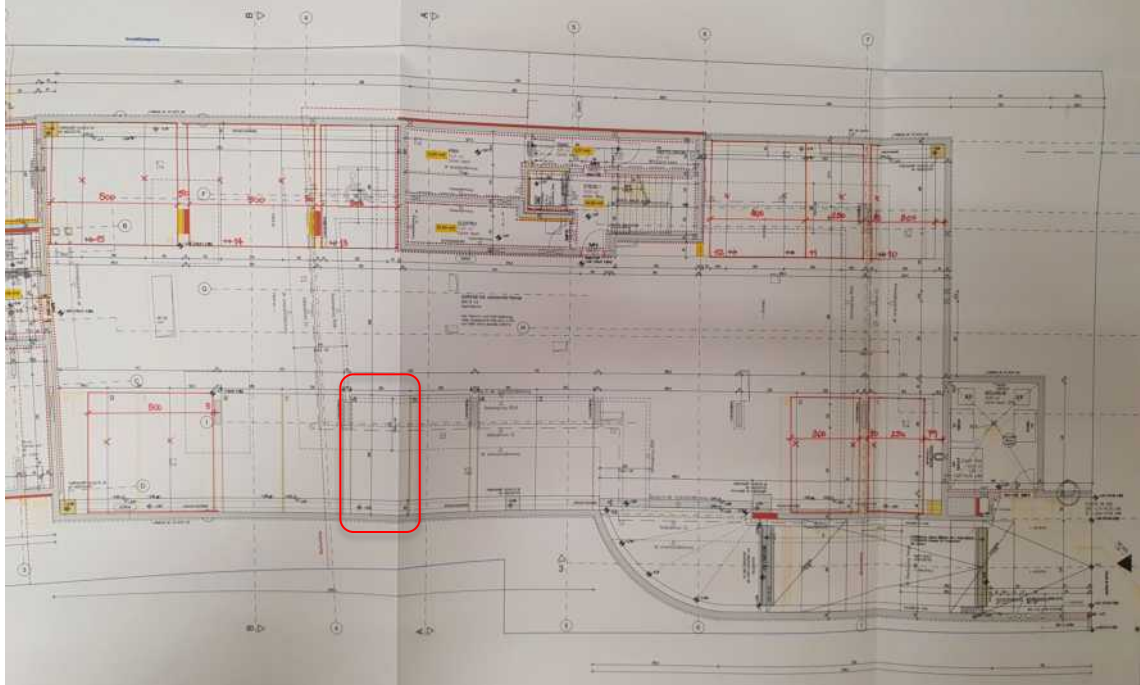
**Abb. 145: KFZ-Stellplatz 5**



### **2.5.8. B-LNr. 28 / KFZ-Stellplatz 6**

Bei diesem Objekt handelt es sich um einen KFZ-Abstellplatz, welcher in der Garage im ersten Untergeschoß (Kellergeschoß) der Liegenschaft situiert ist.

**Abb. 146: Garagenplan KFZ Stellplatz 6**



Quelle: Bauakt MA 37 (Bestandsplan)

Der Ist-Zustand stimmt mit dem Konsensplan der Baubehörde überwiegend überein.



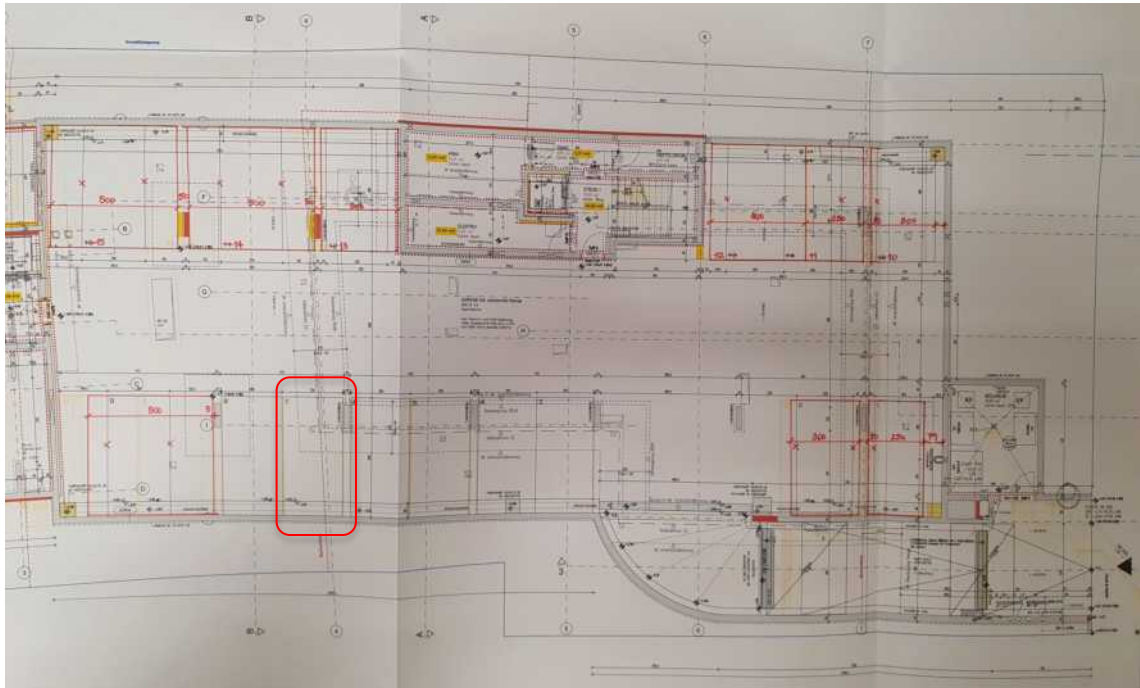
**Abb. 147: KFZ-Stellplatz 6**



### **2.5.9. B-LNr. 29 / KFZ-Stellplatz 7**

Bei diesem Objekt handelt es sich um einen KFZ-Abstellplatz, welcher in der Garage im ersten Untergeschoß (Kellergeschoß) der Liegenschaft situiert ist.

**Abb. 148: Garagenplan KFZ Stellplatz 7**



Quelle: Bauakt MA 37 (Bestandsplan)

Der Ist-Zustand stimmt mit dem Konsensplan der Baubehörde überwiegend überein.



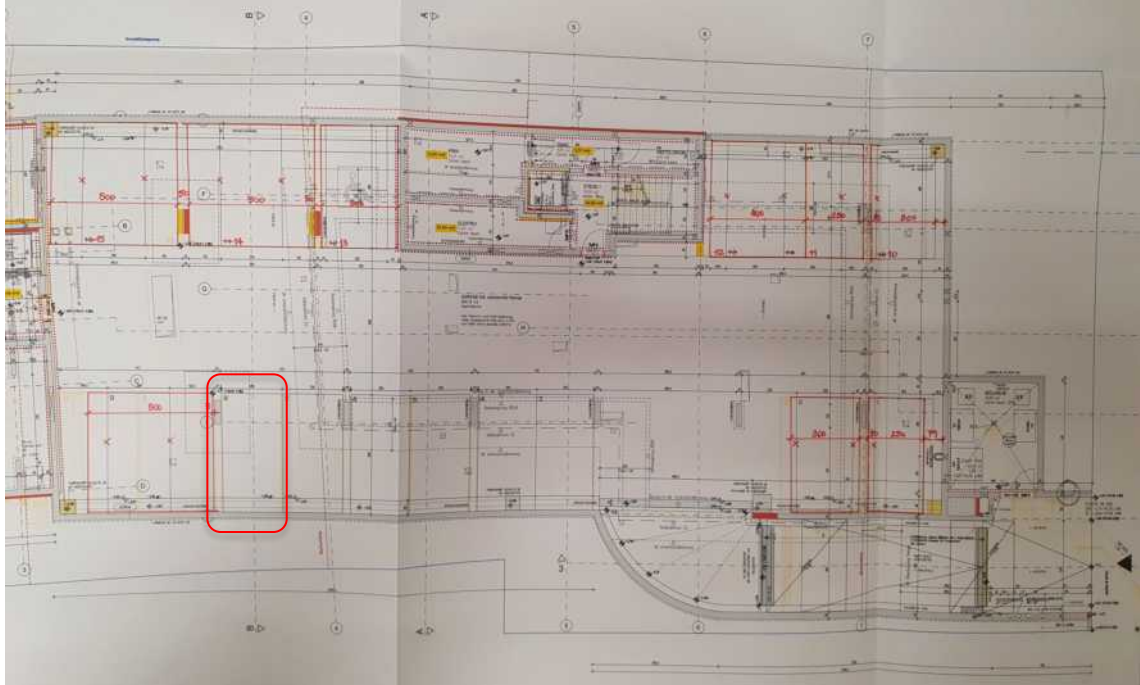
**Abb. 149: KFZ-Stellplatz 7**



#### **2.5.10. B-LNr. 30 / KFZ-Stellplatz 8**

Bei diesem Objekt handelt es sich um einen KFZ-Abstellplatz, welcher in der Garage im ersten Untergeschoß (Kellergeschoß) der Liegenschaft situiert ist.

**Abb. 150: Garagenplan KFZ Stellplatz 8**



Quelle: Bauakt MA 37 (Bestandsplan)

Der Ist-Zustand stimmt mit dem Konsensplan der Baubehörde überwiegend überein.

Abb. 151: KFZ-Stellplatz 8



### 2.5.11. B-LNr. 40 / Wohnung Top 2.01

Bei diesem Objekt handelt es sich um eine Wohnung, welche im Erdgeschoß von Haus 2 situiert ist und sich wie folgt gliedert:

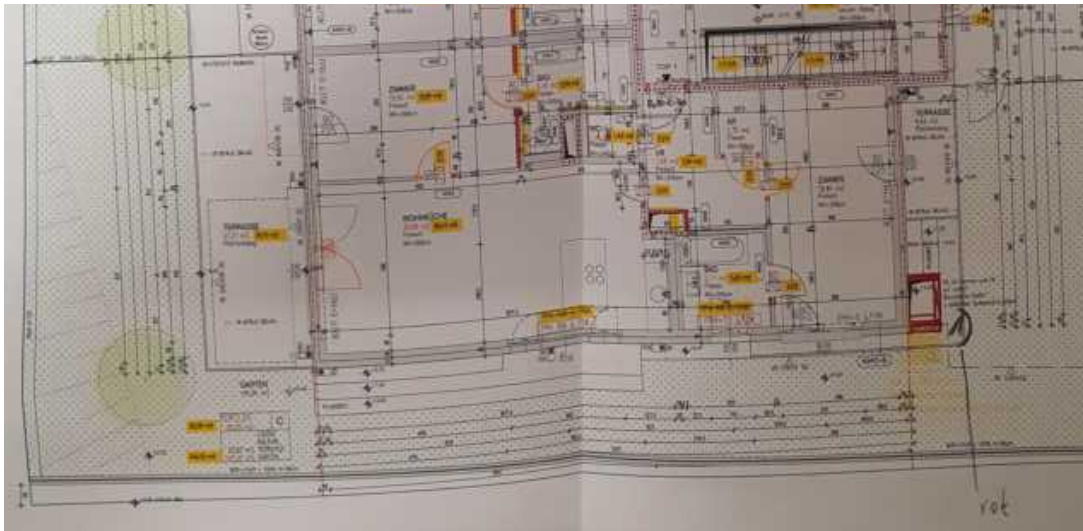
Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
Vorraum	Parkett	gemalt	gemalt	-	GSA, ESK, RM	sehr gut
Abstellraum	Fliesen	gemalt	gemalt	-	LÜ, DS	sehr gut
WC	Fliesen	gemalt/Fliesen	gemalt	-	LÜ, HWB, Hänge Toilette, DS	sehr gut
Zimmer1	Parkett	gemalt	gemalt	2 tlg 1 flg FT; 1 flg FT	RM, KA, TKA	sehr gut
Bad1	Fliesen	gemalt/Fliesen	gemalt	1 flg	HWB, BW, SHK, LÜ, WMA	sehr gut
Wohnküche	Parkett	gemalt	gemalt	3 tlg 2 flg FT; 3 tlg 2 flg Oberlichte	Küchenanschlüsse, RM, KA, TKA	sehr gut
Zimmer2	Parkett	gemalt	gemalt	2 tlg 1 flg FT	RM, KA, TKA	sehr gut
Bad2	Fliesen	gemalt/Fliesen	gemalt	-	Doppel-HWB, DU, SHK, LÜ, WC	sehr gut
Terrasse	Plattenbelag	-	-	-	-	sehr gut

---

Garten	begrünt	-	-	-	-	gut
--------	---------	---	---	---	---	-----

---

**Abb. 152: Grundriss 2.01**



Quelle: Bauakt MA 37 (Bestandsplan)

Der Ist-Zustand stimmt mit dem Konsensplan der Baubehörde überwiegend überein.

**Abb. 153: 2.01 Vorraum**



**Abb. 154: 2.01 Abstellraum**





**Abb. 155: 2.01 Abstellraum**



**Abb. 156: 2.01 Zimmer1**



**Abb. 157: 2.01 Zimmer 2**



**Abb. 158: 2.01 Bad 1**



**Abb. 159: 2.01 Bad 1**



**Abb. 160: 2.01 Bad 1**





**Abb. 161: 2.01 Vorraum**



**Abb. 162: 2.01 WC**



**Abb. 163: 2.01 WC**



**Abb. 164: 2.01 Wohnküche**



**Abb. 165: 2.01 Wohnküche**



**Abb. 166: 2.01 Zimmer 2**





**Abb. 167: 2.01 Bad 2**



**Abb. 168: 2.01 Bad 2**



**Abb. 169: 2.01 Bad 2**



**Abb. 170: 2.01 Terrasse / Garten**



**Abb. 172: 2.01 Garten**



**Abb. 173: 2.01 Terrasse / Garten**



Abb. 174: 2.01 Terrasse / Garten



Abb. 175: 2.01 Garten

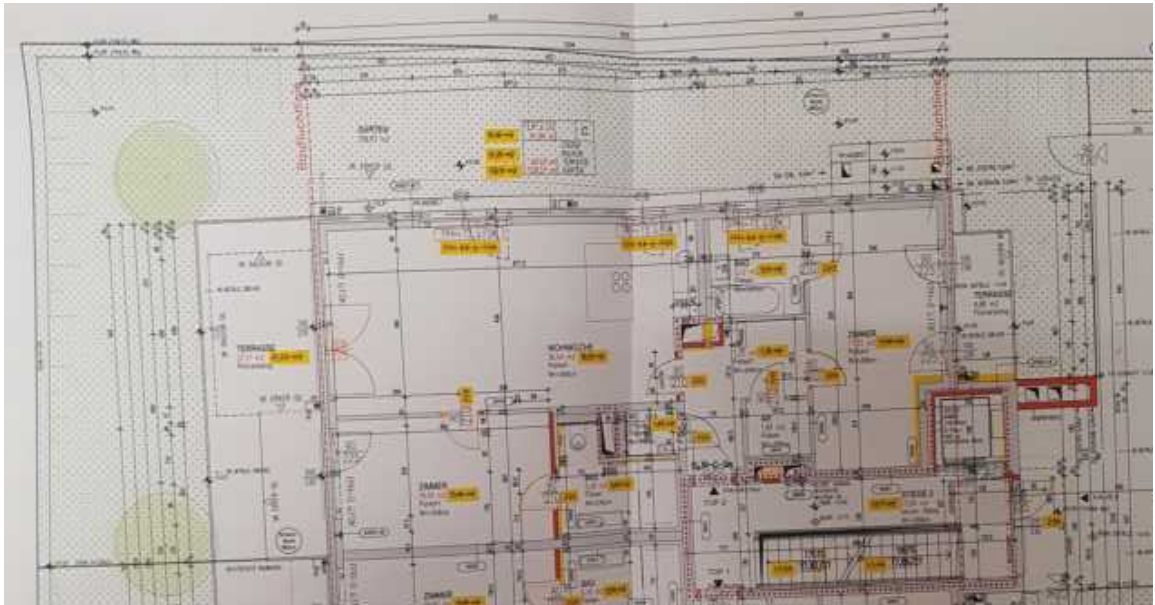


### 2.5.12. B-LNr. 41 / Wohnung Top 2.02

Bei diesem Objekt handelt es sich um eine Wohnung, welche im Erdgeschoß von Haus 2 situiert ist und sich wie folgt gliedert:

Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
Vorraum	Parkett	gemalt	gemalt	-	GSA, ESK, RM	sehr gut
Abstellraum	Fliesen	gemalt	gemalt	-	LÜ, DS	sehr gut
WC	Fliesen	gemalt/Fliesen	gemalt	-	LÜ, HWB, Hänge-Toilette, DS	sehr gut
Zimmer1	Parkett	gemalt	gemalt	2 1flg FT	RM, KA, TKA	sehr gut
Bad1	Fliesen	gemalt/Fliesen	gemalt	1 flg	HWB, BW, SHK, LÜ, WMA	sehr gut
Wohnküche	Parkett	gemalt	gemalt	3 tlg 2 flg FT; 2 tlg 1flg; 1 flg	Küchenanschlüsse, RM, KA, TKA	sehr gut
Zimmer2	Parkett	gemalt	gemalt	2 tlg 1 flg FT	RM, KA, TKA	sehr gut
Bad2	Fliesen	gemalt/Fliesen	gemalt	-	Doppel-HWB, DU, SHK, LÜ, WC	sehr gut
Terrasse	Plattenbelag	-	-	-	-	sehr gut
Garten	begrünt	-	-	-	-	gut

**Abb. 176: Grundriss 2.01**



Quelle: Bauakt MA 37 (Bestandsplan)

Der Ist-Zustand stimmt mit dem Konsensplan der Baubehörde überwiegend überein.

**Abb. 177: 2.02 Vorraum**



**Abb. 178: 2.02 WC**





**Abb. 179: 2.02 WC**



**Abb. 180: 2.02 Wohnküche**



**Abb. 181: 2.02 Wohnküche**



**Abb. 182: 2.02 Wohnküche**



**Abb. 183: 2.02 Zimmer 2**



**Abb. 184: 2.02 Zimmer 2**





**Abb. 185: 2.02 Bad 2**



**Abb. 186: 2.02 Bad 2**



**Abb. 187: 2.02 Bad 2**



**Abb. 188: Vorraum**



**Abb. 189: 2.02 Abstellraum**



**Abb. 190: 2.02 Zimmer 1**





**Abb. 191: 2.02 Zimmer 1**



**Abb. 192: 2.02 Bad 1**



**Abb. 193: 2.02 Bad 1**



**Abb. 194: 2.02 Bad 1**



**Abb. 195: 2.02 Bad 1**



### **2.5.13. B-LNr. 42 / Wohnung Top 2.03**

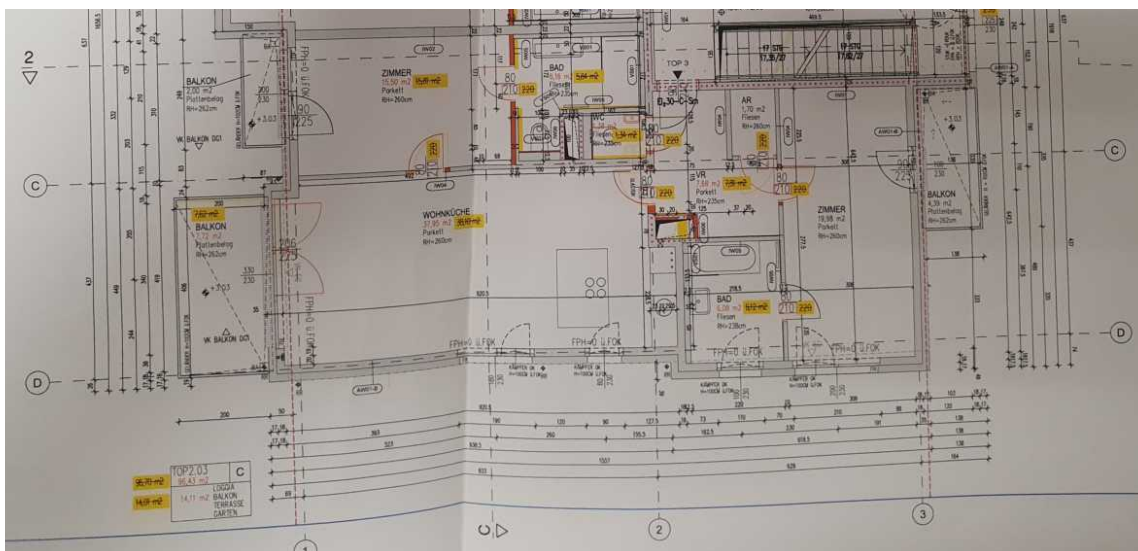
Bei diesem Objekt handelt es sich um eine Wohnung, welche im 1. Obergeschoß von Haus 2  
situiert ist und sich wie folgt gliedert:



Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
Vorraum	Parkett	gemalt	gemalt	-	GSA, ESK, RM	sehr gut / Wasserschaden
Abstellraum	Fliesen	gemalt	gemalt	-	LÜ, DS	sehr gut
WC	Fliesen	gemalt/Fliesen	gemalt	-	LÜ, HWB, Hänge Toilette, DS	sehr gut
Zimmer1	Parkett	gemalt	gemalt	2 tlg 1 flg FT; 1 flg FT	RM, KA, TKA	sehr gut
Bad1	Fliesen	gemalt/Fliesen	gemalt	1 flg	HWB, BW, SHK, LÜ, WMA	sehr gut
Wohnküche	Parkett	gemalt	gemalt	3 tlg 2 flg FT; 3 tlg 2 flg Oberlichte	Küchenanschlüsse, RM, KA, TKA	sehr gut
Zimmer2	Parkett	gemalt	gemalt	2 tlg 1 flg FT	RM, KA, TKA	sehr gut / Elektrokabeln offen
Bad2	Fliesen	gemalt/Fliesen	gemalt	-	Doppel-HWB, DU, SHK, LÜ, WC	sehr gut
Balkone	Plattenbelag	-	-	-	-	sehr gut

Im Zuge der Befundaufnahme wurde ein Wasserschaden in der Wand im Vorraum erkannt. Im Zimmer 1 befinden sich nicht fertiggestellte Elektroarbeiten mit offenen Kabeln.

Abb. 196: Grundriss 2.03



Quelle: Bauakt MA 37 (Bestandsplan)



Der Ist-Zustand stimmt mit dem Konsensplan der Baubehörde überwiegend überein.

**Abb. 197: 2.03 Vorraum**



**Abb. 198: 2.03 Vorraum**



**Abb. 199: 2.03 Wohnküche**



**Abb. 200: 2.03 Wohnküche**



**Abb. 201: 2.03 Zimmer 2**



**Abb. 202: 2.03 Zimmer 2**





**Abb. 203: 2.03 Bad 2**



**Abb. 204: 2.03 Bad 2**



**Abb. 205: 2.03 Bad 2**



**Abb. 206: 2.03 Wohnküche**



**Abb. 207: 2.03 Wohnküche**



**Abb. 208: 2.03 Vorraum**





**Abb. 209: 2.03 Vorraum**



**Abb. 210: 2.03 Abstellraum**



**Abb. 211: 2.03 Zimmer 1**



**Abb. 212: 2.03 Zimmer 1**



**Abb. 213: 2.03 Zimmer 1**



**Abb. 214: 2.03 Bad 1**





**Abb. 215: 2.03 Bad 1**



**Abb. 216: 2.03 Bad 1**



**Abb. 217: 2.03 Aussicht**



**Abb. 218: 2.03 Aussicht**



**Abb. 219: 2.03 Aussicht**



**Abb. 220: 2.03 Aussicht**



Abb. 221: 2.03 Balkon

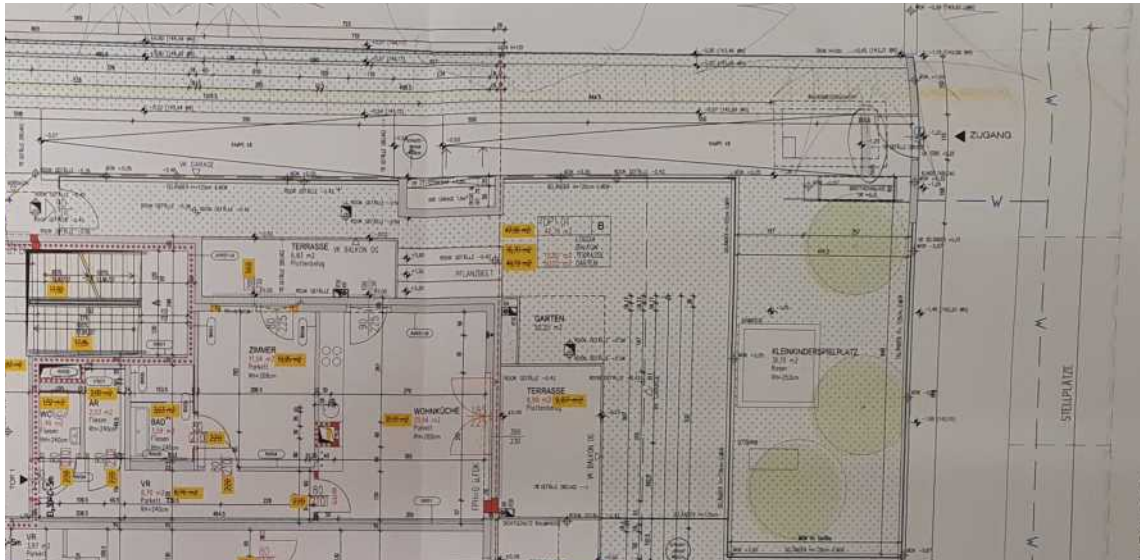


#### 2.5.14. B-LNr. 43 / Wohnung Top 1.01

Bei diesem Objekt handelt es sich um eine Wohnung, welche im Erdgeschoß von Haus 1 situiert ist und sich wie folgt gliedert:

Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
Vorraum	Parkett	gemalt	gemalt	-	GSA, ESK, RM	sehr gut
Abstellraum	Fliesen	gemalt	gemalt	-	WMA, LÜ, DS	sehr gut
WC	Fliesen	gemalt/Fliesen	gemalt	-	LÜ, HWB, Hänge-Toilette, DS	sehr gut
Zimmer	Parkett	gemalt	gemalt	2 tlg 1 flg FT	RM, KA, TKA	sehr gut
Bad	Fliesen	gemalt/Fliesen	gemalt	-	Doppel-HWB, DU, SHK, LÜ	sehr gut
Wohnküche	Parkett	gemalt	gemalt	3 tlg 2 flg FT	Küchenanschlüsse, RM, KA, TKA	sehr gut
Terrassen	Plattenbelag	-	-	-	-	sehr gut
Garten	begrünt	-	-	-	-	gut

**Abb. 222: Grundriss 1.01**



Quelle: Bauakt MA 37 (Bestandsplan)

Der Ist-Zustand stimmt mit dem Konsensplan der Baubehörde überwiegend überein.

**Abb. 223: 1.01 Vorraum**



**Abb. 224: 1.01 Zimmer**





**Abb. 225: 1.01 Zimmer**



**Abb. 226: 1.01 Zimmer**



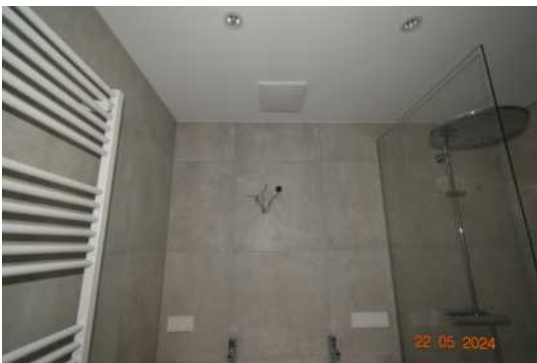
**Abb. 227: 1.01 Bad**



**Abb. 228: 1.01 Bad**



**Abb. 229: 1.01 Bad**



**Abb. 230: 1.01 Wohnküche**





**Abb. 231: 1.01 Wohnküche**



**Abb. 232: 1.01 Terrasse**



**Abb. 233: 1.01 Garten**



**Abb. 234: 1.01 Garten**



**Abb. 235: 1.01 Garten**



**Abb. 236: 1.01 Garten**



Abb. 237: 1.01 Garten



1.01 Terrasse / Garten



Abb. 238: 1.01 Abstellraum



Abb. 239: 1.01 WC



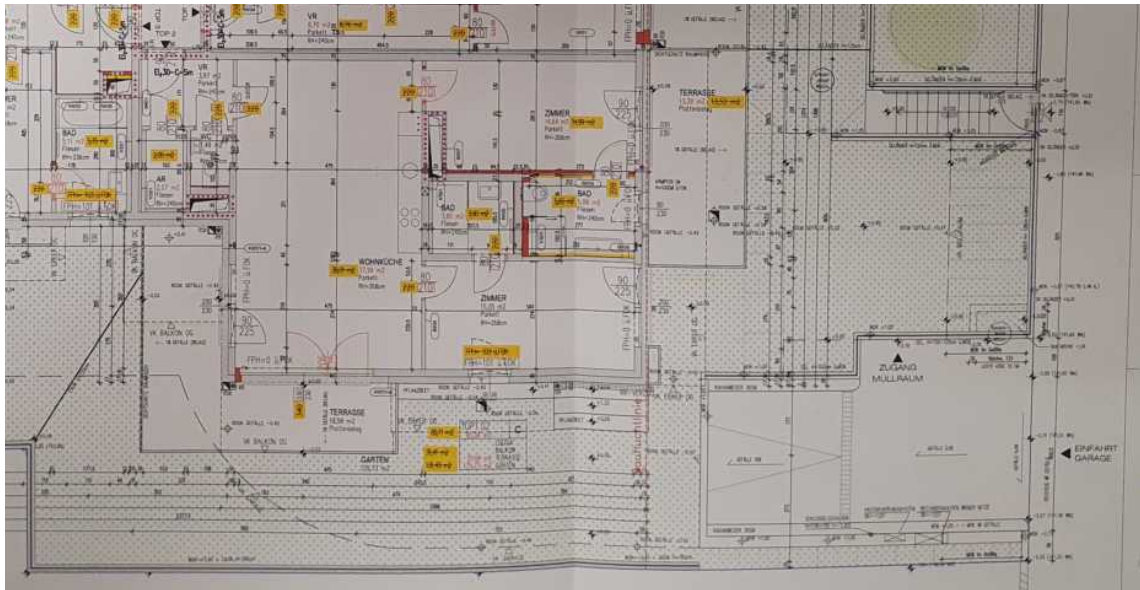
### 2.5.15. B-LNr. 44 / Wohnung Top 1.02

Bei diesem Objekt handelt es sich um eine Wohnung, welche im Erdgeschoß von Haus 1 situiert ist und sich wie folgt gliedert:

Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
Vorraum	Parkett	gemalt	gemalt	-	GSA, RM	sehr gut
Abstellraum	Fliesen	gemalt	gemalt	-	ESK, WMA, LÜ, DS	sehr gut
WC	Fliesen	gemalt/Fliesen	gemalt	-	LÜ, HWB, Hänge Toilette, DS	sehr gut
Zimmer1	Parkett	gemalt	gemalt	1 flg; 2 tlg 1 flg FT	RM, KA, TKA	sehr gut
Zimmer2	Parkett	gemalt	gemalt	2 tlg 1 flg FT	RM, KA, TKA	sehr gut
Bad1	Fliesen	gemalt/Fliesen	gemalt	-	HWB, DU, SHK, LÜ	sehr gut
Bad2	Fliesen	gemalt/Fliesen	gemalt	2 tlg 1 flg bodenlang	Doppel-HWB, BW, SHK, LÜ, WC	sehr gut
Wohnküche	Parkett	gemalt	gemalt	2 tlg 1 flg FT; 3 tlg 2 flg FT	Küchenanschlüsse, RM, KA, TKA	sehr gut

Terrasse	Plattenbelag	-	-	-	-	sehr gut
Garten	begrünt	-	-	-	-	gut

**Abb. 240: Grundriss 1.01**



Quelle: Bauakt MA 37 (Bestandsplan)

Der Ist-Zustand stimmt mit dem Konsensplan der Baubehörde überwiegend überein.

**Abb. 241: 1.02 Vorraum**



**Abb. 242: 1.02 Wohnküche**





**Abb. 243: 1.02 Wohnküche**



**Abb. 244: 1.02 Wohnküche**



**Abb. 245: 1.02 Zimmer**



**Abb. 246: 1.02 Zimmer**



**Abb. 247: 1.02 Badezimmer**



**Abb. 248: 1.02 Badezimmer**





**Abb. 249: 1.02 Badezimmer**



**Abb. 250: 1.02 Garten/ Terrasse**



**Abb. 251: 1.02 Garten/ Terrasse**



**Abb. 252: 1.02 Garten**



**Abb. 253: 1.02 Garten**



**Abb. 254: 1.02 Zimmer**



Abb. 255: 1.02 Zimmer



Abb. 256: 1.02 Badezimmer



Abb. 257: 1.02 Badezimmer



Abb. 258: 1.02 Badezimmer



Abb. 259: 1.02 Wohnküche



### 2.5.16. B-LNr. 45 / Wohnung Top 1.03

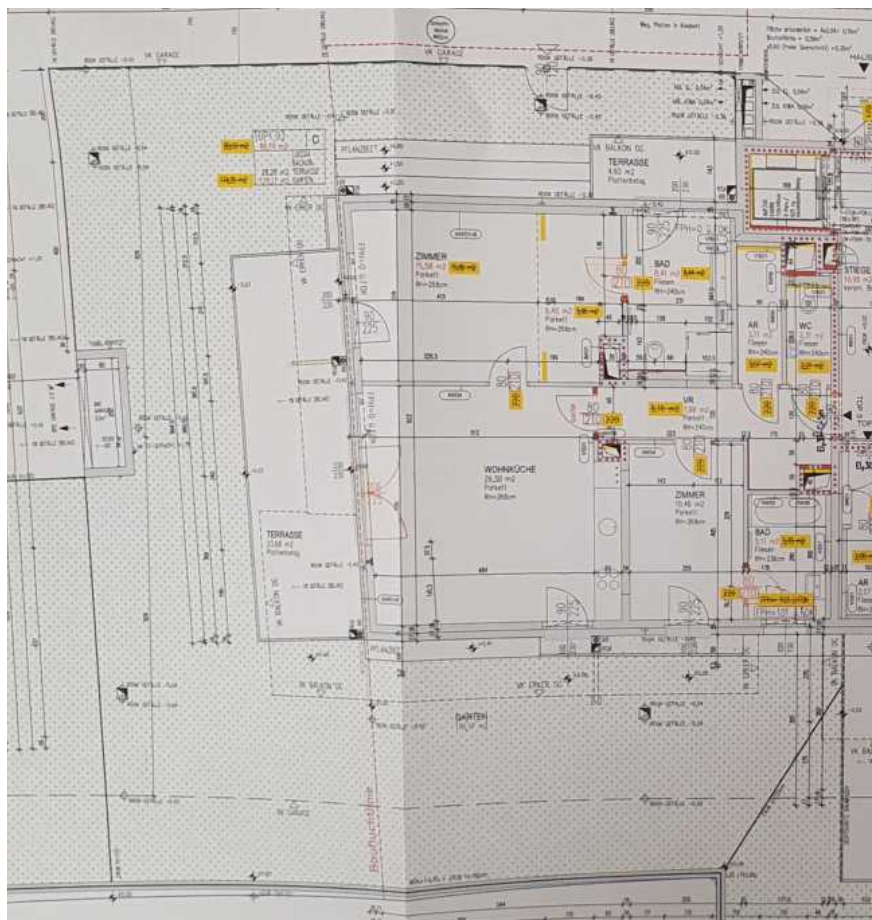
Bei diesem Objekt handelt es sich um eine Wohnung, welche im Erdgeschoß von Haus 1 situiert ist und sich wie folgt gliedert:

Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
Vorraum	Parkett	gemalt	gemalt	-	GSA, RM	sehr gut



Abstellraum	Fliesen	gemalt	gemalt	-	ESK, WMA, LÜ, DS	sehr gut
WC	Fliesen	gemalt/Fliesen	gemalt	-	LÜ, HWB, Hänge-Toilette, DS	sehr gut
Zimmer1	Parkett	gemalt	gemalt	1 flg FT	RM, KA, TKA	sehr gut
Bad1	Fliesen	gemalt/Fliesen	gemalt	1 flg	HWB, BW, SHK, LÜ	sehr gut
Bad2	Fliesen	gemalt/Fliesen	gemalt	2 tlg 1 flg FT	Doppel-HWB, DU, SHK, LÜ, WC	sehr gut
Wohnküche	Parkett	gemalt	gemalt	3tlg 2flg FT; 1flg FT	Küchenanschlüsse, RM, KA, TKA	sehr gut
Zimmer2	Parkett	gemalt	gemalt	2 tlg 1 flg FT	RM, KA, TKA	sehr gut
Zimmer3	Parkett	gemalt	gemalt	2 tlg 1 flg FT	RM, KA, TKA	sehr gut
Terrasse	Plattenbelag	-	-	-	Wasseranschluss	sehr gut
Garten	begrünt					gut

**Abb. 260: Grundriss 1.03**



Quelle: Bauakt MA 37 (Bestandsplan)



Der Ist-Zustand stimmt mit dem Konsensplan der Baubehörde überwiegend überein.

**Abb. 261: 1.03 Vorraum**



**Abb. 262: 1.03 Zimmer**



**Abb. 263: 1.03 Bad**



**Abb. 264: 1.03 Bad**



**Abb. 265: 1.03 Bad**



**Abb. 266: 1.03 Bad**





**Abb. 267: 1.03 Zimmer**



**Abb. 268: 1.03 Garten**



**Abb. 269: 1.03 Garten**



**Abb. 270: 1.03 Garten**



**Abb. 271: 1.03 Wohnküche**



**Abb. 272: 1.03 Wohnküche**





**Abb. 273: 1.03 Garten/ Terrasse**



**Abb. 274: 1.03 Garten / Ausblick**



**Abb. 275: 1.03 Garten/ Terrasse**



**Abb. 276: 1.03 Wohnküche**



**Abb. 277: 1.03 Zimmer**



**Abb. 278: 1.03 Zimmer**





**Abb. 279: 1.03 Bad**



**Abb. 280: 1.03 Bad**



**Abb. 281: 1.03 Bad**



**Abb. 282: 1.03 Abstellraum**



**Abb. 283: 1.03 WC**



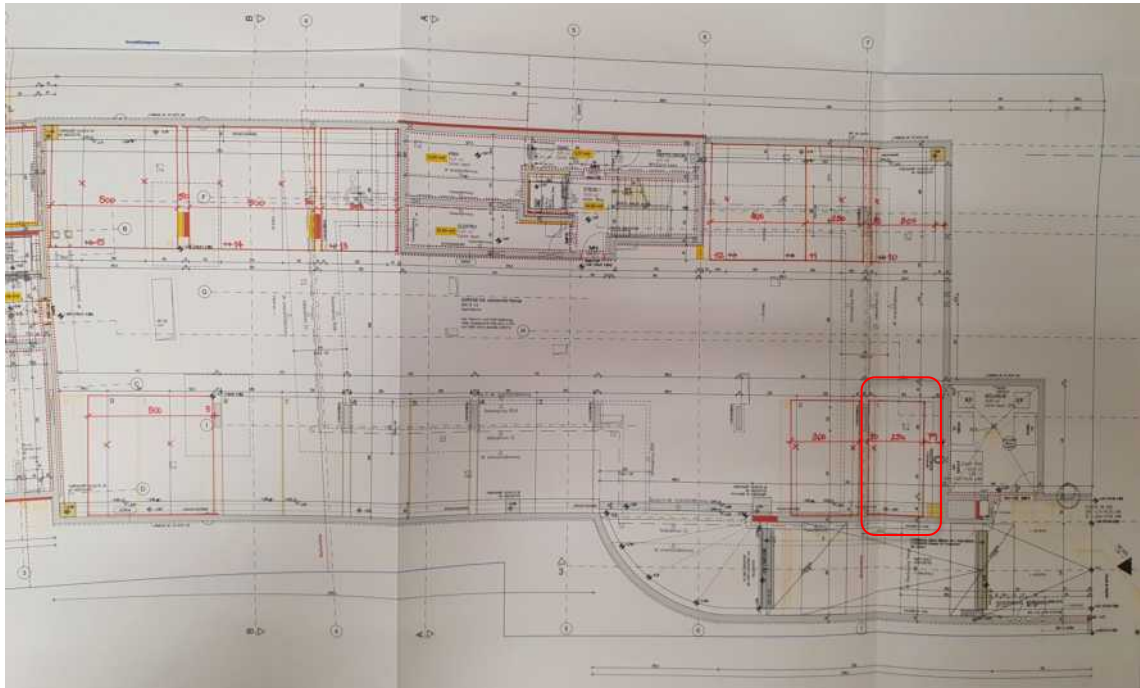
**Abb. 284: 1.03 WC**



### **2.5.17. B-LNr. 46 / KFZ-Stellplatz 1**

Bei diesem Objekt handelt es sich um einen KFZ-Abstellplatz, welcher in der Garage im ersten Untergeschoß (Kellergeschoß) der Liegenschaft situiert ist. Dieser Stellplatz verfügt über eine Elektroladestation.

**Abb. 285: Garagenplan KFZ Stellplatz 1**



Quelle: Bauakt MA 37 (Bestandsplan)

Der Ist-Zustand stimmt mit dem Konsensplan der Baubehörde überwiegend überein.

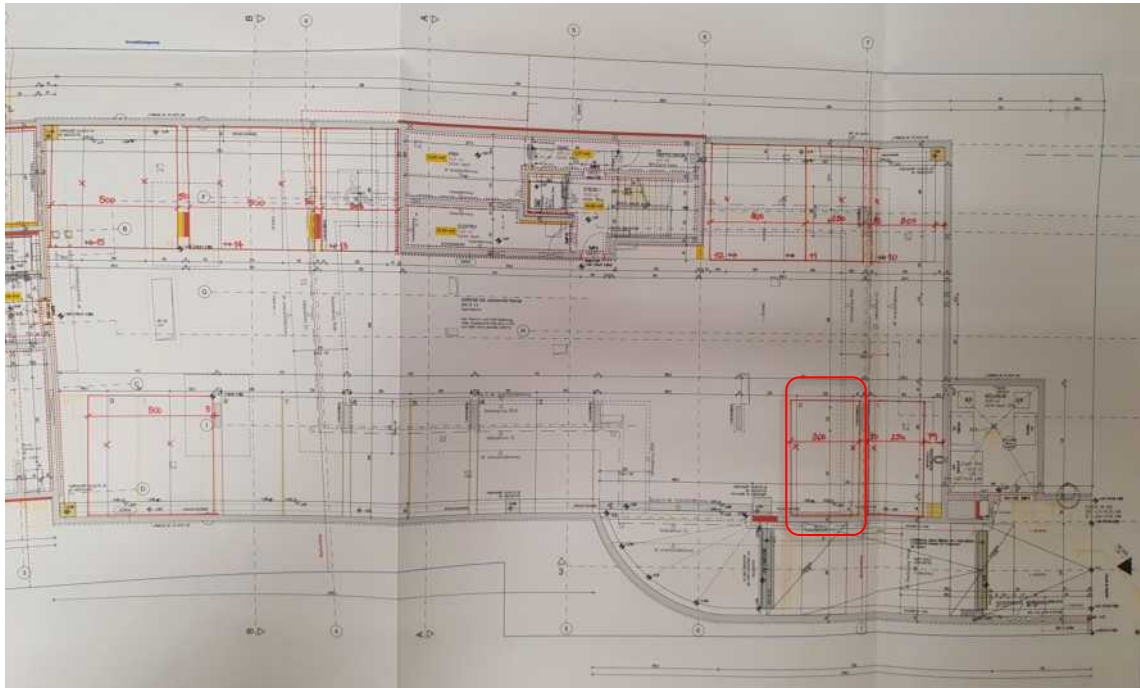
**Abb. 286: KFZ-Stellplatz 1**



**2.5.18. B-LNr. 47 / KFZ-Stellplatz 2**

Bei diesem Objekt handelt es sich um einen KFZ-Abstellplatz, welcher in der Garage im ersten Untergeschoß (Kellergeschoß) der Liegenschaft situiert ist. Dieser Stellplatz verfügt über eine Elektroladestation.

**Abb. 287: Garagenplan KFZ Stellplatz 2**



Quelle: Bauakt MA 37 (Bestandsplan)

Der Ist-Zustand stimmt mit dem Konsensplan der Baubehörde überwiegend überein.



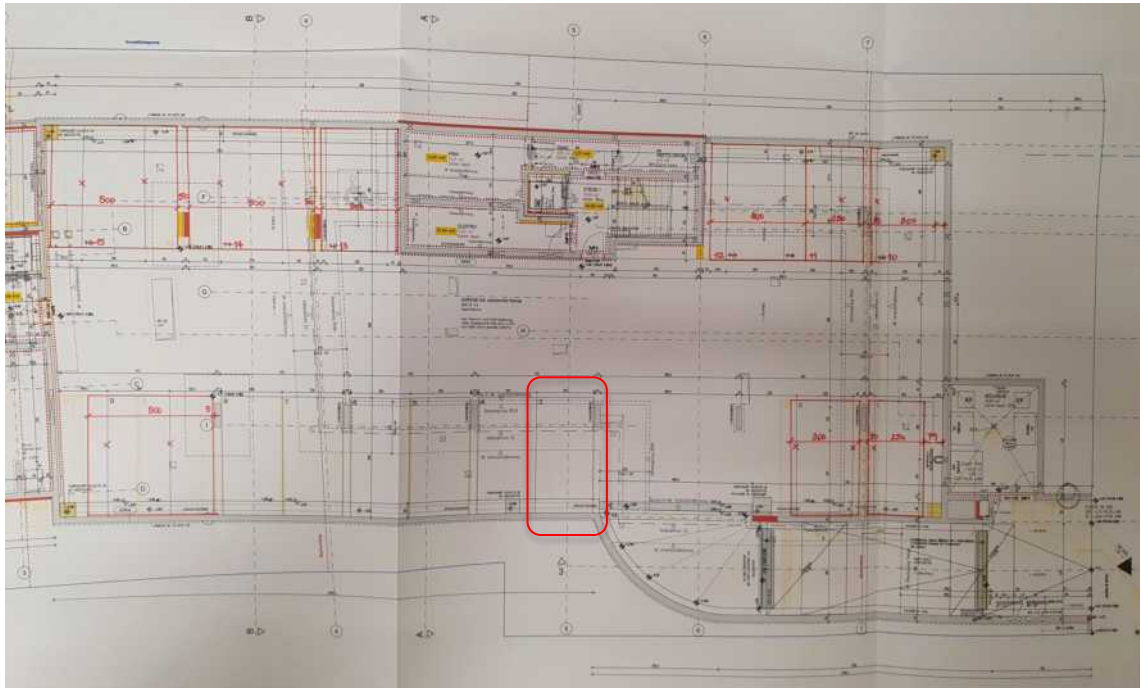
**Abb. 288: KFZ-Stellplatz 2**



### **2.5.19. B-LNr. 48 / KFZ-Stellplatz 3**

Bei diesem Objekt handelt es sich um einen KFZ-Abstellplatz, welcher in der Garage im ersten Untergeschoß (Kellergeschoß) der Liegenschaft situiert ist. Dieser Stellplatz verfügt über eine Elektroladestation.

**Abb. 289: Garagenplan KFZ Stellplatz 3**



Quelle: Bauakt MA 37 (Bestandsplan)

Der Ist-Zustand stimmt mit dem Konsensplan der Baubehörde überwiegend überein.

Abb. 290: KFZ-Stellplatz 3



## 2.6. Nutzflächen

Gemäß dem Nutzwertgutachten (BG 015 TZ 2939/2024) sind folgende Flächenangaben für die bewertungsgegenständlichen Objekte ausgewiesen:

BLNr	Top Nr	Anteile	Geschoß	Fläche	Balkon/ Terrasse	Garten	Zubehör
9	1.05	110/1893	OG	100,49	13,66	0,00	Einlagerungsraum 8
11	1.07	50/1893	1. DG	47,41	26,05	0,00	Einlagerungsraum 13
12	1.08	90/1893	1. DG	83,60	29,71	0,00	Einlagerungsraum 12
13	1.09	96/1893	1. DG	87,37	33,09	0,00	Einlagerungsraum 11
19	2.04	115/1893	OG	101,61	13,24	0,00	Einlagerungsraum 16
26	KFZ 4	6/1893	UG	12,50			
27	KFZ 5	6/1893	UG	12,50			
28	KFZ 6	6/1893	UG	12,50			
29	KFZ 7	6/1893	UG	12,50			
30	KFZ 8	6/1893	UG	12,50			
40	2.01	116/1893	EG	92,03	25,83	140,26	Einlagerungsraum 10
41	2.02	111/1893	EG	91,04	26,03	128,57	Einlagerungsraum 14
42	2.03	110/1893	OG	96,43	14,11	0,00	Einlagerungsraum 15
43	1.01	53/1893	EG	47,79	15,82	50,25	Einlagerungsraum 2



44	1.02	109/1893	EG	85,04	31,98	125,77	Einlagerungsraum 1
45	1.03	114/1893	EG	88,74	28,28	170,17	Einlagerungsraum 6
46	KFZ 1	6/1893	UG	12,50			
47	KFZ 2	8/1893	UG	15,00			
48	KFZ 3	6/1893	UG	12,50			

Es wird in weiterer Folge von dieser Fläche ausgegangen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Objekt im Rahmen der Befundaufnahme nicht vermessen wurden.

## 2.7. Wohnbeitragsvorschriften

Der derzeitigen Eigentümerin werden von der derzeitigen Hausverwaltung (teamneunzehn.at Hausverwaltung GmbH) folgende Wohnbeiträge vorgeschrieben:

### 2.7.1. B-LNr. 9 / Wohnung Top 1.05

<b>BE-Nr.</b>	<b>5</b>	<b>VMF Vermögensverwaltung GmbH</b>			
<b>Top-Nr.</b>	<b>5</b>				
Nutzungsart:	Wohnung	Geschoß:	1. OG	Stiege/Tür-Nr.:	1/5
Adresse:	1180 Wien, Hawelgasse 17				
Kunden-Nr.:	00423 0005 001	Art:	Wohnungseigentümer(in)		
Nutzfläche:	100,49 m <sup>2</sup>	WEG-Anteil:	110,00		
Vertragsbeginn:	01.10.2023				
Verrechnung ab:	01.10.2023				
Zahlungsart:	Einzug				

EP-Nr.	Entgeltposten	Verteilungsschlüssel	Index Menge	USt %	Betrag
Vorschreibungsart: Standardvorschreibung					
7900	Rücklage 0 %	WEG-Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz	110,00 Anteile	0	46,78
10001	Betriebskosten	WEG-Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz	110,00 Anteile	10	248,24
	USt 10 %				24,82
<b>Summe</b>			(Netto: 295,02)		<b>319,84</b>



## 2.7.2. B-LNr. 11 / Wohnung Top 1.07

**BE-Nr. 7** **VMF Vermögensverwaltung GmbH**  
**Top-Nr. 7**

Nutzungsart: Wohnung  
Adresse: 1180 Wien, Hawelgasse 17  
Kunden-Nr.: 00423 0007 001  
Nutzfläche: 47,41 m<sup>2</sup>  
Vertragsbeginn: 01.10.2023  
Verrechnung ab: 01.10.2023  
Zahlungsart: Einzug

Geschoß: 2. OG  
Stiege/Tür-Nr.: 1/7  
Art: Wohnungseigentümer(in)  
WEG-Anteil: 50,00

EP-Nr.	Entgeltposten	Verteilungsschlüssel	Index Menge	USt %	Betrag
Vorschreibungsart: Standardvorschreibung					
7900	Rücklage 0 %	WEG-Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz	50,00 Anteile	0	21,26
10001	Betriebskosten	WEG-Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz	50,00 Anteile	10	112,84
	USt 10 %				11,28
<b>Summe</b>				(Netto: 134,10)	<b>145,38</b>

## 2.7.3. B-LNr. 12 / Wohnung Top 1.08

**BE-Nr. 8** **VMF Vermögensverwaltung GmbH**  
**Top-Nr. 8**

Nutzungsart: Wohnung  
Adresse: 1180 Wien, Hawelgasse 17  
Kunden-Nr.: 00423 0008 001  
Nutzfläche: 83,60 m<sup>2</sup>  
Vertragsbeginn: 01.10.2023  
Verrechnung ab: 01.10.2023  
Zahlungsart: Einzug

Geschoß: 2. OG  
Stiege/Tür-Nr.: 1/8  
Art: Wohnungseigentümer(in)  
WEG-Anteil: 90,00

EP-Nr.	Entgeltposten	Verteilungsschlüssel	Index Menge	USt %	Betrag
Vorschreibungsart: Standardvorschreibung					
7900	Rücklage 0 %	WEG-Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz	90,00 Anteile	0	38,27
10001	Betriebskosten	WEG-Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz	90,00 Anteile	10	203,11
	USt 10 %				20,31
<b>Summe</b>				(Netto: 241,38)	<b>261,69</b>

## 2.7.4. B-LNr. 13 / Wohnung Top 1.09

**BE-Nr. 9** **VMF Vermögensverwaltung GmbH**  
**Top-Nr. 9**

Nutzungsart: Wohnung  
Adresse: 1180 Wien, Hawelgasse 17  
Kunden-Nr.: 00423 0009 002  
Nutzfläche: 87,37 m<sup>2</sup>  
Vertragsbeginn: 01.10.2023  
Verrechnung ab: 01.10.2023  
Zahlungsart: Einzug

Geschoß: 2. OG  
Stiege/Tür-Nr.: 1/9  
Art: Wohnungseigentümer(in)  
WEG-Anteil: 96,00

EP-Nr.	Entgeltposten	Verteilungsschlüssel	Index Menge	USt %	Betrag
Vorschreibungsart: Standardvorschreibung					
7900	Rücklage 0 %	WEG-Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz	96,00 Anteile	0	40,82
10001	Betriebskosten	WEG-Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz	96,00 Anteile	10	216,65
	USt 10 %				21,67
<b>Summe</b>				(Netto: 257,47)	<b>279,14</b>





## 2.7.7. B-LNr. 27 / KFZ-Stellplatz 5

**BE-Nr. 23** **VMF Vermögensverwaltung GmbH**

**Top-Nr. KFZ 5**

Nutzungsart: Autoabstellfläche  
Adresse: 1180 Wien, Hawelgasse 17  
Kunden-Nr.: 00423 0023 002  
Nutzfläche: 12,50 m<sup>2</sup>  
Vertragsbeginn: 01.10.2023  
Verrechnung ab: 01.10.2023  
Zahlungsart: Einzug

Geschoß: 1. UG  
Stiege/Tür-Nr.: /KFZ 5  
Art: Wohnungseigentümer(in)  
WEG-Anteil: 6,00

EP-Nr.	Entgeltposten	Verteilungsschlüssel	Index Menge	USt %	Betrag
Vorschreibungsart: Standardvorschreibung					
7900	Rücklage 0 %	WEG-Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz	6,00 Anteile	0	2,55
7910	Rücklage Tiefgarage 0 %	Einheiten BK-Garage	6,00 Einheiten	0	4,96
10002	Betriebskosten	WEG-Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz	6,00 Anteile	20	13,54
10042	Betriebskosten Tiefgarage USt 20 %	Einheiten BK-Garage	6,00 Einheiten	20	9,92
					4,69
<b>Summe</b>			(Netto:	30,97)	<b>35,66</b>

## 2.7.8. B-LNr. 28 / KFZ-Stellplatz 6

**BE-Nr. 24** **VMF Vermögensverwaltung GmbH**

**Top-Nr. KFZ 6**

Nutzungsart: Autoabstellfläche  
Adresse: 1180 Wien, Hawelgasse 17  
Kunden-Nr.: 00423 0024 002  
Nutzfläche: 12,50 m<sup>2</sup>  
Vertragsbeginn: 01.10.2023  
Verrechnung ab: 01.10.2023  
Zahlungsart: Einzug

Geschoß: 1. UG  
Stiege/Tür-Nr.: /KFZ 6  
Art: Wohnungseigentümer(in) mit Fruchtgenuss  
WEG-Anteil: 6,00

EP-Nr.	Entgeltposten	Verteilungsschlüssel	Index Menge	USt %	Betrag
Vorschreibungsart: Standardvorschreibung					
7900	Rücklage 0 %	WEG-Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz	6,00 Anteile	0	2,55
7910	Rücklage Tiefgarage 0 %	Einheiten BK-Garage	6,00 Einheiten	0	4,96
10002	Betriebskosten	WEG-Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz	6,00 Anteile	20	13,54
10042	Betriebskosten Tiefgarage USt 20 %	Einheiten BK-Garage	6,00 Einheiten	20	9,92
					4,69
<b>Summe</b>			(Netto:	30,97)	<b>35,66</b>





### 2.7.11. B-LNr. 40 / Wohnung Top 2.01

BE-Nr. 12 VMF Vermögensverwaltung GmbH  
Top-Nr. 1

Nutzungsart: Wohnung Geschloß: EG  
Adresse: 1180 Wien, Hawelgasse 17 Stiege/Tür-Nr.: 2/1  
Kunden-Nr.: 00423 0012 001 Art: Wohnungseigentümer(in)  
Nutzfläche: 92,03 m<sup>2</sup> WEG-Anteil: 116,00  
Vertragsbeginn: 01.10.2023  
Verrechnung ab: 01.10.2023  
Zahlungsart: Einzug

EP-Nr.	Entgeltposten	Verteilungsschlüssel	Index Menge	USt %	Betrag
Vorschreibungsart:	Standardvorschreibung				
7900	Rücklage 0 %	WEG-Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz	116,00 Anteile	0	49,33
10001	Betriebskosten	WEG-Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz	116,00 Anteile	10	261,78
	USt 10 %				26,18
<b>Summe</b>			(Netto: 311,11)		<b>337,29</b>

### 2.7.12. B-LNr. 41 / Wohnung Top 2.02

BE-Nr. 13 VMF Vermögensverwaltung GmbH  
Top-Nr. 2

Nutzungsart: Wohnung Geschloß: EG  
Adresse: 1180 Wien, Hawelgasse 17 Stiege/Tür-Nr.: 2/2  
Kunden-Nr.: 00423 0013 001 Art: Wohnungseigentümer(in)  
Nutzfläche: 91,04 m<sup>2</sup> WEG-Anteil: 111,00  
Vertragsbeginn: 01.10.2023  
Verrechnung ab: 01.10.2023  
Zahlungsart: Einzug

EP-Nr.	Entgeltposten	Verteilungsschlüssel	Index Menge	USt %	Betrag
Vorschreibungsart:	Standardvorschreibung				
7900	Rücklage 0 %	WEG-Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz	111,00 Anteile	0	47,20
10001	Betriebskosten	WEG-Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz	111,00 Anteile	10	250,50
	USt 10 %				25,05
<b>Summe</b>			(Netto: 297,70)		<b>322,75</b>

### 2.7.13. B-LNr. 42 / Wohnung Top 2.03

BE-Nr. 14 VMF Vermögensverwaltung GmbH  
Top-Nr. 3

Nutzungsart: Wohnung Geschloß: 1. OG  
Adresse: 1180 Wien, Hawelgasse 17 Stiege/Tür-Nr.: 2/3  
Kunden-Nr.: 00423 0014 001 Art: Wohnungseigentümer(in)  
Nutzfläche: 96,43 m<sup>2</sup> WEG-Anteil: 110,00  
Vertragsbeginn: 01.10.2023  
Verrechnung ab: 01.10.2023  
Zahlungsart: Einzug

EP-Nr.	Entgeltposten	Verteilungsschlüssel	Index Menge	USt %	Betrag
Vorschreibungsart:	Standardvorschreibung				
7900	Rücklage 0 %	WEG-Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz	110,00 Anteile	0	46,78
10001	Betriebskosten	WEG-Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz	110,00 Anteile	10	248,24
	USt 10 %				24,82
<b>Summe</b>			(Netto: 295,02)		<b>319,84</b>



### 2.7.14. B-LNr. 43 / Wohnung Top 1.01

**BE-Nr. 1** **VMF Vermögensverwaltung GmbH**  
**Top-Nr. 1**

Nutzungsart: Wohnung  
Adresse: 1180 Wien, Hawelgasse 17  
Kunden-Nr.: 00423 0001 001  
Nutzfläche: 47,79 m<sup>2</sup>  
Vertragsbeginn: 01.10.2023  
Verrechnung ab: 01.10.2023  
Zahlungsart: Einzug

Geschoß: EG  
Stiege/Tür-Nr.: 1/1  
Art: Wohnungseigentümer(in)  
WEG-Anteil: 53,00

EP-Nr.	Entgeltposten	Verteilungsschlüssel	Index Menge	USt %	Betrag
Vorschreibungsart: Standardvorschreibung					
7900	Rücklage 0 %	WEG-Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz	53,00 Anteile	0	22,54
10001	Betriebskosten	WEG-Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz	53,00 Anteile	10	119,61
	USt 10 %				11,96
<b>Summe</b>			(Netto: 142,15)		<b>154,11</b>

### 2.7.15. B-LNr. 44 / Wohnung Top 1.02

**BE-Nr. 2** **VMF Vermögensverwaltung GmbH**  
**Top-Nr. 2**

Nutzungsart: Wohnung  
Adresse: 1180 Wien, Hawelgasse 17  
Kunden-Nr.: 00423 0002 001  
Nutzfläche: 85,04 m<sup>2</sup>  
Vertragsbeginn: 01.10.2023  
Verrechnung ab: 01.10.2023  
Zahlungsart: Einzug

Geschoß: EG  
Stiege/Tür-Nr.: 1/2  
Art: Wohnungseigentümer(in)  
WEG-Anteil: 109,00

EP-Nr.	Entgeltposten	Verteilungsschlüssel	Index Menge	USt %	Betrag
Vorschreibungsart: Standardvorschreibung					
7900	Rücklage 0 %	WEG-Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz	109,00 Anteile	0	46,35
10001	Betriebskosten	WEG-Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz	109,00 Anteile	10	245,98
	USt 10 %				24,60
<b>Summe</b>			(Netto: 292,33)		<b>316,93</b>

### 2.7.16. B-LNr. 45 / Wohnung Top 1.03

**BE-Nr. 3** **VMF Vermögensverwaltung GmbH**  
**Top-Nr. 3**

Nutzungsart: Wohnung  
Adresse: 1180 Wien, Hawelgasse 17  
Kunden-Nr.: 00423 0003 001  
Nutzfläche: 88,74 m<sup>2</sup>  
Vertragsbeginn: 01.10.2023  
Verrechnung ab: 01.10.2023  
Zahlungsart: Einzug

Geschoß: EG  
Stiege/Tür-Nr.: 1/3  
Art: Wohnungseigentümer(in)  
WEG-Anteil: 114,00

EP-Nr.	Entgeltposten	Verteilungsschlüssel	Index Menge	USt %	Betrag
Vorschreibungsart: Standardvorschreibung					
7900	Rücklage 0 %	WEG-Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz	114,00 Anteile	0	48,48
10001	Betriebskosten	WEG-Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz	114,00 Anteile	10	257,27
	USt 10 %				25,73
<b>Summe</b>			(Netto: 305,75)		<b>331,48</b>



## 2.7.17. B-LNr. 46 / KFZ-Stellplatz 1

**BE-Nr. 19** **VMF Vermögensverwaltung GmbH**

**Top-Nr. KFZ 1**

Nutzungsart: Autoabstellfläche      Geschöß: 1. UG  
Adresse: 1180 Wien, Hawelgasse 17      Stiege/Tür-Nr.: /KFZ 1  
Kunden-Nr.: 00423 0019 002      Art: Wohnungseigentümer(in)  
Nutzfläche: 12,50 m<sup>2</sup>      WEG-Anteil: 6,00  
Vertragsbeginn: 01.10.2023  
Verrechnung ab: 01.10.2023  
Zahlungsart: Einzug

EP-Nr.	Entgeltposten	Verteilungsschlüssel	Index Menge	USt %	Betrag
Vorschreibungsart: Standardvorschreibung					
7900	Rücklage 0 %	WEG-Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz	6,00 Anteile	0	2,55
7910	Rücklage Tiefgarage 0 %	Einheiten BK-Garage	6,00 Einheiten	0	4,96
10002	Betriebskosten	WEG-Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz	6,00 Anteile	20	13,54
10042	Betriebskosten Tiefgarage	Einheiten BK-Garage	6,00 Einheiten	20	9,92
	USt 20 %				4,69
<b>Summe</b>			(Netto:	30,97)	<b>35,66</b>

## 2.7.18. B-LNr. 47 / KFZ-Stellplatz 2

**BE-Nr. 20** **VMF Vermögensverwaltung GmbH**

**Top-Nr. KFZ 2**

Nutzungsart: Autoabstellfläche      Geschöß: 1. UG  
Adresse: 1180 Wien, Hawelgasse 17      Stiege/Tür-Nr.: /KFZ 2  
Kunden-Nr.: 00423 0020 002      Art: Wohnungseigentümer(in)  
Nutzfläche: 15,00 m<sup>2</sup>      WEG-Anteil: 8,00  
Vertragsbeginn: 01.10.2023  
Verrechnung ab: 01.10.2023  
Zahlungsart: Einzug

EP-Nr.	Entgeltposten	Verteilungsschlüssel	Index Menge	USt %	Betrag
Vorschreibungsart: Standardvorschreibung					
7900	Rücklage 0 %	WEG-Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz	8,00 Anteile	0	3,40
7910	Rücklage Tiefgarage 0 %	Einheiten BK-Garage	8,00 Einheiten	0	6,61
10002	Betriebskosten	WEG-Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz	8,00 Anteile	20	18,05
10042	Betriebskosten Tiefgarage	Einheiten BK-Garage	8,00 Einheiten	20	13,22
	USt 20 %				6,25
<b>Summe</b>			(Netto:	41,28)	<b>47,53</b>



## 2.7.19. B-LNr. 48 / KFZ-Stellplatz 3

**BE-Nr. 21** **VMF Vermögensverwaltung GmbH**  
**Top-Nr. KFZ 3**

Nutzungsart: Autoabstellfläche  
Adresse: 1180 Wien, Hawelgasse 17  
Kunden-Nr.: 00423 0021 002  
Nutzfläche: 12,50 m<sup>2</sup>  
Vertragsbeginn: 01.10.2023  
Verrechnung ab: 01.10.2023  
Zahlungsart: Einzug

Geschoß: 1. UG  
Stiege/Tür-Nr.: /KFZ 3  
Art: Wohnungseigentümer(in)  
WEG-Anteil: 6,00

EP-Nr.	Entgeltposten	Verteilungsschlüssel	Index	Menge	USt %	Betrag
Vorschreibungsart:	Standardvorschreibung					
7900	Rücklage 0 %	WEG-Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz		6,00	0	2,55
7910	Rücklage Tiefgarage 0 %	Einheiten BK-Garage		6,00	0	4,96
10002	Betriebskosten	WEG-Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz		6,00	20	13,54
10042	Betriebskosten Tiefgarage USt 20 %	Einheiten BK-Garage		6,00	20	9,92
						4,69
<b>Summe</b>				(Netto:	30,97)	<b>35,66</b>

## 2.8. Rücklage/ Investitionsvorschau/Sonstiges

Laut Auskunft der Hausverwaltung beträgt die Rücklage zum Stichtag: Allgemein: 5.658,77 €, Tiefgarage 799,92 €.

Von Seiten der Hausverwaltung wurde mitgeteilt, dass zum derzeitigen Stand keine Sanierungen geplant sind.

Die nächste Eigentümerversammlung ist für den 11.06.2024 geplant.

Laut Aussage durch die Hausverwaltung bestehen derzeit keine weiteren laufenden Klagen innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft.





S

## Energieausweis für Wohngebäude

OIB  
Österreichische Immobilienbewertungsgesellschaft

OIB Richtlinie 6  
Ausgabe: März 2015

# ecOTECH

Wien

GEBÄUDEKENNDATEN					
Brutto-Grundfläche	1.103,60 m <sup>2</sup>	Charakteristische Länge	2,15 m	Mittlerer U-Wert	0,30 W/(m <sup>2</sup> K)
Bezugsfläche	882,88 m <sup>2</sup>	Heiztage	184 d	LEK <sub>1</sub> -Wert	21,66
Brutto-Volumen	3.539,30 m <sup>3</sup>	Heizgradtage	3.596 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Höhlfläche	1.642,40 m <sup>2</sup>	Klimaregion	N	Bauweise	mittelschwer
Kompaktheit A/V	0,46 1/m	Norm-Außentemperatur	-12,4 °C	Soll-Innentemperatur	20,0 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)					
Referenz-Heizwärmebedarf	Anforderung 33,5 kWh/m <sup>2</sup> a	erfüllt	HWB <sub>ref</sub>		27,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf			HWB <sub>req</sub>		27,1 kWh/m <sup>2</sup> a
End-Lieferenergiebedarf	Anforderung 38,9 kWh/m <sup>2</sup> a	erfüllt	E/LEB <sub>ref</sub>		36,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtennergieeffizienz-Faktor			f <sub>en</sub>		0,73
Erneuerbarer Anteil		erfüllt			

WÄRME- und ENERGIEBEDARF (Standortklima)					
Referenz-Heizwärmebedarf	33.761 kWh/a		HWB <sub>ref</sub>		30,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	33.761 kWh/a		HWB <sub>req</sub>		30,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	14.098 kWh/a		WWWB <sub>req</sub>		12,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	25.616 kWh/a		HEB <sub>req</sub>		23,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Heizen			B <sub>heiz</sub>		0,54
Haushaltsstrombedarf	18.127 kWh/a		HHSB <sub>req</sub>		16,4 kWh/m <sup>2</sup> a
End-Lieferenergiebedarf	43.742 kWh/a		EEB <sub>req</sub>		39,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	83.548 kWh/a		PEB <sub>req</sub>		75,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	57.740 kWh/a		PEB <sub>req,ne</sub>		52,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	25.808 kWh/a		PEB <sub>req,er</sub>		23,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Kohlendioxidemissionen	12.073 kg/a		CO <sub>2</sub> <sub>req</sub>		10,9 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtennergieeffizienz-Faktor			f <sub>en,sk</sub>		0,73
Photovoltaik-Export	0 kWh/a		PV <sub>export</sub>		0,0 kWh/m <sup>2</sup> a

ERSTELLT					
GWR-Zahl		ErstellerIn	Dorr - Schober & Partner ZT GmbH		
Ausstellungsdatum	07.02.2023				
Gültigkeitsdatum	07.02.2033				
		Unterschrift			

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungsmuster unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Gesamtheit und der Lage hinsichtlich einer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

Berechnet mit ECOTECH Software, Version 3.3.1857. Ein Produkt der BüalDesk Österreich Gesellschaft m.b.H. & Co KG, Str.: ECT-2013101100KA312.

Quelle: Bauakt MA37



### 3. Gutachten

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert der Wohnungseigentumsobjekte zu ermitteln. Dieser entspricht jenem Betrag, der zum Stichtag, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Liegenschaft ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Der Verkehrswert bezieht sich auf den genannten Stichtag. Umstände, welche am Wertermittlungsstichtag bereits voraussehbar sind, müssen jedoch Berücksichtigung finden.

Im Einzelfall wird der Kaufpreis zwischen den subjektiven Wertvorstellungen des Verkäufers und des Käufers liegen. Er muss nicht dem Verkehrswert der Liegenschaft entsprechen.

#### 3.1. Bewertungsgrundsätze

Die Bewertung erfolgt nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes und nach Maßgabe aller in vorstehender Beschreibung enthaltener wertbeeinflussender Merkmale und Feststellungen sowie unter Bedachtnahme der Verhältnisse am Realitätenmarkt zum Stichtag. Im Falle von Neuerungen bleibt eine Anpassung des Gutachtens vorbehalten.

Als Verfahrensmethodik sind gemäß § 3 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (LBG 1992) Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere:

- Vergleichswertverfahren gemäß § 4 LBG,
- Ertragswertverfahren gemäß § 5 LBG,
- Sachwertverfahren gemäß § 6 LBG

in Betracht.

Das *Vergleichswertverfahren* setzt einen Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen voraus. Unter vergleichbaren Sachen gemäß § 4 LBG sind solche zu verstehen, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Umstände weitestgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Eine Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des gegenständlichen Objektes ist aufgrund der Individualität des Wohnungseigentumsobjektes und der dadurch fehlenden direkten Vergleichbarkeit mit



gleichartigen Kauffällen nicht möglich. In die Bewertung sind jedoch die allgemeinen Markttendenzen sowie mittelbare Vergleichswerte, wie sie dem Sachverständigen aufgrund seiner beruflichen Tätigkeit bekannt sind, eingeflossen.

Bei Anlageobjekten wird zur Verkehrswertermittlung das *Ertragswertverfahren* primär angewendet, da diese Objekte nach der allgemeinen Marktauffassung üblicherweise zur Ertragserzielung angeschafft werden. Dabei werden die tatsächlichen, und für leerstehende Objekte fiktive, nachhaltige und marktübliche Nettomieten als Kalkulationsgrundlage in Ansatz gebracht. Dieser um Wagnis, Instandhaltung und Bewirtschaftung gekürzte Wert wird auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes zu einem angemessenen Zinssatz kapitalisiert. Das Ergebnis widerspiegelt eine mögliche Investitionsentscheidung eines potentiellen Käufers.

Das *Sachwertverfahren* wird als Ausgangsbasis für die Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften angewendet, die üblicherweise zum Zweck der Eigennutzung angeschafft und gehalten werden und bei denen üblicherweise keine Ertragserzielungsabsicht im Vordergrund steht.

Als Bewertungsverfahren für die bewertungsgegenständlichen Objekte wird das Vergleichswertverfahren gewählt, da sich die Objekte von seiner Art und Beschaffenheit vordergründig zum Vergleich eignen.

Für die Flächenangaben im Grundbuch bzw. in natura haftet der SV nicht; ein digitaler Auszug liegt vor und es wurde von diesem ausgegangen. Allenfalls gegebene Nutzflächendifferenzen zwischen den vorgelegten Plänen und den festgestellten Flächen in natura anlässlich des Augenscheines sowie Detailabweichungen in der Materialbeschreibung, Beschreibung der Mängel und des Reparatur- und Pflegerückstaus, oä., verändern den hier ermittelten Verkehrswert keinesfalls, da in den Beschreibungen keine taxativen Aufzählungen erfolgt sind. Für nicht erwähnte Mängel haftet der SV nicht.

## **3.2. Bewertung**

### **3.2.1. Vergleichswertverfahren**

Im Vergleichswertverfahren nach § 4 LBG 1992 ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände



weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden.



### 3.2.2. Vergleichswerte Wohnung

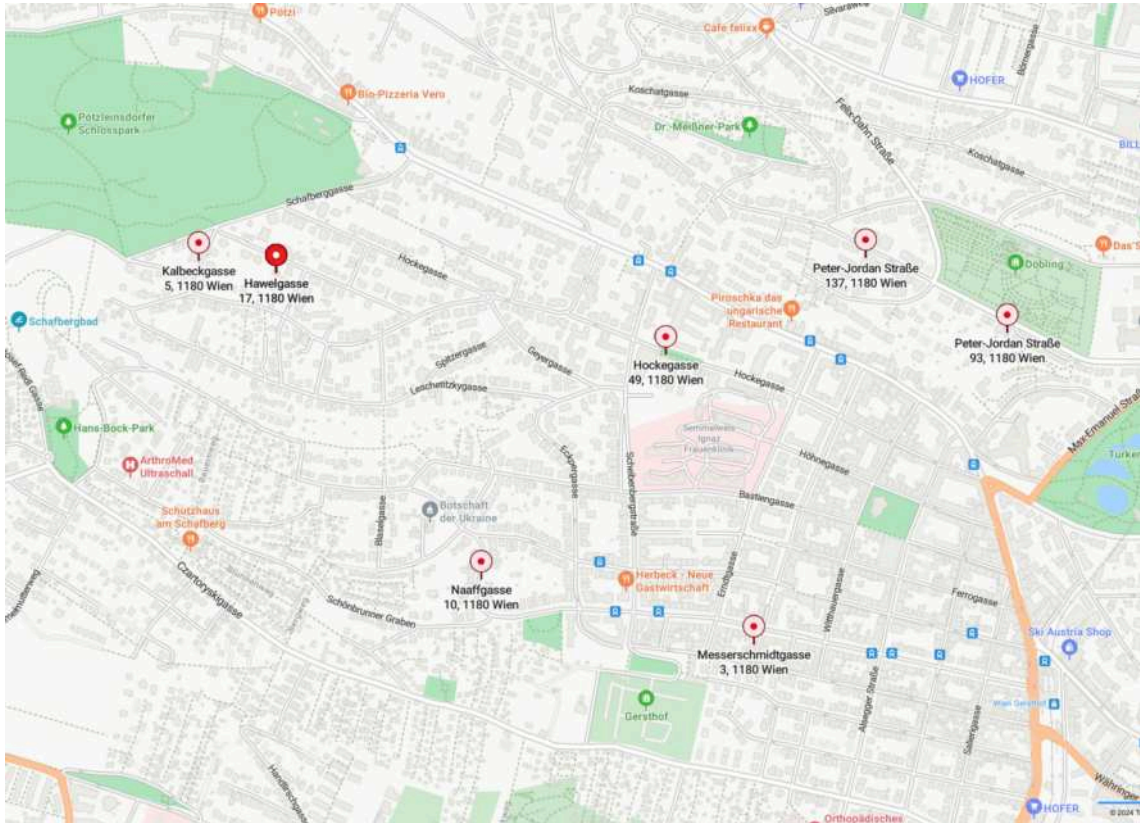
In der Umgebung zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft konnten folgende Vergleichswerte erhoben werden:

Nr	Adresse	PLZ	Top	Geschoß	Nfl	Kaufpreis	KP / m2	KV Datum	Zimmer	Loggia	Balkon	Terrasse	Garten	Keller
1	Hockegasse 49	1180	Haus 1 Top 1	EG	58,57	555.000 €	9.475,84 €	08.06.22	2	-	-	7,02 m <sup>2</sup>	39,59 m <sup>2</sup>	3,03 m <sup>2</sup>
2	Hockegasse 49	1180	Haus 1 Top 10	2. OG	74,61	710.000 €	9.516,15 €	26.01.22	3	-	25,82 m <sup>2</sup>	-	-	3,80 m <sup>2</sup>
3	Hockegasse 49	1180	Haus 1 Top 12+15	3. OG	139,34	1.285.000 €	9.222,05 €	29.04.22	4	18,45 m <sup>2</sup>	-	-	-	6,76 m <sup>2</sup>
4	Hockegasse 49	1180	Haus 1 Top 13	3. OG	59,65	560.000 €	9.388,10 €	21.09.22	2	-	15,82 m <sup>2</sup>	-	-	4,39 m <sup>2</sup>
5	Hockegasse 49	1180	Haus 1 Top 14	3. OG	74,68	745.000 €	9.975,90 €	17.12.21	3	-	25,82 m <sup>2</sup>	-	-	4,39 m <sup>2</sup>
6	Hockegasse 49	1180	Haus 1 Top 16	1. DG	78,38	925.000 €	11.801,48 €	14.04.21	3	-	15,98 m <sup>2</sup>	113,07 m <sup>2</sup>	-	4,39 m <sup>2</sup>
7	Hockegasse 49	1180	Haus 1 Top 17	1. DG	112,5	1.220.000 €	10.844,44 €	14.04.21	4	-	26,73 m <sup>2</sup>	89,35 m <sup>2</sup>	-	3,80 m <sup>2</sup>
8	Hockegasse 49	1180	Haus 1 Top 4	1. OG	62,46	645.000 €	10.326,61 €	12.06.23	3	8,45 m <sup>2</sup>	-	-	-	4,39 m <sup>2</sup>
9	Hockegasse 49	1180	Haus 1 Top 6	1. OG	74,6	695.000 €	9.316,35 €	29.03.22	3	-	25,82 m <sup>2</sup>	-	-	4,39 m <sup>2</sup>
10	Hockegasse 49	1180	Haus 1 Top 7	1. OG	68,06	599.000 €	8.801,06 €	27.07.22	2	10,12 m <sup>2</sup>	-	-	-	3,50 m <sup>2</sup>
11	Hockegasse 49	1180	Haus 1 Top 8+11	2. OG	139,46	1.240.000 €	8.891,44 €	20.04.22	4	18,57 m <sup>2</sup>	-	-	-	7,89 m <sup>2</sup>
12	Hockegasse 49	1180	Haus 1 Top 9	2. OG	58,93	570.000 €	9.672,49 €	29.08.22	3	-	15,80 m <sup>2</sup>	-	-	3,80 m <sup>2</sup>
13	Hockegasse 49	1180	Haus 2 Top 1	EG	58,47	505.000 €	8.636,91 €	05.04.22	3	-	-	19,06 m <sup>2</sup>	22,06 m <sup>2</sup>	3,11 m <sup>2</sup>
14	Hockegasse 49	1180	Haus 2 Top 11	2. OG	78,53	760.000 €	9.677,83 €	22.07.21	3	-	18,46 m <sup>2</sup>	-	-	4,93 m <sup>2</sup>
15	Hockegasse 49	1180	Haus 2 Top 12	2. OG	73,99	655.000 €	8.852,55 €	07.12.21	2	12,92 m <sup>2</sup>	-	-	-	4,84 m <sup>2</sup>
16	Hockegasse 49	1180	Haus 2 Top 13	3. OG	58,29	520.000 €	8.920,91 €	11.11.21	3	-	10,11 m <sup>2</sup>	-	-	4,88 m <sup>2</sup>
17	Hockegasse 49	1180	Haus 2 Top 14	3. OG	56,24	590.000 €	10.490,75 €	22.03.23	2	-	9,56 m <sup>2</sup>	-	-	-
18	Hockegasse 49	1180	Haus 2 Top 15	3. OG	78,52	712.000 €	9.067,75 €	30.04.21	3	-	18,46 m <sup>2</sup>	-	-	4,93 m <sup>2</sup>
19	Hockegasse 49	1180	Haus 2 Top 16	3. OG	73,99	596.000 €	8.055,14 €	14.03.22	2	12,92 m <sup>2</sup>	-	-	-	3,80 m <sup>2</sup>
20	Hockegasse 49	1180	Haus 2 Top 17	1. DG	202,03	2.447.000 €	12.112,06 €	27.08.21	5	-	37,80 m <sup>2</sup>	156,02 m <sup>2</sup>	-	5,20 m <sup>2</sup>
21	Hockegasse 49	1180	Haus 2 Top 3	EG	66,54	840.000 €	12.623,99 €	13.01.23	3	-	-	28,38 m <sup>2</sup>	114,07 m <sup>2</sup>	3,62 m <sup>2</sup>
22	Hockegasse 49	1180	Haus 2 Top 4	EG	61,07	600.000 €	9.824,79 €	11.06.21	2	-	-	19,50 m <sup>2</sup>	89,50 m <sup>2</sup>	4,70 m <sup>2</sup>



23	Hockegasse 49	1180	Haus 2 Top 7	1. OG	78	684.000 €	8.769,23 €	31.03.21	3	-	18,46 m <sup>2</sup>	-	-	4,88 m <sup>2</sup>
24	Hockegasse 49	1180	Haus 2 Top 8	1. OG	74,23	705.000 €	9.497,51 €	21.12.22	2	13,06 m <sup>2</sup>	-	-	-	4,84 m <sup>2</sup>
25	Hockegasse 49	1180	Haus 2 Top 9	2. OG	114	1.147.000 €	10.061,40 €	15.06.22	4	-	19,88 m <sup>2</sup>	-	-	7,60 m <sup>2</sup>
26	Kalbeckgasse 5	1180	Top 2	1. OG	60,66	795.000 €	13.105,84 €	04.03.22	2	-	-	35,31 m <sup>2</sup>	82,49 m <sup>2</sup>	6,35 m <sup>2</sup>
27	Kalbeckgasse 5	1180	Top 4	2. OG	153,85	1.777.050 €	11.550,54 €	21.01.22	4	-	40,45 m <sup>2</sup>	-	-	7,98 m <sup>2</sup>
28	Kalbeckgasse 5	1180	Top 5	2. OG	69,2	698.198 €	10.089,57 €	21.01.22	2	5,63 m <sup>2</sup>	11,84 m <sup>2</sup>	-	-	5,72 m <sup>2</sup>
29	Kalbeckgasse 5	1180	Top 6	1. OG	152,22	1.223.131 €	8.035,28 €	16.03.20	4	-	26,32 m <sup>2</sup>	-	-	8,14 m <sup>2</sup>
30	Kalbeckgasse 5	1180	Top 7	2. OG	62,3	770.000 €	12.359,55 €	04.05.20	2	-	28,48 m <sup>2</sup>	-	-	6,33 m <sup>2</sup>
31	Messerschmidtgasse 3	1180	Top W 1	EG	44,04	352.800 €	8.010,90 €	22.08.22	2	-	-	10,51 m <sup>2</sup>	14,70 m <sup>2</sup>	-
32	Messerschmidtgasse 3	1180	Top W 10	1. OG	75,68	560.000 €	7.399,58 €	30.11.20	3	-	23,81 m <sup>2</sup>	-	-	2,04 m <sup>2</sup>
33	Messerschmidtgasse 3	1180	Top W 11	2. OG	31,12	270.000 €	8.676,09 €	11.12.20	1	-	6,80 m <sup>2</sup>	-	-	1,33 m <sup>2</sup>
34	Messerschmidtgasse 3	1180	Top W 12	2. OG	34,85	305.000 €	8.751,79 €	25.11.20	1	-	7,94 m <sup>2</sup>	-	-	1,88 m <sup>2</sup>
35	Messerschmidtgasse 3	1180	Top W 13+14	2. OG	144,65	1.135.000 €	7.846,53 €	25.11.20	5	5,80 m <sup>2</sup>	20,09 m <sup>2</sup>	-	-	4,90 m <sup>2</sup>
36	Messerschmidtgasse 3	1180	Top W 17	1. DG	108,76	1.030.000 €	9.470,39 €	04.02.21	4	-	-	82,01 m <sup>2</sup>	-	3,19 m <sup>2</sup>
37	Messerschmidtgasse 3	1180	Top W 18+19	1. DG	176,11	1.520.000 €	8.630,97 €	18.12.20	6	-	16,28 m <sup>2</sup>	41,37 m <sup>2</sup>	-	5,04 m <sup>2</sup>
38	Messerschmidtgasse 3	1180	Top W 2	EG	85,54	700.000 €	8.183,31 €	12.08.21	4	-	-	30,99 m <sup>2</sup>	43,90 m <sup>2</sup>	2,17 m <sup>2</sup>
39	Messerschmidtgasse 3	1180	Top W 20	2. DG	116,2	1.120.000 €	9.638,55 €	12.02.21	4	-	-	38,06 m <sup>2</sup>	-	3,19 m <sup>2</sup>
40	Messerschmidtgasse 3	1180	Top W 3	EG	41,08	295.000 €	7.181,11 €	02.07.21	2	4,51 m <sup>2</sup>	-	-	-	1,96 m <sup>2</sup>
41	Messerschmidtgasse 3	1180	Top W 4	EG	97,25	730.000 €	7.506,43 €	11.12.20	4	-	-	20,48 m <sup>2</sup>	21,68 m <sup>2</sup>	2,15 m <sup>2</sup>
42	Messerschmidtgasse 3	1180	Top W 5	1. OG	31,14	250.000 €	8.028,26 €	22.12.20	1	-	-	-	-	1,33 m <sup>2</sup>
43	Messerschmidtgasse 3	1180	Top W 6	1. OG	34,76	310.000 €	8.918,30 €	11.12.20	1	-	7,85 m <sup>2</sup>	-	-	1,88 m <sup>2</sup>
44	Messerschmidtgasse 3	1180	Top W 7	1. OG	55,33	360.000 €	6.506,42 €	28.04.21	2	3,44 m <sup>2</sup>	2,32 m <sup>2</sup>	-	-	1,38 m <sup>2</sup>
45	Messerschmidtgasse 3	1180	Top W 8	1. OG	95,05	740.000 €	7.785,38 €	08.02.21	4	-	20,08 m <sup>2</sup>	-	-	2,38 m <sup>2</sup>
46	Messerschmidtgasse 3	1180	Top W 9	1. OG	54,7	385.000 €	7.038,39 €	28.04.21	2	4,65 m <sup>2</sup>	-	-	-	2,13 m <sup>2</sup>
47	Naaffgasse 10-12	1180	Top 3	2. OG	158,44	1.650.000 €	10.414,04 €	15.05.23	4	4,62 m <sup>2</sup>	13,02 m <sup>2</sup>	-	-	11,16 m <sup>2</sup>
48	Peter-Jordan-Straße 93	1180	Top 3	2. OG	101,66	935.000 €	9.197,32 €	16.11.20	3	-	12,91 m <sup>2</sup>	-	-	4,43 m <sup>2</sup>

**Abb. 291: Lage der Vergleichsobjekte (Wohnungen)**



Quelle: www.bing.com

### 3.2.2.1. Entwicklung der Preise für Eigentumswohnungen

In der Pressemitteilung 13 341-107/24 von Statistik Austria ist folgender Verlauf der Quadratmeter Wohnfläche von Wohnimmobilien in den vergangenen Jahren für Wohnungen ausgewiesen:

**Tabelle 3: Medianpreise von Wohnimmobilien in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche**

Region	Jahr								
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Wohnungen</b>									
Österreich	2 781	2 984	3 082	3 290	3 497	3 654	3 976	4 369	4 023
Burgenland	1 337	1 323	1 172	1 286	1 604	1 582	2 209	2 114	1 753
Kärnten	2 160	1 943	2 195	2 284	2 468	2 953	3 125	3 751	3 215
Niederösterreich	2 407	2 439	2 590	2 750	2 874	3 090	3 333	3 592	3 189
Oberösterreich	2 285	2 177	2 268	2 495	2 875	3 001	3 264	3 494	3 190
Salzburg	3 159	3 317	3 351	3 586	4 010	4 200	4 677	4 937	4 981
Steiermark	1 991	2 053	2 187	2 358	2 631	2 654	2 832	2 970	2 768
Tirol	2 904	3 103	3 248	3 554	3 922	4 183	4 625	5 256	4 801
Vorarlberg	2 948	3 311	3 578	3 904	3 969	4 609	5 133	5 377	5 000
Wien	3 346	3 630	3 834	4 011	4 220	4 524	4 993	5 500	4 966



Wie aus der Grafik ersichtlich, sind die Preise in den vergangenen Jahren dynamisch verlaufen. Dementsprechend wird eine zeitliche Anpassung auf Basis dieser Entwicklung vorgenommen.

<b>Jahr</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
<b>Wien</b>	4.011 €	4.220 €	4.524 €	4.993 €	5.500 €	4.966 €
<b>Veränderung zum Stichtag</b>	23,81%	17,68%	9,77%	-0,54%	-9,71%	0,00%



Nr	Adresse	Top	Geschoß	Nfl	Kaufpreis	KP / m2	KV Datum	Anpassung Zeit	angep. KP/m2
1	Hockegasse 49	Haus 1 Top 1	EG	58,57	555.000 €	9.475,84 €	08.06.22	-9,7%	8.555,82 €
2	Hockegasse 49	Haus 1 Top 10	2. OG	74,61	710.000 €	9.516,15 €	26.01.22	-9,7%	8.592,22 €
3	Hockegasse 49	Haus 1 Top 12+15	3. OG	139,34	1.285.000 €	9.222,05 €	29.04.22	-9,7%	8.326,67 €
4	Hockegasse 49	Haus 1 Top 13	3. OG	59,65	560.000 €	9.388,10 €	21.09.22	-9,7%	8.476,60 €
5	Hockegasse 49	Haus 1 Top 14	3. OG	74,68	745.000 €	9.975,90 €	17.12.21	-0,5%	9.921,95 €
6	Hockegasse 49	Haus 1 Top 16	1. DG	78,38	925.000 €	11.801,48 €	14.04.21	-0,5%	11.737,66 €
7	Hockegasse 49	Haus 1 Top 17	1. DG	112,5	1.220.000 €	10.844,44 €	14.04.21	-0,5%	10.785,80 €
8	Hockegasse 49	Haus 1 Top 4	1. OG	62,46	645.000 €	10.326,61 €	12.06.23	0,0%	10.326,61 €
9	Hockegasse 49	Haus 1 Top 6	1. OG	74,6	695.000 €	9.316,35 €	29.03.22	-9,7%	8.411,82 €
10	Hockegasse 49	Haus 1 Top 7	1. OG	68,06	599.000 €	8.801,06 €	27.07.22	-9,7%	7.946,56 €
11	Hockegasse 49	Haus 1 Top 8+11	2. OG	139,46	1.240.000 €	8.891,44 €	20.04.22	-9,7%	8.028,16 €
12	Hockegasse 49	Haus 1 Top 9	2. OG	58,93	570.000 €	9.672,49 €	29.08.22	-9,7%	8.733,38 €
13	Hockegasse 49	Haus 2 Top 1	EG	58,47	505.000 €	8.636,91 €	05.04.22	-9,7%	7.798,34 €
14	Hockegasse 49	Haus 2 Top 11	2. OG	78,53	760.000 €	9.677,83 €	22.07.21	-0,5%	9.625,50 €
15	Hockegasse 49	Haus 2 Top 12	2. OG	73,99	655.000 €	8.852,55 €	07.12.21	-0,5%	8.804,68 €
16	Hockegasse 49	Haus 2 Top 13	3. OG	58,29	520.000 €	8.920,91 €	11.11.21	-0,5%	8.872,67 €
17	Hockegasse 49	Haus 2 Top 14	3. OG	56,24	590.000 €	10.490,75 €	22.03.23	0,0%	10.490,75 €
18	Hockegasse 49	Haus 2 Top 15	3. OG	78,52	712.000 €	9.067,75 €	30.04.21	-0,5%	9.018,72 €
19	Hockegasse 49	Haus 2 Top 16	3. OG	73,99	596.000 €	8.055,14 €	14.03.22	-9,7%	7.273,06 €
20	Hockegasse 49	Haus 2 Top 17	1. DG	202,03	2.447.000 €	12.112,06 €	27.08.21	-0,5%	12.046,57 €
21	Hockegasse 49	Haus 2 Top 3	EG	66,54	840.000 €	12.623,99 €	13.01.23	0,0%	12.623,99 €
22	Hockegasse 49	Haus 2 Top 4	EG	61,07	600.000 €	9.824,79 €	11.06.21	-0,5%	9.771,66 €
23	Hockegasse 49	Haus 2 Top 7	1. OG	78	684.000 €	8.769,23 €	31.03.21	-0,5%	8.721,81 €
24	Hockegasse 49	Haus 2 Top 8	1. OG	74,23	705.000 €	9.497,51 €	21.12.22	-9,7%	8.575,39 €



25	Hockegasse 49	Haus 2 Top 9	2. OG	114	1.147.000 €	10.061,40 €	15.06.22	-9,7%	9.084,53 €
26	Kalbeckgasse 5	Top 2	1. OG	60,66	795.000 €	13.105,84 €	04.03.22	-9,7%	11.833,38 €
27	Kalbeckgasse 5	Top 4	2. OG	153,85	1.777.050 €	11.550,54 €	21.01.22	-9,7%	10.429,08 €
28	Kalbeckgasse 5	Top 5	2. OG	69,2	698.198 €	10.089,57 €	21.01.22	-9,7%	9.109,96 €
29	Kalbeckgasse 5	Top 6	1. OG	152,22	1.223.131 €	8.035,28 €	16.03.20	9,8%	8.820,34 €
30	Kalbeckgasse 5	Top 7	2. OG	62,3	770.000 €	12.359,55 €	04.05.20	9,8%	13.567,09 €
31	Messerschmidtgasse 3	Top W 1	EG	44,04	352.800 €	8.010,90 €	22.08.22	-9,7%	7.233,11 €
32	Messerschmidtgasse 3	Top W 10	1. OG	75,68	560.000 €	7.399,58 €	30.11.20	9,8%	8.122,52 €
33	Messerschmidtgasse 3	Top W 11	2. OG	31,12	270.000 €	8.676,09 €	11.12.20	9,8%	9.523,76 €
34	Messerschmidtgasse 3	Top W 12	2. OG	34,85	305.000 €	8.751,79 €	25.11.20	9,8%	9.606,85 €
35	Messerschmidtgasse 3	Top W 13+14	2. OG	144,65	1.135.000 €	7.846,53 €	25.11.20	9,8%	8.613,14 €
36	Messerschmidtgasse 3	Top W 17	1. DG	108,76	1.030.000 €	9.470,39 €	04.02.21	-0,5%	9.419,18 €
37	Messerschmidtgasse 3	Top W 18+19	1. DG	176,11	1.520.000 €	8.630,97 €	18.12.20	9,8%	9.474,22 €
38	Messerschmidtgasse 3	Top W 2	EG	85,54	700.000 €	8.183,31 €	12.08.21	-0,5%	8.139,05 €
39	Messerschmidtgasse 3	Top W 20	2. DG	116,2	1.120.000 €	9.638,55 €	12.02.21	-0,5%	9.586,43 €
40	Messerschmidtgasse 3	Top W 3	EG	41,08	295.000 €	7.181,11 €	02.07.21	-0,5%	7.142,28 €
41	Messerschmidtgasse 3	Top W 4	EG	97,25	730.000 €	7.506,43 €	11.12.20	9,8%	8.239,81 €
42	Messerschmidtgasse 3	Top W 5	1. OG	31,14	250.000 €	8.028,26 €	22.12.20	9,8%	8.812,63 €
43	Messerschmidtgasse 3	Top W 6	1. OG	34,76	310.000 €	8.918,30 €	11.12.20	9,8%	9.789,62 €
44	Messerschmidtgasse 3	Top W 7	1. OG	55,33	360.000 €	6.506,42 €	28.04.21	-0,5%	6.471,23 €
45	Messerschmidtgasse 3	Top W 8	1. OG	95,05	740.000 €	7.785,38 €	08.02.21	-0,5%	7.743,28 €
46	Messerschmidtgasse 3	Top W 9	1. OG	54,7	385.000 €	7.038,39 €	28.04.21	-0,5%	7.000,33 €
47	Naaffgasse 10-12	Top 3	2. OG	158,44	1.650.000 €	10.414,04 €	15.05.23	0,0%	10.414,04 €
48	Peter-Jordan-Straße 93	Top 3	2. OG	101,66	935.000 €	9.197,32 €	16.11.20	9,8%	10.095,91 €



Hieraus ergeben sich die folgenden statistischen Kennzahlen:

<b>Kennzahl</b>	<b>angep. KP/m<sup>2</sup></b>
Minimum	6.471,23 €
Maximum	13.567,09 €
Median	8.846,51 €
Mittelwert	9.202,88 €

Nach dieser zeitlichen Anpassung werden die Vergleichsdaten von Ausreißern bereinigt.

### **3.2.3. Ermittlung Ausreißer**

Um die Vergleichsdaten von extrem gelegenen Werten, die möglicherweise nicht der betrachteten Grundgesamtheit angehören und von der Stichprobe auszuschließen sind, zu bereinigen, werden sogenannte „Ausreißertests“ durchgeführt.

Wie in Bienert Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage 2022 beschrieben, werden Ausreißertests erst dann durchgeführt, wenn die Werte bereits hinsichtlich ungewöhnlicher Umstände sowie persönlicher Verhältnisse bereinigt wurden. Als „Faustregel“ für die Ausreißerbehandlung kann ein Bereich von  $\pm 35\%$  des ungewichteten oder gewichteten arithmetischen Mittels angegeben werden. D.h. jener Bereich, in dem sich keine ausreißerverdächtigen Werte befinden, liegt zwischen 35 % über und 35 % unter dem arithmetischen Mittel.

<b>Ausreißer1</b>		
35%	3.221,01 €	12.423,89 €
-35%	-3.221,01 €	5.981,87 €

Es lässt sich feststellen, dass sich der Vergleichswert Nr. 21 und 30 außerhalb der Bereichsgrenzen befindet und in Folge ausgeschlossen wird. Da ein weiterer Ausreißertest (ohne Nr 21 und 30) negativ verläuft, ergeben sich die folgenden statistischen Kennzahlen:

<b>Kennzahl</b>	<b>angep. KP/m<sup>2</sup></b>
Minimum	6.471,23 €
Maximum	12.046,57 €
Median	8.816,49 €
Mittelwert	9.033,63 €



### Ausreißer2

35%	3.161,77 €	12.195,40 €
-35%	-3.161,77 €	5.871,86 €

Aufgrund der erhobenen Vergleichswerte kann zum Stichtag in bewertungsgegenständlicher Lage, bezogen auf den Quadratmeter Nutzfläche, ein Kaufpreis pro Quadratmeter in der Höhe von gerundet € 9.030 ,--/m<sup>2</sup> verifiziert und in Ansatz gebracht werden.

### 3.2.4. Vergleichswerte KFZ-Stellplatz

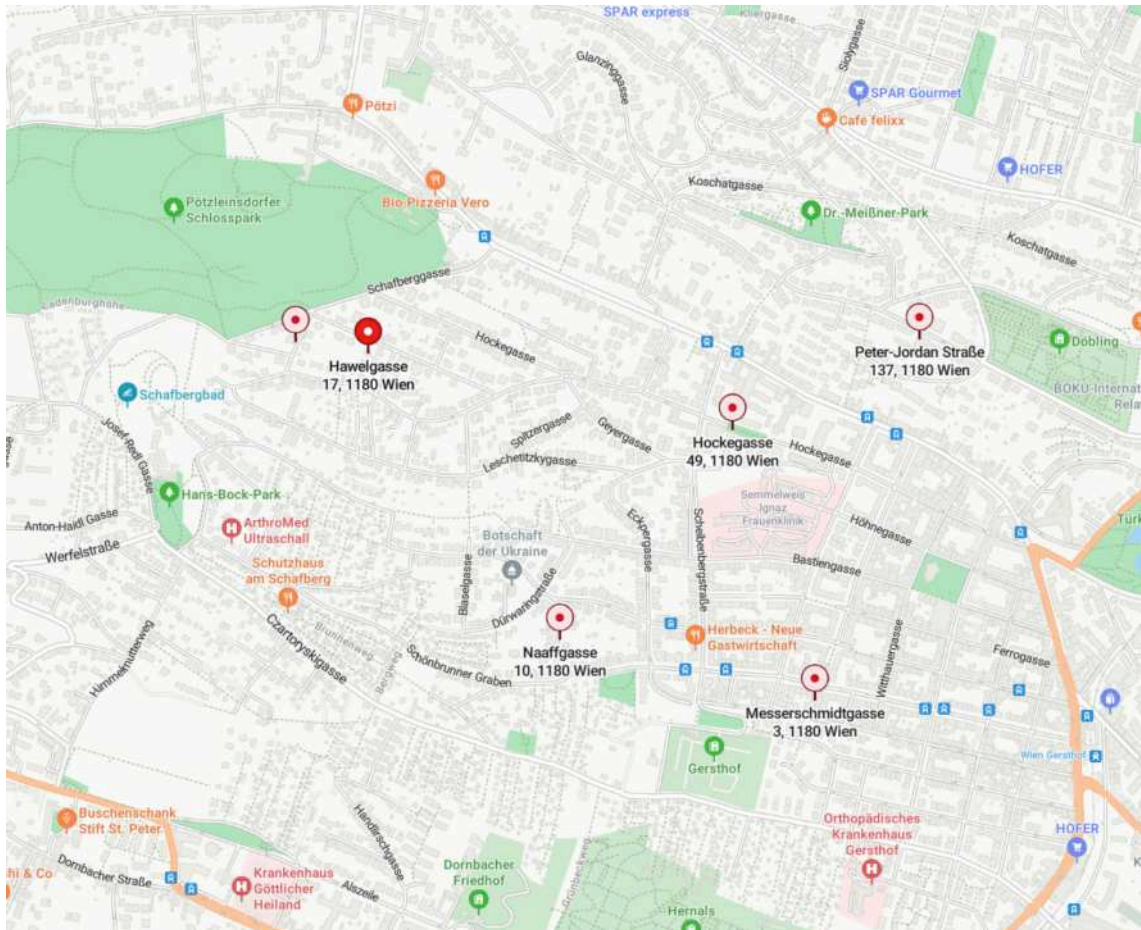
In der Umgebung zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft konnten folgende Vergleichswerte erhoben werden:

Nr	Adresse	PLZ	Top	Geschoß	Nfl	Kaufpreis	KP / m <sup>2</sup>	KV Datum	Bemerkung
1	Kalbeckgasse 5	1180	Top Kfz 11			45.000 €		30.05.22	
2	Peter-Jordan-Straße 137	1180	KFZ Stellplatz	UG		42.000 €		06.07.23	zu W4
3	Peter-Jordan-Straße 137	1180	KFZ Stellplatz	UG		42.000 €		06.07.23	zu W4
4	Peter-Jordan-Straße 137	1180	KFZ Stellplatz	UG		30.000 €		17.05.23	zu W1
5	Peter-Jordan-Straße 137	1180	KFZ Stellplatz	UG		30.000 €		17.05.23	zu W1
6	Peter-Jordan-Straße 93	1180	KFZ Stellplatz			35.000 €		16.11.20	zu Top 3
7	Peter-Jordan-Straße 93	1180	KFZ Stellplatz	UG		35.000 €		17.05.22	zu Top 4
8	Peter-Jordan-Straße 93	1180	KFZ Stellplatz	UG		35.000 €		17.05.22	zu Top 4
9	Peter-Jordan-Straße 93	1180	KFZ Stellplatz	UG		35.000 €		09.07.20	zu Top1+2
10	Peter-Jordan-Straße 93	1180	KFZ Stellplatz	UG		35.000 €		09.07.20	zu Top1+2
11	Naaffgasse 10-12	1180	KFZ Stellplatz 9	UG		49.000 €		19.09.23	zu Top 1
12	Naaffgasse 10-12	1180	KFZ Stellplatz 10	UG		49.000 €		19.09.23	zu Top 1
13	Naaffgasse 10-12	1180	KFZ Stellplatz 1	UG		49.000 €		15.05.23	zu Top 3
14	Naaffgasse 10-12	1180	KFZ Stellplatz 2	UG		49.000 €		15.05.23	zu Top 3
15	Naaffgasse 10-12	1180	KFZ Stellplatz 3	UG		49.000 €		22.02.23	zu Top 5, 6
16	Naaffgasse 10-12	1180	KFZ Stellplatz 4	UG		49.000 €		22.02.23	zu Top 5, 6
17	Naaffgasse 10-12	1180	KFZ Stellplatz 11	UG		49.000 €		22.02.23	zu Top 5, 6
18	Naaffgasse 10-12	1180	KFZ Stellplatz 12	UG		49.000 €		22.02.23	zu Top 5, 6
19	Messerschmidtgasse	1180	KFZ Stellplatz	UG		41.000 €		12.08.21	zu W2
20	Messerschmidtgasse	1180	KFZ Stellplatz	UG		35.000 €		02.07.21	zu W3
21	Messerschmidtgasse	1180	KFZ Stellplatz P3			38.000 €		11.12.20	zu W4
22	Messerschmidtgasse	1180	KFZ Stellplatz P6			38.000 €		11.12.20	zu W6
23	Messerschmidtgasse	1180	KFZ Stellplatz			42.000 €		28.04.21	zu W7
24	Messerschmidtgasse	1180	KFZ Stellplatz P2			38.000 €		08.02.21	zu W8
25	Messerschmidtgasse	1180	KFZ Stellplatz			42.000 €		28.04.21	zu W9
26	Messerschmidtgasse	1180	KFZ Stellplatz P7			38.000 €		04.02.21	zu W17
27	Messerschmidtgasse	1180	KFZ Stellplatz P8			38.000 €		04.02.21	zu W17
28	Messerschmidtgasse	1180	KFZ Stellplatz P9			38.000 €		04.02.21	zu W17
29	Messerschmidtgasse	1180	KFZ Stellplatz P11			41.000 €		12.02.21	zu W20
30	Messerschmidtgasse	1180	KFZ Stellplatz	UG		35.000 €		09.09.22	zu W14+15



31	Messerschmidtgasse	1180	KFZ Stellplatz	UG	35.000 €	09.09.22	zu W14+15
32	Messerschmidtgasse	1180	KFZ Stellplatz P12		38.000 €	09.09.22	zu W18+19
33	Kalbeckgasse 5	1180	KFZ Stellplatz		45.000 €	17.12.19	zu Top 1
34	Kalbeckgasse 5	1180	KFZ Stellplatz		45.000 €	17.12.19	zu Top 1
35	Kalbeckgasse 5	1180	KFZ Stellplatz Nr1		45.000 €	04.03.22	zu Top 2
36	Kalbeckgasse 5	1180	KFZ Stellplatz Nr2		45.000 €	04.03.22	zu Top 2
37	Kalbeckgasse 5	1180	KFZ Stellplatz Nr3		45.000 €	04.03.22	zu Top 2
38	Kalbeckgasse 5	1180	KFZ Stellplatz Nr4		44.500 €	21.01.22	zu Top 4
41	Kalbeckgasse 5	1180	KFZ Stellplatz		45.000 €	04.05.20	zu Top 7
42	Kalbeckgasse 5	1180	KFZ Stellplatz		45.000 €	11.11.19	zu Top 8
43	Kalbeckgasse 5	1180	KFZ Stellplatz		45.000 €	11.11.19	zu Top 8
44	Kalbeckgasse 5	1180	KFZ Stellplatz		45.000 €	11.11.19	zu Top 8
45	Kalbeckgasse 5	1180	KFZ Stellplatz		45.000 €	11.11.19	zu Top 8
46	Kalbeckgasse 5	1180	KFZ Stellplatz		45.000 €	11.11.19	zu Top 8
47	Hockegasse 49	1180	KFZ Stellplatz 2	UG	42.000 €	29.03.22	zu Haus 1 Top 6
48	Hockegasse 49	1180	KFZ Stellplatz 6	UG	42.000 €	27.07.22	zu Haus 1 Top 7
49	Hockegasse 49	1180	KFZ Stellplatz 3	UG	42.000 €	29.08.22	zu Haus 1 Top 9
51	Hockegasse 49	1180	KFZ Stellplatz 1	UG	35.000 €	17.12.21	zu Haus 1 Top 14
52	Hockegasse 49	1180	KFZ Stellplatz 23	UG	27.500 €	14.04.21	zu Haus 1 Top 16
53	Hockegasse 49	1180	KFZ Stellplatz 24	UG	27.500 €	14.04.21	zu Haus 1 Top 17
54	Hockegasse 49	1180	KFZ Stellplatz 21	UG	42.000 €	20.04.22	zu Haus 1 Top 8+11
55	Hockegasse 49	1180	KFZ Stellplatz 4	UG	42.000 €	29.04.22	zu Haus 1 Top 12+15
56	Hockegasse 49	1180	KFZ Stellplatz 15	UG	42.000 €	13.01.23	zu Haus 2 Top 3
57	Hockegasse 49	1180	KFZ Stellplatz 12	UG	30.000 €	11.06.21	zu Haus 2 Top 4
58	Hockegasse 49	1180	KFZ Stellplatz 8	UG	35.000 €	31.03.21	zu Haus 2 Top 7
59	Hockegasse 49	1180	KFZ Stellplatz 5	UG	42.000 €	21.12.22	zu Haus 2 Top 8
60	Hockegasse 49	1180	KFZ Stellplatz 19	UG	42.000 €	15.06.22	zu Haus 2 Top 9
61	Hockegasse 49	1180	KFZ Stellplatz 20	UG	42.000 €	15.06.22	zu Haus 2 Top 9
62	Hockegasse 49	1180	KFZ Stellplatz 11	UG	35.000 €	22.07.21	zu Haus 2 Top 11
63	Hockegasse 49	1180	KFZ Stellplatz 7	UG	35.000 €	07.12.21	zu Haus 2 Top 12
65	Hockegasse 49	1180	KFZ Stellplatz 9	UG	33.000 €	30.04.21	zu Haus 2 Top 15
66	Hockegasse 49	1180	KFZ Stellplatz 10	UG	35.000 €	30.04.21	zu Haus 2 Top 15
67	Hockegasse 49	1180	KFZ Stellplatz 18	UG	20.000 €	14.03.22	zu Haus 2 Top 16
68	Hockegasse 49	1180	KFZ Stellplatz 16	UG	35.000 €	27.08.21	zu Haus 2 Top 17
69	Hockegasse 49	1180	KFZ Stellplatz 17	UG	35.000 €	27.08.21	zu Haus 2 Top 17

**Abb. 292: Lage der Vergleichsobjekte (KFZ)**



Quelle: www.bing.com

### **3.2.5. Ermittlung Ausreißer**

Um die Vergleichsdaten von extrem gelegenen Werten, die möglicherweise nicht der betrachteten Grundgesamtheit angehören und von der Stichprobe auszuschließen sind, zu bereinigen, werden sogenannte „Ausreißertests“ durchgeführt.

Wie in Bienert Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage 2022 beschrieben, werden Ausreißertests erst dann durchgeführt, wenn die Werte bereits hinsichtlich ungewöhnlicher Umstände sowie persönlicher Verhältnisse bereinigt wurden. Als „Faustregel“ für die Ausreißerbehandlung kann ein Bereich von  $\pm 35\%$  des ungewichteten oder gewichteten arithmetischen Mittels angegeben werden. D.h. jener Bereich, in dem sich keine ausreißerverdächtigen Werte befinden, liegt zwischen 35 % über und 35 % unter dem arithmetischen Mittel.



Es lässt sich feststellen, dass sich der Vergleichswert Nr. 67 außerhalb der Bereichsgrenzen befindet und in Folge ausgeschlossen wird. Da ein weiterer Ausreißertest (ohne Nr 67) negativ verläuft, ergeben sich die folgenden statistischen Kennzahlen:

<b>Kennzahl</b>	<b>Kaufpreis</b>
Minimum	27.500 €
Maximum	49.000 €
Median	42.000 €
Mittelwert	40.211 €

Aufgrund der erhobenen Vergleichswerte kann zum Stichtag in bewertungsgegenständlicher Lage, bezogen auf den Quadratmeter Nutzfläche, ein Kaufpreis in der Höhe von gerundet € 40.200 ,-- verifiziert und in Ansatz gebracht werden.



### 3.2.6. Verkehrswertermittlung

Die Verkehrswerte der gegenständlichen Objekte berechnen sich wie folgt, wobei Anpassungen für die Konfiguration, die Mängel (unter anderem Wasserschaden und unfertige Elektro-Arbeiten in Top 2.03 (Abbildungen bei der entsprechenden Objektbeschreibung); Wasseransammlung in dem Fahrradabstellraum und der Garage; Rasenpflege (in den Eigengärten aufgrund von Leerstand); Gartentor schließt nicht; lockere Steher der Wegbeleuchtung) im allgemeinen Bereich der Liegenschaft, sowie aufgrund der Stockwerklage in Ansatz gebracht werden.

Stockwerkanpassung:	
EG	0%
1. OG	2%
1. DG	4%

BLNr	Top Nr	Anteile	Geschoß	Fläche	Balkon/ Terrasse	Garten	Zubehör	Vergleichswert pro m2 (€)	Anpassung	Anpassung	Anpassung Mängel allgemeine Teile	Anpassung Stockwerk	angp. Vergleichswert pro m2	Wert zum Stichtag (€)	Wert gerundet
9	1.05	110/1893	OG	100,49	13,66	0,00	Einlagerungs- raum 8	9.033,6	Konfiguration Zimmer 2 (-5%) / Wohnküche (+5%)	0%	-2,5%	2,0%	8.988,46 €	903.250,83 €	903.000 €
11	1.07	50/1893	1. DG	47,41	26,05	0,00	Einlagerungs- raum 13	9.033,63	Konfiguration	-5%	-2,5%	4,0%	8.717,46 €	413.294,58 €	413.000 €
12	1.08	90/1893	1. DG	83,60	29,71	0,00	Einlagerungs- raum 12	9.033,63	Konfiguration Zimmer 2	-5%	-2,5%	4,0%	8.717,46 €	728.779,31 €	729.000 €
13	1.09	96/1893	1. DG	87,37	33,09	0,00	Einlagerungs- raum 11	9.033,63			-2,5%	4,0%	9.169,14 €	801.107,54 €	801.000 €
19	2.04	115/1893	OG	101,61	13,24	0,00	Einlagerungs- raum 16	9.033,63	Konfiguration Zimmer 2	-5%	-2,5%	2,0%	8.536,78 €	867.422,54 €	867.000 €
26	KFZ 4	6/1893	UG	12,50	-	-	-	40.210,94			-2,5%		39.205,66 €	39.205,66 €	39.000 €
27	KFZ 5	6/1893	UG	12,50	-	-	-	40.210,94			-2,5%		39.205,66 €	39.205,66 €	39.000 €
28	KFZ 6	6/1893	UG	12,50	-	-	-	40.210,94			-2,5%		39.205,66 €	39.205,66 €	39.000 €
29	KFZ 7	6/1893	UG	12,50	-	-	-	40.210,94			-2,5%		39.205,66 €	39.205,66 €	39.000 €
30	KFZ 8	6/1893	UG	12,50	-	-	-	40.210,94			-2,5%		39.205,66 €	39.205,66 €	39.000 €
40	2.01	116/1893	EG	92,03	25,83	140,26	Einlagerungs- raum 10	9.033,63	Belichtung Wohnküche	-5%	-2,5%	0,0%	8.356,11 €	769.012,85 €	769.000 €
41	2.02	111/1893	EG	91,04	26,03	128,57	Einlagerungs- raum 14	9.033,63	Konfiguration Zimmer 1	-5%	-2,5%	0,0%	8.356,11 €	760.740,30 €	761.000 €
42	2.03	110/1893	OG	96,43	14,11	0,00	Einlagerungs- raum 15	9.033,63	Wasserschaden, Elektro	-7,5%	-2,5%	2,0%	8.310,94 €	801.424,17 €	801.000 €
43	1.01	53/1893	EG	47,79	15,82	50,25	Einlagerungs- raum 2	9.033,63			-2,5%	0,0%	8.807,79 €	420.924,39 €	421.000 €
44	1.02	109/1893	EG	85,04	31,98	125,77	Einlagerungs- raum 1	9.033,63	Garageneinfahrt im Gartenbereich	-5%	-2,5%	0,0%	8.356,11 €	710.603,64 €	711.000 €



45	1.03	114/1893	EG	88,74	28,28	170,17	Einlagerungs- raum 6	9.033,63			-2,5%	0,0%	8.807,79 €	781.603,48 €	782.000 €
46	KFZ 1	6/1893	UG	12,50	-	-	-	40.210,94	Zufahrt / Breite	-5%	-2,5%		37.195,12 €	37.195,12 €	37.000 €
47	KFZ 2	8/1893	UG	15,00	-	-	-	40.210,94	Zufahrt / Breite	5%	-2,5%		41.216,21 €	41.216,21 €	41.000 €
48	KFZ 3	6/1893	UG	12,50	-	-	-	40.210,94			-2,5%		39.205,66 €	39.205,66 €	39.000 €

Somit ergibt sich folgende Kennzahlen:

Kennzahl	Wohnungen
Minimum	8.310,94 €
Maximum	9.169,14 €
Median	8.717,46 €
Mittelwert	8.647,65 €

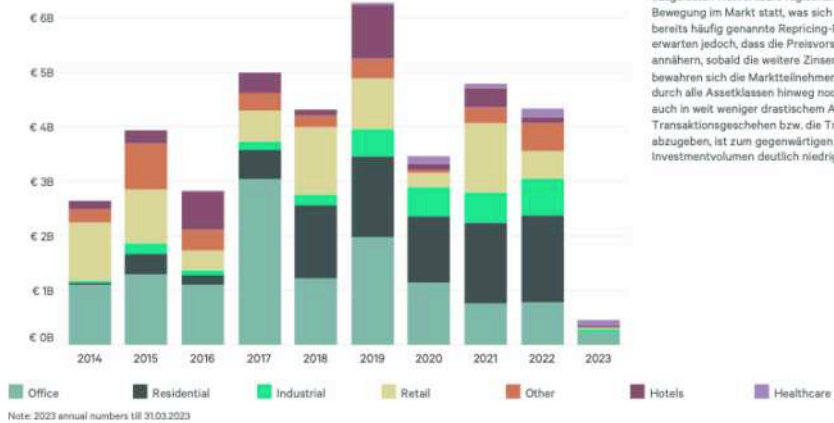
Kennzahl	KFZ
Minimum	37.195,12 €
Maximum	41.216,21 €
Median	39.205,66 €
Mittelwert	39.205,66 €



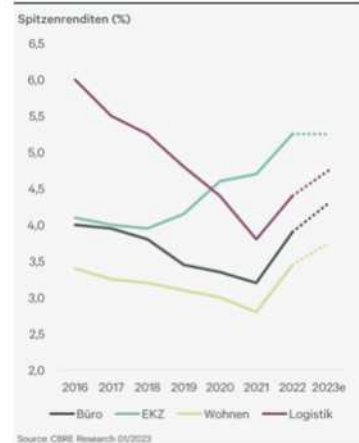
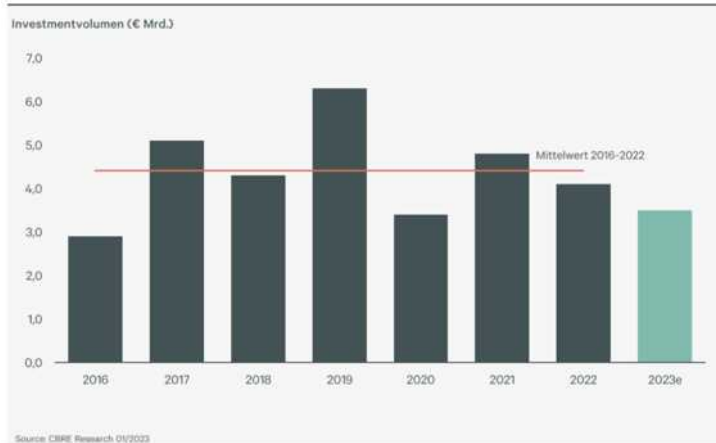
### 3.3. Plausibilisierung

Um einen weiteren Überblick von Immobilieninvestitionen in Österreich zu erhalten, erfolgt eine Darstellung verschiedener Asset-Klassen, des Investitionsvolumen und der Spitzenrenditen in den vergangenen Jahren:

Investment Volumes Annual by Sector (Austria)



Bis dato konnten am heimischen Markt keine durch die aktuelle Zinslandschaft ausgelösten Notverkäufe registriert werden. Insgesamt findet momentan wenig Bewegung im Markt statt, was sich wohl auch im zweiten Quartal fortsetzen wird. Der bereits häufig genannte Repricing-Prozess ist noch immer nicht abgeschlossen. Wir erwarten jedoch, dass die Preisvorstellungen der Käufer und Verkäufer sich weiter annähern, sobald die weitere Zinsentwicklung besser abzuschätzen ist. Bis dahin bewahren sich die Marktteilnehmer ihre abwartende Haltung. Die Renditen werden wohl durch alle Assetklassen hinweg noch weitere Aufwärtskorrekturen durchlaufen – wenn auch in weit weniger drastischem Ausmaß als im Vorjahr. Eine Prognose für das Transaktionsgeschehen bzw. die Transaktionshöhe im weiteren Jahresverlauf abzugeben, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt sehr schwierig. Fest steht jedoch, dass das Investitionsvolumen deutlich niedriger ausfallen wird als in den Vorjahren.

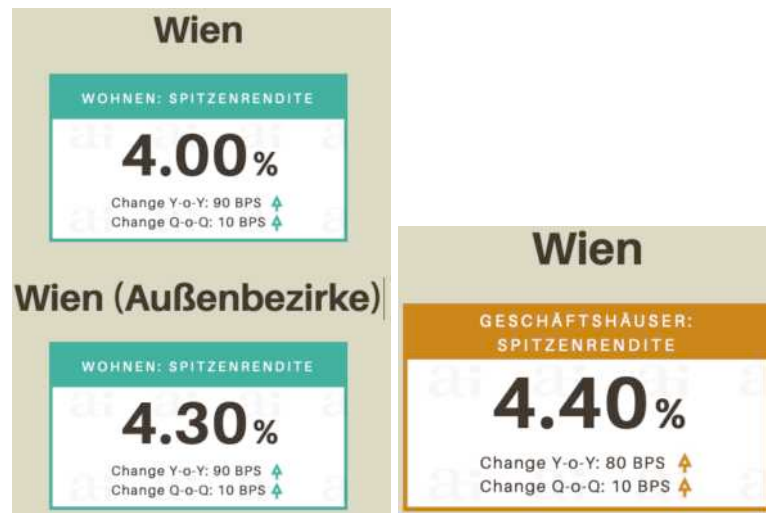
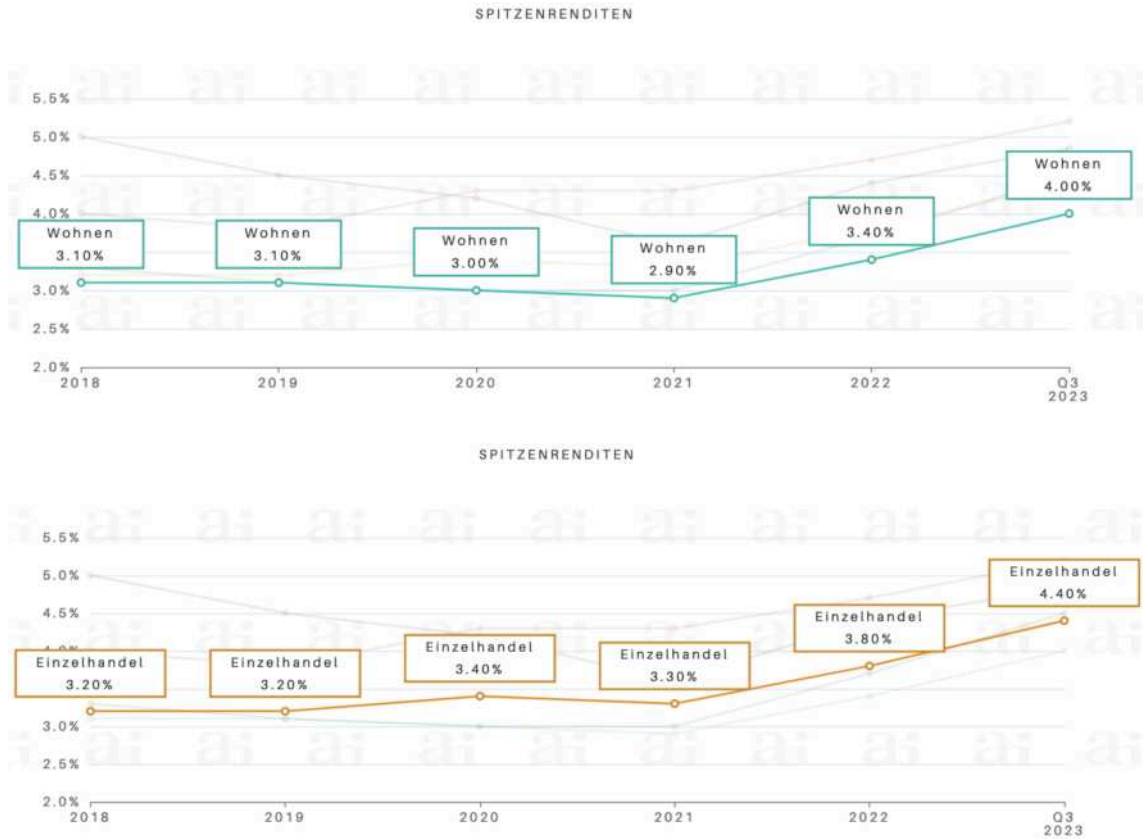


Quelle: CBRE Research

Feststellbar ist zum einen ein Trendanstieg der Investitionen in den Jahren bis 2019, was sich auch in den fallenden Spitzenrenditen bestätigt. Im Jahr 2020 kam es zu einer Umkehr des Trends, gefolgt von einer kurzen Erholung 2021, wobei das Niveau von 2019 nicht mehr erreicht wurde. Da die Investitionen in Immobilien in Österreich 2022 wiederholt nachlassen, zeichnet sich ab 2021 somit eine fallende Tendenz ab.

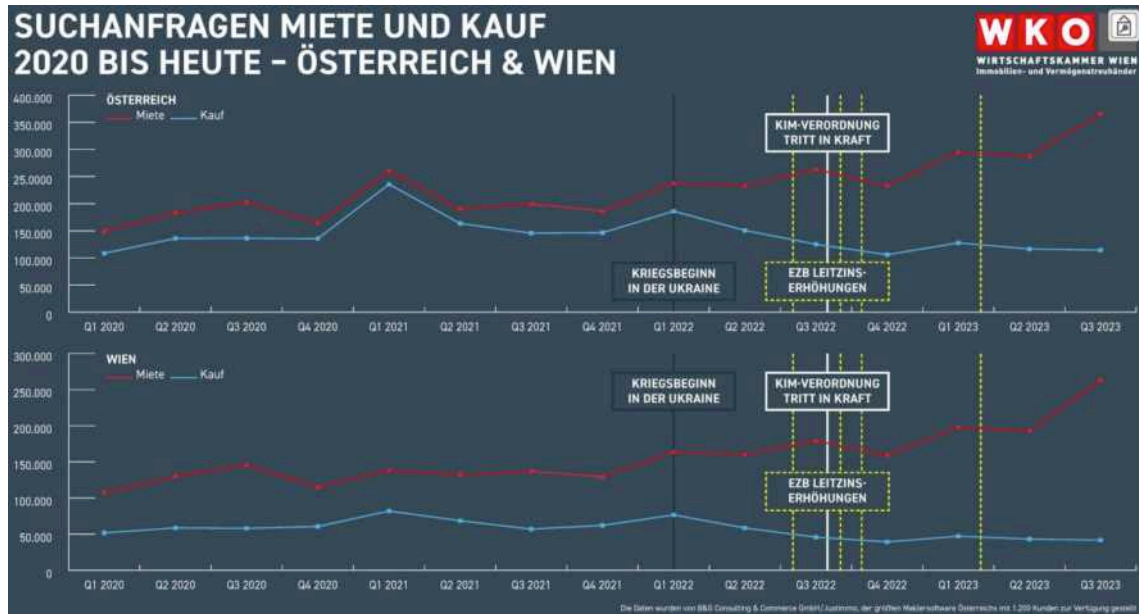


Abb. 293: Entwicklung der Spitzenrenditen



Quelle: <https://www.arnold.investments/de/market>

Abb. 294: Entwicklung der Suchanfrage für Miete und Kauf



Quelle: <https://immo-timeline.at>

Die Nachfragen nach Eigentumswohnungen sind seit Sommer 2022 in einem Abwärtstrend, hingegen ist die Nachfrage nach Mietwohnungen zunehmend. Immobilieninvestoren verhalten sich derzeit sehr zurückhaltend und es ist ein Anstieg der Renditeerwartungen erkennbar. Das Investment in „Vorsorgewohnungen“ ist hingegen wie die Nachfrage nach Eigentumswohnungen zurückgegangen. Ein Trendumkehr ist aus heutiger Sicht nicht absehbar.



## 4. Zusammenfassung

BLNr	Top Nr	angp. Vergleichswert pro m <sup>2</sup> (€)	Wert zum Stichtag (€)	Wert gerundet
9	1.05	9.214,31	903.250,83 €	903.000 €
11	1.07	8.943,30	413.294,58 €	413.000 €
12	1.08	8.943,30	728.779,31 €	729.000 €
13	1.09	9.394,98	801.107,54 €	801.000 €
19	2.04	8.762,62	867.422,54 €	867.000 €
26	KFZ 4	40.210,94	39.205,66 €	39.000 €
27	KFZ 5	40.210,94	39.205,66 €	39.000 €
28	KFZ 6	40.210,94	39.205,66 €	39.000 €
29	KFZ 7	40.210,94	39.205,66 €	39.000 €
30	KFZ 8	40.210,94	39.205,66 €	39.000 €
40	2.01	8.581,95	769.012,85 €	769.000 €
41	2.02	8.581,95	760.740,30 €	761.000 €
42	2.03	8.536,78	801.424,17 €	801.000 €
43	1.01	9.033,63	420.924,39 €	421.000 €
44	1.02	8.581,95	710.603,64 €	711.000 €
45	1.03	9.033,63	781.603,48 €	782.000 €
46	KFZ 1	38.200,39	37.195,12 €	37.000 €
47	KFZ 2	42.221,48	41.216,21 €	41.000 €
48	KFZ 3	40.210,94	39.205,66 €	39.000 €

Wien, 4. Juni 2024



Der allgemein beidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

**Mag. Markus Reithofer, MSc MRICS**



## **5. Anmerkung**

Dieses Gutachten gründet sich auf die vom Auftraggeber erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich Änderungen, die bis dato nicht bekannt bzw. ersichtlich gemacht wurden, ergeben, behält sich der SV die Rücknahme und/oder Ergänzung dieses Gutachtens vor.

### **5.1. Umsatzsteuer**

Die Lieferung von Grundstücken ist gemäß § 6 Abs 1 Z 9 lit a UStG steuerfrei. Auch die Lieferung von Gebäuden auf fremdem Boden und sonstige Leistungen, die in der Einräumung von Baurechten bestehen, sind ebenso unecht steuerfrei. Es besteht allerdings die Möglichkeit, diese Lieferungen gemäß § 6 Abs 2 UStG steuerpflichtig zu behandeln. Zum Übergang der Steuerschuld gemäß § 19 Abs 1 b lit c UStG kommt es, wenn der Veräußerer auf die Steuerbefreiung für den Umsatz gemäß § 6 Abs 2 UStG verzichtet, und der Erwerber ein Unternehmer oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist.

### **5.2. Hinweispflicht gem. Ö-Norm B 1802 Pkt. 3.3**

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Resultat keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein und bedeutet nicht notwendigerweise, dass ein entsprechender Preis, auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen, im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Sollte eine solche kurzfristige Veräußerung - aus welchem Grund auch immer - notwendig sein, so behält sich der SV vor, vom festgesetzten Verkehrswert einen entsprechenden weiteren Abschlag vorzunehmen.



## 6. Fotodokumentation

Foto 1:

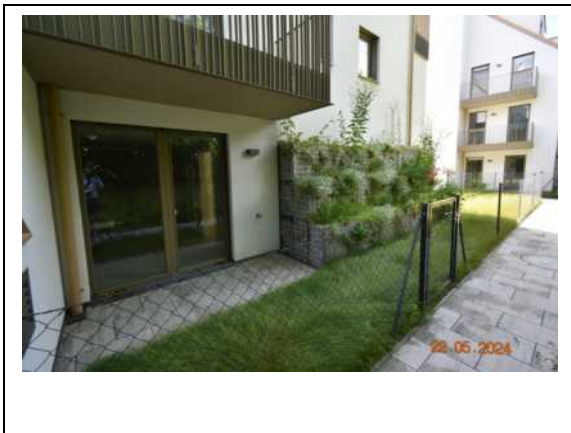


Foto 2:



Foto 3:



Foto 4:



Foto 5:

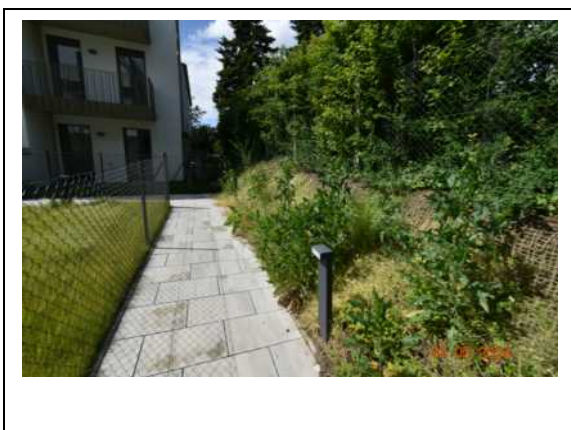


Foto 6:





Foto 7:

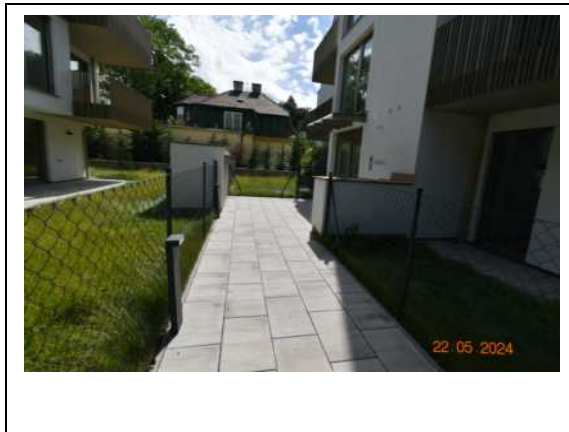


Foto 8:



Foto 9:



Foto 10:

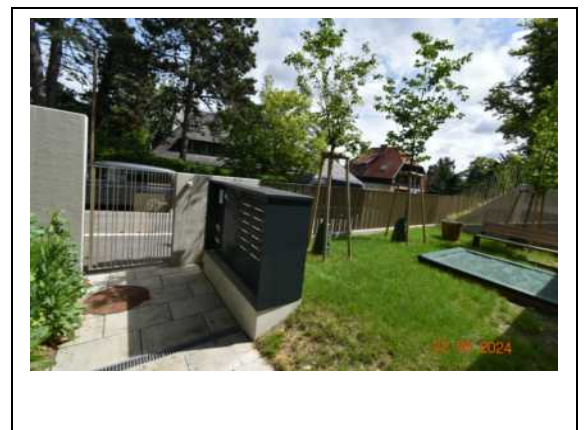


Foto 11:

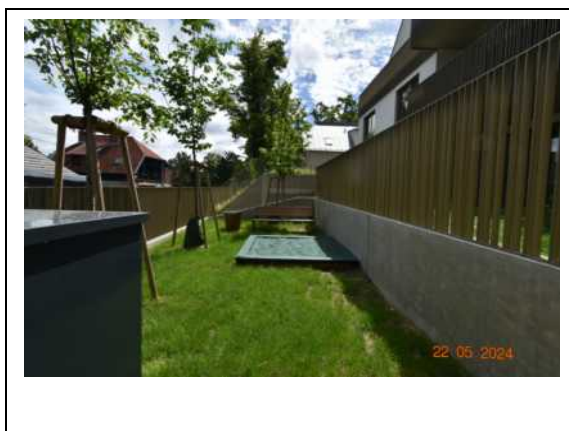


Foto 12:

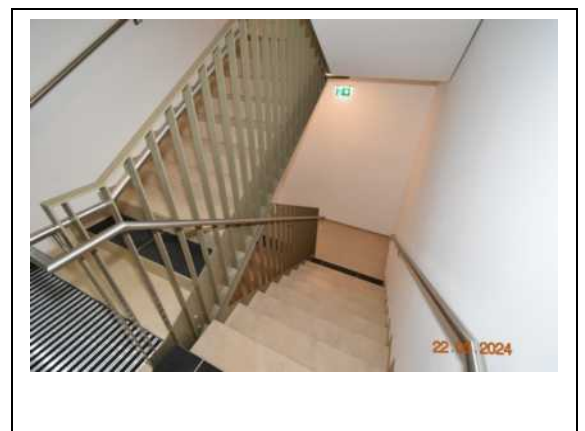




Foto 13:

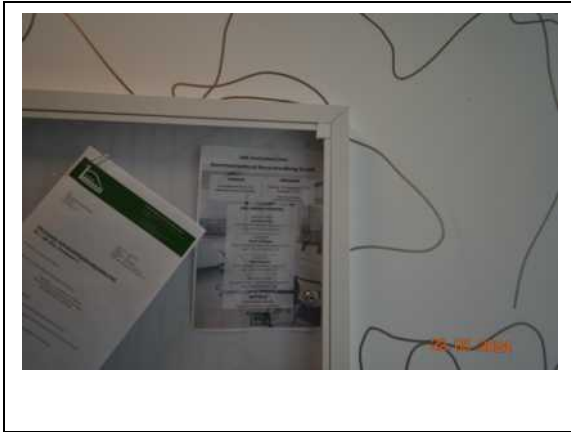


Foto 14:



Foto 15:



Foto 16:

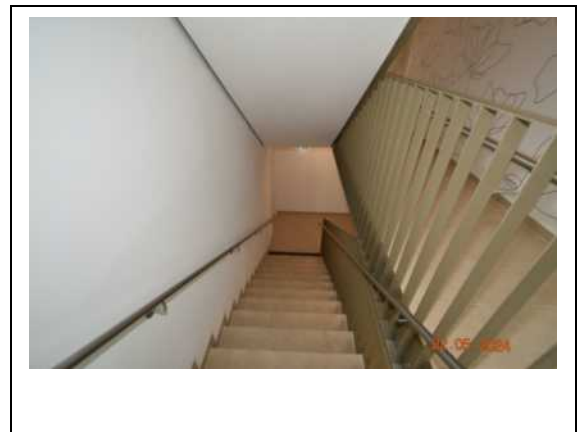


Foto 17:



Foto 18:

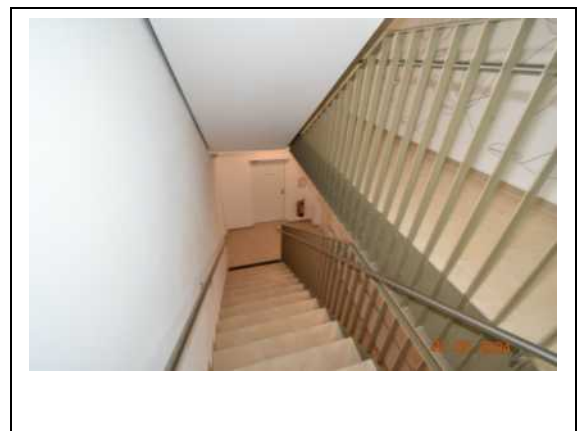




Foto 19:



Foto 20:



Foto 21:



Foto 22:



Foto 23:



Foto 24:





Foto 25:



Foto 26:



Foto 27:

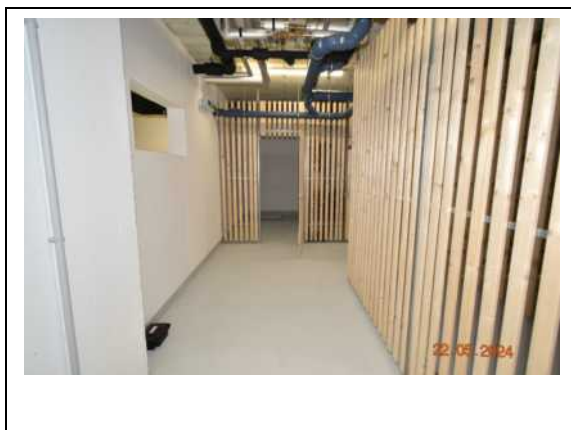


Foto 28:



Foto 29:

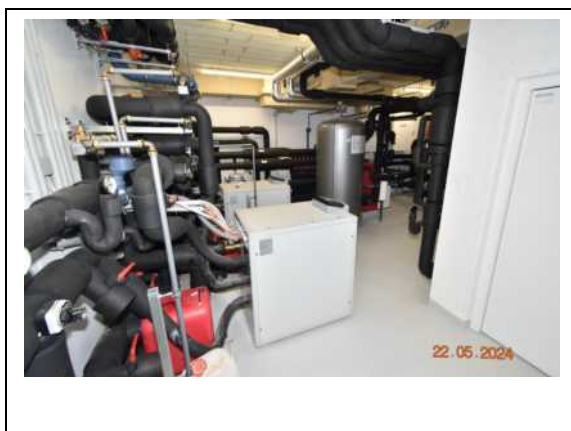


Foto 30:





Foto 31:



Foto 32:



Foto 33:



Foto 34:



Foto 35:



Foto 36:





Foto 37:



Foto 38:



Foto 39:



Foto 40:



Foto 41:



Foto 42:





Foto 43:



Foto 44:



Foto 45:



Foto 46:



Foto 47:



Foto 48:





Foto 49:

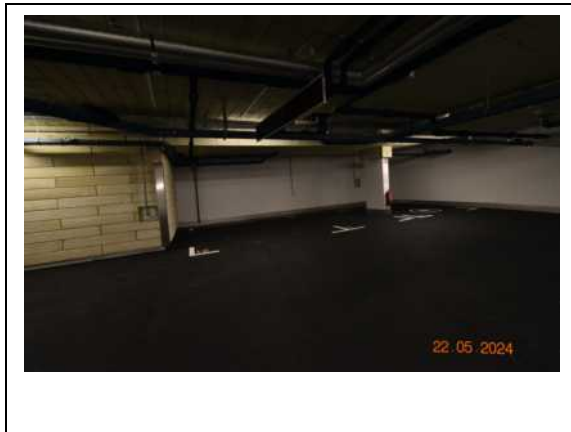


Foto 50:



Foto 51:



Foto 52:





## **7. Anlagen**

Anlage./I	Dateienverzeichnis HAW17	4 Seiten
Anlage./II	Bescheide	5 Seiten
Anlage./III	Energieausweis	2 Seiten
Anlage./IV	Nutzwertgutachten	21 Seiten
Anlage./V	Wohnungseigentumsvertrag	16 Seiten

Name	Kind	Size
<b>00 Liegenschaft</b>	Folder	2,0 MB
<b>Grundbuchsauszug</b>	Folder	180 KB
230425_HAW17_GBA_01510_392.pdf	PDF document	180 KB
<b>Grenzverhandlung</b>	Folder	1,8 MB
Beilage .1 19287 GK Model.pdf	PDF document	623 KB
221206_HAW17_Entwicklung-Ha...tvereinbarung-Daimler_uz.pdf	PDF document	244 KB
230308_HAW17_Umwandlungsbescheid_3076_2022_01.pdf	PDF document	128 KB
230308_HAW17_Planbeilage_Umwandlungsbescheid.pdf	PDF document	793 KB
<b>04 Topographie</b>	Folder	115 KB
230621_HAW17_VMF-Verkaufsliste.xlsx	Microsoft Excel Workbook (.xlsx)	35 KB
230621_HAW17_VMF-Verkaufsliste.pdf	PDF document	73 KB
<b>02 Ausführungsplanung</b>	Folder	11,0 MB
AU_H2_SN1 __ E #5 __ H17_AU_H2_SN 1_E_221118.pdf	PDF document	335 KB
AU_H1_AN_N+S __ F #6 __ H17_AU_H1_AN N+S_F_230225.pdf	PDF document	344 KB
AU_H1_DG1 __ U #17 __ H17_AU_H1_DG1_U_230602.pdf	PDF document	630 KB
AU_H1_SN1 __ E #5 __ H17_AU_H1_SN 1_E_221118.pdf	PDF document	456 KB
AU_H1_EG __ P #16 __ H17_AU_H1_EG_P_230602.pdf	PDF document	1,1 MB
AU_H2_EG __ P #17 __ H17_AU_H2_EG_P_230602.pdf	PDF document	850 KB
AU_H2_DG2 __ R #19 __ H17_AU_H2_DG2_R_230525.pdf	PDF document	522 KB
AU_H1_AN_W+O __ F #6 __ H17_AU_H1_AN W+O_F_230225.pdf	PDF document	285 KB
AU_H2_OG __ O #15 __ H17_AU_H2_OG_O_230602.pdf	PDF document	543 KB
AU_H2_SNC __ D #3 __ H17_AU_H2_SN C_D_221118.pdf	PDF document	416 KB
AU_H1_DD __ F #5 __ H17_AU_H1_DD_F_230401.pdf	PDF document	320 KB
AU_H1_SNA __ D #3 __ H17_AU_H1_SN A_D_221118.pdf	PDF document	315 KB
AU_H1+2_UG __ J #10 __ H17_AU_H1+2_UG_J_230224.pdf	PDF document	862 KB
AU_H1_DG2 __ S #19 __ H17_AU_H1_DG2_S_230602.pdf	PDF document	616 KB
AU_H1_OG __ O #16 __ H17_AU_H1_OG_O_230602.pdf	PDF document	584 KB
AU_H2_AN_W+O __ G #7 __ H17_AU_H2_AN W+O_G_230225.pdf	PDF document	279 KB
AU_H1_SNB __ A #1 __ H17_AU_H1_SNB_A_220819.pdf	PDF document	224 KB
AU_SN3 __ A #1 __ H17_AU_H1_SN3_A_220401.pdf	PDF document	363 KB
AU_H2_DD __ F #5 __ H17_AU_H2_DD_F_230401.pdf	PDF document	316 KB
AU_H1_SN2 __ C #3 __ H17_AU_H1_SN 2_C_221118.pdf	PDF document	386 KB
AU_H2_AN_N+S __ G #7 __ H17_AU_H2_AN N+S_G_230225.pdf	PDF document	305 KB
AU_H2_SN2 __ C #3 __ H17_AU_H2_SN 2_C_221118.pdf	PDF document	277 KB
AU_H2_DG1 __ U #19 __ H17_AU_H2_DG1_U_230602.pdf	PDF document	596 KB
HAW17 Inhalt Datenraum.docx	Microsoft Word document (.docx)	22 KB















Name	Kind	Size
<b>03 Verkaufsunterlagen</b>	Folder	264,5 MB
<b>BAB</b>	Folder	2,4 MB
220202_HAW17_Ausstattungsbe...Park & Bloom 02.02.2022.pdf	PDF document	2,4 MB
220202_HAW17_Broschüre - Park & Bloom_web.pdf	PDF document	8,4 MB
<b>Pläne</b>	Folder	171,5 MB
220721 HAW17 VER Garage.pdf	PDF document	263 KB
Haus 2 Top 2.02.pdf	PDF document	174 KB
Haus 2 Top 2.03.pdf	PDF document	173 KB
Haus 2 Top 2.01.pdf	PDF document	172 KB
Haus 2 Top 2.04.pdf	PDF document	173 KB
Haus 1 Top 1.04.pdf	PDF document	167 KB
Haus 1 Top 1.05.pdf	PDF document	174 KB
Haus 1 Top 1.07.pdf	PDF document	169 KB
Haus 1 Top 1.06.pdf	PDF document	180 KB
Haus 1 Top 1.02.pdf	PDF document	175 KB
Haus 1 Top 1.03.pdf	PDF document	179 KB
Haus 1 Top 1.01.pdf	PDF document	166 KB
<b>VK Pläne 3D</b>	Folder	167,1 MB
Haus 2 Top 2.02.pdf	PDF document	8,3 MB
Haus 2 Top 2.03.pdf	PDF document	8,0 MB
Haus 2 Top 2.01.pdf	PDF document	8,8 MB
Haus 2 Top 2.04.pdf	PDF document	6,3 MB
Haus 1 Top 1.04.pdf	PDF document	4,9 MB
Haus 1 Top 1.10.pdf	PDF document	9,2 MB
Haus 1 Top 1.11.pdf	PDF document	6,0 MB
Haus 1 Top 1.05.pdf	PDF document	5,7 MB
Haus 1 Top 1.07.pdf	PDF document	4,6 MB
Haus 1 Top 1.06.pdf	PDF document	5,0 MB
<b>Zusätzliche 3D Grundrissvarianten</b>	Folder	69,0 MB
Haus 1 Variante 1 Top 1.10.pdf	PDF document	7,6 MB
Haus 1 Variante 1 Top 1.04.pdf	PDF document	4,7 MB
Haus 2 Variante 2 Top 2.01.pdf	PDF document	7,7 MB
Haus 1 Variante 1 Top 1.02.pdf	PDF document	6,0 MB
Hawelgasse_Fuill_set_Varianten_3D.pdf	PDF document	34,9 MB
Haus 2 Variante 1 Top 2.01.pdf	PDF document	8,2 MB
Haus 1 Top 1.02.pdf	PDF document	8,2 MB



Name	Kind	Size
Haus 1 Top 1.03.pdf	PDF document	5,5 MB
Haus 1 Top 1.01.pdf	PDF document	6,8 MB
Haus 1 Top 1.08.pdf	PDF document	5,8 MB
Haus 1 Top 1.09.pdf	PDF document	4,7 MB
Haus 1 Top 1.08.pdf	PDF document	179 KB
Haus 1 Top 1.09.pdf	PDF document	181 KB
<b>Zusätzliche Grundrissvarianten</b>	Folder	1,9 MB
Haus 1 Variante 1 Top 1.04.pdf	PDF document	192 KB
Haus 2 Variante 2 Top 2.01.pdf	PDF document	193 KB
Hawelgasse_Additional_2D.pdf	PDF document	1,1 MB
Haus 1 Variante 1 Top 1.02.pdf	PDF document	188 KB
Haus 2 Variante 1 Top 2.01.pdf	PDF document	195 KB
<b>Visualisierungen</b>	Folder	82,2 MB
Winegg_Hawelgasse17_Aussen_Kamera6.jpg	JPEG image	17,1 MB
Winegg_Hawelgasse17_Aussen_Kamera4.jpg	JPEG image	18,8 MB
Winegg_Hawelgasse17_Aussen_Kamera5.jpg	JPEG image	17,9 MB
190405_Winnegg_Hawelg_Strasse.jpg	JPEG image	14,5 MB
190405_Winnegg_Hawelg_Garten_Nacht.jpg	JPEG image	13,9 MB
<b>01 Einreichplanung</b>	Folder	22,0 MB
<b>Planwechsel</b>	Folder	8,1 MB
09_H17_PW_SN A+B+C_211118.pdf	PDF document	1,6 MB
01_H17_PW_LAGEPLAN+BEBAUTE FLÄCHE_211118.pdf	PDF document	556 KB
11_H17_PW_AN_HAUS 2_211118.pdf	PDF document	348 KB
07_H17_PW_DD_211118.pdf	PDF document	462 KB
03_H17_PW_EG_211118.pdf	PDF document	943 KB
02_H17_PW_KG_210930.pdf	PDF document	640 KB
05_H17_PW_DG1_210930.pdf	PDF document	916 KB
10_H17_PW_AN_HAUS 1_211118.pdf	PDF document	455 KB
08_H17_PW_SN 1+2_211118.pdf	PDF document	563 KB
06_H17_PW_DG2_210930.pdf	PDF document	780 KB
04_H17_PW_OG_210930.pdf	PDF document	850 KB
220104_HAW17_MA37_Bescheid_1.Planwechsel.pdf	PDF document	2,4 MB
<b>Einreichpläne</b>	Folder	10,2 MB
10_HAW_EI_AN_HAUS1.pdf	PDF document	452 KB
HAW17_A3-Planmappe_20210908.pdf	PDF document	1,8 MB
11_HAW_EI_AN_HAUS2.pdf	PDF document	329 KB



Name	Kind	Size
 07_HAW_EI_DD.pdf	PDF document	380 KB
 05_HAW_EI_DG1.pdf	PDF document	695 KB
 02_HAW_EI_KG.pdf	PDF document	868 KB
 03_HAW_EI_EG.pdf	PDF document	767 KB
 12_HAW_EI_Nachweise.pdf	PDF document	966 KB
 06_HAW_EI_DG2.pdf	PDF document	571 KB
 01_HAW_EI_Lageplan_Bebaute Fläche.pdf	PDF document	589 KB
 09_HAW_EI_SA_B_C.pdf	PDF document	1,6 MB
 04_HAW_EI_OG.pdf	PDF document	667 KB
 08_HAW_EI_S1+2.pdf	PDF document	466 KB
 191231_HAW17_MA37_Bescheid_Einreichung.pdf	PDF document	1,4 MB
 HAW17 Inhalt Datenraum.pdf	PDF document	66 KB

## MAGISTRAT DER STADT WIEN

MAGISTRATSABTEILUNG 28

Lienfeldergasse 96, 1171 Wien - Tel. 46 16 91

MA 28 = 1445/74  
18., Hawelgasse 17

Wien, 1974 04 09  
G/Hoy

Gehsteigübernahme

B e s c h e i d

Gemäß § 54, Abs. 3, der Bauordnung für Wien und § 2, Abs. 3 (5), der Verordnung der Wiener Landesregierung vom 6. Mai 1930, LGBl. für Wien Nr. 42 (in der Fassung der Verordnung vom 8. Juni 1948, LGBl. Nr. 28), wird, über Antrag von Herrn Architekt Anton Signor  
vom 6.2.1974

der Gehsteig vor dem Hause beziehungsweise der Liegenschaft Wien  
18., Hawelgasse 17

mit dem Tage der Rechtskraft dieses Bescheides in die Erhaltung der Stadt Wien übernommen.

Von der Übernahme sind gemäß § 2, Abs. 6, der Verordnung vom 6. Mai 1930, Gehsteigauf- und -überfahrten sowie im Gehsteig befindliche Schachtabdeckungen ausgeschlossen. Solche von der Übernahme ausgeschlossene Teile sind auch weiterhin vom Hausbeziehungsweise Liegenschaftseigentümer zu erhalten.

B e g r ü n d u n g :

Bei dem am 18.3.1974 durchgeführten Ortsaugenschein wurde der gute und bauordnungsgemäße Zustand des Gehsteiges festgestellt. Nachdem die Haftzeit am 20.10.1973 abgelaufen war, ~~Da der Gehsteig während der Haftzeit für öffentliche Zwecke aufgebrochen worden ist,~~

war bescheidgemäß zu erkennen.

Bitte wenden!

18 Bez. Hawelgasse  
 EZ: **392** KG: **Pötzleinsdorf**

Einlegen in :  
 ONr. 17

EZ  
 REG-EZ  
 Gehsteigreferat

## FERTIGSTELLUNGSANZEIGE

**Zahl der Fertigstellungsanzeige : MA37/ 734983-2018-63**

Bewilligungszahl : MA 37/ 734983-2018-1

Bewilligungszahl : MA 37/ 734983-2018-66

### Belege:

	vorgelegt	nachgereicht am :
Bestätigung des/der Ziviltechnikers/in	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Erklärung des/r Bauführers/in	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ausführungsplan/pläne <input type="checkbox"/> grau <input checked="" type="checkbox"/> mit Änderungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bei Ausführungsplan/pläne Nachweis ü. die erf. Zuverlässigkeit der Tragwerke	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Überprüfungs-Nachweise des/der Prüfengeieurs/in	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Positive Gutachten über Abgasanlagen (bei Abgassammlern mit Hinweis, dass eine Strömungsberechnung nach ÖNORM EN 13384-2 vorliegt)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Positive Gutachten über Kanal bzw. Senkgrube	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Positive Gutachten über die Trinkwasserinstallation (Verbrauchsanlage)*	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bestätigung über die Registrierung der Gebäudebeschreibung*	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Unterfertigte Förderungszusicherungen gemäß § 29 WWFSG 1989*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Positive Gutachten über sicherheitstechn. Einrichtungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nachweis über den Wärme- u. Schallschutz	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bestätigung ü. Maßnahmen z. Schutz v. Emissionen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bestätigung ü. das Anlegen eines Bauwerksbuches	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
sonstige vorgeschriebenen Unterlagen/Nachweise	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

### Gesetzliche Erfordernisse:

	nicht erford.	vorgelegt	erforderlich
grundbücherliche Durchführung der Abteilung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Mitteilung an MA 64
Gehsteigerstellung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Mitt. an Gehsteigref.
Garagenlüftungsanlage FS-Meldung vollständig erstattet	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Kraftbetriebene Parkeinrichtung vorhanden (z.B. Stapelparksystem)	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja → E-MAIL an Gruppe A	

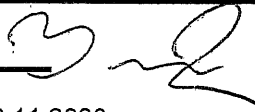
### Fertigstellungsanzeige ....

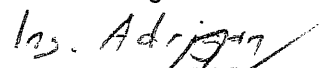
- unvollständig belegt - Mitteilung am : **07.09.2023**
- vollständig belegt am : **10.11.2023** (Tag ab dem das Gebäude / das Bauwerk benutzt werden darf)

### Das Bauvorhaben ist daher als abgeschlossen zu beurteilen

- GWR - Meldung (Webformular) erfolgt (nur bei Neubau)  JA  NICHT ERFORDERLICH
- Kostenersatz für Gehsteig vorzuschreiben  NEIN  JA → Ä.A. an Bewilligungsdezernat
- Stellplatzsicherstellung außerhalb des Bauplatzes  NEIN  JA → Protokollieren und Kopie einlegen

50,00 VA mittels eBezahlen vorschreiben

Sachbearbeiter/in :   
 Roland Bauer  
 Datum : 10.11.2023

Für den Abteilungsleiter:  
  
**17. JAN. 2024**

\* Gilt für Fertigstellungen von Ansuchen, die nach dem 20.03.2019 eingereicht werden.

Verfasser (ZiviltechnikerIn):

Dipl.-Ing. Martin Schober

c/o Dorr - Schober & Partner ZT-GesmbH

1060 Wien, Linke Wienzeile 10

**Bauvorhaben:**

Errichtung einer Wohnhausanlage

(Gegenstand)

1180 Wien, Hawelgasse ONr. 17

(Adresse)

Entwicklung Hawelgasse 17 Immo GmbH

(BauwerberIn)

Wien, 06. September 2023



GEBÜHRENFREI!

MA 37/ 734983-2018-1

(Geschäftszahl der ursprünglichen Baubewilligung)

## Bestätigung zur Fertigstellungsanzeige gem. § 128 BO

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

### I. Pflichtstellplätze

- Es wurden 15 Pflichtstellplätze
  - auf dem Bauplatz
  - außerhalb des Bauplatzesordnungsgemäß hergestellt.
- Es waren keine Stellplätze zu schaffen.

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

### II. Ausführungspläne

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

### III. Überprüfungsbefunde

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

18. Bezirk, Hawelgasse ONr. 17  
Gst. Nr. 554/333, 554/54 in  
EZ 392 der Kat. Gem. Pötzleinsdorf



Magistrat der Stadt Wien  
Magistratsabteilung 37  
Baupolizei – Gebietsgruppe West  
Kleinvolumige Bauvorhaben\_2  
Spetterbrücke 4, 2. Stock  
A – 1160 Wien  
Telefon: (+43 1) 4000-37890  
Telefax: (+43 1) 4000-99-37890  
E-Mail: [ggw.kleinvolumig2@ma37.wien.gv.at](mailto:ggw.kleinvolumig2@ma37.wien.gv.at)  
[www.bauen.wien.at](http://www.bauen.wien.at)

RK: 7.2.2020

Konsens

Aktenzahl	Sachbearbeiter/in:	Durchwahl	Datum
MA37/734983-2018-1	DI Hofmann	01/4000-37894	Wien, 31. Dez. 2019

## Errichtung einer Wohnhausanlage

- I.) Baubewilligung
- II.) Gehsteigbekanntgabe
- III.) Bekanntgabe einer Gehsteigauf- und -überfahrt

## B E S C H E I D

### I.) Baubewilligung

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes 2008 (WGarG 2008), und auf Grund der mit Bescheid vom 11.09.2019, GZ: BV 359727/19/4 erteilten Bewilligung für Abweichungen nach § 81 Abs. 6 BO die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

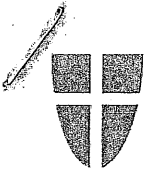
Errichtung einer Wohnhausanlage mit zwei Stiegen und insgesamt 19 Wohnungen, wobei in Stiege 1 (straßenseitiges Gebäude) 11 Wohnungen geplant sind sowie in Stiege 2 (gartenseitiges Gebäude) acht Wohnungen. Die Wohnungsanlage hat eine gemeinsame Tiefgarage mit 15 Pflichtstellplätzen. Jede Stiege besteht aus Erdgeschoß, 1. Stock und zwei ausgebauten Dachgeschoßen. Die Beheizung und Warmwasserbereitstellung erfolgt über eine Wärmepumpe.

Der zwingenden Vorschrift des § 48 Abs. 1, in Verbindung mit § 50 des Wr. Garagengesetzes (WGarG 2008) zur Schaffung von 15 Stellplätzen wird zur Gänze entsprochen.

- Sämtliche 15 Stellplätze werden auf dem gegenständlichen Bauplatz geschaffen.

### II.) Bekanntgabe der Breite, Höhenlage und Bauart des Gehsteiges

Auf Grund des § 54 der Bauordnung für Wien (BO) und der Verordnung der Wiener Landesregierung, mit der nähere Vorschriften über die Beschaffenheit der Gehsteige und ihrer baulichen Anlagen erlassen werden (Gehsteigverordnung), LGBl.Nr. 14/1981 idgF, ist der Gehsteig nach folgenden Angaben herzustellen:



18. Bezirk, Hawelgasse ONr. 17  
Gst.Nr. 554/54, 554/281, 554/333 in  
EZ 392 der Kat. Gem. Pötzleinsdorf

Gebietsgruppe West  
(Kleinvolumige Bauvorhaben\_2)  
Spetterbrücke 4, 2. Stock  
A - 1160 Wien  
Telefon: (+43 1) 4000-37890  
Telefax: (+43 1) 4000-99-37890  
ggw.kleinvolumig2@ma37.wien.gv.at  
bauen.wien.at

15.02.2022

B1

Aktenzahl	Sachbearbeiter/in:	Durchwahl	Datum
MA37/734983-2018-66	BSc. Hoch	01/4000-37897	Wien, 4. Jän 2022

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

**B E S C H E I D**

**Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben**

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 und § 73 der Bauordnung für Wien (BO) die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft abweichend von dem mit Bescheid vom 31. Dez 2019, Zl.: MA 37/734983-2018-1

bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen:

Im Haus 1 & 2 werden Raumteilungen und Raumwidmungen sowie Fenster- und Türöffnungen abgeändert. Zusätzlich werden im Erdgeschoß durch Änderungen des Fußbodenaufbaus die Raumhöhen geringfügig verringert und das Steigungsverhältnis der Stiegen entsprechend angepasst. Bei beiden Wohnhäusern werden die Attiken der raumbildenden Dachaufbauten an die Attiken der Dächer angepasst. Auf dem Haus 1 wird im Dachbereich ein Wartungssteg hergestellt, außerdem wird im Bereich des Dachs auf Haus 2 die Terrasse verkleinert.

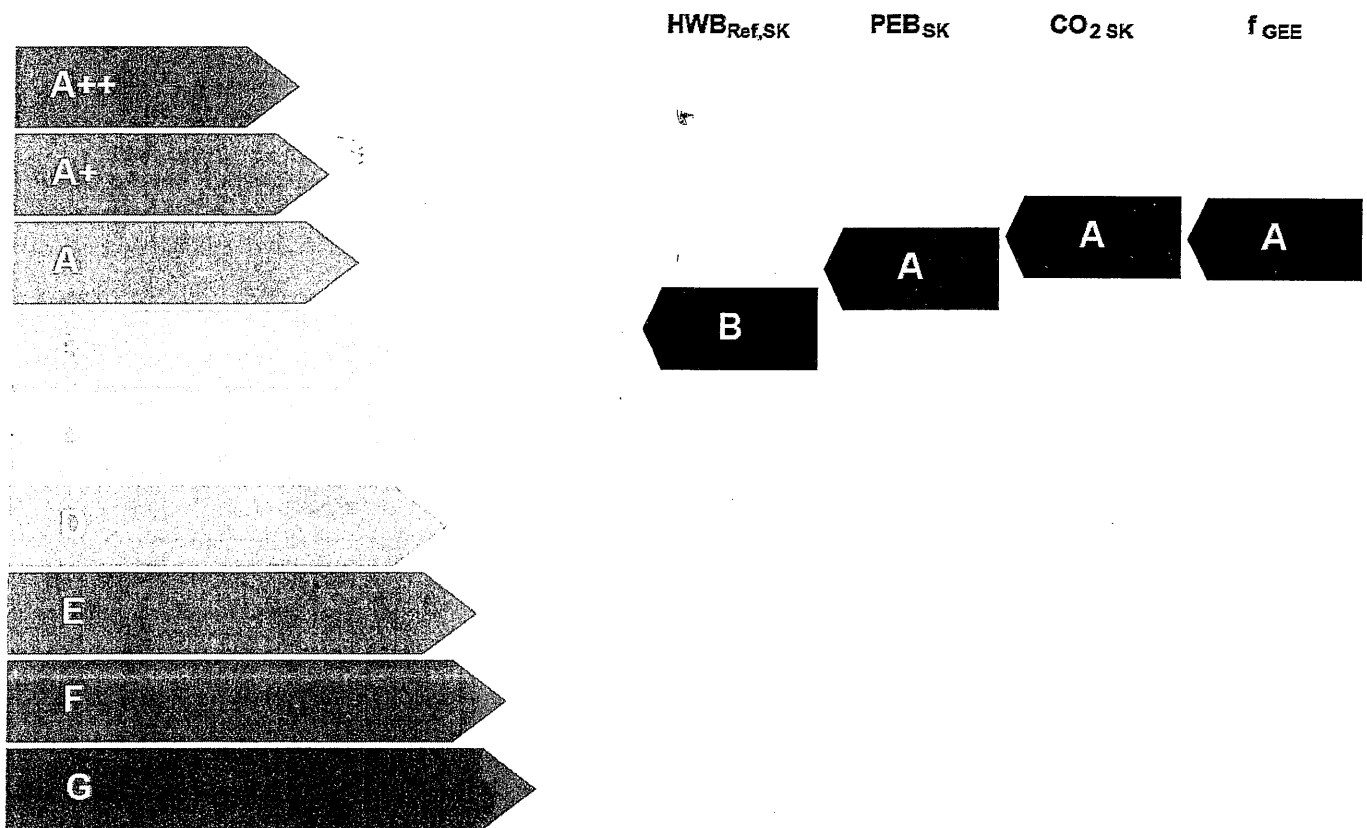
Für die geänderte Bauführung gelten die Auflagen des oben angeführten Bescheides.

**Ergänzend wird vorgeschrieben:**

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

BEZEICHNUNG 1835 Hawelgasse 17

Gebäude (-teil)	Haus 1	Baujahr	2023
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	-
Straße	Hawelgasse 17	Katastralgemeinde	Pötzleinsdorf
PLZ, Ort	1180 Wien-Währing	KG-Nummer	1510
Grundstücksnummer	554	Seehöhe	300,00 m

**SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR**


**HWB<sub>Ref</sub>**: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

**WWWB**: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

**HEB**: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzliche zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

**HHSB**: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

**EEB**: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

**f<sub>GEE</sub>**: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderungen 2007).

**PEB**: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>em</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>n,em</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2</sub>**: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorketten.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 – 2008, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.



**Pesendorfer Ziviltechniker Ges. m. b. H.**

A - 1130 Wien, Amalienstraße 68/5  
Tel. / Fax: +43 1 941 13 39  
pesendorfer@pumar.at  
www.pumar.at



---

## **GUTACHTEN**

über die Ermittlung der Nutzwerte  
für die Liegenschaft

1180 WIEN

HAWELGASSE 17

Pesendorfer Ziviltechniker Ges. m. b. H.

1130 Wien, Amalienstraße 68/5

## GUTACHTEN

zur Ermittlung der selbständigen Wohnungseigentumsobjekte gemäß  
Wohnungseigentumsgesetz WEG 2002  
für die Liegenschaft in  
**1180 Wien, Hawelgasse 17**

Grundbuch Nr. 01510  
Einlagezahl 392  
Katastralgem. Pötzleinsdorf

Gemäß § 6 Abs.1 Ziff.2 WEG 2002 befinden sich auf der Liegenschaft 1180 Wien,  
Hawelgasse 17, in EZ 392 KG Pötzleinsdorf

**33** selbständige Wohnungseigentumsobjekte

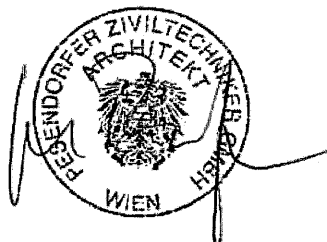
Diese gliedern sich auf wie folgt:

**18** Wohnungen  
**15** Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

Von den selbständigen Wohnungseigentumsobjekten wurden alle bewertet.

Grundlagen dieses Gutachtens bilden gemäß § 6 Abs 2 WEG 2002:

- ) Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002) i.d.g.F.
- ) Bestandspläne vom 16.08.2023 der F+P ARCHITEKTEN ZT GMBH
- ) Grundbuchsauszug EZ 392, KG 01510 Pötzleinsdorf



Wien, am 19.01.2024

Gutachten §6, Seite 2

Pesendorfer Ziviltechniker Ges. m. b. H.

1130 Wien, Amalienstraße 68/5

<b>NUTZWERTBERECHNUNG</b>
zur Festsetzung der Nutzwerte gemäß §9 Abs.1 Wohnungseigentumsgesetz WEG 2002 für die Liegenschaft in <b>1180 Wien, Hawelgasse 17</b>

Grundbuch Nr. 01510  
Einlagezahl 392  
Katastralgem. Pötzleinsdorf

Gemäß § 6 Abs.1 Ziff.2 WEG 2002 befinden sich auf der Liegenschaft 1180 Wien, Hawelgasse 17, in EZ 392 KG Pötzleinsdorf

**33** selbständige Wohnungseigentumsobjekte

Diese gliedern sich auf wie folgt:

**18** Wohnungen  
**15** Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

Von den selbständigen Wohnungseigentumsobjekten wurden alle bewertet.

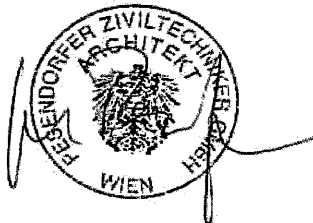
Folgende allgemeine Teile der Liegenschaft sind vorhanden und wurden nicht bewertet:

Stiegenhäuser (KG - DG 2)	2
Müllraum	1
Fahrrad-/Kinderwagenabstellraum (KG)	1
Kinderwagenabstellraum (KG)	1
Abstellraum (KG von Stiege 1)	1
Schleuse (KG)	1
E-Räume (KG)	2
Heizraum (KG)	1

Des Weiteren: allgemeine Zugänge und Erschließungswege/-gänge (auch jene zu den einzelnen Einlagerungsräumen), Einfahrtsrampe, Allgemeinbereiche der Tiefgarage, sämtliche EG-Außenanlagen außerhalb der Eigengärten/-terrassen, etc.

Grundlagen dieses Gutachtens bilden

- ) Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002) i.d.g.F.
- ) Bestandspläne vom 16.08.2023 der F+P ARCHITEKTEN ZT GMBH
- ) Grundbuchsatzung EZ 392, KG 01510 Pötzleinsdorf
- ) Bescheinigung gem. § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 der Pesendorfer Ziviltechniker Ges. m. b. H.
- ) Nutzflächenaufstellung der Pesendorfer Ziviltechniker Ges. m. b. H. vom 01.09.2023



Wien, am 19.01.2024

**Ermittlung der einzelnen Regelnutzwerte von Wohnungseigentumsobjekten sowie Zubehörteilen gem. § 8 Abs.2 WEG 2002 für die Nutzwertberechnung der Liegenschaft in 1180 Wien, Hawelgasse 17**

**Vorbemerkung:**

Die in der Nutzwertberechnung angeführten Nutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei als Regelnutzwert pro m<sup>2</sup> (RNW / m<sup>2</sup>) der Wert 1,0 als Bezugsbasis dient.

Der Nutzwert einer Wohnung (oder sonstigen selbständigen Räumlichkeit), sowie eines Abstellplatzes für Kraftfahrzeuge bzw. Zubehörobjektes ist in einer ganzen Zahl auszudrücken, wobei Dezimalstellen unter 0,5 durch Abrundung und ab 0,5 durch Aufrundung zu berücksichtigen sind (§ 8 Abs.1 WEG 2002).

Nutzwerte iSd. § 8 Abs.2 WEG 2002, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins gerundet.

Die Balkone und Terrassen werden im Sinne des § 8 Abs. 1 WEG 2002 durch Zuschlag zum RNW der selbständigen Räumlichkeit werterhöhend berücksichtigt.

Die Eigengärten und die Einlagerungsräume bilden Zubehörteile und werden den jeweiligen Wohnungen zugerechnet.

Die KFZ-Garagenstellplätze sind gem. § 2 Abs. 2 WEG 2002 Wohnungseigentumsobjekte, deren Nutzwerte somit separat ausgewiesen werden. Die Flächenausmaße der Stellplätze wurden aus dem ggst. Planwechsel gemessen. Bei Stellplatz 3 wurde eine Länge von 5 m angenommen.

Im allgemeinen Eigentum bleiben:

- ) die Stiegenhäuser (KG - DG 2)
- ) der Müllraum
- ) die Fahrrad-/Kinderwagenabstellräume (KG)
- ) der Abstellraum (KG von Stiege 1)
- ) die Schleuse (KG)
- ) die E-Räume (KG)
- ) der Heizraum (KG)
- ) allgemeine Zugänge und Erschließungswege/-gänge (auch jene zu den einzelnen Einlagerungsräumen), Einfahrtsrampe, Allgemeinbereiche der Tiefgarage, sämtliche EG-Außenanlagen außerhalb der Eigengärten/-terrassen, etc.

**Regelnutzwerte, Abstriche und Zuschläge****Regelnutzwerte**

RNW	für Wohnungen mit Normalausstattung (Vergleichswohnung: TOP 4 / Stiege 1) (Kalt-Warmwasser, Vorraum, Bad, WC, (Wohn-)Küche bzw. Kochnische und Zentralheizung)	1,00
Anteil	für Balkon am zugehörigen RNW des Bestandsgegenstandes	20%
Anteil	für Terrasse am zugehörigen RNW des Bestandsgegenstandes	20%
Anteil	für Terrasse am zugehörigen RNW des Bestandsgegenstandes wenn > als 50% der WNFL	15%
RNW	für KFZ-Tiefgaragenabstellplatz	0,50

**Zubehörteile**

RNW	für Eigengarten	0,10
RNW	für Einlagerungsraum im Kellergeschoß	0,15

**Abstriche**

A1	für Lage im Erdgeschoß	-5,0%
A2	für besondere Exposition (einer EG-Wohnung) zum allgemeinen Erschließungsweg des Freibereichs bzw. zum Kinderspielplatz	-2,5%
A3	für Dachschrägen im DG1	-8,0%
A4	für Dachschrägen im DG2	-10,0%

**Zuschläge**

Z1	für weiteres WC (einzelner Raum o. in einem Bad) im Wohnungsverband, im Vergleich zur Regelwohnung, je	4,0%
Z2	für weiteres Badezimmer/Dusche im Wohnungsverband (im Vergleich zur Regelwohnung), je	5,0%
Z3	für Lage im DG 2, samt Terrasse am obersten Dach	10,0%

Nutzwerte / m <sup>2</sup>											
Stiege (Haus) Nr.	Top Nr.	Geschoß	Bestands- gegenstand	RNW	Abschläge	Zuschläge	%	NW / m <sup>2</sup>	NW/m <sup>2</sup> Balkon 20%	NW/m <sup>2</sup> Terrasse 20%	NW/m <sup>2</sup> Terr. > 50% 15%
1	1	EG	Wohnung	1,00	A1, A2		-7,5%	0,925		0,185	
1	2	EG	Wohnung	1,00	A1	Z1, Z2	4,0%	1,040		0,208	
1	3	EG	Wohnung	1,00	A1, A2	Z1, Z2	1,5%	1,015		0,203	
1	4	OG	Wohnung	1,00			0,0%	1,000	0,200		
1	5	OG	Wohnung	1,00		Z2	5,0%	1,050	0,210		
1	6	OG	Wohnung	1,00		Z1, Z2	9,0%	1,090	0,218		
1	7	DG 1	Wohnung	1,00	A3		-8,0%	0,920	0,184		
1	8	DG 1	Wohnung	1,00	A3	Z1, Z2	1,0%	1,010	0,202	0,202	
1	9	DG 1	Wohnung	1,00	A3	Z1, Z2	1,0%	1,010	0,202	0,202	
1	10	DG 2	Wohnung	1,00	A4	Z3	0,0%	1,000		0,200	0,150
1	11	DG 2	Wohnung	1,00	A4	Z3	0,0%	1,000		0,200	0,150
2	1	EG	Wohnung	1,00	A1	Z1, Z2	4,0%	1,040		0,208	
2	2	EG	Wohnung	1,00	A1, A2	Z1, Z2	1,5%	1,015		0,203	
2	3	OG	Wohnung	1,00		Z1, Z2	9,0%	1,090	0,218		
2	4	OG	Wohnung	1,00		Z1, Z2	9,0%	1,090	0,218		
2	5	DG 1	Wohnung	1,00	A3	Z1, Z2	1,0%	1,010	0,202	0,202	
2	6	DG 1	Wohnung	1,00	A3	Z1, Z2	1,0%	1,010	0,202	0,202	
2	7	DG 2	Wohnung	1,00	A4	Z3	0,0%	1,000		0,200	0,150

**Rechnerische Ermittlung der Nutzwerte**

<b>Stiege 1, Top 1</b>		<b>Wohnung im EG/ Terrassen/ Eigengarten/ ER 1</b>				
		<b>Flächen</b>	<b>Nutzwert/m<sup>2</sup></b>	<b>Nutzwert einzeln</b>	<b>Nutzwert gerundet</b>	<b>Nutzwert gesamt</b>
Nutzfläche	im EG	47,79	0,925	44,206	44,00	
	Terrasse	6,83	0,185	1,264	1,00	
	Terrasse	8,99	0,185	1,663	2,00	
Zubehör	Eigengarten 1.1	50,25	0,100	5,025	5,00	
Zubehör	Einlagerungsraum 2	4,55	0,150	0,683	1,00	
					<u>53,00</u>	<b>53</b>

<b>Stiege 1, Top 2</b>		<b>Wohnung im EG/ Terrassen/ Eigengarten/ ER 2</b>				
		<b>Flächen</b>	<b>Nutzwert/m<sup>2</sup></b>	<b>Nutzwert einzeln</b>	<b>Nutzwert gerundet</b>	<b>Nutzwert gesamt</b>
Nutzfläche	im EG	85,04	1,040	88,442	88,00	
	Terrasse	18,59	0,208	3,867	4,00	
	Terrasse	13,39	0,208	2,785	3,00	
Zubehör	Eigengarten 1.2	125,77	0,100	12,577	13,00	
Zubehör	Einlagerungsraum 1	4,62	0,150	0,693	1,00	
					<u>109,00</u>	<b>109</b>

<b>Stiege 1, Top 3</b>		<b>Wohnung im EG/ Terrassen/ Eigengarten/ ER 3</b>				
		<b>Flächen</b>	<b>Nutzwert/m<sup>2</sup></b>	<b>Nutzwert einzeln</b>	<b>Nutzwert gerundet</b>	<b>Nutzwert gesamt</b>
Nutzfläche	im EG	88,74	1,015	90,071	90,00	
	Terrasse	23,68	0,203	4,807	5,00	
	Terrasse	4,60	0,203	0,934	1,00	
Zubehör	Eigengarten 1.3	170,17	0,100	17,017	17,00	
Zubehör	Einlagerungsraum 6	4,41	0,150	0,662	1,00	
					<u>114,00</u>	<b>114</b>

<b>Stiege 1, Top 4</b>		<b>Wohnung im OG/ Balkone/ ER 4</b>				
		<b>Flächen</b>	<b>Nutzwert/m<sup>2</sup></b>	<b>Nutzwert einzeln</b>	<b>Nutzwert gerundet</b>	<b>Nutzwert gesamt</b>
Nutzfläche	im OG	47,79	1,000	47,790	48,00	
	Balkon	12,54	0,200	2,508	3,00	
	Balkon	6,53	0,200	1,306	1,00	
Zubehör	Einlagerungsraum 7	4,34	0,150	0,651	<u>1,00</u>	
					53,00	<b>53</b>

<b>Stiege 1, Top 5</b>		<b>Wohnung im OG/ Balkone/ ER 5</b>				
		<b>Flächen</b>	<b>Nutzwert/m<sup>2</sup></b>	<b>Nutzwert einzeln</b>	<b>Nutzwert gerundet</b>	<b>Nutzwert gesamt</b>
Nutzfläche	im OG	100,49	1,050	105,515	106,00	
	Balkon	5,83	0,210	1,224	1,00	
	Balkon	7,35	0,210	1,544	2,00	
Zubehör	Einlagerungsraum 8	4,34	0,150	0,651	<u>1,00</u>	
					110,00	<b>110</b>

<b>Stiege 1, Top 6</b>		<b>Wohnung im OG/ Balkone/ ER 6</b>				
		<b>Flächen</b>	<b>Nutzwert/m<sup>2</sup></b>	<b>Nutzwert einzeln</b>	<b>Nutzwert gerundet</b>	<b>Nutzwert gesamt</b>
Nutzfläche	im OG	106,69	1,090	116,292	116,00	
	Balkon	4,37	0,218	0,953	1,00	
	Balkon	9,82	0,218	2,141	2,00	
Zubehör	Einlagerungsraum 9	4,26	0,150	0,639	<u>1,00</u>	
					120,00	<b>120</b>

<b>Stiege 1, Top 7</b>		<b>Wohnung im DG 1/ Balkon/ ER 7</b>				
		<b>Flächen</b>	<b>Nutzwert/m<sup>2</sup></b>	<b>Nutzwert einzeln</b>	<b>Nutzwert gerundet</b>	<b>Nutzwert gesamt</b>
Nutzfläche	im DG 1	47,41	0,920	43,617	44,00	
	Balkon	26,05	0,184	4,793	5,00	
Zubehör	Einlagerungsraum 13	4,26	0,150	0,639	<u>1,00</u>	
					50,00	<b>50</b>

<b>Stiege 1, Top 8</b>		<b>Wohnung im DG 1/ Balkone/ Terrassen/ ER 8</b>				
		<b>Flächen</b>	<b>Nutzwert/m<sup>2</sup></b>	<b>Nutzwert einzel</b>	<b>Nutzwert gerundet</b>	<b>Nutzwert gesamt</b>
Nutzfläche	im DG 1	83,60	1,010	84,436	84,00	
	Balkon	5,83	0,202	1,178	1,00	
	Balkon	7,35	0,202	1,485	1,00	
	Terrasse	11,67	0,202	2,357	2,00	
	Terrasse	4,86	0,202	0,982	1,00	
Zubehör	Einlagerungsraum 12	4,34	0,150	0,651	1,00	
					<u>90,00</u>	<b>90</b>

<b>Stiege 1, Top 9</b>		<b>Wohnung im DG 1/ Balkone/ Terrassen/ ER 9</b>				
		<b>Flächen</b>	<b>Nutzwert/m<sup>2</sup></b>	<b>Nutzwert einzel</b>	<b>Nutzwert gerundet</b>	<b>Nutzwert gesamt</b>
Nutzfläche	im DG 1	87,37	1,010	88,244	88,00	
	Balkon	3,33	0,202	0,673	1,00	
	Balkon	9,82	0,202	1,984	2,00	
	Terrasse	8,37	0,202	1,691	2,00	
	Terrasse	11,57	0,202	2,337	2,00	
Zubehör	Einlagerungsraum 11	4,34	0,150	0,651	1,00	
					<u>96,00</u>	<b>96</b>

<b>Stiege 1, Top 10</b>		<b>Wohnung im DG 2 und am Dach/ Terrassen/ ER 10</b>				
		<b>Flächen</b>	<b>Nutzwert/m<sup>2</sup></b>	<b>Nutzwert einzel</b>	<b>Nutzwert gerundet</b>	<b>Nutzwert gesamt</b>
Nutzfläche	im DG 2	89,54	1,000	89,540	90,00	
	Terrasse (DG 2)	14,06	0,200	2,812	3,00	
	Terrasse (Dach)	39,56	0,150	5,934	6,00	
Zubehör	Einlagerungsraum 5	4,34	0,150	0,651	1,00	
					<u>100,00</u>	<b>100</b>

<b>Stiege 1, Top 11</b>		<b>Wohnung im DG 2 und am Dach/ Terrassen/ ER 11</b>				
		<b>Flächen</b>	<b>Nutzwert/m<sup>2</sup></b>	<b>Nutzwert einzel</b>	<b>Nutzwert gerundet</b>	<b>Nutzwert gesamt</b>
Nutzfläche	im DG 2	58,34	1,000	58,340	58,00	
	Terrasse (DG 2)	14,14	0,200	2,828	3,00	
	Terrasse (Dach)	42,00	0,150	6,300	6,00	
Zubehör	Einlagerungsraum 4	4,34	0,150	0,651	1,00	
					<u>68,00</u>	<b>68</b>

<b>Stiege 2, Top 1</b>		<b>Wohnung im EG/ Terrassen/ Eigengarten/ ER 12</b>				
		<b>Flächen</b>	<b>Nutzwert/m<sup>2</sup></b>	<b>Nutzwert einzel</b>	<b>Nutzwert gerundet</b>	<b>Nutzwert gesamt</b>
Nutzfläche	im EG	92,03	1,040	95,711	96,00	
	Terrasse	21,21	0,208	4,412	4,00	
	Terrasse	4,62	0,208	0,961	1,00	
Zubehör	Eigengarten 2.1	140,26	0,100	14,026	14,00	
Zubehör	Einlagerungsraum 10	4,41	0,150	0,662	<u>1,00</u>	
					<u>116,00</u>	<b>116</b>
<b>Stiege 2, Top 2</b>		<b>Wohnung im EG/ Terrasse/ Eigengarten/ ER 13</b>				
		<b>Flächen</b>	<b>Nutzwert/m<sup>2</sup></b>	<b>Nutzwert einzel</b>	<b>Nutzwert gerundet</b>	<b>Nutzwert gesamt</b>
Nutzfläche	im EG	91,04	1,015	92,406	92,00	
	Terrasse	26,03	0,203	5,284	5,00	
Zubehör	Eigengarten 2.2	128,57	0,100	12,857	13,00	
Zubehör	Einlagerungsraum 14	4,51	0,150	0,677	<u>1,00</u>	
					<u>111,00</u>	<b>111</b>
<b>Stiege 2, Top 3</b>		<b>Wohnung im OG/ Balkone/ ER 14</b>				
		<b>Flächen</b>	<b>Nutzwert/m<sup>2</sup></b>	<b>Nutzwert einzel</b>	<b>Nutzwert gerundet</b>	<b>Nutzwert gesamt</b>
Nutzfläche	im OG	96,43	1,090	105,109	105,00	
	Balkon	4,39	0,218	0,957	1,00	
	Balkon	7,72	0,218	1,683	2,00	
	Balkon	2,00	0,218	0,436	1,00	
Zubehör	Einlagerungsraum 15	4,44	0,150	0,666	<u>1,00</u>	
					<u>110,00</u>	<b>110</b>
<b>Stiege 2, Top 4</b>		<b>Wohnung im OG/ Balkone/ ER 15</b>				
		<b>Flächen</b>	<b>Nutzwert/m<sup>2</sup></b>	<b>Nutzwert einzel</b>	<b>Nutzwert gerundet</b>	<b>Nutzwert gesamt</b>
Nutzfläche	im OG	101,62	1,090	110,766	111,00	
	Balkon	4,62	0,218	1,007	1,00	
	Balkon	8,62	0,218	1,879	2,00	
Zubehör	Einlagerungsraum 16	4,44	0,150	0,666	<u>1,00</u>	
					<u>115,00</u>	<b>115</b>

<b>Stiege 2, Top 5</b>		<b>Wohnung im DG 1/ Balkone/ Terrasse/ ER 16</b>				
		<b>Flächen</b>	<b>Nutzwert/m<sup>2</sup></b>	<b>Nutzwert einzeln</b>	<b>Nutzwert gerundet</b>	<b>Nutzwert gesamt</b>
Nutzfläche	im DG 1	91,34	1,010	92,253	92,00	
	Balkon	4,39	0,202	0,887	1,00	
	Balkon	10,14	0,202	2,048	2,00	
	Terrasse	1,37	0,202	0,277	1,00	
Zubehör	Einlagerungsraum 17	4,44	0,150	0,666	1,00	
					<u>97,00</u>	<b>97</b>

<b>Stiege 2, Top 6</b>		<b>Wohnung im DG 1/ Balkone/ Terrasse/ ER 17</b>				
		<b>Flächen</b>	<b>Nutzwert/m<sup>2</sup></b>	<b>Nutzwert einzeln</b>	<b>Nutzwert gerundet</b>	<b>Nutzwert gesamt</b>
Nutzfläche	im DG 1	90,69	1,010	91,597	92,00	
	Balkon	4,62	0,202	0,933	1,00	
	Balkon	8,62	0,202	1,741	2,00	
	Terrasse	4,69	0,202	0,947	1,00	
Zubehör	Einlagerungsraum 18	4,48	0,150	0,672	1,00	
					<u>97,00</u>	<b>97</b>

<b>Stiege 2, Top 7</b>		<b>Wohnung im DG 2 und am Dach/ Terrassen/ ER 18</b>				
		<b>Flächen</b>	<b>Nutzwert/m<sup>2</sup></b>	<b>Nutzwert einzeln</b>	<b>Nutzwert gerundet</b>	<b>Nutzwert gesamt</b>
Nutzfläche	im DG 2	142,85	1,000	142,850	143,00	
	Terrasse (DG 2)	15,33	0,200	3,066	3,00	
	Terrasse (Dach)	109,56	0,150	16,434	16,00	
Zubehör	Einlagerungsraum 3	4,34	0,150	0,651	1,00	
					<u>163,00</u>	<b>163</b>

<b>Stellplätze</b>					
	<b>Flächen</b>	<b>Nutzwert/m<sup>2</sup></b>	<b>Nutzwert einzel</b>	<b>Nutzwert gerundet</b>	<b>Nutzwert gesamt</b>
Garagenstellplatz 1 im KG	12,50	0,500	6,250	6,00	<b>6</b>
Garagenstellplatz 2 im KG	15,00	0,500	7,500	8,00	<b>8</b>
Garagenstellplatz 3 im KG	12,50	0,500	6,250	6,00	<b>6</b>
Garagenstellplatz 4 im KG	12,50	0,500	6,250	6,00	<b>6</b>
Garagenstellplatz 5 im KG	12,50	0,500	6,250	6,00	<b>6</b>
Garagenstellplatz 6 im KG	12,50	0,500	6,250	6,00	<b>6</b>
Garagenstellplatz 7 im KG	12,50	0,500	6,250	6,00	<b>6</b>
Garagenstellplatz 8 im KG	12,50	0,500	6,250	6,00	<b>6</b>
Garagenstellplatz 9 im KG	25,00	0,500	12,500	13,00	<b>13</b>
Garagenstellplatz 10 im KG	15,00	0,500	7,500	8,00	<b>8</b>
Garagenstellplatz 11 im KG	12,50	0,500	6,250	6,00	<b>6</b>
Garagenstellplatz 12 im KG	20,00	0,500	10,000	10,00	<b>10</b>
Garagenstellplatz 13 im KG	15,00	0,500	7,500	8,00	<b>8</b>
Garagenstellplatz 14 im KG	25,00	0,500	12,500	13,00	<b>13</b>
Garagenstellplatz 15 im KG	25,00	0,500	12,500	13,00	<b>13</b>

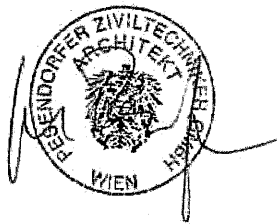
<b>SUMME NUTZWERTE DER LIEGENSCHAFTSANTEILE</b>	<b>1893</b>
---	-------------

### Nutzflächenaufstellung

Objekt	1180 Wien, Hawelgasse 17
Grundstück Nr.	554/54, 554/281, 554/333
Einlagezahl	392
Katastralgem.	01510 Pötzleinsdorf

Grundlage	Bestandspläne vom 16.08.2023 Topografie vom 24.08.2023 der F+P ARCHITEKTEN ZT GMBH
-----------	--

Alle Angaben in m<sup>2</sup>



Wien, am 01.09.2023

Stiege (Haus) Nr.	Top Nr.	Ge- schoss	Raumbezeichnung	WNFL [m <sup>2</sup> ]	Balkon [m <sup>2</sup> ]	Terrasse [m <sup>2</sup> ]	Eigen- garten [m <sup>2</sup> ]	Ein- lagerungs- raum [m <sup>2</sup> ]
1	1	EG	Vorraum	8,70		6,83	50,25	4,55
			Wohnküche	20,94		8,99		
			Zimmer	11,04				
			Bad	3,59				
			Abstellraum	2,03				
			WC	1,49				
			Summe	47,79	-	15,82	50,25	4,55
1	2	EG	Vorraum	3,97		18,59	125,77	4,62
			Wohnküche	37,99		13,39		
			Zimmer	15,05				
			Bad	3,85				
			Bad	5,98				
			Zimmer	14,64				
			WC	1,49				
			Abstellraum	2,07				
Summe	85,04	-	31,98	125,77	4,62			
1	3	EG	Vorraum	7,98		23,68	170,17	4,41
			Wohnküche	29,38		4,60		
			Zimmer	10,46				
			Bad	5,11				
			WC	2,31				
			Abstellraum	3,11				
			Bad	8,41				
			Schrankraum	6,40				
			Zimmer	15,58				
			Summe	88,74	-	28,28	170,17	4,41
1	4	OG	Vorraum	8,70	12,54			4,34
			Wohnküche	20,94	6,53			
			Zimmer	11,04				
			Bad	3,59				
			Abstellraum	2,03				
			WC	1,49				
			Summe	47,79	19,07	-	-	4,34
1	5	OG	Vorraum	3,97	5,83			4,34
			Wohnküche	50,96	7,35			
			Abstellraum	2,07				
			WC	1,49				
			Zimmer	15,61				
			Bad	3,83				
			Bad	5,17				
			Zimmer	17,39				
Summe	100,49	13,18	-	-	4,34			
1	6	OG	Vorraum	8,90	4,37			4,26
			Wohnküche	40,12	9,82			
			Zimmer	12,55				
			Bad	5,62				
			WC	2,31				

Stiege (Haus) Nr.	Top Nr.	Ge- schoss	Raumbezeichnung	WNFL [m <sup>2</sup> ]	Balkon [m <sup>2</sup> ]	Terrasse [m <sup>2</sup> ]	Eigen- garten [m <sup>2</sup> ]	Ein- lagerungs- raum [m <sup>2</sup> ]
			Abstellraum	3,15				
			Zimmer	10,56				
			Bad	6,72				
			Zimmer	16,76				
			Summe	106,69	14,19	-	-	4,26
1	7	DG 1	Vorraum	8,70	26,05			4,26
			Wohnküche	20,81				
			Zimmer	10,79				
			Bad	3,59				
			Abstellraum	2,03				
			WC	1,49				
			Summe	47,41	26,05	-	-	4,26
1	8	DG 1	Vorraum	3,97	5,83	11,67		4,34
			Wohnküche	37,37	7,35	4,86		
			Zimmer	15,13				
			Bad	3,31				
			Bad	4,33				
			Zimmer	16,58				
			WC	1,49				
			Abstellraum	1,42				
			Summe	83,60	13,18	16,53	-	4,34
1	9	DG 1	Vorraum	7,98	3,33	8,37		4,34
			Wohnküche	29,46	9,82	11,57		
			Zimmer	10,17				
			Bad	7,99				
			WC	2,31				
			Abstellraum	3,11				
			Bad	5,06				
			Zimmer	21,29				
			Summe	87,37	13,15	19,94	-	4,34
1	10	DG 2	Vorraum	3,22		14,06		4,34
			Wohnküche	36,07				
			Flur	3,47				
			Bad	7,83				
			Zimmer	21,87				
			Zimmer	13,29				
			Abstellraum	2,24				
			WC	1,55				
		Dach				39,56		
			Summe	89,54	-	53,62	-	4,34
1	11	DG 2	Vorraum	5,51		14,14		4,34
			Wohnküche	30,52				
			Zimmer	15,02				
			WC	1,91				
			Abstellraum	2,05				
			Bad	3,33				
		Dach				42,00		
			Summe	58,34	-	56,14	-	4,34
<b>SUMME STIEGE 1</b>				<b>842,80</b>	<b>98,82</b>	<b>222,31</b>	<b>346,19</b>	<b>48,14</b>

Stiege (Haus) Nr.	Top Nr.	Ge- schoss	Raumbezeichnung	WNFL [m <sup>2</sup> ]	Balkon [m <sup>2</sup> ]	Terrasse [m <sup>2</sup> ]	Eigen- garten [m <sup>2</sup> ]	Ein- lagerungs- raum [m <sup>2</sup> ]
2	1	EG	Vorraum	7,68		21,21	140,26	4,41
			WC	1,38		4,62		
			Abstellraum	1,70				
			Zimmer	18,46				
			Bad	5,17				
			Wohnküche	35,98				
			Zimmer	15,50				
			Bad 2	6,16				
			Summe	92,03	-	25,83		
2	2	EG	Vorraum	7,25		21,17	128,57	4,51
			Abstellraum	1,92		4,86		
			Zimmer	17,72				
			Bad	5,12				
			Wohnküche	36,54				
			Zimmer	15,16				
			Bad 2	5,95				
			WC	1,38				
			Summe	91,04	-	26,03		
2	3	OG	Vorraum	7,68	4,39			4,44
			Abstellraum	1,70	7,72			
			Zimmer	19,98	2,00			
			Bad	6,08				
			Wohnküche	37,95				
			Zimmer	15,50				
			Bad 2	6,16				
			WC	1,38				
			Summe	96,43	14,11	-	-	
2	4	OG	Vorraum	7,27	4,62			4,44
			Abstellraum	1,94	8,62			
			Zimmer	17,64				
			Bad	5,98				
			Wohnküche	42,37				
			Zimmer	19,09				
			Bad 2	5,95				
			WC	1,38				
			Summe	101,62	13,24	-	-	
2	5	DG 1	Vorraum	7,68	4,39	1,37		4,44
			Abstellraum	1,70	10,14			
			Zimmer	18,22				
			Bad	5,04				
			Wohnküche	35,74				
			Zimmer	15,50				
			Bad 2	6,08				
			WC	1,38				
			Summe	91,34	14,53	1,37	-	
2	6	DG 1	Vorraum	7,25	4,62	4,69		4,48
			Abstellraum	1,92	8,62			
			Zimmer	17,50				
			Bad	4,99				
			Wohnküche	36,49				
			Zimmer	15,16				

Stiege (Haus) Nr.	Top Nr.	Ge- schoss	Raumbezeichnung	WNFL [m <sup>2</sup> ]	Balkon [m <sup>2</sup> ]	Terrasse [m <sup>2</sup> ]	Eigen- garten [m <sup>2</sup> ]	Ein- lagerungs- raum [m <sup>2</sup> ]
			Bad 2	5,97				
			WC	1,41				
			Summe	90,69	13,24	4,69	-	4,48
2	7	DG 2	Vorraum	9,83		15,33		4,34
			Gang	3,41				
			Zimmer	68,27				
			Bad	7,54				
			Serverraum	6,31				
			Küche	11,03				
			Speis	4,44				
			WC	2,01				
			AR	1,46				
			Wohnzimmer	28,55				
		Dach				109,56		
			Summe	142,85	-	124,89	-	4,34
<b>SUMME STIEGE 2</b>				<b>706,00</b>	<b>55,12</b>	<b>182,81</b>	<b>268,83</b>	<b>31,06</b>
<b>SUMME GESAMT</b>				<b>1 548,80</b>	<b>153,94</b>	<b>405,12</b>	<b>615,02</b>	<b>79,20</b>

**Nutzflächen PKW-Stellplätze**

Lage	Bezeichnung	Nutzfläche [m <sup>2</sup> ]
Tiefgarage im KG	KFZ-Garagenstellplatz 1	12,50
	KFZ-Garagenstellplatz 2	15,00
	KFZ-Garagenstellplatz 3	12,50
	KFZ-Garagenstellplatz 4	12,50
	KFZ-Garagenstellplatz 5	12,50
	KFZ-Garagenstellplatz 6	12,50
	KFZ-Garagenstellplatz 7	12,50
	KFZ-Garagenstellplatz 8	12,50
	KFZ-Garagenstellplatz 9	25,00
	KFZ-Garagenstellplatz 10	15,00
	KFZ-Garagenstellplatz 11	12,50
	KFZ-Garagenstellplatz 12	20,00
	KFZ-Garagenstellplatz 13	15,00
	KFZ-Garagenstellplatz 14	25,00
	KFZ-Garagenstellplatz 15	25,00
<b>Summe Stellplätze</b>		<b>240,00</b>

**Zusammenstellung der ermittelten Nutzwerte**

Stiege (Haus) Nr.	Top Nr. / Stellpl.	Bestandsgegenstand	Gesamt- nutzwerte	
-------------------------	--------------------	--------------------	----------------------	--

**Wohnungen:**

1	Top	1	Wohnung	53	/	1 893
1	Top	2	Wohnung	109	/	1 893
1	Top	3	Wohnung	114	/	1 893
1	Top	4	Wohnung	53	/	1 893
1	Top	5	Wohnung	110	/	1 893
1	Top	6	Wohnung	120	/	1 893
1	Top	7	Wohnung	50	/	1 893
1	Top	8	Wohnung	90	/	1 893
1	Top	9	Wohnung	96	/	1 893
1	Top	10	Wohnung	100	/	1 893
1	Top	11	Wohnung	68	/	1 893
2	Top	1	Wohnung	116	/	1 893
2	Top	2	Wohnung	111	/	1 893
2	Top	3	Wohnung	110	/	1 893
2	Top	4	Wohnung	115	/	1 893
2	Top	5	Wohnung	97	/	1 893
2	Top	6	Wohnung	97	/	1 893
2	Top	7	Wohnung	163	/	1 893


**Stellplätze:**

Stellplatz	1	KFZ-Garagenstellplatz	6	/	1 893
Stellplatz	2	KFZ-Garagenstellplatz	8	/	1 893
Stellplatz	3	KFZ-Garagenstellplatz	6	/	1 893
Stellplatz	4	KFZ-Garagenstellplatz	6	/	1 893
Stellplatz	5	KFZ-Garagenstellplatz	6	/	1 893
Stellplatz	6	KFZ-Garagenstellplatz	6	/	1 893
Stellplatz	7	KFZ-Garagenstellplatz	6	/	1 893
Stellplatz	8	KFZ-Garagenstellplatz	6	/	1 893
Stellplatz	9	KFZ-Garagenstellplatz	13	/	1 893
Stellplatz	10	KFZ-Garagenstellplatz	8	/	1 893
Stellplatz	11	KFZ-Garagenstellplatz	6	/	1 893
Stellplatz	12	KFZ-Garagenstellplatz	10	/	1 893
Stellplatz	13	KFZ-Garagenstellplatz	8	/	1 893
Stellplatz	14	KFZ-Garagenstellplatz	13	/	1 893
Stellplatz	15	KFZ-Garagenstellplatz	13	/	1 893

Summe Anteile	18 Wohnungen	1 772	/	1 893
Summe Anteile	15 Stellplätze	121	/	1 893

<b>SUMME DER NUTZWERTE ALLER LIEGENSCHAFTSANTEILE</b>	<b>1 893</b>	<b>/</b>	<b>1 893</b>
---	--------------	----------	--------------



<b>BILDICHE DARSTELLUNG DER UNTERFERTIGUNGSSIGNATUR</b>		
	<b>Unterzeichner</b>	MMag. LL.M. Thomas PASSEYRER Rechtsanwalt
	<b>Datum/Zeit-UTC</b>	2024-01-19T12:11:45Z
	<b>Aussteller-Zertifikat</b>	a-sign-Premium-Sig-05
	<b>Serien-Nr.</b>	389229986

1 von 1  
18.66

/1.6.

**WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG**

(im Folgenden kurz: WEV)

unter Berücksichtigung der Bestimmungen des

**WEG 2002**

betreffend das Objekt

**Hawelgasse 17**

**1180 Wien**

**EZ:** 392

**KG:** 01510 Pötzleinsdorf

**GST-Nr.:** 554/54  
554/281  
554/333

## I. BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

1. Die **Entwicklung Hawelgasse 17 Immo GmbH**, FN 556932v, 2345 Brunn am Gebirge, Liebermannstraße F05/302, ist grundbücherlicher Alleineigentümer der Liegenschaft EZ 392 Katastralgemeinde 01510 Pötzleinsdorf, bestehend aus den Grundstücken Nr. 554/54, Nr. 554/281, 554/333 im grundbücherlich ausgewiesenen Ausmaß von 1581 m<sup>2</sup>, mit der Liegenschaftsadresse 1180 Wien, Hawelgasse 17 (in der Folge „**Liegenschaft**“).
2. Sämtliche aus **Anlage .II.2** ersichtlichen Personen haben mit separaten Kaufverträgen samt Nachträgen vorläufige ideelle Anteile, mit denen nach Wohnungseigentumsbegründung Wohnungseigentum am jeweiligen kaufgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekt verbunden werden soll, erworben. Die grundbücherliche Durchführung dieser Verträge ist noch nicht erfolgt.
3. Auf der Liegenschaft wird derzeit eine frei finanzierte Wohnhausanlage mit 18 Wohnungen und 15 PKW-Abstellplätzen in der Tiefgarage errichtet und soll sodann an diesen Wohnungseigentum begründet werden.
4. Die Vertragsparteien haben sich in den von ihnen abgeschlossenen Kaufverträgen verpflichtet, einen Wohnungseigentumsvertrag in verbücherungsfähiger Form zur Begründung von Wohnungseigentum an der genannten Liegenschaft abzuschließen und einer allfälligen **Berichtigung** der Miteigentumsanteile aufgrund der Nutzwertfestsetzung ohne Anspruch auf Wertausgleich zuzustimmen. Sofern Miteigentumsanteile durch eine Eigentümerpartnerschaft erworben werden, erfolgt dieser Erwerb zum Zweck der Gründung gemeinsamen Wohnungseigentums gemäß § 13 WEG 2002.
5. Der Wohnungseigentumsbegründung wird das Nutzwertgutachten der ....., vom ..... zugrunde gelegt. Allen Vertragsparteien ist die Nutzwertberechnung bekannt und wird von diesen, einschließlich der dort ausgewiesenen Widmungen, ausdrücklich anerkannt. Auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich gemäß der Nutzwertberechnung der Sachverständigen insgesamt 33 wohnungseigentumsstaugliche Objekte aufgegliedert in 18 Wohnungen und 15 PKW-Abstellplätze in der Tiefgarage.

## II. WOHNUNGSEIGENTUM

1. Die Vertragsparteien vereinbaren, an der Liegenschaft wie folgt Wohnungseigentum zu begründen:
  - a. Die Vertragsparteien stellen fest, dass die in der Tabelle **Anlage .III.1.** in **Spalte D** angeführten Miteigentumsanteile den Mindestanteilen und somit dem Verhältnis des Nutzwertes der jeweils im Wohnungseigentum stehenden Wohnungseigentumsobjekte zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte auf der Liegenschaft entsprechen.

b. Die Vertragsteile räumen somit einander unentgeltlich und wechselseitig das Wohnungseigentumsrecht im Sinne des WEG 2002, das ist das Recht, die in der Tabelle **Anlage ./II.1. Spalte E** genannten Einheiten, bestehend aus den in der Tabelle **Anlage ./II.1. in Spalte F** ersichtlichen Bestandsgegenständen mit einer Nutzfläche laut Tabelle **Anlage ./II.1. Spalte G**, laut der diesem Vertrag zu Grunde liegenden Nutzwertberechnung, ausschließlich zu nutzen und hierüber alleine zu verfügen, ein und nehmen dieses wechselseitig an.

c. Die Vertragsparteien erteilen ihre Einwilligung, dass die Miteigentumsanteile von Eigentümerpartnerschaften zufolge gemeinsamen Wohnungseigentums an den entsprechenden Wohnungseigentumsobjekten miteinander verbunden werden.

2. Die Vertragsparteien erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ihre bisherigen vorläufigen Miteigentumsanteile entsprechend der vorgenannten, diesem Vertrag zugrunde gelegten Nutzwertfestsetzung grundbücherlich berichtigt werden, und dass bei jedem Mindestanteil laut der beiliegenden Tabelle **Anlage ./II.1.** das Wohnungseigentum am entsprechenden Wohnungseigentumsobjekt einverleibt wird. Eine allfällige erforderliche Neufestsetzung der Nutzwerte und die damit verbundene Berichtigung der der Miteigentumsanteile erfolgt ohne jeglichen Ausgleich.
3. Weiters verpflichten sich sämtliche Vertragsparteien, für den Fall einer einvernehmlichen oder gerichtlichen Nutzwertfestsetzung nach § 9 (2) WEG 2002, einer unentgeltlichen Übertragung zuzustimmen und diese anzunehmen. Die Differenzanteile gelten mit Unterfertigung des jeweiligen Vertrages als in den physischen Besitz des Übernehmers übergeben bzw. übernommen.
4. Da Teile der Liegenschaft nicht in Wohnungseigentum oder als Zubehör zum Wohnungseigentum vergeben sind, haben alle Miteigentümer das Recht, die allgemeinen Teile (wie zB Stiegenhäuser, etc) widmungsgemäß im Rahmen ihrer Miteigentümergeinschaft mitzubedenützen.
5. Jeder Wohnungseigentümer verpflichtet sich, die Eigentümergeinschaft von Ansprüchen von Hauptmietern seines Wohnungseigentumsobjektes gemäß § 4 (3) WEG schadlos zu halten.
6. Die Vertragsparteien verzichten bis zur Begründung von Wohnungseigentum auf die Erhebung einer Teilungsklage. Bis zur Verbücherung des Wohnungseigentumsvertrages oder im Falle einer Nichtigkeit der Wohnungseigentumsbegründung, auch für die Zeit danach, gelten die in diesem Vertrag getroffenen Regelungen als Benützungsvereinbarung der Miteigentümer.

### III. VERWALTUNG

1. Zur Verwaltung der Liegenschaft wird ein gemeinsamer Verwalter, dem die behördliche Befugnis zur Immobilienverwaltung zukommt, bestellt. Dieser hat die Interessen der

Eigentümergeinschaft gegenüber Dritten wahrzunehmen und die den einzelnen Wohnungseigentümer treffenden Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Eigentümergeinschaft – erforderlichenfalls auch gerichtlich – durchzusetzen sowie überhaupt die dem Verwalter – insbesondere gemäß § 20 WEG 2002 – zukommenden Aufgaben zu erfüllen. Die näheren Details sind Gegenstand eines gesonderten Verwaltungsvertrages.

2. Die Tätigkeit des Verwalters erstreckt sich nur auf jene Agenden, welche die Gesamtliegenschaft betreffen (z.B. Grundsteuer, Versicherung). Kommt der Eigentümer seiner Erhaltungspflicht nach dem Vertrag bzw. dem WEG nicht nach, wird die Hausverwaltung als Vertreter der Eigentümergeinschaft diesen auffordern, die Maßnahmen binnen einer bestimmten Frist durchzuführen. Kommt der Wohnungseigentümer dieser Aufforderung nicht nach, werden die Arbeiten von der Hausverwaltung in Auftrag gegeben und die Kosten dem säumigen Wohnungseigentümer vorgeschrieben.
3. Zum Verwalter der Liegenschaft wird die **teamneunzehn.at Hausverwaltung GmbH, FN 36233 i, 1200 Wien, Handelskai 94-96/10 OG – Millenium Tower**, bestellt. Die Bestellung zum Verwalter beginnt mit dem Tag der Übergabe der (ersten) Wohnung des Objektes und wird für die Dauer von 3 Jahren abgeschlossen. Sofern von keiner Vertragspartei bis längstens 3 Monate vor Ende des Verwaltungsvertrages schriftlich bekannt gegeben wird, dass sie eine Vertragsverlängerung ablehnt, verlängert sich der Verwaltungsvertrag automatisch um ein Jahr bzw. eine Abrechnungsperiode. Der Verwaltungsvertrag kann sodann sowohl von der Eigentümergeinschaft als auch vom Verwalter unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten zum Ende der Abrechnungsperiode gekündigt werden.
4. Gemäß § 19 WEG 2002 werden Name und Anschrift des Verwalters im Grundbuch ersichtlich gemacht. Der Verwalter nimmt seine Bestellung an und stimmt der Ersichtlichmachung im Grundbuch zu. Jeder Wohnungseigentümer verpflichtet sich, die für die Verwaltung notwendigen Vollmachten zu erteilen.

#### **IV. REGELUNG DER RECHTE UND PFLICHTEN**

1. Für die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer sowie deren Beziehung untereinander gelten die Bestimmungen des WEG 2002 in der jeweils geltenden Fassung, soweit in diesem Vertrag nicht abweichende oder ergänzende Bestimmungen vorgesehen sind.
2. Alle Wohnungseigentümer anerkennen die nachstehend angeführten Bestimmungen zur Regelung der aus dem Mit- und Wohnungseigentum abgeleiteten Rechte und Pflichten.

#### **A. INSTANDHALTUNG**

1. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, auf seine Kosten die ihm im Umfang gemäß Punkt E. zur ausschließlichen Nutzung zugeordneten Wohnungseigentums- und Zubehörobjekte stets in gutem Zustand zu erhalten. Dies inkludiert die Verpflichtung zur

Wartung, Instandhaltung und Erneuerung der in Punkt E. genannten Liegenschaftsteile und Einrichtungen.

2. Sämtliche nach außen wirksamen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen dürfen das äußere Erscheinungsbild des Objekts nicht wesentlich verändern (z.B. Farben, Materialien, etc.), haben gemäß dem Bestand zu erfolgen und bedürfen einer schriftlichen Einverständniserklärung der Verwaltung, die die Zustimmung der Eigentümergemeinschaft ersetzt.
3. Sofern ein Wohnungseigentümer trotz schriftlicher Aufforderung Schäden an seiner Wohnungseigentumseinheit bzw. ausgehend von seiner Wohnungseigentumseinheit, die die übrigen Wohnungseigentümer beeinträchtigen könnten, nicht rechtzeitig behebt, ist die Gemeinschaft nach Setzung einer angemessenen Nachfrist mittels eingeschriebenen Briefes zur Ersatzvornahme durch hierzu befugte Gewerbetreibende auf Kosten des säumigen Wohnungseigentümers berechtigt.
4. Die Vertragsparteien vereinbaren, dass zur Vorsorge für künftige Aufwendungen, insbesondere zur ordnungsgemäßen Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft, das sind jene, die nicht in der Sondernutzung eines einzelnen Wohnungseigentümers stehen, eine Rücklage gebildet wird und die Beiträge zu dieser Rücklage gem. Punkt B.1. aufgeteilt werden.

## **B. AUFWENDUNGEN / ABRECHNUNG / ABSTIMMUNG**

1. Sämtliche Wohnungseigentümer vereinbaren hiermit einvernehmlich die Bildung folgender Rechnungs- und Abstimmungskreise:

### **a. Garagenplätze**

Sämtliche Aufwendungen im Zusammenhang mit den Garagenplätzen - wie z.B.: Garagentore, Zufahrtswege, Belag, Wand - mit Ausnahme der Beleuchtung und solcher, die mangels gesonderter Zähler- und Verbrauchsvorrichtungen nicht ohne unverhältnismäßigen Aufwand diesem Bereich zugeordnet werden können, werden ausschließlich von den Wohnungseigentümern der Garagenplätze nach Nutzwerten getragen. Die Wohnungseigentümer erteilen ihre ausdrückliche Zustimmung, dass Wohnungseigentümer mit Elektrofahrzeugen auf deren Kosten eigene Ladestationen und Zählereinrichtungen bei ihren Stellplätzen anbringen und somit eine individuelle Zuordnung dieser Kosten erfolgen kann.

### **b. Allgemeine Teile**

Sämtliche übrigen Aufwendungen für die Liegenschaft einschließlich der Beiträge zur Rücklage, der Kosten für Erhaltung und Verbesserung sowie der Kosten des Betriebes, der Wartung und der Instandhaltung, inklusive der mit dem Personenaufzug verbundenen Kosten werden gemäß WEG im Verhältnis der Nutzwerte der Wohnungseigentumsobjekte aufgeteilt (§ 32 Abs 2 WEG 2002).

### c. Individuelle Kostentragung

Sämtliche Aufwendungen im Zusammenhang mit den nachfolgend aufgelisteten Einrichtungen sind – unabhängig davon, dass es sich hierbei auch um allgemeine Teile der Liegenschaft handelt - von jenem Wohnungseigentümer zu tragen, der den ausschließlichen Nutzen aus diesen zieht:

- i. alle zum Wohnungseigentumsobjekt gehörenden (Außen)Fenster, samt im Außenbereich gelegene Fensterbänke, Fensterstöcke und Verglasungen;
- ii. Beschattungseinrichtungen auf Balkonen und Terrassen (Markisen) sowie Jalousien an den Außenseiten der Fensterflächen;
- iii. allfällige den jeweiligen Wohnungen individuell zugeordneten Photovoltaikanlagen, Satellitenanlagen, Klimageräte und ähnliche Einrichtungen;
- iv. Geländer und Verblechungen der Balkone und Terrassen sowie Gartenzäune.

Sofern es sich nicht um ernste Schäden des Hauses handelt, obliegen der Betrieb, die Wartung, Instandhaltung und Erneuerung ausschließlich dem jeweiligen nutznießenden Wohnungseigentümer. Die individuelle Kostentragungspflicht ersetzt nicht allfällige Zustimmungserfordernisse zur erstmaligen Anbringung der genannten Einrichtungen.

2. Der abweichende Aufteilungsschlüssel aufgrund der schriftlichen Vereinbarung zwischen allen Wohnungseigentümern ist gemäß § 32 (8) WEG 2002 im Grundbuch ersichtlich zu machen.
3. Sollten sich aufgrund von Änderungen der Nutzwerte der vertragsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte Änderungen der grundbücherlichen Miteigentumsanteile der Wohnungseigentümer ergeben, so gilt bei jenen Kosten, die nach den obigen Bestimmungen im Verhältnis der grundbücherlichen Miteigentumsanteile aufgeteilt werden, als vereinbart, dass die Anteilsänderungen erst ab dem ihrer grundbücherlichen Durchführung folgenden Jahresersten eine Änderung des Aufteilungsschlüssels bewirken; es finden daher keine Rückverrechnungen aufgrund der geänderten Miteigentumsanteile statt.
4. Zu den Aufwendungen gehören unter anderem:
  - a. die Betriebskosten samt sämtlichen öffentlichen Abgaben für die Liegenschaft, insbesondere aber nicht ausschließlich die Kosten für die Versorgung des Hauses mit Wasser, die entsprechende Beleuchtung der allgemein zugänglichen Teile des Hauses, die angemessene Versicherung des Hauses (z.B. Leitungswasser, Feuer, Haftpflicht), Kosten für die Betreuung und Instandsetzung der gesamten Wohnhausanlage, das Verwaltungshonorar samt Umsatzsteuer zuzüglich aller Mahnspesen und Barauslagen sowie die Kosten der Erhaltung der Wohnhausanlage;

und sämtliche mit dem Personenlift und sonstigen Gemeinschaftsanlagen in Zusammenhang stehenden Kosten.

b. der Beitrag zur Rücklage gemäß § 31 WEG 2002. Die Höhe der Rücklage berechnet sich nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile und ist vom Verwalter der Liegenschaft unter Bedachtnahme auf die voraussichtliche Entwicklung der Aufwendungen festzulegen. Als Ausgangswert kommt ein Beitrag von **0,35 Euro** je Nutzwertanteil zur Vorschreibung. Der jeweilige Betrag unterliegt einer jährlichen Wertanpassung. Ein abweichender Beschluss der Miteigentümer ist mit Mehrheit im gesetzlichen Rahmen des § 31 iVm § 28 Abs 1 Z 2 WEG 2002 zu fassen.

### C. ZAHLUNGSMODALITÄTEN

1. Der Hausverwalter wird die mit der Liegenschaft verbundenen Aufwendungen in Form von monatlichen Akontozahlungen den Wohnungseigentümern vorschreiben. Diese Akontozahlungen sind mit den jährlich tatsächlich anfallenden Aufwendungen mit den Wohnungseigentümern spätestens bis zum 30.6. des Folgejahres in der zu erfolgenden Abrechnung zu verrechnen.
2. Die den Wohnungseigentümern vorgeschriebenen Beiträge sind bis zum 5. des Kalendermonats zur Zahlung fällig.
3. Der Hausverwalter ist gemäß § 20 WEG 2002 verpflichtet,
  - a. bis spätestens 30.6. eines jeden Jahres jedem Wohnungseigentümer eine ordentliche und richtige Abrechnung der Aufwendungen des vorangegangenen Kalenderjahrs zu legen;
  - b. spätestens vor Ablauf eines jeden Kalenderjahrs jedem Wohnungseigentümer eine Vorausschau über die in absehbarer Zeit notwendigen, über die laufende Instandhaltung hinausgehenden Erhaltungsarbeiten und die in Aussicht genommenen Verbesserungsarbeiten, die dafür erforderlichen Beiträge zur Rücklage sowie die sonst vorhersehbaren Aufwendungen, vor allem die Bewirtschaftungskosten, und die sich daraus ergebenden Vorauszahlungen zur Kenntnis zu bringen.
4. Ein allfälliger Ausfall an Bewirtschaftungskosten, der durch Verzug bzw. Zahlungsunfähigkeit eines Miteigentümers trotz zweckmäßiger Einbringungsversuche entsteht, ist von der Gemeinschaft vorrangig aus der Rücklage zu tragen. Der Verwalter hat Regressansprüche gegenüber dem Säumigen nach Möglichkeit unter Ausnutzung des Vorzugspfandrechtes nach § 27 WEG 2002 geltend zu machen.
5. Bei nicht rechtzeitiger Bezahlung der oben angeführten Beträge ist der Hausverwalter berechtigt, Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe, derzeit 4 % p.a., einzuheben. Der Eigentümergemeinschaft steht gemäß § 27 WEG 2002 ein Vorzugspfandrecht zugunsten

dieser Forderungen gegen einen Wohnungseigentümer zu. Sind vom Hausverwalter Zahlungen von den Wohnungseigentümern trotz Exekutionsführung nicht innerhalb von acht Wochen beginnend ab Exekutionsführung einbringlich zu machen, sind die daraus entstehenden Kosten den übrigen Wohnungseigentümern im Verhältnis ihrer Nutzwerte anzulasten.

#### D. NUTZUNG DER ALLGEMEINEN TEILE

1. Alle allgemeinen Teile des Hauses, die nicht gemäß Punkt E. zu einem Wohnungseigentumsobjekt gehören oder nicht dem ausschließlichen Nutzungs- und Verfügungsrecht eines Wohnungseigentümers zugewiesen sind, stehen im gemeinschaftlichen Eigentum der Wohnungseigentümer.
2. Die Vertragsparteien halten fest, dass die Einlagerungsräume und die Gartenanteile nicht zu den allgemeinen Teilen der Liegenschaft gehören, sondern Zubehör zu den einzelnen Wohnungen sind.
3. Die Bereiche der Dachterrassen sind vom jeweiligen Wohnungseigentümer des Wohnungseigentumsobjektes, dem diese Dachterrassen als Zubehör zugeordnet sind, dem Rauchfangkehrer bei Bedarf zugänglich zu machen.
4. Es ist keinem Wohnungseigentümer gestattet, sich ohne Zustimmung aller Miteigentümer über sein Wohnungseigentum hinaus Räume und Flächen, Einrichtungen oder Vorrichtungen welcher Art immer zu schaffen, zuzueignen oder ausschließlich zu nutzen.
5. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, das gemeinschaftliche Eigentum schonend und pfleglich zu behandeln. Alle am gemeinschaftlichen Eigentum entdeckten Schäden sind dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen. Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, Reparaturen des gemeinschaftlichen Eigentums unter schonender Inanspruchnahme der vom Wohnungseigentum erfassten Räume zu dulden.
6. Jeder Wohnungseigentümer haftet den übrigen Miteigentümern für schuldhafte Beschädigungen und unsachgemäße Behandlung des gemeinschaftlichen Eigentums.
7. **Benützungsregelung:** Sämtliche Miteigentümer räumen den jeweiligen Eigentümern der Wohnungseigentumsobjekte Top 1.10 und Top 1.11 das ausschließliche Nutzungsrecht an der in **Anlage ./IV.D.7.** rot schraffierten Fläche ein und die Berechtigten nehmen dieses Nutzungsrecht an. Den Berechtigten wird das Recht eingeräumt, die gegenständliche Fläche vom restlichen Gangbereich im Stiegenhaus auf eigene Kosten baulich durch eine Tür abzutrennen. Sämtliche auf die gegenständliche Fläche entfallenden anteiligen Kosten (im Zusammenhang mit allfälligen Reparaturen, Wartungen und Erneuerungen) sind von den Berechtigten zu tragen. Die Einräumung des Nutzungsrechtes erfolgt unentgeltlich.

lter  
von  
aus  
arte  
  
igs-  
igs-  
hen  
  
icht  
nen  
  
des  
ind,  
  
mer  
/or-  
  
end  
den  
tet,  
der  
  
afte  
  
der  
acht  
nen  
die  
sten  
che  
ren,  
des

## E. UMFANG DES WOHNUNGSEIGENTUMS

1. Vom Wohnungseigentum sind folgende Teile des auf der Liegenschaft errichteten Wohnhauses umfasst:
  - a. die Gesamtläche der Wohnungseigentumsobjekte, einschließlich der Innenfläche der dazugehörigen Balkone, Loggien und Terrassen samt Wand- und Deckenputz;
  - b. alle zum Wohnungseigentumsobjekt gehörenden Innenfenster, sowie im Inneren gelegene Fensterbänke, Fensterstöcke, Verglasungen und Jalousien der Wohnungseigentumsobjekte;
  - c. die in den Wohnungseigentumsobjekten vorhandenen, nicht tragenden Zwischenwände, sofern sie sich nur in einem Wohnungseigentumsobjekt befinden;
  - d. die Portale und die Eingangstüren zu den Wohnungseigentumsobjekten, sowie die innerhalb dieser Einheiten vorhandenen Türen (inklusive Eingangstüren) samt Zargen;
  - e. die sanitären Anlagen innerhalb der Wohnungseigentumsobjekte samt den fix eingebauten Einrichtungsgegenständen und Heizungsanrichtungen;
  - f. die Zu- und Ableitungen aller Art (sowie Zähl- und Messeinrichtungen) – sofern nicht spezifiziert – ab der letzten nur für das einzelne Wohnungseigentumsobjekt vorgesehenen Abzweigung oder Absperrung, insbesondere jedoch für Strom (ab der Vorzählersicherung), Wasser (ab der dem Wohnungseigentumsobjekt zugeordneten Absperrung), die Abwasserleitung, Telefon, Fernsehempfang, Internet und Zuleitung zu den einzelnen Wohnungen zugeordneten Anlagen, soweit sie sich in den Wohnungseigentumsobjekten befinden und ausschließlich für diese bestimmt sind; die Schwachstromanlagen ab dem Wohnungseigentumsobjekt;
  - g. Zähl- und Messeinrichtungen für Wassermenge für das jeweilige Wohnungseigentumsobjekt, auch wenn sich dieser außerhalb des Wohnungseigentumsobjektes (z.B. im Stiegenhaus) befinden.
  - h. Böden oberhalb des Estrichs,
  - i. sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen bis zu den Steigsträngen
  - j. Terrassen, Loggien und Balkone inklusive des Fußbodenaufbaus oberhalb der Feuchtigkeitsisolierung; sofern aber an Terrassen, Loggien und Balkonen ernste Schäden des Hauses auftreten, ist die Eigentümergemeinschaft zur Erhaltung verpflichtet,
  - k. Ausdrücklich festgehalten wird, dass die Erhaltung der Dichtheit sämtlicher Dächer von der Allgemeinheit zu verantworten ist, obwohl Dachterrassen und Loggien vom Umfang des Wohnungseigentums umfasst sind.

2. Die Miteigentümer kommen überein und nehmen zur Kenntnis, dass die Ausübung von jeglicher Form der Prostitution, der Betrieb von Bordellen, oder Diskotheken, Sexshops sowie Wett- und Glücksspiellokale ausdrücklich verboten ist, und dies unweigerlich im Falle des Verstoßes dagegen zum Ausschluss des betreffenden Miteigentümers gemäß § 36 WEG 2002 führen kann.

#### **F. BAULICHE ÄNDERUNGEN**

1. Die Vornahme von baulichen Änderungen an den Wohnungseigentumsobjekten, die von außen sichtbar oder erkennbar sind, bedarf, abgesehen von einer allenfalls erforderlichen behördlichen Bewilligung, der ausdrücklichen Zustimmung aller Wohnungseigentümer.
2. Jeder Wohnungseigentümer ist zum Umbau der in seiner ausschließlichen Nutzung und Verfügung stehenden Räumlichkeiten gemäß § 16 WEG 2002 berechtigt. Darüber hinaus bzw. abweichend von der gesetzlichen Regelung vereinbaren die Vertragspartner, dass bauliche Veränderungen im Inneren der einzelnen zur ausschließlichen Nutzung überlassenen Objekte und Zubehörobjekte auch ohne Einholung der Zustimmung aller übrigen Wohnungseigentümer vorgenommen werden dürfen, sofern dafür keine baubehördliche Bewilligung erforderlich ist, die Substanz des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird und die übrigen Wohnungseigentümer hinsichtlich aller aus der Bauführung erwachsenden Nachteile schadlos gehalten werden. Werden bauliche Maßnahmen vorgenommen, die einer baubehördlichen Bewilligung bedürfen, so verpflichtet sich der jeweilige Miteigentümer eine solche zu erwirken, alle damit zusammenhängenden Kosten, insbesondere die einer allenfalls erforderlichen Neufestsetzung der Nutzwerte, vertraglichen Änderung und die Kosten der grundbücherlichen Durchführung zu tragen. Sämtliche Miteigentümer verpflichten sich allfällige, diesbezügliche, von Ihnen als Miteigentümer erforderliche Erklärungen bzw. Zustimmungen unverzüglich zu unterfertigen bzw. zu erteilen. Umbauten, die in die tragenden Elemente des Objekts eingreifen, dürfen jedenfalls nur nach vorheriger Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft vorgenommen werden.
3. Weiters erklären die Vertragspartner unwiderruflich ihr Einverständnis, dass die Einheiten, an denen aufgrund dieses Vertrags Wohnungseigentum begründet wird, künftig zusammengelegt oder derart unterteilt werden können, dass aus einer Einheit zwei oder mehr selbständig benutzbare Einheiten entstehen, zwei oder mehr bisher selbständige Einheiten zu einer Einheit zusammengelegt werden und auch an diesen neu geschaffenen Einheiten Wohnungseigentum begründet wird, soweit die in der Tabelle angeführten Einheiten in ihrer Widmung geändert werden können, und verpflichten sich, die dafür erforderlichen Zustimmungen zu erteilen und Erklärungen abzugeben. Alle damit zusammenhängenden Kosten, insbesondere die einer allenfalls erforderlichen Neufestsetzung der Nutzwerte, der vertraglichen Änderung und die Kosten der grundbücherlichen Durchführung trägt der jeweilige Verursacher.



3. Die Kosten der Reinigung und Pflege der Terrassen, Balkone und Loggien und Gärten (wie beispielsweise Rigole) wie auch die Erhaltung der entsprechenden Bodenbeläge und die Reinigung von Schnee und Eis obliegt dem jeweiligen Wohnungseigentümer. Außenliegender Sonnenschutz und von Wohnungseigentümern eingebaute Klimageräte (einschließlich Kühlanlagen) sind vom jeweiligen Wohnungseigentümer auf eigene Kosten zu warten, zu erhalten und allenfalls zu erneuern. Im Falle einer Sanierung bzw. Instandsetzung von Fassade oder Dach, sind diese Geräte auf Kosten des jeweiligen Wohnungseigentümers zu entfernen bzw. wieder zu montieren.
4. Das Gebäude dient zu Wohnzwecken. Das Recht in den einzelnen Wohnungen auch geschäftlichen Tätigkeiten nachzugehen, die üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden (Büro oder Kanzlei) ist auch ohne Zustimmung der übrigen Miteigentümer zulässig. Ebenso ist, soweit gesetzlich zulässig, eine Kurzzeitvermietung der einzelnen Wohnungen an Touristen (Airbnb, Booking.com, udgl.) ohne Zustimmung der anderen Miteigentümer gestattet. Jede geschäftliche Nutzung hat unter Wahrung der Interessen der übrigen Vertragsparteien, insbesondere Beachtung, dass es sich in erster Linie um ein Wohnhaus handelt, zu erfolgen. Störungen durch Publikumsverkehr sind tunlichst zu vermeiden und sind daher hinsichtlich Geschäftsöffnungszeiten die ortsüblichen und branchenüblichen Standards einzuhalten. Im Fall der geschäftlichen Nutzung eines Objektes wird die Anbringung eines entsprechenden Schildes im Hauseingangsbereich in ortsüblichem Ausmaß und nach Abstimmung mit der Hausverwaltung über Größe und Position gestattet.
5. Weiters verpflichten sich die Wohnungseigentümer unwiderruflich für sich und ihre Rechtsnachfolger, auch einer **Umwidmung** von Wohnung auf Büro/Geschäftsraum und umgekehrt zuzustimmen, erforderlichenfalls Miteigentumsanteile unentgeltlich abzutreten oder zu übernehmen und alle dafür erforderlichen Erklärungen in grundbuchsfähiger Form abzugeben. Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit einer Umwidmung sind von jenem Eigentümer zu tragen, der eine Umwidmung seines Wohnungseigentumsobjektes beabsichtigt.

#### **H. KFZ - Abstellplätze**

1. Es werden gesamt 15 Kfz-Abstellplätze in der Tiefgarage errichtet. Der Abstellplatz ist schonungsvoll und unter geringstmöglicher Lärmbelästigung zu benützen. Auf den Verkehrswegen gelten die Verkehrsregeln der StVO.
2. Die Abstellplätze sind baulich abgegrenzt und mit Zahlen bezeichnet; sie dienen ausschließlich dem Abstellen von Kraftfahrzeugen der jeweiligen Nutzungsberechtigten. Das Abstellen von nicht fahrbereiten bzw. nicht ordnungsgemäß zum Verkehr zugelassenen Kraftfahrzeugen ist auf den Abstellplätzen untersagt, ebenso das Abstellen von Wohnmobilen, Wohnwagen-, Boots- oder sonstigen Anhängern. Auch ist es nicht zulässig, zwei Autos auf einem Abstellplatz zu parken.

- en  
rd  
er.  
te  
re  
v.  
en
- ch  
bt  
er  
en  
en  
en  
m  
zu  
rd  
es  
in  
rd
- re  
rd  
en  
er  
on  
es
- ist  
en
- en  
in.  
hr  
en  
iht
3. Festgehalten wird, dass die Verkehrswege, der zugewiesene Kfz-Abstellplatz, die Rangierflächen etc. allen baurechtlichen Bestimmungen entsprechen. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass für bestimmte Fahrzeuge, die in ihren Abmessungen über die eines gewöhnlichen Mittelklassewagens hinausgehen, die Benutzung der Hausdurchfahrt, der Verkehrswege und des Kfz-Abstellplatzes nur eingeschränkt möglich ist. Die Wohnungseigentümer nehmen dies ausdrücklich zur Kenntnis und haben sich diesbezüglich über Größe, Höhe und Ausmaß des zugewiesenen Kfz-Abstellplatzes sowie die Zufahrtsmöglichkeit zu diesem informiert.
  4. Es obliegt dem jeweiligen Eigentümer eines Abstellplatzes, die Gefahr für Schäden, welcher Art immer, sohin auch für Zufall und höhere Gewalt, alleine zu tragen und sich durch Abschluss geeigneter Versicherungen vor Schaden zu bewahren. Sach- und Personenschäden, welche sich allenfalls im Zusammenhang mit dem Abstellen oder der Ein- und Ausfahrt ergeben, hat der jeweilige Eigentümer alleine zu vertreten und die Kosten hierfür zu tragen. Er haftet für alle von ihm, seinen Familienangehörigen oder anderen Personen, denen er den Zugang zur Garage bzw. zum Garagenplatz gestattet, verursachten Schäden.
  5. Sofern an der Garage, Garagentore samt Öffnungsmechanismus, Einrichtungen welcher Art immer, an Verkehrswegen und insbesondere an dem Einfahrtstor samt Öffnungsmechanismus Schäden auftreten, die auf fahrlässiges Handeln zurückzuführen sind, und deren Verursacher die Schadenszufügung der Hausverwaltung nicht unverzüglich meldet, haften sämtliche Eigentümer von Garagenplätzen solidarisch für die Kosten der Behebung dieser Schäden. Diese Kosten sind in die Jahresrechnung aufzunehmen. Ein Regress am tatsächlichen Verursacher des Schadens bleibt den Eigentümern vorbehalten.
  6. Die Wohnungseigentümer nehmen zur Kenntnis, dass der Gebrauch von offenem Licht und Feuer, das Rauchen, das Laufenlassen von Motoren bei geschlossenem Garagentor, das Hantieren mit Flüssigkeiten mit einem Flammpunkt von weniger als 21 Grad Celsius und das Abstellen von flüssiggasbetriebenen Fahrzeugen auf den Garagenplätzen verboten ist.
  7. Bei den Rigolen der Garagenplätze muss die Zugänglichkeit für Wartungsarbeiten gewährleistet sein.
  8. Die Wohnungseigentümer erteilen ihre ausdrückliche Zustimmung, dass Wohnungseigentümer mit Elektrofahrzeugen auf deren Kosten eigene Ladestationen und Zählereinrichtungen bei ihren Stellplätzen anbringen und somit eine individuelle Zuordnung dieser Kosten erfolgen kann.

## I. VERSICHERUNGEN

1. Der Verwalter ist ermächtigt, notwendige Versicherungen für die Liegenschaft bzw. das Haus, sei es für gemeinschaftlich benutzte oder im Wohnungseigentum stehende Teile, abzuschließen.
2. Die Entschädigungssumme aus einem Versicherungsvertrag ist voll zur Wiederherstellung oder Instandsetzung des Hauses zu verwenden.

## V. SPEZIALVOLLMACHT

Die Vertragsparteien erteilen der Kubes Passeyrer Rechtsanwälte OG, FN 278224 d, 1070 Wien, Gutenberggasse 1/10, die nachstehende

### SPEZIALVOLLMACHT:

1. Die Kubes Passeyrer Rechtsanwälte OG, FN 278224 d, ist unwiderruflich bevollmächtigt und ermächtigt, sämtliche zur grundbücherlichen Durchführung dieses Wohnungseigentumsvertrages erforderlichen Erklärungen abzugeben und zu unterfertigen, insbesondere auch Aufsandungserklärungen, gegenüber Gerichten, Behörden und sonstigen Dritten abzugeben und Nachträge zu diesem Wohnungseigentumsvertrag mit Wirksamkeit für sämtliche Vertragsparteien abzuschließen, Anträge zu stellen und Zustellungen entgegenzunehmen und sonstige dafür erforderlichen Handlungen vorzunehmen. Ebenso ist die Bevollmächtigte im Fall einer allfälligen Neuberechnung der Nutzwerte (Nachparifizierung) ermächtigt sämtliche oben genannten Handlungen für sämtliche Vertragsparteien vorzunehmen. Sie ist weiters berechtigt in diesem Zusammenhang Rechtsmittel zu erheben. Die Vollmacht gilt auch für jene Fälle, die dem Vollmachtgeber nicht zum Vorteil gereichen.
2. Da alle Miteigentümer wechselseitig zur Begründung von Wohnungseigentum verpflichtet sind, ist die erteilte Spezialvollmacht unwiderruflich. Der Bevollmächtigte ist zur Doppel- bzw. Mehrfachvertretung berechtigt. Festgehalten wird, dass die grundbücherliche Durchführung des gegenständlichen Vertrages zu den Geschäften gehört, welche keinen Aufschub erleiden und daher auch bei Tod des Gewaltgebers oder bei Verlust seiner Geschäftsfähigkeit durchzuführen sind. Die Vertragsparteien erklären sich bereit, dass diese Vollmacht, soweit sie Rechtshandlungen betrifft, substituierbar ist.

## VI. AUFSANDUNG

Die Vertragsparteien erteilen hiermit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob der in Punkt I. näher bezeichneten Liegenschaft EZ 392 Katastralgemeinde 01510 Pötzleinsdorf mit der Liegenschaftsadresse 1180 Wien, Hawelgasse 17, die nachfolgenden Eintragungen vorgenommen werden können:

- die Ersichtlichmachung, dass mit dem Eigentumsrecht an dieser Liegenschaft **WOHNUNGSEIGENTUM** untrennbar verbunden ist
- die Ersichtlichmachung des abweichenden Aufteilungsschlüssels gemäß Punkt IV.B. gemäß

§ 32 (8) WEG 2002

- die Ersichtlichmachung des Verwalters gemäß § 19 WEG 2002: nämlich der  
**teamneunzehn.at Hausverwaltung GmbH, FN 36233 i**  
1200 Wien, Handelskai 94-96/10 OG – Millenium Tower
- die Anmerkung der Benützungsregelung gemäß Punkt IV.D.7. gemäß § 17 WEG 2002
- die Einverleibung des berechtigten Eigentumsrechtes für die in Tabelle **Anlage ./II.1 in Spalte B** laufende Nummer 1 bis 33 genannten Miteigentümer zu den in der Tabelle **Anlage ./II.1 in Spalte D** angeführten Anteilen und ob dieser Anteile die Einverleibung des Wohnungseigentumsrechtes an den in der Tabelle **Anlage ./II.1 in Spalte E** genannten Wohnungseigentumsobjekten sowie
- ob den unter lfd. Nr. .... und ..... angegebenen Anteilen die Anmerkung der Verbindung der Anteile gem. § 13 WEG 2002.

#### VII. RECHTSNACHFOLGE

Sämtliche in diesem Vertrag festgelegten wechselseitigen Rechte und Pflichten gehen auf Rechtsnachfolger der Vertragsparteien uneingeschränkt über. Überträgt ein Miteigentümer seine Miteigentumsanteile, so ist er verpflichtet, sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf seinen Rechtsnachfolger mit der Verpflichtung zur weiteren Überbindung zu überbinden und den Verwalter von der Übertragung sowie dem Stichtag dieses Rechtsvorganges zu verständigen. Erfolgt dies nicht, haftet der übertragende Miteigentümer unbeschadet der Veräußerung für alle Verpflichtungen persönlich weiter. Eigentümerpartner, deren Anteile gemäß § 13 WEG 2002 verbunden sind, haften für die ihr Wohnungseigentumsobjekt betreffenden Verbindlichkeiten zur ungeteilten Hand.

#### VIII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

1. Diese Vereinbarung wird in einer Ausfertigung errichtet, welche nach grundbücherlicher Durchführung dem Verwalter zur treuhändigen Verwahrung übergeben wird. Jeder Vertragsteil ist berechtigt, auf seine Kosten eine einfache oder beglaubigte Kopie dieses Wohnungseigentumsvertrages zu verlangen.
2. Die Vertragsparteien erklären durch ihre gefertigten Vertreter und diese erklären auch im eigenen Namen, dass die Vertragsparteien österreichische Staatsbürger sind bzw. ihren satzungsmäßigen Sitz und ihre Geschäftsleitung im Inland haben und dass an Ihnen nicht überwiegend Ausländer bzw. ausländische Gesellschaften im Sinne des Wiener Ausländergrunderwerbgesetzes beteiligt sind.
3. Die mit der Errichtung und Durchführung dieses Wohnungseigentumsvertrages verbundenen Kosten, Steuern und sonstigen Abgaben sowie die Kosten der Nutzwertfestsetzung werden zur Gänze von der Entwicklung Hawelgasse 17 Immo GmbH getragen.
4. Die Vertragsparteien halten fest, dass dieser Vertrag zur Gänze der Schriftform unterliegt und dass keinerlei Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen. Änderungen oder

Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für einen Verzicht auf das Schriftformerfordernis.

5. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ungültig sein oder werden, so berührt dies nicht die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen. Im Fall der Ungültigkeit einzelner Bestimmungen verpflichten sich die Vertragsparteien, die ungültige Bestimmung durch eine andere Bestimmung zu ersetzen, welche dem rechtlichen und wirtschaftlichen Gehalt der ungültigen Bestimmung bestmöglich entspricht.
6. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages mit Bestimmungen der Kaufverträge über die Veräußerung der Miteigentumsanteile im Widerspruch stehen, so gelten jedenfalls die Bestimmungen dieses Wohnungseigentumsvertrages.
7. Die **Anlage ./I.2, Anlage ./II.1** und Anlage ./IV.D.7. bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages.

Wien, am .....

.....  
**Entwicklung Hawelgasse 17 Immo GmbH**

Wien, am .....

.....  
**MMag. Thomas Passeyrer, LL.M., geb. 26.6.1972** für  
Kubes Passeyrer Rechtsanwälte OG, FN 278224d und diese für  
sämtliche Miteigentümer gem. Anlage ./I.2

Wien, am .....

.....  
**teamneunzehn.at Hausverwaltung GmbH**