



mag. markus reithofer msc

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

GUTACHTEN

Aktenzahl: 12 E 3040/24f (12 E 3209/24h)

Auftrag: Verkehrswertermittlung der Liegenschaft

B-LNr. 6 mit 1/1 Anteilen

der EZ 258, GB 01404 Neuwaldegg

Adresse: 1170 Wien, Waldrandweg 26

Stichtag: 01. April 2025



Sachverständiger Mag. Markus Reithofer MSc
SV | MRICS | CIS ImmoZert | CIPS
1180 Wien, Gersthofer Straße 89
t: +43 1 479 9 479
f: +43 1 479 9 479 -10
m: office@sv-reithofer.at

UID: ATU 56659299
Bankverbindung RLB NÖ-W
BLZ 32000 Kto 15114150
IBAN: AT643200000015114150
BIC: RLNWATWW



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	1
1.1. Auftraggeber	1
1.2. Aktenzahl	1
1.3. Auftrag/ Zweck	1
1.4. Bewertungsstichtag: 01. April 2025 (als Tag der Befundaufnahme)	2
1.5. Grundlagen und Unterlagen	2
1.5.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen:	2
1.5.2. Literatur	2
1.6. Allgemeine Vorbemerkungen	3
2. Befund	4
2.1. Grundbuchstand	4
2.2. Lage	9
2.2.1. Öffentliche Verkehrsanbindung	9
2.2.2. Individualverkehr	10
2.2.3. Infrastruktur	13
2.2.4. Kaufkraft	14
2.3. Grundstück	15
2.3.1. Allgemeine Topographie	15
2.3.2. Hochwasserrisiko	17
2.3.3. Flächenwidmung/ Baubehörde	18
2.3.4. Anschlüsse	19
2.3.5. Kontaminationen	20
2.4. Gebäudebestand	22
2.4.1. Bauprojekt	22
2.5. Ausbauzustand	31
2.6. offene Forderungen	33
2.7. Bestandsrechte	33
3. Gutachten	34
3.1. Bewertungsgrundsätze	34
3.2. Restnutzungsdauer	35
3.2.1. Technische Lebensdauer	35
3.2.2. Wirtschaftliche Nutzungsdauer	36
3.2.3. Gewöhnliche Lebensdauer	36
3.3. Bewertung	38
3.3.1. Bodenwert	38
3.3.2. Marktanalyse	40
3.3.3. Liquidationswert	43
3.4. Marktentwicklung	44
4. Zusammenfassung	47



5. Anmerkung	48
5.1. Umsatzsteuer	48
5.2. Hinweispflicht gem. Ö-Norm B 1802 Pkt. 3.3	48
6. Anlagen	50



Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Öffentliche Verkehrsanbindungen am Standort	10
Abb. 2:	Öffentliche Verbindung in die Innenstadt	10
Abb. 3:	Verbindung mittels Individualverkehr	11
Abb. 4:	Kurzparkzonen Wien	11
Abb. 5:	Straßen- / Autobahnnetz	12
Abb. 6:	Aus- und Weiterbildung	13
Abb. 7:	medizinische Versorgung	13
Abb. 8:	Kaufkraft in Wien/ Lagezuschlag Wien	14
Abb. 9:	DKM – Digitale Katastermappe	15
Abb. 10:	Luftbild	15
Abb. 11:	Straßenlärm [dB]	16
Abb. 12:	Schienenlärm [dB]	16
Abb. 13:	Hochwasserrisiko gem. Hora	17
Abb. 14:	Hochwasserrisiko gem. www.wien.gv.at	17
Abb. 15:	Flächenwidmungs- und Bebauungsplan	18
Abb. 16:	Kanalanschluss	19
Abb. 17:	Digitaler Auszug aus dem Altlastenportal	20
Abb. 18:	Übersichtskarte der Vergleichswerte	40

Legende zu Grundrissen:

Wandart	Bedeutung
	Neu errichtete Wand
	Abgerissene Wand



1. Allgemeines

1.1. Auftraggeber

Bezirksgericht Hernals, Gerichtsabteilung 12, 1172 Wien, Kalvarienberggasse 31, Frau Rat Mag. Katharina Janik, mit Beschluss vom 27. Jänner 2025, eingelangt am 29. Jänner 2025.

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei

Raiffeisenkasse Orth a. d. Donau eGEN
Am Markt 21
2304 Orth an der Donau

vertreten durch:

Borns Rechtsanwalts GmbH & Co KG
Strassergasse 1
2230 Gänserndorf

Verpflichtete Partei

Gerstlgasse Immobilien- und Handels-
gmbH
Wagramer Straße 68
1220 Wien

wegen: 773.248,58 EUR samt Anhang (Zwangsverst. v. Liegensch. u. Fahrnisexekution)

1.2. Aktenzahl

Exekutionssache **12 E 3040/24f (12 E 3209/24h)**

1.3. Auftrag/ Zweck

SV möge Befund und Gutachten über den Verkehrswert von 1/1 Anteilen, B-LNr. 6 der Liegenschaft EZ 258, GB 01404 Neuwaldegg in 1170 Wien, Waldrandweg 26 zum Stichtag erstellen.



1.4. Bewertungsstichtag: 01. April 2025 (als Tag der Befundaufnahme)

1.5. Grundlagen und Unterlagen

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

1.5.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen:

- Befundaufnahme an Ort und Stelle am 01. April 2025, unter Anwesenheit von:
 - siehe Anwesenheitsprotokoll bei den Anlagen sowie
 - Herrn SV Baumeister Dipl.-Ing. Philipp Enzelberger (als bautechnischer Sachverständiger)
 - Frau Nadine Brezovits M.A. (Büro SV)
 - dem gefertigten Sachverständigen
- Grundbuchsauszug, online
- Einsichtnahme in den Bauakt bei der Magistratsabteilung 37 – Bezirksstelle für den 17. Bezirk
- Ortsplan, online
- Flächenwidmungs- u. Bebauungsplan, online
- Altlastenportal, online
- Anfertigen einer Fotodokumentation
- Kanzleiinterne Kaufpreis- und Vergleichswertsammlungen

1.5.2. Literatur

- Kothbauer/Reithofer, Liegenschaftsbewertungsgesetz, 2013
- Stabentheiner, LiegenschaftsbewertungsG², 2005
- ÖNORM B 1802
- Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, 2022
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017
- SV-Landesverband Steiermark und Kärnten, Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, 2020
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, 2023
- Rössler/Langer, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage, 2004
- Ross/Brachmann/Holzer/Renner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage, 2005
- Bienert/Wagner, Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken, Benchmarks und Methoden, 2. Auflage, 2018
- Heidinger/Hubalek/Wagner, Immobilienbewertung nach angelsächsischen Grundsätzen, 1. Auflage, 2000
- Immobilien-Preisspiegel, herausgegeben von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien und Vermögenstreuhänder



1.6. Allgemeine Vorbemerkungen

- Das Gutachten wurde ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt.
- Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt.
- Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei.
- Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter.
- Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben wurden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner Erfahrungen angesetzt und es wird dabei von einer der Lage und der jeweiligen Nutzung des Objektes, marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlamentes wurde nicht vorgelegt. Im Zuge der Bewertung wird daher bei der Wertermittlung von Durchschnitts- und Erfahrungswerten ausgegangen.



2. Befund

2.1. Grundbuchstand



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01404 Neuwaldegg
BEZIRKSGERICHT Hernalz

EINLAGEZAHL 258

Letzte TZ 6090/2024
Plombe 464/2025

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

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
262/42 G GST-Fläche * 454
Bauf.(10) 35
Gärten(10) 419 Waldrandweg 26

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a 1446/1931 3688/1992 4563/2009 Recht des Gehens und Fahrens wider Parz
262/2 und 262/4 bis 262/6 262/8 bis 262/12 262/39 262/46 258/28
- 5 a 3688/1992 Bauplatz (auf) Gst 262/42 (Bauplatz C)
- 6 a 3688/1992 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage nach Pkt 1 und 2
Bescheid 1989-09-26 und zur Übergabe
- 7 a 1050/2022 Verpflichtung zur Herstellung des endgültigen Gehsteiges
gestundet laut Bescheid 2020-10-29 hins Gst 262/42

***** B *****

- 6 ANTEIL: 1/1
Gerstlgasse Immobilien- und HandelsgmbH (FN 487967z)
ADR: Walfischgasse 6/2/6, Wien 1010
b 6352/2019 Kaufvertrag 2019-09-03, Ergänzung des Kaufvertrages
2019-11-06 Eigentumsrecht
c 1303/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-03-18

***** C *****

- 1 a 1446/1931 3688/1992
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens für die Parz 262/2 und
262/4 bis 262/6 262/8 bis 262/12 262/39 262/46 262/47
258/28
- 5 a 6352/2019 Pfandurkunde 2019-09-17
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 600.000,--
für Raiffeisenkasse Orth a.d. Donau eGen (FN 95604w)
b 3314/2023 Klage (HG Wien, 42 Cg 53/23v)
c 5417/2024 EINLEITUNG DES VERSTEIGERUNGSVERFAHRENS
SIEHE C-LNR 13
- 7 b 3316/2024 IM RANG 2067/2024 Zahlungsbefehl 2024-02-20
PFANDRECHT vollstr EUR 34.353,36
samt jeweils 4 % Z pro Jahr
aus EUR 11.314,08 seit 2023-10-26
aus EUR 11.698,20 seit 2023-10-26
aus EUR 11.341,08 seit 2023-10-26
Kosten EUR 1.945,44 samt 4 % Z seit 2024-02-20,



Kosten des Antrags EUR 1.432,04
für teamneunzehn.at Immobilienmanagement GmbH & Co KG
(FN 418383w) (12 E 1256/24b)

8 a 2124/2024 (Entscheidendes Gericht BG Donaustadt - 2466/2024)
Zahlungsbefehl 2023-04-17
PFANDRECHT vollstr EUR 5.281,02

4 % Z aus EUR 34,36 ab 2020-05-02
4 % Z aus EUR 136,62 ab 2020-05-06
4 % Z aus EUR 110,88 ab 2020-05-06
4 % Z aus EUR 23,32 ab 2020-05-06
4 % Z aus EUR 168,96 ab 2020-05-06
4 % Z aus EUR 130,24 ab 2020-05-06
4 % Z aus EUR 99,-- ab 2020-05-06
4 % Z aus EUR 136,62 ab 2020-06-06
4 % Z aus EUR 110,88 ab 2020-06-06
4 % Z aus EUR 104,94 ab 2020-06-06
4 % Z aus EUR 108,90 ab 2020-06-06
4 % Z aus EUR 99,-- ab 2020-06-06
4 % Z aus EUR 168,96 ab 2020-06-06
4 % Z aus EUR 130,24 ab 2020-06-06
4 % Z aus EUR 91,08 ab 2020-06-06
4 % Z aus EUR 136,62 ab 2020-07-06
4 % Z aus EUR 110,88 ab 2020-07-06
4 % Z aus EUR 104,94 ab 2020-07-06
4 % Z aus EUR 108,90 ab 2020-07-06
4 % Z aus EUR 99,-- ab 2020-07-06
4 % Z aus EUR 168,96 ab 2020-07-06
4 % Z aus EUR 130,24 ab 2020-07-06
4 % Z aus EUR 91,08 ab 2020-07-06
4 % Z aus EUR 136,62 ab 2020-08-06
4 % Z aus EUR 110,88 ab 2020-08-06
4 % Z aus EUR 104,94 ab 2020-08-06
4 % Z aus EUR 108,90 ab 2020-08-06
4 % Z aus EUR 176,-- ab 2020-08-06
4 % Z aus EUR 168,96 ab 2020-08-06
4 % Z aus EUR 130,24 ab 2020-08-06
4 % Z aus EUR 161,92 ab 2020-08-06
4 % Z aus EUR 136,62 ab 2020-09-06
4 % Z aus EUR 110,88 ab 2020-09-06
4 % Z aus EUR 104,94 ab 2020-09-06
4 % Z aus EUR 108,90 ab 2020-09-06
4 % Z aus EUR 130,24 ab 2020-09-06
4 % Z aus EUR 136,62 ab 2020-10-06
4 % Z aus EUR 130,24 ab 2020-10-06
4 % Z aus EUR 108,90 ab 2020-10-06
4 % Z aus EUR 136,62 ab 2020-11-06
4 % Z aus EUR 136,62 ab 2020-12-06
4 % Z aus EUR 177,36 ab 2023-03-17
4 % Z aus EUR 20,-- ab 2023-03-25
4 % Z aus EUR 20,-- ab 2023-03-25
4 % Z aus EUR 20,-- ab 2023-03-25
4 % Z aus EUR 20,-- ab 2023-03-25
4 % Z aus EUR 20,-- ab 2023-03-25
4 % Z aus EUR 20,-- ab 2023-03-25
4 % Z aus EUR 20,-- ab 2023-03-25
Kosten EUR 797,96 u 4 % Z ab 2023-04-17
Kosten EUR 439,64 EUR 439,64 EUR 25,--
Antragskosten EUR 523,14 für EG d. LS Erzherzog-Karl-Straße



- 17A, 1220 Wien vertr. durch teamneunzehn.at Hausverwaltung
GmbH (BG Donaustadt - 15 E 1859/24i)
- b 2124/2024 (Entscheidendes Gericht BG Donaustadt - 2466/2024)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 979 KG 01614 Schwarze Lackenau C-LNR 7
EZ 511 KG 01609 Jedlesee C-LNR 15
EZ 258 KG 01404 Neuwaldegg C-LNR 8
EZ 4610 KG 01660 Kagran C-LNR 14
EZ 4602 KG 01660 Kagran C-LNR 10
EZ 4601 KG 01660 Kagran C-LNR 9
- 9 a 2963/2024 (Entscheidendes Gericht BG Donaustadt - 3293/2024)
Zahlungsauftrag (Mandatsbescheid) 2024-03-04
PFANDRECHT vollstr EUR 1.469,--
Kosten EUR 115,90 für Republik Österreich, vertreten durch
die Einbringungsstelle, Ziv 430389/24-9
(BG Donaustadt - 15 E 2518/24a)
- b 2963/2024 (Entscheidendes Gericht BG Donaustadt - 3293/2024)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 258 KG 01404 Neuwaldegg C-LNR 9
EZ 511 KG 01609 Jedlesee C-LNR 17
EZ 979 KG 01614 Schwarze Lackenau C-LNR 9
EZ 4602 KG 01660 Kagran C-LNR 11
EZ 4601 KG 01660 Kagran C-LNR 10
- 10 a 4116/2024 (Entscheidendes Gericht BG Donaustadt - 4394/2024)
Antrag 2024-09-05, Beschluss 2024-09-12
PFANDRECHT vollstr EUR 46.471,71
4 % Z aus EUR 8.902,18 ab 2023-02-14
4 % Z aus EUR 20.000,-- ab 2023-02-14
4 % Z aus EUR 12.400,-- ab 2023-08-29
4 % Z aus EUR 2.669,53 ab 2023-08-29
4 % Z aus EUR 2.500,-- ab 2023-08-29
Kosten EUR 9.675,50 u 4 % Z ab 2024-07-11
Kosten EUR 2.209,64 für Cornelia Auinger geb 1979-01-28
(BG Donaustadt - 15 E 3472/24w)
- b 4116/2024 (Entscheidendes Gericht BG Donaustadt - 4394/2024)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 258 KG 01404 Neuwaldegg C-LNR 10
EZ 511 KG 01609 Jedlesee C-LNR 18
EZ 979 KG 01614 Schwarze Lackenau C-LNR 11
EZ 4610 KG 01660 Kagran C-LNR 17
EZ 4602 KG 01660 Kagran C-LNR 13
EZ 4601 KG 01660 Kagran C-LNR 12
- 11 a 4316/2024 (Entscheidendes Gericht BG Donaustadt - 4626/2024)
Antrag 2024-09-18, Beschluss 2024-09-20
PFANDRECHT vollstr EUR 320.000,--
4 % Z aus EUR 320.000,-- ab 2023-11-01
4 % ZZ ab 2024-05-28
Kosten EUR 9.000,53 u 4 % Z ab 2024-07-08
Kosten EUR 6.619,42 für Barbara Zell geb 1963-05-29
(BG Donaustadt - 15 E 3678/24i)
- b 4316/2024 (Entscheidendes Gericht BG Donaustadt - 4626/2024)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 258 KG 01404 Neuwaldegg C-LNR 11
EZ 979 KG 01614 Schwarze Lackenau C-LNR 12
EZ 511 KG 01609 Jedlesee C-LNR 19
EZ 4610 KG 01660 Kagran C-LNR 18
EZ 4602 KG 01660 Kagran C-LNR 14
EZ 4601 KG 01660 Kagran C-LNR 13
- 12 a 5116/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur



- Hereinbringung von vollstr EUR 15.128,70
samt 15,08 % Z p.a. seit 2024-06-01,
Kosten EUR 1.966,80 samt 4 % Z p.a. seit 2024-08-02,
Kosten des Antrags EUR 822,46
für Mercedes-Benz Financial Services Austria GmbH
(FN 173282b) (12 E 3040/24f)
- 13 a 5417/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 773.248,58
samt Zinsen von 3,175 % aus EUR 770.850,71
und 2,4375 % aus EUR 2.397,87
dies jeweils ab 2023-06-30 pro Vierteljahr bei
vierteljährlicher Kapitalisierung, Kosten EUR 23.653,32
samt 4 % Z seit 2024-05-16,
Kosten des Antrags EUR 4.055,30
für Raiffeisenkasse Orth a.d. Donau eGen (FN 95604w)
(12 E 3209/24h beigetreten zu 12 E 3040/24f)
- b 5417/2024 PFANDRECHT SIEHE C-LNR 5
- 14 a 6087/2024 (Entscheidendes Gericht BG Floridsdorf - 4384/2024)
Exekutionsantrag 2024-12-20, Bewilligungsbeschluss
2025-01-22
PFANDRECHT vollstr EUR 1.743,40
Antragskosten EUR 116,82 für
Magistrat der Stadt Wien - Recht (9 E 6258/24z)
GLEICHZEITIG MIT TZ 4385/2024 und 4386/2024
(BG Floridsdorf)
- b 6087/2024 (Entscheidendes Gericht BG Floridsdorf - 4384/2024)
Simultanhaftung mit
EZ 511 KG 01609 Jedlesee C-LNR 20
EZ 258 KG 01404 Neuwaldegg C-LNR 14
EZ 979 KG 01614 Schwarze Lackenau C-LNR 14
EZ 4601 KG 01660 Kagran C-LNR 16
EZ 4602 KG 01660 Kagran C-LNR 17
EZ 4610 KG 01660 Kagran C-LNR 25
- 15 a 6089/2024 (Entscheidendes Gericht BG Floridsdorf - 4385/2024)
Antrag 2024-12-20, Bewilligung 2025-01-22
PFANDRECHT vollstr EUR 54.047,70
Antragskosten EUR 974,76 für
Magistrat der Stadt Wien - Recht (9 E 6257/24b)
GLEICHZEITIG MIT TZ 4384/2024 und 4386/2024
(BG Floridsdorf)
- b 6089/2024 (Entscheidendes Gericht BG Floridsdorf - 4385/2024)
Simultanhaftung mit
EZ 511 KG 01609 Jedlesee C-LNR 21
EZ 258 KG 01404 Neuwaldegg C-LNR 15
EZ 979 KG 01614 Schwarze Lackenau C-LNR 15
EZ 4601 KG 01660 Kagran C-LNR 17
EZ 4602 KG 01660 Kagran C-LNR 18
EZ 4610 KG 01660 Kagran C-LNR 26
- 16 a 6090/2024 (Entscheidendes Gericht BG Floridsdorf - 4386/2024)
Antrag 2024-12-20, Bewilligung 2025-01-22
PFANDRECHT vollstr EUR 260,70
Antragskosten EUR 68,44 für
Magistrat der Stadt Wien - Recht (9 E 6256/24f)
GLEICHZEITIG MIT TZ 4384/2024 und 4385/2024
(BG Floridsdorf)
- b 6090/2024 (Entscheidendes Gericht BG Floridsdorf - 4386/2024)
Simultanhaftung mit
EZ 511 KG 01609 Jedlesee C-LNR 22
EZ 258 KG 01404 Neuwaldegg C-LNR 16



EZ 979 KG 01614 Schwarze Lackenau C-LNR 16
EZ 4601 KG 01660 Kagran C-LNR 18
EZ 4602 KG 01660 Kagran C-LNR 19
EZ 4610 KG 01660 Kagran C-LNR 27

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

Grundbuch

29.01.2025 11:31:32

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

Die Urkunden 1446/1931, 3688/1992 und 4563/2009 sind bei den Anlagen zu finden. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der Urkunde mit der TZ 1446/1931 tatsächlich um die TZ 1447/1931 handelt.



2.2. Lage



Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im 17. Wiener Gemeindebezirk „Hernals“ per Adresse Waldrandweg 26. Die bewertungsgegenständliche Adresse wird wie folgt markiert: Waldrandweg – Klosterbergweg – Eigenheimweg – Bachzeile.

Quelle: www.wien.gv.at

Der Waldrandweg beginnt seinen Verlauf im Südwesten beim Straßenzug Bergzeile und geht im Nordosten in die Salmannsdorfer Straße im 19. Bezirk über. Er wird im ersten Abschnitt bis zum Klosterbergweg entgegenläufig der Orientierungsnummern als Einbahn geführt, im restlichen Abschnitt ist er in beide Richtungen befahrbar. Benannt wurde er 2008 nach der bisher verwendeten Bezeichnung.

Der 17. Wiener Gemeindebezirk „Hernals“ liegt im Nordwesten Wiens und erstreckt sich über 11,40 km². Die westlichen Bezirksteile bestehen Großteils aus bewaldeten Parkanlagen – Teilen des Wienerwaldes; die östliche Grenze ist der Straßenzug „Gürtel“. Hernals hat rund 56.000 Einwohner und besteht aus den Bezirksteilen Hernals, Dornbach und Neuwaldegg. Grenzen hat der 17., Bezirk im Süden zum 16., Ottakring, im Westen zum 14., Penzing, im Osten zum 18., Währing und im Nordosten zum 19., Döbling. Der nördliche Bezirksteil grenzt an Niederösterreich, politischer Bezirk „Wien-Umgebung“.

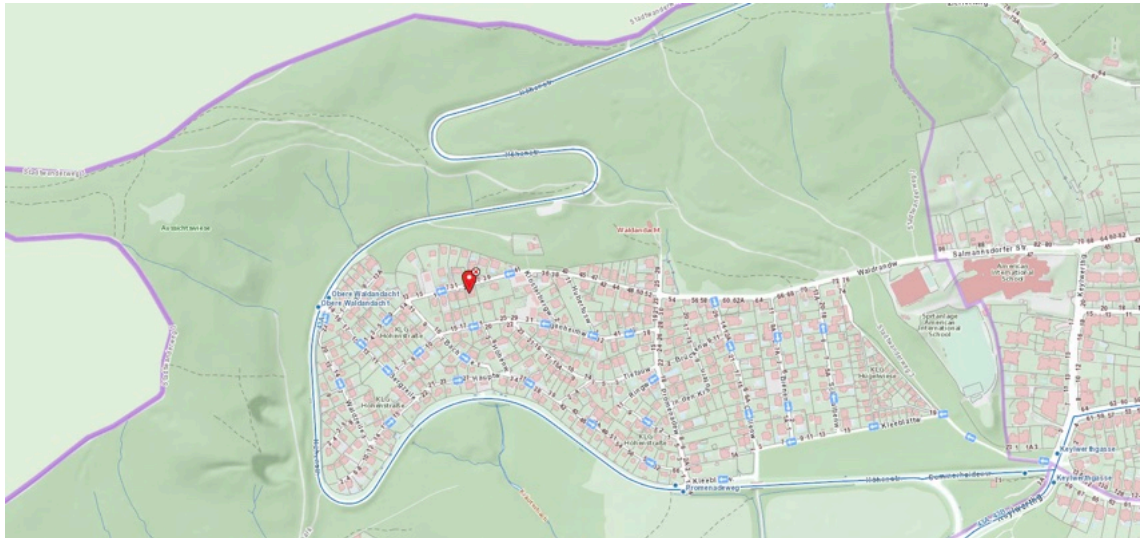
2.2.1. Öffentliche Verkehrsanbindung

Entlang der Höhenstraße fährt die Autobuslinie 43A, die Haltestelle liegt rund 280 m von der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft entfernt.

Die Autobuslinie **43A** beginnt im 17., Neuwaldegg, verläuft entlang der Höhenstraße und endet im 19., Cobenzl Parkplatz.

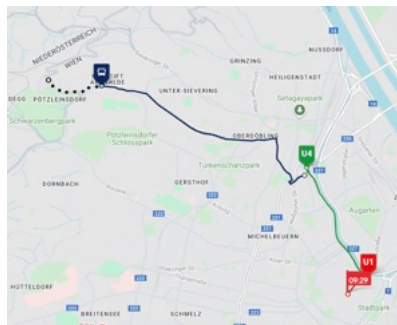


Abb. 1: Öffentliche Verkehrsanbindungen am Standort



Quelle: www.wien.gv.at

Abb. 2: Öffentliche Verbindung in die Innenstadt



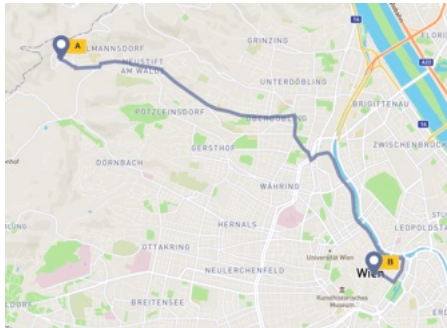
Ins Zentrum Wiens – zum Stephansplatz – benötigt man zu den normalen Betriebszeiten der öffentlichen Verkehrsmittel insgesamt ca. 60 Minuten.

Quelle: www.wienerlinien.at

2.2.2. Individualverkehr

Für den Individualverkehr ist die bewertungsgegenständliche Adresse durchschnittlich erreichbar. Der Waldrandweg wird im bewertungsgegenständlichen Bereich entgegenschläufig der Orientierungsnummern als Einbahn geführt. Der 17. Bezirk ist überwiegend ein Parkraumbewirtschaftungsbezirk, das Parken ist daher kostenpflichtig. Die öffentliche Parkplatzsituation ist aufgrund der schmalen Straßenführung schwierig. In unmittelbarer Nähe gibt es keine Parkhäuser.

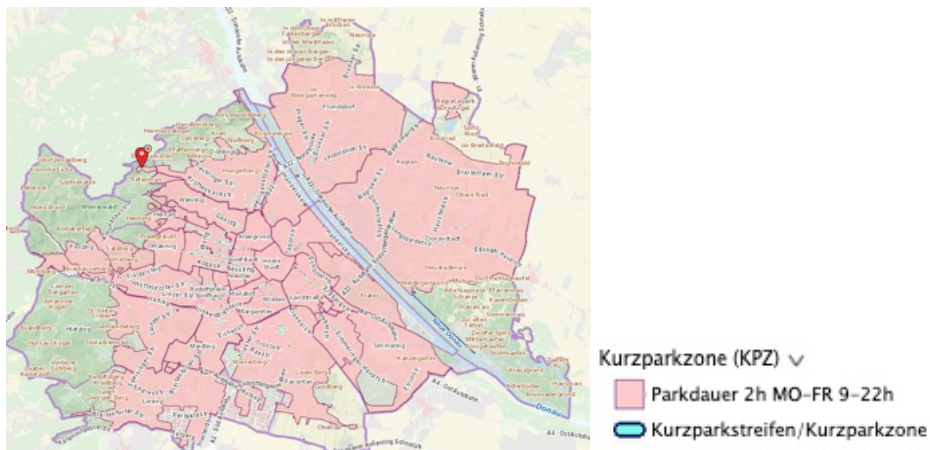
Abb. 3: Verbindung mittels Individualverkehr



Vom Stadtzentrum Wiens, dem Stephansplatz, liegt die bewertungsgegenständliche Adresse ca. 12,0 Straßenkilometer entfernt.

Quelle: www.herold.at

Abb. 4: Kurzparkzonen Wien



Quelle: www.wien.gv.at

Abb. 5: Straßen- / Autobahnnetz



Quelle: www.oeamtc.at, ASFINAG, BMVIT

Die Anbindung an die Autobahnen in und um Wien ist wie folgt gegeben:

Der Waldrandweg führt über die Bergzeile zur Höhenstraße, diese zur Neuwaldegger Straße und Amundsenstraße sowie zur Hüttelbergstraße. Über die Hüttelbergstraße wird die Bergmillergasse erreicht, die in die Wientalstraße übergeht und einerseits zur Hadikgasse führt. Die Hadikgasse (Einbahn stadtauswärts) ist die direkte Anbindung an die Auffahrt Auhof zur A1 Westautobahn. Die Wientalstraße geht andererseits in den Hackinger und Hietzinger Kai sowie in die Schönbrunner Schloßstraße über. Diese führt zur Grünbergstraße, die wiederum in die Altmannsdorfer Straße mündet. Über die Auffahrt Altmannsdorf gelangt man auf die A23 Südosttangente – sie ist der Anschluss an alle weiteren Autobahnen und Schnellstraßen in und um Wien.

Erreichbarkeit Standort bis	fußläufig	öffentliche Verkehrsmittel	Auto
Stadtzentrum	k.A.	60 Min.	12,0 km
Westbahnhof	k.A.	50 Min.	10,5 km
Hauptbahnhof	k.A.	> 60 Min.	15,5 km
Bahnhof Wien-Mitte	k.A.	60 Min.	11,5 km
Flughafen	k.A.	> 60 Min.	33,5 km



2.2.3. Infrastruktur

- Nahversorgung:** In unmittelbarer Nähe sind keine Einkaufsmöglichkeiten für die Deckung des täglichen Bedarfs sowie für sonstige Konsumgüter vorhanden, die nächstgelegenen Billa-Filialen befinden sich auf der Rathstraße 6-8, in der Franz-Glaser-Gasse und auf der Gersthofer Straße, Spar Gourmet Filialen sind ebenfalls auf der Gersthofer Straße, auf der Krottenbachstraße und Neuwaldegger Straße zu finden.
- Freizeit:** Die nahegelegene Höhenstraße führt am Stadtrand durch den Wienerwald. Die kulturellen Einrichtungen der innerstädtischen Bezirke sind mit den öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen.
- Gesundheit:** Die nächstgelegene Apotheke ist in der Rathstraße 16 zu finden.

Abb. 6: Aus- und Weiterbildung



Quelle: www.wien.gv.at

Abb. 7: medizinische Versorgung

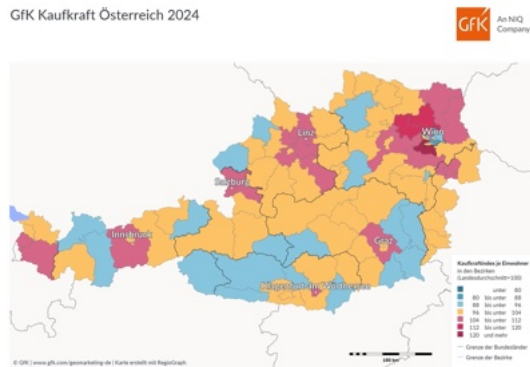


Quelle: www.wien.gv.at

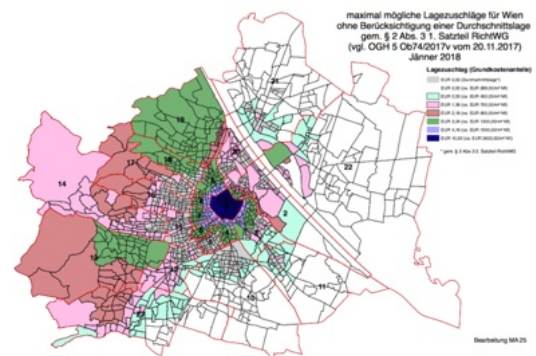


2.2.4. Kaufkraft

Abb. 8: Kaufkraft in Wien/ Lagezuschlag Wien



Quelle: APA/Regio Data



Quelle: www.wien.gv.at/ MA 25

Die Wohnlage ist unter Berücksichtigung der Bezirkskaufkraft sowie den örtlichen Gegebenheiten als gut bis befriedigend zu bezeichnen.



2.3. Grundstück

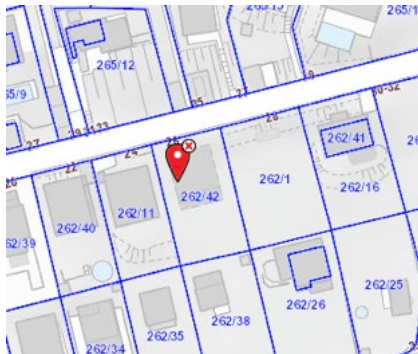
2.3.1. Allgemeine Topographie

Die Liegenschaft liegt in einer Mittelparzelle und ist straßenseitig gegen Norden ausgerichtet. Das Niveau ist in Richtung Süden hin abfallend und die Grundstücksform ist annähernd rechteckig. Als Gesamtgröße ist gemäß dem Grundbuchstand eine Fläche von 454 m² ausgewiesen.

```
***** A1 *****
GST-NR  G  BA  (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
262/42  G  GST-Fläche      *    454
        Bauf.(10)          35
        Gärten(10)         419  Waldrandweg 26

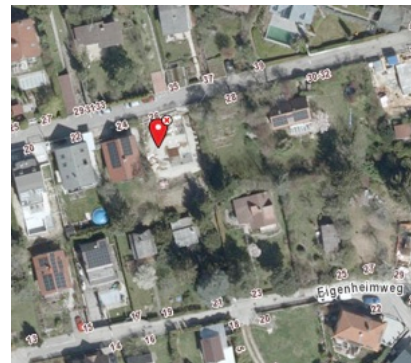
Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
***** A2 *****
```

Abb. 9: DKM – Digitale Katastermappe



Quelle: www.wien.gv.at

Abb. 10: Luftbild



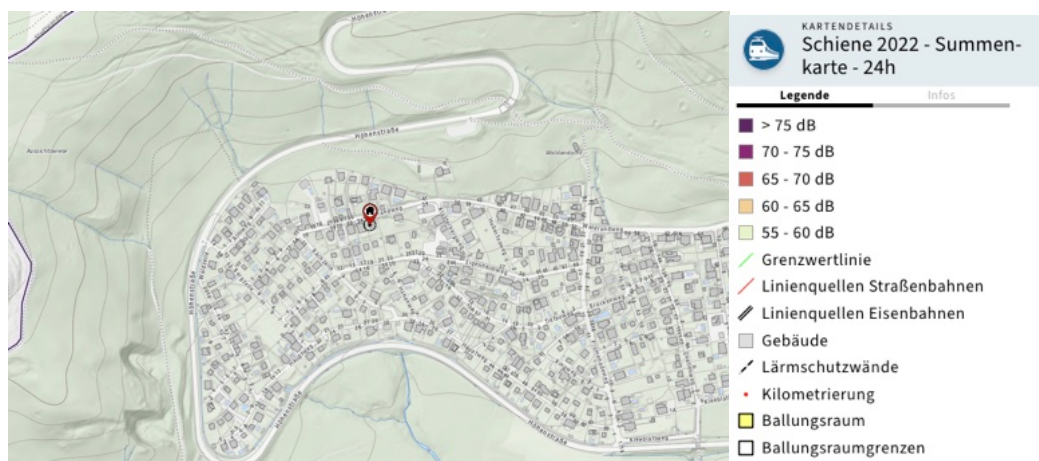
Quelle: www.wien.gv.at

Abb. 11: Straßenlärm [dB]



Quelle: www.laerminfo.at

Abb. 12: Schienenlärm [dB]



Quelle: www.laerminfo.at

Im Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist keine erhöhte Lärmbeeinträchtigung gegeben.



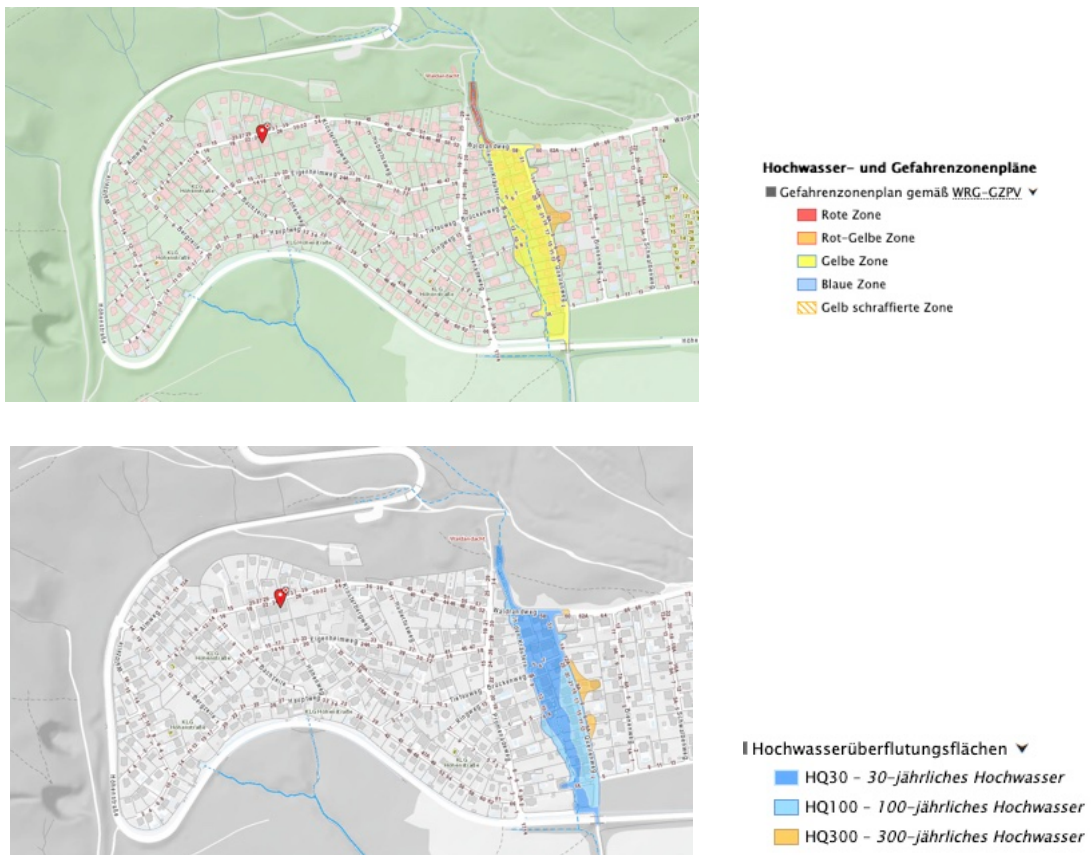
2.3.2. Hochwasserrisiko

Abb. 13: Hochwasserrisiko gem. Hora



Quelle: www.hora.gv.at

Abb. 14: Hochwasserrisiko gem. www.wien.gv.at

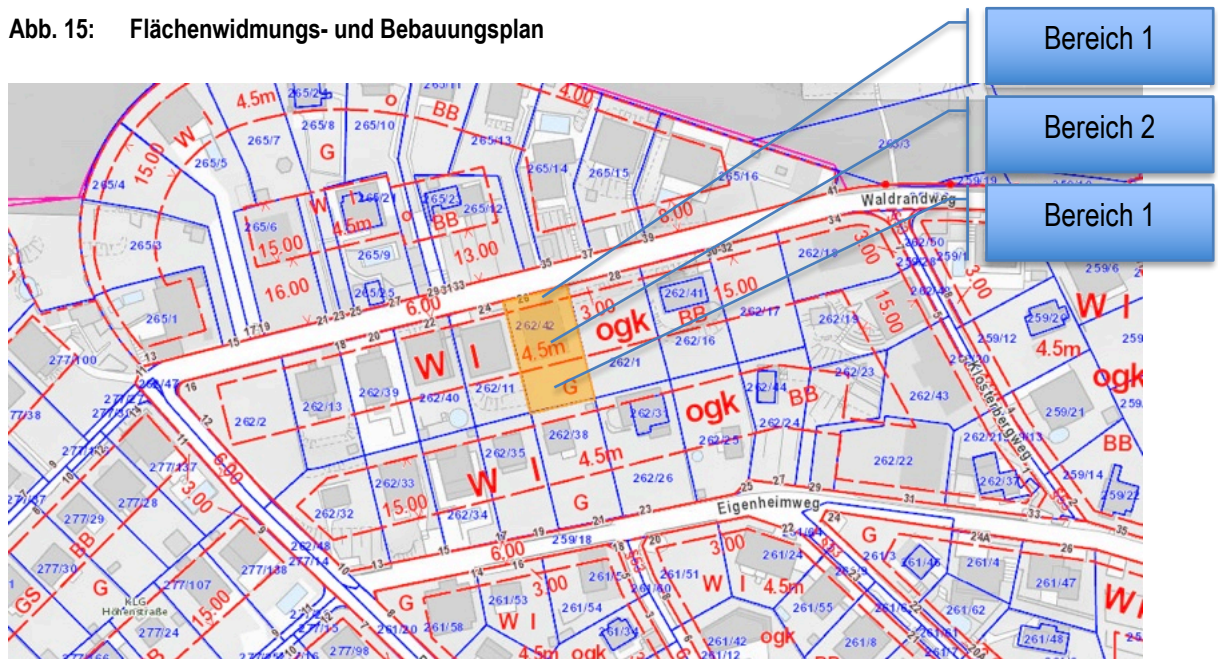


Quelle: www.wien.gv.at

Gemäß www.hora.gv.at und www.wien.gv.at ist die bewertungsgegenständliche Liegenschaft nicht in einer Hochwassergefahrenzone verzeichnet.

2.3.3. Flächenwidmung/ Baubehörde

Abb. 15: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



Quelle: www.wien.gv.at

Flächenwidmung auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft:

Bereich 1

- gärtnerische Ausgestaltung
- Vorgartentiefe 3 m

Bereich 2

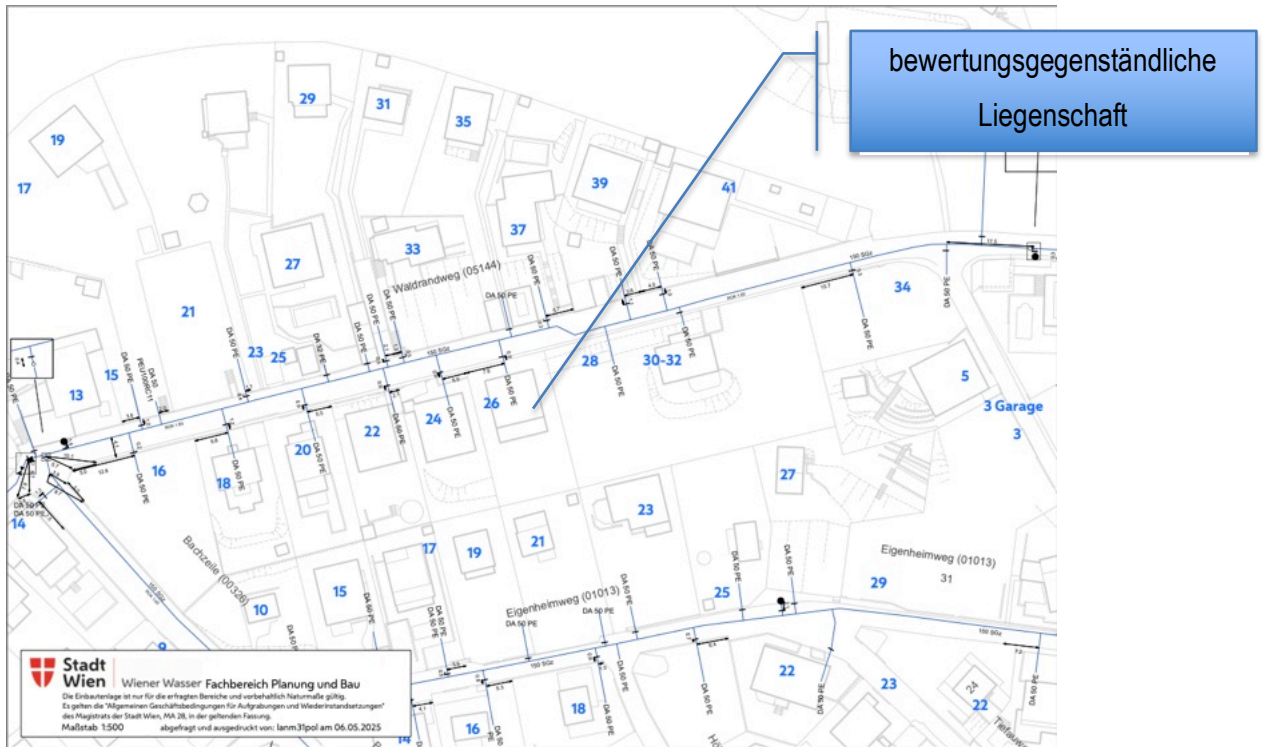
- Bauland Wohngebiet
- Bauklasse I, höhenbeschränkt auf 4,5 m
- offene oder gekuppelte Bauweise
- besondere Bestimmungen: „Innerhalb der mit BB2 bezeichneten und als Bauland/Wohngebiet gewidmeten Grundflächen darf die Bebauung, einschließlich der Nebengebäude, maximal 25 v. H. bzw. 100 m² je Bauplatz nicht überschreiten.“

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



2.3.4. Anschlüsse

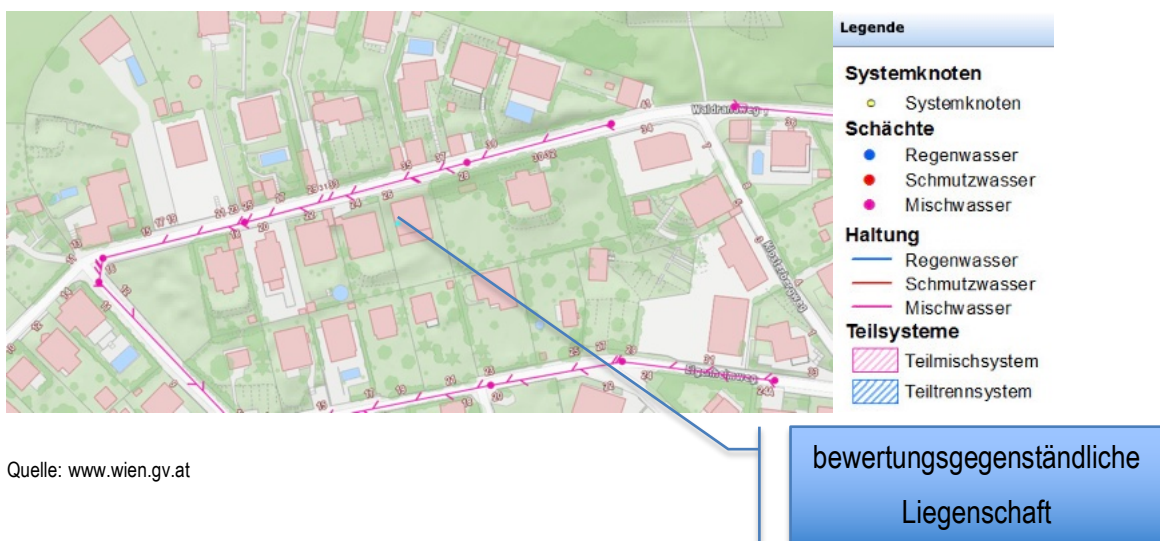
Folgender Plan wurde durch die MA 31 (Wiener Wasser) übermittelt:



Quelle: MA 31

Auf kanis.at ist folgende Information zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft verzeichnet:

Abb. 16: Kanalanschluss



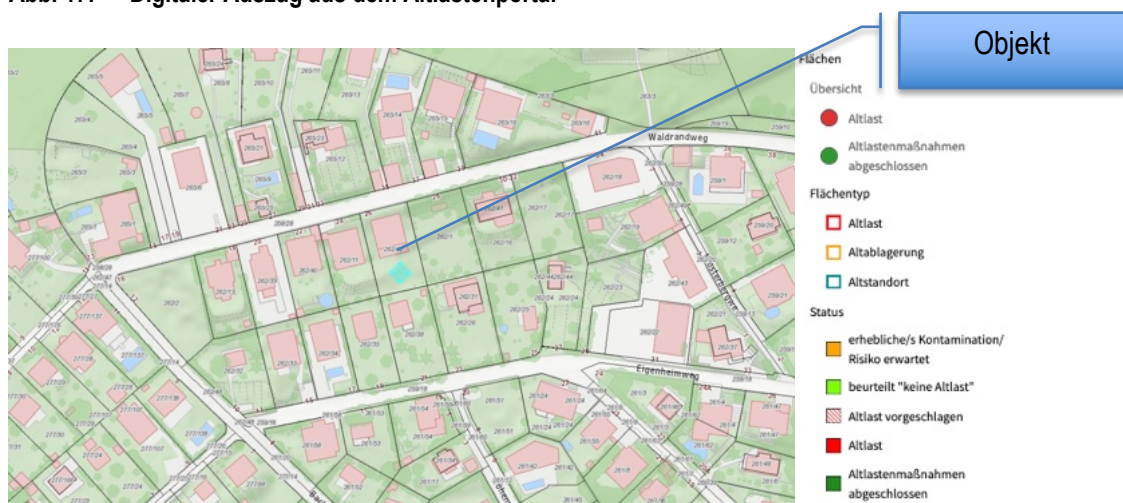
Quelle: www.wien.gv.at

Hinsichtlich etwaig vorhandener Anschlüsse an öffentliche Versorgungs- und Entsorgungsleitungen liegen keine Informationen vor.

2.3.5. Kontaminationen

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

Abb. 17: Digitaler Auszug aus dem Altlastenportal



Quelle: www.umweltbundesamt.at

Der Verdachtsflächenkataster ist entsprechend einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes seit 1. Jänner 2025 nicht mehr abfragbar. Seit 1. Jänner 2025 wird auf dem Altlastenportal folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG):

- Alttablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist,
- Alttablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 unterzogen wurden und
- Altlasten

Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Alttablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten“. Dort werden auch die tagesaktuellen Grundstücke angezeigt (digitale Katastermappe, DKM). Es besteht weiterhin eine Abfragemöglichkeit und es kann nach Grundstücken und Adressen gesucht werden.



Für Zwecke der gegenständlichen Bewertung wurde davon ausgegangen, dass keine toxischen oder gefährlichen Substanzen sowie keine gesundheitsschädlichen Substanzen anderer Art in oder an der Liegenschaft vorhanden sind. Ein späteres Aufscheinen solcher Substanzen kann eine erhebliche Auswirkung auf den Wert der Liegenschaft haben und würde eine Berichtigung des Gutachtens nach sich ziehen.



2.4. Gebäudebestand

Auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist die Errichtung eines Einfamilienhauses, bestehend aus zwei Kellergeschossen, einem Erd- und einem Dachgeschoss (gem. Einreichplänen) geplant. Die Baubewilligung wurde am 21.02.2022 erteilt.

2.4.1. Bauprojekt

 **Stadt Wien** Baupolizei

MAGISTRAT
DER STADT WIEN

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

Betreff:
17, Waldrandweg 26

Gst.Nr. 262/42 in
EZ 258, Kat.Gem. Neuwaldegg

Aktenzahl	Sachbearbeiter	Telefon	Datum
MA37/339653-2020-1	DI Dr. Dunjic	4000/37182	Wien, 21.02.2022

Baubewilligungsverfahren für Bauwerke kleinen Umfangs
gemäß § 70b BO

Errichtung eines Einfamilienhauses

Sehr geehrte Damen und Herren!

Nach Ablauf der Fristen gemäß § 70b der Bauordnung für Wien (BO) wird Ihnen die mit dem amtlichen Sichtvermerk versehene Parie A / Plan A rückgemittelt.

Hinweis zur Fertigstellungsanzeige:

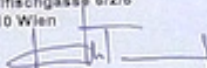
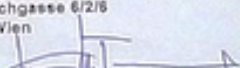
Nach Fertigstellung der Bauarbeiten ist gemäß § 128 Abs. 1 BO bei der Behörde von dem/der Bauwerber/in, von dem/r Eigentümer/in (einem/r Miteigentümer/in) der Baulichkeit oder von dem/r Grundeigentümer/in (einem/r Grundmieteigentümer/in) eine Fertigstellungsanzeige zu erstatten, der folgende Unterlagen anzuschließen sind:

- eine Bestätigung eines/r Ziviltechnikers/in über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung sowie darüber, dass die vorgelegten Unterlagen vollständig sind;
- wenn während der Bauausführung Abänderungen erfolgt sind, ungeachtet der hierfür erwirkten Bewilligung oder Kenntnisnahme, ein der Ausführung entsprechender Plan, der von einem/r hierzu Berechtigten verfasst und von ihm/Ihr – in elektronischen Verfahren elektronisch – unterfertigt sein muss; darüber hinaus ist ein Nachweis über das Erreichen der erforderlichen Zuverlässigkeit der Tragwerke vorzulegen;
- die vom/von der Prüfingenieur/in aufgenommenen Überprüfungsbefunde, sofern sie nicht

Wichtige Informationen und Formulare im Internet: bauen.wien.at
Verkehrsankündigung: Linie U3, Station Kendlerstraße oder Ottakring / Schnellbahn S45, Station Ottakring / Linie 10 und 48A, Station Gürtelplatz
Parteienverkehr: Dienstag und Donnerstag 8:00 – 12:30 Uhr; Pläneinsichten: Montag bis Freitag 8:00 bis 12:00 Uhr, UID-ATU36801500





EINREICHPLAN		PARZELLE C
BETREFF ERRICHTUNG EINES EINFAMILIENHAUSES		
ADRESSE 1170 WIEN, WALDRANDWEG 26		
KAT. GEMEINDE 01404 NEUWALDEGG	OST NR 262/42	E.Z. 258
BEHÖRDE	GRUNDEIGENTÜMER Gerstgasse Immobilien- und HandelsgmbH Waldfischgasse 6/2/6 1010 Wien 	
	BAUWERBER Gerstgasse Immobilien- und HandelsgmbH Waldfischgasse 6/2/6 1010 Wien 	
	PLANVERFASSER  ARCHITECT DIPL.-ING. TAMÁS KISS STAATL. BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILINGENIEUR 1100 WIEN, Baron-Karl-Gasse 8/53/3 T: +43 699 121 46 204 E: office@kiss-projekt.at	
	BAUFÜHRER  Ing. Manfred Berger TEL: +43 676 / 95 00 387 Kirchenplatz 4 11512 Tribuswinkel E: m.berger@a1.net	
PROJEKT EFH - WALDRANDWEG 26		PROJEKT-NR. 104
PLANBEZEICHNUNG EINREICHPLAN		
KISS ARCHITEKTUR FIRMENSITZ: A-1100 WIEN, BRUNNEN-STRASSE 8/53/3 KISS ARCHITEKTUR ZT GmbH 1010 WIEN, BRUNNEN-STRASSE 1 TEL: 11 T: +43 1 100 1000 F: +43 1 100 1001 E: office@kiss-projekt.at www.kiss-projekt.at		DATUM 24.04.2020 PLOTATUM 29.06.2020 MASSSTAB BEARBEITER CW PLAN-NR. 104-2-001



LEGENDE:			±0,00 = 193,90 ü. WN
	BETON / NICHT BEWEHRT	PS = PUTZSCHACHT	BE = BODENEINLAUF
	BETON / BEWEHRT	PST = PUTZSTÜCK	BE-GV = BE MIT GERUCHSVERSCHLUSS
	ZIEGELMAUERWERK	KS = KANALSOHLE	ROK = ROHBAU OBERKANTE
	GIPSKARTON	DO = DICHTER DECKEL	FOK = FERTIGE OBERKANTE
	WÄRMEDÄMMUNG HART	AR = ABFALLROHR	DUK = DECKENUNTERKANTE
	WÄRMEDÄMMUNG WEICH	RAR = REGENABFALLROHR	UKAD = UNTERKANTE ABGEHÄNGTE DECKE
	HOLZ	RSK = REGENSINKKÄSTEN	HA = HORIZONTALE ABSCHOTTUNG
	GLAS / ALU - GLAS	MG = MUFFENLOSER GUSS	AL = ABLUFT
	NEU	PD = POLODUR	ZL = ZULUFT
	ABBRUCH	KE = KAMMEINMÜNDUNG	H = HYDRANT
	BESTAND	PT = PUTZTÜRCHEN	MATERIALIEN LT. BEHÖRDL. ZULASSUNG
	BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN		
		BODENKANAL SCHMUTZWASSER	
		HÄNGEKANAL SCHMUTZWASSER	
		BODENKANAL REGENWASSER	
		HÄNGEKANAL REGENWASSER	
		NETZABSCHLUSSPUNKT (Multimedia)	
		ZUGANGSPUNKT (Multimedia)	

STATIK:
siehe Einreichunterlagen zur statischen Vorbemessung. Schadensfolgeklasse lt. ÖNORM B 1990-1: C22

BAUPHYSIK:
siehe Bauphysik; Auskragende Bauteile und Balkone sind thermisch getrennt, Treppenhäufigkeiten sind elastisch gelagert.

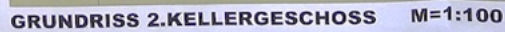
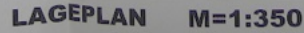
ALLGEMEINE BAUANGABEN:
Verglasungen über Kopf und Absturzsicherungen sind in VSD ausgeführt. Alle Absturzsicherungen 100 cm über FOK (110 cm ab 12,00 m Fallhöhe). Die Entwässerung sämtlicher Bauteile, speziell der Balkone und Ecker über offen. Gut erfolgt über Eigengrund. Sicherheitsvorrichtungen am Dach lt. Vorgaben AUVA / Ö-Norm. Alle Abfallrohre über Dach entlüftet. Bodenkanalrohre Hart-PVC, freilegende Kanalrohre (Hängekanal) muffenloser Guß. Arbeitsraum über Putzstücken mind. 60 cm (bis 60° gedreht).

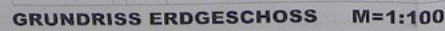
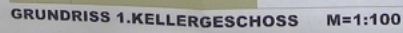
VER- UND ENTWÄSSERUNG:
Beheizung, Warmwasserbereitung: Luft-Wärmepumpe
Wasserversorgung: Anschluss an öffentl. Wasserleitung
Elektrifizierung: Anschluss an öffentl. Netz
Schmutz- und Regenwasser werden in den öffentlichen Kanal eingeleitet.

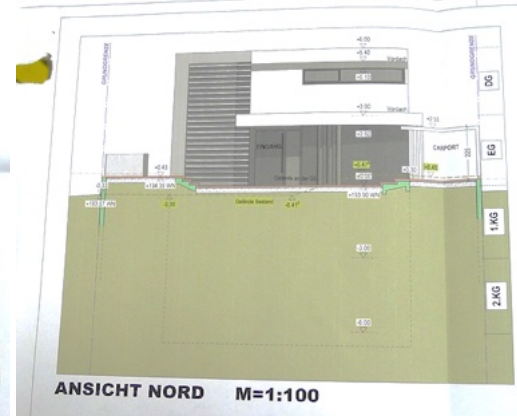
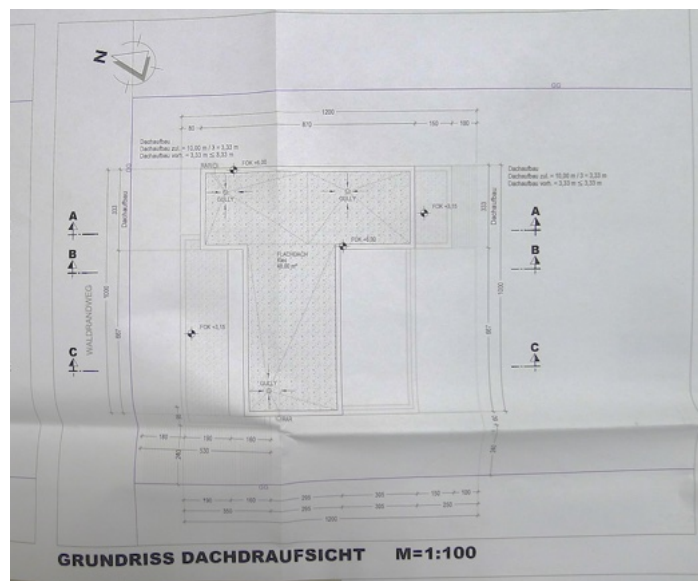
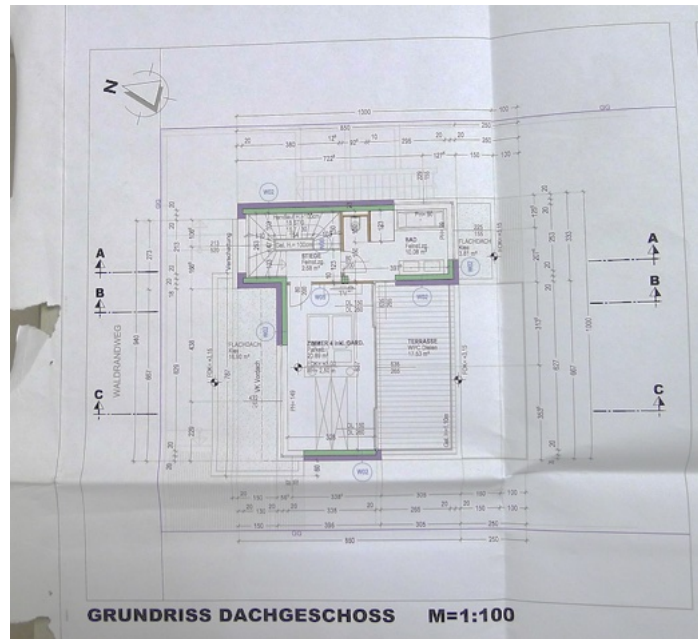
LOFTUNG:
Sämtliche innenliegenden Keller- / Erdgeschossräume werden natürlich oder mechanisch be- und entlüftet.
Sämtliche innenliegende Naßräume und WC's werden mechan. entlüftet.

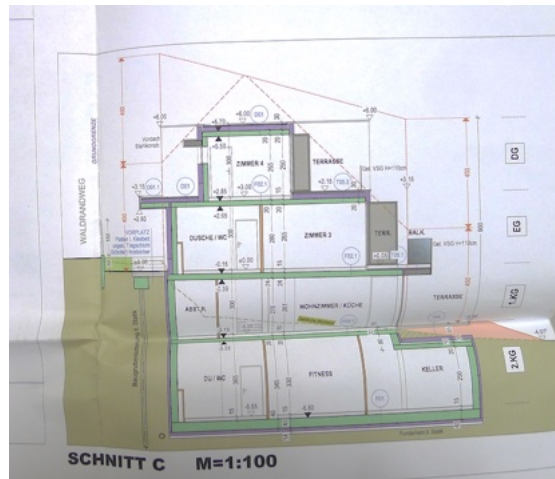
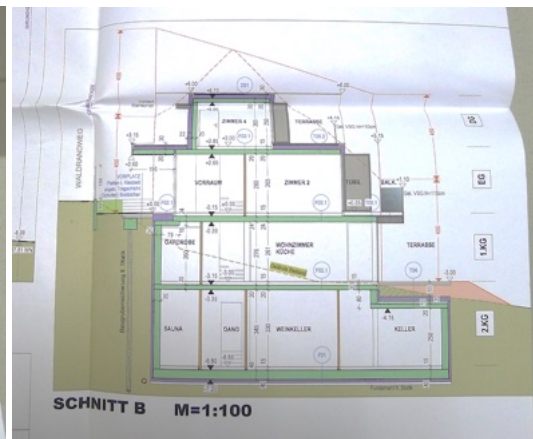
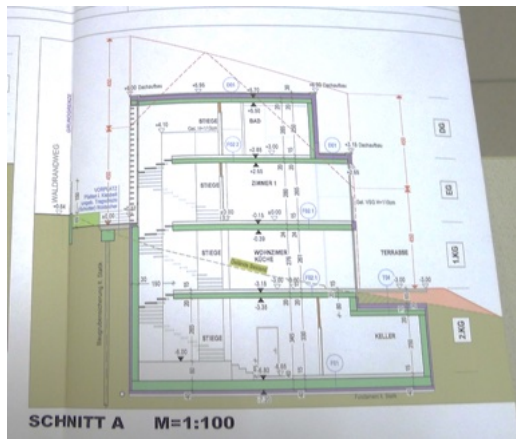
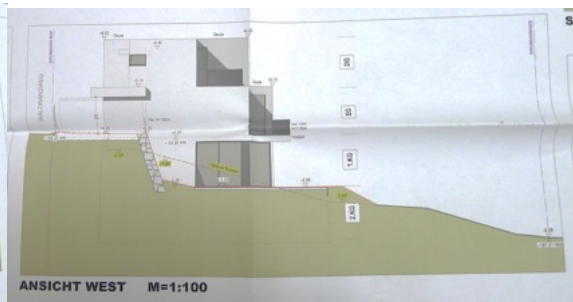
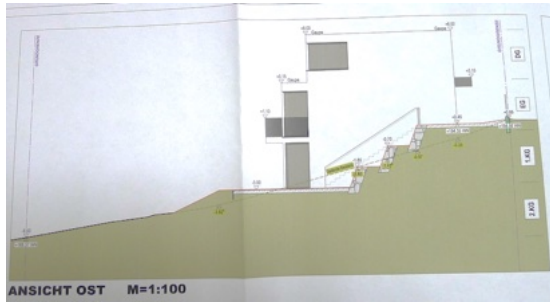
BRANDSCHUTZ:
In Aufenthaltsräumen, ausgenommen Küchen, bei Wohnküchen nicht unmittelbar beim Kochbereich, sowie in Gängen, über die Fluchwege von Aufenthaltsräumen führen, ist jeweils mindestens ein unvernetzter Rauchwarnmelder gemäß ÖIB-RL 2, Punkt 3.11. angeordnet.

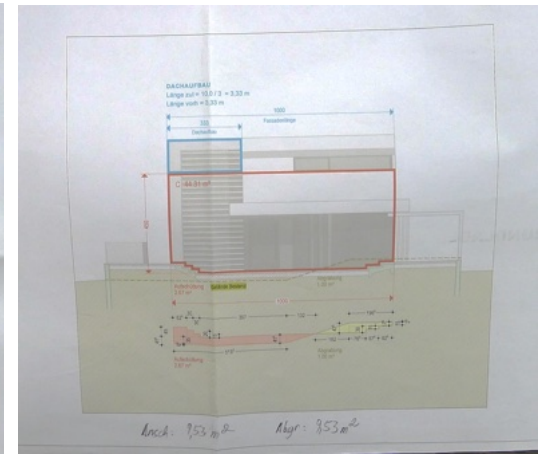
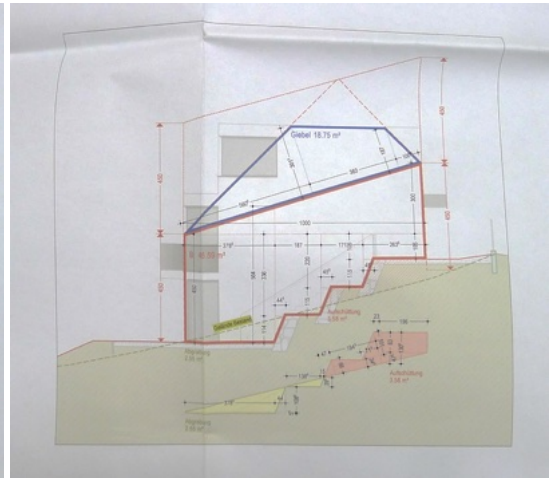
NUTZFLÄCHEN		
KG 2	Stiege	11,50 m ²
	AR	4,90 m ²
	Keller	41,13 m ²
	Keller	11,92 m ²
	Keller	12,21 m ²
	Gang	6,78 m ²
	WC	6,40 m ²
	Sauna	7,19 m ²
KG 1	Stiege	2,41 m ²
	Wohnküche	65,88 m ²
	AR	3,42 m ²
	WC	3,16 m ²
	Garderobe	3,27 m ²
EG	Stiege	2,41 m ²
	Zimmer 1	15,42 m ²
	Zimmer 2	13,17 m ²
	Zimmer 3	13,17 m ²
	WC	6,07 m ²
	Vorraum	13,65 m ²
DG	Stiege	2,58 m ²
	Bad	10,08 m ²
	Zimmer 4	20,89 m ²
		277,61 m²
Freiflächen		
	Terrasse 1 KG	48,64 m ²
	Terrasse EG	10,91 m ²
	Balkon EG	6,29 m ²
	Terrasse DG	17,53 m ²
		83,37 m²

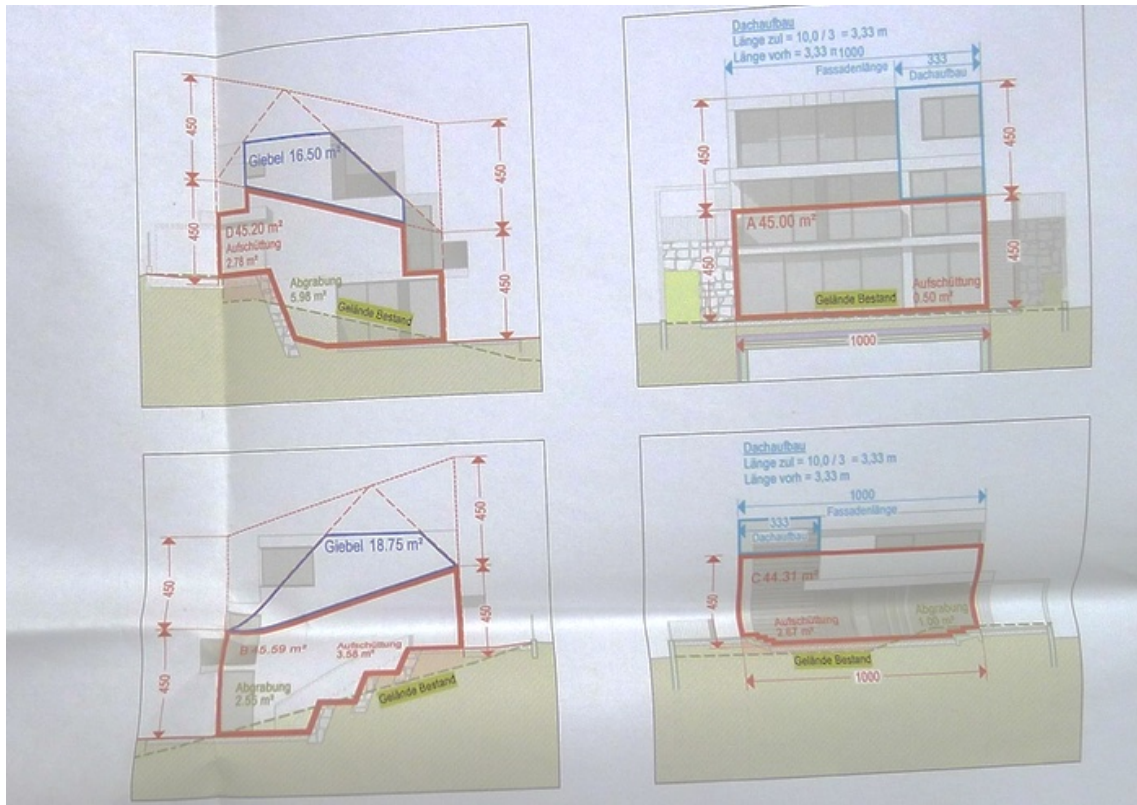


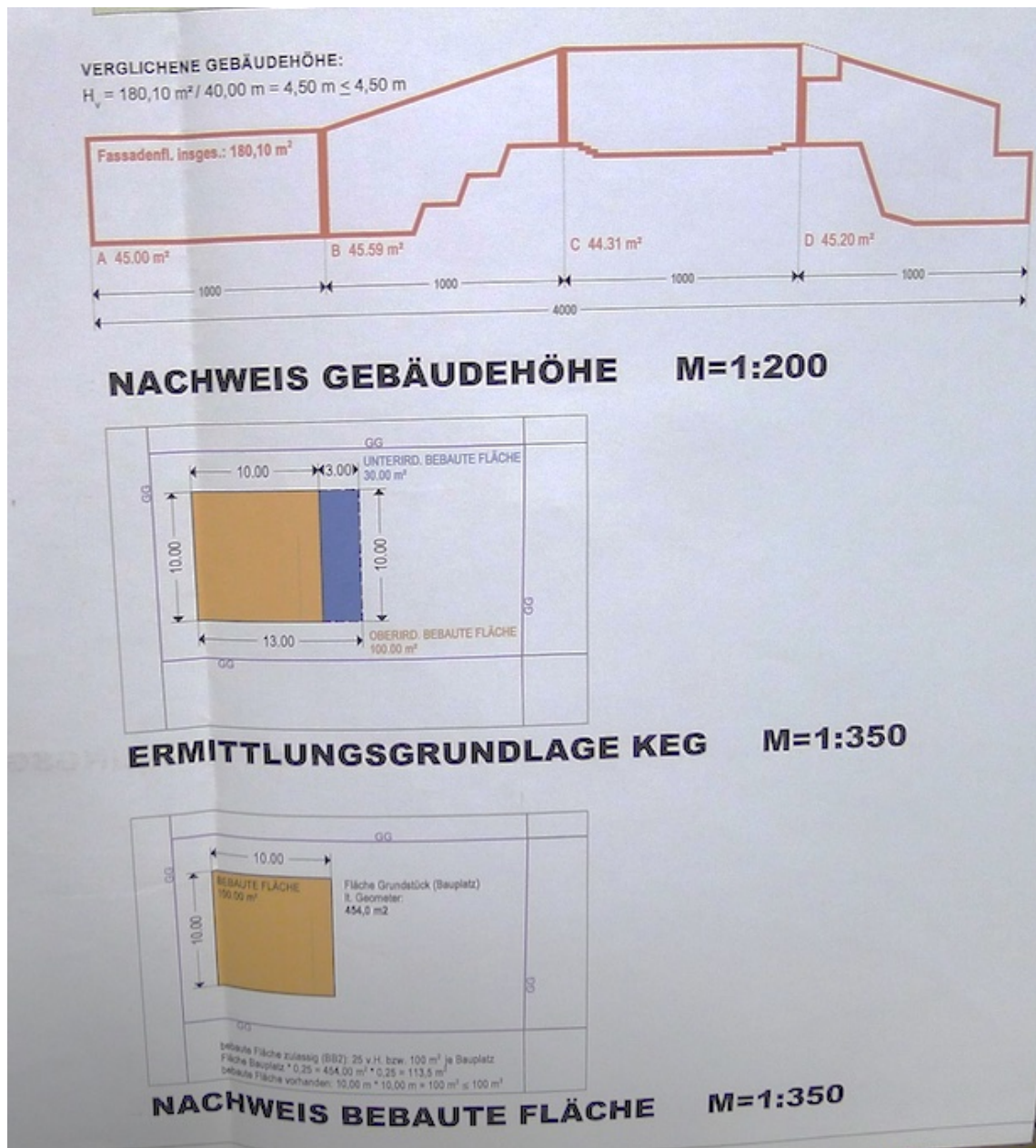












Quelle: offene Bauvorhaben MA 37

2.5. Ausbauzustand

Am Tag der Befundaufnahme war nur eine Baugrubensicherung und das/die Kellergeschoss(e) vorhanden. Augenscheinlich ist im Bereich der/des Kellergeschosse(s) ein „höherer“ Wasserstand erkennbar, wodurch dieses auch nicht begehbar war. Augenscheinlich dürfte die Baustelle bereits seit längerer Zeit in dieser Form bestehen.





Es wird auf das Gutachten von Herrn Gutachten SV Baumeister Dipl.-Ing. Philipp Enzelberger verwiesen.

2.6. offene Forderungen

Laut Auskunft der Buchhaltungsabteilung 34 – Rechnungs- und Abgabewesen wurde hinsichtlich offener Forderungen folgendes mitgeteilt:

„Bezugnehmend auf Ihre Anfrage teile ich Ihnen mit, dass zu der oben genannten Liegenschaft Wasser- und Abwassergebühren in der Höhe von 123,70 Euro bestehen.“

2.7. Bestandsrechte

Hinsichtlich etwaiger Bestands- Nutzungsvereinbarung liegen keine Informationen vor.



3. Gutachten

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

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

3.1. Bewertungsgrundsätze

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

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

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

in Betracht.

Das *Vergleichswertverfahren* setzt einen Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen voraus. Unter vergleichbaren Sachen gemäß § 4 LBG sind solche zu verstehen, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Umstände weitestgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen.

Bei Anlageobjekten wird zur Verkehrswertermittlung das *Ertragswertverfahren* primär angewendet, da diese Objekte nach der allgemeinen Marktauffassung üblicherweise zur Ertragserzielung



angeschafft werden. Dabei werden die tatsächlichen, und für leerstehende Objekte fiktive, nachhaltige und marktübliche Nettomieten als Kalkulationsgrundlage in Ansatz gebracht. Dieser um Wagnis, Instandhaltung und Bewirtschaftung gekürzte Wert wird auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes zu einem angemessenen Zinssatz kapitalisiert. Das Ergebnis spiegelt eine mögliche Investitionsentscheidung eines potenziellen Käufers wider.

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

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

3.2. Restnutzungsdauer

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

3.2.1. Technische Lebensdauer

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

Die Ausbauteile eines Gebäudes (hierzu zählen im Wesentlichen Innen- und Außenverputz, Dacheindeckung, Fußböden, Fenster und Türen, Installationen, Heizungen, etc.) haben eine kürzere Lebensdauer 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. schadhaftes Dach).

3.2.2. Wirtschaftliche Nutzungsdauer

Die wirtschaftliche Nutzungsdauer ist in der Regel kürzer als die technische Lebensdauer und bezeichnet jenen Zeitraum, innerhalb dessen 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 Nutzungsdauer und damit auch für die Restnutzungsdauer - sind vor allem wirtschaftliche Faktoren wie zum Beispiel die Lage des Objektes, die Ausstattung, der Grundriss, die Geschosshöhe, die Raumtiefe und Raumaufteilung, die Größe einzelner Räume (Arbeits- od. Wohnraum, Bad, etc.), die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, usw. maßgebend. Diese Faktoren bestimmen den Wohn- bzw. Geschäftswert und damit den Ertrag und die Nutzungsdauer.

3.2.3. Gewöhnliche Lebensdauer

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

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

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



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, zweihundert 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 technische 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. Die Verfahren, mit denen die Anpassungen von linearen Schätzungen vorgenommen werden, können unterschiedlich sein. Prinzipiell stehen dazu direkte Methoden (z.B. Kostenmethode) und indirekte Methoden (z.B. Vergleichswert- oder Ertragswertmethode) zur Verfügung.

Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile 2020 des Arbeitskreises des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten weist für:

- Ein- und Zweifamilienhäuser (Ortbau, Massivbauweise) eine gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer von 60 bis 80 Jahren und für
- Ein- und Zweifamilienhäuser (Fertighaus Massivbauweise) eine gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer von 60 bis 70 Jahren aus und

in Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017 wird für Ein- und Zweifamilienhäuser in normaler Bauausführung eine Gesamtnutzungsdauer von 60 bis 70 Jahren ausgewiesen.

$$RND = GND - Alter$$



RND....Restnutzungsdauer

GND....Gesamtnutzungsdauer

Alter.....Gebäudelebensalter

Aufgrund der derzeit seit längerem Zeitraum bestehenden Baustelle, bei der nur ein Teilbereich des Kellergeschosses errichtet wurde und keine Informationen über die Qualität und Art der bisherigen Bauausführung und des derzeitigen Zustandes vorliegen, wird ein präsumtiver Käufer aus wirtschaftlichen Überlegungen die bisher bestehenden Baulichkeiten abreißen lassen.

3.3. Bewertung

3.3.1. Bodenwert

Der Bodenwert ergibt sich aus jenem Wertansatz, den ein Endverbraucher bereit wäre, als Grundkostenpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche zu bezahlen. Diesen Ansatz multipliziert mit der jeweiligen Fläche in m² ergibt den Freigrundwert einer unbebauten Liegenschaft.

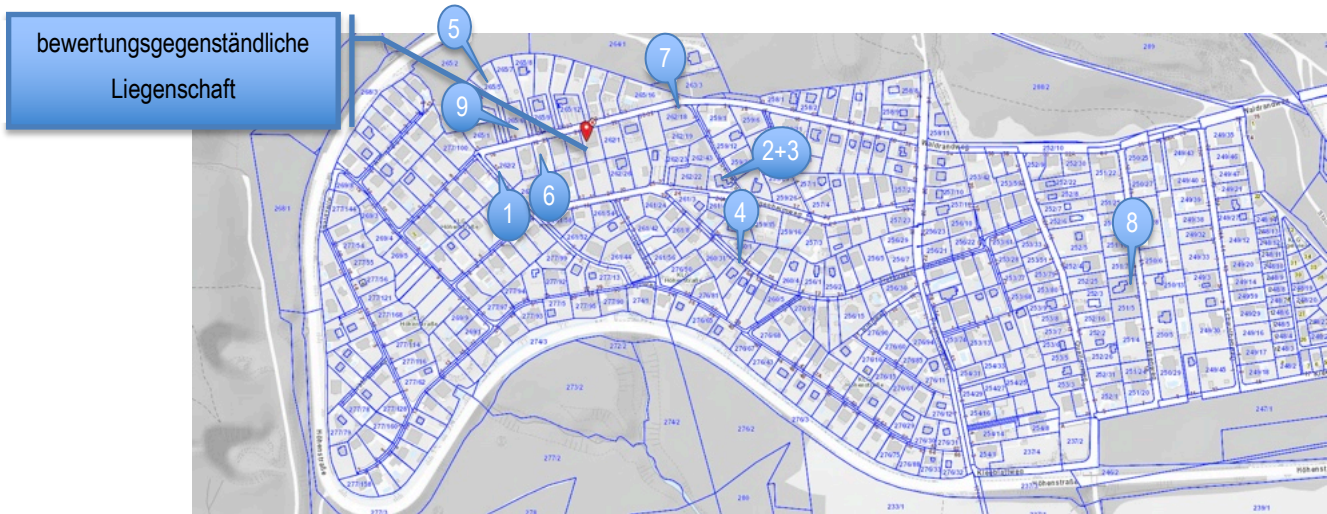
Nach ausführlichen Recherchen konnten folgende Vergleichswerte in der näheren Umgebung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft erhoben werden:



	PLZ	Adresse	ON	KG-NR	Gst-NR	Widmung	m² Gfl.	KP	KP/m²	TZ	KV-Datum	Info	Grundstück
1	1170	Bachzeile	12	01404	262/2; 262/46	W 4,5 m ogk BB	723,00 m²	665.000,00 €	919,78 €	1848/2021	11.02.21	Abbruchobjekt, bestandsfrei	Mittelparzelle
2	1170	Klosterbergweg	1	01404	262/21; 262/37	W 4,5 m ogk BB	501,00 m²	410.000,00 €	818,36 €	3108/2021	30.03.21	Einfamilienhaus vorhanden, frei von bürgerlichen und außerbürgerlichen Belastungen	Eckliegenschaft
3	1170	Klosterbergweg	1	01404	262/21; 262/37	W 4,5 m ogk BB	501,00 m²	500.000,00 €	998,00 €	6483/2021	04.10.21	Gebäude samt elektrischer und haustechnischer Anlagen in grob abgenutztem Zustand vorhanden, frei von bürgerlichen und außerbürgerlichen Belastungen, bestandsfrei	Eckliegenschaft
4	1170	Tiefauweg	15	01404	260/8; 260/32	W 4,5 m ogk BB	408,00 m²	250.000,00 €	612,75 €	2809/2019	06.05.19	derzeit Senkgrube vorhanden, bestandsfrei	Mittelparzelle
5	1170	Waldrandweg	19	01404	265/5	W 4,5 m o BB	699,00 m²	560.000,00 €	801,14 €	703/2021	09.12.20	unbebaut, bestandsfrei	Fahnengrundstück
6	1170	Waldrandweg	20	01404	262/39	W 4,5 m ogk BB	397,00 m²	400.000,00 €	1.007,56 €	4739/2019	23.07.19	sanierungsbedürftiges Haus errichtet, bestandsfrei, unterirdische Wasserader unter Terrasse vorhanden	Mittelparzelle
7	1170	Waldrandweg	34	01404	262/18	W 4,5 m ogk BB	522,00 m²	500.000,00 €	957,85 €	285/2022	26.11.21	bebaut, bestandsfrei	Eckliegenschaft
8	1170	Bienenweg	5	01404	251/6; 251/17	W 4,5m ogk BB; G	444,00 m²	505.000,00 €	1.137,39 €	649/2021	28.12.20	abgewohntes Einfamilienhaus	Mittelparzelle
9	1170	Waldrandweg	21	01404	265/6	W 4,5 m o BB, 15m Trakttiefe, G - 16 m Vorgartentiefe	505,00 m²	665.000,00 €	1.316,83 €	4487/2021	09.06.21	unbebaut, bestandsfrei, Reste des Fundaments sowie Baum- und Pflanzenbestand sind nicht von der Verkäuferseite zu entfernen	Mittelparzelle



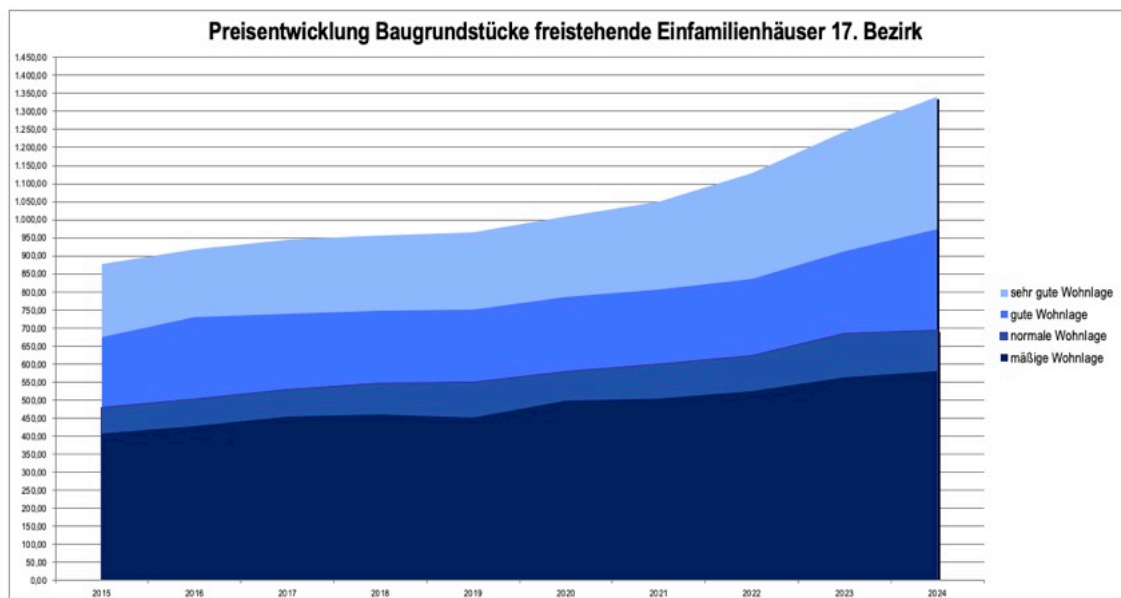
Abb. 18: Übersichtskarte der Vergleichswerte



Quelle: www.wien.gv.at

3.3.2. Marktanalyse

Aus dem Immobilienpreisspiegel, herausgegeben von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien und Vermögenstreuhänder, ergeben sich für Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser (600-800 m²) folgende Preisentwicklungen im 17. Bezirk:



Baugrundstücke, die zur Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern geeignet sind.

Die Lagekomponenten berücksichtigen die Struktur der Bebauung, die verkehrsmäßige Erschließung, die Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen und Infrastruktur, andererseits auch allfällige Beeinträchtigungen. Hinzu kommen Faktoren, die sich aus der historischen Entwicklung der Städte ergeben (besonders geschätzte Wohnlage, Villenlage etc.)

Wie aus den Grafiken ersichtlich, sind die Preise der Baugrundstücke für Einfamilienhäuser im 17. Bezirk sowohl in sehr guter Wohnlage als auch in guter und normaler bzw. mäßiger Wohnlage in den vergangenen Jahren kontinuierlich angestiegen. Deshalb wird für die erhobenen Vergleichswerte eine entsprechende Anpassung auf Basis der durchschnittlichen Preisentwicklung (mäßige, normale, gute, sehr gute Wohnlage) von Baugrundstücken aufgrund des Unterschiedes zwischen den Transaktionszeitpunkten und dem Stichtag vorgenommen. Seit dem Sommer 2022 ist am Wiener Immobilienmarkt eine stagnierende Nachfrage bemerkbar, wodurch die zeitliche Anpassung in die Bewertung mit einem gedämpften Ansatz von -50 % Eingang findet.

zeitliche Anpassung		
Jahr	zeitl. Anp.	-50% Ansatz
2015	46,15%	23,08%
2016	38,23%	19,12%
2017	33,07%	16,54%
2018	30,89%	15,44%
2019	30,81%	15,41%
2020	23,35%	11,67%
2021	19,93%	9,96%
2022	14,28%	7,14%
2023	4,75%	2,38%
2024	0,00%	0,00%

	Adresse	ON	Gst-NR	m² Gfl.	KP	KP/m²	KV-Datum	zeitl. Anp.	angep. Vergl.wert
1	Bachzeile	12	262/2; 262/46	723,00 m²	665.000,00 €	919,78 €	11.02.21	9,96%	1.011,42 €
2	Klosterbergweg	1	262/21; 262/37	501,00 m²	410.000,00 €	818,36 €	30.03.21	9,96%	899,90 €
3	Klosterbergweg	1	262/21; 262/37	501,00 m²	500.000,00 €	998,00 €	04.10.21	9,96%	1.097,44 €
4	Tiefauweg	15	260/8; 260/32	408,00 m²	250.000,00 €	612,75 €	06.05.19	15,41%	707,14 €
5	Waldrandweg	19	265/5	699,00 m²	560.000,00 €	801,14 €	09.12.20	11,67%	894,66 €
6	Waldrandweg	20	262/39	397,00 m²	400.000,00 €	1.007,56 €	23.07.19	15,41%	1.162,78 €
7	Waldrandweg	34	262/18	522,00 m²	500.000,00 €	957,85 €	26.11.21	9,96%	1.053,29 €
8	Bienenweg	5	251/6; 251/17	444,00 m²	505.000,00 €	1.137,39 €	28.12.20	11,67%	1.270,16 €
9	Waldrandweg	21	265/6	505,00 m²	665.000,00 €	1.316,83 €	09.06.21	9,96%	1.448,04 €

Daraus lassen sich folgende Kennzahlen ableiten:



Kennzahl	KP/m ²	angep. Vergl.wert
Minimum	612,75 €	707,14 €
Maximum	1.316,83 €	1.448,04 €
Median	957,85 €	1.053,29 €
Mittelwert	952,19 €	1.060,54 €

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

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

Ausgehend von einem Mittelwert von 1060,54 €/m² ergeben sich folgende Bereichsgrenzen:

Abweichung vom Mittelwert	%	Ausreißertest	
untere Bandbreite	-35%	-371,19 €	689,35 €
obere Bandbreite	35%	371,19 €	1.431,72 €

Der Vergleichswert 9 kann somit als „Ausreißer“ qualifiziert werden und wird daher ausgeschieden. Somit lassen sich aus dem Vergleichswert 1 bis 8 folgende Kennzahlen ableiten:

angep. KP/m ² Gfl.	angep. KP/m ² Gfl. ohne Ausreißer
707,14 €	707,14 €
1.448,04 €	1.270,16 €
1.053,29 €	1.032,36 €
1.060,54 €	1.012,10 €

Aufgrund der Lage, der Widmung und der Konfiguration der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft sowie einer erkennbaren Bodenwertsteigerung in den letzten Jahren kann von einem Wert in der Höhe von € 1.000,-- pro Quadratmeter Bodenfläche ausgegangen werden.



3.3.3. Liquidationswert

Hat eine bauliche Anlage ihre wirtschaftliche Bedeutung verloren bzw. besteht für die (Rest) Bausubstanz keine wirtschaftliche Verwendung oder ist der Erhalt der baulichen Anlage nicht sinnvoll, so wird von Liquidation gesprochen. In diesem Fall ist für die wirtschaftliche Nutzung des „belasteten“ Grundstücks eine Freilegung notwendig, da die Bausubstanz keinen bzw. nur einen Restwert oder eine Belastung des Bodenwertes darstellt. Im Liquidationswertverfahren wird regelmäßig von Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke ausgegangen und die Kosten der Freilegung berücksichtigt.

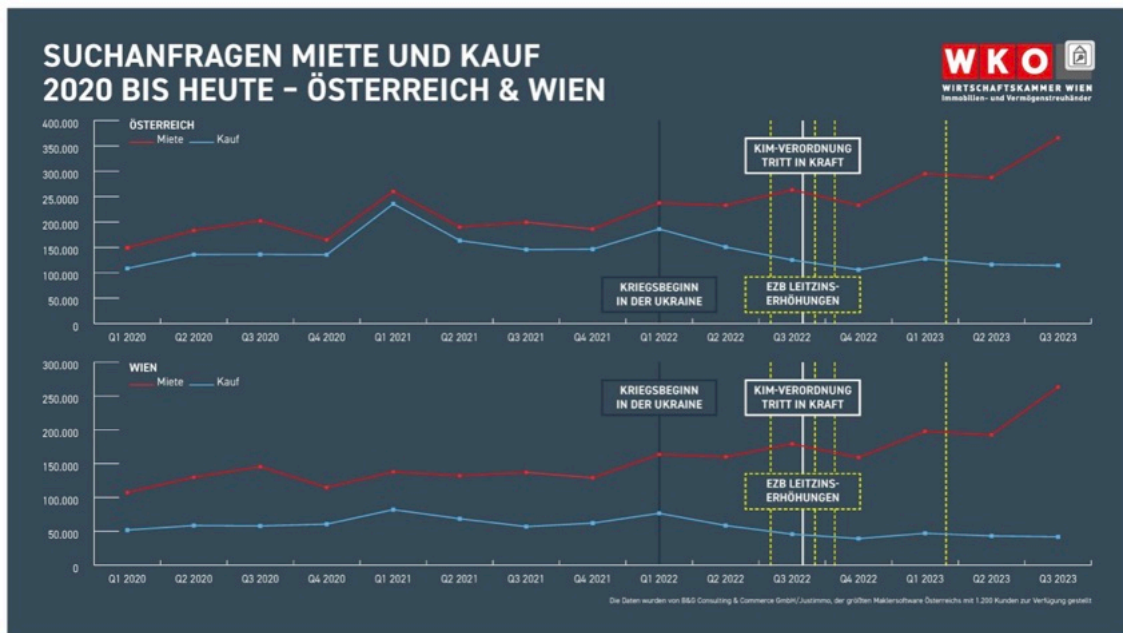
Aufgrund der Baustellensituation über mehrere Jahre hinweg, der ungewissen Qualität der Bausubstanz und der bisherigen Bauausführung und der ausgewiesenen Widmung ist für einen präsumentiven Käufer die Sanierung/Fertigstellung des Objekts aus Sicht des Sachverständigen nicht wirtschaftlich vertretbar (siehe dazu Gutachten SV Baumeister Dipl.-Ing. Philipp Enzelberger). In der Bewertung werden daher ausgehend vom Freigrundwert der Liegenschaft die Kosten für die Beseitigung des Gebäudes gem. Gutachten SV Baumeister Dipl.-Ing. Philipp Enzelberger in Ansatz gebracht.

	%	m ²	€ / m ²	
Grundkostenanteil		454,00	€ 1.000	€ 454.000
Wertminderung / spezifischer Bebauung sehr starke Hanglage	-15%			-€ 68.100
Bodenwert				€ 385.900 € 385.900
Abbruch Bestand gem. Gutachten SV Baumeister Dipl.-Ing. Philipp Enzelberger (brutto)				-€ 144.000
abzgl. offene Forderungen				-€ 124
Verkehrswert der Liegenschaft				€ 241.776
Verkehrswert der Liegenschaft			rd.	€ 242.000



3.4. Marktentwicklung

Seit dem Sommer 2022 ist am Wiener Immobilienmarkt eine stagnierende Nachfrage bemerkbar. In der nachstehenden Grafik lässt sich die gesunkene Nachfrage nach Kaufobjekten ableiten.

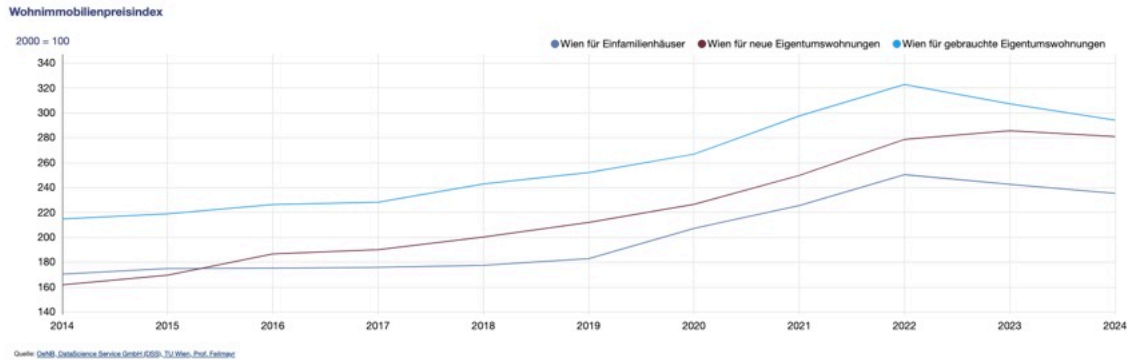


Weiters wurde durch die sReal eine Erhebung der Vermittlungszeiträume bei Kaufimmobilien veröffentlicht, die dies weiter verdeutlichen:



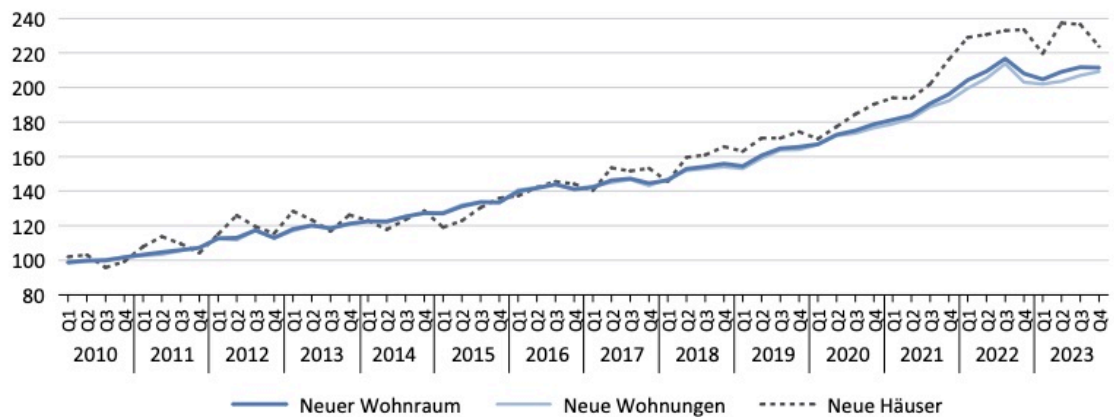


Auf www.oenb.at ist folgende Entwicklung des Wohnimmobilienpreisindex von Wien veröffentlicht:



Im Statistik Austria Bericht Wohnen 2023 (Zahlen, Daten Indikatoren der Wohnstatistik) ist die nachfolgende Preisentwicklung von neuem Wohnraum und von gebrauchten Wohnungen ebenso wie von Transaktionen von verkauften Wohnungen und Häusern abgebildet.

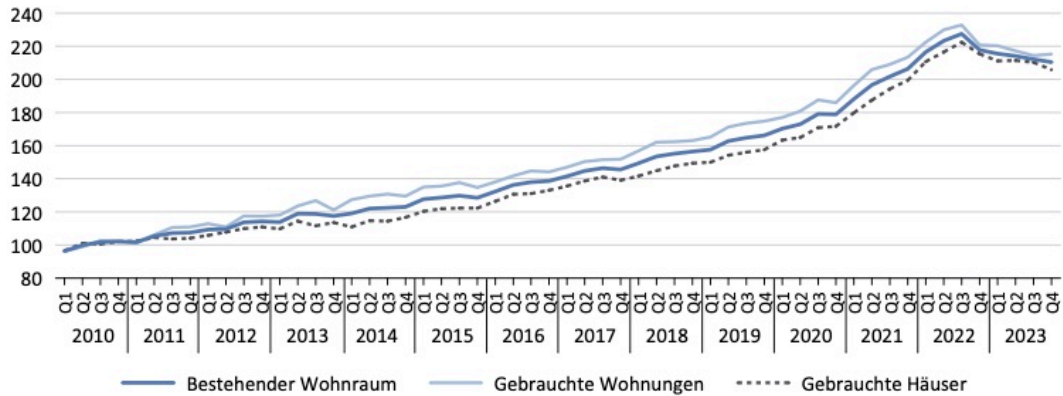
Preisentwicklung von neuem Wohnraum – Preisindex, Jahresdurchschnitt 2010=100



Q: STATISTIK AUSTRIA, Häuser- und Wohnungspreisindex.

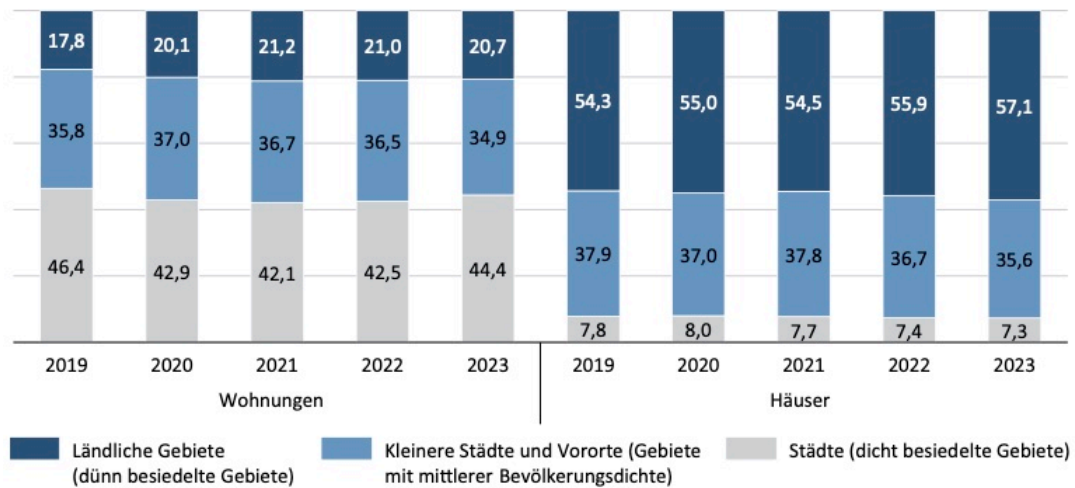


Preisentwicklung von gebrauchten Wohnungen und Häusern – Preisindex, Jahresdurchschnitt 2010=100



Q: STATISTIK AUSTRIA, Häuser- und Wohnungspreisindex.

Anteil der Transaktionen von verkauften Wohnungen und Häusern nach Verstädterungsgrad über den Beobachtungszeitraum (2019 bis 2023) – in Prozent



Q: STATISTIK AUSTRIA, Sonderauswertung Häuserpreisindex, vorläufige Werte. – Rundungsdifferenzen nicht ausgeglichen.



4. Zusammenfassung

Der

VERKEHRSWERT

der Liegenschaft B-LNr. 6 mit 1/1 Anteilen, der EZ 258, GB 01404 Neuwaldegg, per Adresse

1170 Wien, Waldrandweg 26

beträgt zum Stichtag, den 01. April 2025 gerundet

€ 242.000,-

(in Worten: Euro zweihundertzweiundvierzigtausend)

Wien, 26. Mai 2025



Der allgemein beidete u. gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Mag. Markus Reithofer, MSc MRICS



5. Anmerkung

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

5.1. Umsatzsteuer

Bei der Lieferung von Grundstücken im Zwangsversteigerungsverfahren durch den Verpflichteten an den Ersteher kommt es ab 1.1.2005 zum Übergang der Steuerschuld auf den Ersteher. Die Lieferung von Grundstücken ist gemäß § 6 Abs 1 Z 9 lit a UStG steuerfrei. Auch die Lieferung von Gebäuden auf fremdem Boden und sonstige Leistungen, die in der Einräumung von Baurechten bestehen, sind ebenso unecht steuerfrei. Es besteht allerdings die Möglichkeit, diese Lieferungen gemäß § 6 Abs 2 UStG steuerpflichtig zu behandeln. Zum Übergang der Steuerschuld gemäß § 19 Abs 1 b lit c UStG kommt es, wenn der Veräußerer auf die Steuerbefreiung für den Umsatz gemäß § 6 Abs 2 UStG verzichtet, und der Erwerber ein Unternehmer oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist.

Bemessungsgrundlage in den Fällen des Übergangs der Steuerschuld ist das Meistbot, welches in diesem Fall einen Nettobetrag (also exklusive der auf den Erwerber übergehenden Umsatzsteuer) darstellt. Erfolgt eine Option zur Steuerpflicht und handelt es sich bei dem Erwerber weder um einen Unternehmer noch um eine juristische Person öffentlichen Rechts, stellt sich die Frage, ob man im Meistbot vermutlich weiterhin einen Bruttobetrag (inklusive Umsatzsteuer) sehen darf. Der Verzicht auf die Steuerbefreiung ist an keine besondere Form gebunden; eine Option zur Steuerpflicht ist nur zulässig, wenn sie spätestens bis vierzehn Tage nach Bekanntgabe des Schätzwertes dem Exekutionsgericht mitgeteilt wird. (Quelle: Ing Mag. Walter Stingl)

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

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Resultat keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.

Festgehalten wird, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis, auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.



Sollte eine solche kurzfristige Veräußerung - aus welchem Grund auch immer - notwendig sein, so behält sich der SV vor, vom festgesetzten Verkehrswert einen entsprechenden weiteren Abschlag vorzunehmen.



6. Anlagen

Anlage./I	Anwesenheitsprotokoll	1 Seite
Anlage./II	Urkunde TZ 1446/1931 bzw. TZ 1447/1931	8 Seiten
Anlage./III	Urkunde TZ 3688/1992	45 Seiten
Anlage./IV	Urkunde TZ 4563/2009 (Bescheid)	4 Seiten
Anlage./V	Urkunde TZ 4563/2009 (Bescheid Vermessungsamt)	1 Seite
Anlage./VI	Urkunde TZ 4563/2009 (Kaufvertrag)	5 Seiten
Anlage./VII	Urkunde TZ 4563/2009 (Vermessungsurkunde)	4 Seiten
Anlage./VIII	Gutachten SV Baumeister Dipl.-Ing. Philipp Enzelberger vom 21.05.2025	34 Seiten



ANWESENHEITSPROTOKOLL

AE 3040/24p
AE 3249/24h

Geschäftszahl

17, Woldrondweg 26

Liegenschaft

01.04.2025 8^u

Datum/Uhrzeit

Vor- und Zuname (in Blockbuchstaben)	Unterschrift	anwesend für...
MAG. PATRICK KLEINBAUER		Betreibende Partei
KLEINBAUER		BAW-SL

Anlage II

Schrift:

1246 731
Vorgeschickt am 21. Okt. 1930 u. unter G.R.P. 57769 verbucht.-----
Gebra-Tax-u. Geb-Bemessung samt Wien.---- Gaschnitz m.p.

KAUFVERTRAG:

Bezirksgericht Hernals

Abgeschlossen am 18. MRZ. 1931 Jahr M.

fach mit

Beilagen

Abdruck

zwischen im heutigen Tage zwischen den Ehegatten Franz und Marie
Heifzger, Wohnhauser in Wien XIX., Kindhabergasse Nr. 30 als Ver-
käufer einerseits und den Ehegatten Rudolf und Flora Ausnitz,
Ersterer Holzhandler, beide wohnhaft in Wien XVI., Thaliastrasse
Nr. 152/11 als Käufer andererseits abgeschlossen wurde wie folgt:

1.

Die Ehegatten Franz und Marie Heifzger verkaufen und bereuen
und die Ehegatten Rudolf und Flora Ausnitz kaufen und übernehmen
gleichzeitig von Ersteren aus dem Gutbestande der ob Einlagezahl
125 Grundbuch Neuwallberg vorgetradeten Parzelle Nr. 262/2, die im
Abteilungsland des behördlich autorisierten Zivilgeometers Ing.
Friedrich Schindleritz, de dato Wien, vom 12. September 1930 G.Z. 367/30
errichtlich gemachte neue Teilparzelle Nr. 262/3, im Ausmaße von
679/35² mit allem was erd-hafer-, niet- und nagelfest ist und mit
allen Rechten, wie die Verkäufer diese Liegenschaft bisher besessen
und benutzt haben, beziehungsweise zu besitzen und zu benutzen be-
rechtigt waren, um den beiderseits vereinbarten Kaufpreis
von S 1.198.40
in Worten: Sechshundertachtundneunzig 40/100,
denen richtigen Betrag die Verkäufer unter einem per contractum
stiftieren.

Die Uebergabe und Uebernahme des Kaffeebieres in das Eigentum,
den obersichlichen Besitz und Genuss der Käufer erfolgt mit der Unter-
fertigung dieses Vertrages und es ist von diesem Zeitpunkte an Ge-
fahr und Unfall, sowie alle Steuern und öffentlichen Lasten, soeben auf
die Käufer über. Darauselben gebühren von da an, so auch alle Nutz-
ungen und Vorteile.

Die Verkäufer leisten dafür volle Gewähr, dass die verkaufte
Eigenschaft vollkommen satz- und lastenfrei ist und dass hierüber auch
keine Steuern und öffentlichen Abgaben, sowie d. d. d. d. d. d. d.
ten, für welche das Kaufobjekt wirklich haftet, zu zahlen sind.
sind. Eventuelle, ob dem Verkaufserlös, oder d. d. d. d. d. d. d.
verpflichten sich die Verkäufer auf eigene Kosten zur Zahlung einer
Bescheinigung zu bringen. Dasselbe haben sie auch nicht für ein bestimmtes
Ansehen, für eine bestimmte Beschaffenheit oder Menge des Kaufobjekts.

Beide Vertragsparteien verzichten auf das Rechtsmittel diesen Vertrag wegen Verletzung über die Hälfte des vahren Wertes anzufechten.

Die Kosten und Gebühren dieses Vertrages und seine grundbücherliche Durchf. hrung, sowie die städtischen Vermögensverrechnungsbühren samt Zuschlägen und die von der Gemeinde Wien zur Verschreibung & laufende Kartenwachstumsabgabe, verpflichten sich die Käufer zur ungetheilten Hand aus Eigenem zu tragen und die Verkäufer diesfalls billig und schärflich zu halten.

VI.

Die Ehegatten Franz und Marie Nefzger erteilen hiermit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass die Urzelle Nr. 262/3 von Tats-
stand der Einlagezahl 125 Grundbuch Lourdelong, lastenfrei abge-
schrieben, hierfür eine neue Einlagezahl demselben Grundbuche er-
öffnet und hieran das gleichzeitige Eigentumsrecht zu Gunsten der
Ehegatten Rudolf und Flora Auspitz grundbucharlich einverleibt
werde.

VII.

Die Käufer, Ehegatten Rudolf und Flora Auspitz rufen den jewei-
ligen Eigentümern der in Grundbuche Lourdelong verzeichneten Ur-
zellen Nr. 262/2, 262/4 - 262/12 ~~und 262/1~~ das Recht des Gohens und
Fahrens, ob das in Teilungselene des behördlich autorisierten Zivil-
geometers Ing. Friedrich Schindler, de Sate 112, von 12. September
1930 N. 2. 307/30 gelassenen Teilen ihrer Urzelle 262/3 desselben
Grundbuche ein und erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass
die Käufer das Servitut des Gohens und Fahrens ob ihrer Urzelle
262/3 selbes Grundbuch zu Gunsten der Urzellen 262/2, 262/4 - 262/12
und 262/1 grundbucharlich einverleibt werde.

Wien, am 13. Oktober 1930

Franz Nefzger m.p.

Rudolf Auspitz m.p.

Flora Auspitz m.p.

Marie Nefzger m.p.

Geschäftszahl 718/1930.

Die Echtheit der Unterschrift der Abeggatten Rudolf und
Flora Auspitz, ersterer Holzhandler, beide in Wien 16. Thal-
strasse 155, und der Abeggatten Franz und Marie Gufzner, Ein-
hauer in Wien 18. Industriergasse 38, wird bestätigt.
Wien, am dreizehnten Oktober d. J. in der Amtsstelle
des

L.S.

Dr. Karl Veith m.p.

als übertragener Vertreter des öffent-
lichen Notars Dr. Josef Holzer in
Wien - Herrschaftsbezirk des Landesge-
richtes für Z. R. M. vom 17. Juni 19
Jv. 7386-13a/30 beauftragter Amtsverweser
für die erledigte Notarstelle.

A.R.P. 2988/30

Vom Wiener Magistrate, Abt. 5 - Wertzuwachsabgabe wird im
Sinne des § 10, Abs. 11 des Gesetzes vom 29. August 1922
D.G.Bl. für Wien Nr. 126 bestätigt, dass von dem Rechte
der Gemeinde Wien zum Eintritt in diesen Kauf-Vertrag
kein Gebrauch gemacht wird.

Wien, am 28. Okt. 1930 Für den Abteilungsvorstand

Dr. Wieser m.p. MS

D.S.

1. Gegen bestehende mit K.R.
versehenen Originale gleichlautend.

Genau nach dem Original in der Kanzleiabteilung



11/16

931

Wieser

Abschrift:

Angezeigt am 21. Okt. 1930 u. unter G.R.P. 57770 verbucht.--
Zentral-Tax-u. Geb. Bemessungsamt Wien.--- Gaschnitz m.p.

Bezirksgericht ~~Kriegs~~ f v e r t r a g.
18. MRZ 1931 ~~Uhr~~ ~~Min.~~ ~~-----~~
facti mit ~~Beilagen~~
~~Ausweise~~

welcher am heutigen Tage zwischen den Ehegatten Franz und Marie N e f z g e r, Weinbauer in Wien XIX., Lindhabergasse Nr. 30 als Verkäufer einerseits und den Ehegatten Karl und Anna G r ö s c h l, Ersterer Straßenbahnschlosser, beide wohnhaft in Wien XVI., Friedmannsgasse Nr. 55/II/II/II als Käufer andererseits abgeschlossen wurde wie folgt:

I.

Die Ehegatten Franz und Marie Nefzger verkaufen und übergeben und die Ehegatten Karl und Anna Gröschl kaufen und übernehmen gleichteilig von Ersteren aus dem Gutsbestande der ob Einlagezahl 125 Grundbuch Neuwaldegg vorgetragene Parzelle Nr. 262/2, die im Abteilungsplane des behördlich autorisierten Zivilgeometers Ing. Friedrich Schindelarz, d. dato Wien, vom 12. September 1930 G.Z. 367/30 ersichtlich gemachte Teilparzelle Nr. 262/4 im Ausmasse von 533.76 m² mit allem was erd-, mauer-, niet-, und nagelfest ist und mit allen Rechten, wie die Verkäufer diese Liegenschaft bisher besessen und benützt haben, beziehungsweise zu besitzen und zu benützen berechtigt waren, um den beiderseits vereinbarten Kaufpreis von
..... S 1.422.48
in Worten: Schilling eintausendvierhundertzweiundzwanzig 48/100

II.

Die Berichtigung des Kaufpreises erfolgt in nachstehender Weise:

a) einen Kaufschillingsteilbetrag von S 1.200.--

Uebertrag... S 1.200.-

in Worten: Schilling eintausendzweihundert haben die Käufer bei Unterschrift dieses Vertrages bar bezahlt und quittieren hierüber die Verkäufer unter Einem per contractum,

b) den Kaufschillingsrest von S 222.48

in Worten: Schilling zweihundertzweiundzwanzig

48/100 womit der ganze Kaufschilling von..... S 1.422.48 vollkommen erschöpft erscheint, verpflichten sich die Käufer spätestens bis 16. Dezember 1930 zu Händen der Verkäufer, bis dahin zinsfrei bar zu bezahlen.

III.

Die Uebergabe und Uebernahme des Kaufobjektes in das Eigentum, den physischen Besitz und Genuss der Käufer erfolgt mit der Unterfertigung dieses Vertrages und gehen von diesem Zeitpunkte an Gefahr und Zufall, sowie alle Steuern und öffentlichen Abgaben auf die Käufer über. Denselben gebühren von da an jedoch auch alle Nutzungen und Vorteile.

IV.

Die Verkäufer leisten dafür volle Gewähr, dass die verkaufte Liegenschaft vollkommen satz- und lastenfrei ist und dass hievon auch keine Steuern und öffentlichen Abgaben, sowie sonstige Schuldigkeiten, für welche das Kaufobjekt sachlich haftbar wäre, im Rückstande sind. Eventuelle, ob dem Verkaufsobjekte haftenden Hypothekarlasten verpflichten sich die Verkäufer auf eigene Kosten zur Zahlung und Löschung zu bringen. Dieselben haften jedoch nicht für ein bestimmtes Ausmass, für eine bestimmte Beschaffenheit oder Mängel des Kaufobjektes.

V.

Beide Vertragsteile verzichten auf das Revhtsmittel diesen Vertrag wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes anzufechten.

200. VI. Die Kosten und Gebühren dieses Vertrages und seine grund-
bücherliche Durchführung, sowie die staatlichen Vermögens-
übertragungsgebühren samt Zuschlägen verpflichten sich die
2.48 Käufer zur ungeteilten Hand aus Eigem zu tragen und
22.48 die Verkäufer diesfalls klag- und schadlos zu halten. Die
Käufer Wertzuwachsabgabe tragen die Verkäufer.

VII.

Die Ehegatten Franz und Marie Neßzger erteilen hiermit ihre
ausdrückliche Einwilligung, dass die Parzelle Nr. 262/4 vom
Gutsbestande der Einlagezahl 135 Grundbuch Neuwaldegg lasten-
frei abgeschrieben, hierfür eine neue Einlagezahl desselben
Grundbuches eröffnet und hieron das gleicheitliche Eigentums-
recht zu Gunsten der Ehegatten Karl und Anna Gröschl unter
der Bedingung einverleibt werde, dass über besonderes Ansuchen
der Verkäufer das Pfandrecht für die Kaufschillingrest-
forderung von S 222.48 ob der erkauften Parzelle Nr. 262/4,
Grundbuch Neuwaldegg zu Gunsten der Ehegatten Franz und Marie
Neßzger einverleibt werde.

VIII.

Die Käufer, Ehegatten Karl und Anna Gröschl räumen den je-
weiligen Eigentümern der im Grundbuche Neuwaldegg vorge-
tragenen Parzellen Nr. 262/2, 262/3, 262/5, 262/6, 262/7, 262/8,
262/9, 262/10, 262/11, 262/12, ~~262/13~~ das Recht des Gehens
und Fahrens, ob den im Teilungsplane des behördlich auto-
risierten Zivilgeometers Ing. Friedrich Schindelarz, de dato
Wien, am 12. September 1930 G.Z. 367/30 gelb lasierten Teile
ihrer Parzelle 262/4 desselben Grundbuches ein und er-
teilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass die Reallast
das Servitut des Gehens und Fahrens ob ihrer Parzelle 262/4
selbes Grundbuch zu Gunsten der Parzellen 262/2, 262/3, 262/5, 262/6,

262/7, 262/8, 262/9, 262/10, 262/11, 262/12, 262/13 Grund-
bücherlich einverleibt werde.

Wien, am 13. Oktober 1930

Anna Gröschl m.p.

Karl Gröschl m.p.

Marie Hefzger m.p.

Franz Hefzger m.p.

Geschäftszahl 715/1930

Die Echtheit der Unterschrift der Ehegatten Karl und Anna
Gröschl, Ersterer Straßengbahnschlosser, beide in Wien 16.,
Friedmannsgasse 55m und der Ehegatten Franz und Marie Hefzger
Weinhauer in Wien 19., Windhabergasse 30, wird bestätigt.

Wien, am dreizehnten Oktober Eintausendneunhundertdreissig.

Dr. Karl Veith m.p.

als Überfreiwillige Resignation des öffent-
lichen Notars Dr. Ferdinand Kollner in
Wien-Margareten, 1. L. d. B., Landesge-
richts Nr. 2, O. N. W. v. 17. Juni 1930
Jv. 7833-13a/30 bestellter Amtsverweser
für die erledigte Notarstelle.

L.S.

A.R.P. 2987/30

Vom Wiener Magistrate Abt. 5-Wertzuwachsabgabe wird im Sinne
des § 10, Abs. 11 des Gesetzes vom 29. August 1922, L.G. Bl.
für Wien Nr. 126 bestätigt, dass von dem Rechte der Gemeinde
Wien, zum Eintritt in diesen Kaufvertrag kein Gebrauch
gemacht wird.

Wien, am 28. Okt. 1930.

Für den Abteilungsvorstand

Dr. Wiesner m.p.

L.S.



1. Gegenbestehen mit 1/4
verheirathete gleichlaufend

Bezirksgericht Wien, Kanzleiabteilung

Wien, am 11/4 1931 937

Wiesner

P O L Y G O N Z U G 1

PKT	Y	X	RICHTUNG	SEITE
280-58BL	-3461.66	342355.36		
EP3549GP2	-3842.29	346050.25	393.4649	3714.44
PP977301	-3930.10	346034.98	289.0423	89.13
PP977302	-3973.47	346133.64	373.6314	107.77
PP977309	-4037.19	346137.62	303.9637	63.84
EP3548GP	-4055.41	346133.41	285.5605	18.70
281-58MA	-4938.66	342544.63	215.3628	3695.87

P O L Y G O N Z U G 2

EP3549GP2	-3842.29	346050.25		
PP977301	-3930.10	346034.98	289.0423	89.13
PP977303	-3988.41	346054.92	320.9740	61.62
PP977304	-4057.18	346063.05	307.4872	69.25
PP977305	-4170.20	346040.30	287.3543	115.29
PP977306	-4191.23	346061.64	350.4819	29.96
PP977307	-4213.69	346093.07	360.4910	38.63
PP977308	-4142.43	346108.29	86.6046	72.87
EP3548GP	-4055.41	346133.41	82.1087	90.57
281-58MA	-4938.66	342544.63	215.3628	3695.87

K O O R D I N A T E N V E R Z E I C H N I S (LANDESSYSTEM M34)

PKT	Y	X
200	-4,106.30	346,086.97
228	-4,149.12	346,076.43
255	-4,162.73	346,072.98
256	-4,174.01	346,069.87
257	-4,176.70	346,069.50
258	-4,185.41	346,061.72
259	-4,192.68	346,060.91
263	-4,208.71	346,087.90
266	-4,207.52	346,090.89
269	-4,214.19	346,085.25
270	-4,216.03	346,086.25
271	-4,218.36	346,085.36
272	-4,226.07	346,077.65
273	-4,231.61	346,077.64
275	-4,219.02	346,090.35
276	-4,217.55	346,093.74
279	-4,215.35	346,095.16
281	-4,197.36	346,099.67
282	-4,183.07	346,097.02
283	-4,187.19	346,102.21
284	-4,171.67	346,106.10
285	-4,169.28	346,100.48
291	-4,155.67	346,103.90
292	-4,149.42	346,111.67
295	-4,142.64	346,113.37
296	-4,123.56	346,118.14
297	-4,119.26	346,119.22
298	-4,107.11	346,122.26
299	-4,107.06	346,116.14
300	-4,113.01	346,114.64
400	-4,210.65	346,096.34
401	-4,216.02	346,093.49
402	-4,213.68	346,090.87
403	-4,212.84	346,089.94
404	-4,209.18	346,093.51
405	-4,211.91	346,091.29
406	-4,214.67	346,090.63
551	-4,187.40	346,059.94
552	-4,210.95	346,085.91
553	-4,156.36	346,106.80
554	-4,169.97	346,103.38
555	-4,183.74	346,099.91
556	-4,113.76	346,117.69
557	-4,113.50	346,116.65
558	-4,156.07	346,105.57
559	-4,169.67	346,102.10
560	-4,183.43	346,098.58
561	-4,211.82	346,087.32
639	-4,190.40	346,062.88
1021	-4,129.06	346,112.57
1022	-4,142.60	346,109.02
1023	-4,129.33	346,113.68
1024	-4,142.89	346,110.19
VA417	-4,142.18	346,107.28
VA418	-4,128.62	346,110.77
VA419	-4,121.99	346,083.50
VA420	-4,135.52	346,080.01

Gegenüberstellung

1) Alter Stand

Gst.	B.A.	E.Z.	Eigentümer	Fläche lt. Kat.	Fläche lt. Verm.	ΔF m²
262/2	Gt.	251	Josef KASPAR $\frac{1}{1}$	782	786	+ 4
262/7		254	Walter u. Hildegarde OBERMAIER je $\frac{1}{2}$	370	374	+ 4
• 262/39	Bfl.		258	Christine SCHWARZ $\frac{1}{3}$	47	•
262/3	Gt.	Martha u. Franz PAUL je $\frac{1}{3}$		450	457	+ 7
• 262/42	Bfl.	Stadt Wien (Öff. Gut) $\frac{1}{1}$		29	•	•
258/28	S.B.	536	Stadt Wien $\frac{1}{1}$	2 074	•	•
265/18	S.B.	544		115	94	- 21
265/26				17	18	+ 1
Summe				3 884	3 879	- 5

2) Teilung

Das Gst.	wird geteilt in die Teilstücke	Be-rechnung	Fläche m²	Neue Be-zeichnung	wird ver-einigt mit	Bestimmung
262/2	— (1) — ✓	R	60	.	(258/28)	abzutreten ins ÖG
	— (2) — ✓	0	104	262/46	.	Trennstück
	— (3) — ✓	0	3	262/47	.	reservierter Straßengrund
	— (4) — ✓	0	619	(262/2)	.	Bauplatz A
262/7	— (6) — ✓	0	24	.	(258/28)	abzutreten ins ÖG
	— (7) — ✓	R	350	.	(262/39)	Teil d. Bauplatzes B
262/3	— (11) — ✓	0	32	.	(258/28)	abzutreten ins ÖG
	— (12) — ✓	R	425	.	(262/42)	Teil d. Bauplatzes C
265/18	— (5) — ✓	0	40	.	(258/28)	zu erwerben u. abzutreten ins ÖG
	— (8) — ✓	0	18	.	(258/28)	zu erwerben u. abzutreten ins ÖG
	— (9) — ✓	0	17	265/27	.	Trennstück
	— (10) — ✓	0	19	(265/18)	.	Restfläche
265/26	— (13) = g. Gst. ✓	0	18	.	(258/28)	zu erwerben u. abzutreten ins ÖG

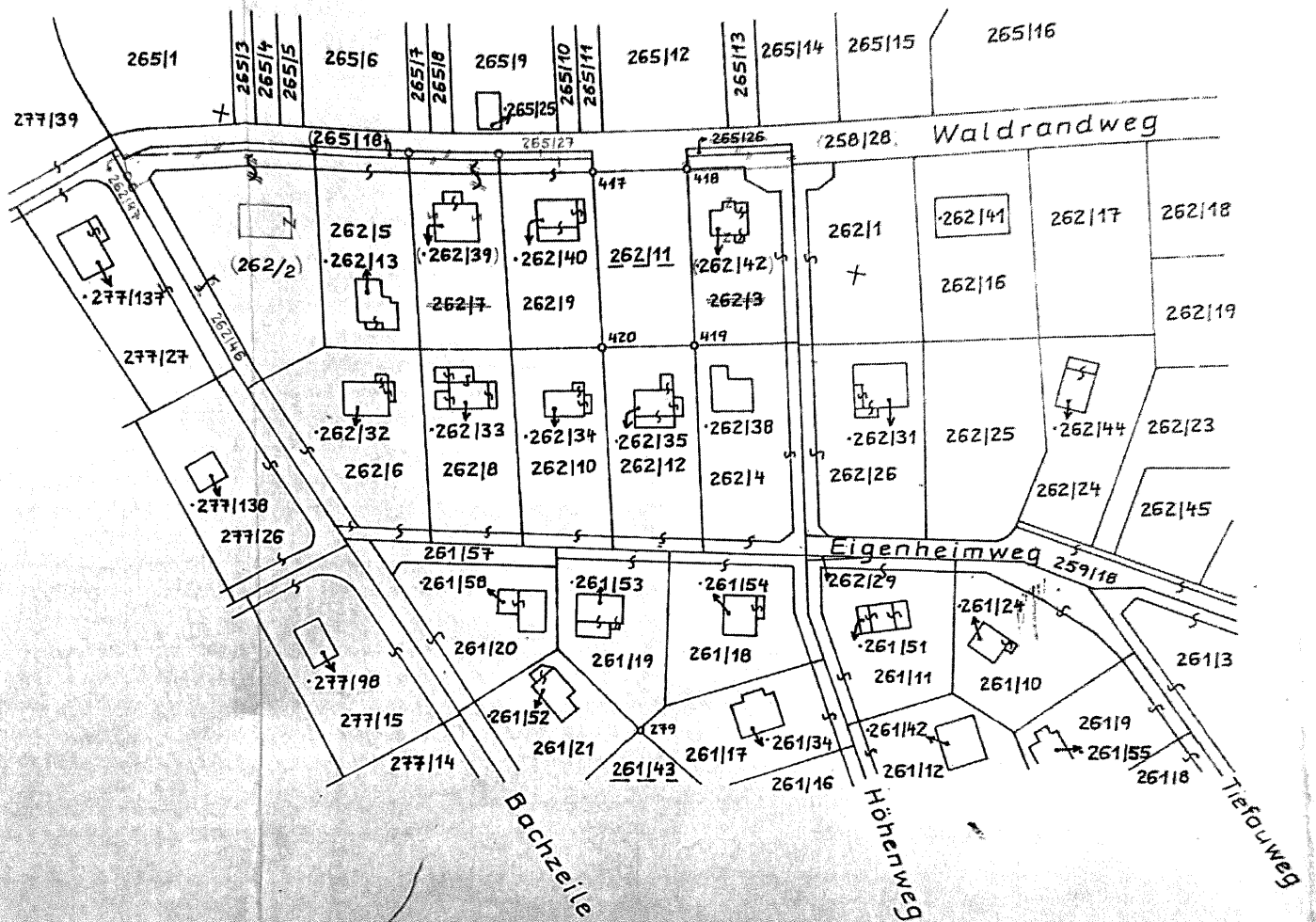
Anmerkung: Die Gst. 262/7, 262/3 u. 265/26 sind somit gelöscht.

3) Neuer Stand

Gst.	E.Z.	Tst.	F i g u r	Be- rech- nung	B.A.	Fläche		Eigen- tümer	Bezeichnung	
						einzel	gesamt			
(262/2)	251	(4)	258-263-266-282-257(258)	o	Bfl.	39	619	wie bisher	Bauplatz	A
					Gt.	580				
(262/39)	254	g.Gst. (7)	255-285-291-228 (255)	o	Bfl.	47	397			
					Gt.	350				
(262/42)	258	g.Gst. (12)	VA 419-VA 418-300-200 (VA 419)	o	Bfl.	27	454			
					Gt.	427				
262/46	251	(2)	551-639-552-263-258 (551)	o	S.B.	•	104		Verkehrsfl. gem. § 53a	
262/47	251	(3)	552-406-402-403-561 (552)	o	S.B.	•	3		reservierter Str. grund	
(265/18)	544	(10)	560-555-554-559 (560)	o	S.B.	•	19		Restfläche	
265/27	544	(9)	558-553-1024-1022 (558)	o	S.B.	•	17		Trennstück	
(268/28)	536	g. Gst. + (1) + (6) (9) + (10) + (11)	laut Kataster	R	S.B.	•	2 266		Verkehrsfläche Waldrandweg	
Summe							3 879			

Mappenkopie 1:1000

Blatt 7535-29/4



GRUNDSTUCH 2

~~3550/92~~

3688/92

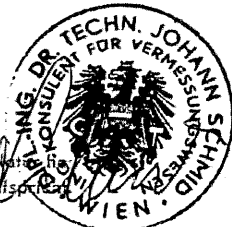
Verwendete Unterlagen

Teilungsplan I.K. Dipl. Ing. Eckhartner GZ 2506/BS v. 3.9.85
IK Dipl. Ing. Dr. techn. Kolbl GZ 1594/72 v. 16.10.72

Grundbuchstand vom 22.5.1987

Kat. Gem. Neuwaldegg 01404

Ger. Bez. Hernals

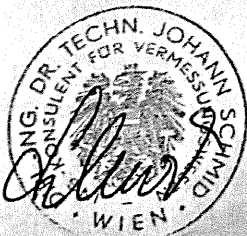


Die Überprüfung des Planinhaltes in der Karte
ergeben, daß er dem heutigen Stand entspricht.

Wien, am

1. Juni 1990

Auf Grund der vom Bundesministerium
für Handel u. Wiederaufbau v. 26.2.1951,
Zl. 32.938/1/1-1951 erteilten Befugnis
wurde die Vermessung zur Verfassung
dieses Planes am 25. Jan. 1988
abgeschlossen.



Magistrat der Stadt Wien

MAGISTRATSABTEILUNG 64 (Baurechtsangelegenheiten)

Nach Maßgabe des Bescheides

vor 1989 - 09 - 2 - 6 - Zl. MA 64 - EZ 251/Neuwaldegg - 1/88
genehmigt.



Für den Abteilungsleiter

Reinagl
Amtsrätin

17, Waldrandweg
Bachzeile

o. Prof. Dipl.-Ing. Dr. techn. Hans Schmid

Ing.-Konsulent für Vermessungswesen
u. ger. besid. Sachverst. f. Verm.-Wesen

1190 Wien, Celtesgasse 18
Tel. 44 12 00-0 44 11 00-0

VERZEICHNISSE

TEILUNGSPLAN 1:250

gemäß Bescheid der MA 37-V-5536/87 vom 5.11.1987

G.Z. 9773c/87 Wien, am 25.1.1988

VERMESSUNGSAMT WIEN
1020 Wien, Obere Donaustr. 56
Tel. 95 76 11
(Vermessungsamt)

EINGELANGT AM
9. Okt. 1990
Dr. Karl KRENHUBER

GZ P 333/90
KG Nr.: 01404
KG Name: Neuwaldegg

Adressat: siehe Planverfasser

Wien, am 24. SEP. 1990

Bescheid

333/90

Gemäß § 39 VermG wird der Plan des/der

emer. o. Prof. Dipl.-Ing. Dr. Hans Schmid, 1190 Wien, Kreilplatz 1 Stg. 2

vom 25. Jan. 1988, GZ 9773 c/87

vom 1. Juni 1990, mit den Änderungen bzw. Ergänzungen

~~bescheinigt,*)~~

unter der Bedingung bescheinigt,*)

~~daß der angemerkte Plan/Anmeldungsbogen des/der~~

Planverfasser	Datum der Planausfertigung	GZ des Planes	GZ P bzw. GZ A d. Anmeldungsab.	hinsichtlich der Grundstücke

— daß die Grundstücksvereinigung entsprechend der umseitigen Beurkundung *)
spätestens gleichzeitig durchgeführt wird. *)

Die nachstehend angeführten Grundstücksnummern werden gemäß § 39 Abs. 5 VermG endgültig fest-
gesetzt: Neue Grdst. Nr.: --- 262/46, 262/47 u. 265/27 --- Gel. Grdst. Nr.: --- 262/3 u. 262/7 ---
Geänderte Grdst. Nr.: --- 258/28, 262/2, 262/39, 262/42 und 265/18 ---

Gemäß § 20 Abs. 1 VermG wird hinsichtlich der Grundstücke Nr. --- 262/2, 262/39 u. 262/42 ---

die Umwandlung des Grundsteuerkatasters in einen Grenzkataster unter der Bedingung verfügt, daß
dieser Plan im Grundbuch durchgeführt wird. *)

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung bei dieser Behörde schriftlich
oder telegrafisch Berufung eingebracht werden. Die Berufung hat einen begründeten Berufungs-
antrag zu enthalten und ist zu vergebühren: die Eingabe mit öS . 120,- Beilagen mit öS 30,- pro
Bogen, maximal mit öS ... 180,-


(Unterschrift)

Dipl. Ing. Dr. Johann Bacher
beim Grundbuchs-

Zur Beachtung! Nach § 39 Abs. 1 VermG muß der Antrag auf grundbücherliche Durchführung des
bescheinigten Planes innerhalb zweier Jahre, d. i. spätestens am 24. SEP. 1992 beim Grundbuchs-
gericht einlangen.

*) Nichtzutreffendes ist zu streichen!
1987-03, Bundesvermessungsamt, GZ K 6562/85-303

Beurkundung

bestimmt für das Bezirksgericht Hernals
(stempelgebührenfreie Mitteilung)

Gemäß § 12 Abs. 2 VermG wird beurkundet, daß hinsichtlich der Vereinigung
der Grundstücke Nr. 265/26 vereinigt zu Grdst.Nr. 258/28 lt. Teilungsplan
der Katastralgemeinde Neuwaldegg
Z 1 und 3 VermG angeführten Voraussetzungen vorliegen. die in § 12 Abs.

[Handwritten Signature]
(Unterschrift)

Dipl. Ing. Dr. iur. Johann Pacher
Wien

„Dieser Bescheid ist in
Rechtskraft erwachsen“

Wien, am 27. SEP. 1990

Für den Amtsleiter

[Handwritten Signature]



Vorstehende für das-Finanzamt/den Gerichtsakt bestimmte--
stempelfreie Abschrift/Fotocopie stimmt mit der mir vor--
vorliegenden aus einem halben-----
Bogen bestehenden, mit -----
Schilling gestempelten Urschrift/Abschrift wort- und ----
ziffernmässig vollständig überein.-----
Wien, am siebenten September eintausendneunhundertzweiund
neunzig. -----



Dr. Harald Wimmer
Dr. Harald WIMMER

als mit Bescheid des Präsidenten des Landesgerichtes
für ZRS Wien vom 23.6. 1952 Zahl Pers. 4-K-34.57
bestellter Substitut des öffentlichen Notars
Dr. Karl Krenhuber
Wien Hernals

EINGELANGT AM

20. AUG. 1990

Dr. Karl KRENHUBER

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 64
1200 Dresdner Straße 75
Tel.: 35-66-11

~~3550/92~~ 1/C
Angezeigt am 31. Aug. 1990 n. unter B.R.P.
verbucht

144269

Finanzamt für Gebühren u.
Verkehrssteuern in Wien

Wien, am 26.9.1989

3688/92

A 64 - E.Z. 251/Neuwaldegg - 1/88
7., Waldrandweg - Bachzeile
Abteilung der Liegenschaften
E.Z. 251, 254, 258, 536 und 544
des Grundbuches der Kat. Gem.
Neuwaldegg
Grundabteilung

B E S C H E I D

Die Abteilung des Grundstückes 262/2, inneliegend in E.Z. 251
des Grundbuches der Kat. Gem. Neuwaldegg, der Grundstücke 262/7
und .262/39, inneliegend in E.Z. 254, der Grundstücke 262/3 und
262/42, inneliegend in E.Z. 258, des Grundstückes 258/28, inne-
liegend in E.Z. 536 und der Grundstücke 265/18 und 265/26, inne-
liegend in E.Z. 544, desselben Grundbuches nach den Teilungsplänen
des Ing.Kons.f.Verm. Wesen o.Univ. Prof. Dipl.Ing.Dr.techn. Hans
Schmid vom 25.1.1988, G.Z. 9773 c/87, auf die Bauplätze

- rot A, bestehend aus dem prov. Grundstück (262/2),
- rot B, bestehend aus dem prov. Grundstück (.262/39) und
- rot C, bestehend aus dem prov. Grundstück (.262/42)

ferner auf die Trennstücke, Grundstück rot 265/27 und .262/46
weiters auf eine Verkehrsfläche, prov. Grundstück (258/28) sowie
auf eine vorbehaltene Verkehrsfläche, Grundstück rot 262/47 und
auf eine Restfläche, prov. Grundstück (265/18) wird einschließ-
lich der im Teilungsplan mit dieser Abteilung vorgesehenen Ab- und Zu-
schreibungen gemäß § 13 Abs. 2 lit. a der Bauordnung für Wien
(BO) genehmigt. Nicht im Teilungsplan bzw. im Teilungsausweis
vorgesehene Ab- und Zuschreibungen bedürfen einer gesonderten
Genehmigung der Magistratsabteilung 64.

*amtlich ergänzt
Für den Abteilungsleiter:



Reinagl
OAR

angeschrieben wird:

- 1.) Die Teilstücke (1), (6) und (11) sind gemäß § 17 Abs. 1 und 4, Punkt a der Bauordnung für Wien gleichzeitig mit der grundbücherlichen Durchführung dieser Abteilung unentgeltlich und lastenfrei/ zum Zwecke der Vereinigung mit dem Grundstück 258/28 des öffentlichen Gutes abzuschreiben und über Auftrag der Baubehörde gemäß § 17 Abs. 1 und 6 der BO für Wien geräumt und in der festgesetzten Höhenlage, vermindert um das Maß der Tiefe des jeweiligen Körpers der Verkehrsfläche, und von allen Baulichkeiten gemäß den Bestimmungen des § 129 a Abs. 2 der BO für Wien geräumt, in den physischen Besitz der Stadt Wien zu übergeben.
- 2.) Die Teilstücke (5) und (8) und das in den Teilungsplänen mit 265/26 bezeichnete Grundstück ist gemäß § 17 Abs. 1 und 4, Punkt a der BO für Wien und im Sinne des am 8.8.1989, zur Zl.: MA 69 - 1-T-17/8/88 - I - III - Wei genehmigten Übereinkommens gleichzeitig mit der grundbücherlichen Durchführung dieser Abteilung unentgeltlich und lastenfrei zum Zwecke der Vereinigung mit dem Grundstück 258/28 des öffentlichen Gutes abzuschreiben; über Auftrag der Baubehörde ist auf diesen Grundflächen die festgesetzte Höhenlage, vermindert um das Maß der Tiefe des jeweiligen Körpers der Verkehrsfläche, herzustellen.
- 3.) Das in den Teilungsplänen vorläufig mit rot 262/47 bezeichnete Grundstück ist gemäß § 17 Abs. 2 der BO für Wien über Auftrag der Baubehörde gegen die nach § 17 Abs. 5 der BO für Wien zu gewährende Entschädigung gebühren- und lastenfrei in der bestehenden Höhenlage an die Gemeinde abzutreten und ihr zu übergeben.
- 4.) Der Eigentümer des Bauplatzes rot A ist verpflichtet, das in den Plänen mit rot 262/46 bezeichnete Grundstück gemäß § 53 der BO für Wien straßenmäßig herzustellen, zu erhalten, zu reinigen und zu beleuchten und ebenso die notwendigen Einbauten herzustellen und zu erhalten.
- mit Ausnahme der ob den Einlagen E.Z. 251 (LNr. 1a, T.Z. 1438/1931), E.Z. 254 (LNr. 1a, T.Z. 1441/1931) und E.Z. 258 (LNr. 1a, T.Z. 1446/1931) eingetragenen Dienstbarkeiten

Der Eigentümer des Grundstückes rot 262/46 ist verpflichtet, diesem Grundstück den Durchgang und die Durchfahrt zu dulden.

Gleichzeitig mit der grundbücherlichen Durchführung dieser Teilung sind gemäß § 130 und § 13 Abs. 5 der BO für Wien die Durchgangs genehmigten Bauplätze als solche im Grundbuch anzumerken.

Weiters ist gleichzeitig mit der grundbücherlichen Durchführung dieser Abteilung gemäß § 130 der BO für Wien das Bestehen bestehender Verpflichtungen im Grundbuch ersichtlich zu machen:

Zur Herstellung der Höhenlage nach Punkt 1 dieses Bescheides und zur Übergabe auf den Einlagen der Bauplätze rot A, B und C.

Zur Herstellung der Höhenlage nach Punkt 2 dieses Bescheides und zur Übergabe auf den Einlagen der Bauplätze rot A, B und C.

Zur Grundabtretung und Übergabe nach Punkt 3 dieses Bescheides auf der Einlage des Grundstückes rot 262/47.

Zur Einhaltung der Verpflichtung laut § 53 Abs. 1 der BO für Wien nach Punkt 4 dieses Bescheides auf der Einlage des Bauplatzes rot A.

Zur Duldung des Durchganges und der Durchfahrt nach Punkt 5 dieses Bescheides auf der Einlage des Grundstückes rot 262/46.

Der einem wird gemäß § 131 BO verfügt:

Die Anmerkung des Kleingartens ob der Einlage E.Z. 254 des Grundstückes der Kat. Gem. Neuwaldegg im A-Blatt unter LNR 2 a, T.Z. 25/1932, ist bei gleichzeitiger grundbücherlicher Durchführung dieser Abteilung zu löschen.

Die Anmerkung des Kleingartens ob der Einlage E.Z. 251 des Grundstückes der Kat. Gem. Neuwaldegg im A-Blatt unter LNR 2a, T.Z. 22/1932, ist bei gleichzeitiger grundbücherlicher Durchführung dieser Abteilung zu löschen.

Die Anmerkung des Kleingartens ob der Einlage E.Z. 258 des Grundbuches der Kat. Gem. Neuwaldegg im A-Blatt unter LNR 2a, T.Z. 3370/1932, ist bei gleichzeitiger grundbücherlicher Durchführung dieser Abteilung zu löschen.

Die Freilassung der Teilstücke 5 und 8 von der ob der Einlage E.Z. 544 des Grundbuches der Kat. Gem. Neuwaldegg im A-Blatt unter LNR 1 a, T.Z. 3370/1939, ersichtlich gemachten Verpflichtung wird verfügt.

Die Freilassung des Teilstückes 6 von der ob der Einlage E.Z. 254 des Grundbuches der Kat. Gem. Neuwaldegg im A-Blatt unter LNR 3 a, T.Z. 2097/1040, ersichtlich gemachten Verpflichtung wird verfügt.

Der grundbücherliche Vollzug der Löschungen bzw. Freilassungen ist hinsichtlich der Anmerkungen und der im A-Blatt ersichtlich gemachten baubehördlichen Verpflichtungen, soweit dies in diesem Bescheid verfügt wurde, ohne weitere Erklärung der Stadt Wien durchzuführen.

B e g r ü n d u n g :

Die tatsächlichen Umstände sind den vorgelegten Teilungsplänen entnommen. Die Abteilung entspricht § 16 BO und konnte daher genehmigt werden. Die Auflagen sind in den bezogenen Gesetzesstellen begründet.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid ist die binnen zwei Wochen nach Zustellung schriftlich, fernschriftlich oder telegrafisch bei der Magistratsabteilung 64, 1200 Wien, Dresdner Straße 75, einzubringende Berufung zulässig, die einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten hat und mit S 120,-- Bundesstempel zu versehen ist.

geht als Bescheid an:

- .) Herrn Walter Obermaier, Frau Hildegard Obermaier, Frau Christine Schwarz, Frau Martha Paul, Herrn Franz Paul und Herrn Josef Kaspar, z.H. Herrn Ing.Kons.f.Verm. Wesen o.Univ. Prof. Dipl.Ing.Dr.techn. Hans Schmid, 1190 Wien, Kreilplatz 1, mit 4 Teilungsplänen;
.) Stadt Wien im Wege der MA 69, z.Zl.: MA 69 - 1-T-17/78/88 - I - III - Wei;

n Abschrift an:

- .) Herrn Ing.Kons.f.Verm. Wesen o.Univ. Prof. Dipl.Ing.Dr.techn. Hans Schmid, 1190 Wien, Kreilplatz 1, als Planverfasser;
.) - 5.) MA 28 (Wien 17., Waldrandweg - Bachzeile) mit Teilungsplan im Wege der MA 41 mit einer Gleichschrift unmittelbar;
.) MA 35-Ga zur Zahl: MA 35-Ga/17 - 40/88, zur Kenntnis;
.) MA 37 mit Teilungsplan;
.) MA 37/Außenstelle für den 17. Bezirk zur Kenntnis;
.) MA 40-ZLE zur Kenntnis.

Referent:

Arthaber, VB

Klappe: 293 Dw.

Für die Richtigkeit

der Ausfertigung:

Die Kanzleileiterin:

V. V.

Gauer



Für den Abteilungsleiter:

Reinagl

Amtsärztin

Magistrat der Stadt Wien
Im eigenen Wirkungsbereich
der Gemein. d. d.

Die Rechtskraft dieses
Bescheides wird bestätigt.

Wien, 1990-03-06

Für den Abteilungsleiter

Reinagl



Vorstehende für das-Finanzamt/den Gerichtsakt bestimmte-
stempelfreie Abschrift/Fotocopie stimmt mit der mir vor-
vorliegenden aus zweieinhalb-----
Bogen bestehenden, mit einhundertzwanzig-----
Schilling gestempelten Urschrift/Abschrift wort- und
ziffernmässig vollständig überein.-----
Wien, am siebenten September eintausendneunhundertzweihund-
neunzig. -----

H. J. J. J.



Dr. Harald WIMMER
als mit Bescheid des Präsidenten des Landesgerichtes
für ZRS Wien vom 23.6. 1992 Zahl Pers. 4-K-34.57
bestellter Substitut des öffentlichen Notars
Dr. Karl Krenhuber
Wien Hernals



3688/92

NDZ - 6b-XVII 17/89 Wi

Gem. § 2 Ziff. 2 GebGes. 1957
und § 10 Ziff. 2 GGG 1984
für die Stadt Wien

stempel- und gebührenfrei

Angezeigt am 19. OKT. 1989 u. unter B.R.P.
verbucht

164437

Finanzamt für Gebühren u.
Verkehrssteuern in Wien

V e r t r a g ,

Welcher zwischen der Stadt Wien im Sinne der Genehmigung des
Wiener Magistrates vom 8.8.1989, Zl. MA 69-1-T-17/78/88-I
Wei, einerseits, sowie Herrn Josef KASPAR, geb. 16.9.1939,
160 Wien, Klausgasse 24/12, als Eigentümer der Liegenschaft
EZ. 251, KG. Neuwaldegg, andererseits, abgeschlossen worden
ist, wie folgt:

I.)

Zur Erfüllung der baubehördlichen Abtretungsverpflichtung
an das öffentliche Gut vereinbaren beide Vertragspartner,
daß von der der Stadt Wien gehörigen Liegenschaft EZ. 544
des Grundbuches der Kat.Gemeinde Neuwaldegg das im Teilungs-
plan des Ing.Konsulenten für Vermessungswesen Dipl.Ing. Dr.
techn. Hans Schmid vom 25.1.1988, GZ. 9773 c/87, als Teil-
stück 5 ausgewiesene Trennstück des Grundstückes Nr. 265/18
Sonstige (Weg) im Ausmaß von 40 m² gegen eine von dem Ver-
tragspartner an die Stadt Wien zu leistende Entschädigung von
S 60.000,-- (Schilling sechzigtausend) zum Zwecke des Gemein-
gebrauches dem "Öffentlichen Gut" zugeschrieben wird.

Die Entschädigung ist binnen 14 Tagen ab Erhalt der Verständigung von der Genehmigung dieses Vertrages durch das nach der Wiener Stadtverfassung zuständige Organ fällig und zahlbar.

Für den Fall der Überschreitung dieser Zahlungsfrist ist der Vertragspartner verpflichtet, an die Stadt Wien Verzugszinsen in der Höhe von 5 % p.a. über der jeweils verlautbarten Bankrate, mindestens jedoch 12 % p.a., vom Tag der Fälligkeit bis zum Tag der tatsächlichen Zahlung zu entrichten.

II.)

Die Stadt Wien erteilt ihre ausdrückliche Einwilligung, das ohneweiteres im Sinne des unter Punkt I.) zitierten Teilungsplanes

- 1) das als Teilstück 5 bezeichnete Trennstück des Grundstückes Nr. 265/18 Sonstige (Weg) vom Gutsbestand der Liegenschaft EZ. 544 des Grundbuches der Kat.Gemeinde Neuwaldegg abgeschrieben und im Sinne des Abteilungs genehmigungsbescheides unter Einbeziehung in das Grundstück Nr. 258/28 Sonstige (Weg) dem Gutsbestand der im Eigentum der Stadt Wien stehenden Liegenschaft EZ. 536 dieses Grundbuches mit der Bezeichnung "Öffentliches Gut" zuge-schrieben werde, und

ob der Liegenschaft EZ. 544, KG. Neuwaldegg, das Grundstück Nr. 265/18 Sonstige (Weg) in dieses und das neue Grundstück Nr. 265/27 Sonstige (Weg) unterteilt werde.

III.)

Festgehalten wird, daß sich das Vertragsobjekt gemäß Punkt I.) bereits in ausgebautem Zustand befindet. Der physische Besitz am Vertragsobjekt verbleibt sohin der Stadt Wien, die dafür an den Vertragspartner und dessen etwaige Rechtsnachfolger im Eigentum des anliegenden Bauplatzes keinerlei Entgelt zu leisten hat.

Die Kosten für die Höhenlageherstellung betragen S 3.200,--, sind vom Vertragspartner an die Stadt Wien zu zahlen und zu dem im Punkt I.) genannten Termin fällig und zahlbar.

IV.)

Der Vertragspartner der Stadt Wien trägt sämtliche mit diesem Rechtsgeschäft einschließlich der Grundabteilung und seiner grundbücherlichen Durchführung verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben und wird die Verbücherung veranlassen.

V.)

Im übrigen gelten die Punkte 1. - 5., 8., 10. und 11.
der nachfolgend beigegebenen "Allgemeinen Bedingungen
der Stadt Wien für Kauf- und Tauschverträge", Auflage 1982,
als Bestandteil dieses Vertrages vereinbart.

Urkund dessen folgende Fertigung:

Wien, am 17. Oktober 1989

Für die Stadt Wien:

Der Leiter des Referates
für Zivil- und Strafrechtsangelegenheiten
im Rahmen der Magistratsverwaltung:



Dr. POKORNY
Senatsrat

Auflage 1982

Allgemeine Bedingungen



welche in Kauf- und Tauschverträgen zwischen der Stadt Wien und ihren Vertragspartnern üblicherweise vereinbart werden:

1.)

Für alle aus diesem Rechtsgeschäft etwa entspringenden Rechtsstreitigkeiten, für die nicht kraft Gesetzes eine Gerichtsstandsvereinbarung ausgeschlossen ist, sind in I. Instanz die sachlich zuständigen Gerichte am Sitz der Wiener Stadtvertretung, 1082 Wien, Rathaus, ausschließlich zuständig.

2.)

Die Vertragsurkunden werden von der Stadt Wien errichtet. Kaufverträge werden von den Käufern grundbücherlich durchgeführt.

3.)

Die Verkäufer bzw. Vertragsteile eines Tauschvertrages leisten keine Gewähr für einen besonderen im Vertrag nicht bedungenen Zustand.

4.)

Nebenabreden zu den Verträgen und allfällige Ergänzungen derselben bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Eine Änderung dieser Bedingung durch mündliche Vereinbarung oder konkludente Handlung wird ausgeschlossen.

5.)

Von den Verträgen wird eine Urschrift ausgefertigt und im Archiv der Stadt Wien verwahrt.

Die Vertragspartner der Stadt Wien erhalten auf Verlangen eine amtlich beglaubigte Vertragsabschrift.

6.)

Die Vertragspartner der Stadt Wien sind verpflichtet, eine allfällige Bodenwertabgabe noch für jenes Jahr zu zahlen, in dem die tatsächliche Übergabe der von ihnen veräußerten Vertragsobjekte in den physischen Besitz der Stadt Wien erfolgt.

7.)

Die Vertragspartner der Stadt Wien sind verpflichtet, den Einheitswertbescheid mit Grundstücksbeschreibung, den Grundsteuerbescheid, den Bodenwertabgabenbescheid sowie die Bestandvertragsurkunden ohne Verzug nach der Genehmigung des Vertrages durch das verfassungsmäßig zuständige Organ der Stadt Wien dem zuständigen Referenten der voraussichtlich für die Verwaltung der Vertragsobjekte in Betracht kommenden Magistratsabteilung zu übergeben.

Bei Wohnhäusern werden von diesem Referenten überdies folgende Verwaltungsunterlagen benötigt:

Eine Zinsliste mit Mieterverzeichnis [mit folgenden Angaben: Namen und Berufe der Hauptmieter, Größe der Mietobjekte (Anzahl der Räume und m², Art des Mietobjektes), Anzahl der Personen in den einzelnen Wohnungen, Friedenskronenwerte, Betriebskostenschlüssel, Hauptmietzinse, Wohnhauswiederaufbaufondsbeiträge, Höhe des allfälligen Betriebskostenpauschales und Leistungen der Hauptmieter auf Grund von Sondervereinbarungen,] ferner die Beitragserklärung an den Wohnhauswiederaufbaufonds samt Baubeschreibung und allfällige diesbezügliche Bescheide des Finanzamtes, die Versicherungspolizzen, allfällige baupolizeiliche Bescheide und gerichtliche Urteile, die Baupläne des Hauses, die Nachweise über die Friedenskronenwerte des Hauses, der Hausbesorgerdienstvertrag, die Lohnsteuerkarte und die Abmeldebestätigung der Krankenkasse für den Hausbesorger, die Wohnbausteuererklärung, die Mietaufwandsteuererklärung, die Zinsgroschensteuererklärung, die Entscheidungen der Schlichtungsstelle, die Abrechnung der Hauptmietzinsreserve samt Belegen aus den letzten 5 Jahren, die Betriebskostenabrechnung aus den letzten 3 Monaten und die Schlüssel von eventuell leerstehenden Mietobjekten.

8.)

Die Verkäufer bzw. Vertragsteile eines Tauschvertrages haften nicht für ein bestimmtes Ausmaß der Vertragsobjekte.

9.)

Wenn bei Vertragsabschluß die zur Verbücherung erforderlichen Teilungspläne noch nicht zur Verfügung stehen, sind die Vertragspartner der Stadt Wien verpflichtet, die zur Durchführung des Rechtsgeschäftes erforderlichen Aufsandungserklärungen abzugeben.

10.)

Durch den vorliegenden Vertrag wird den von der Baubehörde anlässlich der allfälligen Abteilungsgenehmigung zu stellenden Bedingungen nicht vorgegriffen.

Soweit nichts anderes vereinbart ist, treffen die Vertragspartner der Stadt Wien allfällige Verpflichtungen zur Grundübergabe und Herstellung der Höhenlage sowie allfällige sonstige von der Baubehörde anlässlich der Abteilungsgenehmigung und Baubewilligung vorzuschreibende Bedingungen.

11.)

Die Vertragspartner der Stadt Wien sind verpflichtet, den Vertrag binnen 8 Wochen nach Rechtskraft des Abteilungsgenehmigungsbescheides und Erhalt der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung grundbücherlich durchführen zu lassen.

Wien am 5. 10. 1939

Joseph Hübner 16.9.39

G 11 PP / 1 PP Die Echtheit der Unterschrift
des (der) Herrn HANSPAR 1024
geb. 16.9.1838 Hönshühler
1160 Wien, Albenpauer Nr. 24/12
..... wird bestätigt.
Urkunde aus 2 Bogen bestehend, mit 240,- gestempelt.
Zur Zahl beim Finanzamt
angezeigt, zur Zahl mit vergewahrt.

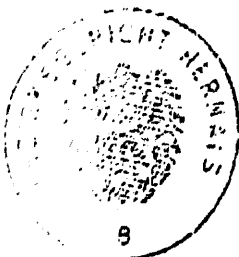
Befund aufgenommen.

Bezirksgericht Hernals

1172 Wien, Kalvarienberggasse 31

am 5. 10. 1939

Hübner





BRZ.: 3289/1989/in

Die Echtheit der Unterschrift des Herrn Senatsrat
Doktor Wilhelm POKORNY, in 1010 Wien, Rathaus,
als Stellvertreter des Leiters des Referates für
Zivil- und Strafrechtsangelegenheiten im Rahmen
der Magistratsdirektion für die Stadt Wien, wird
bestätigt. -----

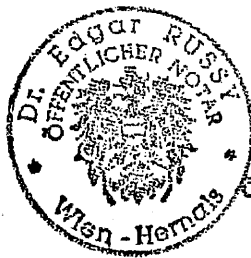
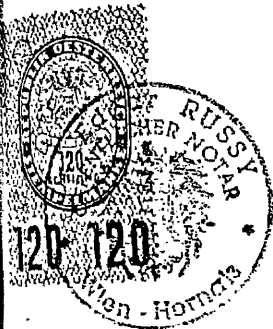
Wien, den 17.(siebzehnten) Oktober 1989-----
(eintausendneunhundertneunundachtzig). -----

Leg.Geb.incl.20% USt
und Stempel

S 90,--

S 120,--

S 210,--
=====



Edgar RUSNY
Öffentlicher Notar



Vorstehende für das-Finanzamt/den Gerichtsakt bestimmte-
 stempelfreie Abschrift/Fotocopie stimmt mit der mir vor-
 vorliegenden aus zweieinhalb-----
 Bogen bestehenden, mit sechshundertvierzig-----
 Schilling gestempelten Urschrift/Abschrift wort- und -----
 ziffernmässig vollständig überein.-----
 Wien, am siebenten September eintausendneunhundertzweiund
 neunzig. -----



H. Wimmer
 Dr. Harald WIMMER
 als mit Bescheid des Präsidenten des Landesgerichtes
 für ZRS Wien vom 23.6.1992 Zahl Pers. 4-K-34.57
 bestellter Substitut des öffentlichen Notars
 Dr. Karl Krenhuber
 Wien Hernals



NOI

welc
 Wien
 -wei
 1210
 29.7
 PAUL
 tüme
 seit

Zur
 in d
 daß
 des
 plan
 techn
 Grund

3688 / 92

~~3550 / 92~~ 1/G

MDZ - 6b-XVII 18/89 Wi

Gem. § 2 Ziff. 2 GebGes. 1957
und § 10 Ziff. 2 GGG 1984
für die Stadt Wien
stempel und gebühren

Anzahl am 19. Okt. 1989 u. unter B.R.P.
verbucht

164436

Finanzamt für Gebühren u.
Verkehrssteuern in Wien



V e r t r a g ,

welcher zwischen der Stadt Wien im Sinne der Genehmigung des Wiener Magistrates vom 8.8.1989, Zl. MA 69-1-T-17/78/88-III -Wei, einerseits, sowie Frau Christine SCHWARZ, geb. 8.12.1941, 1210 Wien, Autokaderstraße 3/6/3, Frau Martha PAUL, geb. 29.7.1948, 1080 Wien, Blindengasse 30/7, und Herrn Franz PAUL, geb. 17.6.1945, 1170 Wien, Waldrandweg 26, als Eigentümer der Liegenschaft EZ. 258, KG. Neuwaldegg, andererseits, abgeschlossen worden ist, wie folgt:

I.)

Zur Erfüllung der baubehördlichen Abtretungsverpflichtungen in das öffentliche Gut vereinbaren beide Vertragspartner, daß von der der Stadt Wien gehörigen Liegenschaft EZ. 544 des Grundbuches der Kat.Gemeinde Neuwaldegg das im Teilungsplan des Ing.Konsulenten für Vermessungswesen Dipl.Ing. Dr. techn. Hans Schmid vom 25.1.1988, GZ. 9773 c/87, ausgewiesene Grundstück Nr. 265/26 Sonstige (Weg) im Ausmaß von 18 m²

gegen eine von den Vertragspartnern an die Stadt Wien zu leistende Entschädigung von S 27.000,-- (Schilling siebenundzwanzigtausend) zum Zwecke des Gemeingebrauches dem "Öffentlichen Gut" zugeschrieben wird.

Die Entschädigung ist binnen 14 Tagen ab Erhalt der Verständigung von der Genehmigung dieses Vertrages durch das nach der Wiener Stadtverfassung zuständige Organ zur ungeteilten Hand fällig und zahlbar.

Für den Fall der Überschreitung dieser Zahlungsfrist sind die Vertragspartner verpflichtet, an die Stadt Wien Verzugszinsen in der Höhe von 5 % p.a. über der jeweils verlautbarten Bankrate, mindestens jedoch 12 % p.a., vom Tag der Fälligkeit bis zum Tag der tatsächlichen Zahlung zu entrichten.

II.)

Die Stadt Wien erteilt ihre ausdrückliche Einwilligung, daß ohneweiteres im Sinne des unter Punkt I.) zitierten Teilungsplanes das Grundstück Nr. 265/26 Sonstige (Weg) vom Gutsbestand der Liegenschaft EZ. 544 des Grundbuches der Kat. Gemeinde Neuwaldegg abgeschrieben und dem Gutsbestand der im Eigentum der Stadt Wien stehenden Liegenschaft EZ. 536 dieses Grundbuches mit der Bezeichnung "Öffentliches Gut" zugeschrieben und infolge Vereinigung seiner Fläche mit dem Grundstück Nr. 258/28 Sonstige (Weg) gelöscht werde.

III.)

an-
h
en
Festgehalten wird, daß sich das Vertragsobjekt gemäß Punkt I.) bereits in ausgebautem Zustand befindet. Der physische Besitz am Vertragsobjekt verbleibt sohin der Stadt Wien, die dafür an die Vertragspartner und deren etwaige Rechtsnachfolger im Eigentum des anliegenden Bauplatzes keinerlei Entgelt zu leisten hat.

gs-
Die Kosten für die Höhenlageherstellung betragen S 1.670,--, sind von den Vertragspartnern der Stadt Wien zu tragen und zu dem im Punkt I.) genannten Termin zur ungeteilten Hand fällig und zahlbar.

IV.)

aß
ngs-
Die Vertragspartner der Stadt Wien tragen sämtliche mit diesem Rechtsgeschäft einschließlich der Grundabteilung und seiner grundbücherlichen Durchführung verbundenen Kosten und Abgaben zur ungeteilten Hand und werden die Verbücherung veranlassen.

V.)

em
Im übrigen gelten die Punkte 1. - 5., 8., 10. und 11. der nachfolgend beigegebenen "Allgemeinen Bedingungen der

Stadt Wien für Kauf- und Tauschverträge", Auflage 1982,
als Bestandteil dieses Vertrages vereinbart.

Urkund dessen folgende Fertigung:

Wien, am 17. Oktober 1989

Für die Stadt Wien:

Der Leiter des Referates
für Zivil- und Strafrechtsangelegenheiten
im Rahmen der Magistratsdirektion:

i.V.



Dr. POKORNY
Senatsrat

X

X

Auflage 1982

Allgemeine Bedingungen



welche in Kauf- und Tauschverträgen zwischen der Stadt Wien und ihren Vertragspartnern üblicherweise vereinbart werden:

1.)

Für alle aus diesem Rechtsgeschäft etwa entspringenden Rechtsstreitigkeiten, für die nicht kraft Gesetzes eine Gerichtsstandsvereinbarung ausgeschlossen ist, sind in I. Instanz die sachlich zuständigen Gerichte am Sitz der Wiener Stadtvertretung, 1082 Wien, Rathaus, ausschließlich zuständig.

2.)

Die Vertragsurkunden werden von der Stadt Wien errichtet. Kaufverträge werden von den Käufern grundbücherlich durchgeführt.

3.)

Die Verkäufer bzw. Vertragsteile eines Tauschvertrages leisten keine Gewähr für einen besonderen im Vertrag nicht bedungenen Zustand.

4.)

Nebensabreden zu den Verträgen und allfällige Ergänzungen derselben bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Eine Änderung dieser Bedingung durch mündliche Vereinbarung oder konkludente Handlung wird ausgeschlossen.

5.)

Von den Verträgen wird eine Urschrift ausgefertigt und im Archiv der Stadt Wien verwahrt.

Die Vertragspartner der Stadt Wien erhalten auf Verlangen eine amtlich beglaubigte Vertragsabschrift.

6.)

Die Vertragspartner der Stadt Wien sind verpflichtet, eine allfällige Bodenwertabgabe noch für jenes Jahr zu zahlen, in dem die tatsächliche Übergabe der von ihnen veräußerten Vertragsobjekte in den physischen Besitz der Stadt Wien erfolgt.

7.)

Die Vertragspartner der Stadt Wien sind verpflichtet, den Einheitswertbescheid mit Grundstücksbeschreibung, den Grundsteuerbescheid, den Bodenwertabgabenbescheid sowie die Bestandvertragsurkunden ohne Verzug nach der Genehmigung des Vertrages durch das verfassungsmäßig zuständige Organ der Stadt Wien dem zuständigen Referenten der voraussichtlich für die Verwaltung der Vertragsobjekte in Betracht kommenden Magistratsabteilung zu übergeben.

Bei Wohnhäusern werden von diesem Referenten überdies folgende Verwaltungsunterlagen benötigt:

Eine Zinsliste mit Mieterverzeichnis [mit folgenden Angaben: Namen und Berufe der Hauptmieter, Größe der Mietobjekte (Anzahl der Räume und m², Art des Mietobjektes), Anzahl der Personen in den einzelnen Wohnungen, Friedenskronenwerte, Betriebskostenschlüssel, Hauptmietzinse, Wohnhauswiederaufbaufondsbeiträge, Höhe des allfälligen Betriebskostenpauschales und Leistungen der Hauptmieter auf Grund von Sondervereinbarungen,] ferner die Beitragserklärung an den Wohnhauswiederaufbaufonds samt Baubeschreibung und allfällige diesbezügliche Bescheide des Finanzamtes, die Versicherungspolizzen, allfällige baupolizeiliche Bescheide und gerichtliche Urteile, die Baupläne des Hauses, die Nachweise über die Friedenskronenwerte des Hauses, der Hausbesorgerdienstvertrag, die Lohnsteuerkarte und die Abmeldebestätigung der Krankenkasse für den Hausbesorger, die Wohnbausteuererklärung, die Mietaufwandsteuererklärung, die Zinsgroschensteuererklärung, die Entscheidungen der Schlichtungsstelle, die Abrechnung der Hauptmietzinsreserve samt Belegen aus den letzten 5 Jahren, die Betriebskostenabrechnung aus den letzten 3 Monaten und die Schlüssel von eventuell leerstehenden Mietobjekten.

8.)

Die Verkäufer bzw. Vertragsteile eines Tauschvertrages haften nicht für ein bestimmtes Ausmaß der Vertragsobjekte.

9.)

Wenn bei Vertragsabschluß die zur Verbücherung erforderlichen Teilungspläne noch nicht zur Verfügung stehen, sind die Vertragspartner der Stadt Wien verpflichtet, die zur Durchführung des Rechtsgeschäftes erforderlichen Aufsandungserklärungen abzugeben.

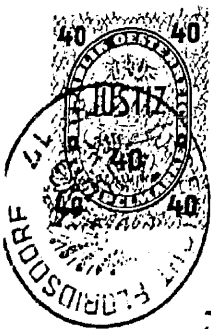
10.)

Durch den vorliegenden Vertrag wird den von der Baubehörde
anlässlich der allfälligen Abteilungsgenehmigung zu stellen-
den Bedingungen nicht vorgegriffen.

Soweit nichts anderes vereinbart ist, treffen die Vertrags-
partner der Stadt Wien allfällige Verpflichtungen zur Grund-
übergabe und Herstellung der Höhenlage sowie allfällige
sonstige von der Baubehörde anlässlich der Abteilungsge-
nehmigung und Baubewilligung vorzuschreibende Bedingungen.

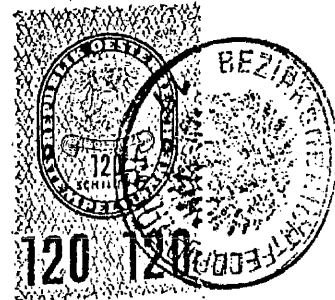
11.)

Die Vertragspartner der Stadt Wien sind verpflichtet, den
Vertrag binnen 8 Wochen nach Rechtskraft des Abteilungs-
genehmigungsbescheides und Erhalt der steuerlichen Unbe-
denklichkeitsbescheinigung grundbücherlich durchführen zu
lassen.



Schwarz Christine
8. 12. 1941

1254 189



Die Echtheit der Unterschrift

Christine Schwarz, geb. 8. 12. 1941
1210 Wien, Dauterkadweg 3/6/3

wird bestätigt.

Urkunde aus 1 Bogen
bestehend, mit 120,- gestempelt.

Bezirksgericht Floridsdorf

Gerechtigkeitsgasse 6, 1211 Wien
am 22. Sep. 1941



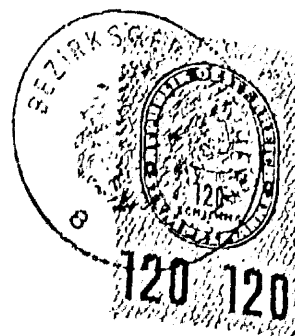
Hellwig
1211

in am 29.9.1989

Franz PAUL 17.6.1945

Franz Paul

Dr. Martha Paul
verheh. Baume



G 1161/89

- Die Echtheit der Unterschriften des
- 1.) P A U L Franz, geb. 17.6.1945,
Taxiunternehmer, 1170 Wien, Waldrand-
weg 24-26, 2.) Dr. P A U L Martha,
verehelichte B A U M E , geb. 29.7.1948,
Lehrerin, 1080 Wien, Blindengasse 30/7
wird b e s t ä t i g t .
- Urkunde aus 2 1/2 Bogen bestehend, mit
S 520,-- gestempelt.

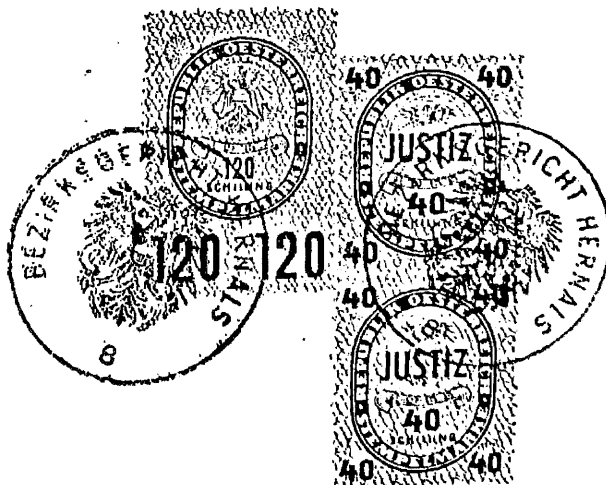
Bezirksgericht Hernald

1172 Wien, Kalvarienberggasse 31

Wien, am 29. September 1989



libonely



BRZ.: 3288/1989/in

Die Echtheit der Unterschrift des Herrn Senatsrat
Doktor Wilhelm POKORNY, in 1010 Wien, Rathaus,
als Stellvertreter des Leiters des Referates für
Zivil- und Strafrechtsangelegenheiten im Rahmen
der Magistratsdirektion für die Stadt Wien, wird
bestätigt.-----

Wien, den 17. (siebzehnten) Oktober 1989 (ein---
tausendneunhundertneunundachtzig).-----

Leg.Geb.incl.20% USt
und Stempel

S 60,--

S 120,--

S 180,--

=====



L. J. J. J.
Öffentlicher Notar

Vorstehende für das-Finanzamt/den Gerichtsakt bestimmte--
stempelfreie Abschrift/Fotocopie stimmt mit der mir vor--
vorliegenden aus zweieinhalb-----
Bogen bestehenden, mit achthundertvierzig-----
Schilling gestempelten Urschrift/Abschrift wort- und ----
ziffernmässig vollständig überein.-----
Wien, am siebenten September eintausendneunhundertzweiund
neunzig. -----



Handwritten signature: Harald Wimmer
Dr. Harald WIMMER

als mit Bescheid des Präsidenten des Landesgerichtes
für ZRS Wien vom 23.6. 1992 Zahl Pers. 4-K-04.57
bestellter Substitut des öffentlichen Notars
Dr. Karl Krenhuber
Wien Hernals

MDZ - 6b-XVII 16/89 Wi



~~3550/92~~ 11

Gem. § 2 Ziff. 2 GebGes. 1957
und § 10 Ziff. 2 GCG 1984
für die Stadt Wien
stempel- und gebührenfrei

Angezeigt am 13. OKT 1989 u. u. der B.G.P.
16.10.89 verbucht

Finanzamt für Grundsteuer
Verkehrssteuern Wien

V e r t r a g ,

3688/92

welcher zwischen der Stadt Wien im Sinne der Genehmigung des Wiener Magistrates vom 8.8.1989, Zl. MA 69-1-T-17/78/88 II -Wei, einerseits, sowie Herrn Walter Obermaier, geb. 9.9.1917, und Frau Hildegard Obermaier, geb. 4.5.1919, beide 1170 Wien, Geblergasse 61/33, als Eigentümer der Liegenschaft EZ. 254, KG. Neuwaldegg, andererseits, abgeschlossen worden ist, wie folgt:

I.)

Zur Erfüllung der baubehördlichen Abtretungsverpflichtungen in das öffentliche Gut vereinbaren beide Vertragspartner, daß von der der Stadt Wien gehörigen Liegenschaft EZ. 544 des Grundbuches der Kat.Gemeinde Neuwaldegg das im Teilungsplan des Ing.Konsulenten für Vermessungswesen Dipl.Ing. Dr.techn. Hans Schmid vom 25.1.1988, GZ. 9773 c/87, als Teilstück 8 ausgewiesene Trennstück des Grundstückes Nr. 265/18 Sonstige (Weg) im Ausmaß von 18 m² gegen eine von den Vertragspartnern an die Stadt Wien zu leistende Entschädigung von S 27.000,-- (Schilling siebenundzwanzigtausend) zum Zwecke des Gemeingebrauches dem "Öffentlichen Gut" zugeschrieben wird.

Die Entschädigung ist binnen 14 Tagen ab Erhalt der Verständigung von der Genehmigung dieses Vertrages durch das nach der Wiener Stadtverfassung zuständige Organ zur ungeteilten Hand fällig und zahlbar.

Für den Fall der Überschreitung dieser Zahlungsfrist sind die Vertragspartner verpflichtet, an die Stadt Wien Verzugszinsen in der Höhe von 5 % p.a. über der jeweils verlautbarten Bankrate, mindestens jedoch 12 % p.a., vom Tag der Fälligkeit bis zum Tag der tatsächlichen Zahlung zu entrichten.

II.)

Die Stadt Wien erteilt ihre ausdrückliche Einwilligung, daß ohneweiteres im Sinne des unter Punkt I.) zitierten Teilungsplanes

- 1) das als Teilstück 8 bezeichnete Trennstück des Grundstückes Nr. 265/18 Sonstige (Weg) vom Gutsbestand der Liegenschaft EZ. 544 des Grundbuches der Kat.Gemeinde Neuwaldegg abgeschrieben und im Sinne des Abteilungs genehmigungsbescheides unter Einbeziehung in das Grundstück Nr. 258/28 Sonstige (Weg) dem Gutsbestand der im Eigentum der Stadt Wien stehenden Liegenschaft EZ. 536 dieses Grundbuches mit der Bezeichnung "Öffentliches Gut" zugeschrieben werde, und
- 2) ob der Liegenschaft EZ. 544, KG. Neuwaldegg, das Grundstück Nr. 265/18 Sonstige (Weg) in dieses und das neue Grundstück Nr. 265/27 Sonstige (Weg) unterteilt werde.

III.)

Festgehalten wird, daß sich das Vertragsobjekt gemäß Punkt I.) bereits im ausgebauten Zustand befindet. Der physische Besitz am Vertragsobjekt verbleibt sohin der Stadt Wien, die dafür an die Vertragspartner und deren etwaige Rechtsnachfolger im Eigentum des anliegenden Bauplatzes keinerlei Entgelt zu leisten hat.

Die Kosten für die Höhenlageherstellung betragen S 1.875,--, sind von den Vertragspartnern der Stadt Wien zu tragen und zu dem im Punkt I.) genannten Termin zur ungeteilten Hand fällig und zahlbar.

IV.)

Die Vertragspartner der Stadt Wien tragen sämtliche mit diesem Rechtsgeschäft einschließlich der Grundabteilung und seiner grundbücherlichen Durchführung verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben zur ungeteilten Hand und werden die Verbücherung veranlassen.

V.)

Im übrigen gelten die Punkte 1. - 5., 8., 10. und 11. der nachfolgend beigegebenen "Allgemeinen Bedingungen der Stadt Wien für Kauf- und Tauschverträge", Auflage 1982, als Bestandteil dieses Vertrages vereinbart.

Urkund dessen folgende Fertigung:

Wien, am 12. Oktober 1989

Für die Stadt Wien:

Der Leiter des Referates

für Zivil- und Strafrechtsangelegenheiten

Im Rahmen der Magistratsfunktion:



1. V.

Dr. POKORNY

Senatsrat

Wien am 29. 9. 1989

Hildegarde Obermaier
4. 5. 1919

Walter Obermaier
9. 9. 1917.

G 1156/89

Die Echtheit der Unterschriften des

1.) O B E R M A I E R Walter, geb. 9.9.1917,
Pensionist, 1170 Wien, Geblergasse 61/33,

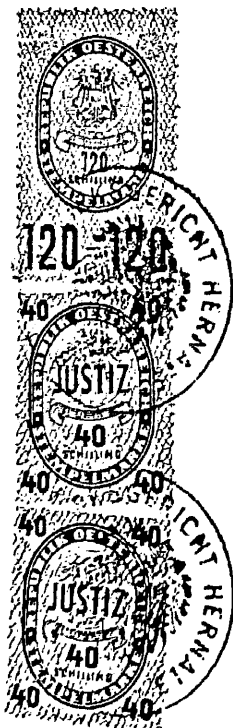
2.) O B E R M A I E R Hildegarde,
geb. 4.5.1919, Pensionistin, 1170 Wien,
Geblergasse 61/33 wird b e s t ä t i g t .

Urkunde aus 2 Bogen bestehend, mit
S 240,-- gestempelt.

Bezirksgericht Hernals

1172 Wien, Kalvarienberggasse 31

Wien, am 29. September 1989



lib onel

Allgemeine Bedingungen



welche in Kauf- und Tauschverträgen zwischen der Stadt Wien und ihren Vertragspartnern üblicherweise vereinbart werden:

1.)

Für alle aus diesem Rechtsgeschäft etwa entspringenden Rechtsstreitigkeiten, für die nicht kraft Gesetzes eine Gerichtsstandsvereinbarung ausgeschlossen ist, sind in I. Instanz die sachlich zuständigen Gerichte am Sitz der Wiener Stadtvertretung, 1082 Wien, Rathaus, ausschließlich zuständig.

2.)

Die Vertragsurkunden werden von der Stadt Wien errichtet. Kaufverträge werden von den Käufern grundbücherlich durchgeführt.

3.)

Die Verkäufer bzw. Vertragsteile eines Tauschvertrages leisten keine Gewähr für einen besonderen im Vertrag nicht bedungenen Zustand.

4.)

Nebenabreden zu den Verträgen und allfällige Ergänzungen derselben bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Eine Änderung dieser Bedingung durch mündliche Vereinbarung oder konkludente Handlung wird ausgeschlossen.

5.)

Von den Verträgen wird eine Urschrift ausgefertigt und im Archiv der Stadt Wien verwahrt.

Die Vertragspartner der Stadt Wien erhalten auf Verlangen eine amtlich beglaubigte Vertragsabschrift.

6.)

Die Vertragspartner der Stadt Wien sind verpflichtet, eine allfällige Bodenwertabgabe noch für jenes Jahr zu zahlen, in dem die tatsächliche Übergabe der von ihnen veräußerten Vertragsobjekte in den physischen Besitz der Stadt Wien erfolgt.

7.)

Die Vertragspartner der Stadt Wien sind verpflichtet, den Einheitswertbescheid mit Grundstücksbeschreibung, den Grundsteuerbescheid, den Bodenwertabgabenbescheid sowie die Bestandvertragsurkunden ohne Verzug nach der Genehmigung des Vertrages durch das verfassungsmäßig zuständige Organ der Stadt Wien dem zuständigen Referenten der voraussichtlich für die Verwaltung der Vertragsobjekte in Betracht kommenden Magistratsabteilung zu übergeben.

Bei Wohnhäusern werden von diesem Referenten überdies folgende Verwaltungsunterlagen benötigt:

Eine Zinsliste mit Mieterverzeichnis [mit folgenden Angaben: Namen und Berufe der Hauptmieter, Größe der Mietobjekte (Anzahl der Räume und m², Art des Mietobjektes), Anzahl der Personen in den einzelnen Wohnungen, Friedenskronenwerte, Betriebskostenschlüssel, Hauptmietzinse, Wohnhauswiederaufbaufondsbeiträge, Höhe des allfälligen Betriebskostenpauschales und Leistungen der Hauptmieter auf Grund von Sondervereinbarungen,] ferner die Beitragserklärung an den Wohnhauswiederaufbaufonds samt Baubeschreibung und allfällige diesbezügliche Bescheide des Finanzamtes, die Versicherungspolizzen, allfällige baupolizeiliche Bescheide und gerichtliche Urteile, die Baupläne des Hauses, die Nachweise über die Friedenskronenwerte des Hauses, der Hausbesorgerdienstvertrag, die Lohnsteuerkarte und die Abmeldebestätigung der Krankenkasse für den Hausbesorger, die Wohnbausteuererklärung, die Mietaufwandsteuererklärung, die Zinsgroschensteuererklärung, die Entscheidungen der Schlichtungsstelle, die Abrechnung der Hauptmietzinsreserve samt Belegen aus den letzten 5 Jahren, die Betriebskostenabrechnung aus den letzten 3 Monaten und die Schlüssel von eventuell leerstehenden Mietobjekten.

8.)

Die Verkäufer bzw. Vertragsteile eines Tauschvertrages haften nicht für ein bestimmtes Ausmaß der Vertragsobjekte.

9.)

Wenn bei Vertragsabschluß die zur Verbücherung erforderlichen Teilungspläne noch nicht zur Verfügung stehen, sind die Vertragspartner der Stadt Wien verpflichtet, die zur Durchführung des Rechtsgeschäftes erforderlichen Aufsandungserklärungen abzugeben.

10.)

Durch den vorliegenden Vertrag wird den von der Baubehörde anlässlich der allfälligen Abteilungsgenehmigung zu stellenden Bedingungen nicht vorgegriffen.

Soweit nichts anderes vereinbart ist, treffen die Vertragspartner der Stadt Wien allfällige Verpflichtungen zur Grundübergabe und Herstellung der Höhenlage sowie allfällige sonstige von der Baubehörde anlässlich der Abteilungsgenehmigung und Baubewilligung vorzuschreibende Bedingungen.

11.)

Die Vertragspartner der Stadt Wien sind verpflichtet, den Vertrag binnen 8 Wochen nach Rechtskraft des Abteilungsgenehmigungsbescheides und Erhalt der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung grundbücherlich durchführen zu lassen.

Wien am 29. 9. 1989
Hildegarde Obermaier
4.5.1919

Walter Obermaier
9.9.1917

Gebührenfrei gem. § 2 Ziff. 2 GebGes. 1957 und § 10 Ziff. 3
GGG 1984

G 1156/89

Die Echtheit der Unterschriften des

1.) O B E R M A I E R Walter, geb. 9.9.1917,
Pensionist, 1170 Wien, Geblergasse Nr. 61/33,

2.) O B E R M A I E R Hildegarde,
geb. 4.5.1919, Pensionistin, 1170 Wien,
Geblergasse Nr. 61/33 wird bestätigt.

Urkunde aus 1 1/2 Bogen bestehend, mit
S 240,-- gestempelt.

Bezirksgericht Hernals

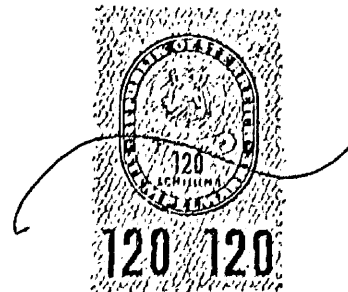
1172 Wien, Kalvarienberggasse 31

Wien, am 29. September 1989



Uebornik

Am Kl. 29.9.1989
Wien, am 29.9.1989
Uebornik



BRZ.: 3242/1989/in

Die Echtheit der Unterschrift des Herrn Senatsrat
Doktor Wilhelm POKORNY, in 1010 Wien, Rathaus,
als Stellvertreter des Leiters des Referates für
zivil- und Strafrechtsangelegenheiten im Rahmen
der Magistratsdirektion für die Stadt Wien, wird
bestätigt. -----

Wien, den 12. (zwölften) Oktober 1989-----
(eintausendneunhundertneunundachtzig). -----

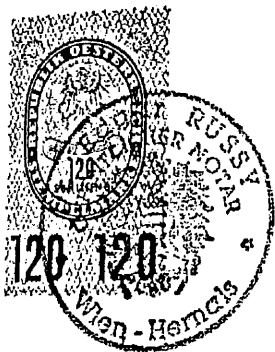
Leg.Geb.incl.20% USt
und Stempel

S 60,--

S 120,--

S 180,--

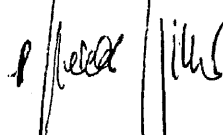
=====



Y. J. L.
öffentlicher Notar

Vorstehende für das-Finanzamt/den Gerichtsakt bestimmte-
stempelfreie Abschrift/Fotocopie stimmt mit der mir vor-
vorliegenden aus zweieinhalb-----
Bogen bestehenden, mit achthundert-----
Schilling gestempelten Urschrift/Abschrift wort- und -----
ziffernmässig vollständig überein.-----
Wien, am siebenten September eintausendneunhundertzweiund
neunzig. -----




Dr. Harald WIMMER
als mit Bescheid des Präsidenten des Landesgerichtes
für ZRS Wien vom 23.6. 1992 Zahl Pers. 4-K-34.57
bestellter Substitut des öffentlichen Notars
Dr. Karl Krenhuber
Wien Hernals



Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 64

Vergebührt mit EUR 13,10 der

MAGISTRAT DER STADT WIEN
Magistratsabteilung 64

Die Rechtskraft dieses Bescheides
wird bestätigt.

Wien, 03. MRZ. 2009
Für den Abteilungsleiter:

Wölke

ma64
Stadt Wien

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 64
Lerchenfelder Straße 4
A-1082 Wien
Tel.: (+43 1) 40 00-Dw
Fax: (+43 1) 40 00-99-89910
E-Mail: post@ma64.wien.gv.at
www.wien.at/ma64/

Wien, am 26.01.2009

MA 64 – 3606/2008

Wien 17., Waldrandweg ON 14
EZ 405, 536 und 251 der Kat.Gem. Neuwaldegg
Ansuchen um Grundabteilung

Bescheid

Gemäß § 13 Abs. 2 lit. b der Bauordnung für Wien (BO), LGBl. f. Wien Nr. 11/1930 i.d.g.F. wird die Abteilung von Grundstücken nach dem mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Teilungsplan des Ing.Kons. für Verm.Wesen Baurat h.c. Dipl.-Ing. Manfred Eckharter vom 2.12.2008, GZ 6492A, einschließlich der im Teilungsplan vorgesehenen Zu- und Abschreibungen und der in diesem ausgewiesenen Bauplätze, Baulose bzw. Kleingärten bewilligt.

Vorgeschrieben wird:

- 1.) Das Teilstück 2 und das Grundstück 262/47 sind gemäß § 17 Abs. 4, lit. a BO gleichzeitig mit der grundbücherlichen Durchführung dieser Abteilung unentgeltlich und lastenfrei, ersteres zum Zwecke der Vereinigung mit dem Grundstück 277/14 des öffentlichen Gutes abzuschreiben, letzteres in das öffentliche Gut zu übertragen.
- 2.) Der Eigentümer des Bauloses rot A ist gemäß § 16 Abs. 3 BO verpflichtet, auf dem in den Teilungsplänen vorläufig mit (277/27) bezeichneten prov. Grundstück einen Aufschließungsweg straßenmäßig herzustellen, zu erhalten, zu beleuchten und zu reinigen sowie die Herstellung, Erhaltung und Benützung von Aufschließungsleitungen zu dulden.



3.) Der Eigentümer des prov. Grundstückes (277/27) ist gemäß § 16 Abs. 3 BO verpflichtet, auf diesem Grundstück den Durchgang und die Durchfahrt zu dulden.

4.) Das Baulos rot A und das zugehörige Wegtrennstück sind in eine gemeinsame Einlage zu legen.

5.) Gleichzeitig mit der grundbücherlichen Durchführung dieser Abteilung ist gemäß § 130 und § 13 Abs. 5 BO das genehmigte Baulos als solches im Grundbuch anzumerken.

6.) Weiters ist gleichzeitig mit der grundbücherlichen Durchführung dieser Abteilung gemäß § 130 BO das Bestehen folgender Verpflichtungen im Grundbuch ersichtlich zu machen:

a.) Zur Einhaltung der Verpflichtungen gemäß § 16 Abs. 3 BO nach Punkt 2 dieses Bescheides auf der Einlage des Bauloses rot A.

b.) Zur Duldung des Durchganges und der Durchfahrt nach Punkt 3 dieses Bescheides auf der Einlage des prov. Grundstückes (277/27).

Gleichzeitig wird gemäß § 131 BO mit der grundbücherlichen Durchführung der Abteilung verfügt:

In der EZ 405 der Kat.Gem. Neuwaldegg:

Die Anmerkung der Kleingartenfläche im A-Blatt unter lfd.Nr. 1a, TZ 548/1961, ist zu löschen.

Die im A-Blatt unter lfd.Nr. 2a und 3a, TZ 548/1961, ersichtlich gemachten Verpflichtungen sind zu löschen.

In der EZ 251 der Kat.Gem. Neuwaldegg:



Die im A-Blatt unter lfd.Nr. 3a, TZ 408/1991, ersichtlich gemachte Verpflichtung ist hinsichtlich Grundstück 262/47 zu löschen.

Die im A-Blatt unter lfd.Nr. 10a, TZ 3688/1992, ersichtlich gemachte Verpflichtung ist zu löschen.

Das Grundstück 262/47 ist von den im A-Blatt unter lfd.Nr. 7a und 8a, TZ 3688/1992, ersichtlich gemachten Verpflichtungen freizulassen.

Der grundbücherliche Vollzug der Löschungen bzw. Freilassung ist hinsichtlich der Anmerkung und der im A-Blatt ersichtlich gemachten baubehördlichen Verpflichtungen, soweit dies in diesem Bescheid verfügt wurde, ohne weitere Erklärung der Stadt Wien durchzuführen.

Es wird bestätigt, dass für die in eine Einlage des öffentlichen Gutes abzuschreibende Grundfläche die Widmung zum Gemeingebrauch durch Verwaltungsakt festgesetzt worden ist.

Begründung

Die tatsächlichen Umstände sind den vorgelegten Teilungsplänen entnommen. Die Abteilung und die Abschreibungen entsprechen der BO und konnten daher bewilligt werden. Die Auflagen sind in den bezogenen Gesetzesstellen begründet.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid ist die binnen zwei Wochen nach Zustellung schriftlich bei der Magistratsabteilung 64, 1082 Wien, Lerchenfelder Straße 4, einzubringende Berufung zulässig, die den Bescheid, gegen den sie sich richtet, zu bezeichnen und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten hat.

Hinweise

1. Die Bewilligung und die Kenntnisnahme einer Abteilung werden unwirksam, wenn die Abteilung binnen zwei Jahren, vom Tage der Zustellung des Bescheides an gerechnet, nicht grundbücherlich durchgeführt worden ist. Ist auf Grund einer gültigen Abteilungsbewilligung eine Baubewilligung erwirkt worden, erlischt die Abteilungsbewilligung erst mit Ablauf der Gültigkeitsdauer der Baubewilligung.
2. Zwecks grundbücherlicher Durchführung der Grundabteilung müssten Sie ein Gesuch an das zuständige Bezirksgericht richten, dem dieser Bescheid im Original, versehen mit einer Rechtskraftbestätigung, anzuschließen ist. Die Rechtskraftbestätigung erhalten Sie, sofern nicht ein Rechtsmittelverzicht abgegeben wird, frühestens drei Wochen nach der Zustellung des Bescheides bei der Magistratsabteilung 64.

Ergeht an:

- 1.) Herrn Dr. Amr Daw, geb. 9.1.1958, 1190 Wien, Gugitzgasse 8/28, mit 4 Teilungsplänen und Zahlschein;
- 2.) Frau Christine Kaspar, geb. 19.4.1947, 1160 Wien, Koppstraße 69-73/6/12;

in Abschrift an:

- 3.) Herrn Ing.Kons. f. Verm.Wesen Baurat h.c. Dipl.-Ing. Manfred Eckharter, Friedrichstraße 6, 1010 Wien, als Planverfasser, per E-Mail;
- 4.) MA 28 mit Teilungsplan;
- 5.) MA 37/Bezirksstelle für den 17. Bezirk, per E-Mail;
- 6.) MA 69-Schriftoperat mit Teilungsplan;
- 7.) MA 41, per E-Mail.

Referent:
Arthaber
☎ 4000-89952



Für den Abteilungsleiter:

Wagner

Vermessungsamt



Vermessungsamt Wien, Obere Donaustraße 55, A-1020 Wien

FL43010302

DVR: 0037320

VERMESSUNG ECKHARTER ZT GMBH
Friedrichstraße 6
1010 WIEN

Geschäftszahl:

P 29/09

KG-Nummer:

01404

KG-Name:

Neuwaldegg

Datum:

06.03.2009

Rückfragen:

Dipl.-Ing. Ingrid PLIESSNIG

Bescheid

Der elektronisch erstellte Plan des Planverfassers Baurat h.c. Dipl.-Ing. Manfred ECKHARTER, Friedrichstraße 6, 1010 Wien vom 02.12.2008, GZ 6492A, wird

bescheinigt.

Gemäß § 2 Abs. 1 des Liegenschaftsteilungsgesetzes (LiegTeilG) BGBl Nr. 3/1930 igF ist der Plan zur Gänze grundbücherlich durchzuführen.

Rechtsgrundlage: §39 des Vermessungsgesetzes (VermG), BGBl. Nr. 306/1968 igF

Begründung

Eine Begründung entfällt gem. § 58 Abs. 2 AVG 1991, da dem Antrag stattgegeben wurde.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen 2 Wochen ab Zustellung bei dieser Behörde schriftlich, mittels Telefax oder E-Mail Berufung erhoben werden. Die Berufung hat diesen Bescheid zu bezeichnen und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten.

Die Berufung ist nach dem Gebührengesetz 1957 BGBl. Nr. 267/1957 igF zu vergebühren: Die Eingabe mit Euro 13,20. Jede Beilage mit Euro 3,60 je Bogen (wobei die Gesamtsumme je Beilage mit maximal Euro 21,80 begrenzt ist). Wenn die Gebühr nicht bei der Eingabe bar entrichtet wird, wird sie mit dem die Berufung erledigenden Bescheid mit Erlagschein vorgeschrieben.

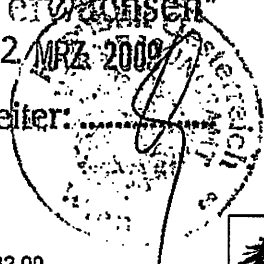
Zur Beachtung: Nach § 39 Abs. 1 VermG muss der Antrag auf grundbücherliche Durchführung des bescheinigten Planes innerhalb 18 Monate, spätestens am 06.09.2010 beim Grundbuchsgericht einlangen.


Dipl.-Ing. Ingrid PLIESSNIG
Für den Leiter des Vermessungsamtes Wien

**"Dieser Bescheid ist in
Rechtskraft erwachsen"**

Wien, am 12. März 2009

Für den Amtsleiter:



Vermessungsamt Wien
Obere Donaustraße 55
A-1020 Wien

Tel.: +43-(0)1-21110-3100
Fax: +43-(0)1-21110-3117
E-Mail: wien@bev.gv.at
See you: www.bev.gv.at

UID: ATU384 732 00
PSK: 5190.001
BLZ: 60000
IBAN: AT56 6000 0000 0519 0001
BIC: OPSKATWW



Anlage VI



Grundverrechnungsertragsteuern am 3.7.2008

zu Einlage 40-205-73/2008

Dr. Christian Neubauer

Mistelbach/NÖ

ÖFFENTLICHER NOTAR
DR. CHRISTIAN NEUBAUER
 A-2130 MISTELBACH, NÖ • HAUPTPLATZ 20
 TEL: 02572/20024 • FAX: DW 30
 EMAIL: NOTAR@NEUBAUER.CO.AT
 DVR 1039903 ATU 16655100

Dr.N/sk

KAUFVERTRAG

abgeschlossen zwischen

1. **Christine Kaspar, geb. 19.4.1947**, 1160 Wien, Koppstraße 69-73/6/12
im folgenden kurz Verkäuferin genannt, einerseits und
 2. **Dr. Amr Hussein Daw, geb. 9.1.1958**, 1190 Wien, Gugitzgasse 8/28
im folgenden kurz Käufer genannt, andererseits,
- wie folgt:

I.

Die Verkäuferin ist Eigentümerin der nachstehenden Liegenschaft, mit folgendem Grundbuchsstand, und zwar:

GRUNDBUCH 01404 Neuwaldegg EINLAGEZAHL 251
 BEZIRKSGERICHT Hernals
 ***** ABFRAGEDATUM 2008-12-03
 Letzte TZ 2041/2002

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
262/2	G	GST-Fläche	619	
		Baufl. (Gebäude)	67	
		Baufl. (begrünt)	552	Bachzeile 12
				Waldrandweg 16
262/46		Sonstige	104	
		(Straßenanlage)		
262/47		Sonstige	3	
		(Straßenanlage)		

GESAMTFLÄCHE 726

***** A2 *****

- 1 a 1438/1931 3688/1992 2041/2002 Recht des Gehens und Fahrens über Gst 262/4 bis 262/6 262/8 262/10 bis 262/12 262/39 262/40 262/42 258/28
- 3 a 408/1991 3688/1992 Bestehen der gestundeten Verpflichtung zur Herstellung des endgültigen Gehsteiges in Ansehung Gst 262/2 262/46 262/47
- 6 a 3688/1992 Bauplatz (auf) Gst 262/2 (Bauplatz A)
- 7 a 3688/1992 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage nach Pkt 1 und 2 Bescheid 1989-09-26 und zur Übergabe
- 8 a 3688/1992 Verpflichtung zur Einhaltung der Verpflichtung lt § 53 Abs 1 BO für Wien nach Pkt 4 Bescheid 1989-09-26
- 9 a 3688/1992 Verpflichtung zur Duldung des Durchganges und der Durchfahrt

nach Pkt 5 Bescheid 1989-09-26 hins 262/46
 10 a 3688/1992 Verpflichtung zur Grundabtretung und Übergabe nach Pkt 3
 Bescheid 1989-09-26 hins 262/47
 ***** B *****
 1 ANTEIL: 1/1
 Kaspar Christine
 GEB: 1947-04-19 ADR: Klausg. 24/12 1160
 c 4628/1994 Einantwortungsurkunde 1994-05-13 Eigentumsrecht
 ***** C *****
 1 a 1438/1931 2041/2002
 DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens gem Abs VIII
 Kaufvertrag 1930-11-07 für Gst 262/4 bis 262/6 262/8 262/10
 bis 262/12 262/39 262/40 262/42 258/28
 ***** HINWEIS *****
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS
 ***** 2008-12-03 14:01,06562 10 ***** ZEILEN: 43
Gegenstand dieses Kaufvertrages ist jedoch lediglich das Grundstück 262/47.

II.

Die Verkäuferin verkauft und übergibt an den Käufer und dieser kauft und übernimmt von der Verkäuferin den im Punkt I. dieses Vertrages näher bezeichneten Kaufgegenstand, samt allem rechtlichen und physischen Zubehör, so wie die Verkäuferin den Kaufgegenstand bisher besessen und benützt hat oder doch zu besitzen und benützen berechtigt war.

III.

Als Kaufpreis wurde beiderseits und einvernehmlich der Betrag von € 300,00 (Euro dreihundert) vereinbart.
 Eine Umsatzsteuer gelangt nicht zur Verrechnung.

IV.

Die Bezahlung des obgenannten Kaufpreises erfolgt in der Weise, dass der Käufer bereits bei Unterfertigung dieses Vertrages den Kaufpreis an die Verkäuferin übergibt, und quittiert die Verkäuferin den richtigen Erhalt hiemit und unter einem.

V.

Die Übergabe und Übernahme des Kaufgegenstandes in den physischen Besitz und Genuss des Käufers erfolgt am Tag der Unterfertigung dieses Vertrages durch sämtliche Vertragsparteien und gehen von da an um 24.00 Uhr Gefahr, Schaden und Zufall, sowie Vorteile und Lasten vom Kaufgegenstand auf den Käufer über.

VI.

Die Verkäuferin haftet nicht für ein bestimmtes Ausmaß oder eine besondere Beschaffenheit und Eignung des Kaufgegenstandes, wohl aber für die Satz- und Lastenfreiheit desselben, mit Ausnahme der gründbücherlich sichergestellten Belastung C-Lnr. 1a.

Bezüglich der Belastung C-Lnr. 1a erklärt der Käufer darüber in Kenntnis zu sein und nimmt diese in seine Duldungspflicht.

Die Käuferseite erklärt den Vertragsgegenstand eingehend besichtigt zu haben, über den Zustand voll informiert zu sein und auf Irrtumsanfechtung zu verzichten.

Des weiteren leistet die Verkäuferin dafür Gewähr, dass

- das Vertragsobjekt nicht streitverfangen und frei von privat und öffentliche rechtlichen Lasten, als auch frei von Bestandrechten ist.

Die Vertragsparteien erklären darüber hinaus nicht in Konkurs zu sein.

VII.

Alle Vertragsparteien erteilen sonach ihre ausdrückliche Einwilligung zur Einverleibung des Eigentumsrechtes **für den Käufer** ob dem im Punkt I. näher bezeichneten Kaufgegenstand.

VIII.

Die Vertragsparteien erklären hiermit an Eidesstatt, österreichische Staatsbürger und Deviseninländer zu sein.

IX.

Im Hinblick auf eine allfällige Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes erklären die Parteien in Kenntnis des Verhältnisses von Leistung und Gegenleistung und mit dem vorliegenden Wertverhältnis ausdrücklich einverstanden zu sein.

X.

Die mit der Errichtung und gründbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Steuern, Stempel und Gebühren gehen zu Lasten des Käufers, welcher auch den Auftrag zur Errichtung dieses Vertrages erteilt hat.

Die Vertragsparteien wurden über die diesbezüglich nach außen hin bestehende Solidarhaftung aller Beteiligten belehrt.

XI.

Dieser Vertrag wird in einer Urschrift errichtet, welche nach grundbücherlicher Durchführung dem Käufer zukommt. Die Verkäuferin erhält über Verlangen beliebig viele beglaubigte oder einfache Abschriften hiervon.

Wien, am 20.1.2009

Ann Dan

9.01.1958

20.01.2009

Kyprian Kallus

18.4.1941

Gebühr in Höhe von 13,20 €
gemäß Gebührengesetz entrichtet.

B.R.Zl.: 98/2009

Ich bestätige die Echtheit der Unterschriften der Frau Christine KASPAR, geboren am 19.04.1947 (neunzehnten April neunzehnhundertsiebenundvierzig), Koppstraße 67-73/6/12, A-1160 Wien und des Herrn Doktor Amr DAW, geboren am 09.01.1958 (neunten Jänner neunzehnhundertachtundfünfzig), Gugitzgasse 8/28, A-1190 Wien. ----
Wien, am 20.01.2009 (zwanzigsten Jänner zweitausendneun). -----



Dr. Markus NEUNER, Öffentlicher Notar



Zivilgeometer

VERMESSUNG ECKHARTER ZT GMBH

BR. h.c. Dipl. Ing. Manfred Eckharter
Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen
1010 Wien, Friedrichstraße 6, Tel. +43 (0) 1/587 11 34, Fax DW 17

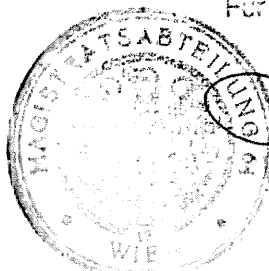
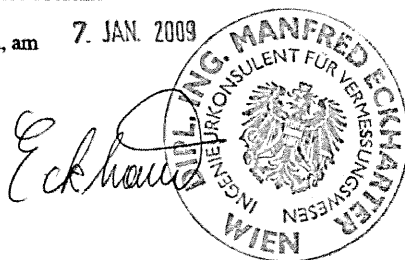
Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 64

Vergebührt mit EUR 3,60

de. i. i.

Das vorliegende Gleichstück
stimmt vollinhaltlich mit dem
Original überein.

Wien, am 7. JAN. 2009



Für den Abteilungsleiter:

Wagner Richard

Für das Grundbuch

ELEKTRONISCHE BEURKUNDUNGSSIGNATUR	
Signaturwert	MCb7qeXU90YW91VhUZKz/AlAeBygn6oZ+GYY5khtSpKdAimDC8M/B6sGySolOu7
 staatlich befugter und beedelter Ziviltechniker	Signator
	Dipl. Ing. Manfred Eckharter
	Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen
	Kanzleisitz: Wien
	Signaturdatum
	UTC 2008-12-22T08:49:53
Zertifizierungs- dienst	CN=A-sign-Premium-Sig-02, OU=A-sign-Premium-Sig-02, O=A-Trust Ges. f. Sicherheitssysteme im elektr. Da- tenverkehr GmbH, C=AT
	Seriennummer
	246419
Algorithmus	http://www.w3.org/2007/05/xmldsig-core-schema-ripemd160
	Methode
	urn:pdfsigfilter:bka.gv.at:binsec.v1.0.0
Hinweis:	Dokumentenformat: ISO 19005-1:2005 PDF/A-1b

Koordinaten:
Gauß-Krüger Projektion M 34°

Höhenbezug:

Plan Nr.:

1

Dieser Plan wurde nach den Qualitätskriterien des
BEV-BAIK Übereinkommens "Vermessung und Verhandlung
von Grundstücksgrenzen" erstellt.

Auf Grund der vom Bundesministerium für
Wirtschaft und Arbeit Zl. 91.519/5066-1/3/2004
am 18. Oktober 2004 verliehenen Befugnis
wurde die Vermessung zur Verfassung dieses
Planes am 08. Sept. 2008 abgeschlossen.



GZ. 6492A

Wien, am 2. Dez. 2008

Teilungsplan
1:200

Gat. 277/27 und 277/137
EZ. 405; Dr. Anton Dorn
Gat. 277/14; EZ. 536
Stadt Wien (Öffentliches Gut)

K.G. Neuwaldegg 01404

Gat. 277/14; EZ. 536

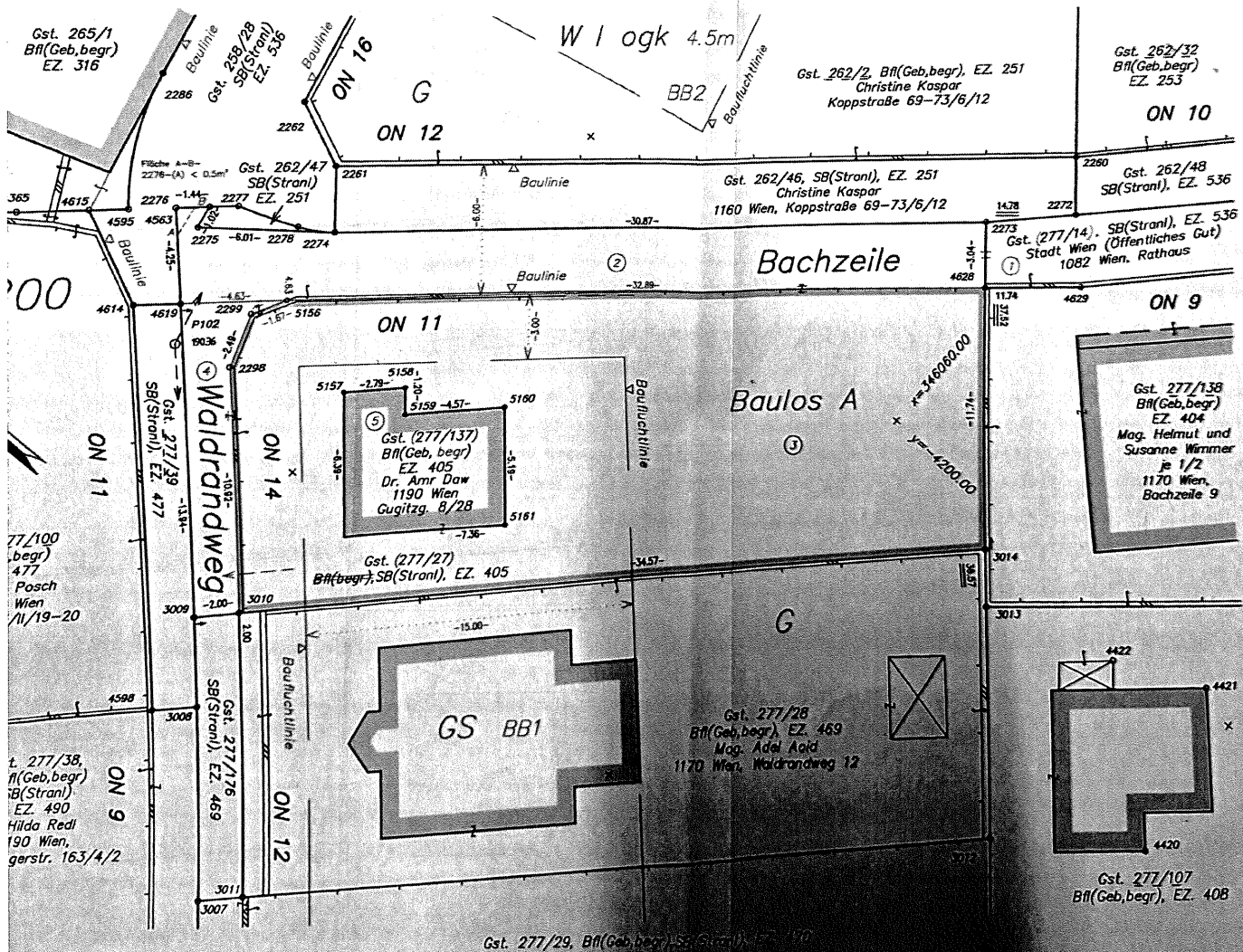
Neudrandweg 14

Buchstraße 11

Neuer Stand

Δ Fl. m ²	wird geteilt in	als	vereinigt mit
Teil-st.	Ber. Fl. m ²	Grundstück	
—	① K	253 (277/14)	—
—	② o	116 — (277/14)	—
-1	③ g	403 — 277/137	—
—	④ o	30 (277/27)	—
+1	⑤ g	42 277/137	—
0		844	

Gst.	Teil-st.	EZ.	Ber.	Umschreibung	Ben. Art	Fläche m ²	Bezeichnung	Eigentümer
(277/14)	①	536	K	—	SB.(Stranl.)	—	Verkehrsfläche	Stadt Wien (Öffentliches Gut)
(277/27)	④	—	o	3009-3010-2298-2299-5156-4619-(3009)	SB.(Stranl.)	—	Trennstück 1	Dr. Amr Daw
277/137	③	405	o	2299-5156-4628-3014-3010-2298-(2299)	Bfl.(Geb.)	T 42	Baulos A	
	⑤	—	o	—	Bfl.(begr.)	T 40,3	—	
Summe						844		

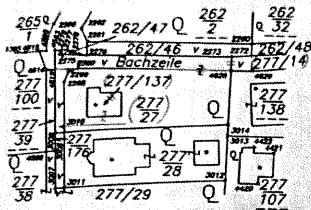


Magis
Me
Vergeb

Das vorlie
stimmt voll
Original üb
Wien, am

Koordin
Gauß-H
Höhenb

Mappengleichstück
1:1000
Blattnummer.: 7535-29/4



Koordinaten

Ind.	Punkt	y	x
Fest- und Polygonpunkte			
	01404-3546E1	-4288.85	346167.31
	01404-3546G1	-4055.41	346133.41
	281-58W2	-4938.65	342544.64
	P102	-4219.10	346087.88
	P103	-4282.53	346022.58
	P105	-4317.35	346065.16
	P106	-4344.08	346083.56
Detaillpunkte			
G 1365		-4219.18	346096.89
G 2260		-4185.41	346061.72
G 2261		-4208.71	346087.90
G 2262		-4207.52	346090.89
2272		-4187.40	346059.94
2273		-4190.40	346062.88
2274		-4210.95	346085.91
2275		-4214.67	346090.63
2276		-4213.68	346090.87
2277		-4212.84	346089.94
2278		-4211.82	346087.32
2286		-4210.65	346096.34
2298		-4218.36	346085.36
2299		-4216.03	346086.25
2300		-4214.19	346085.25
3007		-4235.92	346070.41
G 3008		-4230.19	346076.21
G 3009		-4227.44	346078.99
G 3010		-4226.02	346077.58
G 3011		-4234.50	346069.00
G 3012		-4210.62	346045.26
G 3013		-4203.40	346051.55
G 3014		-4201.54	346053.17
G 4420		-4206.48	346039.71
G 4421		-4199.42	346041.74
G 4422		-4201.34	346045.72
4563		-4214.65	346091.93
4595		-4216.00	346093.40
G 4598		-4231.60	346077.62
G 4614		-4218.97	346090.40
G 4615		-4217.12	346094.63
G 4619		-4217.64	346088.91
G 4628		-4192.69	346060.88
G 4629		-4189.72	346057.54
5156		-4214.56	346085.45
5157		-4215.93	346080.66
5158		-4213.99	346078.66
5159		-4214.86	346077.82
5160		-4211.68	346074.53
5161		-4215.42	346070.93

Gegenüberstellung Alter Stand und Teilung

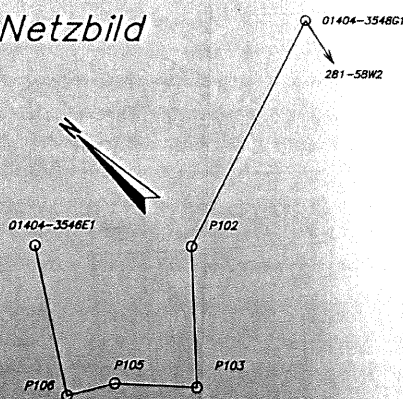
Gst.	EZ.	Eigentümer	Ben. Art	Kat.	Fläche m ²	Ber.	Fläche m ²	ΔFl. m ²	wird geteilt in	als	vereinigt mit
									Ber. Fl. m ²	Grundstück	
277/14	536	Stadt Wien (Öffentliches Gut)	SB.(Stranl.)	—	253	K	253	—	1	K 253	277/14, —
277/27	405	Dr. Amr Daw	Bfl.(begr.)	T 407	550	g	549	-1	2	o 116	277/14, —
			SB.(Stranl.)	T 143	—	—	—	—	3	g 403	277/137, —
277/137			Bfl.(Geb.)	—	41	g	42	+1	4	o 30	277/27, —
					—	—	—	—	5	g 42	277/137, —
Summe					844		844	0		844	

Anmerkung: Das Gst. 262/47 KG Neuwaldegg wird von Fr. Christine Kasper erworben und in das öffentliche Gut der Stadt Wien übertragen.

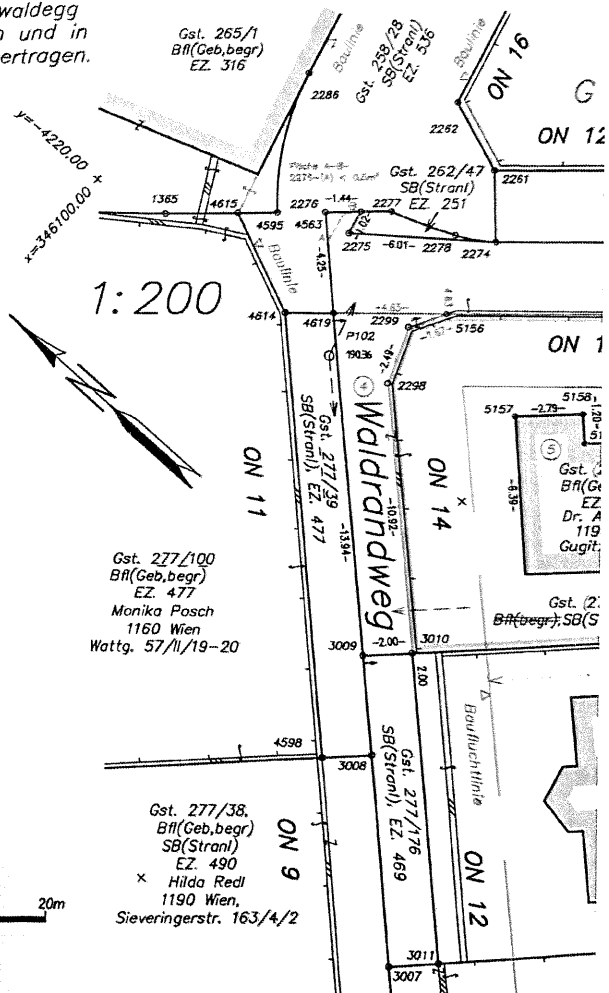
Polygonzug

Punkt	von	nach	B ⁹	S ^m
01404-3548G1		281-58W2	67.367	—
P102		P102	166.346	169.91
P103		P103	—	91.04
P105		P105	307.287	55.01
P106		P106	182.021	32.45
P106		P105	298.735	100.32
Fy = 0.01				Fx = -0.02

Netzbild



M=1:200



Gegenüberstellung Alter Stand und Teilung

Gst.	EZ.	Eigentümer	Ben. Art	Kat.	Fläche m²	Ber.	Fläche m²	ΔFl. m²	wird geteilt in	als	Verhältnis mit
									Fl. m²	Grundstück	
277/14	536	Stadt Wien (Öffentliches Gut)	SB.(Stranl.)	—	253	K	253	—	1	K	253 (277/14)
277/27	405	Dr. Amr Daw	Bfl.(begr.)	T 407	550	g	549	-1	2	o	116 (277/14)
			SB.(Stranl.)	T 143					3	g	403 (277/137)
277/137			Bfl.(Geb.)	—	41	g	42	+1	4	o	30 (277/27)
									5	g	42 (277/137)
Summe					844		844	0	844		

Anmerkung: Das Gst. 262/47 KG Neuwaldegg wird von Fr. Christine Kasper erworben und in das öffentliche Gut der Stadt Wien übertragen.

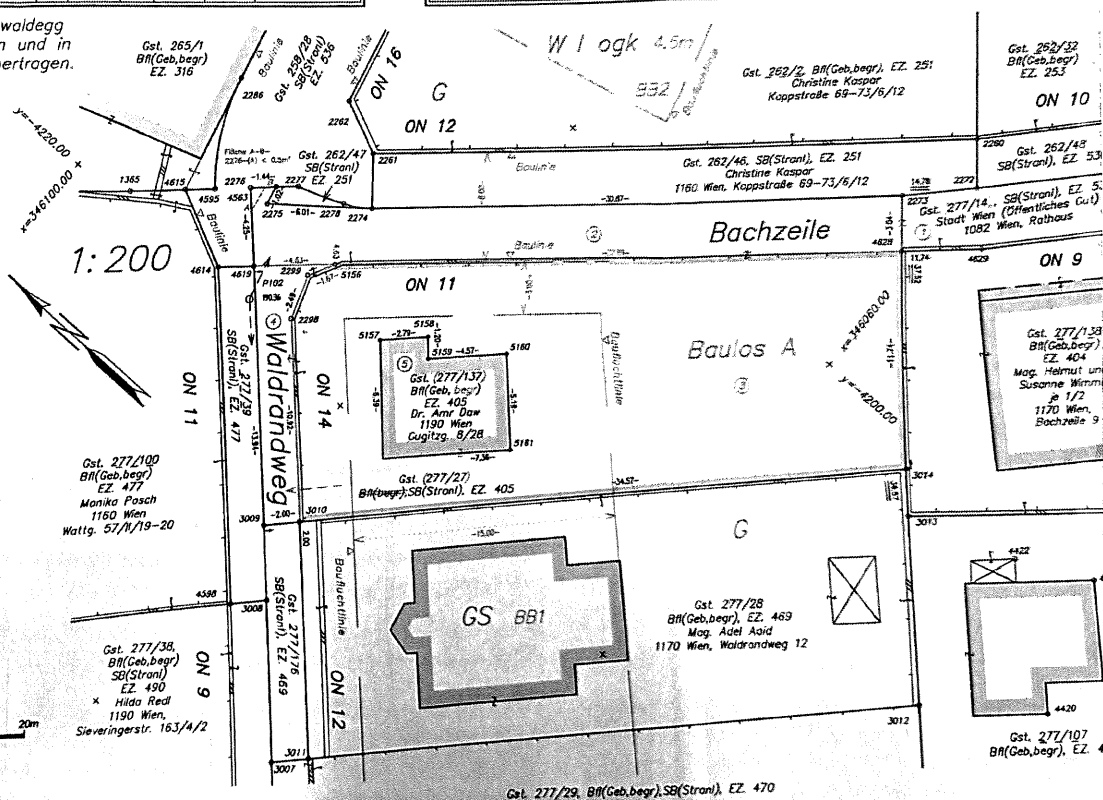
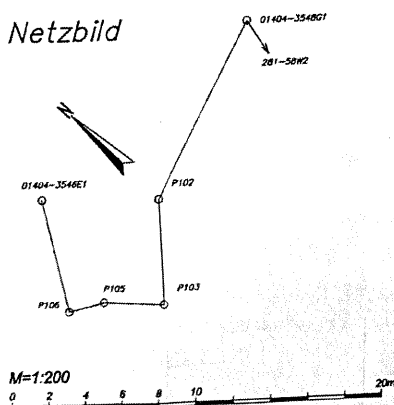
Neuer Stand

Gst.	EZ.	Ber.	Umschreibung	Ben. Art	Fläche m²	Bezeichnung	Eigentümer
277/14	536	K	—	SB.(Stranl.)	253	Verkehrsfäche	Stadt Wien (Öffentliches Gut)
277/27	405	o	3008-3010-2298-2299-5156-4619-(3009)	SB.(Stranl.)	253	Freizeit- u. Sport	Dr. Amr Daw
277/137		o	2299-5156-4628-3014-3010-2298-(2299)	Bfl.(Geb.)	42	Baulos A	
Summe					844		

Polygonzug

Punkt	von	nach	B g	S m
01404-3548G1	281-58W2	P102	67.367	—
P102	01404-3548G1	P103	166.346	169.91
P103	P102	P105	307.287	91.04
P105	P103	P106	182.021	55.01
P106	P105	01404-3548G1	298.735	32.45
Fy= 0.01 Fx=-0.02				100.32

Netzbild



Baumeister Dipl.-Ing. Philipp Enzelberger
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Immobilientreuhänder, Akademischer Immobilienberater und Liegenschaftsmanager
Hildebrandgasse 26/10
A-1180 Wien



An das
BG Hernals
Kalvarienberggasse 31
1170 Wien

Wien, 21.05.2025
G 002/04/2025

Betrifft: 12 E 3040/24 f (12 E 3209/24 h) gemäß Beschluss vom 27.01.2025
Objekt 1170 Wien, Waldrandweg 26

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei: Raiffeisenkasse Orth an der Donau eGen.
Am Markt 21
2304 Orth an der Donau

vertreten durch:
Borns Rechtsanwalts GmbH & Co KG
Strassergasse 1
2230 Gänserndorf

Verpflichtete Partei: Gerstlgasse Immobilien- und HandelsgmbH
Wagramer Straße 68
1220 Wien

Wegen: EUR 773.248,58 samt Anhang
(Zwangsversteigerung von Liegenschaften und
Fahnisexekution)

Gerichts-SV: Mag. Markus Reithofer, MSc
Gersthofer Straße 89
1180 Wien



AUFTRAG:

1. Befundaufnahme samt der Erstellung einer Fotodokumentation.
2. Mögliche Einschätzung des baulichen Gesamtzustandes sowie baulicher Machbarkeit betreffend z.V. gestellten Planunterlagen, baubehördlichen Dokumenten, usw.
3. Unterlagenaufbereitung für/mit SV Mag. Markus Reithofer, MSc.

Ort:

1170 Wien, Waldrandweg 26

Befundaufnahme:

Dienstag, 01.04.2025 – 08:00 bis 08:30 Uhr

Anwesend:

Hr. RA Mag. Patrick Kleinbauer (Rechtsvertretung für die betreibende Partei)
Hr. SV Mag. Markus Reithofer, MSc
Fr. Nadine Brezovits, M.A. (Büro SV Mag. Reithofer)
Hr. SV Bmstr. Dipl.-Ing. Philipp Enzelberger

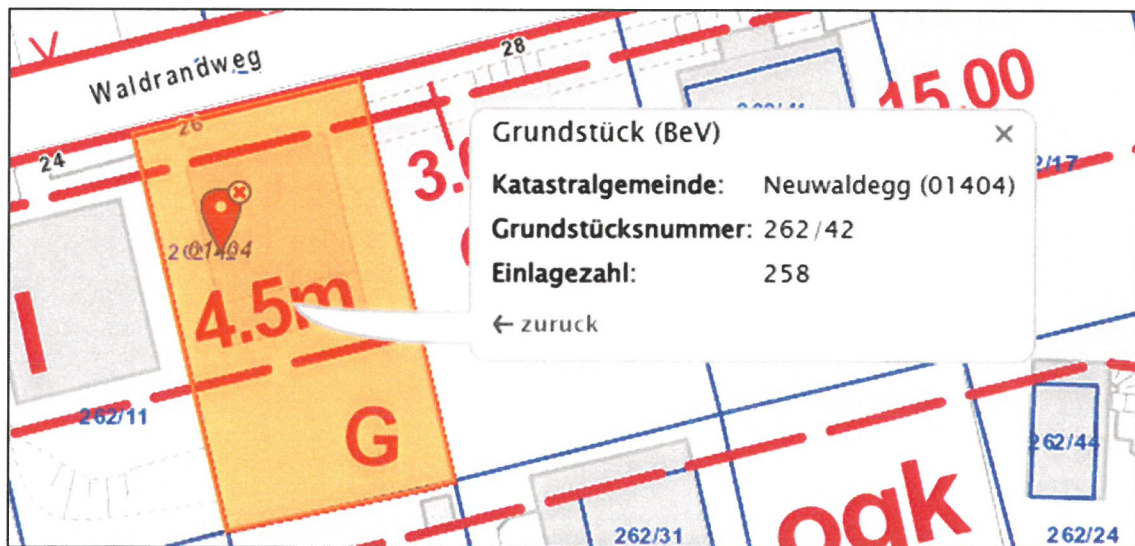
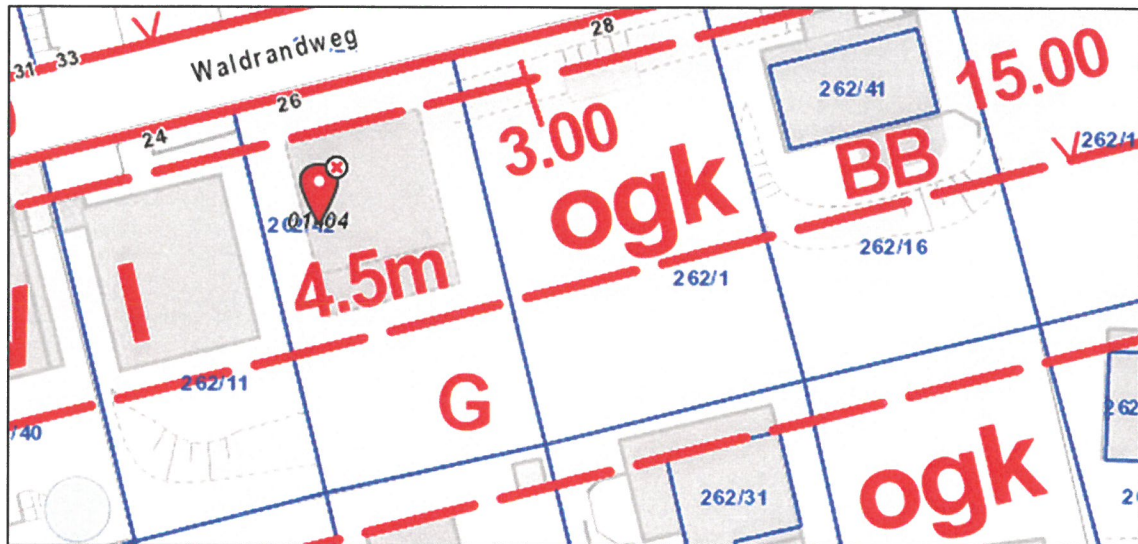


Hinweise (zu den Befundaufnahmen):

- a) Im Rahmen der Befundaufnahmen am 01.04.2025 wurden bei Bedarf folgende handelsübliche Messgeräte verwendet:
- Maßband (handelsüblich).
 - Maßstab (handelsüblich).
 - Feuchtigkeitsindikator (Metofix, VM125; Messbereich 0,0-100,0/Messtiefe 20-40 mm/Auflösung 0,1 (Angaben lt. Hersteller, nicht kalibriert - ersetzt nicht eine ggf. notwendige z.B. Mauerwerksanalyse mittels Probebohrung, o.ä.).
 - Laserdistanzgerät (Marke Bosch, PLR25, Messgenauigkeit +/- 2,0 mm (Angaben lt. Hersteller), nicht kalibriert).
- b) Es wurden im Bedarfsfall nur „stichprobenartig“ Messungen durchgeführt.
- c) Diverse betroffene Räumlichkeiten bzw. örtliche Gegebenheiten wurden nicht vermessen - im Bedarfsfall wären zwecks genauer Flächenfeststellungen, o.ä. eine Vermessung zu beauftragen.
- d) Die Einhaltung div. baurechtlicher Vorschriften (z.B. WrBO, OIB-Richtlinien, ÖNormen, DINormen, ETV (Elektrotechnikverordnung), usw.)) wurden nicht kontrolliert - nicht Gegenstand dieser gutachterlichen Stellungnahme - und es wurden keine Probeöffnungen, o.ä. zwecks möglicher Untersuchungen/Nachweisen (Bauphysik, Statik, etc.) hergestellt.
- e) Im Rahmen der Befundaufnahme an Ort und Stelle wurden u.a. bauliche Mängel und fehlende Sicherungsmaßnahmen (z.B. Absturzsicherungen, etc.) festgestellt.
- Es ist jedenfalls notwendig, mögliche Gefahrenpotentiale fachspezifisch zu überprüfen und zu entschärfen, zudem fehlende Sicherungsmaßnahmen für u.a. weitere Besichtigungen/Bautätigkeiten nachzurüsten und im Sinne des z.B. Arbeitnehmerschutzes zu kontrollieren, um die Verletzungsgefahr für Personen auszuschließen/zu minimieren.
- f) Soweit in dieser gutachterlichen Stellungnahme die Begriffe „Fehler“ und/oder „Mangel/Mängel“ verwendet werden, dient dies lediglich zur Beschreibung technischer Zustände/Einschätzungen und stellt keine rechtliche Wertung dar.

1. Objekt-/Gebäudedaten:

Adresse: 1170 Wien, Waldrandweg 26
Katastralgemeinde: 01404 Neuwaldegg
Einlagezahl: 258
Grundstücksnummer(n): 262/42



(Quelle: <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/> - Stand: April 2025)



2. Befundaufnahme am 01.04.2025:

Im Rahmen der Befundaufnahme wurde das Objekt in 1170 Wien, Waldrandweg 26 aufgenommen, vgl. Fotodokumentation im Anhang A.

Der wahrgenommene Bauzustand könnte als „Baustelle mit partiellen Rohbauherstellungen/-maßnahmen“ beschrieben werden, z.B. wurde die Baugrubensicherung hergestellt und Teile vom Kellergeschoß, wobei über die mögliche sach- und fachgerechte Ausführung keine Aussage getroffen werden kann!

Weiters wurden einige bauliche Mängel festgestellt, z.B. unfertige und „ungesicherte“ Bauteile/-abschnitte, witterungsbedingt ungeschützte (Bestands-) Bauteile, (massiv?) stehendes Wasser im 2. Kellergeschoss, usw., vgl. auch Anmerkungen auf Seite 3 („Hinweise“)!

3. Planeinsicht in den Bauakt und Überprüfung bzgl. offener Verfahren bei der Baupolizei für Wien (MA37) am 07.04.2025:

Am 07.04.2025 wurde von Fr. Nadine Brezovits, M.A. (Büro SV Mag. Reithofer) Planeinsicht in den Bauakt der Baupolizei für Wien (MA37) vom Objekt in 1170 Wien, Waldrandweg 26 genommen, vgl. Fotodokumentation im Anhang B. Weitere Details vgl. Punkt 4. – ff.!

4. Mögliche Einschätzung des baulichen Gesamtzustandes sowie baulicher Machbarkeit betreffend z.V. gestellten Planunterlagen, baubehördlichen Dokumenten, usw.:

4.1. Ad Baubewilligungsbescheid und Einreichplan:

Vgl. oben genannten Punkt 2. und Anhang B – folgt man diesen von Fr. Nadine Brezovits, M.A. (Büro SV Mag. Reithofer) zur Verfügung gestellten Unterlagen, könnte man annehmen, dass die Baubewilligung, samt damit verbundenen Bauherstellungen, noch fristgerecht baubehördlich umsetzbar/sanktionierbar wären, s.u.!



 Stadt Wien		Baupolizei	
		MAGISTRAT DER STADT WIEN	
Betreff: 17., Waldrandweg 26		Gebietsgruppe West - Kleinvolumige Bauvorhaben 2 Spetterbrücke 4, 2. Stock 1160 Wien Telefon: (+43 1) 4000-37890 Fax: (+43 1) 4000-99-37890 ggw.kleinvolumig2@ma37.wien.gv.at bauen.wien.at	
Gst.Nr. 262/42 in EZ 258, Kat.Gem. Neuwaldegg			
Aktenzahl	Sachbearbeiter	Telefon	Datum
MA37/339653-2020-1	DI Dr. Dunjic	4000/37182	Wien, 21.02.2022
Baubewilligungsverfahren für Bauwerke kleinen Umfangs gemäß § 70b BO			
Errichtung eines Einfamilienhauses			
Sehr geehrte Damen und Herren!			
Nach Ablauf der Fristen gemäß § 70b der Bauordnung für Wien (BO) wird Ihnen die mit dem amtlichen Sichtvermerk versehene Parie A / Plan A rückgemittelt.			
Hinweis zur Fertigstellungsanzeige:			
Nach Fertigstellung der Bauarbeiten ist gemäß § 128 Abs. 1 BO bei der Behörde von dem/der Bauwerber/in, von dem/r Eigentümer/in (einem/r Miteigentümer/in) der Baulichkeit oder von dem/r Grundeigentümer/in (einem/r Grundmiteigentümer/in) eine Fertigstellungsanzeige zu erstatten, der folgende Unterlagen anzuschließen sind:			
• eine Bestätigung eines/r Ziviltechnikers/in über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung sowie darüber, dass die vorgelegten Unterlagen vollständig sind; • wenn während der Bauausführung Abänderungen erfolgt sind, ungeachtet der hierfür erwirkten Bewilligung oder Kenntnisnahme, ein der Ausführung entsprechender Plan, der von einem/r hierzu Berechtigten verfasst und von ihm/ihr – in elektronischen Verfahren elektronisch – unterfertigt sein muss; darüber hinaus ist ein Nachweis über das Erreichen der erforderlichen Zuverlässigkeit der Tragwerke vorzulegen; • die vom/von der Prüflingenieur/in aufgenommenen Überprüfungsbefunde, sofern sie nicht			

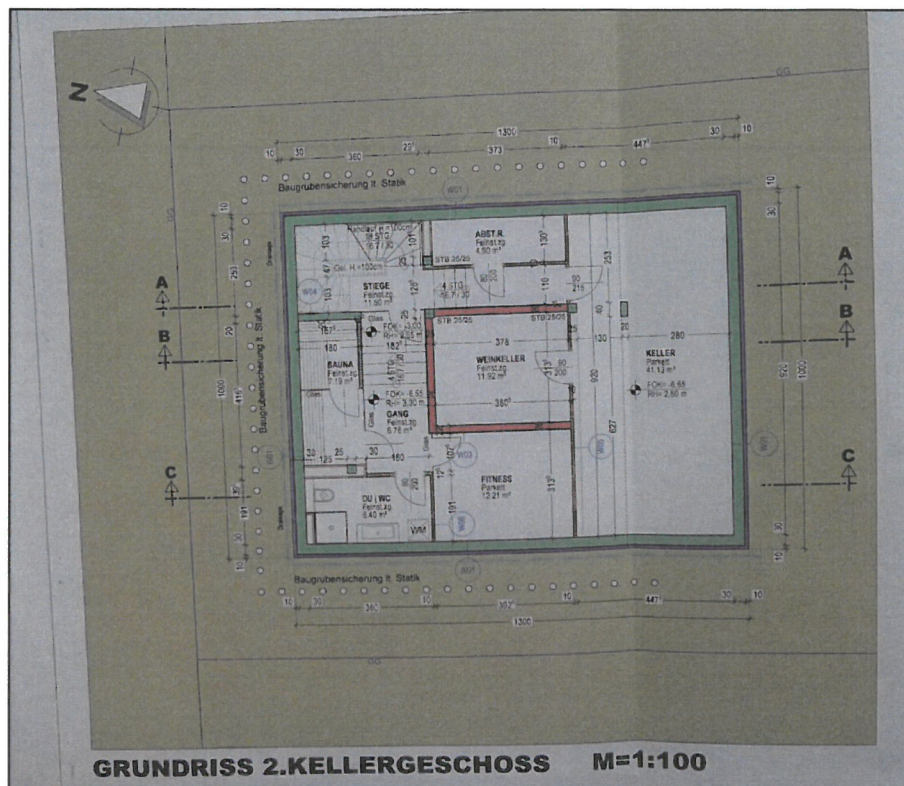
(Quelle: Ausschnitt-MA37-Bescheid, MA37-Datum 21.02.2022 - vgl. Anhang B!)

Seite 6/17

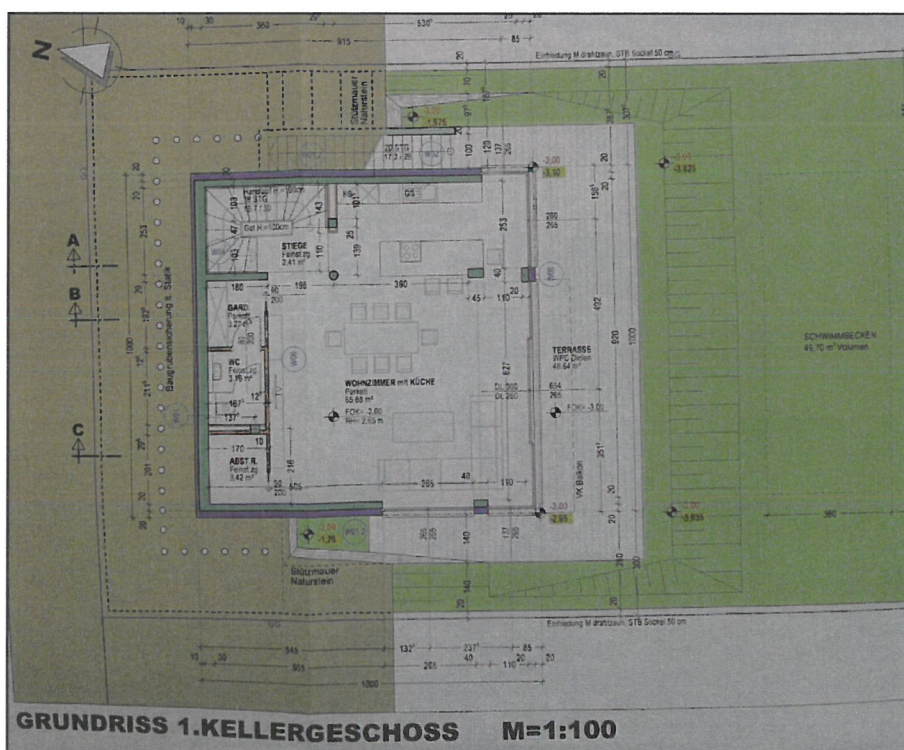


EINREICHPLAN		PARTEI C
BETREFF ERRICHTUNG EINES EINFAMILIENHAUSES		
ADRESSE 1170 WIEN, WALDRANDWEG 26		
KAT. GEMEINDE 01404 NEUWALDEGG	GST. NR. 262/42	E. Z. 258
BEHÖRDE	GRUNDEIGENTUMER Gerstgasse Immobilien- und HandelsgmbH Walfischgasse 6/2/6 1010 Wien	
	BAUWERBER Gerstgasse Immobilien- und HandelsgmbH Walfischgasse 6/2/6 1010 Wien	
	PLANVERFASSER  ARCHITEKT DIPL.-ING. TAMÁS KISS STAATL. BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER 1100 WIEN, Baron-Karl-Gasse 8/53/3 T: +43 669 121 46 204 E: office@tk-projekt.at	
	BAUFÜHRER  Ing. Manfred Berger TEL: +43 676 / 95 00 387 Kirchenplatz 4 A-1512 Tribuswinkel E: bm.berger@a1.net	
PROJEKT EFH - WALDRANDWEG 26		PROJEKT-NR. 104
PLANBEZEICHNUNG EINREICHPLAN		
 FIRMENSITZ: A-1100 Wien, Baron-Karl-Gasse 8/53/3 kiss architektur ZT GmbH BÜRO: A-1030 Wien, Hildebrandgasse 1 Top 11 E: +43 1 807 0808 M: +43 660 1 121 45 204 E: office@kiss-architektur.at www.kissarchitektur.at		DATUM 24.04.2020 MASSTAB PLAN-NR. 104-2-001
PLAN-DATUM 29.06.2020 BEARBEITER CW		

(Quelle: Ausschnitt-MA37-Einreichplan, Plan-Datum **24.04.2020** - vgl. Anhang B!)



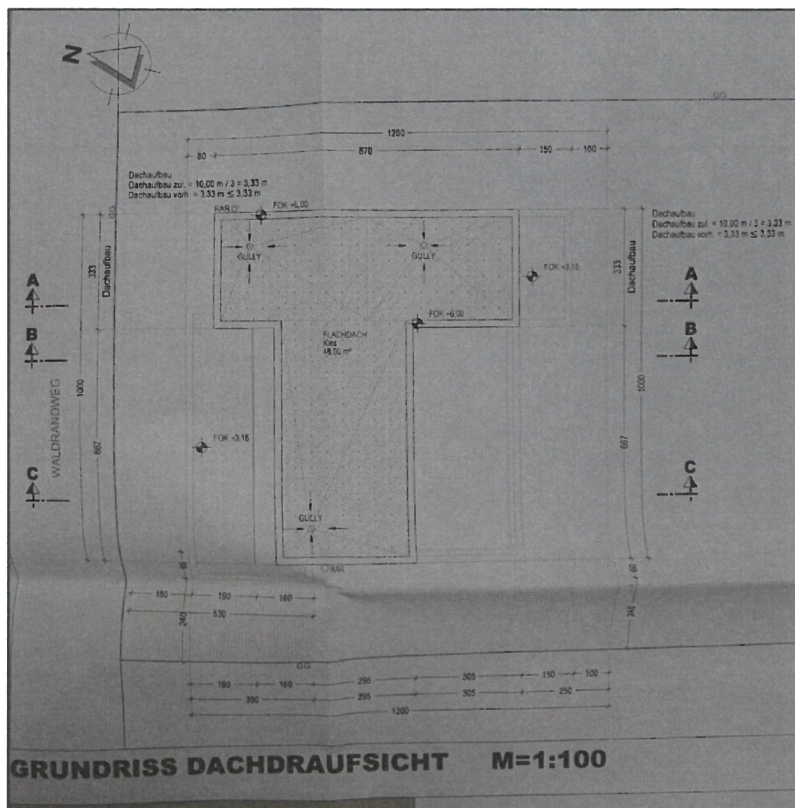
(Quelle: Ausschnitt-MA37-Einreichplan, 2. KG, Plan-Datum **24.04.2020** - vgl. Anhang B!)



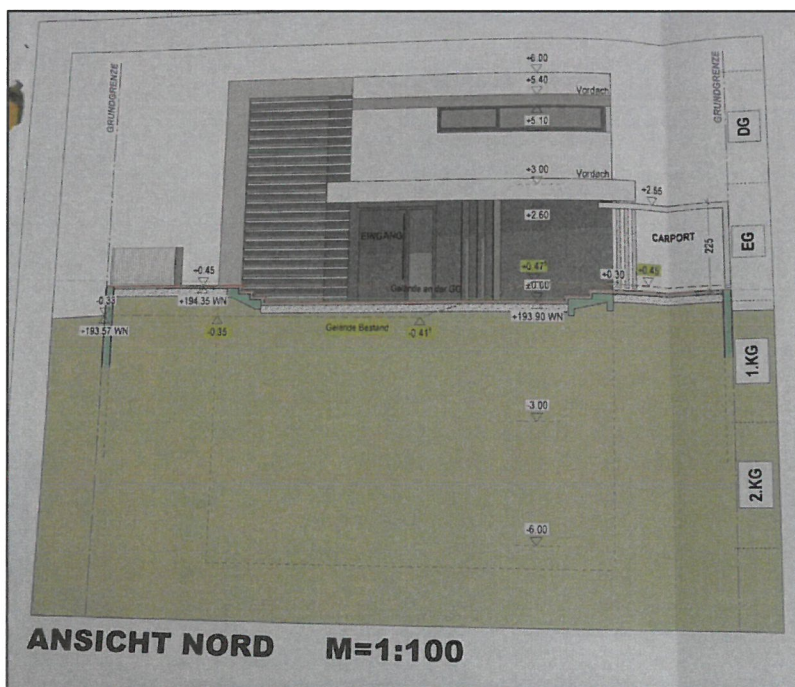
(Quelle: Ausschnitt-MA37-Einreichplan, 1. KG, Plan-Datum **24.04.2020** - vgl. Anhang B!)

Seite 8/17

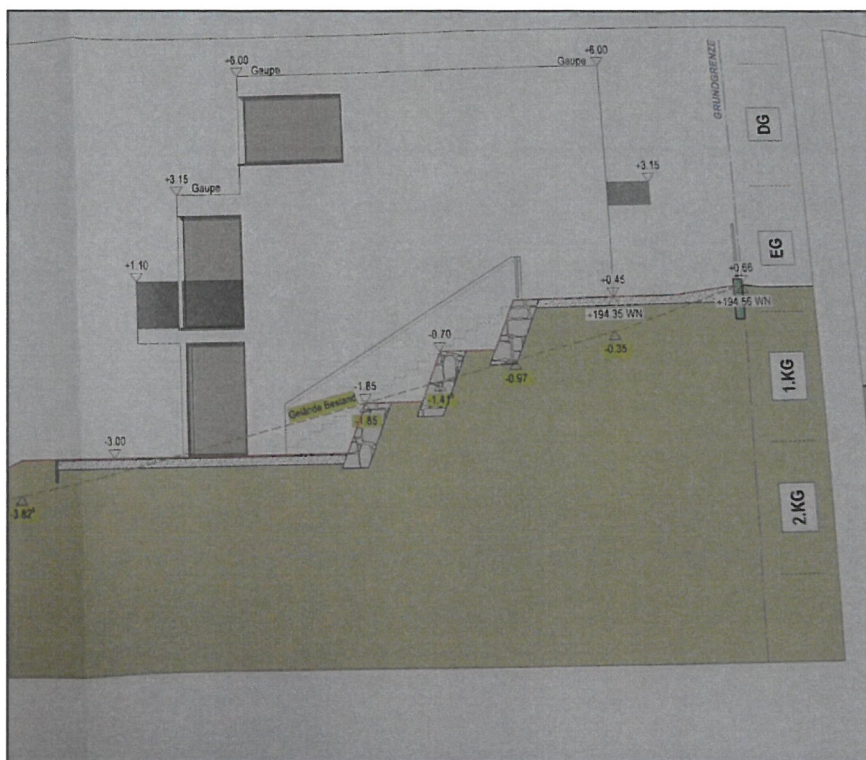




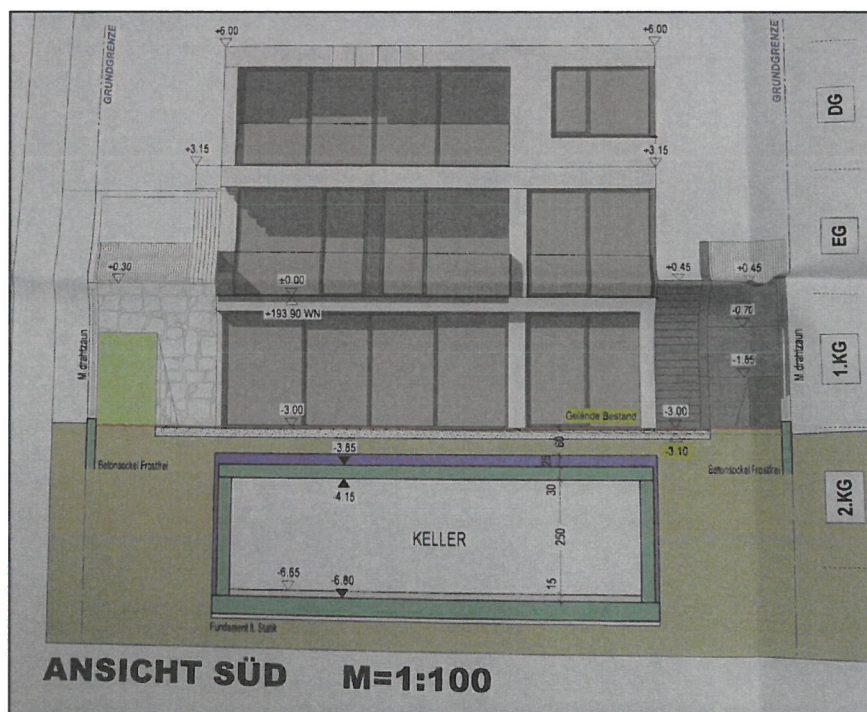
(Quelle: Ausschnitt-MA37-Einreichplan, Dachdraufsicht, Plan-Datum 24.04.2020 - vgl. Anhang B!)



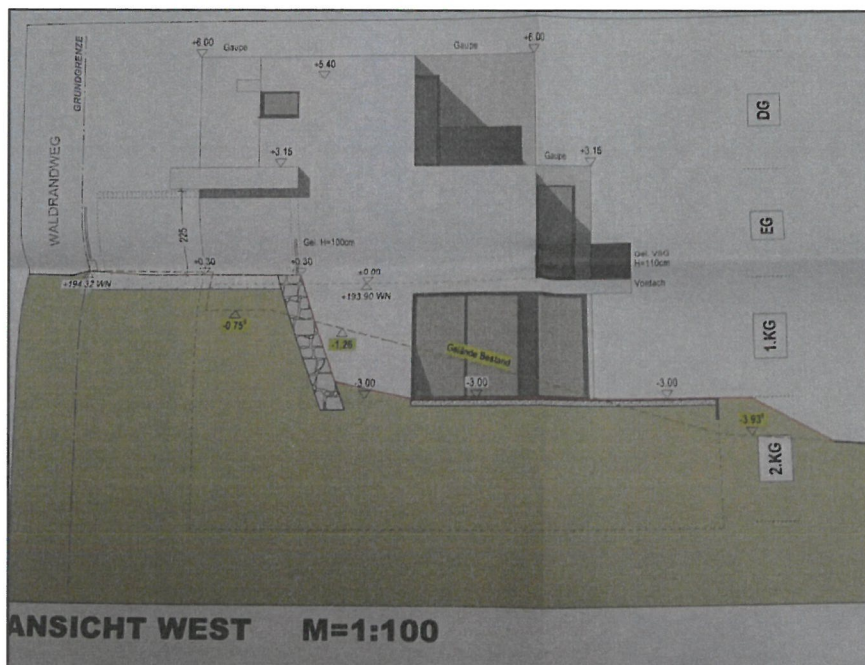
(Quelle: Ausschnitt-MA37-Einreichplan, Ansicht-Nord, Plan-Datum 24.04.2020 - vgl. Anhang B!)



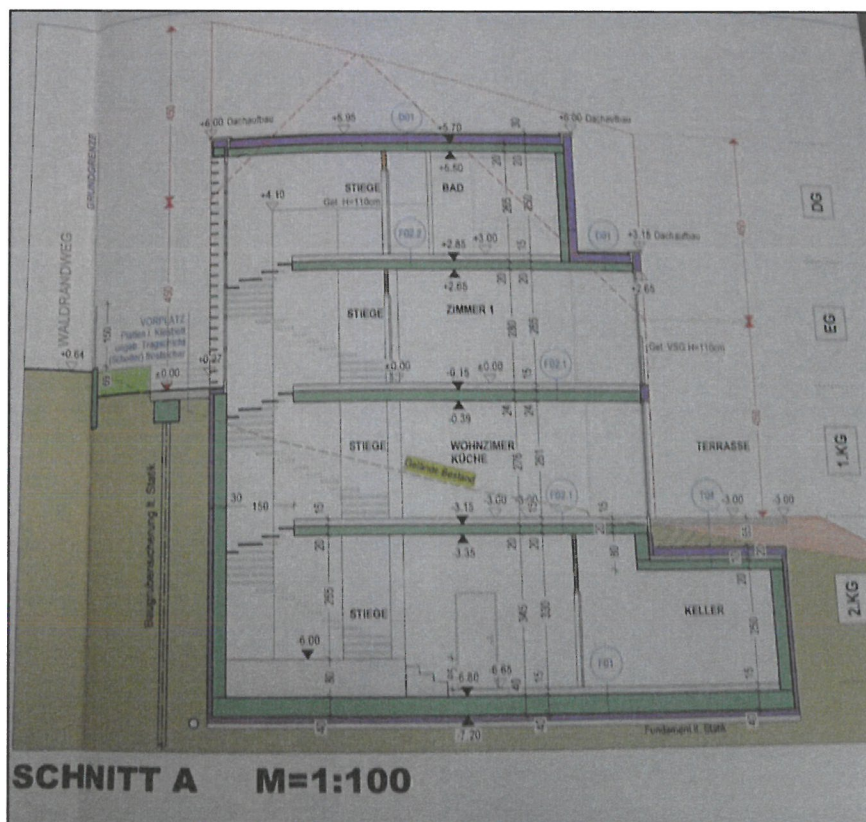
(Quelle: Ausschnitt-MA37-Einreichplan, Ansicht-Ost, Plan-Datum **24.04.2020** - vgl. Anhang B!)



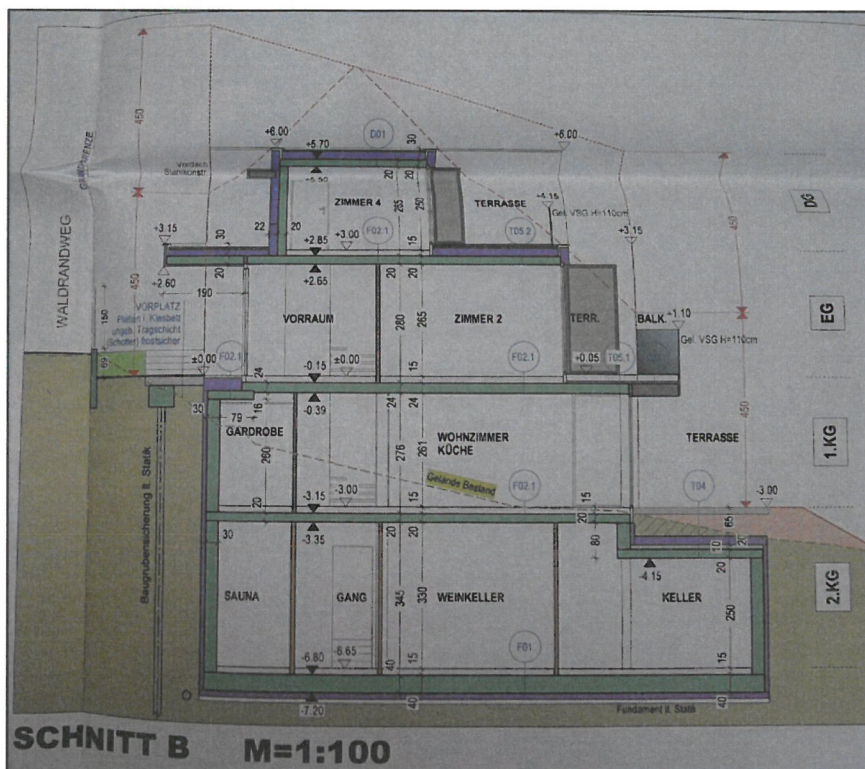
(Quelle: Ausschnitt-MA37-Einreichplan, Ansicht-Süd, Plan-Datum **24.04.2020** - vgl. Anhang B!)



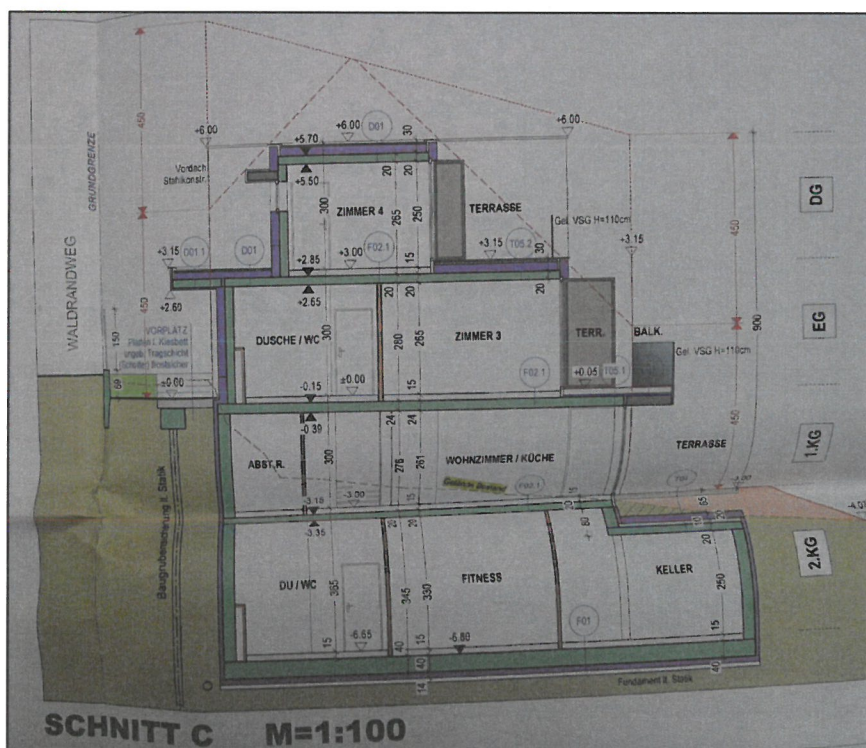
(Quelle: Ausschnitt-MA37-Einreichplan, Ansicht-West, Plan-Datum 24.04.2020 - vgl. Anhang B!)



(Quelle: Ausschnitt-MA37-Einreichplan, Schnitt A, Plan-Datum 24.04.2020 - vgl. Anhang B!)



(Quelle: Ausschnitt-MA37-Einreichplan, Schnitt B, Plan-Datum 24.04.2020 - vgl. Anhang B!)



(Quelle: Ausschnitt-MA37-Einreichplan, Schnitt C, Plan-Datum 24.04.2020 - vgl. Anhang B!)



(Quelle: → vgl. Anhang B!)



Flächen lt. Plan:

Wohnnutzfläche = 277,61 m²

Terrassen/Balkone = 83,37,84 m²

4.2. Ad Befundaufnahme und Annahmen für die weitere Ausarbeitung dieses Gutachtens:

Vgl. oben genannten Punkt 2. und Anhang A! Es könnte angenommen werden, soweit mit freiem Auge feststellbar und im Rahmen der Befundaufnahme entsprechend zugänglich, dass die bauliche Substanz der „Baustelle mit partiellen Rohbauherstellungen/-maßnahmen“ weitgehend nicht weiter (uneingeschränkt) verwertbar wäre (beachte witterungsbedingte Einflüsse vs. (teilw.) ungeschützte Bauteile, stehendes Wasser im 2. Kellergeschoss, etc.!).

D.h. es sollte davon ausgegangen werden, dass präsumtive Käufer/Entwickler/o.ä., nebst zeitnah notwendigen flankierenden baulichen Maßnahmen, auch den Abbruch der bis dato hergestellten „Baustelle mit partiellen Rohbauherstellungen/-maßnahmen“ veranlassen müssten.

Basierend auf die Befundaufnahme kann zerstörungsfrei keine Aussage über die Qualität der bis dato umgesetzten Bautätigkeiten getroffen werden, jedoch könnte die Möglichkeit bestehen, dass durch entsprechende Nachbesserungen des vorhandenen Bestandes ggf. „Verwertungspotential“ gewisser Bauteile/-bereiche (z.B. Baugrubensicherung) abgeleitet wird.

Dies wäre von bauseitig veranlassenden Fachleuten (z.B. Geologen, Statiker, Bauphysik, Vermessungsbüro, div. Gewerke, etc.) im Anlassfall gesondert zu überprüfen bzw. zu bewerten.

4.3. Ad Schätzung Abbruch-/Absicherungskosten:

Annahmen/Hinweise zur Kostenschätzung:

- a) Sofern nicht anders beschrieben, alle Kosten exkl. 20% USt (Umsatzsteuer).
- b) Am freien Markt sind bei diesem Modell/dieser Schätzung lt. eigener Erfahrung Preisspannen von zumind. +/- 30% möglich!

Kostenschätzung:

Abbruch-/Absicherungskosten geschätzt: ca. 80.000 – 160.000 Euro (eigene Erfahrungswerte), exkl. USt

→ Annahme-Mittelwert = 120.000 Euro (exkl. USt)



Anmerkungen/Annahmen:

O.g. Kosten berücksichtigen u.a.:

- möglichen Mehraufwand für div. Baustelleneinrichtungen, (behördlichen) Lagerungen, eingeschränkte Zufahrtsmöglichkeit, ggf. erforderliche Nachbesserungen bei der Baugrubensicherung (vgl. Anhang B! – gem. der aufliegenden Korrespondenz dürfte es Probleme/Bedenken gegeben haben?!), usw.
- Schutt- und Bauabfallentsorgung
- prov./temp. notwendige Nach-/Absicherungsmaßnahmen
- usw.

Daher Schätzung der Abbruch-/Absicherungskosten:

➔ **ca. 144.000 Euro (inkl. 20% USt)**

5. Gutachterliche Stellungnahme – Zusammenfassung:

Im Rahmen der Befundaufnahme wurde das Objekt in 1170 Wien, Waldrandweg 26 aufgenommen, vgl. Fotodokumentation im Anhang A.

Der wahrgenommene Bauzustand könnte als „Baustelle mit partiellen Rohbauherstellungen/-maßnahmen“ beschrieben werden, weiters wurden einige bauliche Mängel festgestellt.

Vgl. oben genannten Punkt 2. und Anhang B – folgt man diesen von Fr. Nadine Brezovits, M.A. (Büro SV Mag. Reithofer) zur Verfügung gestellten Unterlagen, könnte man annehmen, dass die Baubewilligung, samt damit verbundenen Bauherstellungen, noch fristgerecht baubehördlich umsetzbar/sanktionierbar wären, s.u.!

Es könnte angenommen werden, soweit mit freiem Auge feststellbar und im Rahmen der Befundaufnahme entsprechend zugänglich, dass die bauliche Substanz der „Baustelle mit partiellen Rohbauherstellungen/-maßnahmen“ weitgehend nicht weiter (uneingeschränkt) verwertbar wäre (beachte witterungsbedingte Einflüsse vs. (teilw.) ungeschützte Bauteile, stehendes Wasser im 2. Kellergeschoss, etc.!).

D.h. es sollte davon ausgegangen werden, dass präsumtive Käufer/Entwickler/o.ä., nebst zeitnah notwendigen flankierenden baulichen Maßnahmen, auch den Abbruch der bis dato hergestellten „Baustelle mit partiellen Rohbauherstellungen/-maßnahmen“ veranlassen müssten.

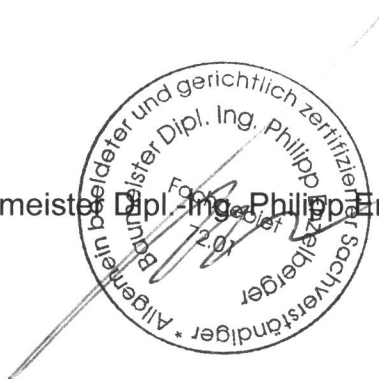


Die Abbruch- und notwendigen Absicherungskosten werden mit ca. 144.000 Euro (inkl. 20% USt) geschätzt, beachte „Annahmen/Hinweise zur Kostenschätzung“ in Punkt 4.3!

Diese gutachterliche Stellungnahme dient als Bewertungs- bzw. Berechnungsgrundlagen für das Schätzwertgutachten von Hrn. SV Mag. Markus Reithofer, MSc.

Wien, 21.05.2025

Baumeister Dipl.-Ing. Philipp Enzelberger



Rechtlicher Hinweis:

Diese gutachterliche Stellungnahme dient ausschließlich der Verwendung im Verfahren 12 E 3040/24 f (12 E 3209/24 h) des Bezirksgerichts Hernals. Jede darüber hinausgehende Nutzung oder Verwertung im Sinne von §§ 14 bis 18a UrhG, welcher Art auch immer, bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Verfassers.

Im Sinne der DSGVO erfolgt die Sachverständigentätigkeit im Auftrag, bis zur Erfüllung des Auftrags, nur als Auftragsverarbeiter.

Allgemeiner Hinweis:

Sofern in der Folge bzw. voranstehend die eingeschlechtliche Form verwendet wird, ist sinngemäß jedes Geschlecht gleichermaßen zu verstehen.

Anhang:

Anhang A – Fotodokumentation, Befundaufnahme (51 Fotos auf 9 Seiten)

Anhang B – Fotodokumentation, MA37 (118 Fotos auf 8 Seiten)



Befundaufnahme 250401 01



Befundaufnahme 250401 02



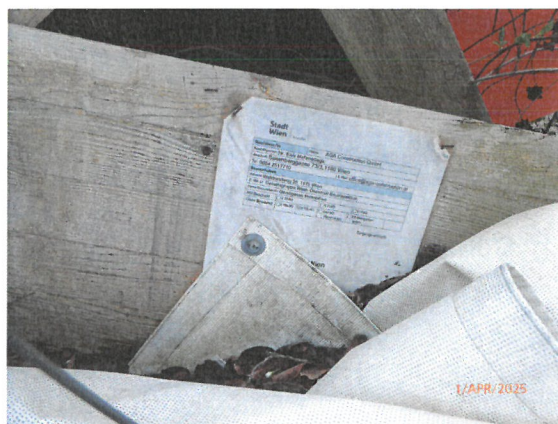
Befundaufnahme 250401 03



Befundaufnahme 250401 04



Befundaufnahme 250401 05



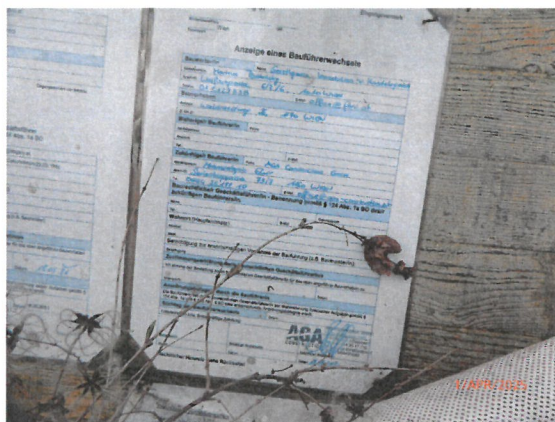
Befundaufnahme 250401 06



Befundaufnahme 250401 07



Befundaufnahme 250401 08



Befundaufnahme 250401 09



Befundaufnahme 250401 10



Befundaufnahme 250401 11



Befundaufnahme 250401 12



Befundaufnahme 250401 13



Befundaufnahme 250401 14



Befundaufnahme 250401 15



Befundaufnahme 250401 16



Befundaufnahme 250401 17



Befundaufnahme 250401 18



Befundaufnahme 250401 19



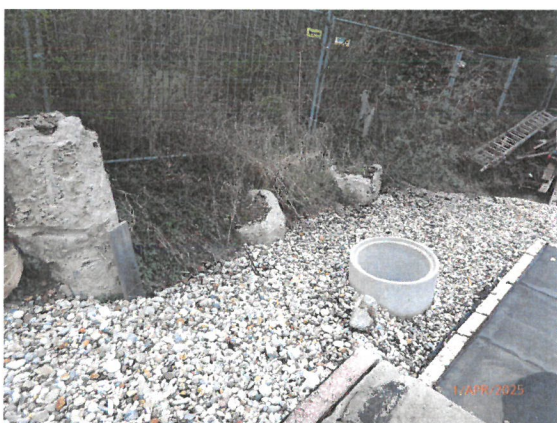
Befundaufnahme 250401 20



Befundaufnahme 250401 21



Befundaufnahme 250401 22



Befundaufnahme 250401 23



Befundaufnahme 250401 24



Befundaufnahme 250401 25



Befundaufnahme 250401 26



Befundaufnahme 250401 27



Befundaufnahme 250401 28



Befundaufnahme 250401 29



Befundaufnahme 250401 30



Befundaufnahme 250401 31



Befundaufnahme 250401 32



Befundaufnahme 250401 33



Befundaufnahme 250401 34



Befundaufnahme 250401 35



Befundaufnahme 250401 36



Befundaufnahme 250401 37



Befundaufnahme 250401 38



Befundaufnahme 250401 39



Befundaufnahme 250401 40



Befundaufnahme 250401 41



Befundaufnahme 250401 42



Befundaufnahme 250401 43



Befundaufnahme 250401 44



Befundaufnahme 250401 45



Befundaufnahme 250401 46



Befundaufnahme 250401 47



Befundaufnahme 250401 48



Befundaufnahme 250401 49



Befundaufnahme 250401 50



Befundaufnahme 250401 51



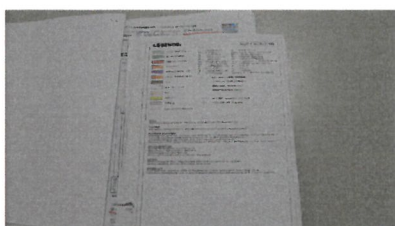
L2170936



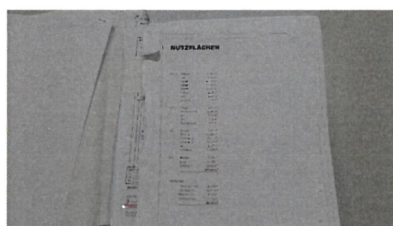
L2170937



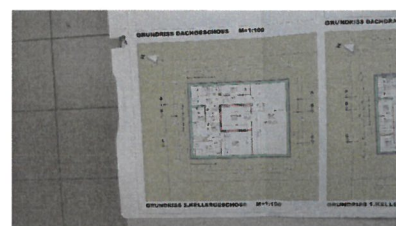
L2170938



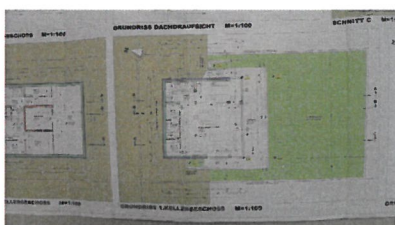
L2170939



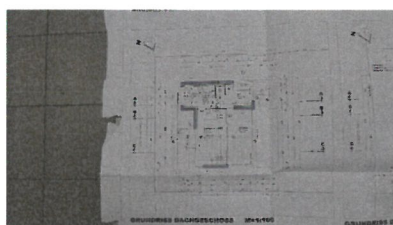
L2170940



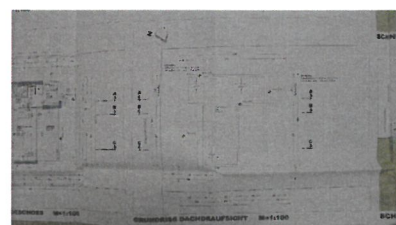
L2170941



L2170942



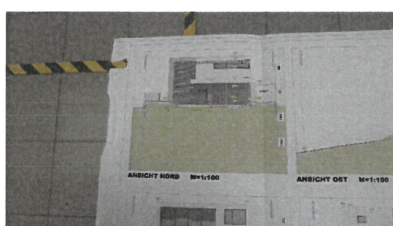
L2170943



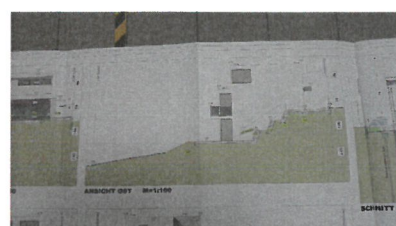
L2170944



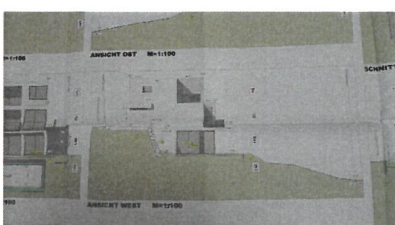
L2170945



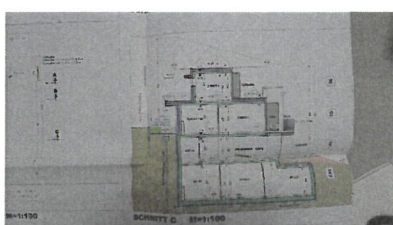
L2170946



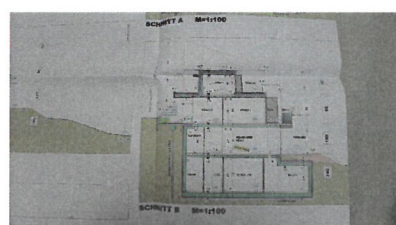
L2170947



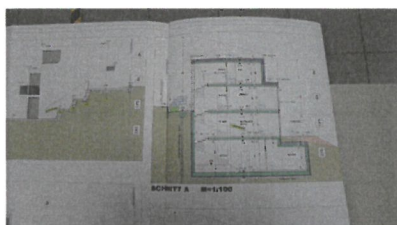
L2170948



L2170949



L2170950



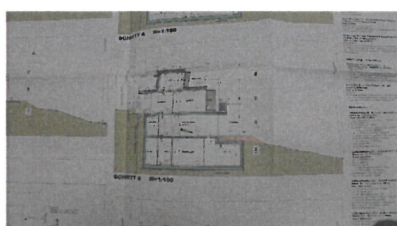
L2170951



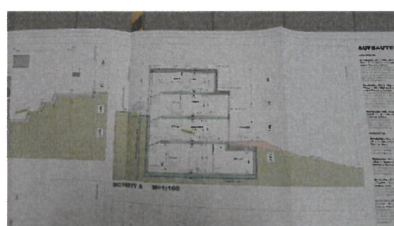
L2170952



L2170953



L2170954



L2170955



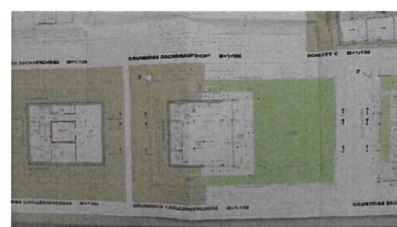
L2170956



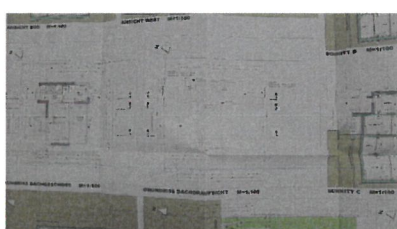
L2170957



L2170958



L2170959



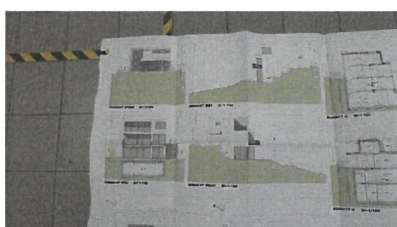
L2170960



L2170961



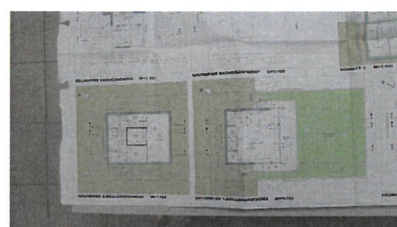
L2170962



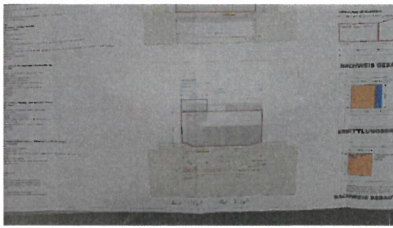
L2170963



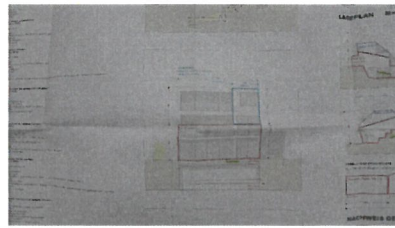
L2170964



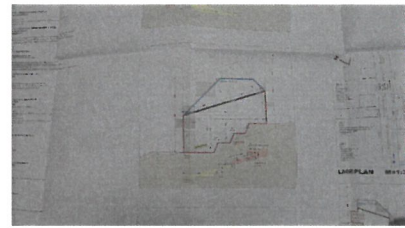
L2170965



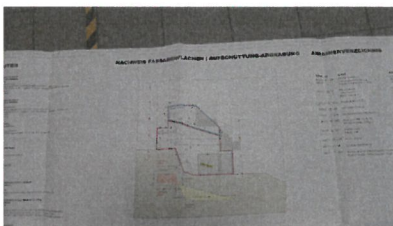
L2170966



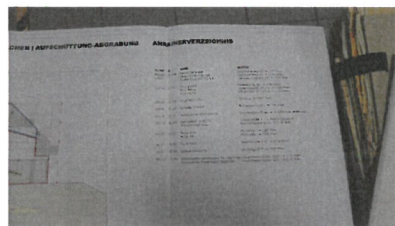
L2170967



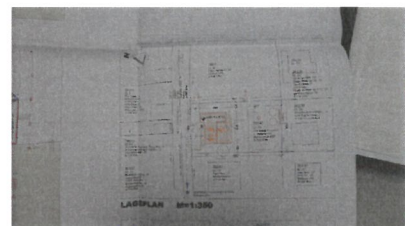
L2170968



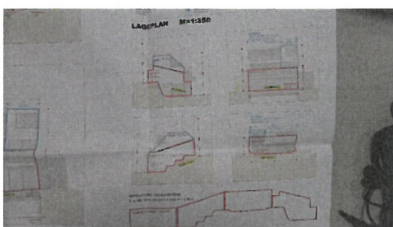
L2170969



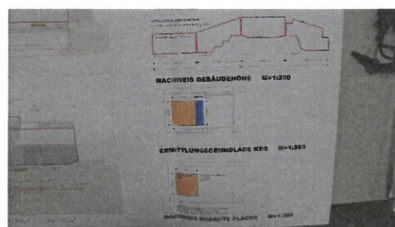
L2170970



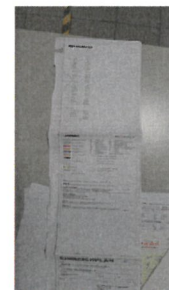
L2170971



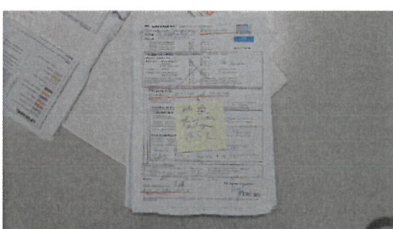
L2170972



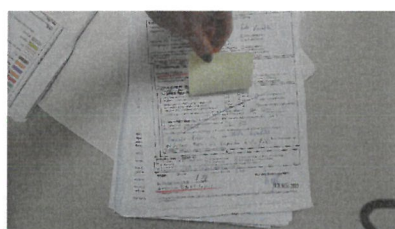
L2170973



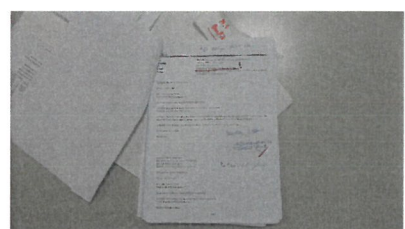
L2170974



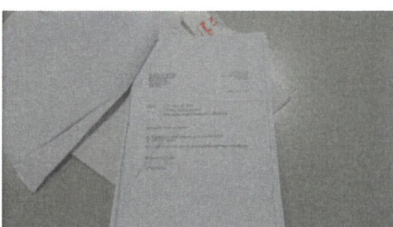
L2170975



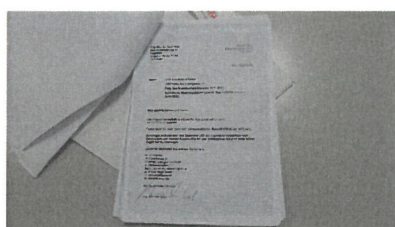
L2170976



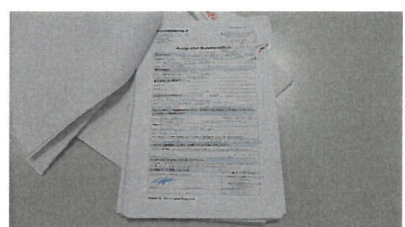
L2170977



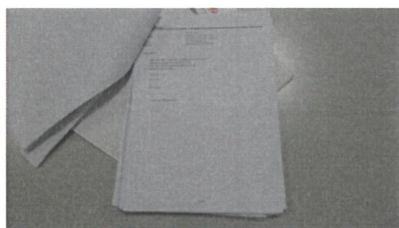
L2170978



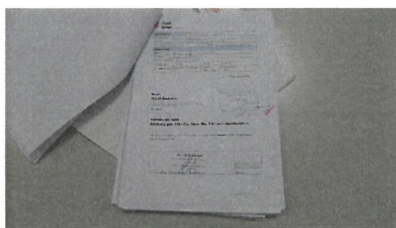
L2170979



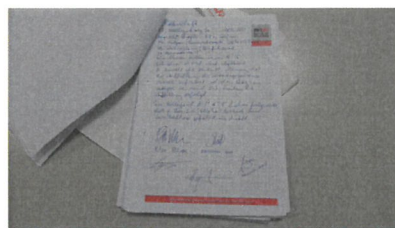
L2170980



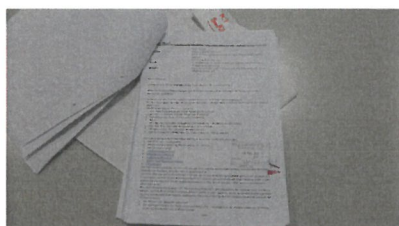
L2170981



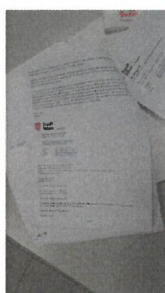
L2170982



L2170983



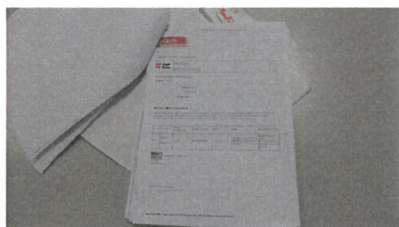
L2170984



L2170985



L2170986



L2170987



L2170988



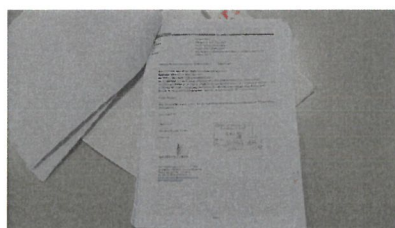
L2170989



L2170990



L2170991



L2170992



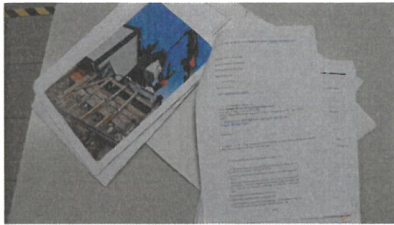
L2170993



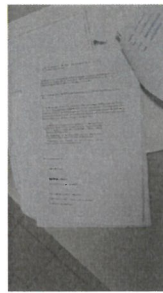
L2170994



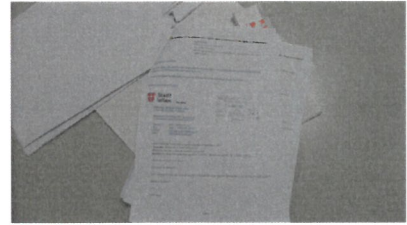
L2170995



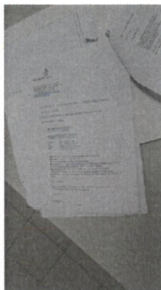
L2170996



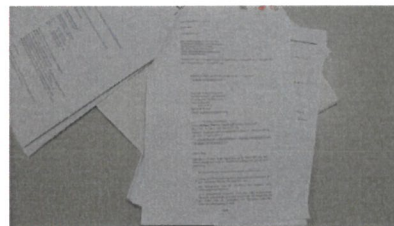
L2170997



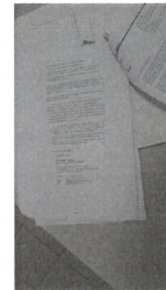
L2170998



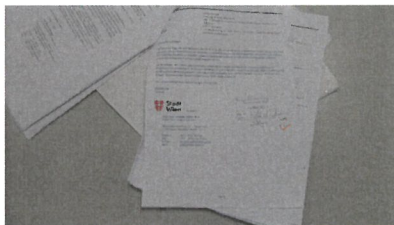
L2170999



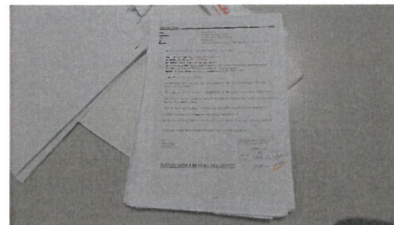
L2180001



L2180002



L2180003



L2180004



L2180005



L2180006



L2180007



L2180008



L2180009



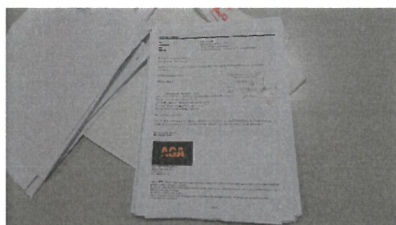
L2180010



L2180011



L2180012



L2180013



L2180014



L2180015



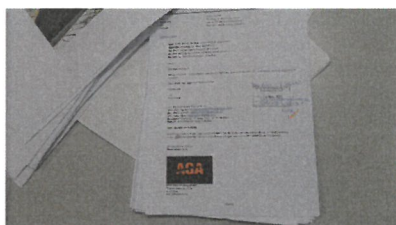
L2180016



L2180017



L2180018



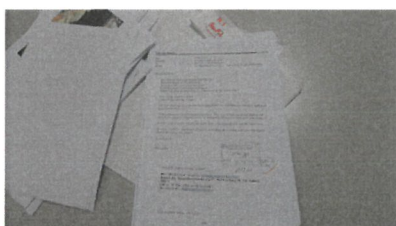
L2180019



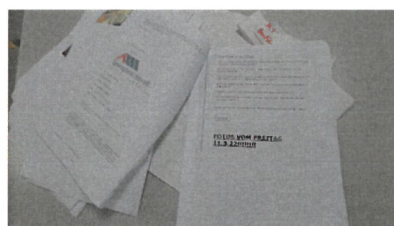
L2180020



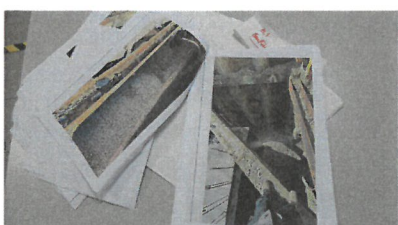
L2180021



L2180022



L2180023



L2180024



L2180025



L2180026



L2180027



L2180028



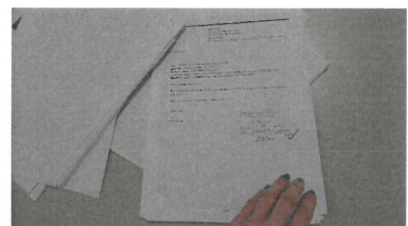
L2180029



L2180030



L2180031



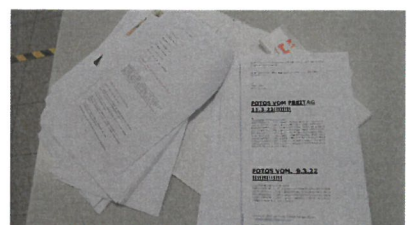
L2180032



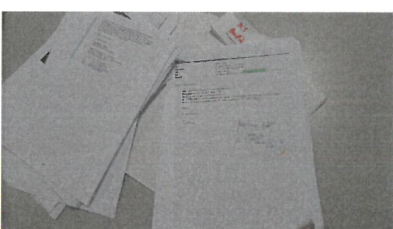
L2180033



L2180034



L2180035



L2180036



L2180037



L2180038



L2180039



L2180040



L2180041



L2180042



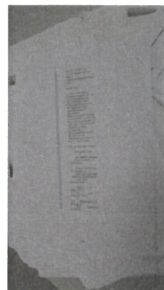
L2180043



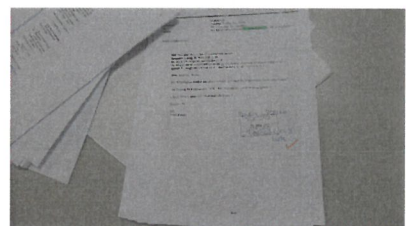
L2180044



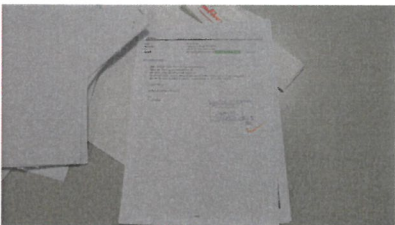
L2180045



L2180046



L2180047



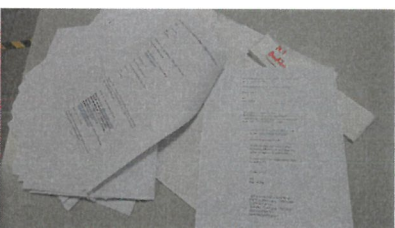
L2180048



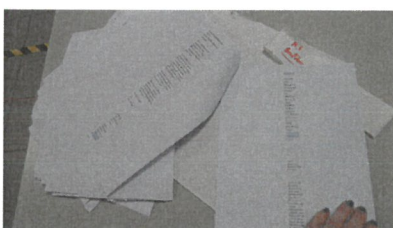
L2180049



L2180050



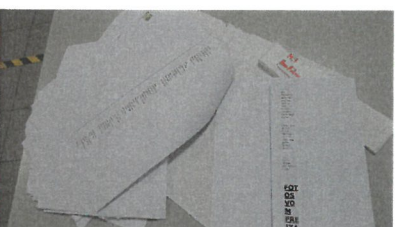
L2180051



L2180052



L2180053



L2180054