



19 E 2373/25w
JÄ/Mb 2026-02-10
1652-26-0174

SACHVERSTÄNDIGEN-GUTACHTEN

betreffend

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei

Raiffeisenbank Region Neufelden eGen
Markt 17
4113 St. Martin im Mühlkreis
Firmenbuchnummer 077626g

vertreten durch

Payer & Strondl Rechtsanwälte GmbH
Neuer Markt 1/Top 16
1010 Wien
Tel.: 01 225 80 08, Fax: 01 513 2347
Firmenbuchnummer 561453t
(Zeichen: Raiffe72/HYPERI)

1. Verpflichtete Partei

HYPERIA development GmbH
Wipplingerstraße 32/20A
1010 Wien
Firmenbuchnummer 556505s

2. Verpflichtete Partei

Mag. Julian Antos
geb. 02.06.1986
Laudongasse 32/Tür 27
1080 Wien

3. Verpflichtete Partei

Christian Wagner-Zimmermann
geb. 29.08.1988
Wiedner Hauptstraße 66/6
1040 Wien

Wegen:

EUR 237.900,03 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

Bezirksgericht Hernalds, Abteilung 7
Wien, 10. November 2025
Dr. Peter Proksch, Richter

843cb1a1-a1c1-4516-9bfd-afd1a18149a7

1 von 2

Lokaltermin: 20. Jänner 2026

JÄ A

I. ALLGEMEINES

1) Auftrag & Zweck

1) Auf Antrag der betreibenden Partei vom 10.11.2025 (ON 10) wird der neuerliche Vollzug der mit Beschluss dieses Gerichts vom 16.10.2025 (ON 8) bewilligten Schätzung von 23/845-Anteilen (B-LNr. 85) der Liegenschaft Grundbuch 01403 Neulerchenfeld, EZ 232, unter Beiziehung eines Schlossers angeordnet, weil beim Schätzungstermin am 06.11.2025, 09.00 Uhr, von der verpflichteten Partei nicht für eine Besichtigungsmöglichkeit Sorge getragen wurde.

Die Schätzung findet am 20.01.2026 um 09:00 Uhr statt.

Der Sachverständige wird ersucht, sich zu dieser Zeit am Ort der Liegenschaft einzufinden und das Gutachten binnen 8 Wochen nach diesem Termin fertig zu stellen.

2) Bewertungstichtag

Als Bewertungstichtag wird der Tag des Lokalaugenscheins (20.01.2026) festgesetzt.

3) Lokalaugenschein

Die örtliche Besichtigung fand am 20.01.2026, in der Zeit von 09:00 Uhr bis 09:30 Uhr, statt.

Bei dieser Besichtigung waren anwesend:

Betreibende Partei: Herr Mag. Murat Izgi für Herrn Mag. Jürgen Payer Rechtsanwälte für Raiffeisenbank Region Neufelden eGen

Verpflichtete Partei: Herr Manuel Jany LL.M. von HSP Rechtsanwälte für die WEG

Gerichtsvollzieherin: Frau Ibasich

Zeugen: Frau Gabitsch
Herr Wiesner

Schlosser: Herr Klaus Bauer

Sachverständiger: Herr Arch. Dipl.-Ing. Horst Jäger

Der Dachboden konnte uneingeschränkt in Augenschein genommen werden und beschränkte sich auf optische Wahrnehmungen.

4) Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Lokalaugenschein am 20.01.2026
- Grundbuchsauszug vom 16.10.2025
- Einreichplan DI Johann Kaiser, MA, MBA, MSc – MA 37 vom 12.10.2020
- Baubescheid vom 12.10.2020 – MA 37
- Kaufvertrag über das Lager Top 01A vom 12. Mai 2021
- Auszug aus dem digitalen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
- Google Maps
- Wikipedia
- WEG 2002
- ImmoNetZT
- Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich 2025
- Liegenschaftsbewertung – Heimo Kranewitter
- „Der Wert von Immobilien“ – Seiser/Kainz
- Eigene Archivunterlagen des Sachverständigen

5) Vollständigkeitserklärung

Der Auftragnehmer übernimmt keine Haftung bezüglich der Richtigkeit oder Vollständigkeit der übermittelten Unterlagen und Informationen und ist nicht verpflichtet, die Vollständigkeit und Richtigkeit der übermittelten Unterlagen und Informationen zu überprüfen und / oder zu bestätigen oder Originalunterlagen zu prüfen.

Der Auftraggeber erklärt, dass er sämtliche ihm bekannte Informationen und Unterlagen, welche für die Bewertung der Liegenschaft von Relevanz sind, bzw. sein könnten, an den gefertigten Sachverständigen übermittelt hat und ihm keine weiteren bewertungsrelevanten Unterlagen oder Umstände bekannt sind.

6) Bewertungsvoraussetzungen

Die Währungsbeträge sind in EURO angegeben.

Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise zum Stichtag Gültigkeit. Das Gutachten stellt ausschließlich auf die Marktverhältnisse zum Stichtag dieses Gutachtens ab. Mögliche Änderungen der Marktverhältnisse werden und können daher auch nicht berücksichtigt werden. Nach dem Stichtag eintretende Änderungen der Marktverhältnisse und daraus folgend einzelne

Bewertungsparameter müssten erforderlichenfalls zu einer Neubewertung führen.

Festgestellt wurde ausschließlich der Wert der gegenständlichen Liegenschaft.

Eine Zusicherung, dass diese frei von Schäden oder sonstigen Mängel ist, kann nicht gegeben werden.

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerks und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.

Der Wertermittlung, sowie der rechtlichen Bewertung wurden ausschließlich Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend bei einer örtlichen Besichtigung, anlässlich der Befundaufnahme, sowie aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen erkennbar, oder sonst bekannt geworden sind.

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes wurde die Umsatzsteuer berücksichtigt.
--

Die Wertermittlung erfolgt geldlastenfrei, also ohne Berücksichtigung von Pfandrechten und unabhängig von deren Grundbucheintrag. Die Wertermittlung erfolgt in der Annahme, dass Wertminderungen durch Altlasten, wie z.B. Bodenkontaminationen oder auch andere, die Liegenschaft entwertenden Altbodenverhältnisse, nicht vorhanden sind. Darüber hinausgehenden Untersuchungen hinsichtlich etwaiger Bodenkontaminationen oder hinsichtlich anderer die Liegenschaft entwertender Altbodenverhältnisse wurden durch den Sachverständigen nicht vorgenommen.

Flächen- Raum- oder sonstige Maßnahmen wurden aus den übergebenen Unterlagen übernommen und nicht mit der Natur verglichen. Eigene Vermessungen oder Messungen durch den Sachverständigen waren nicht Gegenstand des Auftrages. Eine Haftung für die Richtigkeit der übernommenen Maßnahmen wird daher von Sachverständigen nicht vorgenommen und wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Eine Prüfung der baubehördlichen Genehmigungen, der Konsensmäßigkeit und einer rechtmäßigen Nutzung der Liegenschaft wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Eine Überprüfung der öffentlich rechtlichen Bestimmungen, einschließlich Genehmigungen, Widmungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht. Es wurde davon ausgegangen, dass die Räumlichkeiten allen relevanten und gesetzlichen Regelungen entsprechen, einschließlich der Bestimmungen über Brand- und Schallschutz. Die Einsichtnahme in den Bauakt der Liegenschaft bei der zuständigen Baubehörde war auftragsgemäß nicht Gegenstand der Bestandsaufnahme.

Eine rechtliche Prüfung von Kaufverträgen, Mietverträgen, Pachtverträgen und sonstigen Nutzungsverträgen, von Bewirtschaftungsverträgen, von Nebenvereinbarungen, außerbücherlichen Rechten und Lasten der Liegenschaft und dergleichen waren nicht Gegenstand des Auftrages.

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.

Das Gutachten wurde auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zur Änderung des Gutachtens führen können. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige daher ausdrücklich eine Änderung oder Ergänzung des Gutachtens oder eine Nachbewertung vor.

7) Haftung des Sachverständigen

Der Sachverständige weist darauf hin, dass er dem Auftraggeber für Vermögensschäden aufgrund von leichter Fahrlässigkeit ausschließlich bis zu dem in der abgeschlossenen Vermögens- und Schadenshaftpflichtversicherung angeführten Betrag in der Höhe von € 1,3 Mio. haftet.

Das vorliegende Gutachten wurde mit größter Sorgfalt und gewissenhaft nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Berufsausführung und unter Beachtung der getroffenen Vereinbarungen erstellt.

Der Sachverständige haftet nicht für Änderungen der Marktverhältnisse und sich daraus ändernden Parametern der Bewertung.

Sollte eine Vorlage des Gutachtens bei Behörden und Ämtern beabsichtigt sein, weist der Sachverständige darauf hin, dass jegliche Haftung in Bezug auf dessen Anerkennung ausgeschlossen wird und der Gutachtensauftrag und dessen Erfüllung dadurch nicht berührt werden.

Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind jedenfalls ausgeschlossen.

Dritte können gegenüber dem Sachverständigen aus diesem Vertrag und aus den unter Zugrundlegung dieses Vertrages gefertigten Gutachten keine Rechte geltend machen.

8) Sonstiges

Das Gutachten genießt Urheberschutz. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Der Auftraggeber ist nicht berechtigt, seine Rechte aus dem Sachverständigen-Vertrag an Dritte abzutreten.

9) Unabhängigkeit des Sachverständigen

Der Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er die Wertermittlung als unabhängiger Gutachter objektiv und unparteiisch erstellt.

II. BESCHREIBUNG

1) Grundbuchsauszug vom 16.10.2025



GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01403 Neulerchenfeld EINLAGEZAHL 232
BEZIRKSGERICHT Hernalis

Letzte TZ 4889/2025
WOHNUNGSEIGENTUM
Plombe 5090/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
.125/1 GST-Fläche 339
Bauf.(10) 333
Bauf.(20) 6 Haberlgasse 58
Grundsteingasse 69

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****
2 a 2120/1976 Abtretung der Hauptmietzinse
3 a 1758/1977 Abtretung der Hauptmietzinse
4 a 5655/2019 VEREINBARUNG ÜBER DIE FESTLEGUNG DER ABWEICHENDEN AUFTEILUNG
DER AUFWENDUNGEN gemäß § 32 WEG 2002
gemäß § 6 Wohnungseigentumsvertrag 2018-11-06 und Nachtrag zum
Wohnungseigentumsvertrag 2019-10-02

***** B *****
40 ANTEIL: 27/845
Hannah Pagaran
GEB: 2000-01-03 ADR: Anton- Baumgartnerstraße 125/3/18, Wien 1230
a 2827/2018 IM RANG 2424/2018 Kaufvertrag 2018-05-04 Eigentumsrecht
b 5655/2019 Berichtigung Eigentumsrecht
c 5655/2019 Wohnungseigentum an Wohnung 12
60 ANTEIL: 28/845
Carla-Antonia-Veronica Tirnaveanu-Lenghel
GEB: 2000-01-14 ADR: Fritz-Hahn-Gasse 1, Wien 1100
a 5655/2019 Wohnungseigentum an Wohnung 11
b 6404/2019 Kaufvertrag 2019-03-06 Eigentumsrecht
62 ANTEIL: 27/845
Gabriele Winkler
GEB: 1961-08-09 ADR: Stillfriedplatz 1/28, Wien 1160
a 5655/2019 Wohnungseigentum an Wohnung 19
b 24/2020 IM RANG 6335/2019 Kaufvertrag 2019-03-21 Eigentumsrecht
63 ANTEIL: 29/845
Ing. Adam Ambrus
GEB: 1990-12-08 ADR: Haberlgasse 58/22, Wien 1160
a 5655/2019 Wohnungseigentum an Wohnung 22
b 25/2020 IM RANG 6333/2019 Kaufvertrag 2019-02-28 Eigentumsrecht
c gelöscht
64 ANTEIL: 28/845
Herbert Sobotka
GEB: 1940-08-03 ADR: Erzherzog Karl Straße 58, Wien 1220

- a 5655/2019 Wohnungseigentum an Wohnung 10
b 27/2020 IM RANG 6339/2019 Kaufvertrag 2018-12-10 Eigentumsrecht
- 65 ANTEIL: 25/845
CARDO Gemeinnützige GmbH (FN 415184s)
ADR: Hauptstraße 12, Prambachkirchen 4731
a 5655/2019 Wohnungseigentum an Wohnung 07
b 28/2020 IM RANG 6339/2019 Kaufvertrag 2018-12-12 Eigentumsrecht
- 66 ANTEIL: 29/845
Aleksandra Apic
GEB: 1990-10-09 ADR: Hasengasse 9/14-15, Wien 1100
a 5655/2019 Wohnungseigentum an Wohnung 08
b 518/2020 IM RANG 6334/2019 Kaufvertrag 2019-04-18 Eigentumsrecht
- 67 ANTEIL: 29/845
Martin Brunhuemer
GEB: 1954-10-05 ADR: Zwillinggasse 1/4, Wien 1190
a 5655/2019 Wohnungseigentum an Wohnung 15
b 520/2020 IM RANG 6331/2019 Kaufvertrag 2019-09-30 Eigentumsrecht
c 4889/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-10-08
für die Oberlojer Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t) als
Treuhanderin
- 68 ANTEIL: 24/845
Lukas Maletzky
GEB: 1993-01-24 ADR: Kirchengasse 6, Lenzing, Oberösterreich 4860
a 5655/2019 Wohnungseigentum an Wohnung 21
b 531/2020 IM RANG 6994/2019 Kaufvertrag 2019-12-11 Eigentumsrecht
c 531/2020 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 69 ANTEIL: 29/845
Vanessa Blazovich
GEB: 1999-03-02 ADR: Raiffeisengasse 6, Raiding 7321
a 5655/2019 Wohnungseigentum an Wohnung 18
b 532/2020 IM RANG 6332/2019 Kaufvertrag 2019-09-04 Eigentumsrecht
c 532/2020 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 70 ANTEIL: 27/1690
Anita Simic
GEB: 1995-12-10 ADR: Koppstraße 40/8, Wien 1160
a 5655/2019 Wohnungseigentum an Wohnung 26
c 948/2020 IM RANG 6326/2019 Kaufvertrag 2019-06-13 Eigentumsrecht
d 948/2020 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 71 ANTEIL: 27/1690
Michael Bergler
GEB: 1982-08-09 ADR: Eisfeldstraße 16, Höbersdorf 2011
a 5655/2019 Wohnungseigentum an Wohnung 26
c 948/2020 IM RANG 6326/2019 Kaufvertrag 2019-06-13 Eigentumsrecht
d 948/2020 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 72 ANTEIL: 57/845
Gabriele König
GEB: 1963-03-14 ADR: Lange Gasse 50/9, Wien 1080
a 5655/2019 Wohnungseigentum an Wohnung 23
b 1515/2020 IM RANG 460/2020 Kaufvertrag 2020-01-23 Eigentumsrecht
- 73 ANTEIL: 27/845
Herbert Sobotka
GEB: 1940-08-03 ADR: Erzherzog Karl Straße 58, Wien 1220
a 5655/2019 Wohnungseigentum an Wohnung 09
b 1692/2020 IM RANG 6330/2019 Kaufvertrag 2019-05-02 Eigentumsrecht
- 74 ANTEIL: 27/1690
Armin Walter
GEB: 1968-01-06 ADR: Spitalmühlgasse 6/2/8, Mödling 2340
a 5655/2019 Wohnungseigentum an Wohnung 25
b 2089/2020 IM RANG 1642/2020 Kaufvertrag 2020-03-16 Eigentumsrecht

- c 2089/2020 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 75 ANTEIL: 27/1690
 Monika Walter
 GEB: 1969-01-23 ADR: Spitalmühlgasse 6/2/8, Mödling 2340
 a 5655/2019 Wohnungseigentum an Wohnung 25
 b 2089/2020 IM RANG 1642/2020 Kaufvertrag 2020-03-16 Eigentumsrecht
 c 2089/2020 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 76 ANTEIL: 34/845
 Herbert Untner
 GEB: 1951-07-17 ADR: Hauptstraße 35, Poysbrunn 2161
 a 5655/2019 Wohnungseigentum an Wohnung 27
 b 2746/2020 IM RANG 2276/2020 Kaufvertrag 2020-05-06 Eigentumsrecht
- 77 ANTEIL: 35/845
 Franz Lubinger
 GEB: 1961-05-08 ADR: Habichergasse 42, Wien 1160
 a 5655/2019 Wohnungseigentum an Wohnung 20
 b 3388/2020 IM RANG 2275/2020 Kaufvertrag 2020-05-06 Eigentumsrecht
- 78 ANTEIL: 51/845
 Marvin Hak
 GEB: 1987-05-11 ADR: Ziegelhofstraße 36/30/1, Wien 1220
 a 5655/2019 Wohnungseigentum an Geschäftslokal 06
 b 598/2021 IM RANG 6585/2020 Kaufvertrag 2020-11-27 Eigentumsrecht
- 79 ANTEIL: 63/845
 Christoph Nowotny
 GEB: 1998-06-10 ADR: Bernardgasse 19/16, Wien 1070
 a 5655/2019 Wohnungseigentum an Wohnung 16
 b 1241/2021 IM RANG 277/2021 Kaufvertrag 2021-01-18 Eigentumsrecht
- 80 ANTEIL: 51/845
 Dietmar Fritsch
 GEB: 1980-04-09 ADR: Pramergasse 29/1, Wien 1090
 a 5655/2019 Wohnungseigentum an Geschäftslokal 03
 b 1242/2021 IM RANG 848/2021 Kaufvertrag 2021-02-10 Eigentumsrecht
- 81 ANTEIL: 29/1690
 Katharina Schindl
 GEB: 1985-09-02 ADR: Thaliastraße 42/16-17, Wien 1160
 a 5655/2019 Wohnungseigentum an Geschäftslokal 01
 b 2544/2021 IM RANG 2201/2021 Kaufvertrag 2021-04-19 Eigentumsrecht
 c 2544/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 82 ANTEIL: 29/1690
 Jürgen Diernegger
 GEB: 1984-06-04 ADR: Thaliastraße 42/16-17, Wien 1160
 a 5655/2019 Wohnungseigentum an Geschäftslokal 01
 b 2544/2021 IM RANG 2201/2021 Kaufvertrag 2021-04-19 Eigentumsrecht
 c 2544/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 83 ANTEIL: 33/845
 Betongold GmbH (FN 550770g)
 ADR: Hollandstraße 8/1/26, Wien 1020
 a 5655/2019 Wohnungseigentum an Wohnung 13
 b 2560/2021 IM RANG 1368/2021 Kaufvertrag 2021-03-05 Eigentumsrecht
- 84 ANTEIL: 37/845
 Dipl.Ing. Photios Charalampopoulos
 GEB: 1976-05-08 ADR: Schlüsselgasse 7/5B, Wien 1040
 a 5655/2019 Wohnungseigentum an Geschäftslokal 02
 b 2718/2021 IM RANG 843/2021 Kaufvertrag 2021-02-09 Eigentumsrecht
- 85 ANTEIL: 23/845
 HABERL 58 Projekt GmbH (FN 556505s)
 ADR: Ramperstorffergasse 21/3-6, Wien 1050
 a 5655/2019 Wohnungseigentum an Lager 01a
 b 3804/2021 IM RANG 2695/2021 Kaufvertrag 2021-05-12 Eigentumsrecht

- 87 ANTEIL: 51/845
 Thalhof Immobilien GmbH (FN 507253k)
 ADR: Linke Wienzeile 36/4, Wien 1060
 a 5655/2019 Wohnungseigentum an Geschäftslokal 04
 b 3066/2022 IM RANG 1188/2022 Kaufvertrag 2022-03-02 Eigentumsrecht
- 88 ANTEIL: 25/1690
 Claudia Maria Gasteiger
 GEB: 1982-11-01 ADR: Kastnergasse 16/44, Wien 1170
 a 5655/2019 Wohnungseigentum an Wohnung 14
 b 4941/2024 IM RANG 4776/2024 Kaufvertrag 2024-10-03 Eigentumsrecht
 c 4941/2024 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 89 ANTEIL: 25/1690
 Lorenz Pressler
 GEB: 1982-11-08 ADR: Kastnergasse 16/44, Wien 1170
 a 5655/2019 Wohnungseigentum an Wohnung 14
 b 4941/2024 IM RANG 4776/2024 Kaufvertrag 2024-10-03 Eigentumsrecht
 c 4941/2024 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- ***** C *****
- 18 auf Anteil B-LNR 63
 a 25/2020 Pfandurkunde 2019-03-11
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 80.000,--
 für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG
 (FN 203160s)
 b gelöscht
- 20 auf Anteil B-LNR 68
 a 531/2020
 BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT
 für Gudrun Maletzky geb 1967-08-20
- 21 auf Anteil B-LNR 69
 a 532/2020
 BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
 Anton Blazovich geb 1971-07-30
 Silke Helene Blazovich geb 1976-05-20
- 22 auf Anteil B-LNR 70 71
 a 949/2020 Pfandurkunde 2019-06-19
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 156.000,--
 für Raiffeisenbank Stockerau eGen (FN 51847x)
 c 949/2020 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 196 KG 11115 Höbersdorf C-LNR 10
 EZ 232 KG 01403 Neulerchenfeld C-LNR 22
- 24 auf Anteil B-LNR 83
 a 3335/2021 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -
 5954/2021) Pfandurkunde 2021-03-12
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.800.000,--
 für Raiffeisenbank Gunskirchen eGen (FN 94301d)
 c 3335/2021 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -
 5954/2021) 4513/2021 (Entscheidendes Gericht BG Innere
 Stadt Wien - 8177/2021) 3498/2022 (Entscheidendes Gericht
 BG Innere Stadt Wien - 6400/2022) Simultan haftende
 Liegenschaften
 EZ 376 KG 01101 Favoriten C-LNR 25
 EZ 391 KG 01006 Landstraße C-LNR 47
 EZ 3511 KG 01101 Favoriten C-LNR 49
 EZ 248 KG 01402 Hernals C-LNR 140
 EZ 535 KG 01403 Neulerchenfeld C-LNR 24
 EZ 232 KG 01403 Neulerchenfeld C-LNR 24
 EZ 161 KG 01403 Neulerchenfeld C-LNR 87
 EZ 890 KG 01405 Ottakring C-LNR 110
 EZ 763 KG 01405 Ottakring C-LNR 140

EZ 679 KG 01508 Oberdöbling C-LNR 28

- 25 auf Anteil B-LNR 85
 a 3805/2021 Pfandurkunde 2021-07-05, Nachtrag 2021-07-07
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 235.000,--
 für Raiffeisenbank Region Neufelden eGen (FN 77626g)
 b gelöscht
- 27 auf Anteil B-LNR 87
 a 3066/2022 Pfandurkunde 2022-04-13
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 680.000,--
 für Raiffeisenbank Murau eGen (FN 85650g)
 c 3066/2022 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 232 KG 01403 Neulerchenfeld C-LNR 27
 EZ 820 KG 01213 Speising C-LNR 29
- 28 auf Anteil B-LNR 85
 a 3281/2023 Pfandurkunde 2021-07-05, Nachtrag zur Pfandurkunde
 2021-07-07
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 70.000,--
 für Raiffeisenbank Region Neufelden eGen (FN 77626g)
- 31 auf Anteil B-LNR 85
 a 2902/2024 Zahlungsbefehl 2024-05-02
 PFANDRECHT vollstr EUR 11.539,--
 darin enthaltene Nebenforderung EUR 1.339,--
 Kosten EUR 1.258,08 samt 4,0 % Z seit 2024-05-02
 13,08 % Z aus EUR 10.200,-- ab 2024-04-08
 Kosten des Antrags EUR 856,24
 für dagobertinvest gmbh (FN 444877g)
 (19 E 1446/24w)
- 38 auf Anteil B-LNR 85
 a 2787/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (19 Cg 53/25b - HG
 Wien)
- 39 auf Anteil B-LNR 85
 a 4474/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 237.900,03
 samt 6,375 % Z sowie 4,8 % VZ daraus jeweils seit
 2024-07-01, jeweils p.a. bei viertelährlicher
 Kapitalisierung, Kosten des Antrags EUR 2.627,17
 für Raiffeisenbank Region Neufelden eGen (FN 077626g)
 (19 E 2373/25w)

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

2) Lage, Größe und Form des Grundstückes

Das gegenständliche Grundstück liegt im 16. Wiener Gemeindebezirk an der Ecke Haberlgasse / Grundsteingasse zwischen der Neulerchenfelder Straße und Thaliastraße.

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich einerseits Gründerzeithäuser, andererseits auch Neubauten.



❖ Wikipedia

Lage

Der Bezirk Ottakring liegt im Westen Wiens, eingebettet zwischen dem Lerchenfelder Gürtel und den Wienerwald-Hügeln. Im Norden grenzt Ottakring an Hernalds, im Osten an die Josefstadt und Neubau und im Süden an Rudolfsheim-Fünfhaus und Penzing.

Topographie

Höchste Erhebung ist mit 449 Metern der Gallitzinberg, auch Wilhelminenberg genannt, auf dem die Jubiläumswarte steht. An der Ostschulter des Gallitzinbergs entspringt im Liebhartstal der heute kanalisierte Ottakringer Bach. Er floss ursprünglich entlang der heutigen Linie Ottakringer-Straße/Abelegasse/Thaliastraße und erreichte über die Lerchenfelder Straße, den Minoritenplatz und den Tiefen Graben den heutigen Donaukanal. Ebenfalls am Gallitzinberg liegt der Ursprung des Rosenbachs, der weiter durch den Nachbarbezirk Penzing verläuft. Die Bebauung des Bezirkes weist große Unterschiede auf. So befindet sich in Gürtelnähe ein dicht bebautes, schachbrettartiges Arbeiter- und Angestellten-Wohnviertel, während sich um die Vorortelinie Industriebetriebe und Werkstätten angesiedelt haben. Etwas höher liegt das Villenviertel mit dem Ottakringer Friedhof, darüber eine ausgedehnte Laubwaldzone.

Flächennutzung

Der Bezirk besteht zu 36,7 % aus Grünflächen, darunter 22 % Wald. 45,4 % sind Baufläche, 17,9 % Verkehrsflächen, wobei die Hauptverkehrsachse und wichtigste Einkaufsstraße die Thaliastraße ist. Landwirtschaftliche Nutzung gibt es mit insgesamt 1,23 % der Bezirksfläche kaum noch. Der ehemals bedeutende Weinbau ist fast verschwunden. Weingärten befinden sich nur mehr beim Schloss Wilhelminenberg und an der Grenze zu Penzing.

Gewässer

Durch den sogenannten „Ottakringer Wald“ fließen einige Bäche, darunter der Moosgraben und der Rosenbach. Beide münden schließlich in Penzing in den Wienfluss. Bei der Otto-König-Warte befindet sich der Jubiläumswarteteich und bei der Savoyenstraße, gegenüber dem Schloss Wilhelminenberg, der, öffentlich nicht zugängliche, Salvarteteich.

Grünflächen

Das Kongressbad, das mit dem Kongresspark 1928 eröffnet wurde und nach dem Wiener Kongress benannt ist

Der gesamte Westen des 16. Wiener Gemeindebezirks wird vom sogenannten „Ottakringer Wald“ eingenommen. Er bedeckt weite Teile des Gallitzinbergs. Die zwei bedeutendsten Wiesenflächen im Ottakringer Wald sind die Steinbruchwiese und die Kreuzzeichenwiese. An der, durch das Waldgebiet

führenden, Johann-Staud-Straße befinden sich die zwei Aussichtswarten Otto-König-Warte und die (auf dem Gallitzinberg befindliche) Jubiläumswarte.

Eine beliebte Parkanlage ist der Yppenpark, mit Yppenplatz und Brunnenmarkt in unmittelbarer Umgebung. Eine weitere Parkanlage ist der Kongresspark mit dem daneben befindlichen, denkmalgeschützten, Freibad Kongressbad.

Bezirksteile

Der Gemeindebezirk besteht aus den Katastralgemeinden Ottakring und Neulerchenfeld. Eine weitere Gliederung des Bezirksgebiets besteht in den Zählbezirken der amtlichen Statistik, in denen die Zählsprenkel des Gemeindebezirks[3] zusammengefasst sind. Die zehn Zählbezirke in Ottakring sind Neulerchenfeld, Ludo-Hartmann-Platz, Herbststraße-Vorortelinie, Alt-Ottakring, Wilhelminenstraße, Sandleiten, Joachimsthaler-Platz, Wilhelminenspital, Wilhelminenberg und Richard Wagner-Platz.

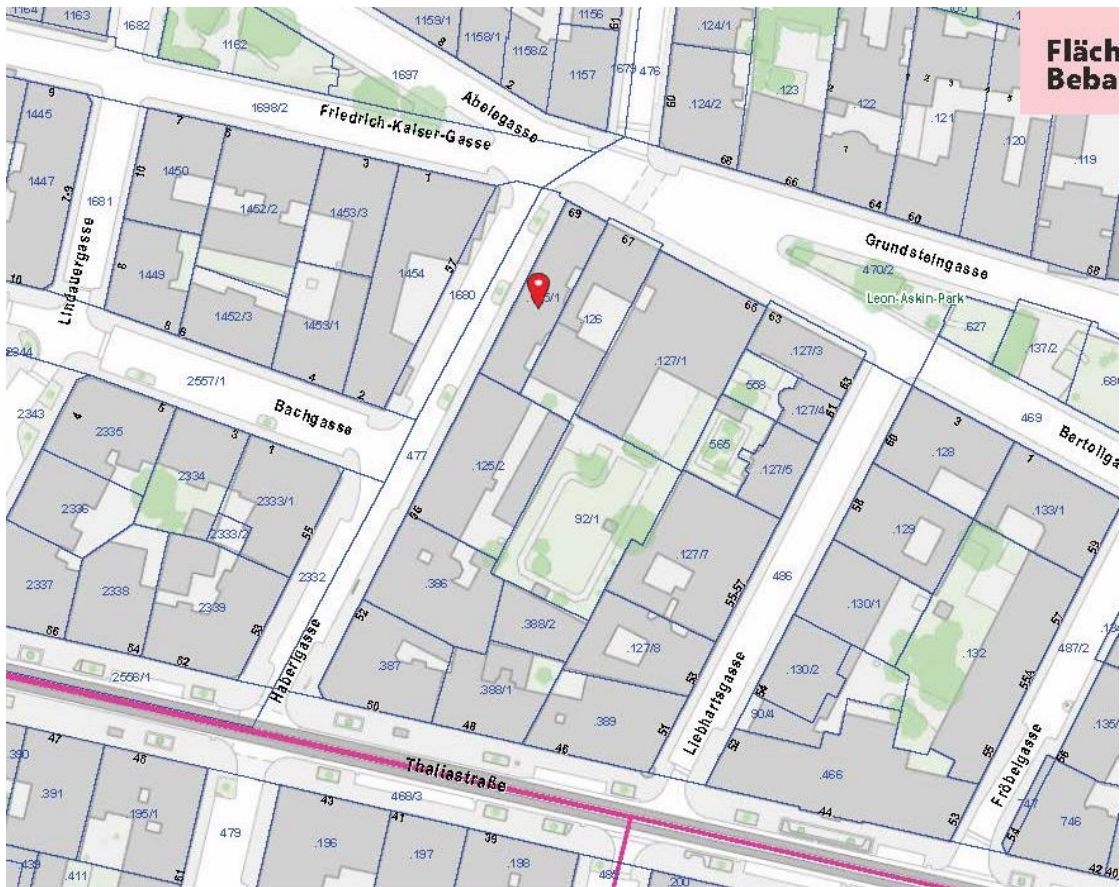
Im volkstümlichen Verständnis gibt es auch Grätzln mit eigenem Charakter, die sich teilweise auch von den Pfarrsprengeln herleiten (siehe Abschnitt Religionsgemeinschaften).

Das Grundstück ist rechteckig, sehr schmal und eben.

Die Grundstücksgröße beträgt **339 m²**, die bebaute Fläche **333 m²**.

Darauf befindet sich ein rechteckförmiger Baukörper, bestehend aus

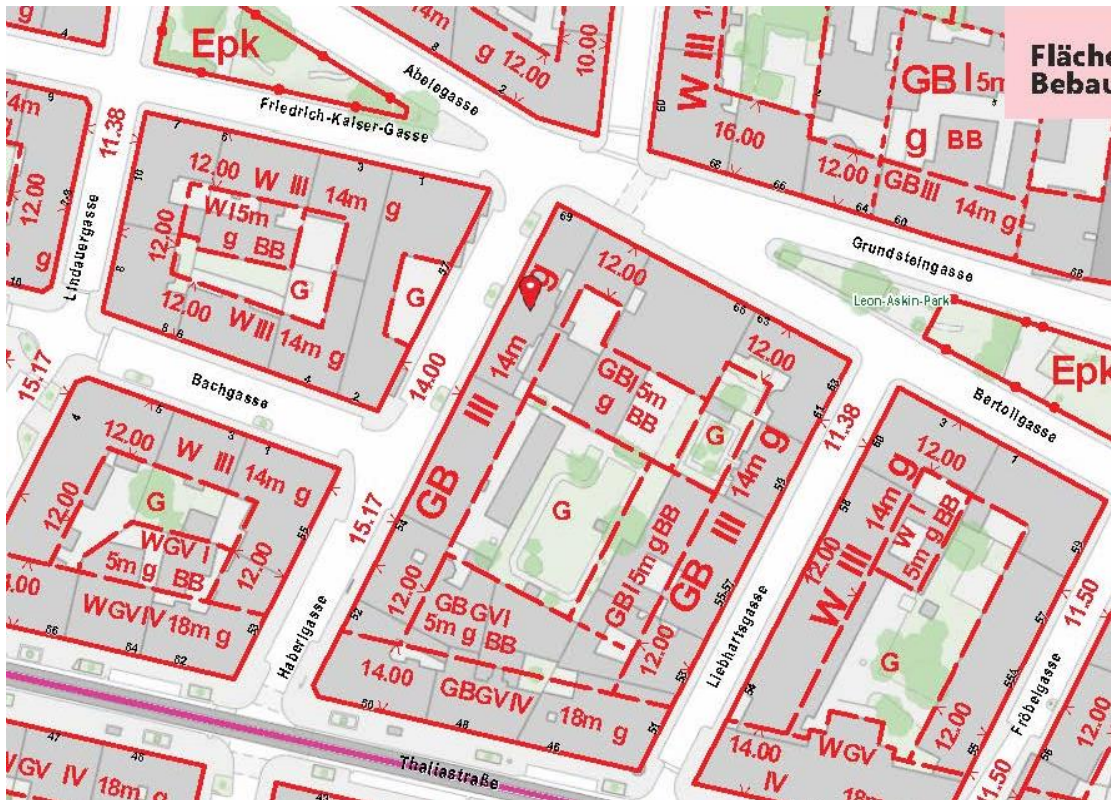
- Kellergeschoss
- Erdgeschoss
- 1. – 3. Stock
- Nicht ausgebauten Dachgeschoss



3) Flächenwidmung und Bebauung

Zulässige Bebauung:

Wohnen, Bauklasse III, in geschlossener Bauweise, mit einer max. Gebäudehöhe von 14,0 und einer max. Trakttiefe von 12,0 m.



Bestehende Bebauung:

Rechteckförmiges Mehrparteienwohnhaus, bestehend aus

- Kellergeschoss
- Erdgeschoss
- 1. – 3. Stock
- Nicht ausgebauten Dachgeschoss



4) Ver- und Entsorgung

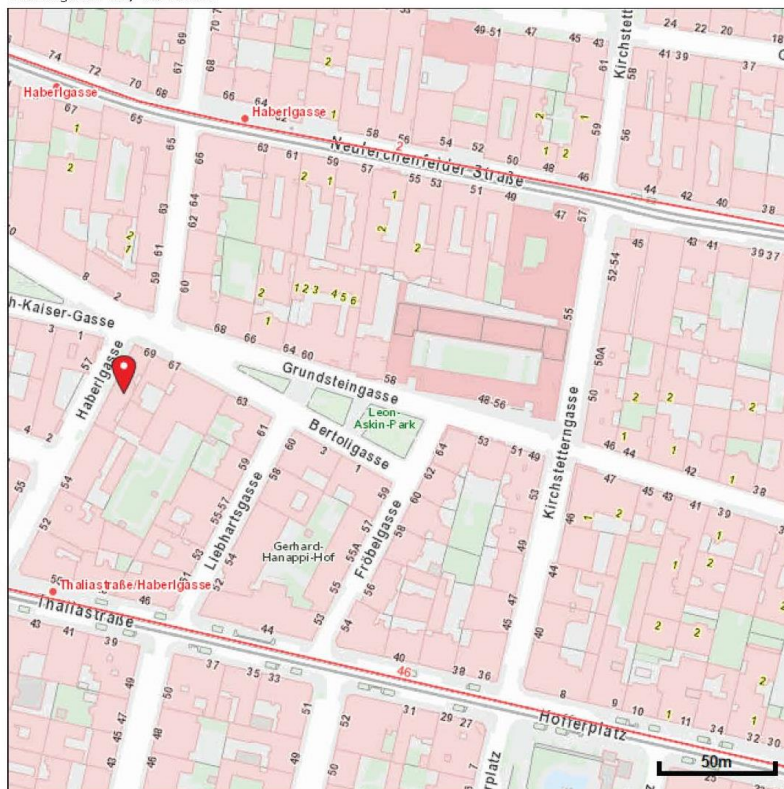
Heizung:	Gasetagenheizung im Bestand
Wasser:	Öffentliche Versorgungseinrichtung
Strom:	Öffentliche Versorgungseinrichtung
Kanal:	Öffentliches Kanalnetz
Regenwässer:	-
Telefon/Internet:	vorhanden
TV:	vorhanden

5) Verkehrsverhältnisse

Die Haberlgasse / Grundsteingasse ist an das öffentliche Verkehrsnetz sowohl mit der Straßenbahnlinie 2 in der Neulerchenfelder Straße als auch mit der Straßenbahnlinie 46 in der Thaliastraße an die U-Bahnlinie U6 mit der Haltestelle Thaliastraße sowie Josefstädter Straße sehr gut angebunden.

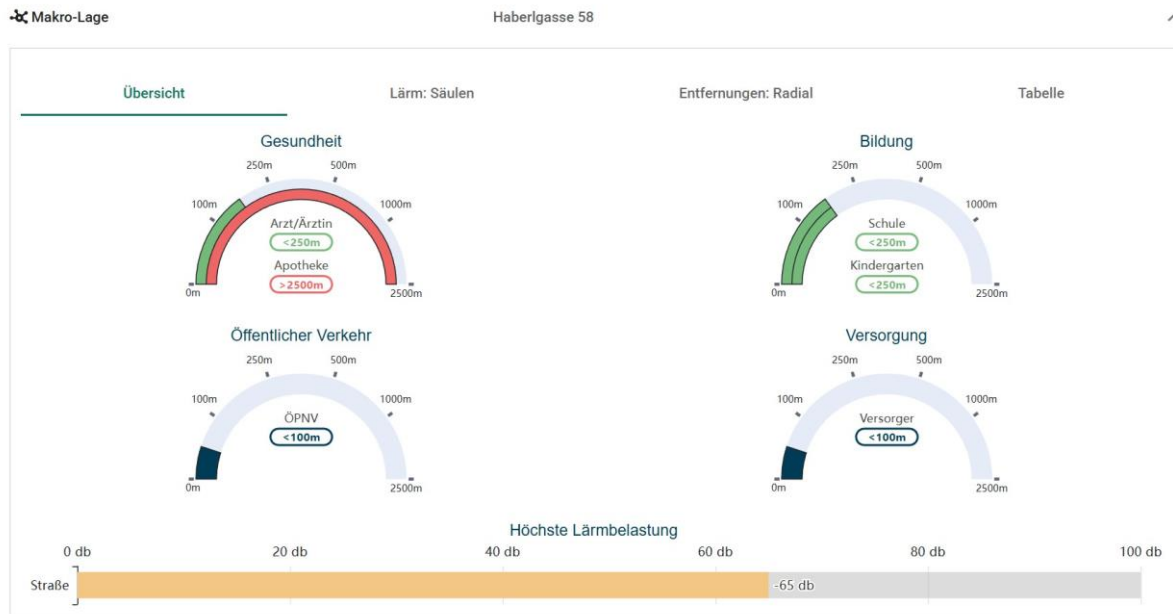
Dies trifft ebenfalls auch für die Infrastruktur hinsichtlich Läden des täglichen Bedarfs zu (siehe nachfolgende Makrokarte).

Haberlgasse 58, 16. Bezirk

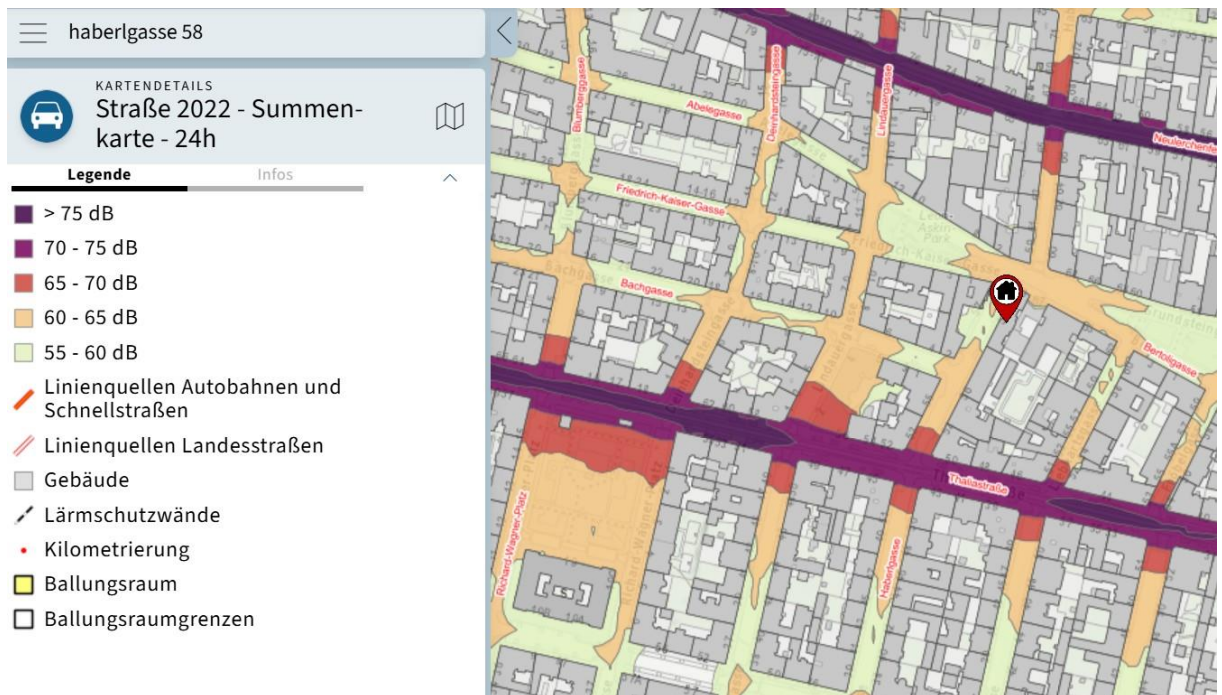


<https://www.wien.gv.at/stadtplan/>

Quelle: Stadt Wien - ViennaGIS <http://www.wien.gv.at/viennagis>



6) Lärmkarte



Während die Thaliastraße als auch die Neulerchenfelder Straße sehr stark befahrene Straßen sind, so handelt es sich bei der Habergasse bzw. Grundsteingasse um keine Durchzugsstraße.

Der ausgewiesene Lärmpegel mit 55 bis 65 dB kann als gering eingestuft werden.

7) Allgemeine, funktionelle und technische Beschreibung des Wohnhauses

Es handelt sich um ein typisches Wiener Gründerzeithaus mit dem Errichtungszeitraum um die Jahrhundertwende ohne jegliche Fassadengliederung.

Im Erdgeschoss befinden sich 5 Geschäftslokale, davon sind 3 vermietet.



Die straßenseitige Fassade ist ungegliedert.

Die Fenster wurden in mehrteilige Kunststofffenster mit Isolierverglasung getauscht.

Die Dachform stellt einen Sattel dar.

Der Eingang erfolgt von der Haberlgasse aus.

Im Anschluss daran ist ein Vorhaus und daran anschließend der Aufschließungsgang.



Die Geschosse werden dann über eine 2 x ¼-gewendelte Stiege und dem daran anschließenden Gang erschlossen.



Im Innenhof ist ein Lift geplant, der bei einem Dachgeschossausbau realisiert werden muss.

Mit dem Lift ist das Haus barrierefrei.

8) Beschreibung Lager Top 01a

Das **Lager Top 01a** hat ein Ausmaß von **11,18 m²** Nutzfläche und befindet sich im Souterrain.

Dem Lager als Zubehör zugeordnet sind die Dachbodenflächen

Dachboden 1: 128,97 m²

Dachboden 2: 87,27 m²

Dachboden 3: 27,69 m²

Dachboden 4: 14,26 m²

Summe 258,19 m²

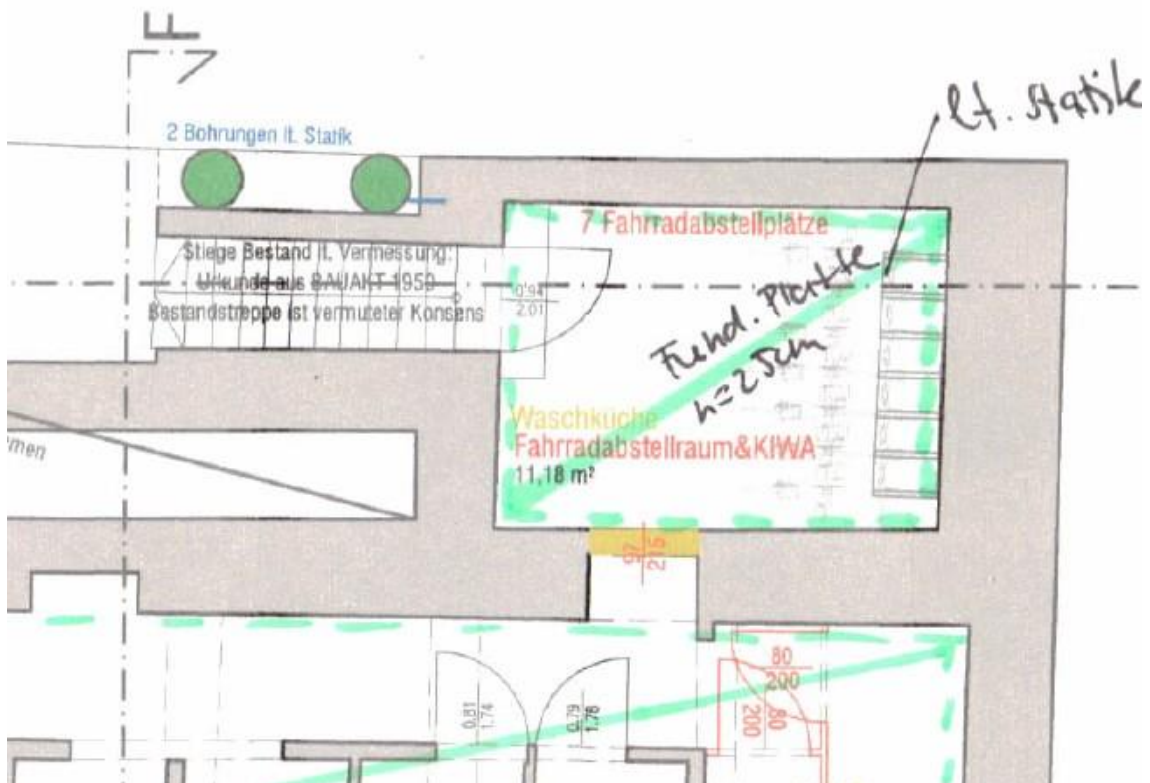
sowie weiters die Kellerabstellräume

K 116: 4,25 m²

K 117: 4,09 m²

K 118: 10,05 m²

Hinsichtlich des Lagers möchte ich aber festhalten, dass im mir vorliegende Einreichplan vom 22.06.2020 das ursprüngliche Lager in einen Fahrradabstellraum und einen Kinderwagenraum umgewidmet wurde.



Zum Dachboden ist Folgendes festzuhalten:

Der Zugang erfolgt über eine 2 x ¼-gewendelte Stiege.



Die Dachform ist ein Sattel, die Dachkonstruktion bildet eine typische Wiener Sparrendachkonstruktion mit einer Ziegeldeckung auf Dachlatten.

Quergespannt sind bei den Gesperren die Bundträme.

Der Fußboden hat ein Ziegelpflaster.

Die Sparren sind augenscheinlich teilweise schadhaft.

Das straßenseitige Kniestock Mauerwerk hat eine Höhe von ca. 1 m.







9) Innenhof

Der Innenhof ist sehr klein und schmal.



In diesem sind die Müllgefäße aufgestellt.



10) Bauzustand und laufende Instandhaltung

Allgemeinflächen

Der **Allgemeinzustand** ist als **gut bis befriedigend** einzustufen.

Lager Top 01a

Beim Lager handelt es sich um den Kinderwagen- und Fahrradabstellraum.

Der Dachboden, der als Zubehör geführt wird, ist der Rohdachboden, der keine groben wesentlichen Mängel aufweist.

11) Energieausweis

Für die Bewertung nicht erforderlich.

12) Fahrnisse

Keine.

III. DACHGESCHOSSAUSBAU

1) Einleitung / Einreichung

Für den gegenständlichen Rohdachboden wurde von DI Johann Kaiser, MA, MBA, MSc, datiert mit 22.06.2020, eine Einreichplanung ausgearbeitet.

Diese sieht für Tops vor im Ausmaß von

Top 28:	64,42 m ²
Top 29:	53,00 m ² (Terrassen: 57,92 m ²)
Top 30:	51,73 m ² (Terrassen: 43,39 m ²)
Top 31:	<u>52,37 m² (Terrassen: 11,61 m²)</u>
Gesamtwohnnutzfläche:	221,52 m² (Terrassen: 112,92 m²)

Geplant war weiters, dass der Aufzug bis in das Dachgeschoss geführt wird.

16. Bezirk, Habergasse ONr. 58
Gst.Nr. .125/1 in
EZ 232 der Kat. Gem. Neulerchenfeld

Gebietsgruppe West
(Stadterneuerung 1)
Spetterbrücke 4, 2. Stock
A - 1160 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37810
Telefax: (+43 1) 4000-99-37810
ggw.stadterneuerung1@ma37.wien.gv.at
bauen.wien.at

Aktenzahl	Sachbearbeiter/in:	Durchwahl	Datum
MA37/16-1097723-2019-1	DI. ⁱⁿ Graf Gabriele	01/4000-37814	Wien, 12. Okt. 2020

Dachgeschoßzu- und -ausbau
Bauliche Herstellungen
Bauliche Änderungen
Zubau
Errichtung eines Aufzugsschachtes

Baubewilligung

B E S C H E I D

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) in Verbindung mit § 68 Abs. 1 BO, die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Zunächst werden bei dem bestehenden Gebäude sämtliche statisch erforderlichen Ertüchtigungsmaßnahmen (z. B. Einbau einer Fundamentplatte, Einbau von Rahmen bzw. Trägern, Mauerwerksverstärkungen, Herstellung einer Verbunddecke, etc.) vorgenommen.

Danach werden folgende Baumaßnahmen vorgenommen:

Es erfolgt ein Dachgeschoßzu- und -ausbau für die Schaffung von zusätzlichen Wohnungen. Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Terrassen prägen das Erscheinungsbild.

Im Keller werden das Treppenhaus und die Ladestelle des Aufzuges gegen andere Kellerräume brandschutztechnisch getrennt, die bisherige Waschküche wird mit Kellerräumlichkeiten verbunden und in einen Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum umgewidmet.

Der obere Bereich des Stiegenhauses wird abgebrochen und an die neue Situation angepasst.

Hofseitig wird ein Aufzugsschacht errichtet.

Daneben wird ein Zubau für die Unterbringung eines Müllraums errichtet. Über dem Müllraum wird eine Mauer nahe der Grundgrenze hergestellt. Der genannte Bereich wird im Dachgeschoß teilweise überbaut.

Im zweiten Innenhof wird ein über 4 Geschoße durchgehender, an einer Seite offener Zubau errichtet, im neuen Dachgeschoß befindet sich darüber ein geschlossener Raum. Der verbleibende Innenhof wird weiterhin als Müllplatz genutzt.

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

Vorgeschrieben wird:

- 1.) **Auf Grund der Stellungnahm der MA 29 wird folgendes vorgeschrieben:
Vom Bauwerber ist vor Beginn der Bauausführung eine Stellungnahme eines sachkundigen Organs (z.B. Ziviltechnikerin für Bauwesen) vorzulegen, aus der die genaue Lage des Ottakringer Bachs im gegenständlichen Bereich sowie die Bestätigung, dass keine negativen Auswirkungen auf selbigen von der geplanten Baumaßnahme ausgehen, hervorgeht.**
- 2.) **Die Bauwerberin bzw. der Bauwerber hat sich gemäß § 124 Abs. 1 BO zur Ausführung einer befugten Bauführerin bzw. eines Bauführers zu bedienen, die bzw. der nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften zur erwerbsmäßigen Vornahme dieser Tätigkeit berechtigt ist. Diese bzw. dieser hat gemäß § 65 Abs. 1 BO spätestens vor Beginn der Bauführung die genehmigten Baupläne bei der Baubehörde zu unterfertigen.**
- 3.) **Der Bauführer ist vom Bauwerber vor Baubeginn schriftlich namhaft zu machen, sofern er nicht bereits im Zuge des Bewilligungsverfahrens die Baupläne unterfertigt hat.**
- 4.) **Vor Baubeginn ist gemäß § 127 Abs. 3a BO vom/von der Bauwerber/in der Behörde ein/e Ziviltechniker/in oder ein/e gerichtlich beeidete/r Sachverständige/r für das einschlägige Fachgebiet (Prüfingenieur/in) schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige ist vom/von der Prüfingenieur/in gegenzuzeichnen. Er/Sie muss vom/n der Bauwerber/in und vom/n der Bauführer/in verschieden sein und darf zu diesen Personen in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis stehen. Ein Wechsel des/r Prüfingenieurs/in ist der Behörde vom/n der Bauwerber/in unverzüglich anzuzeigen.**
- 5.) **Der/Die Prüfingenieur/in ist im Sinne des § 125 Abs. 2 BO neben der Überwachung der Bauausführung nach dem genehmigten Bauplan gleichzeitig verpflichtet, die Baulichkeit auch lage- und höhenmäßig auf Übereinstimmung mit dem genehmigten Bauplan zu überprüfen. Allfällige Abweichungen sind unverzüglich der MA 37 anzuzeigen.**
- 6.) **Der/Die BauführerIn hat gemäß § 124 Abs. 2 BO den Beginn der Bauführung mindestens drei Tage vorher der MA 37/Bauinspektion und weiters dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten elektronisch mittels Webanwendung per Baustellendatenbank (buak.at) anzuzeigen.**

- 7.) **Der/Die BauwerberIn hat bei Baubeginn eine von der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Aufschließungsweg deutlich und dauernd sicht- und lesbare Tafel an der von der Bauführung betroffenen Liegenschaft anzubringen, aus der hervorgeht,**
1. um welches Bauvorhaben es sich handelt,
 2. das Datum des Baubeginns und
 3. die zuständige Behörde.
- Diese Tafel muss mindestens drei Monate ab Baubeginn belassen werden. Grenzt die von der Bauführung betroffene Liegenschaft an mehrere öffentliche Verkehrsflächen oder Aufschließungswege, ist an jeder dieser Verkehrsflächen eine solche Tafel anzubringen.**
- 8.) BauwerberInnen haben gemäß § 127 Abs. 3 BO die Überprüfung der Bauausführung durch PrüfsachverständigenInnen vornehmen zu lassen.
- 9.) Gemäß § 127 Abs. 2 BO sind der/die Bauwerber/in und der/die Bauführer/in verpflichtet, auf der Baustelle die Baupläne, nach denen gebaut werden darf, die nach dem Fortschritt des Baues erforderlichen statischen Unterlagen sowie Nachweise der/s Prüfsachverständigen/in über die gemäß Abs. 3 vorgenommenen Überprüfungen aufzulegen.
- 10.) Auslöseeinrichtungen von Brandrauchentlüftungen in Treppenhäusern (Fenster bzw. Rauchklappe) sind nach TRVB S 111 deutlich lesbar und dauerhaft als solche zu kennzeichnen. Auslöseeinrichtungen müssen leicht zugänglich und jederzeit funktionsfähig sein.
- 11.) Aufzug:
1. Geschlossene Aufzugsschächte sind zu entlüften. Die Querschnittsfläche von Lüftungsöffnungen muss mindestens 1% der Grundfläche des Schachtes betragen.
 2. Bei Aufzügen ohne gesonderten Triebwerksraum muss jene Haltestelle, bei der die Zugänglichkeit zum Triebwerk und zu Notbefreiungseinrichtungen erfolgt (Servicehaltestelle), stets von allgemein zugänglichen Räumen (Treppenhaus) erreichbar sein.
 3. Schaltschränke von Aufzügen, die in notwendigen Verbindungswegen angeordnet werden, dürfen im Sinne vorstehender Bauteile die erforderliche Mindestbreite von Gängen in allgemein zugänglichen Bereichen und von Treppen um nicht mehr als 10cm einengen.
 4. Personenaufzüge sind mit einer Brandfallsteuerung gemäß ÖNORM EN81- 73 in Verbindung mit ÖNORM B2474 auszustatten. Für die Auslösung ist eine manuelle Rücksendeinrichtung gemäß ÖNORM B2474 auszuführen; sofern jedoch eine automatische Brandmeldeanlage (BMA) oder Melder gemäß ÖNORM EN54- 7 in Verbindung mit einer Druckbelüftungsanlage (DBA) vorhanden sind, hat die Auslösung durch Anliegen eines Branderkennungssignals dieser Einrichtungen automatisch zu erfolgen. Die Brandfallsteuerung bewegt den jeweiligen Fahrkorb bei Anliegen eines Branderkennungssignals in die jeweilige Bestimmungshaltestelle (Evakuierungsebene) und setzt den jeweiligen Antrieb still. Des Weiteren muss in den Haltestellen von Personenaufzügen das Verbotsschild (gemäß ÖNORM EN81- 73) „Aufzug im Brandfall nicht benutzen“ als Bildzeichen (Registriernummer P020) nach ENISO7010 angebracht werden.

5. Wird bei Personenaufzügen eine der Schachtschiebetüre vorgesetzte Feuerschutztür versperrt ausgeführt, darf der Abstand zwischen den Türblättern der vorgesetzten Feuerschutztür und der Schachttür maximal 14cm betragen.

12.) Brandschutz:

1. Erste Löschhilfe (Feuerlöscher)

- 1.1. Als Erste Löschhilfe müssen tragbare Feuerlöscher entsprechend der Anwendungsrichtlinien der TRVB 124 leicht erreichbar, gut sichtbar und stets gebrauchsfähig bereitgehalten sein. Darüber ist ein Nachweis einer fachkundigen Person erstellen zu lassen und zur Einsichtnahme durch Organe der Behörde *im Objekt* bereit zu halten.
- 1.2. Die tragbaren Feuerlöscher müssen der ÖNORM EN 3 entsprechen und müssen mindestens jedes zweite Kalenderjahr, längstens jedoch in Abständen von 27 Monaten von einer fachkundigen Person (z.B. Löschwart) auf ihren ordnungsgemäßen Zustand nachweisbar überprüft sein.

2. Rauchabzug für Treppenhäuser

- 2.1. Die im Treppenhaus / in den Treppenhäusern vorgesehenen Rauchabzugseinrichtungen mit einer geometrisch freien Öffnungsfläche von mind. 1 m² sind gemäß der TRVB 111 zu errichten und zu betreiben.
- 2.2. Rauchabzüge für Treppenhäuser sind nach Fertigstellung nachweisbar einer Abschlussüberprüfung durch einen befugten Fachkundigen zu unterziehen.
- 2.3. Soweit herstellerseitig keine kürzeren Wartungsintervalle vorgesehen sind, sind die Rauchabzüge mindestens einmal alle zwei Jahre von einer Fachfirma nachweisbar einer Wartung zu unterziehen.
- 2.4. Der Rauchabzug muss durch eine hierfür geeignete Person regelmäßig mindestens alle drei Monate auf seine Funktion nachweisbar überprüft werden.
- 2.5. Über die Abschlussüberprüfung, wiederkehrenden Prüfungen, Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten des Rauchabzuges sind Aufzeichnungen in einem Kontrollbuch zu führen und dieses *im Objekt* aufzubewahren.
- 2.6. Die Berichte über die Abschlussüberprüfung, Wartung, wiederkehrende Prüfung (Eigenkontrollen) des Rauchabzuges sind zur jederzeitigen Einsichtnahme durch Organe der Behörde oder der Feuerwehr *im Objekt* bereitzuhalten.
- 2.7. Die bei Überprüfungen festgestellten Mängel an der Rauchabzugseinrichtung müssen unverzüglich behoben werden.

13.) **Nach Fertigstellung der Bauarbeiten ist gemäß § 128 Abs. 1 BO bei der Behörde von dem/der Bauwerber/in, von dem/r Eigentümer/in (einem/r Miteigentümer/in) der Baulichkeit oder von dem/r Grundeigentümer/in (einem/r Grundmitemeigentümer/in) eine Fertigstellungsanzeige zu erstatten, der folgende Unterlagen anzuschließen sind:**

- eine Bestätigung von ZiviltechnikerInnen über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung sowie darüber, dass die vorgelegten Unterlagen vollständig sind und die Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens eingehalten werden;

- wenn während der Bauausführung Abänderungen erfolgt sind, ungeachtet der hierfür erwirkten Bewilligung oder Kenntnisnahme, ein der Ausführung entsprechender Plan, der von einem/r hierzu Berechtigten verfasst und von ihm/ihr sowie vom/von der Bauführer/in und im Falle des § 128 Abs. 2 Zif. 2a BO auch vom/n Bauwerber/in unterfertigt sein muss;
- die vom/von der Prüffingenieur/in aufgenommenen Überprüfungsberichte, sofern sie nicht bereits vorgelegt wurden;
- positive Gutachten (Hauptbefund) über die vorhandenen Abgasanlagen (bei Abgassammlern mit dem Hinweis, dass eine Strömungsberechnung nach ÖNORM EN 13384-2 vorliegt);
- eine Bestätigung, dass ein Bauwerksbuch gemäß § 128a BO angelegt wurde;
- ein Nachweis über die Erfüllung des Wärmeschutzes sowie des Schallschutzes, wenn das Gebäude anders, jedoch mindestens gleichwertig ausgeführt wurde.
- bei Neu-, Zu- und Umbauten ein positives Gutachten über die Trinkwasserinstallation (Verbrauchsanlage);
- eine Bestätigung über die Registrierung der Gebäudebeschreibung gemäß § 128b BO für jedes von der Bauführung betroffene Gebäude;

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

B e g r ü n d u n g

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

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

Sie haben das Recht gegen diesen Bescheid Beschwerde an das Verwaltungsgericht zu erheben. Die Beschwerde ist innerhalb von vier Wochen nach Zustellung dieses Bescheides schriftlich bei uns einzubringen. Sie hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, und die Behörde, die den Bescheid erlassen hat, zu bezeichnen. Weiters hat die Beschwerde die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, das Begehren und die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist, zu enthalten.

Wenn Sie die Durchführung einer mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht wünschen, müssen Sie diese gleichzeitig mit der Erhebung der Beschwerde beantragen.

Die Beschwerde kann in jeder technisch möglichen Form übermittelt werden. Bitte beachten Sie, dass die Absenderin bzw. der Absender die mit jeder Übermittlungsart verbundenen Risiken (z. B. Übertragungsverlust, Verlust des Schriftstückes) trägt.

Die Pauschalgebühr für die Beschwerde beträgt EUR 30,-. Dieser Betrag ist auf das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW) zu entrichten, wobei als Verwendungszweck auf beleghaften Zahlungsanweisungen das betreffende Beschwerdeverfahren (Geschäftszahl des Bescheides) und der Betrag anzugeben ist.

Bei elektronischer Überweisung der Beschwerdegebühr mit der „Finanzamtszahlung“ ist als Empfänger das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN wie zuvor) anzugeben oder auszuwählen. Weiters sind die Steuernummer/Abgabenkontonummer 109999102, die Abgabenart „EEE – Beschwerdegebühr“, das Datum des Bescheides als Zeitraum/Periode und der Betrag anzugeben.

Der Beschwerde ist als Nachweis der Entrichtung der Gebühr der Zahlungsbeleg oder ein Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung anzuschließen.

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Beschwerde ist nicht zulässig.

H i n w e i s a u f R e c h t s v o r s c h r i f t e n

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass die einschlägigen baurechtlichen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und die darin verbindlich erklärten Normen), sofern im Baubewilligungsbescheid nicht anders bestimmt, auch dann auf den Bau Anwendung finden, wenn sie im Bescheid nicht angeführt oder in den Einreichunterlagen anders dargestellt sind. Im Einzelnen wird auf die Bestimmungen der BO und auf die Richtlinien des Österreichischen Instituts für Bautechnik (OIB) verwiesen.

Während der Bauführung ist jede unnötige, das zumutbare Maß übersteigende Lärm- und Staubbelastigung zu vermeiden und insbesondere im Hinblick auf die Einhaltung der Bestimmungen des Baulärmgesetzes, LGBl. für Wien Nr. 16/1973 in der dzt. geltenden Fassung in Verbindung mit der Verordnung der Wiener Landesregierung vom 30. Apr. 1973, LGBl. für Wien Nr. 20/1973 zu achten.

Bauwerke, insbesondere Aufenthaltsräume, müssen in allen ihren Teilen so geplant und ausgeführt sein, dass keine die Gesundheit der BenutzerInnen gefährdende Immission aus Bauprodukten auftritt

Auf die Bestimmungen des Bundesbehindertengleichstellungsgesetzes wird hingewiesen.

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

Bei Baubeginn ist jedenfalls zu überprüfen, ob die der Berechnung zugrundeliegenden statischen Sachverhalte den Tatsachen vor Ort entsprechen. Die Auswirkungen aller früheren und/oder gleichzeitigen Baumaßnahmen sind zu berücksichtigen.

Leitfaden der MA 42: Baumschutz auf Baustellen
(wien.gv.at/umwelt/parks/pflanzenschutz/baumschutz-baustelle.html)

Handelt es sich um ein Bauvorhaben mit geringfügiger Auswirkung gemäß ÖNORM B 1998-3 darf das rechtmäßig bestehende Sicherheitsniveau zum Zeitpunkt der Errichtung um nicht mehr als 3 % verschlechtert werden.

Im Bereich von Krankenhäusern, die von der Flugrettung angefliegen werden, sind Krananlagen und Sendemasten, die umliegende Häuser überragen, direkt der Flugrettung zu melden.

Für Aufzüge sind die Bestimmungen des Wiener Aufzugsgesetzes 2006 – WAZG 2006 anzuwenden. Insbesondere ist nach Errichtung oder wesentlicher Änderung eines Aufzuges eine Anzeige gemäß §7 WAZG 2006 zu erstatten. Nähere Informationen erhalten Sie bei der zuständigen Behörde: Baupolizei MA 37, Gruppe A (Dresdner Straße 73-75, 1200 Wien, Tel.: 4000 37140). Für Aufzüge, die dem Gewerberecht unterliegen, ist eine gesonderte Bewilligung erforderlich, um die beim Betriebsanlagenzentrum des betroffenen Bezirkes anzusuchen ist.

Auf die Verpflichtung zur Einhaltung der Bestimmungen der Technischen Richtlinien für Einrichtung, Änderung, Betrieb und Instandhaltung von Niederdruck-Gasanlagen ÖVGW TR-G1 wird hingewiesen.

Falls im öffentlichen Gut Maßnahmen (z.B. Überschreiten der Baulinie im unterirdischen Straßenraum durch Keller, Arbeiten im Gehsteig, Errichtung eines Kanals) erforderlich sind, wird darauf aufmerksam gemacht, dass zwei Wochen vor Beginn der Arbeiten vom Bauwerber oder dem ausführenden Unternehmen beim Magistrat der Stadt Wien, MA 28 - Gruppe Aufgrabung (Lienfeldergasse 96, 1170 Wien), eine privatrechtliche Einzelvereinbarung für diese Maßnahme abzuschließen ist. Betroffene Einbautenträger/innen - bei der MA 28 liegt ein Verzeichnis solcher in Betracht kommenden Einbautenträger z.B. MA 33 (öffentliche Beleuchtungseinrichtungen), Telekom Austria AG (Telefonkabel), usw. auf - sind zwei Wochen vor Baubeginn zu verständigen.

Die Verpflichtung zur Gehsteigerstellung gilt gemäß § 54 Abs. 8 BO als erfüllt, da vor der Liegenschaft bereits ein den Vorschriften entsprechender Gehsteig liegt. Gehsteige, die jedoch nicht in allen Belangen, also z.B. nicht hinsichtlich der Bauart (Aufbau, Belag, Randsteine) der Gehsteigverordnung entsprechen, können nicht in die Erhaltung der Gemeinde Wien (§ 54 Abs. 11 BO) übernommen werden. In diesem Fall wäre Kontakt mit der MA 28 (Lienfeldergasse 96, 1170 Wien) aufzunehmen.

Wird ein Gehsteig im Zuge der Baumaßnahmen beschädigt, so ist er im Einvernehmen mit der MA 28 (Lienfeldergasse 96, 1170 Wien) wiederherzustellen.

Hingewiesen wird auf die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen für Aufgrabungen und Wiederinstandsetzungen“ der Magistratsabteilung 28 (MA 28) Straßenverwaltung- und Straßenbau Lienfeldergasse 96, 1170 Wien wonach für alle die Straßenbaukonstruktion beeinträchtigenden Maßnahmen auf öffentlichen Verkehrsflächen, die im Eigentum oder in der Verwaltung der Stadt Wien (MA 28) stehen, eine privatrechtliche Einzelvereinbarung bei der MA 28 abzuschließen ist.

G e b ü h r e n h i n w e i s

Die Kanaleinmündungsgebühr wird mit gesondertem Bescheid vorgeschrieben.

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

Ergeht an: siehe Verteilerliste im Anhang

Für den Abteilungsleiter:

DI Hinteregger
Oberstadtbaurat

Wichtige Informationen und Formulare im Internet:
bauen.wien.at



Dieses Dokument wurde amtssigniert.

Information zur Prüfung des elektronischen Siegels
bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter:
<https://www.wien.gv.at/amtssignatur>

Anhang

Verteilerliste zur Zahl 1097723-2019-1

Erght an:

EinbringerIn/BauwerberIn , Grund(mit)eigentümerIn	Projekt HAB 58 Immobilien GmbH & Co KG, zu Handen Dipl.-Ing. Kaiser Johann, MA, MBA, MSc Weihburggasse 22/11, A-1010 Wien
Wohnungseigentümer- Grundeigentümer EZ 232 Kat.Gem. Neulerchenfeld	Ing. Ambrus Adam Haberlgasse 58/22, A-1160 Wien
Wohnungseigentümer- Grundeigentümerin EZ 232 Kat.Gem. Neulerchenfeld	Apic Aleksandra Haberlgasse 58/8, A-1160 Wien
Wohnungseigentümer- Grundeigentümer EZ 232 Kat.Gem. Neulerchenfeld	Bergler Michael Robert Eisfeldstraße 16, A-2011 Sierndorf
Wohnungseigentümer- Grundeigentümerin EZ 232 Kat.Gem. Neulerchenfeld	Blazovich Vanessa Anna Raiffeisengasse 6, A-7321 Lackendorf
Wohnungseigentümer- Grundeigentümer EZ 232 Kat.Gem. Neulerchenfeld	Brunhuemer Martin Zwillinggasse 1/4, A-1190 Wien
Wohnungseigentümer- GrundeigentümerIn EZ 232 Kat.Gem. Neulerchenfeld	CARDO Gemeinnützige GmbH Hauptstraße 12, A-4731 Prambachkirchen
Wohnungseigentümer- GrundeigentümerIn EZ 232 Kat.Gem. Neulerchenfeld	FC Sozialprojekt Wohnen gemeinnützige GmbH Neubaugasse 27/2/2/25, A-1070 Wien
Wohnungseigentümer- Grundeigentümerin EZ 232 Kat.Gem. Neulerchenfeld	König Gabriele Lange Gasse 50/9, A-1080 Wien

Wohnungseigentümer- Grundeigentümer EZ 232 Kat.Gem. Neulerchenfeld	Lubinger Franz Bergham 144, A-4891 Pöndorf
Wohnungseigentümer- Grundeigentümer EZ 232 Kat.Gem. Neulerchenfeld	Maletzky Lukas Haberlgasse 58/21, A-1160 Wien
Wohnungseigentümer- Grundeigentümerin EZ 232 Kat.Gem. Neulerchenfeld	Pagaran Hannah, zu Handen Dipl.-Ing. Kaiser Johann, MA, MBA, MSc Weihburggasse 22/11, A-1010 Wien
Wohnungseigentümer- Grundeigentümerin EZ 232 Kat.Gem. Neulerchenfeld	Šimić Anita Haberlgasse 58/26, A-1160 Wien
Wohnungseigentümer- Grundeigentümer EZ 232 Kat.Gem. Neulerchenfeld	Sobotka Herbert Josef Erzherzog-Karl-Straße 58/2, A-1220 Wien
Wohnungseigentümer- Grundeigentümerin EZ 232 Kat.Gem. Neulerchenfeld	Tirnaveanu-Lenghel Carla-Antonia-Veronica Haberlgasse 58/11, A-1160 Wien
Wohnungseigentümer- Grundeigentümer EZ 232 Kat.Gem. Neulerchenfeld	Untner Herbert Hauptstraße 35, A-2161 Poysbrunn
Wohnungseigentümer- Grundeigentümer EZ 232 Kat.Gem. Neulerchenfeld	Walter Armin Spitalmühlgasse 6/Stg. 2/8, A-2340 Mödling
Wohnungseigentümer- Grundeigentümerin EZ 232 Kat.Gem. Neulerchenfeld	Walter Monika Spitalmühlgasse 6/Stg. 2/8, A-2340 Mödling
Wohnungseigentümer- Grundeigentümerin EZ 232 Kat.Gem. Neulerchenfeld	Winkler Gabriele Stillfriedplatz 1/28, A-1160 Wien

In Abschrift an:

PlanverfasserIn	Dipl.-Ing. Kaiser Johann, MA, MBA, MSc Weihburggasse 22/11, A-1010 Wien
-----------------	--

Behörden/Verwaltung:

Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel
MA 22 - Umweltschutz (Dienststelle)
MA 37 - Bauinspektion (Bescheidausfertigung an Bauführer)
MA 37 - Bauinspektion, Überwachungsarchiv
MA 37 - Gruppe GWR (Gebäude und Wohnungsregister)

3) **Zusammenfassung**

Das gegenständliche Einreichprojekt bedurfte keiner Ausnahmegenehmigung, so dass ein „normaler“ Baubescheid ausgestellt werden konnte.

Die Gültigkeit eines Baubescheides beträgt laut Bauordnung für Wien 4 Jahre.

Somit ist festzuhalten, dass die gegenständliche Baubewilligung am 11. Oktober 2024 abgelaufen ist und im Falle eines Dachgeschossausbaues eine Neueinreichung samt eines neuen Baubescheides erforderlich ist.

Da sich nach meinem Wissensstand sich die behördlichen Vorschriften nur in geringem Ausmaß geändert haben, so ist mit hoher Wahrscheinlichkeit anzunehmen, dass das ursprünglich genehmigte Einreichprojekt auch wieder genehmigungsfähig ist.

IV. BEWERTUNG

1) Einleitung

Der Verkehrswert der Liegenschaft wird nach der Residualwertberechnung ermittelt.

Ausgangspunkt der Residualwertmethode ist immer der Wert einer Liegenschaft, nachdem sie der beabsichtigten Entwicklung unterzogen wurde. Dabei ist unter Bedachtnahme auf das Best-Use-Prinzip eine nachhaltige und wahrscheinliche Nutzung zugrunde zu legen.

Ausgehend von diesem Wert der fiktiv entwickelten Liegenschaft werden alle Kosten, welche während der Entwicklungsmaßnahme anfallen, in Abzug gebracht. Die Differenz zwischen dem fiktiven Wert und den Kosten wird als Residuum bezeichnet.

Darüber hinaus müssen ein angemessener Erlös für den Projektentwickler (sog. Developergewinn), die Vorhaltekosten unter Berücksichtigung der Wartezeit bis zur Verwertung der Liegenschaft sowie die Grunderwerbsnebenkosten in Abzug gebracht werden.

Sonstige wertbeeinflussende Umstände, Barwerte von Rechten oder Lasten u.ä. sind ebenfalls noch gesondert zu berücksichtigen.

Als Kontrolle wird zusätzlich noch das Vergleichswertverfahren für unbebaute Liegenschaften angewendet.

Alle Berechnungen erfolgen Brutto inkl. USt.
--

Als Bewertungsstichtag wird der 20.01.2026 festgesetzt.

2) Kaufvertrag als Zusatzinformation

Gebührenseltberechnung:

Steuer-Nr: 10-754/7010;

Erfassungs-Nr:

10-222060/2021

Datum: 8.7.2021



KAUFVERTRAG

HABERLGASSE 58
1160 WIEN
LAGER TOP 01A

abgeschlossen zwischen

Projekt HAB 58 Immobilien GmbH & Co KG
FN 489062i
Wollzeile 3 / Lugeck 6,
1010 Wien

als Verkäuferin (die „VERKÄUFERIN“) einerseits

und

HABERL 58 Projekt GmbH
(in Gründung)
Ramperstorffergasse 21/3-6
1050 Wien

als Käuferin andererseits

(unabhängig von Geschlecht und Anzahl die „KÄUFERIN“; VERKÄUFERIN und KÄUFERIN jeweils die „VERTRAGSPARTEI“ und gemeinsam die „VERTRAGSPARTEIEN“)

wie folgt:

BG 014 TZ 3804/2021

1.

LIEGENSCHAFT UND BAUVORHABEN

- 1.1. Die VERKÄUFERIN ist grundbücherliche Miteigentümerin der Liegenschaft EZ 232, KG 01403 Neulerchenfeld, Bezirksgericht Hernals, bestehend aus dem Grundstück Nr. 125/1 mit der Grundstücksadresse 1160 Wien, Grundsteingasse 69 / Haberlgasse 58 (die „LIEGENSCHAFT“). Der Grundbuchstand der LIEGENSCHAFT stellt sich wie in **Beilage 1** dar.
- 1.2. Nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Kaufvertrags verkauft und übergibt die VERKÄUFERIN an die KÄUFERIN und kauft und übernimmt die KÄUFERIN von der VERKÄUFERIN an der LIEGENSCHAFT 23/845-Anteile, mit denen untrennbar Wohnungseigentum an Lager 01a verbunden ist (der „KAUFGEGENSTAND“).
- 1.3. Das Lager 01a hat ein Ausmaß von 11,18 m² Nutzfläche und befindet sich im Souterrain (das „KAUFGEGENSTÄNDLICHE LAGER“). Dem KAUFGEGENSTÄNDLICHEN LAGER sind nachstehende Räumlichkeiten als Zubehör gemäß Wohnungseigentumsvertrag vom 06.11.2018 zugeordnet:

Bezeichnung	Lage	Nutzfläche
Dachboden 1	Dachgeschoss	128,97 m ²
Dachboden 2	Dachgeschoss	87,27 m ²
Dachboden 3	Dachgeschoss	27,69 m ²
Dachboden 4	Dachgeschoss	14,26 m ²
K-116	Keller	4,25 m ²
K-117	Keller	4,09 m ²
K-118	Keller	10,05 m ²

- 1.4. Der Verkauf und die Übergabe des KAUFGEGENSTÄNDLICHEN LAGERS erfolgt nach Maßgabe dieses Vertrags so wie dieses liegt und steht und von der VERKÄUFERIN bisher besessen und benützt wurde oder besessen und benützt werden hätte können, samt allem rechtlichen und tatsächlichen Zubehör.

- 1.5. In Übereinstimmung mit dem Bundesgesetz über die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises (EAVG) hat die VERKÄUFERIN dem KÄUFER den Energieausweis für das KAUFGEGENSTÄNDLICHE LAGER übergeben.

2.

AUSBAU DES DACHGESCHOSSES

- 2.1. In Punkt 9 des Wohnungseigentumsvertrags vom 06.11.2018 vereinbarten die Wohnungseigentümer für sich und ihre Rechtsnachfolger, dass das Recht der alleinigen und ausschließlichen Benützung des Dachbodens sowie das Recht, den Dachboden nach Maßgabe der baurechtlichen Möglichkeiten und Vorschriften, jedoch im Übrigen nach eigenen Vorstellungen auszubauen, parifizieren zu lassen, daran Wohnungseigentum zu begründen und darüber in jeder denkbaren Verwertungsform zu verfügen, der VERKÄUFERIN bzw. ihrem Rechtsnachfolger im Eigentum des KAUFGEGENSTÄNDLICHEN LAGERS zeitlich unbeschränkt zusteht.
- 2.2. Die VERKÄUFERIN garantiert der KÄUFERIN den Übergang des in Punkt 2.1 näher beschriebenen Rechts zum Ausbau des Dachgeschosses mit grundbücherlicher Durchführung dieses Kaufvertrags.
- 2.3. Die VERKÄUFERIN beantragte bereits die baubehördliche Genehmigung des Dachgeschossausbaus gemäß dem Einreichplan, **Beilage 2**. Die beantragten Maßnahmen wurden von der zuständigen Behörde rechtskräftig genehmigt. Der rechtskräftige Baubewilligungsbescheid ist diesem Vertrag als **Beilage 3** beigelegt.
- 2.4. Die VERKÄUFERIN räumt der KÄUFERIN hiermit das unentgeltliche, uneingeschränkte und ausschließliche Werknutzungsrecht an allen mit der Planung des Dachgeschossausbaus im Zusammenhang stehenden Unterlagen ein. Die VERKÄUFERIN ist verpflichtet, der KÄUFERIN binnen zwei Wochen nach Abschluss dieses Kaufvertrags sämtliche mit der Planung des Dachgeschossausbaus im Zusammenhang stehenden Unterlagen, insbesondere den Einreichplan, **Beilage 2**, im dwg.-Format zu übergeben.
- 2.5. Die VERKÄUFERIN hat sich von den übrigen Miteigentümern der LIEGENSCHAFT Vollmachten zur Umsetzung des Ausbaus des Dachgeschosßes einräumen lassen (die „BAUVOLLMACHTEN“). Die übrigen Miteigentümer der LIEGENSCHAFT bevollmächtigten weiters die Gassauer-Fleissner Rechtsanwälte GmbH, FN 423297x, zur Begründung von Wohnungseigentum (die „SPEZIALVOLLMACHTEN“). Die BAUVOLLMACHTEN und die SPEZIALVOLLMACHTEN wurden der KÄUFERIN im Vorfeld offengelegt.
- 2.6. Die VERKÄUFERIN hat von ihren künftigen Rechtsnachfolgern im Eigentum an der LIEGENSCHAFT gleichlautende Bauvollmachten zugunsten der KÄUFERIN sowie gleichlautende Spezialvollmachten zugunsten des TREUHÄNDERS einzuholen.

- 2.7. Die VERKÄUFERIN ist verpflichtet, der KÄUFERIN auf ihr Verlangen unverzüglich, binnen maximal 2 Wochen, Untervollmachten zu den BAUVOLLMACHTEN sowie als Miteigentümerin der LIEGENSCHAFT eine gleichlautende Vollmacht im eigenen Namen einzuräumen.
- 2.8. Die Gassauer-Fleissner Rechtsanwälte GmbH, FN 423297x, ist verpflichtet, dem TREUHÄNDER auf sein Verlangen unverzüglich, binnen maximal 2 Wochen, Untervollmachten zu den SPEZIALVOLLMACHTEN einzuräumen. Die VERKÄUFERIN als Miteigentümerin der LIEGENSCHAFT hat dem TREUHÄNDER eine gleichlautende Vollmacht im eigenen Namen einzuräumen. Die mit der Einräumung dieser Vollmachten verbundenen Beglaubigungskosten trägt die KÄUFERIN.
- 2.9. Die KÄUFERIN verpflichtet sich bei der Umsetzung des Ausbaus des Dachgeschoßes der Liegenschaft die Bestimmungen des Punktes Punkt 9. des Wohnungseigentumsvertrags vom 06.11.2018 einzuhalten sowie sämtliche an den einzelnen Wohnungen oder Allgemeinflächen im Zuge des Dachgeschoßausbaus entstehende Schäden zu ersetzen sowie die VERKÄUFERIN und die Betongold GmbH (FN550770g) diesbezüglich schad- und klaglos zu halten.
- 2.10. Die KÄUFERIN verpflichtet sich mit dem Dachgeschoßausbau binnen 4 Jahren nach Unterfertigung dieses Kaufvertrags zu beginnen und den Ausbau des Dachgeschoßes binnen 6 Jahren nach Beginn des Dachgeschoßausbaus fertigzustellen.

3. KAUFPREIS

- 3.1. Der KAUFPREIS für den KAUFGEGENSTAND beträgt EUR 237.000,00 (in Worten: zweihundertsiebenunddreißig Euro) (der „KAUFPREIS“) und ist ein unveränderlicher, pauschaler Fixpreis. Der Grundstücksumsatz ist nach § 6 Abs 1 Z 9 lit a UStG unecht von der Umsatzsteuer befreit.
- 3.2. Die KÄUFERIN verpflichtet sich, den KAUFPREIS binnen 14 Tagen nach Kaufvertragsunterfertigung auf das vom VERTRAGSERRICHTER und TREUHÄNDER, der FSM Rechtsanwälte GmbH & Co KG, FN 482600 g (der „VERTRAGSERRICHTER“ oder der „TREUHÄNDER“) für diesen Vertrag eingerichtete und bei der Rechtsanwaltskammer Wien im Rahmen des dort geführten Treuhandbuchs angemeldete Anderkonto bei der Ersten Bank der österreichischen Sparkassen AG, IBAN: AT93 2011 1407 1129 2698, BIC: GIBAATWWXXX, lautend auf FSM Rechtsanwälte GmbH & Co KG (das „TREUHANDKONTO“), zu überweisen.

- 3.3. Der KAUFPREIS ist nach Vorliegen der folgenden Voraussetzungen zur Auszahlung fällig:
- a. Vorlage des beidseitig grundbuchsfähig unterfertigten Kaufvertrags beim TREUHÄNDER;
 - b. Einverleibung des Eigentumsrechts der KÄUFERIN im Rang der Rangordnung gemäß Punkt 4 sowie allfällig notwendiger Belastungen in Zusammenhang mit einer Fremdfinanzierung im Grundbuch hinsichtlich des KAUFGEGENSTANDS;
 - c. vollständiges Einlangen
 - des KAUFPREISES am TREUHANDKONTO sowie
 - der Grunderwerbsteuer und der Grundbucheintragungsgebühr auf dem in Punkt 6.2. bezeichneten Konto;
- 3.4. Die VERTRAGSPARTEIEN erteilen dem TREUHÄNDER den Auftrag, den KAUFPREIS zuzüglich angewachsener Zinsen und abzüglich Kontoführungsspesen nach Eintritt der Auszahlungsvoraussetzungen gemäß Punkt 3.3. auf ein oder mehrere von der VERKÄUFERIN bekanntzugebendes Konto (Konten) auszusahlen.
- 3.5. Die Einverleibung des im Sinne des Punktes 6.1 lastenfreien Eigentumsrechts der KÄUFERIN im Grundbuch gilt als dem TREUHÄNDER bereits dann nachgewiesen, wenn sie im Grundbuch ersichtlich ist. Die Zustellung des Grundbuchsbeschlusses ist zur Auszahlung daher nicht erforderlich. Die VERTRAGSPARTEIEN verzichten bereits jetzt auf die Erhebung eines Rechtsmittels gegen diesen vorgenannten Grundbuchsbeschluss.
- 3.6. Die in diesem Kaufvertrag vollständig festgelegte Treuhandenschaft wird im Rahmen der Treuhandrevision der Rechtsanwaltskammer Wien (RAK Wien) nach den Bestimmungen des *Statuts 2019 der Treuhandeinrichtung der Rechtsanwaltskammer Wien „elektronisches Anwaltliches Treuhandbuch (eATHB)“* abgewickelt. Die VERTRAGSPARTEIEN bestätigen, dass ihnen dieses Statut vor Unterfertigung dieses Kaufvertrags zur Kenntnis gebracht wurde.

Gemäß § 10a Abs 5 der Rechtsanwaltsordnung (RAO) und dem vorgenannten Treuhandstatut hat der TREUHÄNDER der Treuhandeinrichtung der RAK Wien eine Überprüfung der ordnungsgemäßen Abwicklung der vom TREUHÄNDER übernommenen Treuhandenschaften nach den Richtlinien gemäß § 27 Abs 1 lit g RAO durch entsprechende Auskünfte und durch Einsichtnahme in alle die von ihm übernommenen Treuhandenschaften betreffenden Unterlagen, einschließlich des von ihm nach § 10a Abs 1 RAO zu führenden Verzeichnisses, zu ermöglichen. Der TREUHÄNDER unterliegt zudem den Offenlegungspflichten gemäß §§ 40 und 41 Bankwesengesetz gegenüber Kredit- und Finanzinstituten sowie den Prüf-, Feststellungs- und Meldepflichten gemäß §§ 8 bis 8f

RAO. Die VERTRAGSPARTEIEN entbinden den TREUHÄNDER insoweit von seiner Verschwiegenheitspflicht, wie dies für die Erfüllung seiner in diesem Absatz genannten Pflichten erforderlich ist.

Die VERTRAGSPARTEIEN verpflichten sich, allenfalls erforderliche Änderungsmeldungen zur Treuhandmeldung unverzüglich nach Vorlage durch den TREUHÄNDER zu unterfertigen und diesem zu übermitteln.

- 3.7. Die VERKÄUFERIN ist berechtigt, von diesem Kaufvertrag zurückzutreten, wenn die KÄUFERIN mit der Überweisung des KAUFPREISES, der Grunderwerbsteuer oder der Grundbuchseintragungsgebühr (auch nur teilweise) in Verzug gerät und trotz schriftlicher Erinnerung durch den TREUHÄNDER seiner Zahlungsverpflichtung binnen 14 Tagen ab Zugang dieser Erinnerung nicht nachkommt.
- 3.8. Die VERTRAGSPARTEIEN beauftragen den TREUHÄNDER, im Falle eines berechtigten Rücktritts durch eine VERTRAGSPARTEI alle von der KÄUFERIN auf das TREUHANDKONTO erfolgten Zahlungen, jeweils zuzüglich Zinsen sowie abzüglich KEST und Bankspesen (dazu zählen auch die zu erwartenden Spesen der Schließung des TREUHANDKONTOS) an die KÄUFERIN zurückzuzahlen.

4.

RANGORDNUNG FÜR BEABSICHTIGTE VERÄUßERUNG

Die VERKÄUFERIN wird bei Vertragsunterfertigung eine Rangordnungserklärung zur beabsichtigten Veräußerung iSd § 57a GBG zugunsten des TREUHÄNDERS abgeben.

5.

ÜBERGABE UND ÜBERNAHME

- 5.1. Die Übergabe und Übernahme des KAUFGEGENSTÄNDLICHEN LAGERS samt allen Schlüsseln und Zugangsberechtigungen sowie allen mit dem KAUFGEGENSTÄNDLICHEN LAGER im Zusammenhang stehenden, nicht von Punkt 2.4 umfassten Unterlagen gilt mit vollständigem Erlag des Kaufpreises samt Nebengebühren als erfolgt. Zufall und Gefahr hinsichtlich des Vertragsgegenstandes gehen mit Übergabe des Vertragsgegenstandes auf die KÄUFERIN über.
- 5.2. Als Verrechnungsstichtag für den Mietzins, die Betriebskosten und sonstige verrechnungspflichtige Einnahmen und Ausgaben wird der auf die tatsächliche Übergabe des KAUFGEGENSTÄNDLICHEN LAGERS folgende Monatserste vereinbart (der „VERRECHNUNGSSTICHTAG“).

- 5.3. Eine allfällige Differenz zwischen der Jahresabrechnung für das aktuelle Kalenderjahr und den geleisteten Vorauszahlungen wird von der VERKÄUFERIN und von der KÄUFERIN in jenem Verhältnis aufgeteilt, nach welchem die VERKÄUFERIN etwaige Nachzahlungen für den Zeitraum bis zum VERRECHNUNGSSTICHTAG und die KÄUFERIN jene ab dem VERRECHNUNGSSTICHTAG zu tragen hat (erfolgt der VERRECHNUNGSSTICHTAG daher z.B. mit 1. Oktober, so beträgt das Verhältnis 9:3). Gleiches gilt für etwaige Gut-schriften.
- 5.4. Die VERTRAGSPARTEIEN werden im Rahmen der Übergabe bzw unmittelbar danach alle Versorgungsunternehmen (Gas, Strom, usw) vom Eigentümerwechsel benachrichtigen. Die VERKÄUFERIN verpflichtet sich, allfällige Kosten, welche bis zum VERRECHNUNGSSTICHTAG unberichtigt aushaften, zu bezahlen und die KÄUFERIN diesbezüglich schad- und klaglos zu halten.

6.

GEWÄHRLEISTUNG UND HAFTUNG

- 6.1. Die VERKÄUFERIN haftet – ausgenommen für die untenstehenden abschließenden Gewährleistungen – weder für eine bestimmte Beschaffenheit, noch für ein bestimmtes Flächenausmaß, eine bestimmte Verwendungsfähigkeit, eine bestimmte Verwertbarkeit, für die Einreichplanung (**Beilage 2**) und Nebenplanungen oder für Erträge des KAUFGEGENSTANDS, welcher von der KÄUFERIN wie persönlich besichtigt in Kenntnis seines Zustandes übernommen wird.
- Der KAUFGEGENSTAND ist im Zeitpunkt der Einverleibung des Eigentumsrechts der KÄUFERIN – mit Ausnahme der Belastungen oder Verpflichtungen, die von der KÄUFERIN aufgenommen werden oder in ihrer Person begründet sind (etwa solche, die mit der (teilweisen) Finanzierung des KAUFPREISES in Zusammenhang stehen) – frei von grundbücherlichen und frei von außerbücherlichen Lasten wie insbesondere Miet- oder sonstigen Nutzungsrechten der VERKÄUFERIN oder Dritter.
 - Der KAUFGEGENSTAND ist im Zeitpunkt des VERRECHNUNGSSTICHTAGS frei von Abgaben- oder Betriebskostenbeitragsrückständen.
 - Am KAUFGEGENSTÄNDLICHEN LAGER wurden nach bestem Wissen der VERKÄUFERIN keine baubehördlich nicht genehmigten oder nicht angezeigten Umbauten durchgeführt Der KAUFGEGENSTAND ist nicht streitverfangen. Es sind somit keine Verwaltungs(straf)verfahren oder Gerichtsverfahren, weder vor einer Schlichtungsstelle noch vor sonstigen Behörden, in Ansehung des KAUFGEGENSTANDS anhängig. Auch wurden der VERKÄUFERIN keine derartigen Rechtsstreitigkeiten angedroht.

- In den kaufgegenständlichen Räumlichkeiten befinden sich nach Kenntnis der VERKÄUFERIN keinerlei Substanzen, für deren Beseitigung (oder für die Beseitigung der daraus resultierenden schädlichen Folgen) die KÄUFERIN als Wohnungseigentümerin aufgrund gesetzlicher Vorschriften herangezogen werden kann.

7. KOSTEN

- 7.1. Sämtliche Kosten und Abgaben der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Kaufvertrags trägt die KÄUFERIN, das sind
- die Grunderwerbsteuer in Höhe von 3,5 % des KAUFPREISES, somit EUR 8.295,00
 - die Grundbucheintragungsgebühr in der Höhe von 1,1 % des KAUFPREISES, das sind somit EUR 2.607,00
 - das Honorar des VERTRAGSERRICHTERS und TREUHÄNDERS für die Vertragserrichtung, treuhändige Abwicklung und grundbücherliche Durchführung dieses Vertrags sowie für die Selbstberechnung und Abfuhr der Grunderwerbsteuer und der gerichtlichen Eintragungsgebühr,
 - das Honorar des Notars für die Beglaubigung der Unterschriften auf diesem Kaufvertrag,
 - die Maklerprovision.
- 7.2. Die KÄUFERIN hat binnen 14 Tagen nach Kaufvertragsunterfertigung die Grunderwerbsteuer und die Grundbucheintragungsgebühr, insgesamt somit den Betrag von EUR 10.902,00 auf das Gebühren-Anderkonto des TREUHÄNDERS mit IBAN AT77 2011 1838 1935 6702 bei der Ersten Bank der oesterreichischen Sparkassen AG, BIC GIBAAATWWXXX, zu erlegen.
- 7.3. Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen, steuerlichen oder sonstigen Beratung oder Vertretung trägt jede VERTRAGSPARTEI selbst. Allfällige im Zusammenhang mit diesem Kaufvertrag anfallende persönliche Steuern trägt diejenige VERTRAGSPARTEI, bei der diese anfallen.

8. AUFSANDUNGSERKLÄRUNG

Die Projekt HAB 58 Immobilien GmbH & Co KG, FN 489062i, erteilt ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Kaufvertrags ohne ihr weiteres

Wissen und Zutun, jedoch nicht auf ihre Kosten, ob der ihr gehörigen 23/845-Anteile, mit denen Wohnungseigentum an Lager 01a untrennbar verbunden ist, an der Liegenschaft EZ 232, KG 01403 Neulerchenfeld, das Eigentumsrecht für die

HABERL 58 Projekt GmbH (in Gründung)

einverleibt werden kann.

9.

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

- 9.1. Die KÄUFERIN erklärt an Eides statt, ihren satzungsgemäßen Sitz in Österreich zu haben sowie dass Ausländer im Sinne der § 2 Z 1 oder 2 des Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes nicht überwiegend beteiligt sind, weswegen der Erwerb keiner grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bedarf.
- 9.2. Die VERTRAGSPARTEIEN verpflichten sich, sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf ihre Rechtsnachfolger zu überbinden; dies gilt auch für die dem TREUHÄNDER erteilten Vollmachten.
- 9.3. Die VERTRAGSPARTEIEN erteilen dem TREUHÄNDER den Auftrag samt einseitig unwiderruflicher Vollmacht, sämtliche zur Abwicklung und grundbücherlichen Durchführung dieses Kaufvertrags sowie zur Herstellung der Grundbuchsordnung (einschließlich der Verfassung und Unterfertigung von nach Wahl des TREUHÄNDERS auch zu ihren Gunsten ausgestellten Veräußerungsrangordnungen bzw. Rangordnungserklärungen) noch erforderlichen Schritte zu setzen, das heißt Urkunden und Eingaben zu verfassen, zu unterfertigen (dies auch in notariell beglaubigter Form) und grundbücherlich durchzuführen – dies alles unter ausdrücklicher Genehmigung des Selbstkontrahierens und der Doppelvertretung – sowie alle diesbezüglichen Zustellungen entgegenzunehmen.
- 9.4. Ist der TREUHÄNDER im Zweifel, ob die Voraussetzungen für eine nach diesem Vertrag vorgesehene Verfügung über den KAUFPREIS vorliegen, beispielsweise ob ein Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt erklärt wurde, ist der TREUHÄNDER berechtigt, den KAUFPREIS bis zum Vorliegen einer rechtskräftigen gerichtlichen Entscheidung oder einer gemeinsamen schriftlichen Anweisung der VERTRAGSPARTEIEN gerichtlich zu hinterlegen.
- 9.5. Die diesem Vertrag angeschlossenen Beilagen bilden einen integralen und verbindlichen Bestandteil dieses Vertrags. Soweit Begriffe in diesem Vertrag in Form von Kapitälchen abgefasst sind (zB „KAUFPREIS“, „TREUHÄNDER“, etc), gelten dafür die jeweils in diesem Vertrag festgelegten Definitionen.

- 9.6. Die VERTRAGSPARTEIEN erteilen dem TREUHÄNDER hiermit auch den Auftrag zur Selbstberechnung der Grunderwerbssteuer, der Grundbucheintragungsgebühr sowie der Immobilienertragsteuer sowie zur Entrichtung derselben.
- 9.7. Dieser Vertrag unterliegt dem österreichischen Recht mit Ausnahme der Verweisungsnormen des internationalen Privatrechts. Für alle Streitigkeiten über das Eingehen, das Zustandekommen oder die Rechtswirksamkeit dieses Vertrags oder über Rechtswirkungen aus oder in Zusammenhang mit diesem Vertrag vereinbaren die VERTRAGSPARTEIEN die ausschließliche Zuständigkeit des sachlich für Wien, Innere Stadt zuständigen Gerichts.
- 9.8. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform, soweit nicht eine strengere Form (beispielsweise notarielle Beglaubigung) zwingend vorgesehen ist; dies gilt auch für ein Abgehen von diesem Formerfordernis. Mündliche oder schriftliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht.
- 9.9. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags ganz oder teilweise nichtig, undurchführbar oder undurchsetzbar sein oder werden, wird die Gültigkeit, Durchführbarkeit und Durchsetzbarkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrags dadurch nicht berührt.
- 9.10. Die VERTRAGSPARTEIEN bestätigen die Kenntnisnahme der Datenschutzerklärung des TREUHÄNDERS, in welcher alle erforderlichen Informationen zur Verarbeitung der Daten und zu ihren Rechten angeführt sind, und welche unter <https://www.fsm.law/#overlay&datenschutz> jederzeit für sie eingesehen werden kann.
- 9.11. Die VERTRAGSPARTEIEN stimmen der elektronischen Speicherung dieses KAUFVERTRAGS sowie sämtlicher weiterer zur Grundbuchsführung notwendiger Urkunden in einem der gesetzlich vorgesehenen Urkundenarchive zu.
- 9.12. Dieser Vertrag wird in einer Ausfertigung errichtet, welche bis zur Grundbuchsdurchführung zu treuen Händen beim TREUHÄNDER hinterlegt bleibt und danach der KÄUFERIN zusteht. Die VERKÄUFERIN erhält eine einfache Abschrift, über ihren Wunsch und auf ihre Kosten auch eine oder mehrere beglaubigte Abschriften.

Beilagenverzeichnis:

- Beilage 1: Grundbuchauszug
- Beilage 2: Einreichplan
- Beilage 3: Baubewilligungsbescheid

KAUFVERTRAG
HABERLGASSE 58 LAGER TOP 01A



Wien, am 12.5.2021

Wien, am 12. Mai 2021



HABERL 58 Projekt GmbH
(in Gründung)
(KÄUFERIN)



Projekt HAB 58 Immobilien GmbH & Co KG,
FN 489062i
(VERKÄUFERIN)

Wien, am 12. Mai 2021


Gassauer-Fleissner Rechtsanwälte GmbH,
FN 423297x

Der TREUHÄNDER nimmt die Treuhänderbestellung samt den in diesem Kaufvertrag erteilten Treuhandaufträgen an:

Wien, am 12. Mai 2021


FSM Rechtsanwälte GmbH & Co KG,
FN 482600g
(TREUHÄNDER)

3) **Grundlagen**

Die durchgeführten Recherchen ergeben folgende Basisdaten:

❖ **ImmoNetZT**

Neubauwohnungen in der näheren Umgebung im 16. Bezirk wurden laut Datenbank ImmoNetZT in den letzten Jahren um rund € 3.500,00/m² Wohn-Nutzfläche veräußert.

❖ **Immobilienpreisspiegel WKO 2025**

Dieser weist für Eigentumswohnungen Erstbezug in einer guten Wohnlage mit einem sehr guten Wohnwert € 5.606,00/m² Wohn-Nutzfläche aus.

❖ **Zusammenfassung**

Auf Basis aller von mir erhobenen Vergleichswerte und valorisiert auf das gegenständliche Projekt, erscheint mir ein Verkaufserlös für die Dachgeschosswohnungen mit € 6.000,00/m² Wohn-Nutzfläche im Mittel als realistisch.

Die Terrassen sind aufgrund ihrer Konfigurierung für mich nicht bewertungsrelevant und wurden im Kaufpreis der Wohnnutzfläche berücksichtigt.

4) **Berechnung**

Den Verkaufserlösen sind folgende Aufwendungen gegenüber zu stellen:

Für Dachgeschossausbauten sind € 3.700,00/m² anzusetzen.

Die Kosten für den Aufzug bringe ich Pauschal mit € 70.000,00 in Ansatz.

Darin enthalten sind die Bauwerkskosten, die bauliche Aufschließung, Planungs- und Projektnebenleistungen sowie die Umsatzsteuer.

Sonstige Baunebenkosten wie Neuparifizierung werden mit 1 % bewertet.

Weitere Abzugsposten sind Vermarktungskosten, Finanzierungskosten auf die verbleibenden Baukosten sowie der Developer Profit in der Höhe von 8 %.

Die Finanzierungskosten bringe ich mit 5 %; 3 Jahre linear verteilt, in Ansatz.

Für die Projektdauer von 3 Jahren ist ein entsprechender Abzinsungsfaktor zu berechnen. Dieser beträgt 8,6384 %.

Zusätzlich gibt es für den Käufer Erwerbsnebenkosten wie Notar und Rechtsanwalt, Gebühren Grunderwerbsteuer und die Grundbucheintragung.

Auch diese zuvor genannten Summen sind vom Verkaufserlös abzuziehen.

Das Produkt dieser Rechenansätze ergibt den Wert des Rohdachbodens zum Stichtag 20.01.2026.

Haberlgasse 58
1160 Wien

1652-26-0176
09.02.2026

			€/m ²	m ²	Summe
Verkaufserlöse	Dachbodenausbau	4 Wohnungen	6 000,00 €	221,52 m ²	1 329 120,00 €
Verkaufserlöse				221,52 m ²	1 329 120,00 €
Herstellkosten					
	Häuser / Geschäfte	Baukosten	3 700,00 €	221,52 m ²	819 624,00 €
	Abbruch				70 000,00 €
	Unvorhergesehenes	3,00% der Errichtungskosten			24 588,72 €
					914 212,72 €
Baunebenkosten / Projektmanagement					
	Planung & örtl. Bauaufsicht	0,00% der Bauwerkskosten			0,00 €
	Sonstige Baunebenkosten (extern)	1,00% der Bauwerkskosten			9 142,13 €
					9 142,13 €
Summe Baukosten					923 354,85 €
Vermarktungskosten					
	Marketing	pauschal			20 000,00 €
	Makler	2,00%			18 467,10 €
					38 467,10 €
Finanzierungskosten auf Baukosten					
	Zinssatz Finanzierung	5,00%			
	Zeitraum Finanzierung der Baukosten		3 Jahre		
	Finanzierung auf Baukostenanteil	75,00%	linear verteilt		103 877,42 €
					103 877,42 €
Developer Profit					
	in Bezug auf Verkaufserlös	8,00%			106 329,60 €
	in Bezug auf Finanzierungskosten	0,00%			
					106 329,60 €
Residualwert					
	Verkaufserlös				1 329 120,00 €
	Baukosten				-1 172 028,96 €
Projektwert vor Abzinsung					157 091,04 €
Abzinsung					
	Finanzierungskosten				
	Zeitraum	3 Jahre	Faktor	8,6384%	-13 570,15 €
Projektwert nach Abzinsung					143 520,88 €
Erwerbsnebenkosten Käufer					
	Notar/Rechtsanwalt	1,00%			-1 435,21 €
	Grunderwerbssteuer	3,50%			-5 023,23 €
	GB-Eintragungsgebühr	1,10%			-1 578,73 €
					-8 037,17 €
tragfähiger Grundwert					135 483,71 €
				221,52 m ²	
			€	611,61 /m ²	
Verkehrswert					135 483,71 €

V. ZUSAMMENFASSUNG

Der **Verkehrswert** des **Anteils 23/845**, Lager 01a mit dem Zubehör des Dachbodens im Ausmaß von 258,19 m² mit der GST-Nr. .125/1, EZ 232, Grundbuch 01403 Neulerchenfeld, Bezirksgericht Hernals, beträgt somit gerundet

€ 135.000,00

=====

in Worten: Euro einhundertfünfunddreißigtausend 00/100

(dies entspricht ca. € 523,00/m² Rohdachboden)

zum Bewertungsstichtag 20.01.2026.

Grundsätzlich weist der Sachverständige darauf hin, dass der tatsächlich zu erzielende Kaufpreis erfahrungsgemäß innerhalb einer Streuung von **+/- 10%** des ermittelten Verkehrswertes liegt.

VI. SCHLUSSBEMERKUNG

Das Gutachten umfasst 59 Seiten mit digitalen Fotos.

Sollten Umstände auftreten, die dem Gutachter zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Gutachtens nicht bekannt waren oder wissentlich verheimlicht wurden, so sind diese unverzüglich aufzuzeigen.

Das Gutachten wird elektronisch ausgefertigt.

Der Sachverständige

