

Mag. Markus Hirschler

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

35 E 27/24i

Bezirksgericht Döbling
Obersteingasse 20-22
1190 Wien

Mit Beschluss des Bezirksamtes Döbling vom 26.08.2024, 35 E 27/24i wurde ich als Sachverständiger in der Zwangsversteigerungssache der

Betreibende Partei: Oberbank AG
Untere Donaulände 28
4020 Linz

Verpflichtete Partei: K.C.H.- Immobilienconsulting GmbH
Kärntner Straße 9/1/3
1010 Wien

Wegen: € 6.598.460,86 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

bestellt und beauftragt, ein

BEWERTUNGSGUTACHTEN

über die Verkehrswerte von:

EZ 123, Grundbuch 01508 Oberdöbling, mit den Grundstücksnummern 147, 148/1, 148/2 mit der Adresse 1190 Wien, Döblinger Hauptstraße 56

BLNr. 22 , 98/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Geschäftslokal 11+12)
--

BLNr. 23 , 159/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 3)
--

BLNr. 24 , 224/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 6)
--

BLNr. 25 , 250/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 7)
--

BLNr. 26 , 223/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 8)
--

BLNr. 27 , 105/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 7A)

BLNr. 28 , 63/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 7B)
--

BLNr. 29 , 223/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 9)
--

BLNr. 30 , 102/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 13)

BLNr. 31 , 129/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 14)

BLNr. 32 , 126/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 15)

1. Allgemeines:

1.1. Auftraggeber:

Dieses Gutachten wird über Auftrag vom 26.08.2024 des Bezirksgerichtes Döbling erstellt.

1.2. Auftrag:

EZ 123, Grundbuch 01508 Oberdöbling, mit den Grundstücksnummern 147, 148/1, 148/2 mit der Adresse 1190 Wien, Döblinger Hauptstraße 56

BLNr. 22 , 98/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Geschäftslokal 11+12)
--

BLNr. 23 , 159/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 3)
--

BLNr. 24 , 224/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 6)
--

BLNr. 25 , 250/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 7)
--

BLNr. 26 , 223/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 8)
--

BLNr. 27 , 105/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 7A)

BLNr. 28 , 63/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 7B)
--

BLNr. 29 , 223/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 9)
--

BLNr. 30 , 102/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 13)

BLNr. 31 , 129/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 14)

BLNr. 32 , 126/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 15)

1.3. Schätzungsstichtage - Es wird dieser Schätzung das zu diesem Zeitpunkt herrschende Preisniveau am Immobilienmarkt zugrunde gelegt:

BLNr. 22 , 98/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Geschäftslokal 11+12) - 18.03.2025 (Tag der Befundaufnahme)
--

BLNr. 23 , 159/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 3) - 03.10.2024 (Tag der Befundaufnahme)
--

BLNr. 24 , 224/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 6) - 03.10.2024 (Tag der Befundaufnahme)
--

BLNr. 25 , 250/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 7) - 18.03.2025 (Tag der Befundaufnahme)
--

BLNr. 26 , 223/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 8) - 18.03.2025 (Tag der Befundaufnahme)
--

BLNr. 27 , 105/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 7A) - 03.10.2024 (Tag der Befundaufnahme)

BLNr. 28, 63/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 7B) -
03.10.2024 (Tag der Befundaufnahme)

BLNr. 29, 223/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 9) -
03.10.2024 (Tag der Befundaufnahme)

BLNr. 30, 102/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 13) -
03.10.2024 (Tag der Befundaufnahme)

BLNr. 31, 129/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 14) -
03.10.2024 (Tag der Befundaufnahme)

BLNr. 32, 126/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 15) -
03.10.2024 (Tag der Befundaufnahme)

1.4. Schätzmethode:

Grundlage dieser Schätzung ist die Ermittlung des Verkehrswertes mittels Sachwertverfahren und Ertragswertverfahren.

1.5. Grundlagen und Unterlagen:

1.5.1. Befundaufnahmen am 03.10.2024 sowie am 18.03.2025

1.5.2. Aktenstudium nach Einlagen des Aktes

1.5.3. Grundbuchauszug vom 27.08.2024

1.5.4. Datenbankabfrage des Verdachtflächenkatasters

1.5.5. Wohnungseigentumsvertrag vom 28.10.2009

1.5.6. Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag vom 28.10.2009

1.5.7. 2. Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag vom 28.10.2009

1.5.8. Nutzwertgutachten vom 05.02.2010

1.5.9. Vorausschau 2024 – IMMOCENTRAL Immobilienreuhand GmbH

1.5.10. Energieausweis vom 30.11.2012– IMMOCENTRAL
Immobilienreuhand GmbH

1.5.11. Monatliche Verschreibungen– IMMOCENTRAL Immobilienreuhand
GmbH

1.5.12. Verschreibungsliste - Zinsliste vom 09.10.2024 – KCH –
Unternehmungsgruppe

1.5.13. Wohnungsdatenblätter KCH – Unternehmungsgruppe

1.5.14. Mietverträge

1.5.15. Fotos

**ERTEILTE INFORMATIONEN DER
HAUSVERWATLTUNG – IMMOCENTRAL Immobilientreuhand GmbH**

- x) Der Rücklagenstand beträgt zum 30.09.2024 € 53.065,33
- x) Vorausschau 2024
- x) Energieausweis vom 30.11.2012
- x) Vorschreibungen der bewertungsgegenständlichen Wohnungen

Übermittelte Vorschreibungen der – IMMOCENTRAL Immobilientreuhand GmbH

BLNr. 22, 98/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Geschäftslokal 11+12) - 18.03.2025 (Tag der Befundaufnahme)

<div style="display: flex; justify-content: space-between;"><div>IMMOCENTRAL Immobilientreuhand GmbH</div><div>Verwaltung</div><div>Vermittlung</div></div>																													
WEG Döblinger Hauptstraße 56, 1190 Wien Döblinger Hauptstraße 56 1190 Wien																													
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"><div style="width: 45%;">K.C.H.-Immobilienconsulting GmbH Döbinger Hauptstraße 56/11+12 1190 Wien</div><div style="width: 45%; text-align: right;">St. Pölten, am 07.10.2024 Objekt: 1 / 4580 / 120</div></div>																													
<div style="display: flex;"><div style="width: 30%;">Objekt: Top: Bestandnehmer: Rechnungsnr.: UID: CreditorID: UID-Re.Empfänger:</div><div style="width: 70%;">Döblinger Hauptstraße 56, 1190 Wien Ordnation / 11+12 K.C.H.-Immobilienconsulting GmbH 250031024 ATU66497908 AT28ZZZ00000007386</div></div>																													
Dauerrechnung für Monatsvorschreibung ab 10/2024																													
Sehr geehrte Damen und Herren,																													
beiliegend übermitteln wir Ihnen die neue monatliche Vorschreibung ab 10/2024 . Diese Vorschreibung gilt als Dauerrechnung im Sinne des § 11 UStG bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw. bis zum Ende des Bestand- bzw. Rechtsverhältnisses.																													
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"><thead><tr style="background-color: #f2f2f2;"><th>Vorschreibungsposition</th><th>Netto</th><th>Ust %</th><th>USt</th><th>Brutto</th></tr></thead><tbody><tr><td>Reparaturrücklage</td><td style="text-align: right;">€ 38,82</td><td style="text-align: center;">0</td><td style="text-align: right;">€ 0,00</td><td style="text-align: right;">€ 38,82</td></tr><tr><td>Betriebskosten</td><td style="text-align: right;">€ 271,86</td><td style="text-align: center;">20</td><td style="text-align: right;">€ 54,37</td><td style="text-align: right;">€ 326,23</td></tr><tr><td>Liftbetriebskosten</td><td style="text-align: right;">€ 23,05</td><td style="text-align: center;">20</td><td style="text-align: right;">€ 4,61</td><td style="text-align: right;">€ 27,66</td></tr><tr><td>Gesamtsumme</td><td style="text-align: right;">€ 333,73</td><td></td><td style="text-align: right;">€ 58,98</td><td style="text-align: right;">€ 392,71</td></tr></tbody></table>					Vorschreibungsposition	Netto	Ust %	USt	Brutto	Reparaturrücklage	€ 38,82	0	€ 0,00	€ 38,82	Betriebskosten	€ 271,86	20	€ 54,37	€ 326,23	Liftbetriebskosten	€ 23,05	20	€ 4,61	€ 27,66	Gesamtsumme	€ 333,73		€ 58,98	€ 392,71
Vorschreibungsposition	Netto	Ust %	USt	Brutto																									
Reparaturrücklage	€ 38,82	0	€ 0,00	€ 38,82																									
Betriebskosten	€ 271,86	20	€ 54,37	€ 326,23																									
Liftbetriebskosten	€ 23,05	20	€ 4,61	€ 27,66																									
Gesamtsumme	€ 333,73		€ 58,98	€ 392,71																									
Die Abbuchung der monatlichen Vorschreibung erfolgt gemäß der von Ihnen erteilten SEPA-Lastschrift am 5. eines jeden Monats.																													
Mit freundlichen Grüßen																													
IMMOCENTRAL Immobilientreuhand GmbH Klostergasse 31, 3100 St. Pölten Tel: 02742/318 60-0 Fax: DW -50																													

IMMOCENTRAL

Immobilientreuhand GmbH

Verwaltung

Vermittlung

WEG Döblinger Hauptstraße 56, 1190 Wien
Döblinger Hauptstraße 56
1190 Wien

K.C.H.-Immobilienconsulting GmbH
Döblinger Hauptstraße 56/3
1190 Wien

St. Pölten, am 07.10.2024
Objekt: 1 / 4580 / 30

Objekt: Döblinger Hauptstraße 56, 1190 Wien
Top: Wohnung / 3
Bestandnehmer: K.C.H.-Immobilienconsulting GmbH
Rechnungsnr.: 249941024
UID: ATU66497908
CreditorID: AT28ZZZ00000007386
UID-Re.Empfänger:

Dauerrechnung für Monatsvorschreibung ab 10/2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

beiliegend übermitteln wir Ihnen die neue monatliche Vorschreibung ab 10/2024.
Diese Vorschreibung gilt als Dauerrechnung im Sinne des § 11 UStG bis zur Übermittlung
einer neuen Vorschreibung bzw. bis zum Ende des Bestand- bzw. Rechtsverhältnisses.

Vorschreibungsposition	Netto	Ust %	USt	Brutto
Reparaturrücklage	€ 62,98	0	€ 0,00	€ 62,98
Betriebskosten	€ 491,36	10	€ 49,14	€ 540,50
Liftbetriebskosten	€ 41,67	10	€ 4,17	€ 45,84
Gesamtsumme	€ 596,01		€ 53,31	€ 649,32

Die Abbuchung der monatlichen Vorschreibung erfolgt gemäß der von Ihnen erteilten SEPA-
Lastschrift am 5. eines jeden Monats.

Mit freundlichen Grüßen

IMMOCENTRAL
Immobilientreuhand GmbH
Klostergasse 31, 3100 St. Pölten
Tel: 02742/318 60-0 Fax: DW -50

IMMOCENTRAL

Immobilientreuhand GmbH

Verwaltung

Vermittlung

WEG Döblinger Hauptstraße 56, 1190 Wien
Döblinger Hauptstraße 56
1190 Wien

K.C.H.-Immobilienconsulting GmbH
Döblinger Hauptstraße 56/6
1190 Wien

St. Pölten, am 07.10.2024
Objekt: 1 / 4580 / 60

Objekt: Döblinger Hauptstraße 56, 1190 Wien
Top: Wohnung / 6
Bestandnehmer: K.C.H.-Immobilienconsulting GmbH
Rechnungsnr.: 249971024
UID: ATU66497908
CreditorID: AT28ZZZ00000007386
UID-Re.Empfänger:

Dauerrechnung für Monatsvorschreibung ab 10/2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

beiliegend übermitteln wir Ihnen die neue monatliche Vorschreibung ab 10/2024.
Diese Vorschreibung gilt als Dauerrechnung im Sinne des § 11 UStG bis zur Übermittlung
einer neuen Vorschreibung bzw. bis zum Ende des Bestand- bzw. Rechtsverhältnisses.

Vorschreibungsposition	Netto	Ust %	USt	Brutto
Reparaturrücklage	€ 88,72	0	€ 0,00	€ 88,72
Betriebskosten	€ 591,73	10	€ 59,17	€ 650,90
Liftbetriebskosten	€ 50,18	10	€ 5,02	€ 55,20
Gesamtsumme	€ 730,63		€ 64,19	€ 794,82

Die Abbuchung der monatlichen Vorschreibung erfolgt gemäß der von Ihnen erteilten SEPA-
Lastschrift am 5. eines jeden Monats.

Mit freundlichen Grüßen

IMMOCENTRAL
Immobilientreuhand GmbH
Klostergasse 31, 3100 St. Pölten
Tel: 02742/318 60-0 Fax: DW -50

IMMOCENTRAL

Immobilientreuhand GmbH

Verwaltung

Vermittlung

WEG Döblinger Hauptstraße 56, 1190 Wien
Döblinger Hauptstraße 56
1190 Wien

K.C.H.-Immobilienconsulting GmbH
Döblinger Hauptstraße 56/7
1190 Wien

St. Pölten, am 07.10.2024
Objekt: 1 / 4580 / 70

Objekt: Döblinger Hauptstraße 56, 1190 Wien
Top: Wohnung / 7
Bestandnehmer: K.C.H.-Immobilienconsulting GmbH
Rechnungsnr.: 249981024
UID: ATU66497908
CreditorID: AT28ZZZ00000007386
UID-Re.Empfänger:

Dauerrechnung für Monatsvorschreibung ab 10/2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

beiliegend übermitteln wir Ihnen die neue monatliche Vorschreibung ab 10/2024.
Diese Vorschreibung gilt als Dauerrechnung im Sinne des § 11 UStG bis zur Übermittlung
einer neuen Vorschreibung bzw. bis zum Ende des Bestand- bzw. Rechtsverhältnisses.

Vorschreibungsposition	Netto	Ust %	USt	Brutto
Reparaturrücklage	€ 99,02	0	€ 0,00	€ 99,02
Betriebskosten	€ 666,97	10	€ 66,70	€ 733,67
Liftbetriebskosten	€ 56,57	10	€ 5,66	€ 62,23
Gesamtsumme	€ 822,56		€ 72,36	€ 894,92

Die Abbuchung der monatlichen Vorschreibung erfolgt gemäß der von Ihnen erteilten SEPA-
Lastschrift am 5. eines jeden Monats.

Mit freundlichen Grüßen

IMMOCENTRAL
Immobilientreuhand GmbH
Klostergasse 31, 3100 St. Pölten
Tel: 02742/318 60-0 Fax: DW -50

IMMOCENTRAL

Immobilientreuhand GmbH

Verwaltung

Vermittlung

WEG Döblinger Hauptstraße 56, 1190 Wien
Döblinger Hauptstraße 56
1190 Wien

K.C.H.-Immobilienconsulting GmbH
Döblinger Hauptstraße 56/8
1190 Wien

St. Pölten, am 07.10.2024
Objekt: 1 / 4580 / 100

Objekt: Döblinger Hauptstraße 56, 1190 Wien
Top: Wohnung / 8
Bestandnehmer: K.C.H.-Immobilienconsulting GmbH
Rechnungsnr.: 250011024
UID: ATU66497908
CreditorID: AT28ZZZ00000007386
UID-Re.Empfänger:

Dauerrechnung für Monatsvorschreibung ab 10/2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

beiliegend übermitteln wir Ihnen die neue monatliche Vorschreibung ab 10/2024.
Diese Vorschreibung gilt als Dauerrechnung im Sinne des § 11 UStG bis zur Übermittlung
einer neuen Vorschreibung bzw. bis zum Ende des Bestand- bzw. Rechtsverhältnisses.

Vorschreibungsposition	Netto	Ust %	USt	Brutto
Reparaturrücklage	€ 88,33	0	€ 0,00	€ 88,33
Betriebskosten	€ 609,58	10	€ 60,96	€ 670,54
Liftbetriebskosten	€ 51,69	10	€ 5,17	€ 56,86
Gesamtsumme	€ 749,60		€ 66,13	€ 815,73

Die Abbuchung der monatlichen Vorschreibung erfolgt gemäß der von Ihnen erteilten SEPA-
Lastschrift am 5. eines jeden Monats.

Mit freundlichen Grüßen

IMMOCENTRAL
Immobilientreuhand GmbH
Klostergasse 31, 3100 St. Pölten
Tel: 02742/318 60-0 Fax: DW -50

IMMOCENTRAL

Immobilientreuhand GmbH

Verwaltung

Vermittlung

WEG Döblinger Hauptstraße 56, 1190 Wien
Döblinger Hauptstraße 56
1190 Wien

K.C.H.-Immobilienconsulting GmbH
Döblinger Hauptstraße 56/7a
1190 Wien

St. Pölten, am 07.10.2024
Objekt: 1 / 4580 / 80

Objekt: Döblinger Hauptstraße 56, 1190 Wien
Top: Wohnung / 7a
Bestandnehmer: K.C.H.-Immobilienconsulting GmbH
Rechnungsnr.: 249991024
UID: ATU66497908
CreditorID: AT28ZZZ00000007386
UID-Re.Empfänger:

Dauerrechnung für Monatsvorschreibung ab 10/2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

beiliegend übermitteln wir Ihnen die neue monatliche Vorschreibung ab 10/2024.
Diese Vorschreibung gilt als Dauerrechnung im Sinne des § 11 UStG bis zur Übermittlung
einer neuen Vorschreibung bzw. bis zum Ende des Bestand- bzw. Rechtsverhältnisses.

Vorschreibungsposition	Netto	Ust %	USt	Brutto
Reparaturrücklage	€ 41,59	0	€ 0,00	€ 41,59
Betriebskosten	€ 226,70	10	€ 22,67	€ 249,37
Liftbetriebskosten	€ 19,22	10	€ 1,92	€ 21,14
Gesamtsumme	€ 287,51		€ 24,59	€ 312,10

Die Abbuchung der monatlichen Vorschreibung erfolgt gemäß der von Ihnen erteilten SEPA-
Lastschrift am 5. eines jeden Monats.

Mit freundlichen Grüßen

IMMOCENTRAL
Immobilientreuhand GmbH
Klostergasse 31, 3100 St. Pölten
Tel: 02742/318 60-0 Fax: DW -50

IMMOCENTRAL

Immobilientreuhand GmbH

Verwaltung

Vermittlung

WEG Döblinger Hauptstraße 56, 1190 Wien
Döblinger Hauptstraße 56
1190 Wien

K.C.H.-Immobilienconsulting GmbH
Döblinger Hauptstraße 56/7b
1190 Wien

St. Pölten, am 07.10.2024
Objekt: 1 / 4580 / 90

Objekt: Döblinger Hauptstraße 56, 1190 Wien
Top: Wohnung / 7b
Bestandnehmer: K.C.H.-Immobilienconsulting GmbH
Rechnungsnr.: 250001024
UID: ATU66497908
CreditorID: AT28ZZZ00000007386
UID-Re.Empfänger:

Dauerrechnung für Monatsvorschreibung ab 10/2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

beiliegend übermitteln wir Ihnen die neue monatliche Vorschreibung ab 10/2024.
Diese Vorschreibung gilt als Dauerrechnung im Sinne des § 11 UStG bis zur Übermittlung
einer neuen Vorschreibung bzw. bis zum Ende des Bestand- bzw. Rechtsverhältnisses.

Vorschreibungsposition	Netto	Ust %	USt	Brutto
Reparaturrücklage	€ 24,95	0	€ 0,00	€ 24,95
Betriebskosten	€ 134,25	10	€ 13,43	€ 147,68
Liftbetriebskosten	€ 11,38	10	€ 1,14	€ 12,52
Gesamtsumme	€ 170,58		€ 14,57	€ 185,15

Die Abbuchung der monatlichen Vorschreibung erfolgt gemäß der von Ihnen erteilten SEPA-
Lastschrift am 5. eines jeden Monats.

Mit freundlichen Grüßen

IMMOCENTRAL
Immobilientreuhand GmbH
Klostergasse 31, 3100 St. Pölten
Tel: 02742/318 60-0 Fax: DW -50

IMMOCENTRAL

Immobilientreuhand GmbH

Verwaltung

Vermittlung

WEG Döblinger Hauptstraße 56, 1190 Wien
Döblinger Hauptstraße 56
1190 Wien

K.C.H.-Immobilienconsulting GmbH
Döblinger Hauptstraße 56/9
1190 Wien

St. Pölten, am 07.10.2024
Objekt: 1 / 4580 / 110

Objekt: Döblinger Hauptstraße 56, 1190 Wien
Top: Wohnung / 9
Bestandnehmer: K.C.H.-Immobilienconsulting GmbH
Rechnungsnr.: 250021024
UID: ATU66497908
CreditorID: AT28ZZZ00000007386
UID-Re.Empfänger:

Dauerrechnung für Monatsvorschreibung ab 10/2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

beiliegend übermitteln wir Ihnen die neue monatliche Vorschreibung ab 10/2024.
Diese Vorschreibung gilt als Dauerrechnung im Sinne des § 11 UStG bis zur Übermittlung
einer neuen Vorschreibung bzw. bis zum Ende des Bestand- bzw. Rechtsverhältnisses.

Vorschreibungsposition	Netto	Ust %	USt	Brutto
Reparaturrücklage	€ 88,33	0	€ 0,00	€ 88,33
Betriebskosten	€ 611,51	10	€ 61,15	€ 672,66
Liftbetriebskosten	€ 51,86	10	€ 5,19	€ 57,05
Gesamtsumme	€ 751,70		€ 66,34	€ 818,04

Die Abbuchung der monatlichen Vorschreibung erfolgt gemäß der von Ihnen erteilten SEPA-
Lastschrift am 5. eines jeden Monats.

Mit freundlichen Grüßen

IMMOCENTRAL
Immobilientreuhand GmbH
Klostergasse 31, 3100 St. Pölten
Tel: 02742/318 60-0 Fax: DW -50

IMMOCENTRAL

Immobilientreuhand GmbH

Verwaltung

Vermittlung

WEG Döblinger Hauptstraße 56, 1190 Wien
Döblinger Hauptstraße 56
1190 Wien

K.C.H.-Immobilienconsulting GmbH
Döblinger Hauptstraße 56/13
1190 Wien

St. Pölten, am 07.10.2024
Objekt: 1 / 4580 / 130

Objekt: Döblinger Hauptstraße 56, 1190 Wien
Top: Wohnung / 13
Bestandnehmer: K.C.H.-Immobilienconsulting GmbH
Rechnungsnr.: 250041024
UID: ATU66497908
CreditorID: AT28ZZZ00000007386
UID-Re.Empfänger:

Dauerrechnung für Monatsvorschreibung ab 10/2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

beiliegend übermitteln wir Ihnen die neue monatliche Vorschreibung ab 10/2024.
Diese Vorschreibung gilt als Dauerrechnung im Sinne des § 11 UStG bis zur Übermittlung
einer neuen Vorschreibung bzw. bis zum Ende des Bestand- bzw. Rechtsverhältnisses.

Vorschreibungsposition	Netto	Ust %	USt	Brutto
Reparaturrücklage	€ 40,40	0	€ 0,00	€ 40,40
Betriebskosten	€ 206,54	10	€ 20,65	€ 227,19
Liftbetriebskosten	€ 17,52	10	€ 1,75	€ 19,27
Gesamtsumme	€ 264,46		€ 22,40	€ 286,86

Die Abbuchung der monatlichen Vorschreibung erfolgt gemäß der von Ihnen erteilten SEPA-
Lastschrift am 5. eines jeden Monats.

Mit freundlichen Grüßen

IMMOCENTRAL
Immobilientreuhand GmbH
Klostergasse 31, 3100 St. Pölten
Tel: 02742/318 60-0 Fax: DW -50

IMMOCENTRAL

Immobilientreuhand GmbH

Verwaltung

Vermittlung

WEG Döblinger Hauptstraße 56, 1190 Wien
Döblinger Hauptstraße 56
1190 Wien

K.C.H.-Immobilienconsulting GmbH
Döblinger Hauptstraße 56/14
1190 Wien

St. Pölten, am 07.10.2024
Objekt: 1 / 4580 / 140

Objekt: Döblinger Hauptstraße 56, 1190 Wien
Top: Wohnung / 14
Bestandnehmer: K.C.H.-Immobilienconsulting GmbH
Rechnungsnr.: 250051024
UID: ATU66497908
CreditorID: AT28ZZZ00000007386
UID-Re.Empfänger:

Dauerrechnung für Monatsvorschreibung ab 10/2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

beiliegend übermitteln wir Ihnen die neue monatliche Vorschreibung ab 10/2024.
Diese Vorschreibung gilt als Dauerrechnung im Sinne des § 11 UStG bis zur Übermittlung
einer neuen Vorschreibung bzw. bis zum Ende des Bestand- bzw. Rechtsverhältnisses.

Vorschreibungsposition	Netto	Ust %	USt	Brutto
Reparaturrücklage	€ 51,10	0	€ 0,00	€ 51,10
Betriebskosten	€ 326,22	10	€ 32,62	€ 358,84
Liftbetriebskosten	€ 27,66	10	€ 2,77	€ 30,43
Gesamtsumme	€ 404,98		€ 35,39	€ 440,37

Die Abbuchung der monatlichen Vorschreibung erfolgt gemäß der von Ihnen erteilten SEPA-
Lastschrift am 5. eines jeden Monats.

Mit freundlichen Grüßen

IMMOCENTRAL
Immobilientreuhand GmbH
Klostergasse 31, 3100 St. Pölten
Tel: 02742/318 60-0 Fax: DW -50

IMMOCENTRAL

Immobilientreuhand GmbH

Verwaltung

Vermittlung

WEG Döblinger Hauptstraße 56, 1190 Wien
Döblinger Hauptstraße 56
1190 Wien

K.C.H.-Immobilienconsulting GmbH
Döblinger Hauptstraße 56/15
1190 Wien

St. Pölten, am 07.10.2024
Objekt: 1 / 4580 / 150

Objekt: Döblinger Hauptstraße 56, 1190 Wien
Top: Wohnung / 15
Bestandnehmer: K.C.H.-Immobilienconsulting GmbH
Rechnungsnr.: 250061024
UID: ATU66497908
CreditorID: AT28ZZZ00000007386
UID-Re.Empfänger:

Dauerrechnung für Monatsvorschreibung ab 10/2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

beiliegend übermitteln wir Ihnen die neue monatliche Vorschreibung ab 10/2024.
Diese Vorschreibung gilt als Dauerrechnung im Sinne des § 11 UStG bis zur Übermittlung
einer neuen Vorschreibung bzw. bis zum Ende des Bestand- bzw. Rechtsverhältnisses.

Vorschreibungsposition	Netto	Ust %	USt	Brutto
Reparaturrücklage	€ 49,91	0	€ 0,00	€ 49,91
Betriebskosten	€ 317,75	10	€ 31,78	€ 349,53
Liftbetriebskosten	€ 26,95	10	€ 2,70	€ 29,65
Gesamtsumme	€ 394,61		€ 34,48	€ 429,09

Die Abbuchung der monatlichen Vorschreibung erfolgt gemäß der von Ihnen erteilten SEPA-
Lastschrift am 5. eines jeden Monats.

Mit freundlichen Grüßen

IMMOCENTRAL
Immobilientreuhand GmbH
Klostergasse 31, 3100 St. Pölten
Tel: 02742/318 60-0 Fax: DW -50

IMMOCENTRAL

Immobilientreuhand GmbH

VERWALTUNG

VERMITTLUNG

Ergeht an
sämtliche Wohnungseigentümer(innen)
des Eigentumswohnhauses
Döblinger Hauptstraße 56
1190 Wien

3100 St. Pölten
Herrngasse 3-5
1010 Wien
Seilerstätte 18-20
Tel: 0 27 42/318 60 - 0
Fax: 0 27 42/318 60 - 50
www.immocentral.at
office@immocentral.at

St. Pölten, am 13. Dezember 2023 / wm

RUNDSCHREIBEN

Sehr geehrte Damen und Herren!

Gemäß § 20 Abs. 2 WEG idGF dürfen wir Ihnen nachstehend die

VORAUSSCHAU für das Jahr 2024

wie folgt übermitteln:

I. Rücklage gemäß § 31 WEG:

Der Stand zur Rücklage gemäß § 31 WEG wird zum 31. Dezember 2023 rund € 45.500,00 betragen.

Der Rücklage werden derzeit insgesamt € 937,54 pro Monat zugeführt, sodass sich im Jahr 2024 eine Gesamtzuführung in Höhe von € 11.250,48 ergibt.

Wir dürfen bei dieser Gelegenheit wieder einmal darauf hinweisen, dass die aktuelle Zuführung in die Rücklage im Hinblick auf den Erhaltungszustand des Gebäudes zu gering ist. Wir empfehlen daher eine Anhebung der monatlichen Beiträge zur Rücklage auf € 2.109,40.

Die Rücklage ist entsprechend den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes auf einem auf die Wohnungseigentümergeinschaft lautenden Sparkonto bei der Hypo NÖ veranlagt, wobei die Verzinsung dafür bei derzeit 0,75 % p.a. liegt. Aufgrund der letzten Entwicklungen auf den Zinsmärkten ist mit einer entsprechenden Anhebung der Verzinsung Anfang des Jahres 2024 zu rechnen. Wir stehen diesbezüglich bereits in Verhandlungen mit der Hypo NÖ.

./2

II. Betriebskosten:

Unter Berücksichtigung der zu erwartenden Preissteigerungen von externen Betriebskostenpositionen (zBs Gemeindeabgaben, Versicherung udgl.) sowie der allgemeinen Teuerung erscheint es zur Bedeckung notwendig, die monatlichen Akontierungen zu den Betriebskosten von derzeit EUR 4.850,00 auf neu EUR 5.200,00 (jeweils zuzüglich Umsatzsteuer und für alle Wohnungseigentumsobjekte gemeinsam) anzuheben. Mit dieser Anhebung sollte auch das Abrechnungsjahr 2024 möglichst ausgeglichen abgeschlossen werden können.

III. Mittelfristige Sanierungsmaßnahmen:

Die mittelfristig notwendigen Sanierungsmaßnahmen, die über die laufende Instandhaltung hinausgehen, dürfen wir wieder wie folgt anführen:

- Sanierung aller Fassadenflächen (im Jahr 2021 erfolgte eine provisorische Sicherung!) einschließlich der Fensterelemente
- Sanierung des straßenseitigen Balkons.
- Sanierung bzw. Neuherstellung der Dacheindeckung.
- Sanierung der Holzuntersichten im Bereich der bestehenden Veranda.
- Reparatur des Bodenbelages im Bereich des Müllplatzes bzw. der Höfe.
- Überprüfung und gegebenenfalls Sanierung der Allgemein-Elektrik.
- Erneuerung der Stiegenhausmalerei.
- Nachrüstung von fehlenden Handläufen.

IV. Wohnungseigentümersammlung 2024:

Im Rahmen der nächsten Wohnungseigentümersammlung sollte erneut über die Durchführung der in Punkt III. dargestellten Sanierungsmaßnahmen beraten werden und auch eine finale Entscheidung getroffen werden, ob die monatlichen Beiträge zur Rücklage nunmehr erhöht oder gleichbelassen werden sollen.

V. Erhaltungsarbeiten 2024:

Notwendige laufende Erhaltungsarbeiten werden wir selbstverständlich pflichtgemäß im Bedarfsfall veranlassen, wobei hierfür ein Betrag in Höhe von € 2.000,00 für das Jahr 2024 budgetiert wird.

Für Rückfragen oder weitere Auskünfte stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung und verbinden wir dieses Schreiben mit den besten Wünschen für das bevorstehende Weihnachtsfest sowie das neue Jahr.

Mit freundlichen Grüßen

IMMOCENTRAL

Immobilienrealhand GmbH
Klosterstraße 17, 10061 Pöhlten
Tel: 02742/318 88-0 Fax: 02742-50

Auszug Energieausweis vom 30.11.2012

Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

gemäß ÖNORM H 5055
und Richtlinie 2002/91/EG

OIB
Österreichische Initiative für Bautechnik

ASPECT DIE PLANER

GEBÄUDE

Gebäudeart	Mehrfamilienwohnhaus	Erbaut	1907
Gebäudezone	Verkaufsstätte ST-Parterre	Katastralgemeinde	Oberdöbling
Straße	Döblinger Hauptstraße 56	KG-Nummer	1508
PLZ/Ort	1190 Wien-Döbling	Einlagezahl	123
EigentümerIn	Wohnungseigentümergeinschaft	Grundstücksnummer	147

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF BEI 3400 HEIZGRADTAGEN (REFERENZKLIMA)

213
kWh/m²a

ERSTELLT

ErstellerIn	MTR	Organisation	Aspekt - Die Planer
ErstellerIn-Nr		Ausstellungsdatum	30.11.2012
GWR-Zahl		Gültigkeitsdatum	29.11.2022
Geschäftszahl	EA 12640	Unterschrift	

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 5 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG).

*Gebäudeprofil Duo 3D Software, ETU GmbH, Version 4.1.0 vom 20.11.2012, www.etu.at

ASPECT DIE PLANER
ASPECT DIE PLANER GMBH
FRIEDLICHSTRASSE 10
1190 WIEN
T: +43 (0) 1 234 56 78
E: info@aspect-die-planer.at

Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

gemäß ÖNORM H 5055
und Richtlinie 2002/91/EG

EIB
Energieausweis für Nicht-Wohngebäude



GEBÄUDEDATEN

Brutto-Grundfläche	329,6 m²
konditioniertes Brutto-Volumen	1.480,7 m³
Charakteristische Länge (lc)	2,21 m
Kompaktheit (A/V)	0,45 m ⁻¹
mittlerer U-Wert (U _m)	1,22 $\frac{W}{m^2K}$
LEK-Wert	86,62

KLIMADATEN

Klimaregion	Region N
Seehöhe	200 m
Heizgradtage	3491 K·d
Heiztage	307 d
Norm-Aussentemperatur	-11,6 °C
Soll-Innentemperatur	20,0 °C

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

	Heizwärmebedarf		Kondensatbedarf		Anforderung	
	Heizwärmebedarf	spezifisch	Kondensatbedarf	spezifisch		
HWB*	70.276 kWh/a	47,5 kWh/m²a				
HWB	69.773 kWh/a	211,7 kWh/m²a	78.693 kWh/a	238,8 kWh/m²a		
WWWB			1.828 kWh/a	5,5 kWh/m²a		
NERLT-h						
KB*	33 kWh/a	0,0 kWh/m²a				
KB			1.211 kWh/a	3,7 kWh/m²a		
NERLT-k						
NERLT-d						
NE						
HTEB-RH			27.729 kWh/a	84,1 kWh/m²a		
HTEB-WW			2.319 kWh/a	7,0 kWh/m²a		
HTEB			30.772 kWh/a	93,4 kWh/m²a		
KTEB						
HEB			111.250 kWh/a	337,6 kWh/m²a		
KEB						
RLTEB						
BeIEB			8.154 kWh/a	24,7 kWh/m²a		
EEB			119.403 kWh/a	362,3 kWh/m²a		
PEB						
CO ₂						

ERLÄUTERUNGEN

Endenergiebedarf (EEB):

Energienmenge, 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 Energiezahlen von den hier angegebenen abweichen.

*Gebäudeprofil Duo 3D Software, ETU GmbH, Version 4.1.0 vom 20.11.2012, www.etu.at

2

ERTEILTE INFORMATIONEN DER
KCH – Unternehmungsgruppe – (Verpflichtete Partei)

- x) Vorschreibungsliste - Zinsliste vom 09.10.2024 – KCH – Unternehmungsgruppe
x) Wohnungsdatenblätter KCH – Unternehmungsgruppe

Vorschreibungsliste - Zinsliste vom 09.10.2024 – KCH – Unternehmungsgruppe

Vorschreibung										Seite: 1	
SB: MARIO 1/6580 DÖBLINGER HAUPTSTRASSE 56, 1190 WIEN, Döblinger Hauptstraße 56, 1190 WIEN										Auswahl: 8001	
Jahr: 2024, Monat: 10											
Topnummer	EDVNR/Kto	V Bestandnehmer	ZA/Kat	KVZ/INS	W-Dat/NFI	Zahlungsposten	BKV	Wert	Netto	Ust	Brutto IV A
3		30 H SIEDL Hilde	Daueran	KVZMS:N	01.11.2017	Hauptmietzins		0,0000	240,13	24,01	264,14
2003001		1190 Wien Döblinger Hauptstraße 56 Kat	Wohnung	1504 KVZ:N		Betriebskosten	M2	185,7500	491,36	49,14	540,50
		/3		INS:J	185.75	Liftbetriebskosten LIF		185,7500	41,67	4,17	45,84
6		40 H WOLFF Christian	Einzug	KVZMS:N	01.11.2017	Hauptmietzins		0,0000	379,56	37,96	417,52
2004001		1190 Wien Döblinger Hauptstraße 56 Kat	Wohnung	1504 KVZ:N		Betriebskosten	M2	223,6900	591,73	59,17	650,90
		/4		INS:N	223.69	Liftbetriebskosten LIF		223,6900	50,18	5,02	55,20
7		50 H BRUNNER Ulrike	Einzug	KVZMS:J	01.11.2017	Hauptmietzins		0,0000	562,25	56,23	618,48
2005001		1190 Wien Döblinger Hauptstraße 56 Kat	Wohnung	1504 KVZ:N		Betriebskosten	M2	252,1300	666,97	66,70	733,67
		/7		INS:N	252.13	Liftbetriebskosten LIF		252,1300	56,57	5,66	62,23
7A		60 L Leerstehung	Daueran	KVZMS:N	01.10.2019	Betriebskosten	M2	85,7000	226,70	0,00	226,70
2006002 L		1190 WIEN Döblinger Hauptstraße 56 KatA	Wohnung	1504 KVZ:N		Liftbetriebskosten LIF		85,7000	19,22	0,00	19,22
		/7B		INS:N	85.70						
								245,92	0,00	0,00	245,92
7B		70 L Leerstehung	Daueran	KVZMS:N	01.11.2017	Betriebskosten	M2	50,7500	134,25	0,00	134,25
2007001		1190 Wien Döblinger Hauptstraße 56 Kat	Wohnung	1504 KVZ:N		Liftbetriebskosten LIF		50,7500	11,38	0,00	11,38
		/7B		INS:N	50.75						
								145,63	0,00	0,00	145,63
(c) Igel											
ImmoCentral											

9.Okt.2024 09:35
Mario Minkler

Vorschreibung
SB: WARTO 1/6580 DÖBLINGER HAUPTSTRASSE 56, 1190 WIEN, Döblinger Hauptstraße 56, 1190 WIEN

Seite: 2
Auswahl: 0001

Jahr: 2024, Monat: 10

Topnummer	EUWnr/Kco	V	Bestandnehmer	ZA/Kat	KMZ/INS	MY-Dat./NEL	Zahlungspositen	BRV	Wert	Netto	Ubt	Brutto	IV A
8	80 H FURER-OTIMAI Eva			Daueran RMZMS:N Wohnung 1504 RMZ:N		01.11.2017	Hauptmietzins Betriebskosten M2		0,0000	513,88	51,39	565,27	
2008001	1190 Wien Döblinger Hauptstraße 56 KatC		WMS:N			230,4400			230,4400	609,58	60,96	670,54	
/8						230,4400	Liftbetriebskosten L1P			51,69	5,17	56,86	
9	90 L Leerstellung			Daueran RMZMS:N Wohnung 1504 RMZ:N		01.11.2017	Betriebskosten M2		231,1700	611,51	0,00	611,51	
2009001	1190 Wien Döblinger Hauptstraße 5 Kat		WMS:N			231,17	Liftbetriebskosten L1P		231,1700	51,86	0,00	51,86	
6/9										663,37	0,00	663,37	
11+12	100 L Leerstellung			Daueran RMZMS:N Geschäft 1504 RMZ:N		01.11.2017	Betriebskosten M2		102,7700	271,86	0,00	271,86	
2010001	1190 Wien Döblinger Hauptstraße 56 Kat		WMS:N			102,77	Liftbetriebskosten L1P		102,7700	23,05	0,00	23,05	
11+14										294,91	0,00	294,91	
13	110 L Leerstellung			Daueran RMZMS:N Wohnung 1504 RMZ:N		01.11.2020	Betriebskosten M2		78,0800	206,54	0,00	206,54	
2011002 L	1190 WIEN Döblinger Hauptstraße 56 Kat		WMS:N			78,08	Liftbetriebskosten L1P		78,0800	17,52	0,00	17,52	
14	120 L Leerstellung			Daueran RMZMS:N Wohnung 1504 RMZ:N		01.10.2018	Betriebskosten M2		123,3200	326,22	0,00	326,22	
2012002	1190 Wien Döblinger Hauptstraße 56 Kat		WMS:N			123,32	Liftbetriebskosten L1P		123,3200	27,66	0,00	27,66	
/14										353,88	0,00	353,88	
15	130 L Leerstellung			Daueran RMZMS:N Wohnung 1504 RMZ:N		01.01.2018	Betriebskosten M2		120,1200	317,75	0,00	317,75	
2013002							Liftbetriebskosten L1P		120,1200	26,95	0,00	26,95	

ImmoCentral

(c) Igel

9 Okt. 2024 09:35 Mario Winkler		Vorschreibung						Seite: 3 Auswahl: 8001				
SR: MARIO 1/6580 DÖBLINGER HAUPTSTRASSE 56, 1190 WIEN, DÖBLINGER HAUPTSTRASSE 56, 1190 WIEN												
Jahr: 2024, Monat: 10												
Topnummer	EDWtr/Kto	V Bestandnehmer	ZA/Kat	KMZ/TWS	MW-Dat/NEI	Zahlungsposition	BRV	Wert	Netto	Ust	Brutto	IV A
		1190 Wien Döblinger Hauptstraße 56	Kat	TWS:N	120.12							
		/15										
*	Summe / Leerziehungen						Betriebskosten	791,9100	2.094,83	0,00	2.094,83	
							Liftbetriebskosten	791,9100	177,64	0,00	177,64	
**	Summe / ohne Leerziehungen						Hauptmietzins	0,0000	1.695,82	169,59	1.865,41	
							Betriebskosten	892,0100	2.359,64	235,97	2.595,61	
							Liftbetriebskosten	892,0100	200,11	20,02	220,13	
***	GESAMTSUMMEN							4.255,57	425,58		4.681,15	
							Hauptmietzins	0,0000	1.695,82	169,59	1.865,41	
							Betriebskosten	1.683,9200	4.454,47	235,97	4.690,44	
							Liftbetriebskosten	1.683,9200	377,75	20,02	397,77	
****	Summe NPL : Vermietet : Leer : Gesamt :								6.528,04	425,58	6.953,62	
							892,01 791,91 1.683,92					
(c) Igel												

BLNr. 22, 98/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Geschäftslokal 11+12)

Laut übermittelter Vorschreibung der – IMMOCENTRAL Immobilientreuhand GmbH vom 08.10.2024 betragen die monatlichen Betriebskosten gesamt € 392,71.

Bestandsverhältnis

Hinzuweisen ist, dass gemäß übermittelter Zinsliste der KCH – Unternehmungsgruppe (Verpflichtete Partei) die bewertungsgegenständlichen Anteile nicht vermietet sind (Leerstehung)

BLNr. 23, 159/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 3)

Laut übermittelter Vorschreibung der – IMMOCENTRAL Immobilientreuhand GmbH vom 08.10.2024 betragen die monatlichen Betriebskosten gesamt € 649,32.

Bestandsverhältnis

Hinzuweisen ist, dass bei der Befundaufnahme Frau Mag. Hilde Seidl anwesend war und dem Sachverständigen eine Vereinbarung gem. § 16 Abs. 1 Zi 5 MRG i.d.F. WÄG vorgezeigt wurde.

Laut Auskunft von Frau Mag. Seidl ist Sie die Hauptmieterin der bewertungsgegenständlichen Wohnung. Anzumerken ist, dass laut schriftlicher Auskunft der KCH – Unternehmungsgruppe – (Verpflichtete Partei) die Wohnung unbefristet vermietet ist

Des Weiteren ist an zu führen, dass dem Sachverständigen keine Auskunft über eine etwaige hinterlegte Kautionserteilung erteilt wurde.

Ein Mietvertrag wurde dem Sachverständigen nicht übermittelt.

Gemäß Vorschreibungsliste - Zinsliste vom 09.10.2024 beträgt die monatliche Nettomiete € 240,13.

Vereinbarung gem. § 16 Abs. 1 Z 5 MRG i.d.F. WÄG

Diese Schrift ist eine Gleichschrift.
Die entfallenden Gebühren wurden
zu G.M.P. 5.4.6.21/94 entrichtet.

VEREINBARUNG

gem. § 16 Abs. 1 Z 5 MRG i.d.F. des 3. WAG

Zwischen Frau Mag. Hilde Seidl als Hauptmieterin des Bestands-
objektes in 1190 Wien, Döbl. Hauptstr. 56 Top 3 und der Hausinhabung,
vertreten durch Gebäudeverwaltung Gotthard Kluger, 1040 Wien,
Favoritenstraße 10, als Vermieter, nach mehr als zwölfmonatiger
Dauer des Mietverhältnisses gem. § 16 Abs 1 Z 5 MRG i.d.F. des
3. WAG wie folgt:

1. Die Hauptmieterin verpflichtet sich freiwillig, ohne wirt-
schaftlichen oder sonstigen Druck zur Bezahlung eines
Hauptmietzinses von monatlich öS 2.818,29 ab 1. April 1994 x
und eines einmaligen pauschalen Schadenersatzes für Miet-
zinsentgang aus vergangenen Perioden in Höhe von
öS 30.000,-- plus 10% Mwst.
2. Die Vorschreibung der auf das Bestandsobjekt entfallenden
Anteile an den Betriebskosten und der von der Liegen-
schaft zu entrichtenden laufenden öffentlichen Abgaben
sowie der Manipulationsgebühr und der gesetzlichen
Umsatzsteuer werden hierdurch nicht berührt.
3. Der Mietzins ist gemäß § 16 Abs 6 MRG i.d.F. des 3. WAG
wertgesichert.
4. Unbeschadet anderer rechtlicher Folgen verpflichtet sich
die Mieterin für event. Mietzinsrückstände Zinsen von 1 %
per Monat zu bezahlen. Gleichzeitig beinhaltet diese
Vereinbarung den Verzicht der Mieterin auf event. Rück-
forderungen aus dem Bestandsverhältnis für Perioden vor
Unterzeichnung dieser Vereinbarung.
Darüber hinaus ist zwischen der Hausinhabung bzw. HV Kluger
und der Hauptmieterin zum Zeitpunkt der Unterzeichnung
dieser Vereinbarung alles verglichen und es bestehen
keine wie immer gearteten gegenseitigen Forderungen mehr.
5. Die Vertragstreue der Hauptmieterin ist ein für den Vermieter
als wichtig und bedeutsam anzusehender Umstand, weshalb
eilvernehmlich festgelegt wird, daß die Nichteinhaltung
oder einseitige Abänderung der vertraglich festgelegten
Leistungen durch die Mieterin einen Kündigungsgrund gemäß
§ 30 Abs 2 Z 13 MRG i.d.F. des 3. WAG darstellt.

Die Hauptmieterin hat die vorliegende Vereinbarung vollinhaltlich
gelesen und verstanden und stimmt ihr vorbehaltlos zu.

Zum Zwecke der Vergebüßung wird festgehalten, daß der Jahres-
bruttomietzins öS 62.201,40 beträgt. Die Gebühr in Höhe
von öS 1.866,-- und öS 330,-- geht zu Lasten der Hauptmieterin.

Wien, am 1. April 1994

Hilde Seidl

GOTTHARD KLUGER
IMMOBILIENREUHANDLER
1040 Wien, Favoritenstraße 10

2.5.94

BLNr. 24, 224/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 6)

Laut übermittelter Vorschreibung der – IMMOCENTRAL Immobilien Treuhand GmbH vom 08.10.2024 betragen die monatlichen Betriebskosten gesamt € 794,82.

Bestandsverhältnis

Hinzuweisen ist, dass bei der Befundaufnahme Herr Dr. Christian Wolf anwesend war.

Laut Auskunft von Herrn Dr. Christian Wolf hat er die Wohnung von seinen Eltern übernommen und es besteht ein aufrechter Mietvertrag.

Laut schriftlicher Auskunft der KCH – Unternehmungsgruppe – (Verpflichtete Partei) ist die Wohnung unbefristet vermietet.

Des Weiteren ist an zu führen, dass dem Sachverständigen keine Auskunft über eine etwaige hinterlegte Kautionserteilung wurde.

Ein Mietvertrag wurde dem Sachverständigen nicht übermittelt.

Gemäß Vorschreibungsliste - Zinsliste vom 09.10.2024 beträgt die monatliche Nettomiete € 379,56.

BLNr. 25, 250/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 7)

Laut übermittelter Vorschreibung der – IMMOCENTRAL Immobilien Treuhand GmbH vom 08.10.2024 betragen die monatlichen Betriebskosten gesamt € 894,92.

Bestandsverhältnis

Hinzuweisen ist, dass bei der Befundaufnahme Frau Dr. Ulrike Brunner anwesend war.

Laut Auskunft von Frau Dr. Ulrike Brunner hat sie die Wohnung von ihrem Vater übernommen. Ein Mietvertrag vom 18.12.1948 wurde dem Sachverständigen bei der Befundaufnahme zu Verfügung gestellt.

Laut schriftlicher Auskunft der KCH – Unternehmungsgruppe – (Verpflichtete Partei) ist die Wohnung unbefristet vermietet.

Des Weiteren ist an zu führen, dass dem Sachverständigen keine Auskunft über eine etwaige hinterlegte Kautionserteilung wurde.

Gemäß Vorschreibungsliste - Zinsliste vom 09.10.2024 beträgt die monatliche Nettomiete € 562,25.

Mietvertrag vom 18.12.1948

Abteilung A 2
Wohnwirtschafts-
der Ostmark überprüf.
zug verboten.

Abschnitt.

Der Mieter ... **RM. Wohnkostensteuer entrichtet**
 Der Vermieter ... **RM. Wohnkostensteuer in Marken entrichtet**

den ... 19...

Stammstellenverwalter

Dienstflegel

Die Vermietung erfolgt auf Grund des rechtskräftigen Zugangsbescheides der M. Abt. 51, Zuweisungsgruppe Arn/Bu " A " v. 21.6. 47

Mietvertrag.

Es wird ausdrücklich festgestellt, daß das den Gegenstand dieses Vertrages bildende Mietobjekt den Bestimmungen des Mietengesetzes nicht unterliegt.

zuletzt der Hausinhabung des Hauses Wien, 19., Döbl. Hauptstr. 56
(Ersatz. Der- und- Zimmer)
 vertreten durch Dr. Ernst Funke, Gebäuderverwalter im gleichen als Vermieter
 mit Herrn Dr. Heinrich Fröhwald, Arzt
 mit dem in Wien, 19., Döbl. Hauptstr. 56 bestehend als
 Mieter mit folgendem Mietvertrag geschlossen:

§ 1. Mietgegenstand.

1. Der Vermieter vermietet und der Mieter mietet im Bezirk Wien, 19., Döbl. Hauptstr. 56
 als Mietgegenstand mit der topographischen Bezeichnung

St. 7. bestehend aus:

3 Zimmern, 1 Kabinett, 1 Küche, 1 ~~Korridor~~, Halle und 1 Badezimmer
 mit je einem Balkon- und Kofferraum unter den folgenden Bedingungen

1. Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand nur zu benutzen als

Wohnung und Ordination

2. Der Mieter ist berechtigt, Bekleidung und Gerätschaften gemäß der Ausstattung mitzubringen.
 3. Dem Mieter werden vom Vermieter für die Mietzeit unentgeltlich: ... Gasheizkörper, ... Stromheizkörper,
Wasserheizkörper, Heizkörper.

§ 2. Mietzeit.

1. Das Mietverhältnis beginnt am unbestimmte Zeit
 2. Die Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit abgeändert, kann es nur beiderseits wechselseitig
 ... schriftlich zum Stichtag ... schriftlich aufgekündigt werden. KEIN Kündigungsrecht des Vermieters
KEIN Kündigungsrecht des Mieters

* Dieser Miet- und Vermieter werden im folgenden als Mieter und Vermieter bezeichnet, wenn es sich um mehrere Personen
 handelt. Als gemeinsames Datum sollen den Mietvertrag unterzeichnen, jede Partei den auszufüllen oder durchzusetzen

Model 1

1. Als Mietzins verpflichtet sich der Mieter, jeweils am 1. (zuletzt am 3.) eines jeden Monats im vorstehenden einen Betrag von DM 127,74 zu zahlen.

2. In diesem Betrag hat der Mieter auch den Mietzins und den Mietzins anteilnehmend entstehenden Betriebskosten und die gegenwärtigen öffentlichen Abgaben ~~bezahlt~~ zu zahlen, so daß diese am Mieter besonders zu entrichten sind.

3. Der Mieter ist verpflichtet, aus dem Mietzins die in der Höhe des jeweils geltenden gesetzlichen Verzinsfußes für den Rückzahlung zu bezahlen.

4. Für die Rückzahlung der Zahlung kommt es auf die Abhängigkeit, sondern auf die Rückzahlung des Geldes zu.

1. Der Mieter beständig, das Mietobjekt in gutem Stande übernommen zu haben und verpflichtet ist, dasselbe auf eigene Kosten in gutem Stande zu erhalten, sowie sämtliche Beschädigungen unverzüglich zu beheben, er verzichtet auf das Recht, die Instandhaltung im Innern des Mietobjekts vom Vermieter zu fordern.

2. Der Vermieter verpflichtet sich — nur dem Einverständnis des Mieters oder, wenn dies nicht möglich ist, — bis höchstens folgende Arbeiten in den Mieträumen vornehmen zu lassen:

Keine Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten seitens des Vermieters.

Im der Wohnung befinden sich folgende, zum Mietobjekt gehörende Gegenstände: 1 gekachelter Kamin und ein Biederweierofen in den Wartankammern, je 1 runder Biederweierofen in den Kofsimmern, Gasbaderofen, Badewanne, Waschbuckel und 1 Kinnatsofen mit gekachelter Verkleidung in der Halle.

1. Derivate und Mischterpene, im Sinne von) miteinander als mit den übrigen Mischterpenen im Sinne stoff-
mengenmäßig homogenisiert zusammen zu geben und 2. Andere Terpene, jede organische Substanz zu geben.

3. Der Mieter darf die Mietsräume nur zu den bestimm^tten bestimmten Zwecken benutzen. Wird er sie zu anderen Zwecken benutzen, so behält er bei der künftigen Zahlung des Mietspreises die volle Haftung.

...in der Besorgnis der öffentlichen Sicherheit. Die Zustimmung erfolgt ein

4. Der Minister darf die Mitteilung nur mit Zustimmung des Ozeanministers unterbreiten. Die Zustimmung erfolgt schriftlich gegen. Der Vermittler kann jedoch ohne begründete Unterrichtung mitteilen, dass die Zustimmung nicht erfolgt, wenn gegen den Unterbreiter ein wichtiger Grund vorliegt.

5. Bei unzulänglicher Untervermittlung kann der Vermieter verlangen, daß der Mieter selbst, wo möglich, Ersatzleistungen selbst leisten kann. Der Vermieter kann jedoch eine solche Ersatzleistung nicht verlangen, wenn gegen den Untermieter ein wichtiger Grund vorliegt.

§ 7. Auslieferungen aus bauliche Veränderungen.

1. Der Vermieter darf Auslieferungen aus bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder der Miethräume oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Befriedigung von Schäden notwendig sind, auch ohne Zustimmung des Mieters annehmen.

1. Auskofferungen und handliche Drehbewegungen, die nicht notwendig, aber doch zweckmäßig sind, hätten ohne Zustimmung des Minsters vorgenommen werden, wenn die Minister nur unvollständig bereitstellten.

2. Sowie der Minister die Arbeiten beenden muß, werden nach Schlußbericht verlangt. Diese Berichte werden dem Minister vorgelegt und dem Reichstag zur Kenntnis mitgeteilt.

A. Qualitative Untersuchungen hinsichtlich des Einflusses von ...

§ 8. Jahresabrechnung der Mischkassa.
 1. Sollen an den Mischkassan, deren Beteiligung mit hauseigenem Guth. auf der Bilanz, jedoch in der Bilanz nicht, sondern in der Bilanz der hauseigenen Guth. aufgeführt ist, die Jahresabrechnung der Mischkassa, welche die Jahresrechnung der hauseigenen Guth. enthält, vorgelegt werden. Die Jahresabrechnung der Mischkassa ist in der Bilanz der hauseigenen Guth. aufzuführen.

[illegible]

Unterminiert wurde die Idee in zwei wesentlichen Punkten:
Insbesondere leitete die UN-System, die durch internationale
Leistung mit der Hilfe der Hauptkommission, durch die
Klassifizierung der Güter (Betrachtung der Güter)

1. Das Minister schlägt vor, dass ein ¹⁰⁰prozentiges Designtes nicht vorgelegt ist.

§ 3. Mietzins

Monats

1. Die Mietzins verpflichtet der Mieter, jeweils am 1. (bzw. am 15.) eines jeden Monats einen Betrag von 12,74 zu zahlen.
2. In diesem Betrag sind die auf den Mietobjekt anteilmäßig entfallenden Betriebskosten und die allgemeinen öffentlichen Steuern (Grundsteuer) zu enthalten. In der Höhe der jeweils geltenden gesetzlichen Vorschriften richtet der Mieter die Zahlung der Betriebskosten nach der Höhe der jeweils geltenden gesetzlichen Vorschriften.
3. Der Mieter ist verpflichtet, das Mietobjekt in der Höhe der jeweils geltenden gesetzlichen Vorschriften zu erhalten.
4. Die bei Nichtzahlung der Zahlung kommt es auf die Abrechnung, sondern auf die Abrechnung des Geldes zu.

§ 4. Instandhaltung und sonstige Arbeiten in den Mieträumen

1. Der Mieter verpflichtet, das Mietobjekt in gutem Zustand zu erhalten und verpflichtet ist, dasselbe auf eigene Kosten in gutem Zustand zu erhalten, soweit es sich um kleinere Reparaturen handelt, die der Mieter zu leisten hat. Der Mieter ist verpflichtet, die Instandhaltung im Rahmen des Möglichen zu leisten.
2. Der Vermieter verpflichtet sich, das Mietobjekt in gutem Zustand zu erhalten und verpflichtet ist, dasselbe auf eigene Kosten in gutem Zustand zu erhalten, soweit es sich um größere Reparaturen handelt, die der Vermieter zu leisten hat.

Keine Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten seitens des Vermieters.

In der Wohnung befinden sich folgende, zum Mietobjekt gehörende Gegenstände: 1 gekachelter Kamin und ein Biederweierofen in den Wohnzimmern, je 1 runder Biederweierofen in den K. o. f. zimmern, Badewanne, Badewanne, Waschtisch und 1 Kesselofen mit gekachelter Verkleidung in der Halle.

1. Der Mieter kann gegenüber dem Vermieter mit einer Begründung nur auf die Minderung oder Aufhebung des Mietzins bestehen, wenn er sich innerhalb eines Monats nach der Fälligkeit des Mietzins beim Vermieter meldet.
2. Der Mieter kann die Zahlung des Mietzins mit einer Begründung nur auf die Minderung oder Aufhebung des Mietzins bestehen, wenn er sich innerhalb eines Monats nach der Fälligkeit des Mietzins beim Vermieter meldet.

§ 5. Benutzung der Wohnung, Untervermietung

1. Vermieter und Mieter vereinbaren, im Hause keine Untervermietung zu leisten und zu diesem Zweck jede geeignete Maßnahme zu ergreifen.
2. Der Mieter verpflichtet sich, die Wohnung und die darin befindlichen Einrichtungen schonend und pfleglich zu benutzen.
3. Der Mieter darf die Wohnung nur zu den zweckmäßig bestimmten Zwecken benutzen. Will er sie zu anderen Zwecken benutzen, so bedarf er der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.
4. Der Mieter darf die Wohnung nur mit Zustimmung des Vermieters untervermieten. Die Zustimmung erfolgt nur für einen Zeitraum von höchstens sechs Monaten. Der Vermieter kann jedoch seine Zustimmung jederzeit widerrufen.
5. Bei unzulässiger Untervermietung kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter sofort die Wohnung räumt. Ist dies nicht möglich, so kann der Vermieter die Wohnung für einen Zeitraum von höchstens sechs Monaten räumen. Der Vermieter kann jedoch seine Zustimmung jederzeit widerrufen.

§ 6. Ausbesserungen und bauliche Veränderungen

1. Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder der Wohnung erforderlich sind, vornehmen. Die Ausbesserungen und bauliche Veränderungen dürfen nur während der Arbeitszeiten vorgenommen werden.
2. Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die nicht zur Erhaltung des Hauses oder der Wohnung erforderlich sind, dürfen nur während der Arbeitszeiten vorgenommen werden.
3. Soweit der Mieter die Wohnung nutzen will, kann er verlangen, dass der Vermieter die Wohnung für einen Zeitraum von höchstens sechs Monaten räumt. Der Vermieter kann jedoch seine Zustimmung jederzeit widerrufen.
4. Bauliche Veränderungen innerhalb der Wohnung dürfen nur während der Arbeitszeiten vorgenommen werden.

§ 7. Instandhaltung der Wohnung

1. Schäden an der Wohnung, deren Beseitigung dem Vermieter obliegt, hat der Mieter, sobald er sie bemerkt, anzuzeigen.
2. Der Mieter ist verpflichtet, die Wohnung in gutem Zustand zu erhalten und verpflichtet ist, dasselbe auf eigene Kosten in gutem Zustand zu erhalten, soweit es sich um kleinere Reparaturen handelt, die der Mieter zu leisten hat.
3. Der Vermieter ist verpflichtet, die Wohnung in gutem Zustand zu erhalten und verpflichtet ist, dasselbe auf eigene Kosten in gutem Zustand zu erhalten, soweit es sich um größere Reparaturen handelt, die der Vermieter zu leisten hat.

Beiblatt

zum Mietvertrag Dr. Heinrich J r u h w a l d

Tür 7, Döbl. Hauptstr. 56.

- 1.) Der Mietzins gemäß § 3 des Mietvertrages wird mit Rücksicht darauf, daß der Mieter Bombenschäden in der Wohnung auf seine Kosten beheben ließ, auf der Basis des 5000fachen Friedenszinses von K 4600, (d.h. K 5500 abzüglich K 900 für die abgetrennte Mannsarde Tür 7a), wie sie für die gesetzliche Mietzinshöhe von Mieterschutzwohnungen gilt, berechnet.
Sollten die derzeit allgemein geltenden Mietzins eine Erhöhung erfahren oder die derzeit geltende Ansätze der Betriebskosten und öffentlichen Abgaben erhöht werden oder Betriebskosten oder öffentliche Abgaben neu eingeführt werden, verpflichtet sich der Mieter einen diesen Erhöhungen entsprechenden Nachschlag zu bezahlen.
Bleibt der Mieter durch mehr als 8 Tage nach erfolgter Mahnung mit der Zinszahlung im Rückstand, so hat der Vermieter das Recht, trotz vereinbarter Mietdauer zu kündigen.
- 2.) Dem Mieter steht die entgeltliche Benutzung des allgemein zugänglichen Teiles des Gartens im gleichen Ausmaß wie den anderen Mietern zu. Derzeitiges Entgelt 3 20,- im Vierteljahr neben dem Mietzins (§ 3). Für die Dauer der Grabellandaktion steht dem Mieter außerdem das Recht zu, einen zugewiesenen Teil des Gartens zu bebauen, der Mieter hat jedoch kein Anrecht auf die Nutzung der Gartenfrüchte.
- 3.) Der Mieter erhebt Anspruch auf die Benutzung des Aufzuges. Die Kosten des Betriebs und Instandhaltung dieser besonderen Aufwendung hat der Mieter nach dem jeweils im Haus geltenden Aufzugsschlüssel neben dem Mietzins (§ 3) zu bezahlen.
- 4.) Im Interesse des Hauses und auch des Mieters wurde in seiner Wohnung ein Absperrventil für die Wasserleitung der Leitung in die Wasserküche eingebaut. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, daß das Auf- und Absperrren des Ventils ausschließlich durch den Hausbesitzer überweisung des Vermieters zu erfolgen ist.
- 5.) Der Mieter nimmt die Hausordnung zur Kenntnis.
- 6.) Beide Teile verzichten auf das Recht der Anfechtung wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes.
- 13.) Die Kosten der Errichtung und einer Vergebührung dieses Mietvertrages trägt der Mieter.
- 14.) Aus gebührensparenden Gründen bleibt das Original des Mietvertrages in Händen des Vermieters, der Mieter erhält eine Abschrift.

§ 9. Befugnisse des Vermieters durch den Mieter.

Der Mieter oder ein von ihm Bevollmächtigter kann die Mieträume betreten, um die Einnahmefähigkeit unversehrter zu überprüfen.

Der Vermieter oder sein Bevollmächtigter hat das Recht, zu bestimmten Zeiten, so oft er die Mieträume zu besichtigen mit dem Mieter in Unterreden von 9 bis 15 Uhr zu treten.

Der Mieter ist verpflichtet, zu jeder Zeit, so oft er oder sein Bevollmächtigter die Räume mit dem Mieter zu besichtigen zu lassen.

Der Mieter muß dafür sorgen, daß die Räume auch in ihrer Abwechslung betreten werden können.

§ 10. Überwachung der Mietzahl.

Der Mieter hat bei Überwachung der Mietzahl jederzeit die Möglichkeit, sich zu wehren.

Der Mieter hat bei Überwachung der Mietzahl das Recht, wenn er angefordert, sofort zu erscheinen, und die Mietzahl zu bezahlen. Der Vermieter kann aber verlangen, daß die Mietzahl in den Räumen zu bezahlen ist, wenn der Mieter zu viel zahlt, als zur Befriedigung der Mietzahl erforderlich ist, nämlich eines bestimmten Betrages. Der Vermieter hat das Recht, die Mietzahl zu erhöhen, wenn der Mieter die Mietzahl nicht zu zahlen, wenn der Mieter die Mietzahl nicht zu zahlen, wenn der Mieter die Mietzahl nicht zu zahlen.

§ 11. Derselbe Befugnisse des Vermieters.

Der Vermieter hat das Recht, die Mietzahl zu erhöhen, wenn der Mieter die Mietzahl nicht zu zahlen, wenn der Mieter die Mietzahl nicht zu zahlen, wenn der Mieter die Mietzahl nicht zu zahlen.

§ 12. Änderungen und Erweiterungen des Mietvertrages.

Der Vermieter hat das Recht, die Mietzahl zu erhöhen, wenn der Mieter die Mietzahl nicht zu zahlen, wenn der Mieter die Mietzahl nicht zu zahlen, wenn der Mieter die Mietzahl nicht zu zahlen.

§ 13. Sonstige Bestimmungen.

Der Vermieter hat das Recht, die Mietzahl zu erhöhen, wenn der Mieter die Mietzahl nicht zu zahlen, wenn der Mieter die Mietzahl nicht zu zahlen, wenn der Mieter die Mietzahl nicht zu zahlen.

Siehe Beiblatt.

Hausgemeinschaftsordnung.

Die Hausgemeinschaft ist im Sinne des Mietvertrages zu verstehen, und auch jeder Mieter, der Mieter ist, hat das Recht, die Mietzahl zu erhöhen, wenn der Mieter die Mietzahl nicht zu zahlen, wenn der Mieter die Mietzahl nicht zu zahlen, wenn der Mieter die Mietzahl nicht zu zahlen.

Der Mieter hat das Recht, die Mietzahl zu erhöhen, wenn der Mieter die Mietzahl nicht zu zahlen, wenn der Mieter die Mietzahl nicht zu zahlen, wenn der Mieter die Mietzahl nicht zu zahlen.

Der Mieter hat das Recht, die Mietzahl zu erhöhen, wenn der Mieter die Mietzahl nicht zu zahlen, wenn der Mieter die Mietzahl nicht zu zahlen, wenn der Mieter die Mietzahl nicht zu zahlen.

Der Mieter hat das Recht, die Mietzahl zu erhöhen, wenn der Mieter die Mietzahl nicht zu zahlen, wenn der Mieter die Mietzahl nicht zu zahlen, wenn der Mieter die Mietzahl nicht zu zahlen.

Der Mieter hat das Recht, die Mietzahl zu erhöhen, wenn der Mieter die Mietzahl nicht zu zahlen, wenn der Mieter die Mietzahl nicht zu zahlen, wenn der Mieter die Mietzahl nicht zu zahlen.

Der Mieter hat das Recht, die Mietzahl zu erhöhen, wenn der Mieter die Mietzahl nicht zu zahlen, wenn der Mieter die Mietzahl nicht zu zahlen, wenn der Mieter die Mietzahl nicht zu zahlen.

Der Mieter hat das Recht, die Mietzahl zu erhöhen, wenn der Mieter die Mietzahl nicht zu zahlen, wenn der Mieter die Mietzahl nicht zu zahlen, wenn der Mieter die Mietzahl nicht zu zahlen.

Der Mieter hat das Recht, die Mietzahl zu erhöhen, wenn der Mieter die Mietzahl nicht zu zahlen, wenn der Mieter die Mietzahl nicht zu zahlen, wenn der Mieter die Mietzahl nicht zu zahlen.

Der Mieter hat das Recht, die Mietzahl zu erhöhen, wenn der Mieter die Mietzahl nicht zu zahlen, wenn der Mieter die Mietzahl nicht zu zahlen, wenn der Mieter die Mietzahl nicht zu zahlen.

Der Mieter hat das Recht, die Mietzahl zu erhöhen, wenn der Mieter die Mietzahl nicht zu zahlen, wenn der Mieter die Mietzahl nicht zu zahlen, wenn der Mieter die Mietzahl nicht zu zahlen.

Der Mieter hat das Recht, die Mietzahl zu erhöhen, wenn der Mieter die Mietzahl nicht zu zahlen, wenn der Mieter die Mietzahl nicht zu zahlen, wenn der Mieter die Mietzahl nicht zu zahlen.

Der Mieter hat das Recht, die Mietzahl zu erhöhen, wenn der Mieter die Mietzahl nicht zu zahlen, wenn der Mieter die Mietzahl nicht zu zahlen, wenn der Mieter die Mietzahl nicht zu zahlen.

Der Mieter hat das Recht, die Mietzahl zu erhöhen, wenn der Mieter die Mietzahl nicht zu zahlen, wenn der Mieter die Mietzahl nicht zu zahlen, wenn der Mieter die Mietzahl nicht zu zahlen.

Der Mieter hat das Recht, die Mietzahl zu erhöhen, wenn der Mieter die Mietzahl nicht zu zahlen, wenn der Mieter die Mietzahl nicht zu zahlen, wenn der Mieter die Mietzahl nicht zu zahlen.

Der Mieter hat das Recht, die Mietzahl zu erhöhen, wenn der Mieter die Mietzahl nicht zu zahlen, wenn der Mieter die Mietzahl nicht zu zahlen, wenn der Mieter die Mietzahl nicht zu zahlen.

Der Mieter hat das Recht, die Mietzahl zu erhöhen, wenn der Mieter die Mietzahl nicht zu zahlen, wenn der Mieter die Mietzahl nicht zu zahlen, wenn der Mieter die Mietzahl nicht zu zahlen.

Der Mieter hat das Recht, die Mietzahl zu erhöhen, wenn der Mieter die Mietzahl nicht zu zahlen, wenn der Mieter die Mietzahl nicht zu zahlen, wenn der Mieter die Mietzahl nicht zu zahlen.

30

BLNr. 26, 223/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 8)

Laut übermittelter Vorschreibung der – IMMOCENTRAL Immobilientreuhand GmbH vom 08.10.2024 betragen die monatlichen Betriebskosten gesamt € 815,73.

Bestandsverhältnis

Hinzuweisen ist, dass bei der Befundaufnahme Frau Eva Pjrek-Ottawa anwesend war.

Laut Auskunft von Frau Eva Pjrek-Ottawa ist sie die Hauptmieterin der bewertungsgegenständlichen Wohnung.

Laut schriftlicher Auskunft der KCH – Unternehmungsgruppe – (Verpflichtete Partei) ist die Wohnung unbefristet vermietet.

Des Weiteren ist an zu führen, dass dem Sachverständigen keine Auskunft über eine etwaige hinterlegte Kautionserteilung wurde.

Ein Mietvertrag wurde dem Sachverständigen nicht übermittelt.

Gemäß Vorschreibungsliste - Zinsliste vom 09.10.2024 beträgt die monatliche Nettomiete € 513,88.

BLNr. 27, 105/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 7A)

Laut übermittelter Vorschreibung der – IMMOCENTRAL Immobilientreuhand GmbH vom 08.10.2024 betragen die monatlichen Betriebskosten gesamt € 312,10.

Bestandsverhältnis

Hinzuweisen ist, dass gemäß übermittelter Zinsliste der KCH – Unternehmungsgruppe (Verpflichtete Partei) die bewertungsgegenständlichen Anteile nicht vermietet sind (Leerstellung)

BLNr. 28, 63/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 7B)

Laut übermittelter Vorschreibung der – IMMOCENTRAL Immobilientreuhand GmbH vom 08.10.2024 betragen die monatlichen Betriebskosten gesamt € 185,15.

Bestandsverhältnis

Hinzuweisen ist, dass gemäß übermittelter Zinsliste der KCH – Unternehmungsgruppe (Verpflichtete Partei) die bewertungsgegenständlichen Anteile nicht vermietet sind (Leerstellung)

BLNr. 29, 223/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 9)

Laut übermittelter Vorschreibung der – IMMOCENTRAL Immobilien Treuhand GmbH vom 08.10.2024 betragen die monatlichen Betriebskosten gesamt € 818,04.

Bestandsverhältnis

Hinzuweisen ist, dass gemäß übermittelter Zinsliste der KCH – Unternehmungsgruppe (Verpflichtete Partei) die bewertungsgegenständlichen Anteile nicht vermietet sind (Leerstehung)

BLNr. 30, 102/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 13)

Laut übermittelter Vorschreibung der – IMMOCENTRAL Immobilien Treuhand GmbH vom 08.10.2024 betragen die monatlichen Betriebskosten gesamt € 286,86.

Bestandsverhältnis

Hinzuweisen ist, dass gemäß übermittelter Zinsliste der KCH – Unternehmungsgruppe (Verpflichtete Partei) die bewertungsgegenständlichen Anteile nicht vermietet sind (Leerstehung)

BLNr. 31, 129/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 14)

Laut übermittelter Vorschreibung der – IMMOCENTRAL Immobilien Treuhand GmbH vom 08.10.2024 betragen die monatlichen Betriebskosten gesamt € 440,37.

Bestandsverhältnis

Hinzuweisen ist, dass gemäß übermittelter Zinsliste der KCH – Unternehmungsgruppe (Verpflichtete Partei) die bewertungsgegenständlichen Anteile nicht vermietet sind (Leerstehung)

BLNr. 32, 126/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 15)

Laut übermittelter Vorschreibung der – IMMOCENTRAL Immobilien Treuhand GmbH vom 08.10.2024 betragen die monatlichen Betriebskosten gesamt € 429,09.

Bestandsverhältnis

Hinzuweisen ist, dass gemäß übermittelter Zinsliste der KCH – Unternehmungsgruppe (Verpflichtete Partei) die bewertungsgegenständlichen Anteile nicht vermietet sind (Leerstehung)

2. Befund:

2.1. Grundbuchstand:

Grundbuchauszug vom 27.08.2024

KATASTRALGEMEINDE 01508 Oberdöbling	EINLAGEZAHL 123
BEZIRKSGERICHT Döbling	

Letzte TZ 3286/2024	
WOHNUNGSEIGENTUM	
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012	
***** A1 *****	
GST-NR G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE GST-ADRESSE
147 GST-Fläche	776
Bauf.(10)	662
Bauf.(20)	114 Döblinger Hauptstraße 56
148/1 Gärten(10)	987
148/2 Gärten(10)	511
GESAMTFLÄCHE	2274
Legende:	
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)	
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)	
Gärten(10): Gärten (Gärten)	
***** A2 *****	
3 a gelöscht	

BLNr. 22, 98/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Geschäftslokal 11+12)

22 ANTEIL: 98/2367
K.C.H.-Immobilienconsulting GmbH (FN 380076k)
ADR: Lichtenfelsgasse 1/11, Wien 1010
a 1137/2010 Wohnungseigentum an Geschäftslokal 11+12
b 6015/2017 IM RANG 4373/2017 Kaufvertrag 2017-10-10 Eigentumsrecht
c 228/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-01-18

BLNr. 23, 159/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 3)

23 ANTEIL: 159/2367
K.C.H.-Immobilienconsulting GmbH (FN 380076k)
ADR: Lichtenfelsgasse 1/11, Wien 1010
a 1137/2010 Wohnungseigentum an Wohnung 3
b 6015/2017 IM RANG 4373/2017 Kaufvertrag 2017-10-10 Eigentumsrecht
c 228/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-01-18

BLNr. 24, 224/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 6)

24 ANTEIL: 224/2367
K.C.H.-Immobilienconsulting GmbH (FN 380076k)
ADR: Lichtenfelsgasse 1/11, Wien 1010
a 1137/2010 Wohnungseigentum an Wohnung 6
b 6015/2017 IM RANG 4373/2017 Kaufvertrag 2017-10-10 Eigentumsrecht
c 228/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-01-18

BLNr. 25, 250/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 7)

25 ANTEIL: 250/2367

K.C.H.-Immobilienconsulting GmbH (FN 380076k)

ADR: Lichtenfelsgasse 1/11, Wien 1010

a 1137/2010 Wohnungseigentum an Wohnung 7

b 6015/2017 IM RANG 4373/2017 Kaufvertrag 2017-10-10 Eigentumsrecht

c 228/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-01-18

BLNr. 26, 223/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 8)

26 ANTEIL: 223/2367

K.C.H.-Immobilienconsulting GmbH (FN 380076k)

ADR: Lichtenfelsgasse 1/11, Wien 1010

a 1137/2010 Wohnungseigentum an Wohnung 8

b 6015/2017 IM RANG 4373/2017 Kaufvertrag 2017-10-10 Eigentumsrecht

c 228/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-01-18

BLNr. 27, 105/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 7A)

27 ANTEIL: 105/2367

K.C.H.-Immobilienconsulting GmbH (FN 380076k)

ADR: Lichtenfelsgasse 1/11, Wien 1010

a 1137/2010 Wohnungseigentum an Wohnung 7A

b 6015/2017 IM RANG 5336/2017 Kaufvertrag 2017-10-10 Eigentumsrecht

c 228/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-01-18

BLNr. 28, 63/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 7B)

28 ANTEIL: 63/2367

K.C.H.-Immobilienconsulting GmbH (FN 380076k)

ADR: Lichtenfelsgasse 1/11, Wien 1010

a 1137/2010 Wohnungseigentum an Wohnung 7B

b 6015/2017 IM RANG 5336/2017 Kaufvertrag 2017-10-10 Eigentumsrecht

c 228/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-01-18

BLNr. 29, 223/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 9)

29 ANTEIL: 223/2367

K.C.H.-Immobilienconsulting GmbH (FN 380076k)

ADR: Lichtenfelsgasse 1/11, Wien 1010

a 1137/2010 Wohnungseigentum an Wohnung 9

b 6015/2017 IM RANG 5336/2017 Kaufvertrag 2017-10-10 Eigentumsrecht

c 228/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-01-18

BLNr. 30, 102/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 13)

30 ANTEIL: 102/2367

K.C.H.-Immobilienconsulting GmbH (FN 380076k)

ADR: Lichtenfelsgasse 1/11, Wien 1010

a 1137/2010 Wohnungseigentum an Wohnung 13

b 6015/2017 IM RANG 4373/2017 Kaufvertrag 2017-10-10 Eigentumsrecht

c 228/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-01-18

BLNr. 31, 129/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 14)

31 ANTEIL: 129/2367

K.C.H.-Immobilienconsulting GmbH (FN 380076k)

ADR: Lichtenfelsgasse 1/11, Wien 1010

a 1137/2010 Wohnungseigentum an Wohnung 14

b 6015/2017 IM RANG 4373/2017 Kaufvertrag 2017-10-10 Eigentumsrecht

c 228/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-01-18

BLNr. 32, 126/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 15)

32 ANTEIL: 126/2367

K.C.H.-Immobilienconsulting GmbH (FN 380076k)

ADR: Lichtenfelsgasse 1/11, Wien 1010

a 1137/2010 Wohnungseigentum an Wohnung 15

b 6015/2017 IM RANG 4373/2017 Kaufvertrag 2017-10-10 Eigentumsrecht

c 228/2024 277/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-01-18

2.1.3 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

2.1. Lage

Abbildung 1:



Abbildung 2:

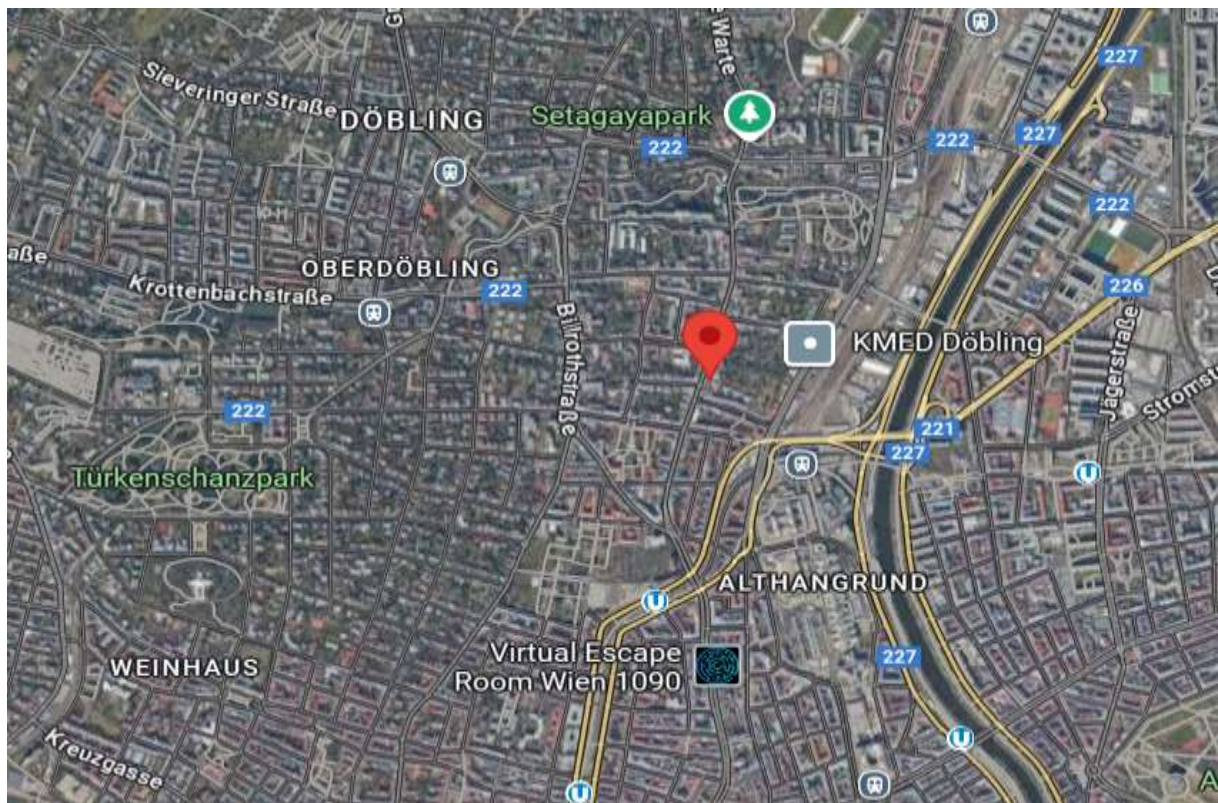


Abbildung 3:

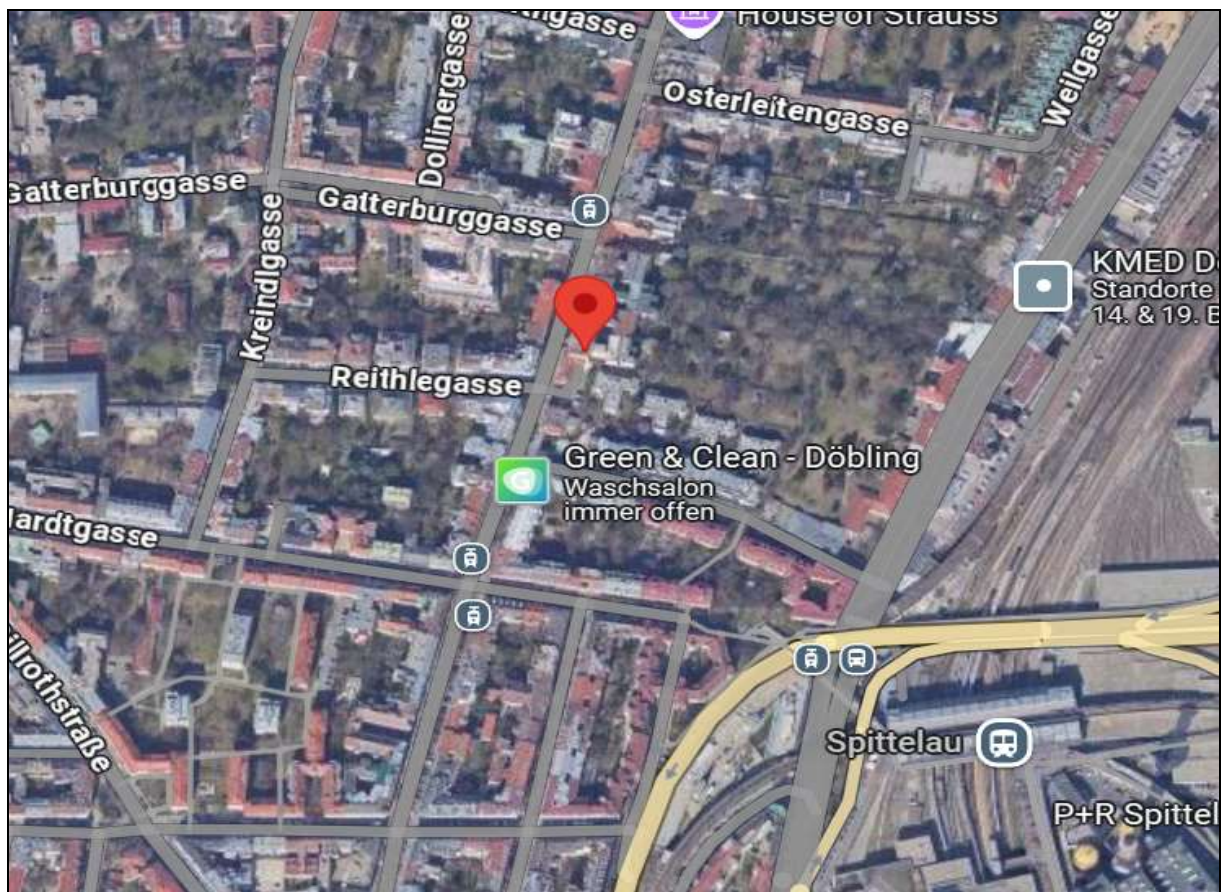
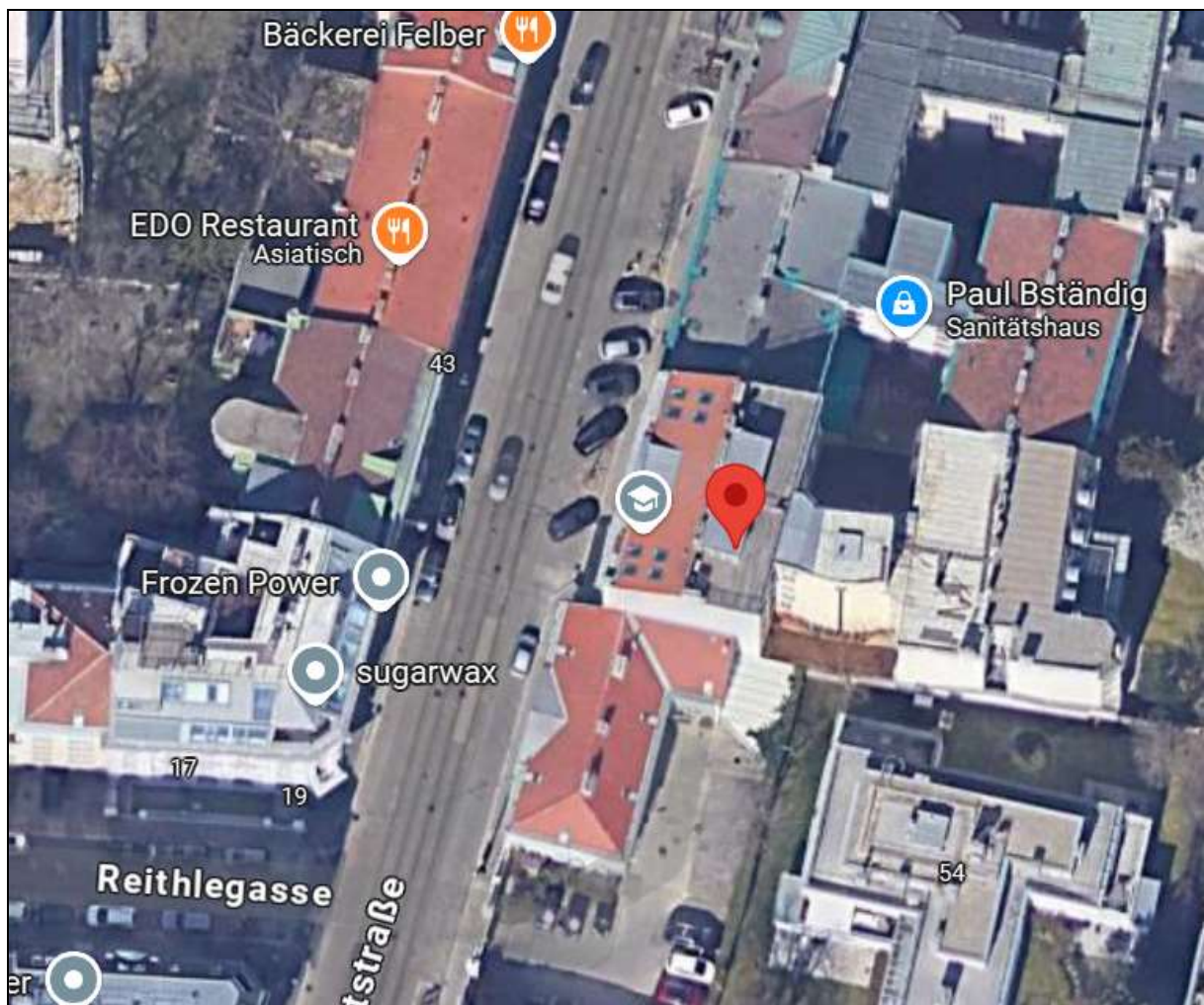


Abbildung 4:



Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Arztpraxen, sowie Bildungseinrichtungen sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden

2.2. Objektbeschreibung:

Wohnhaus



Stiegenhaus – Flur



ECKDATEN - Wohngebäude

<u>Bezeichnung:</u>	Wohngebäude
<u>Bauartklasse:</u>	Bauartklasse 1 (massive Bauweise)
<u>Baujahr:</u>	ca. 1900
<u>Dachung:</u>	Harte Dachung
<u>Personenaufzug:</u>	vorhanden

Lage: Souterrain

Beheizung: Hinzuweisen ist, dass aus gutachterlicher Sicht nicht eruiert werden konnte, ob eine Zentralheizung vorhanden ist. Anzumerken ist, dass ein Öl-Einzelofen vorhanden ist. Eine Funktionsüberprüfung wurde nicht durchgeführt.

Beschreibung der Räumlichkeiten

Raum: Holzboden, Wände und Decke gestrichen

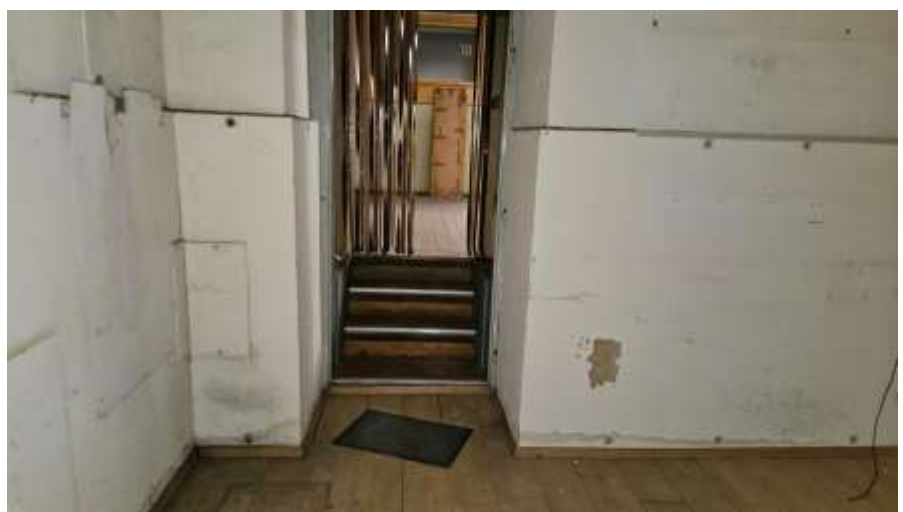
Raum: Holzboden, Wände und Decke gestrichen

Durchgang: Bodenbelag, Wände gestrichen

Durchgang 2: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen, Handwaschbecken

Zimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen







BLNr. 23, 159/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 3) -
03.10.2024 (Tag der Befundaufnahme)

Lage: Souterrain sowie Hochparterre (verbunden durch eine Innenstiege)

Beheizung: Laut Auskunft von Frau Mag. Seidl (Mieterin) erfolgt die Beheizung Mittels einer Zentralheizung. Eine Funktionsüberprüfung wurde durch den Sachverständigen nicht durchgeführt.

Folgende Informationen wurden von Frau Mag. Seidl (Mieterin) dem Sachverständigen schriftliche mitgeteilt:

Bei Ihrem ersten Schätztermin in der Döblinger Hauptstraße 56, am 03.10.2024, waren Sie in der von mir gemieteten Wohnung Top 3. Diese Wohnung besteht aus einem Hochparterre-Teil und einem Souterrain-Teil, verbunden durch eine Innenstiege. Der Souterrain-Teil war ursprünglich der Dienstboten-Teil mit einem Dienstboten-Schlafzimmer, einer Küche mit Herd, einer Speisekammer und einem Speisenaufzug (im Vorraum) in den Hochparterre-Teil führend. Der Speisenaufzug existiert heute noch zwischen Hochparterre- und Souterrain-Teil sowie die Innenstiege, der mit Holz zu befeuernde Küchenherd nicht mehr.

Zu dem Souterrain-Teil wollte ich zur Ihrer richtigen Werteinschätzung folgendes sagen:

Im Jahr 2003 kam es zu einem massiven Feuchtigkeitseinbruch in unseren Souterrain-Teil, nachdem das direkt angrenzende, unterkellerte Haus der Nachbarliegenschaft abgerissen wurde und zuletzt Erde ohne Isolierung an das Haus Döblinger Hauptstraße 56 angeschüttet wurde, um einen Garten auf der Nachbarliegenschaft anzulegen.

Die damalige Hausbesitzerin ließ den in unserem Souterrain-Teil entstandenen, massiven Feuchtigkeitsschaden mehr schlecht als recht sanieren:

So müssen wir im Sommer dort Luft-Entfeuchter laufen lassen und an die erdanliegende Wand zur Nachbarliegenschaft dürfen keine geschlossenen Möbelstücke (z.B. Kästen) geschoben werden, da Schimmelbildung zu befürchten ist.

An einigen Stellen im Vorraum steigt schon wieder Feuchtigkeit auf.

Bei diesem Souterrain-Teil ist auch zu beachten, dass im Vorraum Wasser- und Abwasserleitungen im Boden für sämtliche Stockwerke darüber verlaufen, wo es im Laufe der Jahre immer wieder zu Rohrbrüchen kommt. Es verläuft auch die Gartenwasserleitung nicht nur durch den Vorraum, sondern auch durch die ehemalige Küche, wo wir das Wasser über einen Bodenschacht für den Garten im Herbst immer abdrehen und im Frühling wieder aufdrehen.

Weiters befindet sich ein Glasdach zum Lichthof im Vorraum des Souterrain-Teils der Wohnung Top 3, das dazu neigt undicht zu werden. Da habe ich schon einmal erlebt, dass die zu erneuernde Fassade des Lichthofes über ein Gerüst saniert wurde, welches in unserem Souterrain-Teil aufgestellt wurde, indem die Gläser entfernt wurden und ich den Bauarbeitern Zutritt zum Souterrain-Teil gewähren musste.

Abschließend ist zu sagen, dass die gesamte Wohnung durch die vielen Außenwände und den Souterrain-Teil sehr stark beheizt werden muss.

Nachtrag voriges Mail Souterrain-Teil: das Glasdach zum Lichthof neigt dazu undicht zu werden.

Hinzuweisen ist, dass es dem Sachverständigen bei den Befundaufnahme aus technischen Gründen nicht möglich war, diese oben angeführten Punkte zu überprüfen.

Beschreibung der Räumlichkeiten

Hochparterre:

<u>Vorraum:</u>	Parkettboden, Wände und Decke gestrichen
<u>Küche:</u>	Parkettboden, Wände und Decke gestrichen
<u>Flur:</u>	Parkettboden, Wände und Decke gestrichen
<u>Zimmer:</u>	Parkettboden, Wände und Decke gestrichen
<u>WC:</u>	Boden verflies, Wände und Decke gestrichen, Stand – WC
<u>Badezimmer:</u>	Boden verflies, Wände und Decke gestrichen, Handwaschbecken, Badewanne
<u>Zimmer:</u>	Parkettboden, Wände und Decke gestrichen
<u>Zimmer:</u>	Parkettboden, Wände und Decke gestrichen
<u>Loggia:</u>	

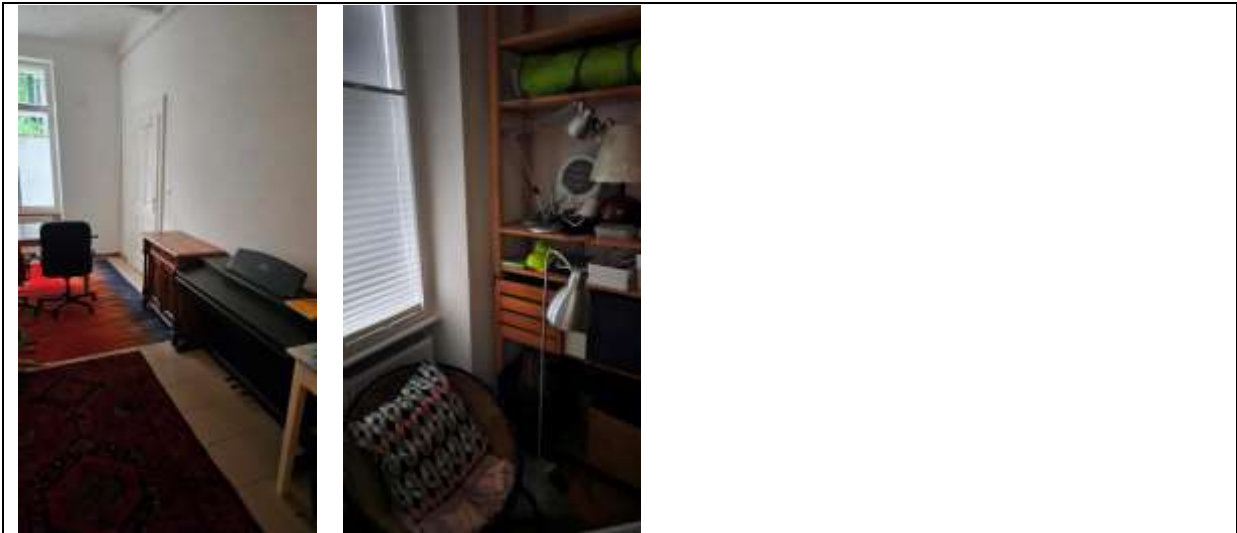
Souterrain:

<u>Flur:</u>	Steinboden, Wände und Decke gestrichen
<u>WC:</u>	Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen, Stand – WC
<u>Abgang:</u>	Steinboden, Wände und Decke gestrichen
<u>Zimmer:</u>	Boden verflies, Wände und Decke gestrichen, Handwaschbecken
<u>Zimmer:</u>	Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen









BLNr. 24, 224/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 6) -
03.10.2024 (Tag der Befundaufnahme)

Lage: Mezzanin

Beheizung: Laut Auskunft von Herrn Dr. Christian Wolfl (Mieter) erfolgt die Beheizung mittels einer Zentralheizung. Eine Funktionsüberprüfung wurde durch den Sachverständigen nicht durchgeführt.

Fenster: Laut Auskunft von Herrn Dr. Christian Wolf (Mieter) sind die Holzfenster zum Teil schadhaft.

Beschreibung der Räumlichkeiten

Vorraum 1: Parkettboden, Wände und Decke gestrichen

Vorraum 2: Parkettboden, Wände und Decke gestrichen

Waschraum: Boden verflies, Wände und Decke gestrichen, Handwaschbecken

Nische: Boden verflies, Wände und Decke gestrichen

WC: Boden verflies, Wände zum Teil verflies und gestrichen, Decke gestrichen, Hänge – WC

Küche: Boden verflies, Wände zum Teil verflies und gestrichen, Decke gestrichen

Magazin: PVC – Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

Flur: Parkettboden, Wände und Decke gestrichen

- Zimmer:** Parkettboden, Wände und Decke gestrichen
- Zimmer:** Parkettboden, Wände und Decke gestrichen
- Zimmer:** Parkettboden, Wände und Decke gestrichen
- Zimmer:** Parkettboden, Wände und Decke gestrichen
- Zimmer:** Parkettboden, Wände und Decke gestrichen
- Badezimmer:** Boden verfliest, Wände zum Teil verfliest und gestrichen, Decke gestrichen, Handwaschbecken, PD, Badewanne
- WC:** Boden verfliest, Wände zum Teil verfliest und gestrichen, Decke gestrichen, Stand - WC

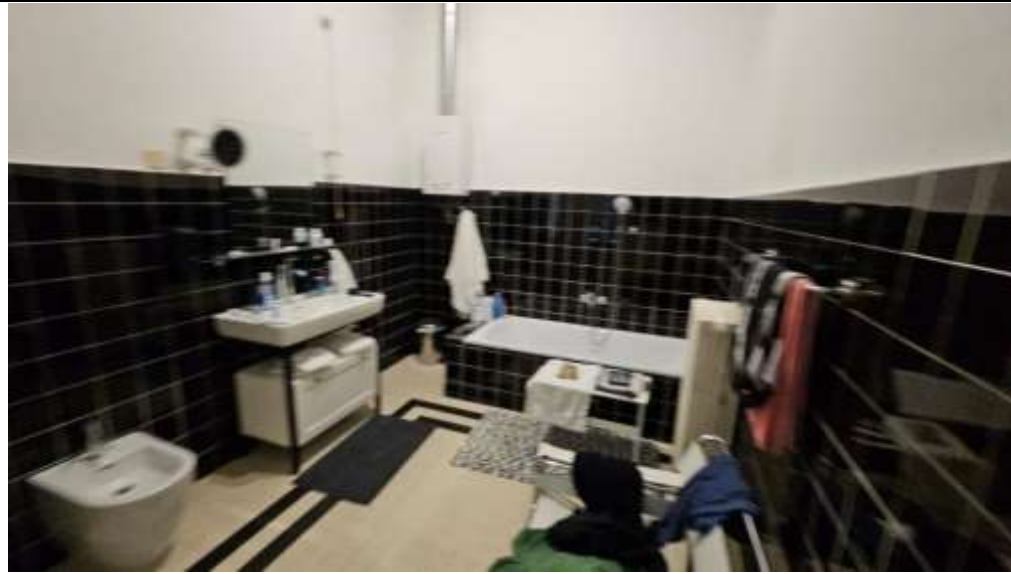
2 Balkone:











BLNr. 25, 250/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 7) -
18.03.2025 (Tag der Befundaufnahme)

Lage: 1.Stock

Beheizung: Laut Auskunft von Frau Dr. Ulrike Brunner (Mieterin) erfolgt die Beheizung mittels einer Zentralheizung. Eine Funktionsüberprüfung wurde durch den Sachverständigen nicht durchgeführt.

Beschreibung der Räumlichkeiten

Vorraum: Teppichboden, Wände zum Teil tapeziert und gestrichen, Decke gestrichen

Zimmer: Teppichboden, Wände tapeziert, Decke gestrichen, Kamin

WC: Boden verflies, Wände zum Teil verflies und gestrichen, Decke gestrichen, Stand – WC

Badezimmer: Boden verflies, Wände zum Teil verflies, Decke tapeziert, Stand – WC, Badewanne

Zimmer: Teppichboden, Wände tapeziert, Decke gestrichen

Zimmer: Parkettboden, Wände tapeziert, Decke gestrichen

Zimmer: Teppichboden, Wände tapeziert, Decke gestrichen

Zimmer: Teppichboden, Wände tapeziert, Decke gestrichen

Zimmer: Teppichboden, Wände tapeziert, Decke gestrichen

- Flur:** Teppichboden, Wände und Decke gestrichen
- Küche:** Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen
- Raum:** Teppichboden, Wände tapeziert, Decke gestrichen
- Zimmer:** Teppichboden, Wände und Decke gestrichen
- Loggia:**







Lage: 1.Stock

Beheizung: Laut Auskunft von Frau Eva Pjrek-Ottawa (Mieterin) erfolgt die Beheizung mittels einer Zentralheizung. Eine Funktionsüberprüfung wurde durch den Sachverständigen nicht durchgeführt.

Beschreibung der Räumlichkeiten

Vorraum: Parkettboden, Wände und Decke gestrichen

Vorraum 2: Boden verflies, Wände zum Teil verflies und gestrichen, Decke gestrichen, Handwaschbecken

Abstellraum: Boden verflies, Wände zum Teil verflies und gestrichen, Decke gestrichen

WC: Boden verflies, Wände zum Teil verflies und gestrichen, Decke gestrichen, Hänge – WC

Küche: Boden verflies, Wände und Decke gestrichen

Zimmer: Parkettboden, Wände und Decke gestrichen

Flur: Parkettboden, Wände und Decke gestrichen

Zimmer: Parkettboden, Wände tapeziert, Decke gestrichen

Zimmer: Parkettboden, Wände tapeziert, Decke gestrichen, Kamin

Zimmer: Parkettboden, Wände tapeziert, Decke gestrichen

Zimmer: Parkettboden, Wände tapeziert, Decke gestrichen

Flur: Parkettboden, Wände und Decke gestrichen

Zimmer: Parkettboden, Wände und Decke gestrichen

Badezimmer: Boden verflies, Wände zum Teil verflies und gestrichen, Decke gestrichen, Handwaschbecken, PD, Badewanne

WC: Boden verflies, Wände zum Teil verflies und gestrichen,

Durchgang: Parkettboden, Wände und Decke gestrichen

Balkon:







BLNr. 27, 105/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 7A) -
03.10.2024 (Tag der Befundaufnahme)

Lage: 2.Stock

Beheizung: Hinzuweisen ist, dass in der Wohnung eine Gastherme vorhanden ist. Eine Funktionsüberprüfung wurde durch den Sachverständigen nicht durchgeführt.

Beschreibung der Räumlichkeiten

Vorraum: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

Abstellraum: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen, Gastherme

Küche: Boden verfliest, Wände zum Teil verfliest und gestrichen, Decke gestrichen

Zimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

Zimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

Zimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

Flur: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

WC: Boden verfliest, Wände zum Teil verfliest und gestrichen, Decke gestrichen, Stand – WC

Badezimmer: Boden verfliest, Wände zum Teil verfliest und gestrichen, Decke gestrichen, Handwaschbecken, PD, Dische







BLNr. 28, 63/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 7B) -
03.10.2024 (Tag der Befundaufnahme)

Lage: 2.Stock

Beheizung: Hinzuweisen ist, dass in der Wohnung eine Gastherme vorhanden ist. Eine Funktionsüberprüfung wurde durch den Sachverständigen nicht durchgeführt.

Beschreibung der Räumlichkeiten

Vorraum: Boden verflies, Wände und Decke gestrichen,
Küche

WC: Boden verflies, Wände zum Teil verflies und gestrichen,
Decke gestrichen, Hänge – WC, Handwaschbecken

Zimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

Badezimmer: Boden verflies, Wände zum Teil verflies und gestrichen,
Decke gestrichen, Handwaschbecken, Badewanne





Lage: 2.Stock

Beheizung: Hinzuweisen ist, dass in der Wohnung Einzelöfen vorhanden sind.
Eine Funktionsüberprüfung wurde durch den Sachverständigen nicht durchgeführt.

Beschreibung der Räumlichkeiten

Vorraum: PVC – Bodenbelag, Wände tapeziert, Decke gestrichen

Zimmer: Boden verflies, Wände und Decke gestrichen

Nische: Boden verflies, Wände und Decke gestrichen

WC: Boden verflies, Wände und Decke gestrichen, Stand - WC

Küche: Boden verflies, Wände und Decke gestrichen,
Handwaschbecken

Zimmer: PVC – Bodenbelag, Wände und Decke tapeziert

Vorraum 2: Bodenbelag, Wände und Decke tapeziert

Flur: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

Zimmer: Bodenbelag, Wände und Decke tapeziert

Zimmer: Bodenbelag, Wände tapeziert, Decke gestrichen

Zimmer: Bodenbelag, Wände tapeziert, Decke gestrichen

Zimmer: Bodenbelag, Wände tapeziert, Decke gestrichen

Zimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

Badezimmer: Boden verflies, Wände zum Teil verflies und gestrichen,
Decke gestrichen, Handwaschbecken, Badewanne

WC: Boden verflies, Wände und Decke gestrichen, Stand – WC

Balkon:









BLNr. 30, 102/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 13) -
03.10.2024 (Tag der Befundaufnahme)

Lage: 2.Stock

Beheizung: Hinzuweisen ist, dass in der Wohnung eine Gastherme vorhanden ist. Eine Funktionsüberprüfung wurde durch den Sachverständigen nicht durchgeführt.

Beschreibung der Räumlichkeiten

Vorraum: Boden verflies, Wände und Decke gestrichen

Zimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen – Küche –
Boden verflies

Zimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

Zimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

Badezimmer: Boden verflies, Wände zum Teil verflies und gestrichen,
Decke gestrichen, 2 Handwaschbecken, Hänge – WC,
Eckbadewanne, Dusche

WC: Boden verflies, Wände zum Teil verflies und gestrichen,
Decke gestrichen, Stand - WC

Balkon:







BLNr. 31, 129/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 14) -
03.10.2024 (Tag der Befundaufnahme)

Lage: Dachgeschoss

Beheizung: Hinzuweisen ist, dass in der Wohnung eine Gastherme vorhanden ist. Eine Funktionsüberprüfung wurde durch den Sachverständigen nicht durchgeführt.

Beschreibung der Räumlichkeiten

Vorraum: Boden verflies, Wände und Decke gestrichen, Stiegenaufgang zur Galerie und zum Balkon

Zimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

Badezimmer: Boden verflies, Wände zum Teil verflies und gestrichen, Decke gestrichen, Handwaschbecken, Dusche

Abstellraum: Boden verflies, Wände und Decke gestrichen

Zimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

Badezimmer: Boden verflies, Wände zum Teil verflies und gestrichen, Decke gestrichen, 2 Handwaschbecken, Eckbadewanne, Hänge – WC, Dusche

Zimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen, Küche

Galerie: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

Balkon:







Lage: Dachgeschoss

Beheizung: Hinzuweisen ist, dass in der Wohnung eine Gastherme vorhanden ist. Eine Funktionsüberprüfung wurde durch den Sachverständigen nicht durchgeführt.

Beschreibung der Räumlichkeiten

Vorraum/Flur: Boden verflies, Wände und Decke gestrichen, Stiegenaufgang zur Galerie und zum Balkon

Zimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

Zimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen, Küche

Badezimmer: Boden verflies, Wände zum Teil verflies und gestrichen, Decke gestrichen, Handwaschbecken, Hänge – WC, Dusche

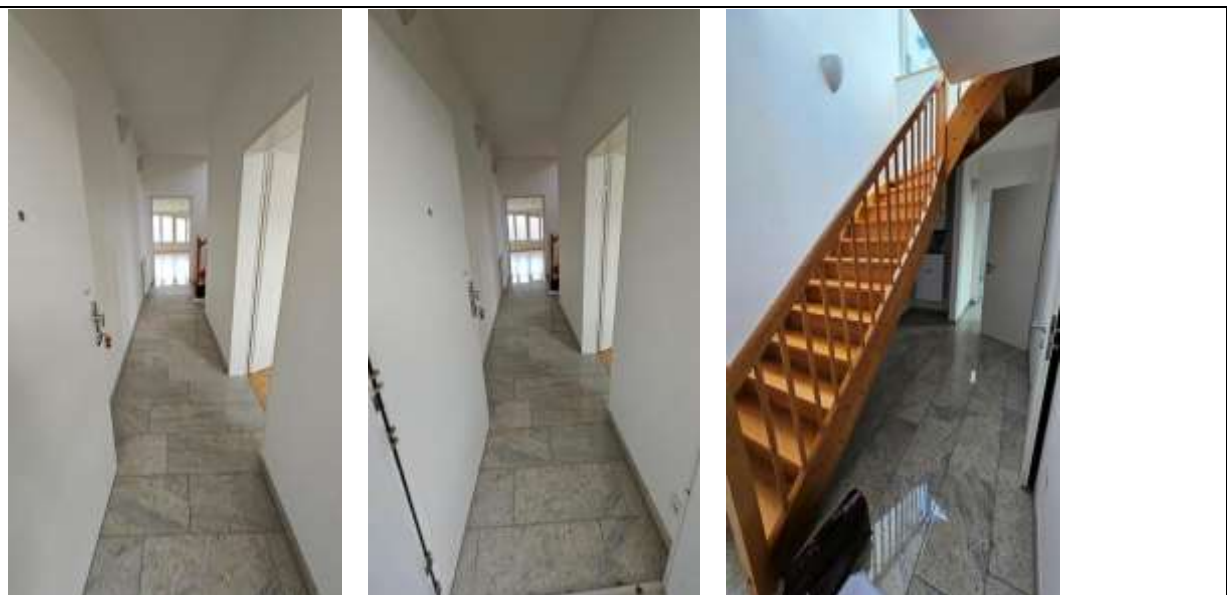
Abstellraum: Boden verflies, Wände und Decke gestrichen

Zimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

Badezimmer: Boden verflies, Wände zum Teil verflies und gestrichen, Decke gestrichen, Hänge – WC, Badewanne, 2 Handwaschbecken, Dusche

Galerie: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

Balkon:







Anmerkung elektrische Anlage:

Ich empfehle, eine außerordentliche Überprüfung (Gesamtüberprüfung der elektrischen Anlage mit Erstellung eines Ersatzanlagenbuches) nach ÖVE/ÖNORM E 8001 durch ein dafür befugtes Fachunternehmen durchführen zu lassen. Betreffend der elektrischen Anlage wird seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen.

2.3. Objektgröße:

Laut Nutzwertgutachten vom 05.02.2010 setzen sich die Wohnnutzflächen bzw. Nutzflächen wie folgt zusammen:

BLNr. 22, 98/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Geschäftslokal 11+12)

102,77 m² Nutzfläche

Auszug aus dem Nutzwertgutachten vom 05.02.2010

Souterrain	11+12	sonstige selbständige Räumlichkeit (Geschäftslokal)
	Verkaufslokal	58,00
	Büro	16,45
	Zi	28,32
		102,77

BLNr. 23, 159/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 3)

174,20 m² Wohnnutzfläche

Loggia: 11,55 m²

Auszug aus dem Nutzwertgutachten vom 05.02.2010

Hochp.	3	Wohnung
	VR	10,09
	Küche	21,63
	WC 1	1,24
	Bad	7,03
	Zi 1	24,53
	Zi 2	27,00
	Zi 3	26,14
	Loggia	11,55
Souterrain	VR 2	22,63
	WC 2	1,68
	AR 1	4,54
	AR 2	16,96
	AR 3	10,73
		174,20

BLNr. 24, 224/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 6)

223,69 m² Wohnnutzfläche

Balkon 1: 10,15 m²

Balkon 2 : 3,70 m²

Auszug aus dem Nutzwertgutachten vom 05.02.2010

Mezzanin 6 Wohnung	
VR 1	26,08
WC 1	1,11
Bad	11,91
Zi 1	27,64
Zi 2	28,08
Zi 3	21,40
Zi 4	29,67
Zi 5	33,06
VR 2	3,31
Küche	18,11
Speise	13,75
Waschraum	3,56
WC 2	1,23
AR 1	0,96
VR 3	3,82
Balkon 1	10,15
Balkon 2	3,70
223,69	13,85

BLNr. 25, 250/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 7)

252,13 m² Wohnnutzfläche

Loggia: 17,10 m²

Auszug aus dem Nutzwertgutachten vom 05.02.2010

Geschoss	Top	Objekt	Nutzfläche in m²		Balkon
		Raum / Zubehör	Objekt	Zubehör	
1. Stock					
7. Wohnung					
		VR 1		27,05	
		Zi 1		24,20	
		VR 2		11,03	
		Küche		9,06	
		Zi 2		8,89	
		Zi 3		37,09	
		Zi 4		27,17	
		Zi 5		29,03	
		Zi 6		29,20	
		VR 3		4,17	
		Zi 7		34,47	
		Bad		9,66	
		WC		1,11	
		Loggia			17,10
				252,13	

BLNr. 26, 223/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 8)

230,44 m² Wohnnutzfläche

Balkon: 3,70 m²

Auszug aus dem Nutzwertgutachten vom 05.02.2010

1. Stock	8	Wohnung	
		VR 1	27,68
		WC 1	1,12
		Bad	8,22
		ZI 1	32,87
		VR 2	3,62
		ZI 2	28,58
		ZI 3	22,24
		ZI 4	30,36
		ZI 5	33,97
		VR 3	3,48
		Küche	18,93
		ZI 6	13,98
		Waschraum	3,10
		WC 2	1,31
		AF	0,98
		Balkon	3,70
			230,44

BLNr. 27, 105/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 7A)

85,70 m² Wohnnutzfläche

Auszug aus dem Nutzwertgutachten vom 05.02.2010

2. Stock	7A	Wohnung	
		VR	14,63
		ZI 1	21,88
		Bad	3,95
		WC	1,50
		Küche	6,00
		ZI 2	20,11
		ZI 3	12,26
		Schrankraum	5,37
			85,70

BLNr. 28, 63/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 7B)

50,75 m² Wohnnutzfläche

Auszug aus dem Nutzwertgutachten vom 05.02.2010

2. Stock	7B	Wohnung	
		Küche	13,53
		Dusche	1,20
		WC	0,84
		Zimmer	35,18
			50,75

BLNr. 29, 223/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 9)

231,17 m² Wohnnutzfläche

Balkon: 3,70 m²

Auszug aus dem Nutzwertgutachten vom 05.02.2010

2. Stock	9	Wohnung	
		VR 1	31,54
		WC 1	1,08
		Bad	8,52
		ZI 1	32,96
		ZI 2	28,73
		ZI 3	22,01
		ZI 4	30,50
		ZI 5	34,24
		VR 2	3,53
		Küche	18,62
		ZI 6	13,92
		VR 2	3,33
		WC 2	1,30
		AR	0,89
		Balkon	3,70
			231,17

BLNr. 30, 102/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 13)

78,08 m² Wohnnutzfläche

Balkon: 14,00 m²

Auszug aus dem Nutzwertgutachten vom 05.02.2010

2. Stock	13	Wohnung	
		VR 1	3,98
		WC	2,09
		Bad inkl. WC 2	9,91
		Zi 1	30,12
		Küche	6,11
		VR 2	7,92
		Zi 2	17,95
		Balkon	14,00
			78,08

BLNr. 31, 129/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 14)

97,60 m² Wohnnutzfläche

Balkon: 15,30 m²

Auszug aus dem Nutzwertgutachten vom 05.02.2010

DG	14	Wohnung	
		VR	16,20
		Bad	5,60
		WC	1,10
		Wohnküche	38,30
		Zi 1	20,70
		Zi 2	13,70
		AR	2,00
		Balkon	15,30
			97,60

BLNr. 32, 126/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 15)

94,40 m² Wohnnutzfläche

Balkon: 15,30 m²


Auszug aus dem Nutzwertgutachten vom 05.02.2010


DG	15	Wohnung	
		VR	16,70
		Bad	5,60
		WC	1,10
		Wohnküche	40,00
		ZI 1	18,50
		ZI 2	11,10
		AR	1,40
		Balkon	15,30
			94,40

Hinzuweisen ist, dass die Wohnnutzflächen bzw. die Nutzflächen augenscheinlich durch den Sachverständigen kontrolliert wurde. Eine Neuvermessung wurde nicht durchgeführt.

2.4. Baubehörde:

Nichterfüllte – Mahnung der Stadt Wien – Baupolizei vom 29.09.2023

 **Stadt Wien**
Baupolizei

Zugesellt
21.11.23

MAGISTRAT
DER STADT WIEN
h13

19. Bezirk, Döblinger Hauptstraße ONr. 56
EZ 123 der Kat. Gem. Ober Döbling

Gebietsgruppe West
(Bauinspektion)
Spetterbrücke 4, 3. Stock
A – 1160 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37750
Telefax: (+43 1) 4000-99-37750
ggw.bauinspektion@ma37.wien.gv.at
bauen.wien.at

Zur Kontrolle am:
Reinschreiben:
Vergleichen am:
Befördert am:
18 NOV. 2023

10 NOV. 2023

Aktenzahl	Sachbearbeiter:	Durchwahl	Datum
MA37/488873-2014-3	OWkmst. Binder	01/4000-37764	Wien, 29.9.2023

NICHTERFÜLLTE VERPFLICHTUNG – MAHNUNG

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren und sehr geehrte intergeschlechtliche Menschen,

Sie haben am 03.06.2014 eine Bauanzeige für bauliche Änderungen in Top 7b eingebracht. Es wurde festgestellt, dass der gesetzlichen Verpflichtung nach § 62 der Bauordnung für Wien (BO)

- zur Fertigstellungsmeldung,
- zur Vorlage einer Erklärung des Bauführers, dass der Bau entsprechend der Bauanzeige und den Bauvorschriften ausgeführt worden ist,

nicht entsprochen wurde.

Sie werden daher aufgefordert, dieser Verpflichtung umgehend nachzukommen.

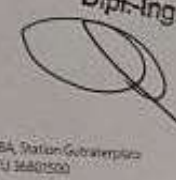
Ergeht an:

- 1.) Elisabeth Elsässer, Auf der Reute 15, 6900 Lochau, als Bauwerberin
- 2.) K.C.H. Immobilienconsulting GmbH, Lichtenfelsgasse 1/11, 1010 Wien, als Wohnungseigentümerin Top 7b


In Abschrift an:

- 3.) MA 37/Bauinspektion – zur Überwachung
- 4.) zum Akt

Für den Abteilungsleiter:

OWkmst. Binder
Dipl.-Ing. Samnitz-Zinschitz


Verkehrsbindung: Linie 1/3, Station Kärntnerstraße oder Ottakring / Schnellbahn S43, Station Ottakring / Linie 10 und 46A, Station Gubenerplatz
Parkplatzverkehr: Dienstag und Donnerstag 8:00 – 12:30 Uhr, Parkraumverkehr: Montag bis Freitag 8:00 bis 12:00 Uhr, UID-Nr.: ATU 36801500



Handwritten: 19.10.2004

Handwritten: [Signature]

MAGISTRAT DER STADT WIEN
Magistratsabteilung 37 - Baupolizei
Außenstelle für den 19. Bezirk
Gatterburggasse 14, 3. Stiege, 2. Stock
A - 1190 Wien
UID: ATU36801500 Fax: 43/1/4000 99 35198 Tel.: 43/1/4000 19900
e-mail: 19@m37.magwien.gv.at

Handwritten: [Signature]

engineering baer gmbh
1000 Wien, Technikerhaus 1013
Tel: +43 1 403 13 29 Fax: +43 1 403 14 27

MA 37/19 – Döblinger Hauptstraße 56/22830-1/2004

Wien, 8. Oktober 2004

19. Bezirk, Döblinger Hauptstraße ONr. 56
EZ 123 der Kat.-Gemeinde Oberdöbling

**Bauliche Änderungen
Nachträgliche Bewilligung
Baubewilligung**

K.Z.B. Bau GmbH
A-1150 Wien, Zinckgasse 22/33A
Tel/Fax: 01 / 983 21 14
office@kzb.at • www.kzb.at

BESCHEID

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

Im Gartentrakt des Gebäudes wurde in allen Geschossen die Raumeinteilung verändert, zwei interne Treppen wurden eingebaut, drei zusätzliche Wohneinheiten wurden geschaffen. Die im Souterrain befindliche Hausmeisterwohnung wurde aufgelassen.
Im Dachgeschoss des Straßentraktes werden nunmehr bauliche Änderungen vorgenommen, die Raumeinteilung wird verändert, es wird zusätzlich die Wohnung Top 14 geschaffen.

Die Anzahl der Pflichtstellplätze, welche gemäß § 40 in Verbindung mit § 36 Abs. 1 und § 36a des Wiener Garagengesetzes, LGBl. Nr. 22/57 in der derzeit geltenden Fassung durch die Bauführung geschaffen werden müssen, bleibt um 3 Stellplätze hinter der gesetzlichen Stellplatzpflicht zurück.

Vorgeschrieben wird:

- 1.) Vor Baubeginn ist im Sinne des § 124 Abs. 1 BO der Baubehörde vom/von der Bauwerber/in der/die Bauführer/in namhaft zu machen. Diese/r hat daraufhin gemäß § 65 BO bei der Baubehörde die genehmigten Pläne zu unterfertigen.
- 2.) Vor Baubeginn ist gemäß § 127 Abs. 3a BO vom/von der Bauwerber/in der Behörde eine Ziviltechniker/in oder eine gerichtlich beeidete/r Sachverständige/r für das einschlägige Fachgebiet (Prüfingenieur/in) schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige ist vom/von der Prüfingenieur/in gegenzuzeichnen. Er/Sie muss vom/von der Bauwerber/in und vom/von der Bauführer/in verschieden sein und darf zu diesen Personen in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis stehen. Ein Wechsel des/r Prüfingenieurs/in ist der Behörde vom/von der Bauwerber/in unverzüglich anzuzeigen.
- 3.) Der/Die Bauführer/in hat gemäß § 124 Abs. 2 BO den Beginn der Bauführung mindestens drei Tage vorher der jeweiligen Bezirksstelle der MA 37 und weiters dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten (Fichtgasse 11, 1010 Wien) anzuzeigen.

- 4.) Der Bauwerber hat gemäß § 127 Abs. 3 BO durch den Prüfsingenieur folgende Überprüfung der Bauausführung vornehmen zu lassen:

- Beschauten gemäß § 127 Abs. 3 lit. b BO;

Auf die übrigen Beschauten wird verzichtet.

In diesem Sinne sind auch Fertigteile während ihrer Herstellung und deren Zusammenbau überprüfen zu lassen.

- 5.) Gemäß § 127 Abs. 2 BO sind Bauwerber/in und Bauführer/in verpflichtet, auf der Baustelle die Baupläne, nach denen gebaut werden darf, die nach dem Fortschritt des Baues erforderlichen statischen Unterlagen sowie Nachweise der/s Prüfsingenieurs/in über die gemäß Abs. 3 vorgenommenen Überprüfungen aufzulegen.
- 6.) Alle benützten Wohnungen und Betriebseinheiten müssen auch während der Bauführung über notwendige Verbindungswege sicher erreichbar sein.
- 7.) Der/Die Bauführer/in hat sich vor Beginn der Bauarbeiten davon zu überzeugen, dass innerhalb der in statischer Hinsicht in Betracht kommenden Gebäudeteile die Verschleißungen erhalten sind und sich alle zur Lastableitung dienenden vorhandenen Bauteile (Mauerpfeiler, Stützen, Kellermauern, Fundamente usw.) in konsensgemäßem, technisch einwandfreiem Zustand befinden.
- 8.) Isolierungen mit bituminösen Stoffen bzw. Abdichtungsbahnen sind unter Einhaltung der Bestimmungen der ÖNORM B 2209 „Abdichtungen mit bituminösen Stoffen gegen Wassereinwirkung“ herzustellen.
- 9.) Wird keine Druckbelüftung für das Stiegenhaus hergestellt, ist gemäß § 106 Abs. 5a BO an der obersten Stelle jedes Stiegenhauses eine Rauchabzugsöffnung (Fenster oder Rauchklappe) mit einem freien Querschnitt im Ausmaß von mindestens 5 % der zugehörigen Stiegenhausfläche, jedenfalls jedoch von zumindest 1,0 m² vorzusehen, die vom vorletzten Podest von Stand aus und bei Gebäuden mit mehr als zwei Hauptgeschossen jedenfalls auch vom Eingangsgeschoss aus offenbar einzurichten ist.
- 10.) Gemäß § 107 BO müssen Geländer genügend dicht und an der niedersten (ungünstigsten) Stelle, bei Stiegen von der vorderen Stufenkante gemessen, mind. 1 m hoch sein. Bei allen dem Zutritt offen stehenden, absturzgefährlichen Stellen, insbesondere bei Dachterrassen und allgemein zugänglichen Flachdächern, bei Balkonen und Loggien muss das Geländer ab 12 m Fallhöhe mind. 1,10 m hoch sein. Die Öffnungen in und zwischen Geländerelementen dürfen eine lichte Weite von 12 cm nicht überschreiten. Geländer müssen bei Wohnungen überdies so beschaffen sein, dass Kleinkinder nicht durchschlüpfen oder leicht hochklettern können.
- 11.) Fußböden in Nassräumen über Holzdecken sind in den betreffenden Bereichen mit einer Feuchtigkeitsisolierung, entsprechend dem Stand der technischen Wissenschaften so abzudichten, dass keine schädlichen Einflüsse, die ihre Tragfähigkeit gefährden, wirksam werden.
- 12.) Decken-, Wand- und Fußbodenhölder sind, wo sie am Rauchfangmauerwerk anliegen, durch geeignete Maßnahmen gegen übermäßige Erwärmung sowie auch gegen das Durchbrennen bei undichten Stoß- bzw. Lagerfugen zu schützen.
- 13.) Teile des Dachstuhles innerhalb des Dachgeschossausbaues (Stuhlsäulen, Kopfbänder und dgl.) sind so zu verkleiden, dass die Feuerwiderstandsklasse F 60 (hochbrandhemmend) gewährleistet ist.

14.) 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 / einschließlich der Herstellung der Pflichtstellplätze sowie darüber, dass die vorgelegten Unterlagen vollständig sind;
- eine Erklärung der/des Bauführer/in über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung
- 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 sowie vom/von der Bauführer/in unterfertigt sein muss;
- die vom/von der Prüfer/in aufgenommenen Überprüfungsbefunde samt den den Überprüfungen zugrundegelegten Konstruktionsplänen, sofern sie nicht bereits vorgelegt wurden.

Auf die Vorlage der übrigen im § 128 Abs. 2 genannten Unterlagen wird gemäß § 128 Abs. 3 BO verzichtet.

Begründung

Der dem Bescheid zu Grunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen und dem Ergebnis des Ermittlungsverfahrens entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig. Die Auflagen sind in der Bauordnung für Wien und den einschlägigen Nebengesetzen begründet. Etwaige privatrechtliche Vereinbarungen waren im Baubewilligungsverfahren nicht zu prüfen.

Gemäß § 36 Abs. 1 und § 36a Abs. 1 des Wiener Garagengesetzes (WGG) sind für die Bauführung 3 KFZ Stellplätze zu schaffen. Da jedoch diese Stellplätze nach den Grundsätzen einer wirtschaftlichen Bebauung weder auf der eigenen Liegenschaft, noch in einem Umkreis von ca. 500 m geschaffen werden können, liegt im Sinne des § 40 WGG der Fall der Ausgleichsabgabe vor, die gemäß § 43 des gleichen Gesetzes gesondert (mit Baubeginn) vorgeschrieben wird und gemäß § 1.2 der Verordnung der Wiener Landesregierung vom 10. Dezember 2001, LGBl. Nr. 106/2001, EUR 8.720,74 pro Stellplatz beträgt.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung bei diesem Amt schriftlich Berufung eingebracht werden. Die Berufung hat den Bescheid zu bezeichnen, gegen den sie sich richtet und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten. Berufungswerber/innen (Antragsteller/innen) haben die Berufung mit EUR 13,- Bundesgebühr zu vergebühren. Die Gebühr ist durch Barzahlung oder mittels Bankomatkarte (auch mit Quickfunktion) in unserem Amt oder in einer der Kassen der Stadt Wien (diese befinden sich u.a. in jedem Magistratischen Bezirksamt) zu entrichten. Bei Bezahlung ist der Verwendungszweck und die Aktenzahl anzugeben und der Einzahlungsbeleg dem Berufungsantrag anzuschließen.

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Berufung ist nicht zulässig.

ausgestellt am:
29.10.09

MAGISTRAT DER STADT WIEN
Magistratsabteilung 37
Baupolizei
Bezirksstelle für den 19. Bezirk
Gatterburggasse 14, 3. Stiege, 2. Stock
A - 1190 Wien
Telefax: (+43 1) 4000-99-19500 Telefon: (+43 1) 4000-19500
e-mail: 19@ma37.wien.gv.at
www.bauen.wien.at

MA 37/19 – Döblinger Hauptstraße 56/20295-5/2004
Wien, 22. Oktober 2009

19. Bezirk, Döblinger Hauptstraße ONr. 56
Gst. Nm. 147, 148/1 und 148/2 in
EZ 123 der Kat.-Gemeinde Oberdöbling

KONSENS

I.) Abweichung vom bewilligten
Bauvorhaben (1. Planwechsel)

II.) Zubau

B E S C H E I D

I.) Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben
Nach Maßgabe des mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Planes, der einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bildet, wird gemäß § 70 und § 73 der Bauordnung für Wien (BO), die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft abweichend von dem mit Bescheid vom 08.10.04, Zl.: MA 37/19 – Döblinger Hauptstraße 56/22830-1/2004 bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen:

Die innere Raumeinteilung der Wohnungen Top Nm. 14 und 15 wird verändert, straßenseitig werden mehrere Dachflächenfenster eingebaut, die straßenseitig eingeschnittenen Terrassen entfallen und hofseitig werden Dachterrassen hergestellt.

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

Im Bereich der Dachterrasse wird ein eingebauster Stiegenaufgang hergestellt und straßenseitig wird hinter der bestehenden Attika ein gaupenartiger Zubau hergestellt.

Die Bauführung wird in öffentlich-rechtlicher Beziehung für zulässig erklärt.

Ergänzend wird vorgeschrieben:

1.) Gemäß § 128 Abs. 2 Ziff. 2 BO ist der Fertigstellungsanzeige auch ein der Ausführung entsprechender Plan, der von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften hierzu Berechtigten verfasst und von ihm sowie vom Bauführer unterfertigt sein muss, anzuschließen.

Verkehrsabteilung: Linie 37, Straze Döblinger Hauptstraße / Gatterburggasse, Linien 104, 364 und 36, (Innen Scherberggasse)
Parkverwehrt: Dienstag und Donnerstag 8:00 – 12:30 Uhr, Planverwehrt: Montag bis Freitag 8:00 bis 12:00 Uhr, ÖVR: 0000-01, UO: 47/0000000

- 2.) Der Bauwerber hat bei Baubeginn des Zubaus eine von der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Aufschließungsweg deutlich und dauernd sicht- und lesbare Tafel an der von der Bauführung betroffenen Liegenschaft anzubringen, aus der hervorgeht,

1. um welches Bauvorhaben es sich handelt,
2. das Datum des Baubeginns und
3. die zuständige Behörde.

Diese Tafel muss mindestens drei Monate ab Baubeginn belassen werden. Grenzt die von der Bauführung betroffene Liegenschaft an mehrere öffentliche Verkehrsflächen oder Aufschließungswege, ist an jeder dieser Verkehrsflächen eine solche Tafel anzubringen."

Begründung

Der dem Bescheid zu Grunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen und dem Ergebnis des Ermittlungsverfahrens entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig. Die Auflagen sind in der Bauordnung für Wien und den einschlägigen Nebengesetzen begründet. Etwaige privatrechtliche Vereinbarungen waren im Baubewilligungsverfahren nicht zu prüfen.

Bei der am 23. September 2009 abgehaltenen Bauverhandlung wurde von der Anrainerin der Liegenschaft Döblinger Hauptstraße ONr. 41 (EZ 187 der Kat.-Gemeinde Oberdöbling) Frau Dr. Beckh-Widmannstetter, vertreten durch Herrn Swoboda, HV Stigl, folgender Einwand vorgebracht:

Es wird Einwand gegen die Erhöhung des Gebäudes erhoben, der Lichteinfall auf meine Liegenschaft wird eingeschränkt.

Über diesen Einwand wurde erwogen:

Gemäß § 134a BO in der geltenden Fassung werden subjektiv-öffentliche Nachbarrechte, deren Verletzung die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften (§ 134 Abs. 3) im Baubewilligungsverfahren geltend machen können, durch folgende Bestimmungen, sofern sie ihrem Schutz dienen, begründet:

- a) Bestimmungen über den Abstand eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage zu den Nachbargrundgrenzen, jedoch nicht bei Bauführung unterhalb der Erdoberfläche;
- b) Bestimmungen über die Gebäudehöhe;
- c) Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnützbarkeit von Bauplätzen, Baulosen und Kleingärten;
- d) Bestimmungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Fluchtlinien;
- e) Bestimmungen, die den Schutz vor Immissionen, die sich aus der widmungsmäßigen Benützung eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage ergeben können, zum Inhalt haben. Die Beeinträchtigung durch Immissionen, die sich aus der Benützung eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage zu Wohnzwecken oder für Stellplätze im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß ergibt, kann jedoch nicht geltend gemacht werden.

Durch den geplanten Zubau im Bereich der hofseitigen Dachterrasse des Hauses Döblinger Hauptstr. 56 wird der First des Gebäudes gegenüber dem Bestand zwar um ca. 1,4m erhöht, bleibt aber bei weitem unter einem möglichen, Umriss, welcher obwohl ein 45-gradiges Dach gebildet werden könnte.

Durch diese Erhöhung wird der notwendige Lichteinfall unter 45° auf die Hauptfenster des gegenüberliegenden und etwa 18,5m entfernten Nachbargebäude in keiner Weise verändert, subjektiv - öffentliche Anrainerrechte im Sinne des §134a BO sind nicht beeinträchtigt. Der vorgetragte Einwand ist daher nicht begründet.

Es war spruchgemäß zu entscheiden.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung bei diesem Amt schriftlich Berufung eingebracht werden. Die Berufung hat den Bescheid zu bezeichnen, gegen den sie sich richtet und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten. Bewilligungswerber/innen (Antragsteller/innen) haben die Berufung mit EUR 13,20 Bundesgebühr zu verbuchen. Die Gebühr ist durch Barzahlung oder mittels Bankomatkarte mit Quickfunktion in unserem Amt oder in einer der Kassen der Stadt Wien (diese befinden sich u.a. in jedem Magistratischen Bezirksamt) zu entrichten. Bei Bezahlung ist der Verwendungszweck und die Aktenzahl anzugeben und der Einzahlungsbeleg dem Berufungsantrag anzuschließen.

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Berufung ist nicht zulässig.

Hinweis auf Rechtsvorschriften

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass durch die Bewilligung der Abweichungen die Gültigkeitsdauer der ursprünglichen Baubewilligung nicht erstreckt wird.

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

Ergeht an:

- 1./2.) Frau Elisabeth Elsässer, als Bauwerberin und Grundmiteigentümerin, zu Hdn. Frau Arch. Dipl.-Ing. Emanuela Wutschewa, Hetzgasse 20/25, 1030 Wien, unter Anschluss der Pläne A und B
- 3.) Herrn Mag. Peter Newole, Döblinger Hauptstraße 56/5, 1190 Wien, als Grundmiteigentümer
- 4.) Frau Dr. Hannelore Beckh - Widmannstetter, als Anrainerin, zu Hdn. Immobilienverwaltung Dr. Gerhard Stingl, Laxenburgstraße 60, 1100 Wien

In Abschrift an:

- 5.) K.Z.B. Bau GmbH, Zinckgasse 22/33A, 1160 Wien, als Bauführerin
- 6.) Frau Arch. Dipl.-Ing. Emanuela Wutschewa, Hetzgasse 20/25, 1030 Wien, als Planverfasserin
- 7.) MA 37/19 - unter Anschluss des Planes C

Bescheid „Baubewilligung“ vom 05.07.2006

Bescheid vom 1.8.06 unterschrieben

Magistrat der Stadt Wien
Planung - Ausführung - Bauleitung
Magistratsabteilung 37 - Baupolizei
Außenstelle für den 19. Bezirk
Gatterburggasse 14, 3. Stiege, 2. Stock
A - 1190 Wien
DVR 0000191 UID: ATU38801500 Fax: 43/1/4000 99 19500 Tel: 43/1/4000 19500
e-mail: 190m37.magwien.gv.at

MA 37/19 - Döblinger Hauptstraße 56/15285-1/2006
19. Bezirk, Döblinger Hauptstraße ÖNr. 56
EZ 123 der Kat.-Gemeinde Oberdöbling

Wien, 5. Juli 2006
KOENSEN

Bauliche Herstellungen
Baubewilligung

BESCHEID

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

Im 1. Stock im Hinterakt wird im Lichthof ein Balkon hergestellt.

Vorgeschrieben wird:

- 1.) Vor Baubeginn ist im Sinne des § 124 Abs. 1 BO der Baubehörde vom/von der Bauwerber/in der/die Bauführer/in namhaft zu machen. Diese/r hat daraufhin gemäß § 65 BO bei der Baubehörde die genehmigten Pläne zu unterfertigen.
- 2.) Vor Baubeginn ist gemäß § 127 Abs. 3a BO vom/von der Bauwerber/in der Behörde ein/e Ziviltechniker/in oder ein/e gerichtlich beeidete/r Sachverständige/r für das einschlägige Fachgebiet (Prüfingenieur/in) schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige ist vom/von der Prüfingenieur/in gegenzuzeichnen. Er/Sie muss vom/n der Bauwerber/in und vom/n der Bauführer/in verschieden sein und darf zu diesen Personen in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis stehen. Ein Wechsel des/r Prüfingenieurs/in ist der Behörde vom/n der Bauwerber/in unverzüglich anzuzeigen.
- 3.) Der/Die Prüfingenieur/in ist im Sinne des § 125 Abs. 2 BO neben der Überwachung der Bauausführung nach dem genehmigten Bauplan gleichzeitig verpflichtet, die Baulichkeit auch lage- und höhenmäßig auf Übereinstimmung mit dem genehmigten Bauplan zu überprüfen. Allfällige Abweichungen wären unverzüglich der MA 37 anzuzeigen.
- 4.) Der/Die Bauführer/in hat gemäß § 124 Abs. 2 BO den Beginn der Bauführung mindestens drei Tage vorher der jeweiligen Bezirksstelle der MA 37 und weiters dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten (Fichtegasse 11, 1010 Wien) anzuzeigen.
- 5.) Der Bauwerber hat gemäß § 127 Abs. 3 BO durch den Prüfingenieur folgende Überprüfung der Bauausführung vornehmen zu lassen:
 - Beschauten gemäß § 127 Abs. 3 lit. b BO

Auf die übrigen Beschauten wird verzichtet.

In diesem Sinne sind auch Fertigteile während ihrer Herstellung und deren Zusammenbau überprüfen zu lassen.

- 6.) Der/Die Bauführer/in hat sich vor Beginn der Bauarbeiten davon zu überzeugen, dass innerhalb der in statischer Hinsicht in Betracht kommenden Gebäudeteile die Verschleißungen erhalten sind und sich alle zur Lastableitung dienenden vorhandenen Bauteile (Mauerpfeiler, Stützen, Kellermauern, Fundamente usw.) in konsensgemäßem, technisch einwandfreiem Zustand befinden.
- 7.) Gemäß § 127 Abs. 2 BO sind Bauwerber/in und Bauführer/in verpflichtet, auf der Baustelle die Baupläne, nach denen gebaut werden darf, die nach dem Fortschritt des Baues erforderlichen statischen Unterlagen sowie Nachweise der/s Prüflingenieur/s/in über die gemäß Abs. 3 vorgenommenen Überprüfungen aufzulegen.
- 8.) Gemäß § 107 BO sind alle dem Zutritt offen stehenden, absturzgefährlichen Stellen (Balkone, Loggien, Dachterrassen, allgemein zugängliche Flachdächer, aber auch offenbare bzw. nicht ausreichend bruch sichere Lichtkuppeln) zu sichern. Geländer müssen genügend dicht und an der niedersten (ungünstigsten) Stelle, bei Stiegen von der vorderen Stufenkante gemessen, mind. 1 m, ab 12 m Fallhöhe mind. 1,10 m hoch sein. Die Öffnungen in und zwischen Geländerelementen dürfen eine lichte Weite von 12 cm nicht überschreiten. Geländer müssen bei Wohnungen überdies so beschaffen sein, dass Kleinkinder nicht durchschlüpfen oder leicht hochklettern können.
- 9.) Nach Fertigstellung der Bauarbeiten ist gemäß § 128 Abs. 1 BO bei der Behörde von dem/den 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 sowie vom/von der Bauführer/in unterfertigt sein muss;
 - die vom/von der Prüflingenieur/in aufgenommenen Überprüfungsbefunde samt den den Überprüfungen zugrunde gelegten Konstruktionsplänen, sofern sie nicht bereits vorgelegt wurden.

Auf die Vorlage der übrigen im § 128 Abs. 2 genannten Unterlagen wird gemäß § 128 Abs. 3 BO verzichtet.

Begründung

Der dem Bescheid zu Grunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen und dem Ergebnis des Ermittlungsverfahrens entnommen. Die Ausführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig. Die Auflagen sind in der Bauordnung für Wien und den einschlägigen Nebengesetzen begründet. Etwaige privatrechtliche Vereinbarungen waren im Baubewilligungsverfahren nicht zu prüfen.

polle
ING. Austria
8. Natterburg
28/ 62 047

KT 21-Gren

Form

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung bei diesem Amt schriftlich Berufung eingebracht werden. Die Berufung hat den Bescheid zu bezeichnen, gegen den sie sich richtet und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten. Bewilligungswerber/innen (Antragsteller/innen) haben die Berufung mit EUR 13,- Bundesgebühr zu vergebühren. Die Gebühr ist durch Barzahlung oder mittels Bankomatkarte (auch mit Quickfunktion) in unserem Amt oder in einer der Kassen der Stadt Wien (diese befinden sich u.a. in jedem Magistratischen Bezirksamt) zu entrichten. Bei Bezahlung ist der Verwendungszweck und die Aktenzahl anzugeben und der Einzahlungsbeleg dem Berufungsantrag anzuschließen.

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Berufung ist nicht zulässig.

Hinweis auf Rechtsvorschriften

Überdies wird darauf aufmerksam gemacht, dass die einschlägigen baurechtlichen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Normen), sofern im Baubewilligungsbescheid nicht anders bestimmt, auch dann auf den Bau Anwendung finden, wenn sie im Bescheid nicht angeführt sind.

Während der Bauführung ist jede unnötige, das zumutbare Maß übersteigende Lärm- und Staubbelastung zu vermeiden und insbesondere im Hinblick auf die Einhaltung der Bestimmungen des Bauärmisgesetzes, LGBL für Wien Nr.: 16/73 vom 26. Jänner 1973 in der dzt. geltenden Fassung (LGBL für Wien Nr.: 25/81 vom 2. Juli 1981) in Verbindung mit der Verordnung der Wiener Landesregierung vom 30. April 1973, LGBL für Wien Nr.: 20/73 zu achten.

Auf die Verpflichtung zur Einhaltung der Bestimmungen des Arbeitnehmerschutzes und des Bauarbeitenkoordinationsgesetzes - BauKG wird hingewiesen. Auskünfte zum BauKG erhalten Sie zum Beispiel bei der Landesinnung Bau Wien, Wolfengasse 4, 1010 Wien.

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

Ergeht an:

- 1.) Herr Mag. Peter Newole, Döblinger Hauptstraße 56, 1190 Wien, als Bauwerber, unter Anschluss der Pläne A und B, der Formulare „Bauführerbekanntgabe“, „Fortstellungsanzeige“, „Bestätigung zur Fertigstellungsanzeige“ (Ziviltechniker)
- 3.) Frau Elisabeth Elsässer, Kaspar-Schoch-Straße 1, 6900 Bregenz, als Grundeigentümers

In Abschrift an:

- 4.) Herrn Arch. Dipl.-Ing. Martin Mittermair, Hutweidengasse 40, 1190 Wien, als Planverfasser
- 5.) MA 37/19 (Bescheidausfertigung an Bauführer/in unter Anschluss des Formulars „Baubeginnsanzeige“)
- 6.) MA 37/19 - unter Anschluss des Planes C und der statischen Vorbemessung
- 7.) Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern
- 8.) zum Akt

Ing. Steger
KI. 19505

Für den Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Gsantner, eh.

Fertigstellungsanzeige vom 22.11.2012

Einlegen
 EZ 123
 KG Radlitz

BEARBEITUNGSBOGEN

FERTIGSTELLUNGSANZEIGE

MA 37119- Döllgen Hauptkalle 56/15285-1/06

Fertigstellungsanzeige MA 37119- Döllgen Hauptkalle 56/15285-2/06

Belege:	vorgelegt	nachgewiesen am:
- Bestätigung des/der Ziviltechnikers/in	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Erklärung des/r Bauführers/in	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Ausführungsplan/pläne <input checked="" type="checkbox"/> grau <input type="checkbox"/> mit Änderungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Überprüfungsberichte des/der Prüfsachverständigen/in	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Gutachten über Abgasanlagen (bei Abgassammeln mit Hinweis, dass eine Strömungs-berechnung nach ONORM EN 13384-2 vorliegt)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Gutachten über Kanal bzw. Senkgrube	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Gutachten über sicherheitstechn. Einrichtungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Nachweis über den Wärme- u. Schallschutz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Bestätigung d. Maßnahmen z. Schutz v. Emissionen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Gesetzliche Erfordernisse:	nicht erford.	erforderlich
- grundbücherliche Durchführung der Abteufung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> → <input type="checkbox"/> Mit. an MA 54
- Gehsteigerstellung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> → <input type="checkbox"/> Mit. an Gehsteigret.
- Garagenlüftungsanlage FS-Meldung vollständig erstellt	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

Fertigstellungsanzeige	Nachreichung
<input type="checkbox"/> Unvollständig belegt - Mitteilung erfolgt am:	erfolgte am:

☒ Vollständig belegt am 20. 11. 12 (Tag ab dem das Gebäude / das Bauwerk benutzt werden darf)

☒ Das Bauvorhaben ist daher als abgeschlossen zu beurteilen
 → GWR - Meldung (Webformular) erfolgt (nur bei Neubau) ☐ JA ☒ NICHT ERFORDERLICH
 → Kostenersatz für Gehsteig vorzuschreiben ☒ NEIN ☐ JA → A.A.
 → Stellplatzsicherung außerhalb des Bauplatzes ☒ NEIN ☐ JA → protokollieren u. Kopie einlegen

☐ 22.00 + 50.00 VA bereits entrichtet
☒ 22.00 + 50.00 VA mittels eBezahlen vorschreiben / vorgeschrieben am:

Der/Die SachbearbeiterIn Walt
 Datum: 22. 11. 12

Für den Abteilungsleiter [Signature]

Formularversion 11/2009

Fertigstellungsanzeige vom 12.06.2005

9/n

Einlegen
EZ 123
KG Obertölpel

BEARBEITUNGSBOGEN

FERTIGSTELLUNGSANZEIGE

MA 37119-Döllinger Hauptstraße 56/20295-3-4/2004

Fertigstellungsanzeige zu MA 37119-Döllinger Hauptstraße 56/20295-1/04

MA 371.....

MA 371.....

Belege:	nicht erford.	liegt vor	nachgereicht am
- Bestätigung des/der Ziviltechnikers/in bzw. Erklärung des Bauherrn	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Ausführungsplan entspr. dem bewilligten Stand	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Überprüfungsbefunde des/der Prüfingenieurs/in	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Konstruktionspläne	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Gutachten über Rauch- und Abgasfänger	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Gutachten über Kanal bzw. Senkgrube mit Ausführungsplan	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Gutachten über sicherheitstechn. Einrichtungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Nachweis über den Wärme- u. Schallschutz	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Bestätigung d. Maßnahmen z. Schutz v. Emissionen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Gesetzliche Erfordernisse:	nicht erford.	erfüllt	nicht erfüllt
- Gehsteigerherstellung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> A.A. → Auftrag
- Abteilung grundbücherlich durchgeführt	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Mitteilung an MA 84 zwecks weiterer Veranlassung. Abschrift an MA 41

Fertigstellungsanzeige	Nachreichung
<input type="checkbox"/> Unvollständig belegt - Mitteilung erfolgt am:	erfolgte am:

☒ Vollständig und richtig belegt am (Tag ab dem das Gebäude / die Baulichkeit benutzt werden darf)

<input checked="" type="checkbox"/> Das Bauvorhaben ist daher als abgeschlossen zu beurteilen			
<input checked="" type="checkbox"/> Baustatik überarbeitet und abgespeichert <input checked="" type="checkbox"/> QIV bekanntgegeben <input type="checkbox"/> Kanalplan an MA 14-GDV <input checked="" type="checkbox"/> KEG vorzuschreiben <input checked="" type="checkbox"/> Kostenersatz für Gehsteig vorzuschreiben <input checked="" type="checkbox"/> Stellplatzsicherstellung außerhalb des Bauplatzes	<input checked="" type="checkbox"/> JA <input checked="" type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> JA <input checked="" type="checkbox"/> NEIN <input checked="" type="checkbox"/> NEIN <input checked="" type="checkbox"/> NEIN	<input type="checkbox"/> nicht erforderlich <input type="checkbox"/> NEIN → A.A. <input checked="" type="checkbox"/> NICHT ERFORDERLICH <input type="checkbox"/> JA → A.A. <input type="checkbox"/> JA → A.A. <input type="checkbox"/> JA → protokollieren u. Kopie einlegen	<input type="checkbox"/>

Der/Die Sachbearbeiter/in Wolke

Für den Abteilungsleiter [Signature]

Datum: 12.06.05

Formularversion 010404

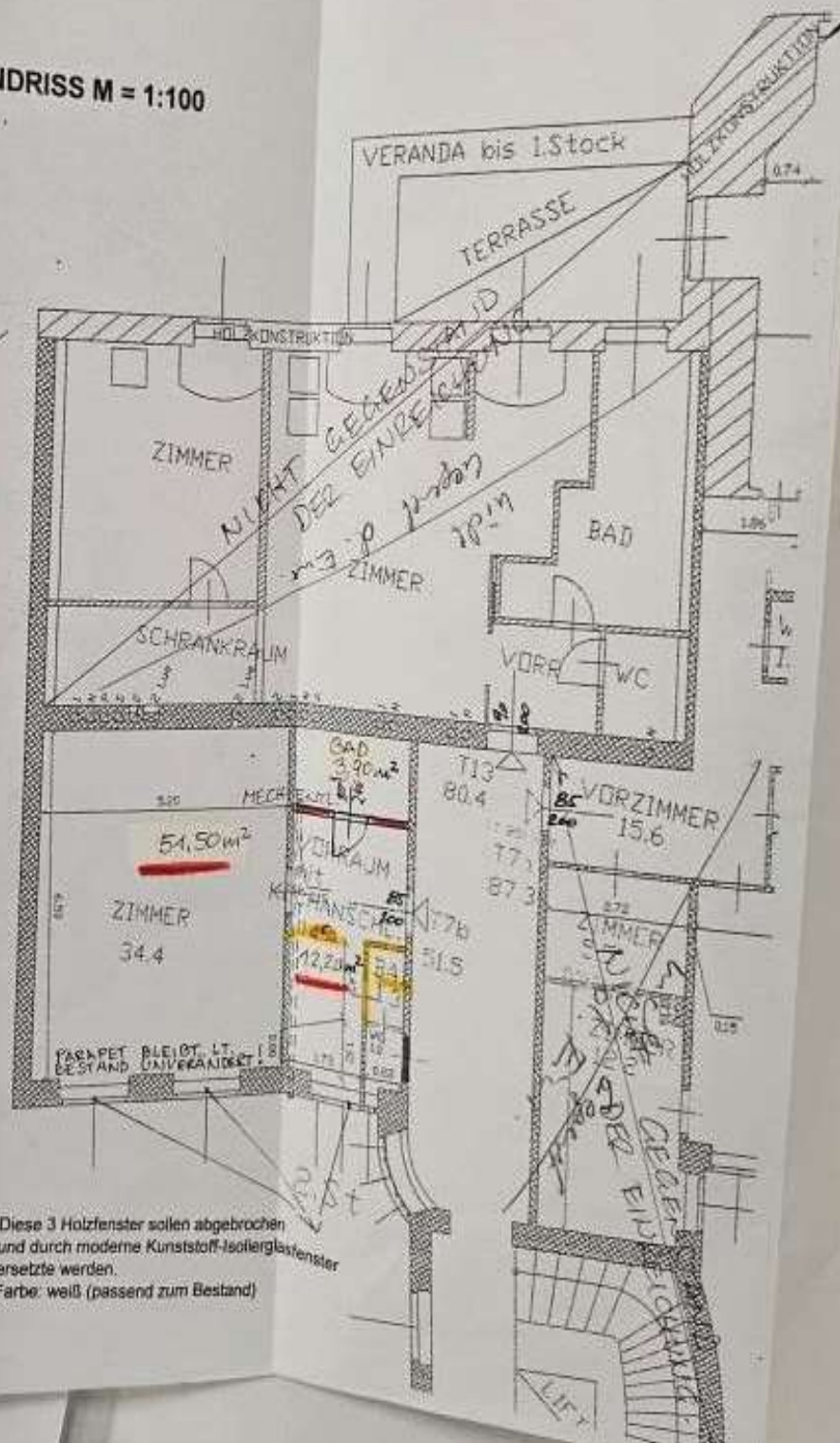
2.5. Plan:

Baubehördlicher Einreichplan für den genehmigten Tausch von den hofseitigen Fenstern im Bereich der Top 7B und der Versetzung einer Gipskarton – Ständerwand vom 14.07.2014

BAUBEHÖRDLICHER EINREICHPLAN	
Für den genehmigten Tausch von der hofseitigen Fenster im Bereich des Tops 7b und der Versetzung einer Gipskarton-Ständerwand lt. Plan Objekt 1190 Wien, Döblinger Hauptstraße 56, Gst.-Nr.: 147 EZ 123 KG 01508 Oberdöbling	
Liegenschaftseigentümer: Elisabeth Elsässer Auf der Reutte 15, 6900 Lochau Mag. Peter Newole Döblinger Hauptstraße 56/5, 1190 Wien Dr. Elisabeth Kukovec Döblinger Hauptstraße 56, 1190 Wien	Planinhalt: Grundriss M=1:100 Ansicht Fenster Foto von außen
Plan-Nr.: 07/2014 Gez./Datum: Mai 2014	Bauwerber: Elisabeth Elsässer Auf der Reutte 15 6900 Lochau
PLANVERFASSER: AWMD Bau und Planungs GmbH Springergasse 16/2 1020 Wien Tel.: 0664 325 94 08 Fax: 02246 50 112	
BAUFÜHRER: AWMD Bau und Planungs GmbH Springergasse 16/2 1020 Wien Tel.: 0664 325 94 08 Fax: 02246 50 112	
BEMÜNDUNG: Magistratsabteilung 37 - Baupolizei Bezirksstelle für den 19. Bezirk Zl.: MA37/488873-2014-1 Dieses Bauvorhaben gilt als gem. 70 BO bewilligt. Für den Aufstellungsbescheid Dipl.-Ing. Geandtnar Oberstadtbaurätin Wien, 14.7.2014	Magistratsabteilung 19 Zahl: 615-50251/14 Beilagen: EING: 10. JUNI 2014 RUSCH: 13. JUNI 2014

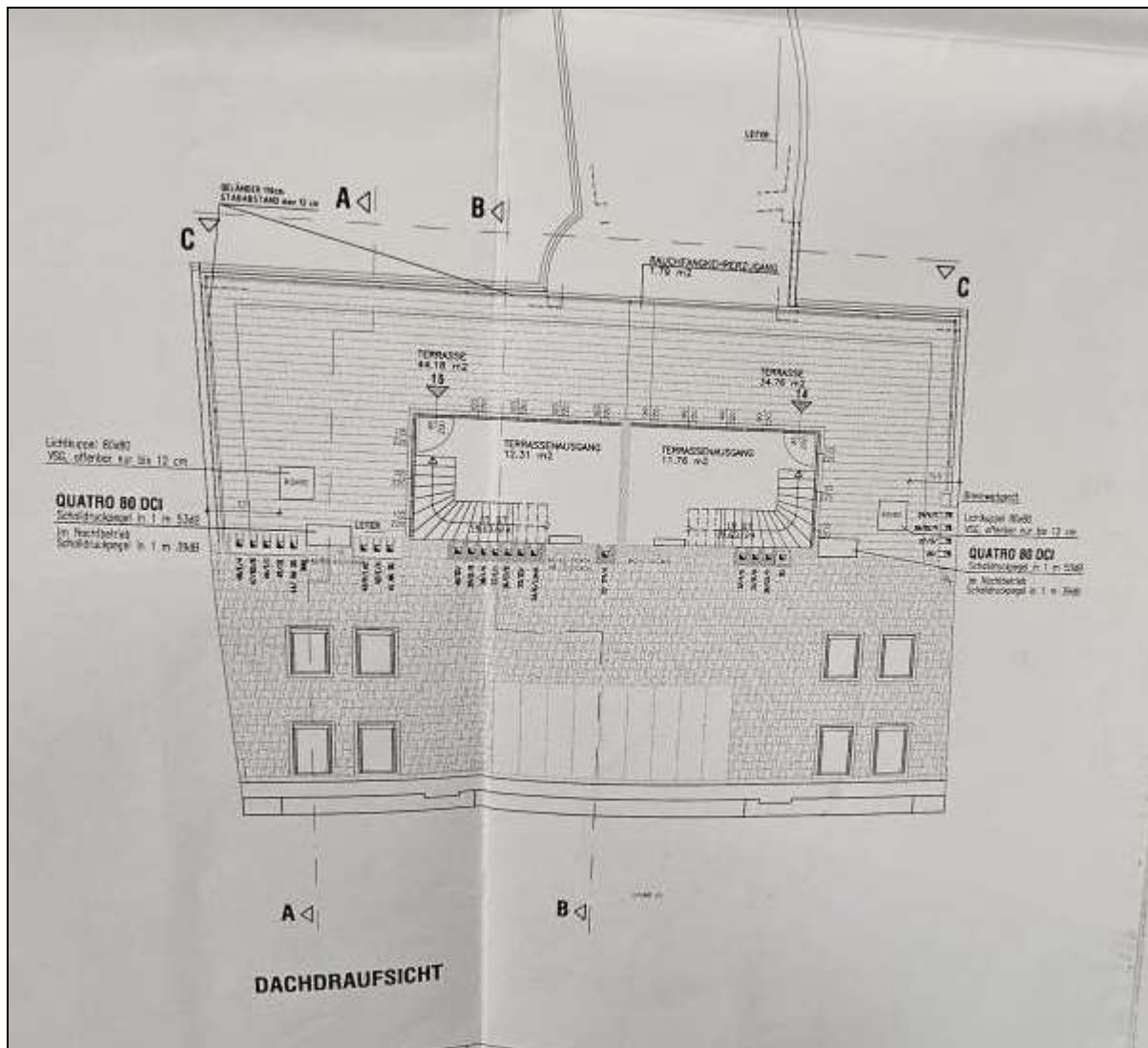
1. MÄHMASSE NEHMEN

BELAG FUSSB/Due.1.St
BESTAND/KONSENS




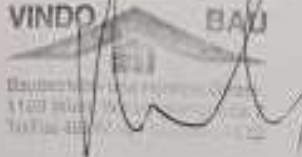


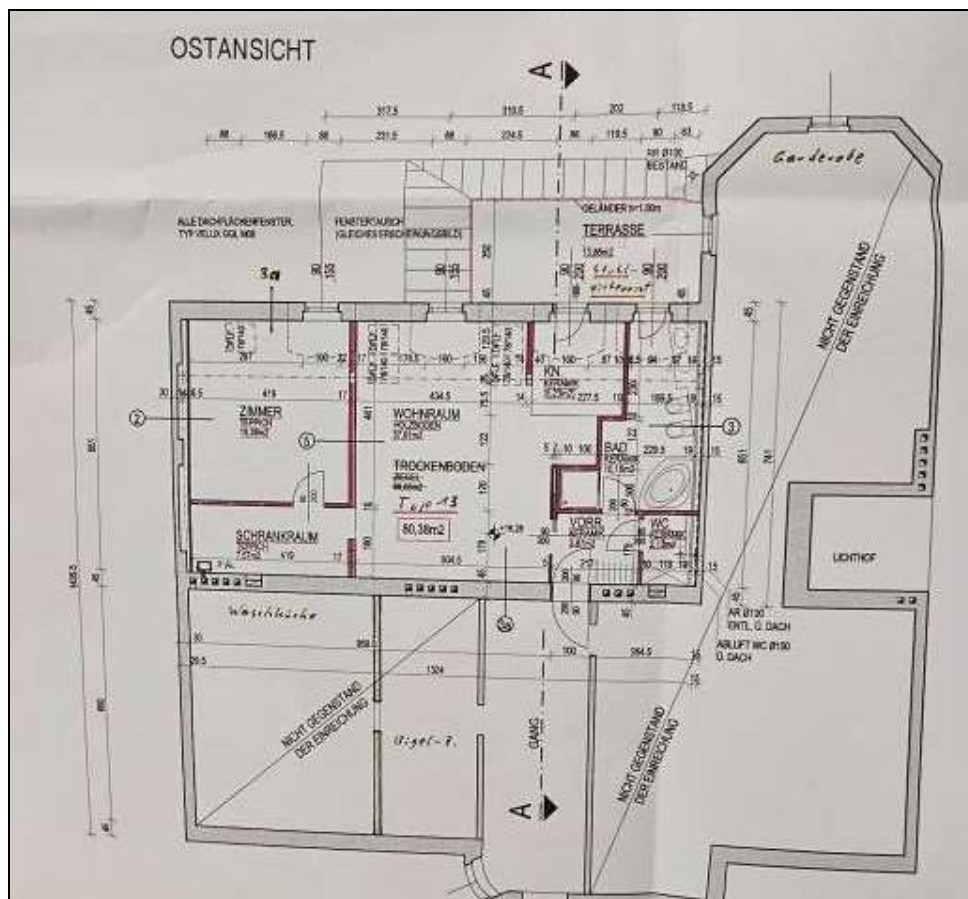
Bestandsplan für einen Dachgeschossausbau vom Juni 2012 – Wohnungen Top 14 und Top 15

<h1>BESTANDSPLAN</h1> <p style="text-align: right;">☐☐☐ PARIE: A B C</p>	
<p style="text-align: center;">FÜR EINEN DACHGESCHOSSAUSBAU</p> <p style="text-align: center;">1190 WIEN, DÖBLINGER HAUPTSTRASSE 56</p> <p>KG: DÖBLING EZ: 123 GST.NR: 147, 147/1 u. 147/2</p>	
<p>PLANINHALT: GRUNDRISS, DACHDRAUFSICHT, SCHNITTE, ANSICHTEN M: 1:10 LAGEPLAN M: 1:500</p>	
<p>GRUNDEIGENTÜMER:</p> <p>ELSASSER ELISABETH AUF DER REUTE 15 6900 LOCHAU</p> <p>NEWOLE PETER Mag. DÖBLINGER HAUPTSTRASSE 56/5 1190 WIEN</p>	<p>BAUWERBER:</p> <p>ELSASSER ELISABETH AUF DER REUTE 15 6900 LOCHAU</p>
<p>PLANVERFASSER:</p> <p> ARCHITEKT DIPL.-ING. EMANUELA WUTSCHEWA STAATLICH BEZUGTER UND BEZÜGTER ZUL. TECHNIKER A-1030 WIEN · HETZGASSE 20/25 TELEFON 715 37 05 · FAX 715 37 05</p>	<p>BAUFÜHRER:</p> <p>K.Z. ... GMBH E. ... Firmenadresse: ... 22/33A Tel. 0664 ... 344 65 96</p>
<p>BEHÖRDE:</p>	<p>Magistrat der Stadt Wien Magistratsabteilung 37 - Baupolizei Bezirksstelle für den 19. Bezirk</p> <p>MA37 BAUPOLIZEI BEZIRK 19 STADT WIEN</p> <p>Dieser Plan lag der Fertigmeldungsanzeige zu Grunde. Der grau dargestellte Bestand bildet keinen Konsens!</p> <p>Wien, 20.11.2012</p> <p>... Dipl.-Ing. ... Oberstadtbaurat</p>
<p style="text-align: center;">WIEN, JUNI 2012</p>	



Einreichplan über bauliche Änderungen vom 30.01.2004 – Wohnung Top 13

PLANNUMMER 302/04/03	PARIE C	DATUM 30.01.2004	MASSTAB 1:100, 1:1000 ^{7,20-} _{4/3}
BAULICHE ÄNDERUNGEN 1190 WIEN, DÖBLINGER HAUPTSTRASSE 56 GST.:147,148/1,148/2; EZ: 123, GEM.: OBERDÖBLING			
<h1 style="text-align: center;">EINREICHPLAN</h1>			VERGEBÜHRT gem. § 14 in Verb. m. § 3 Abs. 2 Gebührgesetz 1957
GRUNDRISS, SCHNITT A-A, ANSICHT, DACHDRAUFSICHT, LAGEPLAN			
 ARCHITEKT SCHMIDT ARCH. ING. MAG. GÜNTER SCHMIDT • STAATLICH BEFUGTER UND BEISETZTER ZIVILTECHNIKER • 1070 WIEN KAISERSTRASSE 37 TEL. 01 526 36 81 • FAX 01 526 61 03 e-mail: guenter.schmidt@schmidt.at			
GRUNDEIGENTÜMER <i>iv. Skinner</i> Elisabeth Elsässer Kaspar Schoch Str. 1 6900 Bregenz		BAUWERBER <i>iv. Skinner</i> Elisabeth Elsässer Kaspar Schoch Str. 1 6900 Bregenz	
BEHÖRDE Magistrat der Stadt Wien Magistratsabteilung 37 Baupolizei Hierauf bezieht sich der Bescheid MA 37/4-212/04-0001/0001 - 7. APR. 2004  Für den Amtsinhaber <i>[Signature]</i> Dipl.-Ing. Bacher Oberstadtbaurat			
PLANVERFASSER  <i>[Signature]</i>			
BAUFÜHRER		VINDO BAU  Baubüro 1100 WIEN Telefon 41234567	



Bauanzeige - Plan betreffend baulicher Abänderungen im Souterrain vom 10.12.2007 Geschäftslokal 11+12)

Die Zusammenfassung der Änderungen Top C und T ist bereits konsent.

BAUANZEIGE

Über die geringfügig baulichen Abänderungen im Souterrain beim Objekt
Döblinger Hauptstr. 56, 1150 Wien
für Frau Elisabeth Eisbacher Auf der Reule 15, 6900 Birmensdorf

STIMBAG

PARTEI: A B C D E F A K T

BAUVORHABEN: UMBAU Döblinger Hauptstr. 56

KG: Oberdöbling GST.NR.: 147/1 EZ: 123

GRUNDRISS SOUTERRAIN 1:100

BAUHERBER + GRUNDEIGENTÜMER
Frau Elisabeth Eisbacher
Auf der Reule 15
6900 Birmensdorf

PLANVERFASSTER
STRABAG
STRABAG AG
Hochbau- und Bau-
Einzel-Mechanik-Strasse 20
A-10100 St. Pölten

BEHÖRDE
Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei
MA 37/19-02324-1/2008
Doppel-Bauverfahren ist im gem. § 79 Abs. 2 bewilligt.
Für den Abdruck:
Baupolizei
Stempel: STADT WIEN

10.12.2007

Einreichplan vom 16.06.2004

PLANNUMMER 401/04/01	PARIE C	DATUM 16.06.2004	MASSTAB 1:100 7.12.-
-------------------------	------------	---------------------	-------------------------

1190 WIEN, DÖBLINGER HAUPTSTRASSE 56
GST.:147/1, EZ: 123, GEM.: OBERDÖBLING

VERGEBÜHRT
gem. § 14
in Verb. m. § 3 Abs. 2
Gebührengesetz 1957

EINREICHPLAN
Dachausbau strassenseitig + nachtr. EINREICHUNGEN

GRUNDRISSE Souterrain+Hochparterre+Mezzanin+1.Stock

ARCHITEKT
SCHMIDT
ARCH.ING.MAG.GÜNTER SCHMIDT • STAATLICH BEFUGTER UND BELIDETER ZIVILTECHNIKER • 1070 WIEN KAISERSTRASSE 37
TEL. 01 526 36 61 FAX 01 526 61 03
e-mail: guenter.schmidt@schmidt.at

GRUNDEIGENTÜMER + BAUWERBER
FRAU ELISABETH ELSÄSSER,
KASPAR SCHOCH STRASSE 1 6900 BREGENZ *in. Schumacher*

PLANVERFASSER *Schumacher*

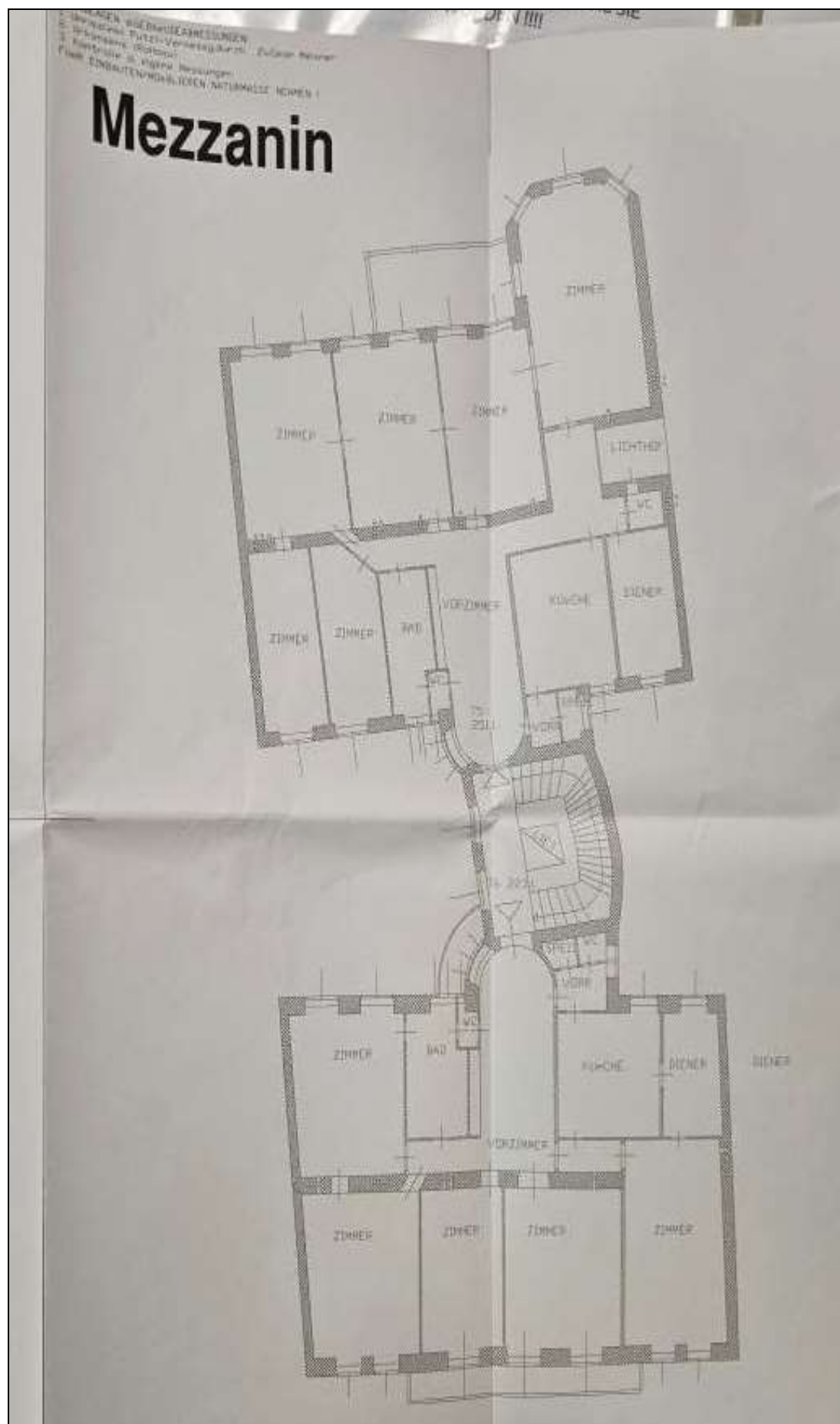
BAUFÜHRER
Schumacher
engineering bau gmbh
1060 wien brunnbadgasse 12/13
t +43 1 403 13 25 f +43 1 408 14 27

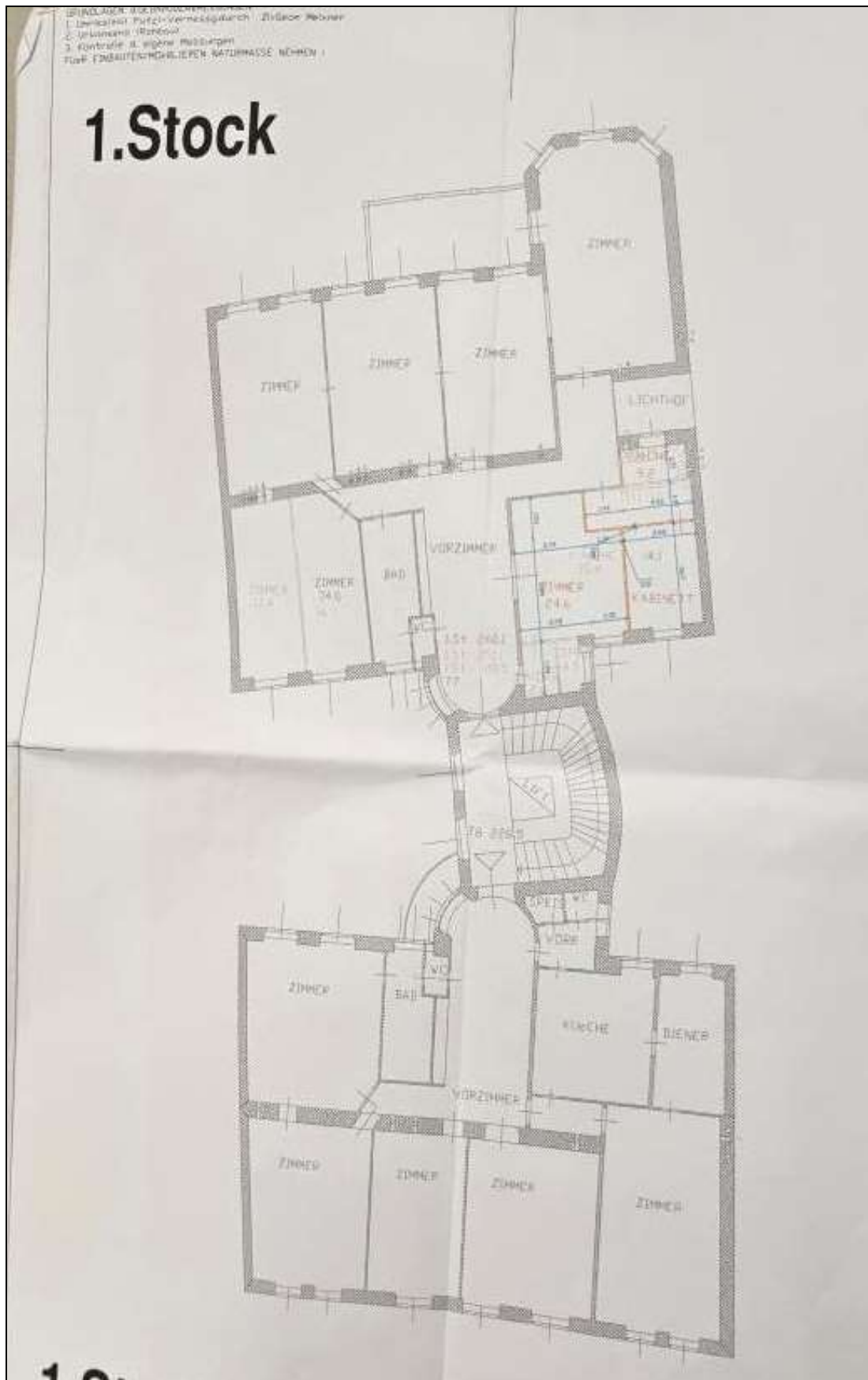
Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei

Hierauf beruht sich der Bescheid
MA 37/19-Döblinger Hauptstr. 56/22120-1/04
- 8. OKT. 2004 -
Für den Abteilungsleiter
Bacher
Dipl.-Ing. Bacher
Oberstadtbaurat

K.Z.B. Bau GmbH.
BAUUNTERNEHMEN
A-1150 Wien, Zinkgasse 22/33A
t +43 1 983 21 14
office@kzb.at www.kzb.at

DI BERNARD PFISTER, Zivilingenieur f. Bauwesen 1190 Wien, Gröbinger Strasse 7





Der Istzustand entspricht nicht den Plänen. In der Natur wurden diverse Veränderungen durchgeführt.

2.6. Gesamtzustand:

Nach den üblichen Kriterien ist der Gesamtzustand des Gebäudes dem Alter entsprechend als durchschnittlich erhalten zu bezeichnen.

BLNr. 22, 98/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Geschäftslokal 11+12)

Nach den üblichen Kriterien ist der Gesamtzustand der bewertungsgegenständlichen Anteile als unterdurchschnittlich erhalten zu bezeichnen.

BLNr. 23, 159/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 3)

Nach den üblichen Kriterien ist der Gesamtzustand der bewertungsgegenständlichen Anteile als durchschnittlich erhalten zu bezeichnen.

BLNr. 24, 224/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 6)

Nach den üblichen Kriterien ist der Gesamtzustand der bewertungsgegenständlichen Anteile als durchschnittlich erhalten zu bezeichnen.

BLNr. 25, 250/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 7)

Nach den üblichen Kriterien ist der Gesamtzustand der bewertungsgegenständlichen Anteile als durchschnittlich erhalten zu bezeichnen.

BLNr. 26, 223/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 8)

Nach den üblichen Kriterien ist der Gesamtzustand der bewertungsgegenständlichen Anteile als durchschnittlich erhalten zu bezeichnen.

BLNr. 27, 105/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 7A)

Nach den üblichen Kriterien ist der Gesamtzustand der bewertungsgegenständlichen Anteile als durchschnittlich erhalten zu bezeichnen.

BLNr. 28, 63/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 7B)

Nach den üblichen Kriterien ist der Gesamtzustand der bewertungsgegenständlichen Anteile als durchschnittlich erhalten zu bezeichnen.

BLNr. 29, 223/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 9)

Nach den üblichen Kriterien ist der Gesamtzustand der bewertungsgegenständlichen Anteile als unterdurchschnittlich erhalten zu bezeichnen.

BLNr. 30, 102/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 13)

Nach den üblichen Kriterien ist der Gesamtzustand der bewertungsgegenständlichen Anteile als gut erhalten zu bezeichnen.

BLNr. 31, 129/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 14)

Nach den üblichen Kriterien ist der Gesamtzustand der bewertungsgegenständlichen Anteile als gut erhalten zu bezeichnen.

BLNr. 32, 126/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 15)

Nach den üblichen Kriterien ist der Gesamtzustand der bewertungsgegenständlichen Anteile als gut erhalten zu bezeichnen.

2.7. Sicherungen

- Blitzschutz vorhanden

2.8. Anschlüsse:

Die Liegenschaft ist an alle üblichen öffentlichen Versorgungsleitungen angeschlossen. (Wasser, Kanal, Strom). Der Gehsteig ist hergestellt.

2.9. Allgemeines:

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass keine Kontaminierungen der Liegenschaft vorliegt.

Nach Einsicht im Verdachtsflächenkataster wurde festgestellt, dass die Grundstücksnummer in diesem nicht verzeichnet ist.

Etwaige Belastungen sind im gegenständlichen Verkehrswert nicht enthalten.

3. G u t a c h t e n:

Ermittlung der Verkehrswerte der:

EZ 123, Grundbuch 01508 Oberdöbling, mit den Grundstücksnummern 147, 148/1, 148/2 mit der Adresse 1190 Wien, Döblinger Hauptstraße 56

BLNr. 22, 98/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Geschäftslokal 11+12)

BLNr. 23, 159/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 3)

BLNr. 24, 224/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 6)

BLNr. 25, 250/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 7)

BLNr. 26, 223/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 8)

BLNr. 27, 105/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 7A)

BLNr. 28 , 63/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 7B)
--

BLNr. 29 , 223/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 9)
--

BLNr. 30 , 102/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 13)

BLNr. 31 , 129/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 14)

BLNr. 32 , 126/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 15)

Die Verkehrswertermittlung wird nach den Grundsätzen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (BGBl. 1992/150) durchgeführt, wobei gem. § 2 LBG der Verkehrswert jener Preis ist, der bei einer Veräußerung einer Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere individuelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Bedacht zu bleiben.

In diesem Fall wird der Verkehrswert nach dem im gegenständlichen Gesetz dargestellten Sachwertverfahren und Ertragswertverfahren ermittelt.

Die gegenständliche Schätzung berücksichtigt neben den bereits beschriebenen Grundlagen bzw. Unterlagen des Gutachtens im Besonderen:

- die Ergebnisse der Befundaufnahme
- den Bau- und Erhaltungszustandes des Gebäudes
- die allgemeine Lage am Realitätenmarkt zum Stichtag der Gutachtenserstellung

3.1.1. Sachwert:

Ziel des Sachwertverfahrens ist es, den für das Bewertungsobjekt am wahrscheinlichsten zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz wird dazu wie folgt ausgeführt:

§ 6. (1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

3.1.2. Ertragswert:

§ 5. (1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

(4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

BLNr. 22, 98/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Geschäftslokal 11+12) - 18.03.2025 (Tag der Befundaufnahme)

<u>Bodenwert</u>			
Nutzfläche ca.	102,77 m ²		
Grundkostenanteil pro m ²	€ 500,00		
		€	51 385,00
anteiliger Bodenwert		€	51 385,00
<u>Bauzeitwert</u>			
Baukosten		€	1 600,00
Nutzfläche ca.	102,77 m ²	€	164 432,00
lineare Alterwertminderung			
gewöhnliche Nutzungsdauer angenommen	130 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes und der durchgeführten Sanierungsarbeiten und Instandsetzungsarbeiten)			
Alter des Gebäudes angenommen	50 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung der Sanierungsarbeiten)			
Wertminderung in %	38%	€	62 484,16
		€	101 947,84
Abzüglich Investitionsrückstau angenommen € 500 pro m ²		€	51 385,00
Bauzeitwert		€	50 562,84
<u>Sachwert</u>			
gebundener Bodenwert		€	51 385,00
Bauzeitwert		€	50 562,84
		€	101 947,84
Verkehrswert		€	101 947,84

Gemäß §7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen (sog. Marktanpassung). Die Kontrolle ergibt, dass keine weitere Anpassung erforderlich ist.

**BLNr. 23, 159/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 3) -
03.10.2024 (Tag der Befundaufnahme)**

<u>Bodenwert</u>			
Nutzfläche ca.	174,20 m²		
Grundkostenanteil pro m²	€ 2 500,00		
		€	435 500,00
anteiliger Bodenwert		€	435 500,00
<u>Bauzeitwert</u>			
Baukosten		€	2 900,00
Wohnnutzfläche ca.	174,2 m²	€	505 180,00
lineare Alterwertminderung			
gewöhnliche Nutzungsdauer angenommen	130 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes und der durchgeführten Sanierungsarbeiten und Instandsetzungsarbeiten)			
Alter des Gebäudes angenommen	50 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung der Sanierungsarbeiten)			
Wertminderung in %	38%	€	191 968,40
		€	313 211,60
Bauzeitwert		€	313 211,60
<u>Sachwert</u>			
gebundener Bodenwert		€	435 500,00
Bauzeitwert		€	313 211,60
		€	748 711,60
Loggia (11,55 m²) pauschal bewertet mit € 1.000,- pro m²		€	11 550,00
Sachwert		€	760 261,60

BLNr. 23, 159/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 3)

Laut übermittelter Vorschreibung der – IMMOCENTRAL Immobilientreuhand GmbH vom 08.10.2024 betragen die monatlichen Betriebskosten gesamt € 649,32.

Bestandsverhältnis

Hinzuweisen ist, dass bei der Befundaufnahme Frau Mag. Hilde Seidl anwesend war und dem Sachverständigen eine Vereinbarung gem. § 16 Abs. 1 Zi 5 MRG i.d.F. WÄG vorgezeigt wurde.

Laut Auskunft von Frau Mag. Seidl ist Sie die Hauptmieterin der bewertungsgegenständlichen Wohnung. Anzumerken ist, dass laut schriftlicher Auskunft der KCH – Unternehmungsgruppe – (Verpflichtete Partei) die Wohnung unbefristet vermietet ist

Des Weiteren ist an zu führen, dass dem Sachverständigen keine Auskunft über eine etwaige hinterlegte Kautionserteilt wurde.

Ein Mietvertrag wurde dem Sachverständigen nicht übermittelt.

Gemäß Vorschreibungsliste - Zinsliste vom 09.10.2024 beträgt die monatliche Nettomiete € 240,13.

2.1. Ermittlung des jährlichen Reinertrages			
Fläche in m²	Miete p.m. /m²	Monatsmiete	Jahresrohertrag
		€ 240,13	€ 2.881,56-
Jahresrohertrag			€ 2.881,56-
Bewirtschaftungskosten in %			
pauschal (vom Jahresrohertrag)	20,00 %	€ 576,31	
Mietausfallwagnis (vom Jahresrohertrag)	5,00 %	€ 144,08	
Instandhaltung	0,2% des Neubauwertes		€ 1.010,36
Summe Bewirtschaftungskosten			€ 1.730,75
Jahresreinertrag			€ 1.150,81

2.2. Ertragswert	
Kapitalisierungszinssatz	1 %
Restnutzungsdauer ca.	80 Jahre
Kapitalisierung Vervielfältiger V	Restnutzungsdauer 54,8882
Ertragswert	€ 63.165,89

Bei der Verkehrswertermittlung wird der Sachwert im Verhältnis zum Ertragswert 1 zu 1 gewichtet:

$(760.261,60) + 63.165,89/2$ € 411.713,75

Verkehrswert € 411.713,75

Verkehrswert gerundet € 412.000,--

Gemäß §7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen (sog. Marktanpassung). Die Kontrolle ergibt, dass keine weitere Anpassung erforderlich ist.

BLNr. 24, 224/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 6) -
03.10.2024 (Tag der Befundaufnahme)

<u>Bodenwert</u>			
Nutzfläche ca.	223,69 m²		
Grundkostenanteil pro m²	€ 2 500,00		
		€	559 225,00
anteiliger Bodenwert		€	559 225,00
<u>Bauzeitwert</u>			
Baukosten		€	2 900,00
Wohnnutzfläche ca.	223,69 m²	€	648 701,00
lineare Alterwertminderung			
gewöhnliche Nutzungsdauer angenommen	130 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes und der durchgeführten Sanierungsarbeiten und Instandsetzungsarbeiten)			
Alter des Gebäudes angenommen	50 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung der Sanierungsarbeiten)			
Wertminderung in %	38%	€	246 506,38
		€	402 194,62
Bauzeitwert		€	402 194,62
<u>Sachwert</u>			
gebundener Bodenwert		€	559 225,00
Bauzeitwert		€	402 194,62
		€	961 419,62
Balkone (13,85 m²) pauschal bewertet mit € 1.000,- pro m²		€	13 850,00
Sachwert		€	975 269,62

BLNr. 24, 224/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 6)

Laut übermittelter Vorschreibung der – IMMOCENTRAL Immobilientreuhand GmbH vom 08.10.2024 betragen die monatlichen Betriebskosten gesamt € 794,82.

Bestandsverhältnis

Hinzuweisen ist, dass bei der Befundaufnahme Herr Dr. Christian Wolf anwesend war.

Laut Auskunft von Herrn Dr. Christian Wolf hat er die Wohnung von seinen Eltern übernommen und es besteht ein aufrechter Mietvertrag.

Laut schriftlicher Auskunft der KCH – Unternehmungsgruppe – (Verpflichtete Partei) ist die Wohnung unbefristet vermietet.

Des Weiteren ist an zu führen, dass dem Sachverständigen keine Auskunft über eine etwaige hinterlegte Kautionserteilt wurde.

Ein Mietvertrag wurde dem Sachverständigen nicht übermittelt.

Gemäß Vorschreibungsliste - Zinsliste vom 09.10.2024 beträgt die monatliche Nettomiete € 379,56.

2.1. Ermittlung des jährlichen Reinertrages				
	Fläche in m²	Miete p.m. /m²	Monatsmiete	Jahresrohertrag
			€ 379,56	
				€ 4.554,72
Jahresrohertrag				€ 4.554,72
Bewirtschaftungskosten in %				
pauschal (vom Jahresrohertrag)		20,00 %	€ 910,94	
Mietausfallwagnis (vom Jahresrohertrag)		5,00 %	€ 227,74	
Instandhaltung		0,2% des Neubauwertes		€ 1.297,40
Summe Bewirtschaftungskosten				€ 2.418,08
Jahresreinertrag				€ 2.136,64

2.2. Ertragswert		
Kapitalisierungszinssatz	1 %	
Restnutzungsdauer ca.	80 Jahre	
Kapitalisierung Vervielfältiger V	Restnutzungsdauer 54,8882	
Ertragswert		€ 117.276,32

Bei der Verkehrswertermittlung wird der Sachwert im Verhältnis zum Ertragswert 1 zu 1 gewichtet:

$(975.269,62) + 117.276,32/2$ € 546.272,97

Verkehrswert € 546.272,97

Verkehrswert gerundet € 546.000,--

Gemäß §7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen (sog. Marktanpassung). Die Kontrolle ergibt, dass keine weitere Anpassung erforderlich ist.

**BLNr. 25, 250/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 7) -
18.03.2025 (Tag der Befundaufnahme)**

<u>Bodenwert</u>			
Nutzfläche ca.	252,13 m²		
Grundkostenanteil pro m²	€ 2 500,00		
		€	630 325,00
anteiliger Bodenwert		€	630 325,00
<u>Bauzeitwert</u>			
Baukosten		€	2 900,00
Wohnnutzfläche ca.	252,13 m²	€	731 177,00
lineare Alterwertminderung			
gewöhnliche Nutzungsdauer angenommen	130 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes und der durchgeführten Sanierungsarbeiten und Instandsetzungsarbeiten)			
Alter des Gebäudes angenommen	50 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung der Sanierungsarbeiten)			
Wertminderung in %	38%	€	277 847,26
		€	453 329,74
Bauzeitwert		€	453 329,74
<u>Sachwert</u>			
gebundener Bodenwert		€	630 325,00
Bauzeitwert		€	453 329,74
		€	1 083 654,74
Loggia (17,10 m²) pauschal bewertet mit € 1.000,- pro m²		€	17 100,00
Sachwert		€	1 100 754,74

BLNr. 25, 250/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 7)

Laut übermittelter Vorschreibung der – IMMOCENTRAL Immobilientreuhand GmbH vom 08.10.2024 betragen die monatlichen Betriebskosten gesamt € 894,92.

Bestandsverhältnis

Hinzuweisen ist, dass bei der Befundaufnahme Frau Dr. Ulrike Brunner anwesend war.

Laut Auskunft von Frau Dr. Ulrike Brunner hat sie die Wohnung von ihrem Vater übernommen. Ein Mietvertrag vom 18.12.1948 wurde dem Sachverständigen bei der Befundaufnahme zu Verfügung gestellt.

Laut schriftlicher Auskunft der KCH – Unternehmungsgruppe – (Verpflichtete Partei) ist die Wohnung unbefristet vermietet.

Des Weiteren ist an zu führen, dass dem Sachverständigen keine Auskunft über eine etwaige hinterlegte Kautionserteilt wurde.

Gemäß Vorschreibungsliste - Zinsliste vom 09.10.2024 beträgt die monatliche Nettomiete € 562,25.

2.1. Ermittlung des jährlichen Reinertrages				
	Fläche in m²	Miete p.m. /m²	Monatsmiete	Jahresrohertrag
			€562,25	
				€ 6.747,00
Jahresrohertrag				€ 6.747,00
Bewirtschaftungskosten in %				
pauschal (vom Jahresrohertrag)		20,00 %	€ 1.349,40	
Mietausfallwagnis (vom Jahresrohertrag)		5,00 %	€ 337,35	
Instandhaltung		0,2% des Neubauwertes		€ 1.462,35
		Summe		
		Bewirtschaftungskosten		€ 3.149,10
Jahresreinertrag				€ 3.597,90

2.2. Ertragswert		
Kapitalisierungszinssatz	1 %	
Restnutzungsdauer		
ca.	80 Jahre	
Kapitalisierung	Restnutzungsdauer	
Vervielfältiger V	54,8882	
Ertragswert		€ 197.482,25

Bei der Verkehrswertermittlung wird der Sachwert im Verhältnis zum Ertragswert 1 zu 1 gewichtet:

(1.100.754,74) + 197.482,25/2 € 649.118,50

Zuschlag von 10% aufgrund des Alters der Mieterin € 64.911,85

Verkehrswert € 714.030,35

Verkehrswert gerundet € 714.000,--

Gemäß §7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen (sog. Marktanpassung). Die Kontrolle ergibt, dass keine weitere Anpassung erforderlich ist.

**BLNr. 26, 223/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 8) -
18.03.2025 (Tag der Befundaufnahme)**

<u>Bodenwert</u>			
Nutzfläche ca.	230,44 m ²		
Grundkostenanteil pro m ²	€ 2 500,00		
		€	576 100,00
anteiliger Bodenwert		€	576 100,00
<u>Bauzeitwert</u>			
Baukosten		€	2 900,00
Wohnnutzfläche ca.	230,44 m ²	€	668 276,00
lineare Alterwertminderung			
gewöhnliche Nutzungsdauer angenommen	130 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes und der durchgeführten Sanierungsarbeiten und Instandsetzungsarbeiten)			
Alter des Gebäudes angenommen	50 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung der Sanierungsarbeiten)			
Wertminderung in %	38%	€	253 944,88
		€	414 331,12
Bauzeitwert		€	414 331,12
<u>Sachwert</u>			
gebundener Bodenwert		€	576 100,00
Bauzeitwert		€	414 331,12
		€	990 431,12
Balkon (3,70 m ²) pauschal bewertet mit € 1.000,- pro m ²		€	3 700,00
Sachwert		€	994 131,12

BLNr. 26, 223/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 8)

Laut übermittelter Vorschreibung der – IMMOCENTRAL Immobilientreuhand GmbH vom 08.10.2024 betragen die monatlichen Betriebskosten gesamt € 815,73.

Bestandsverhältnis

Hinzuweisen ist, dass bei der Befundaufnahme Frau Eva Pjrek-Ottawa anwesend war.

Laut Auskunft von Frau Eva Pjrek-Ottawa ist sie die Hauptmieterin der bewertungsgegenständlichen Wohnung.

Laut schriftlicher Auskunft der KCH – Unternehmungsgruppe – (Verpflichtete Partei) ist die Wohnung unbefristet vermietet.

Des Weiteren ist an zu führen, dass dem Sachverständigen keine Auskunft über eine etwaige hinterlegte Kautionserteilt wurde.

Ein Mietvertrag wurde dem Sachverständigen nicht übermittelt.

Gemäß Vorschreibungsliste - Zinsliste vom 09.10.2024 beträgt die monatliche Nettomiete € 513,88.

2.1. Ermittlung des jährlichen Reinertrages			
Fläche in m²	Miete p.m. /m²	Monatsmiete	Jahresrohertrag
		€ 513,88	€ 6.166,56
Jahresrohertrag			€ 6.166,56
Bewirtschaftungskosten in %			
pauschal (vom Jahresrohertrag)	20,00 %	€ 1.233,31	
Mietausfallwagnis (vom Jahresrohertrag)	5,00 %	€ 308,33	
Instandhaltung	0,2% des Neubauwertes		€ 1.336,55
Summe Bewirtschaftungskosten			€ 2.878,19
Jahresreinertrag			€ 3.288,37

2.2. Ertragswert	
Kapitalisierungszinssatz	1 %
Restnutzungsdauer ca.	80 Jahre
Kapitalisierung Vervielfältiger V	Restnutzungsdauer 54,8882
Ertragswert	€ 180.492,71

Bei der Verkehrswertermittlung wird der Sachwert im Verhältnis zum Ertragswert 1 zu 1 gewichtet:

$(994.131,12) + 180.492,71/2$ € 587.311,92

Verkehrswert € 587.311,92

Verkehrswert gerundet € 587.000,--

Gemäß §7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen (sog. Marktanpassung). Die Kontrolle ergibt, dass keine weitere Anpassung erforderlich ist.

**BLNr. 27, 105/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 7A) -
03.10.2024 (Tag der Befundaufnahme)**

<u>Bodenwert</u>			
Nutzfläche ca.	85,70 m²		
Grundkostenanteil pro m²	€ 2 500,00		
		€	214 250,00
anteiliger Bodenwert		€	214 250,00
<u>Bauzeitwert</u>			
Baukosten		€	2 900,00
Wohnnutzfläche ca.	85,7 m²	€	248 530,00
lineare Alterwertminderung			
gewöhnliche Nutzungsdauer angenommen	130 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes und der durchgeführten Sanierungsarbeiten und Instandsetzungsarbeiten)			
Alter des Gebäudes angenommen	50 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung der Sanierungsarbeiten)			
Wertminderung in %	38%	€	94 441,40
		€	154 088,60
Bauzeitwert		€	154 088,60
<u>Sachwert</u>			
gebundener Bodenwert		€	214 250,00
Bauzeitwert		€	154 088,60
		€	368 338,60
Verkehrswert		€	368 338,60

Gemäß §7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen (sog. Marktanpassung). Die Kontrolle ergibt, dass keine weitere Anpassung erforderlich ist.

**BLNr. 28, 63/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 7B) -
03.10.2024 (Tag der Befundaufnahme)**

<u>Bodenwert</u>			
Nutzfläche ca.	50,75 m²		
Grundkostenanteil pro m²	€ 2 500,00		
		€	126 875,00
anteiliger Bodenwert		€	126 875,00
<u>Bauzeitwert</u>			
Baukosten		€	2 900,00
Wohnnutzfläche ca.	50,75 m²	€	147 175,00
lineare Alterwertminderung			
gewöhnliche Nutzungsdauer angenommen	130 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes und der durchgeführten Sanierungsarbeiten und Instandsetzungsarbeiten)			
Alter des Gebäudes angenommen	50 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung der Sanierungsarbeiten)			
Wertminderung in %	38%	€	55 926,50
		€	91 248,50
Bauzeitwert		€	91 248,50
<u>Sachwert</u>			
gebundener Bodenwert		€	126 875,00
Bauzeitwert		€	91 248,50
		€	218 123,50
Verkehrswert		€	218 123,50

Gemäß §7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen (sog. Marktanpassung). Die Kontrolle ergibt, dass keine weitere Anpassung erforderlich ist.

**BLNr. 29, 223/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 9) -
03.10.2024 (Tag der Befundaufnahme)**

<u>Bodenwert</u>			
Nutzfläche ca.	231,17 m²		
Grundkostenanteil pro m²	€ 2 500,00		
		€	577 925,00
anteiliger Bodenwert		€	577 925,00
<u>Bauzeitwert</u>			
Baukosten		€	2 900,00
Wohnnutzfläche ca.	231,17 m²	€	670 393,00
lineare Alterwertminderung			
gewöhnliche Nutzungsdauer angenommen	130 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes und der durchgeführten Sanierungsarbeiten und Instandsetzungsarbeiten)			
Alter des Gebäudes angenommen	50 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung der Sanierungsarbeiten)			
Wertminderung in %	38%	€	254 749,34
		€	415 643,66
abzüglich Investitionsrückstau angenommen € 500,- pro m²		€	115 585,00
Bauzeitwert		€	300 058,66
<u>Sachwert</u>			
gebundener Bodenwert		€	577 925,00
Bauzeitwert		€	300 058,66
		€	877 983,66
Balkon (3,70 m²) pauschal bewertet mit € 1.000,- pro m²		€	3 700,00
Verkehrswert		€	881 683,66

Gemäß §7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen (sog. Marktanpassung). Die Kontrolle ergibt, dass keine weitere Anpassung erforderlich ist.

**BLNr. 30, 102/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 13) -
03.10.2024 (Tag der Befundaufnahme)**

Bodenwert

Nutzfläche ca.	78,08 m²	
Grundkostenanteil pro m²	€ 2 500,00	
		€ 195 200,00
anteiliger Bodenwert		€ 195 200,00

Bauzeitwert

Baukosten		€ 2 900,00
Wohnnutzfläche ca.	78,08 m²	€ 226 432,00
lineare Alterwertminderung		
gewöhnliche Nutzungsdauer angenommen	130 Jahre	
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes und der durchgeführten Sanierungsarbeiten und Instandsetzungsarbeiten)		
Alter des Gebäudes angenommen	50 Jahre	
(Ansatz unter Berücksichtigung der Sanierungsarbeiten)		
Wertminderung in %	38%	€ 86 044,16
		€ 140 387,84
Bauzeitwert		€ 140 387,84

Sachwert

gebundener Bodenwert		€ 195 200,00
Bauzeitwert		€ 140 387,84
		€ 335 587,84
Balkon (14,00 m²) pauschal bewertet mit € 1.000,- pro m²		€ 14 000,00
		€ 349 587,84
Gemäß §7 LBG erfolgt ein Marktzuschlag von 10% aufgrund der erhöhten Nachfrage nach Wohnungen in gutem Erhaltungszustand und in dieser Lage		€ 34 958,78
Verkehrswert		€ 384 546,62

**BLNr. 31, 129/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 14) -
03.10.2024 (Tag der Befundaufnahme)**

<u>Bodenwert</u>			
Nutzfläche ca.	97,60 m ²		
Grundkostenanteil pro m ²	€ 2 500,00		
		€	244 000,00
anteiliger Bodenwert		€	244 000,00
<u>Bauzeitwert</u>			
Baukosten		€	2 900,00
Wohnnutzfläche ca.	97,6 m ²	€	283 040,00
lineare Alterwertminderung			
gewöhnliche Nutzungsdauer angenommen	130 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes und der durchgeführten Sanierungsarbeiten und Instandsetzungsarbeiten)			
Alter des Gebäudes angenommen	40 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung der Sanierungsarbeiten und des Ausbaus des Dachgeschosses)			
Wertminderung in %	31%	€	87 742,40
		€	195 297,60
Bauzeitwert		€	195 297,60
<u>Sachwert</u>			
gebundener Bodenwert		€	244 000,00
Bauzeitwert		€	195 297,60
		€	439 297,60
Balkon (15,30 m ²) pauschal bewertet mit € 1.000,- pro m ²		€	15 300,00
		€	454 597,60
Gemäß §7 LBG erfolgt ein Marktzuschlag von 10% aufgrund der erhöhten Nachfrage nach Wohnungen in gutem Erhaltungszustand und in dieser Lage		€	45 459,76
Verkehrswert		€	500 057,36

**BLNr. 32, 126/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 15) -
03.10.2024 (Tag der Befundaufnahme)**

Bodenwert

Nutzfläche ca.	94,40 m ²	
Grundkostenanteil pro m ²	€ 2 500,00	
	€	236 000,00
anteiliger Bodenwert	€	236 000,00

Bauzeitwert

Baukosten		€	2 900,00
Wohnnutzfläche ca.	94,4 m ²	€	273 760,00
lineare Alterwertminderung			
gewöhnliche Nutzungsdauer angenommen	130 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes und der durchgeführten Sanierungsarbeiten und Instandsetzungsarbeiten)			
Alter des Gebäudes angenommen	40 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung der Sanierungsarbeiten und des Ausbaus des Dachgeschosses)			
Wertminderung in %	31%	€	84 865,60
		€	188 894,40
Bauzeitwert		€	188 894,40

Sachwert

gebundener Bodenwert		€	236 000,00
Bauzeitwert		€	188 894,40
		€	424 894,40
Balkon (15,30 m ²) pauschal bewertet mit € 1.000,- pro m ²		€	15 300,00
		€	440 194,40
Gemäß §7 LBG erfolgt ein Marktzuschlag von 10% aufgrund der erhöhten Nachfrage nach Wohnungen in gutem Erhaltungszustand und in dieser Lage		€	44 019,44
Verkehrswert		€	484 213,84

VERKEHRSWERTE GERUNDET

EZ 123, Grundbuch 01508 Oberdöbling, mit den Grundstücksnummern 147, 148/1, 148/2 mit der Adresse 1190 Wien, Döblinger Hauptstraße 56

BLNr. 22, 98/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Geschäftslokal 11+12) - 18.03.2025 (Tag der Befundaufnahme)

EUR 102.000,-
(Euro Einhundertzweitausend)

BLNr. 23, 159/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 3) - 03.10.2024 (Tag der Befundaufnahme)

EUR 412.000,-
(Euro Vierhundertzwölftausend)

BLNr. 24, 224/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 6) - 03.10.2024 (Tag der Befundaufnahme)

EUR 546.000,-
(Euro Fünfhundertsechsvierzigtausend)

BLNr. 25, 250/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 7) - 18.03.2025 (Tag der Befundaufnahme)

EUR 714.000,-
(Euro Siebenhundertvierzehntausend)

BLNr. 26, 223/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 8) - 18.03.2025 (Tag der Befundaufnahme)

EUR 587.000,-
(Euro Fünfhundertsiebenundachtzigtausend)

BLNr. 27, 105/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 7A) - 03.10.2024 (Tag der Befundaufnahme)

EUR 368.000,-
(Euro Dreihundertachtundsechzigtausend)

BLNr. 28, 63/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 7B) - 03.10.2024 (Tag der Befundaufnahme)

EUR 218.000,-
(Euro Zweihundertachtzehntausend)

BLNr. 29, 223/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 9) -
03.10.2024 (Tag der Befundaufnahme)

EUR 882.000,-
(Euro Achthundertzweiundachtzigtausend)

BLNr. 30, 102/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 13) -
03.10.2024 (Tag der Befundaufnahme)

EUR 385.000,-
(Euro Dreihundertfünfundachtzigtausend)

BLNr. 31, 129/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 14) -
03.10.2024 (Tag der Befundaufnahme)

EUR 500.000,-
(Euro Fünfhunderttausend)

BLNr. 32, 126/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 15) -
03.10.2024 (Tag der Befundaufnahme)

EUR 484.000,-
(Euro Vierhundertvierundachtzigtausend)

Wien, am 25.06.2025



Anmerkung:

Dieses Gutachten gründet sich auf die erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich diese ändern, behalte ich mir vor, auch mein Gutachten zu ändern.

Hinzuweisen ist, dass dem Sachverständigen keine Auskünfte über etwaige hinterlegte Kautionen mitgeteilt wurde. Etwaige hinterlegte Kautionen wurden bei den Bewertungsansätzen nicht berücksichtigt.

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802):

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters verweise ich darauf, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich

bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.