

Mag. Markus Hirschler

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

35 E 27/24i

Bezirksgericht Döbling
Obersteinerstraße 20-22
1190 Wien

Mit Beschluss des Bezirksgerichtes 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

B E W E R T U N G S G U T A C H T E N

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 Immobilientreuhand GmbH
- 1.5.10. Energieausweis vom 30.11.2012 – IMMOCENTRAL Immobilientreuhand GmbH
- 1.5.11. Monatliche Vorschreibungen – IMMOCENTRAL Immobilientreuhand GmbH
- 1.5.12. Vorschreibungsliste - Zinsliste vom 09.10.2024 – KCH – Unternehmungsgruppe
- 1.5.13. Wohnungsdatenblätter KCH – Unternehmungsgruppe

1.5.14. Mietverträge

1.5.15. Fotos

**ERTEILTE INFORMATIONEN DER
HAUSVERWALTUNG – 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)

IMMOCENTRAL
Immobilientreuhand GmbH

Verwaltung

Vermittlung

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

K.C.H.-Immobilienconsulting GmbH
Döblinger Hauptstraße 56/11+12
1190 Wien

St. Pölten, am 07.10.2024
Objekt: 1 / 4580 / 120

Objekt: Döblinger Hauptstraße 56, 1190 Wien
Top: Ordination / 11+12
Bestandnehmer: K.C.H.-Immobilienconsulting GmbH
Rechnungsnr.: 250031024
UID: ATU66497908
CreditorID: AT28ZZZ000000007386
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	€ 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 Grüße

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

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

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: AT28ZZZ000000007386
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 Grüße

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

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

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: AT28ZZ000000007386
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 Grüße

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

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

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 Grüße

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

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

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 Grüße

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 Grüße

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

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

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: AT28ZZZ000000007386
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 Grüße

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

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

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			€ 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

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

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: AT28ZZZ000000007386
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 Grüße

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			€ 35,39	€ 440,37

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

Mit freundlichen Grüße

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

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

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: AT28ZZZ000000007386
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 Grüße

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

Vorausschau 2024

IMMOCENTRAL

Immobilientreuhand GmbH

VERWALTUNG

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

VERMITTLUNG

3100 St. Pölten
Herrengasse 3-5
1010 Wien
Seilerstraße 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 Wohnungseigentümergemeinschaft 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

Immocentral Immobilientreuhand GmbH • Verwaltung und Vermittlung von Immobilien

LG St. Pölten • FN 344336 b • UID: ATU 65619501

Bankverbindung: UniCredit Bank Austria AG • Kto.-Nr.: 52952 006 884 • BLZ 12000 • IBAN AT
141200052952006884

II. Betriebskosten:

Unter Berücksichtigung der zu erwartenden Preissteigerungen von externen Betriebskostenpositionen (zBs Gemeindeabgaben, Versicherung usgl.) 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 Wohnungseigentumshobjekte 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. Wohnungseigentümerversammlung 2024:

Im Rahmen der nächsten Wohnungseigentümerversammlung 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:

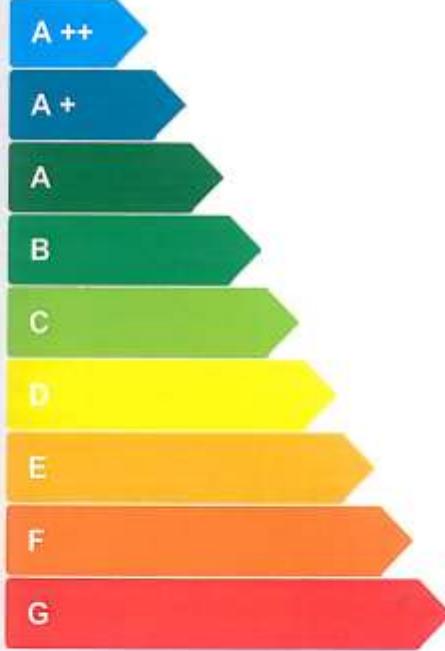
Notwendige laufende Erhaltungsarbeiten werden wir selbstverständlich pflichtgemäß im Bedarfsfall veranlassen, wobei hierfür ein Betrag in Höhe von € 2.000,00 für das Jahr 2024 budgetiert wird.

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
Immobilienhandels-GmbH
Klostergasse 27, 100 St. Pölten
Tel. 02742/348 000 Fax: DW-50

Auszug Energieausweis vom 30.11.2012

Energieausweis für Nicht-Wohngebäude			
gemäß ÖNORM H 5055 und Richtlinie 2002/91/EG		GIB Gesamtinstitut für Bauökonomie	
GEBÄUDE			
Gebäudeart:	Mehrfamilienwohnhaus	Erbaut:	1907
Gebäudezone:	Verkaufsstätte ST-Parterre	Katastralgemeinde:	Oberdöbling
Straße:	Döblinger Hauptstraße 56	KG-Nummer:	1508
PLZ/Ort:	1190 Wien-Döbling	Einliegezahl:	123
EigentümerIn:	Wohnungseigentümergemeinschaft	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:	 <small>ASPECT - DIE PLANER ASPECT - DIE PLANER MTR - M. TRÖGER MIT DER GEWERBEGEWERBEGEWERBE LEHNGUT T: +43 1 898 00 11 F: +43 1 898 00 11</small>

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben 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.

Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

gemäß DINORM H 5055
und Richtlinie 2002/91/EG



GEBÄUDEDATEN

			KLIMADATEN
Brutto-Grundfläche:	329,6 m ²	Klimaregion:	Region N
konditioniertes Brutto-Volumen:	1.480,7 m ³	Seehöhe:	200 m
Charakteristische Länge (lc):	2,21 m	Heizgradtage:	3491 K·d
Kompaktheit (AV):	0,45 m ⁻¹	Heiztage:	307 d
mittlerer U-Wert (Um):	1,22 $\frac{W}{m^2K}$	Norm-Außentemperatur:	-11,6 °C
LEK-Wert:	86,62	Soll-Innentemperatur:	20,0 °C

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

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

ERLÄUTERUNGEN

Endenergiebedarf (EEB):

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

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

*Gebäudeprofil Duo 30° Software, ETU GmbH, Version 4.1.0 vom 20.11.2012, www.etu.de.

2

ERTEILTE INFORMATIONEN DER KCH – Unternehmungsgruppe – (Verpflichtete Partei)

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

Vorschreibungliste - Zinsliste vom 09.10.2024 – KCH – Unternehmungsgruppe

9.Oct.2024 09:35		Vorschreibung		Seite: 3	
Mario Winkler		SB: MARIO 1/6580 DÖBLINGER HAUPTSTRASSE 56, 1190 WIEN, Döblinger Hauptstraße 56, 1190 WIEN		Auswahl: 8001	
Jahr: 2024, Monat: 10					
Topnummer	EUWhite/Kicco V Bestandsnehmer	ZB/Kat	EWZ/INS	MW-Dat-/Net Zahlungsspektrum	EWV
	1190 Wien Döblinger Hauptstraße 56 Kat	TWS:N	120.12		
/15					
* Summe / Leerabrechnungen		Betriebekosten	791,9100	2.094,83	0,00
		Liftbetriebekosten	791,9100	177,64	0,00
					344,70
					0,00
					344,70
** Summe / Leerabrechnungen		Hauptbelastung	0,0000	1.695,82	169,59
		Betriebekosten	892,0100	2.359,64	235,97
		Liftbetriebekosten	892,0100	200,11	20,02
					2.272,47
					2.272,47
*** GEAMTSHÖHEN		Hauptbelastung	0,0000	1.695,82	169,59
		Betriebekosten	1.689,9200	4.454,47	231,97
		Liftbetriebekosten	1.683,9200	377,75	20,02
					6.528,04
**** Summe MWL : Vermietet :					423,58
		Leer			6.953,62
		Gesamt:			
					892,01
					791,91
					1.683,92

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 Kaution erteilt wurde.

Ein Mietvertrag wurde dem Sachverständigen nicht übermittelt.

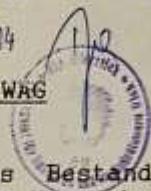
Gemäß Vorschreibungsliste - Zinsliste vom 09.10.2024 beträgt die monatliche Nettomiete € 240,13.

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

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

VEREINBARUNG AL 194

gem. S 16 Abs.1 Zi 5 MRG i.d.F. des 3. WAG



Zwischen Frau Mag. Hilde Seidl als Hauptmieterin des Bestandsobjektes 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 Zi 5 MRG i.d.F. des 3. WAG wie folgt:

1. Die Hauptmieterin verpflichtet sich freiwillig, ohne wirtschaftlichen oder sonstigen Druck zur Bezahlung eines Hauptmietzinses von monatlich öS 2.818,29 ab 1. April 1994 und eines einmaligen pauschalen Schadenersatzes für Mietzinsentgang 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 Liegenschaft zu entrichtenden laufenden öffentlichen Abgaben sowie der Manipulationsgebühr und der gesetzlichen Umsatzsteuer werden hierdurch nicht berührt.
3. Der Mietzins ist gemäß S 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. Rückforderungen 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 einvernehmlich festgelegt wird, daß die Nichteinhaltung oder einseitige Abänderung der vertraglich festgelegten Leistungen durch die Mieterin einen Kündigungsgrund gemäß S 30 Abs 2 Zi 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 Vergebühr wird festgehalten, daß der Jahresbruttomietzins 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

GOTTHARD KLUGER 1.5.94
IMMOBILIENTREUHÄNDER
1040 Wien, Favoritenstraße 10

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 Kaution erteilt 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 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.

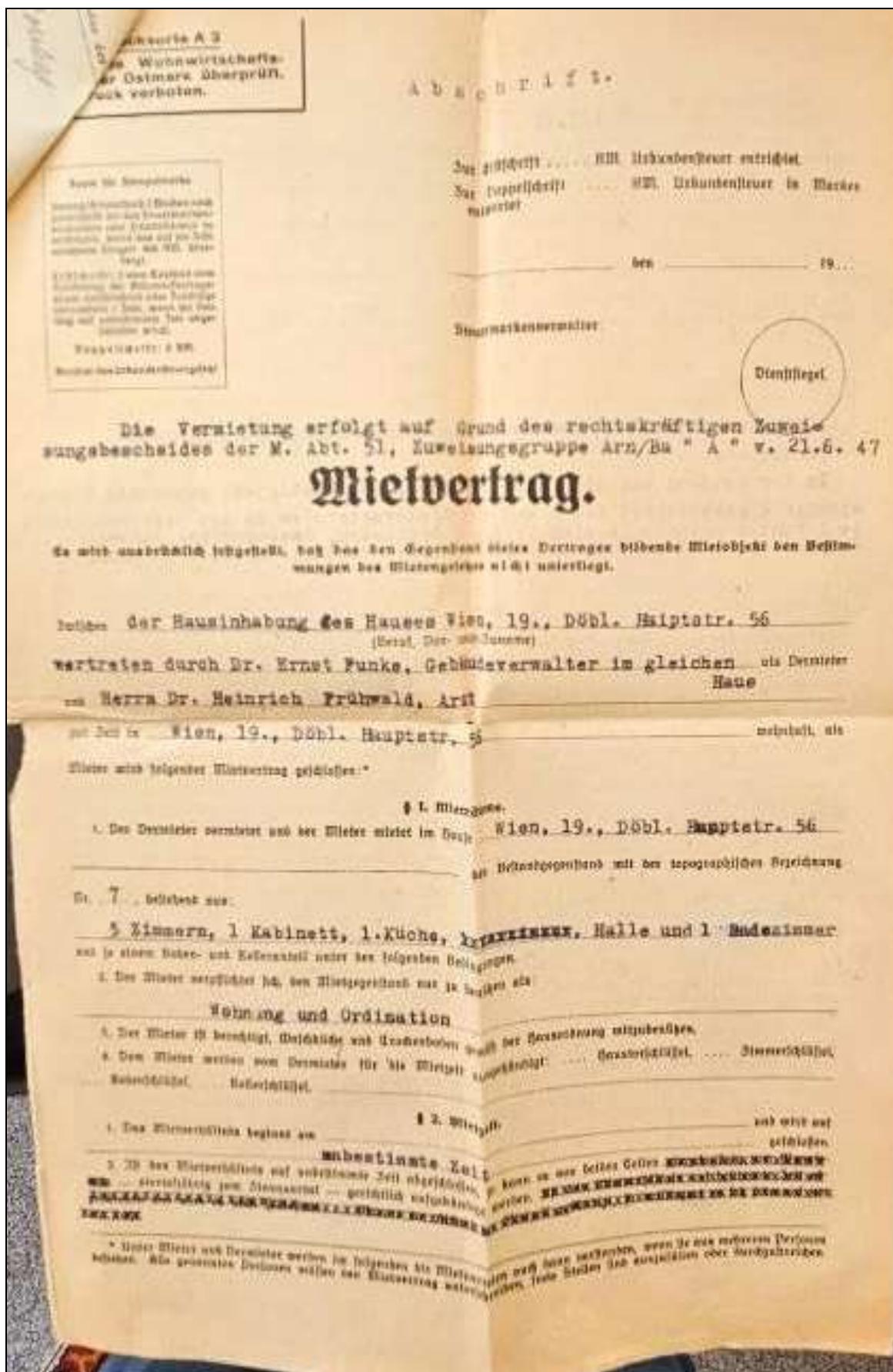
Laut Auskunft von Frau Dr. Ulrike Brunner hat sie die Wohnung von ihrem Vater übernommen. Ein Mietvertrag vom 18.12.1948 wurde dem Sachverständigen bei der Befundaufnahme zu Verfügung gestellt.

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 Kaution erteilt wurde.

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

Mietvertrag vom 18.12.1948



§ 4. Mietzins.

1. Als Mietzins verpflichtet der Vermieter jenes am 1. (spätestens am 1.) eines jeden Monats im vorhinmal einen Betrag von DM 127,-/74 zu entrichten.
2. Zu diesem Betrag hat die auf das Mietobjekt und den Mietgegenstand entfallende Betriebskosten und die regelmäßigeren öffentlichen Abgaben **MÜNZEN** — sich begreifen — so hoch wie vom Mieter befürchtet zu entrichten und den Vermieter zu bezahlen.
3. Der Mieter ist verpflichtet, das Reinigungsgebot in der Höhe der jeweils geltenden geistlichen Dienstzeit an den Nachbargründer zu beenden.
4. Für die Richtigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Abrechnung, sondern auf die Dankart des Gelben zu.

§ 4. Belebtheit und pflichtige Arbeiten in den Mieträumen.

1. Der Mieter verpflichtet, das Mietobjekt in gutem Zustand übernommen zu haben und verpflichtet sich, auszuführen, die Kosten in gutem Zustand zu erhalten, sowie reguläre Beigabengänge unverzüglich zu bezahlen; er verzichtet auf das Recht, die Instandhaltung im Interesse des Mietobjekts vom Vermieter zu fordern.
2. Der Vermieter verpflichtet sich — nur dem Eintritt des Mieters oder, wenn dies nicht möglich ist, — bis spätestens _____ folgende Arbeiten in den Mieträumen vorzunehmen zu lassen:

Keine Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten seitens des Vermieters.

Um der Wohnung befinden sich folgende, zum Mietobjekt gehörende Gegenstände: 1 gekachelter Kamin und ein Biedermeierofen in den Wartezimmern, je 1 runder Biedermeierofen in den Bürozimmern, Gasbadeofen, Badewanne, Waschmaschine und 1 Klimatisations mit geischteter Verkleidung in der Halle.
z.B. Aufstellung von Orgelabförderung, Absicherung des Untergründes, Absicherungsfähnchen.

1. Der Mieter kann gegenüber dem Vermieter mit einer Abgrenzung nur aufzutreten oder die Abgrenzung über Instandhaltungsrecht auszuüben, wenn er dies mindestens zwei Monat vor der Fälligkeit des Mietplatzes vom Vermieter angemeldet hat.
2. In der Wohnung bzw. Schlosswachterwohnung mit dem als der Höhe des Mietgegenstands höher als jede Tasse im Haushalt, so kann der Vermieter das Eigentum nicht kündigen. Er kann nicht mehr kündigen, wenn der Mieter und der Vermieter gleich sind. Die Kündigung ist unzulässig, wenn der Mieter aufzuhören, praktizieren oder studieren kann und ebenfalls und der Vermieter eine entsprechende schriftliche Erklärung abgibt.

§ 5. Benutzung der Mieträume, Unterwerfung.

1. Vermieter und Mieter verpflichten, im Falle ihres Übereinkommens sich mit den übrigen Mietern im Sinne einer gemeinsamen Haushaltsgemeinschaft zusammen zu leben und z. jedem Zweck jede ordentliche Rücksicht zu thun.
2. Der Mieter verpflichtet sich, die gewöhnlichen Einrichtungen lausen und möglichst zu beobachten.
3. Der Mieter darf die Mieträume nur zu den gerecht begründeten Zwecken benutzen. Will er sie zu anderen Zwecken, so ist er der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.
4. Der Mieter darf die Mieträume nur mit Zustimmung des Vermieters unter vermieteten. Die Zustimmung erfolgt ein für allemal. Der Vermieter kann jedoch einer bestimmt Unterwerfung unterordnen oder die Zustimmung widerrufen, wenn gegen den Vermieter ein wichtiger Grund vorliegt.
5. Bei schlechter Unterwerfung kann der Vermieter verlangen, daß der Mieter jedoch nur möglichst, scheinbar jedoch keinen Einfluss auf die Unterwerfung nimmt. Sollte dies nicht, so kann der Vermieter das Haustierrichteramt eine Abmilderung seiner Einflussgewalt kündigen. Diese Kündigung kann er nur unverzüglich geben und nachher, so lange, wie gegen den Vermieter bestehender Gründe erlaubt, auf der Kündigung des Haustierrichteramtes nichts mehr verhindern.

§ 6. Aushebungen und bauliche Veränderungen.

1. Der Vermieter darf Aushebungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder der Mieträume oder zur Absicherung bestehender Gebäude, aber zur Sicherung von Schlüßen unverzüglich werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen.
2. Aushebungen und bauliche Veränderungen, die ^{z.B.} nicht notwendig, aber dennoch unverzüglich sind, dürfen ohne Zustimmung des Mieters vorgenommen werden, wenn der Mieter nur unverzüglich verständigt wird.
3. Sollte der Mieter die Aushebe verhindern, kann ^{z.B.} wieder der Vermieter mittwoch nach ein Durchschlagrecht verhindern und Schadensrisiko verhindern. Diese Art Arbeit kann er nur unverzüglich geben und nachher, so lange, wie gegen den Vermieter bestehender Gründe erlaubt, auf der Kündigung des Haustierrichteramtes nichts mehr verhindern.
4. Bauliche Veränderungen innerhalb des Mietgegenstands bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

§ 8. Instandhaltung der Mieträume.

1. Sollten an den Mieträumen, deren Belebung und Instandhaltung vorgeschrieben steht, bei dem Mieter, jedoch er zu bemerkte, dass er keine Rücksicht durch ihn, seine Familienmitglieder, Beschäftigten, Dienstleister sowie die von ihm beschäftigten Dienstleister, die gegenwärtig unverzüglich verständigt werden, Zuhilfenahme leistet er für diesen, die nach bestmöglichem Umgang mit dem Mieter, bzw. einer elektrischen Eile, oder Nachlieferung, mit dem Mieter oder seinem Dienstleister, nach bestmöglichem Umgang mit dem Mieter oder durch Dachanbau statt vom Mieter bestehende, wichtige Pflichten erledigen wird, reagiert.
2. Der Mieter stellt bei Bedarf, sobald ein bestmögliches Deckblatt nicht vorliegen hat,

§ 4. Witterung

Monats

1. Als Mieter verpflichtet der Mieter, jedem Monat am 1. Januar um 5.00 Uhr einen Betriebskosten- und im Verhältnis eines Betrag von DM 12,50 zu zahlen.
2. Der Mieter verfügt darüber auf das Mietergut unmittelbar entfallenden Betriebskosten und die regelmäßigen öffentlichen Abgaben ~~zu entrichten~~ — also abzuführen —, so sich diese vom Mieter besonders zu erfordern hat.
3. Der Mieter ist verpflichtet, das Reinigungsobjekt in der Höhe der jentige geliebenen geistlichen Vorstellung direkt vor dem Auslaßjungen zu befreien.
4. Für die Richtigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Abrechnung, sondern auf die Unkundt des Gelehrten an.

§ 4. Haushaltung und wöchentliche Arbeit in den Wirtschaften.

1. Der Mieter verpflichtet, das Wirtschaft in guten Nächte übernommen zu haben und verpflichtet da, bestellt auf eigene Rechnung in guten Nächten je einzeln, jede einzelne Beleuchtungen unvergänglich zu bezahlen, er verzichtet auf den Recht, die Instandhaltung im Rahmen des Wirtschafts vom Vermieter zu fordern.
2. Der Vermieter verpflichtet da — vor dem Ende der Mietzeit aber, wenn dies nicht möglich ist; — die pflichtende wöchentliche Arbeit in den Wirtschaften vornehmen zu lassen.

Keine Instandsetzung- und Instandhaltungsarbeiten seitens des Vermieters.

In der Wohnung befinden sich folgende, zum Mietobjekt gehörende Gegenstände: 1 gekachelter Kamin und ein Biedermannsofen in den Wohnzimmern, je 1 runder Biedermannsofen in den Koffizimmo., Gastbadeofern, Badewanne, Waschkuhschel und 1 Kinsatzofen mit gekachelter Verkleidung in der Halle. g.K. Aufreihung mit Segenförderung, Richtung der Bewohner, Anhängerstreit.

1. Der Mieter kann gegenüber dem Vermieter mit einer Abrechnung nur entgegenstehen oder ein Mietungs- oder Verleihungsrecht verlangen, wenn er eine schriftliche Fälligkeit des Vermieters zum Vermieter verpflichtet ist.
2. Ist der Mieter mit Abrechnung nicht als der Nutzen des fälligen Betrages länger als Jahr Tage im Nachhause, so kann der Vermieter das Mietobjekt zurückfordern. Er kann nicht mehr beanspruchen, wenn der Mieter nach vor der Rückgabe steht. Die Rückgabe ist unzulässig, wenn der Mieter aufreihen, permanenten oder mindestens zwei und gleichzeitig nach der Rückgabe einer entsprechend geringe Erklärung reicht.

§ 5. Benutzung der Wirtschaften, Unternehmung

1. Vermieter und Mieter verpflichten, im Raum jedoch untereinander als mit den übrigen Mieter im Sinne einer Gemeinschaftsgemeinschaft zusammen zu leben und in keinem Zweck jede gegenständige Rendite zu über.
2. Der Mieter verpflichtet da, die Wirtschaft und die gewöhnlichen Einrichtungen hantieren und pflegen zu betreuen.
3. Der Mieter darf die Wirtschaft nur zu den vorgesehnen Zeiten benutzen. Will er sie zu anderen Zeiten benutzen, so kommt er zur freihändlichen Zulassung des Vermieters.
4. Der Mieter darf die Wirtschaft nur mit Zustimmung des Vermieters unternehmen. Die Zulassung erfolgt als für allemal. Der Vermieter kann jedoch diese besondere Unternehmung abschrecken oder die Zulassung widerrufen, wenn gegen die Wirtschaft ein wichtiger Schaden besteht.
5. Bei unbefugter Unternehmung kann der Vermieter verlangen, daß der Mieter selbst wie möglich, spätestens jedoch innerhalb eines Wochentaktes die Wirtschaft wiederherstellt. Sollte dies nicht so kann der Vermieter das Kaufmännerechtlich eine Entlastung einer Rückgangsstrafe beanspruchen. Diese Strafe kann er nur unvergänglich gestellt werden, sobald er die gegen den Unternehmer berechtigten Gründe erfüllt hat oder nachdem die Fälligkeit der Rücknahme des Kaufmännerechtlichen Strafes verstrichen ist.

§ 6. Ausbesserungen und bauliche Veränderungen.

1. Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder der Wirtschaft oder zur Absicherung bestimmter Gründen oder zur Befreiung von Schäden notwendig waren, auch eine Zulassung des Mieters vornehmen.
2. Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die ¹⁹²¹ nicht unerlaubt, aber trotzdem noch nicht ohne die Zustimmung des Mieters vorgenommen werden, wenn der Mieter nur ausreichend bezeichnend.
3. Sollte der Mieter die Arbeit selbst nicht, kann er Mieter zulassen und ein Ausbesserungsrecht erlangen und bauliche Veränderungen. Diese Rechte haben den jedoch zu einem so großen Maße, daß sie den Mieter vor dem verhindern kann, dass er einen wichtigen und wichtigen Grund rechtlich beschwerlich.
4. Bauliche Veränderungen innerhalb des Wirtschaftsgebäudes ist freiwillig zulässig oder ebenfalls beschwerlich.

§ 8. Instandhaltung der Wirtschaften.

1. Sollten es den Wirtschaften, deren Instandhaltung nicht möglich ist, so kann der Mieter, jedoch er es benötigt, ausgleichen.
2. Der Mieter kommt dem Vermieter die Kosten, die auf den Raum durch die oben genannten Kosten, ausgeschlagen. Vermieter kann die auf den Vermieter entfallenden Kosten nicht auf Dritte, dass der elektrischen Kraft oder Hochleitung, mit dem Mieter oder Betreiber vertraglich, nicht auf die Kosten des Raumes oder durch Veräußerung eines vom Mieter übernommenen Objekts übertragen werden, sollte solche Kosten.
3. Der Mieter erhält die Kosten nicht, auf die ¹⁹²¹ keine Bedeutung nicht ausgleichen kann.

B e i b l a t :

zum Mietvertrag Dr. Heinrich Frühwald
für 7, Döbl. Hauptstr. 36.

- 1.) Der Mietzins gemäß § 3 des Mietvertrages wird mit Rücksicht darauf, daß der Mieter Bombenschäden in der Wohnung auf seine Kosten beheben läßt, auf der Basis des 5000 fachen Friedensmietzinses von z. 4600,-(d.i. K 3500 abzuglich K 900 für die abgetrennte Mansarde Tür 7a), wie sie für die gesetzliche Mietzinssenkung von Mieterschutzwohnungen gilt, berechnet.
Sollten die derzeit allgemein geltenden Mietzinsen eine Erhöhung erfahren oder die derzeit geltende Ansatz der Betriebskosten und öffentlichen Abgaben erhöht werden oder Betriebskosten oder öffentliche Abgaben neu eingeführt werden, verpflichtet sich der Mieter einen diesen Erhöhungen entsprechenden Anschlag 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 Benützung des allgemein zugänglichen Teiles des Gartens im gleichen Ausmaß wie den anderen Mietern zu. Derzeitiges Entgelt p 10,- im Vierteljahr neben dem Mietzins (§ 3). Für die Mauer der Grablandaktion steht dem Mieter außerdem das Recht zu, einen zugeschweisten Teil des Gartens zu bebauen, der Mieter hat jedoch kein Anrecht auf die Nutzung der Gartenfrüchte.
- 3.) Der Mieter erhebt Anspruch auf die Benützung des Aufzuges. Die Kosten des Betriebs und Instandhaltung dieser besonderen Aufwendung hat der Mieter nach dem jeweils im Haus gültenden Aufzugschlüssel neben dem Mietzins (§ 3) zu bezahlen.
- 4.) Im Interesse des Raumes und auch des Mieters wurde in seiner Wohnung ein Absperrventil für die Wasserversorgung der Leitung in die wasserführende eingebaut. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, daß das Auf- und Absperren des Ventils ausschließlich durch den Hausbewohner über Weisung des Vermieters zu erfolgen ist.
- 5.) Der Mieter nimmt die Haurordnung zur Kenntnis.
- 6.) Beide Teile verzichten auf das Recht der Anfechtung wegen Verletzung über die Hülfe des wahren Vertrages.
- 7.) Die Kosten der Errichtung und einer Vergabeurkundung dieses Mietvertrages trägt der Mieter.
- 8.) Aus gehörsamen Gründen bleibt das Original des Mietvertrages in Händen des Vermieters, der Mieter erhält eine Abschrift.

§ 9. Beziehen der Ministranten nach den Ordnungen.

gewiss hat ein von ihm Beauftragter kann zu gleichem Interesse, als die Notwendigkeit unerlässlicher
Vorkehrungen.

er bestreitet aber sein Begehrungen vor Gericht verneinen, so soll er die Dienste vom alten mit den Diensttagen von 8 bis 12 Uhr beenden.

so Witterungsunterschiede geblümt, so darf es aber nun zweifelhaft sein ob diese mir den Witterungstypen zuerst gezeigt haben.

These will either forget, keep the volume and its importance between parties.

§ 10. Verschärfung der Strafe.

In Zustandsnot bei Überschreitung der Mindestabstände mit überlieferten Maßnahmen zu verhindern.

8.13. Registration permitting for Microsoft.

Summ. Das Stützgewicht ist durch Mittlere Rüstung bei Dromedaren entsprechendem Gewicht der Hörner, Pferden, usw., so erhöht das Widerstand des Tieres für den Schlag, was bei Dromedaren nicht erzielt, da die Hörner nach dem Abziehen des Tieres eine Zeit lang ihre ganze Kraft wiederherstellen werden müssen. Die Füllung besteht aus zwei Teilen der verarbeiteten Hörner, welche zusammen für ein Jahr und zwölf Monate so leicht sind, wenn das Dromedar sie um einen Kugelkopf aufzusetzen benutzt hat.

2. 11. Всевозможные изображения на Швейцарии.

...the Revolutionary Notes Turned[®] notes become eligible.

8-18. *Scutellaria* *Trifoliaeflora*

Wiederholung der Sitzungen am 15. und 16. Februar 1933.

Staphylococcus *albus*

Hausgemeinschaftsordnung.

Die secessionistische Freiheitsbewegung im Staat des Rheinlandes gegen die Kaiserherrschaft war auch jenseit der Grenzen und darüber hinaus sehr stark, da vor allen anderen westdeutschen Staaten gleichzeitig nicht nur von den Eltern des Sohnes der Deutschen zur Domäne geworden waren. Diese beiden Staaten schlossen sich bald nach Unabhängigkeit des Kaiserreichs zusammen und bildeten eine gemeinsame Regierung.

Bi Die Wirkungsart Hausschneiders aufnahmbar
veröffentlicht hierzulande erstmals im Folgenden:

Revolutionärer Staatsrat Berlebke, J. B. kurz Berlebke einer alten protestantischen Familie, nach Soester Geistlichkeit, kurz Eleazarus benannt, Domherr zu Münster und als katholischer Geistlicher und Theologe vor allem in den Niederrheinischen Städten und in der Kurpfalz tätig, wurde Hochschulprofessor der Theologie in Bonn.

Unterstellung des Ausbildungsbüros und Ausbildungsort unter den Betrieb, nach Bedürfnis, auf Kreisgebiet verteilt.

Reitlingsgasse 10 und 12, 1010 Wien
oder nach Angabe eines passenderen Tages.

Фундаментальная важность для выставления нет видов

Blütenknospen und Blütenstände zeigen leichtes Nachlassen, während sich weiterhin Blütenknospen zeigen, die sich weiter ausbreiten.

Wiederholung von Minuten und Tagen statt, Minutenwertsatz zu mind. zehn, bei regelmäßigen Wiederholungen von Minuten und Tagen statt, Minutenwertsatz zu mind. zehn, bei regelmäßigen Wiederholungen von Minuten und Tagen statt, Minutenwertsatz zu mind. zehn, bei regelmäßigen

www.mca.com/marketplace.aspx?CategoryID=10000000000000000000000000000000

Ergebnisse eines sozialen Mittelmaßes, jedoch
an den Datenbasis befristet werden. Stufen:

Einheiten der Gemeinschaften mit dem Ziel einer stetigen geistlichen und sozialen Entwicklung. Dafür muss man immer im Schärfsten holen ein, in z. B. Kontrollen und Beispiele, welche die Pioniere erhalten müssen, die behauptete Gemeinschaften verlassen.

Der Dolken ist die Waffe, die nach den Ausschreibungen des Generals zu benutzen ist. Die Dolke sind auf dem besten Stahl gearbeitet und geschärft worden. Der Säbel ist aus Eisen und kann nicht gebrochen werden. Der Dolken ist aus Eisen und kann nicht gebrochen werden.

Die Bedeutung von Hoffnungen und Sorgen des jugendlichen Geschlechtspaares auf die Zukunft der Beziehung, die Bedeutung, das jüngste Erleben und auch sonst neue Bedeutung der Beziehung, die Veränderung von Hoffnungen und Sorgen über die Zukunft der Beziehung führen.

Dem Sozial- und Wirtschaftsministerium gegenüber
wurde in den Sälen der Abgeordneten zu der Zeit von 12 Uhr
bis 14 Uhr einiges verhandelt zu halten.

Walls der Eltern mit einem bes. Vertrag, der den
Vater aber nicht zur Haushaltung verpflichtet, ist er verpflichtet, bei
seinem Sohn und Tochter unter den Eltern Haushaltung zu le-
ben, und zwar nach oben, wenn er noch ehehaft ist, so
dass er keinen anderen Wohnungssitz als den Eltern hat.
Die Eltern je schieden ih. Sohne führen im gemeinsamen Besitz
die Eltern die Haushaltung fort, die Eltern führen
die Eltern die Haushaltung zusammen in einer, und das
Eltern die nicht kann, treten die Zuständigkeit der Eltern je
entweder dem gewissen Eltern zugeschlagen.

4) Die Erhaltung von Bausatzteilen
im Blätter und anderen zu festigen?

Gesamtheit des Zeitraums tradiertes ist die der
Höflichkeit und Höflichkeit, Distanzierung von Begegnungen
und Auseinandersetzung. Die von Erziehungsaufgaben, erziehenden durch
und bestimmen Begegnungen von LehrerInnen bei den
Erziehungsaufgaben.

jetzige Helles und helleste ob jetzter Thüring-
steigste Erinnerung gekreuzter Einsichten.

Berücksichtigt werden kann die gesuchte Schätzgenauigkeit der Beobachtung und die Größe des Fehlers.

Derzeitige Verhandlungen über die Ausarbeitung eines neuen Gesetzes sind nicht von Erfolg zu erwarten, schreibt Pichler.

abhangschaftige Entwicklung der Teilchen (Ketten mit 100, 1000, 10000, 100000 Teilchen) zeigt keinen Unterschied zwischen zufällig und deterministisch. Simulation zeigt quasi statische

Die Reformation hat Böhmen zum von Süden nach Norden ausgewanderten Bevölkerungsüberschuss wie, das Wissen um Erziehungsmethoden und -gegenwart, auch jenseits eines Großteils des Böhmischen Regens, von größter Fülle bzw. entsprechender Lücke der Ritter und Edelleute in den Städten, ebenso wie bei den gebildeten Bürgertümern einer böhmen-eingeschlossenen (B. nicht bei Bevölkerungsteilen der Stadt, Ritter und Böffen).

Die Herstellung jeglicher Produktionsstufen des Elektrolytver-
wes nicht der Betreiber eines strömungsfähigen Wasserstoffes.

In zweiter Fassung war kein Formular abgedruckt, sondern der Text für Rechnung von Fachärzten, Apothekermeistern, Pharmazeuten usw. einzufüllen bestimmt und Rechnungen über die Arznei zu erstellen.

Die Ergebnisse der Untersuchungen
durchsetzen mit Rücksicht auf den Verlust von
Bewegungsfreiheit und Veränderung des bestehenden Beziehungs-
verhältnisses zwischen Patienten und Pflegepersonal.

Das schlechteste Schauspiel seines Lebens, brach er
Schlafespielen entzweit, interessant zu hören gewesen, und
der die Eltern beiden Reichen sei: unerträgliche Eltern!
Doch das lange sein Wagnis, was er eine schwere
Körperkrankheit war, und der leidende
die 12 Jahre Litten ist. Die Rückkehr aus dem Gewerbe
in Sachen, gewünschte Flüsse und plötzlich 20 Jahre Erfahrung
die unerträgliche Erkrankung und plötzlich 20 Jahre Zeit.
Die Mutter, die ein Kind der Eltern, eines nach dem
anderen die vier Gedanken gehabt werden soll, kann nur
Friedenszeit nicht mehrzeitig erwarten. Das Kindchen während
Schlafespielen kann wieder und wieder unbekümmert
und verdeckt in allen, heraustratzen Sätzen und sonst
Dramatisches sei Ihnen klar. Das Kind kann die Freiheit
der Freiheitlosen des Theaters auch nicht, denn jetzt
ist Zeit zum Leben. Das ist ein September leicht grüngrüne
Zeit und beständige. Eine beständige Veränderung kann
nichtsdestoweniger werden, wenn eine Veränderung im Bereich
derer, welche eben die Freiheitlosen sind. Das ist

Wiederholung des Testamentsurkundes abgesetzt oder auf den letzten Willen.

Das beständige Übermaß der Körperwärmestellung wird höchstens von 1 bis 20 Uhr in beiden geahnt, und zwar erst, als die Temperatur an den Fußflächen nicht unter 36,0 Grad Celsius fällt, was im Durchschnitt etwa 12 Stunden dauert. Das bedeutet die anstrengende thermotropische Reaktion der Beinmuskulatur überwiegend. Das System des Beins und Obermaßes wird spätestens abends.

Eine sehr kleine Partie, aber sehr wichtige wurde
heute in Berlin gestohlen. Sie ist bei dieser Gelegenheit
auf unanonyme Zeitung. Der Mörder versteckt sie
in Belegungseinheiten in einer Bank zu zerstören; er ver-
steckt unter einem Betonplatte gesetzten auf Bodenring
einer ungefähr 1000 Kilogramm wiegenden Art. Es ist kein, ich
sage keinem der Berliner zu helfen.

4) Im Ergebnis der allgemeinen öffentlichen Ordnung

Ziffernspiel rückt vor vom heutigen abe sicher längst
bedeutungsvolle untergegangen; diese heutige Bezeichnung
hat keine Bedeutung mehr für die Zukunft.

Die bestehenden Berufsbüros betreiben die drei Ausstellung- und Versuchsgärten bei Tiefbauamt überliefert und unter der Leitung und unter der Leitung der Betriebsleiter sind sie zu bewirtschaften, wenn darüber etwas verhandelt wird.

Hilfe. Hilfe und Freunde fliehen nicht mit einer Zeit, sondern werden.

Der Vertrag zwischen dem Kaiser und dem Reichstag ist ein Vertrag, der die Rechte des Reiches auf die Rechte des Kaiserreichs ausweitet.

Schließlich aber bestätigte Baudissel den offiziellen Bekanntmachungen und Nachrichten und verbreitete diese unter dem Druck der Russen weiter. Schließlich wurde der Schleswiger Erzbischof zwischenzeitlich wegen Mängler Dekretalsrichter (Bischof von Bremen) bestimmt. Reiter und Brotzmann als

Die Theorie des Tsch. und Frischbarts ist die, daß die ethnischen Gruppenzüge, wie Sonnenkult, Dämon- und Geisterkult, Wasser- und Erdbeschwörung, Siedlung und andere Elemente der Kultur und Religionen nicht zusammen mit dem Menschen übertragen werden, wenn sie nicht weiterhin ihre eigene Kultur erhalten. Die einzige Menge, die nicht weiterhin erhalten bleibt, ist die Sprache. Diese Theorie ist in zeitlicher Hinsicht als sehr gut zu bezeichnen.

Das Bildwerkebüro ist ein freiberufliches Unternehmen, das Bilder und Illustrationen für Buchproduktionen (z.B. Kinderbücher), Zeitungen und Zeitschriften, Werbung, Werbemittel und andere Medien erstellt.

Dr. jur. Ernst Fuchs
Rechtsanwalt-Notar-Med.
in Berchtesgaden

10.12.40, 18, 6, 44

Dr. Michael F. Gould, Jr.

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 Kaution erteilt 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 (Leerstehung)

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 (Leerstehung)

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

Laut übermittelter Vorschreibung der – IMMOCENTRAL Immobilientreuhand 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 Immobilientreuhand 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 Immobilientreuhand 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 Immobilientreuhand 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:

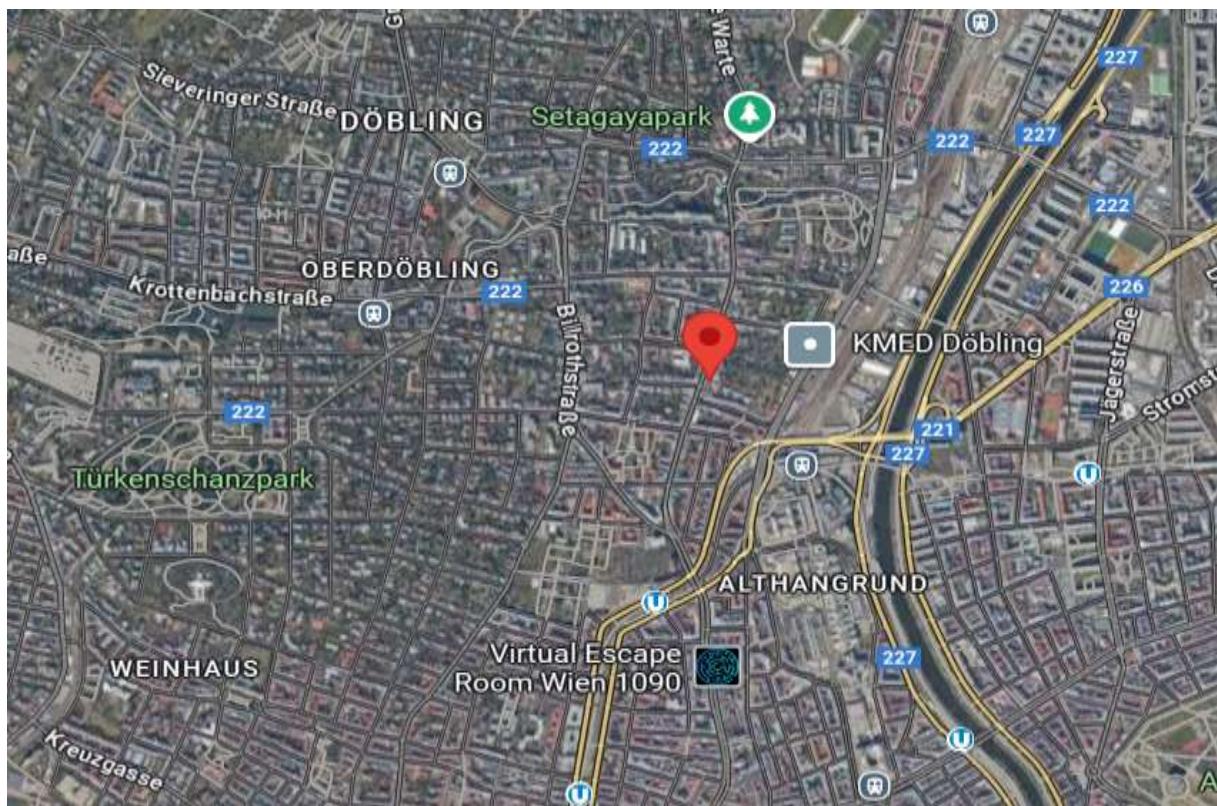


Abbildung 3:

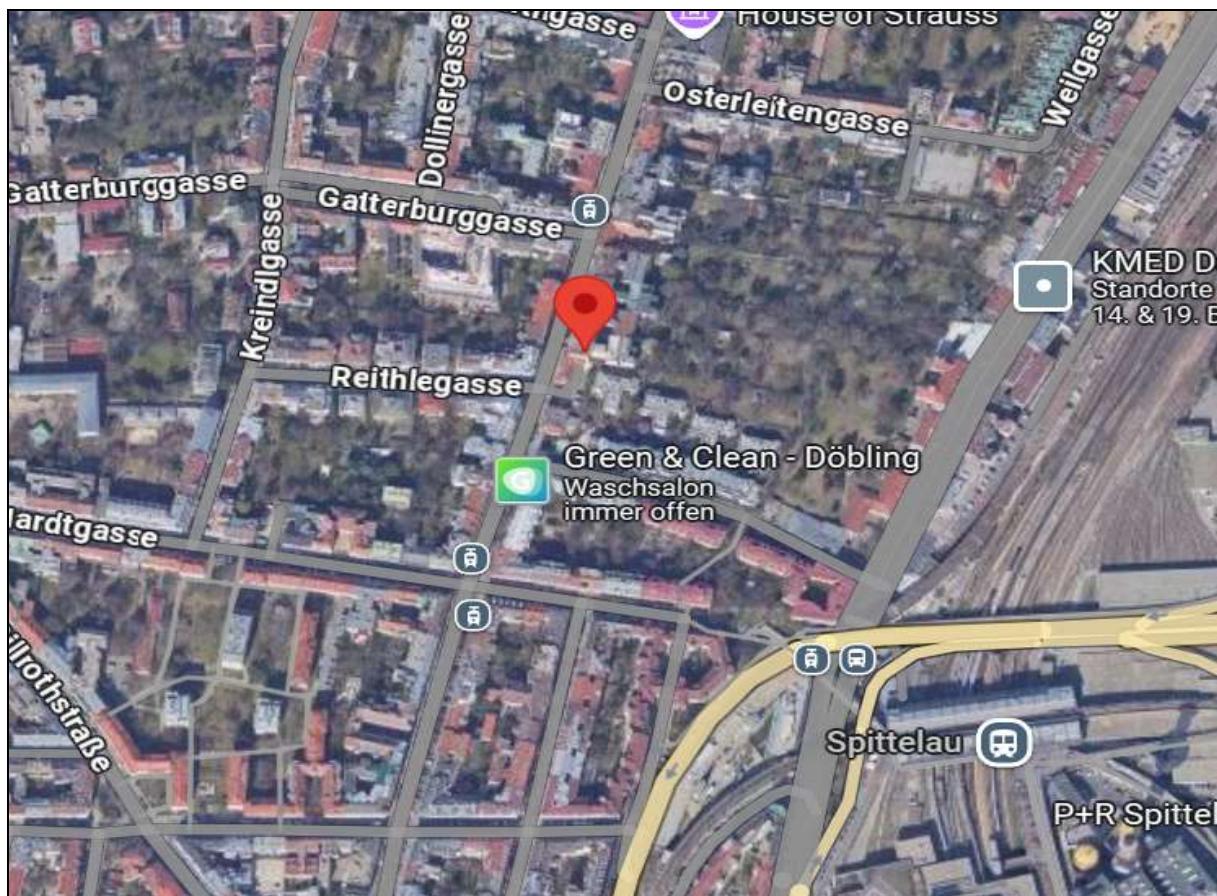
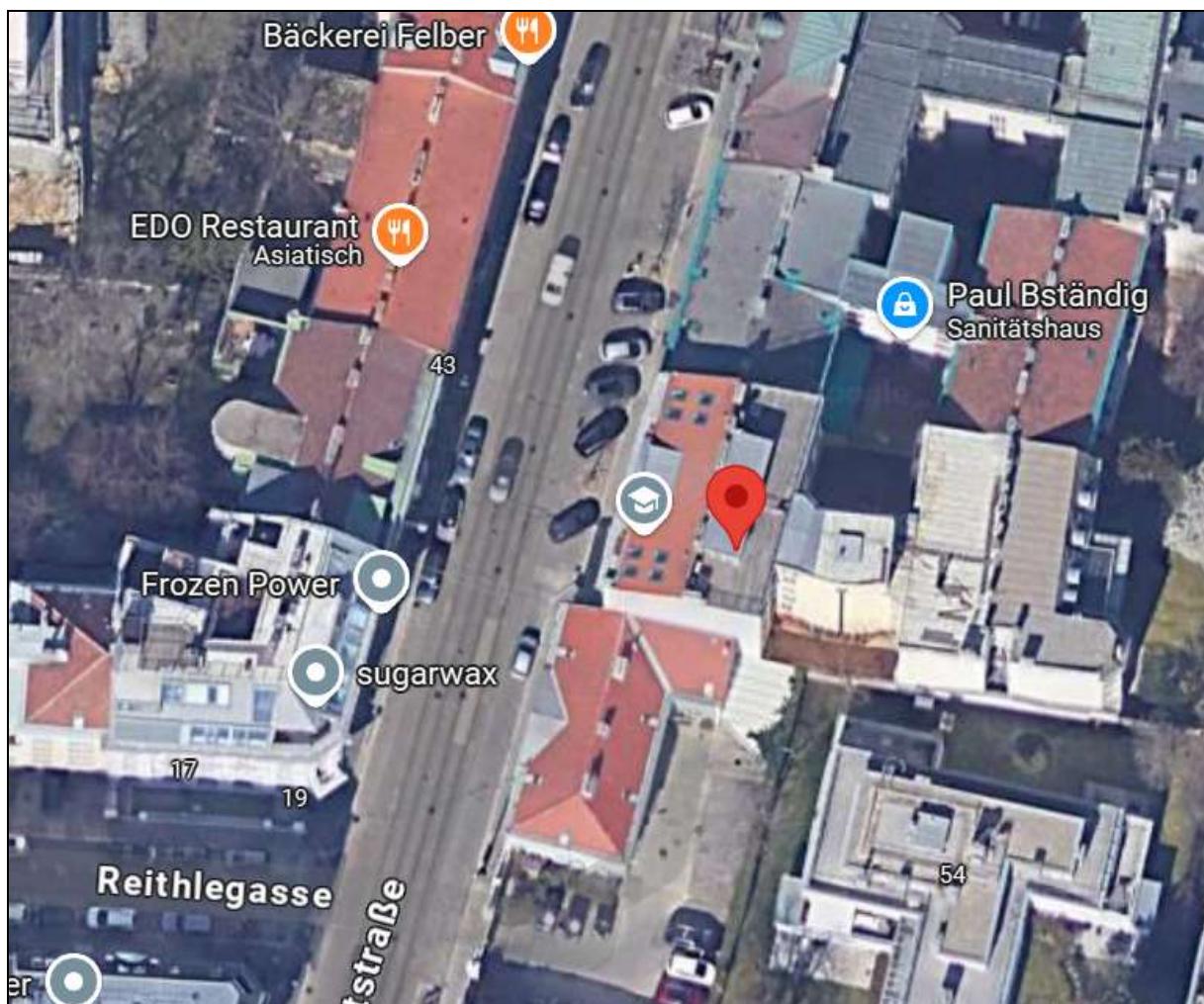


Abbildung 4:



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

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

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

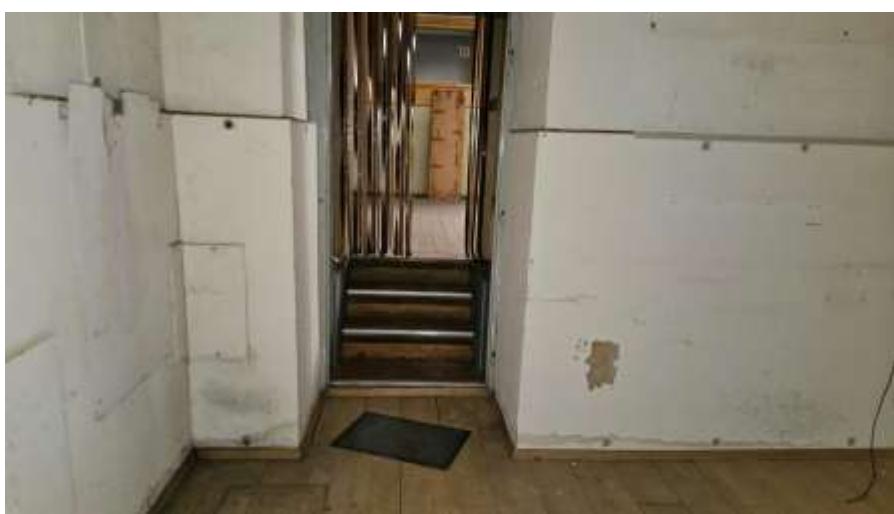
Raum: Holzboden, Wände und Decke gestrichen

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 Speiseaufzug (im Vorraum) in den Hochparterre-Teil führend. Der Speiseaufzug 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 unserem 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 Feuchtigkeits-Schaden 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:

- Vorraum: Parkettboden, Wände und Decke gestrichen
- Küche: Parkettboden, Wände und Decke gestrichen
- Flur: Parkettboden, Wände und Decke gestrichen
- Zimmer: Parkettboden, Wände und Decke gestrichen
- WC: Boden verfliesst, Wände und Decke gestrichen, Stand – WC
- Badezimmer: Boden verfliesst, Wände und Decke gestrichen, Handwaschbecken, Badewanne
- Zimmer: Parkettboden, Wände und Decke gestrichen
- Zimmer: Parkettboden, Wände und Decke gestrichen
- Loggia:

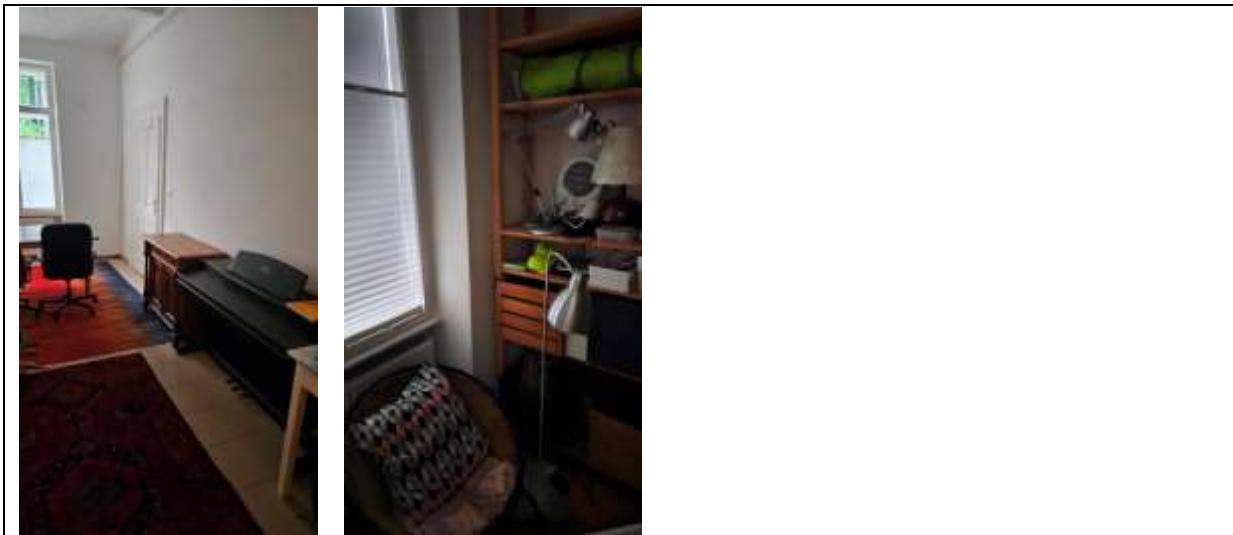
Souterrain:

- Flur: Steinboden, Wände und Decke gestrichen
- WC: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen, Stand – WC
- Abgang: Steinboden, Wände und Decke gestrichen
- Zimmer: Boden verfliesst, Wände und Decke gestrichen, Handwaschbecken
- Zimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen









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

Lage: Mezzanine

Beheizung: Laut Auskunft von Herrn Dr. Christian Wolf (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 verfliesst, Wände und Decke gestrichen, Handwaschbecken

Nische: Boden verfliesst, Wände und Decke gestrichen

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

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

Magazin: PVC – Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

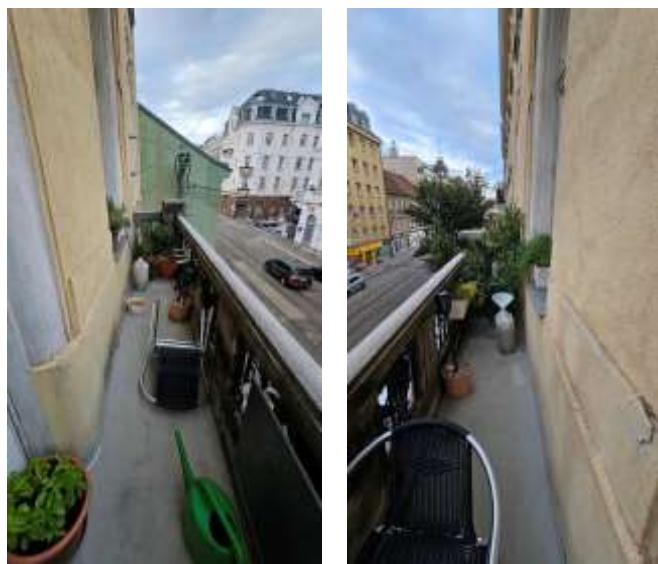
Flur: Parkettboden, Wände und Decke gestrichen

- 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 verfliesst, Wände zum Teil verfliesst und gestrichen, Decke gestrichen, Stand – WC

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

Zimmer: Teppichboden, Wände tapeziert, Decke gestrichen

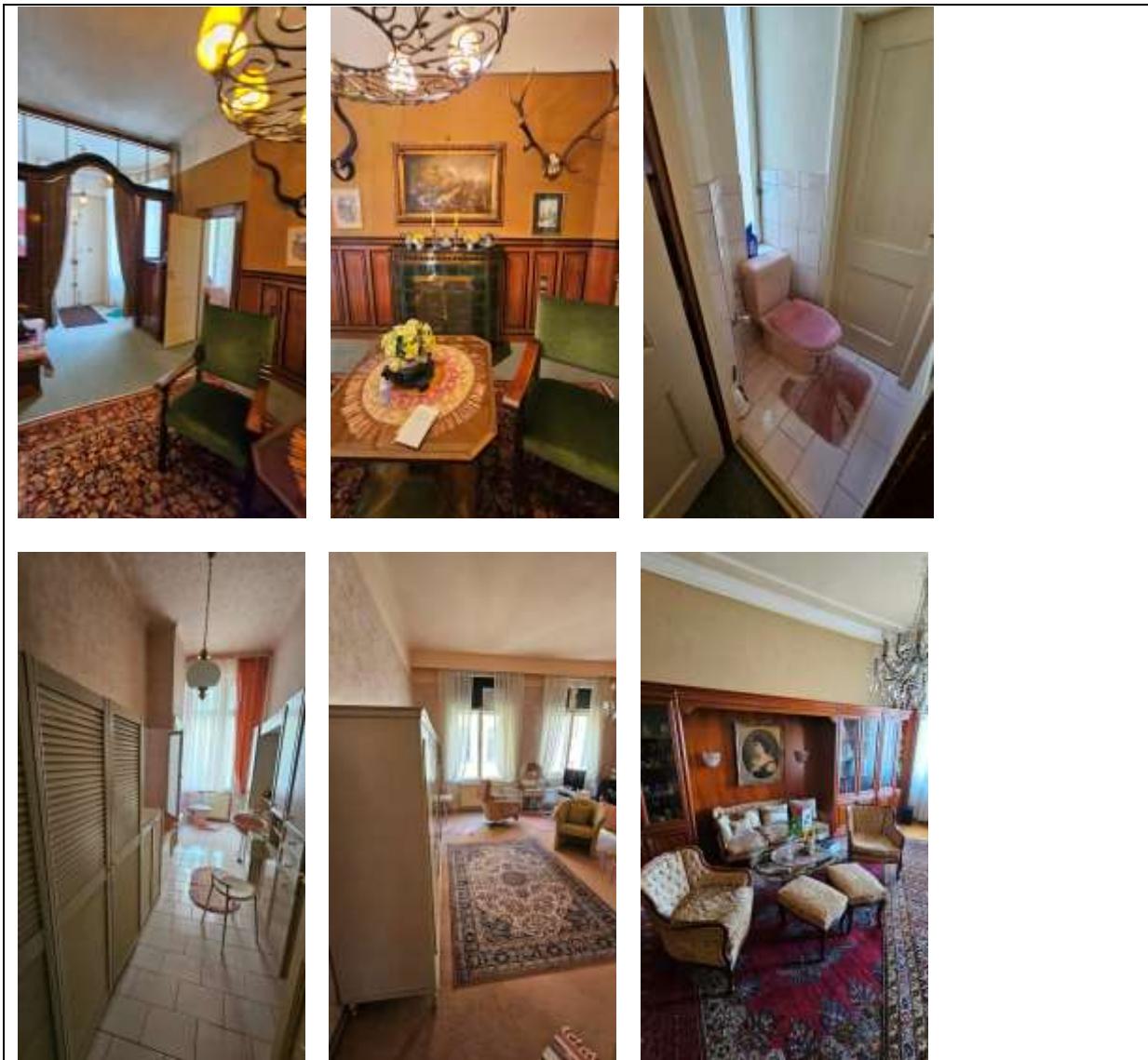
Zimmer: Parkettboden, Wände tapeziert, Decke gestrichen

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:**







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

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 verfliest, Wände zum Teil verfliest und gestrichen, Decke gestrichen, Handwaschbecken

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

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

Küche: Boden verfliest, 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

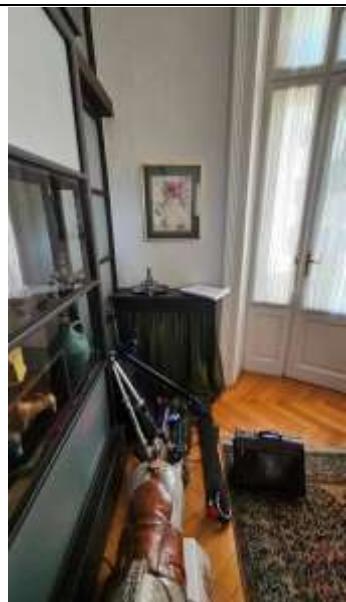
Zimmer: Parkettboden, Wände und Decke gestrichen

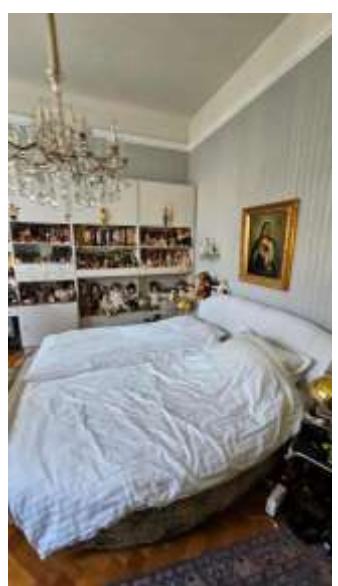
Badezimmer: Boden verfliest, Wände zum Teil verfliest und gestrichen, Decke gestrichen, Handwaschbecken, PD, Badewanne

WC: Boden verfliest, Wände zum Teil verfliest 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

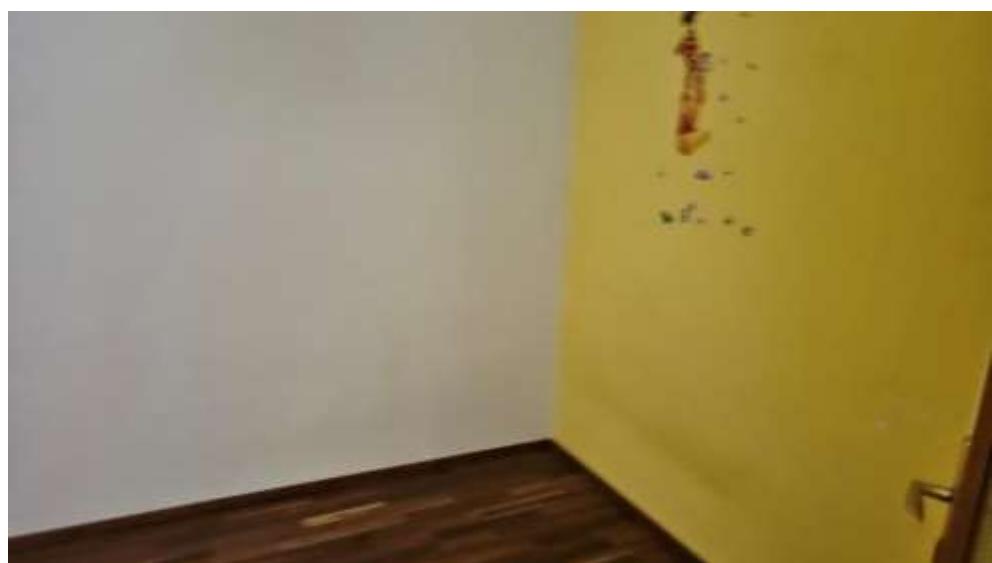
Zimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

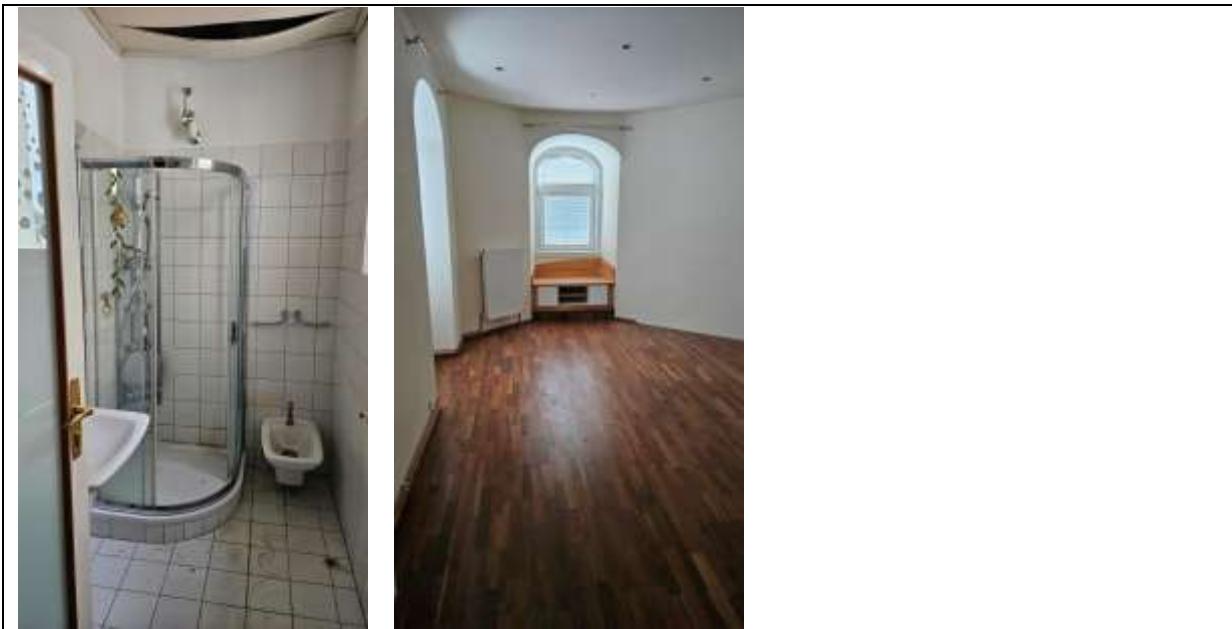
Flur: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

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 Gasterme vorhanden ist. Eine Funktionsüberprüfung wurde durch den Sachverständigen nicht durchgeführt.

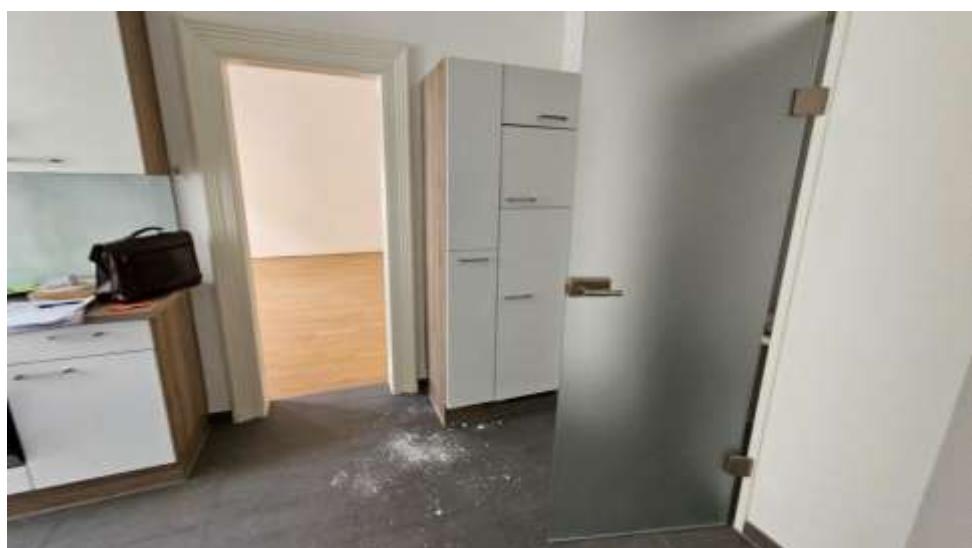
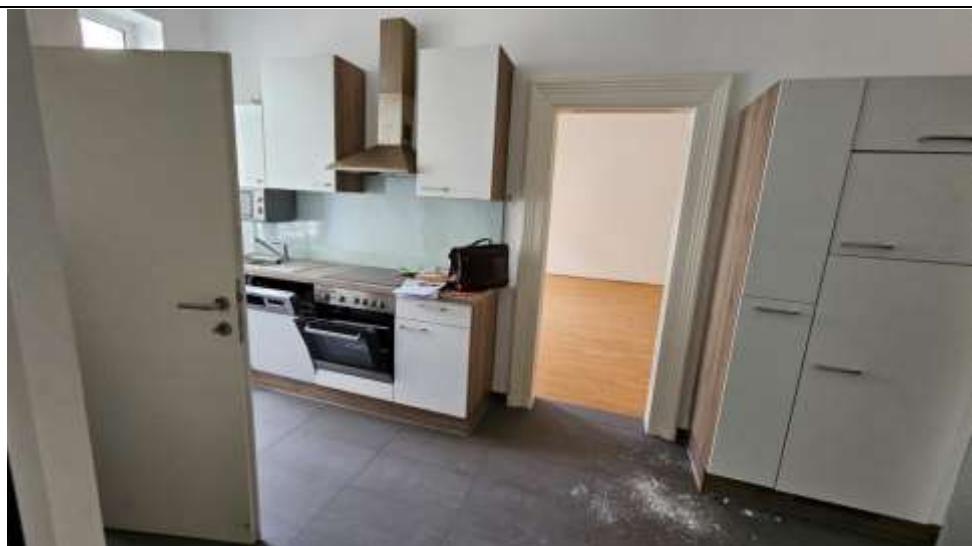
Beschreibung der Räumlichkeiten

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





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

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 verfliesst, Wände und Decke gestrichen

Nische: Boden verfliesst, Wände und Decke gestrichen

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

Küche: Boden verfliesst, 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 verfliesst, Wände zum Teil verfliesst und gestrichen,
Decke gestrichen, Handwaschbecken, Badewanne

WC: Boden verfliesst, 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

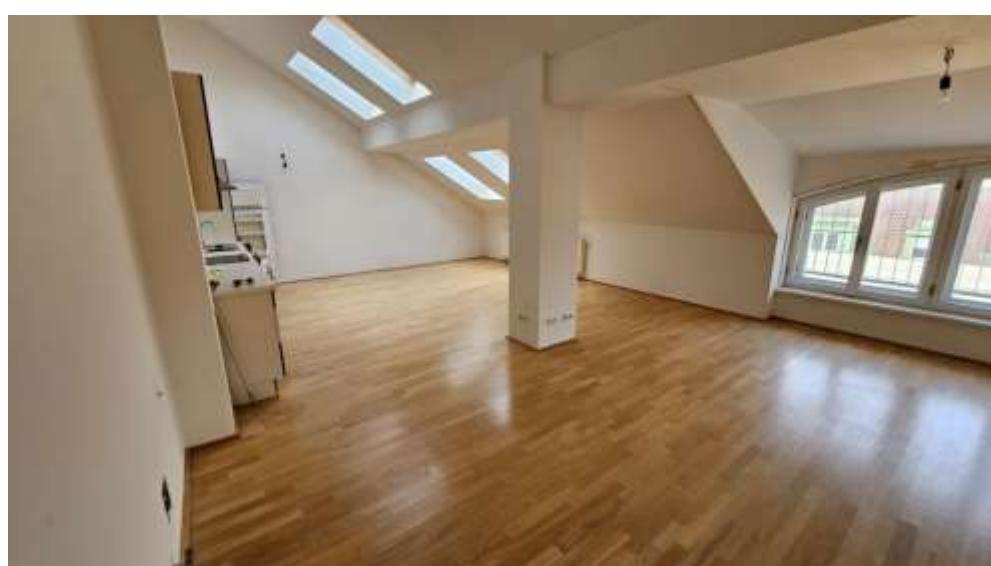
Badezimmer: Boden verflies, Wände zum Teil verflies und gestrichen, Decke gestrichen, 2 Handwaschbecken, Eckbadewanne, Hänge – WC, Dusche

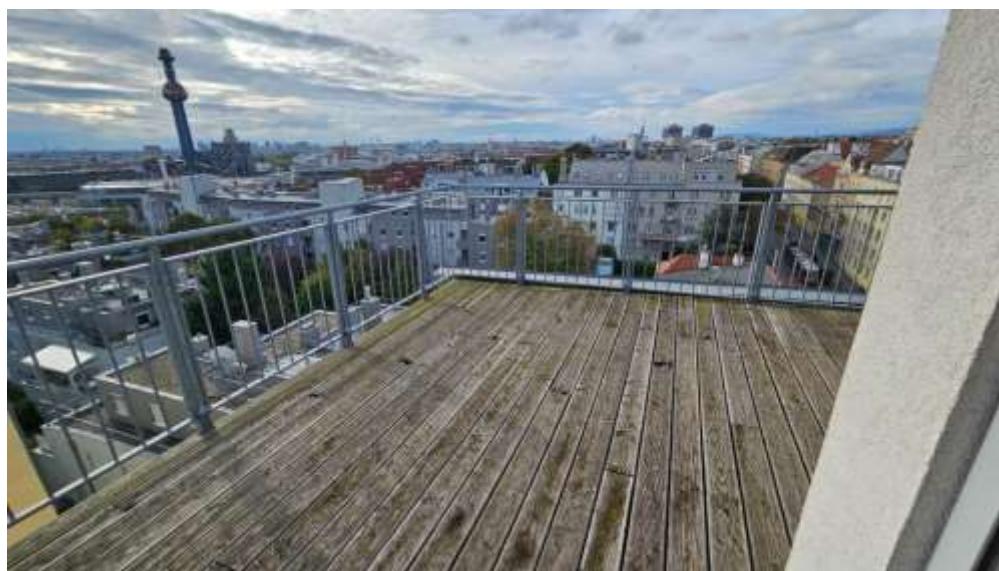
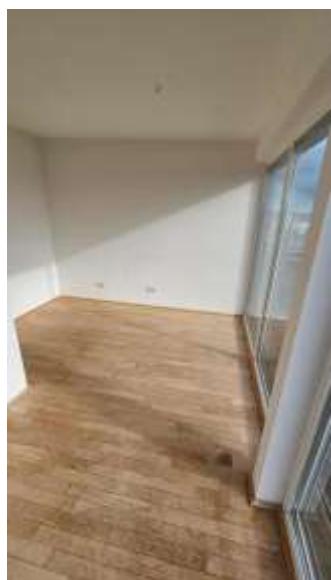
Zimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen, Küche

Galerie: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

Balkon:







BLNr. 32, 126/2367 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 15) -
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/Flur: Boden verfliest, 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 verfliest, Wände zum Teil verfliest und gestrichen, Decke gestrichen, Handwaschbecken, Hänge – WC, Dusche

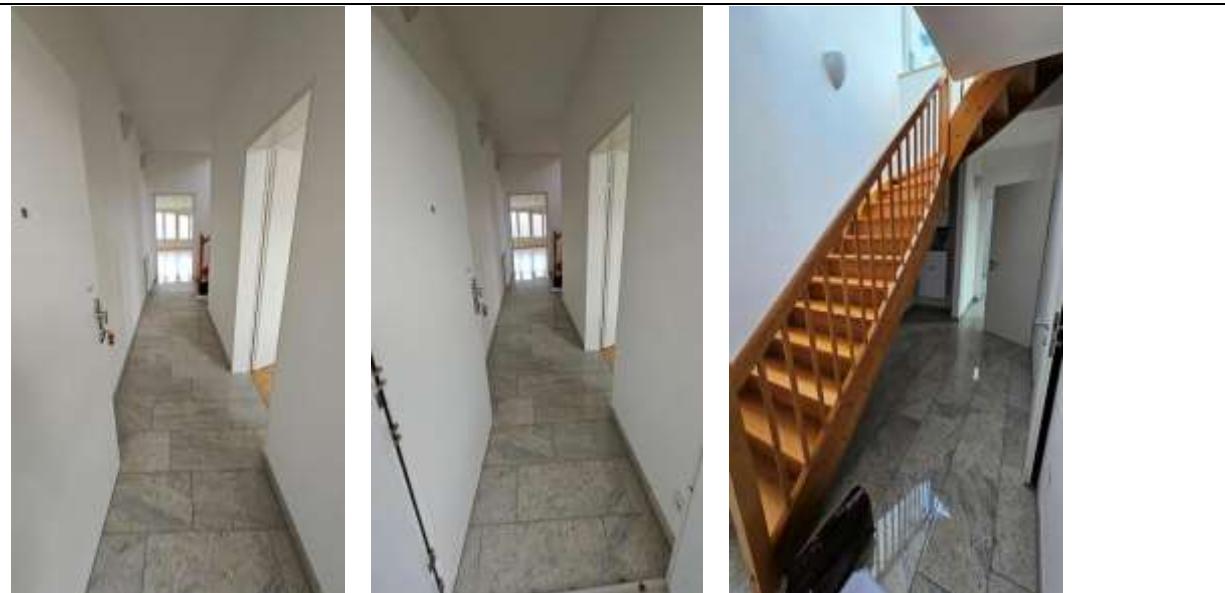
Abstellraum: Boden verfliest, Wände und Decke gestrichen

Zimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

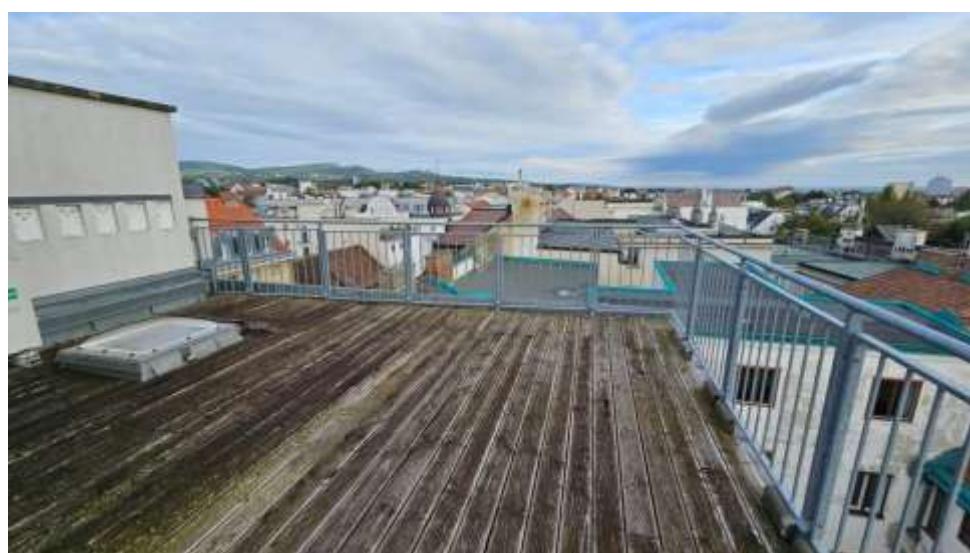
Badezimmer: Boden verfliest, Wände zum Teil verfliest und gestrichen, Decke gestrichen, Hänge – WC, Badewanne, 2 Handwaschbecken, Dusche

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 Wohnnutflächen 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
		Zl 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
		Zl 1 24,53
		Zl 2 27,00
		Zl 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

Mezzanine		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		
Spelze	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	13,69	

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 m ²	
	Raum / Zubehör	Objekt	Zubehör	Balkon
1. Stock				
		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

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
		AR 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
		Schränkerraum 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

*Zugestellt am
29.11.2023* 
**MAGISTRAT
DER STADT WIEN**

16 NOV 2023

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

*Zur Kenntnahme:
Rückschriften:
Verglichen am:
Befürdet am:*

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

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,

BSie 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*



Verkehrsanbindung: Linie U3, Station Kandlerstraße oder Ottakring / S-Bahn S43, Station Ottakring / Linie 10 und 48A, Station Grabenplatz
Parteienverkehr: Dienstag und Donnerstag 8:00 - 12:30 Uhr; Planenmietwochen: Montag bis Freitag 8:00 bis 12:00 Uhr, UID-Nr.: ATU 34491500

Bescheid – nachträgliche Baubewilligung vom 08.10.2004

Wolfgang

MAGISTRAT DER STADT WIEN
Magistratsabteilung 37 - Baupolizei
Außenstelle für den 19. Bezirk
Gatterburggasse 14, 3. Stege, 2. Stock
A - 1190 Wien

~~W A engineeringbau gmbh~~
~~1000 Wien ZINNBERGSTRASSE 19/13~~
~~1443 1443 13 39 1443 1443 14 27~~

DVR 000154
UID: ATU36801500 Fax: 43/1/4000 99 35198 Tel: 43/1/4000 19600
e-mail: 19@m37.mag.wien.gv.at

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.
KZB GARTENTECHNIK
A-1150 Wien, Zinckgasse 22/33A
Tel/Fax: 01 / 983 21 14
office@kzb.at • www.kzb.at

B E S C H E I D

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, LGBI. 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 anzulegen. Die Anzeige ist vom/von der Prüfingenieur/in gegenzuzeichnen. Er/Sie muss vom/in der Bauwerber/in und vom/in 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/in der Bauwerber/in unverzüglich anzulegen.
- 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 (Fichtegasse 11, 1010 Wien) anzulegen.

- 4.) 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.
- 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 Prüfingenieurs/in über die gemäß Abs. 3 vorgenommenen Überprüfungen aufzulegen.
- 6.) Alle benützten Wohnungen und Betriebseinheiten müssen auch während der Bauführung über notwendige Verbindungswegs 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 Verschließungen erhalten sind und sich alle zur Lastableitung dienenden vorhandenen Bau-teile (Mauerpfiler, 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 Rauchabzugsoffnung, (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 gehängt, mind. 1 m hoch sein. Bei allen dem Zutritt offen stehenden absturzgefährdeten 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 durch-schlüpfen 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 Fußbodenholzer 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 (Stahläulen, 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/r Bauwerberlin, von dem/r Eigentümerin (einem/r Miteigentümer/in) der Baulichkeit oder von dem/r Grundeigentümerin (einem/r Grundmiteigentümer/in) eine Fertigstellungsanzeige zu erstatten, der folgende Unterlagen anzuschließen sind:
- eine Bestätigung eines/r Ziviltechnikers/in über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung / einschließlich der Herstellung der Pflichtstellplätze sowie darüber, dass die vorgelegten Unterlagen vollständig sind;
 - eine Erklärung der/des Bauführerin/s 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 so wie vom/von der Bauführer/in unterfertigt sein muss;
 - die vom/von der Prüfingenieur/in aufgenommenen Überprüfungsbefunde samt den den Überprüfungen zugrundegelegenen Konstruktionsplänen, sofern sie nicht bereits vorgelegt wurden.

Auf die Vorlage der übigen 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 Bautührung 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 Ausgleichsatgabe vor, die gemäß § 43 des gleichen Gesetzes gesondert (mit Baubeginn) vorgeschrieben wird und gemäß § 12 der Verordnung der Wiener Landesregierung vom 10. Dezember 2001, LGBl. Nr. 106/2001, EUR 8.720,- 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. Bewilligungswerber/innen (Antragsteller/innen) haben die Berufung mit EUR 13,- Bundesgebühr zu vergeben zu führen. 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.

Bescheid vom 22.10.2009

Angestellt 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

Telefon: (+43 1) 4000-99-19500 Telefon: (+43 1) 4000-19500
e-mail: 19@ma37.wien.gv.at
www.bauan.wien.at

MA 37/19 – Döblinger Hauptstraße 56/20295-5/2004

Wien, 22. Oktober 2009

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

KOLSENS

- 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 Nrn. 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 eingehauster Steigenaufgang hergestellt und straßenseitig wird hinter der bestehenden Atika 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 unterzeichnet sein muss, anzuschließen.

- 2.1 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 Antragnehmerin der Liegenschaft Döblinger Hauptstraße ONr. 41 (EZ 187 der Kat.-Gemeinde Oberdöbling) Frau Dr. Beckh-Widmannstetter, vertreten durch Herrn Swoboda, HV Stingt, 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 Fluchttlinien;
- e) Bestimmungen, die den Schutz vor Immissionen, die sich aus der widmungsmäßigen Benutzung eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage ergeben können, zum Inhalt haben. Die Beeinträchtigung durch Immissionen, die sich aus der Benutzung 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 vorgebrachte 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. Bewilligungsgeber/innen (Antragsteller/innen) haben die Berufung mit EUR 13,20 Bundesgebühr zu vergeben. Die Gebühr ist durch Barzahlung oder mittels Bankomatika mit Quickfunktion in unserem Amt oder in einer der Kassen der Stadt Wien (diese befinden sich u.a. in jedem Magistratschaffen 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 Kasse 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.) Frau Elisabeth Eisässer, als Bauwerberin und Grundmitigentümerin, zu Hn. Frau Arch. Dipl.-Ing. Emanuela Wutschewa, Hetzgasse 20/25, 1030 Wien, unter Anschluss der Pläne A und B
- 2.) Herrn Mag. Peter Nowak, Döblinger Hauptstraße 56/5, 1190 Wien, als Grundmitigentümer
- 3.) Frau Dr. Hannelore Beckh - Widmannstetter, als Anrainerin, zu Hn. Immobilienverwaltung Dr. Gerhard Stigl, Laxenburgerstraße 60, 1100 Wien

In Abschrift an:

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

Bescheid „Baubewilligung“ vom 05.07.2006



→ Bescheid am 1.8.06 übernommen
a. **MAGISTRAT DER STADT WIEN**

Planung - Ausführung - Bauleitung Magistratsabteilung 37 - Baupolizei

A-1190 Wien, Gatterburggasse 14, 3. Stege, 2. Stock
A-1190 Wien
DVR: 0000191 UID: ATU38801500 Fax: 43/14000 99-19500 Tel: 43/14000 19500
e-mail: 190m37.mag@wien.gv.at

MA 37/19 – Döblinger Hauptstraße 56/15285-1/2006

Wien, 5. Juli 2006

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

KOSENJS

Bauliche Herstellungen

Baubewilligung

B E S C H E I D

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. Dieser 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 eine gerichtlich beeidete/r Sachverständige/r für das einschlägige Fachgebiet (Prüfingenieur/in) schriftlich anzugeben. 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 anzugeben.
- 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 anzugeben.
- 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) anzugeben.
- 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 Verschiebungen erhalten sind und sich alle zur Lastableitung dienenden vorhandenen Bauteile (Mauerpfiler, Stützen, Kellermauern, Fundamente usw.) in konsensgemäßen, 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 Prüfingenieurs/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 offbare bzw. nicht ausreichend bruchsichere Lichtkuppen) zu sichern. Geländer müssen genugend 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/der Bauwerber/in, von dem/r Eigentümer/in (einem/r Mit-eigentümer/in) der Baulichkeit oder von dem/r Grund-eigentümer/in (einem/r Grund-mit-eigentümer/in) eine Fertigstellungsanzeige zu erstatten, der folgende Unterlagen anzuschließen
 - 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 Prüfingenieur/in aufgenommenen Überprüfungsbefunde samt den den Überprüfungen zugrundegelegenen 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.

polizei
BG-Austria
O-Numeratur
28/ 02 047 A

KT 21 Gesam

Klaus

Begründung

Der dem Bescheid zu Grunde liegende 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 wären im Baubewilligungsverfahren nicht zu prüfen.

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 Staubbelästigung zu vermeiden und insbesondere im Hinblick auf die Einhaltung der Bestimmungen des Bau lärmgesetzes, LGBI für Wien Nr. 16/73 vom 26. Jänner 1973 in der dzt. geltenden Fassung (LGBI für Wien Nr. 25/81 vom 2. Juli 1981) in Verbindung mit der Verordnung der Wiener Landesregierung vom 30. April 1973, LGBI 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:

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

In Abschrift an:

- 4.) Herrn Arch. Dipl.-Ing. Martin Mittermair, Hutwediengasse 40, 1190 Wien, als Planverfasser
- 5.) MA 37/19 (Bescheidausfertigung an Bauführerin unter Anchluss des Formulars „Baubeginnsanzeige“)
- 6.) MA 37/19 - unter Anchluss 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. Gsandthaler, eh.

Fertigstellungsanzeige vom 22.11.2012

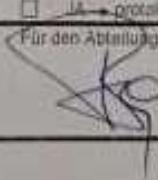
Einlegen
EZ 123
KG Döllny

BEARBEITUNGSBOGEN

FERTIGSTELLUNGSAZIEGE																																
MA 37119- Döllny Hauptstraße 56 15285- 1106																																
Fertigstellungsanzeige	MA 37119- Döllny Hauptstraße 56/15285- 2106																															
<table border="1"><thead><tr><th>Belege :</th><th>vorgelegt</th><th>nachgereicht am:</th></tr></thead><tbody><tr><td>- Bestätigung des/der Ziviltechnikers/in</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr><tr><td>- Erklärung des/der Bauführers/in</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr><tr><td>- Ausführungsplan/pläne</td><td><input checked="" type="checkbox"/> grau</td><td><input type="checkbox"/> mit Änderungen</td></tr><tr><td>- Überprüfungsbefunde des/der Prüfingenieurs/in</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr><tr><td>- Gutachten über Abgasanlagen (bei Abgasammeln mit Hinweis, dass eine Stromberechnung nach ÖNORM EN 13384-2 vorliegt)</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr><tr><td>- Gutachten über Kanal bzw. Senkgrube</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr><tr><td>- Gutachten über sicherheitstechn. Einrichtungen</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr><tr><td>- Nachweis über den Wärme- u. Schallschutz</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr><tr><td>Bestätigung u. Maßnahmen z. Schutz v. Emissionen</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr></tbody></table>			Belege :	vorgelegt	nachgereicht am:	- Bestätigung des/der Ziviltechnikers/in	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	- Erklärung des/der Bauführers/in	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	- Ausführungsplan/pläne	<input checked="" type="checkbox"/> grau	<input type="checkbox"/> mit Änderungen	- Überprüfungsbefunde des/der Prüfingenieurs/in	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	- Gutachten über Abgasanlagen (bei Abgasammeln mit Hinweis, dass eine Stromberechnung nach ÖNORM 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 u. Maßnahmen z. Schutz v. Emissionen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Belege :	vorgelegt	nachgereicht am:																														
- Bestätigung des/der Ziviltechnikers/in	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																														
- Erklärung des/der Bauführers/in	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																														
- Ausführungsplan/pläne	<input checked="" type="checkbox"/> grau	<input type="checkbox"/> mit Änderungen																														
- Überprüfungsbefunde des/der Prüfingenieurs/in	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																														
- Gutachten über Abgasanlagen (bei Abgasammeln mit Hinweis, dass eine Stromberechnung nach ÖNORM 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 u. Maßnahmen z. Schutz v. Emissionen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																														
<table border="1"><thead><tr><th>Gesetzliche Erfordernisse:</th><th>nicht erford.</th><th>erforderlich</th></tr></thead><tbody><tr><td>- grundbücherliche Durchführung der Ableitung</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/> → <input type="checkbox"/> Mitt. an MA 54</td></tr><tr><td>- Gehsteigerherstellung</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/> → <input type="checkbox"/> Mitt. an Gehsteigproj.</td></tr><tr><td>- Garagenlüftungsanlage FS-Meldung vollständig erstellt</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</td></tr></tbody></table>			Gesetzliche Erfordernisse:	nicht erford.	erforderlich	- grundbücherliche Durchführung der Ableitung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> → <input type="checkbox"/> Mitt. an MA 54	- Gehsteigerherstellung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> → <input type="checkbox"/> Mitt. an Gehsteigproj.	- Garagenlüftungsanlage FS-Meldung vollständig erstellt	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein																		
Gesetzliche Erfordernisse:	nicht erford.	erforderlich																														
- grundbücherliche Durchführung der Ableitung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> → <input type="checkbox"/> Mitt. an MA 54																														
- Gehsteigerherstellung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> → <input type="checkbox"/> Mitt. an Gehsteigproj.																														
- 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:																														
<input checked="" type="checkbox"/> Vollständig belegt am 20. 11. 12 (Tag ab dem das Gebäude / das Bauwerk benutzt werden darf)																																
<p>Das Bauvorhaben ist daher als abgeschlossen zu beurteilen.</p> <p>→ GWR - Meldung (Webformular) erfolgt nur bei Neubau <input type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NICHT ERFORDERLICH</p> <p>→ Kostenersatz für Gehsteig vorzuschreiben <input checked="" type="checkbox"/> NEIN <input type="checkbox"/> JA → A.A.</p> <p>→ Stellplatzsicherstellung außerhalb des Bauplatzes <input checked="" type="checkbox"/> NEIN <input type="checkbox"/> JA → protokollieren u. Kopie einlegen</p>																																
<input type="checkbox"/> 22.00 / 50.00 VA Betriebs entziehen <input checked="" type="checkbox"/> 22.00 / 50.00 VA mittels eBezahlen vorschreiben / vorgeschrieben am:																																
Der/Die Sachbearbeiterin <u>Wolff</u> Datum: 22. 11. 12		Für den Abteilungsleiter <u></u>																														

Fertigstellungsanzeige vom 12.06.2005

9h
Einlegen
EZ 133
KG Oberbürgermeister

BEARBEITUNGSBODEN																																															
FERTIGSTELLUNGSANZEIGE																																															
MA 3719- Döllingen Haushalt 56/20295-3-4/2004																																															
Fertigstellungsanzeige zu MA 3719- Döllingen Haushalt 56/20295-1/04																																															
MA 3719																																															
MA 3719																																															
Belege: <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>nicht erforderlich</th> <th>liegt vor</th> <th>nachgereicht am</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>- Bestätigung des/der Ziviltechnikers/in bzw. Erteilung des/der Bauführchein</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>- Ausführungsplan entspr. dem bewilligten Stand</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>- Überprüfungsbefunde des/der Prüfingenieurin/er</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>- Konstruktionspläne</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>- Gutachten über Rauch- und Abgasfänge</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>- Gutachten über Kanal bzw. Senkgrube mit Ausführungsplan</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>- Gutachten über sicherheitstechn. Einrichtungen</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>- Nachweis über den Wärme- u. Schallschutz</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>- Bestätigung u. Maßnahmen z. Schutz v. Emissionen</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>-</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> </tbody> </table>					nicht erforderlich	liegt vor	nachgereicht am	- Bestätigung des/der Ziviltechnikers/in bzw. Erteilung des/der Bauführchein	<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 Prüfingenieurin/er	<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 Abgasfänge	<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 u. 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"/>
	nicht erforderlich	liegt vor	nachgereicht am																																												
- Bestätigung des/der Ziviltechnikers/in bzw. Erteilung des/der Bauführchein	<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 Prüfingenieurin/er	<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 Abgasfänge	<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 u. 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: <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>nicht erforderl.</th> <th>erfüllt</th> <th>nicht erfüllt</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>- Gehsteigerherstellung</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/> A.A. → Auftrag</td></tr> <tr><td>- Abteilung grundbücherlich durchgeführt</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/> Mitteilung an MA 64 zwecks weiterer Verhandlung Abschafft an MA 41</td></tr> </tbody> </table>					nicht erforderl.	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 64 zwecks weiterer Verhandlung Abschafft an MA 41																																
	nicht erforderl.	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 64 zwecks weiterer Verhandlung Abschafft an MA 41																																												
Fertigstellungsanzeige		Nachreichung																																													
<input type="checkbox"/> Unvollständig belegt - Mitteilung erfolgt am _____		erfolgte am _____																																													
<input checked="" type="checkbox"/> Vollständig und richtig belegt am _____ (Tag ab dem das Gebäude / die Baulichkeit benutzt werden darf)																																															
→ Das Bauvorhaben ist daher als abgeschlossen zu beurteilen <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;"> → Baustatistik überarbeitet und abgespeichert <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;"><input checked="" type="checkbox"/> JA</td> <td style="width: 50%;"><input type="checkbox"/> nicht erforderlich</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> JA</td> <td><input type="checkbox"/> NEIN → A.A.</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> JA</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> NICHT ERFORDERLICH</td> </tr> </table> </td> <td style="width: 50%;"> → ONR bekanntgegeben <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;"><input checked="" type="checkbox"/> JA</td> <td style="width: 50%;"><input type="checkbox"/> JA → A.A.</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> JA</td> <td><input type="checkbox"/> JA → A.A.</td> </tr> </table> </td> </tr> <tr> <td colspan="2"> → Kanalplan an MA 14-GDV <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;"><input checked="" type="checkbox"/> NEIN</td> <td style="width: 50%;"><input type="checkbox"/> JA → A.A.</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> NEIN</td> <td><input type="checkbox"/> JA → A.A.</td> </tr> </table> </td> </tr> <tr> <td colspan="2"> → KEG vorzuschreiben <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;"><input checked="" type="checkbox"/> NEIN</td> <td style="width: 50%;"><input type="checkbox"/> JA → A.A.</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> NEIN</td> <td><input type="checkbox"/> JA → A.A.</td> </tr> </table> </td> </tr> <tr> <td colspan="2"> → Kostenersatz für Gehsteig vorzuschreiben <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;"><input checked="" type="checkbox"/> NEIN</td> <td style="width: 50%;"><input type="checkbox"/> JA → A.A.</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> NEIN</td> <td><input type="checkbox"/> JA → A.A.</td> </tr> </table> </td> </tr> <tr> <td colspan="2"> → Stellplatzsicherstellung außerhalb des Bauplatzes <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;"><input checked="" type="checkbox"/> NEIN</td> <td style="width: 50%;"><input type="checkbox"/> JA → A.A.</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> NEIN</td> <td><input type="checkbox"/> JA → A.A.</td> </tr> </table> </td> </tr> </table>				→ Baustatistik überarbeitet und abgespeichert <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;"><input checked="" type="checkbox"/> JA</td> <td style="width: 50%;"><input type="checkbox"/> nicht erforderlich</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> JA</td> <td><input type="checkbox"/> NEIN → A.A.</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> JA</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> NICHT ERFORDERLICH</td> </tr> </table>	<input checked="" type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> nicht erforderlich	<input checked="" type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NEIN → A.A.	<input type="checkbox"/> JA	<input checked="" type="checkbox"/> NICHT ERFORDERLICH	→ ONR bekanntgegeben <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;"><input checked="" type="checkbox"/> JA</td> <td style="width: 50%;"><input type="checkbox"/> JA → A.A.</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> JA</td> <td><input type="checkbox"/> JA → A.A.</td> </tr> </table>	<input checked="" type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> JA → A.A.	<input type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> JA → A.A.	→ Kanalplan an MA 14-GDV <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;"><input checked="" type="checkbox"/> NEIN</td> <td style="width: 50%;"><input type="checkbox"/> JA → A.A.</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> NEIN</td> <td><input type="checkbox"/> JA → A.A.</td> </tr> </table>		<input checked="" type="checkbox"/> NEIN	<input type="checkbox"/> JA → A.A.	<input type="checkbox"/> NEIN	<input type="checkbox"/> JA → A.A.	→ KEG vorzuschreiben <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;"><input checked="" type="checkbox"/> NEIN</td> <td style="width: 50%;"><input type="checkbox"/> JA → A.A.</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> NEIN</td> <td><input type="checkbox"/> JA → A.A.</td> </tr> </table>		<input checked="" type="checkbox"/> NEIN	<input type="checkbox"/> JA → A.A.	<input type="checkbox"/> NEIN	<input type="checkbox"/> JA → A.A.	→ Kostenersatz für Gehsteig vorzuschreiben <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;"><input checked="" type="checkbox"/> NEIN</td> <td style="width: 50%;"><input type="checkbox"/> JA → A.A.</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> NEIN</td> <td><input type="checkbox"/> JA → A.A.</td> </tr> </table>		<input checked="" type="checkbox"/> NEIN	<input type="checkbox"/> JA → A.A.	<input type="checkbox"/> NEIN	<input type="checkbox"/> JA → A.A.	→ Stellplatzsicherstellung außerhalb des Bauplatzes <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;"><input checked="" type="checkbox"/> NEIN</td> <td style="width: 50%;"><input type="checkbox"/> JA → A.A.</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> NEIN</td> <td><input type="checkbox"/> JA → A.A.</td> </tr> </table>		<input checked="" type="checkbox"/> NEIN	<input type="checkbox"/> JA → A.A.	<input type="checkbox"/> NEIN	<input type="checkbox"/> JA → A.A.								
→ Baustatistik überarbeitet und abgespeichert <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;"><input checked="" type="checkbox"/> JA</td> <td style="width: 50%;"><input type="checkbox"/> nicht erforderlich</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> JA</td> <td><input type="checkbox"/> NEIN → A.A.</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> JA</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> NICHT ERFORDERLICH</td> </tr> </table>	<input checked="" type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> nicht erforderlich	<input checked="" type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NEIN → A.A.	<input type="checkbox"/> JA	<input checked="" type="checkbox"/> NICHT ERFORDERLICH	→ ONR bekanntgegeben <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;"><input checked="" type="checkbox"/> JA</td> <td style="width: 50%;"><input type="checkbox"/> JA → A.A.</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> JA</td> <td><input type="checkbox"/> JA → A.A.</td> </tr> </table>	<input checked="" type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> JA → A.A.	<input type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> JA → A.A.																																				
<input checked="" type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> nicht erforderlich																																														
<input checked="" type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NEIN → A.A.																																														
<input type="checkbox"/> JA	<input checked="" type="checkbox"/> NICHT ERFORDERLICH																																														
<input checked="" type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> JA → A.A.																																														
<input type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> JA → A.A.																																														
→ Kanalplan an MA 14-GDV <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;"><input checked="" type="checkbox"/> NEIN</td> <td style="width: 50%;"><input type="checkbox"/> JA → A.A.</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> NEIN</td> <td><input type="checkbox"/> JA → A.A.</td> </tr> </table>		<input checked="" type="checkbox"/> NEIN	<input type="checkbox"/> JA → A.A.	<input type="checkbox"/> NEIN	<input type="checkbox"/> JA → A.A.																																										
<input checked="" type="checkbox"/> NEIN	<input type="checkbox"/> JA → A.A.																																														
<input type="checkbox"/> NEIN	<input type="checkbox"/> JA → A.A.																																														
→ KEG vorzuschreiben <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;"><input checked="" type="checkbox"/> NEIN</td> <td style="width: 50%;"><input type="checkbox"/> JA → A.A.</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> NEIN</td> <td><input type="checkbox"/> JA → A.A.</td> </tr> </table>		<input checked="" type="checkbox"/> NEIN	<input type="checkbox"/> JA → A.A.	<input type="checkbox"/> NEIN	<input type="checkbox"/> JA → A.A.																																										
<input checked="" type="checkbox"/> NEIN	<input type="checkbox"/> JA → A.A.																																														
<input type="checkbox"/> NEIN	<input type="checkbox"/> JA → A.A.																																														
→ Kostenersatz für Gehsteig vorzuschreiben <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;"><input checked="" type="checkbox"/> NEIN</td> <td style="width: 50%;"><input type="checkbox"/> JA → A.A.</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> NEIN</td> <td><input type="checkbox"/> JA → A.A.</td> </tr> </table>		<input checked="" type="checkbox"/> NEIN	<input type="checkbox"/> JA → A.A.	<input type="checkbox"/> NEIN	<input type="checkbox"/> JA → A.A.																																										
<input checked="" type="checkbox"/> NEIN	<input type="checkbox"/> JA → A.A.																																														
<input type="checkbox"/> NEIN	<input type="checkbox"/> JA → A.A.																																														
→ Stellplatzsicherstellung außerhalb des Bauplatzes <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;"><input checked="" type="checkbox"/> NEIN</td> <td style="width: 50%;"><input type="checkbox"/> JA → A.A.</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> NEIN</td> <td><input type="checkbox"/> JA → A.A.</td> </tr> </table>		<input checked="" type="checkbox"/> NEIN	<input type="checkbox"/> JA → A.A.	<input type="checkbox"/> NEIN	<input type="checkbox"/> JA → A.A.																																										
<input checked="" type="checkbox"/> NEIN	<input type="checkbox"/> JA → A.A.																																														
<input type="checkbox"/> NEIN	<input type="checkbox"/> JA → A.A.																																														
Der/Die SachbearbeiterIn <i>Wolff</i>		Für den Abteilungsleiter 																																													
Datum: 11.06.05																																															
Formularversion 07/04																																															

2.5. Plan:

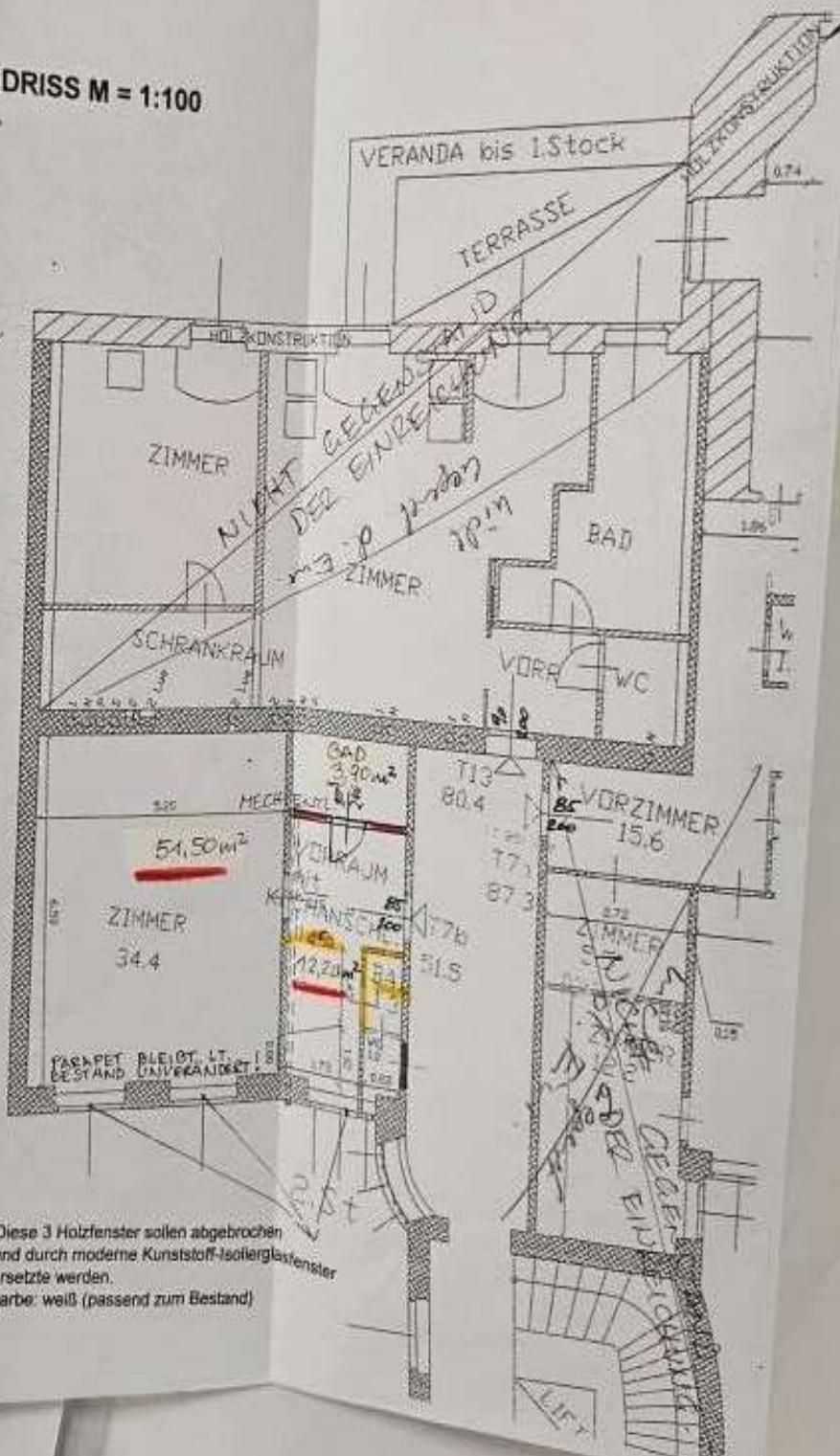
Baubehördlicher Einreichplan für den genehmigten Tausch von den hofseitigen Fenstern im Bereich der Top 7B und der Versetzung einer Gipskarton – Ständerwand vom 14.07.2014

BAUBEHÖRDLICHER EINREICHPLAN	
<p>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</p>	
Liegenschaftseigentümer: Elisabeth Elsässer Auf der Reutte 15, 6900 Lochau Mag. Peter Newole Döblinger Hauptstraße 56/5, 1190 Wien Dr. Elisabeth Kukovetz 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 Planung GmbH Springergasse 16/2 1020 Wien Tel.: 0664/ 125 94 08 Fax: 02246/ 50 112	
BAUFÜHRER: AWMD Bau und Planung GmbH Springergasse 16/2 1020 Wien Tel.: 0664/ 125 94 08 Fax: 02246/ 50 112	
BEMERKUNGSABTEILUNG 37 - BAUPOLIZEI Bezirksstelle für den 19. Bezirk ZI.: MA37/488873-2014-1 Diese Bauvorhaben gilt als gem. § 70 EO bewilligt.	
<p>Wien, 14.7.2014</p> <p>vor dem Antragsteller Dipl.-Ing. Gaandner Oberstadtbaurat</p> <p>Magistratsabteilung 19 Zahl 615-50257/14 Beilagen EING 10. JUNI 2014 RÜCKSEND 13. JUNI 2014</p>	

2. Stock

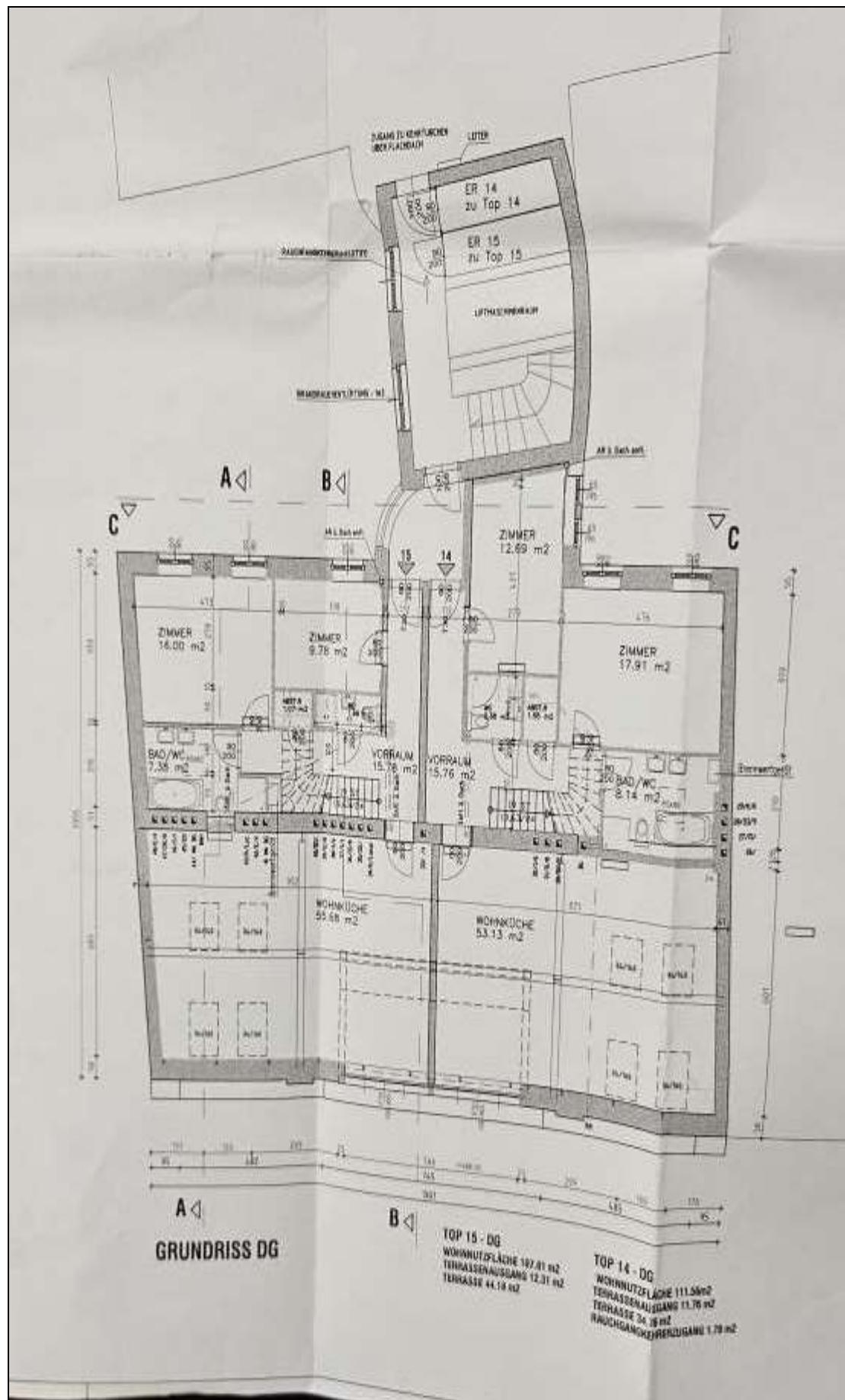
GRUNDRISS M = 1:100

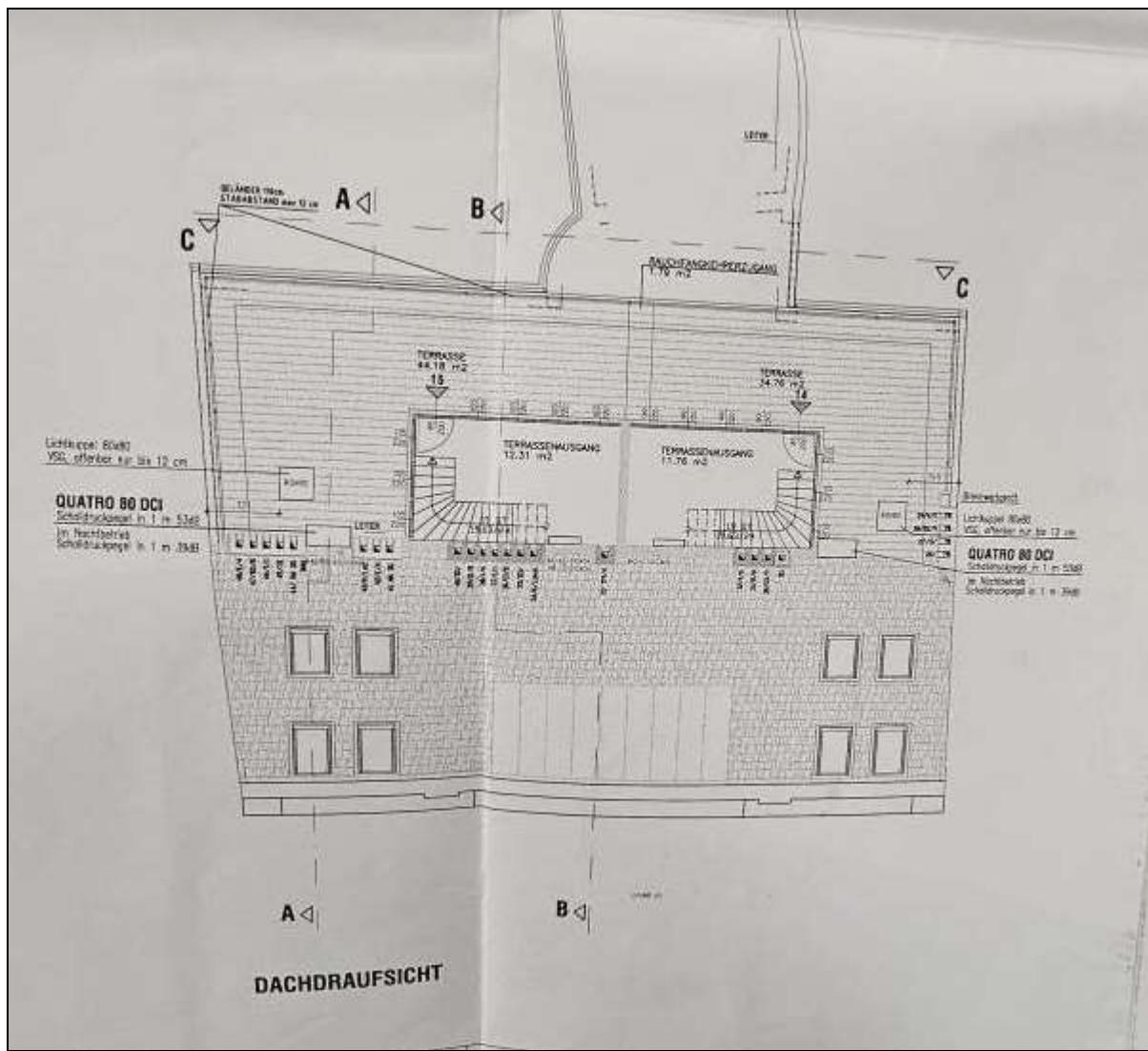
BELAG FÜSSB./DUE 1. ST
BESTAND/KDNSENS



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

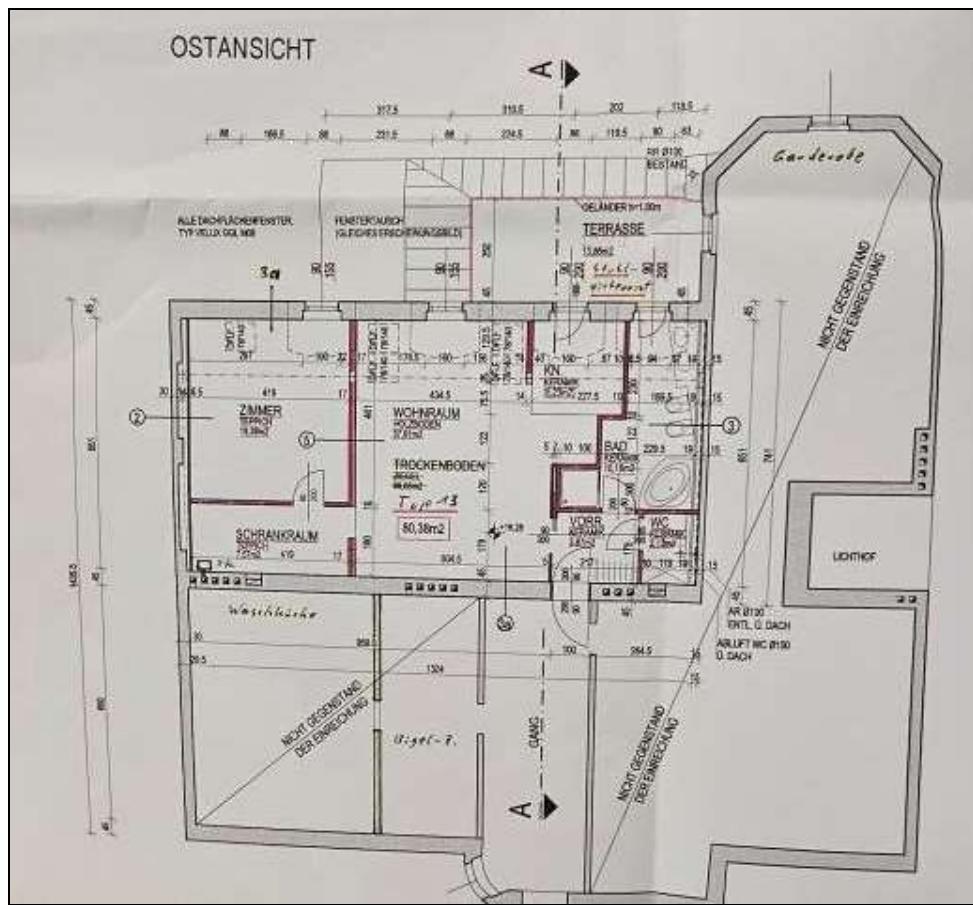
<h1>BESTANDSPLAN</h1>		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> PARIE: A B C
FÜR EINEN DACHGESCHOSSAUSBAU		
1190 WIEN, DÖBLINGER HAUPTSTRASSE 56		
KG: DÖBLING	EZ: 123	GST.NR: 147, 147/1 u. 147/2
PLANINHALT: GRUNDRISS, DACHDRAUFSICHT, SCHNITTE, ANSICHTEN LAGEPLAN		M: 1:10 M: 1:500
GRUNDEIGENTÜMER: ELSASSER ELISABETH AUF DER REUTE 15 6900 LOCHAU NEWOLE PETER Mag. DOBBLINGER HAUPTSTRASSE 56/5 1190 WIEN	BAUWERBER: ELSASSER ELISABETH AUF DER REUTE 15 6900 LOCHAU	
PLANVERFASSER:  ARCHITEKT Dipl.-Ing. EMANUELA WUTSCHWEWA STADTBAU-DESIGN INGENIEUR-TECHNIKER A-1030 WIEN, HETZGASSE 20/25 TELEFON 715 37 05 · FAX 715 37 05 <i>wutschewa</i>	BAUFÜHRER: K.Z. GMBH Firmenid: 10000000000000000000000000000000 Tel. 0644 344 65 96	
BEHÖRDE: Magistrat der Stadt Wien Magistratsabteilung 37 - Baupolizei Bezirkskommission für den 19. Bezirk ZI: MA37/15285-2/2006 Dieser Plan lag der Fortstellungsanzeige zu Grunde. Der grau dargestellte Bestand bildet keinen Konsens! Wien, 20.11.2012	 MA37 BAUPOLIZEI STADTBAU Stadt Wien Von der Abteilungsleiter: Dipl.-Ing. Usandina Oberstadtbaurätin	
WIEN, JUNI 2012		



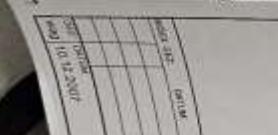
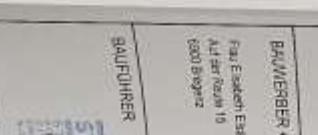
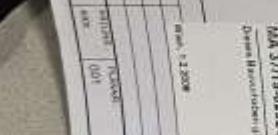
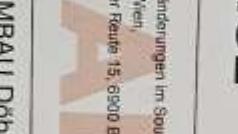
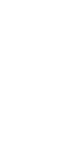


Einreichplan über bauliche Änderungen vom 30.01.2004 – Wohnung Top 13

PLANNUMMER 302/04/e3	PARIE C	DATUM 30.01.2004	MASSTAB 1:100, 1:1000 <i>7/8 - 4/3</i>
BAULICHE ÄNDERUNGEN 1190 WIEN, DÖBLINGER HAUPTSTRASSE 56 GST.:147,148/1,148/2; EZ: 123, GEM: OBERDÖBLING			
EINREICHPLAN			VERGEBÜHRT gem. § 14 in Verb. m. § 3 Abs. 2 Gebührgesetz 1957
GRUNDRISS, SCHNITT A-A, ANSICHT, DACHDRAUFSICHT, LAGEPLAN			
<p style="text-align: center;"> ARCHITEKT SCHMIDT ARCH. ING. MAG. GÜNTHER SCHMIDT • STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZWLTECHNIKER • 1070 WIEN KAISERSTRASSE 37 TEL. 01 526 36 81 • FAX 01 526 61 03 e-mail: guenter.schmidt@chello.at</p>			
GRUNDEIGENTÜMER <i>ir. Schneider</i>	BAUWERBER <i>ir. Schneider</i>	Elisabeth Elsässer Kaspar Schoch Str. 1 6900 Bregenz	
BEHÖRDE Magistrat der Stadt Wien Magistratsabteilung 37 Baupolizei	Hierauf bezieht sich der Bescheid MA 37/4-7-147-148/1,148/2-34 - 7. APR. 2004 VORSTELLUNG Für den Amtsvorsteher <i>Karl Bacher</i> Dipl.-Ing. Bacher Oberstadtbaurat		
PLANVERFASSER <i>ir. Schneider</i>			
BAUFÜHRER <i>VINDO</i>			



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

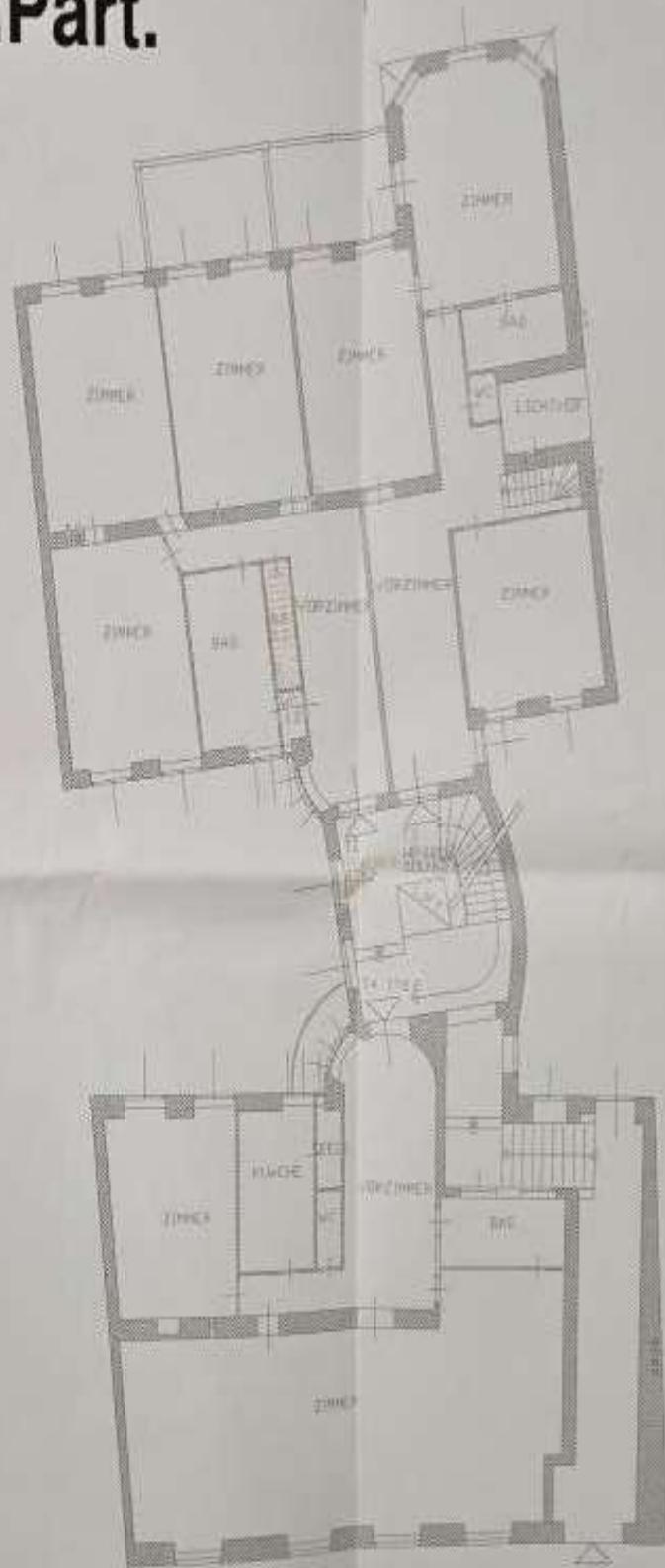
		BAUANZEIGE	
		Lieg. der genehmigung baulichen Abänderungen im Souterrain beim Objekt Döblergasse 35, 1180 Wien, für Frau Elisabeth Eisbauer, Auf der Renn 15, 6800 Bruggen	
		STRABAG	
		BAUVORHABEN: UMBAU Döblerg Hauptstr. 56	
		KG: Oberöbling GSTNR.: 14771 EZ: 123	
		GRUNDRISS SOUTERRAIN	
		1:100	
			
Die Zusammenlegung der Wohnungen 6 und 7 ist bereits kontaktiert.			
		BAUERBER + GRUNDEIGENTÜMER Frau Elisabeth Eisbauer Auf der Renn 15 6800 Bruggen	
		K. Z. B. BAU GMBH Bauunternehmen	
		PLANVERFASSER STRABAG Hochbau KÖLN AG, Düsseldorf Ernst-Maier-Strasse 20 A-3100 St. Pölten/Austria	
		BEHÖRDE Magistratsabteilung 37 Buropolizei	
		Diese Bauanzeige ist am 09.12.2007 um 17:30 Uhr freigesetzt. Für den Abschluß der Bauanzeige ist die Befreiung des Baugeläufigen Baus erforderlich.	
			
		Datum: 10.12.2007 Name: M. Pöhl Funktion: Bauaufsichtsrat	
			
		Datum: 10.12.2007 Name: M. Pöhl Funktion: Bauaufsichtsrat	
			
		Datum: 10.12.2007 Name: M. Pöhl Funktion: Bauaufsichtsrat	
			
		Datum: 10.12.2007 Name: M. Pöhl Funktion: Bauaufsichtsrat	
			
		Datum: 10.12.2007 Name: M. Pöhl Funktion: Bauaufsichtsrat	
		Datum: 10.12.2007 Name: M. Pöhl Funktion: Bauaufsichtsrat	
		Datum: 10.12.2007 Name: M. Pöhl Funktion: Bauaufsichtsrat	
		Datum: 10.12.2007 Name: M. Pöhl Funktion: Bauaufsichtsrat	
		Datum: 10.12.2007 Name: M. Pöhl Funktion: Bauaufsichtsrat	
		Datum: 10.12.2007 Name: M. Pöhl Funktion: Bauaufsichtsrat	
		Datum: 10.12.2007 Name: M. Pöhl Funktion: Bauaufsichtsrat	
		Datum: 10.12.2007 Name: M. Pöhl Funktion: Bauaufsichtsrat	
		Datum: 10.12.2007 Name: M. Pöhl Funktion: Bauaufsichtsrat	
		Datum: 10.12.2007 Name: M. Pöhl Funktion: Bauaufsichtsrat	
		Datum: 10.12.2007 Name: M. Pöhl Funktion: Bauaufsichtsrat	
		Datum: 10.12.2007 Name: M. Pöhl Funktion: Bauaufsichtsrat	
		Datum: 10.12.2007 Name: M. Pöhl Funktion: Bauaufsichtsrat	
		Datum: 10.12.2007 Name: M. Pöhl Funktion: Bauaufsichtsrat	
		Datum: 10.12.2007 Name: M. Pöhl Funktion: Bauaufsichtsrat	
		Datum: 10.12.2007 Name: M. Pöhl Funktion: Bauaufsichtsrat	
		Datum: 10.12.2007 Name: M. Pöhl Funktion: Bauaufsichtsrat	
		Datum: 10.12.2007 Name: M. Pöhl Funktion: Bauaufsichtsrat	
		Datum: 10.12.2007 Name: M. Pöhl Funktion: Bauaufsichtsrat	
		Datum: 10.12.2007 Name: M. Pöhl Funktion: Bauaufsichtsrat	
		Datum: 10.12.2007 Name: M. Pöhl Funktion: Bauaufsichtsrat	
		Datum: 10.12.2007 Name: M. Pöhl Funktion: Bauaufsichtsrat	
		Datum: 10.12.2007 Name: M. Pöhl Funktion: Bauaufsichtsrat	
		Datum: 10.12.2007 Name: M. Pöhl Funktion: Bauaufsichtsrat	
		Datum: 10.12.2007 Name: M. Pöhl Funktion: Bauaufsichtsrat	
		Datum: 10.12.2007 Name: M. Pöhl Funktion: Bauaufsichtsrat	
		Datum: 10.12.2007 Name: M. Pöhl Funktion: Bauaufsichtsrat	
		Datum: 10.12.2007 Name: M. Pöhl Funktion: Bauaufsichtsrat	
		Datum: 10.12.2007 Name: M. Pöhl Funktion: Bauaufsichtsrat	
		Datum: 10.12.2007 Name: M. Pöhl Funktion: Bauaufsichtsrat	
		Datum: 10.12.2007 Name: M. Pöhl Funktion: Bauaufsichtsrat	
		Datum: 10.12.2007 Name: M. Pöhl Funktion: Bauaufsichtsrat	
		Datum: 10.12.2007 Name: M. Pöhl Funktion: Bauaufsichtsrat	
		Datum: 10.12.2007 Name: M. Pöhl Funktion: Bauaufsichtsrat	
		Datum: 10.12.2007 Name: M. Pöhl Funktion: Bauaufsichtsrat	
		Datum: 10.12.2007 Name: M. Pöhl Funktion: Bauaufsichtsrat	
		Datum: 10.12.2007 Name: M. Pöhl Funktion: Bauaufsichtsrat	
		Datum: 10.12.2007 Name: M. Pöhl Funktion: Bauaufsichtsrat	

Einreichplan vom 16.06.2004

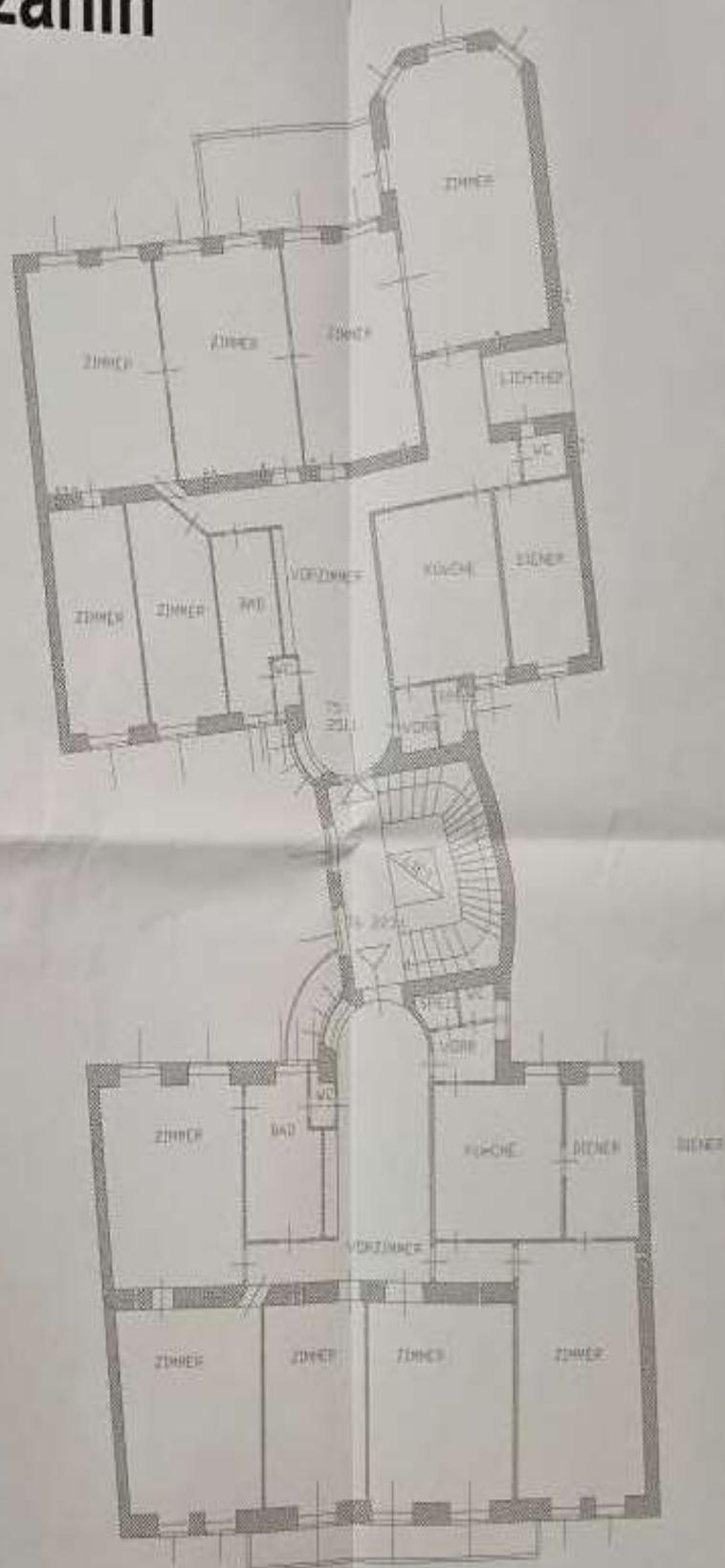
PLANNUMMER 401/04/01	PARIE C	DATUM 16.06.2004	MASSTAB 1:100 <i>7.12-</i>
1190 WIEN, DÖBLINGER HAUPTSTRASSE 56 GST.:147/1, EZ: 123, GEM.: OBERDÖBLING			VERGEBÜHRT gem. § 14 in Verb. m. § 3 Abs. 2 Gebührengesetz 1957
<h2>EINREICHPLAN</h2> <p>Dachausbau strassenseitig + nachtr. EINREICHUNGEN</p> <h3>GRUNDRIFFE Souterrain+Hochparterre+Mezzanin+1. Stock</h3>			
<p>ARCHITEKT SCHMIDT</p> <p>ARCH.ING MAG. GÜNTHER SCHMIDT • STAATLICH BEFUGTER UND BELEHETER ZIVILTECHNIKER • 1070 WIEN KAISERSTRASSE 37 TEL 01 526 36 61 FAX 01 526 61 03 e-mail: guenter.schmidt@chello.at</p>			
<p>GRUNDEIGENTÜMER + BAUWERBER</p> <p>FRAU ELISABETH ELSÄSSER, KASPAR SCHOCH STRASSE 1 6900 BREGENZ <i>ir. Schmied</i></p>			
PLANVERFASSER	<p>BAUFÜHRER</p> <p>engineering bau gmbh 1190 Wien, Brünlasgasse 15/13 1463 1 403 13 29 1 463 1 403 14 27</p>		
<p>Magistrat der Stadt Wien Magistratsabteilung 37 Baupolizei</p> <p>Hierauf bezieht sich der Bescheid MA 37/19 Döblinger Hauptstr. 56/22.02.104 - 8. OKT. 2004 - Für den Abteilungsleiter <i>Bacher</i></p> <p>Dipl.-Ing. Bacher Oberstadtbaurat</p> <p>K.Z.B Bau GmbH. BAUUNTERNEHMEN A-1160 Wien, Zinckgasse 22/53A Tel/Fax: 01 / 983 21 14 e-mail: kzb@kzb.at www.kzb.at</p>			
<p>DI BERNARD PRISTER: Zivilingenieur Bauwesen 1190 Wien, Grünlergasse 7</p>			

DRUCKLAGEN AUS BAUMASSEMEHLEREN
1. Reaktionärer Kultivierungsverlust durch Zersetzung
2. Organische Materialien
3. Konkurrenz Pflanzen
4. Einbautechniken Nutzungsfähig

HochPart.

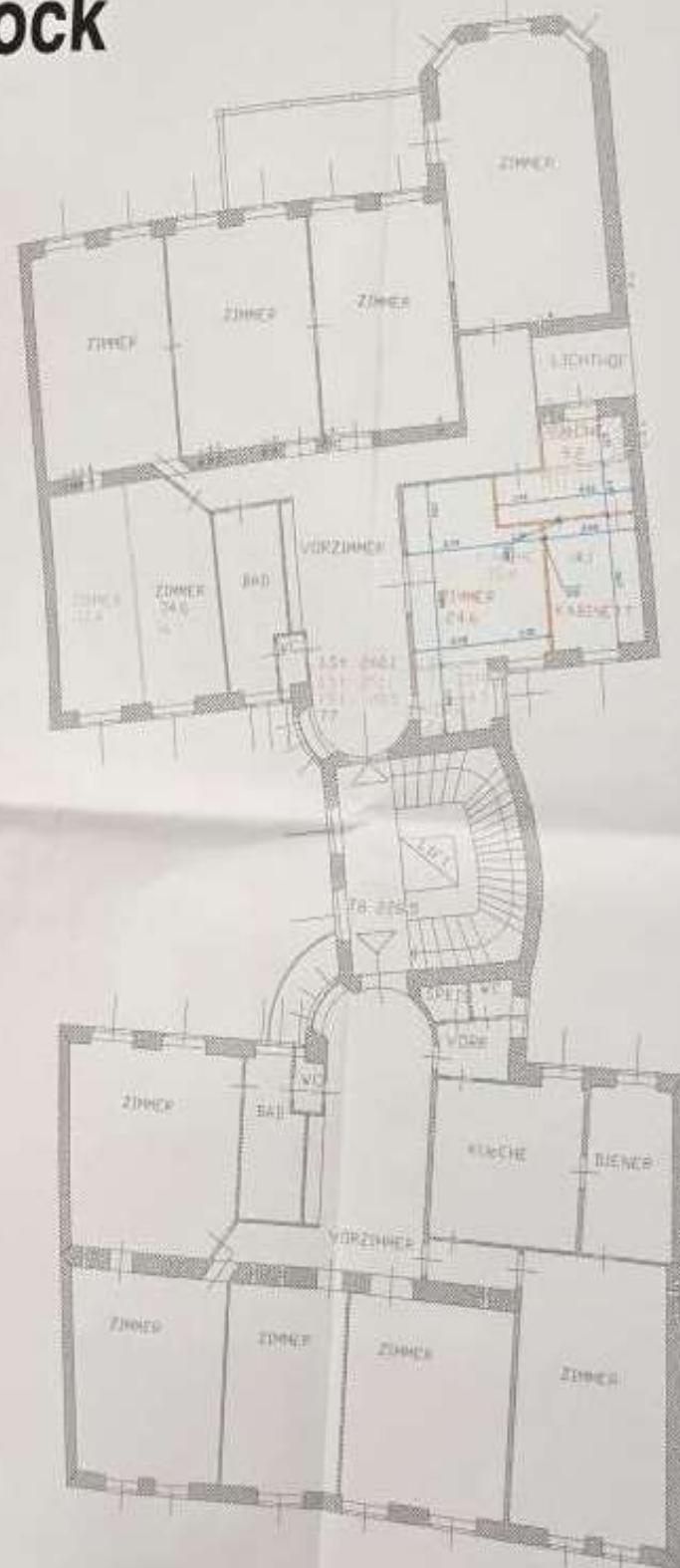


Mezzanine



1. Grundriss des Wohnhauses mit Ziegeln: Neben
1. Identifiziert durch Vermessung durch Ziegelse: Neben
2. Identifiziert durch
3. Kontrolliert d. eigene Messungen
Für F: EINBAUTEILE SIEHE FAKTEN NATURMASSE NEHMEN

1. Stock



1.0.

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 unterdurchschnittliche 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 unterdurchschnittliche 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. Gutachten:

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 Erhaltungszustand 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)

Bodenwert

Nutzfläche ca.	102,77 m ²	
Grundkostenanteil pro m ²	€ 500,00	
anteiliger Bodenwert	€	51 385,00

Bauzeitwert

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%

Abzüglich Investitionsrückstau angenommen € 500 pro m²

Bauzeitwert

Wertminderung in %	€	62 484,16
Abzüglich Investitionsrückstau angenommen € 500 pro m ²	€	101 947,84
	€	51 385,00
Bauzeitwert	€	50 562,84

Sachwert

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 m ²	
Grundkostenanteil pro m ²	€ 2 500,00	
anteiliger Bodenwert		
	€	435 500,00
	€	435 500,00
<u>Bauzeitwert</u>		
Baukosten	€	2 900,00
Wohnnutzfläche ca.	174,2 m ²	
	€	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 m ²) pauschal bewertet mit € 1.000,- pro m ²	€	11 550,00
	€	
Sachwert	€	760 261,60

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

Laut übermittelte 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 Kaution erteilt 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 m ²	Miete p.m. /m ²	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		80 Jahre
ca.		Restnutzungsdauer
Kapitalisierung		54,8882
Vervielfältiger V		
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)

Bodenwert

Nutzfläche ca.	223,69 m ²	
Grundkostenanteil pro m ²	€ 2 500,00	
anteiliger Bodenwert	€ 559 225,00	€ 559 225,00

Bauzeitwert

Baukosten	€ 2 900,00
Wohnnutzfläche ca. 223,69 m ²	€ 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

Sachwert

gebundener Bodenwert	€ 559 225,00
Bauzeitwert	€ 402 194,62
	€ 961 419,62
Balkone (13,85 m ²) pauschal bewertet mit € 1.000,- pro m ²	€ 13 850,00
Sachwert	€ 975 269,62

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

Laut übermittelte 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 Kaution erteilt 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 m ²	Miete p.m. /m ²	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		80 Jahre
ca.		Restnutzungsdauer
Kapitalisierung		54,8882
Vervielfältiger V		
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)

Bodenwert

Nutzfläche ca.	252,13 m ²	
Grundkostenanteil pro m ²	€ 2 500,00	
anteiliger Bodenwert		€ 630 325,00

Bauzeitwert

Baukosten	€	2 900,00
Wohnnutzfläche ca.	252,13 m ²	€ 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

Sachwert

gebundener Bodenwert	€	630 325,00
Bauzeitwert	€	453 329,74
	€	1 083 654,74
Loggia (17,10 m ²) pauschal bewertet mit € 1.000,- pro m ²	€	17 100,00
Sachwert	€	1 100 754,74

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

Laut übermittelte 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 Kaution erteilt 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
Verkehrswert
Verkehrswert gerundet € 64.911,85
€ 714.030,35
€ 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)

Bodenwert

Nutzfläche ca.	230,44 m ²	
Grundkostenanteil pro m ²	€ 2 500,00	
anteiliger Bodenwert	€ 576 100,00	€ 576 100,00

Bauzeitwert

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

Sachwert

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 übermittelte 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 Kaution erteilt 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 m ²	Miete p.m. /m ²	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	Restnutzungsdauer	
Vervielfältiger V	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)

Bodenwert

Nutzfläche ca.	85,70 m ²	
Grundkostenanteil pro m ²	€ 2 500,00	
anteiliger Bodenwert	€ 214 250,00	€ 214 250,00

Bauzeitwert

Baukosten	€ 2 900,00
Wohnnutzfläche ca.	85,7 m ²

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

Sachwert

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 m ²	
Grundkostenanteil pro m ²	€ 2 500,00	
anteiliger Bodenwert		
		€ 126 875,00
		€ 126 875,00
<u>Bauzeitwert</u>		
Baukosten		€ 2 900,00
Wohnnutzfläche ca.	50,75 m ²	
		€ 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)

Bodenwert

Nutzfläche ca.	231,17 m ²	
Grundkostenanteil pro m ²	€ 2 500,00	
anteiliger Bodenwert		€ 577 925,00

Bauzeitwert

Baukosten	€	2 900,00
Wohnnutzfläche ca.	231,17 m ²	€ 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%

abzüglich Investitionsrückstau angenommen € 500,- pro m²

Bauzeitwert

Wertminderung in %	€	254 749,34
	€	415 643,66
	€	115 585,00
	€	300 058,66

Sachwert

gebundener Bodenwert	€	577 925,00
Bauzeitwert	€	300 058,66
	€	877 983,66
Balkon (3,70 m ²) pauschal bewertet mit € 1.000,- pro m ²	€	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 m ²	
Grundkostenanteil pro m ²	€ 2 500,00	
anteiliger Bodenwert		€ 195 200,00

Bauzeitwert

Baukosten	€	2 900,00
Wohnnutzfläche ca.	78,08 m ²	€ 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 m ²) pauschal bewertet mit € 1.000,- pro m ²	€	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)

Bodenwert

Nutzfläche ca.	97,60 m ²	
Grundkostenanteil pro m ²	€ 2 500,00	
anteiliger Bodenwert		€ 244 000,00

Bauzeitwert

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
		€ 195 297,60

Bauzeitwert

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	
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
		€	188 894,40

Bauzeitwert

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 Fünfhundertsechsundvierzigtausend)**

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 Käutionen mitgeteilt wurde. Etwaige hinterlegte Käutionen 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 äußereren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.