

Bezirksgericht Döbling

Obersteingasse 20 - 22
1190 Wien

GZ 26 E 1/25a
Wien, am 16.07.2025

SCHÄTZUNGSGUTACHTEN

Bewertung zur gemeinsamen Versteigerung der im Bau befindlichen, nicht fertiggestellten und nicht dem Grundbuchstand entsprechenden Eigentumsseinheiten

B-LNR.36 - 42, Anteile 175 + 197 + 221 + 7 + 7 + 6 + 6/2132stel
Wohnungseigentum an Wohnung 21, Wohnung 22, Wohnung 23,
Kfz-Stellplatz 1, Kfz-Stellplatz 2, Kfz-Stellplatz 3, Kfz-Stellplatz 4 an
EZ 27 der KG 01515 Weinhaus in

1180 Wien, Gentzgasse 144



Betreibende Partei:	EG Gentzgasse 144
vertreten durch:	RA Mag. Rudolf Siegel
Verpflichtete Partei:	GNZ144 Projektentwicklungs GmbH
vertreten durch:	RA Mag. Andreas Greger
wegen:	€ 21.953,36 s. A.

Übermittlung per JustizOnline / digital
o/e

GA 1180 Gentzg. 144

1. ALLGEMEINES

1.1. Auftrag, Zweck der Wertermittlung

Ermittlung der Verkehrswerte der Wohnungseigentumsanteile B-LNR.36 - 42, an EZ 27 der KG 01515 Weinhaus, Anteile 175 + 197 + 221 + 7 + 7 + 6 + 6/2132stel, Wohnungseigentum an Wohnung 21, Wohnung 22, Wohnung 23, Kfz-Stellplatz 1, Kfz-Stellplatz 2, Kfz-Stellplatz 3, Kfz-Stellplatz 4 in 1180 Wien, Gentzgasse 144, gemäß Anordnung zur Schätzung vom 23.02.2025.

1.2. Auftraggeber

BG Döbling, GZ 26 E 1/25a

Beschluss vom 23.02.2025, Befundaufnahme am 20.03.2025

Ergänzende Schätzanordnung vom 01.04.2025, Befundaufnahme am 06.05.2025

Kostenwarnung vom 13.05.2025

Beschluss zur Fortführung der Gutachtensausarbeitung vom 15.05.2025, erhalten am 07.07.2025.

1.3. Grundbuch / Anteil / Eigentümer

KATASTRALGEMEINDE 01515 Weinhaus
BEZIRKSGERICHT Döbling

EINLAGEZAHL 27

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) ***
*** 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 545/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
62 Gärten(10) 924
196 GST-Fläche 615
Bauf.(10) 513
Gärten(10) 102 Gentzgasse 144
GESAMTFLÄCHE 1539

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
3 a 4263/2022 Änderung der GstNr von .65 in 196
b gelöscht
***** B *****

***** B *****

36 ANTEIL: 175/2132

GNZ144 Projektentwicklungs GmbH (FN 489845k)

ADR: Wallgasse 30/7-8, Wien 1060

a 4246/2016 2602/2018 Wohnungseigentum an Wohnung 21

b 4092/2018 IM RANG 881/2018 Kaufvertrag 2018-05-15 Eigentumsrecht

f 637/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-02-13 für Treuhänder

Mag. Michael Kuen geb 1975-09-01

g 4684/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-12-03

37 ANTEIL: 197/2132

GNZ144 Projektentwicklungs GmbH (FN 489845k)

ADR: Wallgasse 30/7-8, Wien 1060

a 4246/2016 2602/2018 Wohnungseigentum an Wohnung 22

b 4092/2018 IM RANG 881/2018 Kaufvertrag 2018-05-15 Eigentumsrecht

f 637/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-02-13 für Treuhänder

Mag. Michael Kuen geb 1975-09-01

g 4684/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-12-03

38 ANTEIL: 221/2132

GNZ144 Projektentwicklungs GmbH (FN 489845k)

ADR: Wallgasse 30/7-8, Wien 1060

a 4246/2016 2602/2018 Wohnungseigentum an Wohnung 23

b 4092/2018 IM RANG 881/2018 Kaufvertrag 2018-05-15 Eigentumsrecht

f 637/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-02-13 für Treuhänder

Mag. Michael Kuen geb 1975-09-01

g 4684/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-12-03

39 ANTEIL: 7/2132

GNZ144 Projektentwicklungs GmbH (FN 489845k)

ADR: Wallgasse 30/7-8, Wien 1060

a 4246/2016 2602/2018 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz 1

b 4092/2018 IM RANG 881/2018 Kaufvertrag 2018-05-15 Eigentumsrecht

f 637/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-02-13 für Treuhänder

Mag. Michael Kuen geb 1975-09-01

g 4684/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-12-03

40 ANTEIL: 7/2132

GNZ144 Projektentwicklungs GmbH (FN 489845k)

ADR: Wallgasse 30/7-8, Wien 1060

a 4246/2016 2602/2018 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz 2

b 4092/2018 IM RANG 881/2018 Kaufvertrag 2018-05-15 Eigentumsrecht

f 637/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-02-13 für Treuhänder

Mag. Michael Kuen geb 1975-09-01

g 4684/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-12-03

41 ANTEIL: 6/2132

GNZ144 Projektentwicklungs GmbH (FN 489845k)

ADR: Wallgasse 30/7-8, Wien 1060

a 4246/2016 2602/2018 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz 3

b 4092/2018 IM RANG 881/2018 Kaufvertrag 2018-05-15 Eigentumsrecht

f 637/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-02-13 für Treuhänder

Mag. Michael Kuen geb 1975-09-01

g 4684/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-12-03

- 42 ANTEIL: 6/2132
 GNZ144 Projektentwicklungs GmbH (FN 489845k)
 ADR: Wallgasse 30/7-8, Wien 1060
 a 4246/2016 2602/2018 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz 4
 b 4092/2018 IM RANG 881/2018 Kaufvertrag 2018-05-15 Eigentumsrecht
 f 637/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-02-13 für Treuhänder
 Mag. Michael Kuen geb 1975-09-01
 g 4684/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-12-03
 ***** C *****
- 15 a 4246/2016 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
 gem § 32 WEG 2002 gem Pkt V Wohnungseigentumsvertrag
 2016-05-24
- 16 a 4246/2016 Benützungsregelung gem § 17 WEG 2002 gem Pkt VI
 Wohnungseigentumsvertrag 2016-05-24
- 18 auf Anteil B-LNR 36 bis 42
 a 4092/2018 Pfandurkunde 2018-06-08
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.419.000,--
 für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH WIEN-AC
 (FN 203160s)
 b gelöscht
- 19 auf Anteil B-LNR 36 bis 42
 a 4152/2019 Pfandurkunde 2019-08-22
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.147.000,--
 für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG
 (FN 203160s)
 b gelöscht
- 23 auf Anteil B-LNR 36 bis 42
 a 5416/2022 Pfandurkunde 2022-07-18, Pfandurkunde 2022-11-24
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 300.000,--
 für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG
 (FN 203160s)
- 24 auf Anteil B-LNR 36 bis 42
 a 36/2023 Zahlungsbefehl 2023-01-03
 PFANDRECHT vollstr EUR 14.455,98
 s.A. siehe Exekutionsantrag 2023-01-03, Antragskosten
 EUR 883,85 für dagobertinvest gmbh (FN 444877g)
 (20 E 24/23f - BG Fünfhaus)
- 27 auf Anteil B-LNR 36 bis 42
 a 2129/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (11 Cg 109/24s - LG
 für ZRS Wien)
- 30 auf Anteil B-LNR 36 bis 42
 a 4462/2024 (Entscheidendes Gericht BG Neusiedl am See -
 4540/2024) Exekutionsantrag 2024-11-19,
 Exekutionsbewilligung 2024-11-20
 PFANDRECHT vollstr. EUR 36.189,58
 8,580 % Z aus EUR 36.189,58 ab 2021-07-21 bis B,
 Kosten EUR 11.283,88 zzgl. 4 % Z aus Kosten seit
 2023-11-23, Antragskosten EUR 2.098,90 für
 Adolf Nadlinger geb 1972-08-28
 (3 E 3818/24a - BG Neusiedl am See)
- 31 auf Anteil B-LNR 36 bis 42
 a 4688/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (17 C 1169/24t)

- 32 auf Anteil B-LNR 36 bis 42
 a 5088/2024 Exekutionsantrag 2024-12-04, Exekutionsbewilligung
 2024-12-19
 PFANDRECHT vollstr EUR 16.139,92
 4 % Z aus EUR 16.139,92 seit 2021-10-23
 Kosten EUR 6.676,44 samt 4 % Z seit 2024-03-12
 Kosten EUR 1.696,02 samt 4 % Z seit 2024-09-24
 Kosten des Exekutionsantrages EUR 845,42 für
 Gabriele Apfalter geb 1962-04-30
 VORMERKUNG (22 E 146/24v)
- 33 auf Anteil B-LNR 36 bis 42
 a 5271/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (17 C 1287/24w)
- 35 auf Anteil B-LNR 36 bis 42
 a 5396/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 21.953,36 samt
 Zinsen gem Exekutionsbewilligung 2025-01-16
 Kosten des Exekutionsantrages von EUR 1.057,27 für
 EG Gentzgasse 144 (26 E 1/25a)
- 36 auf Anteil B-LNR 36 bis 42
 a 545/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (17 C 112/25b)

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

***** Für den Amtsgebrauch

Grundbuch

24.02.2025

1.4. Grundlagen und Unterlagen

- Grundbuchsauszüge vom 24.02.2025 (eingeschränkt und Gesamtauszug)
- 1. örtliche Befundaufnahme am 20.03.2025 durch:
 - SV Ing. J. Orlainsky, MSc
 unter Anwesenheit von:
 - Raisa Trokicic (Projektassistentin GNZ144 Projektentwicklungs GmbH)
 - Adolf Nadlinger (Spengler, Beitritt)
 Befundet wurden die im Auswechslungsplan dargestellten Einheiten (welche in Natur weitgehend übereinstimmten).
 Mit begonnener Gutachtensausarbeitung stellte sich heraus, dass die Grundlage des Nutzwertgutachtens nicht die Auswechslungspläne, sondern die Einreichpläne waren, welche nicht mit der Natur übereinstimmten. Die Gebäudeverwaltung übermittelte ein Nutzwertgutachten welches mit den Auswechslungsplänen übereinstimmte, jedoch nicht grundbücherlich verbüchert wurde. Somit wurde eine 2. Befundaufnahme erforderlich.
- 2. örtliche Befundaufnahme am 06.05.2025 durch:
 - SV Ing. J. Orlainsky, MSc

unter Anwesenheit von:

- Raisa Trokicic (Projektassistentin GNZ144 Projektentwicklungs GmbH), welche das Dachgeschoß zugänglich machte.
- Digitale Katastralmappe
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien
- Einsichtnahme in den Bauakt der MA 37 (Baupolizei), auszugsweise Kopien von bezughabenden Plänen und Bescheiden
- Ergänzende mündliche Auskunft der MA 37 hinsichtlich des offenen Bauaktes
- Übermittlung der Mitteilung hinsichtlich Mängel der Baupolizei durch Raisa Trokicic vom 07.04.2025
- Anfrage bei der Gebäudeverwaltung PMV Immobilien Management GmbH, 1040 Wien:
 - Wohnungseigentumsvertrag vom 24.05.2016
 - Nutzwertgutachten vom 18.09.2022 (welches nicht verbüchert wurde), jedoch den aktuellen Stand in Natur etwa umfasst.
 - Betriebskostenvorschreibung
 - Vorausschau 2025
 - Informationen über außerbücherliche Darlehen (negativ)
 - Information zum Stand der Rücklage
 - Protokoll der Eigentümerversammlung vom 01.06.2023
 - Energieausweis vom 22.05.2012 (ohne Unterschrift)
 - Informationen zu Einnahmen aus allgemeinen Bereichen (nicht vorhanden)
 - Informationen zu Schäden im Haus
- Durch die SV erhobene Unterlagen:
 - Gutachten gemäß § 6 WEG 2002 vom 17.01.2018
 - Nutzwertgutachten vom 17.01.2018
 - Wohnungseigentumsvertrag vom 24.05.2016
 - Nachparifizierung (TZ 2602/2018) vom 05.02.2018
 - Nachtrag zur Nachparifizierung vom 05.02.2018 (TZ 2602/2018) vom 18.05.2018
- Auswertung der Ausführungs- und Einreichpläne und des Nutzwertgutachtens
- HORA-Pass
- Altlasten-GIS
- Höhenschichtplan
- Lärminfokarte
- Bekanntgabe des Einheitswertes zum 01.01.2025 des Finanzamtesm, erhalten am 16.07.2025 über Ersuchen der SV
- Örtliches Preisniveau für:
 - aktuelle Baukosten und
 - Bodenwertanteile (bei Wohnungseigentum)
- allgemeine Anschauungen über Wertminderungen (technisch und wirtschaftlich)
- Erhebungen von Transaktionen aus der gegenständlichen Liegenschaft
- Marktanalyse des Bezirksteiles

- Aufzeichnungen des SV-Büros
- einschlägige Fachliteratur

1.5. Bewertungszeitpunkt

Tag der 2. Befundaufnahme: 06.05.2025

1.6. Bewertungsvoraussetzungen

Gemeinsame Versteigerung der im Grundbuch erfassten WE-Einheiten, da diese in Natur vom derzeitigen grundbücherlichen Umfang abweichend kleiner errichtet wurden und in ihrer Fläche zwei weitere, im Grundbuch nicht eingetragene, Wohnungen errichtet wurden.

Zum Grundbuch:

Das A2-Blatt enthält keine bewertungsrelevanten Eintragungen.

C-Blatt:

C-LNR. 15a: Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß § 32 WEG 2002 gem. Pkt. V. Wohnungseigentumsvertrag vom 24.05.2016:
V.

Sämtliche Vertragsparteien nehmen die Bestellung dieser Wohnungseigentumsrechte hiermit ausdrücklich und wechselseitig bindend an und nehmen ferner zur Kenntnis, dass das Wohnungseigentumsrecht mit dem bezüglichen Miteigentumsanteil an der gegenständlichen Liegenschaft untrennbar verbunden ist. Sie verpflichten sich weiters ausdrücklich und unwiderruflich, alle Erklärungen abzugeben, Urkunden zu fertigen und Handlungen zu billigen, die zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages erforderlich sind.

Die Aufteilung der Betriebskosten, sowie der Liftbetriebskosten erfolgt nach den Miteigentumsanteilen. Die im Keller- und Erdgeschoß liegenden Wohnungseigentumsobjekte nehmen an der Aufteilung der Aufwendungen für die Betriebskosten des Personenaufzuges nicht teil; an den Liftbetriebs-, -wartungs- und -instandhaltungskosten nehmen nur die Wohnungseigentumsobjekte ab dem ersten Obergeschoss teil, welche Teilnehmer der Liftgemeinschaft (Schlüssellift) sind.

Diese Vereinbarung eines abweichenden Aufteilungsschlüssels ist gemäß § 32 (8) WEG 2002 im Grundbuch ersichtlich zu machen.

Hinsichtlich der in Planung und erst zu errichtenden Dachgeschosswohnungen, Zubauten, Loggien und Balkone wird vereinbart, dass die Pflicht zur Zahlung der anteiligen Betriebskosten jedenfalls erst am Monatsersten nach Belagsfertigstellung beginnt.

Die Vertragsparteien vereinbaren, dass neben den anfallenden Betriebskosten und dem Verwaltungshonorar eine Rücklage in Entsprechung der gesetzlichen Bestimmungen zur Bestreitung allfälliger Instandhaltungsarbeiten gebildet werden (Reparaturfonds). Die Aufteilung der Zahlungen zum Reparaturfonds erfolgt entsprechend nach den Miteigentumsanteilen.

Der Beitrag zur Rücklage gemäß § 31 WEG 2002 wird hiermit zunächst in Höhe von monatlich je € 0,20/Nutzwertanteil festgesetzt. Sollte eine Erhöhung der Rücklage notwendig werden, so ist die Höhe vom Verwalter der Liegenschaft unter Bedachtnahme auf die voraussichtliche Entwicklung der Aufwendungen festzulegen. Die Beiträge zur Rücklage sind (ab Begründung von Wohnungseigentum) monatlich an den Verwalter zu bezahlen, der die Rücklage als gebundenes Sondervermögen der Eigentümergemeinschaft zu verwahren und für die Deckung von Aufwendungen zu verwenden hat.

Jedem Wohnungseigentümer obliegt die Instandhaltung seines Wohnungseigentumsobjektes samt Zubehör. Demnach gehören in den Zuständigkeitsbereich des einzelnen Wohnungsinhabers insbesondere die Reparaturen von Fußböden (incl. Estrich), der Wände und Decken (mit Ausnahme der tragenden Teile), der (Wohnungs-)Türen, (Aussen-)Fenster (inkl. Dichtungen), die Wartung der Heizungs- und der Warm- und Kaltwasseranlage in den vertragsgegenständlichen Räumlichkeiten, der Kanalisation bis zum jeweiligen standardmäßig vorgesehenen Wandauslaß incl. der dortigen Dichtung und die Erhaltung der elektrischen Anlagen und der Fernsehgemeinschaftsantenne bis incl. der Wohnungsabzweigdose. Die Kosten für die Erhaltung, Sanierung, sowie einen allenfalls notwendigen Austausch der zu den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten gehörigen Fenster, Balkon-, Loggien und Terrassentüren, Balkon-, Loggien- und Terrassengeländer, Gartenzäune, Oberlichten, Lichtkuppeln, Glaswände und dergleichen samt den zugehörigen Stöcken trägt der Wohnungseigentümer des jeweiligen Wohnungseigentumsobjektes auf eigenes Risiko, ohne dass ein Ersatzanspruch gegenüber der Wohnungseigentümergemeinschaft besteht.

Bei Veränderungen von Fenstern und Wohnungstüren des gegenständlichen Hauses sind die Miteigentümer verpflichtet, diese Änderungen dergestalt vorzunehmen, dass Form, Farbe und Struktur der Fenster und Wohnungstüren unverändert bleiben und das äußere Erscheinungsbild des Hauses entsprechend Berücksichtigung findet, widrigenfalls er zur Wiederherstellung des vorigen Zustandes verpflichtet ist. Die einheitliche Farbe für sämtliche Außenfenster ist mit „WEISS“ und für sämtliche Eingangstüren und gangseitigen Wohnungsfenstern ist mit "GRÜN" zu wählen und im Ton an die der anderen erneuerten Fenster und Türen anzupassen. Insbesondere sind beim Umbau oder Neueinbau von Fenstern und Wohnungstüren im Stiegenhaus oder an der Fassade keine unterschiedlichen Fenster- und Türhöhen sowie –breiten gegenüber dem Bestand erlaubt und alle Maßnahmen zur Schaffung eines möglichst einheitlichen Fassaden- und Stiegenhauscharakters zu treffen. Für Balkon-, Terrassen- und Loggiatüren sowie deren zugehörigen Geländer gilt sinngemäß selbiges.

Sofern eine Wohnungseingangstüre nicht über eine historische Altbaueingangstüre verfügt, verpflichtet sich der Rechtsnachfolger nach Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y) diese auf eine grüne Eingangstüre im Stil „Alt Wien“ auszutauschen oder falls möglich durch Applikationen anzugleichen.

Für die neuen Eingangstüren im Dachgeschoss gilt diese Regelung nicht.

Das gesamte Dach als allgemeiner Teil der Liegenschaft (wie zB die Dachhaut aber auch tatsächlich Dachflächen bildende Terrassen, die Blecheinfassungen, die Saumrinnen, Rinnen, Regenwassersinkkästen etc.) steht in der Erhaltungspflicht der Miteigentümergeinschaft. Für Terrassen- und Balkonflächen bzw. -teile gilt zusätzlich Folgendes:

Terrassen und Balkone, dabei insbesondere deren Isolierung, Verblechung, sonstiger Bodenaufbau, Bodenbelag, Regenwasserabfluss, Gully (Abflüsse) und deren anhaltende Funktionsfähigkeit auch bei Eisbildung, sowie die notwendige ortsübliche Wartung bzw. Pflege, stehen ausschließlich in der Verpflichtung des betreffenden Wohnungseigentümers. Bei der Aufstellung und Bewässerung von Pflanzen, Blumenkisten etc. im Terrassen- und Balkonbereich ist jedenfalls darauf zu achten, dass die Außenhaut des Gebäudes (insbesondere das Dach selbst) samt Kellerdecken insbesondere durch Wasserschäden nicht beschädigt wird. Sollte ein Eigentümer seiner oben angeführten Verpflichtung nicht nachkommen und dadurch ein anderer Eigentümer, die Eigentümergeinschaft oder ein Dritter Schaden nehmen, ist er diesen gegenüber direkt zum Ersatz des Schadens verpflichtet.

Sofern Terrassen- oder Balkonteile dem Wohnungseigentumsobjekt zugeordnet sind und an ihnen ein „ernster Schaden“ des Gebäudes entsteht, sind die entsprechenden Erhaltungsmaßnahmen von der Eigentümergeinschaft zu veranlassen und entsprechend den Regeln des WEG idgF von dieser zu tragen sind. All dies ungeachtet der oben angeführten Wartungs- und Pflegeverpflichtungen.

Diese Eintragung hat keinen Einfluss auf den Schätzwert.

C-LNR. 16a: Benützungsregelung gemäß § 17 WEG 2002 gem. Pkt.VI.
Wohnungseigentumsvertrag vom 24.05.2016:

VI.

Die Eigentümer stimmen für sich und ihre Rechtsnachfolger sämtlichen Um-, Zu- und Ausbauten sowie Umwidmungen (ausgenommen Umwidmungen zu Diskotheken, gewerblichen Betrieben mit übermäßiger Lärm- und Geruchsentwicklung, Wettbüros, Drogenberatungsstellen und Rotlichtbetrieben sowie nicht den guten Sitten entsprechenden Betrieben) von Objekten der Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y) des gegenständlichen Hauses zu, ohne dass ihnen oder ihren Rechtsnachfolger ein Entgelt zusteht und verpflichten sich für sich und ihre Rechtsnachfolger, auf Verlangen des jeweiligen Eigentümers oder deren Rechtsnachfolger alle hiefür erforderlichen Unterschriften, spätestens nach der 1. Aufforderung zu leisten und Handlungen zu billigen, auch dann, wenn dadurch nach erfolgter Begründung von Wohnungseigentum eine Neufestsetzung der Nutzwerte und eine entsprechende Änderung des Wohnungseigentumsvertrages erforderlich werden sollte. Diese Zustimmung wurde bei der Kaufpreisberechnung in den Abverkaufverträgen der vormaligen Alleineigentümerin Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y) voll berücksichtigt.

Insbesondere stimmen die Eigentümer unwiderruflich dem Dachbodenaus- und -zubau samt Aufstockung zur Errichtung von Wohnungen, sowie sämtlichen sonstigen Zubauten (insbesondere Balkone im Innenhof, Loggien, Terrassen, Überbauung von Lichthöfen usw.) und der Errichtung von Garagen zu. Die Eigentümer stimmen in diesem Zusammenhang auch der Errichtung eines Personenschlüsselliftes an der gegenständlichen Liegenschaft zu. Diese Zustimmung gilt ungeachtet des genauen Aufstellungsortes des Liftes; möge dieser in einem Gebäude oder auf der Hoffläche errichtet werden. Die Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y) ist Inhaberin des alleinigen übertragbaren Verwertungs- und Verfügungsrechtes des Rohdachbodens. Dieser Nutzungs- und Verfügungsvorbehalt wurde bei der Kaufpreisberechnung in den Abverkaufverträgen der vormaligen Alleineigentümerin Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y) voll berücksichtigt.

Der Eigentümer des Dachbodens, gleich ob Wohnungseigentümer oder als Zubehöreeigentümer verpflichtet sich im Falle des Dachgeschossausbaus im Zusammenhang mit den Ausbauarbeiten, auf eigene Kosten und eigenes Risiko zu Folgendem:

1. Errichtung eines Personenliftes (als Schlüssellift) mit Ausstiegsstellen in allen Stockwerken ab dem Erdgeschoss
2. Ausmalen des Stiegenhauses nach Abschluss des Dachgeschossausbaus samt Nebenarbeiten
3. Neuherstellung der Steigleitungen (Gas, Wasser und Strom) soweit diese durch den Dachgeschossausbau notwendig werden
4. Fundamentverstärkung soweit diese durch den Dachgeschossausbau notwendig wird

Der Dachbodenerrichter verpflichtet sich vor Beginn der Ausbauarbeiten eine ortsübliche Bauherren- und Bauwesenversicherung abzuschließen und diese samt Einzahlungsbestätigung der Hausverwaltung schriftlich nachzuweisen, welche über die gesamte Baudauer aufrecht zu halten ist. Weiters verpflichtet sich der Dachbodenerrichter eine Beweissicherung der allgemeinen Teile der Liegenschaft, sowie sämtlicher Bestandseinheiten durch einen Sachverständigen durchführen zu lassen und das Ergebnis der Hausverwaltung in Kopie vorzulegen. Erst nach Erbringung dieser Nachweise ist der Dachbodenerrichter berechtigt mit den Ausbauarbeiten zu beginnen.

Für die Ermittlung des Strom- und Wasserverbrauches während der Baumaßnahmen wird vom Errichter der Dachgeschosswohnungen ein eigener Subzähler installiert werden. Insbesondere sind im Zuge der Ausbauarbeiten die allgemeinen Teile des Hauses auf Kosten des Dachbodenerrichters regelmäßig zu reinigen, Bauschutt und Unrat unverzüglich zu entfernen und das Stiegenhaus nach Abschluss der Arbeiten auf Kosten des Dachbodenerrichters einer Generalreinigung zu unterziehen.

Sollte aufgrund des Dachgeschossausbaus eine Gebühr o.ä., insbesondere nach dem Wiener Garagengesetz, vorgeschrieben werden, verpflichtet sich der Errichter der Dachgeschosswohnungen direkt zur Zahlung und hält die Danubius Immobilienverwertungs GmbH, FN 211257 y und sämtliche Miteigentümer dahingehend schad- und klaglos.

Sämtliche Kosten für Arbeiten an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft, die durch den Dachbodenausbau erforderlichen werden (insbesondere Fundamentverstärkung, Außenhaut des Daches udgl.) gehen ausschließlich zu Lasten des Errichters der Dachgeschosswohnungen.

Falls erforderlich, stimmen sämtliche Miteigentümer zu, dass der Dachbodenerrichter auf eigene Kosten und eigenes Risiko die bestehenden Kellerabteile abbricht, eine Bodenplatte einbringt und anschließend für alle Parteien neue Kellerabteile errichtet. Diesfalls verpflichten sich sämtliche Miteigentümer die Kellerabteile entgeltfrei während der Bautätigkeiten zu räumen.

Hiermit erteilen sämtliche Eigentümer der Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y) eine unwiderrufliche Vollmacht, die übrigen Miteigentümer vor der zuständigen Behörde insbesondere vor der Baubehörde in Zusammenhang mit dem Dachgeschossausbau und sonstigen Um-, Zu- und Ausbauten wie Lift, Terrassen, Balkon, Überbauung von Lichthöfen, Errichtung von Garagen zu vertreten. Diese Vollmacht endet nach Ausbau der Dachbodenfläche und Errichtung der Balkone, Loggien Garagen und Überbauung der Lichthöfe, Durchführung der diesbezüglichen Nachparifizierung und Abgabe der Fertigstellungsanzeige. Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y) ist berechtigt diese Vollmacht eingeschränkt auf den oben angeführten Zweck zu übertragen.

Ausdrücklich vereinbaren die Vertragsteile, dass ausgenommen der in der Planbeilagen .I/A markierte Garten- bzw. Grünfläche das ausschließliche Nutzungs- und Verfügungsrecht bezüglich der Allgemein- (insbesondere der Fassade im Bereich Erdgeschoss bis Unterkante zweites Obergeschoss zu Werbezwecken), insbesondere Rohdachboden, Garten-, Gang-, Gangtoiletten- und Hofflächen, sofern diese nicht zur widmungsmäßigen Nutzung und Mitbenützung eines anderen Wohnungseigentumsobjektes unbedingt notwendig sind, Danubius Immobilienverwertungs GmbH bzw. deren entsprechende Rechtsnachfolger zusteht. Die Einräumung dieser Rechte gilt insbesondere für Gang- und ähnliche Flächen damit diese im Rahmen der Veräußerung von Wohnungen in kaufgegenständliche Wohnungen integriert werden können. Danubius Immobilienverwertungs GmbH bzw. deren entsprechende Rechtsnachfolger sind berechtigt diese in ihr Wohnungseigentumsrecht oder in das Wohnungseigentumsrecht eines Dritten (jeweils auch als Zubehör) zu übertragen. Die daraus resultierenden allfälligen Erträge stehen ausschließlich Danubius Immobilienverwertungs GmbH bzw. deren Rechtsnachfolger zu. Diese vorbehaltenen Flächen werden erst in der Betriebskostenabrechnung berücksichtigt sobald sie durch Danubius Immobilienverwertungs GmbH bzw. einen Rechtsnachfolger im Eigentum tatsächlich ausschließlich genutzt werden bzw. diese Flächen räumlich (zB durch Integration in einen Wohnungsverband) abgetrennt werden. Dieser Nutzungs-, Verwertungs- und Verfügungsvorbehalt wurde bei der Kaufpreisberechnung in den Abverkaufsverträgen von Danubius Immobilienverwertungs GmbH als ursächlicher Alleineigentümerin der gegenständlichen Liegenschaft voll berücksichtigt.

Die Wohnungseigentümergeinschaft verpflichtet sich, den Garten gemäß Planbeilage ./A sorgfältig zu pflegen und in einem optisch guten Zustand zu erhalten. Die Errichtung von Bauwerken auf der Gartenfläche ist untersagt, sofern es sich nicht um ein bewegliches Gerätehaus, Laube oder dergleichen handelt, welches durch einen Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümergeinschaft errichtet wird. Die Wohnungseigentümergeinschaft verpflichtet sich insbesondere die nach dem Wiener Baumschutzgesetz treffenden Pflichten zu übernehmen und die Kosten für die Pflege und Erhaltung des Gartens inklusive die für einen erforderlichen Rückschnitt der Bäume und die Entfernung von Totholz entstehenden Kosten zu tragen.

Die in der Planbeilage ./B dargestellten Flächen stehen zur alleinigen Nutzung für die Objekte Top 9 und Top 10 zur Verfügung und werden den Wohnungseigentumsobjekten als Zubehör zugeordnet.

Die in der Planbeilage ./C dargestellten Flächen stehen zur alleinigen Nutzung für die Objekte Top 1 und Top 6 zur Verfügung. Alle Miteigentümer stimmen zu, dass diese Flächen als Zuschlag diesen Tops zugeordnet werden und durch den jeweiligen Eigentümer ausschließlich genutzt werden. Diese Benützungsregelung ist gemäß § 17 Abs. 3 WEG 2002 im Grundbuch ersichtlich zu machen. Diese Benützungsregelung wird durch den Wechsel eines Wohnungseigentümers nicht berührt. Es ist wechselseitig kein Benützungsentgelt zu entrichten.

Sämtliche Miteigentümer stimmen zu, dass keine Mobilfunkantennen auf der Liegenschaft (Gebäude und Gartenflächen) errichtet werden.

Für den Fall der Errichtung eines Personenliftes wird festgehalten, dass es sich diesbezüglich um einen Schlüssellift mit Ausstiegsstellen in allen Obergeschossen (oder Zwischengeschossen) handelt, welchen die Eigentümer bzw. diesen zurechenbare Personen ohne Zahlung eines einmaligen anteiligen Errichtungsbeitrages an den jeweiligen Verwertungsberechtigten des Liftes nicht benützen dürfen. Der Lifterrichter hat die alleinigen Liftnutzungs- und Liftverwertungsrechte für das Dachgeschoss. Die Danubius Immobilienverwertungs GmbH, FN 211257 y hat die alleinigen und übertragbaren Verwertungsrechte für die Geschosse unterhalb des Dachgeschosses hinsichtlich dieses Aufzuges. Der Errichtungsbetrag ist nicht rückforderbar. Insbesondere dann nicht, wenn nachträglich vorübergehend oder endgültig auf die Benutzung des Liftes verzichtet wird. Gleiches gilt für die laufenden Betriebs-, Wartungs- und Instandhaltungskosten die ebenfalls bei nachträglichem vorübergehendem oder endgültigem Verzicht auf die Nutzung jedenfalls zu entrichten sind. Sollte eine nachträgliche Benutzung des Liftes gewünscht sein, ist dies bei Zahlung des anteiligen Betrages für die Errichtung im Nachhinein und Zahlung der laufenden Liftbetriebs-, Liftwartungs- und Instandhaltungskosten möglich. Für den Fall, dass ein Eigentümer bzw. diesen zurechenbare Personen ohne Beitragszahlung den Schlüssellift (weiter) benutzen, wird festgehalten, dass die Benutzung unberechtigt und eigenmächtig erfolgt. Aus diesen Gründen sind die Betriebs-, Wartungs- und Instandhaltungskosten von jenen Eigentümern anteilig zu tragen von denen bzw. diesen zurechenbare Personen der Lift benutzt wird. Vom Lifterrichter sind keine Betriebs-, Wartungs- und Instandhaltungskosten zu tragen, sofern es zumindest einen Nutzer gibt, wobei es hierbei dem Errichter vorbehalten ist, die Funktionsfähigkeit des Liftes vorübergehend einzustellen. Solange es

keinen Nutzer gibt, sind sämtliche Kosten im Zusammenhang mit dem Lift vom Lifterrichter zu tragen. Die Betriebs-, Wartungs- und Instandhaltungskosten sind von jenen Eigentümern anteilig zu tragen von denen bzw. diesen zurechenbare Personen der Lift benutzt wird.

Festgehalten wird, dass die Flächen des Erdgeschosses keinen Nutzen am Lift haben, daher diesen Flächen keine Liftbenutzungsrechte zustehen.

Sofern einem Eigentümer von Danubius Immobilienverwertungs GmbH bzw. deren entsprechenden Rechtsnachfolger das ausschließliche Nutzungs- und Verfügungsrecht bezüglich der Garten-, und Hofflächen übertragen wird hat er dafür Sorge zu tragen, dass Maßnahmen der öffentlichen Sicherheit (Polizei, Rettung, Feuerwehr etc.) und Wartungs- und Reparaturmaßnahmen am Gebäude ordnungsgemäß durchgeführt werden können und hat diese Eingriffe Dritter zu dulden.

Diese Eintragung hat keinen Einfluss auf den Schätzwert.

Pfandrechte sind bei der Bewertung nicht berücksichtigt, somit gilt geldlastenfreies Grundbuch.

Möglichkeit der grundbücherlichen Anpassung auf den bestehenden Ausführungsstand (5 Wohnungen statt 3 Wohnungen).

Möglichkeit der baubehördlichen Fertigstellung (Baubewilligung abgelaufen) und Benützung des zum Bewertungsstichtag nicht fertiggestellten Dachgeschoße sowie der zum Bewertungsstichtag noch nicht begonnenen Herstellung der Stellplätze (Umbau Geschäftslokal/Keller zu Stapelparker) wie im Auswechslungsplan ungefähr dargestellt.

Bestandsfreiheit für alle Einheiten.

Keine sonstigen bekannten dinglichen Lasten. (z. B. Gebühren, Steuern).

Offener Bauauftrag zur Zugänglichmachung der Kamintüren vorhanden, dies ist nicht bewertungsrelevant.

Kontaminierungsfreiheit von Grund und Boden sowie Gebäude.

Die Funktion der Installationen wurde durch die SV nicht überprüft, da dies im Rahmen der Verkehrswertermittlung auch nicht vorgesehen ist.

2. **BESCHREIBUNG**

2.1. Gutsbestand, Grundstück

EZ 27 der KG 01515 Weinhaus besteht aus

GST-NR. 62

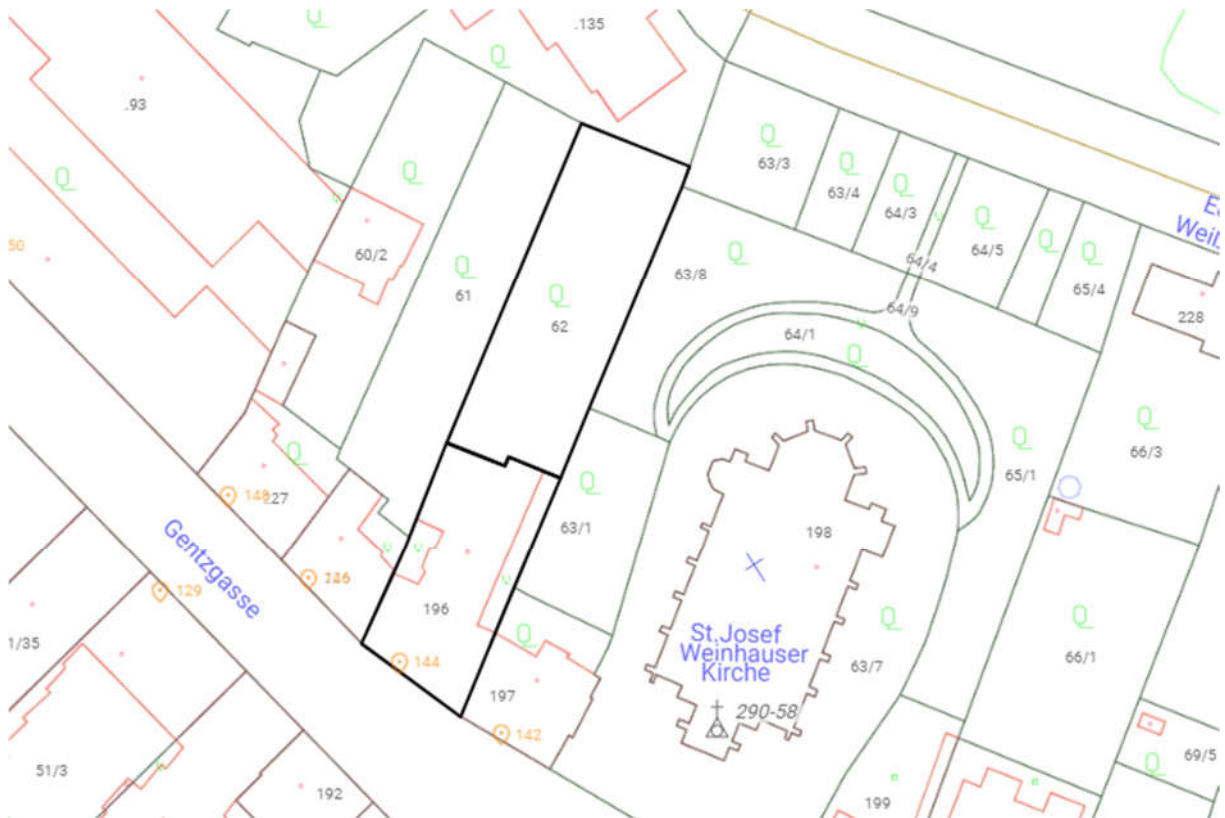
924 m²

GST-NR. 196

615 m²

Gesamtfläche

1539 m²



Quelle: <https://kataster.bev.gv.at>

Liegenschaftsanschrift:

Lt. Grundstücksdatenbank ist gespeichert:

Gentzgasse 144 (1180 Wien)

Formation:

Annähernd rechteckig, leicht schiefwinkelig.

Tiefenorientiert.

Straßenfront etwa 18,40 m.

Grundstückstiefe durchschnittlich ca. 86,0 m.

Terrainverlauf:

Gegen Norden ansteigend.

Aufschließung:

Aus der öffentlichen Versorgung sind in die Liegenschaft geführt:

Strom, Wasser, Gas, Kanal.

Höhenschichtplan:



Quelle: <https://www.wien.gv.at/ma41datenviewer/public/start.aspx>

Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen:

Im digitalen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ist die gültige Verordnung dargestellt (Plan Nr. 7505, Kundmachung 10.07.2003):

Im Bereich des Straßentraktes:

„Wohngebiet“, Bauklasse III, 13,0 m Höhenbeschränkung, geschlossene Bauweise.

Trakttiefe 15,0 m bzw. gegen Osten geringer.

Im Bereich des Hoftraktes:

„Wohngebiet“, Bauklasse I, 7,5 m Höhenbeschränkung, geschlossene Bauweise.

Anmerkung:

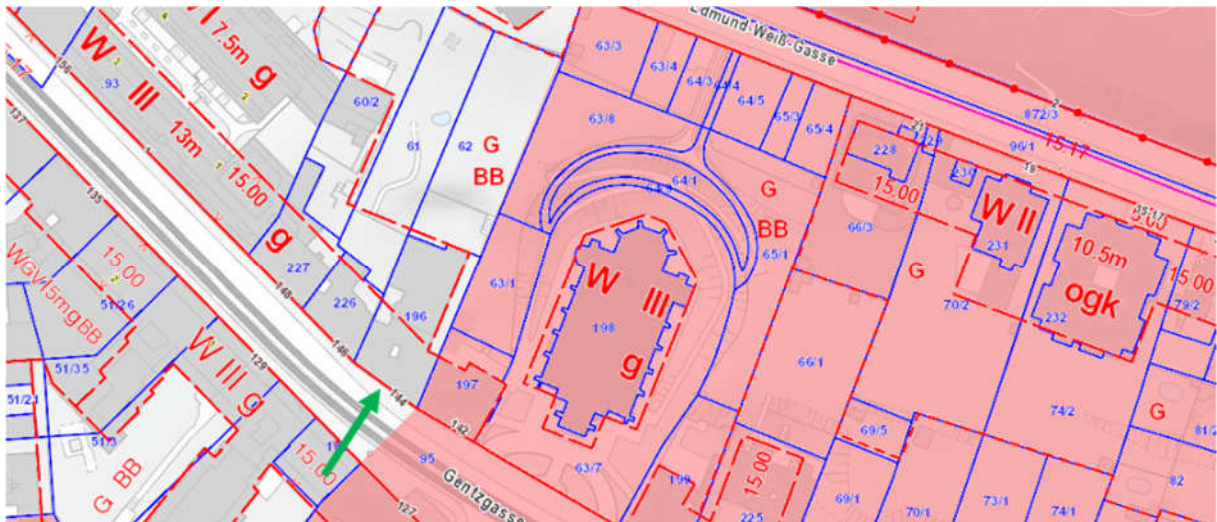
Es besteht baubehördlicher Konsens des Hoftraktes.

Die restliche Grundstücksfläche hat die Widmung „G“ (gärtnerische Ausgestaltung) mit besonderen Bestimmungen:

Auf den mit „G BB2“ bezeichneten Grundflächen dürfen keine unterirdischen Bauten errichtet werden.

Anmerkung:

Östlich angrenzende Grundstücke liegen in der Schutzzone.



Quelle: <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>

Charakteristik:

Gute Wohnlage im gegenständlichen Bezirksteil.

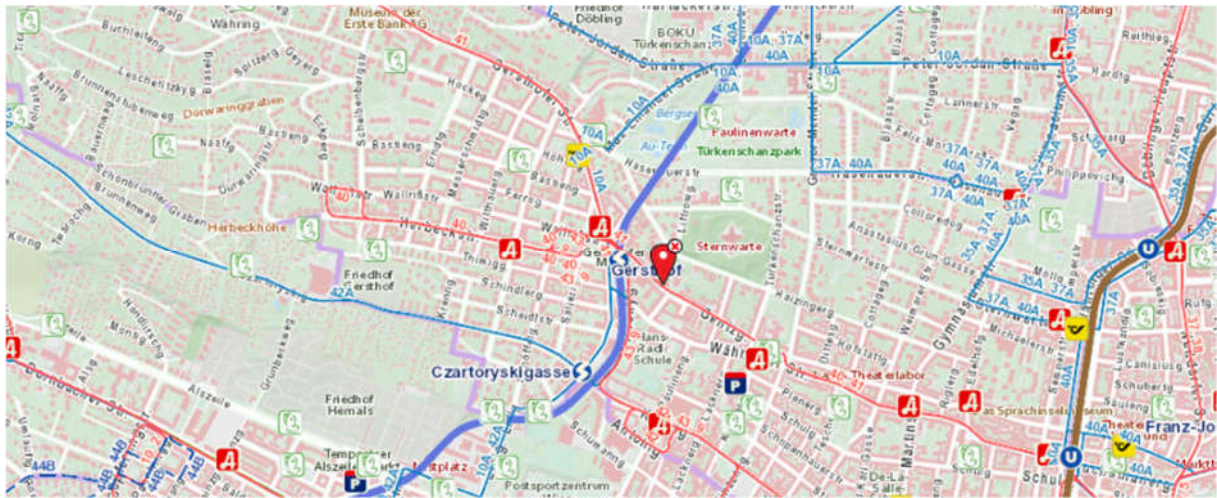
Öffentliche Verkehrsanbindung Straßenbahnlinie 40 und 41 mit Station Weinhauser Gasse in ca. 70,0 m Entfernung.

Bahnstation Gersthof, Linie 45 in ca. 200 m Entfernung.

Nahversorgungsmöglichkeit am Gersthofer Markt bzw. in der Gersthofer Straße und Gentzgasse in näherer Umgebung.

Naherholungsflächen: Sternwarte-Park, Aumannplatz, Norbert-Liebermann-Park in ca. 400 m Entfernung.

Lärmeinfluss in der Gentzgasse (öffentlicher und Individualverkehr).



Quelle: <https://www.wien.gv.at/stadtplan/>

2.2. Bebauung

Ursprüngliche Baubewilligung vom 02.06.1913 zur Errichtung eines Gas- und anschließenden Hoftraktes, bestehend aus Souterrain, Parterre und 3 Stockwerken (Wohn- und Geschäftshaus).

1. Benützungsbewilligung vom 06.07.1914.

Bauliche Änderungen vom 16.07.2014.

3. Benützungsbewilligung vom 27.07.1914.

4. Benützungsbewilligung vom 01.08.1914.

Bescheid vom 29.06.2017, Baubewilligung bauliche Herstellungen, bauliche Änderungen, Errichtung von hofseitigen Balkonen. Fertigstellungsanzeige vom 09.01.2019.

Baubehördlich nicht fertig gestellt ist der begonnene Dachgeschoßausbau mit abgelaufener Baubewilligung vom 11.10.2017, zu AZ MA37/18-581595-2016-1 (Dachgeschoßzubau, Errichtung eines Aufzugsschachtes).

Bescheid vom 26.11.2018, Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (1. Planwechsel).

Bescheid vom 23.11.2021, Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (1. Planwechsel), Zubau (Aufzugsschacht).

Mitteilung der MA 37 (Baupolizei) vom 12.03.2025 hinsichtlich fehlendem Zugang zu den Rauchfängen im Dachgeschoß (offener Bauauftrag).

Gemäß Gutachten nach § 6 WEG 2002 vom 17.01.2018 befinden sich auf der Liegenschaft:

18 Wohnungen,

2 Geschäfte,

1 Büro,

1 Werkstatt sowie

4 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge.

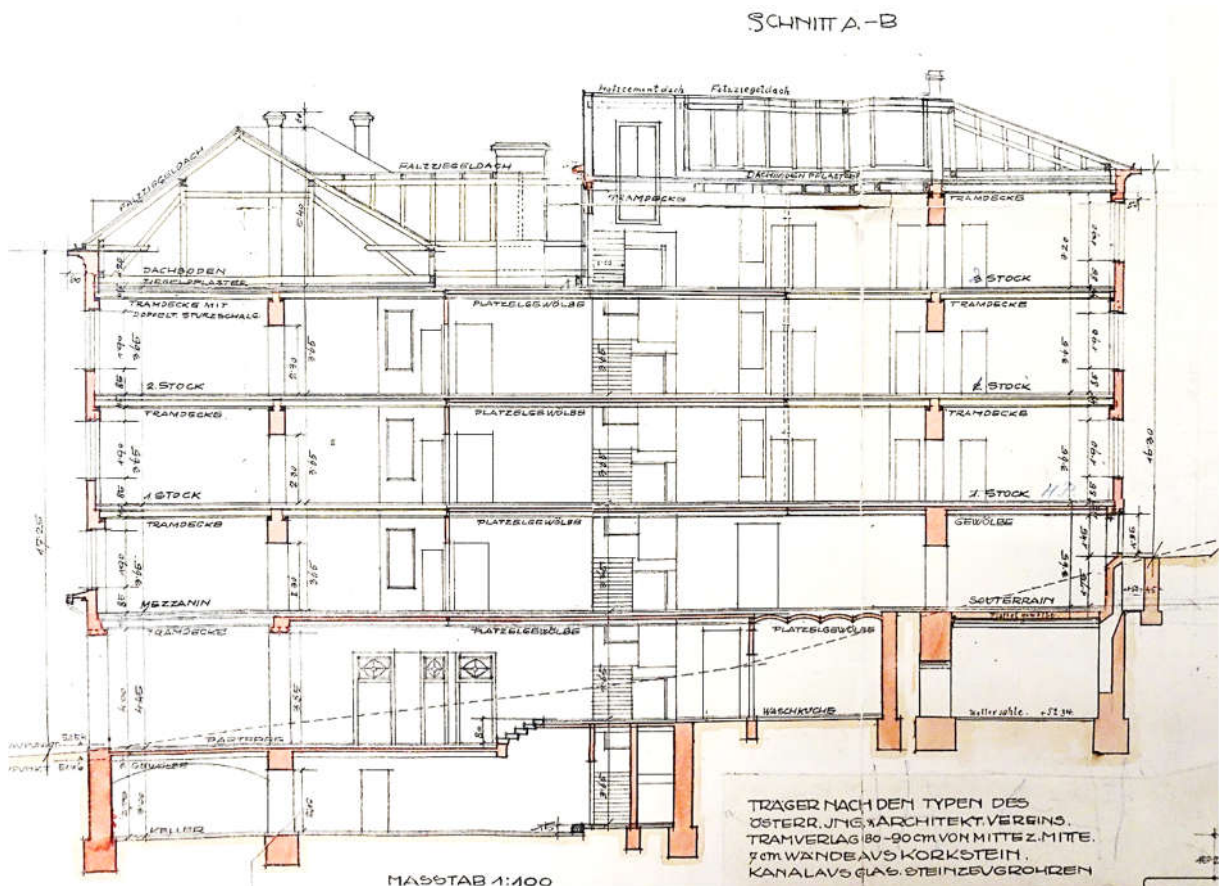
Somit insgesamt 26 wohnungseigentumstaugliche Objekte.

Dieses im Grundbuch erfasste Nutzwertgutachten entspricht in Bezug auf den tatsächlichen Dachgeschoßausbau nicht der Realität.

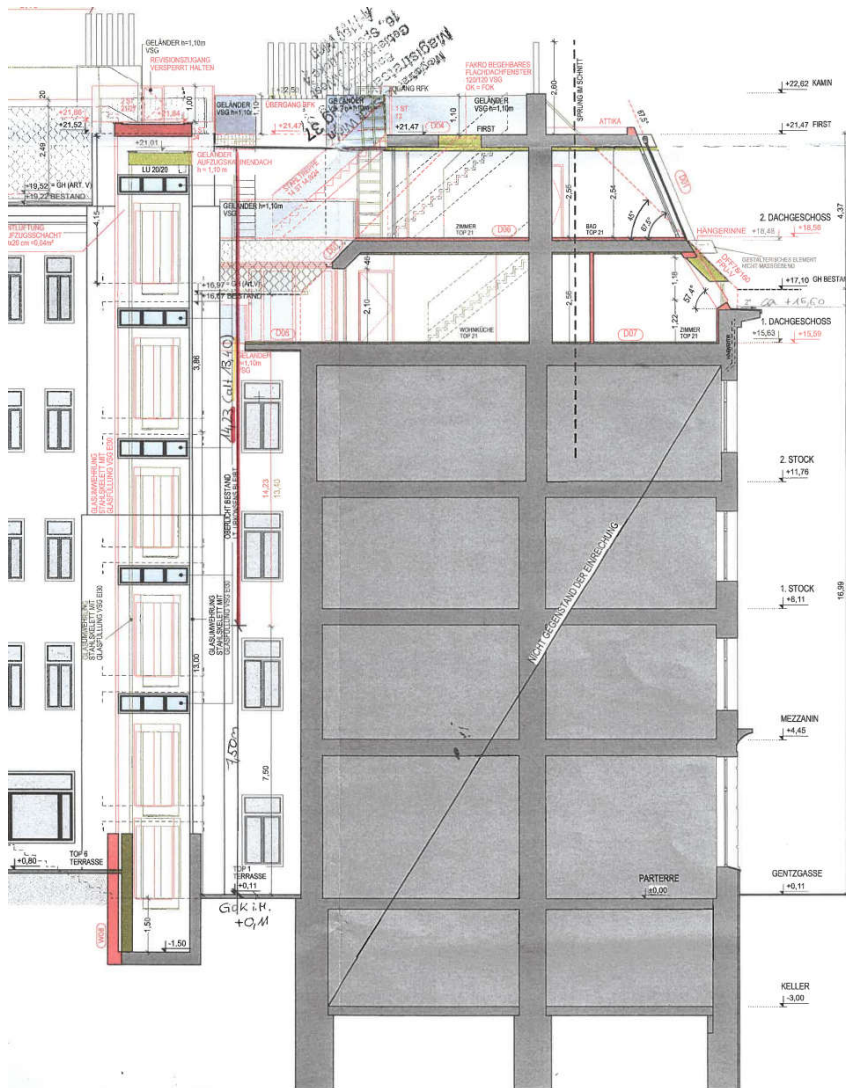
Die Hausverwaltung übermittelt ein Nutzwertgutachten, welches als Grundlage einen Auswechslungsplan vom 12.04.2022 definiert ist, welcher nicht im Bauakt aufliegt. Darin sind in den beiden Dachgeschoßen insgesamt 5 Wohnungen erfasst.

Demnach wären auf der Liegenschaft 28 wohnungseigentumstaugliche Objekte.

Schnitt aus ursprünglicher Bebauung:



Schnitt aus Auswechslungsplan Dachgeschoßausbau:



Geschoßgliederung:

Straßentrakt:

Keller,
Parterre,
3 Stockwerke,
ausgebautes Dachgeschoß (2 Ebenen).

Hoftrakt:

Erdgeschoß (unter Terrain),
1. Stock (tw. unter Terrain),
3 Stockwerke,
ausgebautes Dachgeschoß (1 Ebene).

Die bewertungsgegenständlichen Eigentumswohnungen sind im 1. und 2. Dachgeschoß situiert.

Die Stellplätze sind im Erdgeschoß sowie Keller des Straßentraktes geplant.

Technische Beschreibung:

Klassische Bauweise um 1910:

Streifenfundierung, Außenwände Ziegel bzw. Mischmauerwerk.

Tragende Mittelmauern Ziegel, Zwischenwände Ziegel.

Kellerdecken Gewölbe,

Geschoßdecken tw. Platzl-Gewölbe, tw. Tramdecken.

Zwischenwände im Dachgeschoß Gipskarton-Ständerwände.

Decke über 3. Stock Stahlbeton-Verbunddecke (lt. Plan) mit Schüttung und Trittschalldämmung auf Dippelbaumdecke (Bestand).

Decke über 1. Dachgeschoß Stahlkonstruktion und Sparren.

Flachdachbereiche als Kiesdach-Ausführung, Sparren-Konstruktion mit Wärmedämmung und Abdichtung, Holzkonstruktion.

Terrassenausführung Stahlkonstruktion und Sparren, Holz, OSB-Platten, Feuchtigkeitsabdichtung, geplant Holzrost in Kiesbett.

Fassade straßenseitig:

Strukturfassade Fensterumrahmungen, floralen Verzierungen, Gesimse.

Sockel saniert, Hoffassaden glatte Ausführung.

Dachflächen Eternit-Rhomben-Deckung, Schneerechen, Hängerinnen bzw. Saumrinnen.

Fenster:

Kastenstockfenster Holz, 2-flügelig, innen-innen, Oberlichten, auch Kunststofffenster.

Erdgeschoß-Portale Alu/Glas-Ausführung.

Dachflächenfenster.

Gaupenfenster bzw. Terrassentüren Alu, Isolierverglasung.

Eingangsportal Original, Eisen, Verzierungen, 2-flügelig, Glasfüllungen, Oberlichten.

Innenbeschreibung:

Stiegenhaus und Gänge:

Fliesen mit Musterung, Wandflächen Verfliesung, tw. Original erhalten, Zierelemente.

Wohnungszugangstüren Holztürstöcke, Füllungstürblätter (Altbestand).

Allgemeinräumlichkeiten:

Müllraum:

Estrichbelag, Wandflächen verputzt,

Fenster gegen Hof Altbestand, Holz, innen-innen, Vergitterung.

Zugangstüre zum Innenhof:

Holz, Füllungstürblatt, Oberlichten, 2-flügelig, Einfach-Verglasung (versperrt).

Stiege geradläufig mit Zwischenpodest, Sandsteinstufen, verziertes Metallgeländer, Holzhandlauf.

Stiegenhausfenster Original, Holz, mehrteilig, Einfach-Verglasung, Stil-Elemente.

Keller:

Naturboden bzw. Betonboden.

Wandflächen abgeschlagen, Gurtengewölbe.

Zwischenwände Ziegelmauerwerk.

Kellerabteile Metalllamellen-Abgrenzungen, Metalllamellentüren.

Außenanlagen:

Es konnte die Befundung des hinteren Gartenteiles nicht erfolgen, da der Zugang nicht möglich war.

Der Liftanbau wurde begonnen (Aushub, Schalung).

Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes:

Durchschnittlich gut.

Die Straßenfassade ist saniert.

Aus dem nicht fertig gestellten Dachgeschoß sind Schäden in den darunter liegenden Wohnungen lt. Angabe der Hausverwaltung.

Ansonsten sind durch die Bauführung im Stiegenhaus Öffnungen bzw. Arbeiten nicht abgeschlossen.

Schall- und wärmetechnische Eigenschaften nach Stand des Erbauungszeitpunktes.

Lt. Vorausschau ab Jänner 2025 sind keine konkreten, über die laufende Instandhaltung hinausgehenden Erhaltungs- bzw. Verbesserungsmaßnahmen geplant.

Die Wohnungen in den Stockwerken verfügen über Gasanschlüsse. Im Dachgeschoß ist die Wärmeversorgung mit Luftwärmepumpen geplant. Kurz- bis mittelfristig sind Investitionen zur Dekarbonisierung (Ausstieg aus Gas) erforderlich.

2.3. Die Eigentumseinheiten

Gemeinsame Beschreibung der Ausstattung, da sich alle WE-Einheiten etwa in denselben Ausbaustand befinden.

Ausstattung:

Begonnene Installationen:

Leerverrohrung für Elektro-Installationen.

Fußbodenheizung (Verrohrung).

Anschlüsse Wasser Küche und Sanitärbereich.

Fußbodenverteiler.

Zwischenwände Gipskarton-Ständerwände, in Teilen ausgeführt.

Spülkästen Unter-Putz, Leitungen für Duschen.

Fenster und Terrassentüren weitgehend eingebaut, auch Dachluken.

Fußboden Estrichbelag, Wandflächen tw. verputzt, Anstrich.

Terrassen massive Brüstungen in Teilbereichen, bituminöse Abdichtung, Hochzug.

Außenentwässerungen tw. provisorisch, z. B. gegen Terrasse.

Tw. nicht verputztes bestehendes Ziegelmauerwerk.

Aufgrund der Stilllegung des Ausbaues sind Wasserschäden aus dem Dachbereich vorhanden, tw. sind Bauteilöffnungen erfolgt.

Bau- und Erhaltungszustand der Wohnungen:

Unfertig, tw. bereits schadhaft, Feuchtigkeitsschäden aufgrund der in Teilen undichten Dachausführung.

2.3.1 Wohnung Top 21

B-LNR. 36, Anteil 175/2132stel:

Nutzfläche aus NW-GA			Nutzfläche lt. NW-GA			lt. Auswechslungsplan 23.11.2021	
Top 21	Ebene	m ²		Ebene	m ²	Top 21	ca. m ²
Wohnungsteil	1	88,74	VR	1	8,84	1. Dachgeschoß	
Wohnungsteil	2	56,46	Gang	1	8,09	VR	4,23
Terrasse	1	7,74	WC	1	2,43	WC	1,48
Terrasse	2	23,12	AR	1	4,06	Wohnküche	43,46
Terrasse	3	34,88	Bad	1	12,90	Diele	3,31
Anteile		175 / 2132	Zimmer	1	17,85	Zimmer	16,94
			Zimmer	1	17,26	AR	1,61
			Bad	1	5,80	Bad	7,68
			Zimmer	1	11,51	Zimmer	14,87
			Wohnküche	2	56,46		93,58
					145,20	Gesamte NFL lt. Plan	93,29
			Terrasse	1	7,74	Terrasse	5,99
			Terrasse	2	23,12	Balkon	5,06
			Terrasse	3	34,88		

Anmerkung: Ebene 1 entspricht dem 1. Dachgeschoß, Ebene 2 dem 2. Dachgeschoß und Ebene 3 der Dachterrasse (über 2. Dachgeschoß).

Im Nutzwertgutachten ist erfasst:

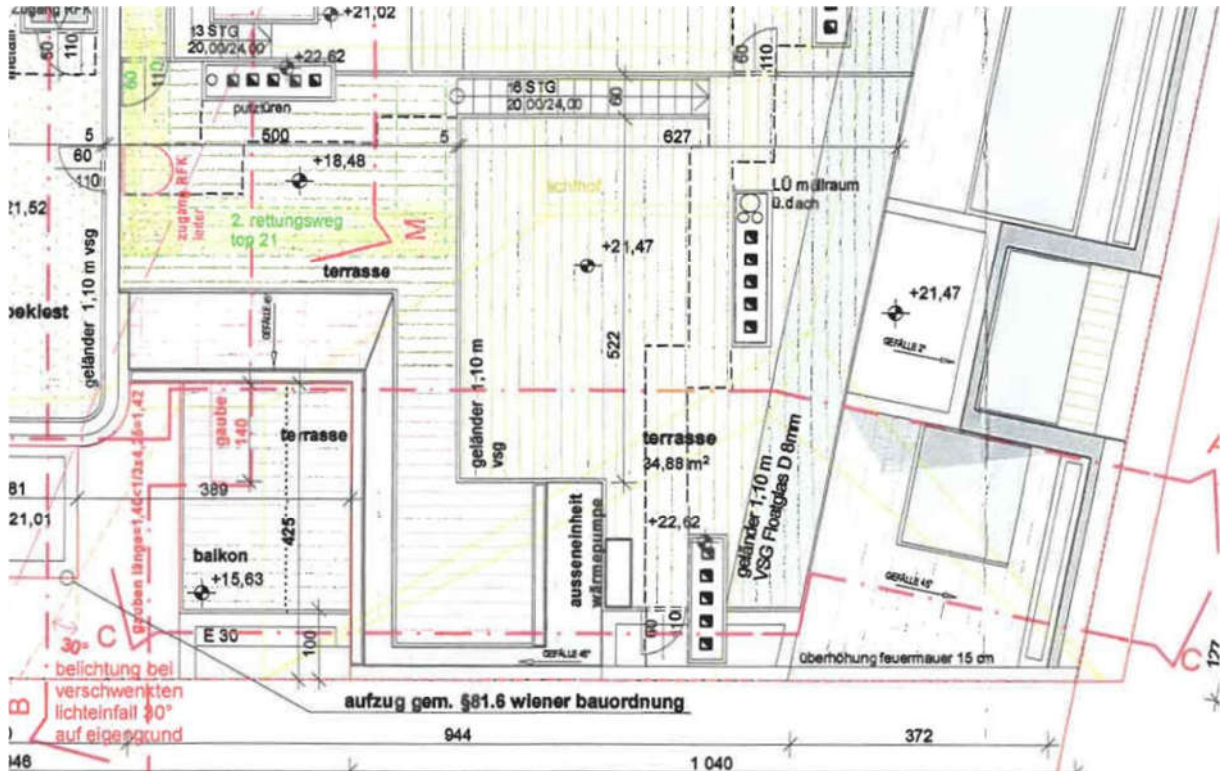
Wohnung im 1. und 2. Dachgeschoß mit interner Verbindungsstiege.

Zubehör: 3 Terrassen auf 3 Ebenen.

In Natur ist die Wohnung derart ausgeführt, dass diese lediglich im 1. Dachgeschoß des Straßentraktes liegt, sowie eine Terrasse übergehend in einem Balkon als Zubehör enthält.

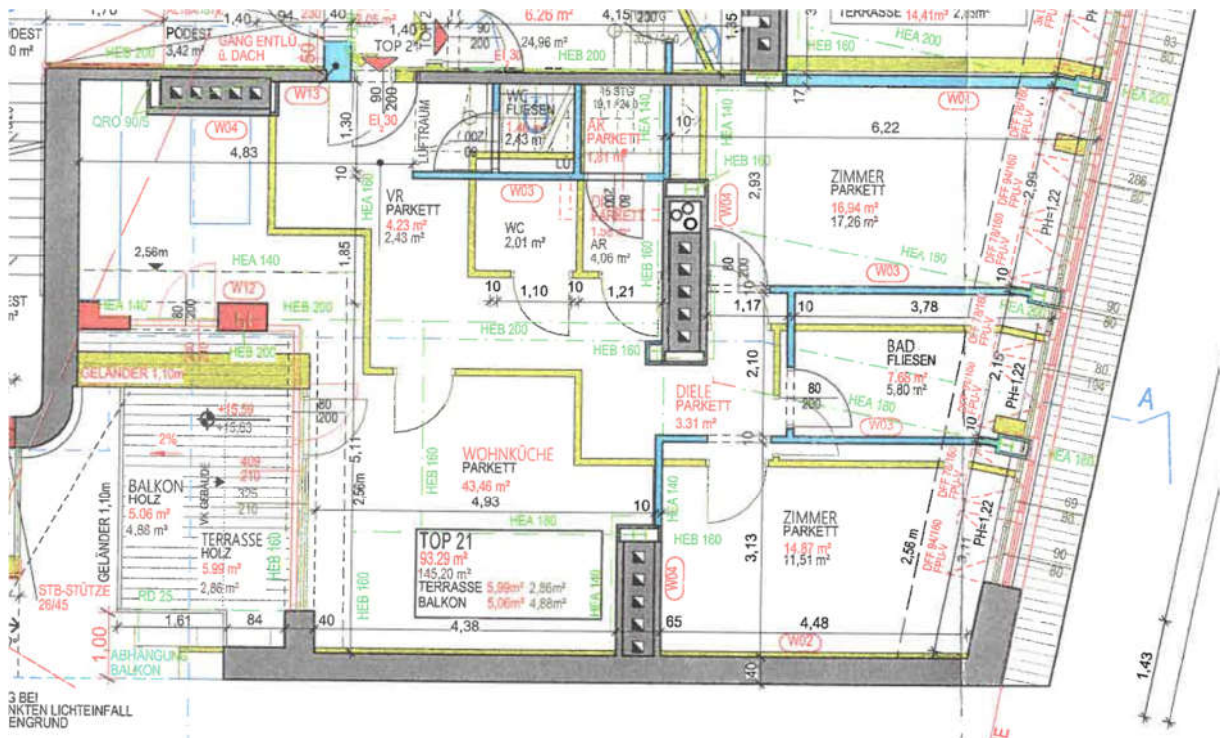
In Natur befinden sich Teile der top 25 im 2. Dachgeschoß. Ob die im Auswechslungsplan dargestellte Dachterrasse ausgeführt wurde, konnte aufgrund der fehlenden Zugänglichkeit bei der Befundaufnahme nicht festgestellt werden.

Dachterrasse

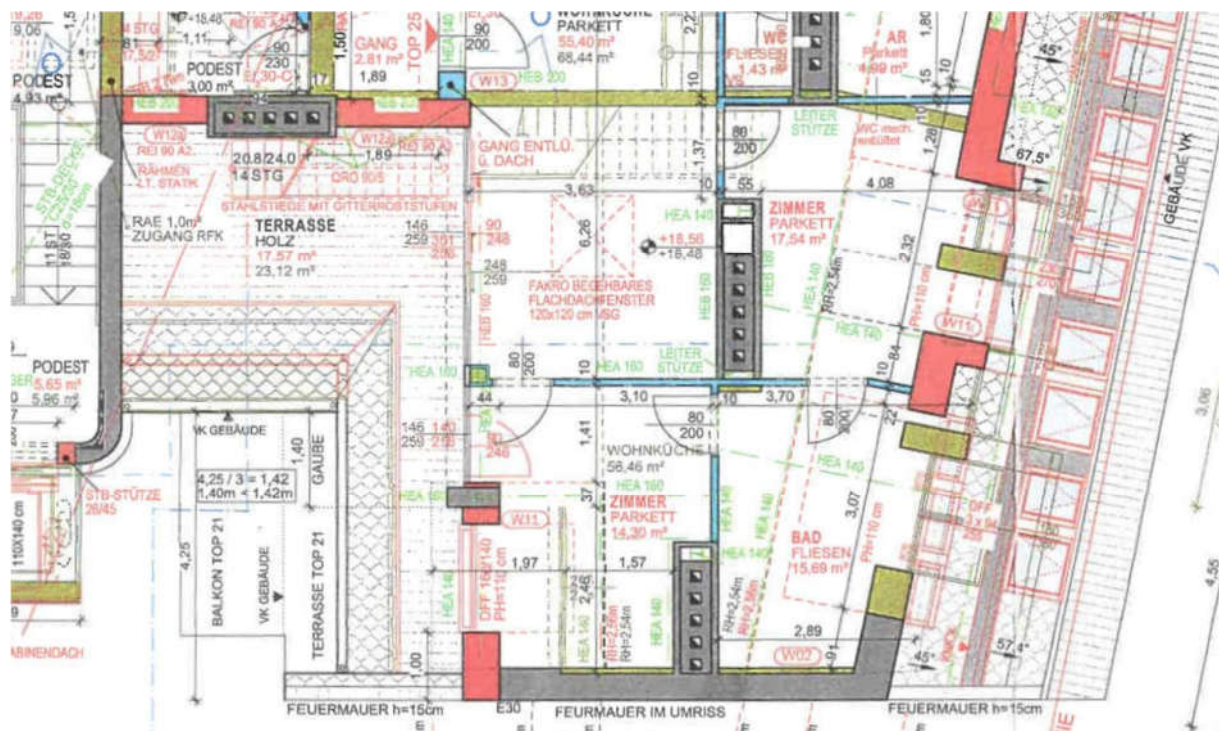


Ausschnitt Auswechslungsplan (ungefährer Stand in Natur):

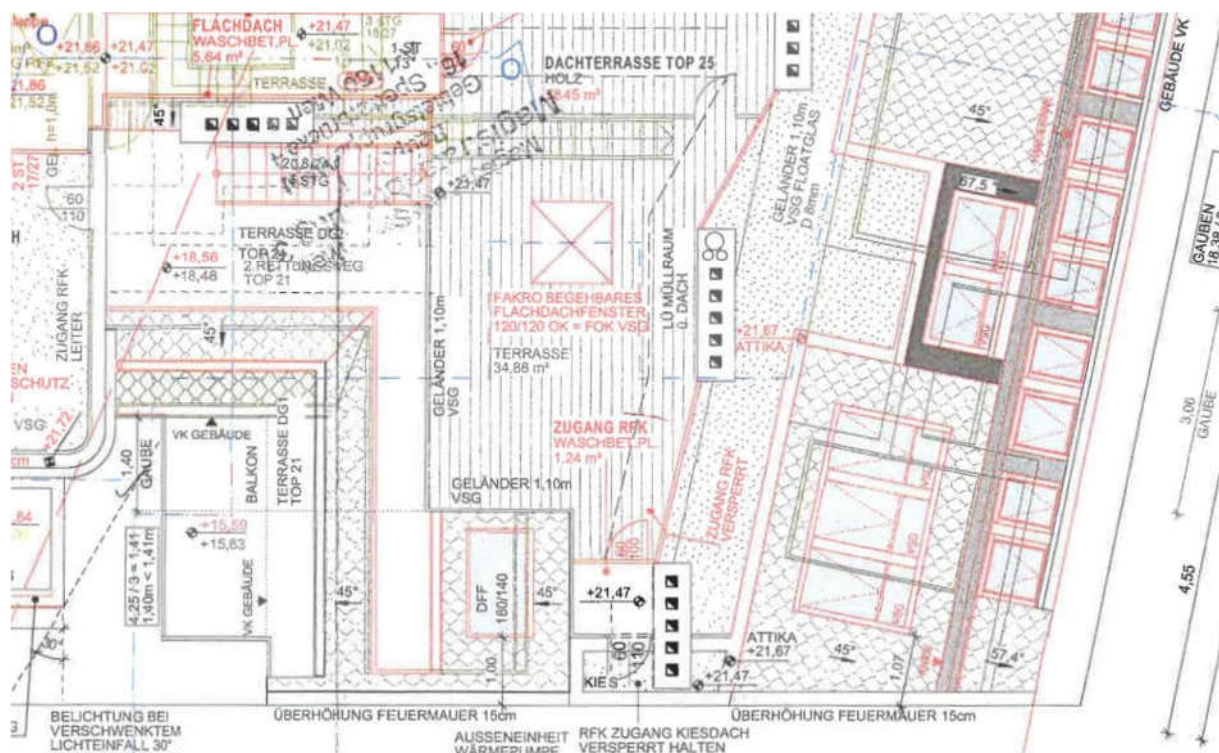
1. DG



Im 2. Dachgeschoß befindet sich ein Teil der neu zu schaffenden Top 25:



Dachterrasse ist lt. Plan mit Top 25 verbunden.



2.3.2 Wohnung Top 22

B-LNR. 37, Anteil 197/2132stel:

Nutzfläche aus NW-GA		
Top 22	Ebene	m ²
Wohnungsteil	1	94,58
Wohnungsteil	2	68,44
Terrasse	1	2,00
Terrasse	2	23,99
Terrasse	3	47,95
Anteile	197 /	2132

Nutzfläche lt. NW-GA		
	Ebene	m ²
VR	1	14,34
WC	1	2,01
AR	1	2,64
Bad	1	13,75
Zimmer	1	24,69
Zimmer	1	17,80
Bad	1	5,87
Zimmer	1	13,48
Wohnküche	2	68,44
		163,02
Terrasse	1	2,00
Terrasse	2	23,99
Terrasse	3	47,95

lt. Auswechslungsplan 23.11.2021	
Top 22	ca. m ²
1. Dachgeschoß	
VR	6,26
Wohnküche	41,98
Diele	2,55
Zimmer	17,60
AR	1,82
Bad	8,49
Zimmer	14,52
WC	1,70
	94,92
Gesamte NFL lt. Plan	91,69
Terrasse	14,41

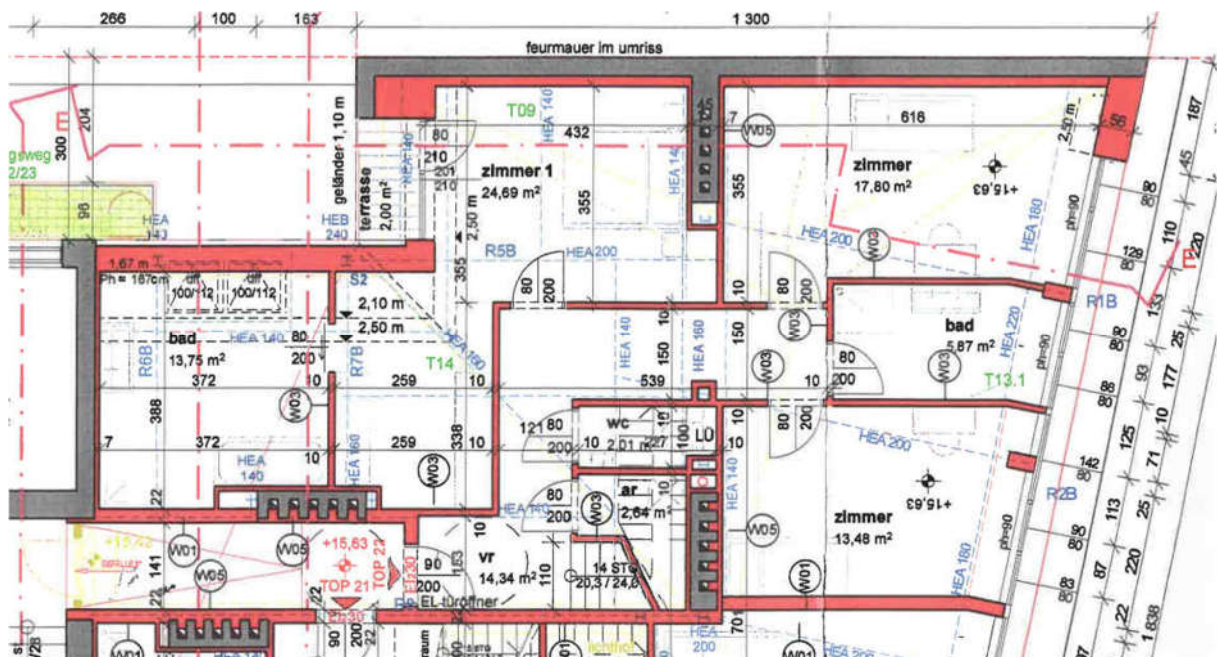
Im Nutzwertgutachten ist erfasst, dass die Wohnung im 1. und 2. Dachgeschoß mit einer internen Verbindungsstiege verbunden ist, weiters sind 3 Terrassen als Zubehör angeführt.

In Natur ist die Wohnung derart ausgeführt, dass diese lediglich im 1. Dachgeschoß des Straßentraktes liegt, sowie eine Terrasse übergehend in einem Balkon als Zubehör enthält.

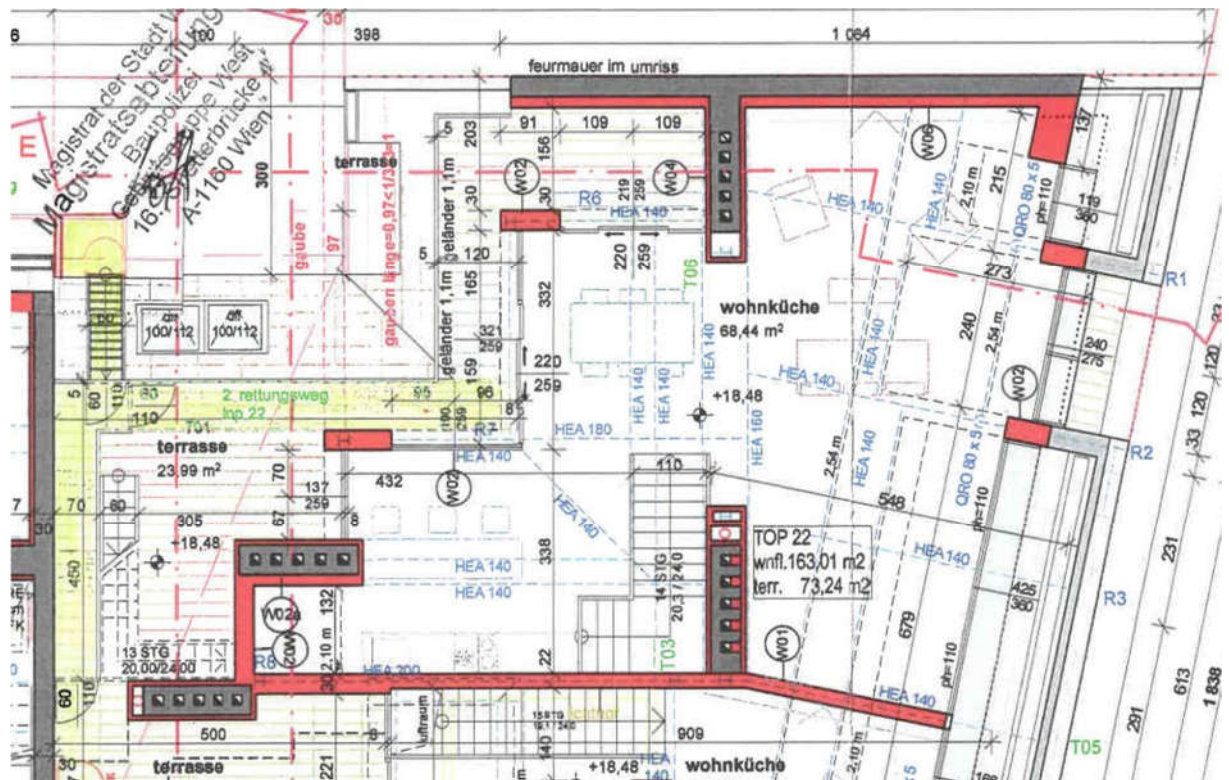
In Natur befinden sich Teile der top 25 im 2. Dachgeschoß. Ob die im Auswechslungsplan dargestellte Dachterrasse ausgeführt wurde, konnte aufgrund der fehlenden Zugänglichkeit bei der Befundaufnahme nicht festgestellt werden.

Ausschnitt Einreichplan (Grundbuchsstand):

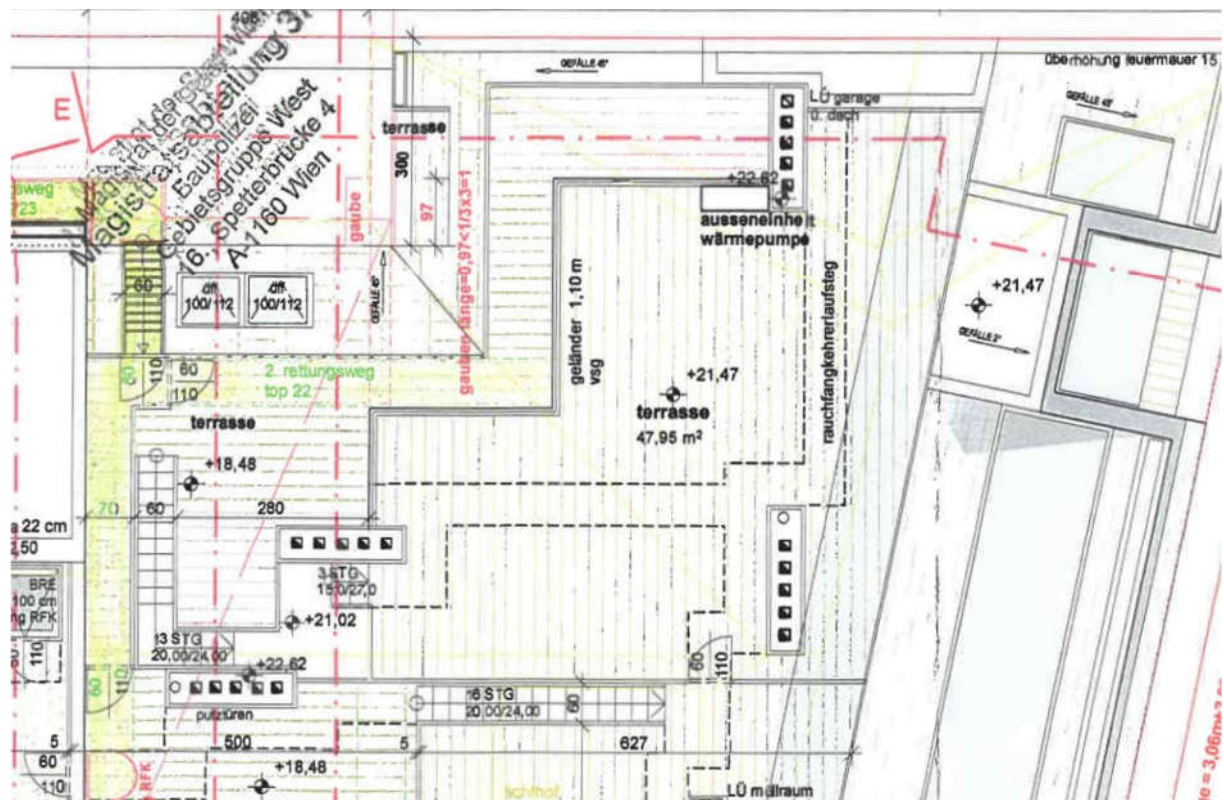
1. DG



2. DG

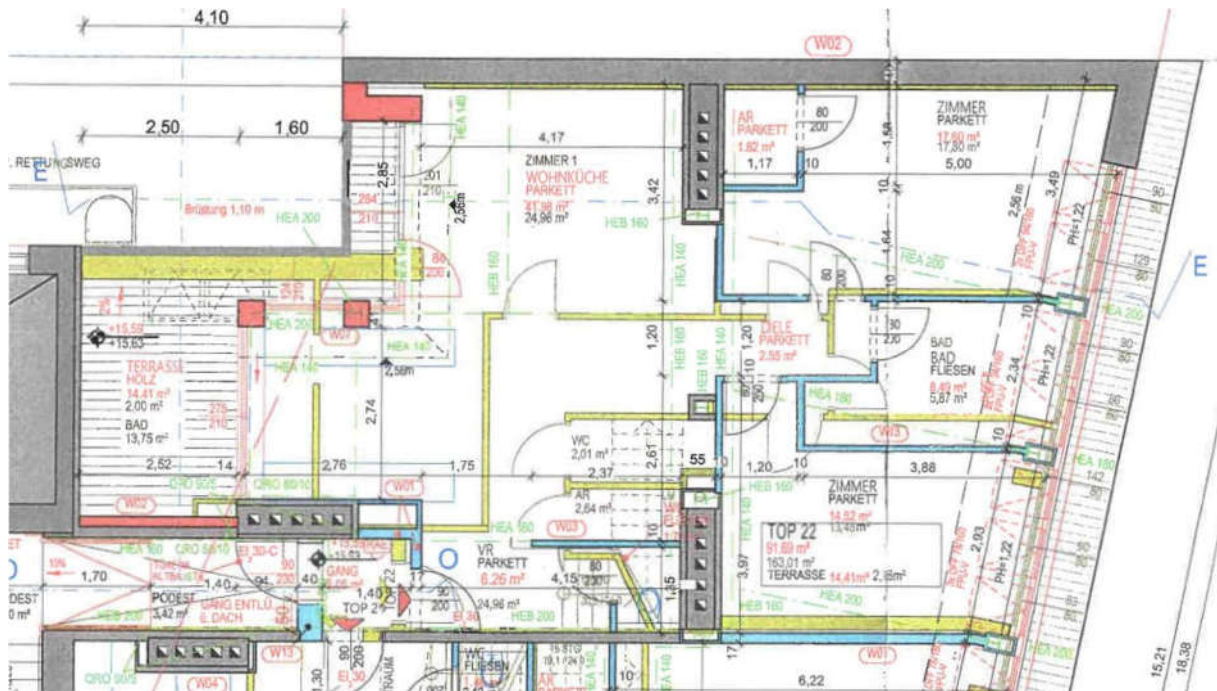


Dachterrasse

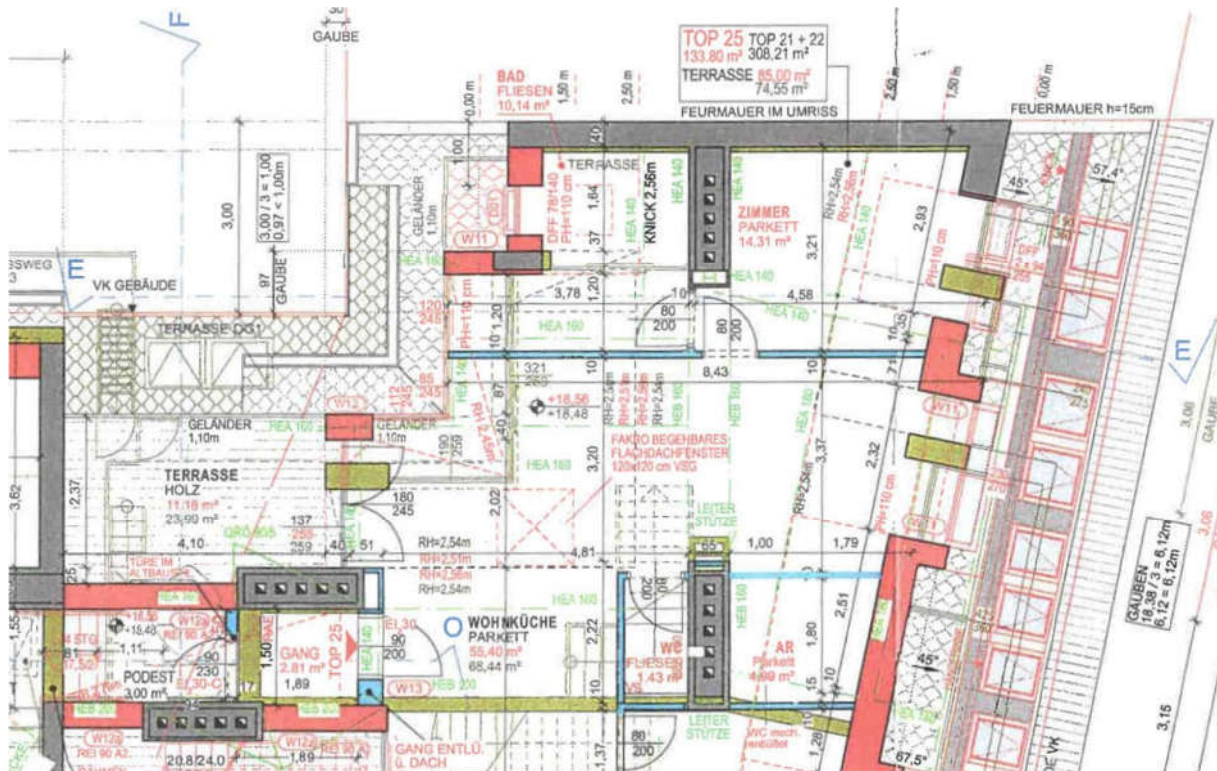


Ausschnitt Auswechslungsplan (ungefährer Stand in Natur):

1. DG

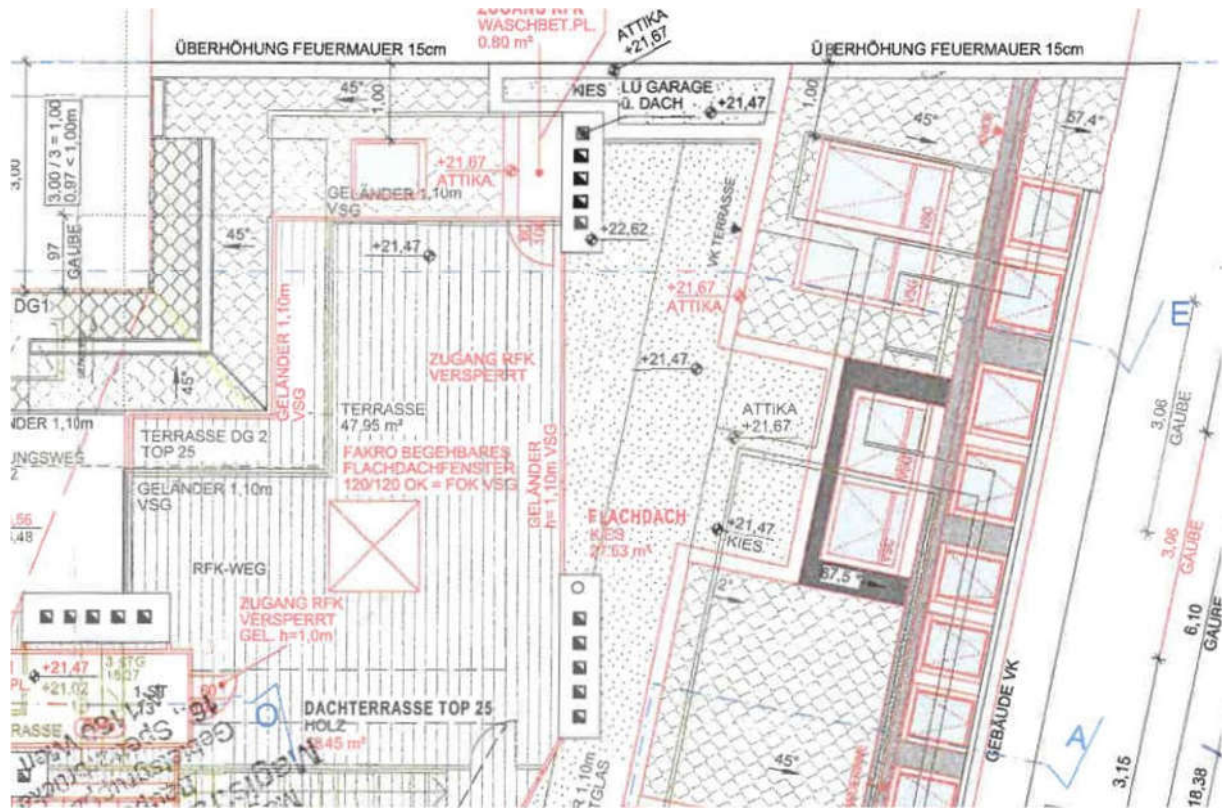


Im 2. Dachgeschoß befindet sich ein Teil der neu zu schaffenden Top 25:



Dachterrasse ist lt. Plan mit Top 25 verbunden.

Dachterrasse



2.3.3 Wohnung Top 23

B-LNR. 38, Anteil 221/2132stel:

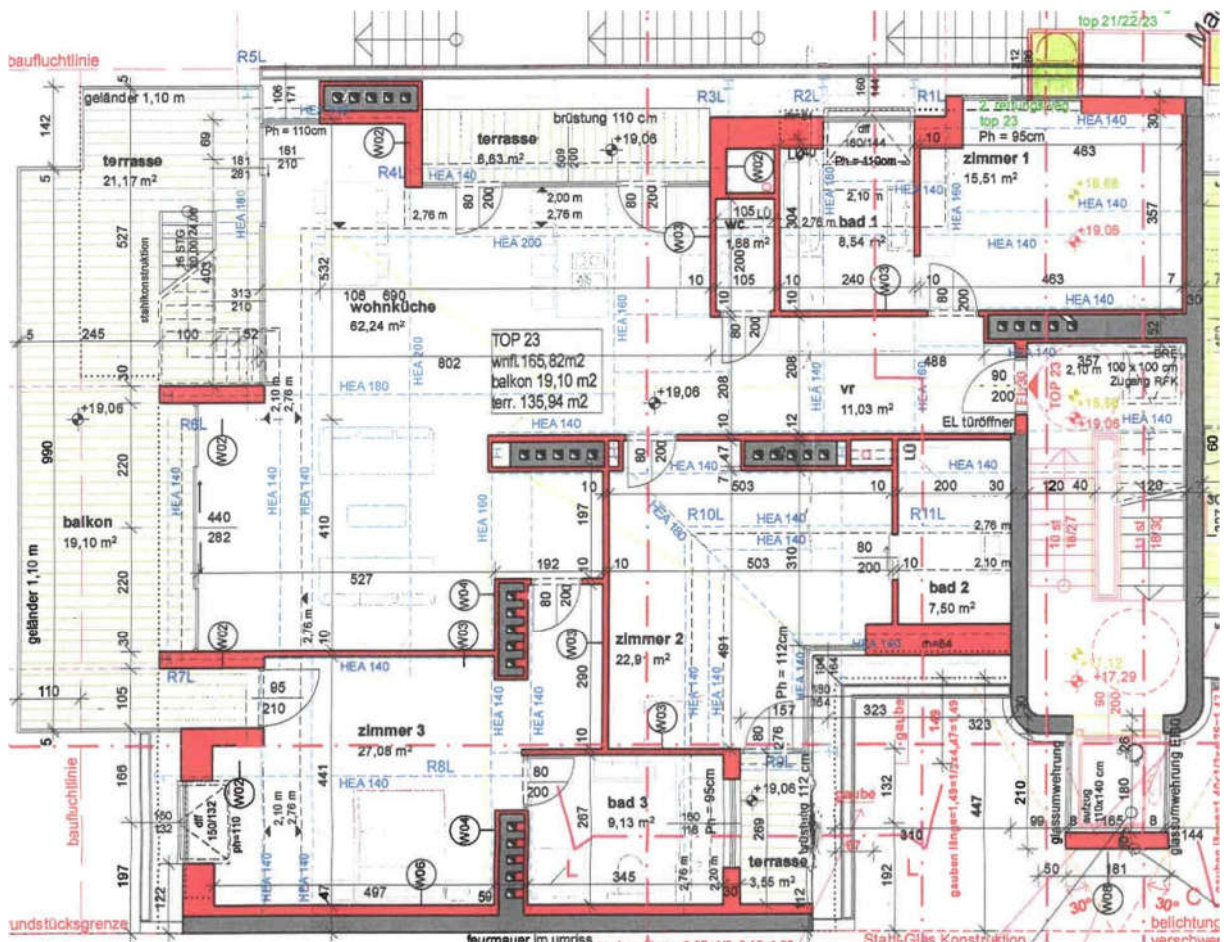
Nutzfläche aus NW-GA		
Top 23	Ebene	m ²
Wohnung	2	165,82
Terrasse	2	40,27
Terrasse	2	3,55
Terrasse	2	6,63
Terrasse	3	104,59
Anteile	221 /	2132

Nutzfläche lt. NW-GA		
	Ebene	m ²
VR	2	11,03
Zimmer	2	15,51
Bad	2	8,54
WC	2	1,88
Zimmer	2	22,91
Bad	2	7,50
Zimmer	2	27,08
Bad	2	9,13
Wohnküche	2	62,24
		165,82
Terrasse	2	40,27
Terrasse	2	3,55
Terrasse	2	6,63
Terrasse	3	104,59

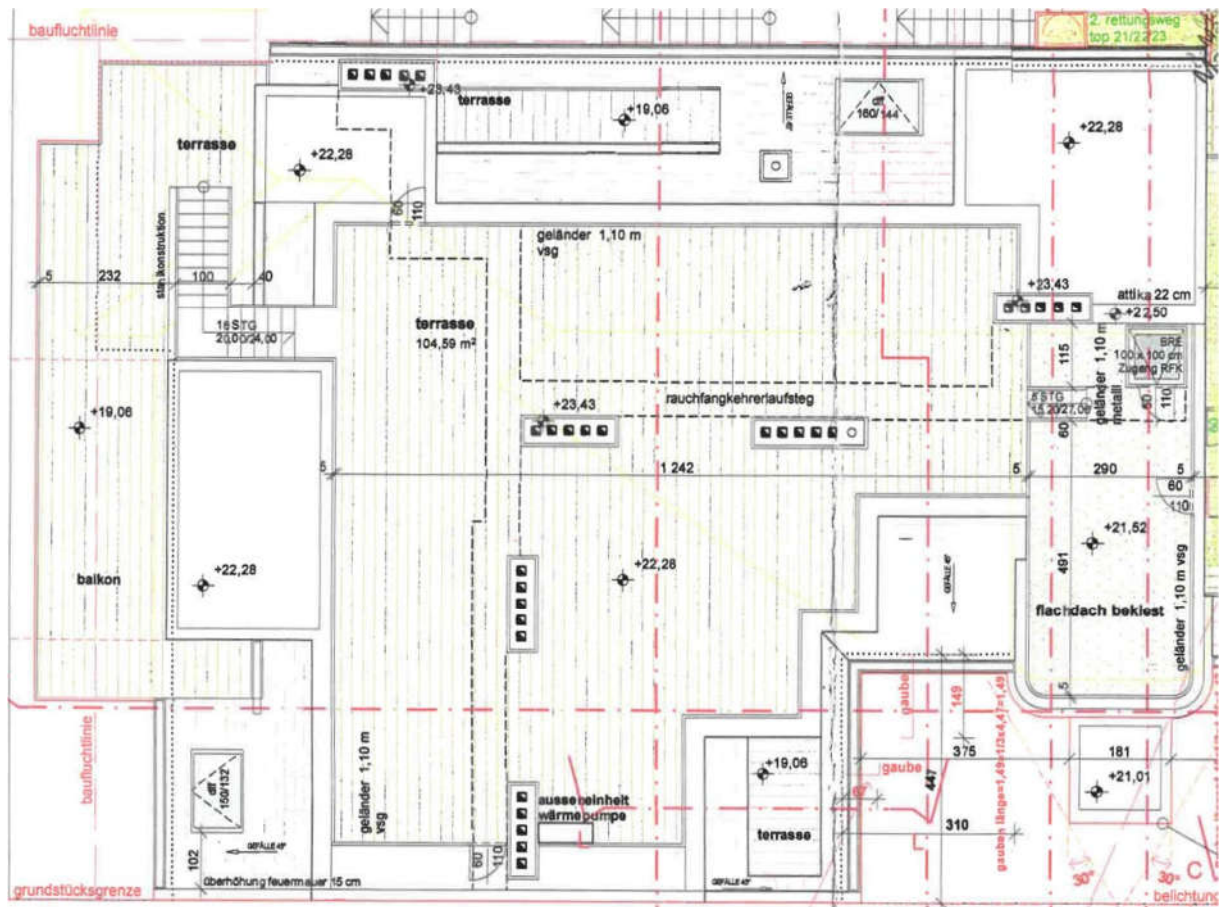
lt. Auswechslungsplan 23.11.2021	
Top 23	ca. m ²
2. Dachgeschoß	
Gang	2,34
Vorraum	12,82
AR	1,66
Wohnküche	30,46
Zimmer	16,19
Bad	8,36
WC	2,27
Zimmer	15,24
	89,34
Gesamte NFL lt. Plan	88,89
Terrasse + Balkon	19,12

In der Einreichplanung ist die Wohnung 23 im 2. Dachgeschoß des Hoftraktes gelegen. In Natur ist die Wohnung in Top 23 und Top 24 geteilt.

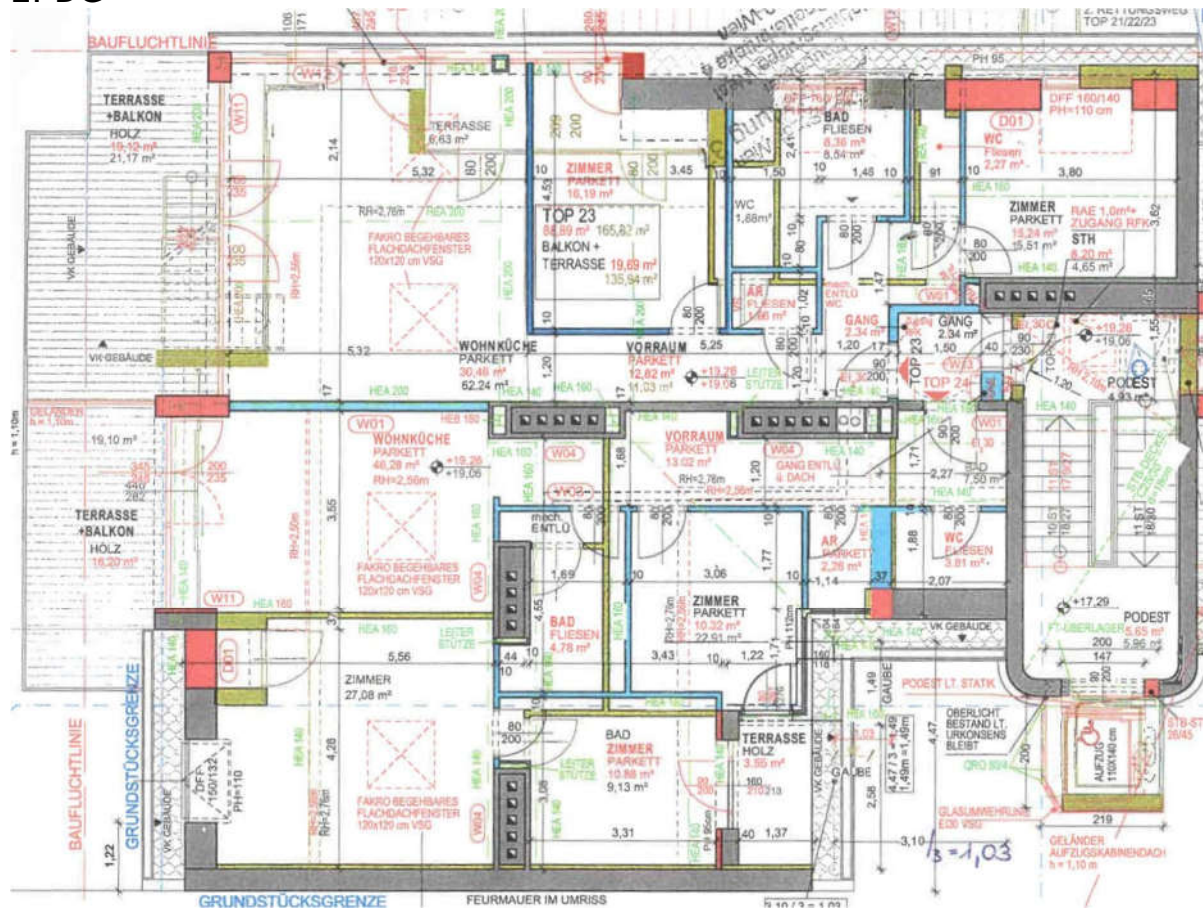
Ausschnitt Einreichplan (Grundbuchsstand):
2. DG



Dachterrasse



Ausschnitt Auswechslungsplan (ungefährer Stand in Natur): 2. DG



Die Wohnung Top 23 wurde geteilt und die Top 24 in Natur geschaffen.

Flächendarstellung lt. Auswechslungsplan:

lt. Auswechslungsplan 23.11.2021		lt. Auswechslungsplan 23.11.2021	
Top 24		Top 25	
ca. m ²		ca. m ²	
2. Dachgeschoß		2. Dachgeschoß	
Vorraum	13,02	Wohnküche	55,40
WC	3,81	Zimmer	14,31
AR	2,26	Bad	10,14
Zimmer	10,32	AR	4,99
Bad	4,78	WC	1,43
Wohnküche	46,28	Zimmer	17,54
Zimmer	10,88	Bad	15,69
		Zimmer	14,30
			133,80
Gesamte NFL lt. Plan	90,22	Gesamte NFL lt. Plan	133,80
Terrasse	16,20	Terrasse	11,18
Terrasse	3,55	Terrasse	17,57
		Dachterrasse	58,45

Flächengegenüberstellung:

Grundbücherlich einverleibt sind insgesamt für 3 Wohnungen:

474,04 m² Wohnfläche und

294,72 m² Terrassenflächen.

Gemäß Auswechslungsplan ergäben sich insgesamt für 5 Wohnungen:

494,89 m² Wohnfläche (gesamte NFL lt. Plan) und

151,53 m² Terrassenflächen.

Somit ergäbe diese Flächen 5 % mehr Wohnfläche und 49% weniger Terrassenfläche.

Die geringere Terrassenfläche begründet sich darin, dass die Dachterrasse über dem Hoftrakt (Ebene 3) planlich als Flachdach dargestellt wurde und somit die Dachterrasse von über 100 m² entfallen würde.

Füllungstüre Holz, Glasfüllung gegen Fahrradabstellraum.
Metallportal, Metalltüren, Glasfüllungen, Oberlichte, Stufe gegen Gehsteig.
Keine brauchbaren Installationen.

Bereich KG: nicht zugänglich.

KFZ-Stellplatz 1	m ²
B-lfd. Nr. 39	
Doppelparker oben	12,50
Anteile	7 / 2132

KFZ-Stellplatz 2	m ²
B-lfd. Nr. 40	
Doppelparker oben	12,50
Anteile	7 / 2132

KFZ-Stellplatz 3	m ²
B-lfd. Nr. 41	
Doppelparker unten	12,50
Anteile	6 / 2132

KFZ-Stellplatz 4	m ²
B-lfd. Nr. 42	
Doppelparker unten	12,50
Anteile	6 / 2132

2.4. Bestandsrechte

Für alle Einheiten wird Bestandsfreiheit vorausgesetzt.

2.5. Gebäudeverwaltung

Die Gebäudeverwaltung PMV Immobilien Management GmbH, 1040 Wien, gibt die aktuelle Vorschreibung bekannt:

Rechnung Nr. 2025/18

01.01.2025



Im Namen des Eigentümers

WEG Gentzgasse 144, 1180 Wien
UID: ATU69698918

KUNDENUMMER	21003989	OBJEKT	1844, Gentzgasse 144
EIGENTÜMER	GNZ144 Projektentwicklungs GmbH Gentzgasse 144 1180 Wien		1180 Wien
ZAHLUNGSART	Einzel-Rg.	TOP	21 und weitere
IHRE BANKVERBINDUNG	RAIKA WIEN AT713200000012678645	OBJEKT BANK	PMV f. GENTZGASSE 144, 1180 WIEN AT922011182717722000 / GIBAATWW

Sehr geehrte Damen und Herren,

beiliegend übermitteln wir Ihnen die Rechnung Nr. 2025/18 für 1/2025 für Ihre Einheit(en) in 1180 Wien, Gentzgasse 144.

Position	Netto EUR	Ust %	Ust EUR	Brutto EUR
Betriebskosten allgemein	1.304,60	10	130,46	1.435,06
Betriebskosten allgemein	30,80	20	6,16	36,96
Betriebskosten allgemein	26,40	20	5,28	31,68
Rücklage allgemein	889,50	0	0,00	889,50
Rücklage allgemein	21,00	0	0,00	21,00
Rücklage allgemein	18,00	0	0,00	18,00
Gesamt	2.290,30		141,90	2.432,20

EDV: 210 / EDV zu: 210				NW:	175
Top: 21				NFL:	145,20 m²
	Netto EUR	Ust	Ust-Betrag EUR	Brutto EUR	
Betriebskosten allgemein	385,00	10%	38,50	423,50	
Rücklage allgemein	262,50			262,50	
Gesamt	647,50		38,50	686,00	

EDV: 220 / EDV zu: 210				NW:	197
Top: 22				NFL:	163,02 m²
	Netto EUR	Ust	Ust-Betrag EUR	Brutto EUR	
Betriebskosten allgemein	433,40	10%	43,34	476,74	
Rücklage allgemein	295,50			295,50	
Gesamt	728,90		43,34	772,24	

EDV: 230 / EDV zu: 210				NW:	221
Top: 23				NFL:	165,82 m²
	Netto EUR	Ust	Ust-Betrag EUR	Brutto EUR	
Betriebskosten allgemein	486,20	10%	48,62	534,82	
Rücklage allgemein	331,50			331,50	
Gesamt	817,70		48,62	866,32	

EDV: 1010 / EDV zu: 210				NW:	7
Top: Pl. 1				NFL:	12,50 m²
	Netto EUR	Ust	Ust-Betrag EUR	Brutto EUR	
Betriebskosten allgemein	15,40	20%	3,08	18,48	
Rücklage allgemein	10,50			10,50	
Gesamt	25,90		3,08	28,98	

EDV: 1020 / EDV zu: 210				NW:	7
Top: Pl. 2				NFL:	12,50 m²
	Netto EUR	Ust	Ust-Betrag EUR	Brutto EUR	
Betriebskosten allgemein	15,40	20%	3,08	18,48	
Rücklage allgemein	10,50			10,50	
Gesamt	25,90		3,08	28,98	

EDV: 1030 / EDV zu: 210				NW:	6
Top: Pl. 3				NFL:	12,50 m²
	Netto EUR	Ust	Ust-Betrag EUR	Brutto EUR	
Betriebskosten allgemein	13,20	20%	2,64	15,84	
Rücklage allgemein	9,00			9,00	
Gesamt	22,20		2,64	24,84	

EDV: 1040 / EDV zu: 210			NW:	6
Top: Pl. 4			NFL:	12,50 m ²
	Netto EUR	Ust	Ust-Betrag EUR	Brutto EUR
Betriebskosten allgemein	13,20	20%	2,64	15,84
Rücklage allgemein	9,00			9,00
Gesamt	22,20		2,64	24,84

Das Protokoll der Eigentümerversammlung sowie die Vorausschau 2025 sind der Beilage zu entnehmen.

Weitere Informationen:

„Seitens der Wohnungseigentümergeinschaft gibt es keine offenen Darlehen. Über das Darlehen des Dachgeschoßausbaues liegen der Hausverwaltung keine Informationen vor.“

Die Reparaturrücklage liegt mit Stand 31.10.2024 bei € 78.585,79.

In den nächsten Jahren ist mit einigen Reparaturen und Instandhaltungsarbeiten aufgrund des mangelhaft ausgeführten Dachgeschoßes zu rechnen.

Die Hausverwaltung geht davon aus, dass die Reparaturrücklage für diese Arbeiten nahe zur Gänze aufgebraucht werden.

Ein Elektrobefund für die allgemeinen Gebäudebereiche liegt der Hausverwaltung nicht vor.

Der übermittelte Energieausweis ist mit 2022 abgelaufen. Ein neuer Energieausweis wurde aufgrund des Dachgeschoßausbaues bis dato nicht erstellt.

Einnahmen aus allgemeinen Bereichen bestehen nicht.

Aufgrund des Dachgeschoßausbaues gibt es massive Wassereintritte in den darunter liegenden Wohnungen sowie auf den Allgemeinbereichen der Liegenschaft.

Weiters wurde der vom Eigentümer des Dachgeschoßausbaues geplante Lift nie fertig gestellt.“

2.6. Grundbuch

Das A2-Blatt enthält keine bewertungsrelevanten Eintragungen.

C-Blatt:

C-LNR. 15a: Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß § 32 WEG 2002 gem. Pkt. V. Wohnungseigentumsvertrag vom 24.05.2016: Ausschnitt siehe Punkt 1.6.

Diese Eintragung hat keinen Einfluss auf den Schätzwert.

C-LNR. 16a: Benützungsregelung gemäß § 17 WEG 2002 gem. Pkt.VI.
Wohnungseigentumsvertrag vom 24.05.2016:
Ausschnitt siehe Punkt 1.6.
Diese Eintragung hat keinen Einfluss auf den Schätzwert.

Pfandrechte sind bei der Bewertung nicht berücksichtigt, somit gilt geldlastenfreies Grundbuch.

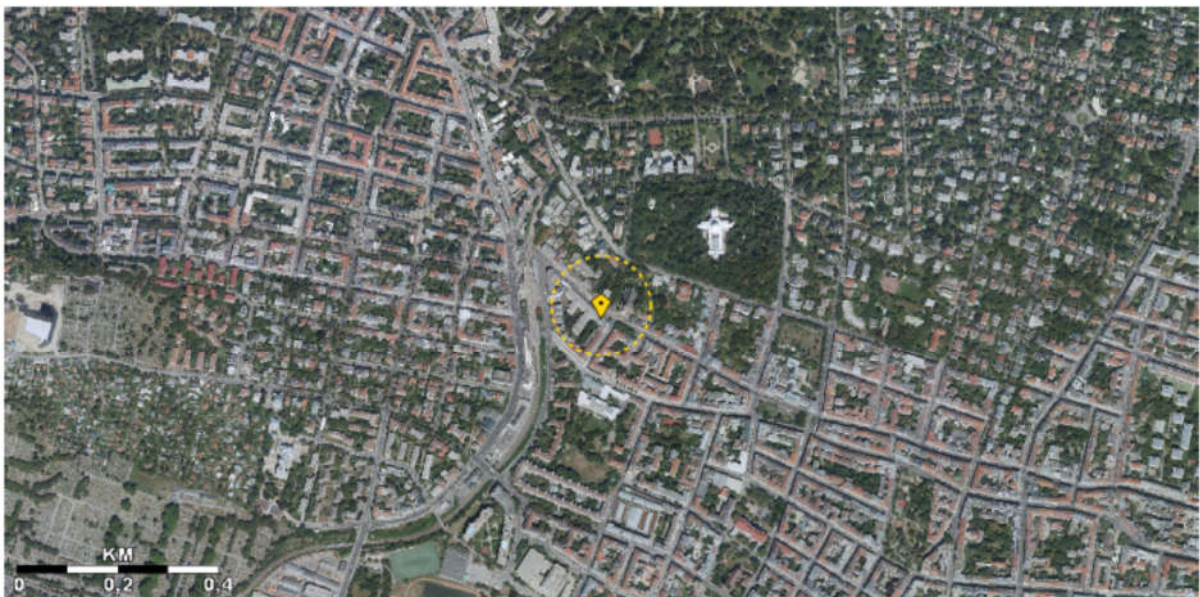
2.7. Baumbestand

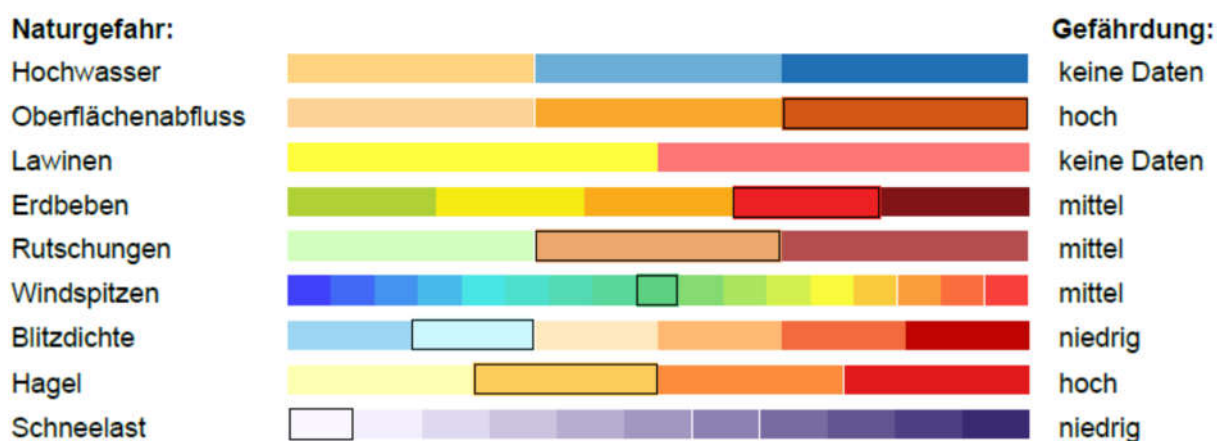
Da der Zugang zum Hof bzw. des dahinter liegenden Grundstückes nicht erfolgen konnte, konnte auch augenscheinlich nicht festgestellt werden, ob Bäume auf der Liegenschaft bestehen, welche dem Wiener Baumschutzgesetz unterliegen könnten.

2.8. HORA-Pass

Adresse: Gentzgasse 144, 1180 Wien
Seehöhe: 208 m
Auswerteradius: 100 m
Geogr. Koordinaten: 48,23051° N | 16,33101° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



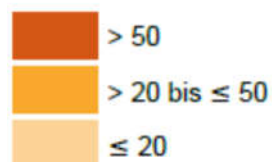


Legende:

Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich



Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]



Quelle: <https://www.hora.gv.at>

2.9. Lärminfokarte

Lärminfokarte Straßenverkehr:



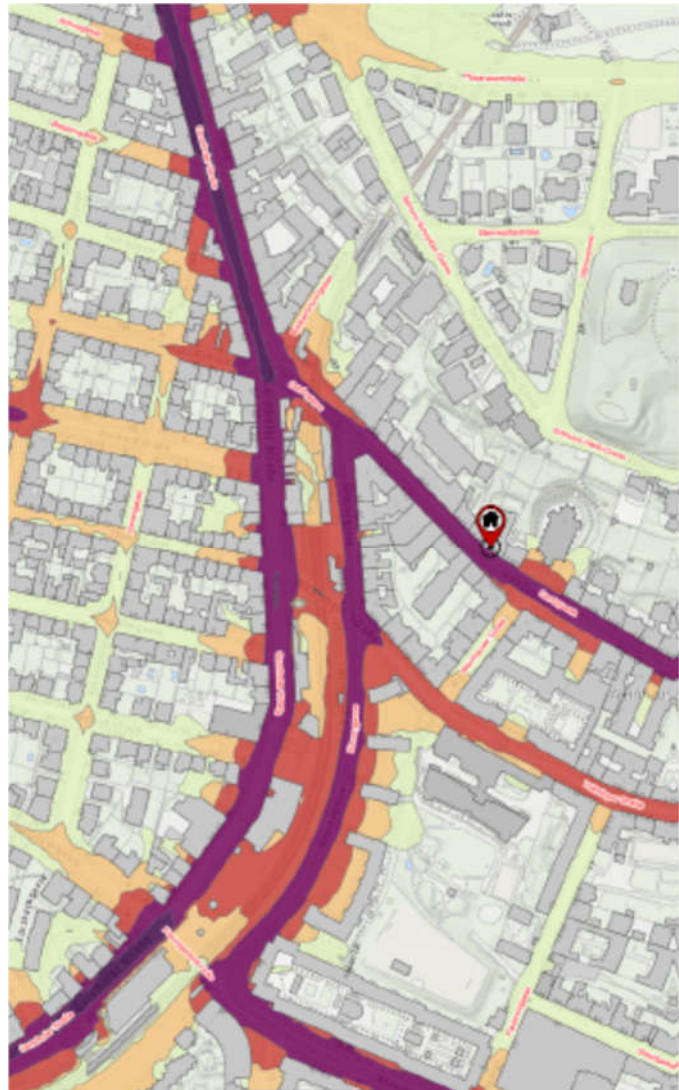
2022 Straßenverkehr: 24h-Durchschnitt 4 m

Überblendung

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

Hinweis: Außerhalb der Ballungsräume werden die Lärmzonen unterschiedlicher Straßenkategorien nur überblendet. In den Überblendungsbereichen kann es zur **Unterschätzung des tatsächlichen Lärmpegels** um bis zu drei Dezibel kommen.

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



Quelle: <https://maps.laerminfo.at>

Lärminfokarte Schienenverkehr:



2022 Schienenverkehr: 24h-Durchschnitt

Überblendung

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Haupteisenbahnstrecken und Straßenbahnen in 4 m Höhe über Boden. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Eisenbahnstrecken erfasst. Berichtsjahr 2022.

Hinweis: Die Lärmzonen von Eisenbahnen und Straßenbahnen werden in dieser Ansicht nur überblendet. In den Überblendungsbereichen kann es zur **Unterschätzung des tatsächlichen Lärmpegels** um bis zu drei Dezibel kommen.

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Grenzwertlinie
- Linienquellen Straßenbahnen
- Linienquellen Eisenbahnen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung
- Ballungsraum
- Ballungsraumgrenzen

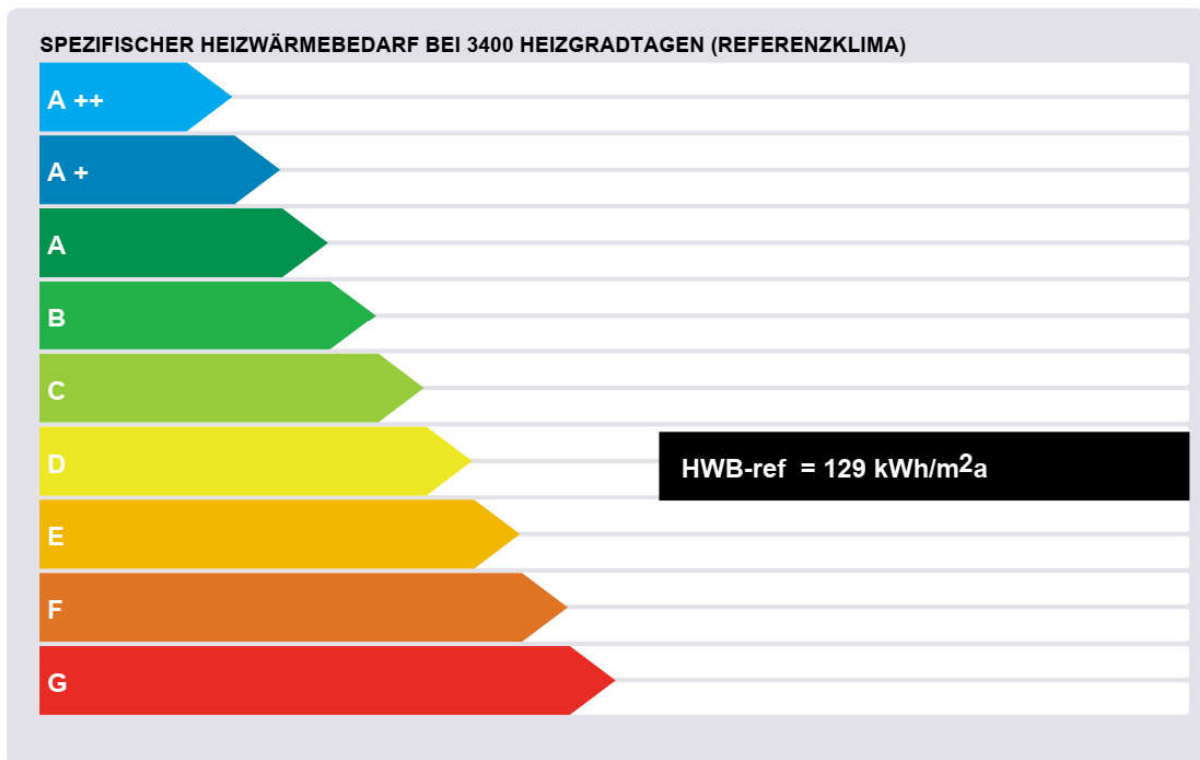


Quelle: <https://maps.laerminfo.at>

2.10. Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude gemäß Onorm H 5055 und Richtlinie 2002/91/EG		ecOTECH Wien	
OIB Oösterreichisches Institut für Bautechnik			

GEBÄUDE			
Gebäudeart	Mehrfamilienhaus	Erbaut	
Gebäudezone	EG-3.Stock	Katastralgemeinde	Weinhaus
Straße	Gentzgasse 144	KG-Nummer	
PLZ/Ort	1180 Wien-Währing	Einlagezahl	27
Eigentümer		Grundstücksnummer	65



ERSTELLT			
ErstellerIn		Organisation	
ErstellerIn-Nr.		Ausstellungsdatum	22.05.2012
GWR-Zahl		Gültigkeitsdatum	22.05.2022
Geschäftszahl		Unterschrift	

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Institutes für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG).

EA-01-2007-SW-a
EA-WG
25.04.2007

1

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß Önorm H 5055
und Richtlinie 2002/91/EG

OIB
Österreichisches Institut für Bautechnik

ecOTECH
Wien

GEBÄUDEDATEN

Brutto-Grundfläche	1.890,20 m ²
beheiztes Brutto-Volumen	6.993,7 m ³
charakteristische Länge (lc)	2,97 m
Kompaktheit (A/V)	0,34 1/m
mittlerer U-Wert (Um)	1,28 W/m ² K
LEK-Wert	77

KLIMADATEN

Klimaregion	N
Seehöhe	200 m
Heizgradtage	3491 Kd
Heiztage	269 d
Norm-Außentemperatur	-12,0 °C
mittlere Innentemperatur	20 °C

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

	Referenzklima		Standortklima		Anforderungen	
	zonenbezogen	spezifisch	zonenbezogen	spezifisch		
HWB	243.790 kWh/a	128,98 kWh/m ² a	255.669 kWh/a	135,26 kWh/m ² a		
WWWB			24.147 kWh/a	12,78 kWh/m ² a		
HTEB-RH			105.887 kWh/a	56,02 kWh/m ² a		
HTEB-WW			17.415 kWh/a	9,21 kWh/m ² a		
HTEB			125.919 kWh/a	66,62 kWh/m ² a		
HEB			405.736 kWh/a	214,65 kWh/m ² a		
EEB			405.736 kWh/a	214,65 kWh/m ² a		
PEB						
CO ₂						

ERLÄUTERUNGEN

Heizwärmebedarf (HWB):

Vom Heizsystem in die Räume abgegebene Wärmemenge die benötigt wird, um während der Heizsaison bei einer standardisierten Nutzung eine Temperatur von 20°C zu halten.

Heiztechnikenergiebedarf (HTEB):

Energiemenge die bei der Wärmeerzeugung und -verteilung verloren geht.

Endenergiebedarf (EEB):

Energiemenge die dem Energiesystem des Gebäudes für Heizung und Warmwasserversorgung inklusive notwendiger Energiemengen für die Hilfsbetriebe bei einer typischen Standardnutzung zugeführt werden muss.

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

EA-01-2007-SW-a
EA-WG
25.04.2007

2

Anmerkung: Der Energieausweis ist bereits abgelaufen und beinhaltet nicht den durchgeführten Dachgeschoßausbau.

2.11. Elektrobefund

Ein Elektro-Befund der Wohnungen sowie der allgemeinen Teile des Hauses liegen nicht vor.

2.12. Einheitswertbescheid

Finanzamt

Finanzamt Österreich
DS 03 / AV 03
Postfach 260, 1000 Wien
zurück an : Postfach 254, 1000 Wien

Frau

Ing. Jelena Orlainsky

Loudonstraße 58
1140 Wien

Einheitswert-Aktenzeichen

07 087-2-0043/7

Team

1

Bezug

Anfrage

Datum

16.07.2025

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an

Frau Klanfer

Tel.: +43 (0) 50 233 511 608

Fax: +43 (0) 50 233 591 1013

Bekanntgabe des Einheitswertes über Ansuchen

Für den Grundbesitz

Mietwohngrundstück

in (Lageadresse und Hausnummer)

Gentzgasse 144

Kat.-Gem.

Weinhaus

EZ

27

Grdst.-Nr.

62, .65

beträgt der



maßgebliche Einheitswert/besondere Einheitswert

Bodenwert pro m²

Hektarsatz in Euro

des	Feststellungsstichtag/besonderer Wert zum Stichtag	Einheitswert	Bodenwert pro m ²	Hektarsatz Landwirtschaft	Hektarsatz Forst
land- und forstwirtschaftlichen Vermögens zum					
übersteigenden Wohnungswertes - Sonst. bebautes Grundstück - zum					
Grundvermögens zum	1.1.2025	114.800,00	58,1382		

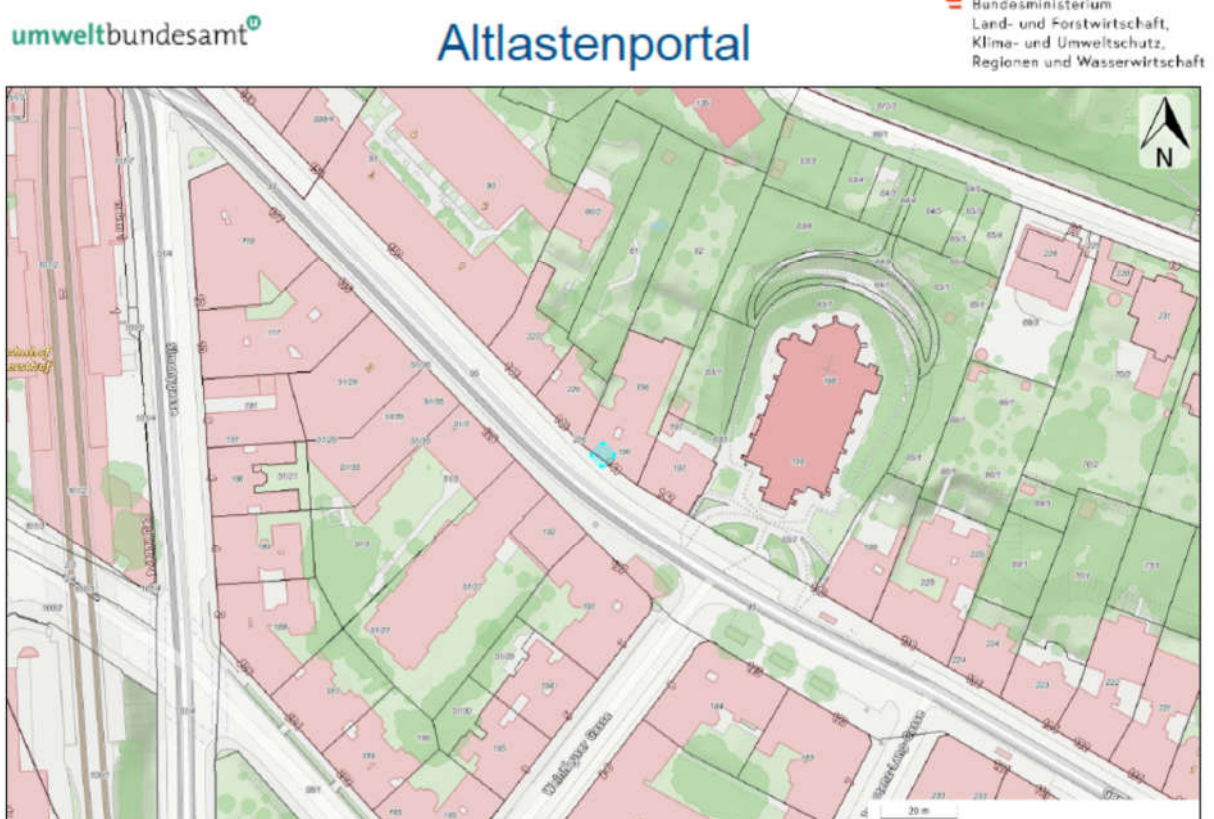
Der Grundbesitz ist steuerlich zugerechnet:

GNZ144 Projektentwicklungs GmbH	€ 10.607,69	Anteil 197/2132
GNZ144 Projektentwicklungs GmbH	€ 11.900,--	Anteil 221/2132
GNZ144 Projektentwicklungs GmbH	€ 376.92	Anteil 7/2132

GNZ144 Projektentwicklungs GmbH	€ 376,92	Anteil 7/2132
GNZ144 Projektentwicklungs GmbH	€ 323,08	Anteil 6/2132
GNZ144 Projektentwicklungs GmbH	€ 323,08	Anteil 6/2132
GNZ144 Projektentwicklungs GmbH	€ 9.423,08	Anteil 175/2132

2.13. Altlasten-GIS

Die Abfrage der Altlasten ergibt folgende Auskunft:



Legende:

Flächen

Flächentyp



Altlast



Alttablagerung



Altstandort

Status



erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet



beurteilt "keine Altlast"



Altlast vorgeschlagen



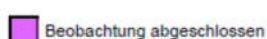
Altlast



dekontaminiert



gesichert



Beobachtung abgeschlossen

Verwaltungslayer

Grundstücke

Administrative Grenzen

Beschriftungen (Orte, Straßen)

Katastralgemeindenamen

Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind. Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden, bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Altablagerungen oder Altstandorte existieren, da nicht alle bekannten Altablagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind. Im Zentrum des dargestellten Kartenausschnittes befindet sich das gemäß aktueller Abfrage gesuchte Objekt: "Wien, Gentzgasse 144 (Adresse)"

Quelle: <https://altlasten.umweltbundesamt.at/>

2.14. Sonstiges

Die SV weist darauf hin, dass anlässlich der gerichtlichen Versteigerung normalerweise eine Besichtigung durch Interessenten möglich ist. Der Besichtigungstermin kann aus dem Versteigerungsedikt entnommen bzw. bei Gericht angefragt werden. Es wird empfohlen, von dieser Besichtigungsmöglichkeit Gebrauch zu machen, da nicht alle Wertigkeiten aus dem Licht der Interessenten verbal dargestellt werden können.

2.15. Umsatzsteuer

Es sind die geltenden umsatzsteuerlichen Bestimmungen zu beachten. Sollte die Immobilie mit gesondert ausgewiesener Umsatzsteuer (derzeit 20 %) verwertet werden, ist diese Steuer dem ermittelten Wert hinzuzurechnen.

Der angegebene Schätzwert versteht sich ohne Umsatzsteuer.

3. **BEWERTUNG**

Grundsätzlich wird der Verkehrswert geschätzt. Dieser Wert ist im Liegenschaftsbewertungsgesetz definiert als:

„der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Der Wert der besonderen Vorliebe sowie andere ideelle Zumessungen bleiben außer Betracht.“

Grundlage bilden die in vorstehender Beschreibung (Befund) enthaltenen wertbeeinflussenden Merkmale, Feststellungen und Voraussetzungen.

Die Schätzung folgt den allgemeinen Bestimmungen und Normen. Berücksichtigt ist die gegenwärtige Lage des Realitätenmarktes für ähnliche Objekte.

Bewertungsmethodik:

Sachwertverfahren

Vergleichswertverfahren

Im Sinne des begründeten Wohnungseigentums werden die Flächen der Bestandseinheit und die zugeordneten Flächen direkt bewertet.

Sachwert:

Der Sachwert wird zusammengesetzt aus dem

- gebundenen Bodenwert und
- dem Bauwert.

Für den Anteil am Bodenwert gilt die ortsüblich beobachtete Höhe des „Bodenwertanteiles“, bezogen auf die Nutzfläche. Diese wird auch aus dem Vergleich mit bekannten Verkäufen abgeleitet, wobei der örtliche Verkaufswert der Bestandsflächeneinheit um die darin enthaltenen Bau- und Baunebenkosten reduziert wird, woraus eben der „Bodenwertanteil“ entsteht (Qualität des Standortes). Dieser Wert ist unabhängig von einem Bodenwert, welcher sich auf die Grundstücksfläche stützt.

Für den Bauwert wird der vergleichbare Herstellaufwand (anteilig am ganzen Gebäude) auf heutiger Preisbasis für den fertiggestellten Zustand geschätzt.

Vorab wird der Fertigstellungsgrad in % eingeschätzt.

Die zwischenzeitlich eingetretenen Wertveränderungen (insbesondere Alter- und Erhaltungszustand) werden in Abzug gebracht, wobei eine Aufspaltung nach Substanz, Installationen und Ausstattung erfolgt.

Ein rückgestauter Reparaturaufwand für entstandene Schäden wird als pauschale Grobschätzung in Abzug gebracht.

Hinzurechnung allfälliger anteiliger allgemeiner Bauteile und Ausstattungen zum Zeitwert (wie z.B. Gemeinschaftsräume, Außenanlagen etc.).

Ergebnis: Bauwert - Zeitwert der Bestandseinheit.

Summe aus Bodenwert und Bauwert als „rechnerischer“ Sachwert.

Abzug der Wagniskomponente (auch als Marktanpassung einzuordnen) für den fehlenden baubehördlichen Konsens sowie der fehlenden grundbücherlichen Richtigstellung.

Schätzwert

Der gerundete, angepasste Sachwert der jeweiligen WE-Einheit lt. Grundbuch.

Die Stellplätze werden einzeln analog bewertet, jedoch auf eine Stellplatzeinheit.

Vergleichswerte:

Aus der gegenständlichen Anlage konnten keine Transaktionen erhoben werden.

A Bewertung Top 21**3.1 Sachwert****3.1.1 Bodenwert**

Bezogen auf die Nutzfläche lt. Nutzwertgutachten

ca.	88,74 m ² Wohnungsteil		
		Ebene 1	
	á	3.000 €	266.220 €
ca.	56,46 m ² Wohnungsteil		
		Ebene 2	
	á	3.500 €	197.610 €
ca.	7,74 m ² Terrasse	Ebene 1	
	á	750 €	5.805 €
ca.	23,12 m ² Terrasse	Ebene 2	
	á	875 €	20.230 €
ca.	34,88 m ² Terrasse	Ebene 3	
	á	583 €	<u>20.347 €</u>

gebundener Bodenwert

510.212 €**3.1.2 Bauwert**

Herstellkosten (fertiggestellt) aus Nutzfläche

ca.	88,74 m ² Wohnungsteil		
		Ebene 1	
	á	4.000 €	354.960 €
ca.	56,46 m ² Wohnungsteil		
		Ebene 2	
	á	4.000 €	225.840 €
ca.	7,74 m ² Terrasse	Ebene 1	
	á	1.000 €	7.740 €
ca.	23,12 m ² Terrasse	Ebene 2	
	á	1.000 €	23.120 €
ca.	34,88 m ² Terrasse	Ebene 3	
	á	1.000 €	<u>34.880 €</u>
			646.540 €

dv. 60% fertiggestellt 387.924 €

	-30,0% techn. Wertminderung	
v 70%	Substanzanteil	-81.464 €
	-10,0% techn. Wertminderung	
v 10%	Technik/Installationen	-3.879 €
	-10,0% techn., wirtschaftl. Wertminderung	
v 20%	Ausstattungsanteil	-7.758 €
entspr.	-24% Ø Wertminderung	
v 100%	Bauwerk gesamt	<u>-93.102 €</u>
	Gebäude-Zeitwert	294.822 €

Gebäude-Zeitwert	294.822 €
------------------	-----------

rückgestauter Reparaturaufwand als pauschale Grobschätzung	-100.000 €
---	------------

zuzügl. Anteil an allgemeinen Gebäudeteilen
und gemeinamen Flächen (z.B. allg. Keller,
Stiegenhaus, Hof) Zeitwert

175	./	2132	Anteile lt. GB	
	v.	100.000 €		<u>8.208 €</u>

Bauwert -Zeitwert	<u>203.030 €</u>
-------------------	-------------------------

3.1.3 Sachwert

Bodenwert	510.212 €
Bauwert	<u>203.030 €</u>
rechnerischer Sachwert	<u>713.242 €</u>

-15% Marktanpassungsabschlag baulich u. baubehördlich unfertig sowie grundbücherliche Unstimmigkeit	<u>-106.986 €</u>
--	-------------------

<i>angepasster Sachwert</i>	<u>606.256 €</u>
------------------------------------	-------------------------

3.2 Schätzwert Top 21

der gerundete angepasste Sachwert	606.000 €
-----------------------------------	------------------

B Bewertung Top 22**3.1 Sachwert****3.1.1 Bodenwert**

Bezogen auf die Nutzfläche lt. Nutzwertgutachten

ca.	94,58 m ² Wohnungsteil		
		Ebene 1	
	á	3.000 €	283.740 €
ca.	68,44 m ² Wohnungsteil		
		Ebene 2	
	á	3.500 €	239.540 €
ca.	2,00 m ² Terrasse	Ebene 1	
	á	750 €	1.500 €
ca.	23,99 m ² Terrasse	Ebene 2	
	á	875 €	20.991 €
ca.	47,95 m ² Terrasse	Ebene 3	
	á	583 €	<u>27.971 €</u>

gebundener Bodenwert

573.742 €**3.1.2 Bauwert**

Herstellkosten (fertiggestellt) aus Nutzfläche

ca.	94,58 m ² Wohnungsteil		
		Ebene 1	
	á	4.000 €	378.320 €
ca.	68,44 m ² Wohnungsteil		
		Ebene 2	
	á	1.000 €	68.440 €
ca.	2,00 m ² Terrasse	Ebene 1	
	á	1.000 €	2.000 €
ca.	23,99 m ² Terrasse	Ebene 2	
	á	1.000 €	23.990 €
ca.	47,95 m ² Terrasse	Ebene 3	
	á	1.000 €	<u>47.950 €</u>
			<u>520.700 €</u>

dv.	60% fertiggestellt	312.420 €
-----	--------------------	-----------

	-30,0% techn. Wertminderung	
v 70%	Substanzanteil	-65.608 €
	-10,0% techn. Wertminderung	
v 10%	Technik/Installationen	-3.124 €
	-10,0% techn., wirtschaftl. Wertminderung	
v 20%	Ausstattungsanteil	-6.248 €
entspr.	-24% Ø Wertminderung	
v 100%	Bauwerk gesamt	<u>-74.981 €</u>
	Gebäude-Zeitwert	<u>237.439 €</u>

Gebäude-Zeitwert	237.439 €
------------------	-----------

rückgestauter Reparaturaufwand als pauschale Grobschätzung	-100.000 €
---	------------

zuzügl. Anteil an allgemeinen Gebäudeteilen
und gemeinamen Flächen (z.B. allg. Keller,
Stiegenhaus, Hof) Zeitwert

197	./	2132	Anteile lt. GB	
	v.	100.000 €		<u>9.240 €</u>

Bauwert -Zeitwert	<u>146.679 €</u>
-------------------	-------------------------

3.1.3 Sachwert

Bodenwert	573.742 €
Bauwert	<u>146.679 €</u>
rechnerischer Sachwert	<u>720.421 €</u>

-15% Marktanpassungsabschlag baulich u. baubehördlich unfertig sowie grundbücherliche Unstimmigkeit	<u>-108.063 €</u>
--	-------------------

<i>angepasster Sachwert</i>	<u>612.358 €</u>
------------------------------------	-------------------------

3.2 Schätzwert Top 22

der gerundete angepasste Sachwert	612.000 €
-----------------------------------	------------------

C Bewertung Top 23**3.1 Sachwert****3.1.1 Bodenwert**

Bezogen auf die Nutzfläche lt. Nutzwertgutachten

ca. 165,82 m² Wohnung

		Ebene 2	
	á	3.500 €	580.370 €
ca.	40,27 m ² Terrasse	Ebene 2	
	á	875 €	35.236 €
ca.	3,55 m ² Terrasse	Ebene 2	
	á	875 €	3.106 €
ca.	6,63 m ² Terrasse	Ebene 2	
	á	875 €	5.801 €
ca.	104,59 m ² Terrasse	Ebene 3	
	á	583 €	<u>61.011 €</u>

gebundener Bodenwert

685.525 €

3.1.2 Bauwert

Herstellkosten (fertiggestellt) aus Nutzfläche

ca. 165,82 m² Wohnung

		Ebene 2	
	á	4.000 €	663.280 €
ca.	40,27 m ² Terrasse	Ebene 2	
	á	1.000 €	40.270 €
ca.	3,55 m ² Terrasse	Ebene 2	
	á	1.000 €	3.550 €
ca.	6,63 m ² Terrasse	Ebene 2	
	á	1.000 €	6.630 €
ca.	104,59 m ² Terrasse	Ebene 3	
	á	1.000 €	<u>104.590 €</u>
			<u>818.320 €</u>

dv. 60% fertiggestellt 490.992 €

-30,0% techn. Wertminderung

v 70% *Substanzanteil* -103.108 €

-10,0% techn. Wertminderung

v 10% *Technik/Installationen* -4.910 €

-10,0% techn., wirtschaftl. Wertminderung

v 20% *Ausstattungsanteil* -9.820 €

entspr. -24% Ø Wertminderung

v 100% *Bauwerk gesamt*

Gebäude-Zeitwert -117.838 €

373.154 €

Gebäude-Zeitwert	373.154 €
------------------	-----------

rückgestauter Reparaturaufwand als pauschale Grobschätzung	-100.000 €
---	------------

zuzügl. Anteil an allgemeinen Gebäudeteilen
und gemeinamen Flächen (z.B. allg. Keller,
Stiegenhaus, Hof) Zeitwert

221	./	2132	Anteile lt. GB	
	v.	100.000 €		<u>10.366 €</u>

Bauwert -Zeitwert	<u>283.520 €</u>
-------------------	-------------------------

3.1.3 Sachwert

Bodenwert	685.525 €
Bauwert	<u>283.520 €</u>
rechnerischer Sachwert	969.044 €

-15% Marktanpassungsabschlag baulich u. baubehördlich unfertig sowie grundbücherliche Unstimmigkeit	<u>-145.357 €</u>
--	-------------------

<i>angepasster Sachwert</i>	<u>823.688 €</u>
------------------------------------	-------------------------

3.2 Schätzwert Top 23

der gerundete angepasste Sachwert	824.000 €
-----------------------------------	------------------

D Bewertung KFZ-Stellplatz 1**3.1 Sachwert****3.1.1 Bodenwert:**

1	Doppelparker oben	
á	15.000 €	15.000 €

gebundener Bodenwert (Anteil) **15.000 €**

3.1.2 Bauwert:

Herstellkosten aus Nutzfläche

1	Doppelparker oben	
á	30.000 €	30.000 €

dv. 40% vorhandene Substanz 12.000 €

-55,0% techn. Wertminderung
v 90% *Substanzanteil* -5.940 €

-100,0% techn. Wertminderung
v 5% *Technik/Installationen* -600 €

-100,0% techn., wirtschaftl. Wertminderung
v 5% *Ausstattungsanteil* -600 €

entspr. -59,5% Ø Wertminderung
v 100% *Bauwerk gesamt* -7.140 €
4.860 €

zuzügl. Anteil an allgemeinen Gebäudeteilen
und gemeinsamen Flächen (z.B. allhg. Keller,
Stiegenhaus, Hof) Zeitwert

7	./	2132	Anteile lt. GB	
v.		100.000 €		328 €

Bauwert -Zeitwert **5.188 €**

3.1.3 Sachwert:

Bodenwert	15.000 €
Bauwert	5.188 €
	<u>20.188 €</u>

-15% Marktanpassungsabschlag
baulich u. baubehördlich
unfertig sowie grundbücherliche
Unstimmigkeit -3.028 €

angepasster Sachwert **17.160 €**

3.2 Schätzwert KFZ-Stellplatz 1

der gerundete angepasste Sachwert	17.000 €
-----------------------------------	-----------------

E Bewertung KFZ-Stellplatz 2**3.1 Sachwert****3.1.1 Bodenwert:**

1	Doppelparker oben	
á	15.000 €	<u>15.000 €</u>

gebundener Bodenwert (Anteil) **15.000 €**

3.1.2 Bauwert:

Herstellkosten aus Nutzfläche

1	Doppelparker oben	
á	30.000 €	30.000 €

dv. 40% vorhandene Substanz 12.000 €

-55,0% techn. Wertminderung
v 90% Substanzanteil -5.940 €

-100,0% techn. Wertminderung
v 5% Technik/Installationen -600 €

-100,0% techn., wirtschaftl. Wertminderung
v 5% Ausstattungsanteil -600 €

entspr. -59,5% Ø Wertminderung
v 100% Bauwerk gesamt -7.140 €
4.860 €

zuzügl. Anteil an allgemeinen Gebäudeteilen
und gemeinamen Flächen (z.B. allhg. Keller,
Stiegenhaus, Hof) Zeitwert

7	./	2132	Anteile lt. GB	
v.		100.000 €		<u>328 €</u>

Bauwert -Zeitwert **5.188 €**

3.1.3 Sachwert:

Bodenwert	15.000 €
Bauwert	<u>5.188 €</u>
	20.188 €

-15% Marktanpassungsabschlag
baulich u. baubehördlich
unfertig sowie grundbücherliche
Unstimmigkeit -3.028 €

angepasster Sachwert **17.160 €**

3.2 Schätzwert KFZ-Stellplatz 2

der gerundete angepasste Sachwert	17.000 €
-----------------------------------	-----------------

F Bewertung KFZ-Stellplatz 3**3.1 Sachwert****3.1.1 Bodenwert:**

1	Doppelparker unten	
á	10.000 €	10.000 €

gebundener Bodenwert (Anteil) **10.000 €**

3.1.2 Bauwert:

Herstellkosten aus Nutzfläche

1	Doppelparker unten	
á	30.000 €	30.000 €

dv. 40% vorhandene Substanz 12.000 €

-55,0% techn. Wertminderung
v 90% *Substanzanteil* -5.940 €

-100,0% techn. Wertminderung
v 5% *Technik/Installationen* -600 €

-100,0% techn., wirtschaftl. Wertminderung
v 5% *Ausstattungsanteil* -600 €

entspr. -59,5% Ø Wertminderung
v 100% *Bauwerk gesamt* -7.140 €
4.860 €

zuzügl. Anteil an allgemeinen Gebäudeteilen
und gemeinamen Flächen (z.B. allhg. Keller,
Stiegenhaus, Hof) Zeitwert

6	./	2132	Anteile lt. GB	
v.		100.000 €		<u>281 €</u>

Bauwert -Zeitwert **5.141 €**

3.1.3 Sachwert:

Bodenwert	10.000 €
Bauwert	<u>5.141 €</u>
	15.141 €

-15% Marktanpassungsabschlag
baulich u. baubehördlich
unfertig sowie grundbücherliche
Unstimmigkeit -2.271 €

angepasster Sachwert **12.870 €**

3.2 Schätzwert KFZ-Stellplatz 3

der gerundete angepasste Sachwert	13.000 €
-----------------------------------	-----------------

G Bewertung KFZ-Stellplatz 4**3.1 Sachwert****3.1.1 Bodenwert:**

1	Doppelparker unten	
á	10.000 €	10.000 €

gebundener Bodenwert (Anteil) **10.000 €**

3.1.2 Bauwert:

Herstellkosten aus Nutzfläche

1	Doppelparker unten	
á	30.000 €	30.000 €

dv. 40% vorhandene Substanz 12.000 €

-55,0% techn. Wertminderung
v 90% *Substanzanteil* -5.940 €

-100,0% techn. Wertminderung
v 5% *Technik/Installationen* -600 €

-100,0% techn., wirtschaftl. Wertminderung
v 5% *Ausstattungsanteil* -600 €

entspr. -59,5% Ø Wertminderung
v 100% *Bauwerk gesamt* -7.140 €
4.860 €

zuzügl. Anteil an allgemeinen Gebäudeteilen
und gemeinamen Flächen (z.B. allhg. Keller,
Stiegenhaus, Hof) Zeitwert

6	./	2132	Anteile lt. GB	
v.		100.000 €		281 €

Bauwert -Zeitwert **5.141 €**

3.1.3 Sachwert:

Bodenwert	10.000 €
Bauwert	5.141 €
	<u>15.141 €</u>

-15% Marktanpassungsabschlag
baulich u. baubehördlich
unfertig sowie grundbücherliche
Unstimmigkeit -2.271 €

angepasster Sachwert **12.870 €**

3.2 Schätzwert KFZ-Stellplatz 4

der gerundete angepasste Sachwert	13.000 €
-----------------------------------	-----------------

H Schätzwert gesamt

Schätzwert	Top 21	606.000 €
Schätzwert	Top 22	612.000 €
Schätzwert	Top 23	824.000 €
Schätzwert	KFZ-Stellplatz 1	17.000 €
Schätzwert	KFZ-Stellplatz 2	17.000 €
Schätzwert	KFZ-Stellplatz 3	13.000 €
Schätzwert	KFZ-Stellplatz 4	<u>13.000 €</u>

der gerundete gesamte Sachwert	2.102.000 €
--------------------------------	--------------------

4. ZUSAMMENFASSUNG

Der Verkehrswert der Eigentumseinheiten B-LNR.36 - 42, an EZ 27 der KG 01515 Weinhaus, Wohnungseigentum an W 21, W 22, W 23 und Kfz-Stellplätze 1 - 4 in 1180 Wien, Gentzgasse 144, wird auf den zitierten Grundlagen, erhaltenen Angaben und getroffenen Voraussetzungen in bestands- und geldlastenfreiem Zustand zum 06.05.2025 geschätzt:

Voraussetzung zur gemeinsamen Versteigerung der WE-Einheiten
Gesamtwert

rd. € 2.102.000,--

Die Sachverständige

Ing Jelena Orlainsky, MSc

Anlagen:

- / Flächenwidmungsplan
- / Mitteilung der Baupolizei vom 05.11.2024
- / Mitteilung der Baupolizei vom 22.10.2024
- / Planausschnitte samt Bescheiden
- / Protokoll der Eigentümerversammlung vom 01.06.2023
- / Vorausschau 2025 samt Vorschreibung ab 01.01.2025
- / Fotos der Befundaufnahme