

LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG ZUR FESTSTELLUNG DES VERKEHRSWERTES

- Auftraggeber:** Frau
Dr. Ulla Reisch
Landstraßer Hauptstraße 1A
1030 Wien
Ebene 07, Top 09

als Insolvenzverwalterin für

VMF Vermögensverwaltung GmbH
Heinrich Bablik-Straße 17
2345 Brunn am Gebirge
- Präambel:** Dieses Gutachten dient der Auftraggeberin als Nachweis und ist nach den Richtlinien von Bankinstituten erstellt.
- Durchführung:** Wolfgang Dvorak, allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien
Schönbornngasse 10/ 3
1080 Wien
- Literatur:** Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)
Ross/Brachmann
DI Franz Josef Seiser, Das Ertragswertverfahren und
BM Ing. Franz Kainz, Das Sachwertverfahren
Bundesinnung der Immobilien- und
Vermögensstrehänder Immobilien-Preisspiegel
Bienert/ Funk, Immobilienbewertung Österreich
- Besichtigung:** 6. Juni 2024

Bewertung

Wertermittlung der Liegenschaft

**1130 Wien
Bergheidengasse 21
KG 01213 EZ 1224**

In dieser Lage werden zurzeit um EUR 2.500,--/ m² Nutzfläche bezahlt.
Es wird daher der Grundkostenanteil mit EUR 2.500,--/ m² Nutzfläche festgesetzt.

Die gegenständliche Liegenschaft hat eine gewichtete Gesamtnutzfläche von 521m²

	Maßzahl [m ²]	Grundkosten [€]	Gesamt [€]
Bodenwert	521,00	2.500,00	1.302.500,00

Bauwert

Aufstellung Bauwerte

Objektbeschreibung	Maßzahl [m ²]	Wert [€]	Gesamt [€]
Wohnungen	433,00	5.000,00	2.165.000,00
Balkone/ Terrassen	130,00	2.500,00	325.000,00
Garten 397m ² , Einfriedungen	397,00	1.500,00	595.500,00
Nutzfläche gesamt	960,00		
	Stück	Wert [€]	Gesamt [€]
Garagenplätze	6,00	30.000,00	180.000,00
Neuherstellungswert			3.265.500,00

Neuherstellungswert (Übertrag)		3.265.500,00
Alterswertminderung:	Jahre	
Bestanddauer (Alter)	0,00	
Bestanddauer fiktiv	0,00	
Gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer	80,00	
Restnutzungsdauer	80,00	
Relatives Alter		
a = Alter/Gesamtnutzungsdauer	0,00	
Wertminderung nach Ross		
= $0,5 * (a^2 + a) * 100$	0,00%	0,00
Restwert	100,00%	3.265.500,00
kombiniert mit Heideck Zustandsnote	1,00	
ergibt eine Wertminderung vom Restwert		
von	0,00%	0,00
Gebäudesachwert	100,00%	3.265.500,00
abzüglich wirtschaftlicher Wertminderung	0,00%	0,00
Gebäudewert	100,00%	3.265.500,00
zuzüglich Bodenwert		1.302.500,00
Zwischenwert		4.568.000,00
Verwertungsabschlag	-10,00%	456.800,00
Sachwert		4.111.200,00
Sachwert gerundet		€ 4.111.000,--

Dieser Wert entspricht der Lage am Realitätenmarkt und wird ohne weitere Anpassung als Verkehrswert ausgewiesen.

Inventar und Zubehör wurde nicht mit bewertet und ist nicht Gegenstand des Gutachtens.

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich.

Der Verwertungsabschlag begründet sich insofern, da die Lage am Immobilienmarkt und die Vergabe von Bankkrediten schwieriger geworden sind und die Zinsen von Finanzierungen angehoben wurden.

Allerdings würde eine Verwertung im Einzelfall- also Wohnungsabverkauf, mit dem verbundenen höherem Zeitaufwand, den Erlös vermutlich steigern.

Wolfgang Dvorak

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien



1130 Wien^J Bergheidengasse 21/ Seite 12 von 34



1080 Wien, Schönbornngasse 10/3
E-Mail w.dvorak@chello.at

Tel./ Fax 01 / 947 58 64
Mobil 0664 / 141 33 30

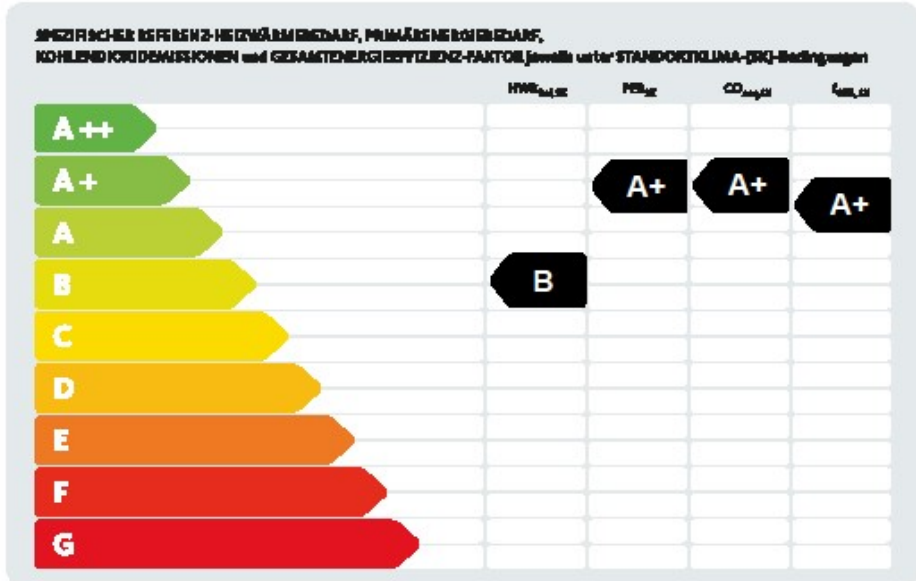


Energieausweis für Wohngebäude

OIB-Normen
DIN-Normen

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe April 2019

BEZEICHNUNG	Bergheidengasse 21	Umsetzungszustand	Planung
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	2023
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 3 bis 9 Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Bergheidengasse 21	Katastralgemeinde	Speising
PLZ/Ort	1130 Wien-Hietzing	KKG-Nr.	01213
Grundstücknr.	378/1	Seehöhe	221 m



HWL_{ref,HE} Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ definierten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung zufälliger Beiträge aus Wärmeabgabeverfahren, zu halten.

Wärmehilfen Der Wärmehilfenbedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudedaten als richtungsgewisser Differenzwert festgelegt.

HWL_{ref,HE} Bei im Heizwärmebedarfswert erfüllten zum Heizen und Warmwasser zur Verfügung zu Verfügung des gebäudetechnischen Systems berücksichtigte, dass sich im Referenzwert die Verluste der Wärmeabgabe, der Wärmeverteilung, der Wärmegenerierung und der Wärmeabgabe sowie die Wärmehilfenenergie.

HWL_{ref,HE} Der Heizwärmebedarfswert ist als Richtwertgewisser Differenzwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen Richtwertgewicht des österreichischen Haushalte.

HWL_{ref,HE} Der Heizwärmebedarfswert ist ein virtueller Wert. Er dient zur Bewertung von Bauteilen.

PEL_{ref} Der Primärenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizwärmebedarf den Hausstromverbrauch, abzüglich z.B. für die Brauchwassererwärmung und zusätzlich einen dafür notwendigen Hilfsenergiebedarf. Der Primärenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die abgerufen werden muss (Hilfsenergiebedarf).

f_{ges,HE} Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einem Referenz-Primärenergiebedarfswert und dem tatsächlichen Primärenergiebedarfswert (unter Berücksichtigung der Umwandlung 2007).

PEL_{ref} Der Primärenergiebedarfswert ist der Primärenergiebedarf abzüglich der Verluste in allen Verfahren. Der Primärenergiebedarfswert wird einem normativen (PEL_{ref,HE}) und einem nicht normativen (PEL_{ref,HE}) Anteil auf.

CO_{ref,HE} Gemäß dem Energieeffizienz- und Klimaschutzgesetz (Energieeffizienz- und Klimaschutzgesetz) sind die CO₂-Emissionen (Treibhausgasen), abzüglich der Verluste.

f_{ges,HE} Der Standardwert ist ein virtueller Wert. Er dient zur Bewertung von Bauteilen. Er wird auf Basis der Primärenergie (MPE) bis 1989 der Zentralheizung für Heizwärme und Gasverbrauch für die Jahre 1976 bis 2007 gegenüber der Verbrennung abgeleitet.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normativen Heizwärmebedarfswertes. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Fläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieausweis und Primärenergie“ der Österreichischen OIB-Normen in Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG vom 18. Dez 2002 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (2002/91/EG) vom 18. Dez 2002 und der Energieeffizienz-Richtlinie (2002/91/EG) der Europäischen Union für die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und Heizwärmeleistungen im Zeitraum 2006-2009-2014-2015, mit der wieder höhere Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden.

MA37/ 484619-2018-1

Vorgeschrieben wird:

- 1.) Der/Die BauwerberIn hat sich gemäß § 124 Abs. 1 BO zur Ausführung einer befugten Bauführerin bzw. eines Bauführers zu bedienen, die bzw. der nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften zur erwerbsmäßigen Vornahme dieser Tätigkeit berechtigt ist. Diese bzw. dieser hat gemäß § 65 Abs. 1 BO spätestens vor Beginn der Bauführung die genehmigten Baupläne bei der Baubehörde zu unterfertigen.
- 2.) Vor Baubeginn ist gemäß § 12 BO rechtzeitig die Aussteckung der Fluchtlinien durch einen nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften Berechtigten vorzunehmen.
- 3.) Vor Baubeginn ist gemäß § 127 Abs. 3a BO vom/von der BauwerberIn der Behörde eine ZiviltechnikerIn oder eine gerichtlich beeidete/r Sachverständige/r für das einschlägige Fachgebiet (PrüfingenieurIn) schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige ist vom/von der PrüfingenieurIn gegenzuzeichnen. Er/Sie muss vom/n der BauwerberIn und vom/n der BauführerIn verschieden sein und darf zu diesen Personen in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis stehen. Ein Wechsel des/r Prüfingenieurs/in ist der Behörde vom/n der BauwerberIn unverzüglich anzuzeigen.
- 4.) Der/Die PrüfingenieurIn ist im Sinne des § 125 Abs. 2 BO neben der Überwachung der Bauausführung nach dem genehmigten Bauplan gleichzeitig verpflichtet, die Baulichkeit auch lage- und höhenmäßig auf Übereinstimmung mit dem genehmigten Bauplan zu überprüfen. Allfällige Abweichungen sind unverzüglich der MA 37 anzuzeigen.
- 5.) Der/Die BauführerIn hat gemäß § 124 Abs. 2 BO den Beginn der Bauführung mindestens drei Tage vorher der MA 37/Bauinspektion und weiters dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten (Fichtegasse 11, 1010 Wien) anzuzeigen.
- 6.) Der/Die BauwerberIn hat bei Baubeginn eine von der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Aufschließungsweg deutlich und dauernd sicht- und lesbare Tafel an der von der Bauführung betroffenen Liegenschaft anzubringen, aus der hervorgeht,
 1. um welches Bauvorhaben es sich handelt,
 2. das Datum des Baubeginns und
 3. die zuständige Behörde.Diese Tafel muss mindestens drei Monate ab Baubeginn belassen werden. Grenzt die von der Bauführung betroffene Liegenschaft an mehrere öffentliche Verkehrsflächen oder Aufschließungswege, ist an jeder dieser Verkehrsflächen eine solche Tafel anzubringen.
- 7.) BauwerberInnen haben gemäß § 127 Abs. 3 BO die Überprüfung der Bauausführung durch den/die PrüfingenieurIn vornehmen zu lassen.
- 8.) Baugrubensicherungen sind nach dem Stand der Technik zu planen, zu bemessen und auszuführen. Befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Baugrube Bauwerke, so haben sich die statischen Berechnungen auch auf die Baugrubensicherung zu beziehen und es ist die Ausführung dieser durch den/die PrüfingenieurIn und den/die BauführerIn im Rahmen der Beschau des Untergrundes zu überprüfen und abzunehmen.

Sofem gem. §127 Abs. 6 BO auf die Bestellung eines/einer PrüfingenieurIn verzichtet wird, sind die oben genannte Überprüfung, Abnahme und Beschau durch den/die BauführerIn durchzuführen. Darüber ist ein Befund auszustellen, welcher mitsamt der statischen Berechnung auf der Baustelle aufzulegen hat.
- 9.) Gemäß § 127 Abs. 2 BO sind der/die BauwerberIn und der/die BauführerIn verpflichtet, auf der Baustelle die Baupläne, nach denen gebaut werden darf, die nach dem Fortschritt des Baues erforderlichen statischen Unterlagen sowie Nachweise der/s Prüfingenieurs/in über die gemäß Abs. 3 vorgenommenen Überprüfungen aufzulegen.
- 10.) Hinsichtlich der Gehsteigauf- und -überfahrt wird bedungen:



MA37/ 484619-2018-1

Die Hauskanalanlage ist nach den Bestimmungen den ÖNORMen B 2501, B 2503 und EN 1610 auszuführen. Vor Herstellung der Einmündung der Hauskanalanlage in den öffentlichen Kanal ist vom/von der Auftraggeber/in (oder dem von ihm/ihr bestellten Planverfasser/in oder Bauführer/in) das Einvernehmen mit Wien-Kanal herzustellen.

Gemäß § 15 Kanalräumungs- und Kanalgebührengesetz – KKG ist binnen 2 Wochen nach Herstellung des Hauskanalanschlusses die MA 31 - BA 9, Grabnergasse 4-6, 1060 Wien durch eine schriftliche Anzeige zu verständigen.

G e b ü h r e n h i n w e i s

Die Kanaleinmündungsgebühr wurde zur Gänze entrichtet.

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

Ergeht an:

lt. Verteilerliste im Anhang

Für den Abteilungsleiter:

DI Kleszki

Wichtige Informationen und Formulare im Internet:

www.bauen.wien.at

Anhang zu MA 57/484819-2018-1 Verteilerseite 1 von 1

Anhang
Verteilerliste zur Zahl 484819-2018-1

Ergeht an:


EinbringerIn/BauwerberIn, Grund(m)EigentümerIn	smart upgrade Immobilienentwicklung GmbH, Hollriegelgasse 1-3/10, A-1010 Wien unter Anschluss der Pläne A und B(Plan B im Wege der MA 37/GWR)
---	---

In Abschrift an:

Planverfasser	Arch. DI Moosmann Thomas Reumannstraße 57, A-1190 Wien
---------------	---

Behörden/Verwaltung:

Finanzamt für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel
MA 28 - Straßenverwaltung und Straßenausbau West (8,7,8,14,15 und 16)
MA 37 - Bauinspektion (Bescheidausfertigung an Bauführende)
MA 37 - Bauinspektion, Gehsteigreferat (Registrierung Gehsteigdatenbank)
MA 37 - Bauinspektion, Überwachungsarchiv mit Plan C,
MA 37 - Gruppe GWR (Gebäude und Wohnungsregister) mit Plan B (Neubau)



Dieses Dokument wurde ortsgeprüft.
 Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels
 bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter:
<https://www.coming.com/ortsgedruckt>

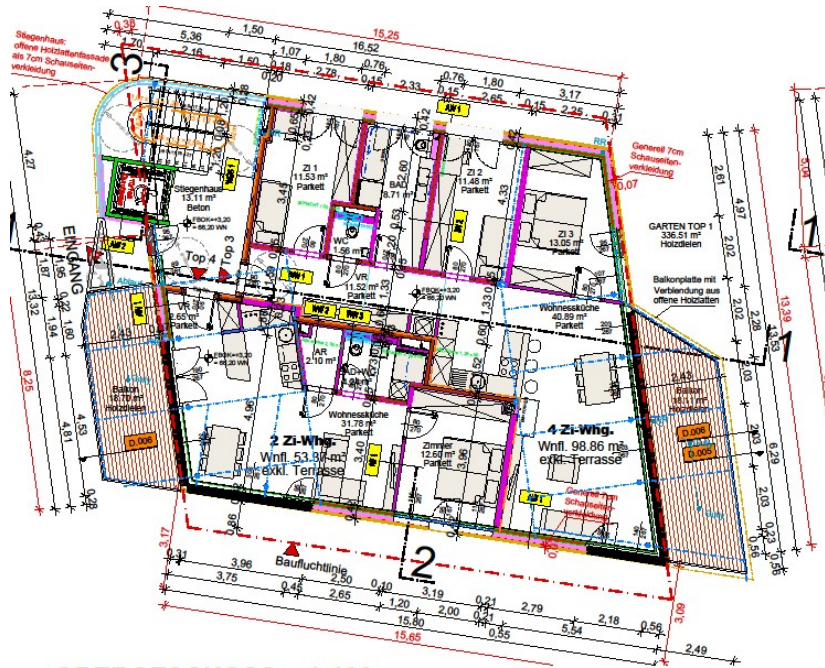
Projekt: BER21
Titel: Topographie Wohnbau
Datum: 16.11.2022

Art	Top Nr.	Typ	Anzahl Zimmer	Stiege	Geschoss	Freiflächen				Steilplätze				
						Loggia (falls vorhanden)	Loggia inkl. Loggia WNF	Gartenfläche exkl. Vorgarten, Terrasse	Terrasse im Garten	Balkon	Einlagerungsraum kalt	im Freien auf	in TG	Auf Fremdgrund
Wing	1					94,30	94,30	320,12	50,36					
Wing	2					49,86	49,86	76,93	15,95					
Wing	3					94,33	94,33			16,91				
Wing	4					49,62	49,62			14,78				
Wing	5					144,50	144,50			31,97				
GESAMT						432,61	432,61	397,05	66,31	63,66	0,00	0,00	0,00	0,00

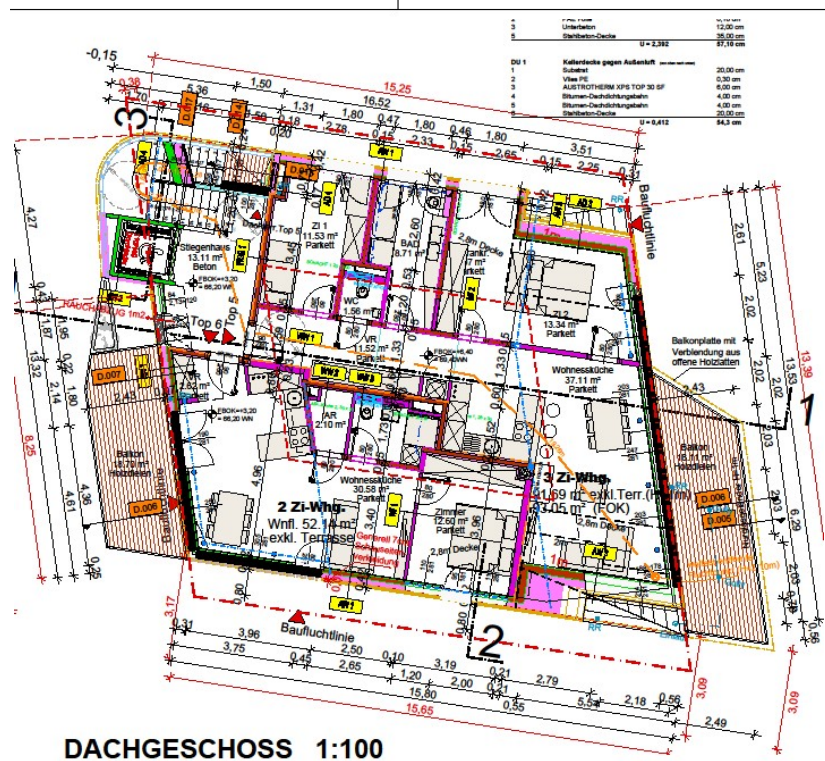
ANMERKUNGEN

Gewichtung: **SUMME 520,72**
 10% 39,71 25% 16,58 33% 0,00 50% 31,83

Übersicht Projekt	Flächenübersicht je Typ		WNFL je Typ		Flächenübersicht je Geschoss			
	Typ	Anzahl	je Typ	Gesamt	Geschoss	WNFL	BGF oi	WNFL/BGF
Gst. Fläche		799,83						
Bebaute Fläche		199,88						
BGF oi		0,00						
BGF TG								
BGF ul (inkl. TG)								
BGF ges		0,00						
WNFL		0,00						
WE		5,00						
Geschoße		3,00						
Stiegenhäuser		1,00						
STPL		6,00						
SUMME		0		0,00	0	0,00	0,00	0,00



OBERGESCHOSS 1:100



DACHGESCHOSS 1:100



Balkone und Terrassen

- Stahlträgerkonstruktionen mit KLH-Massivholzplatten

Stiegenkonstruktion

- Fertigteile aus Stahlbeton

Trennwände zu Stiegenhäusern

- Stahlbeton

Wohnungstrennwände

- KLH-Massivholzplatten oder Gipskarton-Ständerwände

Innenwandkonstruktion

- Gipskarton-Ständerwände

Kamine

- Im Dachgeschoss wird ein Kaminstrang über Dach errichtet.

6. Bauwerk - Technik

Aufzugsanlage

- 1 Barrierefreier Personenaufzug mit ca. 630kg für 8 Personen

Wärmeversorgungsanlage

- Zentrale Luft-/Wasserwärmepumpe für Heizungs- und Warmwasserversorgung
- Fußbodenheizung über Wohnungsheizverteiler
- Regelung über Einzelraumregelung in den Aufenthaltsräumen mittels Raumbediengerät
- Verbrauchsweise Fernablesung der Wärmemengenzähler je Wohnung
- Im Bad zusätzlich ein elektrisch betriebener Sprossenheizkörper

Lüftungsanlage

- Bad / WC: Mechanische Abluft über Dach, Unterputz-Einzelventilatoren, Bedienung über einen separaten Schalter
- Küche: Anschlussmöglichkeit für eine Umluftdunstabzugshaube

Elektroanlage

- In jeder Wohnung ist eine provisorische Grundbeleuchtung (je Raum eine Fassung mit Leuchtmittel) enthalten. Leuchten im Allgemeinbereich werden bauseits montiert. Beleuchtung in den Hausnebenräumen mittels Leuchtstoffbalken. In der Garage Wannenleuchten in entsprechender Anzahl; Steuerung mittels Bewegungsmelder.
- Die Wohnungen erhalten jeweils einen Internet-Anschluss im Wohnzimmer und eine Vorbereitung für einen nachträglichen Anschluss in den Schlafräumen. Zusätzlich werden die Wohnungen mit einem SAT-Anschluss ausgestattet.
- Alle Wohnungen werden mit einer Alarmanlage ausgestattet.
- PV-Anlage mit Überschusseinspeisung (nicht verbrauchte Energie wird in das Netz über den Heizungszähler zurückgespeist)
- Türklingel und Gegensprechanlage mit Video-Innenstelle in jeder Wohnung
- Die Lage von Schaltern, Steckdosen und Lichtauslässen ist dem Verkaufsplan zu entnehmen. Geringfügige Lageänderungen bleiben vorbehalten.



Sanitäranlage

Wasseranschlüsse allgemein

- Für die allgemein zu nutzende Freifläche wird ein Kaltwasseranschluss hergestellt.

Gärten, Terrassen, Balkone

- Jeder Garten, jede Terrasse sowie jeder Balkon einer Wohnung erhält einen frostsicheren, selbstentleerenden Kaltwasseranschluss.

Bad / WC

- Werden lt. Ausstattungsliste komplettiert. Die Lage der Sanitärgegenstände ist dem Verkaufsplan zu entnehmen.

Küchen

- Die Küche ist durch den Wohnungskäufer zu liefern. Zuleitungen, Eckventile und Abfluss sind vorhanden (teilweise Aufputz).

Klimaanlage

- Alle Wohnungen werden mit Splitklimageräten ausgestattet.

7. Bauwerk – Ausbau (Ausstattung)

Bodenbeläge

- Zimmer:
Dielenparkett Eich Natur, 2-Schicht, mind. 2,5mm Nutzschrift, geklebte Verlegung, inkl. passender Parkettleiste in Eiche Natur; alle Abschluss-, Übergangs- und Ausgleichsprofile in Alu-Natur (wo erforderlich)
- Bad, WC und AR:
Feinsteinzeug ca. 30x60 cm, Verlegung im Drittelverband, Verfugung auf Fliesenfarbe abgestimmt, 2 Farben zur Wahl (weiß-grau matt oder beige matt)
- Balkone/Terrassen:
Lärchenholzdielen, mit offener Fuge, Montage auf Stelzlager, glatte Oberfläche (keine Riffelung)
- Stiegenhaus und Gänge:
Feinsteinzeug, ca. 30x60 cm, Farbe dunkelgrau bzw. laut architektonischer Gestaltung, An- und Austrittsstufe kontrastierend lt. ÖN B1600

Wandbeläge Bad und WC

- Feinsteinzeug ca. 30x60 cm, raumhohe Verfliesung, Verfugung auf Fliesenfarbe abgestimmt, Kantenprofile in Fliesenfarbe, Spiegel bündig mit Verfliesung, 2 Farben zur Wahl (weiß-grau matt oder beige matt)

Wand-/Deckenverkleidung

- Innendispersion weiß

Fenster/Fenstertüren

- Holzfenster mit Alu-Deckschale, Farbe Innen Holz Natur lasiert, Farbe außen tiefschwarz, 3-Scheiben Isolierverglasung, Drehkippschlag Edelstahl, Fensterbank Innen Helopal Linea, weiß; Fensterbank außen Aluminium beschichtet, passend zur Farbe der Fenster



Dachflächenfenster

- Schwingfenster aus Holz mit Alu-Deckschale, Beschlag Edelstahl, Farbe Innen Holz Natur lasiert, Farbe außen anthrazit, 3-Scheiben-Isolierverglasung

Sonnenschutz

- Außenraffstore, elektrische Bedienung über Funk, Farbe passend zur Alu-Deckschale der Fenster

Geländer/Absturzicherungen

- Nurglasgeländer in VSG (gartenseitig), Holz/-Stahlkonstruktion (straßenseitig)

Hauseingangstür

- Portal aus verglaster Alu-Profilkonstruktion mit Edelstahlbeschlägen

Wohnungseingangstüren

- Doppelfalztüre ca. 90 x 220 cm, stumpf einschlagend, Farbe Innen weiß, Farbe Außen nach architektonischer Gestaltung, Holzzarge mit Schattenfuge, Mehrfachverriegelung (RC3), Schallschutz laut Vorschrift, Zylinderschloss, Namensschild und Türspion, Beschläge Edelstahl, Langschild mit Drücker Innen und Knopf Außen

Innentüren

- Glatte Röhrenspan-Türblatt ca. 80 x 220 cm, stumpf einschlagend, Holzzarge, Farbe Weiß, Türen im AR mit Türspalt, Türdicker Edelstahl, bei Bad und WC mit sperrbarer Rosette

Schließanlage

- Zentrale Schließanlage, ein Schlüssel sperrt die jeweilige Wohnung, den wohnungsbezogenen Einlagerungsraum und Postkasten sowie Hauseingang, Müllraum, Fahrradraum etc. Pro Wohnung sind 5 Stk. Wohnungsschlüssel vorgesehen.
- Pro Stellplatz sind 1 Stk. Garagenschlüssel sowie 1 Stk. Funk-Handsensoren vorgesehen.

8. Allgemeinbereiche, Außenanlagen

Kinderwagen- und Fahrradabstellraum

- Kinderwagen- und Fahrradräume mit Fahrradbügel im Kellergeschoß
- Die Zugänge der Kinderwagen- und Fahrradabstellräume sind in die Schließanlage integriert.

Müllräume

- Die sperrbare Müllbox ist für Müllgefäße entsprechend den Behördenvorschriften ausgerichtet.
- Das Schloss ist in die Schließanlage integriert.

Einlagerungsräume

- Je Wohnung ein Einlagerungsraum im Kellergeschoß
- Abtrennung mit Holzprofiltrennwänden, mit Vorhangschlössern, in die Schließanlage integriert

Hausreinigung



- Für das Unternehmen, das für die Hausreinigung zuständig ist, ist ein eigener Raum (AR) im KG vorgesehen. Dieser Raum wird mit einem Wasseranschluss sowie einem Kunststoff-Ausgussbecken ausgestattet.

Garage

- Garagenboden mit Asphalt
- Stellplatzmarkierungen inkl. Nummerierung, Richtungspfeile gem. STVO

Zugangswege

- Betonpflaster ca. 60 x 30 cm anthrazit, frost- und tausalzbeständig

Freiflächen

- Gemeinschaftliche Anlagen werden gärtnerisch gestaltet
- Private Gärten werden unmittelbar bei der Wohnungsübergabe mit einem Rollrasen ausgestattet

Zaunanlage

- Holzlattenzaun auf Betonsockel

Elektrisches Einfahrtstor

- Elektrisches Schiebetor an der Grundgrenze, Füllung mit Holzlatten

9. Diverses

Änderungen/Sonderwünsche

- Sonderwünsche können grundsätzlich nur nach Maßgabe des erreichten Baufortschrittes berücksichtigt und realisiert werden. Sie dürfen insbesondere nicht gegen Vorschriften der Bauordnung oder gegen technische Normen verstoßen, keinen Eingriff in die äußere Erscheinung des Bauvorhabens darstellen und Fertigstellungstermine nicht gefährden. Es ist den ausführenden Firmen untersagt, vor Übergabe der Häuser an die Eigentümer Aufträge durch Käufer auszuführen.
- Sonderwünsche sind kostenpflichtig und müssen vom Erwerber dem Bauträger bekannt gegeben werden. Sie bedürfen der Genehmigung des Bauträgers. Sie dürfen den Ablauf des Bauvorhabens nicht wesentlich beeinträchtigen. Der Fertigstellungstermin darf durch Sonderwünsche nicht überschritten werden. Aus Haftungsgründen können mit Sonderwünschen ausschließlich die am Bau beschäftigten Professionisten betraut werden.
- Die Beauftragung, Veranlassung und weitere Abwicklung erfolgt über den Bauträger.
- Sonderwünsche können zur Erhöhung der Bemessungsbasis der Grunderwerbssteuer führen und einen Nachtrag zum Kaufvertrag erfordern. Beauftragte Sonderwünsche gelten vorrangig zu dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Hinweise

- Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung ist maßgebend für die Bauausführung des Objektes. Sie bestimmt den Leistungs- und Lieferumfang des Bauträgers und ist Grundlage jeder Kaufvereinbarung.
- Geringfügige Abweichungen von dieser Baubeschreibung sowie in den Flächenangaben stellen keine Wertminderung dar.
- Sollten sich gegenüber der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und den unterfertigten Plänen Abweichungen bzw. Widersprüche ergeben, so gilt die Baubeschreibung.



- Auf Leistungen, welche in dieser Baubeschreibung nicht angeführt sind, besteht kein Rechtsanspruch.
- Die äußere Gestaltung bezüglich der Materialien und farblichen Gestaltung von Fassade, Geländer und Dach obliegt dem planenden Architekten in Abstimmung mit der örtlichen Stadtbildgestaltung.
- Die Gestaltung der Gemeinschaftsanlagen wird vom Bauträger bestimmt. Hierzu gehören insbesondere die Farb- und Formgebung aller außen sichtbaren Bauteile und Ausstattungen.
- Der Bauträger behält sich das Recht vor, sämtliche angegebenen Materialien, Bauelemente und Leistungen gegen Gleichwertiges auszutauschen oder zu ändern. Der Bauträger weist ausdrücklich darauf hin, dass sämtliche Angaben in der gegenständlichen Baubeschreibung und gegenständlichen Verkaufsplänen deshalb noch nicht verbindlich sind, da jederzeit aus technischen, wirtschaftlichen oder rechtlichen Gründen sowie insbesondere aus Gründen behördlicher Vorschriften bzw. Vorgaben eine Änderung eintreten kann.
- Bei sämtlichen angeführten Produkten steht es dem Bauträger frei, ein qualitativ gleichwertiges Produkt vorzuschlagen, auch wenn dies nicht explizit angeführt ist. Der Verkäufer behält sich das Recht vor, in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung vorgesehene Ausstattungsmerkmale, Produkte oder Marken auszutauschen und durch Gleichwertiges zu ersetzen.
- Allenfalls farbliche Abbildungen, perspektivische Darstellungen, Modelle und dergleichen sowie zeichnerische Ausdrucksmittel (Möbel usw.) gelten nicht als Baubeschreibung bzw. sind nicht Vertragsbestandteil. Bei den in den Verkaufsplänen eingezeichneten Möbeln und Geräten (Herd, Kühlschrank, Waschmaschine, etc.) handelt es sich lediglich um Möblierungsvorschläge. Diese Geräte und Möbel sind daher nicht im Lieferumfang des Hauses enthalten.
- Die angeführten Quadratmeterflächen dienen rein zur Information und zum Überblick dieses Projekts. Änderungen während der Bauphase sind möglich. Rechtsansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.
- Sollten Einbaumöbel bestellt werden, ist darauf zu achten, dass geringe Maßabweichungen der Raummaße zwischen Plan und Naturmaßen zulässig und unvermeidbar sind (alle Maße sind Rohbaumaße, d.h. ohne Berücksichtigung des Verputzes, der Verfliesung u.ä.). Daher sind Einbaumöbel nur nach Naturmaßen zu bestellen.
- Baustellenbesuche sind aus Sicherheits- und Haftungsgründen vor der Wohnungsübergabe strengstens untersagt. Vor Wohnungsübergabe wird ein entsprechend abgesicherter Besichtigungstermin – insbesondere zum Ausmessen für Einbaumöbel – durchgeführt; hier-über erfolgt eine gesonderte Verständigung.

Beilagen:

- **Ausstattungsliste**

