



**A-1050 WIEN | Margaretenstraße 93**

TELEFON: 01/3616016

E-MAIL: [office@assetup.eu](mailto:office@assetup.eu)

[www.assetup.eu](http://www.assetup.eu)

An die  
Nadax Immobilien GmbH  
Custozzagasse 3  
1030 Wien

Wien, 16.10.2025  
MTO/KCO

Betrifft: BVH – Tiefenbachergasse 6, 2320 Schwechat

# **BERICHT ZUR PLAUSIBILISIERUNG DER BEGRÜNDUNG VON WOHNUNGSEIGENTUM**

**Plausibilisierungsbericht  
Stand: 16.10.2025**

**Verfasser: Asset Up GmbH**  
DI Michael Toms

Margaretenstraße 93, 1050 Wien  
Datum: Oktober 2025

## **A. GRUNDLAGEN**

- Einreichpläne der PABACO GmbH mit der Plannummer „TBGA6-EPL BESR GRR\_2024.03.18“ vom 18.03.2024
- Energieausweis vom 02.04.2025
- Baubeschreibung vom 18.03.2024
- Baubescheid vom 28.04.2021
- Die einschlägigen Normen und technischen Vorschriften, insbesondere alle gängigen und anwendbaren ÖNORMEN.

## **B. AUFTRAG ÜBERBLICK**

Zu prüfen ist, ob die rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen zur Begründung von Wohnungseigentum an der gegenständlichen Liegenschaft vorliegen, und hierüber ein Gutachten zu erstatten.

Die Wohneinheiten sind augenscheinlich in einem unterschiedlichen Zustand, wobei festzustellen ist, dass in der gesamten Wohnhausanlage schwere Mängel ersichtlich sind. Eine Fertigstellungsmeldung ist im vorliegenden Zustand jedenfalls nicht möglich, weswegen hier noch umfangreiche Reparatur-, Sanierungs- und Umbaumaßnahmen erforderlich sein werden.

Die Begründung von Wohnungseigentum setzt jedoch voraus:

### **B1. Wohnungseigentumsfähigkeit (§ 2 WEG)**

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass bei Fertigstellung die oben genannten Objekte wohnungseigentumsfähig im Sinne des § 2 WEG 2002 sein werden.

### **B2. Baurechtliche Zulässigkeit**

Die Voraussetzung der Fertigstellungsmeldung ist, dass das Objekt den baubehördlich genehmigten Plänen entspricht. Das ist zur Begründung von Wohnungseigentum erforderlich.

### **B3. Nutzwertfestsetzung (§§ 8-10 WEG)**

Die Nutzwerte werden auf Grundlage der Nutzflächen, der Ausstattung sowie der Lage der einzelnen Objekte ermittelt.

### **B4. Mindestanteile (§ 3 WEG)**

Die Mindestanteile sind nachvollziehbar zu definieren und den gesetzlichen Vorgaben zu entsprechen

#### B5. Wohnungseigentumsbewerber

Die jeweiligen Wohnungseigentumsbewerber sind Miteigentümer der Liegenschaft und haben Anspruch auf die ausschließliche Nutzung der ihnen zugeordneten Objekte.

#### B6. Wohnungseigentumsvertrag

Ein schriftlicher Wohnungseigentumsvertrag ist noch abzuschließen, welcher die erforderlichen Regelungen über die Zuordnung der Objekte, die Mindestanteile sowie allfälliges Zubehörwohnungseigentum.

### **C. AUSBLICK**

Nach Abschluss des Wohnungseigentumsvertrags und Vorliegen der erforderlichen Unterlagen ist grundsätzlich die Einverleibung des Wohnungseigentums im Grundbuch möglich.



Wien, am 14.12.2025

gez. Dipl. Ing. Michael Toms  
Ziviltechniker für Bauingenieurwesen (r.B.),  
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter  
Sachverständiger für Immobilien