

DIPL. ING. (FH) NORBERT SUPANZ, MBA

allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

# VERKEHRSWERTGUTACHTEN

der BLNr. 84 und 85 (jeweils 143/19852 Anteile) verbunden mit

Wohnungseigentum an **W Top 19 Stiege 3**

der Liegenschaft

EZ 3779, KG 01660 Kagan

**Aktenzahl:** 20 E 32/25a

Bezirksgericht: Donaustadt

**Adresse:** 1220 Wien, Tokiostraße 12/3/19

Stichtag: 30.01.2026

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>AUFTRAGSGRUNDLAGEN UND ALLGEMEINES</b>	<b>5</b>
1.1	AUFTRAGGEBER	5
1.2	AKTENZAHL	5
1.3	BETREIBENDE PARTEI	5
1.4	Verpflichtete Partei	5
1.5	AUFTRAG/ZWECK	5
1.6	BEFUNDAUFNAHME UND ANWESENDE PERSONEN	5
1.7	BEWERTUNGSSTICHTAG	6
1.8	BEWERTUNGSGRUNDLAGEN	6
1.9	Allgemeine Vorbemerkungen	7
1.10	HINWEISPFLICHT	7
1.11	UNABHÄNGIGKEIT DES GUTACHTERS, SORGFALTSMASSSTAB UND VERTRAULICHKEITSERKLÄRUNG	8
<b>2</b>	<b>BEFUND</b>	<b>9</b>
2.1	GRUNDBUCHSSTAND (EINGESCHRÄNKT AUF BLNR 84 und 85)	9
2.1.1	Gutsbestand (A-Blatt)	12
2.1.2	Eigentumsverhältnisse (B-Blatt)	12
2.1.3	Lasten (C-Blatt)	12
2.2	LAGE	13
2.2.1	Verkehrsanbindung	14
2.2.2	Infrastruktur	15
2.3	GRUNDSTÜCK	16
2.3.1	Größe, Maße, Form und Topographie	16
2.3.2	Anschlüsse, Aufschließung, Anbindung an das öffentliche Gut	16
2.3.3	Abgaben und Gebühren	16
2.3.4	Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen	17
2.3.5	Gefahrenzonen	18
2.3.6	Kontamination	20
2.3.7	Lärmbelästigung	21
2.4	BESCHREIBUNG DES GEBÄUDES UND DER AUSSENANLAGEN	23
2.4.1	Bewilligungsstand	25
2.4.2	Konstruktion und Ausstattung	26
2.4.3	Bau- und Erhaltungszustand	26
2.5	BESCHREIBUNG DER WOHNUNG W TOP 19 STIEGE 3	26
2.5.1	Nutzfläche und Grundriss	27
2.5.2	Bau- und Erhaltungszustand	29
2.5.3	Vorraum	30
2.5.4	WC	31
2.5.5	Küche	32
2.5.6	Zimmer 1	33
2.5.7	Vorraum + Stg	34
2.5.8	Abstellraum	35

2.5.9	Bad.....	36
2.5.10	WC 2.....	37
2.5.11	Zimmer 2.....	38
2.5.12	Zimmer 3.....	39
2.5.13	Zimmer 4.....	40
2.5.14	Zimmer 5.....	41
2.5.15	Außenflächen.....	42
2.5.16	Kellerabteil.....	42
2.6	ENERGIEAUSWEIS .....	43
2.7	MONATSVORSCHREIBUNG; REPARATURRÜCKLAGE .....	43
2.8	BESTANDSRECHTE; SONSTIGE VERTRÄGE; RECHTE DRITTER .....	43
<b>3</b>	<b>GUTACHTEN.....</b>	<b>44</b>
3.1	BEWERTUNGSMETHODE .....	44
3.1.1	Definition .....	44
3.1.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	45
3.1.3	Vergleichswertverfahren .....	45
3.2	WERTWERMITTLUNG MITTELS VERGLEICHSWERTVERFAHREN .....	46
3.2.1	Bewertungsparameter.....	46
3.2.2	Vergleichspreise.....	46
3.2.3	Gewichtete Fläche .....	46
3.2.4	Zeitliche Anpassung.....	47
3.2.5	Lageanpassung .....	47
3.2.6	Objektspezifische Anpassungen .....	48
3.2.7	Eliminierung von Ausreißern .....	48
3.2.8	Ableitung des Vergleichswertes .....	48
3.3	VERKEHRSWERTERMITTLUNG .....	49
<b>4</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG .....</b>	<b>50</b>
<b>5</b>	<b>ANLAGEN.....</b>	<b>51</b>
5.1	FOTODOKUMENTATION .....	51
5.1.1	Außenansichten .....	51
5.1.2	Stiegenhaus Stiege 3.....	52
5.1.3	Aufzug Stiege 3 .....	53
5.1.4	Keller Stiege 3 .....	53
5.2	BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG 2024.....	54
5.3	JAHRESBERICHT 2025 & VORAUSSCHAU 2026 .....	65
5.4	PROTOKOLL DER EIGENTÜMERVERSAMMLUNG VOM 23.04.2025.....	70
5.5	AUSZUG WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG TZ 2807/2006.....	76
5.6	AUSZÜGE AUS BAUAKT .....	89

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtskarte Wien und Umgebung.....	13
Abbildung 2: Übersichtskarte Teilbereich von Kagran und Umgebung .....	13
Abbildung 3: Luftbild nächste Umgebung.....	14
Abbildung 4: Übersichtskarte ÖVPN im Umfeld.....	15
Abbildung 5: DKM-Auszug.....	16
Abbildung 6: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan .....	17
Abbildung 7: HORA-Pass.....	19
Abbildung 8: Straßenlärm .....	21
Abbildung 9: Schienenlärm .....	22
Abbildung 10: Auszug Bestandsplan (Fertigstellungsanzeige), Plan Nr.: 11 .....	23
Abbildung 11: Auszüge Bestandsplan (Fertigstellungsanzeige), Plan Nr.: 13 .....	25
Abbildung 12: Auszug Bestandsplan (Fertigstellungsanzeige), 2.DG, Plan Nr.: 9 .....	27
Abbildung 13: Auszug Bestandsplan (Fertigstellungsanzeige), 1.DG, Plan Nr.: 8 .....	28
Abbildung 14: Auszug Nutzwertgutachten – TZ 2807/2006 .....	29
Abbildung 15: Auszug Verschreibung ab 01.01.2026.....	43
Abbildung 16: Auszug Vorausschau für 2026.....	43
Abbildung 11: Preisentwicklung ETW.....	47

# 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 13.10.2025

## 1.2 AKTENZAHL

Exekutionssache: 20 E 32/ 25a

## 1.3 BETREIBENDE PARTEI

WEG 1220 Wien, Tokiostraße 12 v.d.  
WEVIG GmbH  
Märzstraße 1  
1150 Wien

vertreten durch

Dr. Philipp Millauer Rechtsanwalt  
An der Hülben 1  
1010 Wien

## 1.4 VERPFLICHTETE PARTEI

Siyi Hou  
geb. 01.02.1977  
Tokiostraße 12/3, Top 19  
1220 Wien

## 1.5 AUFTRAG/ZWECK

Der Sachverständige wird beauftragt schriftlich Befund und Gutachten über den Wert der BLNr. 84 und 85 (jeweils 143/19852 Anteile) verbunden mit Wohnungseigentum an W Top 19 Stiege 3 der Liegenschaft KG 01660 Kagran, EZ 3779 per Adresse 1220 Wien, Tokiostraße 12 zur Durchführung der bewilligten Zwangsversteigerung zu erstatten.

## 1.6 BEFUNDAUFNAHME UND ANWESENDE PERSONEN

Die Befundaufnahme fand am 30.01.2026 um 09:30 Uhr statt.

An der Befundaufnahme nahmen außer dem gefertigten Sachverständigen teil:

Herr FOI Thomas Toth (Gerichtsvollzieher)  
Frau Viviann Zheng

## 1.7 BEWERTUNGSSTICHTAG

Bewertungsstichtag ist der Tag der Befundaufnahme, somit der 30.01.2026.

## 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 WEVIG GmbH:
  - Betriebskostenabrechnung 2024
  - Betriebskostenvorschreibungen ab 01/2026
  - Jahresbericht 2025 & Vorausschau 2026
  - Protokoll der Eigentümersammlung vom 23.04.2025
  - Schreiben vom 01.07.2022 hins. Beschlussfassung Energieausweis
- Auskünfte durch die MA6
- Einsichtnahme in den Bauakt am 28.11.2025
- Grundbuchsauszug der Liegenschaft vom 27.11.2025 und 16.02.2026
- Erhebungen am Grundbuch: TZZ 4616/1998, 4872/2001, 635/2006, 1350/2006, 2807/2006, 3985/2018, diverse Kaufverträge
- DKM – Auszug (Auszug der digitalen Katastermappe)
- Flächenwidmungsplan
- Internetabfragen (geoland.at, hora.gv.at, umweltbundesamt.at, wien.gv.at, laerminfo.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 84 UND 85)



REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

GB

#### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01660 Kagran  
BEZIRKSGERICHT Donaustadt

EINLAGEZAHL 3779

\*\*\*\*\*  
\*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
\*\*\* B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 84, 85 \*\*\*  
\*\*\* C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt \*\*\*  
\*\*\*\*\*

Letzte TZ 5545/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

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

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
954/22	G	GST-Fläche	* 3483	
		Bauf.(10)	1705	
		Gärten(10)	1778	Tokiostraße 12

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

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

- 3 a 4616/1998 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage gem Pkt 1  
Bescheid 1997-08-05 und zur Übergabe
- 4 a 4616/1998 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage gem Pkt 3  
Bescheid 1997-08-05 und zur Übergabe
- 5 a 4616/1998 Verpflichtung des Bauverbotes gem Pkt 6 Bescheid 1997-08-05
- 6 a 4616/1998 Bauplatz (auf) Gst 954/22
- 9 a 635/2006 RECHT des Nutzwasserbrunnens auf Gst 954/23 für Gst 954/22
- 10 a 635/2006 RECHT der Nutzwasserleitung auf Gst 954/23 für Gst 954/22
- 11 a 3985/2018 Abrechnungseinheit (abweichende Verrechnungseinheit und  
Abrechnungsperiode) gem § 32 WEG 2002

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

84 ANTEIL: 143/19852

Jian-Hong Zheng

GEB: 1972-11-09 ADR: Tokiostr. 12/3/19 1220

- a 4872/2001 Veräußerungsverbot
- b 2807/2006 Kaufvertrag 2002-05-13 Eigentumsrecht
- c 2807/2006 Wohnungseigentum an W Top 19 Stiege 3
- d 2807/2006 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

85 ANTEIL: 143/19852

Siyi Hou

GEB: 1977-02-01 ADR: Tokiostr. 12/3/19 1220

- a 4872/2001 Veräußerungsverbot
- b 2807/2006 Kaufvertrag 2002-05-13 Eigentumsrecht
- c 2807/2006 Wohnungseigentum an W Top 19 Stiege 3
- d 2807/2006 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

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

- 10 auf Anteil B-LNR 3 4 5 8 bis 11 56 57 58 82 bis 85
- a 4872/2001 Urkunde 2001-08-08

Seite 1 von 3

- 4.288,500,--
- PFANDRECHT  
für Land Wien
- 11 auf Anteil B-LNR 3 4 5 8 bis 11 56 57 58 82 bis 85  
a 4872/2001  
VERÄUSSERUNGSVERBOT gem § 6 Abs 4 WWFSG 1989 für Land Wien
- 21 a 1350/2006  
DIENSTBARKEIT der Verlegung, Wartung, Instandhaltung und  
allfälligen Erneuerung einer Nutzwasserleitung gem Pkt I.  
Servitutsvertrag 2005-08-24 auf Gst 954/22 für Gst 954/23
- 31 a 2807/2006 Benützungsregelung gem § 17 WEG 2002 gem Pkt IV.  
§ 4 Zif 1 3 Wohnungseigentumsvertrag 2005-02-21
- 32 a 2807/2006 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen  
gem § 32 WEG 2002 gem Pkt IV. § 6 Zif 2 3 4 9  
Wohnungseigentumsvertrag 2005-02-21
- 33 a 2807/2006 Abweichende Abstimmungseinheiten gem § 32 WEG 2002  
gem Pkt IV. § 6 Zif 9 Wohnungseigentumsvertrag 2005-02-21
- 64 auf Anteil B-LNR 10 11 84 85  
a 6363/2020 Pfandurkunde 2020-11-17  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 610.000,--  
für VOLKSBANK WIEN AG (FN 211524s)
- c 6363/2020 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 3779 KG 01660 Kagran C-LNR 64  
EZ 2823 KG 01660 Kagran C-LNR 2
- d 4643/2025 Hypothekarklage wg EUR 500.000,-- (sA)  
(LGZ Wien - 65 Cg 74/25t)
- 66 auf Anteil B-LNR 10 11 84 85  
a 341/2022 Pfandurkunde 2022-01-19  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 360.000,--  
für VOLKSBANK WIEN AG (FN 211524s)
- c 341/2022 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 2823 KG 01660 Kagran C-LNR 3  
EZ 3779 KG 01660 Kagran C-LNR 66
- d 4643/2025 Hypothekarklage wg EUR 500.000,-- (sA)  
(LGZ Wien - 65 Cg 74/25t)
- 73 auf Anteil B-LNR 10 11 84 85  
a 2444/2024 Bescheid 2023-08-18  
PFANDRECHT vollstr EUR 16.151,76  
Kosten EUR 413,28 für Magistratsdirektion Geschäftsbereich  
Recht, MDR-630530-2024 (13 E 1924/24h)
- b 2444/2024 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 2823 KG 01660 Kagran C-LNR 4  
EZ 3779 KG 01660 Kagran C-LNR 73
- 76 auf Anteil B-LNR 10 11 84 85  
a 1249/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (8 C 141/25m)  
b 4341/2025 Einleitung Versteigerungsverfahren siehe LNR 79
- 77 auf Anteil B-LNR 10 11 84 85  
a 2973/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (8 C 261/25h)
- 78 auf Anteil B-LNR 10 11 84 85  
a 3144/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (8 C 288/25d)  
b 4341/2025 Einleitung Versteigerungsverfahren siehe LNR 79
- 79 auf Anteil B-LNR 84 85  
a 4341/2025 IM RANG 1249/2025 IM RANG 3144/2025 Einleitung des  
Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von  
A) vollstr EUR 924,18  
4 % Z aus EUR 16,50 ab 2024-10-05  
4 % Z aus EUR 323,64 ab 2024-11-06 bis 2025-03-11  
4 % Z aus EUR 323,64 ab 2024-12-06 bis 2025-04-02  
4 % Z aus EUR 415,94 ab 2025-01-06 bis 2025-04-08  
4 % Z aus EUR 10,-- ab 2025-01-23

4 % Z aus EUR 415,94 ab 2025-02-06  
4 % Z aus EUR 415,94 ab 2025-03-06  
4 % Z aus EUR 92,30 ab 2025-04-09  
Kosten EUR 641,30 u 4 % Z ab 2025-03-11  
B) vollstr EUR 276,90  
4 % Z aus EUR 415,94 ab 2025-04-06 bis 2025-07-06  
4 % Z aus EUR 415,94 ab 2025-05-06 bis 2025-07-07  
4 % Z aus EUR 415,94 ab 2025-06-06 bis 2025-07-08  
4 % Z aus EUR 92,30 ab 2025-07-07  
4 % Z aus EUR 92,30 ab 2025-07-08  
4 % Z aus EUR 92,30 ab 2025-07-09  
Kosten EUR 613,60 u 4 % Z ab 2025-06-16  
Kosten EUR 373,95  
gemeinsame Antragskosten EUR 413,95 für WEG 1220 Wien,  
Tokiostraße 12, v.d. WEVIG GmbH (20 E 32/25a)  
b 4341/2025 Klage gem § 27 WEG 2002 siehe LNR 76 78  
80 auf Anteil B-LNR 84 85  
a 5545/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (8 C 540/25p)

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

### 2.1.1 Gutsbestand (A-Blatt)

Die Liegenschaft besteht aus dem folgenden Grundstück:

Grundstücksnummer	Grundstücksgröße
954/22	3.483 m <sup>2</sup>

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

### 2.1.2 Eigentumsverhältnisse (B-Blatt)

Die Anteile B-LNR 84 und 85 stehen im Eigentum einer Eigentümerpartnerschaft zwischen Jian-Hong Zheng und Siyi Hou und sind jeweils mit 143/19852 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an W Top 19 Stiege 3.

### 2.1.3 Lasten (C-Blatt)

Im Hinblick auf den Bewertungszweck im Rahmen des Exekutionsverfahrens erfolgt die Bewertung unter der Annahme der Geldlastenfreiheit. Allfällige Belastungs- und Veräußerungsverbote sowie die im Grundbuch eingetragene Einleitung des Versteigerungsverfahrens bleiben daher bei der Bewertung unberücksichtigt.

Im C-Blatt sind darüber hinausgehend folgende, die Gesamtliegenschaft betreffende Eintragungen ersichtlich:

C-LNR 21: Dienstbarkeit der Verlegung, Wartung, Instandhaltung und allfälligen Erneuerung einer Nutzwasserleitung gemäß Servitutsvertrag vom 24.08.2005

C-LNR 31: Benützungsregelung gemäß § 17 WEG 2002 laut Wohnungseigentumsvertrag vom 21.02.2005

C-LNR 32: Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß § 32 WEG 2002 laut Wohnungseigentumsvertrag vom 21.02.2005

C-LNR 33: Abweichende Abstimmungseinheiten gemäß § 32 WEG 2002 laut Wohnungseigentumsvertrag vom 21.02.2005

Diese Eintragungen betreffen technische bzw. organisatorische Regelungen der Nutzung und Verwaltung der Gesamtliegenschaft. Eine über das übliche Maß hinausgehende Einschränkung der Nutzung des gegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes ist daraus nicht abzuleiten.

Außerbücherliche Rechte und Lasten wurden dem Sachverständigen nicht bekannt gegeben.

## 2.2 LAGE



Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im Ortsteil Kagran im 22. Wiener Gemeindebezirk Donaustadt an der Tokiostraße.

Die Umgebung ist überwiegend durch großvolumige Wohnbebauung geprägt. Ergänzend bestehen Einzelhandelsnutzungen sowie sonstige infrastrukturelle Einrichtungen.

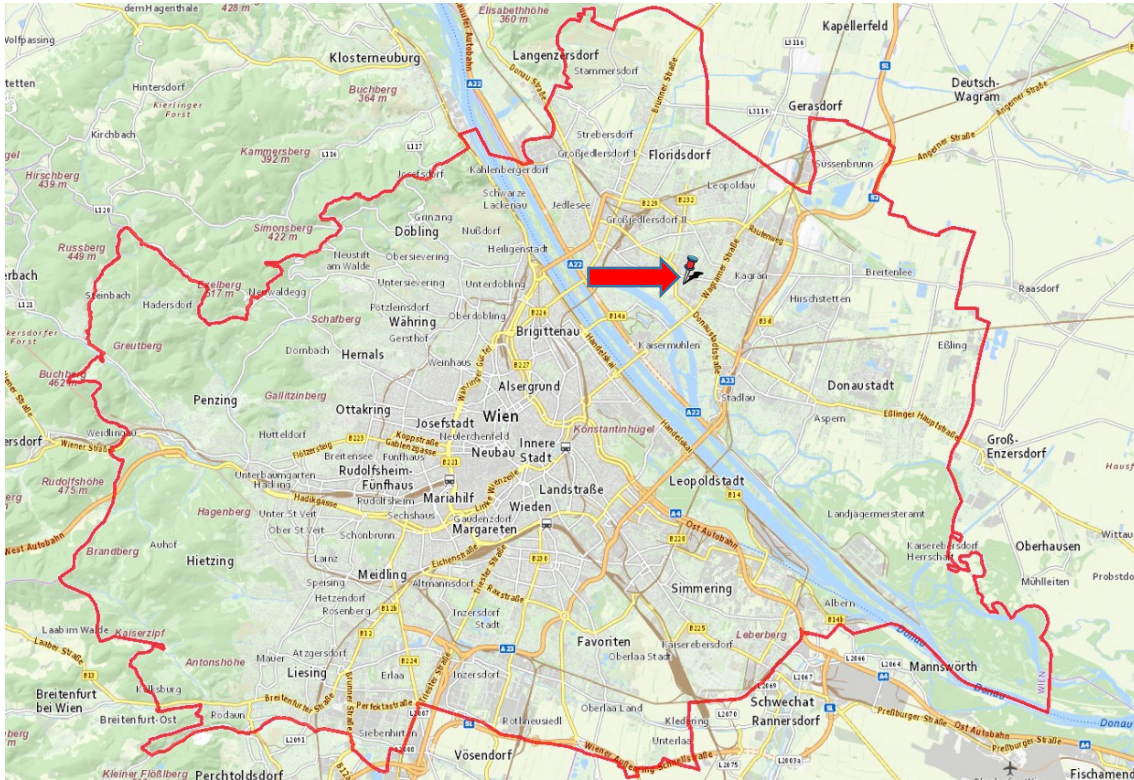


Abbildung 1: Übersichtskarte Wien und Umgebung

Quelle: geoland.at, eigene Bearbeitung



Abbildung 2: Übersichtskarte Teilbereich von Kagran und Umgebung

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 Tokiostraße ist in beide Fahrtrichtungen befahrbar, wobei die Richtungsfahrbahnen durch einen Straßenbahntrassenkörper getrennt sind.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr erfolgt über mehrere Straßenbahn- und Buslinien im näheren Umfeld sowie über die U-Bahn-Linie U1 (Station Kagran). Die Fahrzeit zum Wiener Stadtzentrum (Station Stephansplatz) beträgt rund 25 Minuten.

Die nächstgelegenen Haltestellen öffentlicher Nahverkehrsmittel sind nachstehend aufgelistet:

Tram	25, 26, 27	Josef-Baumann-Gasse	Entfernung ca. 150 m	ca. 2 Gehminuten
Bus	27A	Josef-Baumann-Gasse	Entfernung ca. 200 m	ca. 3 Gehminuten
	27B	Drückegasse	Entfernung ca. 300 m	ca. 4 Gehminuten
U-Bahn	1	Kagran	Entfernung ca. 1 km	ca. 14 Gehminuten

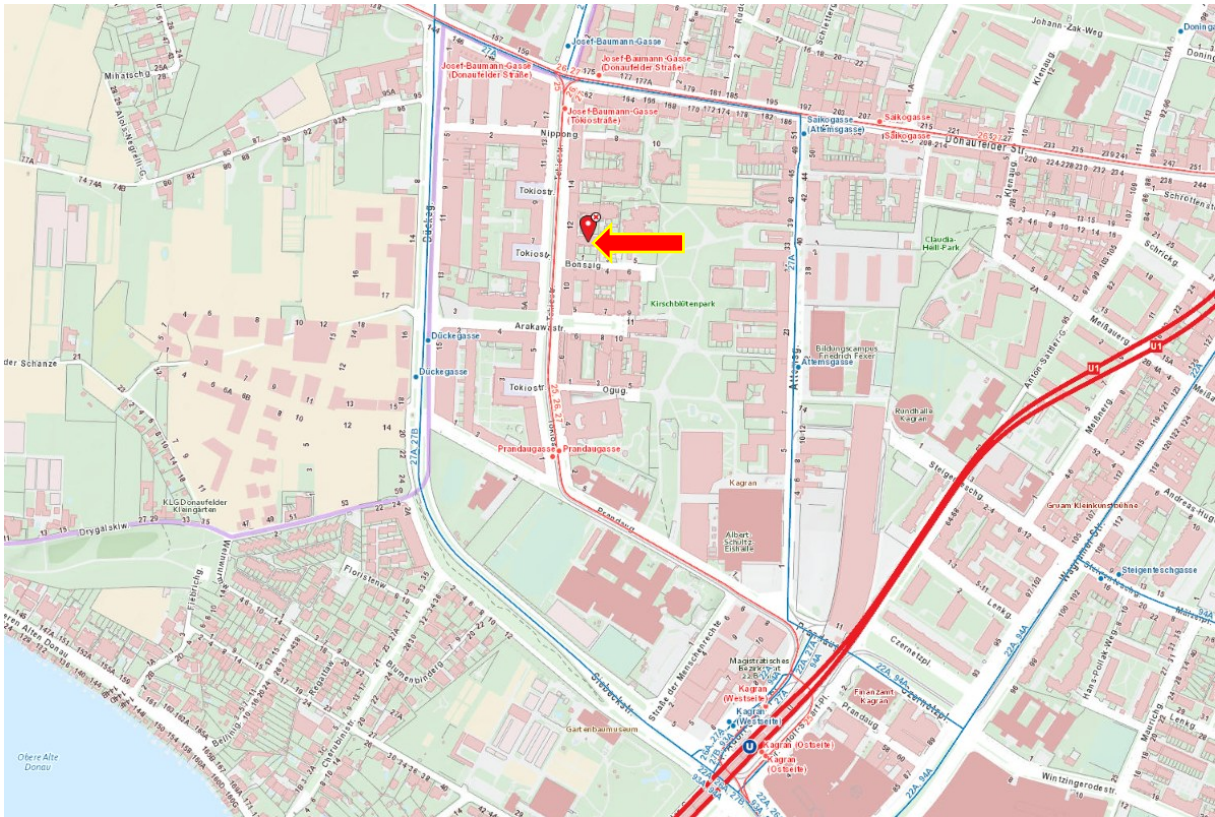


Abbildung 4: Übersichtskarte ÖVPN im Umfeld

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

Die Anbindung an den Individualverkehr erfolgt über die Tokiostraße, die die Prandaugasse mit der Donaufelder Straße verbindet. Über die Donaufelder Straße ist die Wagramer Straße als wichtige Hauptverkehrsachse erreichbar. Anschlüsse an das hochrangige Straßennetz bestehen nach wenigen Fahrminuten über die Donauufer Autobahn A22 sowie die Südosttangente A23. Die Liegenschaft liegt in der allgemeinen Kurzparkzone der Stadt Wien.

### 2.2.2 Infrastruktur

Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, Schulen und medizinische Versorgung befinden sich im näheren Umfeld.

Das Einkaufszentrum Westfield Donau Zentrum mit zahlreichen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben ist in rund 1 km Gehweg erreichbar. In unmittelbarer Nähe befindet sich mit dem Kirschblütenpark eine größere Erholungsfläche.

## 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 bereits im Grenzkataster aufgenommen, wodurch der Grenzverlauf als verbindlich einzustufen ist.

### 2.3.2 Anschlüsse, Aufschließung, Anbindung an das öffentliche Gut

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

Das Grundstück grenzt direkt an öffentliches Gut.

### 2.3.3 Abgaben und Gebühren

Laut schriftlicher Mitteilung der Magistratsabteilung 6 – Rechnungs- und Abgabewesen (BA 9) bestehen für die Liegenschaft 1220 Wien, Tokiostraße 12 keine Rückstände bei den Grundbesitzabgaben sowie bei den Wasser- und Abwassergebühren. Diese Abgaben betreffen die Gesamtliegenschaft, eine Aussage über allfällige Rückstände einzelner Wohnungseigentumsobjekte kann daraus nicht abgeleitet werden.

## 2.3.4 Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen

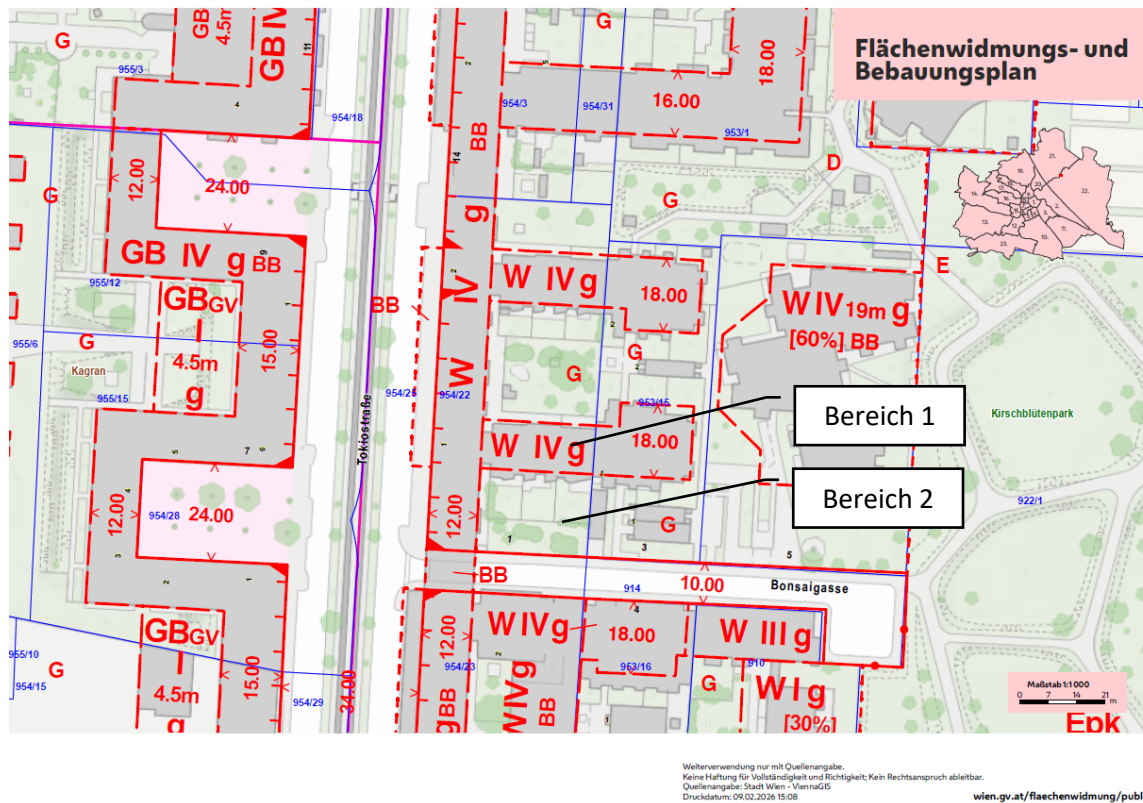


Abbildung 6: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Quelle: geoland.at, eigene Bearbeitung

Das Grundstück weist folgende Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen auf:

### Bereich 1

- Bauland Wohngebiet
- Bauklasse IV
- Geschlossene Bauweise
- Trakttiefe 12 Meter

### Bereich 2

- Gärtnerische Ausgestaltung

### 2.3.4.1 Erläuterungen zur Flächenwidmung

**§ 6 (6) BO für Wien:** In Wohngebieten dürfen nur Wohngebäude und Bauwerke, die religiösen, kulturellen oder sozialen Zwecken oder der öffentlichen Verwaltung dienen, errichtet werden. Die Errichtung von Gast-, Beherbergungs-, Versamlungs- und Vergnügungsstätten, von Büro- und Geschäftsbauwerken sowie die Unterbringung von Lagerräumen, Werkstätten oder Pferdestallungen kleineren Umfanges und von Büro- und Geschäftsräumen in Wohngebäuden ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, daß sie nicht durch Rauch, Ruß, Staub, schädliche oder üble Dünste, Niederschläge aus Dämpfen oder Abgasen, Geräusche, Wärme, Erschütterungen oder sonstige Einwirkungen, Gefahren oder den Wohnzweck beeinträchtigende Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen geeignet sind.

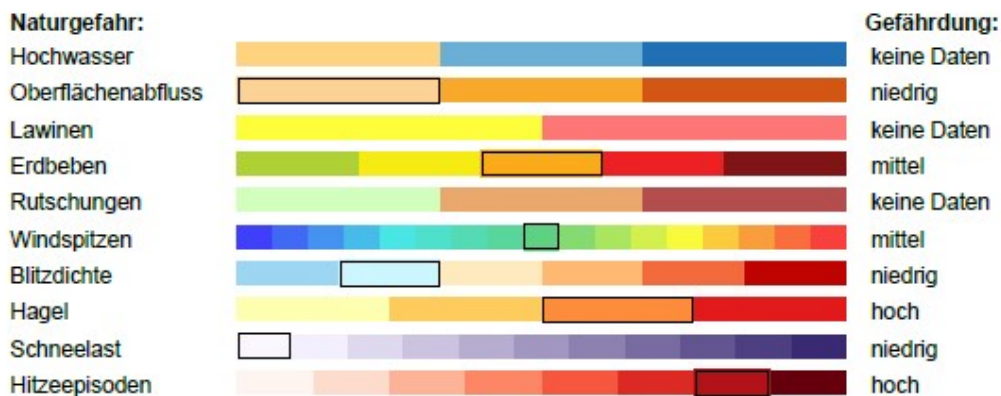
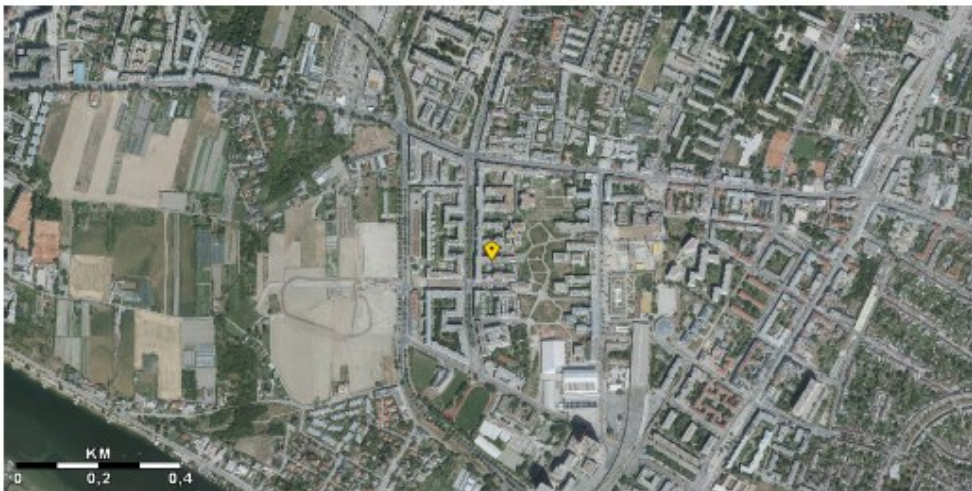
### 2.3.5 Gefahrenzonen

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:

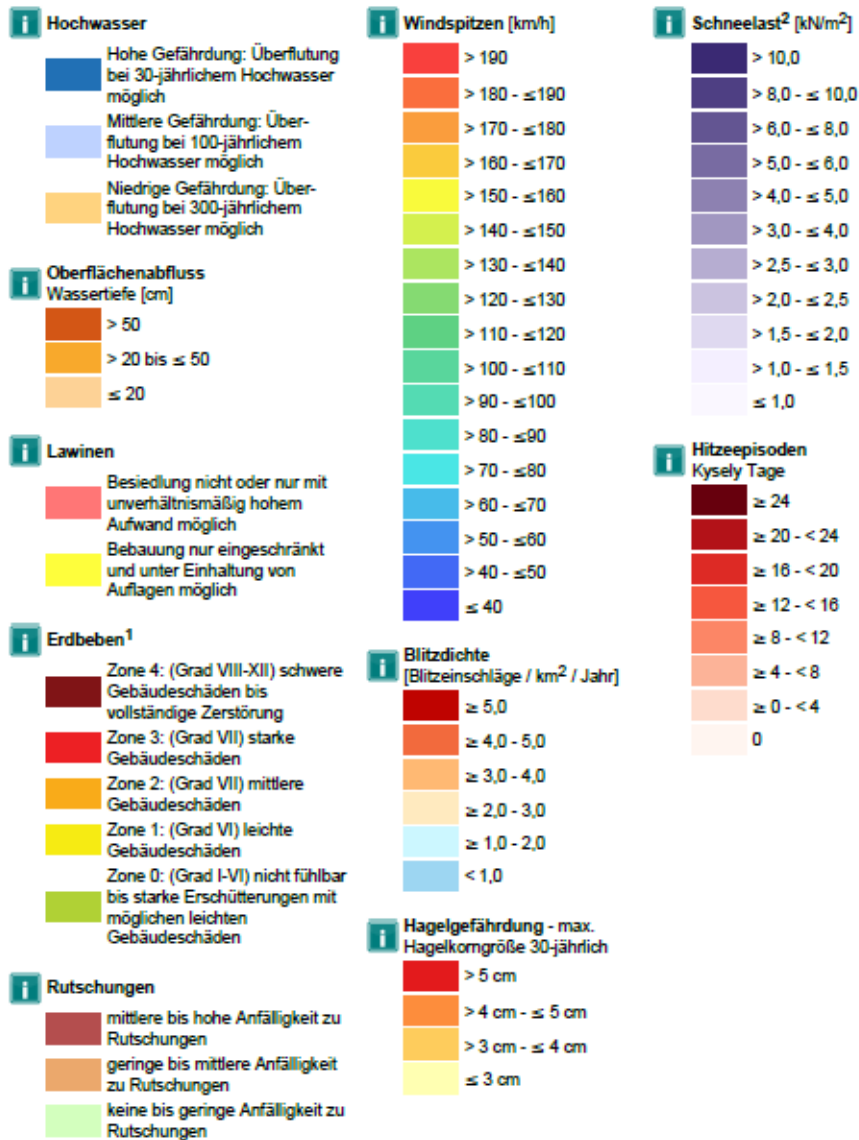
## HORA-Pass

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.



## Legende und weiterführende Informationen



<sup>1</sup> ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

<sup>2</sup> ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

**i** Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

### Disclaimer und Haftungsausschluss:

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLUK lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

Abbildung 7: HORA-Pass

Quelle: [hora.gv.at](https://hora.gv.at)

### 2.3.6 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.

## 2.3.7 Lärmbelastung

Lärm.info.at  
Lärmschutz für  
Österreich

2022 Straßenverkehr:  
24h-Durchschnitt 4 m

Überblendung

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Hauptverkehrsstraßen in 4 m Höhe über Boden. Erfasst sind Straßen in der Zuständigkeit der Bundesländer sowie Autobahnen und Schnellstraßen. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Straßen berücksichtigt. Berichtsjahr 2022.

Hinweis: Außerhalb der Ballungsräume werden die Lärmzonen unterschiedlicher Straßenkategorien nur überblendet. In den Überblendungsbereichen kann es zur Unterschätzung des tatsächlichen Lärmpegels um bis zu drei Dezibel kommen.

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
- Linienquellen Landesstraßen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung
- Ballungsraum
- Ballungsräumgrenzen

Suche: tokiostroße 12/3  
Adresse

Straße 2022 - Summenkarte - 24h



Maßstab: 1 : 5.640 © BMIMI, © BMLUK, © Bundesländer, © BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2025, Made with Natural Earth, Grundkarte: basemap.at

Druckdatum: 9.2.2026

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

<https://maps.laerminfo.at>

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. Entlang der Tokiostraße werden dabei Lärmpegel von bis zu 60 dB ausgewiesen. Im Bereich der Stiege 3 ist hingegen keine erhöhte Belastung durch Straßenverkehr ersichtlich.

Die nachfolgende Grafik stellt den Tag-Abend-Nacht-Lärmpegel von Haupteisenbahnstrecken und Straßenbahnen dar. In Ballungsräumen sind sämtliche Eisenbahnstrecken erfasst. Entlang der Tokiostraße werden Lärmpegel von bis zu etwa 65 dB ausgewiesen, die auf den Betrieb der Straßenbahnlinien 25, 26 und 27 zurückzuführen sind. Im Bereich der Stiege 3 ist hingegen keine erhöhte Lärmbelastung durch Schienenverkehr dargestellt.

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

2022 Schienenverkehr:  
24h-Durchschnitt

Überblendung

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter  
Lärmpegel von Haupteisenbahnstrecken und  
Straßenbahnen in 4 m Höhe über Boden. Für  
den Abend und die Nacht sind Zuschläge  
erhalten. In den Ballungsräumen sind alle  
Eisenbahnstrecken erfasst. Berichtsjahr 2022.

Hinweis: Die Lärmzonen von Eisenbahnen und  
Straßenbahnen werden in dieser Ansicht nur  
überblendet. In den Überblendungsbereichen  
kann es zur **Unterschätzung des tatsächlichen  
Lärmpegels um bis zu drei Dezibel** kommen.

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Grenzwertlinie
- Linienquellen Straßenbahnen
- Linienquellen Eisenbahnen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung
- Ballungsraum
- Ballungsraumgrenzen



Suche: tokiostraße 12/3  
● Adresse

Maßstab: 1 : 5.640

© BMIMI, © BMLUK, © Bundesländer, © BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2025, Made with Natural Earth, Grundkarte: basemap.at

Druckdatum: 9.2.2026

<https://maps.laerminfo.at>

Abbildung 9: Schienenlärm

Quelle: laerminfo.at

## 2.4 BESCHREIBUNG DES GEBÄUDES UND DER AUSSENANLAGEN

Die Bebauung besteht aus einer im Jahr 2003 fertiggestellten Wohnhausanlage mit vier Stiegen. Gemäß Nutzwertgutachten vom 24.11.2004 umfasst die Anlage insgesamt 38 Wohnungen, eine Tiefgarage mit 57 KFZ-Stellplätzen sowie ein die gesamten Stiegen 1 und 2 (ehemals Bauteil A) einnehmendes Wohnheim mit insgesamt 141 Wohneinheiten. Die Wohnungen befinden sich bei den Stiegen 3 (ehemals Bauteil C) und 4 (ehemals Bauteil B). Die Gebäude sind in ein Kellergeschoß, ein Erdgeschoß, fünf Obergeschoße sowie ein erstes und zweites Dachgeschoß gegliedert. Die Stiegen 1 und 2 befinden sich straßenseitig entlang der Tokiostraße, während die Stiegen 3 und 4 über die Bosaigasse erschlossen sind. Die Außenflächen sind teilweise befestigt und überwiegend als gepflasterte Gehwege ausgeführt. Weiters bestehen begrünte Flächen mit Kinderspielplatz, Pergola sowie diversen Strauch- und Baumbestand. Teilflächen sind den Erdgeschoßwohnungen als Eigengärten zugeordnet.

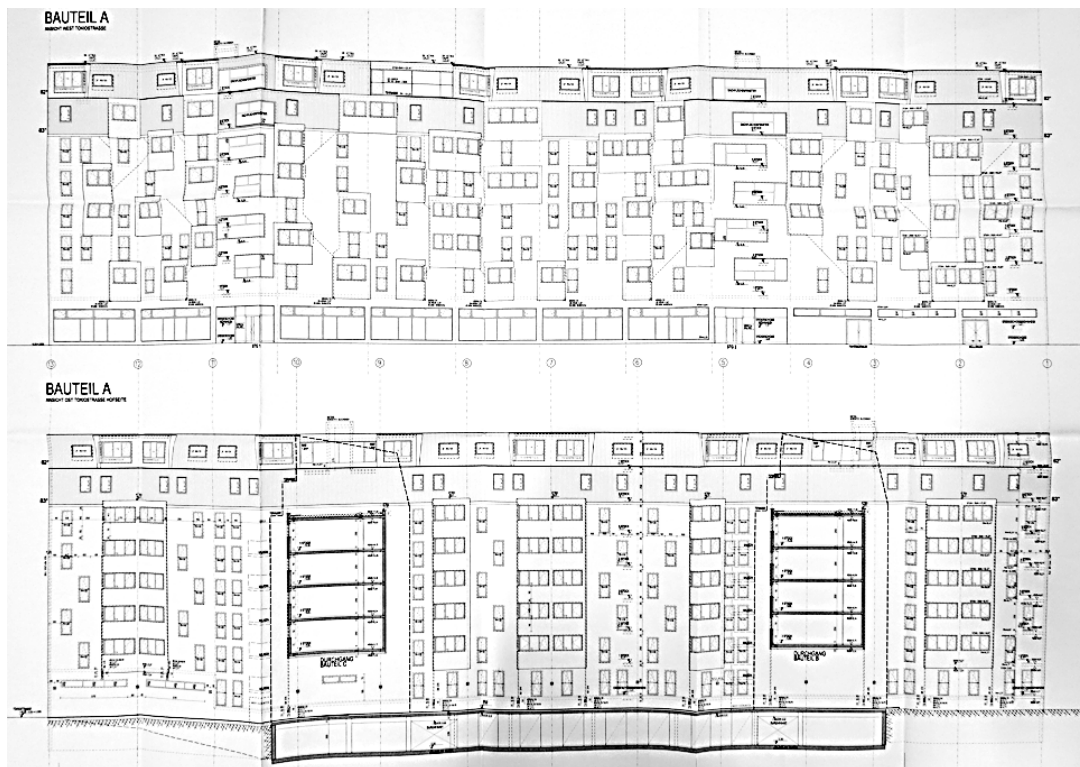
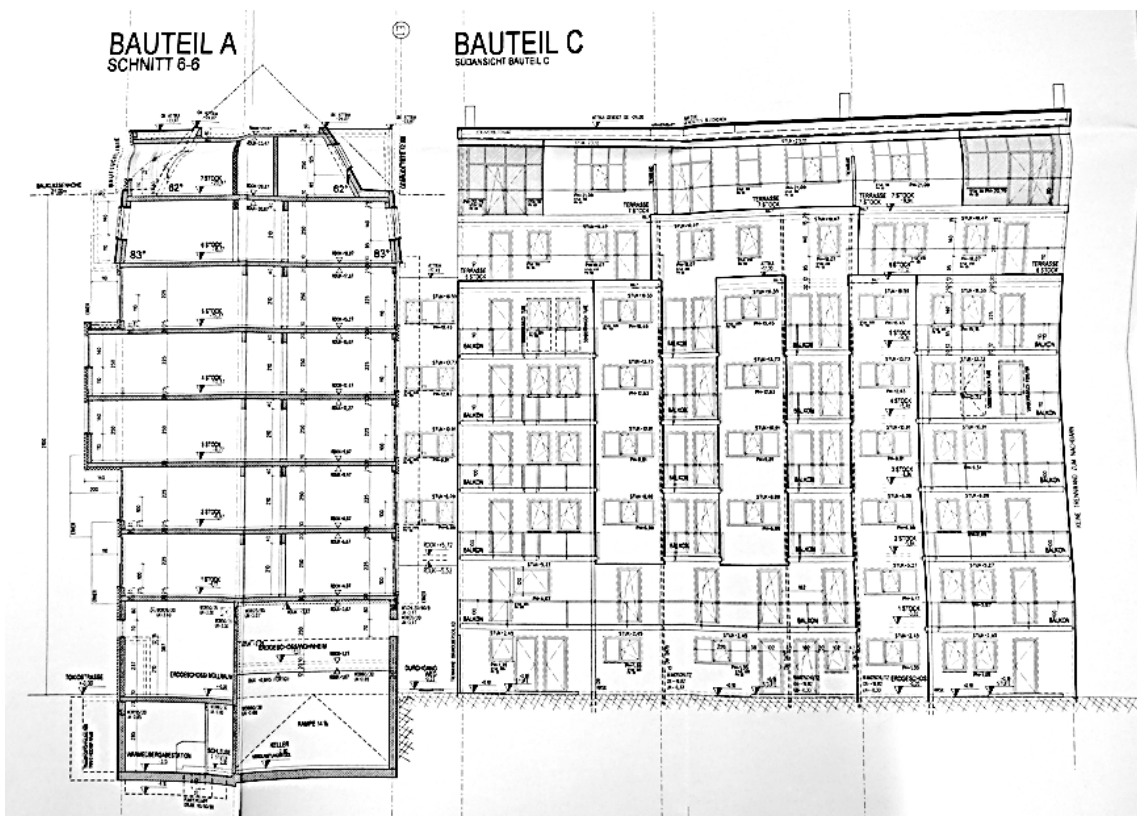
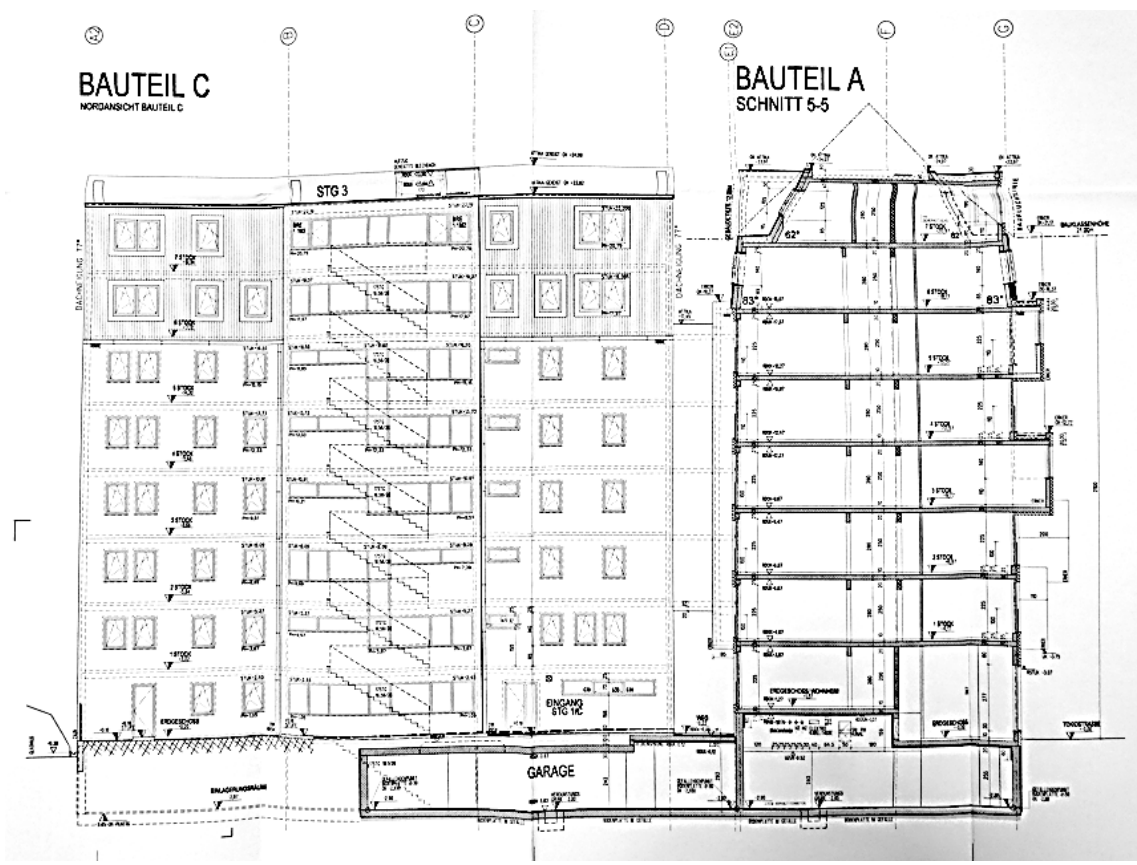


Abbildung 10: Auszug Bestandsplan (Fertigstellungsanzeige), Plan Nr.: 11

Quelle: Bauakt MA37



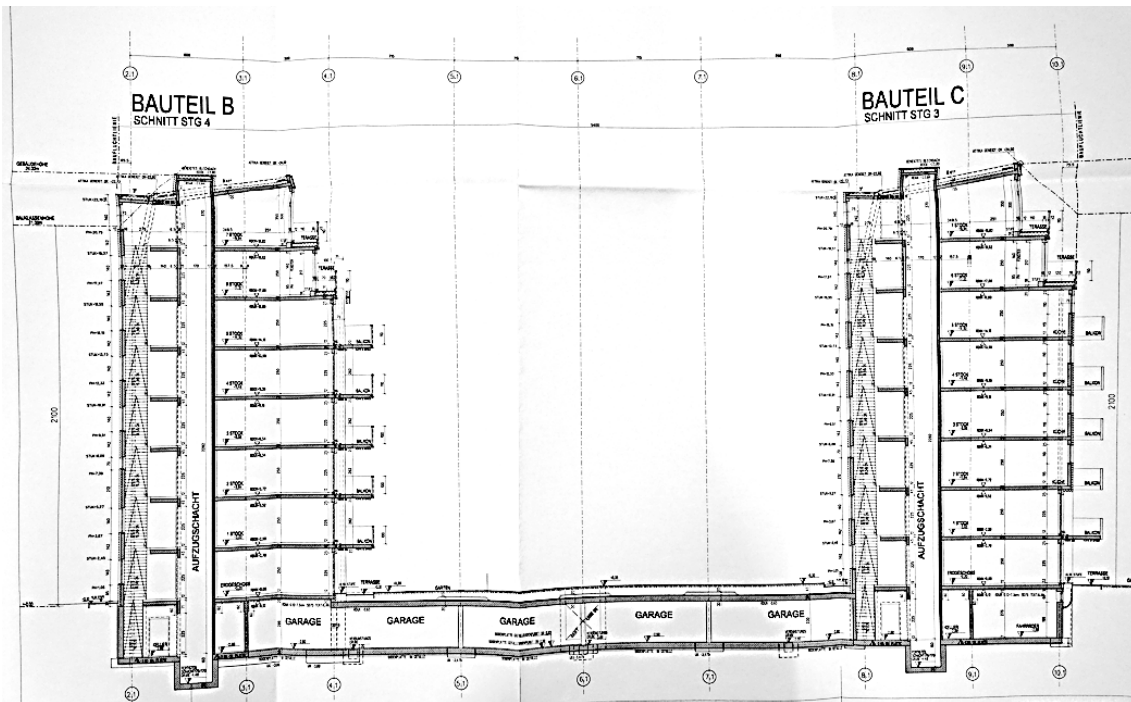


Abbildung 11: Auszüge Bestandsplan (Fertigstellungsanzeige), Plan Nr.: 13

Quelle: Bauakt MA37

#### 2.4.1 Bewilligungsstand

Aus dem Bauakt konnten folgende objektrelevante Informationen entnommen werden:

Datum	Art	Inhalt
23.04.2025	Vermerk	AV-Fertigstellung hins. Unterfangungsarbeiten
21.02.2020	Anzeige	Bauanzeige für Unterfangungsarbeiten betr. Stiege 3 und 4
04.06.2004	Anzeige	Fertigstellungsanzeige 4 Personenaufzüge Nrn. 32 NF 3724 bis 32 NF 3727
27.02.2004	Mitteilung	Konsensübermittlung für die am 16.12.2003 vorgelegte Fertigstellungsanzeige
24.11.2003	Bescheid	Bewilligung zur Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben
31.03.2003	Bescheid	Baubewilligung 4 Personenaufzüge Nrn. 32 NF 3724 bis 32 NF 3727
03.03.2003	Bescheid	Bewilligung Lüftungsanlage
22.04.2002	Bescheid	Bewilligung zur Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben
30.10.2000	Bescheid	Baubewilligung Wohnhausanlage

Die Wohnhausanlage wurde im Jahr 2000 baubewilligt und im Jahr 2003 fertiggestellt. Im Jahr 2020 wurde eine Bauanzeige betreffend Unterfangungsarbeiten an den Stiegen 3 und 4 erstattet.

#### 2.4.2 Konstruktion und Ausstattung

Baujahr:	um 2003
Geschoße:	KG, EG, 1.-5.OG, 1.DG, 2.DG
Bauweise:	Massivbauweise
Dach:	geneigtes Blechdach
Fassade:	VWS-Fassade, verputzt und gemalt
Aufzug Stiege 3:	vorhanden - 2003, 630 kg bzw. max. 8 Personen
Fenster:	Kunststoff-/Alu-Fenster mit Isolierverglasung
Stiegenhaus:	einläufige Massivtreppen; keramische Fliesen
Eingang:	zweiflügelige Aluminiumtüre mit Glaseinsatz
Stellplätze:	vorhanden – Tiefgarage mit 57 KFZ-Abstellplätzen
Sonstiges:	Kinderwagen- und Fahrradstellraum

#### 2.4.3 Bau- und Erhaltungszustand

Das Gebäude wies im Zuge der Befundaufnahme augenscheinlich einen durchschnittlichen Bau- und Erhaltungszustand auf.

Die Stiegenhäuser einschließlich der Liftanlagen präsentieren sich in einem gepflegten Zustand. Mehrere Wasserschäden sind vorhanden.

Im Zuge der Befundaufnahme zeigen sich an den Fassadenflächen, insbesondere im Bereich der Eingänge und Durchgänge sowie im Bereich von Bauteilvorsprüngen (z. B. Vordächer), deutlich erkennbare Verschmutzungen, Ablaufspuren sowie Algen- und Feuchteverfärbungen. Im Sockelbereich sind zudem lokal Abplatzungen der Fassadenbeschichtung feststellbar.

Die festgestellten Erscheinungen sind als typische witterungs- und nutzungsbedingte Beeinträchtigungen zu beurteilen, welche insbesondere in Bereichen mit eingeschränkter Besonnung und verzögerter Abtrocknung vermehrt auftreten. Insgesamt ist der Zustand der Fassadenoberflächen als instandhaltungsbedürftig zu beurteilen.

### 2.5 BESCHREIBUNG DER WOHNUNG W TOP 19 STIEGE 3

Bei der bewertungsgegenständlichen Wohnung W Top 19 Stiege 3 handelt es sich um eine im 1. und 2. Dachgeschoß der Stiege 3 situierte Fünfstückerwohnung. Der Zugang zur Wohnung erfolgt über das 2. Dachgeschoß.

Vom Vorraum aus sind die Küche, ein WC sowie das Wohnzimmer erreichbar. Über eine geradläufige Treppe erfolgt die interne Verbindung in das 1. Dachgeschoß, von dessen Vorraum die Schlafzimmer sowie die Sanitärbereiche jeweils separat zugänglich sind.

Beide Geschoße verfügen über jeweils eine nach Süden ausgerichtete Terrasse. Der Zugang zur Terrasse im 2. Dachgeschoß erfolgt über das Wohnzimmer, jener zur Terrasse im 1. Dachgeschoß über zwei Schlafzimmer. Ein barrierefreier Zugang zu den Terrassen ist nicht gegeben.

Trotz der Lage im Dachgeschoß sind die Einschränkungen durch Dachschrägen als gering zu beurteilen. Aufgrund der geneigten Dachkonstruktion bestehen lediglich im 2. Dachgeschoß lokal reduzierte Raumhöhen.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über Fernwärme mittels Radiatoren. Die Wohnung weist eine Ausrichtung nach Norden und Süden auf, wodurch eine Querlüftung grundsätzlich möglich ist.

Die Schlafzimmer sind mit Fan-Coils ausgestattet. Zur Beschattung dienen Rollläden.

Die Wohnung weist folgende Räume auf:

- zwei Vorräume
- eine Küche
- ein Badezimmer
- zwei WCs
- fünf Zimmer
- ein Abstellraum
- zwei Terrassen

### 2.5.1 Nutzfläche und Grundriss

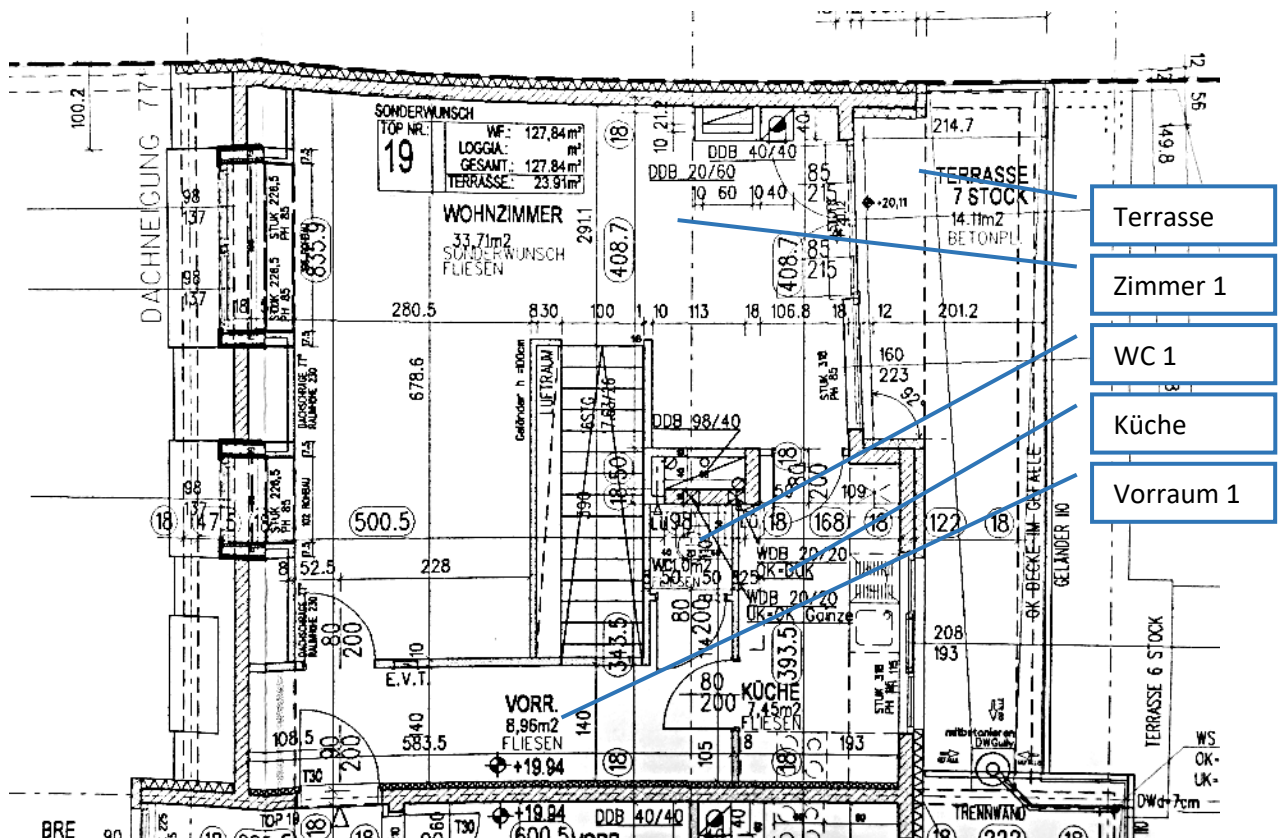


Abbildung 12: Auszug Bestandsplan (Fertigstellungsanzeige), 2.DG, Plan Nr.: 9

Quelle: Bauakt MA37

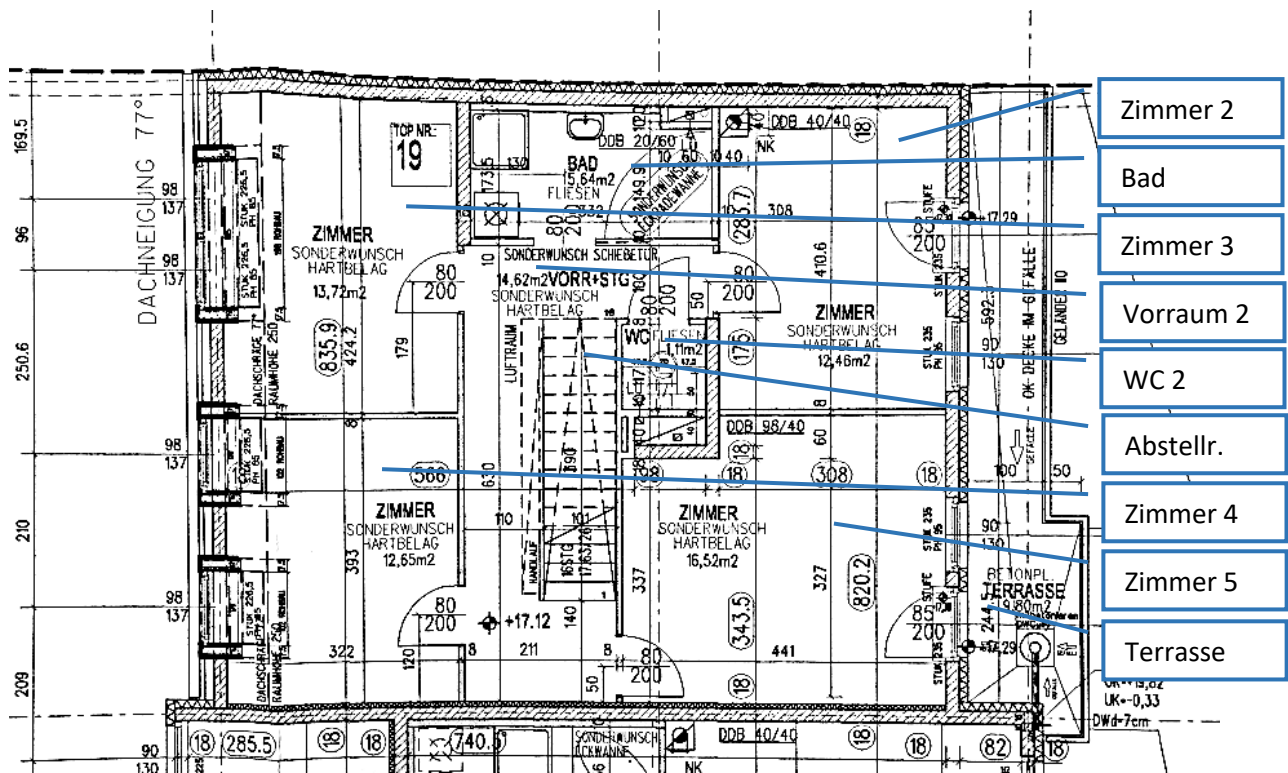


Abbildung 13: Auszug Bestandsplan (Fertigstellungsanzeige), 1.DG, Plan Nr.: 8

Quelle: Bauakt MA37

Alle Räume sind über die beiden Vorräume aus erschlossen. Festzuhalten ist, dass abweichend von den zuvor dargestellten Planunterlagen unter der Treppe im 1. Dachgeschoß ein Abstellraum eingebaut wurde. Weitere größere Abweichungen vom Konsens konnten bei der Befundaufnahme nicht festgestellt werden.

Gemäß zuvor dargestellten Bestandsplan weist die Wohnung folgende Fläche auf:

Geschoß	Raum	Wohnnutzfläche in m <sup>2</sup>	Terrassenfläche in m <sup>2</sup>
2.Dachgeschoß	Vorraum	8,96	
	Zimmer 1	33,71	
	Küche	7,45	
	WC	1,00	
	Terrasse		14,11
1.Dachgeschoß	Vorraum + Stg	14,62	
	Zimmer 2	12,46	
	Zimmer 3	13,72	
	Zimmer 4	12,65	
	Zimmer 5	16,52	
	Bad	5,64	
	WC	1,11	
	Terrasse		9,80
<b>Gesamt</b>		<b>127,84</b>	<b>23,91</b>

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

Gemäß Nutzwertgutachten beläuft sich die Wohnnutzfläche auf 126,97 m<sup>2</sup> - es wird in weiterer Folge bei der Bewertung von dieser Fläche ausgegangen.

1./2.Dg. Top 19			
<b>Regelnutzwert Anteil 1.Dg.</b>		<b>1,000</b>	
Lage im 1. oder 2. Dachgeschoß		0,080	
Raumverluste durch Flächen unter Stiegen		-0,020	
Raumverluste durch teilweise Dachschrägen		-0,020	
teilweise Lage unter Terrasse/Flachdach		-0,020	
zusätzliches WC		0,020	
Verbindung mit Terrasse		0,020	
<b>2 Terrassen (9,80m<sup>2</sup> + 14,11m<sup>2</sup>)</b>	<b>23,91</b>	<b>0,050</b>	
		<b>1,110</b>	
<b>Regelnutzwert Anteil 2.Dg.</b>		<b>1,000</b>	
Lage im 1. oder 2. Dachgeschoß		0,080	
Raumverluste durch teilweise Dachschrägen		-0,020	
ausschließlich Lage unter Umkehrdach		-0,030	
zusätzliches WC		0,020	
Verbindung mit Terrasse		0,020	
<b>2 Terrassen (9,80m<sup>2</sup> + 14,11m<sup>2</sup>)</b>	<b>23,91</b>	<b>0,050</b>	
		<b>1,120</b>	
<i>Wohnung mit 2 Terrassen aufgeteilt in:</i>			
Anteil 1.Dg.	76,46	1,110	84,87
<u>Anteil 2.Dg.</u>	<u>50,51</u>	<u>1,120</u>	<u>56,57</u>
	126,97		141,44
Einlagerungsraum 3/19	6,34	0,250	2
			<b>143</b>

Abbildung 14: Auszug Nutzwertgutachten – TZ 2807/2006

Quelle: Grundbuch Donaustadt

### 2.5.2 Bau- und Erhaltungszustand

Die Wohnung befindet sich insgesamt in einem dem Alter entsprechenden, überwiegend guten Erhaltungszustand und weist im Wesentlichen alters- und nutzungsbedingte Gebrauchsspuren auf. Im Zuge der augenscheinlichen Besichtigung wurden folgende Auffälligkeiten festgestellt:

Die beiden Terrassentüren zur Terrasse im 1. Dachgeschoß ließen sich nicht öffnen, sodass die Terrasse nicht begangen werden konnte. Eine Beurteilung erfolgte ausschließlich visuell durch die Verglasung. Die Ursache für die eingeschränkte Öffnungsfunktion konnte im Rahmen der Besichtigung nicht festgestellt werden. Die Terrasse weist augenscheinlich einen eingeschränkten Pflegezustand mit Bewuchs sowie witterungsbedingten Verfärbungen der Belagsflächen auf.

Die Terrassentür zur Terrasse im 2. Dachgeschoß ließ sich nur erschwert öffnen, dies lässt auf einen Justierungsbedarf der Beschläge schließen. Im Bereich des Rollladens der Küche ist eine offen geführte Elektroleitung erkennbar.

Im Bereich der Küche sind an Wand- und Fensterflächen Verschmutzungen und Ablagerungen erkennbar, die augenscheinlich auf nutzungsbedingte Einflüsse, insbesondere Kochdunst, zurückzuführen sind.

Im Bereich der Badezimmerdecke sind punktuelle Verfärbungen erkennbar, die auf eine erhöhte Feuchtebelastung und mikrobiologische Ablagerungen hindeuten.

Ein aktueller E-Befund liegt nicht vor.

Nachfolgend werden die Räume einzeln beschrieben und mit Fotos dargestellt.

### 2.5.3 Vorraum

Bodenbelag:	keramische Platten
Fenster:	n.v.
Türen:	Holz-Eingangstür in Stahlzarge
Wandbelag:	verputzt und gemalt
Deckenbelag:	verputzt und gemalt
Ausstattung:	Türsprechanlage
Zustand:	gut



#### 2.5.4 WC

Bodenbelag: keramische Platten

Fenster: n.v.

Türen: Holztür in Holzzargen

Wandbelag: vollständig verflieset

Deckenbelag: Holzdecke

Ausstattung: Hänge-WC mit Unterspülkasten

Zustand: gut; im WC ist keine mechanische Lüftung erkennbar; ein Luftauslass ist augenscheinlich nicht vorhanden. Eine verdeckte Lüftungsführung kann nicht ausgeschlossen werden.



### 2.5.5 Küche

Bodenbelag:	keramische Platten
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Türen:	Glastüren in Holzzargen
Wandbelag:	verputzt und gemalt; Fliesenspiegel bei Küchenzeile
Deckenbelag:	verputzt und gemalt
Ausstattung:	Küchenzeile mit Küchengeräten und Abwasch
Zustand:	durchschnittlich; Verschmutzungen an Wänden und Fensterrahmen Einbauküche weist deutlich überdurchschnittlichen Abnutzungsgrad auf



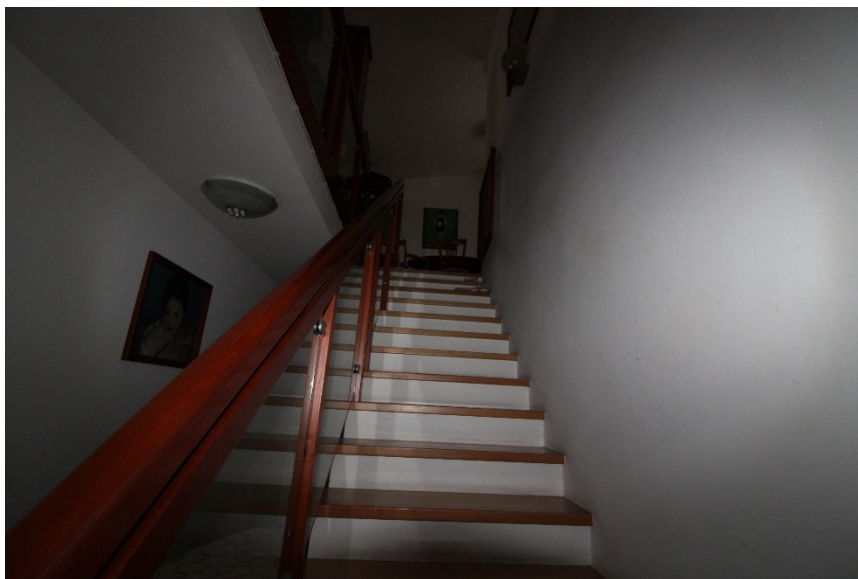
### 2.5.6 Zimmer 1

Bodenbelag:	keramische Platten
Fenster:	Kunststofffenster/-Terrassentür (2-flügelig) mit Isolierverglasung
Türen:	Glastüren in Holzargen
Wandbelag:	verputzt und gemalt
Deckenbelag:	verputzt und gemalt
Zustand:	gut



### 2.5.7 Vorraum + Stg

Bodenbelag:	Parkett
Fenster:	n.v.
Türen:	offener Stiegenabgang
Wandbelag:	verputzt und gemalt
Deckenbelag:	verputzt und gemalt
Zustand:	gut



### 2.5.8 Abstellraum

Bodenbelag:	Parkett
Fenster:	n.v.
Türen:	Holztüren in Holzzargen
Wandbelag:	verputzt und gemalt
Deckenbelag:	verputzt und gemalt
Zustand:	gut



### 2.5.9 Bad

Bodenbelag: keramische Platten

Fenster: n.v.

Türen: Holz-Schiebetüre in Holzarge

Wandbelag: vollständig verflies

Deckenbelag: Holzdecke

Ausstattung: Waschbecken, Dusche mit Spritzschutz, Eckbadewanne, Lüftung  
Waschmaschinenanschluss

Zustand: gut; dunkle Verfärbungen an der Decke erkennbar, die auf  
Feuchtebeanspruchung und mögliche Schimmelbildung hindeuten



#### 2.5.10 WC 2

Bodenbelag:	keramische Platten
Fenster:	n.v.
Türen:	Holztür in Holzargen
Wandbelag:	vollständig verflies
Deckenbelag:	Holzdecke
Ausstattung:	Hänge-WC mit Unterspülkasten, Lüftung
Zustand:	gut



### 2.5.11 Zimmer 2

Bodenbelag:	Parkett
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Türen:	Holztür in Holzarge
Wandbelag:	verputzt und gemalt
Deckenbelag:	verputzt und gemalt, umlaufende Holzverkleidung
Ausstattung:	Fancoil
Zustand:	gut



### 2.5.12 Zimmer 3

Bodenbelag:	Parkett
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Türen:	Holztür in Holzarge
Wandbelag:	verputzt und gemalt
Deckenbelag:	verputzt und gemalt, umlaufende Holzverkleidung
Ausstattung:	Fancoil
Zustand:	gut



### 2.5.13 Zimmer 4

Bodenbelag:	Parkett
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Türen:	Holztür in Holzarge
Wandbelag:	verputzt und gemalt
Deckenbelag:	verputzt und gemalt, umlaufende Holzverkleidung
Ausstattung:	Fancoil
Zustand:	gut



#### 2.5.14 Zimmer 5

Bodenbelag:	Parkett
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Türen:	Holztür in Holzarge
Wandbelag:	verputzt und gemalt
Deckenbelag:	verputzt und gemalt, umlaufende Holzverkleidung
Ausstattung:	Fancoil
Zustand:	gut



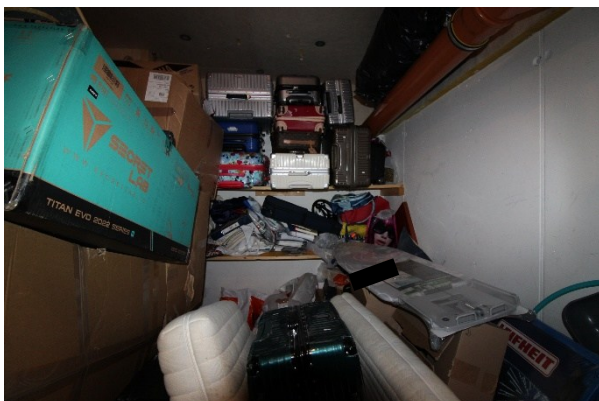
### 2.5.15 Außenflächen

Die Wohnung verfügt über zwei Terrassen, eine im 1. Dachgeschoß mit einer Fläche von ca. 9,80 m<sup>2</sup> sowie eine weitere im 2. Dachgeschoß mit einer Fläche von ca. 14,11 m<sup>2</sup>, welche mit einer Gelenkarmmarkise ausgestattet ist.



### 2.5.16 Kellerabteil

Der Wohnung ist gemäß Nutzwertgutachten das Kellerabteil 3/19 mit einer Fläche von ca. 6,34 m<sup>2</sup> als Zubehör-Wohnungseigentum zugeordnet.



## 2.6 ENERGIEAUSWEIS

Aufgrund eines ablehnenden Beschlusses der Eigentümergeinschaft aus dem Jahr 2022 wurde kein neuer Energieausweis erstellt. Ein gültiger Energieausweis konnte von der zuständigen Hausverwaltung daher nicht vorgelegt werden.

## 2.7 MONATSVORSCHREIBUNG; REPARATURRÜCKLAGE

Seitens der Hausverwaltung wurde folgende Wohnbeitragsvorschreibung übermittelt:

Objekt: Tokiostraße 12 1220 Wien  
Im Auftrag der Eigentümergeinschaft

Wien 01.01.2026

Vorschreibungsposition	Betrag	USt-%
80 Rep.Rücklage	15,33	0,00
381 Rückl.Abr.EH2	140,51	0,00
371 BK Akonto (EH2)	248,89	10,00
<b>Netto</b>	<b>404,73</b>	
+ 10,00% USt von 248,89	24,89	
<b>Vorschreibung monatlich</b>	<b>429,62</b>	

Abbildung 15: Auszug Vorschreibung ab 01.01.2026

Quelle: Hausverwaltung WEVIG GmbH

Die letztvorliegende, vollständige Betriebskostenabrechnung (2024) findet sich im Anhang. Die Rücklage mit 31.12.2025 stellte sich wie folgt dar:

<b>2. Instandhaltung und Verbesserung</b>		
<b>2.1. Rücklage - Allgemein</b>	<b>1.063,93</b>	<b>1.063,93</b>
Stand per 31.12.2025 ca.	17.500,00	
<b>2.2. Rücklage - Wohnheim</b>	<b>1.361,70</b>	<b>1.361,70</b>
Stand per 31.12.2025 ca.	12.600,00	
<b>2.3. Rücklage - Stiege 3+4</b>	<b>3.493,78</b>	<b>3.748,53</b>
Stand per 31.12.2025 ca.	97.000,00	

Abbildung 16: Auszug Vorausschau für 2026

Quelle: Hausverwaltung WEVIG GmbH

Gemäß Vorausschau 2026 sind in den kommenden Jahren folgende Instandhaltungs- und Verbesserungsarbeiten für die Liegenschaft geplant:

- Ursachenbehebung wegen Wasserschaden an Fassade bei Stiege 3 – Top 19

## 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 Committee) 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, bestandsfreien 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:	gute bis sehr gute Lage innerhalb des 22. Bezirks
Wohnnutzfläche:	126,97 m <sup>2</sup>
Freiflächen:	2 südseitige Terrassen mit insgesamt 23,91 m <sup>2</sup>
Stockwerk:	1. und 2. DG
Ausrichtung:	Nord-Süd-orientiert
Räume:	2 Vorräume, 5 Zimmer, Küche, Badezimmer, 2 WCs, Abstellraum
Grundrissgestaltung:	zeitgemäß und funktional
Erhaltungszustand:	gut
Zubehör:	Kellerabteil

### 3.2.2 Vergleichspreise

In der gleichen Wohnhausanlage bzw. im unmittelbaren Umfeld wurden folgende Vergleichstransaktionen von Wohnungen in Gebäuden ähnlichen Baualters festgestellt.

lfd.Nr.	Baujahr	KV-Datum	Adresse	Top	Stockwerk	WNFl.	Terrasse	Balkon	Garten	Kaufpreis
1	2003	12.03.2024	Tokiostraße 12	W Top 4 Stiege 4	1.OG	96,39 m <sup>2</sup>		10,21 m <sup>2</sup>		€ 505 000,00
2	2004	26.01.2022	Tokiostraße 11	St 5, W 501	1.OG	67,18 m <sup>2</sup>	10,85 m <sup>2</sup>		18,93 m <sup>2</sup>	€ 290 000,00
3	2004	01.04.2022	Tokiostraße 11	St 5, W 546	1.DG	53,70 m <sup>2</sup>	4,35 m <sup>2</sup>			€ 259 000,00
4	2004	24.05.2022	Tokiostraße 11	St 5, W 515	2.OG	73,42 m <sup>2</sup>				€ 330 000,00
5	2004	13.07.2022	Tokiostraße 11	St 2, W 208	1.OG	44,93 m <sup>2</sup>	6,63 m <sup>2</sup>		48,18 m <sup>2</sup>	€ 236 000,00
6	2004	24.05.2022	Tokiostraße 11	St 5, W 503	1.OG	76,82 m <sup>2</sup>	13,51 m <sup>2</sup>		30,87 m <sup>2</sup>	€ 355 000,00
7	2004	10.10.2022	Tokiostraße 11	St 4, W 431	5.OG	46,63 m <sup>2</sup>				€ 195 527,00
8	2004	12.06.2023	Tokiostraße 11	St 4, W 424	4.OG	37,31 m <sup>2</sup>				€ 167 895,00
9	2004	28.09.2023	Tokiostraße 11	St 5, W 526	4.OG	63,74 m <sup>2</sup>		7,79 m <sup>2</sup>		€ 140 000,00
10	2004	28.02.2024	Tokiostraße 11	St 3, W 315	2.OG	62,37 m <sup>2</sup>		5,65 m <sup>2</sup>		€ 270 000,00
11	2004	28.01.2026	Tokiostraße 11	St 4, W 433	1.DG	40,36 m <sup>2</sup>	7,64 m <sup>2</sup>			€ 187 530,00
12	2004	28.11.2025	Tokiostraße 11	St 3, W 325	4.OG	33,84 m <sup>2</sup>		5,65 m <sup>2</sup>		€ 160 000,00

Um eine bessere Vergleichbarkeit zu erzielen werden die Transaktionen angepasst.

### 3.2.3 Gewichtete Fläche

Zur Vergleichbarkeit der Kaufpreise werden neben der Wohnnutzfläche auch Außenflächen wie Balkone, Terrassen oder Gärten berücksichtigt, jedoch nur anteilig.

Zu diesem Zweck wird eine sogenannte gewichtete Fläche gebildet, bei der Außenflächen mit reduzierten Anteilen zur Wohnnutzfläche hinzugerechnet werden.

Es werden folgende Gewichtungen herangezogen:

Fläche	Gewichtung
Wohnnutzfläche	1
Balkon	1/3
Terrasse	1/4
Garten	1/10

### 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.

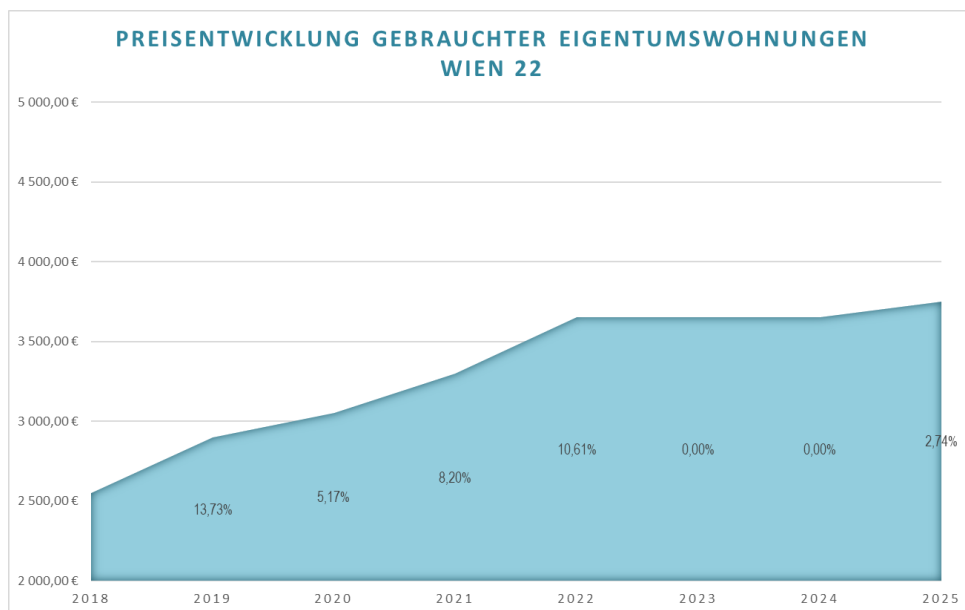


Abbildung 17: Preisentwicklung ETW

Quelle: eigene Darstellung, Daten vom Wiener Wohnungsmarktberichten

Wie aus der Darstellung ersichtlich ist, zeigt sich seit 2022 eine weitgehend stagnierende Marktentwicklung.

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

KV-Jahr	Anpassung
2022	2,74%
2023	2,74%
2024	2,74%
2025	0,00%

### 3.2.5 Lageanpassung

Aufgrund der räumlichen Nähe der herangezogenen Vergleichsobjekte zum Bewertungsobjekt wird keine Lageanpassung vorgenommen.

### 3.2.6 Objektspezifische Anpassungen

Zur Herstellung der Vergleichbarkeit werden die herangezogenen Vergleichspreise hinsichtlich der Geschöslage angepasst. Folgende Anpassungen werden vorgenommen:

Stockwerk	Anpassung
1.OG	7,5%
2.OG	6,0%
3.OG	4,5%
4.OG	3,0%
5.OG	1,5%
DG	0,0%

Ein gesonderter Zuschlag für die Lage im Dachgeschoß wurde nicht angesetzt, da keine besonderen Qualitätsmerkmale (z. B. außergewöhnliche Aussicht) festgestellt werden konnten.

### 3.2.7 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 Wohnungen mit den laufenden Nummern 1 und 9 außerhalb dieses Intervalls liegen, werden diese in der weiteren Berechnung nicht berücksichtigt.

### 3.2.8 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	Stockwerk	gewicht. Fläche	Kaufpreis	Kaufpreis/m <sup>2</sup> gew. Fläche	angep. KV-Zeitpunkt	zeitlich angepasst	objektspezif. Anpassung	angepasste Werte	bereinigte Werte
1	12.03.2024	1.OG	98,94 m <sup>2</sup>	€ 505 000,00	€ 5 103,97	2,74%	€ 5 243,82	7,50%	<del>€ 5 637,11</del>	
2	26.01.2022	1.OG	72,69 m <sup>2</sup>	€ 290 000,00	€ 3 989,56	2,74%	€ 4 098,88	7,50%	€ 4 406,29	€ 4 406,29
3	01.04.2022	1.DG	55,15 m <sup>2</sup>	€ 259 000,00	€ 4 696,28	2,74%	€ 4 824,96	0,00%	€ 4 824,96	€ 4 824,96
4	24.05.2022	2.OG	73,42 m <sup>2</sup>	€ 330 000,00	€ 4 494,69	2,74%	€ 4 617,84	6,00%	€ 4 894,91	€ 4 894,91
5	13.07.2022	1.OG	51,96 m <sup>2</sup>	€ 236 000,00	€ 4 542,13	2,74%	€ 4 666,58	7,50%	€ 5 016,58	€ 5 016,58
6	24.05.2022	1.OG	84,41 m <sup>2</sup>	€ 355 000,00	€ 4 205,65	2,74%	€ 4 320,88	7,50%	€ 4 644,95	€ 4 644,95
7	10.10.2022	5.OG	46,63 m <sup>2</sup>	€ 195 527,00	€ 4 193,16	2,74%	€ 4 308,05	1,50%	€ 4 372,67	€ 4 372,67
8	12.06.2023	4.OG	37,31 m <sup>2</sup>	€ 167 895,00	€ 4 500,00	2,74%	€ 4 623,30	3,00%	€ 4 762,00	€ 4 762,00
9	28.09.2023	4.OG	65,69 m <sup>2</sup>	€ 140 000,00	€ 2 131,30	2,74%	€ 2 189,70	3,00%	<del>€ 2 255,39</del>	
10	28.02.2024	2.OG	63,78 m <sup>2</sup>	€ 270 000,00	€ 4 233,14	2,74%	€ 4 349,12	6,00%	€ 4 610,07	€ 4 610,07
11	28.01.2026	1.DG	42,91 m <sup>2</sup>	€ 187 530,00	€ 4 370,65	0,00%	€ 4 370,65	0,00%	€ 4 370,65	€ 4 370,65
12	28.11.2025	4.OG	35,25 m <sup>2</sup>	€ 160 000,00	€ 4 538,69	0,00%	€ 4 538,69	3,00%	€ 4 674,85	€ 4 674,85
Median									€ 4 660	€ 4 660
Arithmetisches Mittel									€ 4 539	€ 4 658
<b>Arithmetisches Mittel, ger.</b>									<b>€ 4 660</b>	
Standardabweichung									798,5962	224,4717
Varianzkoeffizient									0,17593	0,04819
Intervallgrenze oben									5337,80	
Intervallgrenze unten									3740,61	

Die Auswertung ergibt somit einen Vergleichswert von gerundet € 4.660,- pro m<sup>2</sup> gewichteter Fläche.

### 3.3 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Unter Zugrundelegung des Vergleichswertansatzes und der gewichteten Fläche des Bewertungsobjekts ergibt sich folgender Verkehrswert der Wohnung W Top 19 Stiege 3:

<b>Vergleichswertermittlung</b>		
Wohnnutzfläche iAv. 126,97 m <sup>2</sup>	Gewichtung: 1	126,97 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche iAv. 23,91 m <sup>2</sup>	Gewichtung: 1/4	5,98 m <sup>2</sup>
gewichtete Fläche W Top 19 Stiege 3		132,95 m <sup>2</sup>
angepasster Vergleichswert je m <sup>2</sup> gewichtete Fläche		4 660 €
Vergleichswert der Wohnung		619 535 €
<b>Verkehrswert (gerundet) W Top 19 Stiege 3</b>		<b>620 000 €</b>

Es ergibt sich somit ein Verkehrswert in Höhe von gerundet € 620.000,-.

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 84 und 85 (jeweils 143/19.852 Anteile), verbunden mit Wohnungseigentum an W Top 19 Stiege 3, der Liegenschaft EZ 3779, KG 01660 Kagran, Adresse 1220 Wien, Tokiostraße 12/3/19, beträgt zum Bewertungsstichtag 30.01.2026 unter Berücksichtigung der im Befund dargestellten Umstände sowie eines bestandsfreien Zustandes gerundet:

**EUR 620.000.-**

(in Worten Euro sechshundertzwanzigtausend)

12. März 2026



Der allgemein beeidete u. gerichtlich zertifizierte Sachverständige

**DIPL. ING.(FH) NORBERT SUPANZ, MBA**

## 5 ANLAGEN

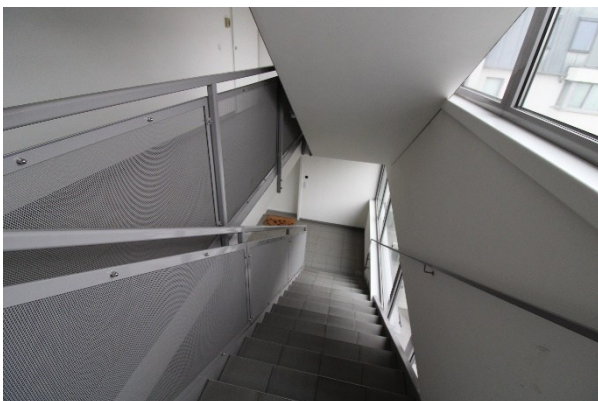
### 5.1 FOTODOKUMENTATION

#### 5.1.1 Außenansichten





### 5.1.2 Stiegenhaus Stiege 3





### 5.1.3 Aufzug Stiege 3



### 5.1.4 Keller Stiege 3



## 5.2 BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG 2024

### WEVIG WOHNUNGSEIGENTUMSVERWALTUNGS- U. IMMOBILIENTREUHAND GESMBH.

Zentrale: Märzstraße 1, 1150 Wien, Telefon 01/486 06 08  
Sitz/FB-Gericht: Wien/Wien Firmenbuchnummer FN 114368 p

WEVIG WOHNUNGSEIGENTUMSVERWALTUNGS- U. IMMOBILIENTREUHAND GESMBH.  
Zentrale: Märzstraße 1, 1150 Wien

Wien

16.06.2025

2220 03190 2

Frau/Herr  
Siyi Hou  
Jian-Hong Zheng  
Tokiostraße 12/3 Top 19  
1220 Wien



## Jahresabrechnung 2024

Sehr geehrte Frau Hou!  
Sehr geehrter Herr Zheng!

Die Abrechnung ist nach Hauptgruppen (Betriebskosten, Rücklage etc.) und innerhalb dieser nach Sachgruppen gegliedert. Die dazugehörige Belegsammlung hat denselben Aufbau wie die Abrechnung. Die Einsichtnahme in die Belegsammlung ist nach entsprechender Terminvereinbarung in unseren Büroräumlichkeiten möglich. Die Langfassung zur Abrechnung wird Ihnen nach Anforderung kostenfrei übermittelt. Belegs-Kopien senden wir Ihnen gegen Kostenersatz zu.

Für etwaige Rückfragen stehen wir Ihnen Montag bis Freitag von 8:00 bis 12:00 Uhr und Montag bis Donnerstag von 12:30 bis 16:00 Uhr per E-Mail unter [office@wevig.at](mailto:office@wevig.at) oder über das myWEVIG Webportal gerne zur Verfügung.

Jahresabrechnung 2024 Forderung € 90,68

Der Abrechnungsrückstand ist bis 5. Juli 2025 auf das Konto AT954300036785132220 mit dem BIC VBOEATWW unter Angabe der Zahlungsreferenz 300222003190 zu leisten. Für Ihre Zahlung können Sie auch den angedruckten QR-Code verwenden.

Mit freundlichen Grüßen

WEVIG Wohnungseigentumsverwaltungs-  
und Immobilientreuhand-Gesellschaft m.b.H.

**WEVIG WOHNUNGSEIGENTUMSVERWALTUNGS- U. IMMOBILIENTREUHAND GESMBH.**

Zentrale: Märzstraße 1, 1150 Wien, Telefon 01/486 06 08  
Sitz/FB-Gericht: Wien/Wien Firmenbuchnummer FN 114368 p

Wien 16.06.2025

Frau/Herr  
Siyi Hou  
Jian-Hong Zheng  
Tokiostraße 12/3 Top 19  
1220 Wien

BN-Nummer 2220 03190 2  
Bestandsart WHG / 3/19  
Typus Eigentumsobjekt  
UID-Nr. ATU57697905  
Rech.Nr. 2220-03190-2025-0002

## Jahresabrechnung

für den Zeitraum vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

**Objekt: Tokiostraße 12\*1220 Wien**

Im Auftrag der Eigentümergemeinschaft

### Gesamtübersicht:

BETRIEBSKOSTEN ALLGEMEIN - Nachforderung	1.035,27
BETRIEBSKOSTEN WOHNHAUS - Guthaben	944,59
<b>Gesamt-Rückstand</b>	<b>90,68</b>

### Übersicht Aufteilungskennzeichen:

	Gesamt	Ihr Anteil
003 Nutzwerte BK-Abre	9.926	143
006 Nutzw.III	147	0
007 Abstellplatzschl.	57,000	0,000
009 STP-Schl. Auszahlung	32	0
004 Nutzw.I	5.922	0
005 Nutzw.II	3.815	143
LO Nutzwerte BK-Abre Lok.regelb.	42	0
GA Nutzw.III Gar. bei Whg	147	0
WO Nutzwerte BK-Abre	9.737	143
WO Nutzw.II	3.815	143

**WEVIG WOHNUNGSEIGENTUMSVERWALTUNGS- U. IMMOBILIENTREUHAND GESMBH.**

**BETRIEBSKOSTEN ALLGEMEIN**

Tokiostraße 12\*1220 Wien

	Gesamt	USt	Auft.Kz	Ihr Anteil
<b>Kosten:</b>				
Grundsteuer	16.019,60	10,00%	003	230,79
Müllgebühr	17.546,68	10,00%	003	252,79
Versicherung	26.014,08	10,00%	003	374,77
Reinigungsdienst	1.381,14	10,00%	003	19,90
Wartung/Kleinrep.	480,15	10,00%	003	6,92
Schädlingsbekämpfung	371,40	10,00%	003	5,35
Sonstiger Aufwand	460,00	10,00%	003	6,63
Lift Rep./Service	268,37	10,00%	003	3,87
Winterdienst	2.795,22	10,00%	003	40,27
Mitparif.GA/Whg Ausb.10%	-970,67	10,00%	006	0,00
Mitparif.Garagen bei Whg	970,67	20,00%	006	0,00
Kontoführung/Spesen	206,88	10,00%	003	2,98
<b>Summe Kosten</b>	<b>65.543,52</b>			<b>944,27</b>
<b>Erträge:</b>				
Schadenersatz/Zinsen 0%	-6,60		003	-0,10
Kapitalertragsteuer	77,45		003	1,12
Habenzinsen	-309,79		003	-4,46
Rundungsdiff. VJ	0,41		003	0,01
<b>Summe Erträge</b>	<b>-238,53</b>			<b>-3,43</b>
<b>Differenz:</b>				
Saldo netto	65.304,99			940,84
<b>Umsatzsteuer:</b>				
10% von Kosten	944,27			94,43
<b>Summe Umsatzsteuer</b>	<b>944,27</b>			<b>94,43</b>
<b>BETRIEBSKOSTEN ALLGEMEIN - Nachforderung</b>				<b>1.035,27</b>

**WEVIG WOHNUNGSEIGENTUMSVERWALTUNGS- U. IMMOBILIENTREUHAND GESMBH.**

**GARAGENKOSTEN**

Tokiostraße 12\*1220 Wien

	Gesamt	USt	Auft.Kz	Ihr Anteil
<b>Kosten:</b>				
Strom	-890,49	20,00%	007	0,00
Reinigungsdienst	1.435,77	20,00%	007	0,00
Wartung/Kleinrep.	841,02	10,00%	007	0,00
Verwaltungshonorar	1.336,07	20,00%	007	0,00
<b>Summe Kosten</b>	<b>2.722,37</b>			<b>0,00</b>
<b>Erträge:</b>				
GS Benutzungsentgelt Gar	12.000,00		009	0,00
Benutzungsentgelt Garage	-14.376,12		009	0,00
Vorschreibung BK-Akonto Garage	-14.780,88			
<b>Summe Erträge</b>	<b>-17.157,00</b>			<b>0,00</b>
<b>Differenz:</b>				
Saldo netto	-14.434,63			0,00
<b>Umsatzsteuer:</b>				
<b>GARAGENKOSTEN - Saldo</b>				<b>0,00</b>

**BETRIEBSKOSTEN WOHNHEIM**

Tokiostraße 12\*1220 Wien

	Gesamt	USt	Auft.Kz	Ihr Anteil
<b>Kosten:</b>				
Müllgebühr	4.961,84	10,00%	004	0,00
Nutzwasser	7.694,14	10,00%	004	0,00
Wartung/Kleinrep.	737,69	10,00%	004	0,00
Sonstiger Aufwand	629,24	10,00%	004	0,00
Verwaltungshonorar	1.906,47	10,00%	004	0,00
<b>Summe Kosten</b>	<b>15.929,38</b>			<b>0,00</b>
<b>Erträge:</b>				
Vorschreibung BK Akonto (10%)	-30.581,88			
<b>Summe Erträge</b>	<b>-30.581,88</b>			<b>0,00</b>
<b>Differenz:</b>				
Saldo netto	-14.652,50			0,00
<b>Umsatzsteuer:</b>				
<b>BETRIEBSKOSTEN WOHNHEIM - Saldo</b>				<b>0,00</b>

**WEVIG WOHNUNGSEIGENTUMSVERWALTUNGS- U. IMMOBILIENTREUHAND GESMBH.**

**BETRIEBSKOSTEN WOHNHAUS**

Tokiostraße 12\*1220 Wien

	Gesamt	USt	Auft.Kz	Ihr Anteil
<b>Kosten:</b>				
Nutzwasser	2.736,48	10,00%	005	102,57
Strom	-234,92	10,00%	005	-8,81
Rauchfangkehrer	104,14	10,00%	005	3,90
Reinigungsdienst	4.666,79	10,00%	005	174,93
Wartung/Kleinrep.	427,62	10,00%	005	16,03
Grün-u.Außenanlagen	4.537,99	10,00%	005	170,10
Lift Rep./Service	11.449,32	10,00%	005	429,16
Winterdienst	535,02	10,00%	005	20,05
Leuchtmittel	5,60	10,00%	005	0,21
Verwaltungshonorar	13.076,77	10,00%	005	490,16
Saldo aus Vers.Fälle	-0,01	10,00%	005	0,00
<b>Summe Kosten</b>	<b>37.304,80</b>			<b>1.398,30</b>
<b>Erträge:</b>				
Vorschreibung				
BK Akonto (10%)	-60.213,06			
davon:				
BK Akonto (EH2)		10,00%		-2.257,02
<b>Summe Erträge</b>	<b>-60.213,06</b>			<b>-2.257,02</b>
<b>Differenz:</b>				
Saldo netto	-22.908,26			-858,72
<b>Umsatzsteuer:</b>				
10% von Kosten	1.398,30			139,83
10% von Vorschreibung	-2.257,02			-225,70
<b>Summe Umsatzsteuer</b>	<b>-858,72</b>			<b>-85,87</b>
<b>BETRIEBSKOSTEN WOHNHAUS - Guthaben</b>				<b>944,59</b>

**WEVIG WOHNUNGSEIGENTUMSVERWALTUNGS- U. IMMOBILIENTREUHAND GESMBH.**

**RÜCKLAGE ALLGEMEIN**

Tokiostraße 12\*1220 Wien

Beiträge zur Rücklage (nachrichtlich)

Stand per 01.01.2024 - Saldo 0,00

<b>Kosten:</b>		Gesamt	USt	Auft.Kz	Ihr Anteil
Baumeister	1.192,08	10,00%	003	17,17	
Elektrotechniker	890,75	10,00%	003	12,83	
Anwalt/Sachverständiger	1.254,57	10,00%	003	18,07	
Spesen-Zahlungsverkehr	193,34	0,00%	003	2,79	
Kapitalertragsteuer	69,49	0,00%	003	1,00	
<b>Summe Kosten netto</b>	<b>3.600,23</b>			<b>51,86</b>	

<b>Umsatzsteuer:</b>				Ihr Anteil
+UStaufwand f. alle	0,00		003	0,00
+UStaufwand f. Wohnungen	327,39		WO	4,81
+UStaufwand f. Garagen	9,88		GA	0,00
+UStaufwand f. Lokale	2,81		LO	0,00
<b>Summe Kosten brutto</b>	<b>3.940,31</b>			<b>56,67</b>

<b>Erträge:</b>	
Sonstige Einnahmen	
Direkte Zuführung	-7.617,41
Zinsenertrag	-277,94
Vorschreibung	
Beiträge zur Rücklage	-12.767,16
<b>Summe Erträge</b>	<b>-20.662,51</b>

Stand per 31.12.2024 - Guthaben -16.722,20

zuzügl. Nachverrechnung für Garagen/Lokale 2024

(Diff. auf Regelbesteuerung)

-6,32

Saldo per 31.12.

-16.728,52

Beiträge zur Rücklage	12.767,16	
davon Ihr Anteil		183,96
abzügl.bereits vorgeschrieben		-183,96

**WEVIG WOHNUNGSEIGENTUMSVERWALTUNGS- U. IMMOBILIENTREUHAND GESMBH.**

**RÜCKLAGE WOHNHEIM**

Tokiostraße 12\*1220 Wien

Beiträge zur Rücklage (nachrichtlich)

Stand per 01.01.2024 - Saldo 0,00

<b>Kosten:</b>		Gesamt	USt	Auft.Kz	Ihr Anteil
Schlosser/Metallbau	1.095,61	10,00%	004	0,00	
Spesen-Zahlungsverkehr	51,46	0,00%	004	0,00	
Kapitalertragsteuer	4,58	0,00%	004	0,00	
<b>Summe Kosten netto</b>	<b>1.151,65</b>			<b>0,00</b>	

<b>Umsatzsteuer:</b>				Ihr Anteil
+UStaufwand f. alle	0,00		004	0,00
+UStaufwand f. Wohnungen	109,56		WO	0,00
+UStaufwand f. Garagen	0,00		GA	0,00
+UStaufwand f. Lokale	0,00		LO	0,00
<b>Summe Kosten brutto</b>	<b>1.261,21</b>			<b>0,00</b>

<b>Erträge:</b>	
Sonstige Einnahmen	
Direkte Zuführung	-5.792,87
Zinsenertrag	-18,30
<b>Summe Erträge</b>	<b>-5.811,17</b>

Stand per 31.12.2024 - Guthaben -4.549,96

Beiträge zur Rücklage	0,00	
davon Ihr Anteil		0,00
abzügl.bereits vorgeschrieben		0,00

**WEVIG WOHNUNGSEIGENTUMSVERWALTUNGS- U. IMMOBILIENTREUHAND GESMBH.**

**RÜCKLAGE WOHNHAUS**

Tokiostraße 12\*1220 Wien

Beiträge zur Rücklage (nachrichtlich)

Stand per 01.01.2024 - Saldo 0,00

<b>Kosten:</b>		Gesamt	USt	Auft.Kz	Ihr Anteil
Baumeister	9.981,12	10,00%	005		374,13
Spengler	6.130,99	10,00%	005		229,81
Tischler	1.505,28	10,00%	005		56,42
Schlosser/Metallbau	307,97	10,00%	005		11,54
Installateur	7.131,77	10,00%	005		267,32
Elektrotechniker	1.895,32	10,00%	005		71,04
Lift(e)	15.707,65	10,00%	005		588,78
Statiker/Gutachter	866,25	10,00%	005		32,47
Bauverwaltung WEVIG	218,96	10,00%	005		8,21
Spesen-Zahlungsverkehr	120,01	0,00%	005		4,50
Kapitalertragsteuer	113,18	0,00%	005		4,24
<b>Summe Kosten netto</b>	<b>43.978,50</b>				<b>1.648,46</b>

<b>Umsatzsteuer:</b>				
+UStaufwand f. alle	0,00		005	0,00
+UStaufwand f. Wohnungen	4.374,56		WO	163,97
+UStaufwand f. Garagen	0,00		GA	0,00
+UStaufwand f. Lokale	0,00		LO	0,00
<b>Summe Kosten brutto</b>	<b>48.353,06</b>			<b>1.812,43</b>

<b>Erträge:</b>	
Sonstige Einnahmen	
Direkte Zuführung	-132.571,21
Zinsenertrag	-452,72
Kostenbeteiligung	-2.131,33
Vorschreibung	
Beiträge zur Rücklage	-36.000,00
<b>Summe Erträge</b>	<b>-171.155,26</b>

Stand per 31.12.2024 - Guthaben -122.802,20

Beiträge zur Rücklage	36.000,00	
davon Ihr Anteil		1.349,40
abzügl.bereits vorgeschrieben		-1.349,40

**WEVIG WOHNUNGSEIGENTUMSVERWALTUNGS- U. IMMOBILIENTREUHAND GESMBH.**

<b>** Vorsteuerabzug ** (nachrichtlich)</b>	Gesamt	Auft.Kz	Ihr Anteil
Tokiostraße 12*1220 Wien			
USt 10% für BETRIEBSKOSTEN ALLGEMEIN			94,43
USt 10% für BETRIEBSKOSTEN WOHNHAUS			139,83
USt 10% für RÜCKLAGE ALLGEMEIN	327,39	WO	4,81
USt 20% (Ga)RÜCKLAGE ALLGEMEIN	9,88	GA	0,00
USt 20% (Lo)RÜCKLAGE ALLGEMEIN	2,81	LO	0,00
USt 10% für RÜCKLAGE WOHNHEIM	109,56	WO	0,00
USt 10% für RÜCKLAGE WOHNHAUS	4.374,56	WO	163,97
abzügl. in Rechnung gestellte USt aus Vorschreibung			-225,70
<b>USt-Saldo aus Jahresabrechnung</b>			<b>177,34</b>

**WEVIG WOHNUNGSEIGENTUMSVERWALTUNGS- U. IMMOBILIENTREUHAND GESMBH.**

Zentrale: MÄRZSTRASSE 1, 1150 WIEN, Telefon 01/486 06 08  
Sitz/FB-Gericht: Wien/Wien Firmenbuchnummer FN 114368 p

**1220 Wien, Tokiostraße 12**

**Überleitung der Rücklage auf den Sollstand laut EDV-Abrechnung 2024**

		Euro	
		Einlagen	Abhebungen
<b>Rücklage Allgemein</b>			
<b>Volksbank Wien AG Konto Nr. 36785392220</b>	<b>Stand per 31.12.2024 lt. Bankauszug</b>	<b>14.435,55</b>	
<u>Abgrenzung 2024/Durchführung 2025 und Folgejahre:</u>			
<u>Umbuchung auf Rücklage Wohnhaus:</u>			
Re. Viktor Schöberl GmbH v. 30.8.2024, Stg. 4/12, Ventiltausch		710,30	
Re. Viktor Schöberl GmbH v. 30.8.2024, Stg. 4/16, Ventiltausch		710,30	
Re. Viktor Schöberl GmbH v. 30.8.2024, Stg. 4/16, Verstopfung behoben		480,60	
USt-Refundierung 2024		385,45	
Nachbelastung USt-Diff. v. 10 % auf 20 % für nicht zu Wohnzwecken verwendet, verrechnet mit Jahresabrechnung 2024		6,32	
	Zwischensumme	16.728,52	0,00
	- Abhebungen	0,00	
		<b>16.728,52</b>	
<b>Sollstand per 31.12.2024 lt. EDV-Abrechnung</b>			

		Einlagen	Abhebungen
<b>Rücklage Wohnheim</b>			
<b>Volksbank Wien AG Konto Nr. 36785472220</b>	<b>Stand per 31.12.2024 lt. Bankauszug</b>	<b>4.440,39</b>	
<u>Abgrenzung 2024/Durchführung 2025 und Folgejahre:</u>			
USt-Refundierung 2024			
	Zwischensumme	109,57	
	- Abhebungen	4.549,96	0,00
		0,00	
		<b>4.549,96</b>	
<b>Sollstand per 31.12.2024 lt. EDV-Abrechnung</b>			

		Einlagen	Abhebungen
<b>Rücklage Wohnhaus</b>			
<b>Volksbank Wien AG Konto Nr. 3678542220</b>	<b>Stand per 31.12.2024 lt. Bankauszug</b>	<b>96.968,29</b>	
<u>Abgrenzung 2024/Durchführung 2025 und Folgejahre:</u>			
<u>Umbuchung von Allgemeine Rücklage:</u>			
Re. Viktor Schöberl GmbH v. 30.8.2024, Stg. 4/12, Ventiltausch			710,30
Re. Viktor Schöberl GmbH v. 30.8.2024, Stg. 4/16, Ventiltausch			710,30
Re. Viktor Schöberl GmbH v. 30.8.2024, Stg. 4/16, Verstopfung behoben			480,60
Re. Sorglos24 Immobilien- und Schadensanierungs GmbH v. 21.3.2024, Stg.4/19, Leckortung			742,80
Honorarre. WEVIG GmbH v. 30.12.2024, Bauverwaltung für Stg. 4/17 Flachdach- u. Attikareparatur			262,75
Dotierung 01-08/2024		24.000,00	
USt-Refundierung 2024		4.740,66	
	Zwischensumme	125.708,95	2.906,75
	- Abhebungen	-2.906,75	
		<b>122.802,20</b>	
<b>Sollstand per 31.12.2024 lt. EDV-Abrechnung</b>			

<b>Hauskonto</b>		Guthaben
Volksbank Wien AG Konto Nr. 36785132220	nachrichtlich per 31.12.2024	9.452,55

**Zahlungsrückstände Wohnungseigentümer**

Top	Name	Anmerkung	Rückstände
3/19	Siyi Hou, Jian-Hong Zheng	Klage eingebracht	663,78
4/7	Olga Schadler, Michael Schadler	bez. 3/2025	208,62
4/14	Silvia Nolz, Ing. Wolfgang Nolz	Klage eingebracht	2.847,99
STP/31	Siyi Hou	3. ZE ges.	87,31
STP/34	Mag. Mehran Davoudi	bez. 2/2025	70,19
STP/57	Madeleine Tang	Klage eingebracht	2.144,74
		nachrichtlich per 31.12.2024	<b>6.022,63</b>

WEVIG Wohnungseigentumsverwaltungs- und  
Immobilientreuhand-Gesellschaft m.b.H  
Zentrale: 1150 Wien, Märzstraße 1

i. A. 

Nachweis der angegebenen Rücklagenstände per 31.12.2024 mittels Bankauszüge:

VOLKSBANK WIEN AG  
1030 Wien, Dietrichgasse 25

**VOLKSBANK WIEN**

**KONTOAUSZUG**  
vom 31.12.2024

Der faire Credit der Teambank Österreich - Ihr finanzieller Spielraum.  
Ganz entspannt finanzieren. Fragen Sie jetzt Ihre/n Berater/in.

**57144701**  
Kundennummer

Alter Saldo per 20.12.2024 14.420,44  
Summe der Gutschriften 15,11  
Summe der Lastschriften 0,00

**Neuer Saldo zu Ihren Gunsten**  
**EUR 14.435,55**

VB Wien, 1030 Wien, Dietrichg. 25 (E7)  
EG 1220 Wien, Tokiostraße 12  
v.d. WEVIG Wohnungs-u.Immob.GmbH  
Märzstraße 1  
1150 Wien

Konto-Nr.: 36785392220 Bankleitzahl: 43000  
Empfängerhinweis:

VOLKSBANK WIEN AG  
1030 Wien, Dietrichgasse 25

**VOLKSBANK WIEN**

**KONTOAUSZUG**  
vom 31.12.2024

Der faire Credit der Teambank Österreich - Ihr finanzieller Spielraum.  
Ganz entspannt finanzieren. Fragen Sie jetzt Ihre/n Berater/in.

**57144701**  
Kundennummer

Alter Saldo per 19.11.2024 4.478,13  
Summe der Gutschriften 0,00  
Summe der Lastschriften 37,74-

**Neuer Saldo zu Ihren Gunsten**  
**EUR 4.440,39**

VB Wien, 1030 Wien, Dietrichg. 25 (E7)  
EG 1220 Wien, Tokiostr.12 Helm  
v.d. WEVIG Wohnungs-u.Immob.GmbH  
Märzstraße 1  
1150 Wien

Konto-Nr.: 36785472220 Bankleitzahl: 43000  
Empfängerhinweis:

VOLKSBANK WIEN AG  
1030 Wien, Dietrichgasse 25

**VOLKSBANK WIEN**

**KONTOAUSZUG**  
vom 31.12.2024

Der faire Credit der Teambank Österreich - Ihr finanzieller Spielraum.  
Ganz entspannt finanzieren. Fragen Sie jetzt Ihre/n Berater/in.

**57144701**  
Kundennummer

Alter Saldo per 23.12.2024 96.748,76  
Summe der Gutschriften 219,53  
Summe der Lastschriften 0,00

**Neuer Saldo zu Ihren Gunsten**  
**EUR 96.968,29**

VB Wien, 1030 Wien, Dietrichg. 25 (E7)  
EG 1220 Wien, Tokiostr. 12 Haus  
v.d. WEVIG Wohnungs-u.Immob.GmbH  
Märzstraße 1  
1150 Wien

Konto-Nr.: 36785542220 Bankleitzahl: 43000  
Empfängerhinweis:

WEVIG WOHNUNGSEIGENTUMSVERWALTUNGS- U. IMMOBILIENREUHAND-  
GESELLSCHAFT M.B.H., MÄRZSTRASSE 1 (IMMOCENTER), 1150 WIEN

Frau/Herr  
Siyi Hou  
Jian-Hong Zheng  
Tokiostraße 12/3 Top 19  
1220 Wien



Wien, im Dezember 2025  
Bearbeiter: Frau Meyer DW 30  
BN-Nr.: 02220-05140-9

**1220 Wien, Tokiostraße 12  
Jahresbericht 2025 & Vorausschau 2026**

Sehr geehrte Frau Hou!  
Sehr geehrter Herr Zheng!

Zum Jahresende erhalten Sie wieder unseren Kurzbericht zum Jahr 2025 gemeinsam mit der Vorausschau 2026 Ihrer Liegenschaft. Die Unterlagen beinhalten:

1. Tätigkeitsbericht 2025
  - Maßnahmen des ablaufenden Jahres
  - besondere Ereignisse in Ihrer Liegenschaft
2. Vorausschau und Budget 2026
  - Betriebskostenvorschreibung für das nächste Jahr
  - geplante Erhaltungs-/Verbesserungsmaßnahmen und Reparaturrücklage

Das Wiener Bauwerksbuch

In Wien ist das Bauwerksbuch ein aktuelles Thema. Mit Novellierung der Wiener Bauordnung wird es verpflichtendes Instrument zur strukturierten Dokumentation des Gebäudebestandes. Die Pflicht zu Vorhaltung beginnt - gestaffelt nach dem Errichtungsjahr - für Liegenschaften, die vor 1919 errichtet wurden, mit 2027. Für Gebäude bis 1945 mit dem Jahr 2030. Für jüngere Bauten ist die Terminalschiene offen.

Als Ihre Hausverwaltung sind wir zur Beauftragung des Bauwerksbuches verpflichtet. Da der von uns betreute Gebäudebestand zum überwiegenden Teil nach 1945 errichtet wurde, besteht hier ausreichend Spielraum, die Erstellung von Bauwerksbüchern zu beauftragen.

Ziel der Novelle ist die Verlagerung der Bauwerksprüfung von Behörden hin zu Ziviltechnikern, vergleichbar dem Schritt, der vor Jahren bei der Baufertigstellungsanzeige vollzogen wurde. Der wesentliche Zweck des Bauwerksbuches ist die frühzeitige Erkennung von Substanzschäden an Gebäuden und damit die proaktive Erhaltung und Sicherung der Häuser.

Die Regelung ist bislang auf das Bundesland Wien beschränkt. Aus Publikationen geht hervor, dass die anderen Bundesländer an vergleichbaren Konzepten arbeiten.

### Neuaufgabe der Sanierungsförderung

Die Regierung hat im Rahmen der "Sanierungsoffensive Neu" wieder Fördermittel für den Kesseltausch und thermische Sanierungsmaßnahmen bereitgestellt. Im Zeitraum 2026-2030 stehen jährlich 360 Millionen Euro zur Verfügung. Die Förderquoten sind diesmal mit 30 % gedeckelt. Für Interessierte gib es konkrete Information unter [sanierungsoffensive.gv.at](http://sanierungsoffensive.gv.at) .

Bei Sanierungsprojekten der von uns verwalteten Liegenschaften wird die Berücksichtigung von Förderschienen jeweils geprüft.

### Die Nachfrage nach E-Ladestationen steigt

Fachleute erwarten, dass bis 2030 ein Viertel der in Österreich neu zugelassenen Fahrzeuge elektrisch betrieben wird. Dies stellt ältere Liegenschaften, deren Garagen oder Stellplätze noch nicht für die E-Mobilität vorgerüstet sind, vor weitere Herausforderungen.

Das novellierte Wohnungseigentumsgesetz gibt hier mit dem Schritt der privilegierten Maßnahme, dem Right to Plug, die Richtung vor. Wenn keine gewichtigen Gründe dagegen sprechen, reicht für die Nachrüstung des Eigentums-Stellplatzes ein vereinfachtes Verständigungsverfahren und Abwarten einer Rückmeldefrist, um das Recht auf Nachrüstung zu erhalten.

Die Konstellationen bei Mietstellplätzen oder Wohnhäusern mit älteren Elektroinstallationen sind deutlich komplexer und bedürfen der Einzelbetrachtung. Ihr Verwaltungsteam steht Ihnen hier bei Fragen gerne zur Verfügung.

### MyWEVIG Portal – das Online-Service-Center der WEVIG

Mehr als 3500 Kunden nutzen das myWEVIG-Portal und stehen über das Online Service Center mit uns im Kontakt. Der 7 x 24-Zugang zu Ihren Unterlagen und die Möglichkeit, Meldungen an uns zu senden, wird intensiv genutzt. Beinahe ebenso viele Kunden nutzen den elektronischen Postversand und sparen damit Zeit und Ressourcen.

Sollten Sie Interesse haben, melden Sie sich bei uns und Sie erhalten Ihren aktuellen Zugangscode.

Wir wünschen wir Ihnen frohe Festtage, Erholung, Gesundheit, einen guten Rutsch ins neue Jahr 2026 und bedanken uns für Ihr Vertrauen.

## 1. Tätigkeitsbericht 2025

### • Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten

Im Jahr 2025 wurden nachstehende Arbeiten zur Werterhaltung bzw. Verbesserung Ihrer Liegenschaft durchgeführt:

- ✓ Ursachenbehebung wg. Wasserschäden  
Stiege 4 - Top 19

### • Wichtige Ereignisse und neue Bestimmungen

#### ✓ *Eigentümersammlung*

Die letzte Eigentümersammlung hat am 23.04.2025 stattgefunden. Das Protokoll wurde an die Eigentümer übermittelt und die besprochenen Maßnahmen in die Wege geleitet.

Seite 2 von 4

WEVIG Wohnungseigentumsverwaltungs- und Immobilientreuhand-Gesellschaft m.b.H. • Märzstraße 1 (Immocenter), 1150 Wien  
T+43-1-486 06 08 • F-DW 25 • [office@wevig.at](mailto:office@wevig.at) • [www.wevig.at](http://www.wevig.at) • FN 114368p, HG Wien • UID: ATU59063024

## **2. Vorausschau 2026 und Budget**

Unter Berücksichtigung der uns zur Verfügung stehenden Unterlagen Ihrer Liegenschaft, sowie bereits bekannter Wertanpassungen, sind auf dem Tabellenblatt **Vorausschau 2026**

- ✓ die zu budgetierenden Aufwendungen
- ✓ die monatliche Dotierung der Rücklage
- ✓ sowie die Akontierungen

für das nächste Kalenderjahr angeführt.

- **Betriebskostenaufwendungen für 2026**

Die WEVIG prüft vor dem Hintergrund der Teuerungen stets alle Möglichkeiten, um die Kosten für Betrieb als auch - so die Gemeinschaft dafür zuständig ist - für Heizen und Warmwasseraufbereitung Ihrer Liegenschaft im Rahmen zu halten.

Bitte tragen auch Sie zur Einschränkung der Betriebskosten bei, indem Sie Müll vermeiden, Müll trennen und Lagerungen in den Gängen oder allgemeinen Teilen der Liegenschaft unterlassen, da die Kosten für Sperrmüllentsorgungen in den letzten Jahren signifikant gestiegen sind.

Die Akontozahlungen der Betriebskostenaufwendungen mussten für 2026 für das Wohnhaus (Stiege 3 und 4) aufgrund der allgemeinen Kostenentwicklung um rd. 1,5% und für das Wohnheim um rd. 4,5% erhöht werden.

Wie bereits in der Jahresversammlung 2025 angesprochen, sind die Vorschreibungen für die Betriebskosten der Garage jedes Jahr zu hoch. Eine angepasste Vorschreibung ist, die Betriebskosten von Euro 21,60 auf Euro 12,60 pro Monat zu reduzieren.

Wir erlauben uns zu zitieren:

Die angemieteten Parkplätze, der nutzungsberechtigten Wohnungseigentümer, sind einheitlich in der gleichen Höhe vorzuschreiben. Eine neue Vertragserrichtung ist dafür nicht notwendig und würde unnötige Vertragsgebühren verursachen.

Eine angepasste Vorschreibung ist:

Miete: 37,40 Euro für den jeweiligen Parkplatz  
Betriebskosten: 12,60 Euro für jeden Parkplatz  
plus 20% MwSt.

In Summe wäre dann eine einheitliche Vorschreibung inkl. Steuer pro angemieteten Parkplatz von Euro 60,00 für einen WohnungseigentümerIn der Stg 3 1-16 oder Stg 4 1-16 zu zahlen. Für die EigentümerIn der Stiege 3+4 Top 17-19 sind nur die Betriebskosten zu verrechnen, da der Parkplatz im Eigentum ist. Für die 19 Parkplätze der BARI wären hier ebenfalls die Betriebskosten auf 12,60 plus MwSt zu verrechnen.

Die EigentümerInnen der Stiege 3+4 sind über die Anpassung bereits informiert und damit einverstanden.

Die 32 Parkplätze, deren Nutzung ausschließlich den §14WWFSG geförderten Wohnungen eingeräumt ist und von Wohnungsmietern (nicht vom Wohnungseigentümer) genutzt werden, bedürfen einer eigenen Beschlussfassung und Zustimmung aller Eigentümer. Ein marktkonformer Mietpreis ist zu verrechnen. Lt. dem Wohnungseigentumsvertrag sind nur die Wohnungseigentümer der Stiege 3 Top 1-16 und die Stiege 4 Top 1-16, die Nutzungsberechtigten. Für Mieter ist ein gesonderter Vertrag mit dem jeweiligen Mieter abzuschließen. Wird ein Parkplatz von einem §14WWFSG-Wohnungseigentümer benötigt, ist der Vertrag mit dem Garagenmieter binnen 1 Monat aufzulösen.

Seite 3 von 4

WEVIG Wohnungseigentumsverwaltungs- und Immobilienreuhand-Gesellschaft m.b.H. • Märzstraße 1 (Immocenter), 1150 Wien  
T+43-1-486 06 08 • F-DW 25 • office@wevig.at • www.wevig.at • FN 114368p, HG Wien • UID: ATU59063024

Auszug aus dem Eigentumsvertrag: "Die Nutzung jener 32 Stellflächen, die gemäß dem Gutachten des allgemein beeedeten gerichtlichen Sachverständigen vom 24.11.2024, Seite 28, den gemäß § 14WWFSG geförderten Wohnungen zugeordnet sind, kommt ausschließlich jenen Miteigentümern zu, denen das ausschließlich Nutzungsrecht an gemäß §14 WWFSG geförderten Wohnungen eingeräumt ist (auch für den Fall, dass die Förderung zu einem späteren Zeitpunkt nicht mehr gegeben ist.)

Die Anpassung erfolgt mit 01.01.2026.

#### Geplante Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen

In den kommenden Jahren sind folgende **Instandhaltungs- und Verbesserungsarbeiten** für Ihre Liegenschaft geplant:

- ✓ Ursachenbehebung wg. Wasserschäden  
an Fassade bei Stiege 3 - Top 19

- Informationen zu den Reparaturrücklagen

Die gesetzliche Mindestrücklage wird gemäß Novelle 2022 des Wohnungseigentumsgesetzes mit 01.01.2026 von € 1,06/m<sup>2</sup> auf nunmehr € 1,13/m<sup>2</sup> Nutzfläche angehoben. Die nächstfolgende Indexanpassung ist mit 01.01.2028 datiert.

Die Reparaturrücklage Ihrer Liegenschaft wird unter Berücksichtigung der aktuellen Valorisierung aufgrund ausreichender Dotierung nicht angehoben.

Ihr Mitwirken an der Bewirtschaftung Ihrer Wohnungseigentumsanlage ist wichtig. Wir ersuchen Sie daher, aktiv an Eigentümerversammlungen und Befragungen teilzunehmen, damit Mehrheiten über künftige Maßnahmen in der Liegenschaft entscheiden.

Für weitere Informationen zu Ihrer Liegenschaft und Fragen steht Ihnen Ihr Betreuungsteam, Frau Helga Meyer (Tel. 01/486 06 08-30 bzw. [office@wevig.at](mailto:office@wevig.at)) sowie Frau Sabrina Richter (DW. 44) gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

WEVIG Wohnungseigentumsverwaltungs- und  
Immobilientreuhand-Gesellschaft m.b.H.

  
Dipl.-Ing. Robert Zier  
Geschäftsführer

  
Helga Meyer  
Immobilienverwalterin

Tabellenblatt Vorausschau 2026  
Vorschreibung  
SEPA-Formular

Seite 4 von 4

WEVIG Wohnungseigentumsverwaltungs- und Immobilientreuhand-Gesellschaft m.b.H. • Märzstraße 1 (ImmoCenter), 1150 Wien  
T+43-1-486 06 08 • F-DW 25 • [office@wevig.at](mailto:office@wevig.at) • [www.wevig.at](http://www.wevig.at) • FN 114368p, HG Wien • UID: ATU59063024



WIEN • KREMS • ST. PÖLTEN • STEYR

WEVIG WOHNUNGSEIGENTUMSVERWALTUNGS-  
UND IMMOBILIENTREUHAND-GESELLSCHAFT M.B.H.

MÄRZSTRASSE 1, 2. STOCK (IMMOCENTER)  
1150 WIEN



TEL: 01/486 06 08 DW  
FAX: 01/486 06 08-25  
E-MAIL: office@wevig.at

An die  
WohnungseigentümerInnen  
der Wohnhausanlage  
Tokiostraße 12  
1220 Wien

Wien, im Dezember 2025

## Vorausschau für 2026

Sehr geehrte WohnungseigentümerInnen!

Gemäß § 20 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) 2002 geben wir die im Jahr 2026 für Ihre Wohnhausanlage veranschlagten bzw. voraussichtlich auflaufenden Kosten wie folgt bekannt:

	2025 in EUR	2026 in EUR
<b>1.1. Betriebskosten - Wohnheim</b> monatliches Akonto netto davon Verwaltungshonorar	<b>5.260,00</b> 165,37	<b>5.500,00</b> Anp. lt. ERVO
<b>1.2. Betriebskosten - Stiege 3+4</b> monatliches Akonto netto ab 12 / 2024 davon Verwaltungshonorar	<b>6.540,00</b> 1.250,20	<b>6.640,00</b> Anp. lt. ERVO
<b>1.3. Betriebskosten - Garage</b> monatliche Dotierung	<b>1.230,00</b>	<b>718,20</b>
<b>2. Instandhaltung und Verbesserung</b>		
<b>2.1. Rücklage - Allgemein</b> Stand per 31.12.2025 ca.	<b>1.063,93</b> <b>17.500,00</b>	<b>1.063,93</b>
<b>2.2. Rücklage - Wohnheim</b> Stand per 31.12.2025 ca.	<b>1.361,70</b> <b>12.600,00</b>	<b>1.361,70</b>
<b>2.3. Rücklage - Stiege 3+4</b> Stand per 31.12.2025 ca.	<b>3.493,78</b> <b>97.000,00</b>	<b>3.748,53</b>

Nachstehend finden sich die in absehbarer Zeit notwendigen, über die laufende Instandhaltung hinausgehenden Erhaltungsarbeiten und die in Aussicht genommenen Verbesserungsarbeiten sowie deren Kosten (netto):

		in EUR
1. Ursachenbehebung wg. Wasserschäden an Fassade bei Stiege 3 - Top 19	ca.	<b>15.000,00</b>
2. Bauverwaltungshonorar auf Basis der Nettokosten	max.	<b>5,00%</b>
Unvorhersehbare Instandhaltungsarbeiten werden kurzfristig beauftragt.		

Mit freundlichen Grüßen

WEVIG Wohnungseigentumsverwaltungs- und  
Immobilientreuhand-Gesellschaft m.b.H.

Mag. Bernhard RAFFELBERGER e.h.

Dipl.-Ing. Robert ZIER e.h.

## 5.4 PROTOKOLL DER EIGENTÜMERVERSAMMLUNG VOM 23.04.2025

### Protokoll zur Eigentümerversammlung für die Liegenschaft 1220 Wien, Tokiostraße 12 vom 23.04.2025



Veranstaltungsraum im Wohnheim, 1210 Wien, Tokiostraße 12

Beginn: 18:00 Uhr

Anwesende EigentümerInnen:	Anteile lt. Grundbuch / lt. Parifizierung
Frau Thuiner Erika	98 / 9926
Herr Tang Meng	57 / 9926
Herr Minge Sun	96 / 9926
Herr Ing. Schüller Albert	58 / 9926
Herr DI Reinbacher Michael	142 / 9926
Weilguny Michaela, Weilguny DI Wolfgang	138 / 9926
Frau Mag. Shustiskiy Maria	103 / 9926
Zeindlhofer Veronika, Ochsenreiter Roman	100 / 9926
Frau Varga Herta	57 / 9926
Bartvai Mag. Erika, Vanorek Mag. Gerhard	111 / 9926
Herr DI Sabha Feras	142 / 9926
Bank Austria Real Invest, Immobilien-Kapitalanlage GmbH	5922 / 9926
Herr DI Sabha Feras	7 / 9926
Herr DI Reinbacher Michael	7 / 9926
Bank Austria Real Invest, Immobilien-Kapitalanlage GmbH	8 / 9926
Bank Austria Real Invest, Immobilien-Kapitalanlage GmbH	8 / 9926
Bank Austria Real Invest, Immobilien-Kapitalanlage GmbH	7 / 9926
Bank Austria Real Invest, Immobilien-Kapitalanlage GmbH	8 / 9926
Bank Austria Real Invest, Immobilien-Kapitalanlage GmbH	7 / 9926
Bank Austria Real Invest, Immobilien-Kapitalanlage GmbH	8 / 9926
Bank Austria Real Invest, Immobilien-Kapitalanlage GmbH	8 / 9926
Bank Austria Real Invest, Immobilien-Kapitalanlage GmbH	8 / 9926
Bank Austria Real Invest, Immobilien-Kapitalanlage GmbH	8 / 9926
Bank Austria Real Invest, Immobilien-Kapitalanlage GmbH	8 / 9926
Bank Austria Real Invest, Immobilien-Kapitalanlage GmbH	8 / 9926
Bank Austria Real Invest, Immobilien-Kapitalanlage GmbH	8 / 9926
Bank Austria Real Invest, Immobilien-Kapitalanlage GmbH	8 / 9926
Bank Austria Real Invest, Immobilien-Kapitalanlage GmbH	7 / 9926
Bank Austria Real Invest, Immobilien-Kapitalanlage GmbH	8 / 9926
Bank Austria Real Invest, Immobilien-Kapitalanlage GmbH	8 / 9926
Bank Austria Real Invest, Immobilien-Kapitalanlage GmbH	7 / 9926
Bank Austria Real Invest, Immobilien-Kapitalanlage GmbH	8 / 9926
Bank Austria Real Invest, Immobilien-Kapitalanlage GmbH	8 / 9926

Anwesend: 7185 / 9926 Liegenschaftsanteile (72,39 %)

Bevollmächtigt:	Anteile lt. Grundbuch / lt. Parifizierung
Herr Mag. Davoudi Mehran (vertreten durch DI Michael Reinbacher)	96 / 9926
Herr Oberleithner Eduard (vertreten durch DI Michael Reinbacher)	111 / 9926
Frau Dr. Tang Xinha (vertreten durch Meng Tang)	110 / 9926
Herr Grießler Johannes (vertreten durch Anna Grießler)	110 / 9926

Protokoll Eigentümerversammlung vom 23.04.2025



Seite 1 von 6

BRT-250001658

WEVIG Wohnungseigentumsverwaltungs- und Immobilien-Treuhand-Gesellschaft m.b.H. • Märzstraße 1 (ImmoCenter), 1150 Wien  
T+43-1-486 06 08 • F-DW 25 • office@wevig.at • www.wevig.at • FN 114368p, HG Wien • UID: ATU59063024

Frau Dastl Jacqueline (vertreten durch Silvia Nolz)	58 / 9926
Wachsenegger Yvette, Wachsenegger Thomas (vertreten durch DI Feras Sabha)	102 / 9926
Wachsenegger Yvette, Wachsenegger Thomas (vertreten durch DI Feras Sabha)	7 / 9926

Durch Vollmacht ausgewiesen: 594 / 9926 Liegenschaftsanteile (5,98 %)

Anwesende EigentümerInnen ohne gültige Vollmacht:	Anteile lt. Grundbuch / lt. Parifizierung
Nolz Silvia, Nolz Ing. Wolfgang	110 / 9926

Anwesend ohne gültige Vollmacht: 110 / 9926 Liegenschaftsanteile (1,11 %)

*Hinweis: Im Protokoll werden nur jene Personen angeführt, welche als Eigentümer im Grundbuch eingetragen sind oder eine gültige Vertretungsvollmacht eines Wohnungseigentümers vorlegen. Bei Eigentümerpartnerschaft können Anteile nur dann gewertet werden, wenn beide Unterschriften oder eine Vertretungsvollmacht des anderen Partners vorliegt.*

Anwesend bzw. stimmberechtigt waren daher 78,37 % der WohnungseigentümerInnen gerechnet nach den Liegenschaftsanteilen.

Für die Hausverwaltung: Frau Meyer

## Tagesordnung

### 1. Begrüßung und Information über den Stand der Reparaturrücklage

Frau Meyer begrüßt die anwesenden Eigentümer, stellt Frau Prokuristin Gabriele Icelly als Leiterin des Rechnungswesen, Herrn Geschäftsführer DI Robert Zier und Frau Sabrina Richter als Assistentin vor und eröffnet die Versammlung.

Da keine Punkte für Beschlussfassungen in der Tagesordnung angeführt sind und im Vorfeld der Versammlung keine Beschlüsse seitens der Eigentümer angekündigt oder gewünscht wurden, entfällt für die Feststellung der Beschlussfähigkeit im Rahmen der Versammlung die Durchrechnung der Anwesenheitsliste. Beschlussfassungen können lediglich initiiert werden.

In Anwendung der gesetzlichen Bestimmungen wird das Protokoll an alle Wohnungseigentümer übermittelt und am schwarzen Brett bzw. Schaukasten der Liegenschaft ausgehängt.

Die Reparaturrücklagen betragen per 22.04.2025:

Rücklage Allgemein € 10.977,64

Rücklage Wohnhaus € 104.320,92

Rücklage Wohnheim € 7.996,85

### 2. Information über Wasserschäden - Stiege 4

Bezüglich des Wasserschadens in den Wohnungen der Stiege 4, sowie der damit verbundenen Klagsandrohung der Top 19 (hier liegt die Ursache) und es keine Einigung über die Übernahme der Kosten der Sanierung gibt, teilt die Hausverwaltung mit, dass diese Schäden und teilweise Folgeschäden (TOP 16 und Top 13) von der Versicherung abgelehnt wurde (mangelhafte Bauausführung in Top 19, 3maliges Vorkommnis). Die Expertise des Sachverständigen der Versicherung liegt bei der Hausverwaltung WEVIG auf und kann gerne auf Anfrage per Mail versendet werden, bzw. ist dieses gleichlautend im *MyWEVIG Portal* zur jederzeitigen Einsicht hinterlegt.

Aufgrund der mittlerweile massiven Schäden und ohne noch länger zu warten zu können, wird die Hausverwaltung die Gesamtsanierung zu Lasten der Rücklage, beauftragen. Die Kosten belaufen sich auf € 38.498,02 netto.

Anmerkung: Die anwesenden Eigentümer sehen in diesem Fall keine Schuld der Eigentümergemeinschaft, vielmehr in der Eigenverantwortung der Top 19 sowie deren fehlerhafte Reparaturarbeiten. Daher wird die Eigentümergemeinschaft gegebenenfalls juristische Unterstützung in Anspruch nehmen, zumal die Miteigentümerin Top 19 bereits selbst einen Rechtsanwalt beauftragt hat.

### **3. Wasserschäden Balkone Stiege 3 - Sachverständigengutachten**

In der Stiege 3 traten in mehreren Wohnungen (Top 16, Top 13, Top 10, Top 7, Top 3) und der Fassade bei den Balkonen Wasserschäden auf. Die Hausverwaltung hat aufgrund des Schadensbildes ein Gutachten in Auftrag gegeben um die Ursachen der Schäden einwandfrei festzustellen. Das Gutachten des Sachverständigen Walka liegt bei der Hausverwaltung WEVIG auf und kann gerne auf Anfrage per Mail versendet werden, bzw. ist dieses gleichlautend im *MyWEVIG Portal* zur jederzeitigen Einsicht hinterlegt. Für die empfohlenen Maßnahmen zur Schadensminimierung bzw. Instandsetzungen wird die Hausverwaltung Angebote einholen. Die voraussichtlichen Kosten der Folgeschäden in den Wohnungen betragen ca. € 10.-15.000,00 - dafür werden ebenfalls Angebote eingeholt.

### **4. Hausverwaltung Dr. Wagner - Klage/überhöhtes Honorar - Mehrkosten**

Die Hausverwaltung WEVIG berichtet über die Informationen, welche sie von RA Dr. Baschmayr-Heyda erhalten hat. Von den anwesenden Eigentümern wird gefordert, dass die Hausverwaltung WEVIG nochmals die gesamte Korrespondenz dieses Falles anfordert, wenn notwendig unter Androhung einer Klage auf Herausgabe. Die anwesenden Eigentümer beauftragen die Hausverwaltung WEVIG die Klage weiterzuführen und verweisen auf das Fristende zum 30.06.2025.

### **5. Beschädigung der Balkone und Geländer durch Betonspritzer - Klage/Information-Diskussion**

Die anwesenden Eigentümer tragen nach Diskussion der Hausverwaltung WEVIG auf, den Betrag von ca. € 2.000,00 bei RA Dr. Ing. Pascher liegend, anzufordern. Mit diesem Betrag soll der Baumeister beauftragt werden das Geländer bei Stiege 4, Top 7 zu reparieren und damit kann der Fall abgeschlossen werden.

### **6. Endabrechnung 2023 - SMT Immobilien GmbH/Information**

Frau Prokuristin Icelly verteilt Handouts und stellt dar, welche Beträge die Hausverwaltung WEVIG von der Vorverwaltung SMT im Zuge der Endabrechnung erhalten hat und wie diese Beträge gebucht wurden.

Weiters verweist Frau Prokuristin Icelly darauf, dass die Vorverwaltung SMT im Zuge der Endabrechnung Zahlungsrückstände einzelner Eigentümer per 31.12.2023 in Höhe von insgesamt € 17.508,55 vom Guthaben der Wohnungseigentümergeinschaft abgezogen hat. Diese Beträge fehlen daher und wurden diese von der Hausverwaltung WEVIG im Namen der Eigentümergemeinschaft einbringlich gemacht.

Frau Prokuristin Icelly verweist nochmals darauf, dass Reklamationen die Objektabrechnung 2023 betreffend, an die abrechnende und ausstellende Vorverwaltung Firma Sabo + Mandl & Tomaschek Immobilien GmbH und nicht an die Hausverwaltung WEVIG zu richten sind.

## 7. Reparaturrücklage - Dotierung

Derzeitige Rücklagenvorschreibung:

Rücklage Allgemein: € 1.063,91

Rücklage Wohnhaus: € 3.493,78

Rücklage Bank Austria Real Invest/Wohnheim € 1.361,70

Das Wohnhaus dotiert in die Rücklage "Allgemein" die gesetzliche Mindestrücklagendotierung von derzeit € 1,06/m<sup>2</sup>/Monat. Die Rücklage des Wohnhauses hat kein - dem Gesetzeswortlaut folgend - besonders Ausmaß erreicht, da auf das Alter der Liegenschaft und auf die vielen notwendigen Sanierungsarbeiten Bedacht genommen werden muss.

Der Bank Austria Real Invest wird für das "Wohnheim" eine verminderte Rücklagendotierung in Höhe von € 0,20/m<sup>2</sup> pro Monat vorgeschrieben. Diese hat sich jedoch mittels Eigentümererklärung vom 28.11.2024 verpflichtet, notwendige Beträge der Rücklage-Wohnheim zuzuführen, sollte die vorhandene Rücklage-Wohnheim nicht ausreichen. Die anwesenden Eigentümer fragen, ob diese Eigentümererklärung dem Protokoll beigelegt werden kann. Der anwesende Vertreter der Bank Austria Real Invest gibt hierzu seine Zustimmung. Auf Wunsch senden wir nachstehende Erklärung in Gleichschrift zu.

### **Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH**

Firmensitz: A-1020 Wien, Rothschildplatz 1, Rechtsform: Gesellschaft mbH

Tel. +43 1 331 71-0, Fax. +43 1 331 71-75119, E-Mail: [office@realinvest.at](mailto:office@realinvest.at), [www.realinvest.at](http://www.realinvest.at)

Firmenbuchgericht: HG Wien, Firmenbuchnummer: FN 229661m, DVR: 4011142, UID-Nummer: ATU56650859

Bankverbindung: UniCredit BA AG, IBAN: AT30 1200 0506 7049 5301, BIC: BKAUATWW

WEVIG Wohnungseigentumsverwaltungs- und Immobilitentreuhand-Gesellschaft m.b.H.

zH Fr. Meyer

1150 Wien, Märzstraße 1, 2. Stock

(ImmoCenter)

Wien, 28.11.2024

E-Mail: [isabell.heil@realinvest.at](mailto:isabell.heil@realinvest.at)

### **EIGENTÜMERERKLÄRUNG**

1220 Wien, Tokiostraße 12

Die WEVIG Wohnungseigentumsverwaltungs- und Immobilitentreuhand-Gesellschaft m.b.H. als Verwaltung der Wohnungseigentumsgemeinschaft 1220 Wien, Tokiostraße 12 wird ersucht, für die im Eigentum der Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH befindlichen Anteile gemäß Grundbuch (Stiege 1 und Stiege 2) eine verminderte Rücklage von EUR 0,20 pro m<sup>2</sup> pro Monat vorzuschreiben.

Sollte im Falle von diversen Sanierungsarbeiten die angesparte Rücklage nicht ausreichen, wird die Differenz von der Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH übernommen und der Betrag der Rücklage zugeführt. Dies erfolgt mittels Sondervorschreibung seitens der Immobilienverwaltung.

Mit der Bitte um Kenntnisnahme

Bank Austria Real Invest Immobilien – Kapitalanlage GmbH

BUCHMANN

ppa HEINZL

Zum Schreiben der Eigentümer Tokiostraße 12 an die SMT vom 13.03.2023 über eine Beschlussfassung der Rücklagendotierung wird festgehalten, falls ein solcher Beschluss existiert – es liegt bei WEVIG lediglich ein „Abstimmungsergebnis“ vor – dieser **nicht rechtswirksam zustande** gekommen.

Ein Umlaufbeschluss **darf kein Gesetz aufheben** kann. Dieser Beschluss ist zudem auch **inhaltlich unrichtig** und nichtig, da darin vermerkt ist, dass die gesetzliche „Mindestdotierung“ bereits erfüllt sei, obwohl gesetzlich kein Betrag normiert ist, ab dem eine gebildete Rücklage ausreichend dotiert ist.

Die Mindestdotierung bezieht sich dem Gesetzeswortlaut folgend auf die monatliche Dotierung - sprich monatliche Ansparung - in die Rücklage.

Anmerkung und Wiedergabe des Gesetzeswortlautes:

*Bundesgesetz, mit dem das Wohnungseigentumsgesetz 2002 geändert wird (WEG-Novelle 2022 – WEG-Nov 2022), BGBl I 2021/222 (AB 1286 BlgNR 27. GP; RV 1174 BlgNR 27. GP).*

*Die monatliche Mindestdotierung der Rücklage erfolgt mit 0,90 € pro Quadratmeter Nutzfläche (§31 Abs 1 WEG; erst ab 1. 7. 2022). Eine Unterschreitung ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig. Der Mindestbetrag wird mit dem VPI valorisiert, wobei ein zweijähriger Anpassungsrhythmus und eine erstmalige Anpassung mit 1. 1. 2024 vorgesehen sind (§ 31 Abs 5 WEG).*

## 8. Beendigung Verwaltertätigkeit

Herr DI Zier wird von den Eigentümern aufgefordert, sich zu deklarieren, ob die WEVIG weiterhin die Hausverwaltung bleibt. Herr DI Zier gibt bekannt, dass die WEVIG keine Kündigung ausspricht und sich an den 5-Jahres Verwaltungsvertrag halten wird.

Herr DI Zier gibt weiters bekannt, falls eine ordnungsgemäße und fristgerechte Kündigung der Eigentümergemeinschaft mit rechtsgültigem Beschluss vorgelegt wird, diese anzunehmen.

## 9. Allfälliges

Die Eigentümergemeinschaft beantragt die Durchführung eines Umlaufbeschlusses zur Einstellung des Gerichtsverfahrens gegen Frau M. Tang. Das Verfahren hätte nicht stattfinden dürfen, da der Mietvertrag von der Mieterin längst gekündigt worden war; die Kündigung wurde jedoch von der Vorverwaltung (SMT) nicht wahrgenommen. Nach Vorliegen des Ergebnisses des Umlaufbeschlusses soll der betreffende Garagenplatz neu vermietet werden. Die anwesenden Eigentümer halten fest, dass die Kündigung von Fr. Tang an die Firma SMT vom 01.02.2022 angenommen und das Gerichtsverfahren eingestellt wird. Fr. Nolz schlägt vor, dass die an Frau Tang vorgeschriebene und unbezahlten Mieten samt Betriebskosten zu Lasten der 32 WGG-Garagenplatzeigentümer ausgebucht (rückgebucht) werden. Die bisher angefallenen Anwalts- und Gerichtskosten verbleiben in der „Allgemeinen Rücklage“ als Aufwand. Hr. DI Zier führt aus, dass hierzu ein Umlaufbeschluss notwendig ist. Bis zur Entscheidungsfindung hat die WEVIG zugesagt, dass das anhängige Gerichtsverfahren ruhend gestellt wird. (*Anmerkung: Lt. Herrn Dr. Millauer kann das Verfahren für 3 Monate ruhend gestellt werden.*) Der Parkplatz soll neu vergeben werden.

Mehrere Miteigentümer merken an, dass der Garagenplatz 16 weiterhin von Frau Monika Neumayer (Wohnung Stiege 4, Top 9) untervermietet wird - trotz der Aufforderung, die Untervermietung des Garagenplatzes zu unterlassen. Dies steht im Widerspruch zu den Bestimmungen des Garagenmietvertrags. Die Wohnungseigentümergemeinschaft strebt daher die Auflösung des bestehenden Garagenmietvertrags mit Frau Neumayer an, um den Garagenplatz an jemanden mit Eigenbedarf neu zu vermieten. Die Hausverwaltung fordert Frau Neumayer nochmals auf, die Untervermietung zu beenden.

Zudem wurde festgestellt, dass der Mieter der Wohnung Stiege 4, Top 9 mehrere Mopeds im Fahrradraum sowie im Kinderwagenraum der Stiege 4 abgestellt hat. Dies stellt eine widmungswidrige Nutzung dar. Die Wohnungseigentümergemeinschaft fordert, dass diese Mopeds entfernt und anderweitig untergebracht werden.

Von Miteigentümern wurde bemerkt, dass einzelne Miteigentümer eigenmächtig Türschnallen, Zylinder und andere Einrichtungen an allgemeinen Teilen der Liegenschaft abmontieren oder Veränderungen daran vornehmen. Solche eigenständigen Maßnahmen sind unzulässig. Ebenso ist es nicht erlaubt, Zylinder oder Schlüssel ohne Schlüsselbestätigungen nachmachen zu lassen. Änderungen und Nachbestellungen werden durch die Hausverwaltung veranlasst und durchgeführt. Eigenmächtige Handlungen dieser Art können zudem zu einer Ungleichbehandlung innerhalb der Wohnungseigentümergemeinschaft führen und das gemeinschaftliche Eigentum gefährden.

Protokoll Eigentümerversammlung vom 23.04.2025

Seite 5 von 6

WEVIG Wohnungseigentumsverwaltungs- und Immobilienrehand-Gesellschaft m.b.H. • Märzstraße 1 (Immocenter), 1150 Wien  
T+43-1-486 06 08 • F-DW 25 • office@wevig.at • www.wevig.at • FN 114368p, HG Wien • UID: ATU59063024

Betreffend Umbuchung der Kosten für die Objektsicherheitsbegehung gemäß Ö-Norm durch SMT, wird ersucht, die Kosten der Objektsicherheitsbegehung von der Rücklage Allgemein auf die Rücklage Wohnheim umzubuchen. Hierzu gab es in der Vergangenheit eine mündliche Zusage von der Bank Austria. Die Vorverwaltung SMT hat diese Umbuchung jedoch nicht mehr durchgeführt. Der Nettoaufwand (Vorsteuer wurde beim Finanzamt geltend gemacht) soll zuzüglich der Umsatzsteuer vom Aufwand (10%) auf die Rücklage Wohnheim umgebucht und transferiert werden. Die WEVIG wird diese Umbuchung durchführen, sobald die Bank Austria hierzu schriftlich ermächtigt.

Anmerkung: Die Rücklagenabrechnung 2021/Rücklage Allgemein enthält folgende Positionen:

Rechnung SMT Immobilien v. 21.12.2021 ER 366598	netto € 10.638,84
Gutschrift per 31.12.2021	netto € 4.638,84
Allgemeine Rücklage Aufwand	netto € 6.000,00

Derzeit gibt es unterschiedliche Garagenmietverträge und unterschiedliche Benützungsentgelte. Mittels Änderungskündigungen soll ab 01.01.2026 das Nutzungsentgelt in den Garagenmietverträgen vereinheitlicht werden - als Vorschlag wird netto € 40,00 zuzüglich Betriebskosten genannt. Frau Nolz möchte nicht mehr als bisher bezahlen und schlägt daher das derzeitige Nutzungsentgelt von netto € 37,23 vor.

Nachdem keine weiteren Themen angesprochen sowie keine weiteren Wortmeldungen seitens der Anwesenden ausgesprochen werden, bedankt sich Frau Helga Meyer für das Erscheinen und die angeregten Diskussionen und schließt die Eigentümerversammlung.

Ende 21:00 Uhr

Dieses Schriftstück stellt kein Wortprotokoll, sondern eine sinngemäße Wiedergabe der Inhalte dar.

Abgabenerklärung <sup>1/A</sup>  
unter ErfNr .....

10-208.734/2005

Vereinbarung zur Begründung des

WOHNUNGSEIGENTUMS

(Wohnungseigentumsvertrag)

**[ 2807 / 06 ]**

welche am heutigen Tage abgeschlossen wurde zwischen den in der angeschlossenen Tabelle, laufende Nummer 1- 83 angeführten Vertragsparteien wie folgt:

I.

Die in der angeschlossenen Tabelle, Spalte A, unter laufender Nummer 1- 83 angeführten und in Spalte B namentlich genannten Vertragsparteien sind zu den in Spalte C ausgewiesenen Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft EZ 3779 Grundbuch 01660 Kagran, Gerichtsbezirk Donaustadt, bestehend aus dem Grundstück Nr. 954/22.

Auf der Liegenschaft wurde ein Wohnhaus mit 38 Eigentumswohnungen samt Zubehör, eine Tiefgarage mit 57 Kfz-Abstellplätzen und einem Wohnheim mit 146 Wohneinheiten sowie anderen gemeinschaftlichen Räumlichkeiten laut den von der Baubehörde genehmigten Plänen errichtet.

II.

Die in der angeschlossenen Tabelle Spalte A, unter laufender Nummer 1- 83 angeführten und in Spalte B namentlich genannten Miteigentümer haben ihre Liegenschaftsanteile, welche ursprünglich gemäß dem Gutachten des allgemein beeedeten gerichtlichen Sachverständigen für das Hochbau- oder das Immobilienwesen Architekt Dipl.-Ing. Dr. Techn. Reinhold Harlfinger, 1190 Wien, Sieveringer Strasse 103/1/2 vom 15.10.2001 festgesetzt wurden und in den Kaufverträgen angeführt sind, seinerzeit bereits zu dem Zwecke erworben, um Wohnungseigentum an den von ihnen benützten Wohnungen zu begründen. Nach Baufertigstellung ist eine neuerliche Parifizierung gemäß den der Benützungsbewilligung zugrundeliegenden Plänen erfolgt, und geben alle Miteigentümer ihre ausdrückliche Zustimmung zur Richtigstellung der gemäß dem Gutachten des allgemein beeedeten gerichtlichen Sachverständigen für das Hochbau- oder das Immobilienwesen Architekt Dipl.-Ing. Dr. Techn. Reinhold Harlfinger, 1190 Wien, Sieveringer Strasse 103/1/2 vom 24.11.2004 festgesetzten Miteigentumsanteile/Nutzwerte an der Liegenschaft EZ 3779, Grundbuch 01660 Kagran, im Sinne des § 10 Abs. 3 WEG 2002.

Soferne Miteigentumsanteile von Ehegatten erworben wurden, erfolgt die Begründung des gemeinsamen Wohnungseigentums gemäß § 5 Abs. 3 iVm § 13 WEG 2002.

Im Sinne des § 10 Abs. 3 WEG 2002 erteilen daher schon jetzt sämtliche Miteigentümer ihre ausdrückliche Zustimmung, daß ihre bisherigen Miteigentumsanteile, welche in der angeschlossenen Tabelle unter D angeführt sind, in jene Miteigentumsanteile, die einer allfällig neuen Nutzwertfestsetzung entsprechen abgeändert werden können.

BG 027 TZ 2807/2006

Soweit hiedurch eine Übernahme bzw. Übertragung von Liegenschaftsanteilen erforderlich ist, erfolgt diese vollkommen unentgeltlich.

### III.

Die in der Tabelle, Spalte A, unter lfd. Nr. 1- 83 angeführten und in Spalte B namentlich genannten Miteigentümer räumen sich wechselseitig, mit Wirkung für sich und ihre Rechtsnachfolger das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung über die in der Tabelle Spalte D angeführten Einheiten, im Sinne des § 2 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 26. April 2002 über das Wohnungseigentum (WEG 2002), BGBl. I. Nr. 70 ein, sodass hiedurch ein mit dem Miteigentumsanteil untrennbar verbundenes, gegen Dritte wirksames Recht, das Wohnungseigentum, begründet wird, dessen Gegenstand die ausschließliche Verfügung über die in Spalte D genannten Einheiten durch den jeweiligen Wohnungseigentümer darstellt.

### IV.

Alle Miteigentümer anerkennen die nachstehend angeführten Bestimmungen zur Regelung der aus dem Mit- und Wohnungseigentum abgeleiteten Rechte und Pflichten (Gemeinschaftsordnung):

#### § 1 Umfang des Wohnungseigentums

1. Das Wohnungseigentum umfasst folgende Teile des auf der Liegenschaft errichteten Objektes:
  - a) Die Gesamtfläche der im Wohnungseigentum stehenden Räume einschließlich der dazugehörigen Terrassen sowie der dazugehörigen Kellerabteile bzw. Einlagerungsräume und sonstigen Flächen samt Wand- und Deckenputz, Tapeten, Fliesen, Fußbodenbelag samt darunter befindlicher Fußbodenkonstruktion sowie die Beläge der Terrassen und Balkone inkl. der dazugehörigen Abflüsse, jedoch nicht die darunter befindlichen Deckenkonstruktionen, Isolierungen und Leitungen sowie die tragenden Teile der Decken und Wände;
  - b) die in den Räumen vorhandenen nicht tragenden Zwischenwände;
  - c) die Innenseiten der Fenster und Fensterbänke;
  - d) die zu den Räumen gehörigen Türen samt Zargen, die Innenseiten der Terrassentüren sowie der Wohnungseingangstür;
  - e) die in den Räumen eingebauten Einrichtungsgegenstände, wie Wandschränke, Küchen-, Bad-, Wasch- und Toiletteneinrichtungen sowie Zentralheizungskörper;
  - f) die Versorgungsleitungen für Wasser, Gas, elektrischen Strom; die Heizungsrohre und Leitungen der sanitären Anlagen, jeweils von der Abzweigung in die einzelne im Wohnungseigentum stehende Raumeinheit an, ausgenommen Durchgangsleitungen, sowie dazugehörige Zähler und

BG 027 TZ 2807/2006

Meßeinrichtungen, auch wenn sie sich außerhalb der Wohnungseigentumsräume befinden, sofern sie nicht im Eigentum der Versorgungsbetriebe stehen; die Läutevorrichtungen und sonstigen Schwachstromanlagen von der Grenze der Wohnungseigentumsräume an.

2. Vom Wohnungseigentum erfasst ist ferner der Anteil jedes Miteigentümers an den gemeinschaftlich verwalteten Geldern und, soweit vorhanden, an den gemäß § 6 Punkt 9. der Gemeinschaftsordnung gebildeten Rücklagen. Im Falle des Eigentümerwechsels geht dieser Anteil automatisch auf den Nacherwerber über. Eine Stichtagsabrechnung ist ausgeschlossen.

## § 2 Verwaltung

1. Zur Verwaltung der im Miteigentum der Käufer stehenden Liegenschaft wird ein konzessionierter Immobilienverwalter bestellt, der damit insbesondere zur Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft vor Gericht und Verwaltungsbehörden, zur Einziehung von Erlösen und der Beiträge für Aufwendungen für die Liegenschaft jeder Art und Gattung, wie Betriebskosten, öffentliche Abgaben und Instandhaltungsbeiträgen, zum Abschluß und zur Kündigung von Feuer-, Haftpflicht- und Wasserleitungsschadensversicherungen sowie Dienstverträgen mit dem Hausbesorger bzw. Werkverträgen mit den die Instandhaltung der Wohngebäude besorgenden Personen und Firmen beauftragt wird und zu verpflichten ist, sämtliche von ihm verwahrten und verwalteten Gelder der Wohnungseigentümergeinschaft über ein auf die Wohnungseigentümergeinschaft lautendes gesondertes Konto zu führen, welches den Bestimmungen des § 20 Abs. 6 WEG 2002 entspricht.

Durch die Übertragung der Verwaltung an einen gemeinsamen Verwalter werden diesem die Befugnisse gemäß 6. Abschnitt WEG 2002 insoweit eingeräumt, als es sich um die Einhebung der Aufwendungen gemäß § 32 WEG 2002, die Obsorge für die allgemein genützten Hausbestandteile und um Maßnahmen zur Vertretung und Bestandsicherung der Liegenschaft handelt.

Der gemeinsame Verwalter ist verbunden, die Interessen aller Miteigentümer als Miteigentümergeinschaft zu wahren und demgemäss Weisungen der Mehrheit zu befolgen.

Alle der Wohnungseigentümergeinschaft zustehenden Befugnisse werden nach außen hin durch den gemeinsamen Verwalter ausgeübt.

Die Bestellung und Abberufung des gemeinsamen Verwalters erfolgt durch die Mehrheit der Miteigentümer, wobei jedem derselben so viele Stimmen zustehen, als er grundbuchsmässig Anteile aufzuweisen hat.

2. Der Verwalter ist berechtigt, für die Verwaltung ein Honorar in Rechnung zu stellen, welches aufgrund der Richtlinien und Honorarsätze der Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder ermittelt wird. Die Bezahlung erfolgt monatlich an jedem Monatsersten.
3. Der Umfang des Verwaltungsauftrages ist durch den Inhalt gemäß Zif.1 bestimmt. Eine entsprechende Vollmacht wird von den Miteigentümern gesondert unterfertigt.

BG 027 TZ 2807/2006

4. Bei Ausübung seiner Tätigkeit, soweit diese sich auf die ordentliche Verwaltung der Liegenschaft bezieht, ist der Verwalter auch ohne vorherige Einholung eines Miteigentümerbeschlusses im Interesse einer schnellen und verantwortungsbewußten Disposition allein entscheidungsberechtigt, wobei er das Interesse der Hausgemeinschaft gegenüber dritten Personen zu wahren hat. Er ist verpflichtet, die Interessen der Miteigentümer zu wahren und unter sinngemäßer Anwendung des folgenden Punktes 5. die Weisungen der Mehrheit zu befolgen.
5. Bei Handlungen, die über den Umfang der ordentlichen Verwaltung hinausgehen, hat der Verwalter die Bestimmungen des § 29 WEG 2002 einzuhalten. Eine Ausnahme der Verpflichtung besteht nur, wenn Entscheidungen zu treffen sind, deren Verzögerung nennenswerte wirtschaftliche oder rechtliche Nachteile für die Hausgemeinschaft nach sich ziehen würde und die Einholung der Zustimmung der Eigentümer nicht rechtzeitig möglich oder Gefahr im Verzug ist.
6. Der Verwalter verwahrt alle auf das Wohnhaus bezughabenden Urkunden, Pläne, Rechnungen und Bescheide aller Art und Gattung als gemeinsame Schriftstücke aller Miteigentümer.
7. Ist kein Verwalter bestellt, kann bis zur Übernahme durch einen von der Wohnungseigentümergeinschaft neu bestellten Verwalter ein vorläufiger Verwalter gemäß § 23 WEG 2002 bestellt werden.

### § 3 Nutzungsrechte des Wohnungseigentümers

1. Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, sein Wohnungseigentum ungehindert zu benützen, soweit nicht das Gesetz, Rechte Dritter oder diese Gemeinschaftsordnung entgegenstehen. Der Bestand, die Sicherheit und das architektonische sowie das ästhetische Bild des Wohnhauses dürfen dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Die Wohnungseigentümer nehmen zur Kenntnis, daß es in dem als Wohnheim genutzten Bereichen zu einem laufenden Parteienverkehr kommen wird, der u.U. zu einer Beeinträchtigung führen könnte. Sämtliche Wohnungseigentümer (bzw. Mieter) verpflichten sich jedoch, die ihnen zustehenden Rechte insbesondere was die o.a. Nutzung betrifft, unter möglichster Schonung und Beachtung der Rechte anderer auszuüben.

Das Betreiben eines Gewerbes oder sonstiger beruflicher Tätigkeiten in der Wohnung ist insoweit gestattet, als dadurch die Ruhe der anderen Bewohner nicht mehr gestört ist als durch eine Wohnung.

2. Bei Überlassung der Nutzungsrechte an Dritte durch Vermietung, Verpachtung oder auf andere Art bleibt der Wohnungseigentümer an alle Verpflichtungen aus dieser Gemeinschaftsordnung voll und ganz gebunden und für die Handlungen eines Dritten verantwortlich. Er ist ferner gehalten, den Dritten vertraglich an die Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung als ausdrückliche Kündigungsgründe für den Vertrag aufzunehmen und bei Verstößen alles zu unternehmen, um den Dritten aus dem Hause zu entfernen.

BG 027 TZ 2807/2006

3. Der Bestand sowie die Wartung und Pflege von Einrichtungen aller Art, die der Ver- und Entsorgung des Wohnhauses oder ihrer Einrichtungen dienen, sind zu gewährleisten.
4. Sollten in jenen Teilen, welche vom Wohnungseigentum erfaßt sind, Einrichtungen vorhanden sein, die für den Betrieb bzw. die ordnungsgemäße Verwaltung der gesamten Liegenschaft notwendig sind, so hat der jeweilige Wohnungseigentümer das Betreten der in seiner ausschließlichen Nutzung stehenden Liegenschaftsteile zum Erreichen der obgenannten Einrichtungen zu gestatten.

#### § 4 Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums

1. Alle Teile des Wohnhauses und der Grundstücke, die nicht gemäß § 3 in Sondernutzung der Wohnungseigentümer stehen, stehen allen Miteigentümern zur ordnungsgemäßen Nutzung gemäß der Zweckbestimmung als gemeinschaftliches Eigentum frei. Festgehalten wird jedoch, dass die Nutzung der allgemeinen Gartenfläche und des Kinderspielplatzes gemäß beiliegendem Plan (Beilage /A) rot eingezeichnet den Miteigentümern des Wohnheims untersagt ist.
2. Die Erträge aus der Vermietung nicht im Wohnungseigentum bzw. im schlichten Miteigentum Dritter stehender Flächen kommen allen Wohnungseigentümern im Verhältnis ihrer Liegenschaftsanteile zu soweit in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist.
3. Die Nutzung jener 32 Kfz-Stellplätze, die gemäß dem Gutachten des allgemein beideten gerichtlichen Sachverständigen für das Hochbau oder das Immobilienwesen Architekt Dipl.-Ing. Dr. Techn. Reinhold Harlfinger, 1190 Wien, Sieveringer Strasse 103/1/2 vom 24.11.2004, Seite 28, den gemäß § 14 WWFSG iVm 3a VO geförderten Wohnungen zugeordnet sind kommt ausschließlich jenen Miteigentümern zu, denen das ausschließliche Nutzungsrecht an gemäß § 14 WWFSG iVm 3a VO geförderten Wohnungen eingeräumt ist (auch für den Fall, dass die Förderung zu einem späteren Zeitpunkt nicht mehr gegeben ist).
4. Es ist keinem Miteigentümer gestattet, ohne Zustimmung aller Miteigentümer über sein Wohnungseigentum hinaus Räume, Grundflächen, Einrichtungen oder Vorrichtungen, in welcher Art immer, widmungswidrig oder ausschließlich zu nutzen (z.B. Gemeinschaftsräume, Zugänge, Abstellflächen, Grünflächen, Dachböden und dgl.).
5. Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, das gemeinschaftliche Eigentum schonend und pfleglich zu behandeln. Alle am gemeinschaftlichen Eigentum entdeckten Schäden sind dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen. Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, Reparaturen des gemeinschaftlichen Eigentums unter schonender Inanspruchnahme der vom Wohnungseigentum erfaßten Räume zu dulden.
6. Der Wohnungseigentümer haftet den übrigen Miteigentümern für schuldhaft Beschädigung und unsachgemäße Behandlung des gemeinschaftlichen Eigentums.

BG 027 TZ 2807/2006

## 7. Nutzung des Einstellraumes:

- a) Sämtliche den gemäß § 14 WWFSG iVm 3a VO geförderten Wohnungen zugeordneten KFZ-Einstellplätze werden vom Verwalter in der Reihenfolge des Einlangens schriftlicher Anmeldungen zunächst an jene Miteigentümer vergeben, denen das ausschließliche Nutzungsrecht an gemäß § 14 WWFSG iVm 3a VO geförderten Wohnungen eingeräumt ist, wobei grundsätzlich nur ein Einstellplatz je Wohnung in Miete vergeben wird. Bei gleichzeitig einlangenden Anmeldungen entscheidet das Los über die Reihung.

Liegen seitens der Wohnungseigentümer weniger Anmeldungen vor als Einstellplätze vorhanden sind, ist der Verwalter berechtigt, nach Maßgabe des Bedarfes auch mehrere Plätze an einzelne Wohnungen bzw. Wohnungseigentümer zu vergeben und die auch danach nicht benötigten Einstellplätze auch an hausfremde Personen in Miete zu vergeben. Wird ein Einstellplatz frei, ist er den bisher unberücksichtigt gebliebenen Interessenten nach Maßgabe der Reihenfolge ihrer Anmeldung anzubieten.

- b) Die nicht nur kurzfristige Überlassung eines Platzes, soweit er nicht vom Wohnungseigentum umfaßt ist, durch den Benützer an Dritte, gleichgültig ob entgeltlich oder unentgeltlich, ist nicht zulässig, und ist ein Grund für die sofortige Auflösung des Einstellvertrages. In diesem Fall ist der Benützer nicht mehr berechtigt, Bedarf an einem Einstellplatz geltend zu machen.
- c) Die Höhe des Entgeltes für die KFZ-Einstellung auf den im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Plätzen bestimmt sich für die den geförderten Wohn- und Geschäftsräumlichkeiten zuzuordnenden Pflichtstellplätze nach dem ortsüblichen Mietzins i.S.d. § 62 Abs. 4 WWFSG 1989.
- d) Die Benützung der Garage hat ohne eine das unbedingt notwendige Ausmaß überschreitende Beeinträchtigung und Belästigung der übrigen Miteigentümer zu erfolgen.
- e) Sollte ein Wohnungseigentümer, der einen Einstellplatz gemietet hat, mit der Zahlung des Mietzinses trotz zweimaliger Mahnung in Verzug sein, wird der Hausverwalter hiermit von allen Miteigentümern ausdrücklich ermächtigt und beauftragt, diesem Wohnungseigentümer das Mietverhältnis über den Einstellplatz aufzukündigen.

#### § 5 Bauliche Maßnahmen, Änderungen des äußeren Erscheinungsbildes

1. Die Vornahme von baulichen Veränderungen im Inneren der Wohnungen erfolgt im Sinne des § 16 Abs. 2 WEG 2002.
2. Die Miteigentümer sind unter Beachtung des vorstehenden Absatzes verpflichtet, dem Ansuchen eines Miteigentümers um bauliche Veränderung oder die Durchführung sonstiger Baumaßnahmen im Rahmen seines Wohnungseigentums zuzustimmen.

BG 027 TZ 2807/2006

## § 6 Aufwendungen für die Liegenschaft:

1. Alle Aufwendungen, die sich aus dem Besitz oder Eigentum der vertragsgegenständlichen Liegenschaft ergeben, sind von allen Miteigentümern nach dem Verhältnis ihrer Anteile laut Nutzwertfestsetzung zu tragen, soweit nicht die einzelnen Miteigentümer hierfür nach den Bestimmungen dieses Vertrages unmittelbar aufzukommen haben oder dieser Vertrag eine abweichende Regelung vorsieht.

Insbesondere gehören zu den gemeinsamen Leistungen die mit dem Betrieb des Wohnhauses verbundenen Kosten, insbesondere die Kosten der Gemeinschaftsräume, die Aufwendungen für die Erhaltung und Säuberung von gemeinschaftlichen Wegen, Anlagen und Grünflächen, die Prämien für die Versicherung der Anlage, die Kosten der Beleuchtung der Wege, der Stiegen und der Hausnummerntafel sowie alle mit dem Besitz oder dem Eigentum der vertragsgegenständlichen Liegenschaft verbundenen Steuern, Abgaben, Gebühren und Tarife und alle sonstigen Aufwendungen, für die nicht ausdrücklich ein anderer Verteilungsschlüssel vereinbart wurde.

2. Ein solch geänderter Verteilungsschlüssel wird ausdrücklich bezüglich jener Kosten vereinbart, die für die Wartung, Ausstattung, Instandhaltung und Instandsetzung der allgemeinen Gartenflächen, des Kinderspielplatzes und der Erschließungswege der Siegen 3 und 4 anfallen, gemäß beiliegendem Plan (Beilage./A) rot eingezeichnet. Die Eigentümer des Wohnhauses tragen diese Kosten zur Gänze und zwar untereinander im Verhältnis ihrer jeweiligen Nutzwerte.
3. Ein solch geänderter Verteilungsschlüssel wird auch hinsichtlich jener Betriebskosten vereinbart, die in Beilage ./B ausdrücklich als solche ausgewiesen und entweder dem Wohnhaus, dem Wohnheim oder der Allgemeinheit/Garage zugewiesen sind.
4. Ein solch geänderter Verteilungsschlüssel wird weiters ausdrücklich bezüglich der in Beilage ./B als Betriebskosten der 57 Kfz-Abstellplätze innerhalb der Garage ausgewiesenen Kosten vereinbart. Diese Kosten werden von den jeweiligen Eigentümern der Kfz-Abstellplätze zu gleichen Teilen (je 1/57 Anteil) getragen.

Jene Kosten, die auf jene 32 Kfz-Stellplätze entfallen, die gemäß dem Gutachten des allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen für den Hochbau oder das Immobilienwesen Architekt Dipl.-Ing. Dr. Techn. Reinhold Harlfinger, 1190 Wien, Sieveringer Strasse 103/1/2 vom 24.11.2004, Seite 28, den gemäß § 14 WWFSG iVm 3a VO geförderten Wohnungen zugeordnet sind haben die Eigentümer der gemäß § 14 WWFSG iVm 3a VO geförderten Wohnungen alleine und untereinander ebenfalls zu gleichen Teilen zu tragen; sie haben auch alleine die diesbezüglichen Kosten der Errichtung getragen und ihnen kommen auch alleine die diesbezüglichen Erträge zu gleichen Teilen zu.

5. Die Einhebung der laufenden Aufwendungen (Betriebskosten) durch den Hausverwalter erfolgt monatlich mit einem von der Hausverwaltung ermittelten à conto Betrag und einer Abrechnung per Ende Dezember jeden Jahres. Der Hausverwalter ist jedoch berechtigt, auch eine andere Art der Einhebung, wie insbesondere durch monatliche oder vierteljährliche Abrechnung und Vorschreibung, zu wählen. Der Hausverwalter ist verpflichtet, im Falle monatlicher à conto Vorschreibungen die Jahresabrechnung für die laufenden Aufwendungen

BG 027 TZ 2807/2006

(Betriebskosten) spätestens bis zum 30. Juni jeden Jahres an einer geeigneten Stelle zur Einsichtnahme aufzulegen. Die Auflage der Jahresabrechnung ist von der Verwaltung auf der Anschlagtafel kundzumachen. Sie gilt seitens der Miteigentümer unwiderruflich als genehmigt, wenn nicht dagegen binnen 6 Monaten nach deren Auflegung beim Verwalter durch die Mehrheit der Miteigentümer schriftlich Einspruch erhoben wird.

Aufgrund der Abrechnung sich ergebende Fehlbeträge werden den Miteigentümern nach Ende der Einspruchsfrist gesondert bekannt gegeben und sind binnen 14 Tagen nach deren Bekanntgabe zu bezahlen. Überschüsse werden auf die nächste Abrechnungsperiode vorgetragen. Die Verpflichtung zu jährlicher Abrechnung der Betriebskosten entfällt bei monatlicher oder vierteljährlicher Verrechnung und Vorschreibung, wobei in diesem Fall die Einspruchsfrist von 14 Tagen ab dem Zeitpunkt der Auflegung der Abrechnung für den jeweiligen Verrechnungszeitraum läuft.

Nach Verstreichen dieser Frist ohne Einspruch durch die Mehrheit der Miteigentümer gilt die Abrechnung seitens der Miteigentümer unwiderruflich als genehmigt. Der Hausverwalter hat weiters spätestens vor Ablauf eines jeden Kalenderjahres in der Anlage eine Vorausschau für das nächste Jahr aufzulegen, in der die voraussichtlichen Aufwendungen für die Anlage hinsichtlich Art und Kosten bekanntzugeben sind.

6. Der gemeinsame Verwalter hat die Aufwendungen für die Liegenschaft aus den Betriebskostenkonti (5.) beziehungsweise der Rücklage (9.) zu bestreiten.

Die Miteigentümer haften dem Verwalter gegenüber solidarisch, unbeschadet des Innenverhältnisses, für alle Aufwendungen für die Liegenschaft, die dieser für die Miteigentümer getätigt hat.

Forderungen Dritter gegen die Wohnungseigentümergeinschaft - in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft - können nicht unmittelbar gegen die einzelnen Miteigentümer geltend gemacht werden.

Sofern die Vorauszahlungen und Rücklagen der Wohnungseigentümergeinschaft für Forderungen Dritter keine ausreichende Deckung gewähren, haften die Miteigentümer - vorbehaltlich anderer vertraglicher oder gesetzlicher Regelungen - im Zweifel im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile.

7. Darlehenstilgungen

Die Aufteilung der Baukosten, insbesondere der in Anspruch genommenen Darlehen sowie des Pfandrechtes bezüglich des Baukostenzuschusses gemäß WWFSG 1989 erfolgt im Innenverhältnis im Verhältnis der Nutzwerte gemäß den für die jeweilige Einheit in Anspruch genommenen Mitteln. Wohnungen und sonstige selbständige Räumlichkeiten, die Darlehensmittel nicht oder nicht zur Gänze in Anspruch genommen haben, nehmen an der Tilgung nicht oder nur im Verhältnis ihrer Inanspruchnahme teil.

Bis zur Vorlage der Endabrechnung seitens der Wohnbauförderung bzw. gegenüber den sonstigen finanzierenden Stellen, werden monatlich vorläufige Rückzahlungsraten vorgeschrieben und bezahlt, die nach Vorliegen der genehmigten Endabrechnung

sowie des, der Benützungsbewilligung entsprechenden Parifikates, mit den endgültigen Raten verrechnet werden. Die Höhe der Rückzahlungsraten bestimmt sich nach den Vorschreibungen der finanzierenden Stellen.

#### 8. Nutzflächen

Die Ausmaße laut baubehördlich genehmigten Bestandsplänen werden von allen Miteigentümern rechtsverbindlich und unwiderruflich anerkannt.

#### 9. Rücklage

Die Miteigentümer verpflichten sich drei angemessen zu dotierende Rücklagen zur Vorsorge für die Aufwendungen für die Liegenschaft einzuheben und zu bilden, und zwar:

- a) Eine separate Rücklage für die Instandhaltung und Instandsetzung des Wohnhauses (Stiegen 3 und 4) sowie der damit verbundenen allgemeinen Außenflächen gemäß vorstehendem Punkt 2.. Die Rücklage Wohnhaus dient insbesondere der Instandhaltung und Instandsetzung der Oberflächen der allgemeinen Teile im Inneren der Stiegen 3 und 4, der Liftanlagen der Stiegen 3 und 4, sowie der Außenhaut der beiden Gebäude, in denen die Stiegen 3 und 4 untergebracht sind; hierzu zählen insbesondere die Dächer, Fassaden, Fenster, Türen, Balkone und Terrassen.
- b) Eine separate Rücklage für die Instandhaltung und Instandsetzung des Wohnheimes (Stiegen 1 und 2). Die Rücklage Wohnheim dient insbesondere der Instandhaltung und Instandsetzung der Oberflächen der allgemeinen Teile im Inneren der Stiegen 1 und 2, der Liftanlagen der Stiegen 1 und 2, sowie der Außenhaut des Gebäudes, in dem die Stiegen 1 und 2 untergebracht sind; hierzu zählen insbesondere die Dächer, Fassaden, Fenster und Türen.
- c) Eine allgemeine Rücklage, aus der alle Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung allgemeiner Teile der Liegenschaft zu bezahlen sind, und die nicht einer der beiden Rücklagen in lit. a) und b) zuzuordnen sind. Die allgemeine Rücklage dient insbesondere der Instandhaltung und Instandsetzung der Haustechnikanlage und Haustechnikräume, des Müllraumes, des Gehsteiges an der öffentlichen Straße, sowie der allgemeinen Teile der Garage und Garagentechnik; dazu zählen insbesondere das Garagentor, die CO-Warnanlage, die Garagenentlüftung sowie der Garagenbelag im Bereich der allgemein nutzbaren Rangier- und Fahrflächen. Die Erhaltung des Garagenbelages im Bereich der Stellplätze obliegt dem jeweiligen Stellplatzeigentümer.

Bei der Festlegung der Beiträge zur Bildung der jeweiligen Rücklage ist auf die voraussichtliche Entwicklung der Aufwendungen auf Basis der Vorausschau für das folgende Kalenderjahr Bedacht zu nehmen. Diese Rücklagen sind als gebundenes Vermögen der Wohnungseigentümergeinschaft gemäß § 31 WEG 2002 zu verwalten.

Jene Miteigentümer die zu einer gesonderten Rücklage beizutragen haben bilden ebenfalls jeweils eine gesonderte Abstimmungseinheit hinsichtlich der Verwendung dieser gesonderten Rücklage. Die Mehrheit der Stimmen der Wohnungseigentümer

BG 027 TZ 2807/2006

innerhalb der gesonderten Abstimmungseinheit richtet sich nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile innerhalb der gesonderten Abstimmungseinheit.

#### § 7 Instandhaltung:

1. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, für die Instandsetzung, Instandhaltung und laufende Erneuerung der in seinem Wohnungseigentum stehenden Einheit zu sorgen und alle notwendigen Reparaturen auf seine Kosten vorzunehmen.

Insbesondere ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, bei sonstiger Schadenersatzverpflichtung, für die ordnungsgemäße Schnee- und Eisräumung seiner Terrassenflächen in der Weise Sorge zu tragen, daß keine Beeinträchtigung der übrigen Miteigentümer und des Gebäudes entsteht, widrigenfalls - bei Gefahr in Verzug - der Verwalter das Recht hat, auf Kosten des Wohnungseigentümers für eine ordnungsgemäße und fristgerechte Räumung zu sorgen.

2. Alle auftretenden Schäden und Mängel am Wohnungseigentumsobjekt, die in irgendeiner Weise die übrigen Miteigentümer beeinträchtigen könnten, sind dem Verwalter unverzüglich zu melden, insbesondere Schäden an Wasserleitungen und Zentralheizung oder das Auftreten von Ungeziefer.
3. Der Verwalter oder sein Vertreter sind erforderlichenfalls berechtigt, die Erfüllung dieser Verpflichtungen nach Erfordernis zu überwachen und zu diesem Zweck nach vorheriger Anmeldung, aber nicht zur Unzeit, die vom Wohnungseigentum erfaßten Räume auch unter Hinzuziehung von Sachverständigen zu betreten und zu besichtigen.
4. Kommt der Wohnungseigentümer einer Aufforderung des Verwalters zur Beseitigung von Mängeln, die das gemeinschaftliche Eigentum oder Wohnungseigentum anderer Wohnungseigentümer gefährden oder beeinträchtigen können, innerhalb von 1 Monat nicht nach, so ist der Verwalter berechtigt, die Mängel auf Kosten des Wohnungseigentümers in fachmännischer Weise beseitigen zu lassen. Die Frist entfällt bei Gefahr im Verzug.
5. Der Schaden, der durch Nichtbeachtung dieser Verpflichtung entsteht, ist vom betreffenden Wohnungseigentümer dem Geschädigten zu ersetzen.

#### § 8 Versicherungen

1. Für das Gesamtobjekt, seien es gemeinschaftlich benutzte oder im Wohnungseigentum stehende Teile, werden vom Verwalter für alle Miteigentümer nachstehende Versicherungen abgeschlossen oder übernommen:
  - a) eine Haus-Haftpflichtversicherung
  - b) eine Brandschadenversicherung zum jeweiligen Neuwert des Gebäudes
  - c) eine Versicherung gegen Leitungswasserschäden und durch Leitungswasser verursachte Frostschäden am Gebäude einschließlich der Behebung von Gaiuzenschäden.

BG 027 TZ 2807/2006

2. Die Entschädigungssumme aus einem Versicherungsvertrag ist voll zur Wiederherstellung oder Instandsetzung des Gebäudes zu verwenden.

#### § 9 Zahlungsfälligkeiten

Alle nach § 32 WEG 2002 und nach Inhalt dieses Vertrages vom Wohnungseigentümer zu erbringenden Zahlungen sind kosten- und abzugsfrei an den Verwalter derart abzuführen, dass sie bis längstens 5. des Kalendermonats am Empfängerkonto eingelangt sind. Bei Zahlungsverzug treten die im § 36 WEG 2002 festgelegten Säumnisfolgen ein, ist der säumige Wohnungseigentümer auf Zahlung zu klagen und die Einverleibung eines Vorzugspfandrechts gemäß § 27 WEG 2002 auf dessen Miteigentumsanteilen zu veranlassen.

#### § 10 Schlußbestimmungen

1. Sollte eine Bestimmung der Gemeinschaftsordnung aus irgendeinem Grund rechtsunwirksam sein, so soll die Gültigkeit der anderen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Die Gemeinschaftsordnung ist so auszulegen, daß ihrem Sinn entsprochen wird.
2. Erfüllungsort für alle Ansprüche aus dieser Gemeinschaftsordnung ist Wien, Gerichtsstand das für Wien sachlich zuständige Gericht.

#### V.

Zur Regelung der Wohnungseigentumsgemeinschaft wird ergänzend zu den Bestimmungen der Wohnungseigentumsgesetzes 2002, BGBl I. Nr. 70 oder eines allfällig neu erlassenen Wohnungseigentumsgesetzes vereinbart, daß die Bestimmungen des Punktes IV. dieses Vertrages zwischen allen Miteigentümern Geltung haben. Weiters hat der Punkt IV. auch Gültigkeit während des Zeitraumes, in welchem das Wohnungseigentum noch nicht verbüchert ist und somit die, die Verwaltung der Anlage betreffenden Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 noch nicht anwendbar sind.

#### VI.

Die in diesem Vertrag festgelegten wechselseitigen Rechte und Pflichten gehen auf die Rechtsnachfolger der derzeitigen Vertragsteile uneingeschränkt über. Im Falle einer Übertragung des Miteigentumsanteiles ist der Überträger verpflichtet, alle diese Rechte und Pflichten ausdrücklich auf den Rechtsnachfolger mit der Verpflichtung zur weiteren Überbindung an alle künftigen Rechtsnachfolger zu überbinden und diese Überbindung der Hausverwaltung nachzuweisen. Erfolgt dies nicht, haftet er unbeschadet der Veräußerung für alle Verpflichtungen persönlich weiter, mehrere Eigentümer eines Anteiles haften unabhängig vom Innenverhältnis solidarisch.

BG 027 TZ 2807/2006

## VII.

Die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben tragen im Verhältnis ihrer Anteile die Wohnungseigentümer.

## VIII.

Dieser Vertrag wird in einem Original errichtet, welches in Verwahrung der Hausverwaltung verbleibt. Alle Miteigentümer sind jederzeit berechtigt, auf ihre Kosten einfache oder beglaubigte Abschriften zu verlangen.

## IX.

Die Miteigentümer erteilen Herrn Rechtsanwalt Mag. Florian Zeh, LL.M., 1110 Wien, Gasometer A, Guglgasse 6/1/6/3 auch gemäß § 77 GBG jeweils ausdrücklich und unwiderruflich Vollmacht, die Verbücherung aufgrund dieser Vereinbarung und die Zuordnung der einverleibten Hypotheken durch teilweise Lastenfreistellung zu beantragen und alle zu eigenen Händen der Miteigentümer zuzustellenden Vollzugsbeschlüsse des Grundbuchsgerichtes mit Wirkung für alle Eigentümer entgegenzunehmen.

## X.

Sämtliche Vertragsparteien erteilen hiemit ihre ausdrückliche Einwilligung, daß ob der Liegenschaft EZ 3779 Grundbuch 01660 Kagran, Gerichtsbezirk Donaustadt, bestehend aus dem Grundstück Nr. 954/22 nachstehende grundbücherliche Eintragungen erfolgen können:

- I. IN DER AUFSCHRIFT die Ersichtlichmachung: Wohnungseigentum
- II. IM EIGENTUMSBLATT:
  1. Die Einverleibung des Eigentumsrechtes für die in der angeschlossenen Tabelle Spalte A unter lfd. Nr. 1- 83 angeführten und in Spalte B namentlich genannten Miteigentümer bzw. deren jeweilige Rechtsnachfolger zu den in Spalte C genannten Anteilen;
  2. die Einverleibung des Wohnungseigentums der in der angeschlossenen Tabelle Spalte A unter lfd. Nr. 1 bis 83 angeführten und in Spalte B namentlich genannten Miteigentümer bzw. deren jeweilige Rechtsnachfolger an den in Spalte D genannten Bestandsobjekten;
  3. bei den in der angeschlossenen Tabelle Spalte A unter lfd. Nr. 2,3; 4,5; 8,9; 30,31; 32,33; 38,39; 42,43; 44,45; 47,48; 49,50; 52,53; 55,56; 57,58; 60,61; 64,65; 67,68; 72,73; 78,79; 82,83 angeführten und in Spalte B namentlich genannten Miteigentümern die Verbindung dieser Anteile zufolge gemeinsamen Wohnungseigentums gemäß § 5 Abs. 3 iVm § 13 WEG 2002.
  4. Sollte die Einverleibung des Eigentumsrechtes bei einem der in Spalte B lfd. Nr. 1 bis 83 angeführten Miteigentümer nicht möglich sein, so tritt die "SEG"

BG 027 TZ 2807/2006

Stadterneuerungs- und Eigentumswohnungsgesellschaft m.b.H. dem Wohnungseigentumsvertrag bei und erteilen sämtliche Vertragsparteien ihre Zustimmung, daß ob den verbleibenden Anteilen das Wohnungseigentum ob den zugehörigen Objekten einverleibt werden kann, wozu die "SEG" Stadterneuerungs- und Eigentumswohnungsgesellschaft m.b.H. durch Mitfertigung die Annahme erklärt.

### III. IMLASTENBLATT:

1. Die Ersichtlichmachung der Benützungregelung gemäß § 17 WEG 2002 für die in Punkt IV. § 4 Zif 1. und 3. des Wohnungseigentumsvertrages beschriebenen Flächen.
2. Die Ersichtlichmachung der von dem Verhältnis der Anteile abweichenden Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß § 32 WEG 2002 für die in Punkt IV. § 6 Zif 2., 3., 4. und 9. des Wohnungseigentumsvertrages beschriebenen Aufwendungen.
3. Die Ersichtlichmachung der von dem Verhältnis der Anteile abweichenden Abstimmungseinheiten gemäß § 32 WEG 2002 für die in Punkt IV. § 6 Zif. 9. des Wohnungseigentumsvertrages beschriebenen Angelegenheiten.

BG 027 TZ 2807/2006

## 5.6 AUSZÜGE AUS BAUAKT

**MAGISTRAT DER STADT WIEN**  
MAGISTRATSABTEILUNG 35  
Allgemeine baubehördliche Angelegenheiten  
A-1200 Wien, Dresdner Straße 75, 4. Stock  
Telefon: 4000  
Telefax: 4000/99/92110  
e-mail: post@m35.magwien.gv.at

MA 35-ÖB/22-179/2000

22., Tokiostraße  
Gst.Nr. 954/22 in EZ 3779  
der Kat.Gem. Kagran

Wohnhausanlage  
Baubewilligung

Wien, 30. Oktober 2000  
DVR:0000191

**Die Höhe des einzuzahlenden  
Betrages entnehmen Sie bitte  
der nächsten Lastschrift, deren  
Zahlschein zur Einzahlung zu  
verwenden ist.**

### BESCHEID

Gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) wird die Bewilligung erteilt, nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plänen, auf o.a. Liegenschaft eine Wohnhausanlage mit sechs Haupt- und zwei Dachgeschossen zu errichten.

Im Trakt an der Tokiostraße wird u.a. ein Wohnheim mit 146 Wohneinheiten geschaffen, in den beiden Gartentrakten werden insgesamt 38 Wohnungen untergebracht.

Weiters werden im Kellergeschoss eine Tiefgarage mit 53 PKW-Stellplätzen bzw. die erforderlichen Technik- und Nebenräume hergestellt.

Die Beheizung erfolgt mittels Fernwärme, die Abwässer werden in den öffentlichen Kanal geleitet, die Dachwässer teilweise zur Versickerung gebracht.

Gemäß den Bestimmungen des Wiener Garagengesetzes (WGG) ist die Schaffung von 52 PKW-Pflichtstellplätzen erforderlich, die in der projektierten Tiefgarage sichergestellt werden.

Unter einem wird dem Bauwerber gemäß § 1 Abs. 1 des Gebrauchsabgabegesetzes 1966 (GAG) vom 8.7.1966, LGBl. für Wien Nr. 20/1966, die Erlaubnis erteilt, den öffentlichen Grund und den darüber befindlichen Luftraum durch Erkeranlagen in nachstehend angeführtem Umfang zu benutzen zu dürfen:

im 1. Obergeschoss im Ausmaße von 2,50 m Länge und 1,50 m Vorsprung, 2,66 m Länge und 1,225 m Vorsprung, 2,825 m Länge und 1,50 m Vorsprung, 2,445 m Länge und 1,50 m Vorsprung sowie 2,66 m Länge und 1,225 m Vorsprung,

im 2. Obergeschoss im Ausmaße von 2,28 m Länge (hievon 0,50 m über ö.G.) und 1,50 m Vorsprung sowie 2,66 m Länge und 1,225 m Vorsprung,

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

MA 37-BB/22-493/2001

Wien, 22. April 2002

22., Tokiostraße  
EZ 3779 der Kat.Gem. Kagran

**Bewilligung zur Abweichung  
vom bewilligten Bauvorhaben**

**BESCHEID**

Der Magistrat erteilt gemäß §§ 70 und 73 der Bauordnung für Wien (BO) die Bewilligung, nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plänen, von dem mit Bescheid vom 30. Oktober 2000, Zl. MA 35-ÖB/22-179/2000 bewilligten Bauvorhaben wie folgt abzuweichen:

In sämtlichen Geschossen werden bauliche Änderungen bzw. Raumumwidmungen geringfügiger Art durchgeführt.

In der Garage werden nunmehr 57 Pkw-Stellplätze geschaffen, wobei 53 als Pflichtstellplätze gemäß Wiener Garagengesetz (WGG) zu werten sind.

Vorgeschrieben wird:

Für die geänderte Bauführung haben die Auflagen des oben angeführten Bescheides Anwendung zu finden.

**BEGRÜNDUNG**

Der dem Bescheid zu Grunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen entnommen. Die vorgeschriebene Auflage ist in den angeführten Bestimmungen begründet. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig.

**RECHTSMITTELBELEHRUNG**

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

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Berufung ist nicht zulässig.

MAGISTRAT DER STADT WIEN  
MAGISTRATSABTEILUNG 37  
Baupolizei - Gruppe BB  
Dresdner Straße 75, 4. Stock  
A - 1200 Wien

DVR: 0000191 Fax: 4000 99 92277 Tel.: 4000  
post@m37.magwien.gv.at

MA 37-BB/22-24/2003

Wien, 3. März 2003

22., Tokiostraße ONr. 12  
EZ 3779 der Kat.Gem. Kagran

Lüftungsanlage  
Bewilligung

Magistratsabteilung 37	
Außenstelle f. d. 22. Bezirk	
Eing. 28. MRZ. 2003	
MA 37/22-.....	W.i.O.
Zahl. 1472103	Blg. /

S26

Einl. E2 3779/Kag.

BESCHEID

Gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) in Verbindung mit § 3 Abs. 1 lit. e des Wiener Garagengesetzes (WGG) wird die Bewilligung erteilt, nach dem mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plan, eine Lüftungsanlage für eine Tiefgarage mit 57 PKW-Stellplätzen herzustellen.

Vorgeschrieben wird:

- 1) Der Bauführer der Lüftungsanlage hat gemäß § 124 Abs. 2 BO den Beginn der Bauführung mindestens drei Tage vor Baubeginn der Magistratsabteilung 37-Gruppe BB und dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten, 1010 Wien, Fichtegasse 11, anzuzeigen.
- 2) Frischluftöffnungen der Garage müssen ständig wirksam sein und sind mit Metallgittern (Maschenweite ca. 10 mm) oder mit Metalljalousien zu versehen.
- 3) An einer gut zugänglichen Stelle (z. B. in einer Garagenschleuse) muss ein Wahlschalter für die Betriebsarten „AUS-AUTOMATIK-DAUERLAUF“ der Lüftungsanlage montiert sein. Dieser Schalter muss vor dem Zugriff durch Unbefugte geschützt sein (z. B. Kästchen mit Glasabdeckung) und als „Garagenlüftungsschalter“ gekennzeichnet sein.
- 4) Das automatische CO-Konzentrationsmessgerät muss den Anforderungen der ÖNORM M 9418 entsprechen.
- 5) Bei der CO-Überwachungsanlage mit mehreren Probeentnahme-Einrichtungen darf die Ansprechzeit des Mess-Systems sechs Minuten nicht überschreiten.
- 6) Bei Überschreitung einer CO-Konzentration von 50 ppm in der Garagenluft (für eine Dauer von mehr als sechs Minuten in einem Überwachungsabschnitt) muss sich die Lüftungsanlage automatisch einschalten.
- 7) Bei der Einfahrt in die Garage muss an einer gut sichtbaren Stelle eine Warntafel mit rot aufleuchtender Schrift „Einfahrt verboten, Vergiftungsgefahr“ (mindestens 20 cm Schriftgröße) und rot blinkender Signalleuchte angebracht sein. Die blinkende Signallampe kann entfallen, wenn die Schrift selbst rot blinkend aufleuchtet. Der Warnhinweis muss jedenfalls auch bei Tageslicht deutlich erkennbar sein.

**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/22-367/2002  
 22., Tokiostraße 12  
 EZ 3779 der Kat.Gem. Kagran  
 4 Personenaufzüge Nrn. 32 NF3724 bis 32 NF 3727  
**Baubewilligung**

Wien, 31. März 2003

**Entsprochen**

zur Einlage Registr. Abt. 37122

Wien, am 16. 1. 2004

Für den Abteilungsleiter:

**BESCHEID**

Gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) in Verbindung mit § 3 Abs. 1 des Wiener Aufzugsgesetzes vom 29.5.1953, LGBl. Nr. 12, wird nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen technischen Belegen die Bewilligung erteilt, in der Wohnhausanlage auf der oben angeführten Liegenschaft die vier Personenaufzüge Nrn. 32 NF3724 bis 32 NF 3727, alle Type Gen2, wie folgt einzubauen:

Aufzugsnummer	Stiege	Tragfähigkeit		Antrieb kW	führt		Anzahl der	
		kg	Personen		vom	bis	Haltestellen	Ladestellen
32 NF 3724	2/B	630	8	4,1	KG	2D	8	8
32 NF 3725	1/C	630	8	4,1	KG	2D	8	8
32 NF 3726	2/A	650	8	4,1	KG	2D	10	10
32 NF 3727	1/A	650	8	4,1	KG	2D	10	10

Die in den Plänen dargestellten baulichen Herstellungen sind nicht Gegenstand dieser Baubewilligung.

Die Aufzüge stellen eine Verpflichtung gemäß § 108 Abs. 1 BO dar und werden gemäß den Bestimmungen der Bauordnung für Wien behindertengerecht ausgeführt.

**Vorgeschrieben wird:**

- 1) Im Bereich jeder Anlage ist eine Betriebsanleitung des Herstellers mit einer Anleitung zur Befreiung von Personen anzubringen.
- 2) Im Bereich jeder Anlage ist das Aufzugsbuch (auch in Form eines Ordners), das die grundlegenden technischen Daten des Aufzuges, Bescheide, Gutachten, Prüfberichte, etc. zu enthalten hat, zur Einsicht durch die Behörde bereitzuhalten. Für jedes Aufzugsbuch ist der Eigentümer der Anlage bzw. sein bevollmächtigter Vertreter verantwortlich.
- 3) Im Bereich jeder Aufzugsladestelle sind im Stiegenhaus die hauseseitigen Geschossbezeichnungen im Sinn des § 49 Abs. 3 BO anzubringen.
- 4) Die Lüftungsleitung jedes Schachtes ist direkt und unabhängig ins Freie zu führen.

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

MA 37-BB/22-280/2003

Wien, 24. November 2003

22., Tokiostraße ONr. 12  
EZ 3779 der Kat.Gem. Kagran

**Bewilligung zur Abweichung  
vom bewilligten Bauvorhaben**

**BESCHEID**

Der Magistrat erteilt gemäß §§ 70 und 73 der Bauordnung für Wien (BO) die Bewilligung, nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plänen, von dem mit Bescheid vom 30. Oktober 2000, Zl. MA 35-ÖB/22-179/2000 und der Bewilligung zur Abweichung von der Baubewilligung vom 22.4.2002, Zl. MA 37-BB/22-493/2001 bewilligten Bauvorhaben wie folgt abzuweichen:

In sämtlichen Geschossen werden bauliche Änderungen bzw. Raumumwidmungen geringfügiger Art durchgeführt.

Vorgeschrieben wird:

Für die geänderte Bauführung haben die Auflagen des oben angeführten Bescheides Anwendung zu finden.

**BEGRÜNDUNG**

Der dem Bescheid zu Grunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen entnommen. Die vorgeschriebene Auflage ist in den angeführten Bestimmungen begründet. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig.

**RECHTSMITTELBELEHRUNG**

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

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Berufung ist nicht zulässig.

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

MA 37-BB/22-342/2003

Wien, 27. Februar 2004

22., Tokiostraße ONr. 12  
EZ 3779 der Kat.Gem. Kagran

**Konsensübermittlung**

**Magistratsabteilung 37/22**

Für o.a. Bauvorhaben wurde am 16.12.2003 die Fertigstellungsanzeige gemäß § 128 BO vorgelegt. Das Bauvorhaben wird somit als abgeschlossen betrachtet.

Folgende Unterlagen werden zur Ablage in die Hauseinlage übermittelt:

- ⇒ Konsense MA 35-ÖB/22-179/2000, MA 37-BB/22-493/2001, MA 37-BB/22-280/2003 und MA 37-BB/22-24/2003
- ⇒ Bestätigung eines Ziviltechnikers gemäß Ziffer 1
- ⇒ Ausführungspläne gemäß Ziffer 2
- ⇒ Überprüfungsbefunde samt Konstruktionsplänen gemäß Ziffer 3
- ⇒ Rauchfangbefund gemäß Ziffer 4
- ⇒ Kanalbefund gemäß Ziffer 5

Kl. 92241

Magistratsabteilung 37 Außenstelle f. d. 22. Bezirk Eing. 08. MRZ 2004 MA 37/22- <del>1062</del> <sup>w.o.</sup> ..... Zahl- <del>1062</del> <sup>1062</sup> /04. Blg. <del>Plan</del> <sup>Plan</sup> ..... Berech. STB
---

Für den Abteilungsleiter:

  
Dipl.-Ing. Oblak

Beilagen

In Abschrift an:

z.k.g. Civil. EZ 3779/KG



- 1) Bauwerber: "SEG" Stadterneuerungs- und Eigentumswohnungs GesmbH,  
Guglgasse 6, 1110 Wien

08. März 2004

Konsensübermittlung  
Magistratsabteilung 37/22

Einlegen  
EZ/Bez. 3779/22  
KG. Kagra

Bearbeitungsbogen

FERTIGSTELLUNGSANZEIGE - AUFZUG			
MA 37-A/22-3/2004			
Fertigstellungsanzeige zu MA 37-A/22-367/2002			
22., Bez., Tokiostraße 12			
4 Personenaufzüge		Nm. 32 NF 3724 bis 32 NF 3727	
<b>Belege:</b>	nicht erforderlich.	liegt vor	nachgereicht am:
Bestätigungen der akkred. Prüfstelle (baul. Umfeld)		X	
positive 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. Peisser		(TÜV)	
<b>Erfordernisse:</b>	nicht erforderlich.	erfüllt	nicht erfüllt
Baubewilligung für Schächte		X	Mitteilung an MA 37 / MA 64 zwecks weiterer Veranlassung
	Aufzugswärter (Anzahl)	Betreuungsunternehmen (Name)	
X Aufzugsbetreuung		Firma Otis	
X Notbefreiung		Firma Otis	
X Fernnotrufsystem	Type: Otis REM		
<b>Fertigstellungsanzeige</b>		<b>Nachreichung</b>	
X Vollständig und richtig belegt			
X Die Aufzugsbewilligung ist daher als abgeschlossen zu beurteilen und in Ablage-2 auszutragen.			
Der Sachbearbeiter: Scheidl		Für den Abteilungsleiter:	
			
Datum: 16.1.2004		Dipl.-Ing. Dr. Eder	

Formularversion 260202

Magistratsabteilung 37  
Außenstelle f. d. 22. Bezirk  
Eing. 04. JUNI 2004  
MA 37/22-.....  
Zahl- 2572/04 Blg. ...

STB

04. Juni 2004  
s.k.g. Eder  
EZ 3779/Kg

# BAUANZEIGE

## KIRSCH BT 4/5

### BAUVORHABEN

UNTERFANGUNGSARBEITEN  
 Tokiostr. 12, 1220 Wien  
 Auf dem Grundstück 954/22, Kat. Gemeinde Kagran (01660)

### BAUWERBER

C&P Kirschblütenpark GmbH  
 Brauquartier 2  
 8055 Graz



DER ANSPRUCH  
 AUF MEHR.

C&P Kirschblütenpark GmbH  
 A-8055 Graz, Brauquartier 2  
 Tel. +43 5 0316 100 | Fax +43 5 0316 105  
 E-Mail office@cp-ag.at | www.cp-ag.at  
 UID-ATU70016305 | FN 442596 b, LG ZRS Graz

### PLANVERFASSER / ARCHITEKT

**huss-** **HUSS HAWLIK ARCHITEKTEN** **aha**  
HUSS HAWLIK ARCHITEKTEN ZT GmbH | Fuchsgasse 9, 2 | 1010 Wien  
 www.huss-hawlik.at | office@huss-hawlik.at | T +43 1 489 62 66  
 FN 252272b | UID-ATU 61 3 933 25 | IBAN AT20 1700 0201 4004 3427  
 Geschäftsführer: Architekt Dr. Andreas Hawlik & Architekt Dr. Evelyn Gerginski



HUSS HAWLIK Architekten ZT GmbH  
 Fuchsgasse 9/2 | 1010 Wien | T 01-489 62 66  
 www.huss-hawlik.at | office@huss-hawlik.at

### BAUBEHÖRDE



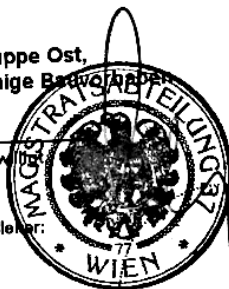
Baupolizei  
 Gebietsgruppe Ost,  
 kleinvolumige Bauverfahren

Zl.: MA37/53620-2020-1

Dieses Bauvorhaben gilt als gem. § 70 BO bewilligt

Für den Abteilungsleiter:  
 Dipl.-Ing. Marx  
 Oberstadtbaurat

Wien, 21.02.2020



### BAUFÜHRER

Implenia Baugesellschaft m.b.H.  
 Implenia Österreich & Rumänien –  
 Bau Österreich  
 Grünbergstraße 15 / 3, 1120 Wien,  
 Österreich

Implenia Baugesellschaft m.b.H.  
 Grünbergstraße 15 / Stiege 3  
 1120 Wien  
 Austria

### Planinhalt

### UNTERFANGUNGSARBEITEN UG

Nummer / Index

Maßstab

Datum / Zeichner

Größe

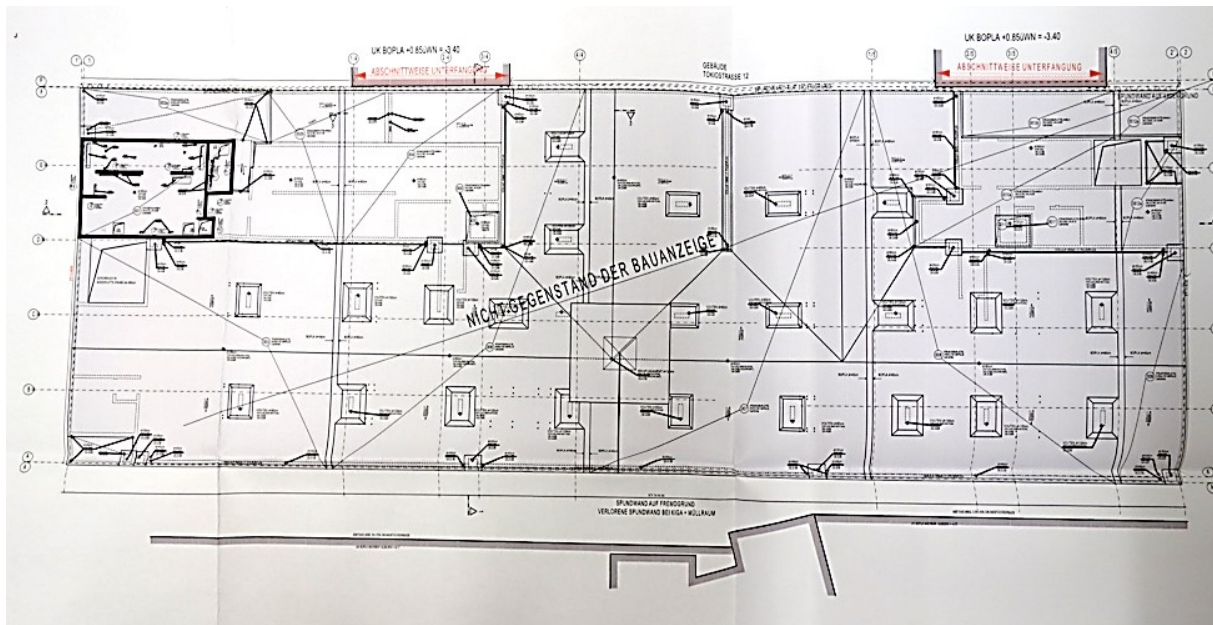
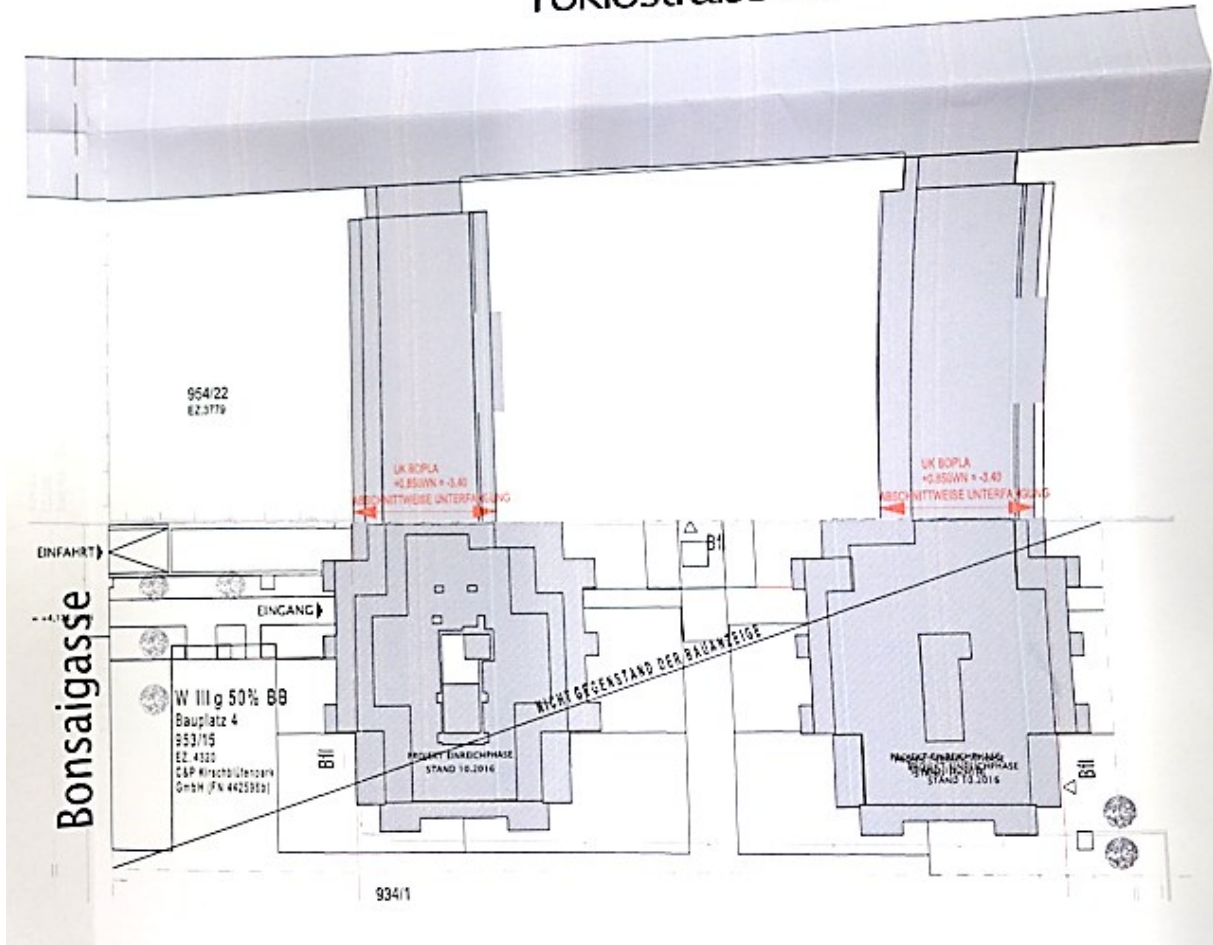
/
1:100/1:200/1:500
19.02.2020
1200/900

0m

5

10

# Tokiostraße 12





Betreff:  
22., Tokiostraße 12

Gst.Nr. 954/22 in  
EZ 3779, Kat.Gem. Kagran

Gebietsgruppe Ost - Bauinspektion  
Dresdner Straße 82, 2. Stock  
1200 Wien  
Telefon: (+43 1) 4000-37350  
Fax: (+43 1) 4000-99-37350  
ggo.bauinspektion@ma37.wien.gv.at  
bauen.wien.at

Bauanzeige (sonstige Bauführung)

Aktenzahl	Sachbearbeiter*in	Telefon	Datum
MA37/53620-2020-7	Sommer Oberwerkmeister	4000/37362	Wien, 23.04.2025

## AV - FERTIGSTELLUNG

Zahl der Fertigstellungsanzeige/-meldung: MA 37/53620-2020-7

weitere Bewilligungszahlen: MA 37/53620-2020-1

### Fertigstellungsanzeige/-meldung ....

Vollständig belegt am: 22.4.2025 (Tag ab dem das Gebäude / das Bauwerk benutzt werden darf)

### Gebühren

22,00 VA mittels eBezahlen vorschreiben

### Belege:

Bestätigung der*des Ziviltechniker*in	-	
Erklärung der*des Bauführer*in	vorgelegt	22.4.2025
Ausführungsplan/pläne: -	-	
Bei Ausführungsplan/pläne Nachweis ü. die erf. Zuverlässigkeit der Tragwerke	-	
Überprüfungs-Nachweise der*des Prüfeningenieur*in	-	
Positive Gutachten über Abgasanlagen (bei Abgassammlern mit Hinweis,	-	

Wichtige Informationen und Formulare im Internet: [bauen.wien.at](http://bauen.wien.at)

Verkehrsbindung: Linie U6, Station Dresdner Straße/Schnellbahn, Station Traisengasse/Linie 2, Station Traisengasse  
Planeinsichten: nur nach telefonischer Voranmeldung, UID:ATU36801500



dass eine Strömungsberechnung nach ÖNORM EN 13384-2 vorliegt)	-
Positive Gutachten über Kanal bzw. Senkgrube	-
Positive Gutachten über die Trinkwasserinstallation (Verbrauchsanlage)*	-
Bestätigung über die Registrierung der Gebäudebeschreibung*	-
Unterfertigte Förderungszusicherungen gemäß § 29 WWFSG 1989*	-
Positive Gutachten über sicherheitstechn. Einrichtungen	-
Nachweis über den Wärme- u. Schallschutz	-
Bestätigung ü. Maßnahmen z. Schutz v. Emissionen	-
Bestätigung ü. das Anlegen / die Registrierung eines Bauwerksbuches	-
Vereinbarung über den Betrieb eines Car-Sharing-Stellplatzes auf der Liegenschaft gemäß § 50b Abs. 1 Z 2 WGarG 2008	-
sonstige vorgeschriebenen Unterlagen/Nachweise	-

### Das Bauvorhaben ist daher als abgeschlossen zu beurteilen

→ GWR - Meldung (Webformular) erfolgt (nur bei Neubau), Zu- und Umbauten (gesamtes Gebäude), Dachgeschoßausbau ( <u>wenn neue Nutzungseinheiten entstehen</u> )	NICHT ERFORDERLICH
→ Kostenersatz für Gehsteig vorzuschreiben	NEIN
→ Stellplatzsicherstellung außerhalb des Bauplatzes	NEIN

### Anmerkungen:

Unterfangung

**Der Sachbearbeiter:**  
Sommer  
Oberwerkmeister

**Für den Abteilungsleiter:**  
DI Dr. Löscher  
Oberstadtbaurat

Datum: 23.04.2025

Wichtige Informationen und Formulare im Internet: [bauen.wien.at](http://bauen.wien.at)  
Verkehrsbindung: Linie U6, Station Dresdner Straße/Schnellbahn, Station Traisengasse/Linie 2, Station Traisengasse  
Planeinsichten: nur nach telefonischer Voranmeldung, UID ATU36801500

