DIPL. ING. (FH) NORBERT SUPANZ, MBA
allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

der BLNr. 74 und 75 (jeweils 71/4220 Anteile) verbunden mit

Wohnungseigentum an **W 24**

der Liegenschaft

EZ 191, KG 01651 Aspern

Aktenzahl: **20 E 6/26d**

Bezirksgericht: Donaustadt

Adresse: **1220 Wien, Murmanngasse 1-3 ident**
Erzherzog-Karl-Straße 239

Stichtag: 21.05.2026

+43 (0) 660 842 59 10 supanz@immobewertungen.at
A – 1220 Wien Zieritzgasse 6/1/1

Inhaltsverzeichnis

1 AUFTRAGSGRUNDLAGEN UND ALLGEMEINES 5

1.1 AUFTRAGGEBER 5
1.2 AKTENZAHL 5
1.3 BETREIBENDE PARTEI 5
1.4 Verpflichtete ParteiEN 5
1.4.1 1. Verpflichtete Partei 5
1.4.2 2. Verpflichtete Partei 5
1.5 AUFTRAG/ZWECK 5
1.6 BEFUNDAUFNAHME UND ANWESENDE PERSONEN 6
1.7 BEWERTUNGSSTICHTAG 6
1.8 BEWERTUNGSGRUNDLAGEN 6
1.9 Allgemeine Vorbemerkungen 7
1.10 HINWEISPFLICHT 8
1.11 UNABHÄNGIGKEIT DES GUTACHTERS, SORGFALTSMASSSTAB UND VERTRAULICHKEITSERKLÄRUNG 8

2 BEFUND 9

2.1 GRUNDBUCHSSTAND (EINGESCHRÄNKT AUF BLNR 74 und 75) 9
2.1.1 Gutsbestand (A-Blatt) 11
2.1.2 Eigentumsverhältnisse (B-Blatt) 11
2.1.3 Lasten (C-Blatt) 11
2.2 LAGE 12
2.2.1 Verkehrsanbindung 13
2.2.2 Infrastruktur 14
2.3 GRUNDSTÜCK 15
2.3.1 Größe, Maße, Form und Topographie 15
2.3.2 Anschlüsse, Aufschließung, Anbindung an das öffentliche Gut 15
2.3.3 Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen 16
2.3.4 Gefahrenzonen 17
2.3.5 Kontamination 19
2.3.6 Lärmbelästigung 20
2.3.7 Senderkataster 21
2.4 BESCHREIBUNG DES GEBÄUDES UND DER AUSSENANLAGEN 22
2.4.1 Bewilligungsstand 23
2.4.2 Konstruktion und Ausstattung 24
2.4.3 Bau- und Erhaltungszustand 25
2.5 BESCHREIBUNG DER WOHNUNG W 24 25
2.5.1 Nutzfläche und Grundriss 26
2.5.2 Bau- und Erhaltungszustand 27
2.5.3 Vorraum und Flur 28
2.5.4 WC 29

2.5.5 Bad ... 30
2.5.6 Küche ... 31
2.5.7 Zimmer 1 ... 32
2.5.8 Zimmer 2 ... 33
2.5.9 Zimmer 3 ... 34
2.5.10 Abstellraum 1 (Schrankraum) ... 35
2.5.11 Abstellraum 2 ... 36
2.5.12 Außenflächen ... 37
2.5.13 Kellerabteil ... 37
2.6 ENERGIEAUSWEIS ... 38
2.7 MONATSVORSCHREIBUNG; REPARATURRÜCKLAGE ... 38
2.8 BESTANDSRECHTE; SONSTIGE VERTRÄGE; RECHTE DRITTER ... 39

3 GUTACHTEN ... 40

3.1 BEWERTUNGSMETHODE ... 40
3.1.1 Definition ... 40
3.1.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens ... 41
3.1.3 Vergleichswertverfahren ... 41
3.2 WERTWERMITTLUNG MITTELS VERGLEICHSWERTVERFAHREN ... 42
3.2.1 Bewertungsparameter ... 42
3.2.2 Vergleichspreise ... 42
3.2.3 Gewichtete Fläche ... 42
3.2.4 Zeitliche Anpassung ... 43
3.2.5 Lageanpassung innerhalb der Wohnhausanlage ... 43
3.2.6 Eliminierung von Ausreißern ... 44
3.2.7 Ableitung des Vergleichswertes ... 44
3.2.8 objektspezifische Anpassung ... 44
3.3 VERKEHRSWERTERMITTLUNG ... 45

4 ZUSAMMENFASSUNG ... 46

5 ANLAGEN ... 47

5.1 FOTODOKUMENTATION ... 47
5.1.1 Außenfotos ... 47
5.1.2 Allgemeinflächen ... 47
5.1.3 Aufzug ... 48
5.2 BETRIEBSKOSTENVORSCHREIBUNG VOM 01.01.2026 ... 49
5.3 VORAUSSCHAU 2026 ... 50
5.4 PROTOKOLL DER EIGENTÜMERVERSAMMLUNG VOM 23.04.2025 ... 52
5.5 EINZEL- UND UMSATZSTEUERABRECHNUNG 2024 ... 55
5.6 KAUF- UND WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG TZ 4075/1985 ... 56
5.7 AUSZÜGE AUS BAUAKT ... 64

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtskarte Wien und Umgebung 12
Abbildung 2: Übersichtskarte Teilbereich von Aspern 12
Abbildung 3: Luftbild nächste Umgebung 13
Abbildung 4: Übersichtskarte ÖVPN im Umfeld 14
Abbildung 5: DKM-Auszug 15
Abbildung 6: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan 16
Abbildung 7: HORA-Pass 18
Abbildung 8: Straßenlärm 20
Abbildung 9: Schienenlärm 21
Abbildung 10: Senderkataster 21
Abbildung 11: Auszüge Einreichplan, bewilligt am 28.02.1977 23
Abbildung 12: Genehmigungsvermerk auf Einreichplan 24
Abbildung 13: Auszug Baubewilligung vom 28.02.1977 24
Abbildung 14: Auszug Einreichplan für bauliche Abänderungen, bew. 09.07.1981 26
Abbildung 15: Auszug Nutzwertgutachten – TZ 4075/1985 27
Abbildung 16: Auszüge Energieausweis vom 14.03.2017 38
Abbildung 17: Auszug Vorschreibung ab 01/2026 38
Abbildung 18: Auszug Vorausschau für 2026 39
Abbildung 19: Preisentwicklung ETW 43

1 AUFTRAGSGRUNDLAGEN UND ALLGEMEINES

1.1 AUFTRAGGEBER

Bezirksgericht Donaustadt, 1220 Wien, Dr.Adolf-Schärf-Platz 3, Herr Rat Mag. Dr. Stefan Schwab, mit Beschluss vom 02.04.2026

1.2 AKTENZAHL

Exekutionssache: 20 E 6/26d

1.3 BETREIBENDE PARTEI

Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
Am Belvedere 1
1100 Wien
Firmenbuchnummer 286283f

vertreten durch

Payer & Strondl Rechtsanwälte GmbH
Neuer Markt 1/Top 16
1010 Wien
Firmenbuchnummer 561453t

1.4 VERPFLICHTETE PARTEIEN

1.4.1 1. Verpflichtete Partei

Franco ILAGAN
geb. 14.09.1965
Murmanngasse 1/24
1220 Wien

1.4.2 2. Verpflichtete Partei

Virginia AGUSTIN
geb. 14.09.1965
Murmanngasse 1/24
1220 Wien

1.5 AUFTRAG/ZWECK

Der Sachverständige wird beauftragt, das Gutachten über die Beschreibung und Schätzung der BLNr. 74 und 75 (jeweils 71/4220 Anteile) verbunden mit Wohnungseigentum an W 24 der Liegenschaft KG 01651 Aspern, EZ 191 per Adresse 1220 Wien, Murmanngasse 1-3 ident Erzherzog-Karl-Straße 239, samt allfälligem Zubehör, zu erstatten.

1.6 BEFUNDAUFNAHME UND ANWESENDE PERSONEN

Die Befundaufnahme war für 09:00 Uhr anberaumt und fand aufgrund des verspäteten Eintreffens der verpflichteten Parteien am 21.05.2026 von 09:30 bis 10:15 Uhr statt.

An der Befundaufnahme nahmen außer dem gefertigten Sachverständigen teil:

Frau Virginia Agustin
Herr Franco Ilagan
Herr Mag. Lorenz Hellmer (Payer & Strondl Rechtsanwälte GmbH)

1.7 BEWERTUNGSSTICHTAG

Bewertungsstichtag ist der Tag der Befundaufnahme, somit der 21.05.2026.

1.8 BEWERTUNGSGRUNDLAGEN

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

- Eigene Fotodokumentation
- Auskünfte und Unterlagen der Hausverwaltung Peter und Oliver Nemeth Gebäudeverwaltung-Realitätenkanzlei OG:
    - Betriebskostenvorschreibungen für 01 bis 12/2026
    - Vorausschau für das Jahr 2026
    - Rücklagenabrechnung für das Jahr 2024
    - Protokoll der Eigentümerversammlung vom 13.10.2025
    - Energieausweis vom 14.03.2017
    - Nutzwertgutachten vom 07.04.2008
- Einsichtnahme in den Bauakt am 27.04.2026
- Grundbuchsauszug der Liegenschaft vom 26.04.2026
- Erhebungen am Grundbuch: TZZ 4519/1975, 4075/1985, 3094/2008, 4728/2011, diverse Kaufverträge
- DKM – Auszug (Auszug der digitalen Katastermappe)
- Flächenwidmungsplan
- Internetabfragen (geoland.at, hora.gv.at, umweltbundesamt.at, wien.gv.at, laerminfo.at, senderkataster.at)
- Erhebungen am örtlichen Immobilienmarkt
- Eigene Vergleichspreissammlung aufgrund beruflicher Tätigkeit
- Liegenschaftsbewertungsgesetz idgF
- Ö-NORM B 1802-1 bis 3
- Baukosten Empfehlungen des Hauptverbandes
- Fachliteratur:
    - Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, 2022
    - Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017
    - Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage, 2019

- Kothbauer/Reithofer, Liegenschaftsbewertungsgesetz, 2013
- Kothbauer, Mietrecht Österreich, 2021
- Seiser/Kainz, Der Wert von Immobilien, 2011
- Ross/Brachmann/Holzer/Renner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage, 2005
- WEKA Business Solutions GmbH, Liegenschaftsbewertung in der Praxis, 2025
- SV-Landesverband Steiermark und Kärnten, Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, 2020
- Seiser, Die Nutzungsdauer, 2020
- Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich
- EHL/BUWOG Erste Wiener Wohnungsmarktberichte

1.9 ALLGEMEINE VORBEMERKUNGEN

Das Gutachten wurde ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 sowie der ÖNORM 1802-1 bis 3 erstellt. Es wird der Verkehrswert gemäß § 2 Abs 2 LBG ermittelt. Die Bewertung erfolgt unter der Annahme der Geldlastenfreiheit.

Das Bestehen von außerbücherlichen Rechten oder Lasten konnte vom Sachverständigen nicht festgestellt werden. Solche können nur berücksichtigt werden, wenn sie bekanntgegeben wurden. Da im konkreten Fall keine entsprechenden Angaben vorliegen, erfolgt die Verkehrswertermittlung ausschließlich auf Grundlage der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte oder Lasten bestehen.

Die im Befund dargelegten Sachverhalte basieren auf den übergebenen bzw. vom Sachverständigen eingeholten Unterlagen sowie auf den im Zuge der Befundaufnahme durch Augenschein feststellbaren Gegebenheiten. Insbesondere die Befundung des Bau- und Erhaltungszustands der Baulichkeiten erfolgt ausschließlich durch äußeren Augenschein am Tag der Befundaufnahme.

Soweit im Gutachten technische Einrichtungen, Anlagen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen oder sonstige Sanitär- und Elektroinstallationen erwähnt werden, wurden diese nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft. Sofern derartige Anlagen vorhanden sind, wird deren ordnungsgemäße Funktion bei der Bewertung unterstellt. Ebenso wird unterstellt, dass für den Betrieb der Anlagen die erforderlichen behördlichen Bewilligungen vorliegen. Solche Einrichtungen werden in der Bewertung nur berücksichtigt, soweit sie mit dem Bewertungsobjekt baulich verbunden sind.

Im Verkehrswert werden Fahrnisse, Inventar sowie Einrichtungsgegenstände nicht berücksichtigt.

Das Gutachten wurde ausschließlich für den im Auftrag genannten Zweck und die dort angeführten Auftraggeber erstellt. Eine Haftung des Sachverständigen für eine darüber hinausgehende Verwendung oder eine Verwendung durch Dritte wird ausgeschlossen.

Die Vervielfältigung oder Veröffentlichung dieses Gutachtens ist weder im Ganzen noch in Teilen zulässig. Dies gilt auch für das Hochladen des Gutachtens oder einzelner Bestandteile desselben auf Plattformen oder Systeme der künstlichen Intelligenz.

Alle Währungsangaben sind in Euro ausgewiesen, sämtliche Flächenangaben in Quadratmetern.

1.10 HINWEISPFLICHT

Ö-NORM B 1802-1 Punkt 4.4: Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein und bedeutet nicht notwendigerweise, 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.

1.11 UNABHÄNGIGKEIT DES GUTACHTERS, SORGFALTSMASSSTAB UND VERTRAULICHKEITSERKLÄRUNG

Der gefertigte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er diese Liegenschaftsbewertung als unabhängiger Gutachter objektiv und unparteiisch erstellt hat.

Der gefertigte Sachverständige erklärt weiters, sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen die er vom Auftraggeber oder einem Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung erhalten hat und den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte im Rahmen der gesetzlichen Gegebenheiten vertraulich zu behandeln.

2 BEFUND

2.1 GRUNDBUCHSSTAND (EINGESCHRÄNKT AUF BLNR 74 UND 75)

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01651 Aspern EINLAGEZAHL 191
BEZIRKSGERICHT Donaustadt

****
*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 74, 75 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***
****
Letzte TZ 925/2026
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
542/83		GST-Fläche	*	1303	
		Bauf.(10)		811	
		Gärten(10)		492	Murmanngasse 3
					Erzherzog-Karl-Straße 239
					Murmanngasse 1

Legende:
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
********** A2 **********
1 a 4519/1975 Bauplatz (auf) Gst 542/83
2 a 4519/1975 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage und Übergabe gem Pkt 1 Bescheid 1974-11-22
********** B **********
74 ANTEIL: 71/4220
Franco Ilagan
GEB: 1965-09-14 ADR: Murmanng. 1/top 24, Wien 1220
a 4075/1985 Wohnungseigentum an W 24
b 3094/2008 IM RANG 2826/2007 Kaufvertrag 2008-04-29 Eigentumsrecht
c 3094/2008 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d 4728/2011 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
75 ANTEIL: 71/4220
Virginia Agustin
GEB: 1969-11-12 ADR: Murmanng. 1/top 24, Wien 1220
a 4075/1985 Wohnungseigentum an W 24
b 3094/2008 IM RANG 2826/2007 Kaufvertrag 2008-04-29 Eigentumsrecht
c 3094/2008 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d 4728/2011 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
********** C **********
69 auf Anteil B-LNR 74 75
a 3094/2008 Pfandurkunde 2008-06-19
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 180.000,--
für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
c 2200/2021 Einleitung des Versteigerungsverfahrens
siehe C-LNR 115
99 auf Anteil B-LNR 74 75
a 3905/2015 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (11 C 1032/15y)

Seite 1 von 2

```
 101    auf Anteil B-LNR 74 75
      a 1929/2016 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (11 C 429/16y)
 102    auf Anteil B-LNR 74 75
      a 5344/2016 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (43 C 578/16w)
 104    auf Anteil B-LNR 74 75
      a 4064/2017 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (33 C 694/17g)
 105    auf Anteil B-LNR 74 75
      a 610/2018 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (20 C 261/18m)
 109    auf Anteil B-LNR 74 75
      a 3405/2018 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (33 C 511/18x)
 112    auf Anteil B-LNR 74 75
      a 143/2019 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (40 C 14/19m)
 114    auf Anteil B-LNR 74 75
      a 4468/2019 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (20 C 1327/19b)
 116    auf Anteil B-LNR 74 75
      a 6424/2021 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (33 C 677/21p)
 126    auf Anteil B-LNR 74 75
      a 696/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
          Hereinbringung von vollstr Kosten EUR 469,96 samt 4 % Z
          p.a. seit 12.2.2021, Kosten EUR 1.407,62, Kosten EUR 35,--,
          Kosten EUR 2.781,--, Antragskosten EUR 904,70
          für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG,
          FN 286283f, (20 E 6/26d)

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

******************************************************************************
```

2.1.1 Gutsbestand (A-Blatt)

Die Liegenschaft besteht aus dem folgenden Grundstück:

Grundstücksnummer	Grundstücksgröße
542/83	1.303 m²

Aus den Eintragungen im A2-Blatt ergibt sich keine wertrelevante Beeinträchtigung des gegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes.

2.1.2 Eigentumsverhältnisse (B-Blatt)

Die Anteile B-LNR 74 und 75 stehen im Eigentum einer Eigentümerpartnerschaft zwischen Franco Ilagan und Virginia Agustin und sind jeweils mit 71/4220 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an W 24.

2.1.3 Lasten (C-Blatt)

Im Hinblick auf den Bewertungszweck im Rahmen des Exekutionsverfahrens erfolgt die Bewertung unter der Annahme der Geldlastenfreiheit. Die im Grundbuch eingetragene Einleitung des Versteigerungsverfahrens bleibt bei der Bewertung unberücksichtigt.

Außerbücherliche Rechte und Lasten wurden dem Sachverständigen nicht bekannt gegeben.

2.2 LAGE



Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im Ortsteil Aspern im 22. Wiener Gemeindebezirk Donaustadt an der Kreuzung Erzherzog-Karl-Straße und Murmanngasse.

Die Umgebung ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt und weist sowohl großvolumige Wohnhausanlagen als auch Mehrfamilienhäuser und Einfamilienhäuser auf. Ergänzend bestehen Einzelhandelsnutzungen sowie sonstige infrastrukturelle Einrichtungen.

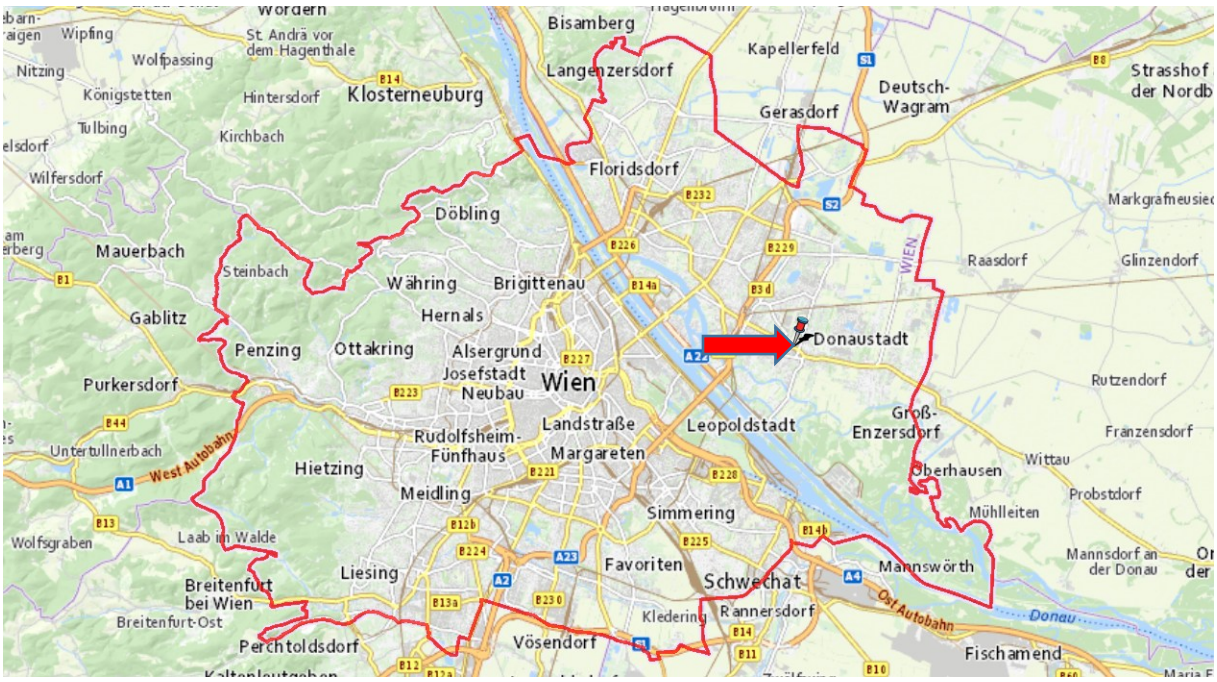


Abbildung 1: Übersichtskarte Wien und Umgebung *Quelle: geoland.at, eigene Bearbeitung*



Abbildung 2: Übersichtskarte Teilbereich von Aspern *Quelle: geoland.at, eigene Bearbeitung*



Abbildung 3: Luftbild nächste Umgebung *Quelle: geoland.at, eigene Bearbeitung*

2.2.1 Verkehrsanbindung

Die Liegenschaft ist über das örtliche Straßennetz erreichbar. Die Murmanngasse ist in Richtung Erzherzog-Karl-Straße als Einbahnstraße geführt. Die Richtungsfahrbahnen der Erzherzog-Karl-Straße (B3) sind durch bauliche Fahrbahnteiler voneinander getrennt. Auf Höhe der Einmündung der Murmanngasse besteht jedoch eine Umkehrmöglichkeit, wodurch ein Fahrtrichtungswechsel möglich ist.

Die B3 zählt zu den bedeutenden Verkehrsachsen im nordöstlichen Wiener Stadtgebiet. Für den motorisierten Individualverkehr besteht eine Anbindung an das hochrangige Straßennetz über die Südosttangente A23 (Anschlussstelle Stadlau rd. 2,5 km entfernt) sowie über die Donauufer Autobahn A22. Die Liegenschaft liegt in der allgemeinen Kurzparkzone der Stadt Wien.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr erfolgt über zahlreiche Buslinien im näheren Umfeld sowie über die U-Bahn-Linie U2 (Station Aspernstraße). Ergänzend befindet sich eine Straßenbahnhaltestelle in fußläufiger Entfernung. Die Fahrzeit zum Wiener Stadtzentrum (Station Stephansplatz) beträgt rund 25 Minuten.

Die nächstgelegenen Haltestellen öffentlicher Nahverkehrsmittel sind nachstehend aufgelistet:

Bus	26A, 93A	Aspernstraße	Entfernung ca. 350 m	ca. 4 Gehminuten
	22A, 84A, 97A, 98A	Aspernstr. Wonkaplatz	Entfernung ca. 400 m	ca. 5 Gehminuten
Reg.-Bus	550, 552	Aspernstr. Wonkaplatz	Entfernung ca. 400 m	ca. 5 Gehminuten
U-Bahn	2	Aspernstraße	Entfernung ca. 400 m	ca. 5 Gehminuten
Tram	25	Josef-Baumann-Gasse	Entfernung ca. 500 m	ca. 7 Gehminuten

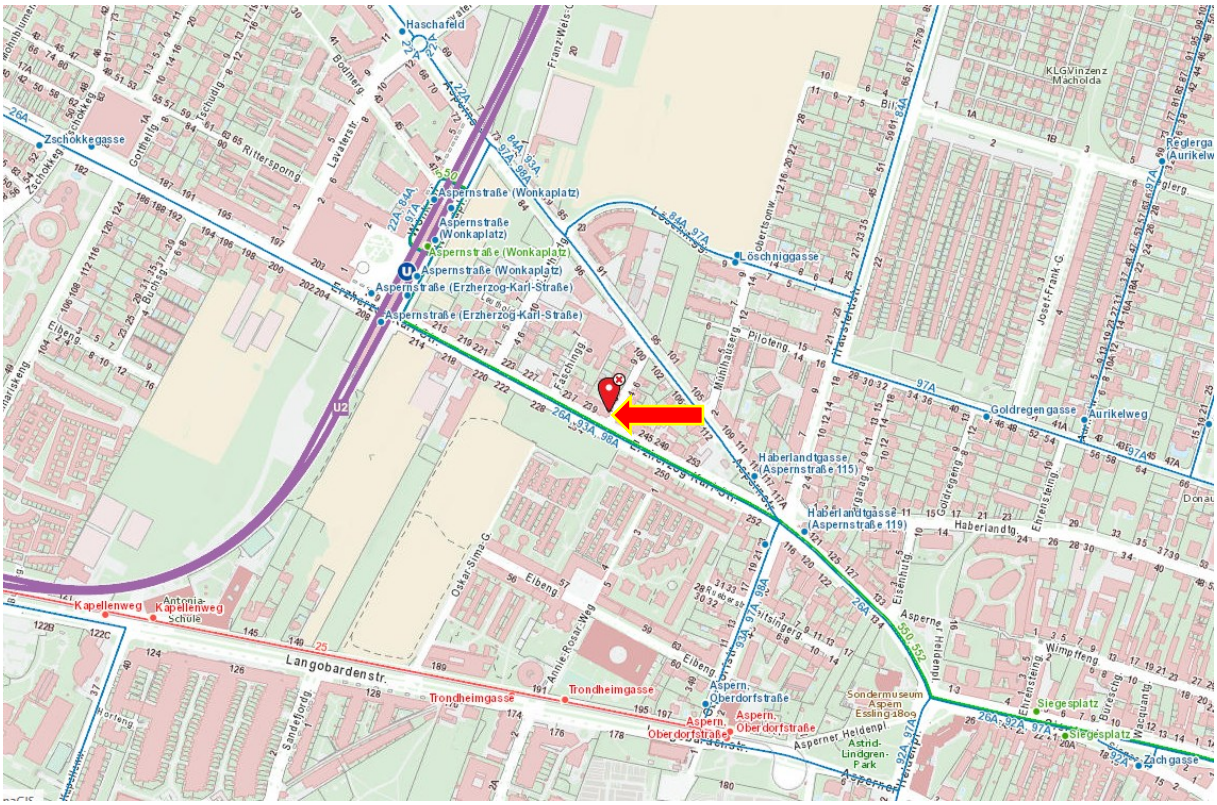


Abbildung 4: Übersichtskarte ÖVPN im Umfeld *Quelle: wien.gv.at/stadtplan*

2.2.2 Infrastruktur

Einkaufsmöglichkeiten, Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulen sowie Einrichtungen der medizinischen Versorgung befinden sich im näheren Umfeld der Liegenschaft. Insbesondere hat sich im Bereich Wonkaplatz/Lavaterstraße in den vergangenen Jahren ein Nahversorgungszentrum entwickelt, das in einer Entfernung von rd. 500 m gelegen ist. Das Donauspital ist in einer Entfernung von rd. 1,4 km Gehweg erreichbar.

Größere Parkanlagen befinden sich derzeit nicht im unmittelbaren Umfeld der Liegenschaft. Südlich der Erzherzog-Karl-Straße, entlang der U-Bahn-Linie U2, bestehen derzeit überwiegend unbebaute bzw. geringfügig genutzte Flächen. Dieser Bereich stellt ein städtebauliches Entwicklungsgebiet dar, in welchem nach den Planungen auch Grün- und Parkflächen vorgesehen sind.

2.3 GRUNDSTÜCK

2.3.1 Größe, Maße, Form und Topographie



Abbildung 5: DKM-Auszug *Quelle: geoland.at, eigene Bearbeitung*

Das Grundstück ist annähernd eben. Die Konfiguration ist als rechteckig zu bezeichnen.

Das Grundstück ist noch nicht im Grenzkataster aufgenommen, wodurch der Grenzverlauf als nicht verbindlich einzustufen ist.

2.3.2 Anschlüsse, Aufschließung, Anbindung an das öffentliche Gut

Die Liegenschaft verfügt über alle betriebsnotwendigen Anschlüsse (Strom, Wasser, Kanal, Gas, Telefon).

Das Grundstück grenzt direkt an öffentliches Gut.

2.3.3 Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen

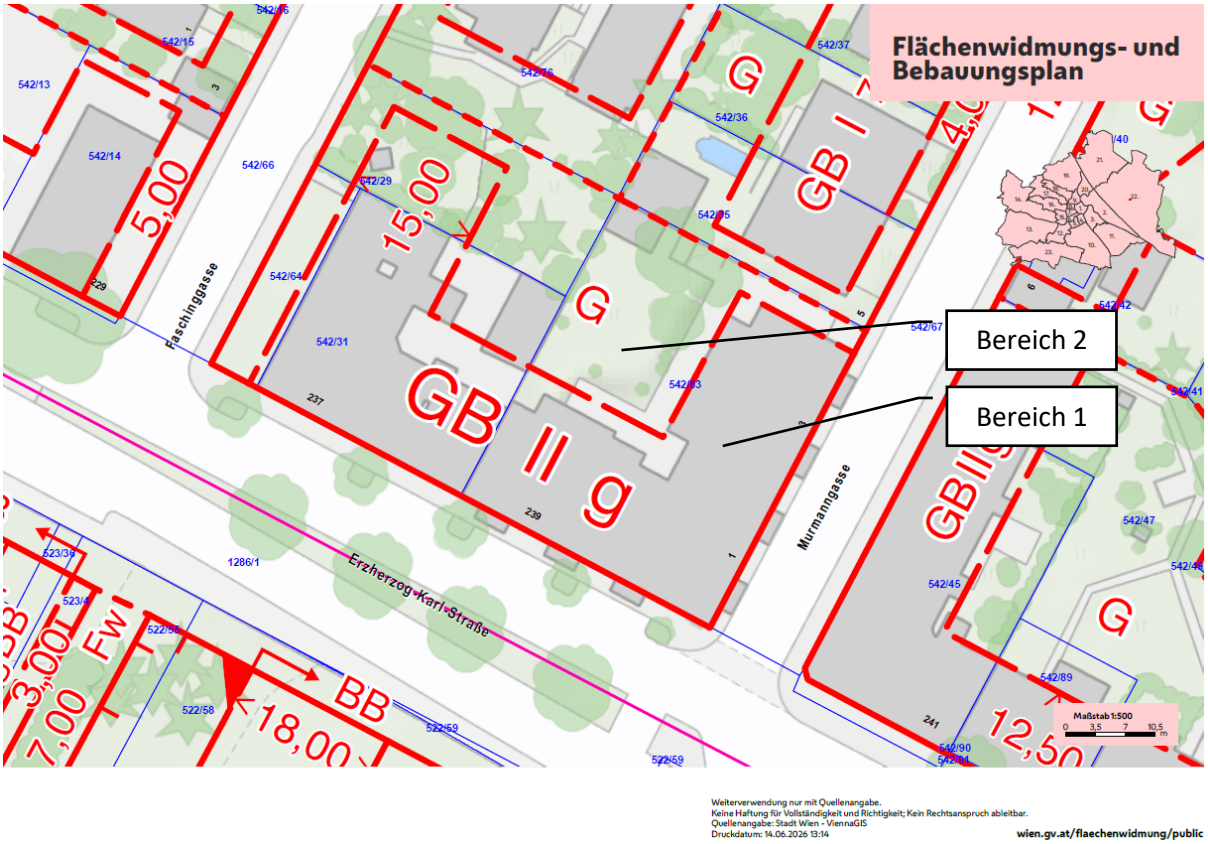


Abbildung 6: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan *Quelle: geoland.at, eigene Bearbeitung*

Das Grundstück weist folgende Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen auf:

Bereich 1

- Bauland Gemischtes Baugebiet
- Bauklasse II
- Geschlossene Bauweise

Bereich 2

- Gärtnerische Ausgestaltung

2.3.3.1 Erläuterungen zur Flächenwidmung

§ 6 (8) BO für Wien: *In gemischten Baugebieten dürfen keine Bauwerke oder Anlagen errichtet werden, die geeignet sind, durch Rauch, Ruß, Staub, schädliche oder üble Dünste, Niederschläge aus Dämpfen oder Abgasen, Geräusche, Wärme, Erschütterungen oder sonstige Einwirkungen, Gefahren oder unzumutbare Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen.*

2.3.4 Gefahrenzonen

Gemäß Abfrage auf der Plattform HORA – Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria (hora.gv.at), dem Geoinformationsdienst des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft, weist die gegenständliche Adresse folgende Naturgefahrenrisiken auf:

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft

HORA-Pass

Adresse:	Tokiostraße 12 Stiege 3, 1220 Wien
Seehöhe:	161 m
Auswerteradius:	10 m
Geogr. Koordinaten:	48,24917° N | 16,43081° O

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



Naturgefahr:	Gefährdung:
Hochwasser	keine Daten
Oberflächenabfluss	niedrig
Lawinen	keine Daten
Erdbeben	mittel
Rutschungen	keine Daten
Windspitzen	mittel
Blitzdichte	niedrig
Hagel	hoch
Schneelast	niedrig
Hitzeepisoden	hoch

HORA-Pass 48,24917° N; 16,43081° O; Datum: 09.02.2026 Seite 1 / 2

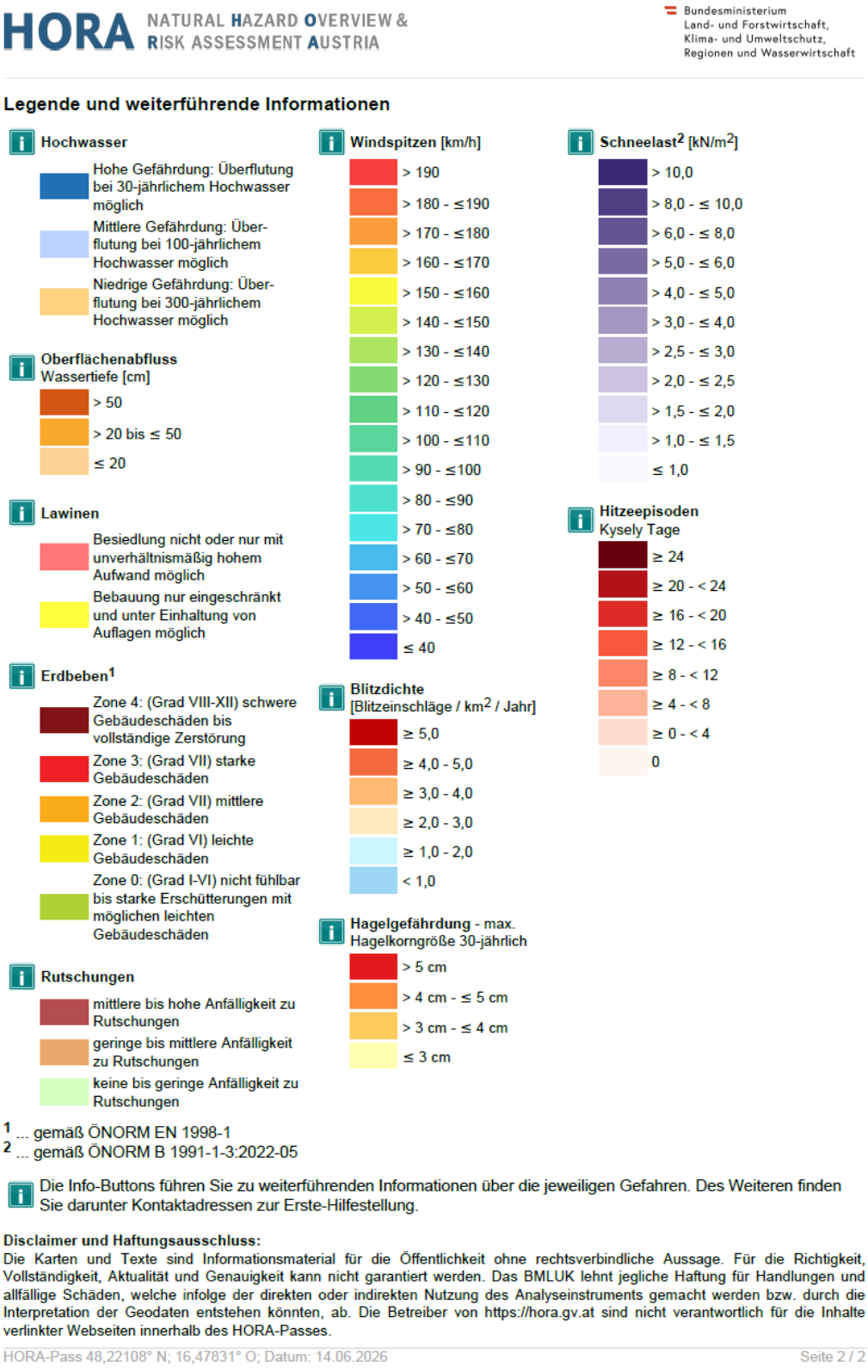


Abbildung 7: HORA-Pass *Quelle: hora.gv.at*

2.3.5 Kontamination

Entsprechend einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes gibt es seit 1. Jänner 2025 keine Verdachtsflächen mehr. Die auf dem Altlastenportal bis Ende 2024 verfügbare Abfrage zum Verdachtsflächenkataster steht nicht mehr zur Verfügung.

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

Für das gegenständliche Grundstück liegt keine entsprechenden Veröffentlichungen vor.

Eine Bodenuntersuchung ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens, es wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dennoch wertmindernde Boden- bzw. Untergrundbeschaffenheit vorhanden sein können. Das Gutachten wird der Prämisse unterstellt, dass keine Kontamination vorliegt. Die Verifizierung der Prämisse bedarf einer Bodenuntersuchung durch Sonderfachleute. Wird nachträglich festgestellt, dass die Immobilie oder ein benachbartes Grundstück in einer Weise genutzt wurde oder wird, die zu einer Kontaminierung führen würde, könnte dies den ausgewiesenen Wert beeinflussen.

Selbiges gilt auch für die Baustoffen und Materialien die bei den Baulichkeiten verwendet wurden: Es wird von der Prämisse ausgegangen, dass keine gesundheitsgefährdenden Stoffe eingesetzt wurden bzw. nur solche Materialien vorhanden sind, die im Falle eines Abbruchs die Entsorgung auf einer Baurestmassendeponie zulassen.

2.3.6 Lärmbelästigung

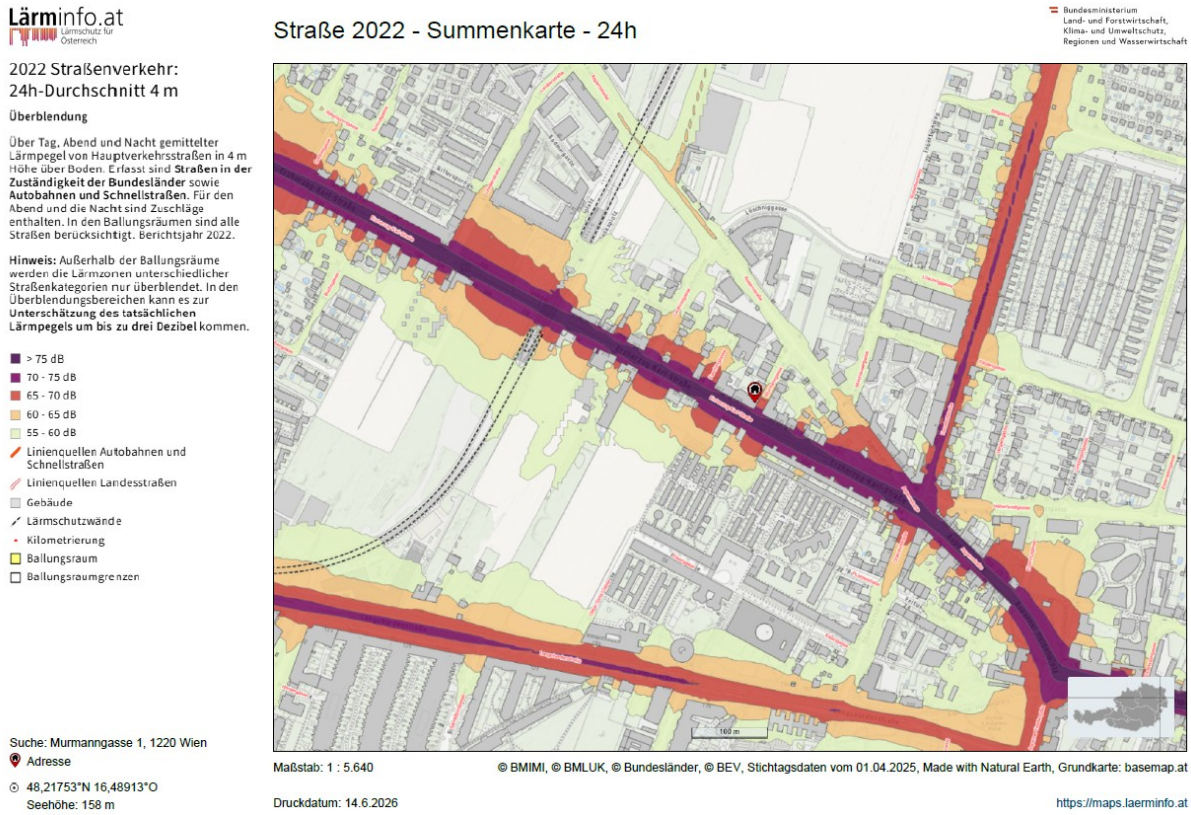


Abbildung 8: Straßenlärm *Quelle: laerminfo.at*

In der obigen Grafik ist der Tag-Abend-Nacht-Lärmpegel von hochrangigen Straßen in der Zuständigkeit der Bundesländer sowie von Landesstraßen in 4 m Höhe über dem Boden dargestellt. Es werden dabei Lärmpegel von bis zu 75 dB ausgewiesen. Entlang der Erzherzog-Karl-Straße werden punktuell auch Pegel von über 75 dB erreicht. Im Bereich der Einmündung der Murmanngasse treten noch Belastungen von bis zu 75 dB auf. Entlang des Gebäudes nehmen die Lärmbelastungen jedoch rasch ab und erreichen überwiegend Werte von bis zu 70 dB bzw. im weiteren Verlauf von bis zu 60 dB.

Die nachfolgende Grafik stellt den Tag-Abend-Nacht-Lärmpegel von Haupteisenbahnstrecken und Straßenbahnen dar. Daraus ist zu entnehmen, dass keine erhöhte Lärmbelastung durch Schienenverkehr gegeben ist.

Anzumerken ist, dass die in den Lärmkarten ausgewiesenen Beeinträchtigungen nicht exakt zutreffen müssen, es handelt sich hierbei nur um einen groben Überblick.



Abbildung 9: Schienenlärm *Quelle: laerminfo.at*

2.3.7 Senderkataster

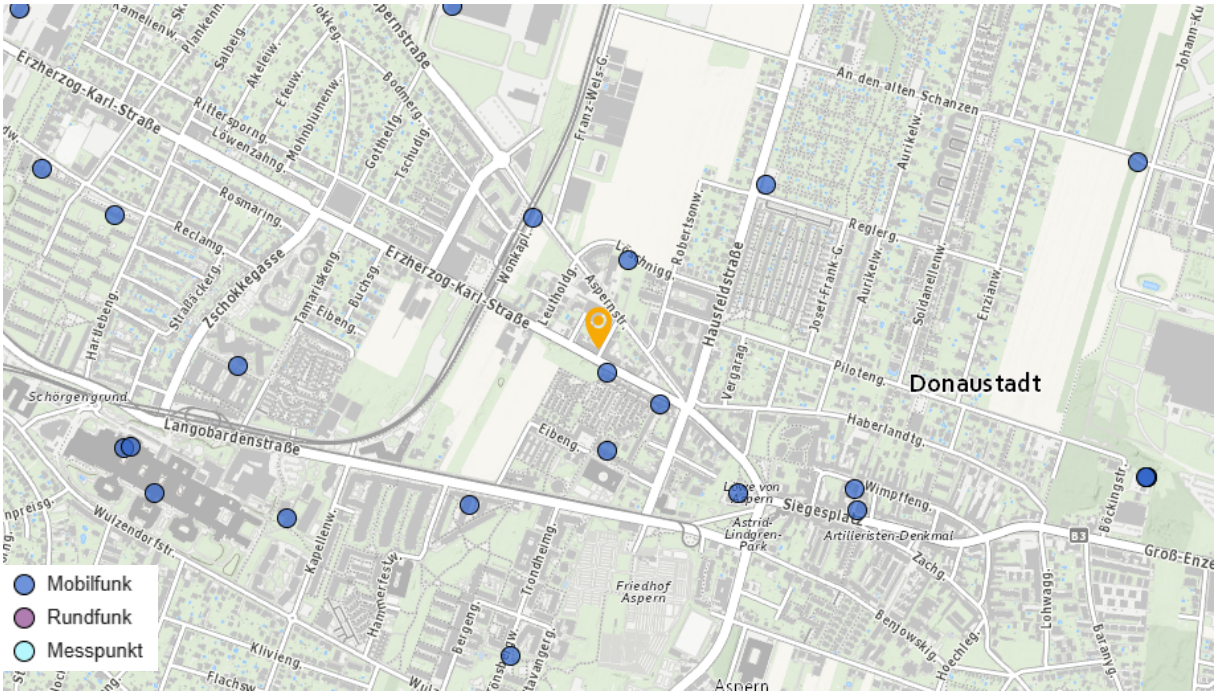


Abbildung 10: Senderkataster *Quelle: senderkataster.at*

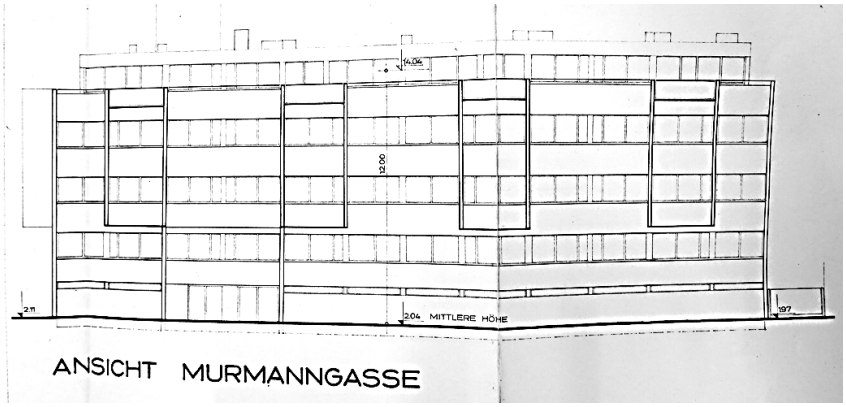
2.4 BESCHREIBUNG DES GEBÄUDES UND DER AUSSENANLAGEN

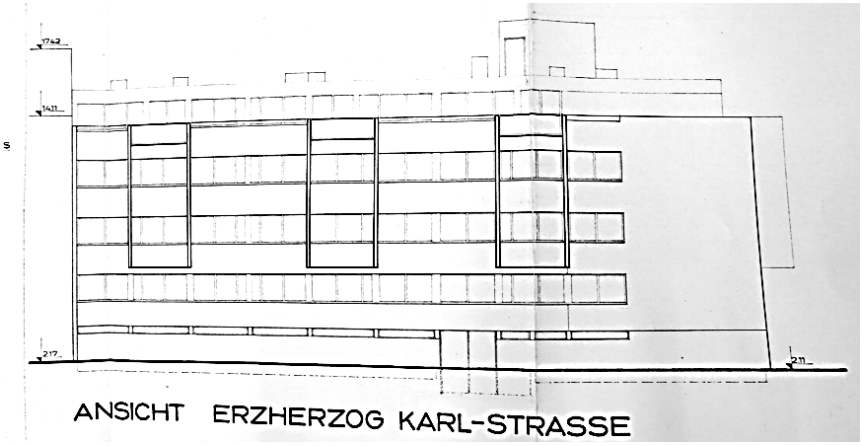
Die Bebauung besteht aus einem im Jahr 1981 fertiggestellten Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 32 Wohnungen sowie 21 KFZ-Stellplätzen. Das Gebäude wurde an der Ecke Erzherzog-Karl-Straße/Murmanngasse errichtet. Die Erschließung erfolgt von der Murmanngasse aus. Vom Straßenniveau führt eine Treppenanlage zum Eingangsbereich, der auf Ebene des teilweise aus dem Gelände ragenden Untergeschoßes angeordnet ist.

Die insgesamt 32 Wohnungen verteilen sich auf das Erdgeschoß (9 Stück), das 1. Obergeschoß (9 Stück), das 2. Obergeschoß (8 Stück) und das zurückversetzte 3. Obergeschoß (6 Stück). Im Untergeschoß sind neben der Garage und den Einlagerungsräumen auch ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum, ein Traforaum und der Zählerraum angeordnet. Weitere Allgemeinräume (u.a. Heizraum) befinden sich im 3. Obergeschoß. Der Innenhofbereich ist begrünt.









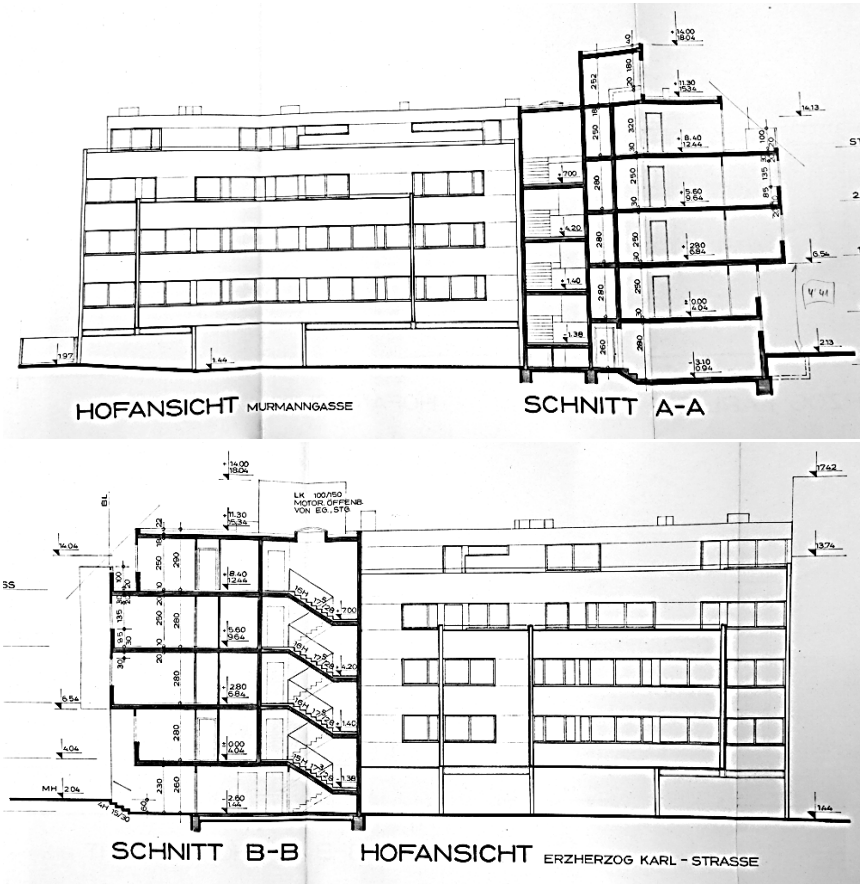


Abbildung 11: Auszüge Einreichplan, bewilligt am 28.02.1977 *Quelle: Bauakt MA37*

2.4.1 Bewilligungsstand

Aus dem Bauakt konnten folgende objektrelevante Informationen entnommen werden:

Datum	Art	Inhalt
26.09.2003	Bescheid	Kenntnisnahme unwesentliche Änderungen an Personenaufzug Nr. 19992
11.03.1982	Bescheid	Benützungsbewilligung Personenaufzug Nr. 19992
30.11.1981	Bescheid	Benützungsbewilligung Kleinwohnungshaus
01.10.1981	Bescheid	Baubewilligung Personenaufzug Nr. 19992
09.07.1981	Bescheid	Bewilligung Abweichungen von der Baubewilligung
28.02.1977	Bescheid	Baubewilligung für die Errichtung eines Kleinwohnungshauses

Die Wohnhausanlage wurde im Jahr 1977 baubewilligt und im Jahr 1981 fertiggestellt. Die Fertigstellung des Personenaufzuges erfolgte im Jahr 1982.

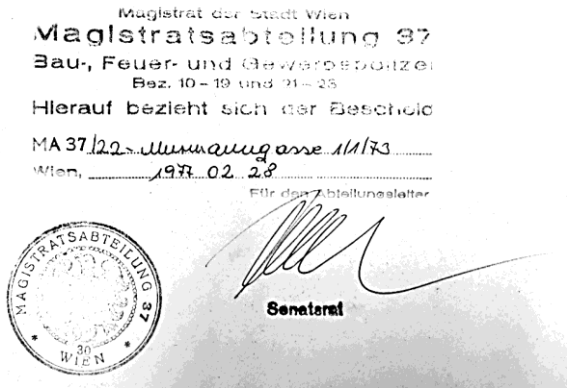


Abbildung 12: Genehmigungsvermerk auf Einreichplan *Quelle: Bauakt MA37*

Vier Erker des Gebäudes entlang der Murmanngasse sowie drei Erker entlang der Erzherzog-Karl-Straße ragen über die Grundgrenze in den öffentlichen Grund. Die entsprechende Bewilligung wurde mit Baubescheid vom 28.02.1977 erteilt:

Unter einem wird dem Bauwerber gemäß § 1 Abs. 1 des Gebrauchsabgebegesetzes 1966 vom 8. Juli 1966, LGBl. für Wien Nr. 20/1966, in der geltenden Fassung, die Erlaubnis erteilt, den öffentlichen Gemeindegrund - und den darüber - befindlichen Luftraum in Front Erzherzog Karl-Straße durch drei und in Front Murmanngasse durch vier Erker über zwei Geschoße mit Terrasse im nächsten Geschoß je 3,44 m lang , 1,40 m Vorsprung, sowie in der Erzherzog Karl-Straße durch einen Privatkanal mit zehn Kanalschächten, von Lavater Straße bis zur Liegenschaft Murmanngasse 1 reichend, benützen zu dürfen. Gleichzeitig wird gemäß § 82 Abs. 1 der Straßenverkehrsordnung 1960 vom 6. Juli 1960, BGBl. Nr. 159/1960 die Bewilligung zur Benützung der Straße bzw. des darüber befindlichen, für die Sicherheit des Straßenverkehrs in Betracht kommenden Luftraumes für die oben angeführten näher bezeichneten Gegenstände erteilt und zwar: für die Erker.

Abbildung 13: Auszug Baubewilligung vom 28.02.1977 *Quelle: Bauakt MA37*

2.4.2 Konstruktion und Ausstattung

Baujahr:	um 1981
Geschoße:	KG, EG, 1.-3.OG
Bauweise:	Massivbauweise
Dach:	Flachdach
Außenwände:	Durisol
Decken:	Stahlbetondecken
Fassade:	VWS-Fassade, verputzt und gemalt
Aufzug:	vorhanden, 320 kg bzw. max. 4 Personen

Fenster:	Isolierglasfenster in Drehkippausführung mit weißer Innenansicht und dunkler Außenansicht
Stiegenhaus:	gegenläufige Massivtreppen mit Zwischenpodest; geschliffener Betonwerkstein
Eingang:	zweiflügelige Aluminiumtüre mit Glaseinsatz
Heizung:	Gaskessel aus dem Jahr 2001
Stellplätze:	vorhanden – Tiefgarage mit 21 KFZ-Abstellplätzen

2.4.3 Bau- und Erhaltungszustand

Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes ist insgesamt als durchschnittlich zu beurteilen. Die Gebäudehülle wurde augenscheinlich saniert und befindet sich in einem guten Zustand. Die Allgemeinbereiche vermitteln einen funktionalen und gepflegten, jedoch nicht mehr zeitgemäßen Eindruck und weisen alters- und nutzungsbedingte Abnutzungserscheinungen auf. Der Personenaufzug wurde augenscheinlich teilmodernisiert. Ein überdurchschnittlicher Instandhaltungsbedarf war im Rahmen der Befundaufnahme nicht erkennbar. Hinsichtlich geplanter Maßnahmen und sonstiger liegenschaftsbezogener Themen wird auf das Protokoll der letzten Eigentümerversammlung verwiesen (siehe Anhang Punkt 5.4).

2.5 BESCHREIBUNG DER WOHNUNG W 24

Bei der bewertungsgegenständlichen Wohnung W 24 handelt es sich um eine im 2. Obergeschoß situierten Dreizimmerwohnung. Alle Räume mit Ausnahme eines als Abstellraum bezeichneten Raumes, der von Zimmer 3 aus begehbar ist und derzeit als Schrankraum genutzt wird, sind über den Vorraum bzw. den anschließenden Flur erschlossen. Zusätzlich besteht eine Verbindungstüre zwischen Zimmer 1 und der Küche. Terrassen, Balkone oder sonstige Außenflächen sind der Wohnung nicht zugeordnet. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung mittels Radiatoren. Die Wohnung ist einseitig nach Südwesten zur Erzherzog-Karl-Straße orientiert, wodurch keine Querlüftungsmöglichkeit besteht. Eine Klimaanlage ist nicht vorhanden. Zur Beschattung dienen außenliegende Rollläden mit Gurtzugbedienung sowie innenliegende Jalousien.

Die Wohnung weist folgende Räume auf:

- einen Vorraum
- einen Flur
- eine Küche
- ein Badezimmer
- ein WC
- drei Zimmer
- zwei Abstellräume

2.5.1 Nutzfläche und Grundriss

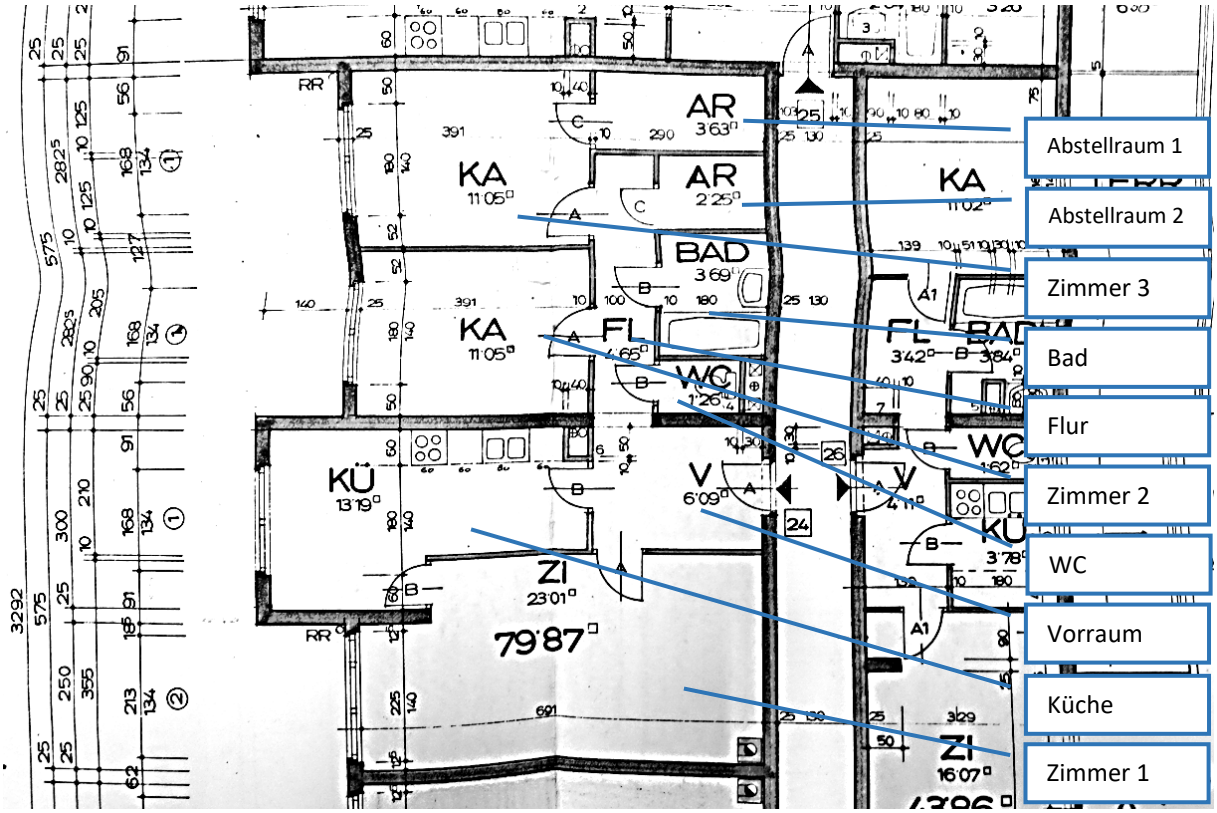


Abbildung 14: Auszug Einreichplan für bauliche Abänderungen, bew. 09.07.1981 *Quelle: Bauakt MA37*

Augenscheinliche Abweichungen vom baubehördlichen Konsens konnten im Rahmen der Befundaufnahme nicht festgestellt werden.

Gemäß zuvor dargestellten Einreichplan weist die Wohnung folgende Fläche auf:

Geschoß	Raum	Wohnnutzfläche in m²
2.Obergeschoß	Vorraum	6,09
	Flur	4,65
	Küche	13,19
	Zimmer 1	23,01
	Zimmer 2	11,05
	Zimmer 3	11,05
	Abstellraum 1	3,63
	Abstellraum 2	2,25
	Bad	3,69
	WC	1,26
Gesamt		**79,87**

Es wird darauf hingewiesen, dass die Einheit bei der Befundaufnahme nicht vermessen wurde.

Gemäß Nutzwertfestsetzung (TZ 4075/1985) bzw. Nutzwertgutachten (TZ 4728/2011) beläuft sich die Wohnnutzfläche auf 79,72 m² - es wird in weiterer Folge bei der Bewertung von dieser Fläche ausgegangen.

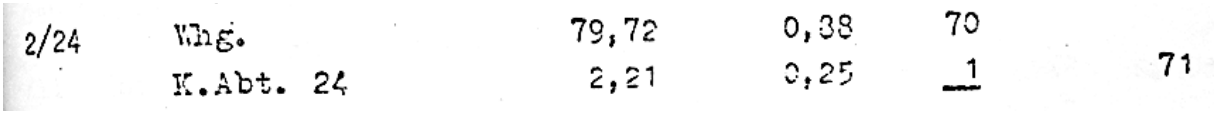


Abbildung 15: Auszug Nutzwertgutachten – TZ 4075/1985 *Quelle: Grundbuch Floridsdorf*

2.5.2 Bau- und Erhaltungszustand

Der Erhaltungszustand der Wohnung ist insgesamt als mäßig zu beurteilen. Einzelne Räume, insbesondere das Badezimmer, befinden sich in einem unterdurchschnittlichen Zustand. Es bestehen alters- und nutzungsbedingte Abnutzungserscheinungen. Einzelne Bauteile und Oberflächen, insbesondere Fenster, Türzargen, Türblätter sowie der Heizkörper im Badezimmer, weisen Gebrauchsspuren bzw. Korrosionserscheinungen auf. Insgesamt vermittelt die Wohnung einen funktionalen, jedoch optisch verbrauchten Eindruck.

Hervorzuheben sind leichte Schimmelbildungen im Bereich des Küchenfensters, kochbedingte Ablagerungen an der Paneeldecke der Küche sowie eine zum Zeitpunkt der Befundaufnahme wahrnehmbare Geruchsbelastung. Die Küchenzeile befindet sich in einem gebrauchten Zustand. Der Fliesenbelag der Küche entspricht hinsichtlich Gestaltung und Ausführung nicht mehr heutigen Wohnstandards.

Das WC befindet sich in einem veralteten Ausstattungszustand mit Stand-WC, älteren Wand- und Bodenfliesen sowie Holzdecke. Die Ausstattung des Badezimmers ist ebenfalls überaltert. Eine mechanische Entlüftung ist nicht vorhanden. Darüber hinaus fehlt die Bekleidung der abgehängten Decke. Putzschäden sowie lokale Schimmelbildungen im Deckenbereich sind erkennbar.

Bei den Laminatböden sind teilweise Fugen- bzw. Spaltenbildungen erkennbar. An mehreren Wand- und Deckenflächen sowie an einzelnen Bauteilen sind Bohrlöcher, kleinere Beschädigungen und Gebrauchsspuren vorhanden.

Ein aktueller Elektrobefund liegt nicht vor. Im Elektroverteiler ist ein Fehlerstromschutzschalter mit einem Auslösestrom von 100 mA installiert. Nach den geltenden elektrotechnischen Bestimmungen wären für Stromkreise mit Sanitärräumen Fehlerstromschutzschalter mit einem Auslösestrom von maximal 30 mA erforderlich. Die elektrische Anlage entspricht hinsichtlich des vorhandenen Fehlerstromschutzschalters nicht dem heutigen Stand der Technik. Eine weitergehende elektrotechnische Überprüfung wurde im Rahmen der Befundaufnahme nicht vorgenommen.

Nachfolgend werden die Räume einzeln beschrieben und mit Fotos dargestellt.

2.5.3 Vorraum und Flur

Bodenbelag:	Laminat
Fenster:	n.v.
Türen:	Holz-Eingangstür in Stahlzarge mit Zusatzschloss
Wandbelag:	verputzt und gemalt
Deckenbelag:	verputzt und gemalt
Ausstattung:	Türsprechanlage
Zustand:	durchschnittlich





2.5.4 WC

Bodenbelag:	keramischer Fliesenbelag
Fenster:	n.v.
Türen:	dunkelbraun beschichtete Holztürblatt in Stahlzarge
Wandbelag:	vollständig verfliest
Deckenbelag:	Holzdecke in Nut- und Federausführung
Ausstattung:	Stand-WC, Lüftung
Zustand:	durchschnittlich bis mäßig



2.5.5 Bad

Bodenbelag:	keramischer Fliesenbelag
Fenster:	n.v.
Türen:	dunkelbraun beschichtete Holztürblatt in Stahlzarge
Wandbelag:	teilweise verfliest (im Bereich der Badewanne), Restfläche verputzt u. gemalt
Deckenbelag:	fehlend; sichtbare Holzunterkonstruktion einer abgehängten Decke
Ausstattung:	Waschbecken; Badewanne; natürliche Schachtentlüftung über ein verstellbares Lüftungsgitter
Zustand:	unterdurchschnittlich





2.5.6 Küche

Bodenbelag:	keramischer Fliesenbelag
Fenster:	1 Stück zweiflügeliges Drehkippfenster mit Isolierverglasung, Innenjalousie und außenliegendem Rollladen
Türen:	fehlendes Türblatt, Stahlzarge bzw. dunkelbraun beschichtete Holztürblatt (ohne Beschlag) in Stahlzargen
Wandbelag:	verputzt und gemalt; Fliesenspiegel bei Küchenzeile
Deckenbelag:	Paneeldecke
Ausstattung:	Küchenzeile mit Küchengeräten, Abwasch und Waschmaschine
Zustand:	mäßig





2.5.7 Zimmer 1

Bodenbelag:	Laminat
Fenster:	1 Stück zweiflügeliges Drehkippfenster mit Isolierverglasung, Innenjalousie und außenliegendem Rollladen
Türen:	fehlendes Türblatt, Stahlzarge
Wandbelag:	verputzt und gemalt
Deckenbelag:	verputzt/tapeziert und gemalt
Zustand:	durchschnittlich



2.5.8 Zimmer 2

Bodenbelag:	Teppichboden
Fenster:	1 Stück zweiflügeliges Drehkippfenster mit Isolierverglasung, Innenjalousie und außenliegendem Rollladen
Türen:	dunkelbraun beschichtete Holztürblatt in Stahlzarge
Wandbelag:	verputzt und gemalt
Deckenbelag:	verputzt und gemalt
Zustand:	mäßig



2.5.9 Zimmer 3

Bodenbelag:	Laminat
Fenster:	1 Stück zweiflügeliges Drehkippfenster mit Isolierverglasung, Innenjalousie und außenliegendem Rollladen
Türen:	dunkelbraun beschichtete Holztürblatt in Stahlzarge
Wandbelag:	verputzt und gemalt
Deckenbelag:	verputzt und gemalt
Zustand:	durchschnittlich



2.5.10 Abstellraum 1 (Schrankraum)

Bodenbelag:	Laminat
Fenster:	n.v.
Türen:	fehlendes Türblatt, Stahlzarge
Wandbelag:	Tapeten
Deckenbelag:	verputzt und gemalt
Zustand:	durchschnittlich bis mäßig



2.5.11 Abstellraum 2

Bodenbelag:	Laminat
Fenster:	n.v.
Türen:	dunkelbraun beschichtete Holztürblatt in Stahlzarge
Wandbelag:	Tapeten
Deckenbelag:	verputzt und gemalt
Zustand:	durchschnittlich bis mäßig



2.5.12 Außenflächen

Die Wohnung verfügt über keine Außenflächen.

2.5.13 Kellerabteil

Der Wohnung ist gemäß Nutzwertgutachten das Kellerabteil 24 mit einer Fläche von 2,21 m² als Zubehör-Wohnungseigentum zugeordnet.



2.6 ENERGIEAUSWEIS

Seitens der zuständigen Hausverwaltung wurde ein Energieausweis vom 14.03.2017 (Gültigkeitsdatum bis 13.03.2027) übermittelt:



Energieausweis für Wohngebäude

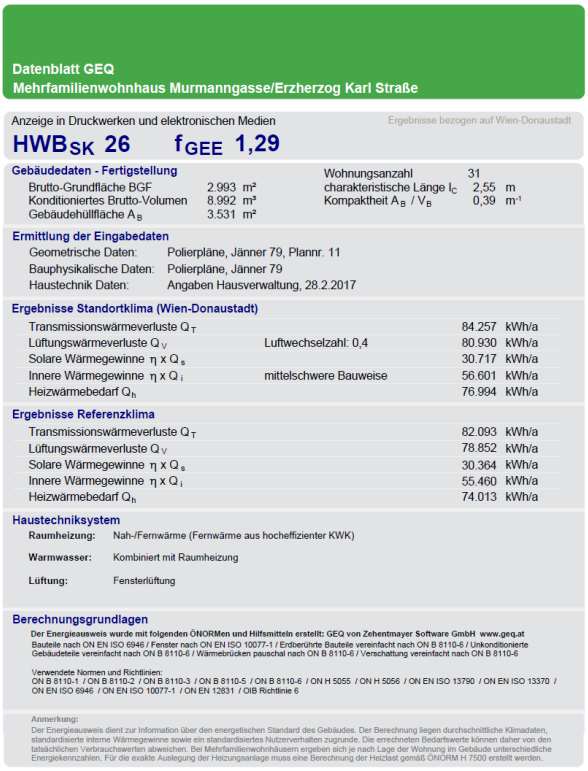
OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

BEZEICHNUNG	Mehrfamilienwohnhaus Murmanngasse/Erzherzog Karl Straße		
Gebäude(-teil)		Baujahr	1981
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	
Straße	Murmanngasse 1/Erzherzog Karl Straße 739	Katastralgemeinde	Aspern
PLZ/Ort	1220 Wien-Donaustadt	KG-Nr.	1651
Grundstücksnr.	542/83	Seehöhe	160 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR

	$HWB_{Ref,SK}$	PEB_{SK}	$CO2_{SK}$	f_{GEE}
A++			A++	
A+				
A				
B	B	B		
C				C
D				
E				
F				
G				

GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at — v2017.021203 REPEA15 o1517 - Wien — Projektnr. 412 — 14.03.2017 — Bearbeiter Ing. Böheim — Seite 1



Datenblatt GEQ
Mehrfamilienwohnhaus Murmanngasse/Erzherzog Karl Straße

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien — Ergebnisse bezogen auf Wien-Donaustadt

HWB_{SK} 26 **f_{GEE} 1,29**

Gebäudedaten - Fertigstellung

Brutto-Grundfläche BGF	2.993	m²	Wohnungsanzahl	31	
Konditioniertes Brutto-Volumen	8.992	m³	charakteristische Länge l_C	2,55	m
Gebäudehüllfläche A_B	3.531	m²	Kompaktheit A_B / V_B	0,39	m^{-1}

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:	Polierpläne, Jänner 79, Plannr. 11
Bauphysikalische Daten:	Polierpläne, Jänner 79
Haustechnik Daten:	Angaben Hausverwaltung, 28.2.2017

Ergebnisse Standortklima (Wien-Donaustadt)

Transmissionswärmeverluste Q_T		84.257	kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q_V	Luftwechselzahl: 0,4	80.930	kWh/a
Solare Wärmegewinne $\eta \times Q_s$		30.717	kWh/a
Innere Wärmegewinne $\eta \times Q_i$	mittelschwere Bauweise	56.601	kWh/a
Heizwärmebedarf Q_h		76.994	kWh/a

Ergebnisse Referenzklima

Transmissionswärmeverluste Q_T	82.093	kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q_V	78.852	kWh/a
Solare Wärmegewinne $\eta \times Q_s$	30.364	kWh/a
Innere Wärmegewinne $\eta \times Q_i$	55.460	kWh/a
Heizwärmebedarf Q_h	74.013	kWh/a

Haustechniksystem

Raumheizung:	Nah-/Fernwärme (Fernwärme aus hocheffizienter KWK)
Warmwasser:	Kombiniert mit Raumheizung
Lüftung:	Fensterlüftung

Berechnungsgrundlagen

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at
Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6

Verwendete Normen und Richtlinien:
ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6 / ON H 5055 / ON H 5056 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / ON EN 12831 / OIB Richtlinie 6

Anmerkung:
Der Energieausweis dient zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Der Berechnung liegen durchschnittliche Klimadaten, standardisierte interne Wärmegewinne sowie ein standardisiertes Nutzerverhalten zugrunde. Die errechneten Bedarfswerte können daher von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen. Bei Mehrfamilienwohnhäusern ergeben sich je nach Lage der Wohnung im Gebäude unterschiedliche Energiekennzahlen. Für die exakte Auslegung der Heizungsanlage muss eine Berechnung der Heizlast gemäß ÖNORM H 7500 erstellt werden.

Abbildung 16: Auszüge Energieausweis vom 14.03.2017 *Quelle: Gebäudeverwaltung Nemeth*

2.7 MONATSVORSCHREIBUNG; REPARATURRÜCKLAGE

Seitens der Hausverwaltung wurde folgende aktuelle Wohnbeitragsvorschreibung übermittelt:

Murmanngasse 1/24
1220 Wien

RgNr: 007702400126
Rg-Datum: 01.01.2026

Vorschreibung für Januar bis Dezember 2026
Namens der Eigentümer 1220 Wien, Murmanngasse 1/ Top 24, UID: ATU59105104

Sehr geehrte Damen und Herren !

Wir dürfen Ihnen hiermit Ihre monatlichen Akonto-Zahlungen für den oben angegebenen Zeitraum, wie folgt, bekannt geben:

			Betrag
Betriebskosten		10 % USt	196,85
Heizkosten		20 % USt	67,32
Warmwasser		10 % USt	22,44
Rücklage		0 % USt	33,65
Darlehen		0 % USt	148,83
Summe netto			469,09
	10% UST von	219,29	21,93
	20% UST von	67,32	13,46
Monatliche Vorschreibung		EUR	504,48

Abbildung 17: Auszug Vorschreibung ab 01/2026 *Quelle: Gebäudeverwaltung Nemeth*

Die Rücklagenabrechnung für das Jahr 2024 weist ein Gesamtguthaben von € 38.480,94 aus. Gemäß Mitteilung der Hausverwaltung vom 11.05.2026 beträgt der Stand der Rücklage zum Zeitpunkt der Auskunft rund € 60.000,-.

Gemäß der Vorausschau für das Jahr 2026 sind lediglich kleinere Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten mit einem Gesamtaufwand von rund € 2.000,- vorgesehen.

NI

Wien, im Februar 2025
UID ATU 59105104
Rechnungs-Nummer 2024JMurm01-0240

Einzel – und Umsatzsteuerabrechnung 2024
1220 Wien, Murmanngasse 1 / 24

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich erlaube mir Ihnen mitzuteilen, dass die Jahresabrechnung für oben genannten Zeitraum, Ihr Objekt betreffend, fertig gestellt ist, Sie erhalten diese in der Beilage.

Die ausgewiesenen Salden (Betriebskosten, Darlehen etc.) werden in das nächste Jahr übertragen. Die Garagen-Einnahmen werden den negativen Betriebskosten zugerechnet und verringern somit den Negativ-Saldo auf € 8.889,65. Die Heizkosten werden abgerechnet.

Die Rücklagen-Abrechnung ergibt ein Gesamtguthaben von

€ 38.480,94

und wird in das nächste Jahr übertragen.

Abbildung 18: Auszug Rücklagenabrechnung 2024 *Quelle: Gebäudeverwaltung Nemeth*

2.8 BESTANDSRECHTE; SONSTIGE VERTRÄGE; RECHTE DRITTER

Die Einheit wird eigengenutzt. Über etwaige Bestands- und Nutzungsrechte liegen keine Informationen vor.

3 GUTACHTEN

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund enthaltender Feststellungen sowie aller sonstigen wertbeeinflussender Merkmale und Voraussetzungen.

3.1 BEWERTUNGSMETHODE

3.1.1 Definition

Auftragsgemäß wird der Verkehrswert der Liegenschaft ermittelt. Der Verkehrswert ist gemäß § 2 LBG (Liegenschaftsbewertungsgesetz) wie folgt definiert:

§ 2 (2) LBG: *Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.*

§ 3 (3) LBG: *Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.*

Der ermittelte Verkehrswert entspricht dem Marktwert. Dieser ist gemäß den Europäischen Bewertungsstandards der TEGoVA (The European Group of Valuers) und vom IVSV (International Valuation Standards Comittee) wie folgt definiert:

„Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenen Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt."

Im § 3 (1) LBG ist als allgemeine Regel für die Bewertung normiert, dass jene Wertermittlungsverfahren anzuwenden sind, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht. Gemäß § 7 LBG bleibt die Wahl des Wertermittlungsverfahrens oder allenfalls die Kombination von solchen dem Sachverständigen überlassen, wobei auf den Stand der Wissenschaft Bedacht zu nehmen ist:

§ 7 (1) LBG: *Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.*

§7 (2) LBG: *Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden (§ 3 Abs. 2), so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.*

3.1.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Für die Bewertung der gegenständlichen, bestandfreien Wohnung wird das Vergleichswertverfahren herangezogen.

Bestandfreie Wohnungen bilden ein regelmäßig gehandeltes Marktsegment. Als potenzielle Erwerber kommen sowohl Eigennutzer als auch Anleger mit Vermietungsabsicht in Betracht. Für derartige Wohnungen liegen am Immobilienmarkt in ausreichendem Umfang Kaufpreise vergleichbarer Objekte vor, sodass der Verkehrswert gemäß § 2 LBG aus tatsächlich realisierten Kaufpreisen vergleichbarer Wohnungen abgeleitet werden kann.

3.1.3 Vergleichswertverfahren

§ 4 (1) LBG: *Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.*

§4 (2) LBG: *Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.*

§4 (3) LBG: *Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.*

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist das Vorliegen einer ausreichenden Anzahl geeigneter Vergleichsobjekte mit tatsächlich realisierten Kaufpreisen. Vergleichsobjekte sind solche, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale weitgehend mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen.

Bei der Wertermittlung sind nur Kaufpreise zu berücksichtigen, die in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag sowie in räumlicher Nähe zum Bewertungsobjekt erzielt wurden. Kaufpreise, die aufgrund ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse zustande gekommen sind, bleiben unberücksichtigt.

3.2 WERTWERMITTLUNG MITTELS VERGLEICHSWERTVERFAHREN

3.2.1 Bewertungsparameter

Lagebeurteilung:	durchschnittliche Lage innerhalb des 22.Bezirks
Wohnnutzfläche:	79,72 m²
Freiflächen:	nicht vorhanden
Stockwerk:	2. OG
Ausrichtung:	Südwest-orientiert (stark befahrene Hauptverkehrsachse)
Räume:	Vorraum/Flur, 3 Zimmer, Küche, Badezimmer, WC, 2 Abstellräume
Grundrissgestaltung:	teilweise nicht mehr zeitgemäß, jedoch insgesamt funktional
Erhaltungszustand:	mäßig
Zubehör:	Kellerabteil

3.2.2 Vergleichspreise

In der bewertungsgegenständlichen Wohnhausanlage wurden folgende Vergleichstransaktionen festgestellt. Weitere Vergleichstransaktionen von Wohnungen in Gebäuden ähnlichen Baualters (1970-1990) im näheren bzw. weiteren Umfeld waren nicht verfügbar bzw. konnten nicht erhoben werden.

lfd.Nr.	KV-Datum	PLZ	Adresse	Top	Stockwerk	WNFl.	Terrasse	gewicht. Fläche		Kaufpreis
1	14.07.2022	1220	Murmanngasse 1-3	16	1.OG	79,72 m²		79,72 m²	€	320 000,00
2	03.08.2023	1220	Murmanngasse 1-3	27	3.OG	59,60 m²	31,88 m²	67,57 m²	€	279 000,00
3	08.01.2026	1220	Murmanngasse 1-3	14	1.OG	79,72 m²		79,72 m²	€	254 000,00
4	10.08.2020	1220	Murmanngasse 1-3	17	1.OG	75,31 m²		75,31 m²	€	212 000,00
5	10.08.2020	1220	Murmanngasse 1-3	23	2.OG	91,09 m²		91,09 m²	€	230 000,00

Um eine bessere Vergleichbarkeit zu erzielen werden die Transaktionen angepasst.

3.2.3 Gewichtete Fläche

Zur Herstellung der Vergleichbarkeit der Kaufpreise werden neben der Wohnnutzfläche auch Außenflächen (z. B. Balkone, Terrassen oder Gärten) berücksichtigt, jedoch nur anteilig. Lediglich die Vergleichswohnung mit der laufenden Nummer 2 verfügt über eine Außenfläche (Terrasse). Die Terrassenfläche wird mit 25 % ihrer tatsächlichen Fläche berücksichtigt und der Wohnnutzfläche zugerechnet.

3.2.4 Zeitliche Anpassung

Aus den Wiener Wohnungsmarktberichten der BUWOG Group sowie von EHL (Ausgaben 2019–2026) lässt sich für gebrauchte Eigentumswohnungen im 22. Wiener Gemeindebezirk folgende Preisentwicklung ableiten.

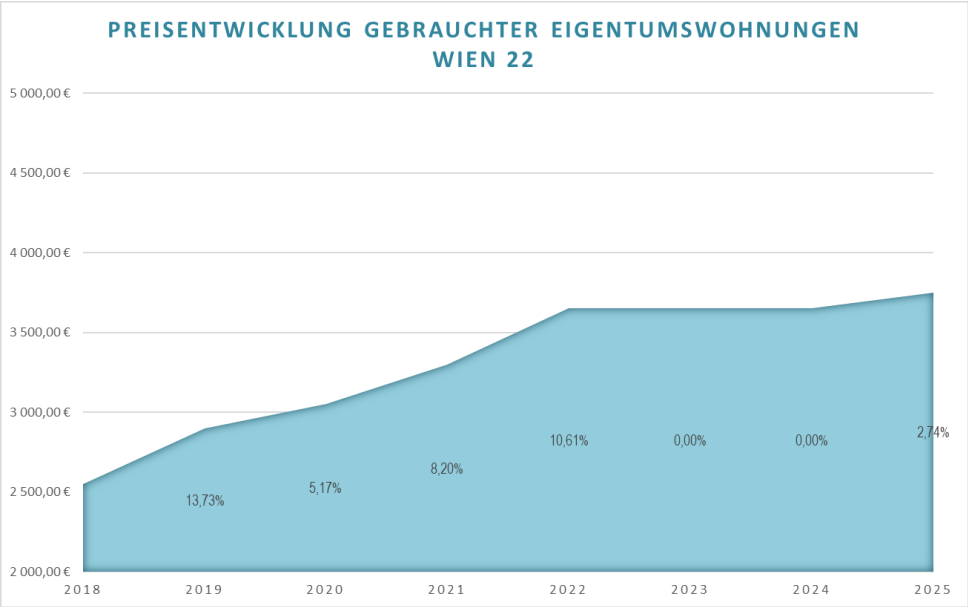


Abbildung 19: Preisentwicklung ETW *Quelle: eigene Darstellung, Daten vom Wiener Wohnungsmarktberichten*

Wie aus der Darstellung ersichtlich ist, zeigt sich nach den deutlichen Preissteigerungen bis zum Jahr 2022 seither eine weitgehend stagnierende Marktentwicklung.

Auf Grundlage der dargestellten Preisentwicklung ergeben sich für die erhobenen Kaufpreise folgende zeitliche Anpassungsfaktoren:

KV-Jahr	Anpassung
2020	22,95%
2021	13,64%
2022	2,74%
2023	2,74%
2024	2,74%
2025	0,00%

3.2.5 Lageanpassung innerhalb der Wohnhausanlage

Je nach Ausrichtung der Wohnung bestehen innerhalb der Wohnhausanlage deutlich unterschiedliche Lärmbelastungen. Gemäß Lärmkarte werden entlang der Erzherzog-Karl-Straße Straßenverkehrslärmimmissionen von rund 75 dB, punktuell auch darüber, ausgewiesen. Im Bereich der Murmanngasse liegen die Belastungen bereits deutlich niedriger. Bei Innenhoflage besteht keine überdurchschnittliche Lärmbelastung. Entsprechend werden nachstehende Lageanpassungen vorgenommen:

Ausrichtung	Anpassung
Erzherzog-Karl-Str.	0,0%
Erzherzog-Karl-Str./Innenhof	-5,0%
Murmanngasse	-5,0%
Murmanngasse/Innenhof	-7,5%

3.2.6 Eliminierung von Ausreißern

Die angepassten Werte werden im Hinblick auf mögliche Ausreißer anhand der einfachen Standardabweichung überprüft. Als Schwellenwerte dienen der Mittelwert zuzüglich bzw. abzüglich der einfachen Standardabweichung. Werte außerhalb dieses Intervalls werden als statistische Ausreißer betrachtet und in der weiteren Auswertung nicht berücksichtigt. Da die Wohnung mit der laufenden Nummer 1 außerhalb dieses Intervalls liegt, wird diese in der weiteren Berechnung nicht berücksichtigt.

3.2.7 Ableitung des Vergleichswertes

Unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten Anpassungen wird aus den verbleibenden angepassten Vergleichspreisen der Mittelwert gebildet. Daraus ergibt sich für das Bewertungsobjekt folgender Vergleichswert:

lfd.Nr.	KV-Datum	gewicht. Fläche	Ausrichtung	Kaufpreis	Kaufpreis/m² gew. Fläche	Anpassung KV-Zeitpunkt	zeitlich angepasst	lagespezif. Anpassung	angepasste Werte	bereinigte Werte
1	14.07.2022	79,72 m²	Erzherzog-Karl-Str.	€ 320 000,00	€ 4 014,05	2,74%	€ 4 124,03	0,00%	~~€ 4 124,03~~	
2	03.08.2023	67,57 m²	Murmanngasse/Innenhof	€ 279 000,00	€ 4 129,05	2,74%	€ 4 242,19	-7,50%	€ 3 924,02	€ 3 924,02
3	08.01.2026	79,72 m²	Murmanngasse	€ 254 000,00	€ 3 186,15	0,00%	€ 3 186,15	-5,00%	€ 3 026,84	€ 3 026,84
4	10.08.2020	75,31 m²	Erzherzog-Karl-Str./Innenhof	€ 212 000,00	€ 2 815,03	22,95%	€ 3 461,08	-5,00%	€ 3 288,03	€ 3 288,03
5	10.08.2020	91,09 m²	überwiegend Erzherzog-Karl-Str.	€ 230 000,00	€ 2 524,98	22,95%	€ 3 104,46	0,00%	€ 3 104,46	€ 3 104,46
Median									€ 3 288	€ 3 196
Arithmetisches Mittel									€ 3 493	€ 3 336
Arithmetisches Mittel, ger.										**€ 3 340**

Standardabweichung	498,5642	407,1291
Varianzkoeffizient	0,14271	0,12205
Intervallgrenze oben	3992,04	
Intervallgrenze unten	2994,91	

Die Auswertung ergibt somit einen Vergleichswert von gerundet € 3.340,- pro m² gewichteter Fläche.

Eine gesonderte Berücksichtigung der Kellerabteile war nicht erforderlich, da sowohl das Bewertungsobjekt als auch sämtliche Vergleichsobjekte über ähnlich große Kellerabteile verfügen.

3.2.8 objektspezifische Anpassung

Das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt befindet sich in einem mäßigen Erhaltungszustand. Hierfür wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung eine Zustandsanpassung in Höhe von -10 % berücksichtigt.

3.3 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Unter Zugrundelegung des Vergleichswertansatzes und der gewichteten Fläche des Bewertungsobjekts ergibt sich folgender Verkehrswert der Wohnung W 24:

Vergleichswert		3 340 €
objektspezifische Anpassung	-10%	-334 €
Vergleichswert nach objektspezifischer Anpassung		3 006 €
Fläche	79,72 m²	
Verkehrswert		239 638 €
Verkehrswert (gerundet) W 24		**240 000 €**

Es ergibt sich somit ein Verkehrswert in Höhe von gerundet € 240.000,-.

Das Kellerabteil ist im Verkehrswert berücksichtigt.

Eine Einbauküche ist vorhanden. Aufgrund des Alters und des mäßigen Erhaltungszustandes erfolgt kein gesonderter Wertansatz.

4 ZUSAMMENFASSUNG

Der Verkehrswert der Anteile B-LNR 74 und 75 (jeweils 71/4220 Anteile), verbunden mit Wohnungseigentum an W 24, der Liegenschaft EZ 191, KG 01651 Aspern, Adresse 1220 Wien, Murmanngasse 1 bis 3 ident Erzherzog-Karl-Straße 239, beträgt zum Bewertungsstichtag 21.05.2026 unter Berücksichtigung der im Befund dargestellten Umstände sowie eines bestandsfreien Zustandes gerundet:

EUR 240.000.-

(in Worten Euro zweihundertvierzigtausend)

16. Juni 2026



Der allgemein beeidete u. gerichtlich zertifizierte Sachverständige

DIPL. ING.(FH) NORBERT SUPANZ, MBA

5 ANLAGEN

5.1 FOTODOKUMENTATION

5.1.1 Außenfotos







5.1.2 Allgemeinflächen










5.1.3 Aufzug




5.2 BETRIEBSKOSTENVORSCHREIBUNG VOM 01.01.2026

Peter und Oliver NEMETH
GEBÄUDEVERWALTUNG – REALITÄTENKANZLEI OG
1090 Wien, Kolingasse 11/13
Telefon: 402 40 40, Telefax: 402 40 44
E-Mail: office@gbv-nemeth.at www.gbv-nemeth.at
Irene NEMETH - Mediatorin mit Spezialisierung auf Immobilienmediation

AGUSTIN u. ILAGAN Virgin.u.Franco

Murmanngasse 1/24
1220 Wien

Kurzzeichen: MURM01
Kunden-Nr.: 240

RgNr: 007702400126
Rg-Datum: 01.01.2026

Vorschreibung für Januar bis Dezember 2026
Namens der Eigentümer 1220 Wien, Murmanngasse 1/ Top 24, UID: ATU59105104

Sehr geehrte Damen und Herren !

Wir dürfen Ihnen hiermit Ihre monatlichen Akonto-Zahlungen für den oben angegebenen Zeitraum, wie folgt, bekannt geben:

			Betrag
Betriebskosten		10 % USt	196,85
Heizkosten		20 % USt	67,32
Warmwasser		10 % USt	22,44
Rücklage		0 % USt	33,65
Darlehen		0 % USt	148,83
Summe netto			469,09
	10% UST von	219,29	21,93
	20% UST von	67,32	13,46
Monatliche Vorschreibung		EUR	504,48

Gilt bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw. bis zum Ende des Vertragsverhältnisses.
Wir ersuchen Sie, die Betragshöhe Ihres Dauerauftrages an diese Vorschreibung anzupassen. Konto AT952011129710960520, GIBAATWWXXX lautend auf Peter und Oliver Nemeth Gebäudeverw.

Mit freundlichen Grüßen

Gebäudeverwaltung NEMETH

5.3 VORAUSSCHAU 2026

V O R S C H A U FÜR DAS JAHR 2026

1220 Wien, Murmanngasse 1

AUSGABEN	Beträge in Euro	Beträge in Euro
a) Betriebskosten		
Summe a) Betriebskosten	***70.000,00***	
b) sonstige Betriebskosten: Heizkosten		
Summe b) Heizkosten	***24.000,00***	
c) sonstige Betriebskosten: Warmwasser		
Summe c) Warmwasser	***8.000,00***	
Summe Betriebskosten		
Summe a) b c) Betriebskosten	***105.000,00***	
geplante Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten f. 2026, div. Kleinarbeiten,	***rd. 2.000,00***	
GESAMTAUSGABEN ZUMINDEST	***105.000,00***	

EINNAHMEN		
Summe Einnahmen Betriebskosten		*70.200,00*
Summe Einnahmen Reparaturrücklage		*12.000,00*
Summe Einnahmen Heizkosten		*21.600,00*
Summe Einnahmen Warmwasser		*7.200,00*
Förderdarlehen		*6.115,32*
Darlehen		*21.003,00*
Garagenmiete		*3.838,00*
GESAMTEINNAHMEN		***141.956,32***

Hinweis: Voraussichtliche Ausgaben – Einnahmen 2026, falls nicht zusätzliche, nichtvorhersehbare Arbeiten nötig werden.

Sehr geehrte EigentümerInnen,

anbei erhalten Sie **weitere Informationen zur Erhöhung der gesetzlichen Mindestrücklage ab 1. Jänner 2026** sowie zum **verpflichtend zu führenden Bauwerksbuch für bestimmte Altbauten in Wien**.

1. **Erhöhung der gesetzlichen Mindestrücklage ab 1. Jänner 2026**

Wir informieren Sie darüber, dass sich die **gesetzliche Mindestrücklage gemäß Wohnungseigentumsgesetz (WEG)** mit **1. Jänner 2026** erhöht.
Die aktuelle Mindestrücklage beträgt **€ 1,06 pro m² Nutzfläche** ab 01.01.2026 erhöht sich dieser Betrag auf **€ 1,13 pro m² Nutzfläche**.
Sofern die gesetzliche Mindestrücklage in Ihrer Liegenschaft eingehoben wird, fließt die Anpassung automatisch in die zukünftigen Vorschreibungen ein.

2. **Bauwerksbuch für Altbauten vor 1945**

Die aktuelle Gesetzesnovelle verpflichtet Eigentümerinnen und Eigentümer **sämtlicher Altbauten**, unabhängig davon, ob Umbauten oder Sanierungen geplant sind, ein **Bauwerksbuch** zu erstellen und dieses in der neuen **Bauwerksbuchdatenbank** registrieren zu lassen.
Es gelten folgende **Stichtage**:

- **Gebäude, errichtet vor dem 1.1.1919**
  Bauwerksbuch bis spätestens 31.12.2027 zu erstellen.

- **Gebäude, errichtet zwischen 1.1.1919 und 1.1.1945**:
  Bauwerksbuch bis spätestens 31.12.2030 zu erstellen.

Wir holen derzeit entsprechende **Angebote** für die Erstellung und die laufende Führung des Bauwerksbuches ein und veranlassen die Erstellung fristgerecht.

5.4 PROTOKOLL DER EIGENTÜMERVERSAMMLUNG VOM 23.04.2025

Eigentümer*innen-Versammlung der Liegenschaft Murmanngasse 1, 1220 Wien, stattgefunden am 13. Oktober 2025 im Besprechungsbüro der Gebäudeverwaltung Nemeth, sowie online.
Beginn: 18:00, Ende: 19:00
Anwesende Eigentümer*innen lt. Liste:
Maria u. Alfred SCHOLZ (online)
Eva-Maria SCHATTAUER (online)
Katharina ROTT (online)
Juliane HILLER (online)
Thomas BINDERHOFER (online)
Helmut TISCHLER (online)
Robert KINZ (online)
Philip HALENTA (online)
Karin GRIESSMAIER-BRANDO (online)

sowie Herr Oliver Nemeth

Herr Nemeth beginnt die Versammlung und bedankt sich bei den anwesenden Eigentümer*innen für das Erscheinen.

Vorschreibung 2025

Herr Nemeth teilt mit, dass bei den Betriebskosten aktuell € 5.850,- pro Monat eingehoben werden. Die Stadt Wien hat mit 01.01.2025 die Kosten für Wasser und Müll erhöht. Einzig der Strompreis ist mit Jahresanfang wieder günstiger geworden. Aktuell werden 10,9 Cent pro kWh gezahlt. Im nächsten Jahr, so teilt Herr Nemeth mit, werden 9,5 Cent bezahlt. Aus aktueller Sicht kann die Betriebskostenpauschale mit Jahresanfang 2026 auf € 5.500,- reduziert werden.

Bei den Heizkosten ist für das Folgejahr ebenfalls ein günstigerer Tarif abgeschlossen worden. Aktuell werden 5,17 Cent pro kWh gezahlt, im Jahr 2026 sinken die Kosten auf 4,61 Cent pro kWh. Im Jahr 2023 lagen die Kosten noch bei rund 20 Cent. Herr Nemeth teilt mit, dass die Kosten zwar knapp eingestellt sind, aber hier keine Änderungen zu erwarten sind.

An Rücklage werden aktuell monatlich € 1.000,- eingehoben. Dies entspricht einer Jahreseinnahme von € 12.000,-. Aktuell sind rund € 45.000,- angespart.

Zum Darlehen teilt Herr Nemeth mit, dass hier noch rund € 100.000,- offen sind. Der Kredit wird bis zum Jahr 2032 getilgt. Jede*r Eigentümer*in kann jedoch den Anteil vorzeitig tilgen. Herr Nemeth wird mit dem Protokoll eine Übersicht übermitteln, aus der ersichtlich ist, wie hoch der aktuelle Rückzahlungsbetrag für die betreffenden Eigentümer*innen ist. Sofern vorzeitig getilgt wird, reduziert sich die Vorschreibung um den Betrag der Darlehenszahlung.

Hausbegehung

Herr Nemeth geht mit den Eigentümer*innen das letzte Begehungsprotokoll der Hausverwaltung durch. Festgestellt wird, dass die Liegenschaft in eine guten Zustand ist.

Besprochen wird die Garageneinfahrts-Wand zum Nachbargebäude. Diese ist in einem optisch nicht ansprechenden Zustand. Ein Eigentümer teilt mit, dass festgestellt wurde, dass die Wand sich minimal

neigt. Aktuell wurden Markierungen gesetzt. Die Gebäudeverwaltung sowie auch der Eigentümer Binderhofer werden hier die Neigung überwachen.

Besprochen wird auch noch folgendes:
Bei Starkregen steht Wasser im Innenhof und tritt auch teilweise in den Keller ein. Herr Nemeth wird abklären, ob ein Anschluss zwischen dem Sickerschacht und dem Kanalnetz besteht.

Besprochen werden auch die Schlüssel. Die Miteigentümerin Schattauer teilt mit, dass ihr Schlüssel teilweise nicht gut sperrt. Hier wird festgehalten, dass sie um rund € 40,- auf eigene Kosten einen nachmachen soll (bei anderen Eigentümer*innen hat diese Maßnahme gut geholfen). Sofern dann immer noch der Zugang erschwert ist, wird sich die Miteigentümerin an die Hausverwaltung wenden.

Mitgeteilt wird, dass die Regenrinne im Innenhofbereich direkt über dem Ausgang immer noch schadhaft ist. Herr Nemeth teilt mit, dass diese im Jahr 2023 abgedichtet wurde und seitdem eigentlich keine Meldungen an die Hausverwaltung herangetragen wurden, dass die Maßnahmen nicht erfolgreich waren. Herr Nemeth wird die Firma, welche im Jahr 2023 die Abdichtungsarbeiten durchgeführt hat, wieder entsenden. Die Arbeiten sind rasch zu erledigen, da es sonst im Winter zu Glatteisbildung kommen kann. Ein Miteigentümer teilt mit, dass es hier eine dauerhafte Lösung benötigt und nicht einfach nur simpel abgedichtet werden soll. Herr Nemeth wird dies der Firma mitteilen.

Besprochen wird auch noch die Dachluke. Seit der Sanierung 2017 lässt sich diese anscheinend nicht mehr öffnen, da hier ein falsches Model eingebaut wurde. Da die damalige Baufirma bereits in Konkurs ist, hat Herr Nemeth eine Dachluken-Firma entsendet, welche sich die Gegebenheiten vor Ort ansehen wird. Der Mechanismus der Öffnung ist bekanntlich noch vor Ort. Herr Nemeth wird die Eigentümer*innen hier über die weiteren Maßnahmen informieren.

Heizung

Besprochen wird auch das Thema Heizung/Energie. Bekanntermaßen heizt die Liegenschaft mit einem Gaskessel aus dem Jahr 2001. Dieser wird regelmäßig jährlich gewartet und ist in einem guten Zustand. Herr Nemeth regt aber an, präventiv darüber nachzudenken, wie die Liegenschaft sich energietechnisch weiterentwickeln will. Aus Sicht der Gebäudeverwaltung besteht aktuell absolut kein Zwang. Weiters ist auch der verpflichtende Ausstieg aus Gas im Jahr 2040 bereits gefallen. Am sinnvollsten wäre aktuell im Falle eines Falles eine Erneuerung des bestehenden Kessels.
Herr Nemeth wird präventiv mit der Firma Bosch abklären, in welchem Zustand sich die Gasanlage befindet und mit welchen Zahlungen die WEG in den nächsten Jahren rechnen wird können. Weiters wird eine Kostenschätzung eingeholt für eine Luftwärmepumpe mit PV-Anlage. Festgehalten wird, dass es sich hier um ein größeres Projekt handeln würde. Auch die anwesenden Eigentümer*innen teilen mit, dass man sich aus ihrer Sicht zwar die Zahlen ansehen sollte, aber hier aktuell keine Maßnahmen durchzuführen sind, bis zumindest der Kredit zurückgezahlt wird.

Diverses

Besprochen wird, dass die Hausverwaltung die Eigentümer*innen informieren soll, wenn Firmen im Haus sind, sodass diese Bescheid wissen.

Weiters wird mitgeteilt, dass der Motor vom Garagentor sehr laut öffnet. Herr Nemeth wird hier mit der Firma Mewald sprechen und abklären, welche Maßnahmen gesetzt werden können.

Besprochen wird auch, dass die Abflüsse bei den WCs kontrolliert werden sollen. Ein Eigentümer führt hier eine rasche Umfrage mittels WhatsApp durch und wird die Hausverwaltung danach informieren, in welchen Wohnungen die Abflüsse kontrolliert werden sollen.

Weiters kontrolliert werden sollen die Bewegungsmelder, da diese teilweise nicht gut funktionieren. Herr Nemeth wird hier einen Elektriker entsenden. Dieser soll sich mit Herrn Binderhofer in Verbindung setzen und im Zuge der Kontrolle auch die Gegensprechanlage kontrollieren.

Weiters wird Herr Nemeth an die Liftfirma herantreten, da im dritten Stock die Aufzugstüre laut zufällt.

Da keine weiteren Wortmeldungen mehr fallen, bedankt sich Herr Nemeth bei den anwesenden Eigentümer*innen und wünscht einen erholsamen Abend.

5.5 EINZEL- UND UMSATZSTEUERABRECHNUNG 2024

Peter und Oliver NEMETH

GEBÄUDEVERWALTUNG – REALITÄTENKANZLEI OG
1090 Wien, Kolingasse 11/13
Telefon: 402 40 40, Telefax: 402 40 44
E-Mail: office@gbv-nemeth.at www.gbv-nemeth.at
Irene NEMETH - Mediatorin mit Spezialisierung auf Immobilienmediation

Virgin.u.Franco AGUSTIN u. ILAGAN
1220 Wien, Murmanngasse 1/24
kikoilagan@icloud.com

NI

Wien, im Februar 2025
UID ATU 59105104
Rechnungs-Nummer 2024JMurm01-0240

Einzel – und Umsatzsteuerabrechnung 2024
1220 Wien, Murmanngasse 1 / 24

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich erlaube mir Ihnen mitzuteilen, dass die Jahresabrechnung für oben genannten Zeitraum, Ihr Objekt betreffend, fertig gestellt ist, Sie erhalten diese in der Beilage.

Die ausgewiesenen Salden (Betriebskosten, Darlehen etc.) werden in das nächste Jahr übertragen. Die Garagen-Einnahmen werden den negativen Betriebskosten zugerechnet und verringern somit den Negativ-Saldo auf € 8.889,65. Die Heizkosten werden abgerechnet.

Die Rücklagen-Abrechnung ergibt ein Gesamtguthaben von

€ 38.480,94

und wird in das nächste Jahr übertragen.

Für Ihr Nutzungsobjekt Top Nr. 24 teile ich Ihnen für den möglichen Vorsteuerabzug (zu Ihrer Information und gegebenenfalls zur Weiterleitung an Ihren Steuerberater) und Ihre anteiligen Kosten und Ihre anteiligen Einnahmen mit:

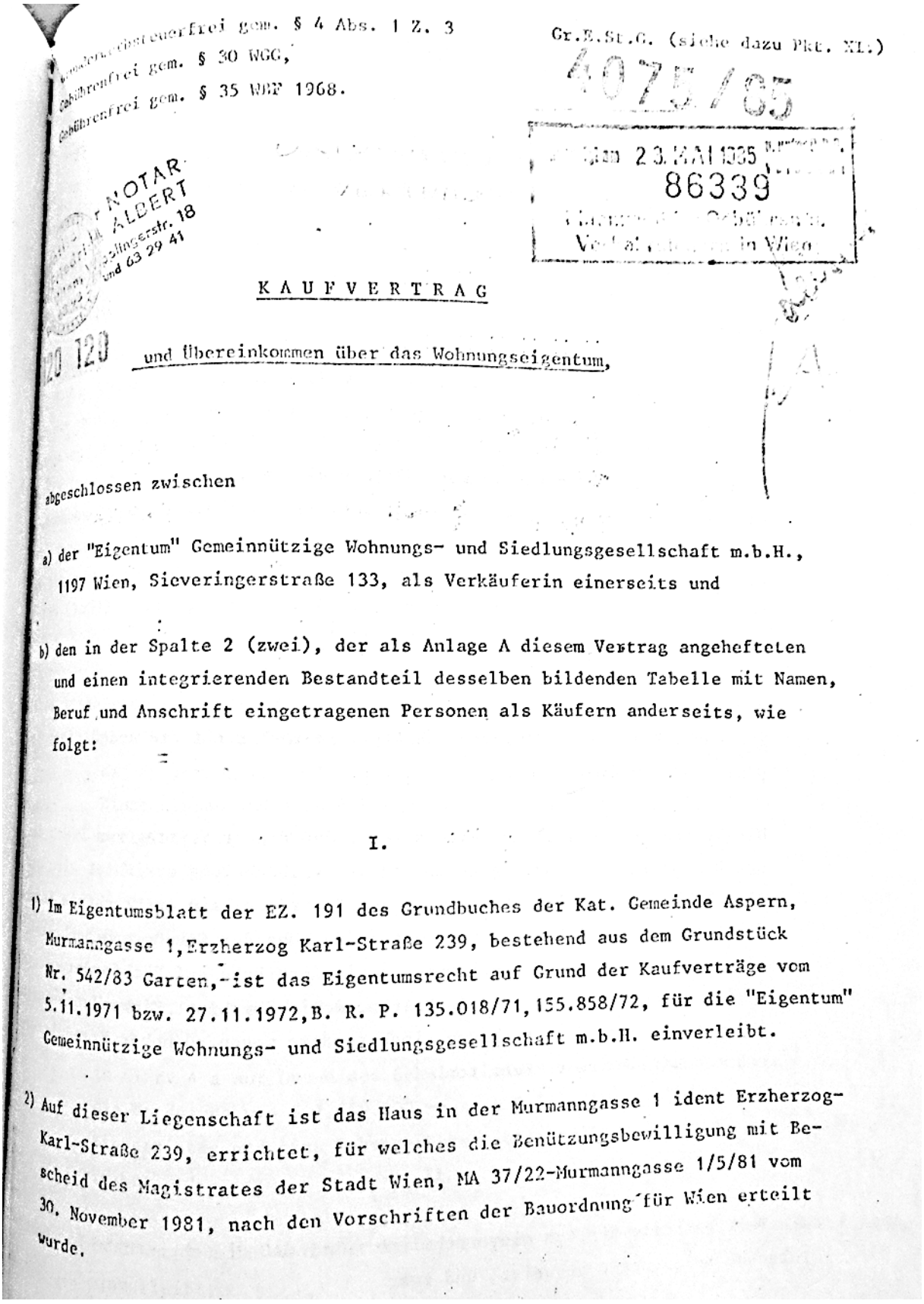
Rücklagenausgaben gesamt	€ 6.953,84		
Ihr Anteil 71 / 2110 (netto)		€	233,99
Kreditzinsen gesamt	€ 9.530,86		
Ihrn Anteil 71 / 1631 (netto)		€	691,91
Ust vom Aufwand (anteilig)	10 %	€	**92,59 (möglicher Vorsteuerabzug)**
anteilige Ausgaben brutto		€	326,58
Einnahmen gesamt	€ 2.355,98		
Ihr Anteil 71 / 2110 (netto)		€	79,28

Ich verbleibe

mit freundlichen Grüßen

Irene Nemeth
Gebäudeverwaltung – Realitätenkanzlei OG

5.6 KAUF- UND WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG TZ 4075/1985



Gebührenfrei gem. § 4 Abs. 1 Z. 3
Gebührenfrei gem. § 30 WGG,
Gebührenfrei gem. § 35 WBF 1968.

Gr.E.St.G. (siehe dazu Pkt. XI.)

4075/85

Wien 23. MAI 1985
86339

Dr. NOTAR
ALBERT
Siegelingerstr. 18
und 63 29 41

20 129

KAUFVERTRAG

und Übereinkommen über das Wohnungseigentum,

abgeschlossen zwischen

a) der "Eigentum" Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H., 1197 Wien, Sieveringerstraße 133, als Verkäuferin einerseits und

b) den in der Spalte 2 (zwei), der als Anlage A diesem Vertrag angehefteten und einen integrierenden Bestandteil desselben bildenden Tabelle mit Namen, Beruf und Anschrift eingetragenen Personen als Käufern anderseits, wie folgt:

I.

1) Im Eigentumsblatt der EZ. 191 des Grundbuches der Kat. Gemeinde Aspern, Murmanngasse 1, Erzherzog Karl-Straße 239, bestehend aus dem Grundstück Nr. 542/83 Garten, ist das Eigentumsrecht auf Grund der Kaufverträge vom 5.11.1971 bzw. 27.11.1972, B. R. P. 135.018/71, 155.858/72, für die "Eigentum" Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. einverleibt.

2) Auf dieser Liegenschaft ist das Haus in der Murmanngasse 1 ident Erzherzog-Karl-Straße 239, errichtet, für welches die Benützungsbewilligung mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, MA 37/22-Murmanngasse 1/5/81 vom 30. November 1981, nach den Vorschriften der Bauordnung für Wien erteilt wurde.

Die auf dieser Liegenschaft von der "Eigentum" Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. errichtete Wohnhausanlage umfaßt 32 Wohnungen und 21 PKW-Einstellplätze.

Die Wohnung top. Nr. 1 im Erdgeschoß ist als Hausbesorgerdienstwohnung gewidmet.

3) Die "Eigentum" Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H., im folgenden kurz "Verkäuferin" genannt, verkauft und übergibt von der Liegenschaft an die in der Spalte 2 (zwei) der Tabelle Anlage A, genannten Personen - bei Ehegatten je zur Hälfte - die in der Spalte 4 (vier) eingetragenen Anteile und diese Personen, im folgenden kurz "Käufer" genannt, kaufen und übernehmen diese Anteile mit allen Rechten und Befugnissen, wie sie der Verkäuferin zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages an dem Kaufgegenstand zugestanden waren, zu den in der Spalte 5 (fünf) der Tabelle Anlage A genannten Gesamtkaufpreisen.

Die Vertragsteile stellen fest, daß eine Endabrechnung bisher nicht erfolgt ist und daher die ausgewiesenen Kaufpreise noch nicht die endgültigen Kaufpreise darstellen.

Die Vertragsteile stellen weiters fest, daß dieser Vertrag zum Zweck der Begründung des Wohnungseigentums und der Verbücherung errichtet wird und die Käufer durch Unterfertigung dieses Vertrages kein Anerkenntnis leisten, sich vielmehr ihre Einwendungen gegen die Höhe der Grund- und Baukosten, deren Aufteilung und Finanzierung, sowie Ansprüche auf Rückforderungen allzuviel bezahlter Grund- und Baukosten, sowie überhaupt Einwendungen gegen ihnen zu legende Endabrechnung, insbesondere wegen zu hoher Fremdmittelaufnahme ausdrücklich vorbehalten.

II.

Die Vertragsteile stellen einvernehmlich fest, daß die obgenannte Liegenschaft folgende Belastungen aufweist, und zwar

a) im Gutsbestandsblatt

auf Grund des Bescheides vom 22.11.1974 die Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage und Übergabe gem. Pkt. 1

b) im Lastenblatt

a) zu Gunsten der Zentralsparkasse und Kommerzialbank, Wien

in ClNr. 1 a auf Grund des Schuldscheines vom 13.11.1979 das Pfandrecht für die Forderung von S 9,346.200,-- samt höchstens 12 3/4 % Zinsen, höchstens 17 % Verzugs- und Zinseszinsen und die Nebengebührensicherstellung von S 1,869.300,-- einverleibt;

in ClNr. 9 a auf Grund des Schuldscheines vom 25.6. bzw. 25.9.1984 das Pfandrecht für die Forderung von S 478.200,-- samt höchstens 13 1/4 % Zinsen, höchstens 18 % Verzugs- und Zinseszinsen und die Nebengebührensicherstellung von S 95.700,-- einverleibt;

in ClNr. 9 b der Vorrang von LNr. 9 vor 2, 4, 7.

b) zu Gunsten des Landes Wien

in ClNr. 2 a auf Grund des Schuldscheines vom 23.2.1979 das Pfandrecht für die Forderung von S 10,013.800,-- samt 0,5 % Zinsen, 9 % Verzugs- und Zinseszinsen und eine Nebengebührensicherstellung von S 1,001.380,-- einverleibt;

in ClNr. 3 a das Veräußerungsverbot gem. § 22 Wohnbauförderungsgesetz 1968 einverleibt;

in ClNr. 1 b, c, d, 2 b, c, 4 b und 9 c die Löschungsverpflichtung angemerkt;

in ClNr. 4 a auf Grund des Schuldscheines vom 1.3.1982 das Pfandrecht für die Forderung von S 1,669.000,-- samt 0,5 % Zinsen, 9 % Verzugs- und Zinseszinsen und eine Nebengebührensicherstellung von S 166.900,-- einverleibt;

in ClNr. 5 a das Veräußerungsverbot gem. § 22 Wohnbauförderungsgesetz 1968 einverleibt;

in ClNr. 7 a auf Grund des Schuldscheines vom 22.6.1984 das Pfandrecht
die Forderung von S 478.200,-- samt 0,5 % Zinsen, 9 % Verzugs- und Zi
zinsen und eine Nebengebührensicherstellung von S 47.820,-- einverleibt

in ClNr. 8 a das Veräußerungsverbot gem. § 22 Wohnbauförderungsgesetz
einverleibt.

III.

Die Verkäuferin haftet dafür, daß der Kaufgegenstand mit Ausnahme der im Punkt II. genannten Rechte lastenfrei ist.

IV.

1) Mit dem Tage der Unterfertigung dieses Vertrages durch die Verkäuferin geht Gefahr und Zufall, Nutzen und Lasten auf die Käufer über.

2) Die Käufer erklären sich einverstanden, daß ihre Anteile an den gesamten Tilgungs- und Zinsenverpflichtungen nach dem Verhältnis der Nutzfläche, Spalte 3, der in der Anlage A, Spalte 1, bezeichneten Wohnungen ermittelt

V.

Die Käufer übernehmen alle im Punkt II. bezeichneten Lasten, und zwar

1) die in A) genannten ohne Anrechnung auf den Kaufpreis,

2) die in B) a) und b) angeführten unter Anrechnung auf den Gesamtkaufpreis u verpflichten sich, diese genannten Darlehen im Verhältnis der Nutzfläche d in der Anlage A, Spalte 1, bezeichneten Wohnungen auf sie entfallenden Dar beträge, deren jeweilige Höhe in der Tabelle Anlage A, Spalte 6 und 7, ers ist, zu übernehmen und verpflichten sich, die Verkäuferin hinsichtlich

aller sich aus den Schuldurkunden ergebenden Verpflichtungen schad- und klaglos zu halten.

3) Die Käufer verpflichten sich weiter, die übernommenen Darlehen unter den in den Verträgen über die Darlehen festgehaltenen Bedingungen zurückzuzahlen und diese hiemit übernommene Verpflichtung auch auf ihre Rechtsnachfolger zu übertragen.

4) Ehegatten, die das Wohnungseigentum gemeinsam erwerben, haften für alle Verbindlichkeiten aus ihrem gemeinsamen Eigentum zur ungeteilten Hand.

5) die Aufteilung des Kaufpreises auf die Anteile der Käufer am Darlehen der Zentralsparkasse und Kommerzialbank, Wien und an dem vom Land Wien gewährten Darlehen und endlich die von einem jeden Käufer aufgebrachten Eigenmittel sind aus den Spalten 6 (sechs), 7 (sieben) und 8 (acht) der Tabelle Anlage A ersichtlich.

6) Sämtliche Käufer haben die bar zu zahlenden Grund- und Baukosteneigenmittelanteile vor Unterfertigung dieses Vertrages geleistet.

VI.

Die Käufer erklären sich bereit, eine Veräußerung ihres Miteigentumsanteiles unter Lebenden dem jeweiligen Verwalter unter Anführung des Stichtages, mit welchen die Zahlungsvorschreibungen an den neuen Käufer übergehen, bekanntzugeben.

VII.

Die Käufer anerkennen hiemit, daß auf den gegenständlichen Vertrag die Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes 1968, BGBl. Nr. 280/67, in seiner jeweils geltenden Fassung, sowie die einschlägigen Durchführungsgesetze und Durchführungsverordnungen des Landes Anwendung zu finden haben.

Die Käufer nehmen zur Kenntnis, daß laut der Zusicherung des Landes Wien folgendes

Verbot in den Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag aufzunehmen ist:

"Die Vergabe der Wohnungen (Eigentum, Nutzung oder Miete) darf nur durch die Käuferin selbst und nicht im Wege von Realitätenvermittlern, Gebäudeverwaltern oder anderen Vermittlungsbüros erfolgen. Gleiches gilt für jeden weiteren Wechsel (z. B. Rücktritt, Verkauf, Tausch) in der Person des Benützers während der Laufzeit des Förderungsdarlehens. Die Zustimmung zur Weiterveräußerung setzt die Angemessenheit des Kaufpreises voraus."

VIII.

1) Die in der Spalte 4 (vier) der Tabelle Anlage A ersichtlichen Nutzwerte wurden vom Magistrat der Stadt Wien, Zentrale Schlichtungsstelle, mit Bescheid vom 7.9.1984, MA 50 - Schli 1/83, festgesetzt.

Die Käufer und Miteigentümer erklären sich mit der Entscheidung einverstanden und wurde das zuständige Bezirksgericht nicht angerufen, sodaß dieselbe endgültig ist.

2) Die Vertragsteile nehmen zur Kenntnis, daß ihre Miteigentumsanteile an der Liegenschaft die zum Erwerb des Wohnungseigentums erforderlichen Mindestanteile gemäß § 3 Wohnungseigentumsgesetz 1975 sind und dem Verhältnis des Nutzwertes ihrer Wohnung und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten zur Gesamtsumme aller Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten entsprechen.

Der sohin von einem jeden Käufer zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum zu erwerbende Miteigentumsanteil an der Liegenschaft, ist ausgedrückt in 2.059stel, in der Spalte 4 (vier) der Tabelle Anlage A verzeichnet.

IX.

Die in der Spalte 2 (zwei) der Tabelle Anlage A, genannten Käufer und Miteigentümer räumen einander unentgeltlich und wechselseitig das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung (Wohnungseigentumsrecht im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes vom 1. Juli 1975, BGBl. Nr. 417/75) über die in der Spalte 1 (eins

der Tabelle Anlage A bezeichneten und beschriebenen Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten ein.

Die in der Spalte 2 (zwei) der Tabelle Anlage A angeführten Ehegatten vereinbaren das gemeinsame Wohnungseigentum gem. §§ 9 ff WEG 1975 zu begründen.

X.

Die Käufer und Miteigentümer erklären sich mit der Durchführung und der Verbücherung gegenständlichen Vertrages durch die Verkäuferin einverstanden und bevollmächtigen die Verkäuferin zur Stellung des entsprechenden Grundbuchsantrages.

XI.

Da der Kaufvertrag die erstmalige Übertragung der Miteigentumsanteile im Wohnungseigentum von einem gemeinnützigen Wohnungsunternehmen auf die Käufer darstellt, wird die Grunderwerbsteuerbefreiung gem. § 4 Abs. 1 Z. 3 des Grunderwerbsteuergesetzes 1955 in seiner derzeit geltenden Fassung in Anspruch genommen.

Sollte trotz dieser Befreiung vom Finanzamt, aus welchem Grunde immer, die Grunderwerbsteuer rechtskräftig zur Vorschreibung gelangen, so haben die betreffende Käufer und Miteigentümer die Grunderwerbsteuer aus eigenem zu entrichten und die Verkäuferin diesbezüglich schad- und klaglos zu halten.

XII.

Die Käufer sind in Kenntnis, daß die Verkäuferin eine juristische Person ist, welcher die Gemeinnützigkeit mit Bescheid der Salzburger Landesregierung vom 6.7.1956, Zl. Abt. VII 56/4-VII/56, zuerkannt worden ist, und daher ein gemeinnütziges Wohnungsunternehmen im Sinne des WGG 1979, BGBl. Nr. 139/79 ist.

XIII.

Die "Eigentum" Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. als Verkäuferin und die in der Tabelle Anlage A, Spalte 2, bezeichneten Käufer und Miteigentümer willigen ein, daß auf Grund dieses Vertrages ob der Liegenschaft EZ. 191 des Grundbuches über die Kat. Gemeinde Aspern, Murmanngasse 1, Ecke Karl-Straße 239, bestehend aus dem Grundstück Nr. 542 Garten, das Eigentumsrecht für die in der Tabelle Anlage A, Spalte 2, bezeichneten Käufer zu den in der Tabelle Anlage A, Spalte 4, ersichtlichen Anteilen - bei Ehegatten jedoch nur gleichzeitiger Verbindung dieser Anteile - samt dem damit verbundenen Wohnungseigentum an den in der Tabelle Anlage A, Spalte 1, bezeichneten Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten einverleibt wird.

XIV.

Dieser Vertrag wird in einer Urschrift errichtet, welche beim jeweiligen Verwalter verwahrt wird.

5.7 AUSZÜGE AUS BAUAKT

M a g i s t r a t d e r S t a d t W i e n
Magistratsabteilung 35 - Gruppe A
Kalvarienberggasse 33
1170 Wien

MA 35 - Aa 22/10/82

Wien, 11. März 1982

22.. Bez., Murmanngasse 1
EZ 191 der Kat.Gem. Aspern

Personenaufzug Nr. 19992
Benützungsbewilligung

Entsprochen
zur Einlage Registr. Abt. 37/22
Wien, am 1986 -03- 28 19
Für den Abteilungsleiter:

B e s c h e i d

Auf Grund des Ergebnisses der Ortsverhandlung vom 19. Februar 1982 wird die Benützungsbewilligung gemäß § 5 des Wiener Aufzugsgesetzes vom 29. Mai 1953, LGBl.Nr.12 für den im o.a. Hause mit Baubewilligung vom 1. Oktober 1981 zu MA 35-Aa 22/9/81 aufgestellten Personenaufzug Nr. 19992 erteilt.

Bedungen wird:

1.) Die oberste Stufentrittfläche der Zugangsstiege zum Sockel des Triebwerksraumes ist bis zur Wand zu vergrößern.

2.) Im Triebwerksraum ist eine Handlampe bereitzuhalten.

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

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 Berufung erhoben werden. Die Berufung hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit 100 S Bundesstempel zu versehen.

Ergeht an:

1.) den Bauwerber und Grundeigentümer: "Eigentum" Gemeinnützige Wohnungs- und SiedlungsgesmbH, Nußdorferstraße 57, 1090 Wien

In Abschrift an:

2.) die MA 35 mit Konsens und Abnahmebefund
3.) den Hersteller: Fa.Sowitsch AG, Forchheimergasse 34, 1233 Wien
4.) den Bauführer: Herrn Bmstr.Dipl.Ing. Herbert Lorenz, Weihburggasse 10-12, 1010 Wien
5.) das Finanzamt f.d.1.Bezirk, Stamm-Betriebsprüfungsstelle, Nachrichtenreferat,Vordere Zollamtsstraße 5, 1030 Wien,
6.) die MA 35-Gruppe A
7.) den Sachverständigen: Herrn Techn.hat Ing. Leo Böhm, p.Adr.TÜV, Zweigstelle Brüßlgasse 1/2, 1160 Wien.

Für die Richtigkeit der Ausfertigung:
Der Kanzleileiter:

Magistratsabteilung 37
Außenstelle f. d. 22. Bezirk
Eing. 11. APR. 1986
Murmanng.
Zahl 1186 Blg. 9

Für den Abteilungsleiter:
Dipl.Ing.Haas e.h.
Senatsrat 1986 -04- 11
zkg. einlegen
EZ 191 As

MA 35-SD 158-0,1-820

M a g i s t r a t d e r S t a d t W i e n
Magistratsabteilung 35 - Gruppe A
Kalvarienberggasse 33
1170 Wien

MA 35 - Aa 22/9/81

Wien, 1. Oktober 1981

22. Bez., Murmanngasse 1

EZ 191 der Kat.Gem. Aspern

Entsprochen
zur Einlage Registr. Abt. 37/22
Wien, am 1986-03-28 19
Für den Abteilungsleiter:

Personenaufzug Nr. 19992
Baubewilligung

B e s c h e i d

Gemäß § 70 der Bauordnung für Wien in Verbindung mit § 3 Abs.1 des Wiener Aufzugsgesetzes vom 29.Mai 1953, LGBl.Nr.12, wird nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen technischen Belegen die Bewilligung erteilt, im o.a. Hause den Personenaufzug Nr. 19992 mit einer Tragfähigkeit von 320 kg oder für die Beförderung von 4 Personen und einem Antriebsmotor von 2,35 kW einzubauen.

Der Aufzug führt vom Kellergeschoß in den 3.Stock und hat 5 Haltestellen und 5 Ladestellen.

Nach Fertigstellung und vor Inbetriebnahme der Aufzugsanlage ist unter Vorlage des Abnahmebefundes eines zuständigen Sachverständigen um die Benützungsbewilligung gemäß § 5 des Wiener Aufzugsgesetzes vom 29.Mai 1953, LGBl.Nr.12, bei der MA 35 anzusuchen.

B e g r ü n d u n g

Der dem Bescheide zugrunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Unterlagen und dem Ergebnis der mündlichen Verhandlung entnommen.Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig. Die vorgeschriebenen Auflagen sind in den angeführten Bestimmungen begründet.

MAGISTRAT DER STADT WIEN
MAGISTRATSABTEILUNG 37
Baupolizei - Gruppe A
Dresdner Straße 75, 4. Stock
A - 1200 Wien
DVR: 0000191 Fax: 4000 99 92277 Tel.: 4000
post@m37.magwien.gv.at

MA 37-A/22-212/2003

Wien, 26. September 2003

22., Murmanngasse 1
EZ 191 der Kat.Gem. Aspern

Entsprochen
zur Einlage Registr. Abt. 37/22
Wien, am 10.11.2003
Für den Abteilungsleiter:

Personenaufzug Nr. 19992
Kenntnisnahme der Anzeige
Unwesentliche Änderung

BESCHEID

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen technischen Belege, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird die Anzeige im Umfang einer unwesentlichen Änderung gemäß § 3 Abs. 2 des Wiener Aufzugsgesetzes vom 29.5.1953, LGBl. Nr. 12, zur Kenntnis genommen, auf der oben angeführten Liegenschaft den mit den Bescheiden MA 35-Aa/22/9/81 vom 1.10.1981 und MA 35-Aa/22/10/82 vom 11.3.1982 bewilligten Personenaufzug Nr. 19992, Fabrikat Sowitsch, Baujahr 1980, dahingehend abzuändern, dass

⇒ in der türlosen Fahrkorböffnung eine kraftbetätigte Schiebetür als Fahrkorbtür eingebaut,
⇒ der Nothalteschalter im Fahrkorb durch einen „Tür-auf-Taster" ersetzt und
⇒ ein Fernnotrufsystem eingebaut

wird sowie

⇒ die Hinweise "Alleinfahren von Kindern unter 12 Jahren verboten" entfallen.

Der unwesentlich geänderte Personenaufzug hat eine Tragfähigkeit von 320 kg und einen geregelten Antrieb.

Vorgeschrieben wird:

1) Die Änderung des Aufzuges muss den Bestimmungen der ÖNORM B 2454, Ausgabe März 1998, sowie der Änderung ÖNORM B 2454/A1, Ausgabe Dezember 2000, entsprechen.

2) Im Fahrkorb sind im Bereich der Befehlsgeber die ursprünglichen Herstellerangaben (Fabrikat, Fabrikationsnummer) des Aufzugserrichters weiterhin anzugeben.

3) Die Abstände zwischen dem Fahrkorb und der dem Fahrkorbzugang gegenüberliegenden Schachtwand müssen gemäß Abschnitt 11 der ÖNORMEN EN 81-1 bzw. -2, Ausgabe April 1999, eingehalten sein.

4) Im Fahrkorb muss eine Notbeleuchtung gemäß Abschnitt 8.17 der ÖNORMEN EN 81-1 bzw. -2, Ausgabe April 1999, installiert sein.

5) Die Notrufeinrichtung muss mit einer Hilfsspannungsquelle ausgestattet sein und mindestens den Anforderungen gemäß ÖNORM B 2450-2, Ausgabe Dezember 1976, entsprechen.

Konsensübermittlung

Magistratsabteilung 37/22

Einlegen

EZ/Bez. 191/22

KG. Aspern

Bearbeitungsbogen

Abschluss nach Kenntnisnahme - AUFZUG

MA 37-A/22-265/2003

Kenntnisnahme MA 37-A/22-212/2003

22.,Bez., Murmanngasse 1

Personenaufzug Nr. 19992

Belege:	nicht erforderl.	liegt vor	nachgereicht am:
- positive-s Gutachten über die Abnahmeprüfung (SV)		X	
- Bestätigung über Ausstellung Aufzugsw.Zeugnis (SV)	X		
- Nachweis Beauftragung Betreuungsunternehmen	X		
- Nachweis über geänderte Aufzugsbauteile (SV)	X		

Sachverständiger (SV): Ing. Peter Peisser (TÜV)

Erfordernisse:

X Fernotrufsystem	Type: Kone Xion	

Abschluss nach Kenntnisnahme	**Nachreichung**

X Vollständig und richtig belegt

X Die Kenntnisnahme ist daher als abgeschlossen zu beurteilen und in Ablage-2 auszutragen.

Der Sachbearbeiter: **Scheidl**

Datum: 10.11.2003

Für den Abteilungsleiter:

Eder

Dipl.-Ing. Dr. Eder

Formularversion 220402

Magistratsabteilung 37
Außenstelle f. d. 22. Bezirk
Eing. 09. DEZ. 2003
MA 37/22- w.o.
Zahl- 6552/03 Blg. -/-

PAH

09. Dez. 2003

z.k.g. Einl. EZ 191/BS

Schulaudal.

16/77

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Bau-, Feuer- und Gewerbepolizei
Außenstelle für den 22. Bezirk
Schrödingerplatz 1 1222 Wien

MA 37/22 - Murmanngasse 1/1/73 Wien, 1977 02 28

22. Bezirk, Murmanngasse ONr.1
Gst. Nr. 542/83 in EZ 191 des
Grundbuches der Kat.Gem.Aspern

Baubewilligung für die Er-
richtung eines Kleinwohnungshauses

B e s c h e i d

Gemäß § 70 in Verbindung mit § 86 Abs. 2 und 3, der Bauordnung für Wien und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes, LGBl. für Wien Nr. 22/57, wird nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plänen die Bewilligung erteilt, auf der Liegenschaft, Grundstück 542/83 in EZ 191 des Grundbuches der Kat. Gem. Aspern, 22. Bezirk, Murmanngasse ONr. 1 ideit Erzherzog Karl-Straße nach den vorgelegten Plänen unter Einhaltung der mit Bescheid der MA 37 vom 26. April 1972, Zl. MA 37 - 1950/72, bekanntgegebenen Fluchtlinien in der endgültigen Höhenlage ein Kleinwohnungshaus mit 32 Kleinwohnungen, davon 2 Ledigenräume errichten zu lassen. Das Gebäude besteht aus Kellergeschoß, Erdgeschoß, 1. bis 2. Stock und einem Staffelgeschoß. Im Kellergeschoß werden 2 Garagen mit je 10 PKW-Stellplätzen und eine Garage für einen PKW sowie die zu den Wohnungen gehörigen Kellerabteile untergebracht. Im Staffelgeschoß sind außer Wohnungen noch ein Heizraum für eine gasbefeuerte Zentralheizungsanlage und eine Hauswaschküche mit anschließendem Trockenraum vorgesehen. Das Kochen erfolgt mittels Elektro-Herden. Die Schmutzwässer werden mittels eines Privatkanals in den in der Erzherzog Karl-Straße bis zur Lavaterstraße verlegten öffentlichen Straßenkanal eingeleitet. Die Regenwässer werden über einen Sickerschacht auf der eigenen Liegenschaft versickert. Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Trinkwassernetz.

Der zwingenden Vorschrift des § 36 Abs. 1 dWiener Garagengesetz wird durch die Schaffung von 10 Stellplätzen entsprochen.

Darüber hinaus werden noch weitere 11 Stellplätze geschaffen.

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei
Außenstelle für den 22. Bezirk
Schrödingerplatz 1, 1222 Wien

MA 37/22 - Murmanngasse 1/6/80 Wien, 1981 07 09

22. Bezirk, Murmanngasse ONr. 1
EZ 191 des Grundbuches der Kat.
Gem. Aspern

Abweichungen von der Baubewilligung

B e s c h e i d

Gemäß §§ 70 und 73 der Bauordnung für Wien (BO) und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes, LGBl. für Wien Nr. 22/57 in der geltenden Fassung, wird nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plänen die Bewilligung erteilt von der mit Bescheid vom 28. Februar 1977 MA 37/22 Murmanngasse 1/1/73 erteilten Baubewilligung wie folgt abzuweichen:

Die Versickerungsanlage wird nicht ausgeführt und die Abwässer in den privaten Straßenkanal in der Erzherzog Karl-Straße abgeleitet. Durch die Abänderung der Tragkonstruktion im Keller (Säulen) ergab sich eine Änderung der Stellplatzzufahrt sowie der Stellplätze. Die Wände werden statt in Stahlbetonfertigteilen in Durisolmauerwerk erstellt, wodurch sich Änderungen der Raumgrößen und Fenster ergeben. Zusätzlich werden je Wohnung ein Notkamin geschaffen. Im Staffelgeschoß wird der Heizraum unter Einbeziehung eines Terrassenteiles verändert und ein Boilerraum sowie eine Schleuse abgetrennt.

Auf diese Bauführung finden die einschlägigen Bestimmungen der BO Anwendung.

Vorgeschrieben wird:

Die in dem vorgenannten Bescheid vorgeschriebenen Auflagen haben weiterhin Anwendung zu finden.

Ergänzend wird vorgeschrieben:

1) Die Türen des Heizraumes, des Boilerraumes sowie die Schleusentüre zum Gang sind F 30 gemäß ÖNORM B 3800 auszubilden.

B e g r ü n d u n g

Der dem Bescheide zugrunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen und dem Ergebnis der mündlichen Verhandlung vom 26. November 1980 entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvoschriften zulässig. Die vorgeschriebenen Auflagen sind in den angeführten Bestimmungen begründet.

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei
Außenstelle für den 22. Bezirk
Schrödingerplatz 1, 1222 Wien

MA 37/22 - Murmanngasse 1/5/81 Wien, 1981 11 30

22. Bezirk, Murmanngasse ONr. 1
ident Erzherzog-Karl-Straße ONr. 239
EZ 191 der Kat. Gem. Aspern

Benützungsbewilligung

B e s c h e i d

Der Magistrat erteilt gemäß § 128 der Bauordnung für Wien (BO) die Bewilligung, das zufolge der Baubewilligung vom 28. Februar 1977, MA 37/22-Murmanngasse 1/1/73, der Fristerstreckung vom 23. März 1979, MA 37/22-Murmanngasse 1/1/79 und der Bewilligung zur Abweichung von der Baubewilligung vom 9. Juli 1981, MA 37/22-Murmanngasse 1/6/80 auf der Liegenschaft 22. Bezirk, Murmanngasse ONr. 1, ident Erzherzog-Karl-Straße ONr. 239, EZ 191 der Kat. Gem. Aspern geschaffene Wohnhaus mit 32 Kleinwohnungen davon 2 Ledigenräume sowie die 21 Stellplätze und den Traforaum benützen zu lassen.

B e g r ü n d u n g

Da die Bauführung nach dem Ergebnis des Augenscheines vom 24. November 1981 den gesetzlichen Bestimmungen entspricht, konnte die Benützungsbewilligung erteilt werden.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung bei diesem Amt schriftlich oder telegrafisch Berufung erhoben werden. Die Berufung hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit 100,- S Bundesstempel zu versehen.

Ergeht an:

1) Eigentum gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Nußdorfer Straße 57, 1090 Wien als Bauwerber mit Ausführungsplänen A1 - A3
2) Eigentum gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Nußdorfer Straße 57, 1090 Wien als Grundeigentümer mit Ausführungsplänen B1 - B3

In Abschrift an:

3) Stadtbaumeister Dipl.-Ing. Herbert Lorenz , Hoch- und Tiefbau Gesellschaft mbH und Co KG, Weihburggasse 10-12, 1010 Wien als Bauführer
4) Arch. Dipl.-Ing. Alfred Nürnberger, Alser Straße 23/10, 1080 Wien als Planverfasser
5) MA 37/22 mit Ausführungsplänen C1 - C3, Rauchfang- und Kanalbefund und Gehsteigkonstatierung
6) Stadtkasse für den 22. Bezirk
7) Finanzamt für den 1. Bezirk
8) Vermessungsamt Wien
9) MA 41
10) 11) zum Akt

Für die Richtigkeit der Ausfertigung: Weiges

Für den Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Kummernecker, eh.
Oberstadtbaurat