



# GUTACHTEN

**Aktenzahl:** 13 E 53/25s

**Auftrag:** Verkehrswertermittlung der

- B-LNr. 37 und 38 mit je 117/5320 Anteilen verbunden mit WE an W 16, Verbindung gem. § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

der EZ 1019, GB 01101 Favoriten

**Adresse:** 1100 Wien, Leebgasse 12  
ident Dampfstraße 17

**Stichtag:** 26. November 2025





## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Allgemeines</b> .....	<b>1</b>
1.1. Auftraggeber .....	1
1.2. Aktenzahl .....	1
1.3. Auftrag/ Zweck .....	2
1.4. Bewertungsstichtag: 26. November 2025, als Tag der Befundaufnahme .....	2
1.5. Grundlagen und Unterlagen .....	2
1.5.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen .....	2
1.5.2. Von der Hausverwaltung übermittelte Unterlagen .....	2
1.5.3. Literatur .....	3
1.6. Allgemeine Vorbemerkungen .....	3
<b>2. Befund</b> .....	<b>4</b>
2.1. Grundbuchstand (auszugsweise) .....	4
2.2. Lage .....	6
2.2.1. Öffentliche Verkehrsanbindung .....	7
2.2.2. Individualverkehr .....	8
2.2.3. Infrastruktur .....	10
2.2.4. Kaufkraft .....	11
2.3. Grundstück .....	12
2.3.1. Allgemeine Topographie .....	12
2.3.2. Lärmbeeinträchtigung .....	13
2.3.3. Hochwasserrisiko .....	14
2.3.4. Flächenwidmung/ Baubehörde .....	14
2.3.5. Anschlüsse .....	15
2.3.6. Kontaminationen .....	15
2.4. Gebäudebestand .....	17
2.5. Bauaufträge/ Baubescheide .....	20
2.6. Objektbestand W 16 .....	21
2.6.1. Raumprogramm .....	21
2.6.2. Ausstattungs- und Erhaltungszustand der einzelnen Räume .....	23
2.7. Wohnbauförderung .....	27
2.8. Wohnbeitragsvorschreibung .....	28
2.9. Aufteilung der Aufwendungen .....	28
2.10. Rücklage/ Investitionsvorschau .....	29
2.11. Sonstiges .....	32
2.12. Energieausweis .....	33
<b>3. Gutachten</b> .....	<b>34</b>
3.1. Bewertungsgrundsätze .....	34
3.2. Restnutzungsdauer .....	35
3.2.1. Technische Lebensdauer .....	35





3.2.2. Wirtschaftliche Nutzungsdauer .....	36
3.2.3. Gewöhnliche Lebensdauer .....	36
<b>3.3. Bewertung .....</b>	<b>38</b>
3.3.1. Ertragswertverfahren .....	38
3.3.2. Bodenwert .....	39
3.3.3. Kapitalisierte Erträge .....	41
3.3.4. Kapitalisierungszinssatz .....	45
3.3.5. Verkehrswertermittlung W 16 .....	46
<b>4. Zusammenfassung .....</b>	<b>47</b>
4.1. B-LNr. 37 und 38 .....	47
<b>5. Anmerkung .....</b>	<b>48</b>
5.1. Umsatzsteuer .....	48
5.2. Hinweispflicht gem. Ö-Norm B 1802 Pkt. 3.3 .....	49
<b>6. Fotodokumentation .....</b>	<b>50</b>
<b>7. Anlagen .....</b>	<b>57</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Öffentliche Verkehrsanbindungen am Standort	7
Abb. 2: Öffentliche Verbindung in die Innenstadt	8
Abb. 3: Verbindung mittels Individualverkehr	8
Abb. 4: Kurzparkzonen Wien	9
Abb. 5: Straßen- / Autobahnnetz	9
Abb. 6: Aus- und Weiterbildung	10
Abb. 7: medizinische Versorgung	11
Abb. 8: Kaufkraft in Wien/ Lagezuschlag Wien	11
Abb. 9: DKM – Digitale Katastermappe	12
Abb. 10: Luftbild	12
Abb. 11: Straßenlärm [dB]	13
Abb. 12: Schienenlärm [dB]	13
Abb. 13: Hochwasserrisiko	14
Abb. 14: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan	14
Abb. 15: Digitaler Auszug aus dem Altlastenportal	15
Abb. 16: historischer Datumsvermerk	17
Abb. 17: historische Ansicht und Schnitt	17
Abb. 18: Kriegsschäden, um 1946	18
Abb. 19: Wohnungsgrundriss Top 16	22
Abb. 20: Lage der Vergleichswerte	39
Abb. 21: Mietpreisentwicklung ab 50 m <sup>2</sup> im 10. Bezirk	44



**Legende zu Grundrissen:**

<b>Wandart</b>	<b>Bedeutung</b>
	Neu errichtete Wand
	Abgerissene Wand



## 1. Allgemeines

### 1.1. Auftraggeber

Bezirksgericht Favoriten, Gerichtsabteilung 13, 1100 Wien, Angeligasse 35, Frau Rat Dr. Sabine Feldbacher, mit Beschluss vom 13. Oktober 2025 eingelangt am 14. Oktober 2025.

#### EXEKUTIONSSACHE:

##### Betreibende Partei

Eigentümergeinschaft Leebgasse 12 EZ  
1019 GB 01101 Favoriten  
Leebgasse 12  
1100 Wien

##### vertreten durch:

Dr. Michael Günther  
Seilerstätte 17  
1010 Wien

##### 1. Verpflichtete Partei

Duriye Öztürk  
geb. 25.03.1972  
Winarskystraße 12  
1200 Wien  
pA Seniorenschlössl Brigittenau

##### vertreten durch:

MMag. Katrin Maringer  
Josefstädter Straße 72/1  
1080 Wien

##### 2. Verpflichtete Partei

Ömer Rauf Öztürk  
geb. 23.02.1968, Angestellter  
Memurevler mh., 207 sok., yurtseven apt.  
3/19  
0 0000 Muratpasa/Antalya, Türkei  
TÜRKEI

wegen: EUR 3.009,54 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

### 1.2. Aktenzahl

Exekutionssache 13 E 53/25s



### **1.3. Auftrag/ Zweck**

SV möge Befund und Gutachten über den Verkehrswert von je 117/5320 Anteilen, B-LNr. 37 und 38 verbunden mit Wohnungseigentum an W 16, Verbindung gem. § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002, der EZ 1019, GB 01101 Favoriten in 1100 Wien, Leebgasse 12 zum Stichtag erstellen.

### **1.4. Bewertungsstichtag: 26. November 2025, als Tag der Befundaufnahme**

### **1.5. Grundlagen und Unterlagen**

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

#### **1.5.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen**

- Befundaufnahme an Ort und Stelle am 26. November 2025, 08:00 Uhr unter Anwesenheit von:
  - siehe Anwesenheitsprotokoll bei den Anlagen sowie
  - dem Sohn der Verpflichteten
  - Frau Nadine Brezovits M.A., Büro SV
  - dem gefertigten Sachverständigen
- Grundbuchsauszug, online
- Einsichtnahme in den Bauakt bei der Magistratsabteilung 37 – Bezirksstelle für den 10. Bezirk
- Ortsplan, online
- Flächenwidmungs- u. Bebauungsplan, online
- Altlastenportal, online
- Anfertigen einer Fotodokumentation
- Kanzleiinterne Kaufpreis- und Vergleichswertsammlungen

#### **1.5.2. Von der Hausverwaltung übermittelte Unterlagen**

- Wohnbeitragsvorschreibung
- Energieausweis
- Vorausschau 2026



### 1.5.3. Literatur

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

### 1.6. Allgemeine Vorbemerkungen

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



## 2. Befund

### 2.1. Grundbuchstand (auszugsweise)



#### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01101 Favoriten EINLAGEZAHL 1019  
BEZIRKSGERICHT Favoriten

\*\*\*\*\*  
\*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
\*\*\* B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 37, 38 \*\*\*  
\*\*\* C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt \*\*\*  
\*\*\*\*\*

Letzte TZ 3319/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1958	GST-Fläche	437	
	Bauf. (10)	345	
	Bauf. (20)	92	Leebgasse 12 Dampfgasse 17

Legende:

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenenflächen)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

- 1 a 564/1936 Verpflichtung zur Abtragung von Baulichkeiten gem Pkt 1  
Bescheid D/197/1933
- 2 a 858/1947 Verpflichtung zur Abtragung von Baulichkeiten gem Pkt 1  
Bescheid 1947-05-06
- 3 a 1820/1984 Sicherheitszone des Flughafen Wien-Schwechat hins Gst .1958

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

37 ANTEIL: 117/5320  
Duriye Öztürk  
GEB: 1972-03-25 ADR: Hernalser Gürtel 21/2/12, Wien 1170  
a 1616/1968 Wohnungseigentum an W 16  
b 4944/2004 IM RANG 4261/2004 Kaufvertrag 2004-10-20 Eigentumsrecht  
c 4944/2004 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

38 ANTEIL: 117/5320  
Ömer Rauf Öztürk  
GEB: 1968-02-23 ADR: Hernalser Gürtel 21/2/12, Wien 1170  
a 1616/1968 Wohnungseigentum an W 16  
b 4944/2004 IM RANG 4261/2004 Kaufvertrag 2004-10-20 Eigentumsrecht  
c 4944/2004 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

29 auf Anteil B-LNR 37 38  
a 4944/2004 Pfandurkunde 2004-10-27  
PFANDRECHT EUR 150.000,--  
für die Niederösterreichische Landesbank-Hypothekenbank AG  
b gelöscht

46 auf Anteil B-LNR 37 38  
a 1983/2022 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (7 C 282/22p)

49 auf Anteil B-LNR 37 38  
a 1277/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (12 C 247/23d)

51 auf Anteil B-LNR 37 38



a 3439/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (25 C 1553/23h)  
53 auf Anteil B-LNR 37 38  
a 231/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (37 C 70/24k)  
54 auf Anteil B-LNR 37 38  
a 1745/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (4 C 780/24d)  
56 auf Anteil B-LNR 37 38  
a 3004/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (4 C 1355/24p)  
57 auf Anteil B-LNR 37 38  
a 715/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (5 C 212/25h)  
58 auf Anteil B-LNR 37 38  
a 1864/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr  
a) EUR 1.446,28 samt 4% Zinsen p.a. seit 6.4.2022 und der  
Kosten von EUR 740,75 samt 4% Zinsen seit 25.10.2022  
b) EUR 1.563,26 samt 8% Zinsen p.a. seit 6.01.2024 und der  
Kosten von EUR 692,40 samt 4% Zinsen seit 22.11.2024  
sowie zur Hereinbringung der Kosten des Exekutionsantrags  
von EUR 420,33 für Eigentümergemeinschaft Leebgasse 12 EZ  
1019 GB 01101 Favoriten, 1100 Wien (13 E 53/25s) - Klage  
siehe C-LNR 46 53  
60 auf Anteil B-LNR 37 38  
a 3080/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (7 C 414/25d)

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

---

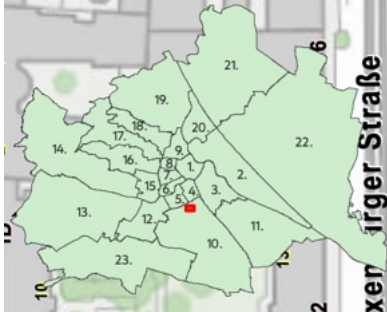
Grundbuch

26.11.2025 10:30:54

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



## 2.2. Lage



Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im 10. Wiener Gemeindebezirk „Favoriten“ per Adresse Leebgasse 12 ident Dampf-gasse 17. Die bewertungsgegenständliche Adresse wird durch folgende Straßenzüge markiert: Leebgasse – Hasengasse – Van-der-Nüll-Gasse – Dampf-gasse.

Quelle: [www.wien.gv.at](http://www.wien.gv.at)

Die Leebgasse verläuft von der Landgutgasse im Norden, wird vom Paltramplatz unterbrochen und endet im Süden bei der Grenzackerstraße. Sie wird nahezu zur Gänze entlang der Orientierungsnummern als Einbahn geführt und wurde 1894 (vorher: Richardgasse) nach Anton Joseph Edler von Leeb (1769-1837), Bürgermeister von Wien (1835-1837), Magistratsbeamter; Verdienste während der napoleonischen Kriege, benannt.

Die Dampf-gasse beginnt ihren Verlauf im Osten bei der Laxenburger Straße und geht im Westen in die Neilreichgasse über. Sie wird zur Gänze entlang der Orientierungsnummern als Einbahn geführt und wurde 1862 benannt nach den Mitte des 19. Jahrhunderts in dieser Gegend errichteten Fabriken, die mit Hilfe von Dampfmaschinen betrieben wurden.

Im DEHIO die Kunstdenkmäler Österreichs werden nur einzelne Orientierungsnummern der Leebgasse im Detail – jedoch nicht der Straßenzug selbst beschrieben.

Der 10. Wiener Gemeindebezirk „Favoriten“ erstreckt sich über eine Fläche von 31,82 km<sup>2</sup>. Er liegt im Südosten der Stadt und grenzt südlich an den politischen Bezirk Mödling in Niederösterreich. Umringt ist der 10. Bezirk von folgenden Wiener Gemeindebezirken: im Westen „Liesing“ (23) und „Meidling“ (12), im Norden „Margareten“ (5), „Wieden“ (4) und „Landstraße“ (3) und im Osten „Simmering“ (11). Favoriten hat etwa 212.000 Einwohner und setzt sich aus den Ortsteilen Favoriten, Oberlaa, Rothneusiedl, Unterlaa und Inzersdorf-Stadt zusammen. Der Kurpark Oberlaa – am Südosthang des Laaer Bergs - und die Therme Oberlaa liegen am südlichen Bezirks- bzw. Stadtrand.

Im nördlichsten Teil des historischen Favoriten entstand in den Jahren um 2015 der neue Hauptbahnhof Wiens. Nach der 2009 erfolgten Absiedlung des daran anschließenden alten



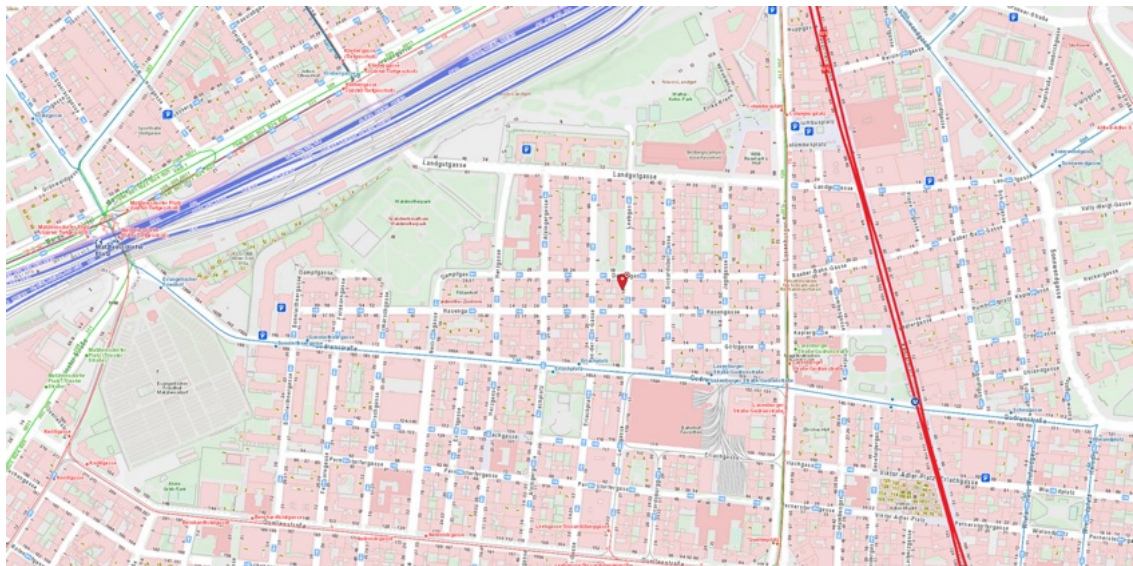
Frachtenbahnhofs, entstand auf dem ehemaligen Bahngelände um den neuen Bahnhof zwei neue Bezirksteile, das Quartier Belvedere und das Sonnwendviertel.

### 2.2.1. Öffentliche Verkehrsanbindung

In fußläufiger Entfernung zum bewertungsgegenständlichen Objekt befinden sich die Haltestellen der Straßenbahnlinie O sowie der Autobuslinie 14A. Der Zugang zur U-Bahnhaltestelle „Keplerplatz“ der Linie U1 liegt rund 420 m entfernt. In der Laxenburger Straße halten außerdem diverse Regionalbuslinien.

Die Autobuslinie **14A** fährt vom 10., Reumannplatz (Endstation der U1) stadteinwärts über die Gudrunstraße, Reinprechtsdorfer Straße (5. Bezirk), Pilgramgasse (6. Bezirk/U4) bis zur U-Bahnstation Neubaugasse (U3). Die Straßenbahnlinie „**O**“ startet in 10., Migerkastraße. Sie führt die Laxenburger Straße und die Favoritenstraße entlang zum Hauptbahnhof (U1), den Wiedner Gürtel und weiter über die Fasangasse zum Rennweg (Schnellbahn) und zur Landstraße (Bahnhof Wien-Mitte; Schnellbahn, U4 und U3), über den Radetzkyplatz und die Franzensbrücke zum Praterstern (2. Bezirk; Schnellbahn und U1).

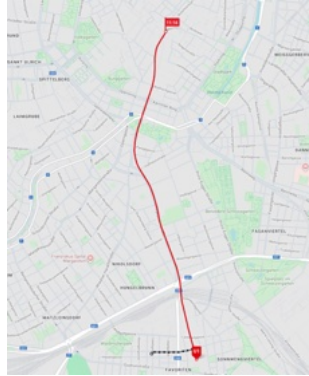
Abb. 1: Öffentliche Verkehrsanbindungen am Standort



Quelle: [www.wien.gv.at](http://www.wien.gv.at)



**Abb. 2: Öffentliche Verbindung in die Innenstadt**



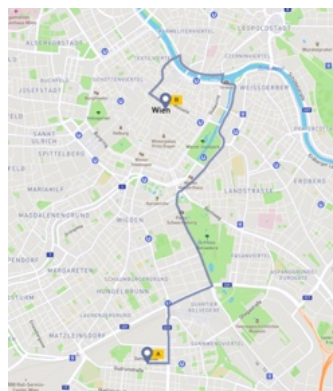
Ins Zentrum Wiens – zum Stephansplatz – benötigt man zu den normalen Betriebszeiten der öffentlichen Verkehrsmittel insgesamt ca. 15 Minuten.

Quelle: [www.wienerlinien.at](http://www.wienerlinien.at)

### 2.2.2. Individualverkehr

Für den Individualverkehr ist die bewertungsgegenständliche Adresse durchschnittlich erreichbar. Die Leebgasse und die Dampfasse werden im bewertungsgegenständlichen Bereich als Einbahn geführt. Die Parkplatzsituation ist durchschnittlich. Der 10. Bezirk ist überwiegend ein Parkraumbewirtschaftungsbezirk, das Parken im ggst. Bereich ist daher kostenpflichtig. Die nächstgelegenen Parkhäuser befindet sich in der Erlachgasse 92b-92c, beim Columbusplatz und in der Landgutgasse 14, nur wenige Gehminuten entfernt.

**Abb. 3: Verbindung mittels Individualverkehr**

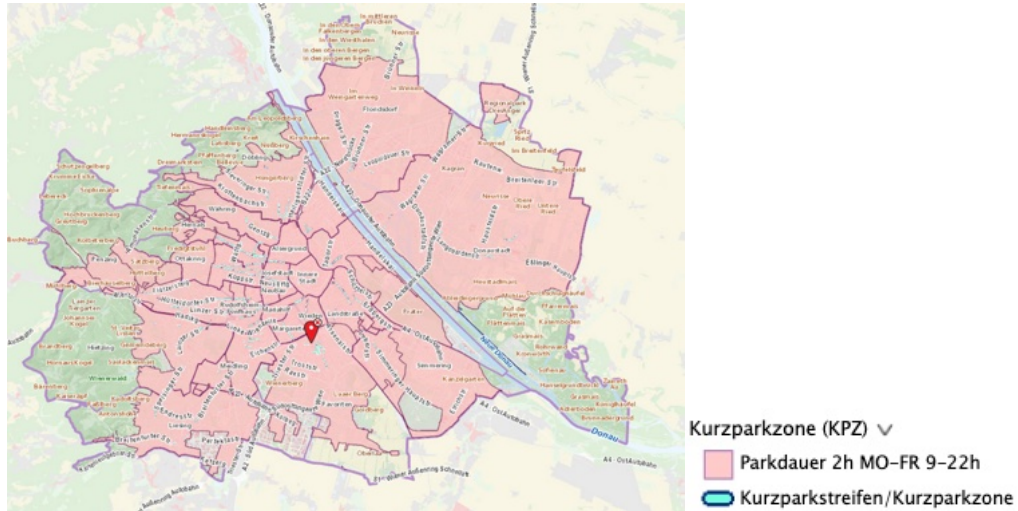


Vom Stadtzentrum Wiens, dem Stephansplatz, liegt die bewertungsgegenständliche Adresse ca. 6,5 Straßenkilometer entfernt.

Quelle: [www.herold.at](http://www.herold.at)



Abb. 4: Kurzparkzonen Wien



Quelle: www.wien.gv.at

Abb. 5: Straßen- / Autobahnnetz



Quelle: www.oeamtc.at, ASFINAG, BMVIT

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

Die Leebgasse führt über die Hasengasse zur Laxenburger Straße und diese, in Richtung Süden befahren, zur Grenzackerstraße, über welche in Richtung Osten die Anschlussstelle – „Altes Landgut“ A 23 Südosttangente erreichbar ist. Alternativ kann über die Grenzackerstraße, die in die Raxstraße übergeht, in Richtung Westen befahren, über die Triester Straße die A2 Südautobahn erreicht werden.



Erreichbarkeit Standort bis ....	fußläufig	öffentliche Verkehrsmittel	Auto
Stadtzentrum	k.A.	15 Min.	6,5 km
Westbahnhof	k.A.	25 Min.	5,5 km
Hauptbahnhof	0,9 km	10 Min.	1,5 km
Bahnhof Wien-Mitte	k.A.	20 Min.	4,5 km
Flughafen	k.A.	30 Min.	19,0 km

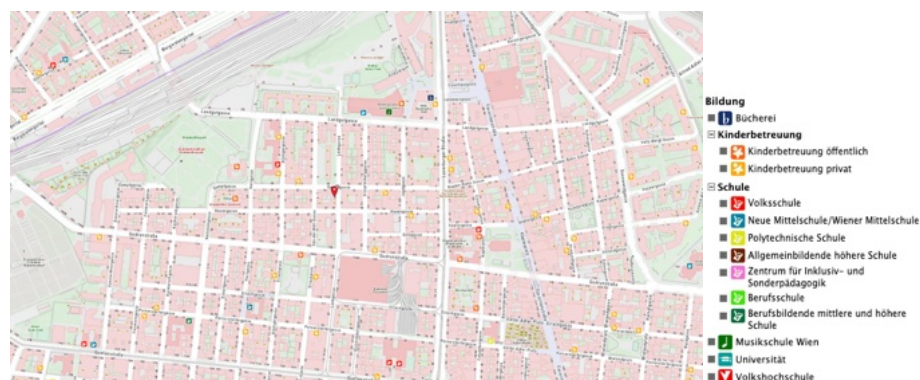
### 2.2.3. Infrastruktur

**Nahversorgung:** Einkaufsmöglichkeiten für die Deckung des täglichen Bedarfs sowie für sonstige Konsumgüter befinden sich in der Favoritenstraße, am Keplerplatz und in der Gudrunstraße. Der Viktor-Adler-Markt kann nach rund 800 m erreicht werden. Das Columbus Center liegt rund 650 m entfernt.

**Freizeit:** Die kulturellen Einrichtungen der innerstädtischen Bezirke sind mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. In fußläufiger Entfernung befinden sich überwiegend kleine Parkanlagen ua. die PA Keplerplatz, die PA Erlachplatz und der Waldmüllerpark.

**Gesundheit:** Die nächstgelegenen Apotheken befinden sich am Keplerplatz und in der Favoritenstraße. Die Klinik Favoriten in der Kundradtstraße 3 liegt ca. 2,3 km entfernt.

Abb. 6: Aus- und Weiterbildung



Quelle: [www.wien.gv.at](http://www.wien.gv.at)



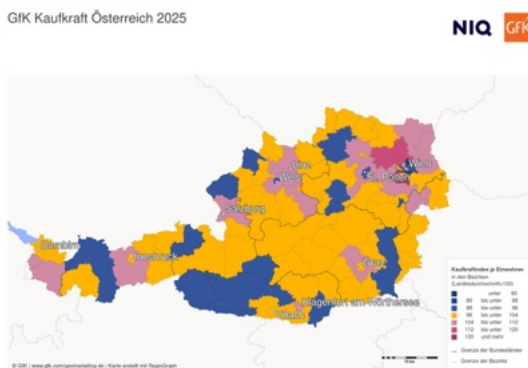
Abb. 7: medizinische Versorgung



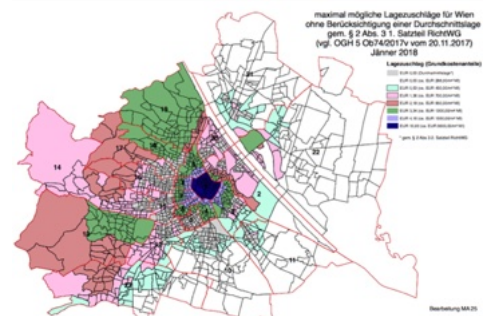
Quelle: www.wien.gv.at

## 2.2.4. Kaufkraft

Abb. 8: Kaufkraft in Wien/ Lagezuschlag Wien



Quelle: APA/Regio Data



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

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



## 2.3. Grundstück

### 2.3.1. Allgemeine Topographie

Die Liegenschaft liegt in einer Eckparzelle und ist straßenseitig in Richtung Leebgasse gegen Osten und in Richtung Dampfgasse gegen Norden ausgerichtet. Das Niveau ist nahezu eben und die Grundstücksform ist als unregelmäßig konfiguriert zu bezeichnen. Als Gesamtgröße wird gemäß dem Grundbuchstand eine Fläche von 437 m<sup>2</sup> ausgewiesen.

```
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
1958    GST-Fläche          437
        Bauf. (10)         345
        Bauf. (20)         92  Leebgasse 12
                                   Dampfgasse 17

Legende:
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenenflächen)
***** A2 *****
```

Abb. 9: DKM – Digitale Katastermappe



Quelle: [www.wien.gv.at](http://www.wien.gv.at)

Abb. 10: Luftbild



Quelle: [www.wien.gv.at](http://www.wien.gv.at)



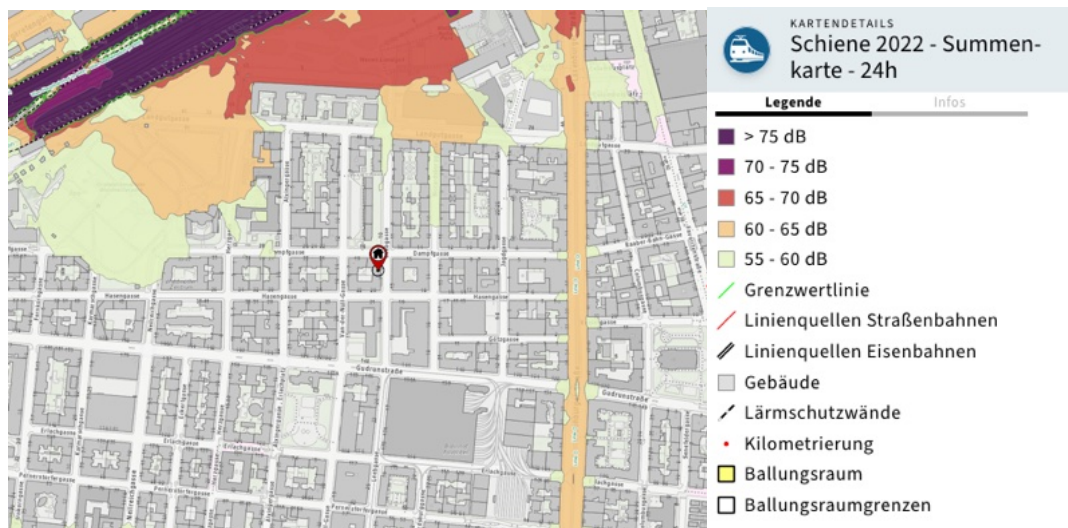
### 2.3.2. Lärmbeeinträchtigung

Abb. 11: Straßenlärm [dB]



Quelle: [www.laerminfo.at](http://www.laerminfo.at)

Abb. 12: Schienenlärm [dB]



Quelle: [www.laerminfo.at](http://www.laerminfo.at)

Im Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist eine leicht erhöhte Lärmbeeinträchtigung durch den Straßenlärm (60-65 dB im Bereich der Ecke Leebgasse/Dampfgasse) in der Lärmkarte 2022 ausgewiesen.



### 2.3.3. Hochwasserrisiko

Abb. 13: Hochwasserrisiko

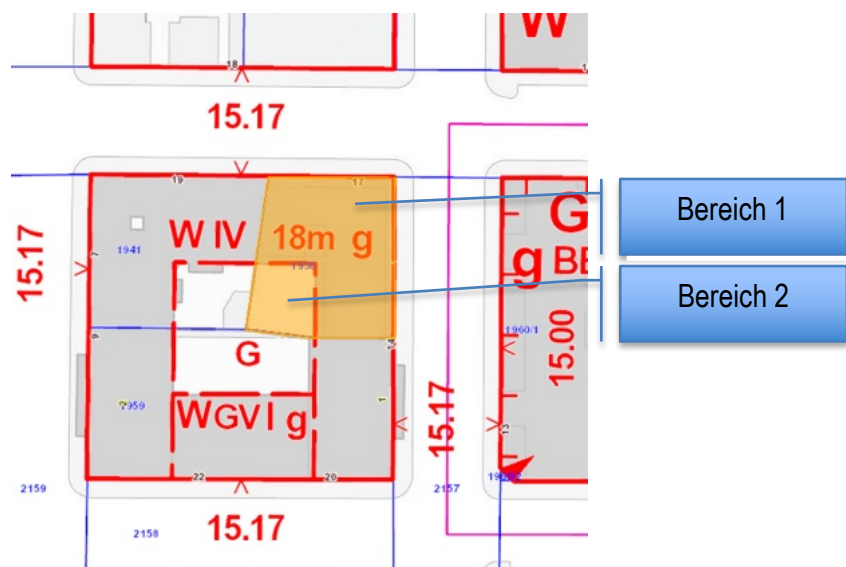


Quelle: [www.hora.gv.at](http://www.hora.gv.at)

Gemäß [www.hora.gv.at](http://www.hora.gv.at) ist die bewertungsgegenständliche Liegenschaft nicht im Hochwassergefahrenbereich situiert.

### 2.3.4. Flächenwidmung/ Baubehörde

Abb. 14: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



Quelle: [www.wien.gv.at](http://www.wien.gv.at)

Auf der Liegenschaft gibt es folgende Flächenwidmung:

**Bereich 1:**

- Bauland – Wohngebiet
- Bauklasse IV, höhenbeschränkt auf 18 m
- geschlossene Bauweise

**Bereich 2:**

- gärtnerische Ausgestaltung

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

**2.3.5. Anschlüsse**

Die Liegenschaft ist an alle zum Betrieb notwendigen öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

**2.3.6. Kontaminationen**

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

**Abb. 15: Digitaler Auszug aus dem Altlastenportal**



Quelle: [www.umweltbundesamt.at](http://www.umweltbundesamt.at)



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

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

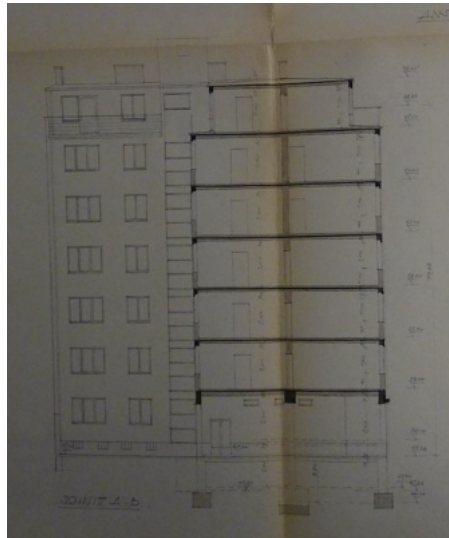
Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten“. Dort werden auch die tagesaktuellen Grundstücke angezeigt (digitale Katastermappe, DKM). Es besteht weiterhin eine Abfragemöglichkeit und es kann nach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

Das Umweltbundesamt erteilte nachfolgende Auskunft:

*„Das Grundstück 1958 in der KG Favoriten ist aufgrund der historischen Nutzung als Betrieb für Kunststoffwaren nur in unserer (nicht öffentlichen) Datenbank erfasst. Konkrete Informationen über Verunreinigungen liegen uns bislang nicht vor.“*

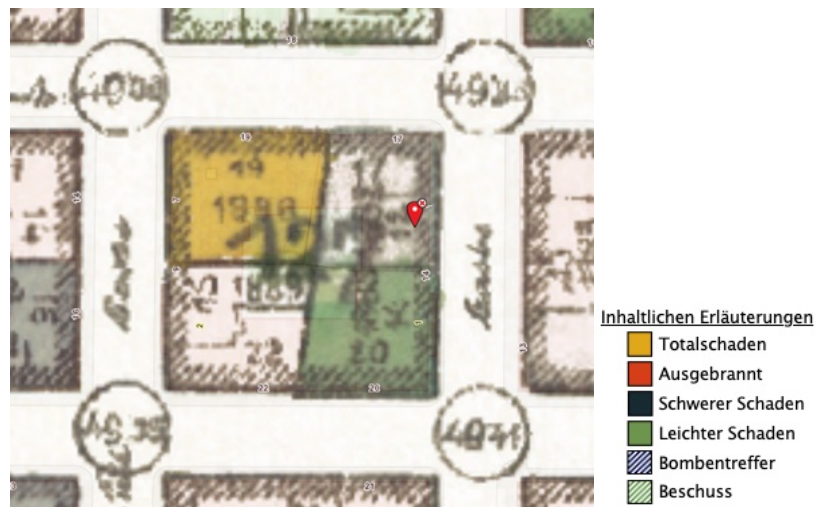
Für Zwecke der gegenständlichen Bewertung wurde davon ausgegangen, dass keine toxischen oder gefährlichen Substanzen sowie keine gesundheitsschädlichen Substanzen anderer Art in oder an der Liegenschaft vorhanden sind. Ein späteres Aufscheinen solcher Substanzen kann eine erhebliche Auswirkung auf den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





Quelle: Bauakt MA37 (Bestandsplan, genehmigt 17. Jänner 1969)

**Abb. 18: Kriegsschäden, um 1946**



Quelle: [www.wien.gv.at](http://www.wien.gv.at)

Wie auf der Karte ersichtlich, erlitt die bewertungsgegenständliche Liegenschaft im Zuge der Kriegereignisse laut Kulturgutkataster der Stadt Wien keinen Kriegsschaden.

Laut Auskunft durch das Bundesministerium für Wirtschaft, Energie und Tourismus „hat der Wohnhaus-Wiederaufbaufonds mit Bewilligungsbescheid vom 11. Mai 1967, Zl. W 7142/21-25/67, für die Wiederherstellung des Hauses 1100 Wien, Leebgasse 12/Dampfgasse 17, EZ. 1019, KG. 01101 Favoriten, ein Darlehen in Höhe von ATS 5.255.400,-- zugesichert.



*Mit Endbescheid vom 29. September 1969, Zl. W 7142/67-1V-29/69, wurde dieses Darlehen endgültig mit einem Betrag von ATS 5,418.400,-- festgesetzt.*

*Beim gegenständlichen Objekt handelte es sich um eine komplette Neuerrichtung aufgrund eines Totalschadens.*

*Der, auf die der Frau Duriye Öztürk und dem Herrn Ömer Rauf Öztürk gehörigen je 117/5320 Anteile, der oben genannten Liegenschaft, mit welchen Anteilen das Wohnungseigentum an der Wohnung top Nr. W 16 im oben genannten Haus untrennbar verbunden ist, entfallende Darlehensteilbetrag, wurde bereits von einer Voreigentümerin unter Inanspruchnahme des Rückzahlungsbegünstigungsgesetzes 1987, BGBl. Nr. 340/87 getilgt.*

*Am 21. Dezember 1988 wurde der ermäßigte Betrag überwiesen und am 03. Jänner 1989 langte die letzte, fällig gewesene Tilgungsrate im Wege der Hausverwaltung ein, sodass das Darlehen für diese Wohnung mit diesem Tag gänzlich getilgt war.“*

Der Zugang zur Liegenschaft erfolgt von der Leebgasse über eine Metalltür mit Glaseinsatz bzw. über ein Metalltor mit Glaseinsatz. Die Liegenschaft befand sich am Tag der Befundaufnahme in einem für das Baujahr durchschnittlichen Erhaltungszustand. Die allgemeinen Flächen im Eingangs- und Gangbereich sowie der Hofbereich werden augenscheinlich laufend instandgehalten.

Das Gebäude ist nicht auf der vom Bundesdenkmalamt veröffentlichten Liste der unbeweglichen und archäologischen Denkmale unter Denkmalschutz per Stand vom 30.06.2025 verzeichnet.

<b>Nutzung:</b>	überwiegend Wohnzwecke
<b>Bauzustand:</b>	durchschnittlich
<b>Lage:</b>	Ecklage
<b>Geschosse:</b>	Kellergeschoss Erdgeschoss 1. – 5. Stock ausgebautes Dachgeschoss
<b>Bauweise:</b>	Massivbauweise
<b>Abfallrohre:</b>	außen liegend
<b>Straßenfassade:</b>	verputzt/glatte Fassade, durchschnittlicher Zustand



<b>Hoffassade:</b>	verputzt/glatte Fassade, durchschnittlicher Zustand
<b>Fenster:</b>	Kunststofffenster im bewertungsgegenständlichen Objekt
<b>Haustor:</b>	Metalltür mit Glaseinsatz, Metalltor mit Glaseinsatz
<b>Stiegenhausform:</b>	U-Treppe mit 2 Viertelpodesten
<b>Stiegenhaus:</b>	Steintreppen
<b>Geländer:</b>	Metallgeländer mit Kunststoffhandlauf
<b>Bodenbeläge:</b>	Terrazzo
<b>Wandbeläge:</b>	verputzt/gemalt
<b>Decken:</b>	gemalt
<b>Abortanlage:</b>	bestandobjektintern im bewertungsgegenständlichen Objekt
<b>Lift:</b>	vorhanden
<b>Außenanlagen:</b>	befestigt – befestigte PKW-Stellplätze – laut Auskunft durch die Hausverwaltung stehen die Parkplätze im gemeinschaftlichen Eigentum und werden vermietet (es gibt eine Warteliste)

Auf der Liegenschaft gibt es lt. Bescheinigung zum Zwecke der Einverleibung des Wohnungseigentums vom 22. September 1965 (Urkunde TZ 1616/1968) 28 Wohnungen.

## 2.5. Bauaufträge/ Baubescheide

Lt. Auskunft der zuständigen Magistratsabteilung gibt es auf der Liegenschaft derzeit folgende offene Bauvorhaben:

- Bearbeitungsbogen § 62 – 3. Stock Top 12, vom 30. Dezember 2021 (kein Baubeginn bis dato angezeigt)
- Bearbeitungsbogen § 62 – Top 11, vom 29. Dezember 2020 (Baubeginn mit 11.01.2021 angezeigt, keine Fertigstellungsanzeige)

Baufträge sind derzeit (per 01. Dezember 2025) nicht anhängig.

Im Zuge der Einsichtnahme in den Bauakt konnten folgende bewertungsrelevante Unterlagen erhoben werden:

- Bescheid – Bauliche Herstellungen, vom 16. Juni 1958
- Bescheid – Planwechsel, vom 21. Jänner 1960



- Bescheid – Bauabänderungen vor der Bauausführung, vom 03. September 1965
- Bescheid – Ölfeuerungsanlage; Baubewilligung, vom 01. April 1968
- Bescheid – Personenaufzug Nr. 22.151; Baubewilligung, vom 20. August 1968
- Bescheid – Benützungsbewilligung, vom 17. Jänner 1969
- Bescheid – Personenaufzug Nr. 22.151; Benützungsbewilligung, vom 27. Februar 1969
- Bescheid – Ölfeuerungsanlage; Benützungsbewilligung, vom 24. Oktober 1969
- Bescheid – Ölfeuerungsanlage; Kenntnisnahme der Änderung, vom 08. September 1994

## 2.6. Objektbestand W 16

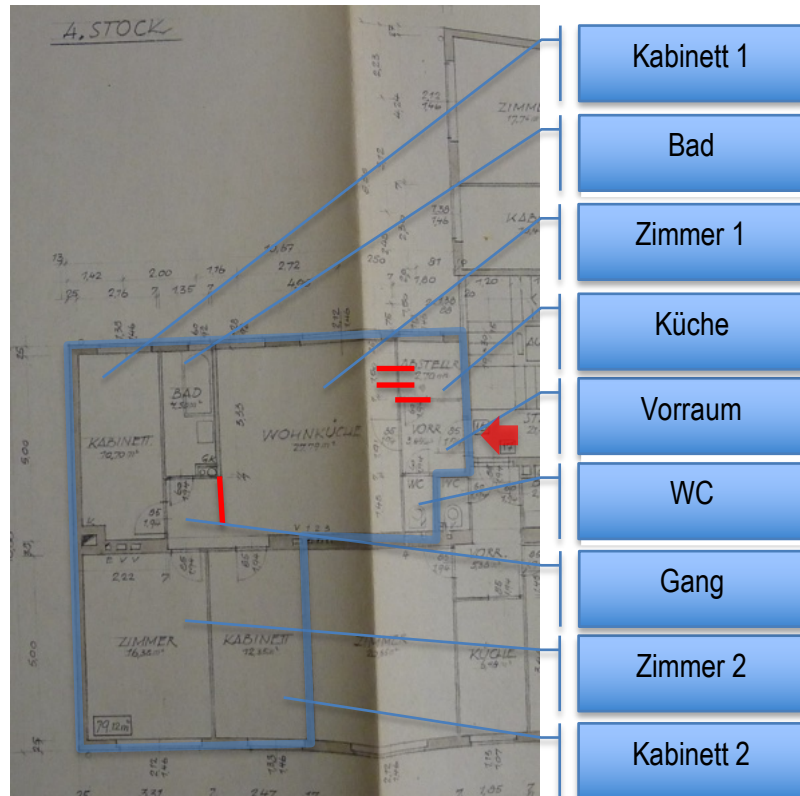
Die bewertungsgegenständliche Wohnung Top 16 ist im 4. Obergeschoss der Liegenschaft situiert und wird vom allgemeinen Gang über eine einflügelige Holztür mit Sicherheitsschloss betreten. Die Wohnung gliedert sich in einen Vorraum, ein WC, eine Küche, einen Gang, ein Bad, zwei Kabinette und zwei Zimmer, ist sowohl straßen- (in Richtung Leebgasse) als auch hofseitig ausgerichtet. Die Fenster sind ebenfalls in diese Richtungen orientiert. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung möglich. Die Beheizung erfolgt mittels einer Hauszentralheizung sowie Radiatoren in allen Räumen der Wohnung außer dem Vorraum, dem WC, der Küche und dem Gang. Ein Kellerabteil ist laut Aussage des anwesenden Sohnes der verpflichteten Parteien vorhanden.

Das Objekt verfügt über Strom-, Wasser- und Kanalanschluss. Eine Überprüfung der technischen Einrichtungen wurde im Rahmen der Befundaufnahme nicht durchgeführt. Über die elektrische Anlage kann keine Aussage getroffen werden. Es erfolgte außerdem keine Überprüfung der Einhaltung diverser baurechtlicher Vorschriften (zB. WrBO, OIB-Richtlinien, ÖNormen, DINormen, Elektrotechnikverordnung) sowie der Bauphysik, Statik usw. Es kann weiters keine Aussage über die Qualität der Feuchtraumisolierungen getätigt werden.

### 2.6.1. Raumprogramm

1.	Vorraum	6.	Bad
2.	WC	7.	Kabinett 1
3.	Zimmer 1	8.	Zimmer 2
4.	Küche	9.	Kabinett 2
5.	Gang		

Abb. 19: Wohnungsgrundriss Top 16



Quelle: Bauakt MA37 (Bestandsplan, genehmigt 17. Jänner 1969)

Der Istzustand stimmt mit dem Konsensplan der Baubehörde nicht zur Gänze überein, da der im Plan ausgewiesene Abstellraum nunmehr als Küche genutzt wird und der Zugang vom Zimmer 1 erfolgt. Weiters wurde im Bereich des Zimmers 1 eine Zwischenwand errichtet und dadurch der Gangbereich geschaffen.



## 2.6.2. Ausstattungs- und Erhaltungszustand der einzelnen Räume

<b>Raum:</b>	<b>Vorraum</b>		
<b>Türe:</b>	einflügelige Holztür mit Sicherheitsschloss		
<b>Boden:</b>	Fliesen	<b>Wände:</b>	gemalt
<b>Decke:</b>	gemalt		
<b>Fenster:</b>	keine natürliche Belichtung/Belüftung		
<b>Beheizung:</b>	keine Heizquelle vorhanden		
<b>Ausstattung:</b>	Gegensprechanlage		
<b>begehbare Räume:</b>	WC, Zimmer 1		
<b>Zustand:</b>	gut		

<b>Raum:</b>	<b>WC</b>		
<b>Türe:</b>	einflügelige Holztür		
<b>Boden:</b>	Fliesen	<b>Wände:</b>	gemalt, verflies
<b>Decke:</b>	gemalt		
<b>Fenster:</b>	keine natürliche Belichtung/Belüftung		
<b>Beheizung:</b>	keine Heizquelle vorhanden		
<b>Ausstattung:</b>	Hänge-WC, Handwaschbecken, Lüftung		
<b>Zustand:</b>	gut		



<b>Raum:</b>	<b>Zimmer 1</b>		
<b>Türe:</b>	einflügelige Holztür vom/zum Vorraum und zur Küche, offener Durchgang vom/zum Gang, einflügelige Holztür mit Glaseinsatz vom/zum Kabinett 2		
<b>Boden:</b>	Laminat	<b>Wände:</b>	gemalt
<b>Decke:</b>	gemalt		
<b>Fenster:</b>	1 hofseitiges 3-teiliges Kunststofffenster, 1 kleines hofseitiges Kunststofffenster		
<b>Beheizung:</b>	Heizkörper		
<b>begehbbare Räume:</b>	Vorraum, Küche, Gang, Kabinett 2		
<b>Zustand:</b>	gut		

<b>Raum:</b>	<b>Küche</b>		
<b>Türe:</b>	einflügelige Holztür		
<b>Boden:</b>	Fliesen	<b>Wände:</b>	gemalt, verflies
<b>Decke:</b>	gemalt		
<b>Fenster:</b>	1 hofseitiges Kunststofffenster		
<b>Beheizung:</b>	keine Heizquelle vorhanden, Leitungen über Putz		
<b>Ausstattung:</b>	Abwasch, Herd, Küchenober – und -unterschränke		
<b>Zustand:</b>	gut		



<b>Raum:</b>	<b>Gang</b>		
<b>Türe:</b>	offener Durchgang vom/zum Zimmer 1, einflügelige Holztür vom/zum Bad und Zimmer 2 (mit Glaseinsatz) sowie Kabinett 1		
<b>Boden:</b>	Laminat	<b>Wände:</b>	gemalt
<b>Decke:</b>	gemalt		
<b>Fenster:</b>	keine natürliche Belichtung/Belüftung		
<b>Beheizung:</b>	keine Heizquelle vorhanden		
<b>begehbbare Räume:</b>	Zimmer 1 und 2, Bad, Kabinett 1		
<b>Zustand:</b>	gut		

<b>Raum:</b>	<b>Bad</b>		
<b>Türe:</b>	einflügelige Holztür		
<b>Boden:</b>	Fliesen	<b>Wände:</b>	gemalt, verflies
<b>Decke:</b>	gemalt		
<b>Fenster:</b>	1 kleines hofseitiges Kunststofffenster		
<b>Beheizung:</b>	Fußbodenheizung laut Aussage des anwesenden Sohnes der Verpflichteten		
<b>Ausstattung:</b>	Badewanne, Waschbecken, Durchlauferhitzer, Waschmaschinenanschluss		
<b>Zustand:</b>	gut		



<b>Raum:</b>	<b>Kabinett 1</b>		
<b>Türe:</b>	einflügelige Holztür		
<b>Boden:</b>	Laminat	<b>Wände:</b>	gemalt
<b>Decke:</b>	gemalt		
<b>Fenster:</b>	1 hofseitiges Kunststofffenster		
<b>Beheizung:</b>	Heizkörper		
<b>Zustand:</b>	gut		

<b>Raum:</b>	<b>Zimmer 2</b>		
<b>Türe:</b>	einflügelige Holztür mit Glaseinsatz		
<b>Boden:</b>	Laminat	<b>Wände:</b>	gemalt
<b>Decke:</b>	gemalt		
<b>Fenster:</b>	1 straßenseitiges Kunststofffenster in Richtung Leebgasse		
<b>Beheizung:</b>	Heizkörper		
<b>Zustand:</b>	gut		

<b>Raum:</b>	<b>Kabinett 2</b>		
<b>Türe:</b>	einflügelige Holztür mit Glaseinsatz		
<b>Boden:</b>	Laminat	<b>Wände:</b>	gemalt
<b>Decke:</b>	gemalt		
<b>Fenster:</b>	1 straßenseitiges Kunststofffenster in Richtung Leebgasse		
<b>Beheizung:</b>	Heizkörper		
<b>Zustand:</b>	gut		



### 2.6.2.1. Nutzfläche

Gemäß dem Nutzwertgutachten vom 18. Jänner 1966 (Urkunde TZ 1616/1968) weist die Wohnung eine Fläche von 80,22 m<sup>2</sup> auf:

Stock	Tür-Nr.	Raumbezeichnung	m <sup>2</sup>	Mietwert
4.	16	Zi., ab, Wokü, on, Schr. R, AR, V, B, #C.	80,22	1170.-

Im Bestandsplan, genehmigt 17. Jänner 1969, ist eine Flächensumme von 79,12 m<sup>2</sup> ausgewiesen bzw. ergibt sich diese Fläche aus der Addition der einzelnen Raumflächensummen. Es wird die Fläche gemäß den letztgültigen Konsensplänen herangezogen. Demnach gestaltet sich die Fläche wie folgt:

Vorraum	3,44 m <sup>2</sup>
WC*	1,26 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	27,79 m <sup>2</sup>
Küche	2,70 m <sup>2</sup>
Bad	4,50 m <sup>2</sup>
Kabinett 1	10,70 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	16,38 m <sup>2</sup>
Kabinett 2	12,35 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>79,12 m<sup>2</sup></b>

\*) mangels Angabe im Bestandsplan für den 4. Stock aus dem Plan für den 3. Stock herangezogen

Eine Vermessung des Objekts durch den Sachverständigen wurde nicht vorgenommen.

### 2.6.2.2. Bestandsverhältnis

Laut Aussage des anwesenden Sohnes der verpflichteten Parteien wird die Wohnung durch diesen genutzt. Eine vertragliche Vereinbarung über etwaige Nutzungsrechte bestünde nicht.

## 2.7. Wohnbauförderung

Die Liegenschaft wurde unter Gewährung eines Darlehens vom Bundesministerium für Bauten und Technik errichtet (gem. Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag – Urkunde 1616/1968).



6.  
Der Verkäufer übernimmt keinerlei Haftung für eine bestimmte Beschaffenheit, ein bestimmtes Ausmaß oder ein besonderes Ergebnis des Kaufobjektes.  
Die Käufer nehmen zur Kenntnis, daß der Verkäufer zur Errichtung der Wohnhausanlage in Wien 10., Leebgasse 12 bzw. Leebgasse 17 vom Bundesministerium für Bauten und Technik mit Bescheid vom 11. Mai 1967 Zl. W 7142/21 - 25/67 einen Kredit in der Höhe von S 5.255.400,-- bewilligt erhielt. Von diesem Darlehen sind bisher S 2.047.000,-- zugezahlt.

Wie auf Seite 18f des gegenständlichen Gutachtens erwähnt, wurde für die Liegenschaft ein Darlehen gewährt und von der „Voreigentümerin unter Inanspruchnahme des Rückzahlungsbegünstigungsgesetzes 1987, BGBl. Nr. 340/87 getilgt.“

## 2.8. Wohnbeitragsvorschreibung

Für die Wohnung werden derzeit durch die Hausverwaltung (Ludwig Hallas Immobilienverwaltung GesmbH) folgende Wohnbeiträge vorgeschrieben:

Vorschreibung ab 01.2026		
Leebgasse 12/16		
		UST-%
Betriebskosten	171,54 €	10%
Aufzugskosten	24,25 €	10%
Heizkosten	78,73 €	20%
Instandhaltung	131,96 €	0%
<b>Netto</b>	<b>406,48 €</b>	
UST	35,33 €	
<b>Gesamt</b>	<b>441,81 €</b>	

## 2.9. Aufteilung der Aufwendungen

Laut Auskunft durch die Hausverwaltung gibt es auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft keine abweichende Aufteilung der Aufwendungen.



## 2.10. Rücklage/ Investitionsvorschau

Der Stand der Reparaturrücklage ist – ebenso wie die geplanten Investitionen – in der nachfolgenden, von der Hausverwaltung übermittelten Vorausschau ersichtlich:



Wien, 10.11.2025

### VORAUSSCHAU 2026

Objekt-Nr.: 1010

Wohnhausanlage: 1100 Wien, Leebgasse 12

VORAUSSCHAU / JAHR	2025	2026
30 INSTANDHALTUNG	30.000,00	36.000,00
40 BETRIEBSKOSTEN	46.800,00	46.800,00
50 AUFZUG	6.000,00	6.000,00
70 HEIZUNG	33.600,00	21.600,00
80 ABSTELLPLATZ	398,40	418,32
81 MIETE DIVERSES	5.824,44/151,20	7.024,44 / 158,76

Alle angeführten Werte stellen die jährlichen Beträge für das Gesamtobjekt dar.

Die auf Ihr Bestandsobjekt entfallenden Kostenanteile sind aus der Monatsvorsreibung zu entnehmen.

Sehr geehrte Damen und Herren,

die obige Vorausschau wird Ihnen gemäß § 20 Abs. 2 WEG 2002 zur Kenntnis gebracht. Die Vorausschau für 2026 wurde unter Berücksichtigung der bisherigen Kostenentwicklung und der zu erwartenden Veränderung erstellt; siehe nachstehende Erläuterungen. Im Besonderen wird auf die in den kommenden Jahren notwendigen, über die laufende Instandhaltung hinausgehenden Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten hingewiesen. Für weitere Informationen steht Ihnen gerne Ihre Hausverwalterin, Frau Muminovic /DW 49 zur Verfügung.

LUDWIG HALLAS  
Immobilienverwaltung – Gesellschaft m.b.H.

Mag. Martin FISCHER  
Geschäftsführer



Museumstraße 5, 1070 Wien  
+43 1 521 38 0  
office@hallas.at  
FN 92132p - HG - Wien  
DVR-Nr.: 0036153



#### BEGRÜNDUNGEN ZUR VORAUSSCHAU 2026

##### 30. INSTANDHALTUNG

Gemäß § 31 WEG 2002 haben die Wohnungseigentümer eine angemessene Rücklage zur Vorsorge für Aufwendungen zu bilden, wobei auf die voraussichtliche Entwicklung dieser Aufwendungen Bedacht zu nehmen ist. Die Rücklage ist als Vermögen der Eigentümergemeinschaft auf einem auf die Gemeinschaft lautenden, gesonderten Konto angelegt.

Die Instandhaltungsrücklage beträgt derzeit ca. € 48.000,00.

Aufgrund der in der Zukunft erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen sowie den in Zukunft durchzuführenden Heizungsumbau wird die Vorschreibung zur Instandhaltungsrücklage erhöht.

Gemäß § 20 (2) WEG 2002 geben wir Ihnen die, über die laufende Instandhaltung hinausgehenden, in absehbarer Zeit notwendigen Erhaltungs- oder in Aussicht genommenen Verbesserungsarbeiten bekannt:

##### Instandsetzungsarbeiten Terrassen hofseitig:

Um Wassereintritten vorzubeugen, müssen die schadhafte Dehnungsausgleicher auf den hofseitigen Terrassen erneuert werden. Die Kosten dafür belaufen sich auf ca. € 4.100,00 netto.

##### Anstrich Verblechungen Dach:

Der bestehende Blechanstrich weist stellenweise Abplatzungen sowie sichtbare Roststellen auf. Ein Anstrich aller Verblechungen ist in den nächsten Jahren erforderlich. Die Kosten sind derzeit noch nicht bekannt.

##### Modernisierung Aufzug:

Die Modernisierungsmaßnahmen (Montage Frequenzregelung, Gegengewichts-Beschwerung, Kabine und Gegengewicht wägen) sind noch offen. Die Kosten dafür betragen ca. € 10.000,00 netto (Stand 2023).

##### Heizung:

Die Kosten für den Anschluss an das Fernwärmenetz inklusive aller Umbauten im Heizraum belaufen sich in etwa auf € 60.000,00 netto (Stand 2023, ohne Abzug von Förderungen). Dieses Thema sowie andere mögliche alternative Heizungsformen werden rechtzeitig mit der Eigentümergemeinschaft besprochen und abgestimmt.

##### 40. BETRIEBSKOSTEN

Die Akontierung der Betriebskosten - gegen Abrechnung zum Jahresende - wurde unter Berücksichtigung der Ausgaben im heurigen Jahr und der zu erwartenden Veränderungen im kommenden Jahr ermittelt.

Dementsprechend kann die bisherige Akontoleistung - gegen Abrechnung zum Jahresende - unverändert beibehalten werden.





50. AUFZUG  
Die Vorschreibung für den Aufzugsbetrieb kann beibehalten werden.
70. HEIZUNG  
Die Akontierung der Heizkosten erfolgt aufgrund des Aufwandes der letzten Heizperiode unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Nutzung. Aufgrund des Guthabens im Vorjahr kann das Heizungskonto gesenkt werden.  
Die Abrechnung der Heizkosten erfolgt am Ende der Periode, entsprechend dem Verbrauch.
80. ABSTELLPLATZ  
Die Erträge fließen der Eigentümergemeinschaft zu.

LUDWIG HALLAS  
Immobilienverwaltung – Gesellschaft m.b.H.

Mag. Martin FISCHER  
Geschäftsführer



Museumstraße 5, 1070 Wien  
+43 1 521 38 0  
office@hallas.at

FN 92132p - HG - Wien  
DVR-Nr.: 0036153

Hinsichtlich der Eigentümerversammlung wurde seitens der Hausverwaltung mitgeteilt, dass es einen Beschluss der Eigentümergemeinschaft (2/3 Mehrheit) gibt, dass keine Eigentümerversammlungen abgehalten werden.



## **2.11. Sonstiges**

Die Hausverwaltung erteilt hinsichtlich laufender Klagen innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft die Information, dass außer der bewertungsgegenständlichen Klage keine weiteren Klagen bekannt sind.



## 2.12. Energieausweis

### Energieausweis für Wohngebäude

OiB  
ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

<b>BEZEICHNUNG</b>	1100 Wien, Leebgasse 12	<b>Umsetzungsstand</b>	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	1968
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheit	Letzte Veränderung	
Straße	Leebgasse 12	Katastralgemeinde	Favoriten
PLZ/Ort	1100 Wien-Favoriten	KG-Nr.	01101
Grundstücksnr.	1958	Seehöhe	206 m

#### SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

	HWB <sub>Ref,SK</sub>	PEB <sub>SK</sub>	CO <sub>2eq,SK</sub>	f <sub>GEE,SK</sub>
A++				
A+				
A				
B				
C				
D		D		D
E				
F			F	
G				

**HWB<sub>Ref</sub>:** Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

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

**HEB:** Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

**HHStB:** Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

**RK:** Das **Referenzklima** ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

**EEB:** Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

**f<sub>GEE</sub>:** Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

**PEB:** Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>em</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>neem</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2eq</sub>:** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **äquivalenten Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

**SK:** Das **Standortklima** ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OiB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorfüge-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 - 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.



### 3. Gutachten

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

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

#### 3.1. Bewertungsgrundsätze

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

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

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

in Betracht.

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



Bei Anlageobjekten wird zur Verkehrswertermittlung das *Ertragswertverfahren* primär angewendet, da diese Objekte nach der allgemeinen Marktauffassung üblicherweise zur Ertragserzielung angeschafft werden. Dabei werden die tatsächlichen, und für leerstehende Objekte fiktive, nachhaltige und marktübliche Nettomieten als Kalkulationsgrundlage in Ansatz gebracht. Dieser um Wagnis, Instandhaltung und Bewirtschaftung gekürzte Wert wird auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes zu einem angemessenen Zinssatz kapitalisiert. Das Ergebnis widerspiegelt eine mögliche Investitionsentscheidung eines potenziellen Käufers.

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

Da das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt von seiner Art und Beschaffenheit vordergründig zur Vermietung geeignet ist, gelangt das Ertragswertverfahren zur Anwendung.

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

## **3.2. Restnutzungsdauer**

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

### **3.2.1. Technische Lebensdauer**

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



auch der fachgerechten Verarbeitung ein großer Stellenwert zu. Die Qualität des Rohbaus bestimmt somit die Lebensdauer eines Gebäudes.

Die Ausbauteile eines Gebäudes (hierzu zählen im Wesentlichen Innen- und Außenverputz, Dacheindeckung, Fußböden, Fenster und Türen, Installationen, Heizungen, etc.) haben eine kürzere Lebensdauer und müssen, will man die Lebensdauer des Rohbaus annähernd nutzen, ein- bis mehrmals erneuert werden. Es ist jedoch ausdrücklich festzustellen, dass die Erneuerung von Ausbauteilen nicht geeignet ist, die Lebensdauer des Rohbaus zu verlängern.

Neben der Qualität des Baumaterials sind auch die durchgeführten Instandhaltungsarbeiten entscheidend, da bei deren Unterlassen die tragenden Teile ungehindert Witterungseinflüssen ausgesetzt sein können und daher erheblich schneller altern (z.B. schadhafte Dach).

### **3.2.2. Wirtschaftliche Nutzungsdauer**

Die wirtschaftliche Nutzungsdauer ist in der Regel kürzer als die technische Lebensdauer und bezeichnet jenen Zeitraum, innerhalb dessen ein Gebäude zu den jeweils herrschenden wirtschaftlichen Bedingungen entsprechend seiner Zweckbestimmung allgemein wirtschaftlich nutzbar ist. Die Nutzungsdauer hat mit der technischen Lebensdauer nur insofern etwas zu tun, als sich die Nutzungsdauer innerhalb der Lebensdauer halten muss. Für die Nutzungsdauer und damit auch für die Restnutzungsdauer - sind vor allem wirtschaftliche Faktoren wie zum Beispiel die Lage des Objektes, die Ausstattung, der Grundriss, die Geschosshöhe, die Raumtiefe und Raumaufteilung, die Größe einzelner Räume (Arbeits- od. Wohnraum, Bad, etc.), die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, usw. maßgebend. Diese Faktoren bestimmen den Wohn- bzw. Geschäftswert und damit den Ertrag und die Nutzungsdauer.

### **3.2.3. Gewöhnliche Lebensdauer**

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

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



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

Hat die technische Altersentwertung 100% erreicht, tritt die Abbruchreife ein. Dank der massiven Bauweisen und dauerhaften Materialien hätte ein Gebäude heute eine Lebensdauer von hundert, zweihundert oder mehr Jahren, bis zum Eintritt der technischen Abbruchreife. Die wirtschaftliche Abbruchreife dagegen kann schon nach wenigen Jahrzehnten eintreten. Das Schicksal einer zu Ertragszwecken genutzten Immobilie wird vorwiegend durch die wirtschaftliche Abbruchreife bestimmt.

Die Erfahrung hat gezeigt, dass der eher auf funktionelle und wirtschaftliche Ursachen, denn auf rein technische Ursachen zurück zu führende Teil der Wertminderung in der Regel in den mit den Bauzyklen korrespondierenden Schritten und mit den sich wandelnden Anforderungen, die den funktionellen Nutzen und den Stil beeinflussen, vor sich geht. Die Verfahren, mit denen die Anpassungen von linearen Schätzungen vorgenommen werden, können unterschiedlich sein. Prinzipiell stehen dazu direkte Methoden (z.B. Kostenmethode) und indirekte Methoden (z.B. Vergleichswert- oder Ertragswertmethode) zur Verfügung.

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

- Wohn- und gemischt genutzte Gebäude, Miet- und Eigentumswohngebäude eine gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer von 50 bis 80 Jahre
  - Wohn- und Geschäftsgebäude in besonderer städtischer Ausführung (Gründerzeithäuser) eine gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer von 100 bis 120 Jahren
- aus.

Die Fachliteratur (vgl. Heimo Kranewitter, „Liegenschaftsbewertung“, 7. Auflage-Wien 2017) setzt für Mehrfamilienwohnhäuser (Miet- und Eigentumswohngebäude) eine gewöhnliche Lebensdauer von 60-70 Jahren an.



Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Differenz von Gesamtnutzungsdauer und Gebäudelebensalter.

$$RND = GND - \text{Alter}$$

RND....Restnutzungsdauer

GND....Gesamtnutzungsdauer

Alter.....Gebäudelebensalter

Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer wurde in der gegenständlichen Bewertung das in der Lehre anerkannte Verjüngungsprinzip angewendet, da aufgrund der historischen Erhaltungsmaßnahmen und des augenscheinlichen Zustandes von einem fiktiven Baujahr 2000 ausgegangen werden kann, wodurch sich bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren eine Restnutzungsdauer von gerundet 45 Jahren ergibt.

### 3.3. Bewertung

#### 3.3.1. Ertragswertverfahren

Darunter wird die Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz, entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Baulichkeiten, verstanden.

Die Berechnung des Ertragswertes erfolgt nach der Ertragswertformel:

$$EW = RE \times V + \frac{BW}{q^n}$$

EW....Ertragswert  
V.....Vervielfältiger  
q.....1+i  
p.....Zinssatz

RE.....Reinertrag  
BW.....Bodenwert  
i.....p / 100  
n.....Jahre Restnutzungsdauer

### 3.3.2. Bodenwert

Der Bodenwert ergibt sich bei mehrgeschossigen Objekten im dicht verbauten Gebiet aus jenem Wertansatz, den ein Bauträger bereit wäre, als Grundkostenanteil für einen Quadratmeter erzielbare Nutzfläche zu bezahlen bzw. der im Rahmen eines Vergleichswertverfahren ermittelt wird. Dieser Ansatz multipliziert mit der gesamten Nutzfläche ergibt den Grundwert der Liegenschaft.

#### 3.3.2.1. Vergleichswernerhebung Bodenwerte

Nr.	PLZ	Adresse	ON	m <sup>2</sup> Nfl.	KP	KP/m <sup>2</sup> Nfl.	KV-Datum
1	1100	Buchengasse	91	1.933,00 m <sup>2</sup>	3.000.000,00 €	1.551,99 €	29.01.20
2	1100	Hasengasse	5-7	1.766,00 m <sup>2</sup>	2.600.000,00 €	1.472,25 €	09.06.20
3	1100	Leibnizgasse	64	1.216,68 m <sup>2</sup>	2.400.000,00 €	1.972,58 €	21.09.21
4	1100	Senefeldergasse	48	894,43 m <sup>2</sup>	1.650.000,00 €	1.844,75 €	29.07.20
5	1100	Muhrengasse	58	1.299,07 m <sup>2</sup>	1.500.000,00 €	1.154,67 €	03.09.20
6	1100	Neilreichgasse	32	1.857,00 m <sup>2</sup>	3.710.000,00 €	1.997,85 €	14.02.22
7	1100	Gudrunstraße/ Humboldtgasse	120/ 42-44	5.400,00 m <sup>2</sup>	8.600.000,00 €	1.592,59 €	10.12.20

Abb. 20: Lage der Vergleichswerte

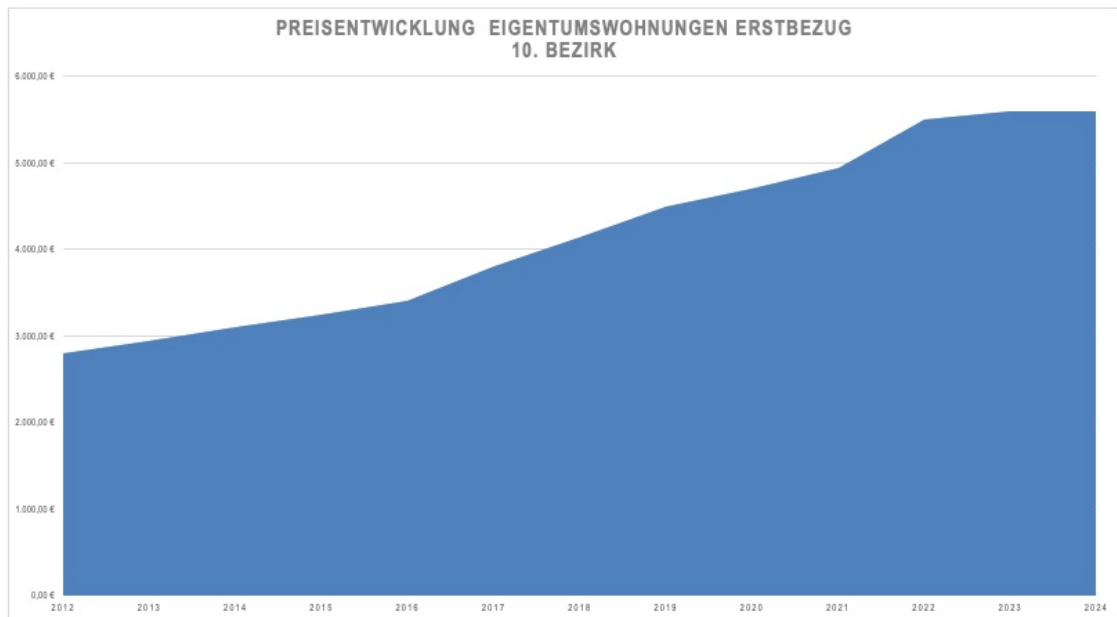


Quelle: [www.wien.gv.at](http://www.wien.gv.at)



### 3.3.2.2. Entwicklung der Preise für Eigentumswohnungen

Aus dem ersten Wiener Wohnungsmarktbericht der Buwog Group und EHL (Ausgaben 2013-2025) ergeben sich für Eigentumswohnungen Erstbezug im 10. Bezirk folgende Werte:



Aus der Grafik lässt sich erkennen, dass die Preise von Eigentumswohnungen im 10. Bezirk in den letzten Jahren überwiegend angestiegen sind.

Aufgrund des Zeitpunktes der Kaufvertragsabschlüsse der Vergleichswerte und der Entwicklung der Preise für neu errichtete Eigentumswohnungen wird eine entsprechende zeitliche Anpassung bei den Vergleichswerten vorgenommen.

#### zeitliche Anpassung

Jahr	Anp. zum Stichtag
2017	47,37%
2018	34,94%
2019	24,44%
2020	19,15%
2021	13,13%
2022	1,82%
2023	0,00%
2024	0,00%
2025	0,00%



Nr.	Adresse	ON	m <sup>2</sup> Nfl.	KP	KP/m <sup>2</sup> Nfl.	KV-Datum	zeitl. Anp.	angep. Vergl.wert
1	Buchengasse	91	1.933,00 m <sup>2</sup>	3.000.000,00 €	1.551,99 €	29.01.20	19,15%	1.849,18 €
2	Hasengasse	5-7	1.766,00 m <sup>2</sup>	2.600.000,00 €	1.472,25 €	09.06.20	19,15%	1.754,17 €
3	Leibnizgasse	64	1.216,68 m <sup>2</sup>	2.400.000,00 €	1.972,58 €	21.09.21	13,13%	2.231,61 €
4	Senefeldergasse	48	894,43 m <sup>2</sup>	1.650.000,00 €	1.844,75 €	29.07.20	19,15%	2.198,00 €
5	Muhrengasse	58	1.299,07 m <sup>2</sup>	1.500.000,00 €	1.154,67 €	03.09.20	19,15%	1.375,78 €
6	Neilreichgasse	32	1.857,00 m <sup>2</sup>	3.710.000,00 €	1.997,85 €	14.02.22	1,82%	2.034,17 €
7	Gudrunstraße/ Humboldtgasse	120/ 42-44	5.400,00 m <sup>2</sup>	8.600.000,00 €	1.592,59 €	10.12.20	19,15%	1.897,56 €

Daraus ergeben sich folgende Kennzahlen:

Kennzahl	KP/m <sup>2</sup> Nfl.	angep. Vergl.wert/m <sup>2</sup>
<b>Minimum</b>	1.154,67 €	1.375,78 €
<b>Maximum</b>	1.997,85 €	2.231,61 €
<b>Median</b>	1.592,59 €	1.897,56 €
<b>Mittelwert</b>	1.655,24 €	1.905,78 €

Aufgrund der erhobenen Vergleichswerte und der Lage der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft, wird bezogen auf den Quadratmeter Nutzfläche, in bewertungsgegenständlicher Lage ein Grundkostenanteil in der Höhe von € 1.900,--/m<sup>2</sup> verifiziert und in Ansatz gebracht.

Dieser Wertansatz wird aufgrund der Gebundenheit durch mietengeschützte Objekte auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes diskontiert.

Der Bodenwert fließt in die Kalkulation als diskontierter Bodenwert ein.

$$BW_{\text{diskontiert}} = \frac{BW}{q^n}$$

### 3.3.3. Kapitalisierte Erträge

Die Kapitalisierung der Reinerträge mittels des Vervielfältigers ergibt sich aus folgender Formel:



$$RE \times V$$

Der Reinertrag gestaltet sich wie folgt:

$$RE = RO - (M_{\text{ietausfall}} + B_{\text{ewirtschaftung}} + I_{\text{ns tan dhaltung}})$$

RE.....Reinertrag

RO.....Rohertrag

### 3.3.3.1. Mietausfallswagnis

Das Mietausfallswagnis deckt jenes Risiko ab, dass auf Grund von uneinbringlichen Mietrückständen, Mietkürzungen, Mietprozessen, Räumungsklagen sowie fluktuationsbedingten Leerständen entsteht. Die Höhe des Mietausfallswagnisses richtet sich nach der Lage und Nutzungsart der Liegenschaft. Erfahrungsgemäß wird das Risiko kalkulatorisch mit 1% bis 8% des Jahresrohertrages berücksichtigt.

### 3.3.3.2. Nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten

Betriebskosten sind Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstückes sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen. Ein Großteil dieser Kosten, die durch die Nutzung der Liegenschaft entstehen, kann direkt auf den Mieter überwältzt werden. Neben diesen umlagefähigen Betriebskosten fallen Kosten an, die vom Liegenschaftseigentümer selbst zu tragen sind. Darunter fallen jene Betriebskosten, die auf Grund suboptimaler Mietvertragsgestaltung, Leerstand oder wegen gesetzlicher Regelungen nicht auf den Mieter weiterzugeben sind. Im §21 -24 MRG sind die umlagefähigen Betriebskosten taxativ aufgelistet.



### 3.3.3.3. Instandhaltungsaufwendungen

Der Ansatz der Instandhaltungsaufwendungen berücksichtigt jene Kosten, die erforderlich sind, um eine ordentliche und brauchbare Nutzung der Liegenschaft zu gewährleisten. Die Nutzungsdauer einzelner Gebäudebestandteile entspricht nicht der Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes und deshalb sind diese in regelmäßigen Abständen zu erneuern (u.a. Leitungen, Fenster, Dach). Die tatsächlichen Instandhaltungskosten sind zunächst relativ gering und steigen mit dem Gebäudealter an. Um kalkulatorische durchschnittliche Wertansätze in die Berechnung einfließen zu lassen, wird auf Erfahrungswerte zurückgegriffen.

Wobei V sich wie folgt darstellt:

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

V.....Vervielfältiger

q.....1+i

i.....p / 100

p..... Kapitalisierungszinsfuß

n.....Jahre Restnutzungsdauer

Der Hauptverband der allgemein beideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs hat 2025 folgende nach Objektarten und Lagekriterien gegliederte Empfehlung zum Kapitalisierungszinssatz herausgegeben:

LIEGENSCHAFTSART	Lage			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 - 2,5 %	1,5 - 3,5 %	2,5 - 4,5 %	3,5 - 5,5 %
Büroliegenschaft	2,5 - 4,5 %	3,5 - 5,5 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 - 5,0 %	3,5 - 6,0 %	5,0 - 6,5 %	5,5 - 7,5 %
Einkaufszentrum, Supermarkt, Fachmarktzentrum	3,5 - 6,5 %	4,5 - 7,0 %	5,0 - 8,0 %	5,5 - 8,5 %
Touristisch genutzte Liegenschaft	4,5 - 7,0 %	5,0 - 7,5 %	5,5 - 8,0 %	6,0 - 9,0 %
Transport, Logistikliegenschaft	4,0 - 6,0 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %	6,0 - 8,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 - 7,0 %	4,5 - 7,5 %	5,5 - 8,5 %	6,5 - 9,5 %
Industriliegenschaft	4,5 - 7,5 %	5,0 - 8,0 %	5,5 - 9,0 %	6,5 - 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften		1,0 % bis 3,5 %		
Forstwirtschaftliche Liegenschaften		0,5 % bis 2,5 %		



In Bienen/Funk, Immobilienbewertung Österreich, 2022 wird für österreichische Mietzinshäuser eine Bandbreite für Kapitalisierungszinssätze angegeben, wobei in erster Linie je nach Lage der Liegenschaft unterschieden wird:

Lage	Kapitalisierungszinssatz
ausgezeichnet	0,5 % - 2,0 %
Sehr gut	1,5 % - 2,5 %
gut	2,0 % - 3,5 %
mäßig	3,5 % - 7,0 %

Je geringer die Durchschnittsmiete, desto mehr Entwicklungspotential ist gegeben, von den Marktteilnehmern wird so ein Potential durch eine erwartete geringere Rendite ausgedrückt.

Abb. 21: Mietpreisentwicklung ab 50 m<sup>2</sup> im 10. Bezirk



Quelle: Immobilienpreisspiegel

Für die bewertungsgegenständliche Wohnung wird ein nachhaltiger Mietzins von € 9,50/m<sup>2</sup> Nfl. unter Berücksichtigung von einer Oberflächensanierung in Ansatz gebracht.



### 3.3.4. Kapitalisierungszinssatz

Ausgehend von einer Vermietung zu Wohnzwecken wird bei der Mietsituation somit von einem geringen Risiko ausgegangen und dieses mit einem Abschlag von 0,50 % angesetzt. Die Objektqualität ist nach einer Oberflächensanierung als saniert zu bezeichnen und wird mit einem Abschlag von 0,25 % berücksichtigt. Die allgemeine Marktlage ist derzeit verhalten und fließt mit einem Zuschlag in der Höhe von 0,50 % ein. Ein Entwicklungspotential ist bei Vermietung zu einem nachhaltigen Mietzins nicht gegeben.

Ausgehend von einer für Wohnliegenschaften durchschnittlichen Lage (bezogen auf Österreich) lässt sich der Zinssatz für die bewertungsgegenständliche Wohnung wie folgt ermitteln:

<b>gute Lage</b>		<b>2,00%</b>
Risiko Mietsituation	gering	-0,50%
Objektqualität	saniert	-0,25%
allgemeine wirtschaftliche Situation		0,50%
Entwicklungspotenzial		0,00%
<b>objektspezifischer Kapitalisierungszinssatz</b>		<b>1,75%</b>

Der für das Objekt angenommene Kapitalisierungszinssatz wird aufgrund der Lage, des Mietertrages und aus Vergleichswerten von stichtagsbezogenen Transaktionen ähnlicher Liegenschaften am Wiener Immobilienmarkt in Ansatz gebracht. Die Restnutzungsdauer wird nach den allgemein üblichen Kriterien und dem Erhaltungszustand des Hauses, wie oben dargestellt, mit rund 45 Jahren bemessen.



### 3.3.5. Verkehrswertermittlung W 16

Somit ergibt sich folgende Verkehrswertermittlung:

	%	m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	
Grundkostenanteil		79,12	€ 1.900	€ 150.328
Wertminderung / spezifischer Bebauung				€ 0
<b>Bodenwertanteil</b>				<b>€ 150.328</b>
Restnutzungsdauer / Jahre		45		
Kapitalisierungszinssatz		1,75%		
Diskontierungsfaktor q <sup>n</sup>		0,45809		
<b>diskontierter Bodenwert</b>				<b>€ 68.864</b>

erzielbare Nettomiete	m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	pro Monat	pro Jahr
Jahresrohertrag	79,12	€ 9,50	€ 751,64	€ 9.020
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten in %			3 %	-€ 271
Mietausfallswagnis in %			2 %	-€ 180
abzgl. Instandhaltung (€ / m <sup>2</sup> / p.m.)			€ 1,50	-€ 1.424
<b>Jahresreinertrag</b>				<b>€ 7.145</b>

Baujahr	1958
fiktives Baujahr	2000
Stichtag	2025
GND	70

Restnutzungsdauer/ Jahre		45		
Kapitalisierungszinssatz		1,75 %		
Rentenbarwertfaktor V		30,96626		
<b>kapitalisierte Reinerträge</b>				<b>€ 221.240</b>
<b>zzgl. diskontierter Bodenwert</b>				<b>€ 68.864</b>
<b>Ertragswert des Objektes</b>				<b>€ 290.103</b>
Sanierungskosten	79,12 m <sup>2</sup> a		€ 400,00 /m <sup>2</sup>	-€ 31.648
Risikoabschlag*	-2,50%			-€ 7.253
Verkehrswert des Objektes				€ 251.203
<b>Verkehrswert des Objektes</b>			rd.	<b>€ 251.000</b>

\*) fehlender baubehördlicher Konsens

Zur Plausibilisierung wird der Verkehrswert in Form einer marktüblichen Kenngröße, des Verkehrswerts bezogen auf einen Quadratmeter Wohnnutzfläche dargestellt:

**Wert pro m<sup>2</sup> Nutzfläche bezogen auf die Nutzfläche € 3.175**



## 4. Zusammenfassung

### 4.1. B-LNr. 37 und 38

Der

## VERKEHRSWERT

des Wohnungseigentumsobjektes mit je 117/5320 Anteilen, B-LNr. 37 und 38 verbunden mit **Wohnungseigentum an W 16**, Verbindung gem. § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002, der EZ 1019, GB 01101 Favoriten, per Adresse

**1100 Wien, Leebgasse 12, ident Dampfgasse 17**

beträgt zum Stichtag, den 26. November 2025 gerundet

**€ 251.000,-**

(in Worten: Euro zweihunderteinundfünfzigtausend)

Wien, 28. Jänner 2026



Der allgemein beidete u. gerichtlich zertifizierte Sachverständige

**Mag. Markus Reithofer, MSc MRICS**



## 5. Anmerkung

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

### 5.1. Umsatzsteuer

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

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



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

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

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

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



## 6. Fotodokumentation

Foto 1:



Foto 2:



Foto 3:

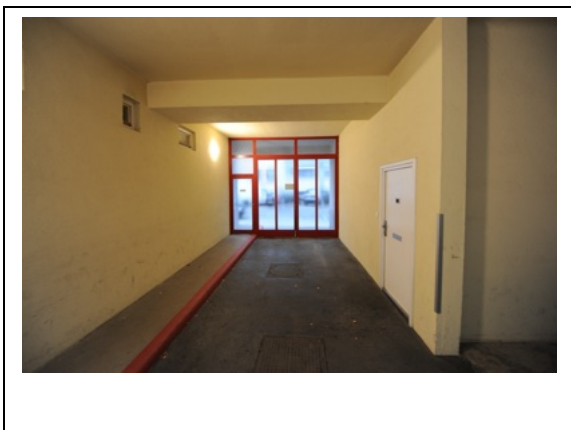


Foto 4:



Foto 5:



Foto 6:





Foto 7:

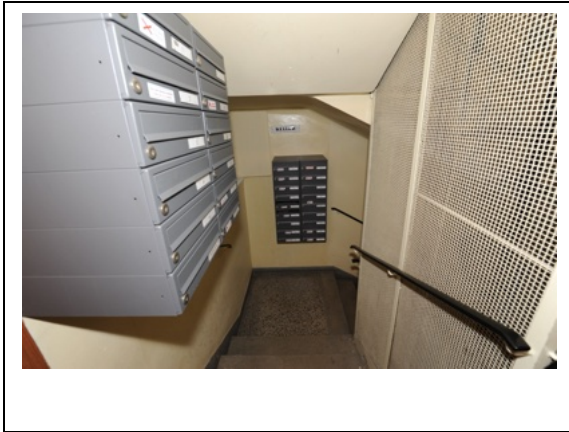


Foto 8:

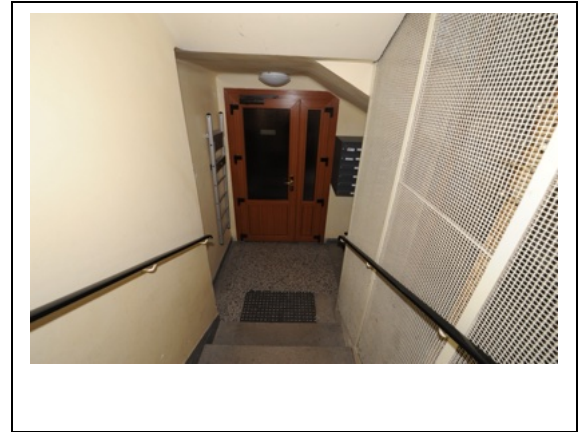


Foto 9:

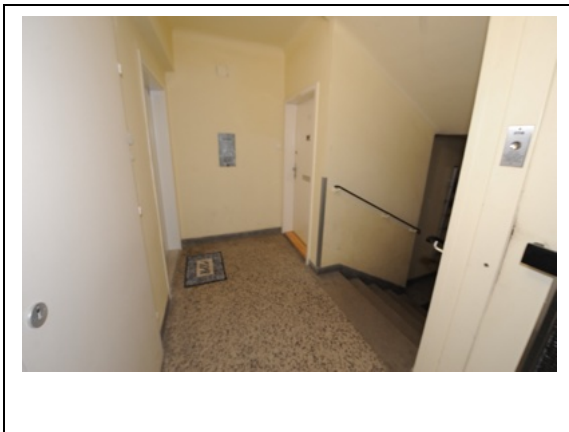


Foto 10:

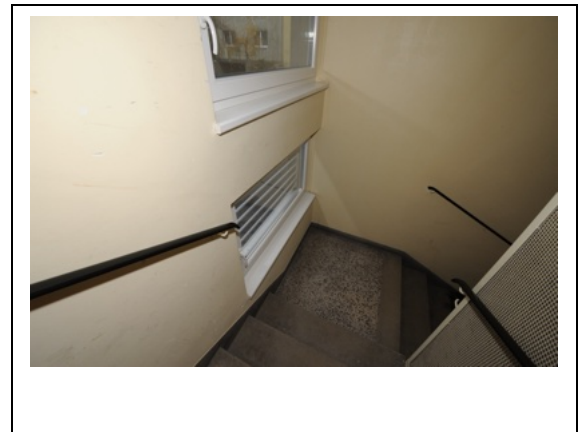


Foto 11:

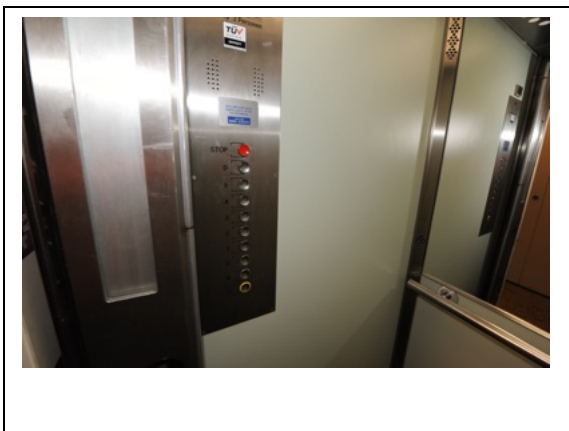


Foto 12:





Foto 13:

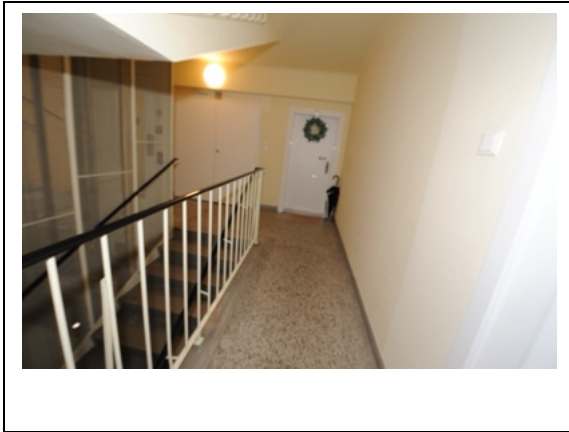


Foto 14:

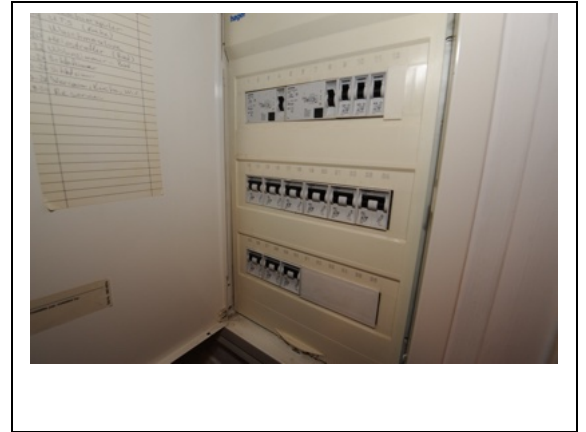


Foto 15:

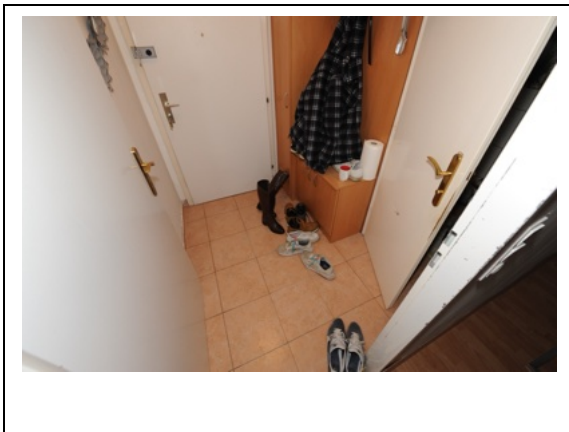


Foto 16:

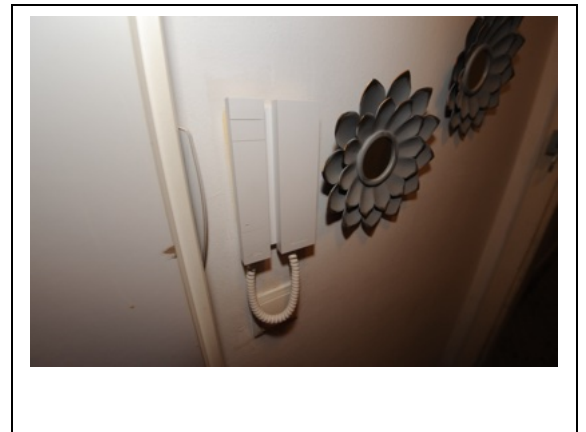


Foto 17:

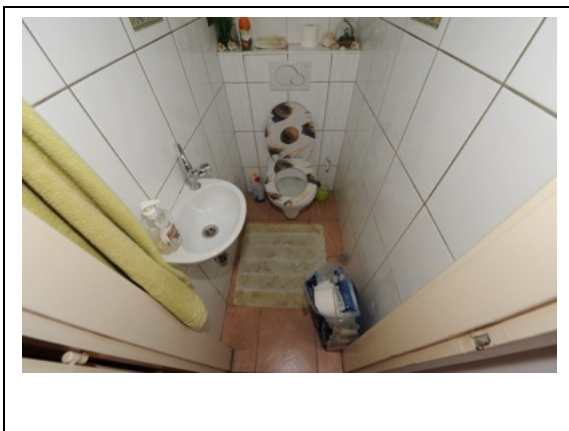


Foto 18:

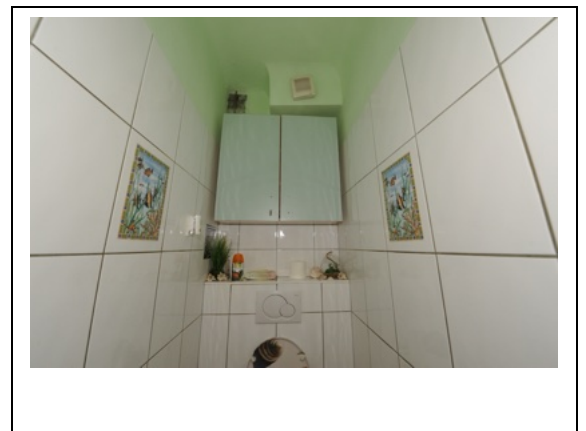




Foto 19:

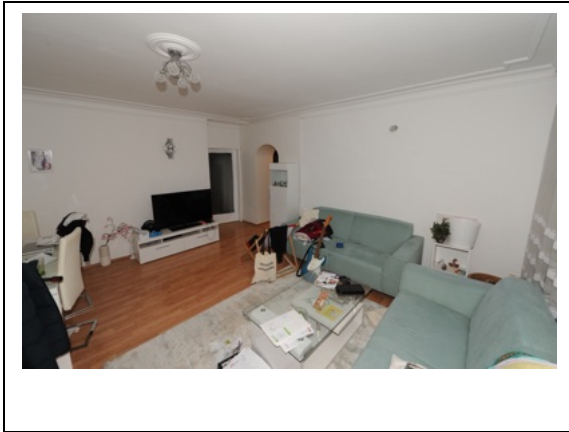


Foto 20:

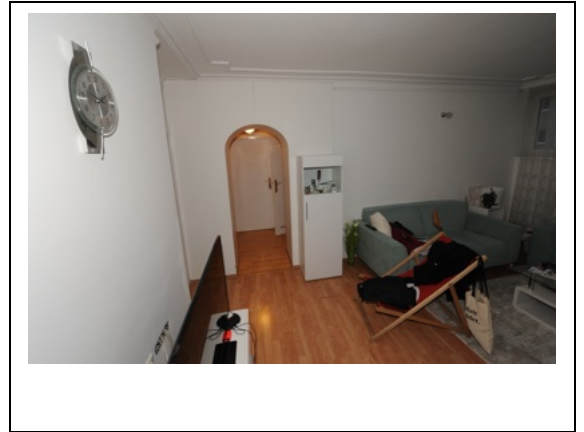


Foto 21:

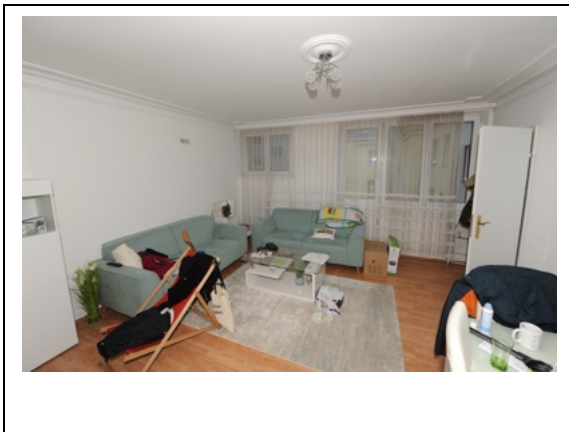


Foto 22:



Foto 23:

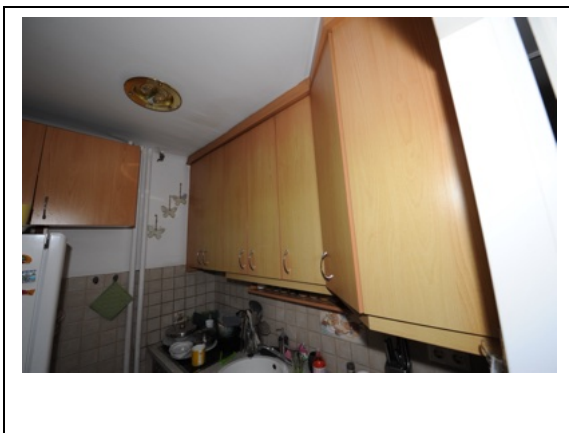


Foto 24:





Foto 25:



Foto 26:



Foto 27:

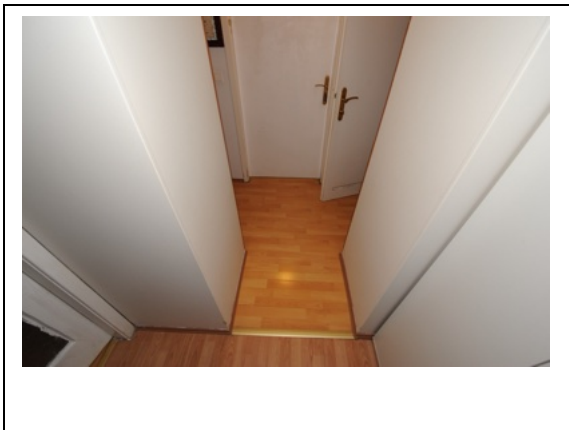


Foto 28:

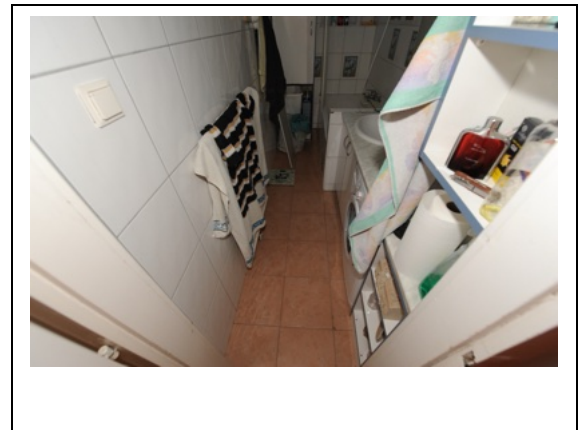


Foto 29:



Foto 30:

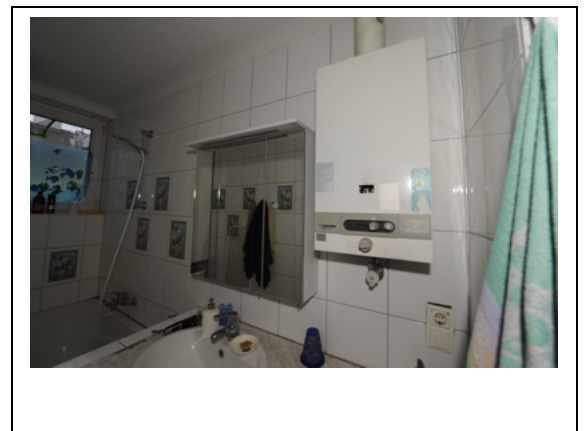




Foto 31:

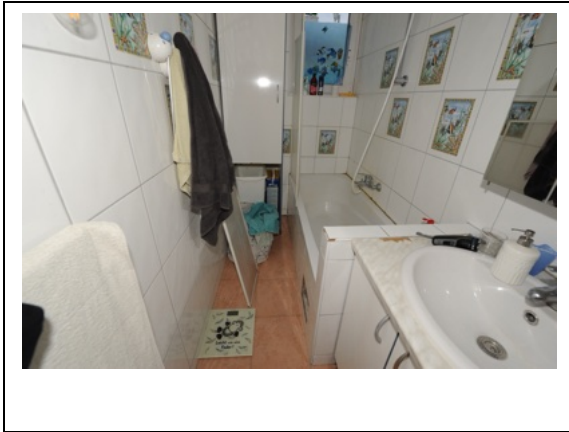


Foto 32:

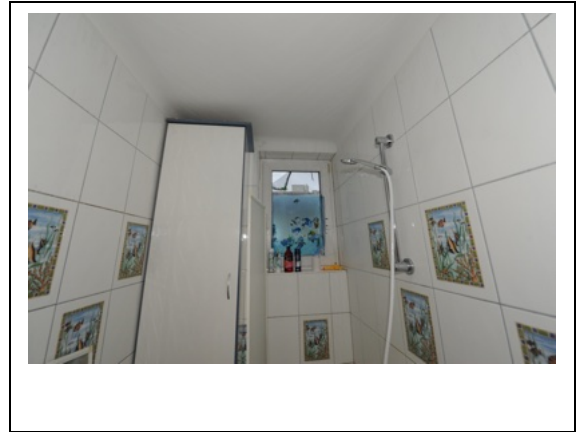


Foto 33:

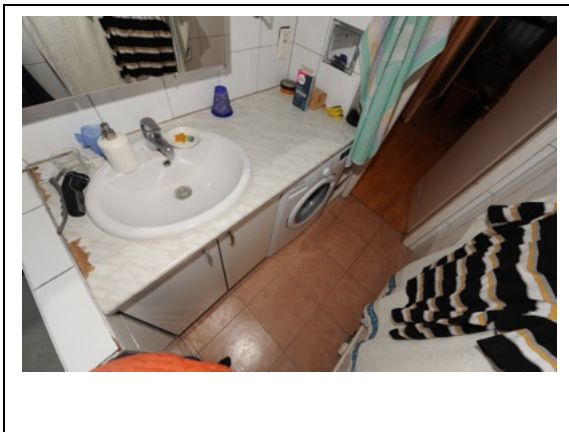


Foto 34:

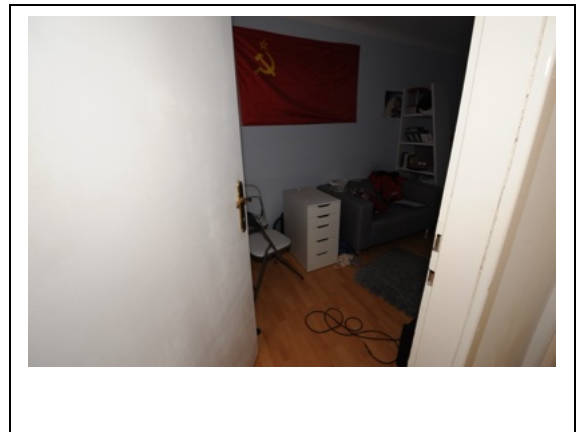


Foto 35:

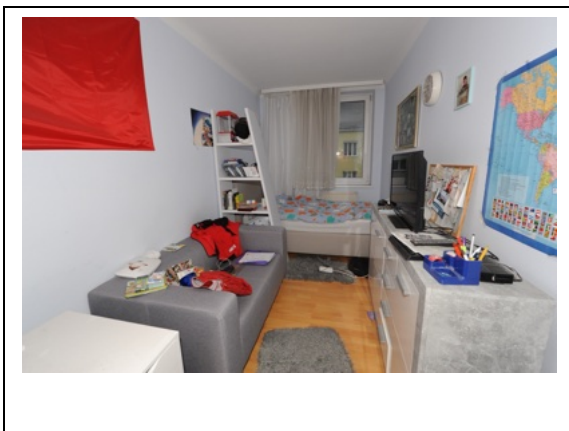


Foto 36:

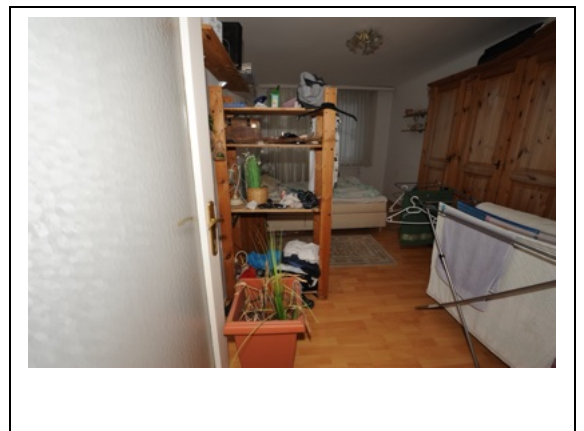




Foto 37:

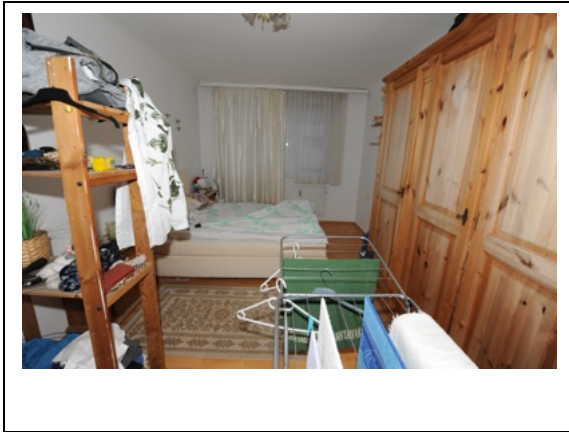


Foto 38:



Foto 39:

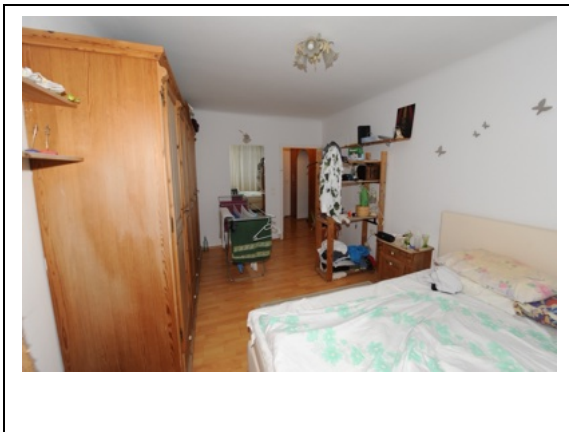


Foto 40:

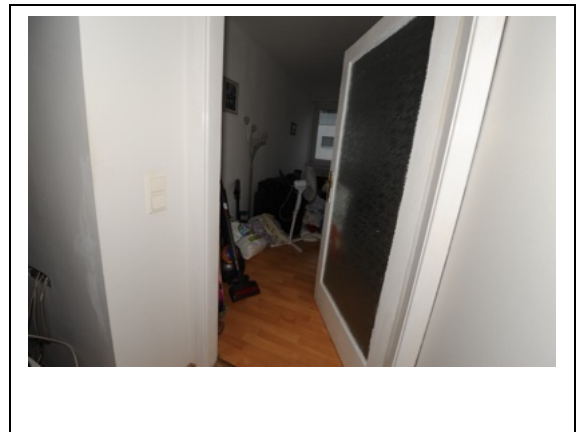


Foto 41:

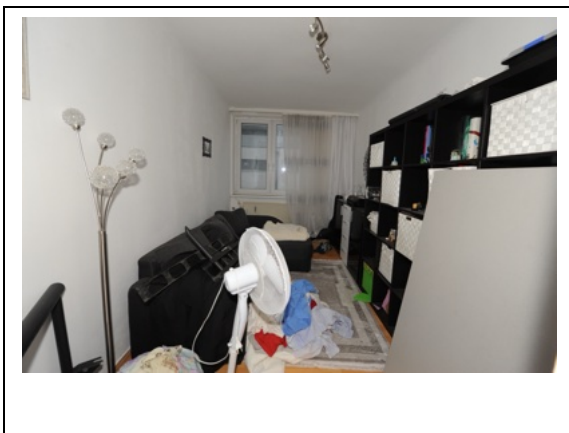
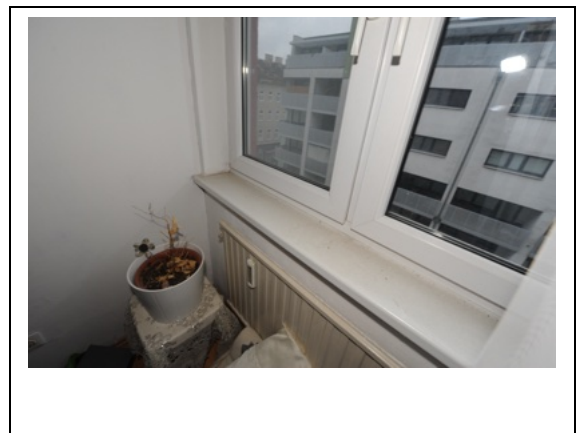


Foto 42:





## 7. Anlagen

Anlage./I	Anwesenheitsprotokoll	1 Seite
Anlage./II	Bescheide abgeschlossene Bauvorhaben	9 Seiten
Anlage./III	Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag (Urkunde TZ 1616/1968)	25 Seiten



Kanal: } ja  
Wasserhgt. }  
Elektr.: }  
Gas: }

Magistrat der Stadt Wien  
Magistratsabteilung 37  
Bau-, Feuer- u. Gewerbe-polizei  
f. d. Bezirke 10-19 u. 21-23  
im selbständigen Wirkungsbereich  
Aussenstelle f. d. 10. Bezirk  
10., Laxenburger Strasse 47.

M. Abt. 37/X-Dampfgasse 17  
1/65

10., Leebgasse Or. Nr. 12, id. mit  
Dampfgasse Or. Nr. 17, E. Z. 1019  
des Grdb. Favoriten.

Bauliche Herstellungen.

Wien, am 16. Juni 1958.

B e s c h e i d .

Gemäss § 70 der Bauordnung für Wien, wird nach den mit den Genehmigungsvermerk versehenen Plänen des Wiener Diözesanfonds für Milienhilfe die Bewilligung erteilt, auf der Liegenschaft E. Z. 1019 des Grundbuches der Kat. Gen. Favoriten, Ost. Nr. 1958 in Wien, 10. Bezirk Leebgasse Or. Nr. 12 Ecke Dampfgasse Or. Nr. 17, nachstehende bauliche Herstellungen durchzuführen:

Unter Einhaltung der zu Zahl M. Abt. 37-5791/1957 vom 2. Jänner bekannt gegebenen Fluchtlinien soll ein der Bauklasse entsprechende 6stöckiges Wohnhaus, enthaltend 27 Kleinwohnungen, 1 Geschäftslokal, 1 Aufzug und 1 Waschküchen eingerichtet im Keller, errichtet werden. Im Hof sind 2 Einstellplätze vorgesehen.

Zuvor soll aus derzeit bestehende einstöckige Wohnhaus abgetragen werden. Dieses umfasst 5 Wohnungen, 1 Geschäftslokal und ein Nebengebäude im Hof. Für die Wohnungen Tür Nr. 1 - 4 liegt ein Bäumungsauftrag vom 3.9.1957 Zl. M. Abt. 37/X-Dampfgasse 17 vor.

Die Wohnung oberhalb des Geschäftslokales wurde zufolge Bescheides vom 6.5.1947, Zl. Bb. X/190/47 gem. § 71 auf jederzeit. Widerruf genehmigt.

Unter einem wird festgestellt, dass das an der Leebgasse anschließende ebenerdige Nachbargebäude Leebgasse Or. Nr. 14 (X) keine eigene Feuermauer besitzt.

Es wird denselben Einschreiter gemäss § 1 des Gebrauchsgebührengesetzes vom 12. Dez. 1947, L. G. Bl. für Wien Nr. 4/1948 in der Fassung des Gesetzes vom 18. Feb. 1949, L. G. Bl. Nr. 14 die Erlaubnis erteilt, die in Verwaltung der Stadt Wien stehende Verkehrsfläche durch zwei Lichtschächte, je 1.40 m x 0.80 m gross einschliesslich Schachtmauerwerk benützen zu dürfen.

Auf diese Bauführung finden die einschlägigen Bestimmungen der B. O. f. Wien Anwendung.

Vorgeschrieben wird:

1.) Die Feuerriegel soweit sie Aufenthaltsräume nach aussen dauernd abschliessen, sowie Aussenmauern und Decken im 6. Stock, sind entspr. d. § 99 B. O. wärmedämmend auszugestalten.

2.) Der Anrainer Leebgasse Or. Nr. 14, ist verpflichtet, im Zuge der Abtragungsarbeiten des Altbestandes Leebgasse Or. Nr. 12 für sein ebenerdiges Gebäude eine bauordnungsgemässe Feuermauer zu errichten.

3.) Für die Stahlbetonkonstruktionen sind Standberechnungen rechtzeitig vorzulegen.

4.) Die Lagerungen auf der Verkehrsfläche sind nach den Vorschriften...

Magistrat der Stadt Wien

Magistratsabteilung 37

Bau-, Feuer- u. Gewerbe Polizei

10-19 u. 21-23

in selbständigen Wirkungsbereich

Außenstelle i. d. L. d. Bezirke

Laxenburger Straße 43

M. Abt. 37/X - Dampfstraße 17

E 2 10 79 / F 4 v

N. 1919 d. Grdb. d. Kat. Gen.

Favoriten

Bauabänderungen vor der Hausausführung.

Wien, am 21. Jänner 1960

Der Magistrat erteilt dem Wiener Dinkesfond für Familienhilfe, gemäß § 79 der Bauordnung für Wien, die Bewilligung bei dem mit Bescheid vom 16. Juni 1959 M. Abt. 37/X - Dampfstraße 17

bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen:

Es sollen die Umfassungswände an Stelle des Ziegelmauerwerkes aus Mauerwerk ausgeführt und die vier- und dreiteiligen Fenster durch drei- und zweiteilige gleichen Flächenmaßes ersetzt werden.

Außerdem sind im Keller Räume für eine zentrale Ölfeuerungs-Heizanlage vorgesehen.

Vorgeschrieben wird:

Für die geänderte Bauführung haben die oben angeführten Bescheide Anwendung zu finden.

Ergänzend wird vorgeschrieben:

Für die Berechnung und Ausführung des Mauerwerkes sind die Bestimmungen der örtlichen Zulassung genauestens einzuhalten.

Für die geplante Ölfeuerungsanlage ist bei der M. Abt. 35/A gesondert um die Genehmigung anzusuchen.

Begründung:

Der dem Bescheide zugrunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen und dem Ergebnisse der mündlichen Verhandlung vom 2. Oktober 1959 entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig. Die vorgeschriebenen Auflagen sind in den angeführten Bestimmungen begründet.

Magist-rat der Stadt Wien

Magistratsabteilung 37

Bau-, Feuer- und Gewerbe-polizei  
für die Bezirke 10-19 und 21-23  
in selbst. Wirkungsber.

Außenstelle für den 10. Bezirk  
Wien 10., Laxenburger Straße 43

Abt. 37/X - Dampf-gasse 17

2/65

• Bez. Dampf-gasse ONr. 17

Nr. 1019 des Grundbuches der

Kat.-Gemeinde Favoriten.

Bauabänderungen vor der  
Bauausführung

Wien, am 3. September 1965

B e s c h e i d : 3. Sept. - 1. J. 65 - 1019

Der Magistrat erteilt dem Wiener Diözesanfonds für Familienhilfe  
gem. §§ 70 und 73 der Bauordnung für Wien nach den mit dem Genehmigungs-  
vermerk versehenen Plänen die Bewilligung, abweichend vom dem mit Beschei-  
de vom 16. Juni 1958, Zl. M. Abt. 37/X - Dampf-gasse 17, 1/58 und der Plan-  
wechselbewilligung vom 16. Juni 1958, bewilligten Bauvorhaben nachste-  
hende Änderungen vorzunehmen:

An Stelle des Geschäftslokales samt Nebenräumen links vom Eingang in  
der Leebgasse ist eine Kleinwohnung und ein Abfallkübelabstellraum  
geplant. Die Wohnung rechts vom genannten Eingang erhält einen vom  
Baderaum abgesonderten Abort; die Kochnische wird etwas vergrößert  
und die Kurve in der Außenwand zu einer gebrochenen Linie abgeändert.  
Im Keller sind an Stelle der Lager ein über den Hof zugänglicher  
Fahrradabstellraum und ein Verteilerraum neben dem bereits vorgesehenen  
Kesselausgang geplant. Ebenso wird der Brennstoffbehälter anstatt im Hof  
dort untergebracht werden.

Vorgeschrieben wird:

Für die geänderte Bauausführung haben die Bedingungen des o.a. Bescheides  
vollinhaltlich Anwendung zu finden.

B e g r ü n d u n g :

Der dem Bescheide zu Grunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten  
Plänen und dem Ergebnisse der mündlichen Verhandlung vom 3. Spt. 1965  
entnommen. Die Ausführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften  
zulässig. Die vorgeschriebenen Auflagen sind in den angeführten Be-  
stimmungen begründet.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann binnen 2 Wochen ab Zustellung bei der M. A.  
37/X - Wien 10., Laxenburger Str. 43 schriftlich oder telegraphisch

- 5 -  
Magistrat der Stadt Wien  
Magistratsabteilung 35 - Gruppe A  
XVII., Kalvarienberggasse 33  
Postleitzahl: 1170

MA 35 - Ab/X/29/68

Wien, am 1. April 1968

10. Bez., Leebgasse 12,  
E.Z. 1019 d.Grdb. Favoriten;

Ölfeuerungsanlage,  
Baubewilligung

*W. W.*  
**Entsprochen**

Regist. Abt. 37/10

Abt. 1001 Plankammer

am 30. März 1968 We 10/11

B e s c h e i d

Auf Grund des durchgeführten Ermittlungsverfahrens wird gemäß §§ 70, 71 und 109 der Bauordnung für Wien nach den Bestimmungen der Verordnung über Ölfeuerungsanlagen vom 28.VI.1934, LGBI.Nr.35, in der Fassung der Verordnung der Wiener Landesregierung vom 28.V.1963, LGBI.Nr.12, und nach den mit dem amtlichen Vermerk versehenen techn.Belegen bei Einhaltung der nachfolgenden Auflagen die Bewilligung erteilt, im Keller-geschoß des o.a. Hauses eine Ölfeuerungsanlage mit einem vollautomatischen Brenner der Fa.Stramotherm, Type VBH 240, einzubauen, einen Öllagerraum mit einem Behälter aus Flußstahl für 17.500 l Heizöl einzurichten, ferner im Gehsteig vor dem o.a. Hause neben dem Randstein eine Füllstelle herzustellen sowie 17.500 l Heizöl zu lagern. Weiters gelangt im Heizraum ein Warmwasserkessel, Fabr.Ideal Standard, Type LB 413 WO, zur Aufstellung.

Die Wirkungsweise der Anlage ist der von der Lieferfirma vorgelegten, einen Bestandteil des Bescheides bildenden Beschreibung zu entnehmen.

Die Ölfeuerungsanlage dient zur Beheizung von Aufenthaltsräumen und zur Warmwasserbereitung.

Unter einem wird demselben Einschreiter gemäß § 1 des Gebrauchsabgabegesetzes 1966, LGBI.f.Wien Nr. 20/66, in der Fassung der Gebrauchsabgabegesetznovelle 1967, LGBI.f.Wien Nr. 25/67, die Erlaubnis erteilt, den öffentl. Gemeindegrund durch einen Ölfüllschacht unter 0,25 m<sup>2</sup> und eine Rohrleitung benützen zu dürfen.

Für die Erlaubnis zum Gebrauch des öffentl. Gemeindegrundes ist eine jährliche Gebrauchsabgabe von S 51,- zu entrichten. ( S 40,- Schacht und S 11,- Rohrleitung.)

Die Einzahlung der für das Abgabenzahl 1967 zu entrichtenden jährlichen Gebrauchsabgabe im Betrage von S 51,- hat binnen 1 Monat nach Zustellung des Bescheides, in Hinkunft bis 2. Mai jeden Jahres ungeteilt und im vorhinein an die Stadtkasse für den 10. Bezirk zu erfolgen.

Magistrat der Stadt Wien  
Magistratsabteilung 35 - Gruppe A  
XVII., Kalvarienberggasse 33  
Postleitzahl: 1170

MA 35 - Aa/X/49/68

Wien, am 20. August 1968

10. Bez., Leebgasse 12 ident Dampf-gasse 17

E.Z. 1019 d.Grdb.: Favoriten

Personenaufzug Nr. 22.151

Baubewilligung

Entsprochen

Jur Einlage Regist. Abt. 34/X  
Abt. Plankammer

Wien, am 5. Mai 1968

Sür den Leiter:

B e s c h e i d

Gemäß § 70 der Bauordnung f. Wien wird nach den Bestimmungen des Wiener Aufzugsgesetzes vom 29.V.1953, LGBl.Nr.12, und nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen techn. Belegen die Bewilligung erteilt, auf der o.a. Liegenschaft den Personenaufzug Nr.: 22.151

mit einer Tragkraft von 225 kp  
und einem Antriebsmotor von 3.6 PS

aufzustellen.

Eine Begründung des Bescheides entfällt gemäß § 58 (2) AVG.1950.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung bei der Magistratsabteilung 35 schriftlich oder telegrafisch die Berufung erhoben werden. Die Berufungsschrift hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit S 15,- Bundesstempel pro Bogen zu versehen.

Aufmerksam gemacht wird, daß die Bestimmungen der Önorm B 2450 in der geltenden Fassung einzuhalten sind und daß vor Inbetriebnahme des Aufzuges (der Aufzüge) bei der MA 35 um die Benützungsbewilligung anzusuchen ist; dem Ansuchen ist der Abnahmebefund des zuständigen Sachverständigen gemäß Önorm B 2452 beizulegen.

Die baulichen Herstellungen für den Schacht und den Triebwerksraum wurden von der MA 37 mit Bescheid vom 16.6.1958, MA 37 - 10., Dampf-gasse 17 - 1/58 und Fristerstreckungen vom 8.7.1960, Zl.3/60 vom 7.10.1960, Zl.4/60, vom 28.9.1962 Zl.1/62 und vom 5.10.1964 Zl.2/64, sowie Planwechsel vom 3.9.1965, Zl.2/65 genehmigt.

Magistrat der Stadt Wien  
Magistratsabteilung 37  
Bau-, Feuer- und Gewerbe Polizei  
für die Bezirke 10-19 und 21-23  
Aussenstelle für den 10. Bezirk  
Wien 10., Laxenburger Straße 43

MA 37/X - Dampfasse 17

6/68

10. Bez., Dampfasse ONr. 17  
E.Z. 1019 des Grundbuches der  
Kat.-Gem. Favoriten

Benützungsbewilligung

Wien, am 17. Jänner 1969

B e s c h e i d .

Der Magistrat erteilt gemäß § 182 der Bauordnung für Wien die Bewilligung, das zufolge den Bescheiden vom 16. Juni 1958, MA 37/X - Dampfasse 17, der letzten Fristerstreckung vom 19. Oktober 1966,

<sup>1/58</sup>  
MA 37/X - Dampfasse 17, den 1. Planwechsel vom 21. Jänner 1960,

<sup>2/66</sup>  
MA 37/X - Dampfasse 17 und den 2. Planwechsel vom 3. September 1965,

<sup>1/59</sup>  
MA 37/X - Dampfasse 17 auf der Liegenschaft 10. Bez., Dampfasse

<sup>2/65</sup>  
ONr. 17 E.Z. 1019 des Grundbuches der Kat.-Gem. Favoriten, geschaffene unterkellerte 6-stöckige Kleinwohnhaus, enthaltend 28 Wohnungen, 1 maschinelle Waschküche, Heizraum mit Nebenräumen sowie die 2 Einstellplätze im Hof für PKW, benützen zu lassen.

Gleichzeitig werden folgende geringfügige Planabweichungen gemäß § 61 BO zur Kenntnis genommen:

In der Wohnung Tür 8 wurde zwischen Zimmer und Kabinett ein Durchgang 2 m x 2 m geschaffen. In der Wohnung Tür 6 wurde die Scheidemauer zwischen Kochnische und Wohnküche, in der Wohnung Tür 16 wurde die Trennwand zwischen Küche und Diele und in der Wohnung Tür 20 wurde der Abstellraum nicht ausgeführt.

B e g r ü n d u n g :

Da die Bauführung nach dem Ergebnis des Augenscheines vom 16. Jänn. 69 den gesetzlichen Bestimmungen entspricht, konnte die Benützungsbewilligung erteilt werden.

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von 2 Wochen nach Zustellung bei der MA 37/X, 1100 Wien, Laxenburger Straße 43/II/221, schriftlich oder telegraphisch die Berufung erhoben werden. Die Berufungsschrift hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit 8 15,- Bundesstempel pro Bogen zu versehen.

Magistrat der Stadt Wien  
Magistratsabteilung 35 - Gruppe A  
17., Kalvarienberggasse 33  
Postleitzahl: 1170

MA 35 - Aa/X/13/69

Wien, am 27. Februar 1969

10. Bez., Leebgasse 12, id. Dampfgasse 17  
E.Z. 1019 d.Grdb.: Favoriten

Personenaufzug Nr. 22.151  
Benutzungsbewilligung

Entsprochen

Zur Einlage

Regist. Abt. 37/x  
Abt. Plankammer

Wien, am

5. Mai 1969  
für den Leiter:

B e s c h e i d

Auf Grund des Ergebnisses der Ortsverhandlung vom 27.2.1969 wird die Benutzungsbewilligung gemäß § 5 des Wiener Aufzugsgesetzes vom 29.5.1953, LGBL.Nr.12, für den im o.a. Hause mit Baubewilligung vom 20.8.1968 zu MA 35 - Aa/X/49/68 aufgestellten Personenaufzug Nr. 22.151 erteilt.

Gegen diesen Bescheid kann binnen 2 Wochen nach Zustellung bei der MA 35 schriftlich oder telegrafisch die Berufung erhoben werden. Die Berufungsschrift hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit S 15,- Bundesstempel pro Bogen zu versehen.

Ergeht an:

- 1.) den Bauwerber und Hauseigentümer: Wiener Diözesanfonds für Familienhilfe, 1., Wollzeile 2

In Abschrift an:

- 2.) die MA 35, mit Konsens,
- 3.) den Hersteller: Fa.Ing.A.Freissler GesmbH, 10., Erlachplatz 2-4
- 4.) den Bauführer: Emst.KG Techn.Rat B.Buchwieser, 6., Mittelgasse 16
- 5.) das Finanzamt f.d.1.Bezirk, Stamm-Betriebsprüfungsstelle, Nachrichtenreferat, 3., Vordere Zollantsstraße 5,
- 6.) die MA 35 - Gruppe A
- 7.) den Sachverständigen: Dipl.Ing. Ertl p.Adr.TÜV, 1., Krugerstr. 16

Für die Richtigkeit  
der Ausfertigung:  
Der Kanzleileiter:

Für den Abteilungsleiter:  
Dipl.Ing. Haas e.h.

Stadtbaurat

Magistratsabteilung 37

EL - 1. JULI 1969

ZL

Bis

MA 35 - SD.Nr.158

MA 35 - Ab/X/133/69

10. Bez., Leebgasse 12  
E.Z. 1019 d.Grdb.: Favoriten  
Ölfeuerungsanlage

Benutzungsbewilligung

Wien, am 24.10.1969

Entsprochen

Zur Einlage  
Rohr Abt. 37/10  
Abt. Diamant

Wien, am 30. Nov. 1969

für den Leiter:

B e s c h e i d

Auf Grund des Ergebnisses der Ortsverhandlung vom 13.10.1969 wird die Benutzungsbewilligung gemäß § 2 der Ölfeuerungsverordnung und § 128 der BO f. Wien für die im o.a. Hause mit Baubewilligung vom 1.4.1968 zu MA 35 - Ab/X/29/68 errichtete Ölfeuerungsanlage erteilt.

Bedungen wird: 1.) Die Kanaleinlauföffnung im Heizraum ist öldicht zu verschließen. 2.) Die Heiz-, Öllager- u. Pufferraumtüren sind selbst ins Schloß fallend und feuerhemmend auszuführen. 3.) Das Tankerdungskabel ist über Kopfhöhe zum Behälter zu führen. 4.) Die Abschammgrube im Öllagererraum ist trittsicher abzudecken. 5.) Der Öllagererraum ist direkt ins Freie zu be- und entlüften. 6.) Im Pufferraum ist ein Handfeuerlöscher Brandklasse B, der der Önorm F 1050 entspricht, bereitzuhalten.

Die Behebung der Mängel ist der MA 35 binnen zwei Wochen nach Erhalt des Bescheides schriftlich mitzuteilen.

Gegen diesen Bescheid kann binnen 2 Wochen nach Zustellung bei der MA 35 schriftlich oder telegrafisch die Berufung erhoben werden. Die Berufungsschrift hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit S 15,- Bundesstempel pro Bogen zu versehen.

Ergeht an:

1.) den Bauwerber u. Grundeigentümer: Wr. Diözesanfonds, f. Familienhilfe, 1., Wollzeile 2.

In Abschrift an:

- 2.) die MA 35, mit Konsens, und Rauchfangbefund
- 3.) den Hersteller: Fa. Thermotechnik, 15., Tanneng. 3-5,
- 4.) den Bauführer: Bmst. Bruno Buchwieser, 6., Mittelg. 16,
- 5.) das Finanzamt f.d. 1. Bezirk, Stamm-Betriebsprüfungsstelle, Nachrichtenreferat, 3., Vordere Zollamtsstraße 5,
- 6.) die MA 35 - Gruppe A

Für die Richtigkeit  
der Ausfertigung:  
Der Kanzleileiter:

Für den Abteilungsleiter:

Dipl. Ing. Haas e.h.  
Oberstadtbaurat

MAGISTRAT DER STADT WIEN

Magistratsabteilung 35  
Allgemeine baubehördliche Angelegenheiten  
1200 Wien, Dresdner Straße 75  
Tel. 331 40  
Telefax 331 40/411

MA 35-A/10-321/94

Wien, 8. September 1994  
DVR:0000191

10., Leebgasse 12  
EZ 1019 der Kat.Gem. Favoriten

Ölfeuerungsanlage  
Kenntnisnahme der Änderung

Entsprochen

zur Einlage Registr. Abt. 37/20  
1994 -10- 31 19  
Wien, am

KENNTNISNAHME

Für den Abteilungsleiter:

Gemäß § 3 Abs. 3 des Wiener Ölfeuerungsgesetzes vom 22. Feb. 1974 wird zur Kenntnis genommen, daß die mit den Bescheiden vom 1.4.1968, Zl. MA 35-Ab/X/29/68 und vom 24.10.1969, Zl. MA 35-Ab/X/133/69 bewilligte Ölfeuerungsanlage dahingehend abgeändert wurde, daß die neue Füllstelle in einem Blechkasten mit einer Ölaufangwanne in die Hausfassade eingebaut wurde.

Der Öllagertank ist mit einer Gaspendelleitung und mit einem Strömungsrichtungsventil ausgestattet.

Die alte Füllstelle im Gehsteig und die Fülleitung wurden entfernt und der Gehsteig ordnungsgemäß wiederhergestellt.

Diese Kenntnisnahme stellt eine Erfüllung des Bescheides MA 35-A/10-480/92 vom 15.7.1992 dar.

HINWEIS

Bei Erteilung oder Verweigerung der Kenntnisnahme steht ein abgesondertes Rechtsmittel nicht zu, da es sich um keinen Bescheid handelt. Bei Verweigerung kann erst in der Berufung gegen die Entscheidung, mit der das Bewilligungsverfahren abgeschlossen wurde, eine Anfechtung erfolgen.

Ergeht an:

- 1.) Bauwerber und Grundeigentümer:  
z.Hd. Hausverwaltung Ludwig Hallas,  
Museumstraße 5, 1070 Wien

In Abschrift an:

- 2.) MA 35
- 3.) Finanzamt für den 4., 5., 10. Bezirk
- 4.) MA 35-Gruppe A
- 5.) MA 35-Gruppe G (mit der Bitte um Löschung der Gebrauchsabgabe)
- 6.) MA 28 z.K.

Magistratsabteilung 37  
Außenstelle für den 10. Bezirk  
Eingelangt: - 9. SEP. 1994 9345/29  
MA 37/10 -

Blg.: \_\_\_\_\_ Rel.: Wis

aaef

AV. vom 1994-11-10

Zur Kenntnis genommen

Einlegen

a. a. EA EZ 1019/Fav.

anschießen

an

Für den Abteilungsleiter:

Für den Abteilungsleiter:

Dipl. Ing. Molin e.h.  
Oberstädtbaurat

SRA

[Handwritten Signature]

[Handwritten Signature]

Anlage III

Angezeigt am 9. Mai 1968 u. unter B.R.P.  
53798 verbucht.  
Finanzamt für Gebühren u. Verkehrssteuern  
Wien, Hochstetg. oh.-

1818/EG

A/1

30.--Bstpl.

Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag

zwischen dem "Wiener Diözesanfonds für Familienhilfe", Wien 1.,  
Wollzeile 2, als Verkäufer einerseits und den in Spalte 2 der  
angeschlossenen Tabelle eingetragenen Personen, als Käufer und  
spätere Wohnungseigentümer andererseits, vereinbart und abge-  
schlossen wie folgt:

1.

Der "Wiener Diözesanfonds für Familienhilfe" ist zur Gänze  
Eigentümer der Liegenschaft EZ 1019, des Grundbuches der Kata-  
stralgemeinde Favoriten, bestehend aus dem Grundstück Nr. 1958,  
Bauarea (Haus in der Leebgasse 12, Dampfgasse 17) im Ausmaß von  
437 m<sup>2</sup>.

Auf dieser Liegenschaft soll nach den Plänen des Architekt  
Dipl. Ing. Anton Liebe ein Wohnhaus errichtet werden, das die  
Bezeichnung Wien 10., Leebgasse 12/Dampfgasse 17 haben wird.  
Für dieses Bauvorhaben wurde mit Entscheidung der Zentralen  
Schlichtungsstelle vom 18. Jänner 1966, M. Abt. 50-Schli-1/65,  
der gesamte Jahresmietwert für 1914 mit 26.600 (in Worten:  
sechszwanzigtausendsechshundert) Kronen festgesetzt.  
Die Vertragsschließenden sind mit der genannten Vorentscheidung  
einverstanden und beabsichtigen nicht gemäß § 37 (1) Mieten-  
gesetz in der Fassung vom 12. Dezember 1955, BGBl. Nr. 241, das  
zuständige Gericht anzurufen.

2.

Der "Wiener Diözesanfonds für Familienhilfe" verkauft und über-  
gibt an die in der Spalte 2 der angeschlossenen Tabelle be-  
zeichneten Käufer und diese kaufen und übernehmen von Ersterem  
von der im vorigen Punkt 1 näher bezeichneten Liegenschaft den  
jeweils in der Spalte 5 der Tabelle in der gleichen Zeile er-  
reichten ideellen Anteil samt allem rechtlichen und fak-  
tischer Zubehör.

Es wird festgestellt, daß diese Anteile der Käufer dem Verhältnis des Jahresmietwertes 1914 der einzelnen - in Spalte 3 der Tabelle ersichtlichen - Wohnung zu der Gesamtsumme der Jahresmietwerte 1914 aller Wohnungen, der Kaufsliedenschaft entsprechen.

3.  
Der von den jeweiligen Käufern zu bezahlende Kaufpreis für den zu erwerbenden Liegenschaftsanteil ist in der Spalte 6 der angeschlossenen Tabelle ersichtlich. Der Gesamtkaufpreis für sämtliche Liegenschaftsanteile beträgt S 722.800,-- ( in Worten: siebenhundertzweiundzwanzigtausendachthundert Schilling). Da die Berichtigung des Kaufpreises durch Barzahlung erfolgt ist, quittiert hiemit der Verkäufer den richtigen Empfang desselben.

4.  
Die Käufer kaufen die kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteile, um die Errichtung eines Wohnhauses durchzuführen und Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes BGBl. Nr. 149/1948 in der derzeitigen Fassung, zu begründen sowie auf Grund dieser Rechte zu benützen. Sämtliche Vertragsteile erteilen schon heute ihre Einwilligung, zu einer allenfalls erforderlich werdenden Berichtigung der gekauften Miteigentumsanteile infolge Änderung der Entscheidung der Schlichtungsstelle über die Festsetzung der Jahresmietzinse 1914. Die Abtretung sowie der Erwerb von Liegenschaftsanteilen erfolgt in diesem Falle unentgeltlich.

5.  
Die Übergabe und Übernahme der gegenständlichen Liegenschaftsanteile mit Nutzen und Lasten, Gefahr und Vorteil in den physischen Besitz und Genuß der Käufer erfolgt mit dem Tage der Unterfertigung dieses Vertrages und sind die Käufer mit diesem Tage berechtigt, die gegenständlichen Liegenschaftsanteile unter Bedachtnahme auf die in dieser Urkunde getroffenen weiteren Vereinbarungen zu besitzen und zu benützen, wie der Verkäufer diese zu besitzen und zu benützen berechtigt war.

D  
B  
t  
I  
r  
I  
n  
I  
(

6.

Der Verkäufer übernimmt keinerlei Haftung für eine bestimmte Beschaffenheit, ein bestimmtes Ausmaß oder ein besonderes Ertragnis des Kaufobjektes.

Die Käufer nehmen zur Kenntnis, daß der Verkäufer zur Errichtung der Wohnhausanlage in Wien 10., Leebgasse 12 bzw. Dampf-gasse 17 vom Bundesministerium für Bauten und Technik mit Bescheid vom 11. Mai 1967. Zl. W 7142/21 - 25/67 einen Kredit in der Höhe von S 5,255.400,-- bewilligt erhielt. Von diesem Darlehen sind bisher S 2,047.000,-- zugezählt.

7.

Sämtliche Käufer treten in Ansehung ihrer Liegenschaftsanteile neben dem Verkäufer in das vorerwähnte Kreditverhältnis ein und verpflichten sich schon jetzt ausdrücklich und unwiderruflich

- a) von den im Grundbuch eingetragenen, bzw. einzutragenden Belastungen den ihrem Anteil entsprechenden Teilbetrag zur alleinigen Zahlung nach den im obgenannten Schuldschein angeführten, bzw. den jeweils geltenden gesetzlichen Bestimmungen des vom Wohnhaus-Wiederaufbau-fonds auf Grund des Wohnhauswiederaufbaugesetzes gewährten Darlehens zu übernehmen.
- b) darüber hinaus auch die Solidarhaftung mit den übrigen Miteigentümern dieser Liegenschaft gegenüber dem Wohnhaus-Wiederaufbau-fonds in Ansehung der grundbücherlich sicherzustellenden Gesamtbelastung zu übernehmen.
- c) für den Fall der Erhöhung des Baudarlehens den Erhöhungsbetrag in ein persönliches und solidarisches Zahlungsver-sprechen dem Wohnhaus-Wiederaufbau-fonds gegenüber gemäß den vorstehenden Absätzen zu übernehmen und die entsprechen- den Urkunden zu fertigen.

Im übrigen verpflichten sich sämtliche Käufer, alle in dieser Urkunde und in dem Schuldschein übernommenen Verbindlich-keiten genau und pünktlich zu befolgen, diesbezüglich den Verkäufer schad- und klaglos zu halten und alle übernommenen Rechte und Pflichten, insbes. die Zahlungsverpflichtungen auf ihre Rechtsnachfolger zu überbinden.

8.

Sämtliche Käufer haben den Differenzbetrag zwischen dem Wohnhaus-Wiederaufbaufonds-Darlehen und den Gesamtbaukosten, samt Gebühren und Spesen der zu errichtenden Wohnungen gemäß Bescheid des Bundesministeriums für Bauten und Technik vom 11. Mai 1967, sowie die Kosten der Ausstattung der Wohnungen, insbes. für die Zentralheizung, aus eigenen Mitteln nach Maßgabe ihrer Liegenschaftsanteile aufzubringen. Grundlage für die endgültige Berechnung der Baukosteneigenmittel ist die vom "Wiener Diözesanfonds für Familienhilfe" erstellte, bzw. von den Prüforganen des Baudarlehensgebers geprüfte Schlussabrechnung. Die Käufer verpflichten sich, die errechneten Baukosteneigenmittel über Aufforderung des "Wiener Diözesanfonds für Familienhilfe" unverzüglich zu bezahlen.

9.

Da es sich im gegenständlichen Falle um einen sozialen Wohnhausbau handelt und die einzelnen Käufer keine unberechtigten Gewinne und Vorteile aus den ihnen zustehenden Rechten machen sollen, behält sich der Verkäufer mit dinglicher Wirkung zu den in diesem Vertrag festgelegten Bedingungen (Kaufpreis) auf die Dauer von fünfzehn Jahren ab grundbücherlicher Eintragung vor

a) das W i e d e r k a u f s r e c h t gem. §§ 1068 ff ABGB

b) das V o r k a u f s r e c h t gem. §§ 1072 ff ABGB.

Die Käufer verpflichten sich daher, falls sie ihre Liegenschaftsanteile samt Wohnungseigentum zu verkaufen beabsichtigen, dieselben dem "Wiener Diözesanfonds für Familienhilfe" unter Angabe des Käufers, des Kaufpreises und der sonstigen wichtigsten Vertragsbestimmungen zum Kaufe anzubieten. Der "Wiener Diözesanfonds für Familienhilfe" nimmt die Einräumung des Vorkaufsrechtes an und verpflichtet sich, einen Monat nach Eingang der vorgenannten Verständigung zu erklären, ob er von dem Vorkaufsrecht Gebrauch macht oder nicht.

Für den Fall des Eintrittes des Wiederkaufs- oder Vorkaufsrechtes verpflichten sich die Käufer für sich und ihre Rechtsnachfolger außer dem bezahlten Kaufpreis nur Ersatz der Selbstkosten, bzw. die Vergütung des Zeitwertes der noch vorhandenen wertvermehrenden Investitionen zu begehren. Zur Erhaltung der Kaufkraft des seinerzeit bezahlten Kaufschillings wird dieser mit dem Index der Verbraucherpreise 1966 des Österreichischen Statistischen Zentralamtes wertgesichert, wobei als Stichtag der Tag der seinerzeitigen, tatsächlichen Bezahlung gilt, und Schwankungen von 10% auf- oder abwärts unberücksichtigt bleiben.

10.

Der Verkäufer und die in angeschlossener Tabelle angeführten Käufer räumen sich bereits jetzt gegenseitig an der jeweiligen in Spalte 3 dieser Tabelle in der gleichen Zeile ersichtlichen Wohnung das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes - also das **W o h n u n g s e i g e n t u m** - ein. Die Größe und Bestandteile der einzelnen Wohnungen gehen aus den von der Magistratsabteilung 37 vom 16. Juni 1958 bzw. 3. September 1965, genehmigten Bauplänen hervor.

Sämtliche Vertragsteile nehmen die Bestellung dieser Wohnungseigentumsrechte hiemit ausdrücklich und wechselseitig bindend an und nehmen ferner zur Kenntnis, daß das Wohnungseigentumsrecht mit dem bezüglichlichen Miteigentumsanteil an der gegenständlichen Liegenschaft untrennbar verbunden ist und faktisch erst nach der Benützungsbewilligung für das Haus in Wien 10., Leebgasse 12 ausgeübt werden kann. Sie verpflichten sich weiters ausdrücklich und unwiderruflich, alle Erklärungen abzugeben, Urkunden zu fertigen und Handlungen zu billigen, die zur grundbücherlichen Durchführung dieser Wohnungseigentumsrechte erforderlich sind. Außer den Eigentumswohnungen befindet sich im Haus Wien 10., Leebgasse 12 noch die Hausbesorgerwohnung Tür I bestehend aus 2 Zimmer, Küche, Bad, Vz mit 54,44 m<sup>2</sup>, welche keine Mietzinsbewertung hat und für das Wohnungseigentum ausscheidet. Die Käufer treten in den vom Verkäufer abgeschlossenen Hausbesorgervertrag ein.

Sollte das Eigentumsrecht für alle in der angeschlossenen Tabelle angeführten Objekte nicht zur sofortigen Verbücherung zugunsten von Käufern bzw. Wohnungseigentümern gelangen, demnach für den "Wiener Diözesanfonds für Familienhilfe" als Verkäufer das Eigentumsrecht zu restlichen Anteilen für bestimmte Bestandsobjekte vorläufig verbleiben, tritt der "Wiener Diözesanfonds für Familienhilfe" dem in den vorstehenden Punkten des gegenständlichen Vertrages geschlossenen Übereinkommen über die Begründung des Wohnungseigentums bei und gibt die in diesen Vertragspunkten enthaltenen Klärungen in einverleibungsfähiger Form hiemit ab. Der "Wiener Diözesanfonds für Familienhilfe" tritt schon in der angeschlossenen Tabelle an die Stelle der nicht zur Verbücherung beantragten Käufer.

11.

Die durch das Wohnungseigentum entstehenden Rechtsverhältnisse werden in einer eigenen Vereinbarung geregelt. Im übrigen kommen die Vertragsparteien überein, daß für die rechtliche Beurteilung dieses Vertrages in allen jenen Punkten, in denen der Vertrag keine ausdrückliche Regelung enthält, die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung Anwendung zu finden haben. Dies gilt insbesondere für die Verwaltung, für die Aufwendungen (Betriebskosten, Steuern, Instandhaltung usw.) die Erträgnisse der Liegenschaft, sowie die Übertragung des Wohnungseigentums. Sollte einer der Miteigentümer mit seinen Zahlungen für die Liegenschaft in Verzug geraten oder dieselbe nicht fristgerecht leisten, so anerkennt er für den Fall der Zahlung durch einen anderen Miteigentümer das volle Regreßrecht des an seiner Stelle Leistenden gegen ihn.

12.

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

Sämtliche Käufer erteilen hiemit ausdrücklich und unwider-  
ruflich für sich und ihre Rechtsnachfolger für die Dauer des  
Kredites des Wohnhaus-Wiederaufbaufonds dem "Wiener Diözesan-  
fonds für Familienhilfe, Wien 1., Wollzeile 2

V o l l m a c h t

in Sinne des § 1008 ABGB

a) zur Erlangung der für die Erbauung der eingangs genannten  
Wohnhausanlage erforderlichen Wohnhaus-Wiederaufbau-  
kredite und der damit verbundenen grundbücherlichen Ein-  
verleibungen. Er ist somit insbesondere ermächtigt, für  
die Käufer die diesbezüglich notwendigen Verhandlungen  
bei allen zuständigen Stellen zu führen, Bedingungen zu  
vereinbaren, rechtsverbindliche Erklärungen, Gesuche und  
Eingaben welcher Art immer für diese abzugeben, Verständ-  
igungen und Bescheide anzunehmen, Schuldscheine, Einver-  
leibungsbewilligungen bis zur Höhe der mit Endabrechnung  
des Wohnhaus-Wiederaufbaufonds gewährten Baudarlehen zu  
fertigen, die sich ergebenden Geldbeträge zu beheben und  
hiefür rechtsverbindliche Verfügungen zu treffen.

b) zur Durchführung des Bauvorhabens und allen damit zu-  
sammenhängenden Arbeiten als Vertreter des Bauherrn zu  
fertigen.

c) zur Einholung der erforderlichen Genehmigungen dieses  
Vertrages, Einbringung von Grundbuchgesuchen um Eigen-  
tums- und Wohnungseigentumsrechtseinverleibungen, zur  
Entgegennahme von Bescheiden, Beschlüssen, insbes. Grund-  
buchsbeschlüssen, und Urkunden, sowie zur Unternehmung  
aller Schritte, die im Interesse der Käufer und zur grund-  
bücherlichen Durchführung dieses Vertrages erforderlich  
sind.

d) zur Errichtung und Fertigung aller Nachträge (Einver-  
leibungsbewilligung) zu diesem Vertrag, insbesondere  
zur Berichtigung der gekauften Miteigentumsanteile in-  
folge Änderung der Entscheidung der Schlichtungsstelle,  
sowie zur grundbücherlichen Einverleibung dieser Ur-  
kunden.

er Gürtel  
an N 16  
Kaufe.  
al -

- e) zur Bestellung einer von ihm zu wählenden Person als Substituten mit gleichen Rechten und Pflichten.
- f) zur Verwaltung und Vertretung der ganzen Liegenschaft sowohl nach außen, als auch gegen einzelne Wohnungseigentümer.

Er ist somit zur Vornahme aller Handlungen berechtigt, und verpflichtet, die sich im Zuge einer ordnungsgemäßen Verwaltung der geplanten Wohnhausanlage ergeben. Er kann die Verwaltungsagenden im eigenen Wirkungskreis durch Organe des Fonds durchführen, oder die Rechte und Pflichten aus dem Verwaltungsvertrag auf einen befugten Hausverwalter seiner Wahl zur Weiterführung in selbständiger Regie übertragen.

Als Entschädigung für diese Verwaltungstätigkeit gebührt ihm bzw. dem Verwalter die ortsübliche bzw. gesetzlich festgelegte Verwaltungsgebühr.

Die Käufer und Wohnungseigentümer sind für sich und ihre Rechtsnachfolger verpflichtet, über Ersuchen des Verkäufers eine entsprechende Verwaltungsvollmacht entweder an den "Wiener Diözesanfonds für Familienhilfe" selbst oder den zur Besorgung der Verwaltung bestellten Hausverwalter direkt zu erteilen.

Sollten weitere Vollmachten erforderlich sein, verpflichten sich die Käufer über jeweiligen Wunsch des Bevollmächtigten auch weitere Vollmachten im selben Umfang auszustellen. Diese Vollmacht kann nach Rückzahlung des ganzen Wohnhauswiederaufbaufonds-Darlehens nur von der Gesamtheit der Miteigentümer widerrufen werden.

14.

Sämtliche Kosten, Steuern und Gebühren, die aus Anlaß der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages entstehen werden von den Käufern zur ungeteilten Hand getragen, jedoch haften sie untereinander nur im Verhältnis ihres Miteigentumsanteiles an der gegenständlichen Liegenschaft.

Einverständlich wird festgestellt, daß es sich beim gegenständlichen Rechtsgeschäft um Erwerb von Grundstückanteilen in Verbindung mit Wohnungseigentum von einer Vereinigung



1616/68

handelt, deren statutengemäße Aufgabe die Schaffung von Wohnungseigentum ist und Grunderwerbssteuerfreiheit dieses Rechtsgeschäftes gemäß § 4, Abs.1, Z 3a des Grunderwerbssteuergesetzes 1955 in der Fassung der Grunderwerbssteuernovelle 1962 in Anspruch genommen wird.

15.

Dieser Vertrag wird in einem Exemplar ausgefertigt, welches in treuhändiger Verwaltung des Verkäufers bleibt. Sämtliche Vertragsparteien erhalten über Wunsch eine Abschrift des Vertrages.

16.

Gemäß den Bestimmungen des § 31a des Wohnhaus-Wiederaufbaugesetzes in der derzeitigen Fassung darf das an einer mit Fondshilfe wiederhergestellten Wohnung begründete Wohnungseigentum innerhalb eines Zeitraumes von zehn Jahren nach seiner grundbücherlichen Eintragung nicht weiterveräußert werden.

17.

Sämtliche Vertragsteile erklären ihre ausdrückliche Einwilligung, daß auf Grund dieses Vertrages und des Bescheides der Zentralen Schlichtungsstelle vom 18.Jänner 1966, GZ. M.Abt. 50-Schli-1/65, ohne weiteres Wissen und Einvernehmen, ob der Liegenschaft EZ 1019 des Grundbuches der Katastralgemeinde Favoriten, bestehend aus dem Grundstück Nr.1958, Bauarea, nachstehende Eintragungen erfolgen können:

- A) Im Eigentumsblatte die **E i n v e r l e i b u n g** des **E i g e n t u m s r e c h t e s** für die in Spalte 2 der Tabelle eingetragenen Käufer zu den in Spalte 5 der Tabelle ersichtlichen Anteilen.
- B) im Lastenblatte die Einverleibung
  - a) ob den Anteilen der unter A) genannten Miteigentümer des **W i e d e r k a u f s -** und **V o r k a u f s -** **r e c h t e s** gemäß Punkt 9 dieses Vertrages auf die Dauer von fünfzehn Jahren nach grundbücherlicher Eintragung zugunsten des **"W i e n e r D i ö z e s a n -**  
**f o n d s f ü r F a m i l i e n h i l f e"**.

Blaser Gürtel 21 2712  
um an W 16  
74 Kaufvertrag  
S. 16-3  
C

- b) der **B e s c h r ä n k u n g** der mit diesem Ver-  
trage erworbenen Mit Eigentumsrechte durch das wechsel-  
seitig eingeräumte **W o h n u n g s e i g e n t u m**  
nach Maßgabe des im Punkt 10 dieses Vertrages zugunsten  
des jeweiligen Eigentümers des Anteiles, mit dem es  
verbunden ist.
- c) des **V e r ä u ß e r u n g s v e r b o t e s** gemäß  
§ 31a des Wohnhaus-Wiederaufbaugesetzes auf die Dauer  
von zehn Jahren nach grundbücherlicher Eintragung des  
Wohnungseigentumsrechtes zugunsten des **W o h n h a u s -**  
**W i e d e r a u f b a u f o n d s**.
- c) im Eigentumsblatte die Ersichtlichmachung
  - a) der im Lastenblatte einverleibten Eigentumsbeschränkung  
durch das Wohnungseigentum
  - b) daß mit jedem der im vorstehenden Absatz A) ange-  
führten **L i e g e n s c h a f t s a n t e i l** das Wohnungs-  
eigentum an den im Punkt 10 und in der Spalte 3 der  
Tabelle dieses Vertrages bezeichneten Bestandteilen  
dieser Liegenschaft untrennbar verbunden ist.
  - c) des im Lastenblatte einverleibten Wiederkaufs- und  
Vorkaufsrechtes.
  - d) der im Lastenblatte einverleibten Eigentumsbeschränkung  
durch das Veräußerungsverbot.

18.

Dieser Vertrag bedarf zu seiner Gültigkeit der Genehmigung  
durch das Erzbischöfliche Ordinariat.

Wien, am 26. April 1968

Robert Lux eh.-

Franz Steiner eh.-

Siegel: Wiener Diözesanfonds für Familienhilfe

el  
sten  
er  
es  
u  
kung  
kung  
en

8 15. -- 2021.

Tabelle

lfd Bez l	Wohnungseigentümer		Anschrift b	Tür a	Wohnungstyp 3 b	m <sup>2</sup> c	Mietwert in Kronen	Grundant. in 2660stel 5	Kaufpreis 6
	Name Beruf a	2							
	Hauswartdienstwohnung		-----	I	2 Zi, Kü, Bad, WC, Vorz.	55,59	---	---	---
1	Lang Waltraud Sekretärin		Wien 10., Alxingergasse 97/5/9	1	Zi, Koni, Vorz, Bad, WC	31,55	500	50	12.800,--
2	Röhsner Franz Ing. techn. Angestellter		Wien 13., Speisingerstr. 113c/16	2	Zi, Wokü, Koni, WC Kab, SchrR, Vz, Bad	68,87	990	99	27.600,--
3	Krebs Leo-Heinz kfm. Angestellter		Wien, 10., Eddagasse 27	3	2 Zi, Kab, Kü, SchrR Vorz, Bad, WC	72,54	990	99	29.200,--
4	Mayreder Walter Ing. Konstrukteur		Wien 10., Columbusplatz 6/5	4	2 Zi, 2 Kab, Diele, Kü SchrR, Vz, Ar, Bad, WC	99,65	1540	154	40.000,--
5	Daurer Rosa Kürschnerin		Wien 8., Lenaugasse 19/I/3/26	5	Zi, Kü, SchrR, Vz Bad, WC	33,89	600	60	13.600,--
6	Hausladen Johann Metallspritzer		Wien 5., Bräuhausgasse 52/8	6	Zi, Kab, Wokü, Koni, Vz, SchrR, Bad, WC	68,92	1120	112	28.000,--
7	Moser Gertraud kfm. Angestellte		Wien 3., Hegergasse 19/12a	7	2 Zi, Kab, Kü, SchrR, Vz, Bad, WC	73,15	1120	112	29.200,--

1-810/83

16 1/17/17  
 Mietwert  
 Als 2  
 C

Tabelle

lfd. Bez	Name Beruf	Wohnungseigentümer	Tür	Wohnungstyp	m <sup>2</sup>	Mietwert Kronen	Grundant. in 2660stel	Kaufpreis
1	2	3	a	b	c	4	5	6
8	Knor Walter Kaufmann	Wien 10., Puchsbaumgasse 5-7/VII/6	8	2Zi, 2Kab, Diele, Kü SchrR, Vz, Ar, Bd, WC	99,65	1540	154	40.000,--
9	Kain Karoline Angestellte	Wien 10., Wielandgasse 23/V/31	9	Zi, Kü, SchrR, Vz, Bad, WC	33,89	600	60	13.600,--
10	Zimmel Maria Lehrerin	Wien 16., Liebhartsgasse 7/37	10	Zi, Kab, Wokü, Koni, Vz, SchrR, Bad, WC	68,92	1120	112	28.000,--
11	Kletzl Johann Taxiunternehmer	Stöckerau Röschstrasse 43	11	2Zi, Kab, Kü, SchrR, Vz, Bad, WC	73,15	1120	112	29.200,--
12	Merk Wolfgang Postbeamter	Wien 3., Göllnergasse 2-4/26	12	2Zi, 2Kab, Diele, Kü, SchrR, Vz, Ar, Bd, WC	99,65	1450	145	40.000,--
13	Roschek Richard Bankbeamter	Wien 5., Amtshausgasse 8/II/28	13	Zi, Kü, SchrR Vz, Bad, WC	33,89	560	56	13.600,--
14	Spreitzer Ingeborg Sekretärin	Wien 19., Dr. Eduard Heingasse 3	14	Zi, Kab, Wokü, Koni, Vz, SchrR, Bad, WC	68,92	1060	106	28.000,--

T a b e l l e

lfd Bez	Wohnungseigentümer		Tür a	Wohnungstypen b	m <sup>2</sup> c	Mietwert in K <sub>4</sub> Kr <sub>4</sub> in 2660 <sub>5</sub> stel	Grundant. in 2660 <sub>5</sub> stel	Kaufpreis 6
	Name	Beruf a						
15	Trzil Johann Bundesbahner		15	2 Zi, Kab, Kü, SchrR, Vz, Bad, WC	73,15	1060	106	29.200,--
16	Anderl Engelbert kfm. Angestellter	Wien 10., Favoritenstrasse 250/5	16	Zi, 2Kab, Wokü, Koni, SchrR, Ar, Vz, Bd, WC	80,22	1170	117	32.000,--
17	Schmutz Rosa Haushalt	Wien 10., Pernerstorfergasse 54/26	17	2 Zi, Kü, Bad, WC Vz- und SchrR	54,75	840	84	22.000,--
18	Dokoupil Marion Bankangestellte	Wien 10., Tessingasse 6	18	Zi, Kab, Wokü, Koni, SchrR, Vz, Bad, WC	70,13	1060	106	28.400,--
19	Gstaltmeyr Karl Student Programmierer	Wien 20., Vorgartenstrasse 90/1	19	Zi, Kab, Kü, SchrR, Vz, Bad, WC	73,88	1060	106	29.200,--
20	Dobias Gerhard Angestellter	Wien 23., Inzersdorf Kinskygasse 2/7	20	Zi, 2Kab, Wokü, Koni, SchrR, Ar, Vz, Bd, WC	80,22	1130	113	32.000,--
21	Reh Gerald Chemiker	Wien 16., Veronikagasse 23/1	21	2 Zi, Kü, Bad, WC Vz- und SchrR	54,75	810	81	22.000,--

1618/68

16  
17  
18  
19  
20

Tabelle

Lfd. Bez.	Wohnungseigentümer		Tür a	Wohnungstyp 3, b	m <sup>2</sup> c	Mietwert in Kronen 4	Grundant. 2660 Stel 5	Kaufpreis 6	
	Name	Beruf a							Wohnungseigentümer 2
22	Herrmann Franz Sparkassenangestellter		22	Zi, Kab, Woku, Koni, SchrR, Vz, Bad, WC	70,13	1040	104	28.400,--	
23	Bastien Klaus Schriftsetzer		23	Zi, Kab, Kü, SchrR Vz, Bad, WC	73,88	1040	104	29.200,--	
24	Paul Friedrich Oberwachtmeister		24	2Zi, Kab, Woku, Koni, Vz, Bad, WC 2Terr. u. SchrR	80,72	1060	106	35.200,--	
25	Mayer Gertrude Arbeitslehrerin		25	Zi, Kü, Vz, Bad, WC, Terrasse	32,92	500	50	14.400,--	
26	Smak Maria Schneiderin		26	Zi, Kü, Vz, Bad WC, Terrasse	40,05	640	64	18.400,--	
27	Gausterer Rudolf kfm. Angestellter		27	2Zi, Kab, Kü, WC Bad, Vz- und SchrR- und 2Terrassen	67,06	880	88	29.600,--	
						1,834,09	26,600	2660	722.800,--

1610/13

- |    |                          |    |                       |
|----|--------------------------|----|-----------------------|
| 1  | Valtraud Lang eh.-       | 15 | Johann Trsil eh.-     |
| 2  | Ing.Frans Röhner eh.-    | 16 | Engelbert Anderl eh.- |
| 3  | Krebs Leo-Heins eh.-     | 17 | Schmutz Rosa eh.-     |
| 4  | Mayreder Walter eh.-     | 18 | Marion Dekoupil eh.-  |
| 5  | Rosa Daurer eh.-         | 19 | Karl Gestaltmeyr eh.- |
| 6  | Hausladen Johann eh.-    | 20 | Gerhard Dobias eh.-   |
| 7  | Gertraud Moser eh.-      | 21 | Gerald Reh eh.-       |
| 8  | Walter Knor eh.-         | 22 | Frans Herrmann eh.-   |
| 9  | Karoline Kain eh.-       | 23 | Klaus Bastien eh.-    |
| 10 | Maria Zimmel eh.- 7.6.68 | 24 | Paul Friedrich eh.-   |
| 11 | Johann Kletzl eh.-       | 25 | Gertrude Mayer eh.-   |
| 12 | Wolfgang Merk eh.-       | 26 | Maria Smak eh.-       |
| 13 | Richard Roschek eh.-     | 27 | Rudolf Gausterer eh.- |
| 14 | Ingeborg Spreitzer eh.-  |    |                       |

BBZ. 369/1968

Die Echtheit der Unterschriften der Herren und Frauen:

- a) Waltraud L a n g, Sekretärin, Wien, 10., Alxingergasse 97/5/9,
- b) Ingenieur Franz H e h n e r, technischer Angestellter, Wien,  
Speisingerstraße 113c/16,
- c) Ingenieur Walter M a y r e d e r, Konstrukteur, Wien, 10., Columba  
platz 6/5,
- d) Rosa D a u r e r, Kürschnerin, Wien, 8., Lenaugasse 19/I/3/26,
- e) Johann H a u s l a d e n, Metallspritzer, Wien, 5., Bräuhauergasse
- f) Gertraud M o s e r, kfm. Angestellte, Wien, 3., Hegergasse 19/12a,
- g) Walter K n o r, Kaufmann, Wien, 10., Puchbaugasse 5-7/VII/6,
- h) Karoline K a i n, Angestellter, Wien, 10., Wielandgasse 23/V/31,
- i) Max Johann K l e t s l, Taxiunternehmer, Stockerau/NO., Rösch-  
straße 43,
- j) Wolfgang M e r k, Postbeamter, Wien, 3., Göllnergasse 2-4/26,
- k) Richard R o s c h e k, Bankbeamter, Wien, 5., Antehaugasse 8/II/2
- l) Ingeborg S p r e i t z e r, Sekretärin, Wien, 19., Dr. Eduard Reial-  
gasse 3,
- m) Johann T r s i l s, Bundesbahner, Wien, 10., Favoritenstraße 250/3,
- n) Engelbert A n d e r l, kfm. Angestellter, Wien, 5., Castelligasse
- o) Rosa S c h m u t s, Haushalt, Wien, 10., Pernertorfergasse 54/26,
- p) Marion D o k o u p i l, Bankangestellte, Wien, 10., Tessingasse 6,
- q) Karl G e t a l t m e y r, Programmierer, Wien, 20., Vorgarten-  
straße 90/1,
- r) Gerhard D e b i a s, Angestellter, Wien, 23., Inzerendorf, Kinsky-  
gasse 2/7,
- s) Gerald R e h, Chemiker, Wien, 16., Veronikagasse 23/1,
- t) Franz H e r r m a n n, Sparkassenangestellter, Wien, 17., Berg-  
steiggasse 26/19,
- u) Klaus B a s t i e n, Schriftsetzer, Wien, 10., Laxenburgerstraße
- v) Friedrich P a u l, Oberwachtmeister, Wien, 3., Radetskykaserne,
- w) Gertrude M a y e r, Arbeitslehrerin, Wien, 9., Sechschimmelgasse
- x) Maria S m a k, Schneiderin, Wien, 10., Quellenstraße 126/9,
- y) Leo-Heinz K r e b s, kaufmännischer Angestellter, Wien, 10.,  
Badgasse 27,

1616/68

g) Rudolf Gausterer, Kfm. Angestellter, Wien, 12., Breitenfurterstraße 91/11,

sowie die Echtheit der Zeichnung des Wiener Diözesanfondes für Familienhilfe, in Wien, 1., Wollzeile 2, durch die hochwürdigsten Herren Prälaten Robert Lux als Rektor und Franz Steiner als Kuratoriumsmitglied, beide ebendort, wird hiemit beglaubigt.-----

Vor Unterfertigung wurde in der angeschlossenen Tabelle unter fortlaufender Nummer 19 der Name des Käufers in "Gestaltmayr" und der Beruf in "Programmierer" richtiggestellt.-----

Wien, am 20. (sechszwanzigsten) April 1968 (eintausendneunhundertsechzigacht).-----

Dr. Egon Bauer öffentl. Notar eh.-

Siegel: Dr. Egon Bauer öffentlicher Notar Wien-Ottakring.-----

BRZ.408/1968

S 15, --Bdstpl.

Die Echtheit der Unterschrift von Frau Maria Zimmell, Lehrerin, Wien, 16., Liebhartsgasse 7/37, wird hiemit beglaubigt.-----

Wien, am 7. (siebenten) Mai 1968 (eintausendneunhundertsechzigacht).-----

Dr. Egon Bauer öffentl. Notar eh.-

Siegel: Dr. Egon Bauer öffentlicher Notar Wien-Ottakring.-----

2601

Das erzbischöfliche Ordinariat Wien bezeugt hiermit, daß gemäß Verordnung vom 9. Mai 1934, BGBl. 1934, II. Teil Nr. 227 gegen die bücherliche Eintragung dieses Vertrages kirchlicherseits kein Anstand obwaltet und daß der (die) unterzeichnete(n) Vertreter des Wiener Diözesanfondes für Familienhilfe zum Abschluß dieses Rechtsgeschäftes berufen war(en).-----

Vom erzbischöflichen Ordinariate Wien am 13. Mai 1968

Dr. E. Moser ch.-Generalvikar    Lothar Kossischka ch.-Kanzler

LS



6x11 ✓  
Bauingenieur  
Wien A. Al. ...  
Gench. Abt. 6  
12. Juni 1968

Geschäftszahl 23c 21/66

1610/12

# Entlassung aus der väterlichen Gewalt.

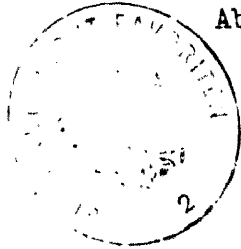
C/1

Die Erklärung des ehel. Vaters Adolf Smak, Tischlermeister,  
 Wien 10, Quellenstraße 126/9  
 daß er seine Tochter Maria Smak, Schneiderin,  
 geboren am Wien 10, Quellenstraße 126/9  
 7. Mai 1947 aus der väterlichen  
 Gewalt entläßt, wird von der Pfllegschaftsbehörde genehmigt.

Maria S m a k

erlangt von der Zustellung dieser Urkunde an die Rechte der Volljährigen.

Bezirksgericht Favoriten  
 1101 Wien, Angeligasse 35  
 Abt. 2 am 4. Mai 1966



Johann Lang  
 Für die Richtigkeit der Ausfertigung  
 der Leiter der Geschäftsabteilung

*[Handwritten signature of Johann Lang]*

*[Handwritten initials]*  
 ...  
 ...  
 ...

Bezirksgericht Favoriten  
 Wien X, Angeligasse 35  
 Gesch. Abt. am 12. Juni 1966



*[Handwritten signature]*

D/1

Zustimmungserklärung

Für die Wiederherstellung des Hauses Wien 10., Dampfz. 17 inliegend im Grundbuch der KG. Favoriten unter LZ. 1019 wurde beim Wohnhaus-Wiederaufbaufonds gemäß den Bestimmungen des Bundesgesetzes vom 16.6.1948, BGBl.Nr. 130, in der derzeit geltenden Fassung ein Ansuchen um Gewährung eines unverzinslichen Darlehens eingebracht. An der genannten Liegenschaft soll Wohnungseigentum im Sinne des Bundesgesetzes vom 8.7.1948, BGBl. Nr. 149, begründet werden.

Die Zustimmung zur Begründung von Wohnungseigentum begründet kein wie immer geartetes Recht auf Bewilligung eines Darlehens nach dem Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz für die Wiederherstellung des oben bezeichneten Hauses.

Für die den wiederherzustellenden Wohnungen - gemäß den beim Wohnhaus-Wiederaufbaufonds eingereichten und der Darlehensbewilligung zugrunde zu legenden Plänen- entsprechenden ideellen Miteigentumsanteilen wurden die Kaufpreise und Spesen wie folgt bekanntgegeben:

Top.Nummer der Wohnung	Kaufpreis	Spesen	Top.Nummer der Wohnung	Kaufpreis	Spesen
E I	Hausbesorger-Dienst- wohnung		14	28.000,-	2.000,-
1	12.800,--	2.000,--	15	29.200,-	2.000,-
2	27.600,--	2.000,--	IV 16	32.000,-	2.000,-
3	29.200,--	2.000,--	17	22.000,-	2.000,-
I 4	40.000,--	2.000,--	18	28.400,-	2.000,-
5	13.600,--	2.000,--	19	29.200,-	2.000,-
6	28.000,--	2.000,--	V 20	32.000,-	2.000,-
7	29.200,--	2.000,--	21	22.000,-	2.000,-
II 8	40.000,--	2.000,--	22	40.000,-	2.000,-
9	13.600,--	2.000,--	23	29.200,-	2.000,-
10	28.000,--	2.000,--	VI 24	35.200,-	2.000,-
11	29.200,--	2.000,--	25	14.400,-	2.000,-
III 12	40.000,--	2.000,--	26	18.400,-	2.000,-
13	13.600,--	2.000,--	27	29.600,-	2.000,-

Die Eigentümer der eingangs bezeichneten Liegenschaft haben am 20.12.1965 und 1.3.1967 um Zustimmung zur Begründung von Wohnungseigentum im Sinne des § 31 (2) Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz in der derzeit geltenden Fassung ersucht. Diese Zustimmung wird unter nachfolgenden Bedingungen erteilt:

1. Die Kaufpreise und Spesen dürfen nicht höher sein als in obiger Aufstellung angeführt.
2. Gleichzeitig mit der Verbücherung des Wohnungseigentumsrechtes nach § 1 (1) bzw. (2) des Wohnungseigentumsgesetzes, BGBl.Nr. 149/1948 in der Fassung der Novelle 1950, BGBl.Nr. 25/1951 ist seitens der Liegenschaftseigentümer die Einver-

- Leibung des Veräußerungsverbotcs gemäß § 31a Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz zugunsten des Wohnhaus-Wiederaufbaufonds zu beantragen.
3. Diese Zustimmungserklärung verliert ihre Geltung, sofern das Wohnungseigentumsrecht ob der EZ. 1019 der KG. Favoriten nicht binnen 12 Monaten nach Ausstellung dieser Erklärung einverleibt worden ist.
  4. Diese Zustimmung verliert für jene Wohnungseigentümer ihre Geltung, die nicht nachweisen, daß sie die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen, oder als Volksdeutsche, das ist eine Person deutscher Sprachzugehörigkeit die staatenlos, oder deren Staatszugehörigkeit unklar ist, gelten.

Ergeht zweifach an: den Bevollmächtigten  
Wiener Diözesanfonds für Familienhilfe  
Wollzeile 2  
1010 W i e n

für die Herren und Frauen

- Rainer Schmid
- Franz Schimek
- Ing. Walter Mayreder
- Franziska Wolf
- Johann Hausladen
- Gertraud Moser
- Ferdinand Kirchwegger
- Karl Ischpold
- Ferdinand Anhell
- Robert Lux
- Irene Roschek
- Günter Handke

- Johann Trzil
- Waltraud Weber
- Gerald Reh
- Ing. Hubert Wunsch
- Peter Wassicek
- Christine Hauser
- Rosa Schmutz
- Klaus Bastien
- Paul Friedrich
- Gertrude Mayer
- Maria Šmak
- Rudolf Gausterer

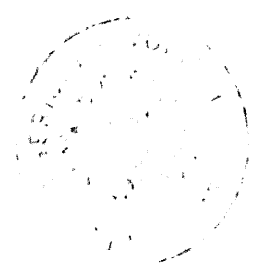
6. März 1967

Für den Bundesminister:

Dr. Hirsch

Für die Richtigkeit  
der Abschrift:

*Prüfungssicht*



*h*  
Bevollmächtigter, im  
Original besiegelten Urschrift  
wurde hierher geschickt und  
Bozingergericht Favoriten  
Wien X, Angergasse 33  
Gesch. Abt. am 12. Juni 1968

*Jey*

FD  
101  
Z.

M.Abt. 50 - Schli 1/65

Wien 10., Dampfgasse 17

§ 2 Wohnungseigentumsgesetz

Wien, am 18.1.1966.

E n t s c h e i d u n g  
Spruch:

Zufolge Artikel II des Bundesgesetzes vom 12. Dezember 1955, BGBl. Nr. 241; entscheidet die Gemeinde im Zusammenhalte mit § 36 des Mietengesetzes in der derzeit geltenden Fassung über Antrag des Wiener Diözesanfonds für Familienhilfe in Wien 1., Wollzeile Nr. 2, als Eigentümer der Liegenschaft in Wien 10., Dampfgasse 17, E.Z. 1019, kat. Gem. Favoriten, wie folgt:

Nach § 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 8. Juli 1948, BGBl. Nr. 149, in der derzeit geltenden Fassung werden die Jahresmietwerte für 1914 hinsichtlich der auf der gegenständlichen Liegenschaft vorgesehenen Bestandobjekte festgesetzt:

Stock	Tür-Nr.	Raumbezeichnung	m <sup>2</sup>	Mietwert in S
E	I	2Zi, Kü, B, WC, V.	55.59	Hauskart
E	1	Zi, Koni, V, B, WC.	31.55	500.-
E	2	Zi, Wokü, Koni, Kab, Schr. R, V, B, WC.	68.87	990.-
E	3	2Zi, Kab, Kü, Schr. R., V, B, WC.	72.54	990.-
I	4	2Zi, 2Kab, Diele, Kü, Schr. R, V, AR, B, WC.	99.65	1540.-
I	5	Zi, Kü, Schr. R, V, B, WC.	33.89	600.-
I	6	Zi, Kab, Wokü, Koni, V, Schr. R, B, WC.	68.92	1120.-
I	7	2Zi, Kab, Kü, Schr. R, V, B, WC.	73.15	1120.-
II	8	wie 4	99.65	1540.-
II	9	wie 5	33.89	600.-
II	10	wie 6	68.92	1120.-
II	11	wie 7	73.15	1120.-
III	12	wie 4	99.65	1450.-
III	13	wie 5	33.89	560.-
III	14	wie 6	68.92	1060.-
III	15	wie 7	73.15	1060.-

261/2004 Kaufvertr  
 § 5 Abs 2  
 B-LNR 37 38  
 Grundurkunde 2004

Stock	Tür-Nr.	Raumbezeichnung	m <sup>2</sup>	Mietwert
4.	16	Zi, Kab, Wokü, Koni, Schr.R, AR, V, B, WC.	80.22	1170
4.	17	2Zi, Kü, B, WC, V-u. Schr.R.	54.75	840
4.	18	Zi, Kab, Wokü, Koni, Schr.R, V, B, WC.	70.13	1050
4.	19	Zi, Kab, Kü, Schr.R, V, B, WC.	73.88	1050
4.	20	wie 16	80.22	1170
5.	21	wie 17	54.75	840
5.	22	wie 18	70.13	1050
5.	23	wie 19	73.88	1050
DG.	24	2Zi, Kab, Wokü, Koni, V, B, WC. u. 2Terr. Schr.R.	80.72	1050
DG.	25	Zi, Kü, V, B, WC, Terr.	32.95	500
DG.	26	Zi, Kü, V, B, WC, Terr.	40.05	640
DG.	27	2Zi, Kab, Kü, WC, B, V-u. Schr.R. u. 2Terr.	67.06	880

Gericht  
 zu der  
 strich  
 schied  
 dem T  
 ggesetzt

Erwerb  
 1.) 1  
 2.) 2

FU

Zugleich wird der Gesamtjahresmietwert der Liegenschaft bezogen auf den 1. August 1914, mit 26.600.- Kronen festgesetzt.

**Begründung:**

Der Liegenschaftseigentümer stellte den Antrag auf Festsetzung der Jahresmietwerte für 1914, da Jahresmietzinsen für gleichen Jahre nicht vorliegen.

Nach den vorgelegten Bauplänen und der Bescheinigung Bauabnahme vom 22.9.1965, Zl. M.Abt. 37/10 - Dampf. 17 gemäß (2) lit. a) WBG. soll auf der Liegenschaft die Errichtung von 2 Wohnungen als selbständige Bestandsgegenstände beabsichtigt.

An den Wohnflächen soll mit Ausnahme der Hausbesorgerwohnung Wohnraumbau begründet werden.

Die von den Organen der M.Abt. 40 als Amtsschwenst auf Grund der vorhandenen Unterlagen durchgeführte vergleichende Berechnung vom 2.1.1966, Zl. M.Abt. 40 - M - 1094/65, ergibt den Mietwert von Vergleichsobjekten aus der Umgebung Jahrmietwert für 1914, die die erkennende Behörde dieser Entsch. zu Grunde legt.

**Rechtsmittelbelehrung:**

Die Entscheidung ist mit dem Bescheid vom 2.1.1966, Zl. M.Abt. 40 - M - 1094/65, erlassen worden.

Die Entscheidung ist mit dem Bescheid vom 2.1.1966, Zl. M.Abt. 40 - M - 1094/65, erlassen worden.

Stock	Tür-Nr.	Raumbezeichnung	m <sup>2</sup>	Mietwert 1.
4.	16	Zi, Kab, Wokü, Koni, Schr. R, AR, V, B, WC.	80.22	1170.-
4.	17	2Zi, Kü, B, WC, V-u. Schr. R.	54.75	840.-
4.	18	Zi, Kab, Wokü, Koni, Schr. R, V, B, WC.	70.13	1060.-
4.	19	Zi, Kab, Kü, Schr. R, V, B, WC.	73.88	1060.-
5.	20	wie 16	80.22	1130.-
5.	21	wie 17	54.75	810.-
5.	22	wie 18	70.13	1040.-
5.	23	wie 19	73.88	1040.-
Dg.	24	2Zi, Kab, Wokü, Koni, V, B, WC. u. 2Terr. Schr. R.	80.72	1060.-
Dg.	25	Zi, Kü, V, B, WC, Terr.	32.95	500.-
Dg.	26	Zi, Kü, V, B, WC, Terr.	40.05	640.-
Dg.	27	2Zi, Kab, Kü, WC, B, V-u. Schr. R. u. 2Terr.	67.06	880.-

Zugleich wird der Gesamtjahresmietwert der Liegenschaft bezogen auf den 1. August 1914, mit 26.600.- Kronen festgesetzt.

#### Begründung:

Der Liegenschaftseigentümer stellte den Antrag auf Festsetzung der Jahresmietwerte für 1914, da Jahresmietzinsen aus gleichen Jahre nicht vorliegen.

Nach den vorgelegten Bauplänen und der Bescheinigung der Bauabteilung vom 22.9.1965, Zl. M. Abt. 37/10 - Dampfz. 17 gemäß § (2) lit. a) WBG. soll auf der Liegenschaft die Errichtung von 28 Wohnungen als selbst stehende Bestandsgegenstände beabsichtigt.

An den Objekten soll mit Ausnahme der Hausbesorgerwohnung Wohnungseigentum begründet werden.

Die von den Organen der M. Abt. 40 als Amtsschwerpunkt auf Grund der vorhandenen Unterlagen durchgeführte Vergleichsberechnung vom 9.1.1966, Zl. M. Abt. 40 - M - 1094/65, erhebt die Feststellung von Vergleichsobjekten aus der Umgebung der Liegenschaft für 1914, die die erkennende Behörde dieser Daten zugrunde legt.

#### Rechtsmittelbelehrung:

Diese Entscheidung der Gemeinde kann nach § 24 Abs. 1 lit. a) WBG. durch Verwaltungsbeschwerden angefochten werden.

Die Parteien sind nach § 24 Abs. 1 lit. b) WBG. verpflichtet, die Kosten der Verwaltungsbeschwerden zu tragen. Die Parteien sind nach § 24 Abs. 1 lit. c) WBG. verpflichtet, die Kosten der Verwaltungsbeschwerden zu tragen.

1616/68

Gericht kann jedoch nicht mehr angerufen werden, wenn seit dem Tage, an dem die Gemeinde entschieden hat, mehr als vierzehn Tage verstrichen sind; hat die Gemeinde in Abwesenheit einer Partei entschieden, so läuft für diese Partei die vierzehntägige Frist von dem Tage, an dem die Gemeinde sie von ihrer Entscheidung in Kenntnis gesetzt hat.

Ergeht an:

- 1.) Wiener Diözesanfonds für Familienhilfe, Wollzeile 2 in Wien 1.,
- 2.) zum Akt.

Für den Abteilungsleiter:

Für die Richtigkeit der Ausfertigung  
Der Kanzleileiter:

Dr. Schmieder e.h.

*Weinshapl*



Mit der die... Bescheidenden, re  
... gesetzten Urschrift  
... vollständig gleichlautend

Bezirksgericht Favoriten

Wien X, Angergasse 35

Gesch. Abt. am 12. Juni 1968

*[Handwritten signature]*

# Magistrat der Stadt Wien

Magistratsabteilung 37/X  
Im selbständigen Wirkungsbereich

1616/68

M. Abt. 36-37 X - Dampfstraße 17  
3/65

Wien, am 22. Sept. 1965

G/1

E. Z. 1019 Kat.-Gemeinde Favoriten

## Bescheinigung

Zum Zwecke der Einoerleibung des Wohnungseigentums wird hiemit gemäß § 5 Abs. 2 lit. a des Bundesgesetzes Nr. 149 vom 8. Juli 1948, (W. E. G.) in der Fassung des BGBl. Nr. 28 1951 bescheinigt, daß die in dem Neubau Wien, 10., Dampfstraße 17, E. Z. 1019 des Grundbuches der Kat.-Gemeinde Favoriten

geplanten 28 Wohnungen

~~XXXXXXXXXXXX~~  
~~XXXXXXXXXXXX~~  
~~XXXXXXXXXXXX~~  
~~XXXXXXXXXXXX~~

gemäß den baubehördlich genehmigten Plänen selbständige Bestandsgegenstände bilden.

Ergeht an:

- 1) Wiener Diözesanfonds für Familienhilfe, Wien 1., Wollzeile 2  
für die im Anhang bestimmten, mit  
..... bezeichneten Urschriften  
..... und ziffermäßig gleichlaufend

in Abschrift an:

- 2) die M. Abt. 36-37 X



Bezirksgericht Favoriten  
Wien X, Angelegasse 36  
Geruch. Abt. am .....

Sür den Abteilungsleiter:



Dipl.-Ing. GRUBBERGER  
Stadtbaurat