

GUTACHTEN

**über den Verkehrswert
von 4/1635-Anteilen an der Liegenschaft**

1220 Wien, Böckingstraße 13 / Pilotengasse 118
EZ 6028, KG 01651 Aspern, BG Donaustadt

**untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an
Motorrad-Stellplatz in Garage M01 (2/1635-Anteile)
Motorrad-Stellplatz in Garage M02 (2/1635-Anteile)**

zum Bewertungsstichtag
20.11.2025 (Tag der Befundaufnahme)

Geschäftszahl:
68 E 39/25h

Elektronische Ausfertigung

INHALTSVERZEICHNIS

1. Vorbemerkungen	5
1.1 Rechtssache und Parteien	5
1.2 Gutachtensauftrag und Zweck des Gutachtens	5
1.3 Bewertungsstichtag.....	5
1.4 Qualifikation des Sachverständigen	6
1.5 Allgemeine Hinweise zum Gutachten	6
1.6 Urheberrecht & Copyright	6
1.7 Unparteilichkeit und Objektivität	7
1.8 Erhebungen und Grundlagen	7
2. Örtliche Befundaufnahme.....	8
2.1 Zeitpunkt der Befundaufnahme.....	8
2.2 Anwesende bei der Befundaufnahme.....	8
2.3 Umfang der Befundaufnahme	8
3. Befund	9
3.1 Gutsbestand	9
3.2 Lage der Liegenschaft.....	10
3.2.1 Lagebeschreibung	10
3.2.2 Verkehrsanbindung.....	12
3.2.3 Parkmöglichkeiten & Fahrradabbindung.....	12
3.2.4 Statistische Lagedaten	13
3.3 Umweltdaten	15
3.3.1 Mobilfunk-Antennen	15
3.3.2 Hochwasser-Risiko	16
3.3.3 Erdbeben-Risiko	17
3.3.4 Umgebungslärm	18
3.3.4.1 Lärm durch Straßenverkehr.....	18
3.3.4.2 Zusammenfassung der Lärmsituation	19
3.3.5 Kontaminierung / Altlasten	19
3.4 Beschreibung der Liegenschaft	20
3.4.1 Grundstücksbestand	20
3.4.2 Gebäudebestand.....	21
3.4.2.1 Beschreibung des Gebäudes	21
3.4.2.2 Bau- und Erhaltungszustand	22
3.4.2.3 Außenanlagen	22

3.4.2.4	Barrierefreiheit	23
3.4.2.5	Energiekennzahlen	23
3.4.2.6	Anschlüsse	23
3.4.2.7	Wärme- und Warmwasserversorgung	23
3.4.2.8	Baubehördliche Bescheide	23
3.4.2.9	Baubehördlicher Überwachungsakt	24
3.4.2.10	Fotos der Wohnhausanlage.....	24
3.4.3	Flächenwidmung und Bebauungsplan	26
3.5	Bewertungsgegenständliche Motorrad-Stellplätze M01 & M02	29
3.5.1	Bewertungsgegenstand laut Grundbuch	29
3.5.2	Bewertungsgegenstand laut Nutzwertfestsetzung	29
3.5.3	Grundriss und Nutzfläche laut Bestandsplan	30
3.5.4	Beschreibung der Motorrad-Stellplätze	31
3.5.5	Monatliche Kosten für die Motorrad-Stellplätze	31
3.5.6	Bestandssituation der Motorrad-Stellplätze	31
3.5.7	Vorzugspfandrecht.....	32
3.5.8	Rückstand	32
3.5.9	Fahrnisse.....	32
3.5.10	Zubehör	32
3.5.11	Fotos der KFZ-Abstellplätze	33
3.6	Sonstiges	33
3.6.1	Stand der Reparatur-Rücklage	33
3.6.2	Abgabenrückstände	33
3.6.3	Einheitswert.....	33
3.6.4	Darlehen	34
3.6.5	Gehsteigmängel – Gehsteigübernahme	34
3.6.6	Vereinbarungen im Wohnungseigentumsvertrag.....	35
3.6.7	Dienstbarkeit (dingliches Recht)	35
3.7	Hinweis zur Besichtigungsmöglichkeit.....	38
4.	Gutachten	39
4.1	Vorbemerkungen	39
4.2	Bewertungsauftrag	39
4.3	Bewertungsprämissen	39
4.4	Erläuterungen zur Bewertungsmethodik.....	40
4.5.	Gewähltes Wertermittlungsverfahren	40
4.6	Wertermittlung	41

4.6.1 Vergleichswerte / Kaufpreise zu Motorradstellplätzen	41
4.6.2 Kalkulationsansatz zur Ermittlung des Verkehrswertes	41
4.6.3 Umsatzsteuer	42
4.6.4 Hinweise zur aktuellen Marktsituation	42
5. Verkehrswert	43
Anhang A – Allgemeine Hinweise	44
A.1 Allgemeine Erläuterungen	44
A.2 Allgemeine Gutachtensgrundlagen	45
A.3 Allgemeine Informationsquellen und Erhebungen	46
A.4 Literaturverzeichnis (Fachliteratur)	46
A.5 Fachliche Ausführungen.....	46
A.5.1 Erläuterungen zur Restnutzungsdauer	46
A.5.2 Erläuterungen zum Thema ESG	49
A.5.3 Erläuterungen zum Vergleichswertverfahren	52
Anhang B – Grundbuchauszug	53
Anhang C – Einheitswertbescheid	60
Anhang D – Energieausweis	62
Anhang E – Betriebskosten-/Rücklagenabrechnung 2024	67
Anhang F – Protokoll der Eigentümerversammlung.....	72
Anhang G – Vorausschau 2025	75
Anhang H – Nutzwertgutachten.....	76
Anhang I – Wohnungseigentumsvertrag	107
Anhang J – Baubewilligung	131
Anhang K – Fertigstellungsanzeige.....	133

1. Vorbemerkungen

1.1 Rechtssache und Parteien

EXEKUTIONSSACHE

Betreibende Partei

WEG des Hauses Böckingstraße 13
Pilotengasse 118
1220 Wien

vertreten durch

Dr. Astrid Hinterberger
Schönbrunner Straße 42/9
1050 Wien
Tel.: +43 1 5137667
(Zeichen: WEGWHI-1/25)

Verpflichtete Partei

Whitestone 118 GmbH & Co KG
Wohllebengasse 19/16
1040 Wien
FN 454928m

1.2 Gutachtensauftrag und Zweck des Gutachtens

Mit Beschluss vom 20.10.2025 zu GZ 68 E 39/25h des Bezirksgerichtes Donaustadt wurde der gefertigte Sachverständige beauftragt, eine Beschreibung und Schätzung der Liegenschaft inklusive allfälligen Zubehör:

Gegenstand der Versteigerung:				
Katastralgemeinde	Einlagezahl	BLNr	Anteilsgröße	Bezeichnung der Liegenschaft
01651 Aspern	6028	46	2/1635	Böckingstraße 13/Pilotengasse 118, 1220 Wien; Wohnungseigentum an Motorrad-Stellplatz in Garage M01
01651 Aspern	6028	47	2/1635	Böckingstraße 13/Pilotengasse 118, 1220 Wien Wohnungseigentum an Motorrad-Stellplatz in Garage M02

1220 Wien, Böckingstraße 13 / Pilotengasse 118
EZ 6028, KG 01651 Aspern, BG Donaustadt

vorzunehmen. Die Schätzung dient der Durchführung der Zwangsversteigerung.

1.3 Bewertungsstichtag

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt zum Stichtag der Befundaufnahme (siehe Kapitel 2 in diesem Gutachten).

1.4 Qualifikation des Sachverständigen

Der gefertigte Sachverständige ist in der Fachgruppe 94 Immobilien (Bewertung, Verwaltung, Nutzung) für die folgenden Fachgebiete bis 19.12.2029 gerichtlich zertifiziert:

- 94.15 Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Liegenschaften
(Baugründe, Wohnungseigentumsobjekte)
- 94.17 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser (Baugründe)
- 94.60 Mietzins und Nutzungsentgelt
Nur für Lagezuschlag und Lagequalität im Sinne RichtWG/MRG

1.5 Allgemeine Hinweise zum Gutachten

Das vorliegende Gutachten wird ausschließlich für den im Kapitel 1.2 genannten Gutachtenszweck und für den genannten Auftraggeber erstellt. Das Gutachten hat nur im gesamten Umfang Gültigkeit; einzelne Auszüge oder Kapiteln sind nur im Gesamtkontext des Gutachtens gültig.

Das vorliegende Gutachten basiert ausschließlich auf den im Gutachten genannten Unterlagen und Informationen. Der Bewertung werden vom gefertigten Sachverständigen nur jene Umstände zu Grunde gelegt, welche im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung der Tatsachen möglich ist. Wesentliche Unterlagen und relevante Informationen, die dem gefertigten Sachverständigen vom Auftraggeber nicht übergeben worden sind oder diesem verschwiegen werden, sowie jene Information, die im Zuge der Tatsachenerhebung vom gefertigten Sachverständigen nicht ermittelt werden können, sind nicht Grundlage für dieses Gutachten. Daraus folgt, dass neue Unterlagen oder wesentliche Informationen zu einer Änderung des Gutachtens sowie zu einer Änderung der Bewertung führen können. Der gefertigte Sachverständige behält sich in solchen Fällen ausdrücklich die Rücknahme oder die Änderung bzw. Ergänzung dieses Gutachtens samt Neubewertung vor.

Eine Haftung des gefertigten Sachverständigen gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

1.6 Urheberrecht & Copyright

Dieses Gutachten steht als Werk im Sinne des Urheberrechtsgesetzes im geistigen Eigentum des gefertigten Sachverständigen. Das Copyright © liegt demnach beim Sachverständigen.

Dieses Gutachten dient ausschließlich der Verwendung im gegenständlichen Verfahren (siehe Kapitel 1.1). Jede darüberhinausgehende Nutzung oder Verwertung im Sinne von §§ 14 bis 18a UrhG, welcher Art auch immer, bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des gefertigten Sachverständigen. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte ist nur nach vorheriger Zustimmung durch den gefertigten Sachverständigen zulässig.

Sofern im Gutachten Grafiken, Bilder oder Zitate aus anderen Quellen abgebildet werden, werden im Gutachten die jeweiligen Quellen im direkten Kontext genannt.

1.7 Unparteilichkeit und Objektivität

Der gefertigte Sachverständige bestätigt, dass zum Auftraggeber oder zu den Parteien weder eine Befangenheit noch eine Ausgeschlossenheit besteht und erklärt, die Liegenschaftsbewertung auf Basis aller in diesem Gutachten angeführten Erläuterungen und Tatsachen unabhängig und objektiv erstellt zu haben.

1.8 Erhebungen und Grundlagen

Im Rahmen der Befunderhebung greift der gefertigte Sachverständige auf verschiedenste allgemein verfügbare Quellen zu. Diese Informationsquellen sowie die zur Verfügung stehende Fachliteratur werden im Anhang dieses Gutachtens (siehe Anhang A) auszugsweise dargestellt. Für das gegenständliche Gutachten wurden dem Sachverständigen vom Gericht die nachfolgenden Unterlagen übergeben; diese bilden die Grundlage für die Beauftragung:

- Anordnung der Schätzung der Liegenschaft von BG Donaustadt vom 20.10.2025
- Beschluss des BG Donaustadt vom 20.10.2025

Vom gefertigten Sachverständigen wurden im Rahmen der Gutachtenserstellung folgende spezifische Erhebungen durchgeführt:

- Örtliche Befundaufnahme (siehe Kapitel 2 in diesem Gutachten)
- Einsichtnahme in den Bauakt bei der MA37 Baupolizei
- Auskunftseinholung bei Stadt Wien MA 6 Referat Zentrale Einbringung
- Auskunftseinholung bei Stadt Wien MA 28 Straßenverwaltung und Straßenbau
- Auskunftseinholung beim Finanzamt Österreich
- Auskunftseinholung bei Immobilienverwaltung Barilich GmbH
- Erhebungen in der Urkundensammlung des BG Donaustadt / BG Floridsdorf
- Vergleichswerterhebungen in eigenen Datenbanken und verschiedenen Quellen
- Vergleichswerterhebungen im Grundbuch

Folgende Unterlagen wurden dem gefertigten Sachverständigen von Immobilienverwaltung Barilich GmbH zur Verfügung gestellt:

- Jahresabrechnung vom 01.01. bis 31.12.2024
- Energieausweis vom 11.10.2017
- Protokoll der Eigentümerversammlung vom 07.11.2023
- Vorausschau 2025
- Monatsvorschreibungen ab 7/2025

2. Örtliche Befundaufnahme

2.1 Zeitpunkt der Befundaufnahme

Die örtliche Befundaufnahme erfolgte am

Dienstag, den 20.11.2025 in der Zeit von 11.30 Uhr bis 12.15 Uhr.

2.2 Anwesende bei der Befundaufnahme

Herr Matthias FUNK-FANTINI (Gerichtssachverständiger)

Herr Ing. Michael ESSLINGER (Vertreter der Immobilienverwaltung – von 12.00 Uhr – 12.15 Uhr)

Von der verpflichteten Partei hat niemand teilgenommen.

2.3 Umfang der Befundaufnahme

Die Befundaufnahme erfolgte durch Augenschein; nach der örtlichen Befundaufnahme eintretende Veränderungen am Bewertungsgegenstand oder an der Liegenschaft sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

Der gefertigte Sachverständige hat die Wohnhausanlage und deren allgemeinen Räumlichkeiten (Garage, Technikräume, Stiegenhaus, etc.) – soweit zugänglich – besichtigt. Ebenso wurden die bewertungsgegenständlichen Motorrad-Stellplätze besichtigt.

3. Befund

3.1 Gutsbestand

Nachfolgend wird ein aktueller Auszug aus dem Grundbuch – eingeschränkt auf den bewertungsgegenständlichen Anteil – dargestellt. Der vollständige Grundbuchauszug liegt dem Gutachten im Anhang B bei.

Auszug aus dem Hauptbuch
 KATASTRALGEMEINDE 01651 Aspern EINLAGEZAHL 6028
 BEZIRKSGERICHT Donaustadt

 *** Eingeschränkter Auszug ***
 *** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 46, 47 ***
 *** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

 Letzte TZ 6138/2025
 WOHNUNGSEIGENTUM
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
467/4	G	GST-Fläche	* 1334	
		Bauf.(10)	451	
		Gärten(10)	883	Böckingstraße 13 Pilotengasse 118

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
 3 a 4432/2006 Bauplatz (auf) 467/4
 b 4684/2006 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG
 4 a 1798/2020 Vereinbarung über die Tragung von Aufwendungen für die
 Liegenschaft gemäß § 32 Abs 8 WEG 2002 gem Pkt 10. und 11.
 Wohnungseigentumsvertrag 2020-03-27
 ***** B *****
 46 ANTEIL: 2/1635
 Whitestone 118 GmbH & CoKG (FN 454928m)
 ADR: Wohllebengasse 19/16, Wien 1040
 a 4971/2016 IM RANG 4399/2016 Kaufvertrag 2016-08-11 Eigentumsrecht
 b 1798/2020 Wohnungseigentum an Motorrad-Stellplatz in Garage M01
 d gelöscht
 47 ANTEIL: 2/1635
 Whitestone 118 GmbH & CoKG (FN 454928m)
 ADR: Wohllebengasse 19/16, Wien 1040
 a 4971/2016 IM RANG 4399/2016 Kaufvertrag 2016-08-11 Eigentumsrecht
 b 1798/2020 Wohnungseigentum an Motorrad-Stellplatz in Garage M02
 d gelöscht
 ***** C *****
 1 a 5365/1976
 DIENSTBARKEIT der Duldung eines Korrosionskabels
 gem Par 1 Vereinbarung 1976-07-07 hins Gst 467/1 467/4 für
 Stadt Wien (Wiener Stadtwerke-Gaswerke)
 b 4432/2006 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
 1048
 26 auf Anteil B-LNR 46 47
 a 3505/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (5 C 302/25s)
 27 auf Anteil B-LNR 46 47
 a 4381/2025 IM RANG 3505/2025 Einleitung des
 Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von
 vollstr EUR 127,45
 4 % Z aus EUR 12,68 ab 2025-02-06

4 % Z aus EUR 12,68 ab 2025-03-06
 4 % Z aus EUR 12,68 ab 2025-04-06
 4 % Z aus EUR 12,68 ab 2025-05-06
 4 % Z aus EUR 12,68 ab 2025-06-06
 4 % Z aus EUR 12,81 ab 2025-02-06
 4 % Z aus EUR 12,81 ab 2025-03-06
 4 % Z aus EUR 12,81 ab 2025-04-06
 4 % Z aus EUR 12,81 ab 2025-05-06
 4 % Z aus EUR 12,81 ab 2025-06-06
 Kosten EUR 239,75 u 4 % Z ab 2025-07-02
 Antragskosten EUR 169,67 für WEG des Hauses Böckingstraße
 13/Pilotengasse 118 (68 E 39/25h)

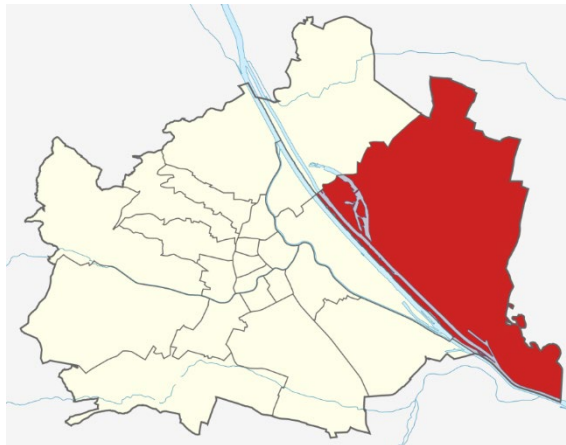
***** HINWEIS *****
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

 Grundbuch 07.12.2025 12:29:56

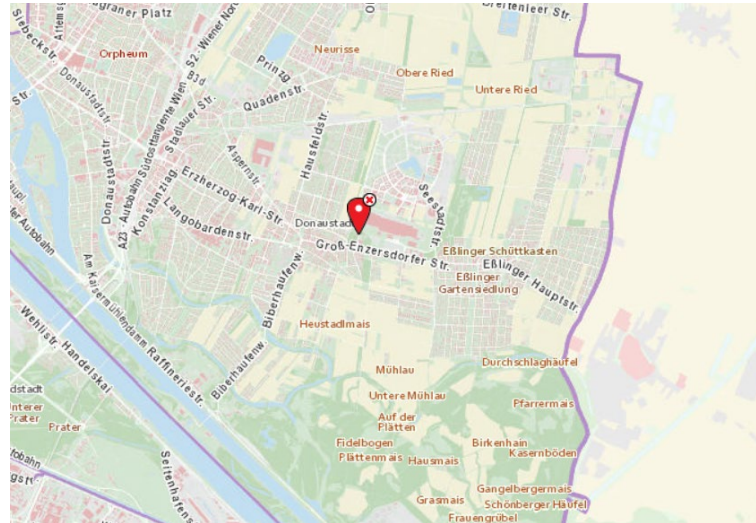
3.2 Lage der Liegenschaft

3.2.1 Lagebeschreibung

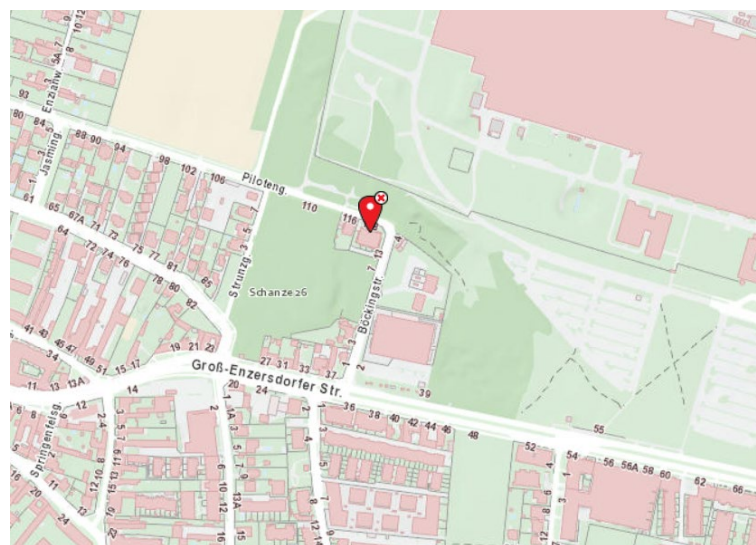
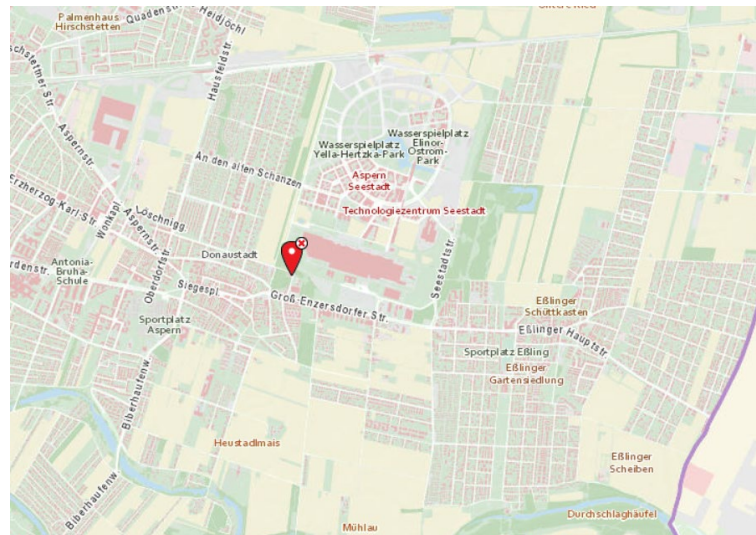
Die Liegenschaft, in der sich die bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsanteile befinden, liegt im 22. Wiener Gemeindebezirk Donaustadt. Der Bezirk befindet sich im nordöstlichen Stadtgebiet, umfasst eine Fläche von rund 100 km² und ist damit der flächenmäßig größte Bezirk Wiens. Donaustadt grenzt im Nordwesten an Floridsdorf, im Osten und Süden an das Bundesland Niederösterreich und im Südwesten an Simmering und Leopoldstadt. Im Westen bildet die Donau eine natürliche Grenze. Der Bezirk ist geprägt durch eine Mischung aus städtischer Bebauung, großflächigen Grünräumen, landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie weitläufigen Siedlungsgebieten. Die wichtigsten Naherholungsgebiete sind Alte Donau, Donauinsel und das Naturschutzgebiet Lobau. Die nachfolgenden Grafiken stellen die Lage des Bezirkes innerhalb des Stadtgebietes sowie dessen Bezirksteile dar (Quelle: de.wikipedia.org):



Die gegenständliche Liegenschaft liegt in der Katastralgemeinde Aspern in einer Seitenstraße der Groß-Enzersdorfer Straße, südlich von der Seestadt Aspern bzw. im Nahbereich des ehemaligen Opel-Werks (General Motors). Die Umgebung stellt ein aufgelockert bebautes Siedlungsgebiet dar. Der nachfolgende Planausschnitt zeigt die Lage innerhalb des Bezirkes (Quelle: wien.gv.at – Stadtplan):

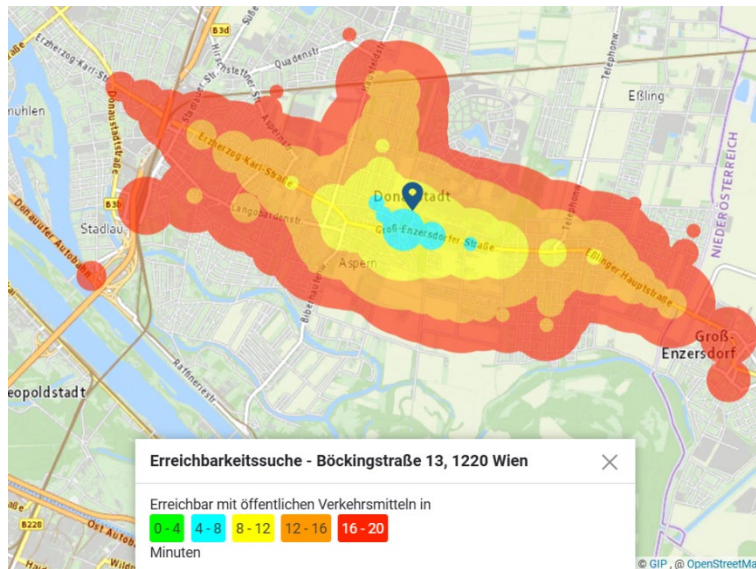


Die nachfolgenden Planausschnitte zeigen die detaillierte Lage (Quelle: wien.gv.at – Stadtplan):



3.2.2 Verkehrsanbindung

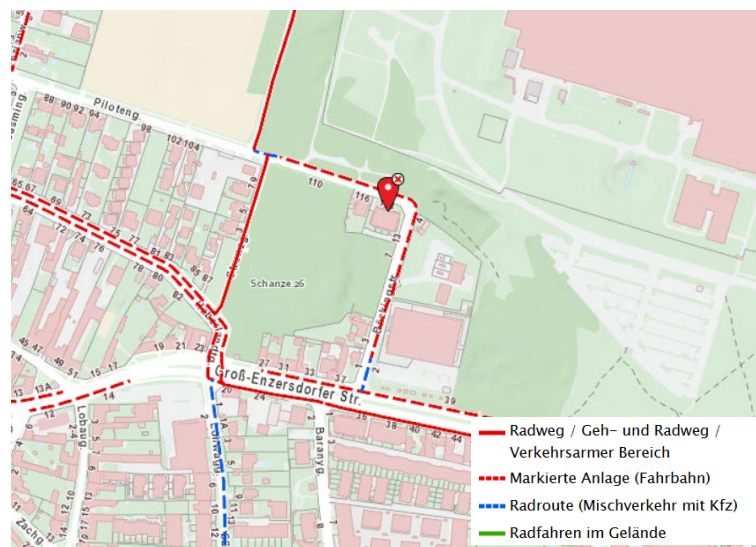
Es besteht durchschnittliche städtische Infrastruktur, durchschnittliche öffentliche Verkehrsanbindung (Buslinien 26A, 97A, 550, 552) und leichte Erreichbarkeit mit privaten Fahrzeugen. Der nachfolgende Planausschnitt stellt die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln innerhalb von 20 Minuten ausgehend von der gegenständlichen Liegenschaft dar (Quelle: anachb.vor.at):



3.2.3 Parkmöglichkeiten & Fahrradbindung

Das Plangebiet fällt werktags im Zeitraum von Montag bis Freitag von 09.00 bis 22.00 Uhr in die Regelung der Parkraumbewirtschaftung mit einer maximalen Parkdauer von zwei Stunden. In der näheren Umgebung sind keine Zonen für AnrainerInnenparkplätze vorhanden. Die nächstgelegenen öffentlichen Parkgaragen befinden sich in der Seestadt Aspern. Auf der gegenständlichen Liegenschaft ist eine Tiefgarage vorhanden.

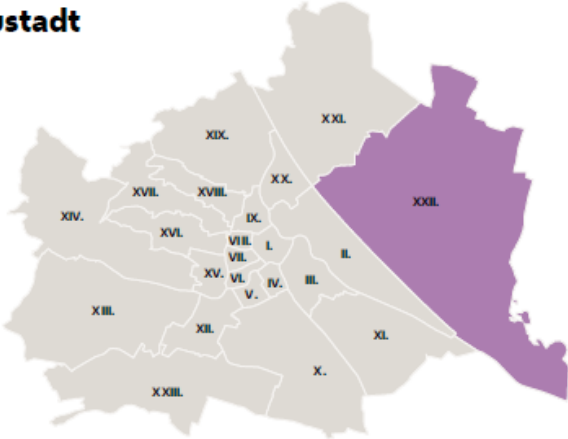
Der nachfolgende Kartenausschnitt (Quelle: wien.gv.at - Stadtplan) zeigt die Fahrradbindung:



3.2.4 Statistische Lagedaten

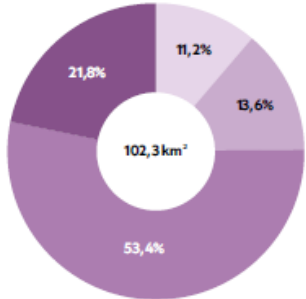
Nachfolgend werden statistische Daten zum Bezirk dargestellt (Quelle: Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien 2024):

22. Bezirk Donaustadt



Bezirksfläche nach Nutzung 2024

- Verbaute Fläche
- Verkehrsflächen
- Grünland und Gewässer
- Landwirtschaftlich genutzte Flächen



102,3 km²

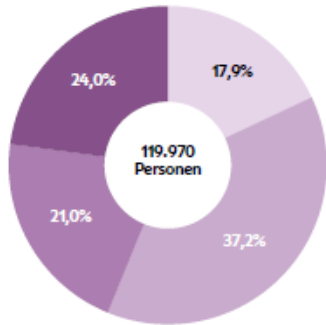
Quelle: Stadt Wien

Wohnbevölkerung 2024 (1)	220.794	Einkommen in EUR 2022 (3)	27.809
Männer	106.354	Männer	31.088
Frauen	114.440	Frauen	24.400
Durchschnittsalter (1)	40,2	Institutionelle Kinderbetreuung 2023/24 und Pflichtschulen 2022/23	
Männer	39,1	Kinder in institutionellen Kinderbetreuungseinrichtungen	12.695
Frauen	41,3	Kinder in allgemein bildenden Pflichtschulen	14.426
AusländerInnenanteil in % (1)	27,9	Medizinische Versorgung 2023	
Männer	28,0	Niedergelassene AllgemeinmedizinerInnen	91
Frauen	27,7	Niedergelassene Fach- und Zahnärztinnen und -ärzte	304
Altersgruppen in % (1)		Öffentliche Apotheken	25
0–5 Jahre	6,3	Gebäude 2022	
6–14 Jahre	10,1	erbaut vor 1919	792
15–24 Jahre	11,6	zwischen 1919 und 1944	4.269
25–64 Jahre	57,0	zwischen 1945 und 1980	8.576
65 Jahre und älter	15,0	zwischen 1981 und 2000	9.480
Bevölkerungsbewegung 2023		zwischen 2001 und 2022	10.221
Lebendgeborene	1.949	Wohnungen 2022	
Gestorbene	1.654	Bewohnte Wohnungen	94.771
Geburtenbilanz	295	Personen je Wohnung	2,23
Wanderung 2023		Straßen 2023	
Zuzüge	21.448	Gemeindestraßen in m	458.039
Wegzüge	13.580	Radverkehrsanlagen in m	337.277
Wanderungsbilanz	7.868	Kraftfahrzeuge 2023 (4)	
Bevölkerungsdichte (1)	2.158	Pkw	91.601
Wirtschaft 2022		Pkw je 1.000 EinwohnerInnen	414,9
Unternehmen	9.210	Krafträder	13.463
Arbeitsstätten	10.525	Straßenverkehrsunfälle 2023	
Arbeitsmarkt 2022		Verletzte	651
Erwerbstätige (2)	101.601	Getötete	2
Männer	52.052	Auf dem Schulweg verletzte Kinder	14
Frauen	49.549	Tourismus 2023	
Arbeitslose (2)		Betten in Hotels und ähnlichen Beherbergungsbetrieben	3.095
Männer	4.847	Gäste	286.986
Frauen	4.825	Übernachtungen	630.957

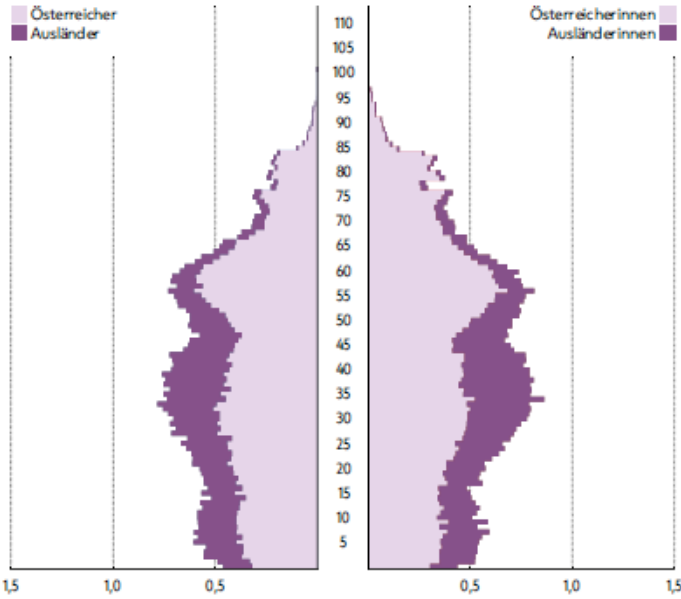
(1) Zum Stichtag 1. 1. 2024. Bevölkerungsdichte = EinwohnerInnen pro Quadratkilometer.
 (2) Daten zum Stichtag 31. 10. 2022 (wohnortbezogen) - Quelle: Abgestimmte Erwerbsstatistik.
 (3) Jahresnettoeinkommen der unselbstständig Beschäftigten nach dem Wohnort. Quelle: Lohnsteuerstatistik.
 (4) Zum Stichtag 31. 12. 2023. Gesamtsumme inklusive Polizei, Justizwache, Post und ÖBB.

Wohnbevölkerung im Alter von 25 bis 64 Jahren nach Bildungsstand 2022

- Allgemein bildende Pflichtschule
- Lehre und berufsbildende mittlere Schule
- AHS, BHS, Kolleg
- Hochschule, Akademie

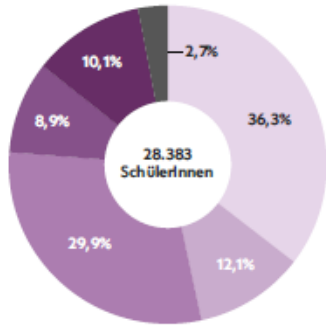


Bevölkerungspyramide der Bezirksbevölkerung 2024 (Lebensjahre in %)

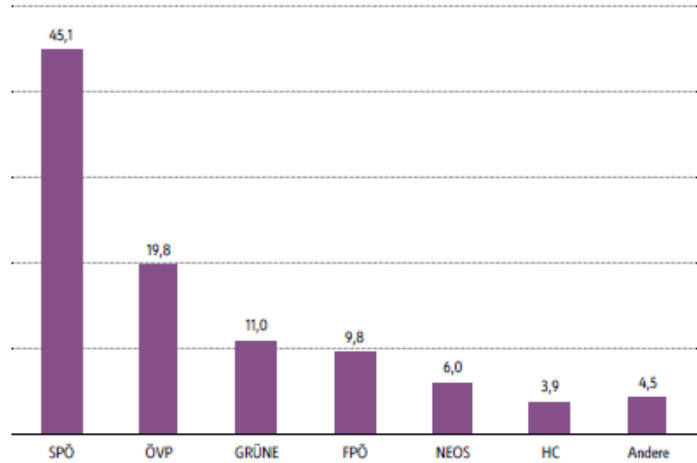


SchülerInnen in Bildungseinrichtungen 2022/23

- in Volksschulen
- in Mittelschulen
- in AHS
- in Berufsschulen
- in BMS/BHS
- in sonstigen Schulen

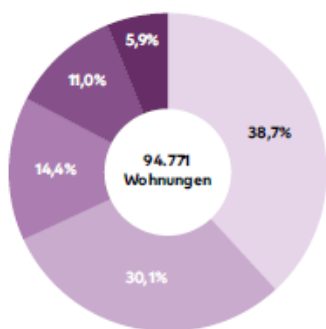


Stimmenanteile bei der Bezirksvertretungswahl 2020 in %



Personen je Wohnung 2022

- 1 Person
- 2 Personen
- 3 Personen
- 4 Personen
- 5 und mehr Personen



Quellen

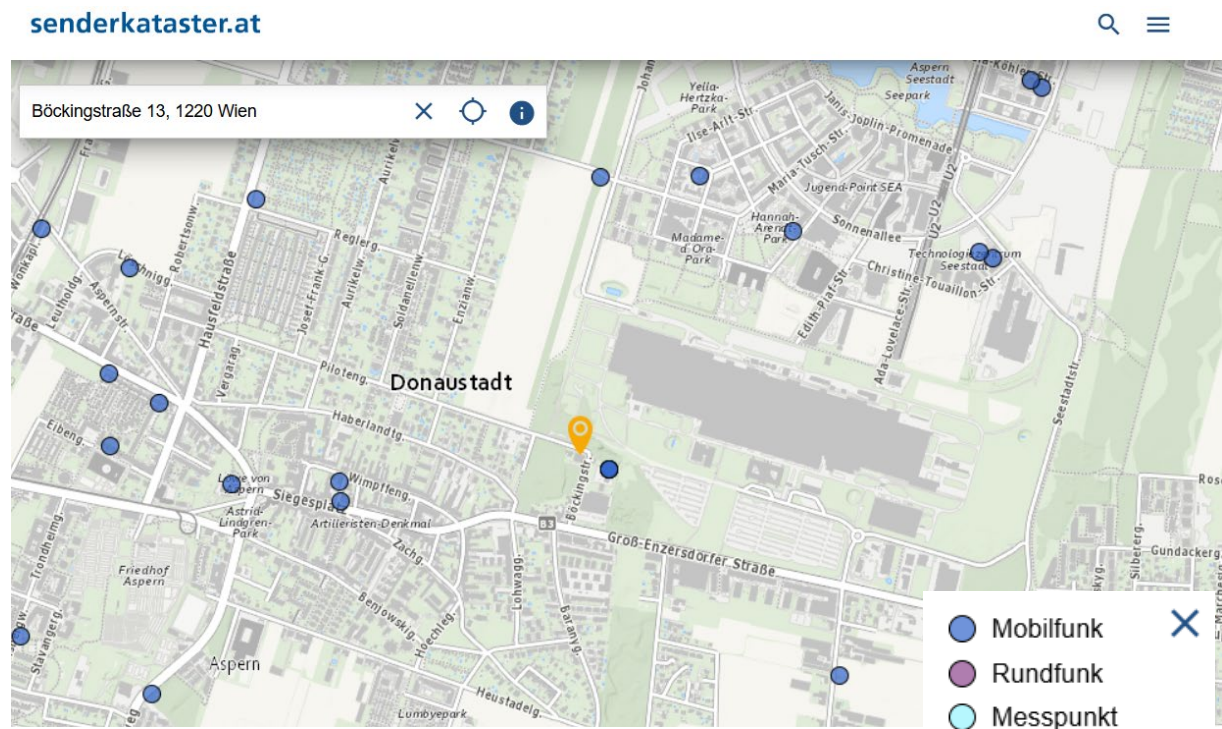
- Arbeitsmarktservice Wien
- Ärztelkammer für Wien
- Österreichische Apothekerkammer
- Stadtwahlbehörde
- Stadt Wien
- Statistik Austria

3.3 Umweltdaten

In den nächsten Kapiteln werden Daten zu Umwelteinflüssen dargestellt, die die gegenständliche Liegenschaft betreffen:

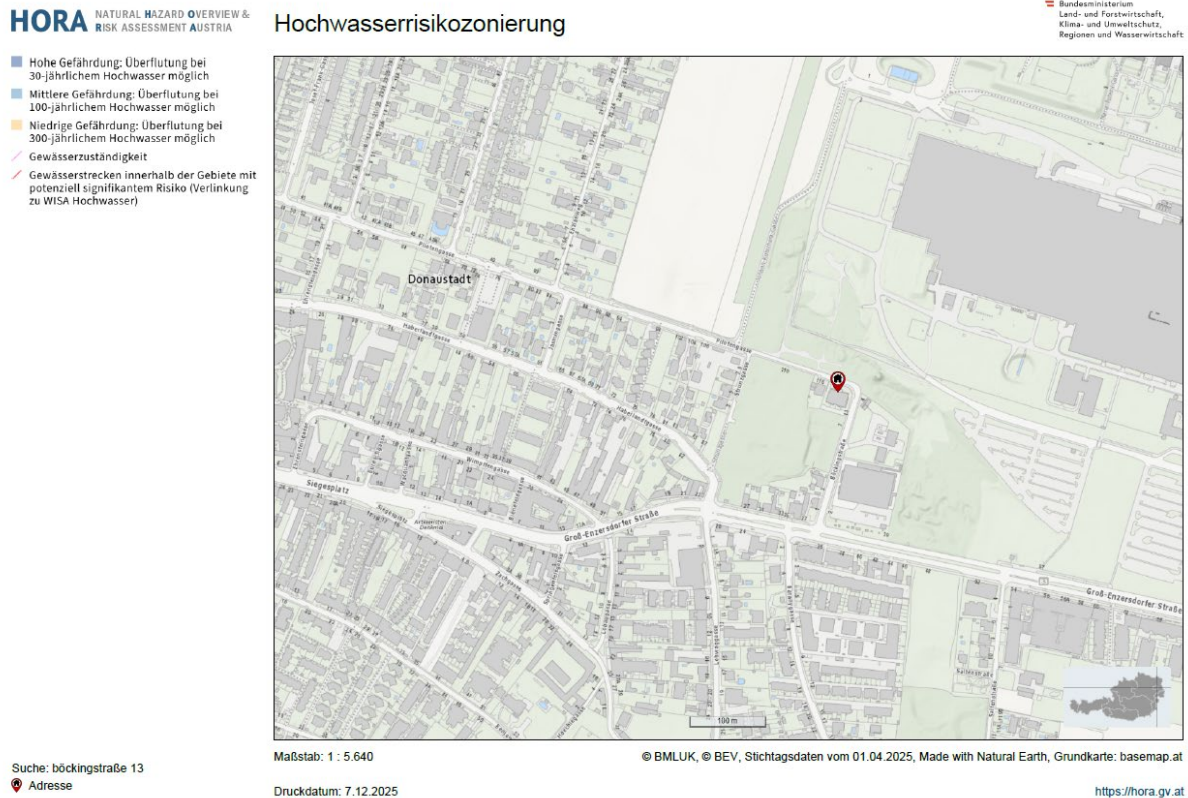
3.3.1 Mobilfunk-Antennen

In der näheren Umgebung befinden sich einige Mobilfunkantennen (Quelle: senderkataster.at):



3.3.2 Hochwasser-Risiko

Für die gegenständliche Liegenschaft ist keine Hochwasser-Risikozone ausgewiesen (Quelle: hora.gv.at):



Die Karten der Hochwasserrisikozonierung dienen einer Erstinformation über mögliche Gefährdungen durch verschiedene Hochwasserszenarien.

Werden amtliche Auskünfte zu einem bestimmten Gebiet oder einer konkreten Adresse benötigt, erteilt diese auf Anfrage die zuständige Behörde. In der Regel ist dies die Gemeinde, die Bezirkshauptmannschaft oder die Fachabteilung beim Amt der Landesregierung. Aus der Tatsache, dass ein bestimmtes Gebiet nicht ausgewiesen ist, kann nicht geschlossen werden, dass hier keine Hochwassergefahr besteht. Grundsätzlich kann es überall zu Überschwemmungen kommen (z.B. durch extreme Niederschlagsereignisse).

Die Ausweisung der Überschwemmungsgebiete für „Niedrige Gefährdung“ (=Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich) erfolgt ohne Berücksichtigung technischer Hochwasserschutzanlagen (Dämme, Deiche, Mauern, etc.), wodurch der Zustand vor Errichtung allfälliger Bauten dargestellt bzw. das sogenannte Restrisiko (beim Versagen von Bauten bzw. beim Überschreiten des Bemessungsereignisses) ausgewiesen wird. Durch die Verwendung österreichweiter einheitlicher geographischer und hydrologischer Eingangsdaten verbunden mit einer einheitlichen hydrodynamischen Modellierung sind parzellenscharfe Aussagen weder möglich noch zulässig, auch wenn - soweit möglich - versucht wurde, bestehende Abflussuntersuchungen der Länder (mit Stand Juli 2021) in die Darstellung zu integrieren.

Parzellenscharfe Aussagen sind in den Bundesländern (allerdings nicht flächendeckend) vorhanden und als Gefahrenzonenpläne, Abflussuntersuchungen oder Gefahrenkarten abrufbar. Sowohl der Maßstab als auch das Datenmodell ist hier ein anderes. Daraus leiten sich auch die Unterschiede in den Ergebnissen ab.

Erfolgt im Landes-GIS keine Ausweisung einer Hochwassergefährdung bedeutete das jedoch nicht, dass an der gewählten Adresse auch tatsächlich keine solche Gefährdung besteht. Es ist auch möglich, dass aufgrund der nicht flächendeckend vorhandenen Untersuchungen des Landes in dem gewählten Abschnitt möglicherweise auch keine detaillierteren und parzellenscharfen Planungen vorliegt.

(Quelle: hora.gv.at)

3.3.3 Erdbeben-Risiko

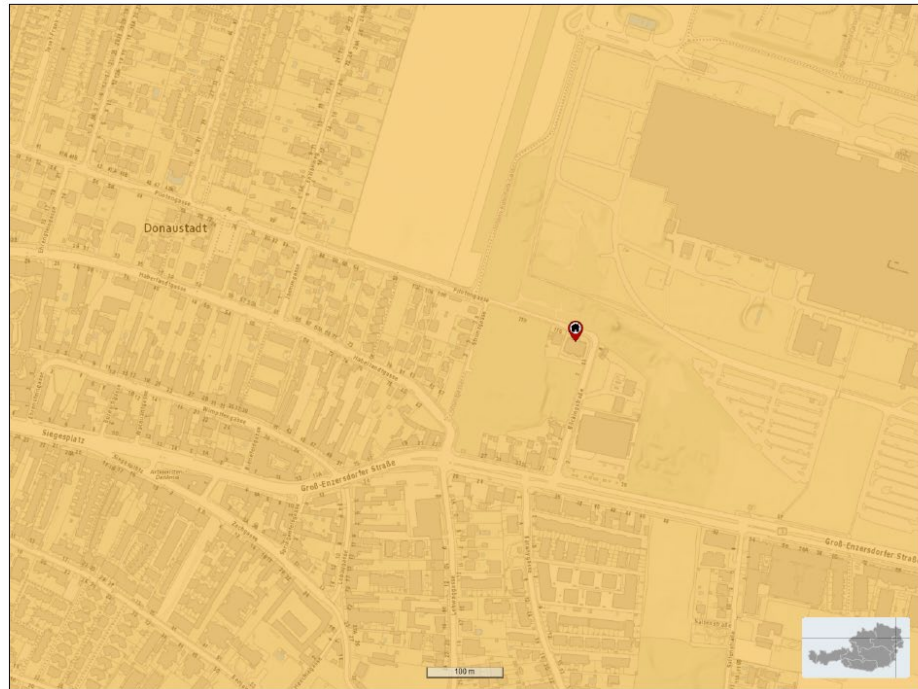
Die gegenständliche Liegenschaft liegt in der nachfolgenden Erdbeben-Risikozone (Quelle: hora.gv.at):

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

- Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
 - Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
 - Zone 2: (Grad VI) mittlere Gebäudeschäden
 - Zone 1: (Grad V) leichte Gebäudeschäden
 - Zone 0: (Grad I-IV) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden
- Gradangaben gemäß der Europäischen Makrosismischen Skala 1998 (EMS 98).
- Bemessungsorte

Erdbebenbemessungswerte gemäß ON B 1998-2

■ Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft



Suche: böckingstraße 13
Adresse

Maßstab: 1 : 5.640

© BMLUK, © BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2025, Made with Natural Earth, Grundkarte: basemap.at, © GeoSphere Austria

Druckdatum: 7.12.2025

<https://hora.gv.at>

Die Karte der Erdbebengefährdung für Österreich stellt die „horizontale Referenz-Bodenbeschleunigung“ gemäß aktuell gültiger ÖNORM B 1998-1 dar. Diese angegebene Erdbebeneinwirkung wird in einem Zeitraum von 50 Jahren (durchschnittliche Gebäudenutzung) mit einer Wahrscheinlichkeit von 90% nicht überschritten.

Anders ausgedrückt: Die Wahrscheinlichkeit, dass die angegebene Erdbebenbelastung in 50 Jahren auftritt oder überschritten wird, beträgt somit 10%. Dies entspricht einer mittleren Wiederkehrperiode von 475 Jahren.

Die Kartengenauigkeit beträgt zwei Kilometer, da die Lokalisierungsgenauigkeit von Erdbeben in diesem Rahmen liegt. Daher liegen in den Übergangsbereichen vereinzelt Orte augenscheinlich in der benachbarten Zone. In diesen Fällen gilt der beim jeweiligen Ort ausgewiesene agR-Wert. Die Zonenzuordnung ist in der Norm ausgeführt. Diese Zone ist dann zu nehmen, wohinein der ortsspezifische agR-Wert fällt. Liegt der Wert genau an der Zonengrenze, so ist die höhere Zone zu wählen, für die dann höhere Auflagen gelten.

(Quelle: hora.gv.at)

3.3.4 Umgebungslärm

Nachfolgend werden Lärmkarten (Quelle: laerminfo.at) abgebildet. In diesen werden Lärmbelastungen in großen Gebieten dargestellt. Im Zuge von Aktionsplanungen wurden 2006 im Einvernehmen mit dem zuständigen Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie sowie dem Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit für die Bewertung von Umgebungslärm die folgenden Schwellenwerte definiert:

SCHWELLENWERT FÜR DIE AKTIONSPANUNG		
	L_{den} [dB]	L_{night} [dB]
Straßenverkehrslärm	60	50
Flugverkehrslärm	65	55
Schienenverkehrslärm	70	60
Industrie und Gewerbe	55	50

Quelle: Bundes-Umgebungslärmschutzverordnung, 2006

3.3.4.1 Lärm durch Straßenverkehr

Lärminfo.at
Lärmschutz für Österreich

2022 Landesstraßen:
24h-Durchschnitt 4 m

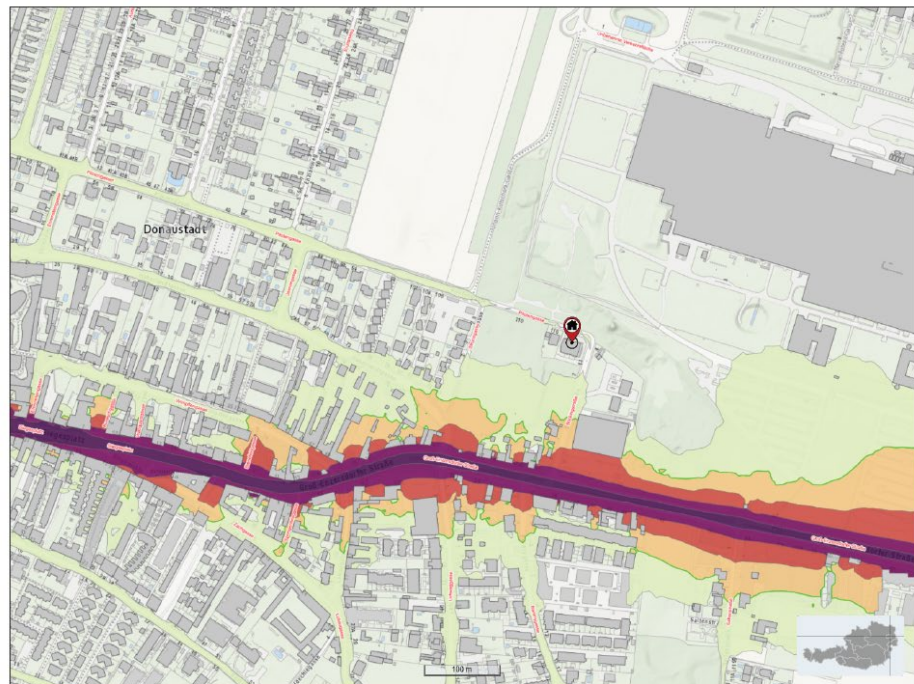
Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Hauptverkehrsstraßen in der Zuständigkeit der Bundesländer in 4 m Höhe über Boden. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Straßen, auch Autobahnen und Schnellstraßen, erfasst. Berichtsjahr 2022.

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Grenzwertlinie
- Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
- Linienquellen Landesstraßen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung
- Ballungsraum
- Ballungsraumgrenzen

Suche: böckingstraße 13
Adresse

● Böckingstraße 13, 1220 Wien
48,21867°N/16,49504°E
Seehöhe: 156 m

Straße 2022 - Landesstraßen - 24h



Maßstab: 1 : 5.640

© BMIMI, © BMLUK, © Bundesländer, © BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2025, Made with Natural Earth, Grundkarte: basemap.at

Druckdatum: 7.12.2025

<https://maps.laerminfo.at>

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft

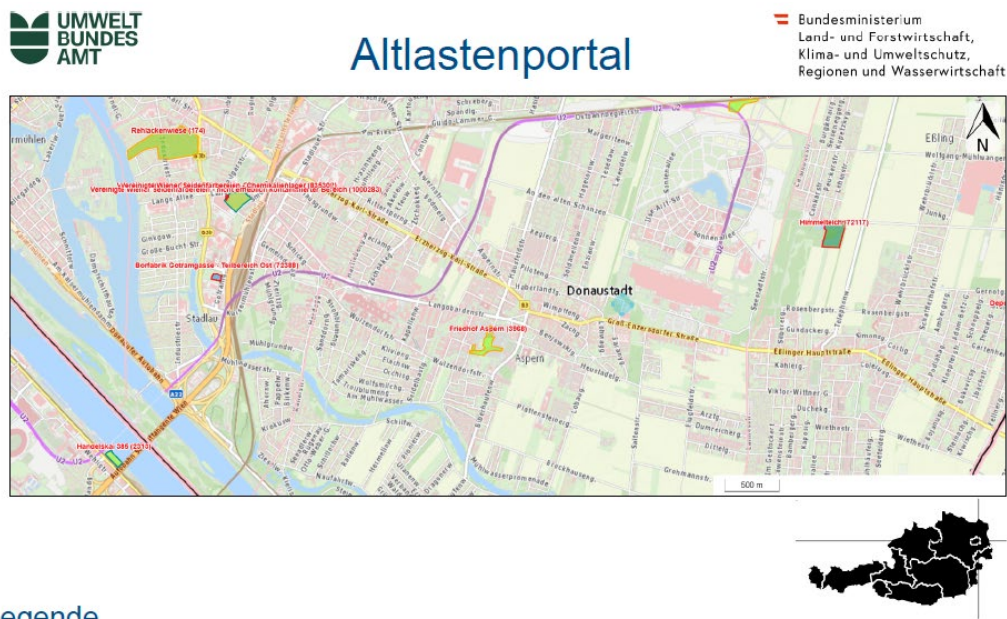
3.3.4.2 Zusammenfassung der Lärmsituation

Im Bereich der Liegenschaft werden laut obigen Lärmkarten die Schwellenwerte für die Aktionsplanung nicht überschritten; die im Nahbereich gelegene Groß-Enzersdorfer-Straße ist eine Hauptdurchzugsstraße durch den 22. Bezirk. Es ist ein hohes Verkehrsaufkommen gegeben.

3.3.5 Kontaminierung / Altlasten

Der gefertigte Sachverständige hat Erhebungen im Altlastenatlas des Umweltbundesamtes vorgenommen; die gegenständliche Liegenschaft ist darin nicht verzeichnet.

Nachfolgend wird ein Ausschnitt aus dem Altlastenatlas abgebildet (Quelle: umweltbundesamt.at/altlasten):



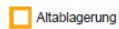
Legende

Flächen

Flächentyp



Altlast



Altablagerung



Altstandort

Status

erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet



Altlast

beurteilt "keine Altlast"



dekontaminiert vorgeschlagen



gesichert

Altlast vorgeschlagen



dekontaminiert



Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen

gesichert vorgeschlagen



Beobachtung abgeschlossen

Etwaige Schadstoffbelastungen des im Bereich der Liegenschaft befindlichen Erdreiches oder der eingebrachten Baustoffe, welche gegebenenfalls bereits bei Errichtung des Gebäudes oder in den Folgejahren entstanden wären, finden im Gutachten keine Berücksichtigung. Die dafür notwendigen Untersuchungen übersteigen den geforderten Umfang der Begutachtung und könnten gegen gesonderten Auftrag von dafür entsprechend qualifizierten Fachfirmen nach dem jeweiligen Stand der Technik durchgeführt werden.

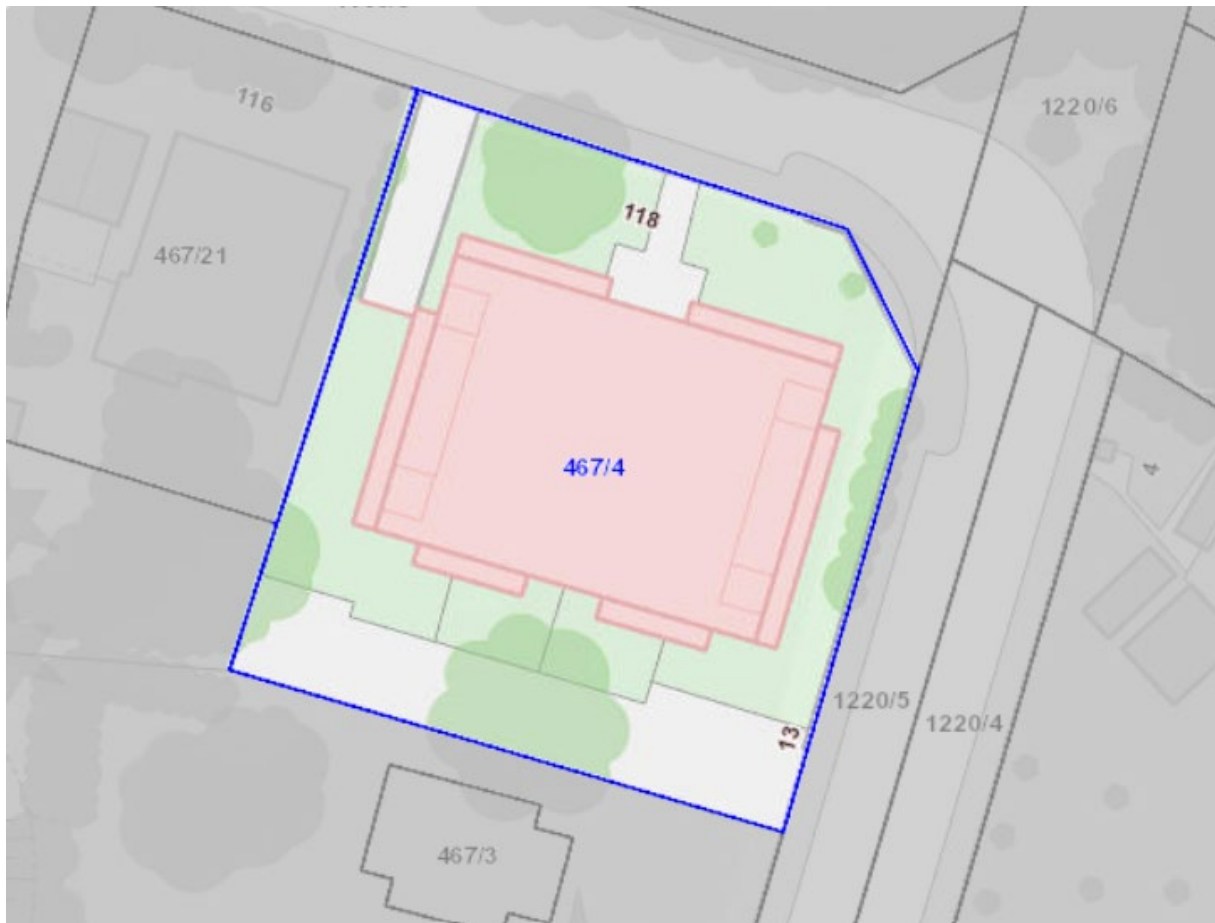
Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass hinsichtlich Grund und Boden bzw. des darauf errichteten Gebäudes keine Kontaminierung besteht, somit Abbruch- und Aushubmaterial jedenfalls in einer Baurest-Massendeponie ordnungsgemäß entsorgt werden kann.

3.4 Beschreibung der Liegenschaft

3.4.1 Grundstücksbestand

Die gegenständliche Liegenschaft umfasst eine Grundstücksfläche von 1.334 m². Das Grundstück stellt einen unregelmäßig figurierten, ebenen Eckbauplatz dar.

Der nachfolgende Planausschnitt stellt die Liegenschaft dar (Quelle: wien.gv.at - Flächenwidmung):



Das Grundstück ist bereits vom Grundsteuerkataster in den Grenzkataster umgewandelt.

Der Grenzkataster ist zum verbindlichen Nachweis der Grenzen der Grundstücke bestimmt. Die Grenzpunkte sind im System der Landesvermessung unter Anschluss an das amtliche Festpunktfeld vermessen und koordiniert und können jederzeit in der Natur wiederhergestellt werden. Die Zustimmung der Eigentümerinnen/Eigentümer der angrenzenden Grundstücke zum Verlauf der Grenzen waren jeweils Voraussetzung für die Eintragung in den Grenzkataster und sind im Technischen Operat des Vermessungsamtes archiviert.

3.4.2 Gebäudebestand

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befindet sich ein um die Jahre 2019/2020 in Massivbauweise und freistehend errichtete Wohnhausanlage, welche im Zeitpunkt der Befundaufnahme Kellergeschoß, Erdgeschoß, Obergeschoß und drei Dachgeschoße umfasst.

Das nachfolgende Orthofoto (Quelle: wien.gv.at – Flächenwidmungsplan) zeigt die Liegenschaft und den darauf errichteten Gebäudebestand.



3.4.2.1 Beschreibung des Gebäudes

Die wärmegeprägten Fassaden sind glatt verputzt und gemalen. An allen Gebäudefronten sind Balkone und Terrassen mit Metall-Brüstungen ausgeführt. Die Fenster sind als Kunststoffrahmenfenster mit außenliegenden Rollläden und überwiegend als französische Fenster mit Unterlichte ausgeführt. Im Dachgeschoß bestehen auch Dachflächenfenster.

Die Garagenabfahrt ist rechts vom Gebäude an der Pilotengasse angeordnet und verfügt über ein Sektionaltor mit Belichtungseinsätzen und Gehflügel. Die Garagenrampe ist mit Gußbelag versehen. Die Garagendecke ist überwiegend mit Wärmedämmung ausgeführt, die Wände sind gemalen. An der Deckenuntersicht sind abgehängte Leitungsführungen montiert.

Der ebenfalls in der Pilotengasse gelegene Hauseingang ist über einen mit Betonsteinen befestigten AufschlieBungsweg erreichbar und als einflügelige Metallrahmen-Türe mit Glaseinsatz und Seitenteil ausgeführt. Darüber ist ein Glas-Vordach angeordnet.

Das allgemeine Stiegenhaus ist mit keramischem Bodenbelag versehen, die Wände und Deckenuntersichten sind verputzt und gemalen. Die Geschosse sind mittels einläufiger Treppenanlage mit keramischem Bodenbelag, einseitigem Metallgeländer und beidseitigem Handlauf aus Metall erschlossen. Im Untergeschoß sind unter anderem Fahrrad-/Kinderwagenabstellräume, ein Heizraum, ein zentraler Elektro-Verteilerraum und Einlagerungsräume angeordnet. Das Satteldach mit Gaupen ist als Blechdach ausgeführt, die Einfassungen und Rinnen bestehen ebenfalls aus Blech.

Ein Personenaufzug mit Brandfallsteuerung ist eingebaut (Fabrikat „Kone“, Tragkraft 630 kg); dieser erschließt alle Geschosse. Eine Torsprechanlage ist vorhanden.

3.4.2.2 Bau- und Erhaltungszustand

Der Gebäudebestand befindet sich in einem dem Alter entsprechenden Bauzustand und in einem insgesamt sehr guten Erhaltungszustand. Im Zeitpunkt der Befundaufnahme wurde geringfügig rückgestauter Instandhaltungsbedarf festgestellt, wie folgt:

- Grünverfärbungen an Fassade und Blechdach
- Feuchteschäden im Heizraum
- Geringfügige Putzabplatzungen an Mauerecken im Kellergeschoß

Zu kurz- und mittelfristig anstehenden Instandhaltungsmaßnahmen, sind im Protokoll der Eigentümersammlung vom 07.11.2023 (siehe Anhang F zu diesem Gutachten) folgende Problempunkte angeführt:

- Wassereintritt in der Garage nach Regenfällen mit Pfützenbildung.

Gemäß Auskunft des Vertreters der Hausverwaltung wurde dieses Problem zwischenzeitig behoben.

Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde im Zuge der Befundaufnahme ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme erhoben. Detaillierte bautechnische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Eine Beurteilung von Bauteilen, die nicht von außen eingesehen werden können (z.B. Fundamente) ist nicht möglich. Eine zerstörende Untersuchung über etwaige versteckte Baumängel sowie eine Zustandskontrolle gemäß ÖNORM B1300 ist nicht erfolgt.

Über den Zustand der haustechnischen Anlagen (z.B. Heizungsanlage, etc.) liegen keine Informationen vor; es wird davon ausgegangen, dass diese in einem funktionstüchtigen Zustand sind, regelmäßig und fachgerecht instandgehalten werden.

Ein Bauwerksbuch gemäß § 128a Bauordnung für Wien liegt nicht vor.

3.4.2.3 Außenanlagen

Die Liegenschaft ist an den Straßenfronten überwiegend mit Massivsockel und aufgesetztem Maschendraht- bzw. Metallgitterzaun eingefriedet.

Zu den Nachbarliegenschaften besteht ebenfalls Maschendrahtzaun zum Teil auf Massivsockel. An der Südseite des Gebäudes besteht entlang der Grundgrenze eine zum Teil mit Rasengittersteinen bzw. mit Gußbelag befestigte Fläche, die bereichsweise als PKW-Abstellplätze gewidmet ist. Weiters ist ein überdachter Müllcontainerplatz vorhanden. Die zu den Erdgeschoßwohnungen zugeordneten Eigengärten sind mit Maschendrahtzaun eingefriedet. Die nicht bebaute und befestigte Fläche ist begrünt und verfügt über Baum- und Strauchbestand.

3.4.2.4 Barrierefreiheit

Nach Ansicht des gefertigten Sachverständigen ist der Gebäudebestand entsprechend dem Gesetz über die Gleichstellung von Menschen mit Behinderungen (BGStG) überwiegend als barrierefrei anzusehen; eine explizite Detailprüfung wurde nicht vorgenommen.

3.4.2.5 Energiekennzahlen

Gemäß Energieausweis von DEM Technisches Büro Ing. Christian Demuth vom 11.10.2017 beträgt der spezifische Heizwärmebedarf für das Gebäude wie folgt:

Referenz-Heizwärmebedarf	$HWB_{Ref,SK}$	26,20 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB_{SK}	20,88 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f_{GEE}	0,775

Der Energieausweis wird im Anhang D zu diesem Gutachten auszugsweise beigelegt.

3.4.2.6 Anschlüsse

Anschlüsse an das städtische Versorgungssystem sind unter anderem hinsichtlich Strom, Wasser, Gas und Kanalisierung zugeleitet. Über den Zustand bzw. die Dimensionierung der Ver- und Entsorgungsleitungen kann ohne entsprechende Prüfbefunde keine Aussage getroffen werden. Für die Wertermittlung werden diese als uneingeschränkt funktionstüchtig angenommen.

3.4.2.7 Wärme- und Warmwasserversorgung

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung des Gebäudes erfolgt mittels zentraler Gas-Heizung. Laut Wohnungseigentumsvertrag sind Sonnenkollektoren sowie eine Satellitenempfangsanlage am Dach montiert. Dem Protokoll der Eigentümerversammlung (siehe Anhang F zu diesem Gutachten) ist zu entnehmen, dass eine Rampenheizung für die Garagenrampe eingebaut ist.

3.4.2.8 Baubehördliche Bescheide

Der gefertigte Sachverständige hat Einsicht in den baubehördlichen Akt bei der MA37 genommen, nachfolgend werden die relevanten Bescheide zitiert:

Mit Bescheid vom 07.05.2018 (MA 37/927003-2017-1) wurde die Errichtung des Gebäudes bewilligt.

Mit Bescheid vom 17.12.2019 (MA 37/927003-2017-33) wurden der 1. Planwechsel sowie die Errichtung eines Zubauses genehmigt.

Die Fertigstellungsanzeige zu den oben angeführten Bescheiden wurde am 24.03.2020 vollständig belegt.

Die Bescheide und die Fertigstellungsanzeige werden im Anhang J dem Gutachten beigelegt.

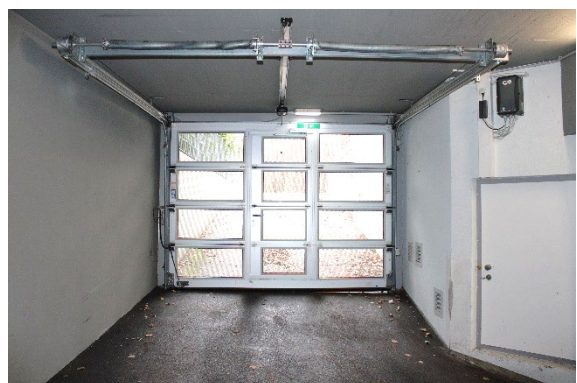
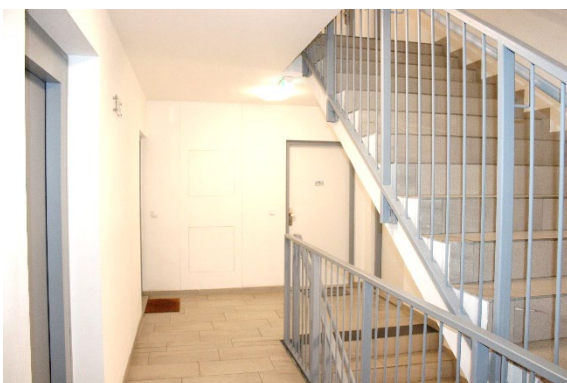
3.4.2.9 Baubehördlicher Überwachungsakt

In dem bei der Baubehörde geführten Überwachungsakt liegt ein Bescheid vom 05.07.2019 (MA 37/470446-2019-1) für die Herstellung von Klimageräten betreffend 2. Dachgeschoß und 3. Dachgeschoß, bestehend aus 5 Außengeräten und 14 Innengeräten. Laut einem auf dem Überwachungsakt befindlichen handschriftlichen Vermerk wurden diese Klimageräte zum Stichtag 04.02.2021 noch nicht errichtet. Ob die Klimageräte zwischenzeitlich eingebaut wurden, kann vom gefertigten Sachverständigen nicht festgestellt werden.

3.4.2.10 Fotos der Wohnhausanlage

Nachfolgend werden Fotos der Liegenschaft abgebildet:







3.4.3 Flächenwidmung und Bebauungsplan

Im Flächenwidmungsplan sind die Widmungen der jeweiligen Grundflächen festgelegt (z.B. Bauland, Grünland, etc.). Im Bebauungsplan sind die Richtlinien (z.B. Gebäudehöhe, etc.) für die zulässige Bebauung auf Baulandflächen ersichtlich.

Der zum Bewertungsstichtag gültige Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (Plannummer: 7702, Kundmachung am 30.06.2005) weist für die Grundstücksfläche unter Einhaltung eines straßenseitigen, 5 bzw. 8 m tiefen Vorgartens, für eine Trakttiefe von ca. 18 bzw. 25 m die Widmung Bauland Wohngebiet, Bauklasse I mit 7,5 m Höhenbeschränkung, offene oder gekuppelte Bauweise aus. Die restliche Grundstücksfläche ist gärtnerisch zu gestalten.

Nachfolgend wird ein Ausschnitt aus dem zum Bewertungsstichtag gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan abgebildet (Quelle: wien.gv.at – Flächenwidmung):



Für die gegenständliche Liegenschaft gelten darüber hinaus die nachfolgenden besonderen Bestimmungen:

- Auf den mit BB2 bezeichneten Flächen ist die Bebaubarkeit der Bauplätze mit einer Fläche von mehr als 1.500 m² mit 25 % beschränkt.
- Auf den mit BB3 bezeichneten Grundflächen sind die nicht bebauten Grundflächen gärtnerisch auszugestalten.

Nachfolgend wird die Legende zum Flächenwidmungs- und Bebauungsplan dargestellt:

Zeichenerklärung Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
www.wien.at/flaechenwidmung/public

Wien!
voraus
Flächenwidmung
Stadtplanung

StoDt#Wien

Flächenwidmung

Generalisierte Flächenwidmung

- Wohngebiet
- Wohngebiet-förderbarer Wohnbau
- Wohngebiet-Geschäftsviertel
- Gemischtes Baugebiet
- Gem. Baugebiet-förderbarer Wohnbau
- Betriebsbaugebiet
- Baugebiet - Geschäftsviertel
- Industriegebiet
- Gartensiedlungsgebiet
- Ländliches Gebiet
- Schutzgebiet
- Sondergebiet
- Verkehrsband
- Erholungsgebiet
- Friedhof

1 Bauklasse 1
2 Bauklasse 2
3 Bauklasse 3
4 Bauklasse 4
5 Bauklasse 5
6 Bauklasse 6

A Straßenraum
BG Betriebsbaugebiet
E Erholungsgebiet
EBD Erholungsgebiet Freibäder
EBH Erholungsgebiet Grundfläche für Badehütten
EKL Erholungsgebiet Kleingartengebiet
EKLW Erholungsgebiet für ganzjähriges Wohnen
ENZ Einkaufszentren
EPK Erholungsgebiet Parkanlagen
ESP Erholungsgebiet Sport- und Spielplätze
F Friedhöfe
GB Gemischte Baugebiete
GM Gemeinschaftsflächen
GS Gartensiedlungsgebiete
GV Geschäftsviertel
I Industriegebiet
L Ländliche Gebiete
OZ öffentliche Zwecke
SN Sonderutzgebiete
SO Sondergebiete
SPK Parkschutzgebiet
STR Strukturpläne
STRE Strukturerebnis
STRG Strukturgebiet
SWW Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel
SWW Schutzgebiet Landwirtschaftliche Nutzung
VB Verkehrsband
W Wohngebiet

TE Textliche Bestimmungen

Plandokumente

- Bausperre § 8 (1)
- Bausperre § 8 (2)
- Bausperre § 8 (6)

Verfahren ab öffentlicher Auflage

- Öffentliche Auflage
- Nach öffentlicher Auflage

Zonen

- Schutzzone
- Wohnzone

1234 Grundstückskataster

Weltkulturerbe

- Kernzone
- Außenzone

Projekte

- Projekte Stadtentwicklung

Öffentlicher Verkehr

- U-Bahn Linie U1
- U-Bahn Linie U2
- U-Bahn Linie U3
- U-Bahn Linie U4
- U-Bahn Linie U6
- S-Bahn
- Lokalbahn Wien-Baden
- Straßenbahn
- Autobus
- Regionalbus
- Radwegenetz

Bildung

- Bücherei
- Kindergarten
- Musik- und Singschule
- Schule
- Universität
- Volkshochschule

Energie

Innovative Energieprojekte

- Ausbildung
- Energieeffiziente Gebäude
- Energieerzeugung
- Sanierung
- Stadtschließung

Energieerzeugungsanlagen

- geförderte Photovoltaikanlagen
- viele Photovoltaikanlagen
- wenige Photovoltaikanlagen
- geförderte Solarthermieanlagen
- viele Solarthermieanlagen
- wenige Solarthermieanlagen
- Wasserkraftwerke
- Windkraftwerke
- Biomasse und Deponiegas
- Konventionelle Kraftwerke

Windpotenzialkataster

Zonierung nach Eignung

- hohes Windenergiepotenzial (> 4m/s)
- mittleres Windenergiepotenzial (> 2,5-4m/s)
- geringes Windenergiepotenzial (< 2,5m/s)

Leistungsdichte

- hohe Leistungsdichte
- geringe Leistungsdichte

Erdwärmepotenzialkataster

Thermische Grundwassernutzung

- Leistungsklasse < 1 kW
- Leistungsklasse 1 kW bis < 5 kW
- Leistungsklasse 5 kW bis < 20 kW
- Leistungsklasse > 20 kW
- Wasserschutzgebiet

Erdwärmesonden bis 30m, 100m, 200m

- keine Daten
- gering geeignet
- durchschnittlich geeignet
- gut geeignet
- Genehmigungslinie

Solarpotenzialkataster

Eignung der Dachfläche

- Solardach-Eignung sehr gut
- Solardach-Eignung gut
- Gebäude-Dachfläche

Schutzbereich Bau

- Weltkulturerbe und Schutzzone

Schutzgebiete Natur

- Natura 2000, Nationalpark, Natur- und Landschaftsschutzgebiet etc.
- Naturdenkmal punktförmig

Naturschutz

Europaschutzgebiet (Natura 2000)

- Flora Fauna Habitat und Vogelschutzrichtlinie

Nationalpark

- Nationalpark Donauauen Wiener Teil
- Naturzonen

Naturzonen mit Managementmaßnahmen

- Außenzonen
- Sonderbereich Ackerfläche
- Sonderbereich Grundwasserwerk
- Außenzonen Sonderbereich Schiffsahrtstrasse
- Außenzonen Verwaltungszonen I-V

Naturschutzgebiet

- Naturschutzgebiet

Landschaftsschutzgebiet

- Landschaftsschutzgebiet

Geschützte Landschaftsteile

- geschützte Landschaftsteile

Ökologische Entwicklungsflächen

- ökologische Entwicklungsfläche

Naturdenkmal

- Naturdenkmal punktförmig
- Naturdenkmal flächig

Geschütztes Biotop

- geschütztes Biotop

Biosphärenpark

- Kernzone
- Pflegezone
- Entwicklungszone

Ramsar-Gebiet

- Ramsar-Gebiet

**ZEICHENERKLÄRUNG
FÜR DEN FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN**
und dessen Darstellung in der Mehrzweckkarte auf Grund der Wiener Bauordnung

21. März 2019

FLÄCHENWIDMUNGSPLAN (§4)

BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN (§5)

GRÜNLAND	
Ländliche Gebiete	L
Erholungsgebiete	
Parkanlagen	EpK
Kleingartengebiete	EKl
Kleingartengebiete für ganzjähriges Wohnen	EKlW
Sport- und Spielplätze	Esp
Freibäder	Ebd
Grundflächen für Badehütten	Ebh
sonstige für die Volksgesundheit und Erholung der Bevölkerung notwendige Grundflächen, z.B.	ELagerwiese
Schutzgebiete	
Wald- und Wiesengürtel	SWW
landwirtschaftliche Nutzung	SWW/L
Parkschutzgebiete	SpK
Friedhöfe	F
Sondernutzungsgebiete	SN
VERKEHRSBÄNDER	VB
BAULAND	
Wohngebiete	W
Wohngebiet-Geschäftsviertel	Wgv
Wohngebiet-geförderter Wohnbau	WGF
Gartensiedlungsgebiete	GS
Gartensiedlungsgebiet-Gemeinschaftsanlage	GS/GM
Gemischte Baugebiete	GB
Gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel	GBgv
Gemischtes Baugebiet-geförderter Wohnbau	GBGF
Gemischtes Baugebiet-Betriebsbaugebiet	GBBG
Gemischtes Baugebiet-friedhofsbezogen	GBF
Industriegebiete	IG
mit bestimmter Verwendungs- oder Nutzungsart (Beschränkung)	IGBS
Anwendungsbereich Richtlinie 2012/18/EU	IGSI
SONDERGEBIETE	SO
gem. §4 Abs. 2D a-e BO f. Wien z.B.	SOkläranlage
Lagerplätze und Ländelflächen, mit bestimmten Lagerungen (Beschränkung)	SOLL SOLL/BS
Anwendungsbereich Richtlinie 2012/18/EU	SOsi
Sonstige Grundflächen für die Errichtung bestimmter, nicht unter eine andere Widmung fallende Gebäude bzw. Nutzung, z.B.	SOMarkt
ZUSÄTZLICHE PLANZEICHEN FÜR ANTRAGSPÄNE BZW. PLANDOKUMENTE	
Grenze des Plangebietes	
Grenze des Bausperrgebietes	
Genehmigte und bleibende Bestimmungen (schwarz)	
Aufzulassende bzw. aufgelassene Bestimmungen	
Beantragte bzw. neu genehmigte Bestimmungen	
Straßencode, z.B.	<i>Kärntner Straße (02303)</i>

FLUCHTLINIEN	
Baulinien	
Straßenfluchtlinien	
Verkehrsfluchtlinien	
Grenzfluchtlinien	
Baufluchtlinien	
Grenzzlinien	
Genehmigte HÖHENLAGE	
für Verkehrsflächen in der ersten Ebene	H1
in einer anderen Ebene	H2
Genehmigte QUERSCHNITTE	
von Verkehrsflächen mit Schnittbezeichnungen	S1 S2
Fußweg	Fw
BAUKLASSEN (§75)	I bis VI
Grenzmaße der Bauklasse VI	
z.B. Gebäudehöhe min. 32m, max. 38m	32-38m
BAUWEISEN (§76)	
offene Bauweise	o
gekuppelte Bauweise	ogk
offene oder gekuppelte Bauweise	ogk
Gruppenbauweise	gr
geschlossene Bauweise	g
STRUKTUREN (§77)	
Strukturgebiet	StrG
Struktureinheit	StrE
Zusätzliche Festlegungen §5(4)	
Soweit sie nicht durch die nachfolgenden Zeichen besonders gekennzeichnet sind	BB
Schutzzonen	
Wohnzonen	
Einkaufszentren	EKZ (. m²)
Beschränkung der bebaubaren Fläche	
z.B. auf 100m² oder auf	100m²
20% der Bauplatzfläche oder auf	20%
20% des jeweiligen Teiles des Bauplatzes	[20%]
Laubengänge Lg Durchfahrten Df öffentliche öDf	
Arkaden Ak Durchgänge Dg öffentliche öDg	
öffentliche Aufschließungsleitungen (Einbauten - Trasse)	
Beschränkung der Gebäudehöhen	
z.B. auf 14m oder auf	14m
67,5m über Wiener Null	+67,5m
Grundflächen für öffentliche Zwecke	ÖZ
gärtnerische Ausgestaltung	G
keine Ein- und Ausfahrten an Fluchtlinien	
Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen	P
Verpflichtung der Anlieger zur Herstellung und Erhaltung von Straßen	§ 53

3.5 Bewertungsgegenständliche Motorrad-Stellplätze M01 & M02

An der gegenständlichen Liegenschaft ist Wohnungseigentum begründet. Unter Wohnungseigentum versteht man das ausschließliche Nutzungsrecht an einer bestimmten Einheit (beispielsweise Büro, Wohnung, Lager, etc.). Gesetzliche Basis bildet das Bundesgesetz über das Wohnungseigentum (Wohnungseigentumsgesetz 2002).

3.5.1 Bewertungsgegenstand laut Grundbuch

Der nachfolgende Auszug aus dem B-Blatt des Grundbuches stellt die laut Gerichtsauftrag bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsanteile dar:

***** B *****

46 ANTEIL: 2/1635

Whitestone 118 GmbH & CoKG (FN 454928m)

ADR: Wohllebengasse 19/16, Wien 1040

a 4971/2016 IM RANG 4399/2016 Kaufvertrag 2016-08-11 Eigentumsrecht

b 1798/2020 Wohnungseigentum an **Motorrad-Stellplatz in Garage M01**

d gelöscht

47 ANTEIL: 2/1635

Whitestone 118 GmbH & CoKG (FN 454928m)

ADR: Wohllebengasse 19/16, Wien 1040

a 4971/2016 IM RANG 4399/2016 Kaufvertrag 2016-08-11 Eigentumsrecht

b 1798/2020 Wohnungseigentum an **Motorrad-Stellplatz in Garage M02**

d gelöscht

3.5.2 Bewertungsgegenstand laut Nutzwertfestsetzung

Im Nutzwertgutachten sind die im Grundbuch verbücherten Mindestanteile der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte ausgewiesen. Für die gegenständliche Liegenschaft wurden die Nutzwerte mit Gutachten von Arch. Dipl.-Ing. Thomas Wagensommer vom 20.02.2020 festgesetzt.

Der nachfolgende Auszug aus der Nutzwertgutachten stellt Ausmaß und Nutzwert der bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsanteile dar:

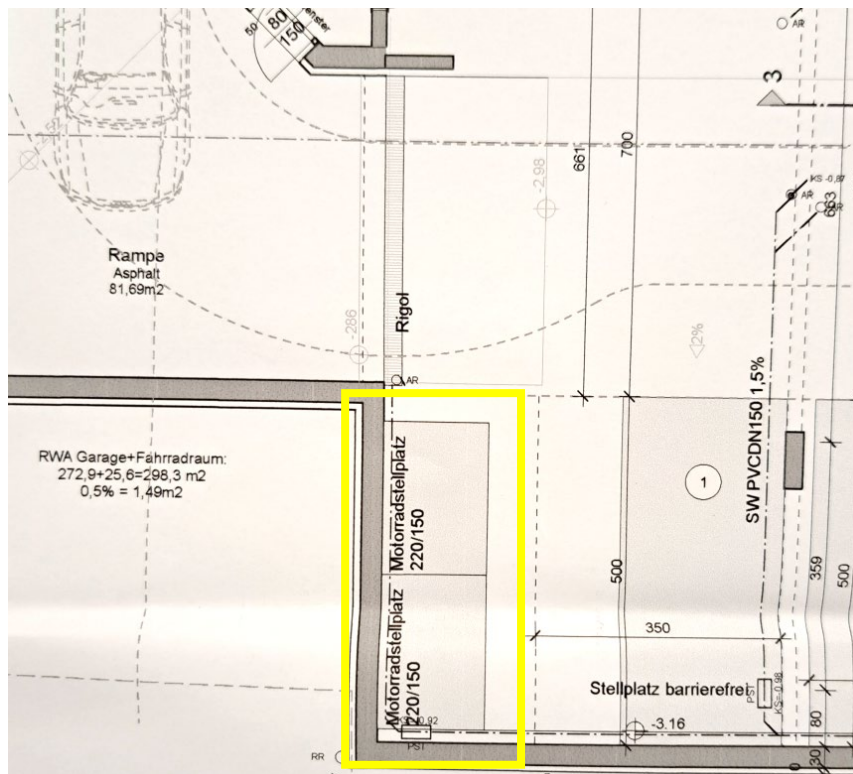
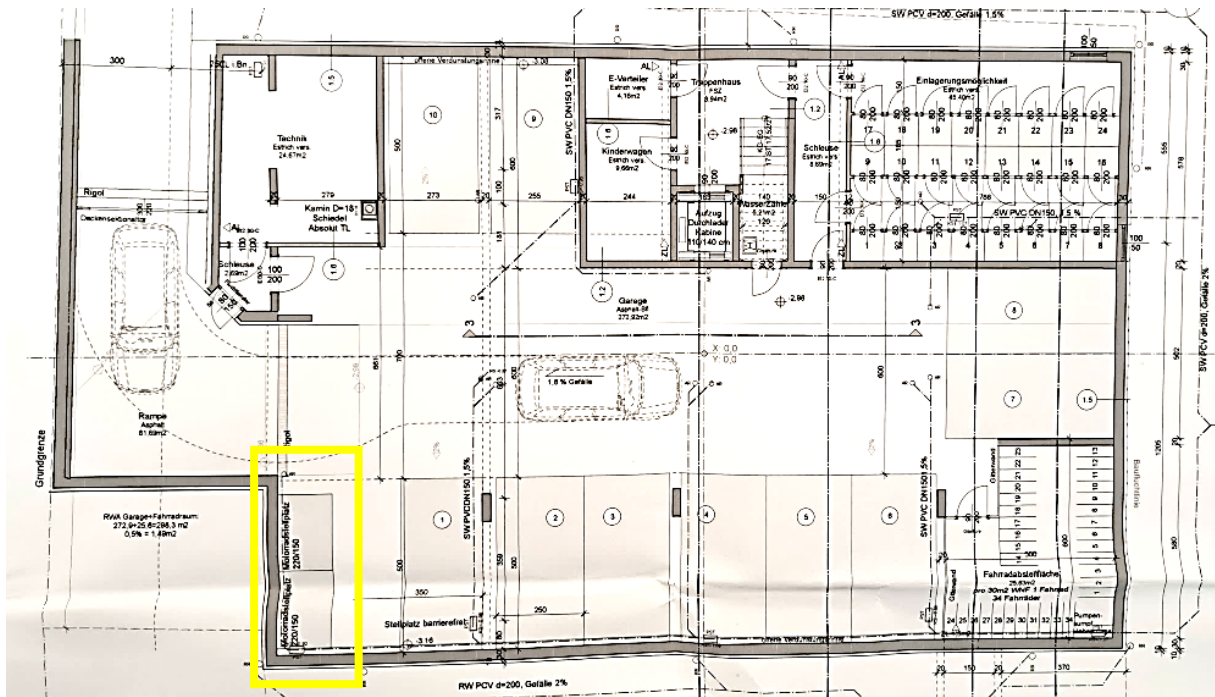
Nutzwertberechnung							(Tabelle 4)	
Top	Bezeichnung	Geschoss	Nr.	Fläche	Nutzwert pro m ²	Einzel-Nutzwert	Gesamt-Nutzwert	
M01	Abstellplatz für Motorrad in Garage							
		KG		3,30	0,50	2		
	Summe Einzelnutzwerte						2	
	Summe						2	
M02	Abstellplatz für Motorrad in Garage							
		KG		3,30	0,50	2		
	Summe Einzelnutzwerte						2	
	Summe						2	

Die bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsanteile umfassen demnach die nachfolgenden Nutzflächen:

Motorrad-Stellplatz in Garage M01	3,30 m ²
Motorrad-Stellplatz in Garage M02	3,30 m ²

3.5.3 Grundriss und Nutzfläche laut Bestandsplan

Nachfolgend werden Auszüge aus dem bei der Baubehörde eingesehen Plan in der Übersicht und im Detail (jeweils mit gelben Lage-Vermerk durch den gefertigten Sachverständigen) abgebildet:



3.5.4 Beschreibung der Motorrad-Stellplätze

Die bewertungsgegenständlichen Motorrad-Stellplätze sind jeweils mittels Bodenmarkierung gekennzeichnet. Der Motorrad-Stellplatz 02 ist eben; der Motorrad Stellplatz 01 weist eine geringfügig ansteigende Neigung (Richtung Garagenrampe) auf.

3.5.5 Monatliche Kosten für die Motorrad-Stellplätze

Laut Monatsvorschreibungen ab Juli 2025 von Immobilienverwaltung Barilich GmbH betragen die monatlichen Kosten wie folgt:

Motorradstellplatz M01

		Rechnung 25/1229/VS00018		3.06.2025	
Monatsvorschreibung ab 7/2025		Diese Rechnung gilt bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw bis zum Ende des Vertragsverhältnisses			
Betriebskosten	4,23	20%	2	Anteile von	71
Verwalt. Honorar	1,15	20%	3,30	m2 von	140,61
Rep. Rücklage	6,22	0%	2	Anteile von	95
Netto gesamt	11,60				
20% USt	1,08				

Summe	EUR	12,68			
=====					

Motorradstellplatz M02

		Rechnung 25/1229/VS00021		3.06.2025	
Monatsvorschreibung ab 7/2025		Diese Rechnung gilt bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw bis zum Ende des Vertragsverhältnisses			
Betriebskosten	4,23	20%	2	Anteile von	71
Verwalt. Honorar	1,26	20%	3,60	m2 von	140,61
Rep. Rücklage	6,22	0%	2	Anteile von	95
Netto gesamt	11,71				
20% USt	1,10				

Summe	EUR	12,81			
=====					

3.5.6 Bestandssituation der Motorrad-Stellplätze

Dem gefertigten Sachverständigen liegen keine Angaben darüber vor, ob die Stellplätze vermietet sind. Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme waren keine Fahrzeuge auf den Stellplätzen abgestellt. Im Hinblick darauf, dass von der verpflichteten Partei bei der Befundaufnahme niemand teilgenommen hat, war eine Befragung nicht möglich. Gemäß Auskunft evi.gv.at wurde die verpflichtete Partei im Firmenbuch infolge beendeter Liquidation gelöscht. Für die Wertermittlung wird die Bestandsfreiheit unterstellt.

3.5.7 Vorzugspfandrecht

Im Grundbuch sind zu den bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsanteilen folgende Vorzugspfandrechte angemerkt:

```
***** C *****
26   auf Anteil B-LNR 46 47
    a 3505/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (5 C 302/25s)
27   auf Anteil B-LNR 46 47
    a 4381/2025 IM RANG 3505/2025 Einleitung des
      Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von
      vollstr EUR 127,45
      4 % Z aus EUR 12,68 ab 2025-02-06
      4 % Z aus EUR 12,68 ab 2025-03-06
      4 % Z aus EUR 12,68 ab 2025-04-06
      4 % Z aus EUR 12,68 ab 2025-05-06
      4 % Z aus EUR 12,68 ab 2025-06-06
      4 % Z aus EUR 12,81 ab 2025-02-06
      4 % Z aus EUR 12,81 ab 2025-03-06
      4 % Z aus EUR 12,81 ab 2025-04-06
      4 % Z aus EUR 12,81 ab 2025-05-06
      4 % Z aus EUR 12,81 ab 2025-06-06
      Kosten EUR 239,75 u 4 % Z ab 2025-07-02
      Antragskosten EUR 169,67 für WEG des Hauses Böckingstraße
      13/Pilotengasse 118 (68 E 39/25h)
```

Hinweis: Nachfolgend wird § 27 (3) Wohnungseigentumsgesetz 2002 zitiert:

Die durch das Vorzugspfandrecht besicherte Forderung ist im Fall einer Zwangsversteigerung des Miteigentumsanteils durch Barzahlung zu berichtigen, soweit sie in der Verteilungsmasse (§ 215 der Exekutionsordnung) Deckung findet, ansonsten aber vom Ersteher ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen.

3.5.8 Rückstand

Gemäß den von Immobilienverwaltung Barilich GmbH übermittelten Kontoauszügen besteht zum Stichtag 22.10.2025 ein Rückstand der verpflichteten Partei gegenüber der Eigentümergemeinschaft in folgender Höhe:

Motorrad-Stellplatz in Garage M01	EUR 100,73
Motorrad-Stellplatz in Garage M02	EUR 101,83

Bis zum Stichtag der Ausfertigung des Gutachtens könnte sich der Rückstand erhöht haben.

3.5.9 Fahrnisse

Auf den bewertungsgegenständlichen Motorrad-Stellplätzen waren im Zeitpunkt der Befundaufnahme keine Fahrnisse gelagert.

3.5.10 Zubehör

Es ist kein Zubehör vorhanden und daher auch nicht bewertungsgegenständlich.

3.5.11 Fotos der KFZ-Abstellplätze



3.6 Sonstiges

3.6.1 Stand der Reparatur-Rücklage

Gemäß Wohnungseigentumsgesetz haben die Wohnungseigentümer eine angemessene Rücklage für künftige Aufwendungen (beispielsweise Instandhaltungen) zu bilden.

Laut Rücklagen-Abrechnung von Immobilienverwaltung Barilich GmbH beträgt der Stand der Reparatur-Rücklage per 31.12.2024 rund EUR 30.345,00.

3.6.2 Abgabenrückstände

Laut Auskunft der Stadt Wien (Referat Zentrale Einbringung) vom 24.10.2025 bestehen hinsichtlich der gegenständlichen Liegenschaft keine Abgabenrückstände.

3.6.3 Einheitswert

Gemäß Auskunft vom Finanzamt Österreich bzw. Einheitswertbescheid beträgt der Einheitswert wie folgt:

Einheitswertaktenzeichen	12 004-2-0560/0
Einheitswert der gesamten Liegenschaft	EUR 244.300,00
Einheitswert für die gegenständlichen Anteile	EUR 597,69
Grundsteuermessbetrag	EUR 483,12

Der vom Finanzamt übermittelte Einheitswertbescheid wird im Anhang C zu diesem Gutachten auszugsweise beigelegt.

3.6.4 Darlehen

Laut Auskunft der Hausverwaltung bestehen keine Darlehen zu Lasten der Wohnungseigentümergeinschaft (z.B. Sanierungsdarlehen, Förderungsdarlehen, etc.).

3.6.5 Gehsteigmängel – Gehsteigübernahme

Gemäß Auskunft der Magistratsabteilung 28 (Straßenverwaltung und Straßenbau) wurde der Gehsteig aufgrund von Mängeln noch nicht in die bauliche Erhaltung durch die Stadt Wien übernommen. Nachfolgend wird das Auskunftsschreiben abgebildet:

MA 28 –B-GA-1414531/2025
22., Böckingstraße ONr. 13
ident Pilotengasse ONr. 118

Wien, 29. Oktober 2025
Tda/Src

Anfrage Gehsteigübernahme

Sehr geehrter Herr Funk-Fantini,

auf Ihre Anfrage vom 21. Oktober 2025 wird mitgeteilt, dass der Gehsteig vor der Liegenschaft Wien 22., Böckingstraße ONr. 13 ident Pilotengasse ONr. 118 und zwar an beiden Fronten nicht mit Bescheid in die bauliche Erhaltung der Stadt Wien übernommen wurde.

Eine Übernahme kann nur erfolgen, wenn keine Mängel festgestellt werden. Im Zuge eines Ortsaugenscheines durch eine Mitarbeiterin bzw. einen Mitarbeiter der Magistratsabteilung 28 (MA 28) wurden lediglich folgende Mängel festgestellt, die wie folgt zu beheben sind:

- Der Gehsteig hat im Bereich der Vorziehung bündig mit der Grundstücksgrenze abzuschließen (Eine Grünfläche zwischen Gehsteig und der Grundstücksgrenze ist nicht zulässig).
- Ebenfalls ist die Oberfläche in dem Bereich der Vorziehung neu herzustellen, dass die Entwässerung des Gehsteiges in Richtung der Straße gewährleistet ist (Derzeit Lackenbildung auf dem Gehsteig entlang der Vorziehung an mehreren Stellen).
- Einzelne Querfugen zwischen den Bordsteinen weisen Mängel auf und sind nachzubessern.

Nach erfolgter Mängelbeseitigung wäre eine Übernahme des Gehsteiges vor der o.a. Liegenschaft in die bauliche Erhaltung durch die Stadt Wien mit Bescheid möglich.

Dipl.-Ing. Christof Alexander Scharf
Kl. 49763

Mit freundlichen Grüßen
Für den Abteilungsleiter:
Ing. Daniel Todorovic

3.6.6 Vereinbarungen im Wohnungseigentumsvertrag

Im A2-Blatt des Grundbuches ist nachfolgende Vereinbarung verbüchert:

***** A2 *****
4 a 1798/2020 Vereinbarung über die Tragung von Aufwendungen für die Liegenschaft gemäß § 32 Abs 8 WEG 2002 gem Pkt 10. Und 11. Wohnungseigentumsvertrag 2020-03-27

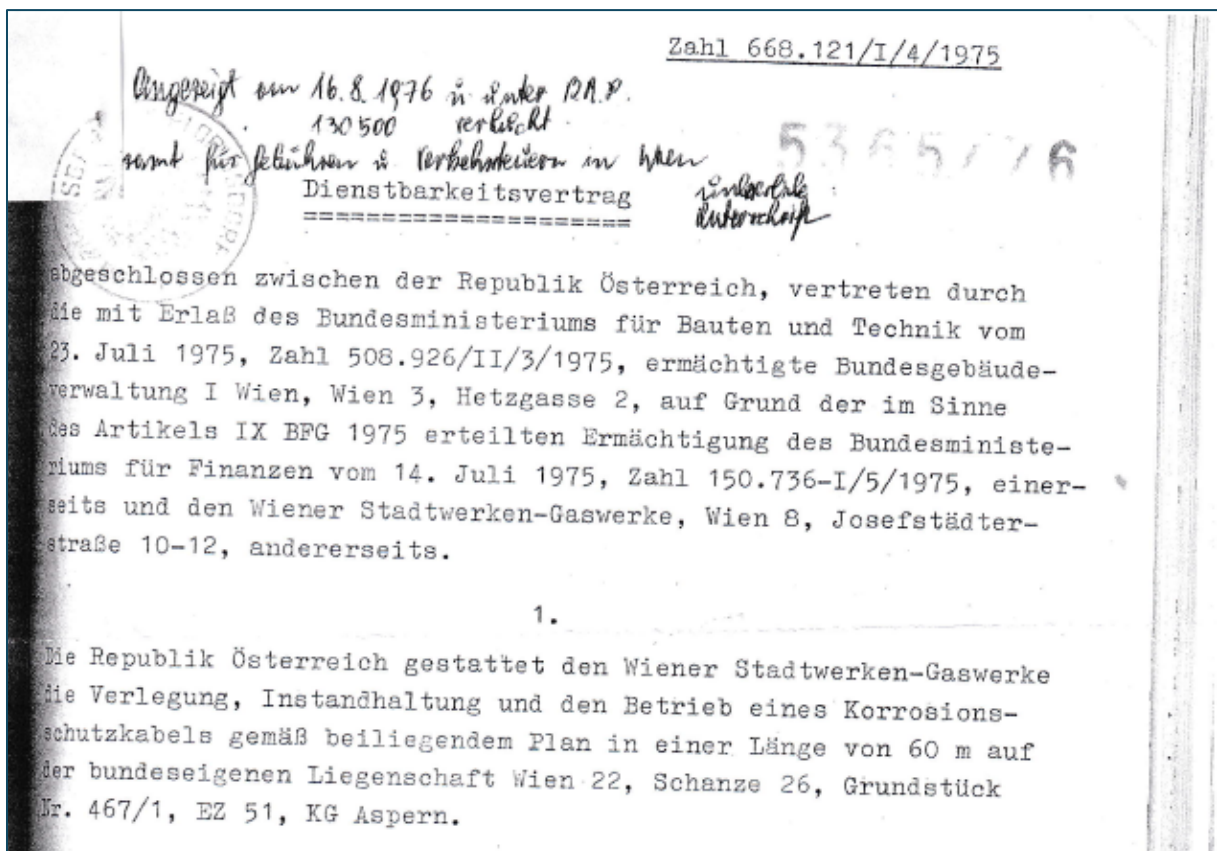
Der Wohnungseigentumsvertrag ist zur Gänze im Anhang I dieses Gutachtens beigelegt. Die oben angeführten Punkte sowie alle weiteren Vereinbarungen können dem Wohnungseigentumsvertrag im Anhang entnommen werden.

3.6.7 Dienstbarkeit (dingliches Recht)

Im C-Blatt des Grundbuches ist nachfolgende Dienstbarkeit verbüchert:

***** C *****
1 a 5365/1976
DIENSTBARKEIT der Duldung eines Korrosionskabels gem Par 1 Vereinbarung 1976-07-07 hins Gst 467/1 467/4 für Stadt Wien (Wiener Stadtwerke-Gaswerke)
b 4432/2006 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1048

Nachfolgend wird der Dienstbarkeitsvertrag abgebildet:



2.

Für die Einräumung der gegenständlichen Dienstbarkeit haben die Wiener Stadtwerke-Gaswerke ein einmaliges Entgelt von S 2.000,-- (in Worten: Schilling zweitausend 00/100) auf das Postsparkassenkonto Nr. 5050.000 des Bundesministeriums für Finanzen (zur Zahl 150.736-I/5/1975) binnen vier Wochen ab beiderseitiger Unterfertigung dieses Vertrages zu bezahlen.

3.

Falls es anlässlich einer Bauführung aus technischen Gründen erforderlich ist, haben die Wiener Stadtwerke-Gaswerke das Korrosionsschutzkabel auf ihre Kosten zu entfernen bzw. zu verlegen.

4.

Die Wiener Stadtwerke-Gaswerke haben die Republik Österreich gegen alle im Zusammenhang mit der Verlegung, dem Betrieb und der Entfernung des Kabels auftretenden Schadenersatzansprüche Dritter schad- und klaglos zu halten. Die Arbeiten haben im Einver-

nehmen mit den Bestandnehmern zu erfolgen und dürfen der Republik Österreich daraus keinerlei Kosten erwachsen.

5.

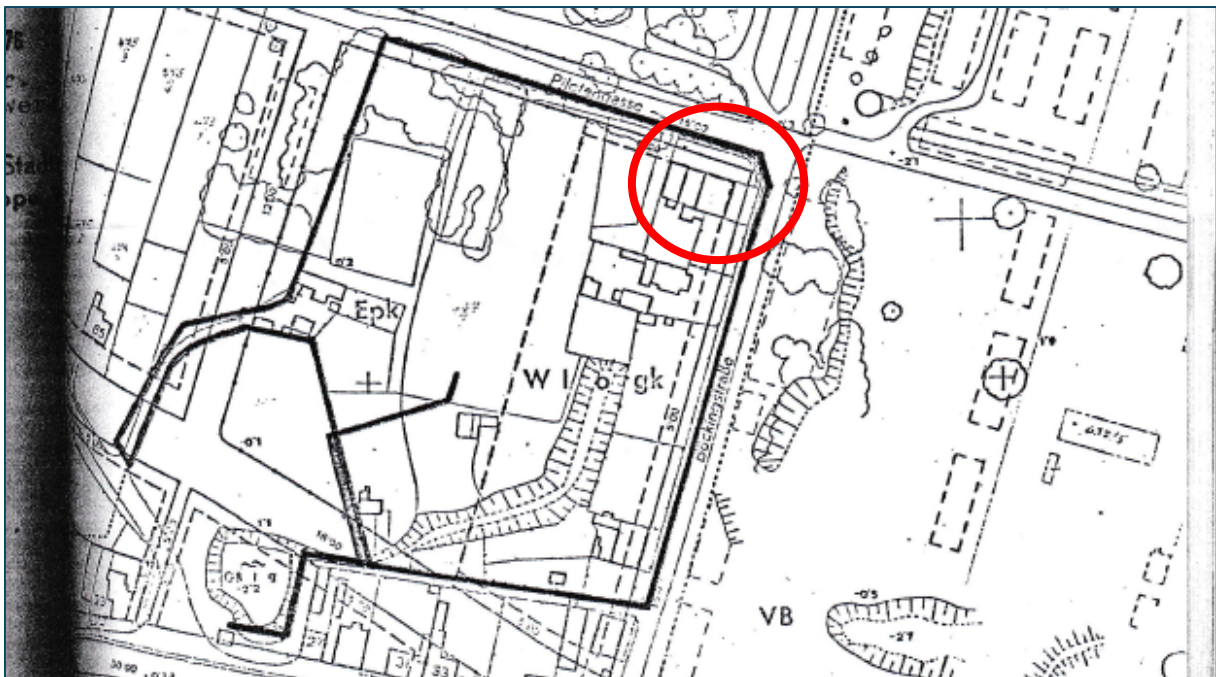
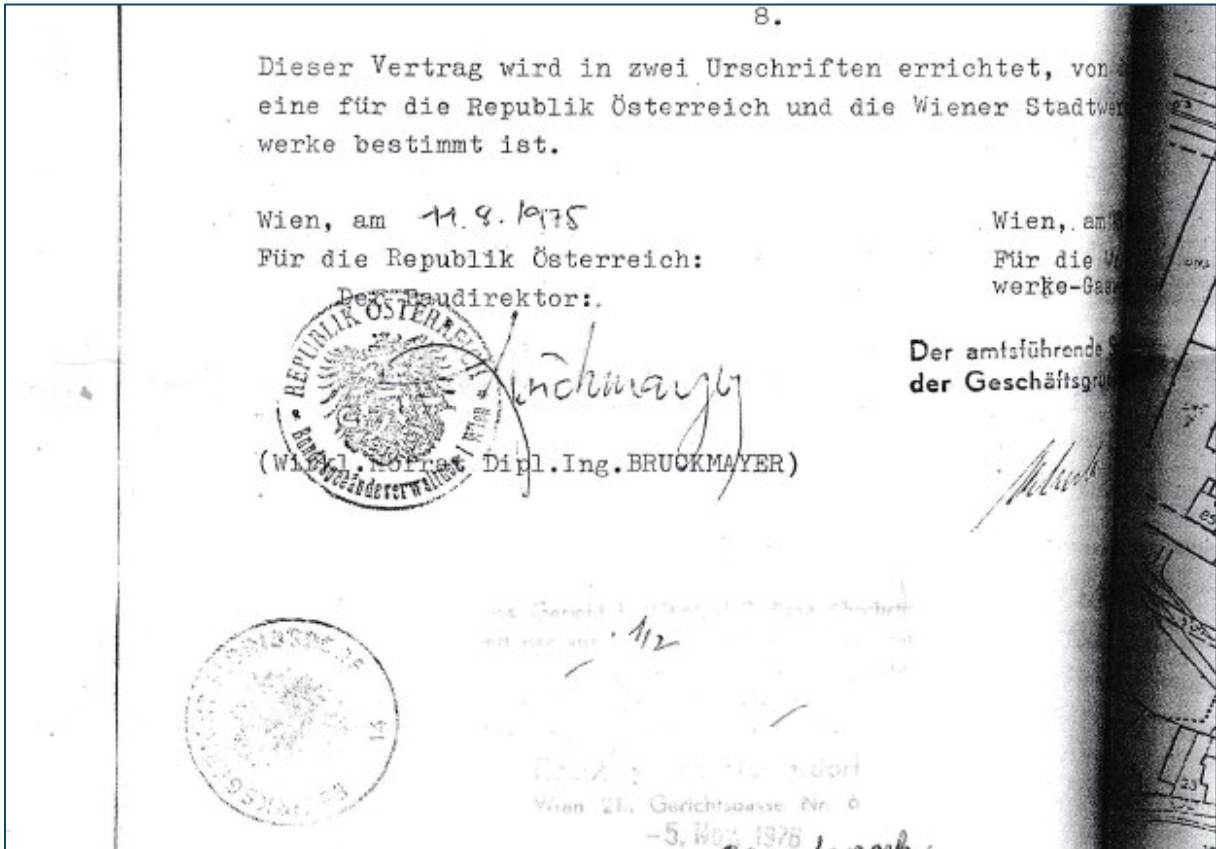
Die Republik Österreich erteilt hiemit ihre Einwilligung, auf Grund dieses Vertrages ohne ihr weiteres Wissen, jedoch nicht auf ihre Kosten, im Grundbuch der KG Aspern in der die Dienstbarkeit der Duldung der im Punkt 1 näher bezeichneten Kabeltrasse zugunsten der Wiener Stadtwerke-Gaswerke verleiht wird.

6.

Beide Vertragsteile verzichten auf das Recht, diesen Vertrag Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes anzufechten.

7.

Sämtliche mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten und öffentlichen Abgaben haben die Wiener Stadtwerke-Gaswerke zur Gänze zu tragen.



Die Position der gegenständlichen Liegenschaft wurde vom gefertigten Sachverständigen im obigen Plan rot markiert. Die Dienstbarkeit für das Korrosionsschutzkabel verläuft dementsprechend entlang der Straßenfronten der Liegenschaft.

Hinweis: Nachfolgend wird § 200 Exekutionsordnung zitiert:

(1) Dienstbarkeiten, Ausgedinge und andere Reallasten, denen der Vorrang vor dem Befriedigungsrecht eines betreibenden Gläubigers oder einem eingetragenen Pfandrecht zukommt, sind vom Ersteher ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen. Nachfolgende Lasten sind nur insoweit zu übernehmen, als sie nach der ihnen zukommenden Rangordnung in der Verteilungsmasse Deckung finden.

(1a) Dienstbarkeiten, die der leitungsgebundenen Energieversorgung dienen und nicht nach anderen Bestimmungen ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen sind, sind dann ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen, wenn der aus der Dienstbarkeit Berechtigte unwiderruflich erklärt hat, den vom Sachverständigen ermittelten Wert der Dienstbarkeit zu zahlen.

Der gefertigte Sachverständige weist (ohne einer rechtlichen Beurteilung des Gerichtes vorgreifen zu wollen) darauf hin, dass die Dienstbarkeit durch einen etwaigen Ersteher ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen ist.

Aus Sicht des gefertigten Sachverständigen hat diese Dienstbarkeit keine Auswirkung auf die Nutzbarkeit bzw. auf den Verkehrswert der bewertungsgegenständlichen Motorrad-Stellplätze.

3.7 Hinweis zur Besichtigungsmöglichkeit

Im Zuge der gerichtlichen Versteigerung und vor dem Versteigerungstermin ist im Regelfall eine Besichtigung des Bewertungsgegenstandes möglich. Der Besichtigungszeitpunkt kann der Ediktsdatei entnommen werden. Der gefertigte Sachverständige empfiehlt, von dieser Besichtigungsmöglichkeit Gebrauch zu machen und den Bewertungsgegenstand persönlich in Augenschein zu nehmen.

4. Gutachten

4.1 Vorbemerkungen

Bei der Wertermittlung wird auf alle im Befund getroffenen Feststellungen und die Verhältnisse auf dem jeweiligen Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag Rücksicht genommen. Besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen bleiben unberücksichtigt.

4.2 Bewertungsauftrag

Mit Beschluss vom 20.10.2025 zu GZ 68 E 39/25h des Bezirksgerichtes Donaustadt wurde der gefertigte Sachverständige beauftragt, eine Beschreibung und Schätzung der Liegenschaft inklusive allfälligen Zubehör:

Gegenstand der Versteigerung:				
Katastralgemeinde	Einlagezahl	BLNr	Anteilsgröße	Bezeichnung der Liegenschaft
01651 Aspern	6028	46	2/1635	Böckingstraße 13/Pilotengasse 118, 1220 Wien; Wohnungseigentum an Motorrad-Stellplatz in Garage M01
01651 Aspern	6028	47	2/1635	Böckingstraße 13/Pilotengasse 118, 1220 Wien Wohnungseigentum an Motorrad-Stellplatz in Garage M02

1220 Wien, Böckingstraße 13 / Pilotengasse 118
EZ 6028, KG 01651 Aspern, BG Donaustadt

vorzunehmen.

4.3 Bewertungsprämissen

Auf Basis aller vorliegenden Informationen, welche im Befund ausführlich dargestellt sind, wird für die Wertermittlung von folgenden Prämissen ausgegangen:

- Bestandsfreiheit
- Geldlastenfreiheit
- Keine außerbücherlichen Lasten
- Keine wertbeeinflussenden Nutzungseinschränkungen durch die Dienstbarkeit
- Keine wesentlichen offenen baubehördlichen Aufträge
- Kontaminationsfreiheit

4.4 Erläuterungen zur Bewertungsmethodik

Der Verkehrswert definiert sich gemäß § 2 LBG (Liegenschaftsbewertungsgesetz) wie folgt:

- (1) Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.*
- (2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.*
- (3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.*

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens oder allenfalls die Kombination von solchen bleibt gemäß § 7 LBG dem Sachverständigen überlassen, dabei ist auch Bedacht auf den Stand der Wissenschaft zu nehmen:

- (1) Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.*
- (2) Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden (§ 3 Abs. 2), so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.*

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) bestimmt in § 3 Abs. 1, dass für die Bewertung jene Wertermittlungsverfahren anzuwenden sind, welche dem Stand der Wissenschaft entsprechen. Dabei kommen insbesondere Vergleichs-, Ertrags- sowie Sachwertverfahren in Betracht. Das prinzipiell in gerichtlichen und verwaltungsrechtlichen Angelegenheiten anzuwendende Gesetz hat sich in der gelebten Geschäftspraxis auch für Privataufträge etabliert und findet allgemeine Anerkennung.

Neben den normierten Verfahren entsprechen weitere nationale und internationale Methoden dem Stand der Wissenschaft und können sohin zur Anwendung bei Ermittlung des Verkehrswertes gelangen. Als Beispiel hierfür sind das Residualwertverfahren oder die Discounted-Cash-Flow-Methode zu nennen.

Der mit der Ermittlung des Verkehrswertes einer Liegenschaft betraute Sachverständige hat auf Basis seiner fundierten Fach- und Marktkenntnis jenen Preis zu ermitteln, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann. Da die Ermittlung des angemessenen Verkehrswertes einer Liegenschaft keine mathematische Abhandlung darstellt, sondern zahlreiche wertdeterminierende Faktoren in unterschiedlicher Gewichtung zu berücksichtigen sind, ist auch die Bestimmung des LBG, wonach die Wahl der anzuwendenden Methodik dem Sachverständigen obliegt, sinnvoll und nachvollziehbar.

4.5. Gewähltes Wertermittlungsverfahren

Garagenplätze bzw. Wohnungseigentumsobjekte sind im Regelfall im Vergleichswertverfahren zu bewerten.

Im gegenständlichen Fall wird für die Wertermittlung davon ausgegangen, dass keinerlei Bestands- oder Nutzungsrechte aufrecht sind. Die Wertermittlung wird daher im Wege des Vergleichswertverfahrens vorgenommen – siehe fachliche Ausführungen im Anhang A.5.3 dieses Gutachtens.

4.6 Wertermittlung

4.6.1 Vergleichswerte / Kaufpreise zu Motorradstellplätzen

Der gefertigte Sachverständige hat im Grundbuch Erhebungen zu Verkäufen hinsichtlich Motorrad-Stellplätze vorgenommen. Die erhobenen Vergleichswerte werden in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Datum	Bezirk	Adresse	Kaufgegenstand	Kaufpreis in EUR	Anzahl Stellplätze	Kaufpreis je Stellplatz
18.12.2020	1020	Stuwerstraße 38	G26	5.000,00	1	5.000,00
29.04.2021	1190	Zuckerandlgasse 59	Nr. 24, 2. KG	4.000,00	1	4.000,00
30.07.2021	1220	Wulzendorfstraße 22A	KFZ-Abstellplatz Motorrad 1	3.500,00	1	3.500,00
18.02.2022	1020	Wehlistraße 291	Motorrad M 105	5.100,00	1	5.100,00
08.04.2022	1020	Wehlistraße 291	Abstellplatz für Motorrad M 305	4.700,00	1	4.700,00
08.04.2022	1020	Wehlistraße 291	Abstellplatz für Motorrad M 306	4.700,00	1	4.700,00
20.05.2022	1020	Wehlistraße 291	Abstellplatz für Motorrad M 103	5.600,00	1	5.600,00
20.05.2022	1020	Wehlistraße 291	Abstellplatz für Motorrad M 104	5.600,00	1	5.600,00
02.12.2022	1020	Wehlistraße 291	M 304	4.800,00	1	4.800,00
05.12.2022	1020	Wehlistraße 291	M 307, M 308	9.400,00	2	4.700,00
18.01.2023	1020	Am grünen Prater 10	M-AP 5	5.000,00	1	5.000,00
17.02.2023	1020	Am grünen Prater 10	Motorrad-Stellplatz 1	5.000,00	1	5.000,00
17.02.2023	1020	Am grünen Prater 10	Motorrad-Stellplatz 4	5.000,00	1	5.000,00
23.03.2023	1220	Ogugasse 5	M AP 58	5.900,00	1	5.900,00
23.03.2023	1220	Ogugasse 5	M AP60, M AP49	11.800,00	2	5.900,00
10.03.2025	1210	Nordbahnanlage 3	KFZ-Motorradstellplatz m1, m2, m3	13.500,00	3	4.500,00
					Min-Wert	3.500,00
					Max-Wert	5.900,00
					Mittel-Wert	4.937,50

Festzuhalten ist, dass Zustand, Größe und Konfiguration der einzelnen Vergleichsobjekte nicht bekannt ist, da diesbezügliche Hinweise in Kaufverträgen regelmäßig fehlen. Diesbezügliche Anpassungen werden nicht vorgenommen, vielmehr wird eine Bandbreite abgebildet.

4.6.2 Kalkulationsansatz zur Ermittlung des Verkehrswertes

Nach Beurteilung des gefertigten Sachverständigen und unter Berücksichtigung aller in diesem Gutachten dargestellten Ausführungen sowie der erhobenen Vergleichswerte wird ein

Verkehrswert in Höhe von EUR 5.000,00 je Motorrad-Stellplatz

angenommen.

4.6.3 Umsatzsteuer

Der in diesem Gutachten in Kapitel 5 ausgewiesene Verkehrswert enthält keine Umsatzsteuer.

4.6.4 Hinweise zur aktuellen Marktsituation

Es ist festzuhalten, dass der Verkehrswert zum Stichtag der Befundaufnahme ermittelt wird und für diesen Zeitpunkt als marktkonform zu bezeichnen ist.

Der gefertigte Sachverständige weist darauf hin, dass aufgrund der aktuellen Marktmechanismen ein verlängerter Verwertungszeitraum vorzusehen ist. Dies ist insbesondere auf die derzeit geltenden Finanzierungsrichtlinien als auch auf das erhöhte Zinsniveau zurückzuführen. Unter Berücksichtigung der aktuellen Marktsituation ist von einer erhöhten Volatilität am Immobilienmarkt auszugehen.

Es wird weiters darauf hingewiesen, dass der ausgewiesene Verkehrswert daher nicht unbedingt jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Der Immobilienmarkt weist eine mehr oder weniger große Streuung auf. Daher ist der ermittelte Verkehrswert mit einer entsprechenden Bandbreite nach oben oder unten zu verstehen.

5. Verkehrswert

Der bestands- und geldlastenfreie Verkehrswert
der bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsanteile

2/1635-Anteile – Motorrad-Stellplatz in Garage M01

2/1635-Anteile – Motorrad-Stellplatz in Garage M02

an der Liegenschaft

1220 Wien, Böckingstraße 13 / Pilotengasse 118

EZ 6028, KG 01651 Aspern, BG Donaustadt

beträgt zum Bewertungsstichtag 20.11.2025
unter Berücksichtigung aller Ausführungen in Befund und Gutachten
sowie der Situation am Immobilienmarkt wie folgt:

Motorrad-Stellplatz in Garage M01 EUR 5.000,00

Motorrad-Stellplatz in Garage M02 EUR 5.000,00

Wien, am 08.12.2025



Matthias Funk-Fantini
Allgemein beideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger

Anhang A – Allgemeine Hinweise

A.1 Allgemeine Erläuterungen

- Dieses Gutachten basiert auf den gesetzlichen Grundlagen laut “Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaft (Liegenschaftsbewertungsgesetz – LBG)” in der zum Ausfertigungsstichtag gültigen Fassung.
- Maßgeblich für die Berücksichtigung einer allfälligen Umsatzsteuer ist die Frage hinsichtlich der privaten oder unternehmerischen Nutzung. Ist der Liegenschaftseigentümer oder Käufer zum Vorsteuerabzug berechtigt, erfolgt keine Berücksichtigung der Umsatzsteuer. Im Falle einer gemischten Nutzung sind eventuelle Umsatzsteueranteile angemessen berücksichtigt.
- Etwaig angeführte Normen (z.B. ÖNORMEN) weisen lediglich Empfehlungscharakter auf. Eine Anwendung dieser Empfehlungen erfolgt ausschließlich nur mit ausdrücklichem Hinweis darauf.
- Die allgemeinen Ausführungen hinsichtlich der Bewertungsmethodik umfassen in ihrer Ganzheitlichkeit auch die Empfehlungen der ÖNORMEN, wobei daraus jedoch nicht darauf zu schließen ist, dass diese im Gutachten exklusiv zur Anwendung gelangen.
- Die Wertermittlung (Bewertung) erfolgt grundsätzlich unter Berücksichtigung eines marktüblichen Verwertungszeitraumes. In Sonderfällen, bei denen eine Abweichung davon zu erwarten ist, wird im Gutachten darauf hingewiesen.
- Die tatsächlich angewandten Wertermittlungsmethoden werden im Gutachten bewertungs-spezifisch abgebildet.
- Etwaige Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten werden vom gefertigten Sachverständigen auf Basis der Erfahrungswerte und unter Berücksichtigung von Lage, Nutzungsart und weiteren marktkonformen Merkmalen angesetzt.
- Bestands- bzw. Mietverträge können nur dann geprüft werden, sofern diese seitens des Auftraggebers zur Verfügung gestellt werden. Für die Bewertung der Liegenschaft wird von der Richtigkeit vorliegender Unterlagen und übergebener Informationen ausgegangen.
- Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass der Bewertungsgegenstand dem baubehördlichen Konsens entspricht, dass eine Benützungsbewilligung vorliegt und dass keine wesentlichen Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen bzw. sämtliche behördlichen Auflagen erfüllt sind. Sollten Abweichungen bekannt sein, werden diese im Befund separat dargestellt. Es werden keine Prüfungen hinsichtlich etwa fehlender behördlicher Genehmigungen etc. durchgeführt, wenn dies nicht gesondert beauftragt wurde.
- Flächenmaße und sonstige Maße werden vom gefertigten Sachverständigen nicht geprüft. Es erfolgt eine überschlägige Plausibilisierung der Flächen. Die Flächenausmaße und Nutzungen werden anhand der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten bzw. erhobenen Unterlagen abgeleitet.
- Prüfungen von Betriebsanlagengenehmigungen bzw. Widmungen von Gebäuden können ohne Einsichtnahme in die entsprechenden Bescheide nicht durchgeführt werden. Für die Bewertung wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass sämtliche Nutzungen dem gesetzlichen Konsens entsprechen. Sofern diesbezüglich detaillierte Unterlagen vorliegen, wird hierzu im Befund gesondert Stellung genommen.
- Die Bewertung von Rechten und Lasten erfolgt unter Berücksichtigung der vorgelegten Urkunden. Außerbüchliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn

diese dem Sachverständigen bekannt sind. Wenn diesbezüglich dem Sachverständigen keine Informationen bekannt gegeben wurden, basiert der ausgewiesene Wert des Gutachtens auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.

- Der Bau- und Erhaltungszustand der Gebäude wird lediglich durch äußere Befundaufnahme, dem Augenschein nach, festgestellt und klassifiziert. Eine detaillierte Untersuchung des Bauzustandes (durch eine zerstörende Untersuchung über etwaige versteckte Baumängel sowie eine Zustandskontrolle gem. ÖNORM B1300 bzw. B1301) wird nicht durchgeführt und ist daher nicht vom Auftragsumfang umfasst.
- Ob vorhandene technische Gebäudeausstattungen (Elektrotechnik, Heizanlagen, Klimaanlage, Sonderausstattungen, Betriebsausstattungen, etc.) den aktuell geltenden gesetzlichen Vorschriften entsprechen, kann vom gefertigten Sachverständigen nicht abschließend beurteilt werden. Für die Wertermittlung werden diese als uneingeschränkt funktionstüchtig angenommen.
- Der Bewertung werden nur jene Umstände zugrunde gelegt, die im Zuge einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erhebung des Sachverhaltes auf Basis der zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie auf Basis der Begehung vor Ort erkennbar sind. Weitergehende Erhebungen sind vom Auftragsumfang nicht erfasst.
- Die Bewertung erfolgt ohne Berücksichtigung des im Bewertungsgegenstand vorhandenen Mobiliars und der dort befindlichen Einrichtungsgegenstände. Unselbstständige Bestandteile (Haustechnik-Installationen, Einbauküchen, Sanitäreinbauten und dergleichen) sind in der Wertermittlung angemessen berücksichtigt.
- Die Übermittlung des Gutachtens erfolgt im Wege des elektronischen Rechtsverkehrs. Die Gültigkeit dieses Dokuments wird durch die elektronische Einbringung sowie der damit erforderlichen Identifizierung des gefertigten Sachverständigen mittels ID-Austria bestätigt.

A.2 Allgemeine Gutachtensgrundlagen

- Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften (LBG)
- Bundesgesetz über das Wohnungseigentum (WEG 2002)
- Bundesgesetz vom 12. November 1981 über das Mietrecht (MRG)
- Bundesgesetz vom 08. März 1979 über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen (WGG)
- Bundesgesetz über die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises beim Verkauf und bei der In-Bestand-Gabe von Gebäuden und Nutzungsobjekten (EAVG 2012)
- Bundesgesetz vom 16. Juli 1971 über die einmalige Gewährung einer Sonderbegünstigung für die vorzeitige Rückzahlung von Wohnbaurdarlehen der öffentlichen Hand (Rückzahlungsbegünstigungsgesetz)
- Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1987
- Landesspezifische Raumordnungsgesetze
- Landesspezifische Baugesetze bzw. Bauordnungen
- Landesregeln des Hauptverbandes der Gerichtssachverständigen
- Bundesgesetz über die allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen und Dolmetscher (SDG)

A.3 Allgemeine Informationsquellen und Erhebungen

- Luftbilder (Quellenangabe direkt bei den Abbildungen)
- Flächenwidmungspläne
- Bebauungsbestimmungen
- Erhebungen bei Bundesanstalt Statistik Österreich
- Erhebungen bei Magistraten, Gerichten, Baubehörden bzw. Gemeindeämtern
- Erhebungen beim Forum Mobilfunkkommunikation
- Erhebungen beim Umweltbundesamt Gesellschaft mit beschränkter Haftung
- Erhebungen beim Bundesministerium Klima- und Umweltschutz
- Erhebungen am regionalen Immobilienmarkt
- Recherchen im Internet
- Erhebungen in Vergleichswert-Datenbanken (z.B. immonetzt.at, etc.)
- Erhebungen im Grundbuch bzw. in der Urkundensammlung
- Befragungen im Kollegenkreis
- OIB-Richtlinien
- Div. ÖNORMEN (z.B. B1802-1, B1300, B1301, etc.)

A.4 Literaturverzeichnis (Fachliteratur)

- „Liegenschaftsbewertung“, Heimo Kranewitter, 7. Auflage 2017
- „Der Wert von Immobilien“, Seiser / Kainz, 1. Auflage 2011
- „Die Nutzungsdauer“, Seiser, 1. Auflage 2020
- „Immobilienbewertung Österreich“, Bienert / Funk, 4. Auflage 2022
- „Bewertung von Spezialimmobilien“, Bienert, 2. Auflage 2018
- „Immobilien-Preisspiegel 2024“, Wirtschaftskammer Österreich
- „Immolex“, Verlag Manz, laufende Ausgaben
- „Sachverständige“, Linde Verlag, Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen, laufende Ausgaben
- „WOBL Wohnrechtliche Blätter“, Verlag Österreich, laufende Ausgaben
- „Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile“, Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen, Auflage Juni 2020
- Wissensdatenbank des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs

A.5 Fachliche Ausführungen

A.5.1 Erläuterungen zur Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wird vom technischen Zustand des Gebäudes und der wirtschaftlichen Nutzungsfähigkeit bestimmt.

Gemäß herrschender Lehre ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des Bau- und Erhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit nach der Marktlage und unabhängig von Alter sowie Wertermittlungszweck einzuschätzen; persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse haben dabei außer Ansatz zu bleiben.

Für die Festsetzung der Restnutzungsdauer erscheint es notwendig, die Begriffe technische Lebensdauer und wirtschaftliche Nutzungsdauer zu definieren, weil diese oft missverständlich angewendet oder verstanden werden:

Technische Nutzungsdauer

Die technische Lebensdauer eines Gebäudes hängt im Wesentlichen von Haltbarkeit der tragenden Bauteile ab und wird von der Qualität des Baumaterials bestimmt. An den Rohbauteilen eines Gebäudes (z.B. Fundamente, Außenwände, Decken, Treppen, etc.) können faktisch keine Erneuerungs- oder Ausbesserungsarbeiten vorgenommen werden. Neben der Güte der gewählten Baustoffe (z.B. Stahlbeton, Ziegel, Holz, Fertigteile, etc.) kommt auch der fachgerechten Verarbeitung ein großer Stellenwert zu. Die Qualität des Rohbaus bestimmt somit die Lebensdauer eines Gebäudes.

Die Ausbauteile eines Gebäudes (dazu zählen im Wesentlichen Innen- und Außenverputz, Dach- eindeckung, Fußböden, Fenster und Türen, HKLS-Installationen, Aufzüge etc.) sind von kürzerer Dauer und müssen, will man die Lebensdauer des Rohbaus annähernd nutzen, ein- bis mehrmals erneuert werden. Es ist jedoch ausdrücklich festzustellen, dass die Erneuerung von Ausbauteilen nicht geeignet ist, die Lebensdauer des Rohbaus zu verlängern.

Neben der Qualität des Baumaterials sind auch die durchgeführten Instandhaltungsarbeiten entscheidend, da bei deren Unterlassen die tragenden Teile ungehindert Witterungseinflüssen ausgesetzt sein können und daher erheblich schneller altern (z.B. schadhafte Dach, mangelhafte Abdichtungen im Fundamentmauerwerk gegen Feuchtigkeit bzw. Wasserdruck des Grundwassers, etc.).

Wirtschaftliche Nutzungsdauer

Die wirtschaftliche Nutzungsdauer ist in der Regel kürzer als die technische Lebensdauer und bezeichnet jenen Zeitraum, innerhalb dem ein Gebäude zu den jeweils herrschenden wirtschaftlichen Bedingungen entsprechend seiner Zweckbestimmung allgemein wirtschaftlich nutzbar ist. Die Nutzungsdauer hat mit der technischen Lebensdauer nur insofern etwas zu tun, als sich die Nutzungsdauer innerhalb der Lebensdauer halten muss.

Für die gewöhnliche Nutzungsdauer – und damit auch für die Restnutzungsdauer – sind demnach auch wirtschaftliche Faktoren ausschlaggebend. Es gibt zahlreiche Faktoren, die auf die Wirtschaftlichkeit von Immobilien einwirken. Im Hinblick darauf ob, ein Bauwerk als wirtschaftlich verwertbar oder gar als abbruchreif gilt, sind dies insbesondere:

- Veränderte Nachfragesituation im Hinblick auf die Lage des Objektes, dies beispielsweise bei Handelsimmobilien, Büro- und Verwaltungsgebäude, Hotels, Gewerbe- und Industriegebäude.
- Der spezifische Aufbau der Immobilie, der in Hinblick auf Grundrissgestaltung, Geschöb- höhen, Raumtiefen, Konstruktion etc. nicht mehr „state of the art“ ist.
- Zeitbedingte und branchenspezifische Baugestaltung, die modernen Anforderungen nicht mehr entspricht.

- Zurückbleiben hinter allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die teilweise auch von Änderungen in der Gesetzgebung herrühren.
- Wirtschaftliche Entwicklung von Branchen, wie Dienstleistungsbranchen, Beherbergung und Hotellerie, Bankwesen, Tankstellen, Unterhaltungsbranche etc.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer oder gewöhnliche Lebensdauer hängt im Wesentlichen von der Bauart (Konstruktion und verwendete Baustoffe), der Bauweise (Massivbau, Fertigteilbau) und der Nutzung ab. Die gewöhnliche Lebensdauer berücksichtigt damit in angemessener Weise sowohl die technische Lebensdauer als auch die wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Die übliche Gesamtnutzungsdauer lässt sich nicht exakt bestimmen, weshalb allgemeine Erfahrungssätze zu Grunde zu legen sind. Diese Erfahrungswerte sind in Fachmedien publizierte Übersichten der Gesamtnutzungsdauer von Gebäuden, welche jedoch unter Berücksichtigung von Lage, Eigenschaften und wirtschaftlicher Verwertungsfähigkeit an das jeweilige Objekt individuell anzupassen sind.

Nachfolgend eine Übersicht dazu (Quelle: „Liegenschaftsbewertung“ Heimo Kranwetter, 7.Auflage, 2017):

Gebäudeart	übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren
Ein- und Zweifamilienhäuser	
– normale Bauausführung	60–70
– einfache Bauausführung	50–60
– Fertighäuser	60–70
– Fertighäuser auf Holzbasis (einfache Bauausführung)	40–60
Mehrwohnhäuser	
– Miet- und Eigentumswohngebäude	60–70
– Sozialer Wohnbau	50–60
Garagen	
– Garagen Massivbau	50–70
– Fertiggaragen	40–50
– Parkhäuser und Tiefgaragen	40–50
Büro- und Verwaltungsgebäude je nach Bauausführung und Standort	40–60

Gebäudeart	übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren
Handelsimmobilien	
– Geschäftshäuser und Kaufhäuser je nach Standort	30–50
– Supermärkte	20–30
Gewerbe- und Industriegebäude	
– Fabrikgebäude und Werkhallen je nach Bauausführung und Drittverwendungsfähigkeit	30–50
– Lagerhallen und Logistikimmobilien	20–40
– Betriebsgebäude für besondere Industriezweige	10–30
– Wellblechschuppen, Flugdächer, Holzschuppen, Holzgebäude einfacher Bauweise	20–30
Hotels	20–40
Schulen	40–60
Tankstellen	10–20

Der Nutzungsdauer-Katalog baulicher Anlagen und Anlagenteile des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs – Landesverband Steiermark und Kärnten weist auszugsweise folgende Gesamtnutzungsdauer baulicher Anlagen aus (auszugsweise Abbildung):

GESAMTNUTZUNGSDAUER GEBÄUDE			
GEBÄUDENUTZUNG / BAULICHE ANLAGE		AUSFÜHRUNG	GND JAHRE
W	Wohn- und gemischt genutzte Gebäude	gemischt genutzte Wohn- und Geschäftsgebäude	50-80
		Miet- und Eigentumswohngebäude	50-80
		Wohn- und Geschäftsgebäude in besonderer städtischer Ausführung (Gründerzeithäuser)	100-120

In diesen Übersichten fließen sowohl die Parameter der technischen Lebensdauer als auch der wirtschaftlichen Nutzungsdauer ein und ergeben eine nach Immobilienart gegliederte Gesamtschau.

Hat die technische Altersentwertung 100% erreicht, tritt die Abbruchreife ein. Dank der massiven Bauweisen und dauerhaften Materialien hätte ein Gebäude heute eine Lebensdauer von hundert oder mehr Jahren bis zum Eintritt der technischen Abbruchreife.

Die wirtschaftliche Abbruchreife dagegen kann schon nach wenigen Jahrzehnten eintreten. Das Schicksal einer zu Ertragszwecken genutzten Immobilie wird vorwiegend durch die wirtschaftliche Abbruchreife bestimmt.

Die Erfahrung hat gezeigt, dass der eher auf funktionelle und wirtschaftliche Ursachen, denn auf rein technischen Ursachen zurück zu führende Teil der Wertminderung in der Regel in den mit den Bauzyklen korrespondierenden Schritten und mit den sich wandelnden Anforderungen, die den funktionellen Nutzen und den Stil beeinflussen, vor sich geht.

Verlängerung der Gesamtnutzungsdauer

Eine Verlängerung der Nutzungsdauer tritt dann ein, wenn das Gebäude in seinen wichtigsten Bauteilen wie Mauer, Decken, Treppen, Dach erneuert oder verbessert wird. Bauliche Maßnahmen an nicht tragenden Teilen (z.B. Neugestaltung der Fassade) oder normaler Instandhaltungsaufwand führen zu keiner Verlängerung der Lebensdauer.

Verkürzung der Gesamtnutzungsdauer

Zu einer Verkürzung der Lebensdauer führen nicht behebbare Baumängel (z.B. Fundierungsmängel) und -schäden (z.B. Bergschäden, Erschütterungsschäden, etc.) sowie Schäden, die nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten beseitigt werden können.

A.5.2 Erläuterungen zum Thema ESG

Im Rahmen des Pariser Klimaabkommens 2015 wurde eine Basis geschaffen, auf welcher die Europäische Union Verordnungen erlässt, die innerhalb des Wirtschaftssystems einen Lenkungseffekt im Hinblick auf die Aspekte Umweltschutz, Gesellschaft und Unternehmensführung erzeugen sollen.

Diese werden aktuell unter dem Titel „ESG“ zusammengefasst, der für „Environmental, Social and Governance“ steht.

	Environmental Umwelt	Nachhaltigkeit Klimabilanz Umweltschutz
	Social Soziales	Menschenrechte Arbeitsstandards Verbraucherschutz
	Governance Unternehmensführung	Ethik Wettbewerb Compliance

Grundlage dafür ist die EU-Taxonomie-Verordnung, deren Aufgabe es sein soll, Investitionen und Kapitalströme unter Berücksichtigung der vorgegebenen Umweltziele zu lenken. Diese Verordnung zielt maßgeblich darauf ab, Investoren und Anlegern die Möglichkeit zu geben, nachhaltige Finanzprodukte zu wählen bzw. in solche zu investieren. Darüber hinaus sollen Kapitalströme so gelenkt werden, dass Nachhaltigkeits-Agenden unterstützt werden.

In den letzten Jahren sind zahlreiche EU-Regulatorien zu Tragen gekommen, die einerseits auf die Dekarbonisierung von Immobilien bzw. Immobilien-Portfolios abzielen, andererseits aber auch hinkünftig eine detailliertes Reporting zu Nachhaltigkeitsdaten erforderlich machen.

Beispielsweise schreibt die SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation) vor, dass Investment-gesellschaften deren Investoren in einem bestimmten Rahmen über die Nachhaltigkeit der Assets informieren müssen. Auch die CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) gibt vor, dass künftig eine Nachhaltigkeitsberichterstattung erforderlich wird, die insbesondere jene Wirtschaftsunternehmen betrifft, die an EU-Kapitalmärkten bzw. innerhalb der EU wirtschaftliche Aktivitäten in größerem Umfang umsetzen.

Nachdem insbesondere Gebäude (sowohl Wohngebäude als auch gewerbliche Objekte) einen hohen Anteil am Energieverbrauch und damit am CO₂-Ausstoß haben, ist im Bereich der Immobilien-wirtschaft eine entsprechende Berücksichtigung erforderlich.

Dabei sind unter anderem die nachfolgenden Aspekte zu beachten:

- Nachhaltigkeit bei der Errichtung von Neubauten
- Nachhaltigkeit bei der Sanierung von Gebäuden
- Nachhaltigkeit bei der Bewirtschaftung von Gebäuden

Einige Wirtschaftsberatungsunternehmen bieten bereits ESG-Services für Immobilien-Portfolios an. Nach derzeitigem Wissensstand gib es jedoch noch kein einheitliches ESG-Ratingverfahren für Immobilienbestände. Im Rahmen von verschiedenen öffentlichen Forschungsprogrammen im Rahmen von EU-Förderungen wurde beispielsweise das CRREM Tool (Carbon Risk Real Estate Monitor) entwickelt, mit welchen Risiken und Unsicherheiten im Zusammenhang mit Nachhaltigkeitsthemen quantifiziert werden können. Diese Tools werden bereits von Großinvestoren genutzt, um Risiken zu bewerten und zu reduzieren.

Alle diese Aspekte sind unter Berücksichtigung der jeweiligen Gebäudenutzung bzw. Gebäudeart zu differenzieren. Festzustellen ist, dass das Nachhaltigkeitsthema bei Gebäuden (bzw. die Taxonomie-Kompatibilität) in vielen Fällen nur durch eine technische Evaluierung der gesamten Gebäudestruktur möglich ist und demnach grundsätzlich einer Begutachtung durch einen technischen Sachverständigen erforderlich wäre.

Der Immobiliensachverständige kann daher lediglich ein eingeschränktes ESG-Rating anhand der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen, allen voran Energieausweis und sowie Bestands- und Haustechnikpläne, vornehmen um Chancen und Risiken in derzeit möglichen Ausmaß einschätzen zu können. Es ist jedenfalls aber darauf hinzuweisen, dass ein qualifiziertes ESG-Rating eine technische Beurteilung aller wesentlichen Gebädefaktoren bedarf. Nach Ansicht des gefertigten Sachverständigen genügt es dabei nicht, nur die Gebädefaktoren (Heiztechnik, Kältetechnik, Wärmeaufbereitung, etc.) zu erheben, sondern ist auch deren Zustand zu beurteilen, da dieser jedenfalls auch auf den Energiebedarf Einfluss nimmt. Eine derartige detaillierte Untersuchung erfordert eine gutachterliche Gebäudeerhebung, die von einem Sachverständigen des entsprechenden Fachgebietes durchzuführen ist.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass das ESG-Rating in der näheren Zukunft eine Einflussgröße für den Marktwert einer Immobilie darstellt, die auf zahlreiche spezifische Umstände zurückzuführen ist, wie beispielsweise:

- Höhere Erträge bzw. besser Vermarktungschancen bei nachhaltigen Gebäuden
- Leichtere und günstigere Finanzierbarkeit bei nachhaltigen Immobilien
- Längere wirtschaftliche Restnutzungsdauer bei höherem ESG-Rating
- Niedrigere Bewirtschaftungskosten bei ökologischen Gebäuden

Der gefertigte Sachverständige weist darauf hin, dass zum aktuellen Stichtag noch keine aussagekräftigen und ausreichenden Vergleichsdaten vorliegen. Dazu müsste eine große Anzahl an Transaktionen samt Kaufpreisen erhoben werden, zu denen das erforderliche Datenmaterial vorliegt. Die kaufgegenständlichen Liegenschaften müssten jeweils auf deren Konformität mit der EU-Taxonomie geprüft werden und unter Berücksichtigung eines einheitlichen ESG-Ratings samt Beachtung der jeweiligen Gebäudestruktur in Vergleich gesetzt werden.

Grundsätzlich ist jedoch davon auszugehen, dass aufgrund der oben genannten Faktoren künftig eine Einschätzung des gefertigten Sachverständigen erforderlich ist, in welchem Ausmaß eine Konformität gegeben ist bzw. welche Investitionen zu erwarten sind, um das ESG-Rating zu verbessern bzw. etwaigen künftigen EU-Regulatorien anzupassen.

Gemäß bis dato vorliegenden Positionspapieren aus dem Sachverständigenkreis wird aktuell empfohlen, die vom gefertigten Sachverständigen geschätzte Gebäude-Nachhaltigkeit bei Ertragsimmobilien im Rahmen der Wahl des Kapitalisierungs-/Liegenschaftszinssatzes zu berücksichtigen:

- Immobilien mit hoher Nachhaltigkeit – Zinsabschlag (Werterhöhung)
- Immobilien mit durchschnittlicher Nachhaltigkeit – keine Veränderung
- Immobilien mit eingeschränkter Nachhaltigkeit – Zinsaufschlag (Wertminderung)

Darüber hinaus kann der Sachverständige im Rahmen der Wertkalkulation für Immobilien, bei denen künftig ein höherer Investitionsaufwand im Hinblick auf Nachhaltigkeit zu erwarten ist, einen höheren Abschlag für laufende Erhaltung bzw. Instandhaltung wählen, was sich mindernd auf den Rein-Ertrag bzw. auf den Verkehrswert auswirkt.

A.5.3 Erläuterungen zum Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren ergibt sich der Wert durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Objekte.

Als Vergleichswerte können nur jene Werte herangezogen werden, die annähernd vergleichbar mit dem Bewertungsgegenstand sind. Abweichende Eigenschaften bzw. abweichende Kaufvertragszeiträume müssen durch Anwendung von entsprechenden Ab- und Zuschlägen marktkonform ausgeglichen werden.

Als Quellen für Vergleichswerte kommen aus dem Grundbuch erhobene Kaufpreise, Kaufpreissammlungen sowie eigene Datensammlungen des gefertigten Sachverständigen zum Einsatz. Zum Vergleich können jedoch nur jene Werte herangezogen werden, die im redlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen sind; Ausreißer nach oben bzw. unten sind auszuscheiden.

Die Anwendungsgebiete des Vergleichswertverfahrens sind insbesondere:

- Ermittlung des Verkehrswertes von unbebauten Grundstücken
- Ermittlung des Bodenwertes im Sachwert- und im klassischen Ertragswertverfahren
- Ermittlung des Verkehrswertes von Eigentumswohnungen, KFZ-Stellplätzen, Garagen etc.

Anhang B – Grundbuchauszug

Nachfolgend wird der vollständige Grundbuchauszug der Liegenschaft dargestellt:

Auszug aus dem Hauptbuch
 KATASTRALGEMEINDE 01651 Aspern EINLAGEZAHL 6028
 BEZIRKSGERICHT Donaustadt

 Letzte TZ 6138/2025
 WOHNUNGSEIGENTUM
 Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
467/4	G GST-Fläche	* 1334	
	Bauf.(10)	451	
	Gärten(10)	883	Böckingstraße 13 Pilotengasse 118

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
 3 a 4432/2006 Bauplatz (auf) 467/4
 b 4684/2006 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG
 4 a 1798/2020 Vereinbarung über die Tragung von Aufwendungen für die
 Liegenschaft gemäß § 32 Abs 8 WEG 2002 gem Pkt 10. Und 11.
 Wohnungseigentumsvertrag 2020-03-27
 ***** B *****
 6 ANTEIL: 50/1635
 Veronika Hofmann
 GEB: 1972-04-30 ADR: Stadlauer Straße 13/8, Wien 1220
 a 1798/2020 IM RANG 5921/2018 Kaufvertrag 2020-01-10 Eigentumsrecht
 b 1798/2020 IM RANG 5921/2018 Wohnungseigentum an W Top 03, Garten 3,
 Einlagerungsraum ER03
 7 ANTEIL: 50/1635
 Sabrina Uhlik, BSc
 GEB: 1993-11-21 ADR: Pilotengasse 118/ Top 5, Wien 1220
 a 1798/2020 IM RANG 5921/2018 Kaufvertrag 2020-01-10 Eigentumsrecht
 b 1798/2020 IM RANG 5921/2018 Wohnungseigentum an W Top 04, Garten 4,
 Einlagerungsraum ER04
 8 ANTEIL: 88/1635
 Thomas Künzel
 GEB: 1988-10-18 ADR: Denisgasse 8/6, Wien 1200
 a 1798/2020 IM RANG 5920/2018 Kaufvertrag 2018-11-09 Eigentumsrecht
 b 1798/2020 IM RANG 5920/2018 Wohnungseigentum an W Top 05, Garten 5,
 Gründach 5, Einlagerungsraum ER05
 10 ANTEIL: 71/3270
 Elisabeth Schweitzer
 GEB: 1960-04-21 ADR: Pilotengasse 94, Wien 1220
 a 1798/2020 IM RANG 5921/2018 Kaufvertrag 2018-11-22 Eigentumsrecht
 b 1798/2020 IM RANG 5921/2018 Wohnungseigentum an W Top 07,
 Einlagerungsraum ER07
 c 1798/2020 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
 11 ANTEIL: 71/3270
 Christian Schweitzer
 GEB: 1962-04-01 ADR: Pilotengasse 94, Wien 1220
 a 1798/2020 IM RANG 5921/2018 Kaufvertrag 2018-11-22 Eigentumsrecht
 b 1798/2020 IM RANG 5921/2018 Wohnungseigentum an W Top 07,
 Einlagerungsraum ER07
 c 1798/2020 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
 14 ANTEIL: 70/1635
 Dr. Grace Hayek
 GEB: 1960-08-28 ADR: Ilse Arlt-Straße 12/331, Wien 1220
 a 1798/2020 IM RANG 5921/2018 Kaufvertrag 2018-11-22 Eigentumsrecht
 b 1798/2020 IM RANG 5921/2018 Wohnungseigentum an W Top 10,
 Einlagerungsraum ER10

- 16 ANTEIL: 71/1635
Mag. Andriy Ivansky
GEB: 1970-03-24 ADR: Kolonitzgasse 2/21, Wien 1030
a 1798/2020 IM RANG 5921/2018 Kaufvertrag 2019-05-02 Eigentumsrecht
b 1798/2020 IM RANG 5921/2018 Wohnungseigentum an W Top 12,
Einlagerungsraum ER12
- 19 ANTEIL: 45/1635
Dipl.-Wirtschaftsing. (FH) Georg Hangöbl
GEB: 1971-06-15 ADR: Itzlinger Hauptstr. 49A, Top 4, Salzburg 5020
a 1798/2020 IM RANG 5921/2018 Kaufvertrag 2020-01-22 Eigentumsrecht
b 1798/2020 IM RANG 5921/2018 Wohnungseigentum an W Top 15,
Einlagerungsraum ER15
- 20 ANTEIL: 45/1635
Dr. Grace Hayek
GEB: 1960-08-28 ADR: Ilse Arlt-Straße 12/331, Wien 1220
a 1798/2020 IM RANG 5921/2018 Kaufvertrag 2018-11-22 Eigentumsrecht
b 1798/2020 IM RANG 5921/2018 Wohnungseigentum an W Top 16,
Einlagerungsraum ER16
- 21 ANTEIL: 71/3270
Mag. Ilse Stangel
GEB: 1969-10-20 ADR: Seidelbastgasse 29, Wien 1220
a 1798/2020 IM RANG 5921/2018 Kaufvertrag 2020-01-10 Eigentumsrecht
b 1798/2020 IM RANG 5921/2018 Wohnungseigentum an W Top 17,
Einlagerungsraum ER17
c 1798/2020 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 22 ANTEIL: 71/3270
Ing. Franz Stangel
GEB: 1969-09-05 ADR: Seidelbastgasse 29, Wien 1220
a 1798/2020 IM RANG 5921/2018 Kaufvertrag 2020-01-10 Eigentumsrecht
b 1798/2020 IM RANG 5921/2018 Wohnungseigentum an W Top 17,
Einlagerungsraum ER17
c 1798/2020 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 25 ANTEIL: 33/1635
Veronika Hofmann
GEB: 1972-04-30 ADR: Stadlauer Straße 13/8, Wien 1220
a 1798/2020 IM RANG 5921/2018 Kaufvertrag 2019-09-16 Eigentumsrecht
b 1798/2020 IM RANG 5921/2018 Wohnungseigentum an W Top 20,
Einlagerungsraum ER20, Abstellraum AR20
c 1798/2020 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 26 ANTEIL: 33/1635
Ing. Franz Hamberger
GEB: 1960-11-28 ADR: Stadlauer Straße 13/8, Wien 1220
a 1798/2020 IM RANG 5921/2018 Kaufvertrag 2019-09-16 Eigentumsrecht
b 1798/2020 IM RANG 5921/2018 Wohnungseigentum an W Top 20,
Einlagerungsraum ER20, Abstellraum AR20
c 1798/2020 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 27 ANTEIL: 45/1635
Dipl.-Wirtschaftsing. (FH) Georg Hangöbl
GEB: 1971-06-15 ADR: Itzlinger Hauptstr. 49A, Top 4, Salzburg 5020
a 1798/2020 IM RANG 5921/2018 Kaufvertrag 2020-01-22 Eigentumsrecht
b 1798/2020 IM RANG 5921/2018 Wohnungseigentum an W Top 21,
Einlagerungsraum ER21
- 28 ANTEIL: 65/1635
Elisabeth Schlüsselberger
GEB: 1951-12-02 ADR: Pilotengasse 118/ Top 22, Wien 1220
a 1798/2020 IM RANG 5921/2018 Kaufvertrag 2019-07-01 Eigentumsrecht
b 1798/2020 IM RANG 5921/2018 Wohnungseigentum an W Top 22,
Einlagerungsraum ER22
- 30 ANTEIL: 7/1635
Elisabeth Schlüsselberger
GEB: 1951-12-02 ADR: Pilotengasse 118/ Top 22, Wien 1220
a 1798/2020 IM RANG 5921/2018 Kaufvertrag 2019-07-01 Eigentumsrecht
b 1798/2020 IM RANG 5921/2018 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz in
Garage S01
- 31 ANTEIL: 7/1635
Dr. Grace Hayek
GEB: 1960-08-28 ADR: Ilse Arlt-Straße 12/331, Wien 1220
a 1798/2020 IM RANG 5921/2018 Kaufvertrag 2018-11-22 Eigentumsrecht

- b 1798/2020 IM RANG 5921/2018 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz in Garage S02
- 32 ANTEIL: 7/1635
Mag. Andriy Ivanskyy
GEB: 1970-03-24 ADR: Kolonitzgasse 2/21, Wien 1030
a 1798/2020 IM RANG 5921/2018 Kaufvertrag 2019-05-02 Eigentumsrecht
b 1798/2020 IM RANG 5921/2018 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz in Garage S03
- 33 ANTEIL: 7/1635
Dr. Grace Hayek
GEB: 1960-08-28 ADR: Ilse Arlt-Straße 12/331, Wien 1220
a 1798/2020 IM RANG 5921/2018 Kaufvertrag 2018-11-22 Eigentumsrecht
b 1798/2020 IM RANG 5921/2018 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz in Garage S04
- 34 ANTEIL: 6/1635
Dipl.-Wirtschaftsing. (FH) Georg Hangöbl
GEB: 1971-06-15 ADR: Itzlinger Hauptstr. 49A, Top 4, Salzburg 5020
a 1798/2020 IM RANG 5921/2018 Kaufvertrag 2020-01-22 Eigentumsrecht
b 1798/2020 IM RANG 5921/2018 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz in Garage S05
- 36 ANTEIL: 3/1635
Elisabeth Schweitzer
GEB: 1960-04-21 ADR: Pilotengasse 94, Wien 1220
a 1798/2020 IM RANG 5921/2018 Kaufvertrag 2018-11-22 Eigentumsrecht
b 1798/2020 IM RANG 5921/2018 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz in Garage S07
c 1798/2020 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 37 ANTEIL: 3/1635
Christian Schweitzer
GEB: 1962-04-01 ADR: Pilotengasse 94, Wien 1220
a 1798/2020 IM RANG 5921/2018 Kaufvertrag 2018-11-22 Eigentumsrecht
b 1798/2020 IM RANG 5921/2018 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz in Garage S07
c 1798/2020 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 38 ANTEIL: 3/1635
Mag. Ilse Stangel
GEB: 1969-10-20 ADR: Seidelbastgasse 29, Wien 1220
a 1798/2020 IM RANG 5921/2018 Kaufvertrag 2020-01-10 Eigentumsrecht
b 1798/2020 IM RANG 5921/2018 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz in Garage S08
c 1798/2020 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 39 ANTEIL: 3/1635
Ing. Franz Stangel
GEB: 1969-09-05 ADR: Seidelbastgasse 29, Wien 1220
a 1798/2020 IM RANG 5921/2018 Kaufvertrag 2020-01-10 Eigentumsrecht
b 1798/2020 IM RANG 5921/2018 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz in Garage S08
c 1798/2020 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 40 ANTEIL: 7/1635
Thomas Künzel
GEB: 1988-10-18 ADR: Denigsgasse 8/6, Wien 1200
a 1798/2020 IM RANG 5920/2018 Kaufvertrag 2018-11-09 Eigentumsrecht
b 1798/2020 IM RANG 5920/2018 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz in Garage S09
- 42 ANTEIL: 6/1635
Thomas Künzel
GEB: 1988-10-18 ADR: Denigsgasse 8/6, Wien 1200
a 1798/2020 IM RANG 5920/2018 Kaufvertrag 2018-11-09 Eigentumsrecht
b 1798/2020 IM RANG 5920/2018 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz im Freien S11
- 46 ANTEIL: 2/1635
Whitestone 118 GmbH & CoKG (FN 454928m)
ADR: Wohllebengasse 19/16, Wien 1040
a 4971/2016 IM RANG 4399/2016 Kaufvertrag 2016-08-11 Eigentumsrecht
b 1798/2020 Wohnungseigentum an Motorrad-Stellplatz in Garage M01
d gelöscht
- 47 ANTEIL: 2/1635
Whitestone 118 GmbH & CoKG (FN 454928m)

- ADR: Wohllebengasse 19/16, Wien 1040
a 4971/2016 IM RANG 4399/2016 Kaufvertrag 2016-08-11 Eigentumsrecht
b 1798/2020 Wohnungseigentum an Motorrad-Stellplatz in Garage M02
d gelöscht
- 48 ANTEIL: 77/3270
Ing. Thomas Huber
GEB: 1969-11-06 ADR: Soldanellenweg 55/24/4, Wien 1220
a 1798/2020 Wohnungseigentum an W Top 11, Einlagerungsraum ER11
b 2706/2020 IM RANG 2509/2020 Kaufvertrag 2020-04-17 Eigentumsrecht
c 2706/2020 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 49 ANTEIL: 77/3270
Susanne Huber
GEB: 1965-04-06 ADR: Soldanellenweg 55/24/4, Wien 1220
a 1798/2020 Wohnungseigentum an W Top 11, Einlagerungsraum ER11
b 2706/2020 IM RANG 2509/2020 Kaufvertrag 2020-04-17 Eigentumsrecht
c 2706/2020 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 50 ANTEIL: 7/3270
Ing. Thomas Huber
GEB: 1969-11-06 ADR: Soldanellenweg 55/24/4, Wien 1220
a 1798/2020 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz in Garage S06
b 2706/2020 IM RANG 2509/2020 Kaufvertrag 2020-04-17 Eigentumsrecht
c 2706/2020 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 51 ANTEIL: 7/3270
Susanne Huber
GEB: 1965-04-06 ADR: Soldanellenweg 55/24/4, Wien 1220
a 1798/2020 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz in Garage S06
b 2706/2020 IM RANG 2509/2020 Kaufvertrag 2020-04-17 Eigentumsrecht
c 2706/2020 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 52 ANTEIL: 59/1635
Tanja Seidl
GEB: 1971-07-09 ADR: Soldanellenweg 49/3, Wien 1220
a 1798/2020 Wohnungseigentum an W Top 13, Einlagerungsraum ER13
b 4348/2020 IM RANG 2509/2020 Kaufvertrag 2020-08-10 Eigentumsrecht
- 53 ANTEIL: 6/1635
Tanja Seidl
GEB: 1971-07-09 ADR: Soldanellenweg 49/3, Wien 1220
a 1798/2020 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz im Freien S14
b 4348/2020 IM RANG 2509/2020 Kaufvertrag 2020-08-10 Eigentumsrecht
- 54 ANTEIL: 71/1635
Dr. Grace Hayek
GEB: 1960-08-28 ADR: Pilotengasse 118/Top 10, Wien 1220
a 1798/2020 Wohnungseigentum an W Top 14, Einlagerungsraum ER14
b 4442/2020 IM RANG 2509/2020 Kaufvertrag 2020-08-12 Eigentumsrecht
- 55 ANTEIL: 85/1635
Alexandru-Sarmis Ionescu
GEB: 1980-12-28 ADR: Maria-Tusch-Straße 22/84, Wien 1220
a 1798/2020 Wohnungseigentum an W Top 02, Garten 2, Einlagerungsraum ER02
b 4797/2020 IM RANG 2509/2020 Kaufvertrag 2020-08-12 Eigentumsrecht
- 56 ANTEIL: 29/1635
Iman Ajdari
GEB: 1993-01-17 ADR: Hutweidengasse 46/2/3, Wien 1190
a 1798/2020 Wohnungseigentum an W Top 18, Einlagerungsraum ER18
b 175/2021 IM RANG 2509/2020 Kaufvertrag 2020-12-23 Eigentumsrecht
c 175/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 57 ANTEIL: 29/1635
Ehsan Ajdari
GEB: 1988-08-12 ADR: Hutweidengasse 46/2/3, Wien 1190
a 1798/2020 Wohnungseigentum an W Top 18, Einlagerungsraum ER18
b 175/2021 IM RANG 2509/2020 Kaufvertrag 2020-12-23 Eigentumsrecht
c 175/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 58 ANTEIL: 62/1635
Kelvin Arase
GEB: 1999-01-15 ADR: Lieblgasse 2/56/11, Wien 1220
a 1798/2020 Wohnungseigentum an W Top 01, Garten 1, Einlagerungsraum ER01
b 651/2021 IM RANG 2509/2020 Kaufvertrag 2020-12-23 Eigentumsrecht
- 59 ANTEIL: 28/1635
Ingmar Horeth
GEB: 1967-06-24 ADR: Pilotengasse 118/6, Wien 1220

- a 1798/2020 Wohnungseigentum an W Top 06, Garten 6, Einlagerungsraum ER06
b 951/2021 IM RANG 2509/2020 Kaufvertrag 2021-02-01 Eigentumsrecht
c 951/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d gelöscht
- 60 ANTEIL: 28/1635
Julia Horeth
GEB: 1985-05-31 ADR: Pilotengasse 118/6, Wien 1220
a 1798/2020 Wohnungseigentum an W Top 06, Garten 6, Einlagerungsraum ER06
b 951/2021 IM RANG 2509/2020 Kaufvertrag 2021-02-01 Eigentumsrecht
c 951/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
e gelöscht
- 61 ANTEIL: 94/1635
Claudia Schmiedhuber, BA
GEB: 1989-03-29 ADR: Pilotengasse 118/Top 23, Wien 1220
a 1798/2020 Wohnungseigentum an W Top 23, Einlagerungsraum ER23
b 1285/2021 IM RANG 2509/2020 Kaufvertrag 2021-02-19 Eigentumsrecht
c gelöscht
- 62 ANTEIL: 77/3270
Melanie Partsch, MSc (WU)
GEB: 1993-03-18 ADR: Pilotengasse 118/Top 08, Wien 1220
a 1798/2020 Wohnungseigentum an W Top 08, Einlagerungsraum ER08
b 1817/2021 IM RANG 2509/2020 Kaufvertrag 2021-02-26 Eigentumsrecht
c 1817/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 63 ANTEIL: 77/3270
Sebastian Reinhold Haas, MA
GEB: 1993-01-10 ADR: Pilotengasse 118/Top 08, Wien 1220
a 1798/2020 Wohnungseigentum an W Top 08, Einlagerungsraum ER08
b 1817/2021 IM RANG 2509/2020 Kaufvertrag 2021-02-26 Eigentumsrecht
c 1817/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 64 ANTEIL: 94/1635
Olivia Tuček
GEB: 1994-07-13 ADR: Trollblumengasse 30, Wien 1220
a 1798/2020 Wohnungseigentum an W Top 19, Einlagerungsraum ER19
b 6056/2021 IM RANG 5547/2021 Kaufvertrag 2021-09-16 Eigentumsrecht
- 65 ANTEIL: 6/1635
Olivia Tuček
GEB: 1994-07-13 ADR: Trollblumengasse 30, Wien 1220
a 1798/2020 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz im Freien S13
b 6056/2021 IM RANG 5547/2021 Kaufvertrag 2021-09-16 Eigentumsrecht
- 66 ANTEIL: 6/1635
Thomas Künzel
GEB: 1988-10-18 ADR: Pilotengasse 118/5, Wien 1220
a 1798/2020 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz im Freien S12
b 6589/2021 IM RANG 5547/2021 Kaufvertrag 2021-10-07 Eigentumsrecht
- 67 ANTEIL: 70/1635
Dr. Grace Hayek
GEB: 1960-08-28 ADR: Pilotengasse 118/10, Wien 1220
a 1798/2020 IM RANG 5921/2018 Wohnungseigentum an W Top 09,
Einlagerungsraum ER09
b 333/2025 IM RANG 67/2025 Kaufvertrag 2025-01-08 Eigentumsrecht
- 68 ANTEIL: 7/1635
Dr. Grace Hayek
GEB: 1960-08-28 ADR: Pilotengasse 118/10, Wien 1220
a 1798/2020 IM RANG 5921/2018 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz in
Garage S10
b 333/2025 IM RANG 67/2025 Kaufvertrag 2025-01-08 Eigentumsrecht
- ***** C *****
- 1 a 5365/1976
DIENSTBARKEIT der Duldung eines Korrosionskabels
gem Par 1 Vereinbarung 1976-07-07 hins Gst 467/1 467/4 für
Stadt Wien (Wiener Stadtwerke-Gaswerke)
b 4432/2006 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
1048
- 10 auf Anteil B-LNR 19 27 34
a 2068/2020 Pfandurkunde 2019-11-08
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 500.000,--
für Raiffeisenbank Grödig eGen (FN 70037x)
c 2068/2020 Simultan haftende Liegenschaften

- EZ 6028 KG 01651 Aspern C-LNR 10
EZ 1463 KG 56524 Itzling C-LNR 9
- 12 auf Anteil B-LNR 10 11 36 37
a 2070/2020 Pfandurkunde 2018-12-19
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 265.000,--
für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG
(FN 203160s)
b gelöscht
- 13 auf Anteil B-LNR 21 22 38 39
a 2071/2020 Pfandurkunde 2020-01-20
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 200.000,--
für Raiffeisenkasse Poysdorf eGen (FN 54528p)
b gelöscht
- 14 auf Anteil B-LNR 7
a 2072/2020 Pfandurkunde 2020-01-10
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 166.500,--
für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
(FN 286283f)
b gelöscht
- 15 auf Anteil B-LNR 48 bis 51
a 2706/2020 Schuldschein und Pfandurkunde 2020-04-27
PFANDRECHT EUR 100.000,--
8 % Z, 4,5 % VZ, NGS EUR 20.000,--
für Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)
b gelöscht
- 16 auf Anteil B-LNR 48 bis 51
a 2706/2020 Schuldschein und Pfandurkunde 2020-04-27
PFANDRECHT EUR 160.000,--
8 % Z, 4,5 % VZ, NGS EUR 32.000,--
für Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)
b gelöscht
- 18 auf Anteil B-LNR 55
a 4797/2020 Pfandbestellungsurkunde 2020-08-31
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 326.000,--
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)
b gelöscht
- 19 auf Anteil B-LNR 56 57
a 175/2021 Schuldschein und Pfandurkunde 2020-12-15
PFANDRECHT EUR 220.800,--
8 % Z, 4,5 % VZ, NGS EUR 44.100,--
für Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)
b gelöscht
- 21 auf Anteil B-LNR 61
a 1285/2021 Pfandurkunde 2021-02-19
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 355.000,--
für Raiffeisenbank Perg eGen (FN 77682p)
b gelöscht
- 22 auf Anteil B-LNR 62 63
a 1817/2021 Pfandurkunde 2021-03-16
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 282.000,--
für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG
(FN 203160s)
b gelöscht
- 23 auf Anteil B-LNR 56 57
a 4581/2021 Pfandurkunde 2021-07-28
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 305.000,--
für Raiffeisenbank Neusiedlersee- Hügelland eGen
(FN 124097x)
b gelöscht
- 24 auf Anteil B-LNR 64 65
a 1936/2022 Pfandurkunde 2022-03-14
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 440.000,--
für Raiffeisenbank Korneuburg eGen (FN 55220g)
b gelöscht
- 26 auf Anteil B-LNR 46 47
a 3505/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (5 C 302/25s)
- 27 auf Anteil B-LNR 46 47
a 4381/2025 IM RANG 3505/2025 Einleitung des

Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von
vollstr EUR 127,45

4 % Z aus EUR 12,68 ab 2025-02-06

4 % Z aus EUR 12,68 ab 2025-03-06

4 % Z aus EUR 12,68 ab 2025-04-06

4 % Z aus EUR 12,68 ab 2025-05-06

4 % Z aus EUR 12,68 ab 2025-06-06

4 % Z aus EUR 12,81 ab 2025-02-06

4 % Z aus EUR 12,81 ab 2025-03-06

4 % Z aus EUR 12,81 ab 2025-04-06

4 % Z aus EUR 12,81 ab 2025-05-06

4 % Z aus EUR 12,81 ab 2025-06-06

Kosten EUR 239,75 u 4 % Z ab 2025-07-02

Antragskosten EUR 169,67 für WEG des Hauses Böckingstraße
13/Pilotengasse 118 (68 E 39/25h)

28 auf Anteil B-LNR 58

a 5736/2025 Darlehens- und Pfandbestellungsurkunde 2025-11-14

PFANDRECHT

EUR 181.983,80

2 % Z per anno, 6 % VZ per anno, NGS EUR 20.000,--

für Thomas Künzel geb 1988-10-18

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch 07.12.2025 12:28:00

Anhang C – Einheitswertbescheid

Nachfolgend wird der Einheitswertbescheid auszugsweise dargestellt:

Finanzamt Österreich 1000 Wien, Postfach 260	10. März 2023	0402070 - 156 - 9/30			
Zurück an 1000 Wien, Postfach 254 - 03	Einheitswertaktenzeichen 12 004-2-0560/0				
Thomas Künzel und Miteigentümer z.H. Immobilienverwaltung Barilich GmbH Fillgradergasse 7/4. Stock 1060 Wien					
<p>Einheitswertbescheid zum 01.01.2022 Zurechnungsfortschreibung gemäß § 21 Abs. 4 BewG</p>					
<p>Auf Grund des § 21 des Bewertungsgesetzes 1955 (BewG 1955) in Verbindung mit §§ 186 und 193 der Bundesabgabenordnung (BAO) wird der Einheitswert für den Grundbesitz Mietwohngrundstück</p> <p>Katastralgemeinde: 1651 Aspern Lageadresse: Boeckingstr 13, 1220 Wien „EZ 6028, Gst. 467/4“</p>					
GB 01651 Aspern, EZ 6028					
KG	GSt-Nr	Fläche (m²)			
01651 Aspern	467/4	1.334			
festgestellt:					
1) Zurechnung des Einheitswertes:					
Die Zurechnung an den (die) mit 1) gekennzeichneten Miteigentümer ist Teil des Bescheidspruches. Die nicht gekennzeichneten Eigentümer werden lediglich informativ mitgeteilt.					
Whitestone 118 GmbH & CoKG 1)					
<small>Seite 1 von 7</small>					
488/4028					
<table border="0"> <tr> <td>Anteil: 4/1635</td> <td>in Höhe von</td> <td>597,69 Euro</td> </tr> </table>			Anteil: 4/1635	in Höhe von	597,69 Euro
Anteil: 4/1635	in Höhe von	597,69 Euro			

Information:

Der zuletzt festgestellte und gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert beträgt unverändert 244.300,00 Euro, der zu Grunde liegende Einheitswert unverändert 181.000,00 Euro.

Der festgesetzte Grundsteuermessbetrag beträgt 483,12 Euro.
Dieser Bescheid ändert nicht die bisherige Höhe des (jeweiligen) Einheitswertes und des zugehörigen Grundsteuermessbetrages.

Finanzamt Österreich
1000 Wien, Postfach 260

10. März 2023

Zurück an 1000 Wien, Postfach 254 – 03

D**Einheitswertaktenzeichen**

12 004-2-0560/0

Thomas Künzel und Miteigentümer
z.H. Immobilienverwaltung Barilich GmbH
Fillgradergasse 7/4. Stock
1060 Wien

**Grundsteuermessbescheid zum 01.01.2020
Fortschreibungsveranlagung gemäß § 21 GrStG 1955**

Der Grundsteuermessbetrag wird für den im Feststellungsbescheid (Einheitswert) des Finanzamt Österreich vom 10. März 2023 zu EWAZ 12 004-2-0560/0 angeführten (nach bundesgesetzlichen Vorschriften nicht grundsteuerbefreiten Teil des) Grundbesitz(es) und für die folgenden Personen

Whitestone 118 GmbH & CoKG

Steuermessbetrag: 483,12 Euro

Begründung

Berechnung des Grundsteuermessbetrages in Euro:

Einheitswert			244.300
Steuermesszahl gemäß § 19 GrStG für die ersten 3.650 € des Einheitswertes			
	3.650 €	1,0 ‰ =	3,65
Steuermesszahl für die weiteren 3.650 € des Einheitswertes			
	3.650 €	1,5 ‰ =	5,48
Steuermesszahl für den übersteigenden Teil des Einheitswertes			
	237.000 €	2,0 ‰ =	474,00
Grundsteuermessbetrag gesamt			483,12

Der Grundsteuermessbescheid war auf Grund der Feststellung des Einheitswertes zu erlassen.

Anhang D – Energieausweis

Wohngebäude - 1220 Pilotengasse 118

Stand: 15.05.2017

Pilotengasse 118

A 1220, Wien-Donaustadt

Verfasser

DEM Technisches Büro
Uferstraße 109
7201 Neudörf
DEM- Technisches Büro

Ing. Demuth Christian

M 0876/89881104
E ch.demuth@tb-dem.at



11.10.2017

BerichtWohngebäude - 1220 Pilotengasse 118

Wohngebäude - 1220 Pilotengasse 118

Stand: 15.05.2017
 Pilotengasse 118
 1220 Wien-Donaustadt

 Katastralgemeinde: 01851 Aspern
 Einlagezahl: 8028
 Grundstücksnummer: 467/4
 GWR Nummer:

Planunterlagen

Datum: 27.09.2017
 Nummer: 16PLEo1-1

Verfasser der Unterlagen

DEM Technisches Büro
 Uferstraße 109
 7201, Neudörfli
 DEM- Technisches Büro
 ErstellerIn Nummer: (keine)

Ing. Demuth Christian
 T
 F
 M 0676/89881104
 E ch.demuth@tb-dem.at

PlanerIn

Arch. DI Thomas Wagensommerer

T
 F
 M
 E

Bahnhofplatz 3
 2340 Mödling

AuftraggeberIn

WBÖ PG118 Gmbh
 Auhofstrasse 4/1
 1130 Wien-Hietzing

T
 F
 M
 E

EigentümerIn

ABENE GmbH & Co Böckingstrasse 13 KG
 Bäckerstrasse 1
 1010 Wien-Innere Stadt

T
 F
 M
 E

Angewandte Berechnungsverfahren

Bauteile	EN ISO 6946:2003-10
Fenster	EN ISO 10077-1:2006-12
Unkonditionierte Gebäudeteile	vereinfacht, ON B 8110-6:2014-11-15
Erdberührte Gebäudeteile	vereinfacht, ON B 8110-6:2014-11-15
Wärmebrücken	pauschal, ON B 8110-6:2014-11-15, Formel (12)
Verschattungsfaktoren	vereinfacht, ON B 8110-6:2014-11-15
Heiztechnik	ON H 5056:2014-11-01
Raumlufttechnik	ON H 5057:2011-03-01
Beleuchtung	ON H 5059:2010-01-01
Kühltechnik	ON H 5058:2011-03-01

Diese Lokalisierung entspricht der OIB Richtlinie 6:2015, es werden die Berechnungsnormen Stand 2015 verwendet, die Anforderungen entsprechen den Höchstwerten für das Jahr 2017

Bericht

Wohngebäude - 1220 Pilotengasse 118

Zum Projekt: Grundlage war der Einreichplan mit Datum: 27.09.2017. 16PL E01-1 und -2.

Der Energieausweis dient nur zur Information. Da bei einem Energieausweis mit einer Standardnutzung gerechnet wird, kann auf den tatsächlichen Energieverbrauch keine genaue Aussage getroffen werden. Weiters wurde bei diesem Energieausweis der gebäudebezogene Ansatz gerechnet, dadurch kann der Energiebedarf in den jeweiligen Wohnungen unterschiedlich sein. (Lage, Richtung, Bauweise etc.)

Die Angaben wurden gemäß den vorgelegten Unterlagen (Pläne, Baubeschreibungen) angenommen. Die Fenster wurden laut den Grundrißplänen angenommen.

Die Bauteilaufbauten wurden aus dem Einreichplan entnommen. Die Angaben zur Haustechnik stammen vom Auftraggeber.

Sollte es in den Bauteilaufbauten zu Änderungen kommen, sind diese Änderungen im Energieausweis zu korrigieren.

Als Nutzungsprofil für dieses Gebäude wurde Wohnungen angenommen.

Energieausweis für Wohngebäude


 OIB
 Österreichisches
 Institut für Bautechnik

 OIB-Richtlinie 6
 Ausgabe März 2015


BEZEICHNUNG	Wohngebäude - 1220 Pilotengasse 118		
Gebäude(-teil)	Wohnen (EG bis 3.DG)	Baujahr	2017
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Pilotengasse 118	Katastralgemeinde	Aspern
PLZ/Ort	1220 Wien-Donaustadt	KG-Nr.	01651
Grundstücksnr.	467/4	Seehöhe	159 m

 SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF,
 STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR

	HWB Ref,SK	PEB SK	CO2 SK	f GEE
A ++				
A +				
A				A
B	B	B	B	
C				
D				
E				
F				
G				

HWB_{ref}: 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.

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

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich 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.

HHB: 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 zusätzlich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non-ren}) Anteil auf.

CO₂: Gesamte den Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorketten.

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 5 „Energieeffizienz und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Gesetzes (EAUG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude


 OIB
 Österreichischer
 Institut für
 Bautechnik

 OIB-Richtlinie 6
 Ausgabe März 2015


GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	1.870,65 m ²	charakteristische Länge	2,55 m	mittlerer U-Wert	0,285 W/m ² K
Bezugsfläche	1.496,52 m ²	Klimaregion	N	LEK γ -Wert	18,80
Brutto-Volumen	5.735,11 m ³	Heiztage	215 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	2.245,01 m ²	Heizgradtage	3448 Kd	Bauweise	schwere
Kompaktheit (A/V)	0,39 1/m	Norm-Außentemperatur	-12,8 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima) Wohnen (EG bis 3.DG)

Referenz-Heizwärmebedarf	erfüllt	30,44 kWh/m ² a	≥ HWB _{Ref,DK}	25,11 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf			HWB _{DK}	25,11 kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf	erfüllt (alternativ zu f _{GEE})	78,34 kWh/m ² a	≥ E/LEB _{DK}	72,38 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	ohne Anforderungen		f _{GEE}	0,779
Erneuerbarer Anteil	erfüllt			

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	49.005 kWh/a	HWB _{Ref,DK}	26,20 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	39.060 kWh/a	HWB _{DK}	20,88 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	23.897 kWh/a	WWWB	12,78 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	106.607 kWh/a	HEB _{DK}	56,99 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H}	1,69
Haushaltsstrombedarf	30.725 kWh/a	HHSB	16,43 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	137.332 kWh/a	EEB _{DK}	73,41 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	197.877 kWh/a	PEB _{DK}	105,78 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	179.096 kWh/a	PEB _{n,em,DK}	95,74 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	18.780 kWh/a	PEB _{em,DK}	10,04 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen (optional)	36.436 kg/a	CO ₂ _{DK}	19,48 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE}	0,775
Photovoltaik-Export	0 kWh/a	PV _{Export,DK}	0,00 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl		Ersteller	DEM Technisches Büro
Ausstellungsdatum	11.10.2017	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	10.10.2027		

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

Anhang E – Betriebskosten-/Rücklagenabrechnung 2024

Immobilienverwaltung Barilich GmbH,
1060 Wien, Fillradergasse 7/4. Stock

12.05.2025

Abrechnung 2024

Langfassung - Bewirtschaftungskosten
vom 1.1.2024 bis 31.12.2024

Liegenschaft 1228

Böckingstr.13/Piloteng.118
1220 Wien

Beträge in EUR

Betriebskosten	Vorsteuer	Ausgaben netto
* Grundsteuer		
13.02. Nachvergr.01/2020-12/2023		7.467,23
13.02.		79,96
13.05.		79,96
13.08.		79,96
12.11.		79,95
31.12. 4,34% Garagenstellplätze		337,96-
31.12. 1,47% Stellplätze im Freien		114,47-
		7.334,63
* Müllabfuhr		
13.02.	124,05	1.240,46
13.05.	124,05	1.240,46
13.08.	124,05	1.240,46
12.11.	124,04	1.240,45
12.11. ZuschussStadtWien		460,14-
		4.501,69
* Gartenpflege		
15.03. 1.TB Grünflächenbetreuung	88,14	440,69
9.07. 2.TB Grünflächenbetreuung	88,14	440,69
31.12. 4,34% Garagenstellplätze		38,25-
31.12. 1,47% Stellplätze im Freien		12,96-
		830,17
* Versicherung		
2.01.		780,47
15.03.		780,47
2.07.		780,47
20.09.		780,47
31.12. 4,34% Garagenstellplätze		135,49-
31.12. 1,47% Stellplätze im Freien		45,89-
		2.940,50
* Schädlingsbek.		
11.01. 2024	20,44	102,19
2.07. Wespennestbekämpfung T. 8	41,00	205,00
31.12. 4,34% Garagenstellplätze		13,33-
31.12. 1,47% Stellplätze im Freien		4,52-
		289,34
* Rauchfangkehrer		
27.08.	18,86	94,30
		94,30
* Strom		
5.01. Allgemein	16,20	81,00
5.01. Heizhaus	13,40	67,00
25.01. JahresabrechnungGSAllgemein	16,76-	83,82-
25.01. JahresabrechnungGSHeizhaus	8,75-	43,77-
6.02. Heizhaus	13,40	67,00
6.02. Allgemein	16,20	81,00
6.03. Allgemein	13,50	67,50
6.03. Heizhaus	11,83	59,17
5.04. Allgemein	13,50	67,50
5.04. Heizhaus	11,83	59,17
7.05. Allgemein	13,50	67,50
7.05. Heizhaus	11,83	59,17
5.06. Allgemein	13,50	67,50

Immobilienverwaltung Barilich GmbH,
1060 Wien, Fillgradergasse 7/4. Stock

Abrechnung 2024
Langfassung - Bewirtschaftungskosten Liegenschaft 1228 Seite 2
vom 1.1.2024 bis 31.12.2024 **Böckingstr, 13/Piloteng, 118**
1220 Wien

Beträge in EUR

Betriebskosten (Fortsetzung)	Vorsteuer		Ausgaben netto
* Strom (Forts.)			
5.06. Heizhaus	11,83	59,17	
5.07. Allgemein	13,50	67,50	
5.07. Heizhaus	11,83	59,17	
9.08. Allgemein	13,50	67,50	
9.08. Heizhaus	11,83	59,17	
5.09. Allgemein	13,50	67,50	
5.09. Heizhaus	11,83	59,17	
8.10. Allgemein	13,50	67,50	
8.10. Heizhaus	11,83	59,17	
6.11. Allgemein	13,50	67,50	
6.11. Heizhaus	11,83	59,17	
5.12. Allgemein	13,50	67,50	
5.12. Heizhaus	11,83	59,17	
31.12. Messtechnik GS Heizraum	136,39-	681,93-	
31.12. 4,34% Garagenstellplätze		32,69-	
31.12. 1,47% Stellplätze im Freien		11,07-	709,42
* Reinigung			
11.01. 01-02/2024	142,55	712,76	
5.03. 03-04/2024	142,55	712,76	
6.05. 05-06/2024	142,55	712,76	
5.07. 07-08/2024	142,55	712,76	
5.09. 09-10/2024	142,55	712,76	
5.11. 11-12/2024	142,55	712,76	4.276,56
* Schneeräumung			
11.01. 2.TB Winterdienst 2023/2024	242,22	1.211,08	
8.08. 1.TB Winterdienst 2024/2025	265,76	1.328,80	
31.12. 4,34% Garagenstellplätze		110,23-	
31.12. 1,47% Stellplätze im Freien		37,34-	2.392,31
* Wartung			
18.01. 01/2024 Brandschutzkoordin.	29,70	148,50	
15.03. 03/2024 Brandschutzkoordin.	29,70	148,50	
18.04. 02/2024 Brandschutzkoordin.	29,70	148,50	
18.04. 04/2024 Brandschutzkoordin.	29,70	148,50	
29.05. 05/2024 Brandschutzkoordin.	29,70	148,50	
24.06. 06/2024 Brandschutzkoordin.	29,70	148,50	
17.07. 07/2024 Brandschutzkoordin.	29,70	148,50	
26.07. RWA	33,53	167,65	
5.08. 08/2024 Brandschutzkoordin.	29,70	148,50	
5.09. 09/2024 Brandschutzkoordin.	29,70	148,50	
7.10. 10/2024 Brandschutzkoordin.	29,70	148,50	
5.11. 11/2024 Brandschutzkoordin.	29,70	148,50	
31.12. 12/2024 Brandschutzkoordin.	29,70	148,50	
31.12. 4,34% Garagenstellplätze		84,61-	
31.12. 1,47% Stellplätze im Freien		28,66-	1.836,38
* Bankspesen			
29.03.		108,45	
28.06.		131,92	

Immobilienverwaltung Barilich GmbH,
1060 Wien, Fillradergasse 7/4. Stock

Abrechnung 2024

Langfassung - Bewirtschaftungskosten
vom 1.1.2024 bis 31.12.2024

Liegenschaft 1228
Böckingstr. 13/Piloteng. 118
1220 Wien

Seite 3

Beträge in EUR

Betriebskosten (Fortsetzung)	Vorsteuer	Ausgaben netto
* Bankspesen (Forts.)		
30.09.	102,69	
31.12.	97,94	
31.12. 4,34% Garagenstellplätze	19,14-	
31.12. 1,47% Stellplätze im Freien	6,48-	415,38
* Sollzinsen		
29.03.	48,90	
28.06.	49,53	
30.09.	39,89	
31.12.	4,79	
31.12. 4,34% Garagenstellplätze	6,21-	
31.12. 1,47% Stellplätze im Freien	2,10-	134,80
	Summe Ausgaben	*****25,755,48
		Einnahmen netto
* KEST		
29.03.	0,36-	
31.12.	0,79-	
31.12. 4,34% Garagenstellplätze	0,05	
31.12. 1,47% Stellplätze im Freien	0,02	1,08-
* Habenzinsen		
29.03.	1,45	
31.12.	3,15	
31.12. 4,34% Garagenstellplätze	0,20-	
31.12. 1,47% Stellplätze im Freien	0,07-	4,33
	Summe Einnahmen	*****3,25
	Summe Ausgaben	25.755,48
	Summe Einnahmen	3,25-
	zur Aufteilung gelangen	EUR *****25.752,23
	Summe Vorschreibung	21.000,24-
	Kontosaldo	Schuld EUR *****4,751,99

Liftbetriebsk.

* Strom		Ausgaben netto
5.01.	6,60	33,00
25.01. Jahresabrechnung GS	8,38-	41,90-
5.02.	6,60	33,00
6.03.	5,33	26,67
5.04.	5,33	26,67
7.05.	5,33	26,67
5.06.	5,33	26,67
5.07.	5,33	26,67
9.08.	5,33	26,67
5.09.	5,33	26,67
8.10.	5,33	26,67
6.11.	5,33	26,67
5.12.	5,33	26,67

Immobilienverwaltung Barilich GmbH,
1060 Wien, Fillgradergasse 7/4. Stock

Abrechnung 2024

Langfassung - Bewirtschaftungskosten
vom 1.1.2024 bis 31.12.2024

Liegenschaft 1228
Böckingstr, 13/Piloteng, 118
1220 Wien

Seite 4

Beträge in EUR

Liftbetriebsk.	(Fortsetzung)	Vorsteuer	Ausgaben netto
* Strom	(Forts.)		
31.12.	4,34% Garagenstellpl. Lift		12,62-
31.12.	1,47% Stellpl. im Freien Lift		4,27-
			273,91
* Wartung			
11.01.	2024	439,78	2.198,91
31.12.	4,34% Garagenstellpl. Lift		95,43-
31.12.	1,47% Stellpl. im Freien Lift		32,32-
			2.071,16
* TÜV			
27.08.	2024	80,90	404,48
31.12.	4,34% Garagenstellpl. Lift		17,55-
31.12.	1,47% Stellpl. im Freien Lift		5,95-
			380,98
* Aufwandsersatz			
18.10.	Personenbefreiung Lift	36,01	180,03
31.12.	4,34% Garagenstellpl. Lift		7,81-
31.12.	1,47% Stellpl. im Freien Lift		2,65-
			169,57
	zur Aufteilung gelangen		EUR 2.895,62
	Summe Vorschreibung		3.000,36-
	Kontosaldo		Guthaben EUR *****104,74-

Verwalt. Honorar

			Ausgaben netto
* Verwalt. Honorar			
1.01.		103,28	516,41
1.02.		103,28	516,41
1.03.		103,28	516,41
1.04.		103,28	516,41
1.05.		103,28	516,41
1.06.		103,28	516,41
1.07.		103,28	516,41
1.08.		103,28	516,41
1.09.		103,28	516,41
1.10.		103,28	516,41
1.11.		103,28	516,41
1.12.		103,28	516,41
			6.196,92
	zur Aufteilung gelangen		EUR 6.196,92
	Summe Vorschreibung		6.196,80-
	Kontosaldo		Schuld EUR *****0,12

Anhang F – Protokoll der Eigentümerversammlung

Nachfolgend wird das von Immobilien Verwaltung Barilich GmbH übermittelte Protokoll der Eigentümerversammlung vom 07.11.2023 dargestellt:

Wir erhalten Ihre Werte.



Wien, am 13.11.2023

1220 Wien, Böckingstraße 13/Pilotengasse 118

PROTOKOLL
über die Wohnungseigentümerversammlung
am 07.11.2023, 17.00 Uhr
in der Hausverwaltung
1060 Wien, Fillgradergasse 7/4. Stock

Anwesend:

Alexandru-Sarmis IONESCU	77/1591 Anteile
Sabrina UHLIK	49/1591 Anteile
Thomas KÜNZEL	95/1591 Anteile
Fam. SCHWEITZER (vertreten d. Hrn. Schweitzer)	77/1591 Anteile
M. PARTSCH u. S.R. HAAS	78/1591 Anteile
Lisa MAURER	77/1591 Anteile
Fam. AJDARI (vertreten d. Hrn. Ajdari)	59/1591 Anteile
Fam. HOFMANN/HAMBERGER (vertreten d. Hrn. Hamberger)	65/1591 Anteile
Elisabeth SCHLÜSSELBERGER	72/1591 Anteile
Claudia SCHMIEDHUBER	<u>91/1591 Anteile</u>
	740/1591 Anteile, d.s. 46,51%

Entschuldigt:

Dr. Grace HAYEK

Für die Hausverwaltung:

Ing Michael ESSLINGER
Felix KRIEGLER

Tagesordnung:

Allgemeine Situation im Hause

- Stand der Reparaturrücklage
- Diskussion über beigefügte Hausordnung
- Diverses (offene Punkte aus dem letzten Protokoll)

Immobilien Verwaltung BARILICH GmbH

Firmensitz: 1060 Wien, Fillgradergasse 7/4. Stock - Telefon: +43 (0)1 961 81 66 - E-mail: office@lv-b.at - Web: www.lv-b.at
UID: ATU73401669 - Bank: Erste Bank - IBAN: AT53 2011 1838 8514 0400 - BIC: GIBAATWWXXX



Herr Kriegler eröffnet die Versammlung, dankt für das Erscheinen und verliest die Tagesordnung.

Allgemeine Situation im Hause:

Reparaturrücklage:

Diese beläuft sich per 31.10.2023 auf € 17.432,86 für Wohnungen und per 31.12.2023 voraussichtlich auf insgesamt € 20.051,86.

Die Rücklage für die Abstellplätze per 31.10.2023 beläuft sich auf 884,39, per 31.12.2023 voraussichtlich auf € 1.244,39.

Die Betriebskostenabrechnung 2023 wird voraussichtlich mit einer Nachforderung schließen aufgrund der gestiegenen Energiekosten.

Hausordnung.

Der mit der Einladung versendete Entwurf der Hausordnung wird besprochen.

Nachdem die anwesenden Eigentümer keine Einwände haben, tritt die Hausordnung per 1.12.2023 in Kraft, sofern von den Nichtanwesenden keine Änderungswünsche an die Hausverwaltung herangetragen werden.

Diverses (offene Punkte aus dem letzten Protokoll):

Solar und weitere Energie- bzw. Heizoptionen:

Es wurde eine mögliche Erweiterung der Solarthermie angesprochen.

Hierbei handelt es sich um eine Verfügungshandlung für die eine Einstimmigkeit benötigt wird.

Die HV wird prüfen lassen, ob eine Erweiterung der Anlage sinnvoll und wirtschaftlich ist.

Hinsichtlich einer möglichen Optimierung der Energie- bzw. Heizsysteme informiert die HV weiters, dass kein zeitnaher Handlungsbedarf hierfür besteht, da die Anlage neuwertig ist. Zusätzlich schreitet die technische Entwicklung in diesen Bereichen weiter voran, sodass davon ausgegangen werden kann, dass zukünftig effizientere und günstigere Variante ermöglicht werden.

Aufteilung Winterdienstkosten:

Die Aufteilung der Kosten für den Winterdienst wird angesprochen.

Die im WE-Vertrag beschriebene Kostenaufteilung ist vom Buchhaltungssystem nicht umsetzbar.

Aus diesem Grund wird die HV die Kanzlei, die den WE-Vertrag formuliert hat, kontaktieren und um eine praktische Umsetzung gemäß dieses Aufteilungsschlüssel, zu ermöglichen.

Weiters wurde angesprochen, ob der Leistungsumfang bezüglich der Rampe angepasst werden sollte, da diese momentan trotz bestehender Rampenheizung im Winterdienst inkludiert ist.

Die HV empfiehlt diese Position weiterhin im Vertrag zu behalten, da die Fa. Stutzig & Hacker versichert ist und somit die für etwaige Probleme /Schäden haftet.

Die hinteren Parkplätze werden momentan bei Schneefall mitgeräumt.



Es kann jedoch aufgrund der Form der verlegten Steine keine restlose Befreiung des Schnees erzielt werden. Diese Position kann dann aus dem Vertrag entfernt werden, nachdem eine Tafel mit der Aufschrift „Privatparkplatz“ sowie dem Hinweis, dass keine Räumung stattfindet, angebracht wird. Die HV wird auf Wunsch einen Umlaufbeschluss hierzu anfertigen und der Eigentümergemeinschaft übersenden.

Garage Verkehrsspiegel:

Die Montage des Verkehrsspiegels bei der Ausfahrt der Garage wird nochmals angesprochen. Nachdem dieser nach einer Überprüfung auf dem Spielplatz aufgestellt werden muss, stellt dies eine Veränderung der allgemeinen Teile dar. Hierfür ist ein Mehrheitsbeschluss notwendig. Die HV wird auf Wunsch einen Umlaufbeschluss hierzu anfertigen und der Eigentümergemeinschaft übersenden.

Wassereintritte Garage:

Aufgrund des beauftragten Gutachtens (hinsichtlich der wiederholten Wassereintritte in der Garage nach Regenfällen) wurde festgestellt, dass die Abdichtung sowie das Rigol nicht ordnungsgemäß ausgeführt wurden bzw. teilweise nicht vorhanden sind. Dies führt dazu, dass Wasser beim Hinabrinnen der Einfahrt unter die Asphaltsschicht gelangen kann und somit die Garage unterwandert. Unten angelangt wird dieses dann hochgedrückt und es kommt zu den mehrfach festgestellten Pfützenbildungen.

Das Gutachten wurde bereits dem Bauträger weitergeleitet und es wird momentan dessen Stellungnahme inklusive möglicher Lösungsvorschläge erwartet. Sobald dies aufliegt wird die HV über die Sachlage und Lösungsvorschläge informieren.

Da keine weiteren Fragen mehr kommen schließt Herr Esslinger die Versammlung. Die nächste Eigentümerversammlung findet voraussichtlich 2025 statt.

Ende:

18:15 Uhr

Anhang G – Vorausschau 2025

Nachfolgend wird die von Immobilien Verwaltung Barilich GmbH übermittelte Vorausschau für das Jahr 2025 dargestellt:

Immobilienverwaltung Barilich GmbH.
1060 Wien, Fillgradergasse 7/4. Stock

Vorausschau für 2025
1220 Wien, Böckingstr.13/Piloteng.118 (1228)

1.12.2024
Seite 1

Betriebskosten	voraussichtl. Aufwand 2024		Kalkulation 2025	Vorschreibung 2025
Grundsteuer	7.254,68		319,84	
Müllabfuhr	4.961,84	8,00%	5.358,79	
Gartenpflege	593,10	8,00%	640,55	
Versicherung	2.940,50	8,00%	3.175,74	
Schädlingsbek.	289,34	8,00%	312,49	
Rauchfangkehrer	94,30	8,00%	101,84	
Strom	709,42	8,00%	766,17	
Reinigung	4.276,56	8,00%	4.618,68	
Schneeräumung	2.392,31	8,00%	2.583,69	
Wartung	1.836,38	8,00%	1.983,29	
Aufwandsersatz	180,03	8,00%	194,43	
Barauslagen	0,95	8,00%	1,03	
Bankspesen	417,32	8,00%	450,71	
KESt	1,04	8,00%	1,12	
Sollzinsen	167,96	8,00%	181,40	
Habenzinsen	4,18	8,00%	4,51	
	<u>26.111,55</u>		<u>20.685,26</u>	21.000,00

Liftbetriebsk.	voraussichtl. Aufwand 2024		Kalkulation 2025	Vorschreibung 2025
Strom	273,91	8,00%	295,82	
Wartung	2.100,26	8,00%	2.268,28	
TÜV	380,98	8,00%	411,46	
	<u>2.755,15</u>	8,00%	<u>2.975,56</u>	3.000,00

Verwalt. Honorar	voraussichtl. Aufwand 2024		Kalkulation 2025	Vorschreibung 2025
Verwalt. Honorar	<u>6.196,92</u>		<u>6.196,92</u>	
	6.196,92		6.196,92	6.196,80

Jahres-Gesamtvorschreibung 2025

*******30.196,80**

Anhang H – Nutzwertgutachten

Nachfolgend wird das Nutzwertgutachten abgebildet:



ARCH. DIPL.-ING. THOMAS WAGENSOMMERER A-2340 MÖDLING, BAHNHOFPLATZ 3 TW@WASO.COM
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER TEL +43-(0)-2236-893 555-0 FAX DW-19 WWW.WASO.COM

NUTZWERTGUTACHTEN

für die Festsetzung der Nutzwerte
gemäß §9 Absatz 1 WEG 2002 idF. des BGBl. I Nr.124/2006
für das Objekt

WOHNHAUS 1220 WIEN, PILOTENGASSE 118

Polit. Gemeinde	01651 Aspern
Grundbuch	Donaustadt
Einlagezahl	6028
Grundstück Nr.	467/4



T. Wagensommerer

Arch. Dipl.-Ing. T. Wagensommerer
staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

Mödling, 20.2.2020
GZ 202001

Wohnhaus 1220 Wien, Pilotengasse 118

BG 027 TZ 1798/2020

Inhaltsverzeichnis

Grundlagen, Erläuterungen	
Wohnungseigentumstaugliche Objekte und Abstellplätze für KFZ	
Zubehör-Wohnungseigentum, allgemeine Teile	(Tabelle 1)
Regelnutzwerte, Zuschläge, Abstriche	(Tabelle 2)
Ermittlung der Nutzwerte pro m ²	(Tabelle 3)
Nutzwertberechnung	(Tabelle 4)
Zusammenstellung der Nutzwerte	(Tabelle 5)
Nutzflächenberechnung	(Tabelle 6)

Grundlagen

- 1.) Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002)
BGBl. I Nr. 70/2002 idF. des BGBl. I Nr. 87/2015
- 2.) Bestandsplan 16PI B01-1/ 2 vom 2019-12-13 verfasst von
Arch. Dipl.-Ing. T. Wagensommerer und Fertigstellungsmeldung
mit Behörden Eingang vom 2019-12-20
- 3.) Gutachten gem. §6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 von
Arch. Dipl.-Ing. T. Wagensommerer vom 2020-02-20

Erläuterungen

- 1.) Die in der Nutzwertberechnung angeführten Regelnutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei als Regelnutzwert pro m² (RNW/m²) der Wert 1,00 als Bezugsbasis dient.
- 2.) Falls aus Platzgründen Paragrafenbezeichnungen ohne Gesetzesdefinition zitiert werden (z.B. § 2/3) sind diese ausschließlich dem WEG 2002 idF. des BGB1 I Nr. 124/2006 zuzuschreiben.
- 3.) Der Nutzwert eines wohnungseigentumstauglichen Objektes oder eines Zubehörobjektes wird unter Rundung der Dezimalstellen in einer ganzen Zahl ausgedrückt (§ 8 Abs. 1 WEG 2002).
- 4.) Nutzwerte von Zubehörobjekten iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins aufgerundet.
- 5.) Die Terrassen, Flachdächer und Balkone werden im Sinne des § 8 Abs. 2 WEG 2002 durch einen Nutzwertzuschlag zum wohnungseigentumstauglichen Objekt werterhöhend berücksichtigt (25% des RNW), dies in einer ganzen Zahl (§8 Abs. 1). Dafür wird die Nutzfläche mit dem anzuwendenden Regelnutzwert des Objektes multipliziert und der sich daraus iSd. §8 Abs. 1 WEG 2002 errechnete Einzelnutzwert dem Nutzwert des selbständigen Objektes hinzugerechnet.
- 6.) Nicht baulich verbundene Terrassen, Flachdächer und Balkone sind hingegen zubehörfähig im Sinne des §2 Abs. 3 WEG 2002 dargestellt, dies mit 25% des zugehörigen Wohnungsregelnutzwertes.
- 7.) Falls in den Berechnungstabellen Abkürzungen verwendet wurden steht EG für Erdgeschoss, DG für Dachgeschoss, AR für Abstellraum, VR für Vorraum, SR für Schrankraum, WAZÄ für Wasserzählerraum.

Bestand an selbständigen Räumlichkeiten
--

Auf der Liegenschaft befinden sich laut Gutachten gemäß §6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 folgende wohnungseigentumstaugliche Objekte:

39	wohnungseigentumstaugliche Objekte
-----------	---

Aufgliederung lt. Baubestand

Anzahl		bewertet	nicht bewertet
23	Wohnungen	23	0
keine	sonstige selbständige Räumlichkeiten	0	0

Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

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

16	Abstellplätze für Kraftfahrzeuge
-----------	---

davon

Anzahl		bewertet	nicht bewertet
4	Abstellplätze für Kraftfahrzeuge im Freien	4	0
12	Abstellplätze für Kraftfahrzeuge in Garage	12	0
keine	Abstellplätze für Kraftfahrzeuge in Garage als selbständige Räumlichkeit	0	0

Auf der Liegenschaft befindet sich

keine	Hauswartwohnung
-------	-----------------

Allgemeine Teile, Zubehör-Wohnungseigentum

(Tabelle 1)

Auf der Liegenschaft befinden sich folgende, den wohnungseigentumstauglichen Objekten zuzuordnende bzw. in gemeinsamen Eigentum verbleibende Zubehörteile im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002

bzw.

Allgemeine Teile § 2 Abs. 4 WEG 2002:

Anzahl	Zubehörteile im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002	bewertet	nicht bewertet
1	Abstellraum	1	
23	Einlagerungsraum	23	
6	Garten	6	
1	Gründach	1	

Anzahl	Allgemeine Teile im Sinne des § 2 Abs. 4 WEG 2002	bewertet	nicht bewertet
1	AR		1
1	E-Verteiler		1
1	Einlagerungsraum Zugang		1
1	Fahrgasse und Erschliessung in der Garage		1
1	Fahrradabstellflächen im Freien		1
1	Fahrradabstellflächen im KG		1
1	Grünstreifen allg. 1		1
1	Grünstreifen allg. 2		1
1	Kinderwagen		1
1	Kleinkinder-Spielplatz		1
2	Müllplatz		2
1	Rampe		1
2	Schleuse		2
1	Technik		1
5	Treppenhaus, Gang, Erschliessung		5
1	Vorplatz		1
1	Wasserzähler		1
1	Weg		1

Regelnutzwerte, Zuschläge und Abstriche

(Tabelle 2)

Regelnutzwerte

RNW für	Wohnung	1,00
RNW für	Abstellplatz für KFZ in der Garage	0,50
RNW für	Abstellplatz für KFZ im Freien	0,40
RNW für	Einlagerungsraum, Abstellraum	0,10
RNW für	Garten, Gründach	0,10

Ermittlung der Zuschläge und Abstriche

A1	Einschränkung durch Dachschrägen (Kniestock unter 150cm)	-10,0%
A2	Geringe Einschränkung durch Dachschrägen (Kniestock über 150cm)	-5,0%

Ermittlung der Nutzwerte pro m ²								(Tabelle 3)		
Top/Nr.	Geschoss	Bezeichnung	Regelnutzwert (RNW)	Zuschläge und Abstriche					Summe Zuschläge und Abstriche (%)	Nutzwert pro m ² (NW/m ²)
				Einschränkung durch Dachstrahlen (Kniestock unter 150cm)	Geringe Einschränkung durch Dachstrahlen (Kniestock über 150cm)					
01	EG	Wohnung	1,00	<input type="checkbox"/> A1	<input type="checkbox"/> A2				1,000	
02	EG	Wohnung	1,00	<input type="checkbox"/> A1	<input type="checkbox"/> A2				1,000	
03	EG	Wohnung	1,00	<input type="checkbox"/> A1	<input type="checkbox"/> A2				1,000	
04	EG	Wohnung	1,00	<input type="checkbox"/> A1	<input type="checkbox"/> A2				1,000	
05	EG	Wohnung	1,00	<input type="checkbox"/> A1	<input type="checkbox"/> A2				1,000	
06	EG	Wohnung	1,00	<input type="checkbox"/> A1	<input type="checkbox"/> A2				1,000	
07	OG	Wohnung	1,00	<input type="checkbox"/> A1	<input type="checkbox"/> A2				1,000	
08	OG	Wohnung	1,00	<input type="checkbox"/> A1	<input type="checkbox"/> A2				1,000	
09	OG	Wohnung	1,00	<input type="checkbox"/> A1	<input type="checkbox"/> A2				1,000	
10	OG	Wohnung	1,00	<input type="checkbox"/> A1	<input type="checkbox"/> A2				1,000	
11	OG	Wohnung	1,00	<input type="checkbox"/> A1	<input type="checkbox"/> A2				1,000	
12	OG	Wohnung	1,00	<input type="checkbox"/> A1	<input type="checkbox"/> A2				1,000	
13	1. DG	Wohnung	1,00	<input type="checkbox"/> A1	<input checked="" type="checkbox"/> A2			-5,0%	0,950	
14	1. DG	Wohnung	1,00	<input type="checkbox"/> A1	<input checked="" type="checkbox"/> A2			-5,0%	0,950	
15	1. DG	Wohnung	1,00	<input type="checkbox"/> A1	<input checked="" type="checkbox"/> A2			-5,0%	0,950	
16	1. DG	Wohnung	1,00	<input type="checkbox"/> A1	<input checked="" type="checkbox"/> A2			-5,0%	0,950	
17	1. DG	Wohnung	1,00	<input type="checkbox"/> A1	<input checked="" type="checkbox"/> A2			-5,0%	0,950	
18	1. DG	Wohnung	1,00	<input type="checkbox"/> A1	<input checked="" type="checkbox"/> A2			-5,0%	0,950	
19	2. DG	Wohnung	1,00	<input checked="" type="checkbox"/> A1	<input type="checkbox"/> A2			-10,0%	0,900	

Ermittlung der Nutzwerte pro m2								(Tabelle 3)		
Top/Nr.	Geschoss	Bezeichnung	Regelnutzwert (RNW)	Zuschläge und Abstriche					Summe Zuschläge und Abstriche (%)	Nutzwert pro m2 (NW/m2)
				Einschränkung durch Dachschrägen (Kniestock unter 150cm)	Geringe Einschränkung durch Dachschrägen (Kniestock über 150cm)					
19	3. DG	Wohnung	1,00	<input checked="" type="checkbox"/> A1	<input type="checkbox"/> A2				-10,0%	0,900
20	2. DG	Wohnung	1,00	<input checked="" type="checkbox"/> A1	<input type="checkbox"/> A2				-10,0%	0,900
21	2. DG	Wohnung	1,00	<input type="checkbox"/> A1	<input checked="" type="checkbox"/> A2				-5,0%	0,950
22	2. DG	Wohnung	1,00	<input checked="" type="checkbox"/> A1	<input type="checkbox"/> A2				-10,0%	0,900
23	2. DG	Wohnung	1,00	<input checked="" type="checkbox"/> A1	<input type="checkbox"/> A2				-10,0%	0,900
23	3. DG	Wohnung	1,00	<input checked="" type="checkbox"/> A1	<input type="checkbox"/> A2				-10,0%	0,900
M01	KG	Abstellplatz für Motorrad in Garage	0,50	<input type="checkbox"/> A1	<input type="checkbox"/> A2					0,500
M02	KG	Abstellplatz für Motorrad in Garage	0,50	<input type="checkbox"/> A1	<input type="checkbox"/> A2					0,500
S01	KG	Abstellplatz für PKW in Garage	0,50	<input type="checkbox"/> A1	<input type="checkbox"/> A2					0,500
S02	KG	Abstellplatz für PKW in Garage	0,50	<input type="checkbox"/> A1	<input type="checkbox"/> A2					0,500
S03	KG	Abstellplatz für PKW in Garage	0,50	<input type="checkbox"/> A1	<input type="checkbox"/> A2					0,500
S04	KG	Abstellplatz für PKW in Garage	0,50	<input type="checkbox"/> A1	<input type="checkbox"/> A2					0,500
S05	KG	Abstellplatz für PKW in Garage	0,50	<input type="checkbox"/> A1	<input type="checkbox"/> A2					0,500
S06	KG	Abstellplatz für PKW in Garage	0,50	<input type="checkbox"/> A1	<input type="checkbox"/> A2					0,500
S07	KG	Abstellplatz für PKW in Garage	0,50	<input type="checkbox"/> A1	<input type="checkbox"/> A2					0,500
S08	KG	Abstellplatz für PKW in Garage	0,50	<input type="checkbox"/> A1	<input type="checkbox"/> A2					0,500
S09	KG	Abstellplatz für PKW in Garage	0,50	<input type="checkbox"/> A1	<input type="checkbox"/> A2					0,500
S10	KG	Abstellplatz für PKW in Garage	0,50	<input type="checkbox"/> A1	<input type="checkbox"/> A2					0,500
S11	EG	Abstellplatz für PKW im Freien	0,40	<input type="checkbox"/> A1	<input type="checkbox"/> A2					0,400

Ermittlung der Nutzwerte pro m2							(Tabelle 3)	
Top/Nr.	Geschoss	Bezeichnung	Regelnutzwert (RNW)	Zuschläge und Abstriche			Summe Zuschläge und Abstriche (%)	Nutzwert pro m2 (NW/m2)
				Einschränkung durch Dachschrägen (Kniestock unter 150cm) -10,0%	Geringe Einschränkung durch Dachschrägen (Kniestock über 150cm) -5,0%			
S12	EG	Abstellplatz für PKW im Freien	0,40	<input type="checkbox"/> A1	<input type="checkbox"/> A2		0,400	
S13	EG	Abstellplatz für PKW im Freien	0,40	<input type="checkbox"/> A1	<input type="checkbox"/> A2		0,400	
S14	EG	Abstellplatz für PKW im Freien	0,40	<input type="checkbox"/> A1	<input type="checkbox"/> A2		0,400	

Nutzwertberechnung							(Tabelle 4)
Top	Bezeichnung	Geschoss	Nr.	Fläche	Nutzwert pro m ²	Einzel-Nutzwert	Gesamt-Nutzwert
01	Wohnung						
		EG		47,28	1,00	47	
	Summe Einzelnutzwerte					47	
	Terrasse	EG		9,15	0,25	2	
	Summe Zuschlagsberechnung gemäß § 8 Abs. 2 WEG 2002					2	
	Einlagerungsraum	KG	ER01	0,85	0,10	1	
	Garten	EG	1	120,26	0,10	12	
	Summe Zubehörwohnungseigentum					13	
	Summe						62
02	Wohnung						
		EG		72,28	1,00	72	
	Summe Einzelnutzwerte					72	
	Terrasse	EG		7,87	0,25	2	
	Summe Zuschlagsberechnung gemäß § 8 Abs. 2 WEG 2002					2	
	Einlagerungsraum	KG	ER02	0,85	0,10	1	
	Garten	EG	2	103,03	0,10	10	
	Summe Zubehörwohnungseigentum					11	
	Summe						85
03	Wohnung						
		EG		44,40	1,00	44	
	Summe Einzelnutzwerte					44	
	Terrasse	EG		7,87	0,25	2	
	Summe Zuschlagsberechnung gemäß § 8 Abs. 2 WEG 2002					2	
	Einlagerungsraum	KG	ER03	0,85	0,10	1	
	Garten	EG	3	31,53	0,10	3	
	Summe Zubehörwohnungseigentum					4	
	Summe						50
04	Wohnung						
		EG		44,39	1,00	44	
	Summe Einzelnutzwerte					44	
	Terrasse	EG		7,87	0,25	2	
	Summe Zuschlagsberechnung gemäß § 8 Abs. 2 WEG 2002					2	
	Einlagerungsraum	KG	ER04	0,85	0,10	1	
	Garten	EG	4	31,00	0,10	3	
	Summe Zubehörwohnungseigentum					4	
	Summe						50

Nutzwertberechnung							(Tabelle 4)
Top	Bezeichnung	Geschoss	Nr.	Fläche	Nutzwert pro m ²	Einzel-Nutzwert	Gesamt-Nutzwert
05	Wohnung						
		EG		72,30	1,00		72
	Summe Einzelnutzwerte						72
	Terrasse	EG		7,87	0,25		2
	Summe Zuschlagsberechnung gemäß § 8 Abs. 2 WEG 2002						2
	Einlagerungsraum	KG	ER05	0,85	0,10		1
	Garten	EG	5	92,43	0,10		9
	Gründach	EG	5	38,51	0,10		4
	Summe Zubehörwohnungseigentum						14
	Summe						88
06	Wohnung						
		EG		46,58	1,00		47
	Summe Einzelnutzwerte						47
	Terrasse	EG		7,87	0,25		2
	Summe Zuschlagsberechnung gemäß § 8 Abs. 2 WEG 2002						2
	Einlagerungsraum	KG	ER06	0,85	0,10		1
	Garten	EG	6	60,23	0,10		6
	Summe Zubehörwohnungseigentum						7
	Summe						56
07	Wohnung						
		OG		68,22	1,00		68
	Summe Einzelnutzwerte						68
	Balkon	OG		9,05	0,25		2
	Summe Zuschlagsberechnung gemäß § 8 Abs. 2 WEG 2002						2
	Einlagerungsraum	KG	ER07	0,85	0,10		1
	Summe Zubehörwohnungseigentum						1
	Summe						71
08	Wohnung						
		OG		74,35	1,00		74
	Summe Einzelnutzwerte						74
	Balkon	OG		9,25	0,25		2
	Summe Zuschlagsberechnung gemäß § 8 Abs. 2 WEG 2002						2
	Einlagerungsraum	KG	ER08	0,85	0,10		1
	Summe Zubehörwohnungseigentum						1
	Summe						77

Nutzwertberechnung							(Tabelle 4)
Top	Bezeichnung	Geschoss	Nr.	Fläche	Nutzwert pro m ²	Einzel-Nutzwert	Gesamt-Nutzwert
09	Wohnung						
		OG		67,25	1,00	67	
	Summe Einzelnutzwerte					67	
	Balkon	OG		6,11	0,25	2	
	Summe Zuschlagsberechnung gemäß § 8 Abs. 2 WEG 2002					2	
	Einlagerungsraum	KG	ER09	0,85	0,10	1	
	Summe Zubehörwohnungseigentum					1	
	Summe						70
10	Wohnung						
		OG		67,12	1,00	67	
	Summe Einzelnutzwerte					67	
	Balkon	OG		6,11	0,25	2	
	Summe Zuschlagsberechnung gemäß § 8 Abs. 2 WEG 2002					2	
	Einlagerungsraum	KG	ER10	0,85	0,10	1	
	Summe Zubehörwohnungseigentum					1	
	Summe						70
11	Wohnung						
		OG		74,44	1,00	74	
	Summe Einzelnutzwerte					74	
	Balkon	OG		9,25	0,25	2	
	Summe Zuschlagsberechnung gemäß § 8 Abs. 2 WEG 2002					2	
	Einlagerungsraum	KG	ER11	0,85	0,10	1	
	Summe Zubehörwohnungseigentum					1	
	Summe						77
12	Wohnung						
		OG		67,77	1,00	68	
	Summe Einzelnutzwerte					68	
	Balkon	OG		9,05	0,25	2	
	Summe Zuschlagsberechnung gemäß § 8 Abs. 2 WEG 2002					2	
	Einlagerungsraum	KG	ER12	0,85	0,10	1	
	Summe Zubehörwohnungseigentum					1	
	Summe						71
13	Wohnung						
		1. DG		57,76	0,95	55	
	Summe Einzelnutzwerte					55	
	Terrasse	1. DG		12,50	0,24	3	
	Summe Zuschlagsberechnung gemäß § 8 Abs. 2 WEG 2002					3	
	Einlagerungsraum	KG	ER13	0,85	0,10	1	
	Summe Zubehörwohnungseigentum					1	
	Summe						59

Nutzwertberechnung							(Tabelle 4)
Top	Bezeichnung	Geschoss	Nr.	Fläche	Nutzwert pro m ²	Einzel-Nutzwert	Gesamt-Nutzwert
14	Wohnung						
		1. DG		68,76	0,95	65	
	Summe Einzelnutzwerte					65	
	Terrasse	1. DG		17,88	0,24	4	
	Terrasse	1. DG		4,88	0,24	1	
	Summe Zuschlagsberechnung gemäß § 8 Abs. 2 WEG 2002					5	
	Einlagerungsraum	KG	ER14	0,85	0,10	1	
	Summe Zubehörwohnungseigentum					1	
	Summe						71
15	Wohnung						
		1. DG		44,55	0,95	42	
	Summe Einzelnutzwerte					42	
	Terrasse	1. DG		6,76	0,24	2	
	Summe Zuschlagsberechnung gemäß § 8 Abs. 2 WEG 2002					2	
	Einlagerungsraum	KG	ER15	0,85	0,10	1	
	Summe Zubehörwohnungseigentum					1	
	Summe						45
16	Wohnung						
		1. DG		44,63	0,95	42	
	Summe Einzelnutzwerte					42	
	Terrasse	1. DG		6,76	0,24	2	
	Summe Zuschlagsberechnung gemäß § 8 Abs. 2 WEG 2002					2	
	Einlagerungsraum	KG	ER16	0,85	0,10	1	
	Summe Zubehörwohnungseigentum					1	
	Summe						45
17	Wohnung						
		1. DG		68,85	0,95	65	
	Summe Einzelnutzwerte					65	
	Terrasse	1. DG		17,88	0,24	4	
	Terrasse	1. DG		4,88	0,24	1	
	Summe Zuschlagsberechnung gemäß § 8 Abs. 2 WEG 2002					5	
	Einlagerungsraum	KG	ER17	0,85	0,10	1	
	Summe Zubehörwohnungseigentum					1	
	Summe						71

Nutzwertberechnung							(Tabelle 4)
Top	Bezeichnung	Geschoss	Nr.	Fläche	Nutzwert pro m ²	Einzel-Nutzwert	Gesamt-Nutzwert
18	Wohnung						
		1. DG		57,20	0,95	54	
	Summe Einzelnutzwerte					54	
	Terrasse	1. DG		12,50	0,24	3	
	Summe Zuschlagsberechnung gemäß § 8 Abs. 2 WEG 2002					3	
	Einlagerungsraum	KG	ER18	0,85	0,10	1	
	Summe Zubehörwohnungseigentum					1	
	Summe						58
19	Wohnung						
		2. DG		30,71	0,90	28	
		3. DG		65,37	0,90	59	
	Summe Einzelnutzwerte					87	
	Terrasse	3. DG		26,66	0,23	6	
	Summe Zuschlagsberechnung gemäß § 8 Abs. 2 WEG 2002					6	
	Einlagerungsraum	KG	ER19	0,85	0,10	1	
	Summe Zubehörwohnungseigentum					1	
	Summe						94
20	Wohnung						
		2. DG		66,40	0,90	60	
	Summe Einzelnutzwerte					60	
	Terrasse	2. DG		7,98	0,23	2	
	Terrasse	2. DG		7,98	0,23	2	
	Summe Zuschlagsberechnung gemäß § 8 Abs. 2 WEG 2002					4	
	Einlagerungsraum	KG	ER20	0,85	0,10	1	
	Abstellraum	EG	AR20	4,40	0,10	1	
	Summe Zubehörwohnungseigentum					2	
	Summe						66
21	Wohnung						
		2. DG		42,62	0,95	40	
	Summe Einzelnutzwerte					40	
	Terrasse	2. DG		16,57	0,24	4	
	Summe Zuschlagsberechnung gemäß § 8 Abs. 2 WEG 2002					4	
	Einlagerungsraum	KG	ER21	0,85	0,10	1	
	Summe Zubehörwohnungseigentum					1	
	Summe						45

Nutzwertberechnung							(Tabelle 4)
Top	Bezeichnung	Geschoss	Nr.	Fläche	Nutzwert pro m ²	Einzel-Nutzwert	Gesamt-Nutzwert
22	Wohnung						
		2. DG		66,31	0,90	60	
	Summe Einzelnutzwerte					60	
	Terrasse	2. DG		7,98	0,23	2	
	Terrasse	2. DG		7,98	0,23	2	
	Summe Zuschlagsberechnung gemäß § 8 Abs. 2 WEG 2002					4	
	Einlagerungsraum	KG	ER22	0,85	0,10	1	
	Summe Zubehörownungseigentum					1	
	Summe						65
23	Wohnung						
		2. DG		31,17	0,90	28	
		3. DG		65,12	0,90	59	
	Summe Einzelnutzwerte					87	
	Terrasse	3. DG		26,66	0,23	6	
	Summe Zuschlagsberechnung gemäß § 8 Abs. 2 WEG 2002					6	
	Einlagerungsraum	KG	ER23	0,85	0,10	1	
	Summe Zubehörownungseigentum					1	
	Summe						94
M01	Abstellplatz für Motorrad in Garage						
		KG		3,30	0,50	2	
	Summe Einzelnutzwerte					2	
	Summe						2
M02	Abstellplatz für Motorrad in Garage						
		KG		3,30	0,50	2	
	Summe Einzelnutzwerte					2	
	Summe						2
S01	Abstellplatz für PKW in Garage						
		KG		14,02	0,50	7	
	Summe Einzelnutzwerte					7	
	Summe						7
S02	Abstellplatz für PKW in Garage						
		KG		13,60	0,50	7	
	Summe Einzelnutzwerte					7	
	Summe						7

Nutzwertberechnung							(Tabelle 4)
Top	Bezeichnung	Geschoss	Nr.	Fläche	Nutzwert pro m2	Einzel-Nutzwert	Gesamt-Nutzwert
S03	Abstellplatz für PKW in Garage						
		KG		13,60	0,50	7	
	Summe Einzelnutzwerte					7	
	Summe						7
S04	Abstellplatz für PKW in Garage						
		KG		13,12	0,50	7	
	Summe Einzelnutzwerte					7	
	Summe						7
S05	Abstellplatz für PKW in Garage						
		KG		12,58	0,50	6	
	Summe Einzelnutzwerte					6	
	Summe						6
S06	Abstellplatz für PKW in Garage						
		KG		13,33	0,50	7	
	Summe Einzelnutzwerte					7	
	Summe						7
S07	Abstellplatz für PKW in Garage						
		KG		12,55	0,50	6	
	Summe Einzelnutzwerte					6	
	Summe						6
S08	Abstellplatz für PKW in Garage						
		KG		12,55	0,50	6	
	Summe Einzelnutzwerte					6	
	Summe						6
S09	Abstellplatz für PKW in Garage						
		KG		14,77	0,50	7	
	Summe Einzelnutzwerte					7	
	Summe						7
S10	Abstellplatz für PKW in Garage						
		KG		14,77	0,50	7	
	Summe Einzelnutzwerte					7	
	Summe						7

Nutzwertberechnung							(Tabelle 4)
Top	Bezeichnung	Geschoss	Nr.	Fläche	Nutzwert pro m ²	Einzel- Nutzwert	Gesamt- Nutzwert
S11	Abstellplatz für PKW im Freien						
		EG		14,08	0,40	6	
	Summe Einzelnutzwerte					6	
	Summe						6
S12	Abstellplatz für PKW im Freien						
		EG		14,08	0,40	6	
	Summe Einzelnutzwerte					6	
	Summe						6
S13	Abstellplatz für PKW im Freien						
		EG		14,05	0,40	6	
	Summe Einzelnutzwerte					6	
	Summe						6
S14	Abstellplatz für PKW im Freien						
		EG		14,05	0,40	6	
	Summe Einzelnutzwerte					6	
	Summe						6
	Die Gesamtsumme der Nutzwerte beträgt						1.635

Zusammenstellung der Nutzwerte			(Tabelle 5)
Top	Bestandsgegenstand	Geschoss	Gesamt-Nutzwert
01	Wohnung	EG	62
02	Wohnung	EG	85
03	Wohnung	EG	50
04	Wohnung	EG	50
05	Wohnung	EG	88
06	Wohnung	EG	56
07	Wohnung	OG	71
08	Wohnung	OG	77
09	Wohnung	OG	70
10	Wohnung	OG	70
11	Wohnung	OG	77
12	Wohnung	OG	71
13	Wohnung	1. DG	59
14	Wohnung	1. DG	71
15	Wohnung	1. DG	45
16	Wohnung	1. DG	45
17	Wohnung	1. DG	71
18	Wohnung	1. DG	58
19	Wohnung	3. DG, 2. DG	94
20	Wohnung	2. DG	66
21	Wohnung	2. DG	45
22	Wohnung	2. DG	65
23	Wohnung	3. DG, 2. DG	94
M01	Abstellplatz für Motorrad in Garage	KG	2
M02	Abstellplatz für Motorrad in Garage	KG	2

Zusammenstellung der Nutzwerte			(Tabelle 5)
Top	Bestandsgegenstand	Geschoss	Gesamt-Nutzwert
S01	Abstellplatz für PKW in Garage	KG	7
S02	Abstellplatz für PKW in Garage	KG	7
S03	Abstellplatz für PKW in Garage	KG	7
S04	Abstellplatz für PKW in Garage	KG	7
S05	Abstellplatz für PKW in Garage	KG	6
S06	Abstellplatz für PKW in Garage	KG	7
S07	Abstellplatz für PKW in Garage	KG	6
S08	Abstellplatz für PKW in Garage	KG	6
S09	Abstellplatz für PKW in Garage	KG	7
S10	Abstellplatz für PKW in Garage	KG	7
S11	Abstellplatz für PKW im Freien	EG	6
S12	Abstellplatz für PKW im Freien	EG	6
S13	Abstellplatz für PKW im Freien	EG	6
S14	Abstellplatz für PKW im Freien	EG	6
Die Gesamtsumme der Nutzwerte beträgt			1.635

Nutzflächenberechnung			(Tabelle 6)
Top	Bestandsgegenstand, Flächenberechnung	Nr.	Fläche
Wohnhaus 1220 Wien, Pilotengasse 118			
01	Wohnung		
	Nutzflächen		
	EG		
	AR		2,18m ²
	Bad		4,93m ²
	Küche		4,22m ²
	Terrasse		9,15m ²
	VR		7,87m ²
	Wohnraum		17,55m ²
	Zimmer		10,53m ²
	Zwischensumme		56,43m ²
	Zubehörteile im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002		
	KG		
	Einlagerungsraum	ER01	0,85m ²
	EG		
	Garten	1	120,26m ²
	Zwischensumme		121,11m ²
	Summe		177,54m²
02	Wohnung		
	Nutzflächen		
	EG		
	AR		2,50m ²
	Bad		4,72m ²
	Küche		7,08m ²
	Terrasse		7,87m ²
	VR		6,59m ²
	WC		1,49m ²
	Wohnzimmer		27,46m ²
	Zimmer		11,22m ²
	Zimmer		11,22m ²
	Zwischensumme		80,15m ²
	Zubehörteile im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002		
	KG		
	Einlagerungsraum	ER02	0,85m ²
	EG		
	Garten	2	103,03m ²
	Zwischensumme		103,88m ²
	Summe		184,03m²
03	Wohnung		
	Nutzflächen		

Nutzflächenberechnung			(Tabelle 6)
Top	Bestandsgegenstand, Flächenberechnung	Nr.	Fläche
	EG		
	AR		2,01m ²
	Bad		3,84m ²
	Küche		4,37m ²
	Terrasse		7,87m ²
	VR		4,90m ²
	WC		1,47m ²
	Wohnzimmer		15,22m ²
	Zimmer		12,59m ²
	Zwischensumme		52,27m ²
	Zubehörteile im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002		
	KG		
	Einlagerungsraum	ER03	0,85m ²
	EG		
	Garten	3	31,53m ²
	Zwischensumme		32,38m ²
	Summe		84,65m²

04 Wohnung

Nutzflächen

	EG		
	AR		2,01m ²
	Bad		3,85m ²
	Küche		4,37m ²
	Terrasse		7,87m ²
	VR		4,86m ²
	WC		1,47m ²
	Wohnzimmer		15,25m ²
	Zimmer		12,58m ²
	Zwischensumme		52,26m ²
	Zubehörteile im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002		
	KG		
	Einlagerungsraum	ER04	0,85m ²
	EG		
	Garten	4	31,00m ²
	Zwischensumme		31,85m ²
	Summe		84,11m²

05 Wohnung

Nutzflächen

	EG		
	AR		1,98m ²
	AR		2,56m ²
	Bad		4,43m ²

Nutzflächenberechnung			(Tabelle 6)
Top	Bestandsgegenstand, Flächenberechnung	Nr.	Fläche
	Terrasse		7,87m ²
	VR		10,80m ²
	WC		1,45m ²
	Wohnzimmer		28,86m ²
	Zimmer		11,15m ²
	Zimmer		11,07m ²
	Zwischensumme		80,17m ²
	Zubehörteile im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002		
	KG		
	Einlagerungsraum	ER05	0,85m ²
	EG		
	Garten 130,94-38,51	5	92,43m ²
	Gründach	5	38,51m ²
	Zwischensumme		131,79m ²
	Summe		211,96m²

06 Wohnung

Nutzflächen

	EG		
	AR		1,87m ²
	Bad		5,21m ²
	Küche		3,87m ²
	Terrasse		7,87m ²
	VR		3,02m ²
	Wohnzimmer		22,53m ²
	Zimmer		10,08m ²
	Zwischensumme		54,45m ²
	Zubehörteile im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002		
	KG		
	Einlagerungsraum	ER06	0,85m ²
	EG		
	Garten	6	60,23m ²
	Zwischensumme		61,08m ²
	Summe		115,53m²

07 Wohnung

Nutzflächen

	OG		
	AR		2,46m ²
	Bad		4,29m ²
	Balkon		9,05m ²
	Küche		4,36m ²
	VR		8,51m ²

Nutzflächenberechnung				(Tabelle 6)
Top	Bestandsgegenstand, Flächenberechnung	Nr.	Fläche	
	WC		1,51m ²	
	Wohnzimmer		26,84m ²	
	Zimmer		10,20m ²	
	Zimmer		10,05m ²	
	Zwischensumme		77,27m ²	
	Zubehörteile im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002			
	KG			
	Einlagerungsraum	ER07	0,85m ²	
	Zwischensumme		0,85m ²	
	Summe		78,12m²	
08	Wohnung			
	Nutzflächen			
	OG			
	AR		1,82m ²	
	Bad		4,73m ²	
	Balkon		9,25m ²	
	Flur		6,34m ²	
	Küche		5,82m ²	
	VR		6,41m ²	
	WC		1,48m ²	
	Wohnzimmer		27,56m ²	
	Zimmer		10,17m ²	
	Zimmer		10,02m ²	
	Zwischensumme		83,60m ²	
	Zubehörteile im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002			
	KG			
	Einlagerungsraum	ER08	0,85m ²	
	Zwischensumme		0,85m ²	
	Summe		84,45m²	
09	Wohnung			
	Nutzflächen			
	OG			
	AR		2,06m ²	
	Bad		3,70m ²	
	Balkon		6,11m ²	
	Kochnische		4,14m ²	
	SR		4,89m ²	
	VR		4,78m ²	
	WC		1,47m ²	
	Wohnküche		21,77m ²	
	Zimmer		12,80m ²	
	Zimmer		11,64m ²	

Nutzflächenberechnung			(Tabelle 6)
Top	Bestandsgegenstand, Flächenberechnung	Nr.	Fläche
	Zwischensumme		73,36m ²
	Zubehörteile im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002		
	KG		
	Einlagerungsraum	ER09	0,85m ²
	Zwischensumme		0,85m ²
	Summe		74,21m²
10	Wohnung		
	Nutzflächen		
	OG		
	Bad		4,24m ²
	Balkon		6,11m ²
	Küche		6,94m ²
	SR		2,70m ²
	VR		3,15m ²
	WC		1,54m ²
	Wohnzimmer		24,68m ²
	Zimmer		13,80m ²
	Zimmer		10,07m ²
	Zwischensumme		73,23m ²
	Zubehörteile im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002		
	KG		
	Einlagerungsraum	ER10	0,85m ²
	Zwischensumme		0,85m ²
	Summe		74,08m²
11	Wohnung		
	Nutzflächen		
	OG		
	AR		1,82m ²
	Bad		4,46m ²
	Balkon		9,25m ²
	Flur		6,42m ²
	Küche		5,66m ²
	VR		6,40m ²
	WC		1,45m ²
	Wohnzimmer		27,44m ²
	Zimmer		10,57m ²
	Zimmer		10,22m ²
	Zwischensumme		83,69m ²
	Zubehörteile im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002		
	KG		
	Einlagerungsraum	ER11	0,85m ²
	Zwischensumme		0,85m ²

Nutzflächenberechnung			(Tabelle 6)
Top	Bestandsgegenstand, Flächenberechnung	Nr.	Fläche
	Summe		84,54m²
12	Wohnung		
	Nutzflächen		
	OG		
	AR		2,44m ²
	Bad		4,60m ²
	Balkon		9,05m ²
	Küche		4,10m ²
	VR		8,85m ²
	WC		1,38m ²
	Wohnzimmer		26,27m ²
	Zimmer		10,08m ²
	Zimmer		10,05m ²
	Zwischensumme		76,82m ²
	Zubehörteile im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002		
	KG		
	Einlagerungsraum	ER12	0,85m ²
	Zwischensumme		0,85m ²
	Summe		77,67m²
13	Wohnung		
	Nutzflächen		
	1. DG		
	AR		1,24m ²
	Bad		4,49m ²
	Terrasse		12,50m ²
	VR		3,96m ²
	WC		1,41m ²
	Wohnküche		26,18m ²
	Zimmer		10,16m ²
	Zimmer		10,32m ²
	Zwischensumme		70,26m ²
	Zubehörteile im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002		
	KG		
	Einlagerungsraum	ER13	0,85m ²
	Zwischensumme		0,85m ²
	Summe		71,11m²
14	Wohnung		
	Nutzflächen		
	1. DG		
	AR		2,54m ²
	Bad		4,73m ²

Nutzflächenberechnung		(Tabelle 6)	
Top	Bestandsgegenstand, Flächenberechnung	Nr.	Fläche
	Küche		5,80m ²
	Terrasse		17,88m ²
	Terrasse		4,88m ²
	VR		6,54m ²
	WC		1,49m ²
	Wohnraum		25,10m ²
	Zimmer		10,60m ²
	Zimmer		11,96m ²
	Zwischensumme		91,52m ²
	Zubehörteile im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002		
	KG		
	Einlagerungsraum	ER14	0,85m ²
	Zwischensumme		0,85m ²
	Summe		92,37m²
15	Wohnung		
	Nutzflächen		
	1. DG		
	AR		2,01m ²
	Bad		3,70m ²
	Küche		4,31m ²
	Terrasse		6,76m ²
	VR		4,78m ²
	WC		1,47m ²
	Wohnküche		15,48m ²
	Zimmer		12,80m ²
	Zwischensumme		51,31m ²
	Zubehörteile im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002		
	KG		
	Einlagerungsraum	ER15	0,85m ²
	Zwischensumme		0,85m ²
	Summe		52,16m²
16	Wohnung		
	Nutzflächen		
	1. DG		
	Bad		3,63m ²
	Küche		6,47m ²
	Terrasse		6,76m ²
	VR		4,78m ²
	WC		1,47m ²
	Wohnküche		15,48m ²
	Zimmer		12,80m ²
	Zwischensumme		51,39m ²

Nutzflächenberechnung			(Tabelle 6)
Top	Bestandsgegenstand, Flächenberechnung	Nr.	Fläche
19	Wohnung		
	Nutzflächen		
	2. DG		
	Bad		8,32m ²
	VR		8,51m ²
	Zimmer		13,88m ²
	3. DG		
	Bad		7,45m ²
	Küche		6,38m ²
	Terrasse		26,66m ²
	Wohnzimmer		36,35m ²
	Zimmer		15,19m ²
	Zwischensumme		122,74m ²
	Zubehörteile im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002		
	KG		
	Einlagerungsraum	ER19	0,85m ²
	Zwischensumme		0,85m ²
	Summe		123,59m²
20	Wohnung		
	Nutzflächen		
	2. DG		
	AR		1,74m ²
	Bad		4,39m ²
	Terrasse		7,98m ²
	Terrasse		7,98m ²
	VR		7,97m ²
	WC		1,50m ²
	Wohnküche		24,03m ²
	Zimmer		11,66m ²
	Zimmer		15,11m ²
	Zwischensumme		82,36m ²
	Zubehörteile im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002		
	KG		
	Einlagerungsraum	ER20	0,85m ²
	EG		
	Abstellraum	AR20	4,40m ²
	Zwischensumme		5,25m ²
	Summe		87,61m²
21	Wohnung		
	Nutzflächen		
	2. DG		

Nutzflächenberechnung			(Tabelle 6)
Top	Bestandsgegenstand, Flächenberechnung	Nr.	Fläche
	AR		1,94m ²
	Bad		3,54m ²
	Terrasse		16,57m ²
	VR		2,53m ²
	WC		1,48m ²
	Wohnküche		22,82m ²
	Zimmer		10,31m ²
	Zwischensumme		59,19m ²
	Zubehörteile im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002		
	KG		
	Einlagerungsraum	ER21	0,85m ²
	Zwischensumme		0,85m ²
	Summe		60,04m²
22	Wohnung		
	Nutzflächen		
	2. DG		
	AR		1,78m ²
	Bad		4,37m ²
	Terrasse		7,98m ²
	Terrasse		7,98m ²
	VR		8,01m ²
	WC		1,48m ²
	Wohnküche		24,12m ²
	Zimmer		15,11m ²
	Zimmer		11,44m ²
	Zwischensumme		82,27m ²
	Zubehörteile im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002		
	KG		
	Einlagerungsraum	ER22	0,85m ²
	Zwischensumme		0,85m ²
	Summe		83,12m²
23	Wohnung		
	Nutzflächen		
	2. DG		
	Bad		8,30m ²
	VR		8,79m ²
	Zimmer		14,08m ²
	3. DG		
	Bad		7,30m ²
	Küche		6,36m ²
	Terrasse		26,66m ²
	Wohnzimmer		36,26m ²

Nutzflächenberechnung			(Tabelle 6)
Top	Bestandsgegenstand, Flächenberechnung	Nr.	Fläche
	Zimmer		15,20m ²
	Zwischensumme		122,95m ²
	Zubehörteile im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002		
	KG		
	Einlagerungsraum	ER23	0,85m ²
	Zwischensumme		0,85m ²
	Summe		123,80m²
M01	Abstellplatz für Motorrad in Garage		
	Nutzflächen		
	KG		
	Stellplatz Motorrad 1		3,30m ²
	Zwischensumme		3,30m ²
	Summe		3,30m²
M02	Abstellplatz für Motorrad in Garage		
	Nutzflächen		
	KG		
	Stellplatz Motorrad 2		3,30m ²
	Zwischensumme		3,30m ²
	Summe		3,30m²
S01	Abstellplatz für PKW in Garage		
	Nutzflächen		
	KG		
	Stellplatz 01		14,02m ²
	Zwischensumme		14,02m ²
	Summe		14,02m²
S02	Abstellplatz für PKW in Garage		
	Nutzflächen		
	KG		
	Stellplatz 02		13,60m ²
	Zwischensumme		13,60m ²
	Summe		13,60m²
S03	Abstellplatz für PKW in Garage		
	Nutzflächen		
	KG		
	Stellplatz 03		13,60m ²
	Zwischensumme		13,60m ²
	Summe		13,60m²
S04	Abstellplatz für PKW in Garage		
	Nutzflächen		

Nutzflächenberechnung		(Tabelle 6)	
Top	Bestandsgegenstand, Flächenberechnung	Nr.	Fläche
	KG		
	Stellplatz 04		13,12m ²
	Zwischensumme		13,12m ²
	Summe		13,12m²
S05	Abstellplatz für PKW in Garage		
	Nutzflächen		
	KG		
	Stellplatz 05		12,58m ²
	Zwischensumme		12,58m ²
	Summe		12,58m²
S06	Abstellplatz für PKW in Garage		
	Nutzflächen		
	KG		
	Stellplatz 06		13,33m ²
	Zwischensumme		13,33m ²
	Summe		13,33m²
S07	Abstellplatz für PKW in Garage		
	Nutzflächen		
	KG		
	Stellplatz 07		12,55m ²
	Zwischensumme		12,55m ²
	Summe		12,55m²
S08	Abstellplatz für PKW in Garage		
	Nutzflächen		
	KG		
	Stellplatz 08		12,55m ²
	Zwischensumme		12,55m ²
	Summe		12,55m²
S09	Abstellplatz für PKW in Garage		
	Nutzflächen		
	KG		
	Stellplatz 09		14,77m ²
	Zwischensumme		14,77m ²
	Summe		14,77m²
S10	Abstellplatz für PKW in Garage		
	Nutzflächen		
	KG		
	Stellplatz 10		14,77m ²
	Zwischensumme		14,77m ²

Nutzflächenberechnung			(Tabelle 6)
Top	Bestandsgegenstand, Flächenberechnung	Nr.	Fläche
	Summe		14,77m²
S11	Abstellplatz für PKW im Freien		
	Nutzflächen		
	EG		
	Stellplatz 11		14,08m ²
	Zwischensumme		14,08m ²
	Summe		14,08m²
S12	Abstellplatz für PKW im Freien		
	Nutzflächen		
	EG		
	Stellplatz 12		14,08m ²
	Zwischensumme		14,08m ²
	Summe		14,08m²
S13	Abstellplatz für PKW im Freien		
	Nutzflächen		
	EG		
	Stellplatz 13		14,05m ²
	Zwischensumme		14,05m ²
	Summe		14,05m²
S14	Abstellplatz für PKW im Freien		
	Nutzflächen		
	EG		
	Stellplatz 14		14,05m ²
	Zwischensumme		14,05m ²
	Summe		14,05m²
Sonstige			
	Allgemeine Teile im Sinne des § 2 Abs. 4 WEG 2002		
	KG		
	AR		0,85m ²
	E-Verteiler		4,16m ²
	Einlagerungsraum Zugang		23,39m ²
	Fahrgasse und Erschliessung in der Garage		131,77m ²
	Fahrradabstellflächen im KG		25,63m ²
	Kinderwagen		9,66m ²
	Rampe		81,69m ²
	Schleuse		2,69m ²
	Schleuse		8,69m ²
	Technik		24,67m ²
	Treppenhaus, Gang, Erschliessung		8,94m ²
	Wasserzähler		5,21m ²

Nutzflächenberechnung		(Tabelle 6)	
Top	Bestandsgegenstand, Flächenberechnung	Nr.	Fläche
	<u>EG</u>		
	Fahradabstellflächen im Freien		12,59m ²
	Grünstreifen allg. 1		2,36m ²
	Grünstreifen allg. 2		7,76m ²
	Kleinkinder-Spielplatz		47,74m ²
	Müllplatz		3,99m ²
	Müllplatz		8,01m ²
	Treppenhaus, Gang, Erschliessung		29,65m ²
	Vorplatz		19,83m ²
	Weg		130,70m ²
	<u>OG</u>		
	Treppenhaus, Gang, Erschliessung		17,81m ²
1. DG	Treppenhaus, Gang, Erschliessung		17,81m ²
2. DG	Treppenhaus, Gang, Erschliessung		17,81m ²
	<u>Zwischensumme</u>		<u>643,41m²</u>
	Summe		643,41m²

Anhang I – Wohnungseigentumsvertrag

Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr
selbstberechnet Erfassungsnummer 10-148925-2020
für das Erfassungsbuch Wien
Vavrovsky Heine Marth Rechtsanwälte GmbH, Wien



WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen am Tag der allseitigen Unterfertigung zwischen den in Spalte 4 der einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Tabelle (**Anlage 1.1**) angeführten Miteigentümern der Liegenschaft EZ 6028 Katastralgemeinde 01651 Aspern, Bezirksgericht Donaustadt, nachfolgend auch gemeinsam „VERTRAGSPARTEIEN“ genannt, wie folgt:

INHALTSVERZEICHNIS

1. Grundbuchstand	2
2. Baubewilligung / Projekt	2
3. Anteilsberichtigung	2
4. Wohnungseigentumsbegründung	3
5. Zu übernehmende Lasten / Übertragung von Rechten und Pflichten	3
6. Benützungsregelungen	4
7. Anlagen auf der Liegenschaft	4
8. Nutzung der allgemeinen Teile des Wohnhauses	5
9. Nutzungsumfang der Wohnungseigentumsobjekte	6
10. Laufende Aufwendungen für die Liegenschaft	8
11. Instandhaltung – Instandhaltungsrücklagen	10
12. Bäume auf der Liegenschaft	12
13. Verwaltung der Liegenschaft	12
14. Bauliche Massnahmen	14
15. Versicherungen	14
16. Rechtsnachfolger	15
17. Ausfertigungen	15
18. Vollmacht	15
19. Aufsandungserklärung	15
20. Kosten – Abgaben	16
21. Sonstige Bestimmungen	16
22. Inländererklärung	17



1. Grundbuchstand

- 1.1 Im Grundbuch der Liegenschaft EZ 6028 Katastralgemeinde 01651 Aspern, Bezirksgericht Donaustadt, bestehend aus dem Grundstück Nr 467/4 Gärten (Gärten), mit der Liegenschaftsadresse Böckingstraße 13/Pilotengasse 118, 1220 Wien (nachfolgend LIEGENSCHAFT genannt), ist unter B-LNr 3 die in der angeschlossenen Tabelle (**Anlage 1.1**), Spalte 1, unter Nr 1, 2, 6; 8, 11, 13, 14, 18, 19, 23, 29 und 35 bis 39 angeführte Whitestone 118 GmbH & CoKG, FN 454928 m, als Alleineigentümerin eingetragen; zugunsten der in der angeschlossenen Tabelle (**Anlage 1.1**), Spalte 1, unter Nr 3 bis 5, 7, 9, 10, 12, 15 bis 17, 20 bis 22, 24 bis 28 und 30 bis 34 angeführten und in Spalte 4 jeweils namentlich genannten VERTRAGSPARTEI ist ob dem 1/1 Anteil der Whitestone 118 GmbH & CoKG, FN 454928 m, jeweils die Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002 an den in Spalte 3 angeführten Einheiten angemerkt.

2. Baubewilligung / Projekt

- 2.1 Für das auf der LIEGENSCHAFT errichtete Gebäude samt Tiefgarage liegt eine Baubewilligung zu MA 37/927003-2017-1 vom 07.05.2018, rechtskräftig seit 17.05.2018, samt rechtskräftiger Bewilligung der Auswechslungsplanung zu MA 37/927003-2017-33 vom 17.12.2019 vor. Auf der LIEGENSCHAFT wurden ein Gebäude sowie eine Tiefgarage mit folgenden wohnungseigentumstauglichen Objekten errichtet:
- a) 1 Wohngebäude mit 23 Wohnungen mit jeweils einem Einlagerungsraum als Zubehör
 - b) Tiefgarage mit 10 KFZ-Stellplätzen sowie 2 Motorrad-Stellplätzen
 - c) 4 PKW-Stellplätze im Erdgeschoß im Freien
- 2.2 Sämtliche nicht in der Tabelle (**Anlage 1.1**) und der entsprechenden Beschreibung des Zubehör Wohnungseigentums im Nutzwertgutachten des Zivilingenieurs Arch. Dipl.-Ing.-Thomas Wagensommerer vom 20.02.2020 genannten und daher nicht einem bestimmten Wohnungseigentumsobjekt zugeordneten Teile der LIEGENSCHAFT sollen als allgemeiner Teil der LIEGENSCHAFT genützt werden und werden daher auch als allgemeiner Teil der LIEGENSCHAFT im Sinne des § 2 Abs 4 iVm § 3 Abs 3 WEG 2002 gewidmet.

3. Anteilsberichtigung

- 3.1 Die VERTRAGSPARTEIEN haben ihre Liegenschaftsanteile bereits zum Zweck der Begründung von Wohnungseigentum an den von ihnen benützten Wohnungseigentumseinheiten erworben. Die VERTRAGSPARTEIEN erteilen nunmehr ihre ausdrückliche Zustimmung zur Richtigstellung der seinerzeit auf Grundlage des vorläufigen Nutzwertgutachtens des Architekten Dipl.-Ing. Thomas Wagensommerer vom 18.09.2018 vereinbarten Miteigentumsanteile.



- 3.2 Die VERTRAGSPARTEIEN berichtigen ihre in der angeschlossenen Tabelle (**Anlage 1.1**) in der Spalte 5 angeführten Miteigentumsanteile entsprechend der endgültigen Nutzwertfestsetzung des Architekten Dipl.-Ing. Thomas Wagensommerer vom 20.02.2020, derart, dass den VERTRAGSPARTEIEN nunmehr die in der angeschlossenen Tabelle (**Anlage 1.1**) in der Spalte 6 angeführten Anteile zustehen; sie erteilen ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Zustimmung, das berichtigte Eigentum entsprechend den in der angeschlossenen Tabelle (**Anlage 1.1**) in der Spalte 6 angeführten Anteilen einzüverleiben.
- 3.3 Soweit hierdurch Übernahmen bzw. Übertragungen von Liegenschaftsanteilen erforderlich sind, erfolgen diese unentgeltlich. Auch im Falle einer zukünftigen Änderung der Nutzwerte vereinbaren die VERTRAGSPARTEIEN Unentgeltlichkeit. Sämtliche Anteile wurden von den jeweiligen VERTRAGSPARTEIEN bereits übernommen. Die Übergabe und Übernahme erfolgte bereits vor Unterfertigung dieses Vertrages.
- 3.4 Bis zur Berichtigung des vorläufigen Nutzwertgutachtens stellt dieses die Bemessungsgrundlage für die Vorschreibung und Abrechnung der Bewirtschaftungskosten dar. Eine Nachverrechnung bei Umstellung der Bemessungsgrundlage für die Bewirtschaftungskosten auf die berichtigten Mindestanteile findet nicht statt und verzichtet der Wohnungseigentümer auch auf eine Zwischenabrechnung zu diesem Zeitpunkt. Die Abrechnung der Bewirtschaftungskosten erfolgt ab dem gesamten Kalenderjahr, in welchem die Berichtigung im Grundbuch erfolgt ist, gemäß den berichtigten Mindestanteilen.
- 3.5 Alle VERTRAGSPARTEIEN stellen fest, dass die in der angeschlossenen Tabelle (**Anlage 1.1**), Spalte 6, angeführten Mindestanteile dem Verhältnis der Nutzwerte der Wohnungseigentumsobjekte zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte auf dieser LIEGENSCHAFT entsprechen.
- 4. Wohnungseigentumsbegründung**
- 4.1 Die VERTRAGSPARTEIEN räumen einander wechselseitig mit Wirkung für sich und ihre Rechtsnachfolger das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung über die in der Tabelle (**Anlage 1.1**), Spalte 3, angeführten Einheiten, sohin Wohnungseigentum im Sinne des WEG 2002, ein. Die in der angeschlossenen Tabelle (**Anlage 1.1**), Spalte 1 unter Nr 7, 17, 20, 30 und 31 angeführten und in Spalte 4 namentlich genannten Miteigentümer begründen gemeinsames Wohnungseigentum der Partner gemäß §13 WEG 2002. Das Zubehör-Wohnungseigentum richtet sich nach der entsprechenden Beschreibung im Nutzwertgutachten des Zivilingenieurs Arch. Dipl.-Ing. Thomas Wagensommerer vom 20.02.2020.
- 5. Zu übernehmende Lasten / Übertragung von Rechten und Pflichten**
- 5.1 Die VERTRAGSPARTEIEN nehmen zustimmend zur Kenntnis, dass derzeit folgende Belastungen bzw Verpflichtungen ob der LIEGENSCHAFT einverleibt und zu übernehmen sind:



```

***** A2 *****
3 a 4432/2006 Bauplatz (auf) 467/4
  b 4684/2006 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG
***** C *****
1 a 5365/1976
  DIENSTBARKEIT der Duldung eines Korrosionskabels
  gem Par 1 Vereinbarung 1976-07-07 hins Gst 467/1 467/4 für
  Stadt Wien (Wiener Stadtwerke-Gaswerke)
  b 4432/2006 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1048

```

6. Benützungsregelungen

- 6.1 Bis zur Verbücherung dieses Wohnungseigentumsvertrags oder im Fall der Nichtigkeit der Wohnungseigentumsbegründung auch für die Zeit danach gelten die in diesem Wohnungseigentumsvertrag getroffenen Regelungen als Benützungsvereinbarungen der VERTRAGSPARTEIEN.

7. Anlagen auf der Liegenschaft

7.1 Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung der LIEGENSCHAFT erfolgt durch einen Anschluss an die Gasversorgung der Wiener Netze und eine zentrale Warmwasseraufbereitung im Heizraum sowie durch Sonnenkollektoren, welche am Dach des Hauses angebracht werden.

7.2 Satellit/Kabel

Die VERTRAGSPARTEIEN vereinbaren, dass eine Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen über eine gemeinsame Satellitenempfangsanlage erfolgen wird, welche auf dem Dach errichtet wird. Nur im Falle, dass eine derartige Gemeinschaftsanlage nicht ausreicht, den ungestörten Empfang von entsprechenden Telekommunikationsdienstleistungen für sämtliche VERTRAGSPARTEIEN zu gewährleisten, sind die einzelnen Wohnungseigentümer zur Anbringung individueller Empfangsanlagen ausschließlich auf den uneinsehbaren Dachbereichen (allgemeiner Teil der LIEGENSCHAFT) des Gebäudes, durch ein konzessioniertes Unternehmen auf eigene Kosten (Errichtung, Erhaltung, Erneuerung) berechtigt. Deren Situierung ist darüber hinaus so zu wählen, dass Interessen anderer Miteigentümer und das Aussehen des Gebäudes so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Die Hausverwaltung ist vorweg über die geplante Maßnahme unter Vorlage der entsprechenden Einreichung zu informieren.

7.3 Kälteaußengeräte

Aus Platzgründen können maximal fünf Kälteaußengeräte auf dem Dach des Gebäudes auf entsprechend vordefinierten Flächen montiert und aufgestellt werden und erteilen die VERTRAGSPARTEIEN hierzu ihre ausdrückliche Zustimmung. Derartige Kälteaußengeräte sind von den jeweiligen Wohnungseigentümern entsprechend als ihr Eigentum zu kennzeichnen. Ist der Eigentümer eines Kälteaußengerätes nicht eruierbar, ist die Hausverwaltung berechtigt, die Demontage



des Kälteaußengerätes durch eine Fachfirma auf Kosten aller Wohnungseigentümer zu veranlassen.

Das Montieren und/oder Aufstellen von Kälteaußengeräten auf zum jeweiligen Wohnungseigentumsobjekt allfällig gehörigen Außenflächen, wie Balkonen, Terrassen, Gärten, Wänden etc. oder auf sonstigen allgemeinen Teilen der LIEGENSCHAFT ist ausnahmslos untersagt.

7.4 E-Steckdosen

Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, auf Kosten und Risiko der jeweiligen Wohnungseigentümer und je nach Möglichkeit und Verfügbarkeit entsprechender Leitungen, Anschlüsse und Kapazität seitens des Energieversorgungsunternehmens, einen Stromanschluss für Elektro-Kraftfahrzeuge auf dem eigenen KFZ-Stellplatz in der Tiefgarage durch einen entsprechenden Professionisten dem Stand der Technik entsprechend zu installieren und erteilen die VERTRAGSPARTEIEN hierzu ihre ausdrückliche Zustimmung. Auf der LIEGENSCHAFT ist Kapazität für maximal drei E-Steckdosen gegeben.

Das Aufladen von Elektro-Kraftfahrzeugen ist ausnahmslos nur an entsprechenden dafür vorgesehenen und einzeln abrechenbaren E-Steckdosen zulässig.

7.5 Alarmanlage

Die VERTRAGSPARTEIEN räumen sich wechselseitig das Recht ein, die Wohnungseigentumsobjekte mit Alarmanlagen auszustatten. Die notwendigen Arbeiten sind ausschließlich von entsprechenden Professionisten auf Kosten und Risiko des jeweiligen Wohnungseigentümers durchzuführen, der die übrigen Wohnungseigentümer in diesem Zusammenhang schad- und klaglos hält. Vor Durchführung ist verpflichtend das Einvernehmen mit der Hausverwaltung herzustellen.

8. **Nutzung der allgemeinen Teile des Wohnhauses**

8.1 Alle allgemeinen Teile des Hauses, die nicht gemäß Punkt 2.2 und 3. Gegenstand eines auf Wohnungseigentum gestützten ausschließlichen Nutzungsrechtes oder eines Sondernutzungsrechtes einer VERTRAGSPARTEI sind, stehen allen VERTRAGSPARTEIEN zur ordnungs- und widmungsgemäßen Nutzung entsprechend der jeweiligen Zweckbestimmung als gemeinschaftliches Eigentum zur Verfügung. Die allgemeinen Teile der LIEGENSCHAFT sind in der Tabelle 1 auf Seite 4 des Nutzwertgutachtens des Zivilingenieurs Arch. Dipl.-Ing. Thomas Wagensommerer vom 20.02.2020 aufgelistet.

8.2 Die Whitestone 118 GmbH & CoKG, FN 454928 m, oder von ihr beauftragte Dritte sind zur Anbringung von Werbung im ortsüblichen Ausmaß an der Außenfassade sowie am Dach des Gebäudes zu Vermarktungszwecken berechtigt und erteilen sämtliche Miteigentümer ihre diesbezügliche Zustimmung. Diese Rechtseinräumung wurde bei der Bemessung der einzelnen Kaufpreise bereits berücksichtigt.



- 8.3 Die VERTRAGSPARTEIEN erteilen ihre ausdrückliche Zustimmung, dass nach Fertigstellung des Gebäudes eine Tafel mit dem Hinweis „Ein Projekt der Whitestone Investment Advisory GmbH, www.whitestoneinvestment.com, 2018/19“ im Ausmaß von 60 Zentimeter mal 30 Zentimeter an dessen Hauseingang anbringen wird. Diese Tafel wird auf Lebenszeit des Gebäudes angebracht bleiben.
- 8.4 Das Anbringen von Schildern und Reklametafeln durch einzelne VERTRAGSPARTEIEN ist nur im ortsüblichen Ausmaß und unter Wahrung des äußeren Erscheinungsbildes und des Gestaltungskonzeptes der gesamten Wohnhausanlage in Abstimmung mit dem Verwalter gestattet.
- 8.5 Die VERTRAGSPARTEIEN erteilen schon jetzt – vorbehaltlich allfällig notwendiger behördlicher oder sonstiger Genehmigungen – ihre ausdrückliche Zustimmung zur Errichtung von Alarmanlagen in den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten und Anbringung und Erhaltung entsprechender Außenanlagen im ortsüblichen Umfang und auf Risiko und Kosten des jeweiligen Wohnungseigentümers. Vor Installation und Inbetriebnahme einer solchen Anlage ist jedenfalls das entsprechende Einvernehmen mit der Hausverwaltung herzustellen.
- 8.6 Die VERTRAGSPARTEIEN erteilen schon jetzt – vorbehaltlich einer allfällig notwendigen behördlichen Genehmigung – ihre ausdrückliche Zustimmung zur Errichtung von Markisen, Pergolen und Sonnensegeln oder Ähnlichem und deren Befestigung an allgemeinen Teilen der LIEGENSCHAFT für Terrassen und Ähnliches. Die optische Ausgestaltung der Markisen, Pergolen und Sonnensegel (insbesondere die Farbwahl) hat im Einklang mit der Architektur und dem ästhetischen Erscheinungsbild des Gebäudes zu erfolgen.
- 8.7 Unbeschadet der Regelungen des Punktes 7. und 8. ist es keiner VERTRAGSPARTEI gestattet, ohne Zustimmung aller anderen VERTRAGSPARTEIEN allgemeine Teile des Wohnhauses, welcher Art auch immer, widmungswidrig oder ausschließlich zu nutzen (z.B. Gemeinschaftsräume, Zugänge, Abstellflächen udgl).
- 8.8 Jede VERTRAGSPARTEI ist verpflichtet, das gemeinschaftliche Eigentum schonend und pfleglich zu behandeln. Alle am gemeinschaftlichen Eigentum entdeckten Schäden sind dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen. Jede VERTRAGSPARTEI ist verpflichtet, Reparaturen des gemeinschaftlichen Eigentums unter schonender Inanspruchnahme auch seines/seiner Wohnungseigentumsobjekte/s zu dulden.
- 8.9 Jede VERTRAGSPARTEI haftet den übrigen VERTRAGSPARTEIEN für schuldhafte Beschädigung und unsachgemäße Behandlung des gemeinschaftlichen Eigentums.
- 9. Nutzungsumfang der Wohnungseigentumsobjekte**
- 9.1 Jede VERTRAGSPARTEI ist berechtigt, ihr Wohnungseigentumsobjekt ungehindert als Wohnung respektive Stellplatz zu benützen, soweit nicht das Gesetz, Rechte Dritter oder dieser Vertrag entgegenstehen, oder dieser Vertrag abweichende Vereinbarungen enthält. Der Bestand, die Sicherheit und das architektonische sowie das ästhetische Bild des Gebäudes sowie der gesamten Wohnhausanlage dürfen dadurch nicht beeinträchtigt werden.



- 9.2 In den an die im Erdgeschoss gelegenen Wohnungen angrenzenden Gärten und weiteren Allgemeinflächen befinden sich die im Erdgeschossplan (**Anlage 9.2**) ersichtlichen und dort in der Legende erwähnten Leitungen und baulichen Einrichtungen (Lichtschächte, Sickerschächte etc.), welche der Versorgung der LIEGENSCHAFT dienen. Diese Leitungen und bauliche Einrichtungen sind allgemeine Teile der LIEGENSCHAFT.

Die jeweiligen Miteigentümer der vorgenannten Außenflächen verpflichten sich unwiderruflich, im Falle von Wartungen und/oder Erneuerungen etc. der Leitungen und/oder der baulichen Einrichtungen, jederzeit uneingeschränkt und ersatzlos Zutritt zu den jeweiligen Außenflächen zu gewähren, zu dulden und zu ermöglichen. Den jeweiligen Miteigentümern ist es untersagt, Grabungen, Bepflanzungen etc. durchzuführen, die Einfluss auf die Leitungen und/oder baulichen Einrichtungen haben könnten und halten die übrigen Miteigentümer diesbezüglich schad- und klaglos. Die Kostentragung betreffend Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung der Leitungen und baulichen Einrichtungen erfolgt gemäß Punkt 10.3.3.

- 9.3 Bei Überlassung von Nutzungsrechten an Dritte durch Vermietung, Verpachtung oder auf eine andere Art bleiben die VERTRAGSPARTEIEN an alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag gebunden. Jede VERTRAGSPARTEI ist verpflichtet, Verletzungen dieses Vertrages durch nutzungsberechtigte Dritte als ausdrücklichen Kündigungsgrund in den Nutzungsvertrag, welcher Art auch immer, aufzunehmen und bei schwerwiegenden Verstößen, die gemäß § 30 Abs 2 MRG einen Kündigungsgrund darstellen, alles zu unternehmen, um eine ehestmögliche Räumung der vom betreffenden nutzungsberechtigten Dritten genützten Räumlichkeiten zu erreichen.
- 9.4 Jede VERTRAGSPARTEI hat das Betreten ihres Wohnungseigentumsobjektes für notwendige Instandsetzungs- und/oder Instandhaltungs- und/oder Reinigungsarbeiten an allgemeinen Teilen der LIEGENSCHAFT oder der Substanz des Gebäudes zu gestatten. Die Bestimmungen des § 16 Abs 3 WEG bleiben davon unberührt.
- 9.5 Die Ausübung jeglicher Form der Prostitution, eines unsittlichen Gewerbes und des Glücksspiels ist ausdrücklich verboten. Dies führt im Falle des Verstoßes unweigerlich zum Ausschluss des betreffenden Miteigentümers aus der Wohnungseigentümergeinschaft.
- 9.6 Die VERTRAGSPARTEIEN stimmen einer Zusammenlegung zweier oder mehrerer Wohnungseigentumseinheiten wie auch der Auflösung einzelner bzw mehrerer Wohnungseigentumseinheiten oder Teilen von diesen (insbesondere Zubehör) und deren Zusammenlegung mit anderen Wohnungseigentumseinheiten zu, sofern hierdurch die übrigen Wohnungseigentümer nicht in ihren Nutzungsrechten eingeschränkt werden. Sämtliche mit einer diesbezüglich notwendig werdenden Nutzwertänderung anfallenden Kosten gehen ausschließlich zu Lasten des jeweiligen Erwerbers dieser Teilflächen. Sämtliche übrigen Miteigentümer sind diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten. Sie verpflichten sich jedoch, allfällige diesbezüglich erforderliche Unterschriften ohne Verzögerung und unentgeltlich zu leisten.



- 9.7 Die Umwidmung von Wohnungseigentumseinheiten oder Zubehör ist möglich. Insbesondere sind die Eigentümer von Wohnungen zur Nutzung derselben zu Wohnzwecken und zur Ausübung unternehmerischer Tätigkeiten wie beispielsweise Bürotätigkeiten aller Art, ärztliche Tätigkeiten, sonstige Tätigkeiten der Gesundheitsvorsorge, wie Heilmassagen usw. berechtigt, wenn hierfür alle rechtlichen Voraussetzungen und erforderlichen behördlichen Genehmigungen gegeben sind, und verpflichten sich die VERTRAGSPARTEIEN demgemäß zur Duldung der Nutzung der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte „Wohnungen“ zu einer geschäftlichen Nutzung der Wohnungseigentumsobjekte wie vorhin beschrieben. Im Falle der widmungskonformen geschäftlichen Nutzung eines als Wohnung gewidmeten Objektes wird die Anbringung eines entsprechenden Schildes im Hauseingangsbereich in ortsüblichem Ausmaß nach Maßgabe des Punkt 8.4 gestattet.

Soweit mit unternehmerischen Tätigkeiten in den Wohnungseigentumsobjekten Kunden- oder Patientenverkehr in den allgemeinen Teilen der LIEGENSCHAFT verbunden ist, sind die diesbezüglichen Kunden- oder Patientenverkehrszeiten auf den Zeitraum Montag bis Freitag zwischen 9 Uhr und 18 Uhr, Samstag zwischen 9 und 12 Uhr, zu beschränken. Der jeweilige Wohnungseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass seine Besucher auf die ortsüblichen Gegebenheiten in einem überwiegend zu Wohnzwecken dienenden Gebäude Rücksicht nehmen.

- 9.8 Eine kurzfristige und/oder tageweise Vermietung oder sonstige Nutzungsüberlassung der Wohnungen ist ausnahmslos untersagt.
- 9.9 Das zur Wohnung Top 5 im Erdgeschoss gehörige, über der Einfahrt zur Tiefgarage befindliche begrünte Flachdach darf nicht mit tiefwurzelnden Pflanzen bepflanzt und auf diesem keine schweren Lasten (Schaukel, Pool etc) aufgestellt werden.

10. Laufende Aufwendungen für die Liegenschaft

- 10.1 Grundsätzlich werden die allgemeinen Aufwendungen für die LIEGENSCHAFT von den Miteigentümern im Verhältnis der Nutzwerte der Wohnungseigentumsobjekte getragen (§ 32 WEG 2002), soweit nicht einzelne Wohnungseigentümer hierfür nach den Bestimmungen dieses Vertrages unmittelbar aufzukommen haben oder dieser Vertrag abweichende Regelungen vorsieht.
- 10.2 Unbeschadet der grundsätzlichen Vereinbarung zu Punkt 10.1 vereinbaren die VERTRAGSPARTEIEN, dass verbrauchsabhängige Aufwendungen, wo immer der Verbrauch mit wirtschaftlich vernünftigem Kostenaufwand durch Messvorrichtungen zu ermitteln ist, verbrauchsabhängig zu verrechnen sind, wie beispielsweise Kälte-, Wärme- und Wasserkosten. Die Zuordnung nach Verbrauch soll hierbei soweit als möglich zum einzelnen Wohnungseigentumsobjekt, ansonsten zur jeweiligen Abrechnungseinheit erfolgen; dies gilt auch für in diesem Vertrag noch nicht aufgezählte oder noch nicht bekannte Kostenpositionen.
- 10.3 Es werden folgende Abrechnungseinheiten gebildet, welche gleichzeitig auch gesonderte Abstimmungseinheiten im Sinne des § 32 Abs 6 WEG 2002 bilden:



10.3.1 Die Wohnhausanlage

Die laufenden Betriebs-, Erhaltungs- und Wiederherstellungskosten der allgemeinen Flächen bzw. Bestandteile der LIEGENSCHAFT werden von den Wohnungseigentümern im Verhältnis der Nutzwerte der Wohnhausanlage (inklusive Zubehör) zueinander getragen, sofern diese ausschließlich die Wohnhausanlage (inklusive Zubehör) und nicht die Tiefgarage betreffen und sofern keine Vorrichtungen für eine verbrauchsabhängige Zählung eingerichtet sind. In diesem Fall erfolgt eine Abrechnung der Kosten nach dem jeweiligen Verbrauch.

10.3.2 Tiefgarage

Die laufenden Betriebs-, Erhaltungs- und Wiederherstellungskosten der allgemeinen Flächen bzw. Bestandteile der LIEGENSCHAFT werden von den Wohnungseigentümern im Verhältnis der Nutzwerte der Tiefgarage zueinander getragen, sofern diese ausschließlich die Tiefgarage und nicht die Wohnhausanlage betreffen und sofern keine Vorrichtungen für eine verbrauchsabhängige Zählung eingerichtet sind. In diesem Fall erfolgt eine Abrechnung der Kosten nach dem jeweiligen Verbrauch.

10.3.3 Gesamte Anlage

Siehe Regelung Punkt 10.1

Die gemeinschaftlichen laufenden Aufwendungen, welche die gesamte LIEGENSCHAFT treffen, also sowohl die Wohnhausanlage als auch die Tiefgarage als auch die KFZ-Stellplätze im Freien, werden im Verhältnis der Nutzwerte der Wohnhausanlage zu den Nutzwerten der Tiefgarage/aller KFZ-Stellplätze aufgeteilt. Die sodann auf die Wohnhausanlage und die Tiefgarage/KFZ-Stellplätze entfallenden Kosten werden im Sinne der Punkte 10.3.1 und 10.3.2 von den jeweiligen Wohnungseigentümern getragen. Insbesondere gehören zu den gemeinschaftlichen laufenden Aufwendungen (siehe dazu auch das Nutzwertgutachten des Arch. Dipl.-Ing Thomas Wagensommerer vom 20.02.2020):

- a) die Kosten der Behebung (auch Wiederherstellung) von Abnutzungsschäden und sonstigen Schäden der allgemeine Teile der LIEGENSCHAFT, soweit diese nicht einem Verursacher oder der Wohnhausanlage im Sinne des Punktes 10.3.1 oder der Garage im Sinne des Punktes 10.3.2 zugeordnet werden können,
- b) die Kosten der Erhaltung und Pflege der Gemeinschafts(grün)flächen,
- c) die Kosten des Winterdienstes für die Gemeinschaftsflächen, welcher von der Hausverwaltung organisiert wird,
- d) die Prämien der die gesamte Anlage betreffenden Gebäudebündelversicherung,
- e) sämtliche mit dem Eigentum an der LIEGENSCHAFT verbundenen Steuern, Abgaben und Gebühren,
- f) die Kosten der Hausverwaltung,
- g) alle sonstigen Aufwendungen, für die nicht ein anderer Verteilungsschlüssel vereinbart wurde.



10.4 Die VERTRAGSPARTEIEN sind mit der Ersichtlichmachung des abweichenden Aufteilungsschlüssels sowie der abweichenden Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten im Grundbuch einverstanden. Dieser Vertragspunkt (Punkt 10. Aufwendungen für die Liegenschaft) ist daher gemäß § 32 Abs. 8 WEG 2002 im Grundbuch ersichtlich zu machen. Zwingende gesetzliche Regelungen wie die des HeizKG werden nicht berührt.

11. Instandhaltung – Instandhaltungsrücklagen

11.1 Jede VERTRAGSPARTEI ist verpflichtet, für die Instandsetzung, Instandhaltung und laufende Erneuerung ihres Wohnungseigentumsobjektes zu sorgen und alle notwendigen Reparaturen auf ihre Kosten vorzunehmen.

Insbesondere betrifft diese Instandhaltungspflicht:

- a) den Innenwandverputz und Anstrich, Innen- und Außenfenster, Wohnungseingangstüren und Balkon-/Terrassentüren innen und außen, sämtliche Innentüren, Böden, Silikonfugen, insbesondere in den Nassräumen.
- b) die Versorgungsleitungen für Wasser, Warmwasser, elektrischen Strom (auch Starkstrom), Heizungsrohre und Leitungen der sanitären Anlagen, jeweils ab der Abzweigung zur einzelnen im Wohnungseigentum stehenden Raumeinheit dazugehörige Zähler und Messeinrichtungen, auch wenn sie sich außerhalb der Wohnungseigentumsräume befinden, sofern die Zähler nicht in der Wartungs- und Instandhaltungspflicht der Versorgungsbetriebe oder Firmen gemäß Punkt 10.2 stehen bzw. allgemeine Zähler sind (wie z.B. der Hauptwasserzähler).
- c) die Klingelvorrichtungen, Video-Gegensprechanlagen und sonstigen Schwachstromanlagen.
- d) die allenfalls vorhandenen Kälteinnen- und -außengeräte.
- e) die in den im Wohnungseigentum stehenden Räumen eingebauten Einrichtungsgegenstände, Küchen, Bäder, Wasch- und WC-Einrichtungen sowie Heizkörper.
- f) die allenfalls vorhandenen Außenjalousien, Markisen, Sonnensegel, Pergolas.
- g) die Oberflächenbeläge (Fliesen etc.) – nicht jedoch notwendige Instandhaltungsarbeiten an darunterliegenden und mit dem Gebäude untrennbar verbundenen Teilen der LIEGENSCHAFT, insbesondere der Isolierung (wasserführende Ebene) bzw. an tragenden Elementen bis zur Abdichtungsebene – von Balkonen, Terrassen und Dachterrassen, sofern solche einen Teil einer Wohnungseigentumseinheit bilden, einschließlich der Geländer in gleicher Art und Farbgebung, wie der Bestand ist. Der Sichtschutz zwischen/auf einzelnen Balkonen oder Terrassen darf ausschließlich durch flachwurzelnde (Wurzeln, die direkt unter der Erdoberfläche, weitreichend flach wachsen) Pflanzen erfolgen.



- h) Die Kosten der Instandhaltung und -setzung von Zäunen zwischen Gärten sind derart zu tragen, dass die einzelnen Wohnungseigentümer die Kosten der Instandhaltung und -setzung von mit Blick von der Wohnung in den Garten jeweils rechts gelegenen Zäunen zu tragen haben. Trennt ein Zaun Flächen eines Wohnungseigentümers gegenüber Allgemeinflächen ab, trägt der betroffene Wohnungseigentümer alleine die Kosten für Instandhaltung und -setzung des gesamten Zaunes.
- i) Eigentümer von Balkonen, Terrassen und Dachterrassen sind weiters verpflichtet, Fugen zwischen Terrassen- und sonstigen Belägen laufend von Unkraut, Pflanzen, Bäumen etc zu reinigen und freizuhalten. Für jegliche Nachteile aus oder im Zusammenhang mit einem Zuwiderhandeln gegen diese Verpflichtungen haftet der jeweilige Wohnungseigentümer unbeschränkt.
- 11.2 Die Kosten für die Instandsetzung, Instandhaltung und laufende Erneuerung der allgemeinen Teile der LIEGENSCHAFT werden von den Wohnungseigentümern gemäß den Bestimmungen des Punktes 10.3.3 getragen.
- Die damit verbundenen Kosten sind aus den Rücklagen/Betriebskostenkonti der einzelnen Abrechnungseinheiten (Wohnhausanlage und Tiefgarage) gemäß Punkt 10.3 zu tragen (siehe dazu Punkt 11.4). Soweit die Rücklagen nicht ausreichen, haben alle Miteigentümer der LIEGENSCHAFT die Kosten im Verhältnis ihrer Nutzwerte zu tragen.
- 11.3 Erhaltung der allgemeinen Teile:
- Hinsichtlich sämtlicher allgemeiner Teile der LIEGENSCHAFT verpflichten sich die VERTRAGSPARTEIEN, diese schonend zu behandeln und dafür Sorge zu tragen, dass diese in einem Zustand erhalten und erneuert werden, der dem Status der gegenständlichen Wohnhausanlage gemäß dem ursprünglich gebauten Standard gerecht wird; somit insbesondere auch dazu, die Fassaden des Gebäudes nach dem Standard eines modernen Wohnhauses sowie die begrünten Außenflächen in einem optisch ansprechenden Zustand zu erhalten.
- 11.4 Zur Deckung jener Kosten, die über die unter Punkt 10.3 genannten Kosten hinausgehen, werden vom Verwalter Rücklagen für diese Kosten gebildet, zu welcher die Wohnungseigentümer der jeweiligen Abrechnungseinheit im Verhältnis der Nutzwerte ihrer jeweiligen Wohnungseigentumsobjekte zu den Nutzwerten der jeweiligen Abrechnungseinheit beizutragen haben. Es wird eine Rücklage für die Wohnanlage gemäß Punkt 10.3.1, eine Rücklage für die Tiefgarage gemäß Punkt 10.3.2 gebildet. Die Kosten für die gesamte Anlage gemäß Punkt 10.3.3 werden im Verhältnis der Nutzwerte ihrer Wohnungseigentumseinheiten zu den Nutzwerten der Gesamtanlage getragen. Die Wohnungseigentümer ermächtigen den Verwalter, die Höhe dieser monatlichen Beiträge auf Grund seiner Erfahrung festzusetzen, mindestens jedoch mit EUR 0,20/Nutzwert (Wohnhausanlage und Tiefgarage) monatlich. Die Beiträge zur jeweiligen Rücklage für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten werden den Wohnungseigentümern vom Verwalter zur monatlichen Zahlung vorgeschrieben.



- 11.5 Die Rücklagen sind zumindest nach dem VPI 2015, Basis Monat des Abschlusses dieses Wohnungseigentumsvertrages, wertzusichern. Eine Anpassung dieses Betrages erfolgt jährlich, beginnend mit dem 1. Jänner, wobei immer der September des Vorjahres mit dem September des Vorjahres verglichen wird.
- 11.6 Alle Schäden und Mängel eines Wohnungseigentumsobjektes, die in irgendeiner Weise das gemeinschaftliche Eigentum oder das Wohnungseigentum anderer VERTRAGSPARTEIEN gefährden oder beeinträchtigen können, insbesondere Schäden an Wasser- oder sonstigen Leitungen, sind dem Verwalter unverzüglich zu melden.
- 11.7 Kommt eine VERTRAGSPARTEI einer Aufforderung des Verwalters zur Beseitigung von Mängeln im Sinne der Punkte 10. und 11., die Schäden an allgemeinen Teilen verursachen, binnen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist der Verwalter berechtigt, eine Ersatzvornahme durchführen zu lassen. Die Frist entfällt bei Gefahr im Verzug.
- 11.8 Schäden, die durch Nichtbeachtung dieser Verpflichtung entstehen, sind von der pflichtverletzenden VERTRAGSPARTEI den übrigen geschädigten VERTRAGSPARTEIEN zu ersetzen.
- 11.9 Dieser Vertragspunkt (Punkt 11. Instandhaltung – Instandhaltungsrücklagen) ist gemäß § 32 Abs 8 WEG 2002 im Grundbuch ersichtlich zu machen.

12. Bäume auf der Liegenschaft

- 12.1 Die VERTRAGSPARTEIEN nehmen zustimmend zur Kenntnis, dass auf der LIEGENSCHAFT, und zwar sowohl auf den allgemeinen Teilen, als auch in Eigengärten (Zubehör-Wohnungseigentum) einzelner Wohnungseigentümer, einige dem Wiener Baumschutzgesetz unterliegende Bäume vorhanden sind. Diese sind im angeschlossenen Plan (**Anlage 12.1**) dargestellt. Die VERTRAGSPARTEIEN verpflichten sich zur Einhaltung der Bestimmungen des Wiener Baumschutzgesetzes.
- 12.2 Die Kosten für die Erhaltung und regelmäßige Pflege dieser Bäume, welche von der Hausverwaltung im Rahmen der ordentlichen Verwaltung durchzuführen ist, tragen alle VERTRAGSPARTEIEN im Verhältnis ihrer Nutzwerte.

13. Verwaltung der Liegenschaft

13.1 Verwalter

Die Immobilienverwaltung Barilich GmbH, FN 492811 y, Fillgradergasse 7/4, Stock, 1060 Wien, wird mit der wirtschaftlichen Verwaltung der LIEGENSCHAFT bevollmächtigt und beauftragt. Die Bestellung zum Verwalter erfolgt auf unbestimmte Zeit, sodass die Mehrheit der Wohnungseigentümer die Verwaltung gemäß § 21 WEG 2002 zum Ende eines jeden Kalenderjahres unter Einhaltung einer dreimonatigen Frist, erstmals allerdings zum Ende des dritten vollen auf den Verwaltungsbeginn folgenden Kalenderjahres, aufkündigen kann.



Die Tätigkeit des Verwalters umfasst analog zu § 28 WEG 2002 (Ordentliche Verwaltung) einerseits alle laufenden Agenden, die mit der Verwaltung, dem Betrieb, der Erhaltung, der Verrechnung der Aufwendungen und der Vertretung der Eigentümergemeinschaft in der jeweiligen Abstimmungseinheit üblicherweise verbunden sind, andererseits auch diejenigen Aufgaben und Rechtsgeschäfte, die mit der Verwaltung einzelner, im gemeinschaftlichen Eigentum stehender, wirtschaftlich nutzbarer Teile der LIEGENSCHAFT verbunden sind.

Bei Ausübung seiner Tätigkeit, soweit sich diese auf die ordentliche Verwaltung bezieht, ist der Verwalter auch ohne vorherige Einholung eines Beschlusses der Miteigentümer allein entscheidungsberechtigt, wobei er das Interesse der Eigentümergemeinschaft bzw. der jeweiligen Eigentümergemeinschaft gemäß Abstimmungseinheit zu wahren hat. Handlungen, die über den Umfang der ordentlichen Verwaltung hinausgehen, hat die Mehrheit der Miteigentümer im Sinne des § 29 Abs 1 WEG 2002 zu beschließen.

Der Verwalter ist insbesondere berechtigt, über Notwendigkeit und Vergabe von Aufträgen für Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten unter Aufrechterhaltung seiner Verantwortlichkeit selbstständig zu entscheiden und zu diesem Zweck über die Mittel aus der Rücklage zu verfügen.

Während seiner Verwaltungstätigkeit verwahrt der Verwalter alle auf die LIEGENSCHAFT und das Haus Bezug habenden Rechnungen und Bescheide aller Art als gemeinsame Schriftstücke aller Miteigentümer. Jeder Miteigentümer ist berechtigt, auf seine Kosten Kopien davon herzustellen.

Jeder Wohnungseigentümer verpflichtet sich, dem Verwalter von seinem Wohnsitzwechsel unverzüglich Mitteilung zu machen. Bis zu einer solchen Mitteilung gelten Zustellungen unter der alten Anschrift als wirksam vollzogen.

Den Miteigentümern der LIEGENSCHAFT obliegende Zahlungen, insbesondere für Betriebskosten sowie Rücklagen für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, sind auf das vom Verwalter bezeichnete Konto jeweils im Vorhinein am 5. eines jeden Monats zur Einzahlung zu bringen. Zur Vereinfachung des Verrechnungsvorganges ist der Verwalter berechtigt, einen monatlichen Akontobetrag in gleichbleibender Höhe, anteilig errechnet aus den jährlichen insgesamt voraussichtlich entstehenden finanziellen Aufwendungen und Zahlungen, aus dem Titel Betriebskosten vorzuschreiben. Falls ein Wohnungseigentümer die Zahlung mittels Lastschriftverfahren durchführen möchte, hat der Wohnungseigentümer dem Verwalter das unterfertigte „SEPA Lastschriftmandat“ im Original per Post zu senden, damit der Verwalter den Einzug der Akonti und der Rücklagen durchführen kann.

Der Verwalter ist verpflichtet, den Wohnungseigentümern über die Aufwendungen und Erträge der LIEGENSCHAFT gemäß § 32 und § 33 WEG 2002 spätestens bis zum 30. Juni des Folgejahres Jahresabrechnungen für die gesamte LIEGENSCHAFT sowie Wohnungseigentümerabrechnungen für den Miteigentumsanteil der einzelnen Wohnungseigentümer zu übermitteln. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des WEG 2002.



Mit dem Verwalter ist tunlichst ein Verwaltungshonorar für die kaufmännische Hausverwaltung zu vereinbaren, das bei Vertragsunterfertigung in seiner Höhe dem Verwalterhonorar gemäß § 22 MRG entspricht; dieses Honorar ist sodann gemäß VPI 2015 alle zwei Jahre im Jänner zu indexieren.

Die Bestellung und Abberufung des Verwalters erfolgt durch die einfache Mehrheit der Miteigentümer.

14. Bauliche Massnahmen

- 14.1 Unabhängig von einer allenfalls erforderlichen behördlichen Genehmigung bedarf die Vornahme von baulichen Veränderungen im Inneren der Wohnungseigentumsobjekte keiner Zustimmung der übrigen VERTRAGSPARTEIEN, es sei denn, das Vorhaben ist von Einfluss auf die statischen Verhältnisse des Gebäudes oder der baulichen Anlage oder bewirkt eine Änderung der äußeren Gestaltung der Gebäude oder nimmt allgemeine Teile des Gebäudes oder der LIEGENSCHAFT in Anspruch.
- 14.2 Die Kosten eines in diesem Zusammenhang allfällig notwendig werdenden neuen Nutzwertgutachtens und aller mit den Nutzwertänderungen im Zusammenhang stehenden Aufwendungen gehen ausschließlich zu Lasten des jeweiligen Miteigentümers oder Erwerbers dieser Teilflächen und hält dieser, sämtliche übrigen Miteigentümer diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos. Letztere verpflichten sich jedoch, allfällig diesbezüglich erforderliche Unterschriften ohne Verzögerung und unentgeltlich zu leisten und stimmen dieser ausdrücklich zu.

15. Versicherungen

- 15.1 Die VERTRAGSPARTEIEN vereinbaren, alle allenfalls über die Bestimmungen des WEG hinausgehenden notwendigen Unterschriften bzw. Erklärungen abzugeben, damit der bestellte Verwalter die Möglichkeit hat, die LIEGENSCHAFT mit dem bestmöglichen wirtschaftlich sinnvollen Versicherungsschutz einzudecken. In jedem Fall sind allerdings folgende Deckungen vorzusehen:
- 15.1.1 Haus- und Grundhaftpflichtversicherung
- 15.1.2 Feuerversicherung zum jeweiligen Neuwert des Gebäudes
- 15.1.3 Leitungswasserschadenversicherung inklusive Galzen-, bzw. Korrosionsschäden
- 15.1.4 Sturmschaden- und Glasbruchversicherung

Die Kosten für die Versicherungsprämie sind von allen Miteigentümern entsprechend im Verhältnis ihrer Nutzwerte als laufende Aufwendungen zu tragen.

- 15.2 Die Entschädigungssumme aus einem Versicherungsvertrag ist voll zur Wiederherstellung oder Instandsetzung der Wohnanlage bzw. der Tiefgarage zu verwenden.

**16. Rechtsnachfolger**

Die in diesem Vertrag festgelegten wechselseitigen Rechte und Pflichten gehen auf die Rechtsnachfolger der derzeitigen VERTRAGSPARTEIEN uneingeschränkt über. Im Falle einer Übertragung der Miteigentumsanteile ist die jeweilige VERTRAGSPARTEI verpflichtet, alle diese Rechte und Pflichten ausdrücklich auf den Rechtsnachfolger mit einer für diesen vertraglich festgelegten Verpflichtung zur weiteren Pflichtenüberbindung an alle künftigen Rechtsnachfolger zu übertragen und dies dem Verwalter nachzuweisen. Erfolgt dies nicht, haftet die jeweilige VERTRAGSPARTEI unbeschadet der Veräußerung für alle ihr zurechenbaren Pflichtenverletzungen persönlich weiter und hält die übrigen VERTRAGSPARTEIEN und deren Rechtsnachfolger diesbezüglich für allfällige Schäden oder ihnen gegenüber geltend gemachte sonstige Ansprüche schad- und klaglos. Mehrere Eigentümer eines Anteiles haften unabhängig vom Innenverhältnis solidarisch.

17. Ausfertigungen

Dieser Vertrag wird in einem Original errichtet, welches nach grundbücherlicher Durchführung in die Verwahrung des Verwalters übergeben wird. Alle VERTRAGSPARTEIEN sind jederzeit berechtigt, auf ihre Kosten vom Originalvertrag einfache oder beglaubigte Abschriften anfertigen zu lassen.

18. Vollmacht

18.1 Die VERTRAGSPARTEIEN erteilen der Vavrovsky Heine Marth Rechtsanwälte GmbH, FN 406114b, einseitig unwiderruflich Auftrag und Vollmacht zur Abgabe aller Erklärungen einschließlich Aufsandungserklärungen, die zur grundbücherlichen Durchführung dieses Wohnungseigentumsvertrages und zur wirksamen Begründung von Wohnungseigentum allenfalls noch erforderlich sein werden.

18.2 Die VERTRAGSPARTEIEN bevollmächtigen die Vavrovsky Heine Marth Rechtsanwälte GmbH, FN 406114b, unwiderruflich zur Abgabe sämtlicher Erklärungen, Ergänzungen und Änderungen dieses Wohnungseigentumsvertrags in notarieller Form, insbesondere Aufsandungserklärungen, die zur Errichtung und Durchführung dieses Wohnungseigentumsvertrages nötig werden sowie zur Abgabe sämtlicher Erklärungen hinsichtlich eventueller Anteilsberichtigungen.

19. Aufsandungserklärung

Sämtliche VERTRAGSPARTEIEN erteilen hiermit unter Anwendung der Bestimmungen des § 5 Abs 1 WEG 2002 und § 136 GBG ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob der Liegenschaft EZ 6028 Katastralgemeinde 01651 Aspern, Bezirksgericht Donaustadt, nachstehende grundbücherliche Eintragungen erfolgen können:



- a) In der Aufschrift die Ersichtlichmachung des Wohnungseigentums.
- b) Im Eigentumsblatt:
 - Die Einverleibung des Eigentumsrechtes für die in der angeschlossenen Tabelle (**Anlage 1.1**), Spalte 1 unter 1 bis 39 angeführten und in der Spalte 4 namentlich genannten Miteigentümer zu den in der Spalte 6 genannten Anteilen.
 - Die Einverleibung des Wohnungseigentums der in der angeschlossenen Tabelle (**Anlage 1.1**), Spalte 1 unter Nr 1 bis 39 angeführten und in der Spalte 4 namentlich genannten Miteigentümer an den in der Spalte 3 genannten Wohnungseigentumsobjekten.
 - Bei den in der angeschlossenen Tabelle (**Anlage 1.1**), Spalte 1 unter Nr 7, 17, 20, 30 und 31 angeführten und in der Spalte 4 namentlich genannten Miteigentümer die Verbindung dieser Anteile zu gemeinsamem Wohnungseigentum der Partner gemäß § 13 WEG 2002.
- c) Im Lastenblatt die Ersichtlichmachung der Vereinbarung über die Tragung von Aufwendungen für die Liegenschaft nach den Punkten 10. und 11. dieses Vertrages gemäß § 32 Abs 8 WEG 2002.

20. **Kosten – Abgaben**

Die durch diesen Vertrag und seine grundbücherliche Durchführung entstehenden Gebühren, Kosten und Abgaben tragen alle VERTRAGSPARTEIEN im Verhältnis ihrer Liegenschaftsanteile.

21. **Sonstige Bestimmungen**

- 21.1 Ergänzend zu diesem Vertrag gelten die gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere des WEG 2002 und des ABGB oder eines jeweils an deren Stelle tretenden Gesetzes.
- 21.2 Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so bleiben die übrigen Bestimmungen wirksam. Die VERTRAGSPARTEIEN verpflichten sich, anstelle der unwirksamen Bestimmung eine wirksame Vorschrift zu vereinbaren, die der unwirksamen Bestimmung wirtschaftlich am nächsten kommt. Das gleiche gilt im Fall einer Lücke.
- 21.3 Erfüllungsort für alle Ansprüche aus diesem Vertrag ist Wien. Gerichtsstand ist ausschließlich das sachlich zuständige Gericht in Wien.
- 21.4 Alle diesem Vertrag angeschlossenen Anlagen bilden einen integrierten Vertragsbestandteil.



22. Inländererklärung

22.1 Die VERTRAGSPARTEIEN erklären an Eides statt, österreichische Staatsbürger, EU- oder EWR-Bürger zu sein.

22.2 Mag. Andriy Ivansky, geb. 24.03.1970, ist Staatsbürger der Ukraine.

<u>Anlage 1.1</u>	Tabelle
<u>Anlage 9.2</u>	Erdgeschossplan
<u>Anlage 12.1</u>	Plan Bäume

Wien, am 27. MRZ. 2020

Vavrovsky Heine Marth
Rechtsanwälte GmbH
FN 406114b

Fleischmarkt 1, A-1010 Wien
T +43 1 512 03 53
F +43 1 512 03 53 - 40
E office.wien@vhm-law.at 



Anlage 1.1

TABELLE

1	2	3	4	5	6
Lfd Nr.	B-LNR bisher	Top Nr.	NAME, FN/Geburtsdatum	Miteigentumsanteile bisher	Miteigentumsanteile NEU
1	3	W Top 01	Whitestone 118 GmbH & CoKG, FN 454928 m 1040 Wien, Wohlebengasse 19/16	51/1.591	62/1.635
2	3	W Top 02	Whitestone 118 GmbH & CoKG, FN 454928 m 1040 Wien, Wohlebengasse 19/16	77/1.591	85/1.635
3		W Top 03	Veronika Hofmann, geb. 30.04.1972 1220 Wien, Stadlauser Straße 13/8	49/1.591	50/1.635
4		W Top 04	Sabrina Uhlík, geb. 21.11.1983 1220 Wien, Pilotengasse 118 / Top 5	49/1.591	50/1.635
5		W Top 05	Thomas Künzel, geb. 18.10.1988 1200 Wien, Denisgasse 8/6	76/1.591	88/1.635
6	3	W Top 06	Whitestone 118 GmbH & CoKG, FN 454928 m 1040 Wien, Wohlebengasse 19/16	51/1.591	56/1.635
7		W Top 07	Elisabeth Schweitzer, geb. 21.04.1960 1220 Wien, Pilotengasse 94	71/3.182	71/3.270
8	3	W Top 08	Christian Schweitzer, geb. 01.04.1962 1220 Wien, Pilotengasse 94	71/3.182	71/3.270
9		W Top 09	Whitestone 118 GmbH & CoKG, FN 454928 m 1040 Wien, Wohlebengasse 19/16	78/1.591	77/1.635
10		W Top 10	Lisa Maurer, geb. 06.06.1995 1220 Wien, Soldanellenweg 4/11/2	70/1.591	70/1.635
11	3	W Top 11	Dr. Grace Hayek, geb. 28.08.1960 1220 Wien, Ilse Arit-Straße 12/331	70/1.591	70/1.635
12		W Top 12	Whitestone 118 GmbH & CoKG, FN 454928 m 1040 Wien, Wohlebengasse 19/16	78/1.591	77/1.635
13	3	W Top 13	Mag. Andriy Ivanskyi, geb. 24.03.1970 1030 Wien, Kolonitzgasse 2/21	71/1.591	71/1.635
14	3	W Top 14	Whitestone 118 GmbH & CoKG, FN 454928 m 1040 Wien, Wohlebengasse 19/16	59/1.591	59/1.635
			Whitestone 118 GmbH & CoKG, FN 454928 m	71/1.591	71/1.635



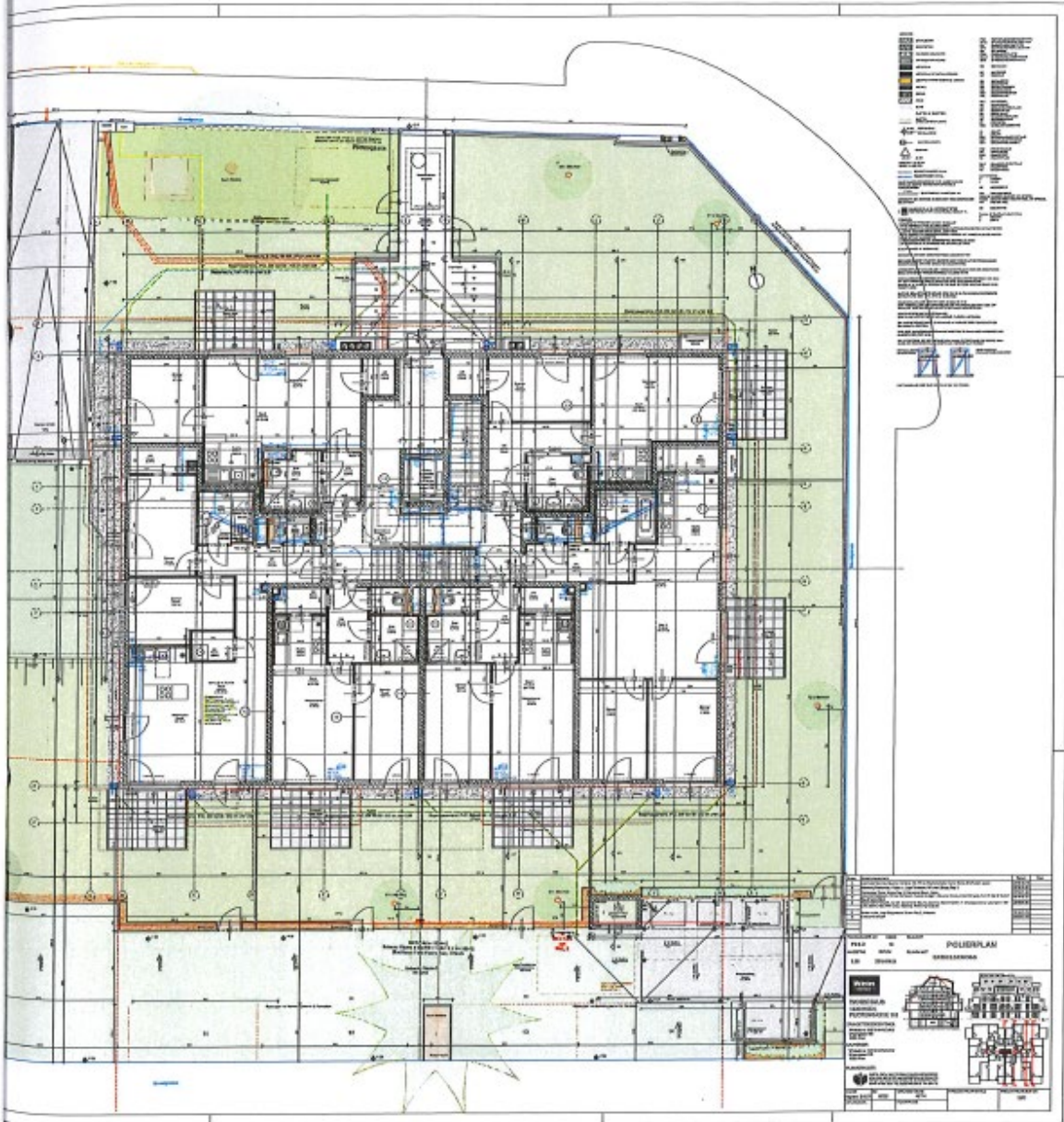
15		W Top 15	1040 Wien, Wohlebengasse 19/16 Dipl.-Wirtschaftsfig. (FH) Georg Hangöbl, geb. 15.06.1971 5020 Salzburg, Itzinger Hauptstraße 49A, Top 4	45/1.591	45/1.635
16		W Top 16	Dr. Grace Hayek, geb. 28.08.1960 1220 Wien, Ilse Arlt-Straße 12/331	45/1.591	45/1.635
17		W Top 17	Mag. Ilse Stangel, geb. 20.10.1969 1220 Wien, Seidelbastgasse 29	71/3.182	71/3.270
18	3	W Top 18	Ing. Franz Stangel, geb. 05.09.1969 1220 Wien, Seidelbastgasse 29	59/1.591	58/1.635
19	3	W Top 19	Whitestone 118 GmbH & CoKG, FN 454928 m 1040 Wien, Wohlebengasse 19/16	91/1.591	94/1.635
20		W Top 20	Whitestone 118 GmbH & CoKG, FN 454928 m 1040 Wien, Wohlebengasse 19/16 Veronika Hofmann, geb. 30.04.1972 1220 Wien, Stadlauer Straße 13/8	65/3.182	33/1.635
21		W Top 21	Ing. Franz Hamberger, geb. 28.11.1960 1220 Wien, Stadlauer Straße 13/8	65/3.182	33/1.635
22		W Top 22	Dipl.-Wirtschaftsfig. (FH) Georg Hangöbl, geb. 15.06.1971 5020 Salzburg, Itzinger Hauptstraße 49A, Top 4	44/1.591	45/1.635
23	3	W Top 23	Elisabeth Schlüsselberger, geb. 02.12.1951 1220 Wien, Pilotengasse 118 / Top 22	65/1.591	65/1.635
24		KFZ-Stellplatz in Garage S01	Whitestone 118 GmbH & CoKG, FN 454928 m 1040 Wien, Wohlebengasse 19/16	91/1.591	94/1.635
25		KFZ-Stellplatz in Garage S02	Elisabeth Schlüsselberger, geb. 02.12.1951 1220 Wien, Pilotengasse 118 / Top 22	7/1.591	7/1.635
26		KFZ-Stellplatz in Garage S03	Dr. Grace Hayek, geb. 28.08.1960 1220 Wien, Ilse Arlt-Straße 12/331 Mag. Andriy Ivansky, geb. 24.03.1970 1030 Wien, Kolonitzgasse 2/21	7/1.591	7/1.635



27	KFZ-Stellplatz in Garage S04	Dr. Grace Hayek, geb. 28.08.1960 1220 Wien, Ilse Arit-Straße 12/331	7/1.591	7/1.635
28	KFZ-Stellplatz in Garage S05	Dipl.-Wirtschaftsing. (FH) Georg Hangöbl, geb. 15.06.1971 5020 Salzburg, Itzinger Hauptstraße 49A, Top 4	6/1.591	6/1.635
29	3 KFZ-Stellplatz in Garage S06	Whitestone 118 GmbH & CoKG, FN 454928 m 1040 Wien, Wohlebengasse 19/16	6/1.591	7/1.635
30	KFZ-Stellplatz in Garage S07	Elisabeth Schweitzer, geb. 21.04.1960 1220 Wien, Pilotengasse 94	6/3.182	3/1.635
31	KFZ-Stellplatz in Garage S08	Christian Schweitzer, geb. 01.04.1962 1220 Wien, Pilotengasse 94	6/3.182	3/1.635
32		Mag. Ilse Stangel, geb. 20.10.1969 1220 Wien, Seidelbastgasse 29	6/3.182	3/1.635
33	KFZ-Stellplatz in Garage S09	Ing. Franz Stangel, geb. 05.09.1969 1220 Wien, Seidelbastgasse 29	7/1.591	7/1.635
34	KFZ-Stellplatz in Garage S10	Thomas Künzel, geb. 18.10.1988 1200 Wien, Denisgasse 8/6	7/1.591	7/1.635
35	3 KFZ-Stellplatz im Freien S11	Lisa Maurer, geb. 06.06.1995 1220 Wien, Soldanellenweg 4/11/2	6/1.591	6/1.635
36	3 KFZ-Stellplatz im Freien S12	Thomas Künzel, geb. 18.10.1988 1200 Wien, Denisgasse 8/6	6/1.591	6/1.635
37	3 KFZ-Stellplatz im Freien S13	Whitestone 118 GmbH & CoKG, FN 454928 m 1040 Wien, Wohlebengasse 19/16	6/1.591	6/1.635
38	3 Motorrad- Stellplatz in Garage M01	Whitestone 118 GmbH & CoKG, FN 454928 m 1040 Wien, Wohlebengasse 19/16	6/1.591	6/1.635
39	3 Motorrad- Stellplatz in Garage M02	Whitestone 118 GmbH & CoKG, FN 454928 m 1040 Wien, Wohlebengasse 19/16	2/1.591	2/1.635

9.2

Seite 20 / 20



12.1



Ersatzpflanzungen zum Bescheid GZ: 944763-17-6
vom 22.1.2018 (4 Ersatzpflanzungen)

- E1: *Pyrus calleryana* 'Chanticleer'
- E2: *Liriodendron tulipifera* 'Fastigiatum'
- E4: *Koelreuteria paniculata* 'Fastigiata'
- E6: *Pyrus calleryana* 'Chanticleer'

Ersatzpflanzungen zum Bescheid GZ: 569979-2018-7
vom 8.8.2018 (2 Ersatzpflanzungen)

- E3: *Liriodendron tulipifera* 'Fastigiatum'
- E5: *Koelreuteria paniculata* 'Fastigiata'

ÖFFENTLICHER NOTAR
DR. CHRISTIAN MAYER
WIEN – INNERE STADT



Staatliche Gebühr € 14,30 entrichtet

BRZ. 2610/2020

M/sb


Die Echtheit vorstehender Firmazeichnung der Frau Magister Daniela **Pitzek**, geboren am 23. (dreiundzwanzigsten) Juli 1975 (neunzehnhundertfünfundsiebzig), als Geschäftsführerin der **Vavrovsky Heine Marth Rechtsanwälte GmbH**, FN 406114b, mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift 1010 Wien, Fleischmarkt 1, wird bestätigt. -----

Auf Grund der heute vorgenommenen Einsichtnahme in das Firmenbuch bestätige ich gemäß § 89a Notariatsordnung die selbständige Vertretungsberechtigung der Vorgenannten für die unter FN 406114b eingetragene **Vavrovsky Heine Marth Rechtsanwälte GmbH**. -----

Weiters bestätige ich, dass die Partei erklärt hat, dass sie den Inhalt der Urkunde kennt und deren Unterfertigung (Signierung) frei von Zwang erfolgt. -----

Wien, am 27. (siebenundzwanzigsten) März 2020 (zweitausendzwanzig) -----




DR. CHRISTIAN MAYER
öf. Notar



Anhang J – Baubewilligung

Nachfolgend werden die bei der Baubehörde aufliegenden Baubescheide (siehe Kapitel 3.4.2.8 in diesem Gutachten) auszugsweise abgebildet:

22. Bezirk, Pilotengasse ONr. 118
ident Böckingstraße 13
Gst.Nr. 467/4 in
EZ 6028 der Kat. Gem. Aspern

DK: 17.5.2018



Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei – Gebietsgruppe Ost
Großvolumige Bauvorhaben
Dresdner Straße 82, 3. Stock
A – 1200 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37450
Telefax: (+43 1) 4000-99-37450
E-Mail: ggg.grossvolumig@ma37.wien.gv.at
www.bauen.wien.at

Mandlbauer
Bau GmbH
Filiale Graz
St. Peter Gürtel 4, 8042 Graz

Aktenzahl	Sachbearbeiter/in:	Durchwahl	Datum
MA 37/927003-2017-1	Ing. Schiefer	01/4000-37455	Wien, 07. Mai 2018

Errichtung eines Wohngebäudes

- I.) Baubewilligung
II.) 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), die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Errichtung eines unterkellerten, fünfgeschossigen Wohngebäudes, beinhaltend 23 Wohnungen. Im Kellergeschoss befinden sich 10 KFZ- Stellplätze, 2 Motorradstellplatz Einlagerungsräume, Kinderwagenabstellraum, Fahrradabstellraum sowie der Technikraum. Die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Pilotengasse. Weiters werden 4 KFZ- Stellplätze im Freien angeordnet. Die Zu- und Abfahrt zu diesen, erfolgt über die Böckingstraße. Der Kleinkinderspielplatz wird im Vorgartenbereich an der Front Pilotengasse hergestellt. Der Abfallsammelplatz wird in der linken Abstandsfläche an der Front Böckingstraße geschaffen.

Die Freiräume werden landschaftsgärtnerisch ausgestaltet. Die Beheizung der Aufenthaltsräume erfolgt mittels einer Gasbrennwertanlage. Die vertikale Erschließung der Geschosse erfolgt durch einen Personenaufzug in Massivbauweise. Das Gebäude wird in der Schadensfolgeklasse CC2 ausgeführt.

Die Schmutzwässer werden in den öffentlichen Mischwasserkanal in der Böckingstraße eingeleitet. Die Niederschlagswässer werden über Sickeranlagen auf Eigengrund zur Versickerung gebracht. Die Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt aus dem städtischen Netz.

Der zwingenden Vorschrift des § 48 Abs. 1, in Verbindung mit § 50 des Wr. Garagengesetzes (WGarG 2008) zur Schaffung von 14 Stellplätzen wird entsprochen.

- Sämtliche 14 Stellplätze werden auf dem gegenständlichen Bauplatz geschaffen.

22. Bezirk, Pilotengasse ONr. 118
Gst.Nr. 467 in
EZ 6028 der Kat. Gem. Aspern

Rix 11.02.2020



Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei – Gebietsgruppe Ost
Großvolumige Bauvorhaben
Dresdner Straße 82, 3. Stock
A – 1200 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37450
Telefax: (+43 1) 4000-99-37450
E-Mail: ggg.grossvolumig@ma37.wien.gv.at
www.bauen.wien.at

Aktenzahl	Sachbearbeiter/in:	Durchwahl	Datum
MA 37/927003-2017-33	DI Rauchmann	01/4000-37455	Wien, 17. Dez. 2019

- I.) Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (1. Planwechsel)
II.) Zubau

B E S C H E I D

I.) 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 07.05.2018 Zl.: MA 37/927003-2017-1 bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen:

Es werden im Inneren geringfügige bauliche Änderungen vorgenommen, die Wohnungsanzahl bleibt jedoch unverändert. Die Dachkonstruktion wird insofern abgeändert, dass die Dachneigung zwar gespiegelt wird, die Höhe jedoch gleich bleibt. Zudem wird der Windfang ersetzt durch ein kleineres Schutzdach im Eingangsbereich.

II.) Zubau

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Es entsteht eine neues extensives Gründach - in der Größe von 38,51m² - welches zugleich eine teilweise Überdachung der Garage in Stahlbetonbauweise darstellt, dadurch kommt es unterirdisch zu einer neuen bebaute Fläche. Außerdem wird eine Umhausung und Überdachung des Müllplatzes mit Plattenwerkstoff vorgenommen. Die Höhe dieses Daches beträgt 2, 07 Meter und es krägt 1,27 Meter aus.

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

Anhang K – Fertigstellungsanzeige

Adresse: 22, Pilotengasse 118
 EZ: 6028 KG: Aspern

Einlegen in :



FERTIGSTELLUNGSANZEIGE			
Zahl der Fertigstellungsanzeige : MA37/ 22-Pilotengasse 118/927003-2017-26			
Bewilligungszahl : MA 37/ 22-Pilotengasse 118/927003-2017-1			
Bewilligungszahl : MA 37/ 22-Pilotengasse 118/927003-2017-33			
Belege:		vorgelegt	nachgereicht am :
Bestätigung des/der Ziviltechnikers/in		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Erklärung des/r Bauführers/in		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ausführungsplan/pläne <input checked="" type="checkbox"/> grau <input 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 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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bestätigung über die Registrierung der Gebäudebeschreibung*		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Unterfertigte Förderungszusicherungen gemäß § 29 WWFSG 1989*		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Positive Gutachten über sicherheitstechn. Einrichtungen		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nachweis über den Wärme- u. Schallschutz		<input 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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
sonstige vorgeschriebenen Unterlagen/Nachweise		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gesetzliche Erfordernisse:		nicht erford.	vorgelegt
grundbücherliche Durchführung der Abteilung		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Mitteilung an MA 64
Gehsteigerstellung		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Mitt. an Gehsteigref.
Garagenlüftungsanlage FS-Meldung vollständig erstattet		<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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			
<input type="checkbox"/> unvollständig belegt - Mitteilung am : _____			
<input checked="" type="checkbox"/> vollständig belegt am : 20.12.2019 (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)		<input checked="" type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NICHT ERFORDERLICH
→ Kostenersatz für Gehsteig vorzuschreiben		<input checked="" type="checkbox"/> NEIN	<input type="checkbox"/> JA → Ä.A. an Bewilligungsdezernat
→ Stellplatzsicherung außerhalb des Bauplatzes		<input checked="" type="checkbox"/> NEIN	<input type="checkbox"/> JA → Protokollieren und Kopie einlegen
<input checked="" type="checkbox"/> 22,00 VA/ 50,00 VA mittels eBezahlen vorschreiben		<input type="checkbox"/> 22,00VA 50,00 VA bereits entrichtet	
Sachbearbeiter/in : <u>Sommer</u>		Für den Abteilungsleiter:	
Datum : <u>24.03.2020</u>			

Formularversion 01/2019

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