mag. markus reithofer msc
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

GUTACHTEN

Aktenzahl: **11 E 968/25v**

Auftrag: Verkehrswertermittlung der

- B-LNr. 69 und 70 mit je 126/4354 Anteilen verbunden mit WE an W 29

der EZ 980, GB 01402 Hernals

Adresse: **1170 Wien, Lacknergasse 6**

Stichtag: 24. Juni 2025

Sachverständiger Mag. Markus Reithofer MSc
SV | MRICS | CIS ImmoZert | CIPS
1180 Wien, Gersthofer Straße 89
t: +43 1 479 9 479
f: +43 1 479 9 479 -10
m: office@sv-reithofer.at

UID: ATU 56659299
Bankverbindung RLB NÖ-W
BLZ 32000 Kto 15114150
IBAN: AT643200000015114150
BIC: RLNWATWW

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines 1
1.1. Auftraggeber 1
1.2. Aktenzahl 1
1.3. Auftrag/ Zweck 1
1.4. Bewertungsstichtag: 24. Juni 2025, Tag der Befundaufnahme 2
1.5. Grundlagen und Unterlagen 2
1.5.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen: 2
1.5.2. Von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen: 2
1.5.3. Literatur 2
1.6. Allgemeine Vorbemerkungen 3
2. Befund 4
2.1. Grundbuchstand (auszugsweise) 4
2.2. Lage 6
2.2.1. Öffentliche Verkehrsanbindung 6
2.2.2. Individualverkehr 8
2.2.3. Infrastruktur 10
2.2.4. Kaufkraft 11
2.3. Grundstück 12
2.3.1. Allgemeine Topographie 12
2.3.2. Flächenwidmung/ Baubehörde 14
2.3.3. Anschlüsse 15
2.3.4. Kontaminationen 15
2.4. Gebäudebestand 17
2.5. Bauaufträge/ Baubescheide 21
2.6. Objektbestand 22
2.6.1. Raumprogramm 23
2.6.2. Ausstattungs- und Erhaltungszustand der einzelnen Räume 25
2.7. Bestandsverhältnis 30
2.8. Wohnbauförderung 30
2.9. Wohnbeitragsvorschreibung 34
2.10. Aufteilung der Aufwendungen 35
2.11. Rücklage/ Investitionsvorschau 37
2.12. Energieausweis 37
3. Gutachten 39
3.1. Bewertungsgrundsätze 39
3.2. Restnutzungsdauer 40
3.2.1. Technische Lebensdauer 40
3.2.2. Wirtschaftliche Nutzungsdauer 41
3.2.3. Gewöhnliche Lebensdauer 41

3.3. Bewertung 43
3.3.1. Ertragswertverfahren 43
3.3.2. Bodenwert 44
3.3.3. Kapitalisierte Erträge 46
3.3.4. Verkehrswertermittlung 51
4. Zusammenfassung 53
4.1. B-LNr. 69 und 70, W 29 53
5. Anmerkung 54
5.1. Umsatzsteuer 54
5.2. Hinweispflicht gem. Ö-Norm B 1802 Pkt. 3.3 55
6. Fotodokumentation 56
7. Anlagen 71

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Öffentliche Verkehrsanbindungen am Standort 7
Abb. 2: Öffentliche Verbindung in die Innenstadt 7
Abb. 3: Verbindung mittels Individualverkehr 8
Abb. 4: Kurzparkzonen Wien 8
Abb. 5: Straßen- / Autobahnnetz 9
Abb. 6: Aus- und Weiterbildung 10
Abb. 7: medizinische Versorgung 10
Abb. 8: Kaufkraft in Wien/ Lagezuschlag Wien 11
Abb. 9: DKM – Digitale Katastermappe 12
Abb. 10: Luftbild 12
Abb. 11: Straßenlärm [dB] 13
Abb. 12: Schienenlärm [dB] 13
Abb. 13: Hochwasser 14
Abb. 14: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan 14
Abb. 15: Digitaler Auszug aus dem Altlastenportal 15
Abb. 16: Hinweis Errichtung mittels Fördermitteln 17
Abb. 17: Genehmigungsvermerk Einreichplan 17
Abb. 18: Ansichten/Schnitt 18
Abb. 19: Schnitt (neu) 19
Abb. 20: Wohnungsgrundriss W 29 (1. Dachgeschoss) 23
Abb. 21: Wohnungsgrundriss W 29 (2. Dachgeschoss) 24
Abb. 22: Dachdraufsicht 24
Abb. 23: Lage der Vergleichsobjekte 44

Legende zu Grundrissen:

Wandart	Bedeutung
	Neu errichtete Wand
	Abgerissene Wand

1. Allgemeines

1.1. Auftraggeber

Bezirksgericht Hernals, Gerichtsabteilung 11, 1172 Wien, Kalvarienberggasse 31, Frau Rat Mag. Katharina Janik, mit Beschluss vom 15. Mai 2025 eingelangt am 19. Mai 2025.

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei	**vertreten durch:**
Maria Elfriede Marchart geb. 07.11.1952 Seeböckgasse 30A, Pflegeheim Haus der Barmherzigkeit 1160 Wien	Deinhofer Petri Rechtsanwälte Marxergasse 34 1030 Wien

Verpflichtete Partei

Andreas Marchart
geb. 13.03.1984
Blumberggasse 20/19
1160 Wien

wegen: EUR 35.000,00 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

1.2. Aktenzahl

Exekutionssache **11 E 968/25v**

1.3. Auftrag/ Zweck

SV möge Befund und Gutachten über den Verkehrswert von je 126/4354 Anteilen, B-LNr. 69 und 70 verbunden mit Wohnungseigentum an W 29, der EZ 980, GB 01402 Hernals in 1170 Wien, Lacknergasse 6 zum Stichtag erstellen.

1.4. Bewertungsstichtag: 24. Juni 2025, Tag der Befundaufnahme

1.5. Grundlagen und Unterlagen

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

1.5.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen:

- Befundaufnahme an Ort und Stelle am 24. Juni 2025, 08:00 Uhr unter Anwesenheit von:
  - siehe Anwesenheitsprotokoll bei den Anlagen sowie
  - Frau Nadine Brezovits M.A. (Büro SV)
  - dem gefertigten Sachverständigen
- Grundbuchsauszug, online
- Einsichtnahme in den Bauakt bei der Magistratsabteilung 37 – Bezirksstelle für den 17. Bezirk
- Ortsplan, online
- Flächenwidmungs- u. Bebauungsplan, online
- Altlastenportal, online
- Anfertigen einer Fotodokumentation
- kanzleiinterne Kaufpreis- und Vergleichswertsammlungen

1.5.2. Von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag Urkunde TZ 568/1985
- Nutzwertgutachten Urkunde TZ 568/1985
- Protokoll der Eigentümerversammlung
- Energieauswies
- Wohnbeitragsvorschreibung

1.5.3. Literatur

- Kothbauer/Reithofer, Liegenschaftsbewertungsgesetz, 2013
- Stabentheiner, LiegenschaftsbewertungsG^2, 2005
- ÖNORM B 1802
- Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, 2022
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017
- SV-Landesverband Steiermark und Kärnten, Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, 2020
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, 2023
- Rössler/Langer, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage, 2004
- Ross/Brachmann/Holzer/Renner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage, 2005

- Bienert/Wagner, Bewertung von Spezialimmobilien, Risken, Benchmarks und Methoden, 2. Auflage, 2018
- Heidinger/Hubalek/Wagner, Immobilienbewertung nach angelsächsischen Grundsätzen, 1. Auflage, 2000

1.6. Allgemeine Vorbemerkungen

- Das Gutachten wurde ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt.
- Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt.
- Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei.
- Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter.
- Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben wurden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner Erfahrungen angesetzt und es wird dabei von einer der Lage und der jeweiligen Nutzung des Objektes, marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Sofern ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlamentes nicht vorgelegt wird, wird im Zuge der Bewertung daher bei der Wertermittlung von Durchschnitts- und Erfahrungswerten ausgegangen.
- Stichprobenartige Maße werden mit einem Leica Disto X4 durchgeführt. Dieses Gerät ist nicht geeicht und es sind Messtoleranzen gegeben.

2. Befund

2.1. Grundbuchstand (auszugsweise)

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01402 Hernals EINLAGEZAHL 980
BEZIRKSGERICHT Hernals

****
*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 69, 70 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***
****
Letzte TZ 2538/2025
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
.352/5	G	GST-Fläche	*	892	
		Bauf.(10)		840	
		Gärten(10)		52	Lacknergasse 6

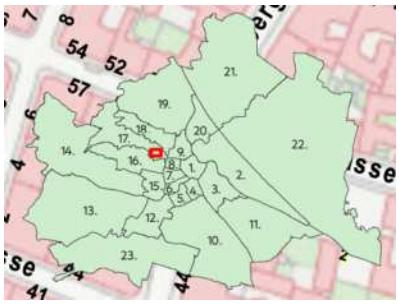
Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
********** A2 **********
1 a 1218/1980 Bauplatz (auf) Gst .352/5
2 a gelöscht
********** B **********
69 ANTEIL: 126/4354
Maria Marchart
GEB: 1952-11-07 ADR: Lacknerg. 6 1170
a 1452/1981 Veräußerungsverbot
b 2794/1983 Veräußerungsverbot
c 568/1985 Kaufvertrag 1983-02-23 Eigentumsrecht
d 568/1985 Wohnungseigentum an W 29
e 5724/2004 gerichtl Vergleich 2004-10-13 Eigentumsrecht
f 5724/2004 Zusammenziehung der Anteile
g 1139/2016 Teilung des Anteils
h 1139/2016 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
i 2917/2023 Teilungsklage (65 Cg 46/23x - LG für ZRS Wien)
j 1959/2025 Bewilligung der Versteigerung gem § 352 EO (11 E 968/25v)
70 ANTEIL: 126/4354
Andreas Marchart
GEB: 1984-03-13 ADR: Margaretenstraße 89/28, Wien 1050
a 1452/1981 Veräußerungsverbot
b 2794/1983 Veräußerungsverbot
c 568/1985 Wohnungseigentum an W 29
d 1139/2016 Schenkungsvertrag 2015-12-23 Eigentumsrecht
e 1139/2016 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
f 2917/2023 Teilungsklage (65 Cg 46/23x - LG für ZRS Wien)
g 1959/2025 Bewilligung der Versteigerung gem § 352 EO (11 E 968/25v)
********** C **********
2 auf Anteil B-LNR 7 8 20 21 25 28 42 68 69 70

```
      a 1452/1981 Schuldschein 1981-01-26
          PFANDRECHT                                          12.045.600,--
          0,5 % Z, 9 % VuZZ, NGS 1.204.560,-- für Land Wien
      f gelöscht
  3     auf Anteil B-LNR 7 8 20 21 25 28 42 68 69 70
      a 1452/1981
          VERÄUSSERUNGSVERBOT gem WBFG 1968 für Land Wien
  4     auf Anteil B-LNR 7 8 20 21 25 28 42 69 70
      a 2794/1983 Schuldschein 1983-05-13
          PFANDRECHT                                           1.476.400,--
          0,5 % Z, 9 % VuZZ, NGS 147.640,-- für Land Wien
      f gelöscht
  5     auf Anteil B-LNR 7 8 20 21 25 28 42 68 69 70
      a 2794/1983
          VERÄUSSERUNGSVERBOT gem WBFG 1968 für Land Wien
  6   a 568/1985 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
          gem § 19 WEG im Umfang Punkt IV.a und V.
          Wohnungseigentumsvertrag 1984-03-16

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

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

Grundbuch 12.08.2025 10:57:45

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

2.2. Lage



Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im 17. Wiener Gemeindebezirk „Hernals“ per Adresse Lacknergasse 6. Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft wird durch folgende Straßenzüge markiert: Lacknergasse – Rötzergasse – Hormayrgasse – Hernalser Hauptstraße.

Quelle: www.wien.gv.at

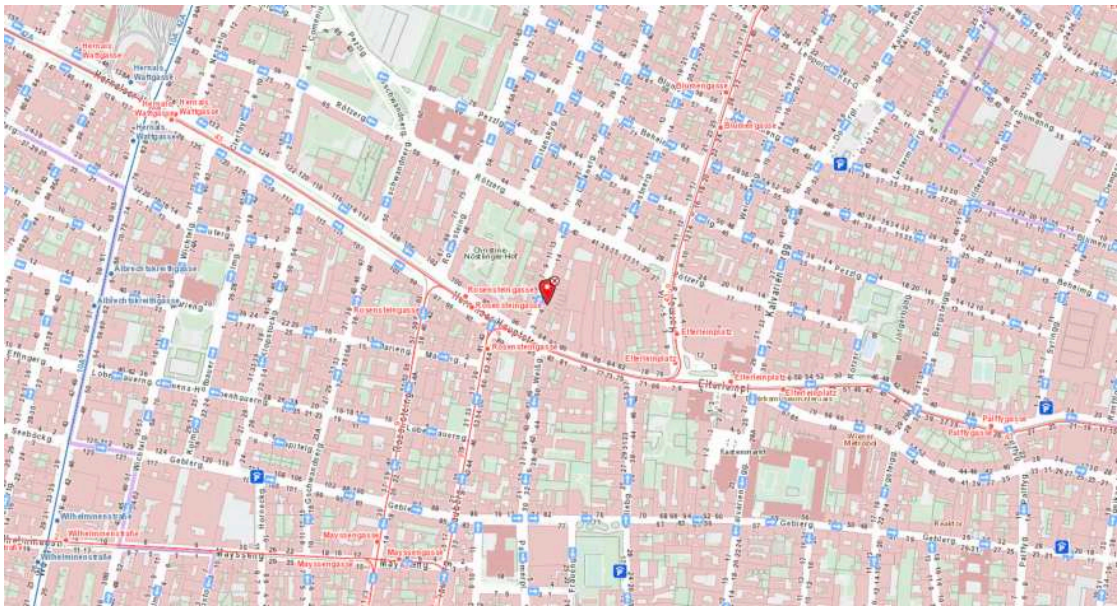
Die Lacknergasse verläuft vom Südwesten von der Hernalser Hauptstraße (17. Bezirk) bis zur Währinger Straße im Nordosten (18. Bezirk). Sie wird zur Gänze entlang der Orientierungsnummern als Einbahn geführt. Benannt wurde die Lacknergasse 1894 (in Hernals urspr. Obere Annagasse, später Annagasse, in Währing Fürstengasse, in Weinhaus Johannesgasse), nach Matthias von Lackner, einem Grundbesitzer um 1720 in Weinhaus.
Im DEHIO – Handbuch ist die Lacknergasse wie folgt beschrieben:
LACKNERGASSE (Hernals). Von der Hernalser Hauptstraße nach N ansteigend und im XVIII. Bezirk weitergeführt (siehe auch dort). Im 1. Abschnitt bis Rötzergasse (vor 1860 verbaut) 2geschossige vorstädtische Zeile: Nr. 3 (Portal mit Sturzfelddekor), 5, 7, 11. – Zwischen Pezzlgasse und Diepoldplatz Rasterverbauung mit 4geschossigen, additiv gegliederten Zinshäusern um 1895-1900, westseitig fast geschlossen erhalten. Anschließend wieder durchwegs frühhistorische Vorstadtverbauung 3. V. 19. Jh.
Der 17. Wiener Gemeindebezirk „Hernals“ liegt im Nordwesten Wiens und erstreckt sich über 11,40 km². Die westlichen Bezirksteile bestehen Großteils aus bewaldeten Parkanlagen – Teilen des Wienerwaldes. Die östliche Grenze ist der Straßenzug „Gürtel“. Hernals hat rund 56.600 Einwohner und besteht aus den Bezirksteilen Hernals, Dornbach und Neuwaldegg. Grenzen hat der 17., Bezirk im Süden zum 16., Ottakring, im Westen zum 14., Penzing, im Osten zum 18., Währing und im Nordosten zum 19., Döbling. Der nördliche Bezirksteil grenzt an Niederösterreich, politischer Bezirk „Wien-Umgebung“.

2.2.1. Öffentliche Verkehrsanbindung

In fußläufiger Entfernung haben die Straßenbahnlinie 9 und 43 eine Haltestelle.

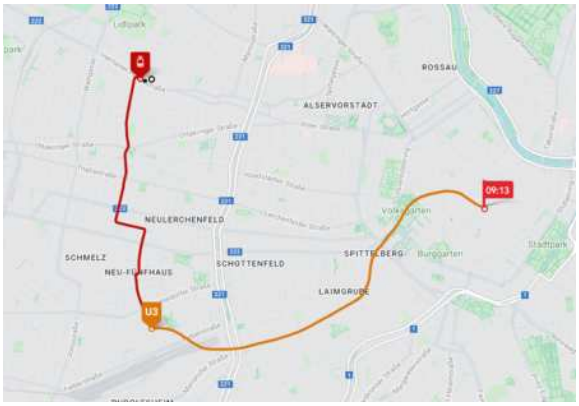
Die Straßenbahnlinie **9** fährt von 15., Westbahnhof (Schnellbahn, U3 und U6) durch den 15., 16. und 17. Bezirk und hat die Endstelle in 18., Wallrißstraße. Die Straßenbahnlinie **43** fährt von 1., Schottentor/U2 über die Universitätsstraße, Alser Straße durch den 8. Bezirk; außerhalb des Straßenzuges Gürtel setzt sich die Strecke fort durch die Jörgerstraße, Hernalser Hauptstraße, Alszeile, Dornbacher Straße (17. Bezirk). Endstelle ist im 17., Neuwaldegg.

Abb. 1: Öffentliche Verkehrsanbindungen am Standort



Quelle: www.wien.gv.at

Abb. 2: Öffentliche Verbindung in die Innenstadt



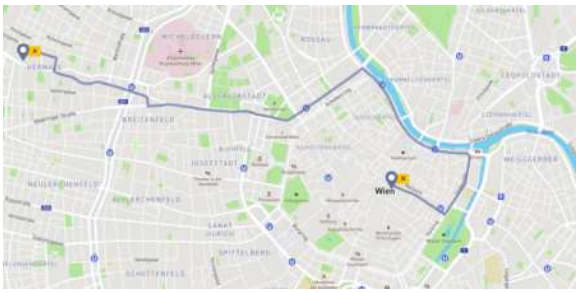
Ins Zentrum Wiens – zum Stephansplatz – benötigt man zu den normalen Betriebszeiten der öffentlichen Verkehrsmittel insgesamt ca. 30 Minuten.

Quelle: www.wienerlinien.at

2.2.2. Individualverkehr

Für den Individualverkehr ist die bewertungsgegenständliche Adresse gut erreichbar. Die Lacknergasse wird zur Gänze entlang der Orientierungsnummern als Einbahn geführt. Die Parkplatzsituation ist schwierig. Der 17. Bezirk ist überwiegend ein Parkraumbewirtschaftungsbezirk, das Parken im bewertungsgegenständlichen Bereich ist daher kostenpflichtig. Die nächstgelegenen Parkhäuser befinden sich am Dornerplatz und in der Geblergasse.

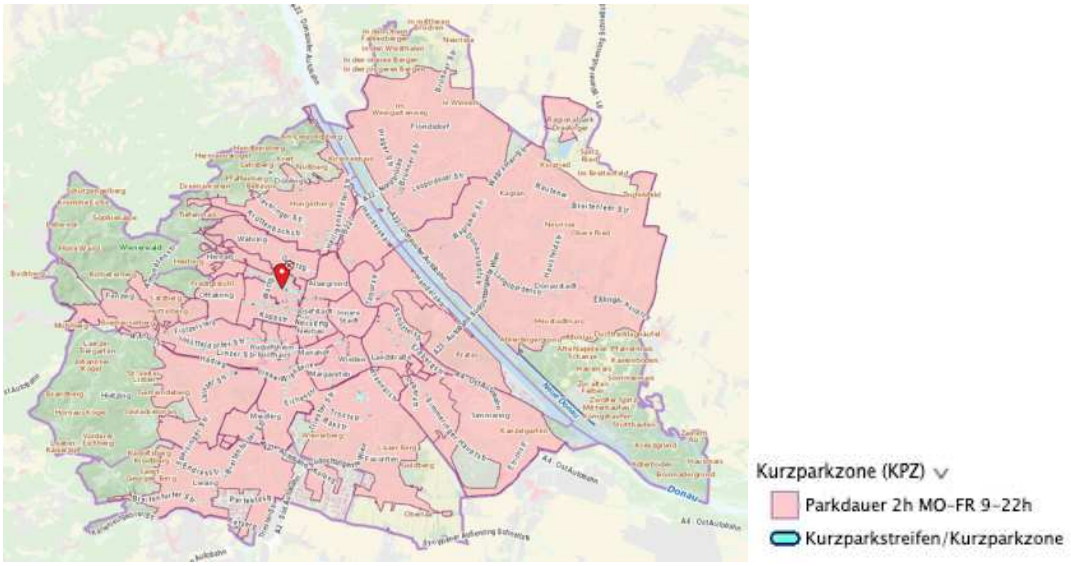
Abb. 3: Verbindung mittels Individualverkehr



Vom Stadtzentrum Wiens, dem Stephansplatz, liegt die bewertungsgegenständliche Adresse ca. 6,0 Straßenkilometer entfernt.

Quelle: www.herold.at

Abb. 4: Kurzparkzonen Wien



Quelle: www.wien.gv.at

Abb. 5: Straßen- / Autobahnnetz

Quelle: www.oeamtc.at, ASFINAG, BMVIT

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

Die Lacknergasse führt über die Rötzergasse, die Hormayrgasse und den Elterleinplatz zur Hernalser Hauptstraße und diese gegen Südosten befahren führt zum Straßenzug Gürtel. Über diesen ist der Anschluss an alle weiteren Autobahnen und Schnellstraßen in und um Wien gut gegeben.

Erreichbarkeit Standort bis	fußläufig	öffentliche Verkehrsmittel	Auto
Stadtzentrum	k.A.	30 Min.	6,0 km
Westbahnhof	k.A.	20 Min.	3,5 km
Hauptbahnhof	k.A.	35 Min.	8,5 km
Bahnhof Wien-Mitte	k.A.	35 Min.	6,0 km
Flughafen	k.A.	60 Min.	23,0 km

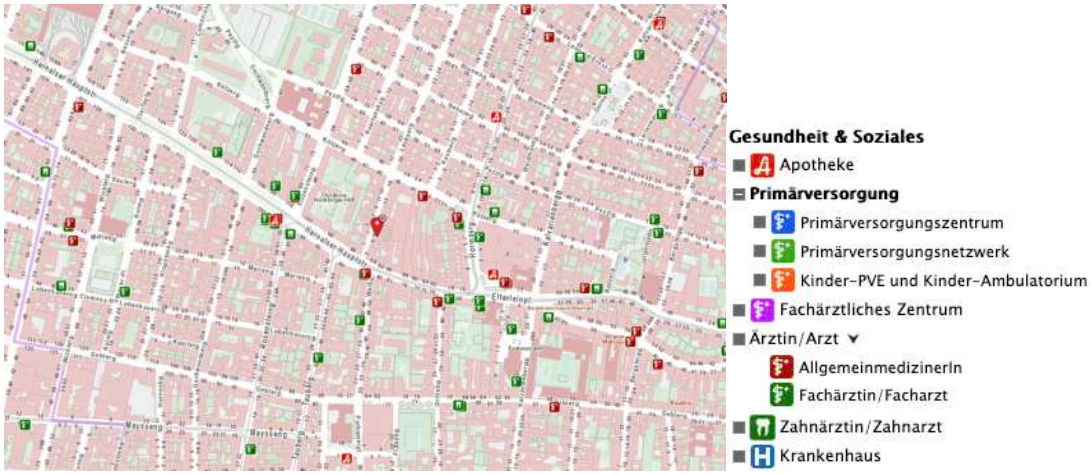
2.2.3. Infrastruktur

Nahversorgung:	Einkaufsmöglichkeiten für die Deckung des täglichen Bedarfs sowie für sonstige Konsumgüter befinden sich in der Hernalser Hauptstraße und am Elterleinplatz.
Freizeit:	Die kulturellen Einrichtungen der innerstädtischen Bezirke sind mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen. Das Postsportzentrum im rund 17.000 Quadratmeter großen Lidlpark liegt in fußläufiger Entfernung.
Gesundheit:	Die nächstgelegene Apotheke befindet sich in der Hernalser Hauptstraße 99 bzw. am Elterleinplatz.

Abb. 6: Aus- und Weiterbildung

Quelle: www.wien.gv.at

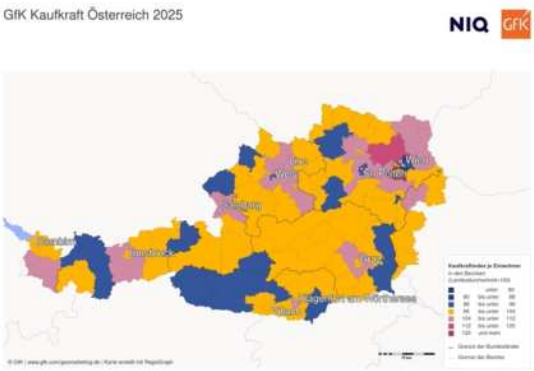
Abb. 7: medizinische Versorgung



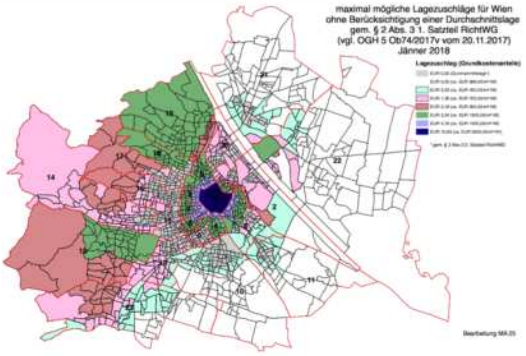
Quelle: www.wien.gv.at

2.2.4. Kaufkraft

Abb. 8: Kaufkraft in Wien/ Lagezuschlag Wien



Quelle: APA/Regio Data



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

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

2.3. Grundstück

2.3.1. Allgemeine Topographie

Die Liegenschaft liegt in einer Mittelparzelle und ist straßenseitig gegen Nordwesten ausgerichtet. Das Niveau ist nahezu eben und die Grundstücksform ist als unregelmäßig konfiguriert zu bezeichnen. Als Gesamtgröße ist gemäß dem Grundbuchstand eine Fläche von 892 m² ausgewiesen.

```
************************************ A1 ************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)           FLÄCHE  GST-ADRESSE
  .352/5   G GST-Fläche        *       892
             Bauf.(10)                 840
             Gärten(10)                 52  Lacknergasse 6
Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
************************************ A2 ************************************
```

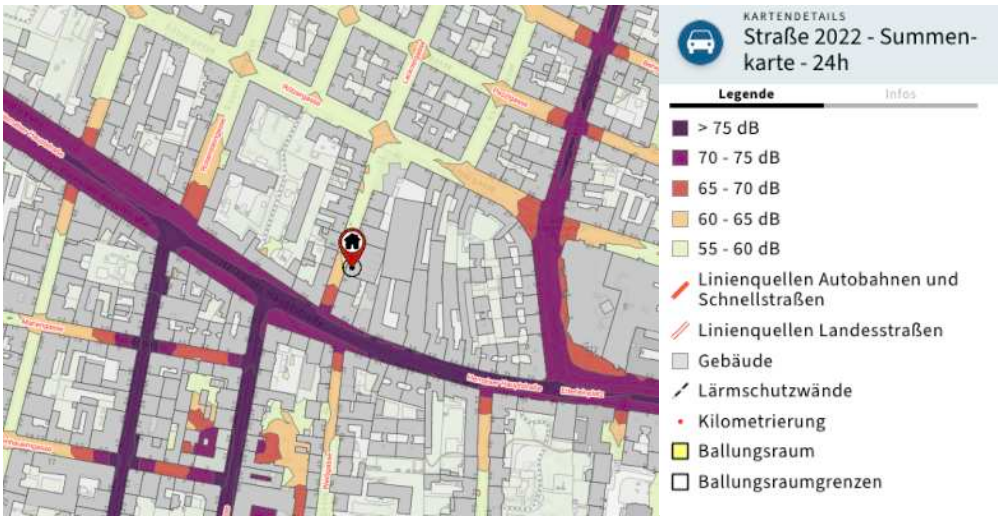
Abb. 9: DKM – Digitale Katastermappe

Quelle: www.wien.gv.at

Abb. 10: Luftbild

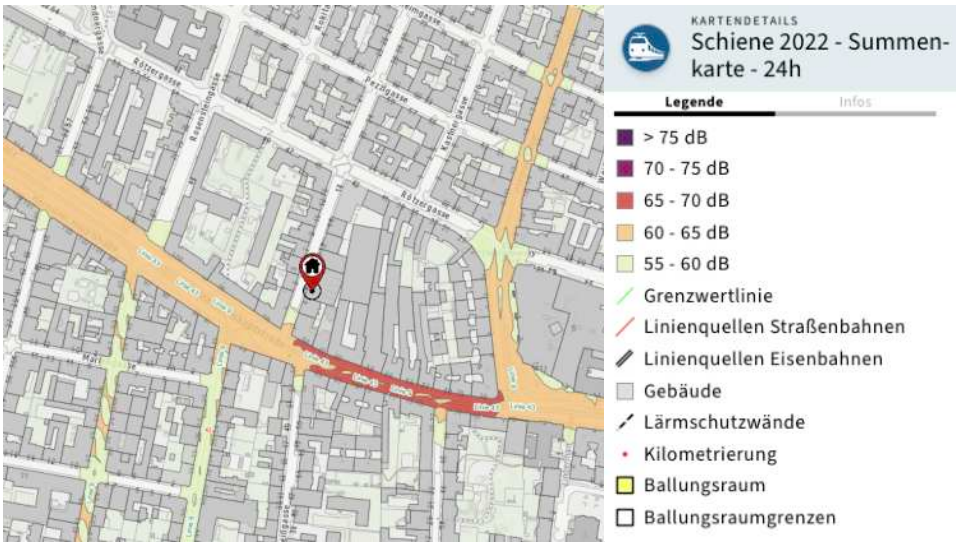
Quelle: www.wien.gv.at

Abb. 11: Straßenlärm [dB]



Quelle: www.laerminfo.at

Abb. 12: Schienenlärm [dB]



Quelle: www.laerminfo.at

Im Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist gemäß der Lärmkarte 2022 eine erhöhte Lärmbeeinträchtigung durch den Straßenlärm (60-65 dB) gegeben.

Abb. 13: Hochwasser

Quelle: www.hora.gv.at

Gemäß www.hora.gv.at liegt die bewertungsgegenständliche Liegenschaft nicht in einer Hochwassergefahrenzone.

2.3.2. Flächenwidmung/ Baubehörde

Abb. 14: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Quelle: www.wien.gv.at

Flächenwidmung auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft:

Bereich 1

- Bauland – gemischtes Baugebiet
- Bauklasse III
- geschlossene Bauweise
- Trakttiefe 16 m (in Teilbereichen)

Bereich 2

- gärtnerische Ausgestaltung

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

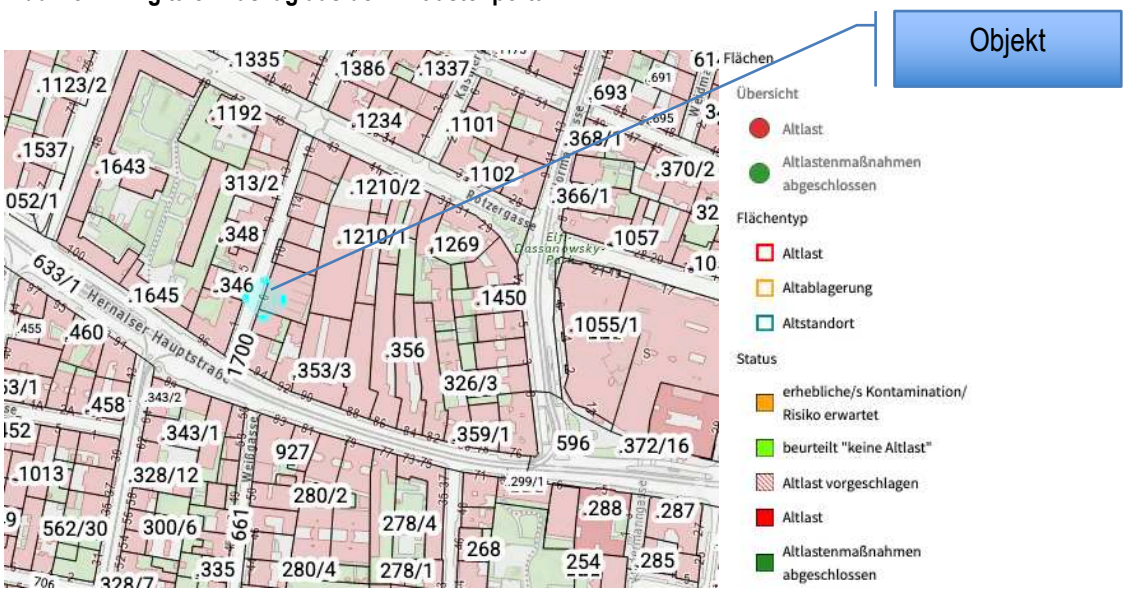
2.3.3. Anschlüsse

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

2.3.4. Kontaminationen

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

Abb. 15: Digitaler Auszug aus dem Altlastenportal



Quelle: www.umweltbundesamt.at

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

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

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

Das Umweltbundesamt – Abt. Altlasten hat folgende Information erteilt:

„Das Grundstück .352/5 in der KG Hernals ist aufgrund der historischen Nutzung als Öl- und Margarineindustrie nur in unserer (nicht öffentlichen) Datenbank erfasst. Konkrete Informationen über Verunreinigungen liegen uns bislang nicht vor.“

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

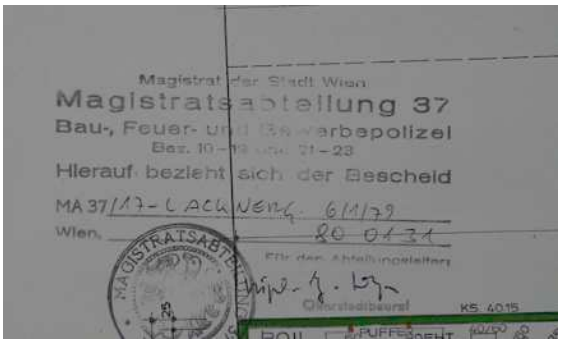
2.4. Gebäudebestand

Das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt verteilt sich auf das 1. und 2. Dachgeschoss eines unterkellerten, fünfgeschossigen Gebäudes mit ausgebautem Dachgeschoss, das im Jahr 1980, nach Abtragung eines Altbestandes neu errichtet wurde. Die Benützungsbewilligung wurde im Jahr 1982 erteilt.

Gemäß eines an der Fassade angebrachten Schildes wurde die Liegenschaft unter Verwendung von Fördermitteln errichtet:

Abb. 16: Hinweis Errichtung mittels Fördermitteln

Abb. 17: Genehmigungsvermerk Einreichplan

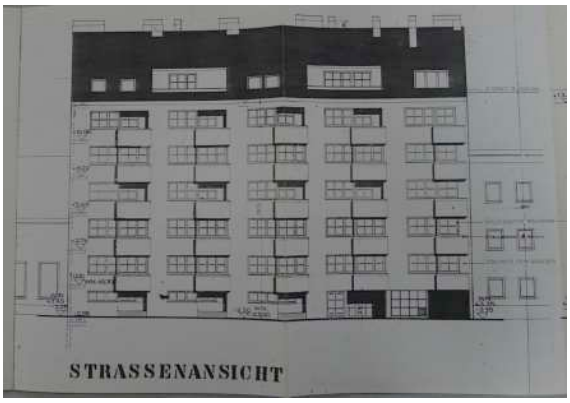


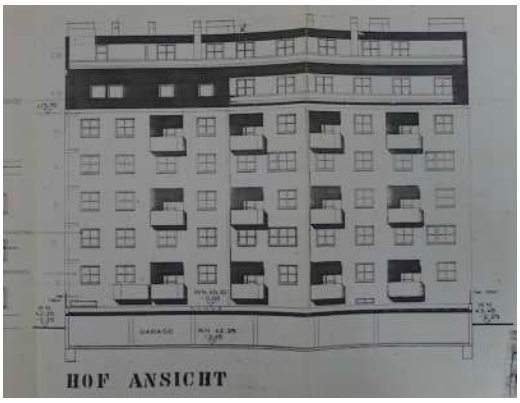
Quelle: Bauakt MA 37

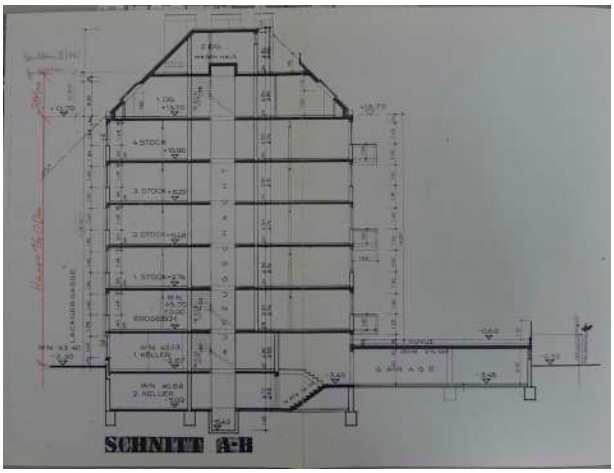
Der Zugang zur Liegenschaft erfolgt von der Lacknergasse über das 1. Kellergeschoss über eine Metalltür mit Glaseinsatz. Die Zufahrt zur Tiefgarage im 1. Kellergeschoss erfolgt ebenfalls von der Lacknergasse über eine befestigte Einfahrt und ein elektrisches Rolltor. Die einzelnen Objekte

werden über ein zentrales Stiegenhaus mit Lift erschlossen. Die Liegenschaft befand sich am Tag der Befundaufnahme in einem für das Baujahr durchschnittlichen und gepflegten Erhaltungszustand. Die allgemeinen Flächen im Eingangs- und Gangbereich werden augenscheinlich laufend instandgehalten.

Abb. 18: Ansichten/Schnitt

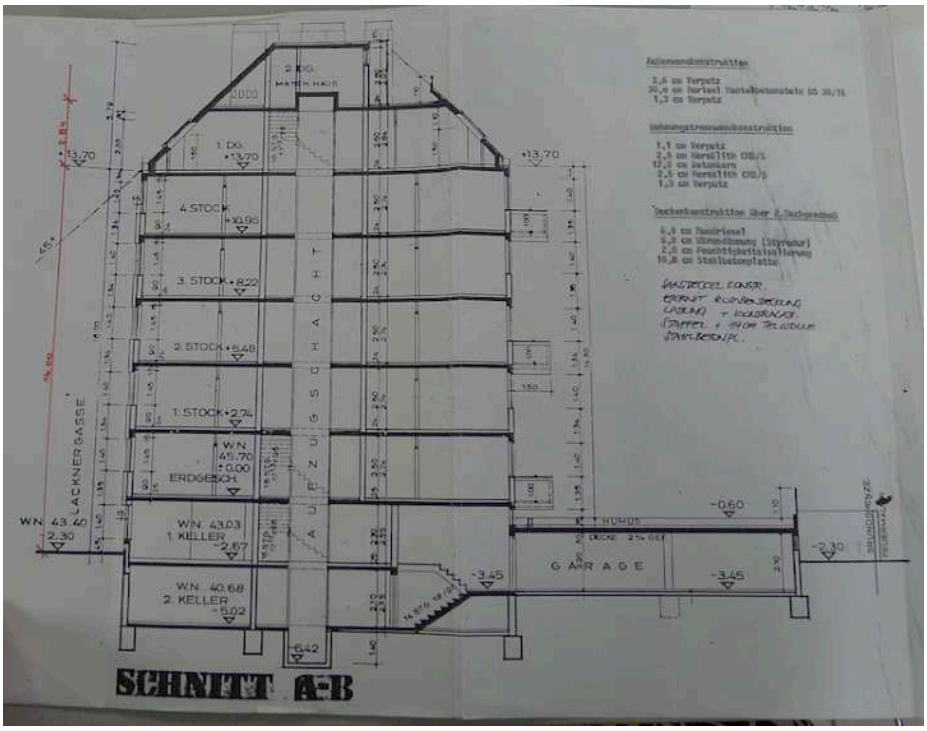






Quelle: Bauakt MA 37 (Bestandsplan, genehmigt am 04. Oktober 1982)

Abb. 19: Schnitt (neu)



Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, genehmigt mit Bescheid vom 02. Mai 1985)

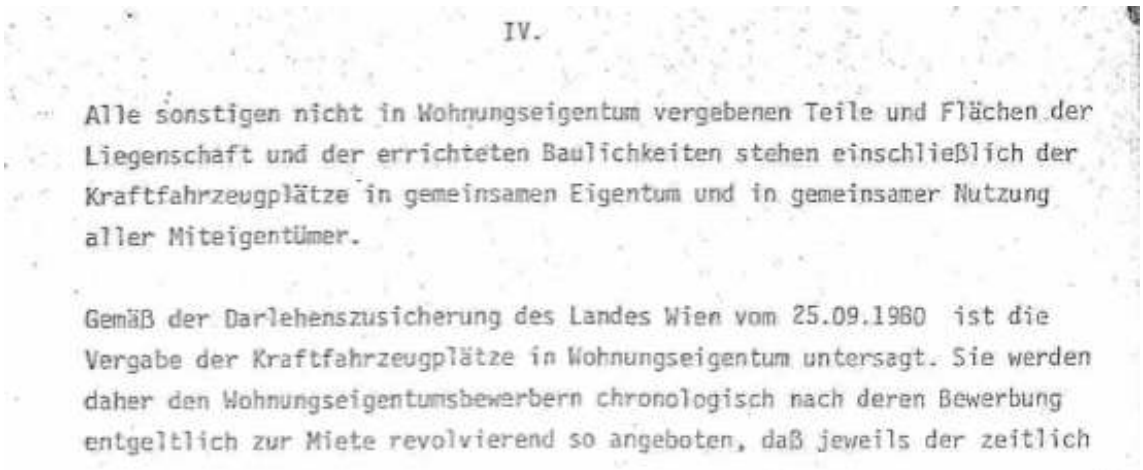
Das Gebäude ist nicht auf der vom Bundesdenkmalamt veröffentlichten Liste der unbeweglichen und archäologischen Denkmale unter Denkmalschutz per Stand vom 30.06.2025 verzeichnet.

Nutzung:	überwiegend Wohnzwecke
Bauzustand:	durchschnittlich
Lage:	Mittellage
Geschosse:	2 Kellergeschosse
	Erdgeschoss
	1. – 4. Stock
	ausgebautes Dachgeschoss (2 Ebenen)
Bauweise:	Massivbauweise
Abfallrohre:	außen liegend
Straßenfassade:	verputzt/glatt, durchschnittlicher Erhaltungszustand
Hoffassade:	verputzt/glatt, durchschnittlicher Erhaltungszustand

Fenster:	Holzfenster und Dachflächenfenster im bewertungsgegenständlichen Objekt
Haustor:	Metalltür mit Glaseinsatz
Stiegenhausform:	U-Treppe mit Halbpodest
Stiegenhaus:	Kunststeinplatten
Geländer:	Metallhandlauf
Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbeläge:	verputzt/gemalt
Decken:	gemalt
Abortanlage:	bestandobjektintern
Lift:	vorhanden, fährt vom Kellergeschoss bis in das Dachgeschoss

Im 1. Kellergeschoss gibt es einen Fahrradraum, im 2. Kellergeschoss sind eine Waschküche und die Kellerabteile situiert. Garagenstellplätze (befestigt) sind im 1. Kellergeschoss vorhanden – laut Aussage der Parteien im Rahmen der Befundaufnahme gibt es 19 Stellplätze, diese können bei Verfügbarkeit angemietet werden und sind den Wohnungseigentumsobjekten nicht zugeordnet. Im 1. Dachgeschoss gibt es weiters eine Sauna mit Dusche und WC, im 2. Dachgeschoss eine „Besucherterrasse".

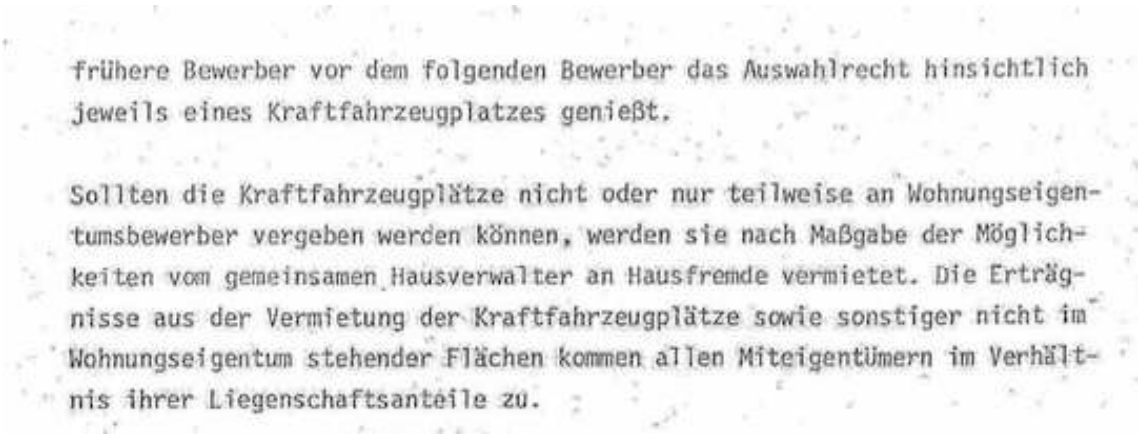
Zu den Garagenstellplätzen ist im Wohnungseigentumsvertrag (TZ 568/1985) folgendes festgehalten:



IV.

Alle sonstigen nicht in Wohnungseigentum vergebenen Teile und Flächen der Liegenschaft und der errichteten Baulichkeiten stehen einschließlich der Kraftfahrzeugplätze in gemeinsamen Eigentum und in gemeinsamer Nutzung aller Miteigentümer.

Gemäß der Darlehenszusicherung des Landes Wien vom 25.09.1980 ist die Vergabe der Kraftfahrzeugplätze in Wohnungseigentum untersagt. Sie werden daher den Wohnungseigentumsbewerbern chronologisch nach deren Bewerbung entgeltlich zur Miete revolvierend so angeboten, daß jeweils der zeitlich



frühere Bewerber vor dem folgenden Bewerber das Auswahlrecht hinsichtlich jeweils eines Kraftfahrzeugplatzes genießt.

Sollten die Kraftfahrzeugplätze nicht oder nur teilweise an Wohnungseigentumsbewerber vergeben werden können, werden sie nach Maßgabe der Möglichkeiten vom gemeinsamen Hausverwalter an Hausfremde vermietet. Die Erträgnisse aus der Vermietung der Kraftfahrzeugplätze sowie sonstiger nicht im Wohnungseigentum stehender Flächen kommen allen Miteigentümern im Verhältnis ihrer Liegenschaftsanteile zu.

Seitens der Hausverwaltung wurde die Information erteilt, dass „*es bzgl. der Garagenplätze eine Liste gibt, bei Rückgabe eines Abstellplatzes werden dann Wohnungseigentümer, welche in der Liegenschaft leben, bevorzugt.*“

2.5. Bauaufträge/ Baubescheide

Laut Auskunft durch die Baubehörde am 15.07.2025 gibt es auf der Liegenschaft derzeit keine offenen Bauvorhaben.

Folgende bewertungsrelevante Baubescheide konnten in der Hauseinlage der Liegenschaft erhoben werden.

- Bescheid – Baubewilligung für ein Wohnhaus, vom 31. Jänner 1980
- Bescheid – Personenaufzug Nr. 32 NE 3027; Baubewilligung, vom 21. Jänner 1982
- Bescheid – Genehmigung gem. § 61 BO für Wien für die Errichtung einer Lüftungsanlage; Baubewilligung, vom 16. März 1982
- Bescheid – Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben; Benützungsbewilligung, vom 04. April 1982
- Bescheid – Personenaufzug Nr. 32 NE 3027; Benützungsbewilligung, vom 15. Oktober 1982
- Bescheid – Umwidmung; Baubewilligung, vom 02. Mai 1985
- Bescheid – Personenaufzug Nr. 32 NE 3027; Kenntnisnahme der Anzeige; unwesentliche Änderung, vom 11. Oktober 2005
- Abschluss nach Kenntnisnahme – Aufzug, vom 11. Jänner 2006

2.6. Objektbestand

Das Objekt ist im 1. und 2. Dachgeschoss situiert und wird vom allgemeinen Gang des 1. Dachgeschosses über eine einflügelige Holztür betreten. Die Wohnung besteht auf der ersten Ebene aus einem Vorraum, zwei Zimmern, zwei Terrassen, einer Küche, einem WC und einem Abstellraum unter dem internen Treppenaufgang sowie einem weiteren Abstellraum, der über die Terrasse 1 zugänglich ist. Ein interner Stiegenaufgang vom Vorraum führt zur 2. Ebene, wo ein Gang, zwei Zimmer, eine Terrasse sowie ein Bad mit WC vorhanden sind. Weiters wurde vom Gang ein Durchbruch in den Dachbodenraum vorgenommen und ein Abstellraum geschaffen. Eine baubehördliche Genehmigung liegt hierfür nicht vor. Über eine Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer liegen ebenfalls keine Informationen vor.

Die Wohnung ist sowohl straßen- als auch hofseitig ausgerichtet. Die Fenster der Wohnung sind ebenfalls straßen- und hofseitig ausgerichtet und teilweise als Dachflächenfenster ausgeführt. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration nicht möglich. Die Beheizung erfolgt mittels einer Hauszentralheizung und Radiatoren in den einzelnen Räumen. Der Erhaltungszustand ist als durchschnittlich bis sanierungsbedürftig zu bezeichnen.

Die verpflichtete Partei wies im Rahmen der Befundaufnahme auf die undichten Terrassenwannen hin. Weiters wurde bekannt gegeben, dass es teilweise Probleme mit den Radiatoren der 2. Dachgeschossebene und Feuchtigkeitseintritte bei Schnellfall gäbe und dass die Gaszentralheizung vor ca. 15 Jahren erneuert wurde.

Der Sohn und Erwachsenenvertreter der betreibenden Partei übermittelte nach der Befundaufnahme folgende Information:

Ergänzend zur heutigen Besichtigung möchte ich betonen, dass mir keine Schäden an den Terrassenwannen bekannt sind - wie der zweite Wohnungshälfte-Eigentümer Andreas Marchart mitgeteilt hat.

Die Hausverwaltung kümmert sich bestens um den Erhalt des Hauses und dringende Schäden werden zeitnah behoben.

Ich habe mich diesbzgl. auch nochmal beim zuständigen Betreuer der Hausverwaltung Ludwig Hallas (Herr Schlader, 01 521 38 – DW 47, https://www.hallas.at/) erkundigt, welcher von aktuellen Wasserschäden ausgehend von den Terrassen nichts wusste. Die Fenster der Wohnung wurden

vor kurzem außen frisch gestrichen, weiters wird im Sommer ein Termin zur Fensterjustierung und Jalousienwartung geplant."

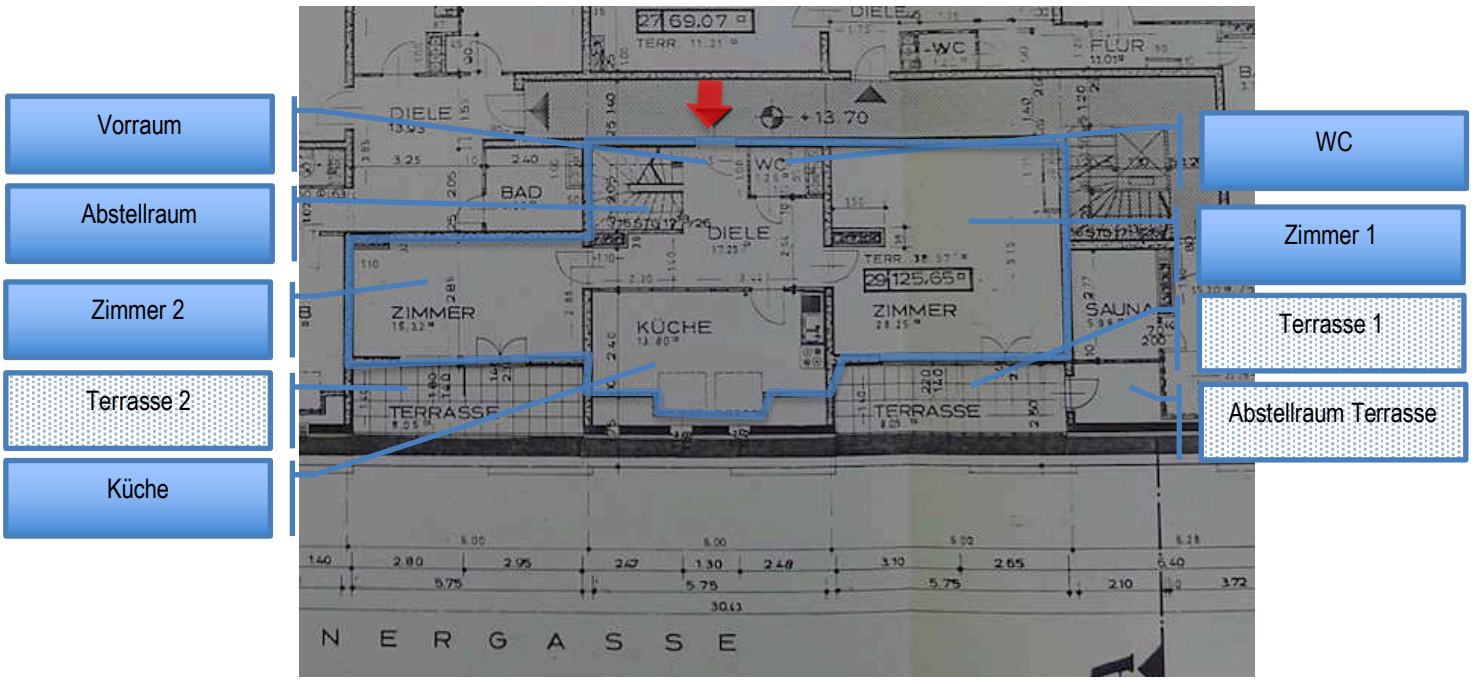
Über die elektrische Anlage kann keine Aussage getroffen werden. Es erfolgte außerdem keine Überprüfung der Einhaltung diverser baurechtlicher Vorschriften (zB. WrBO, OIB-Richtlinien, ÖNormen, DINormen, Elektrotechnikverordnung) sowie der Bauphysik, Statik usw. Es kann weiters keine Aussage über die Qualität der Feuchtraumisolierungen getätigt werden.

Ein gemauertes Kellerabteil ist vorhanden.

2.6.1. Raumprogramm

1. Dachgeschossebene		**2. Dachgeschossebene**	
1.	Vorraum	7.	Gang
2.	Abstellraum	8.	Zimmer 1
3.	WC	9.	Zimmer 2
4.	Zimmer 1	10.	Bad mit WC
5.	Küche	11.	Abstellraum
6.	Zimmer 2		

Abb. 20: Wohnungsgrundriss W 29 (1. Dachgeschoss)



Quelle: Bauakt MA 37 (Bestandsplan, genehmigt am 04. Oktober 1982)

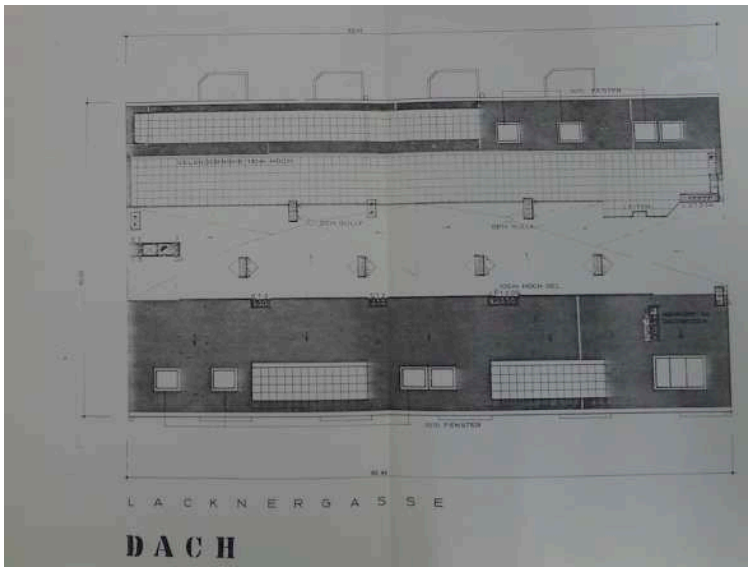
Der Istzustand stimmt mit dem Konsensplan der Baubehörde überwiegend überein.

Abb. 21: Wohnungsgrundriss W 29 (2. Dachgeschoss)

Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, genehmigt mit Bescheid vom 02. Mai 1985)

Der Istzustand stimmt mit dem Konsensplan der Baubehörde nicht zur Gänze überein, da im Bereich des Ganges ein Durchbruch zu den Dachbodenflächen vorgenommen und dieser Bereich ausgebaut wurde.

Abb. 22: Dachdraufsicht



Quelle: Bauakt MA 37 (Bestandsplan, genehmigt am 04. Oktober 1982)

2.6.2. Ausstattungs- und Erhaltungszustand der einzelnen Räume

Raum:	**Vorraum (1. DG)**		
Türe:	einflügelige Holztür mit Sicherheitsschloss		
Boden:	PVC	**Wände:**	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	keine natürliche Belichtung/Belüftung		
Beheizung:	keine Heizquelle vorhanden		
Ausstattung:	Gegensprechanlage		
begehbare Räume:	alle Räume des 1. DG zentral begehbar, Aufgang in das 2. DG		
Zustand:	durchschnittlich bis sanierungsbedürftig		

Raum:	**Abstellraum (1. DG)**		
Türe:	doppelflügelige Schranktür		
Boden:	PVC	**Wände:**	gemalt
Decke:	Stiegenaufgang in das 2. DG		
Fenster:	keine natürliche Belichtung/Belüftung		
Beheizung:	keine Heizquelle vorhanden		
Zustand:	durchschnittlich bis sanierungsbedürftig		

Raum:	**WC (1. DG)**		
Türe:	einflügelige Holztür		
Boden:	Fliesen	**Wände:**	gemalt, verfliest
Decke:	gemalt		
Fenster:	keine natürliche Belichtung/Belüftung		
Beheizung:	keine Heizquelle vorhanden		
Ausstattung:	Stand-WC, Handwaschbecken, Lüftung		
Zustand:	durchschnittlich bis sanierungsbedürftig – Verunreinigungen im Wandbereich ersichtlich		

Raum:	**Zimmer 1 (1. DG)**		
Türe:	einflügelige Holztür		
Boden:	Parkett	**Wände:**	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	1 straßenseitiges, zweiflügeliges Holzfenster mit Isolierverglasung und Raffstores in Richtung Terrasse 1, doppelflügelige Terrassentür zur Terrasse 1		
Beheizung:	Heizkörper		
begehbare Räume:	Vorraum, Terrasse 1 (Waschbetonplatten, Metallabsturzsicherung, Wasseranschluss sowie Einlagerungsraum (Wasserschäden ersichtlich) vorhanden)		
Zustand:	durchschnittlich bis sanierungsbedürftig		

Raum:	**Küche (1. DG)**		
Türe:	Holzschiebetür		
Boden:	Fliesen	**Wände:**	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	2 straßenseitige Holzdachflächenfenster (Velux) mit Außenrollläden		
Beheizung:	Heizkörper		
Ausstattung:	Einbauküche mit Herd, Abwasch, Geschirrspüler		
Zustand:	durchschnittlich bis sanierungsbedürftig		

Raum:	**Zimmer 2 (1. DG)**		
Türe:	einflügelige Holztür		
Boden:	Parkett	**Wände:**	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	1 straßenseitiges, zweiflügeliges Holzfenster mit Isolierverglasung und Raffstores in Richtung Terrasse 2, doppelflügelige Terrassentür zur Terrasse 2		
Beheizung:	Heizkörper		
begehbare Räume:	Vorraum, Terrasse 2 (Waschbetonplatten, Metallabsturzsicherung, Wasseranschluss vorhanden)		
Zustand:	durchschnittlich bis sanierungsbedürftig		

Raum:	**Gang (2. DG)**		
Zugang:	einläufige Treppe mit Kunststeinplatten und Holzhandlauf vom Vorraum des 1. DG, Holzschiebetür		
Boden:	Parkett	**Wände:**	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	keine natürliche Belichtung/Belüftung		
Beheizung:	keine Heizquelle vorhanden		
begehbare Räume:	alle Räume des 2. DG zentral begehbar		
Zustand:	durchschnittlich bis sanierungsbedürftig		

Raum:	**Zimmer 1 (2. DG)**		
Türe:	einflügelige Holztür		
Boden:	Parkett	**Wände:**	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	1 hofseitiges, einflügeliges Holzfenster mit Isolierverglasung und Raffstores in Richtung Terrasse, doppelflügelige Terrassentür zur Terrasse		
Beheizung:	Heizkörper, Leitungen über Putz		
begehbare Räume:	Gang, Terrasse (Waschbetonplatten, Metallabsturzsicherung mit Drahtglas)		
Zustand:	durchschnittlich bis sanierungsbedürftig (die verpflichtete Partei wies im Rahmen der Befundaufnahme darauf hin, dass der Heizkörper teilweise nicht funktionstüchtig sei)		

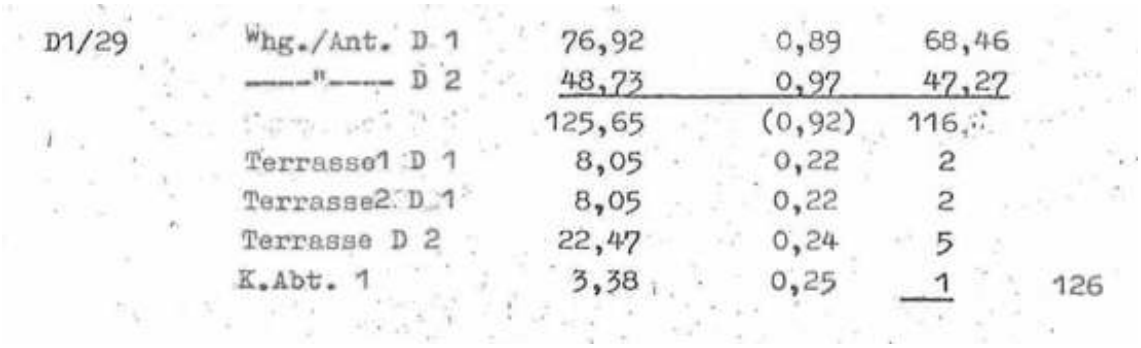
Raum:	**Zimmer 2 (2. DG)**		
Türe:	einflügelige Holztür		
Boden:	Parkett	**Wände:**	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	1 hofseitiges, einflügeliges Holzfenster mit Isolierverglasung und Raffstores in Richtung Terrasse, doppelflügelige Terrassentür mit Raffstores zur Terrasse		
Beheizung:	Heizkörper, Leitungen über Putz		
begehbare Räume:	Gang, Terrasse (Waschbetonplatten, Metallabsturzsicherung mit Drahtglas)		
Zustand:	durchschnittlich bis sanierungsbedürftig (die verpflichtete Partei wies im Rahmen der Befundaufnahme auf eine Schimmelbildung im Wandbereich sowie auf Probleme mit der Heizung hin. Weiters wies sie darauf hin, dass es bei Schneebildung zu Feuchtigkeitseintritten käme)		

Raum:	**Bad mit WC (2. DG)**		
Türe:	einflügelige Holztür		
Boden:	Fliesen	**Wände:**	gemalt, verfliest
Decke:	gemalt		
Fenster:	keine natürliche Belichtung/Belüftung		
Beheizung:	Heizkörper		
Ausstattung:	Badewanne, Waschbecken, Stand-WC, Lüftung, Waschmaschinenanschluss		
Zustand:	durchschnittlich bis sanierungsbedürftig		

Raum:	**Abstellraum (2. DG)**		
Türe:	Schrankschiebetür		
Boden:	PVC	**Wände:**	gemalt
Decke:	gemalt (Dachschräge)		
Fenster:	keine natürliche Belichtung/Belüftung		
Beheizung:	keine Heizquelle vorhanden		
Zustand:	durchschnittlich bis sanierungsbedürftig		

2.6.2.1. Nutzfläche

Gemäß des Nutzwertgutachtens (TZ 568/1985) vom 20. Oktober 1983 (durch die Hausverwaltung und den Erwachsenenvertreter der betreibenden Partei übermittelt) und im Bestandsplan, genehmigt am 04. Oktober 1982 ist für die bewertungsgegenständliche Wohnung eine Fläche von 125,65 m² ausgewiesen.



D1/29	Whg./Ant. D 1	76,92	0,89	68,46	
	----"---- D 2	48,73	0,97	47,27	
		125,65	(0,92)	116,-	
	Terrasse1 D 1	8,05	0,22	2	
	Terrasse2 D 1	8,05	0,22	2	
	Terrasse D 2	22,47	0,24	5	
	K.Abt. 1	3,38	0,25	1	126

Es wird in weiterer Folge von dieser Fläche (125,65 m²) ausgegangen. Eine Vermessung des Objekts durch den Sachverständigen wurde nicht vorgenommen.

2.7. Bestandsverhältnis

Augenscheinlich ist das Objekt derzeit leerstehend.

2.8. Wohnbauförderung

Die Liegenschaft wurde mit Wohnbaufördermitteln des WBFG 1968 errichtet (gem. Grundbuch C-Blatt)

```
3     auf Anteil B-LNR 7 8 20 21 25 28 42 68 69 70
  a 1452/1981
        VERÄUSSERUNGSVERBOT gem WBFG 1968 für Land Wien
4     auf Anteil B-LNR 7 8 20 21 25 28 42 68 69 70
  a 2794/1983 Schuldschein 1983-05-13
        PFANDRECHT                                          1.476.400,--
        0,5 % Z, 9 % VuZZ, NGS 147.640,-- für Land Wien
  f gelöscht
5     auf Anteil B-LNR 7 8 20 21 25 28 42 68 69 70
  a 2794/1983
        VERÄUSSERUNGSVERBOT gem WBFG 1968 für Land Wien
6 a 568/1985 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
        gem § 19 WEG im Umfang Punkt IV.a und V.
        Wohnungseigentumsvertrag 1984-03-16
```

Da es im § 32 WBFG 1968 einen Verweis im Rahmen der Mietzinsbildung auf das Mietengesetz gibt, ist durch die Transformationsklausel des § 54 MRG eine Vollanwendung des MRG's mit der Mietzinsbildung nach § 16 Abs. 1 Z 2 gegeben.

Folgende Information über den aushaftenden Betrag wurde durch die MA50 Neubauförderung übermittelt:

Stadt Wien | Rechnungs- und Abgabenwesen

Abs: MA 6-BA 1, 1010 Wien, Ebendorferstraße 2, 2. Stock
Matthias Marchart
Donaufelder Straße 107/ Stiege 5/ Top 9
1210 Wien

Buchhaltungsabteilung 1
Ebendorferstraße 2, 2. Stock
1010 Wien
Telefon +43 1 4000-89587
Fax +43 1 4000-99-89777
ah-b02@ma06.wien.gv.at
www.wien.at
UID-Nr.: ATU36801500

AUSHAFTUNGSBERECHNUNG
für **Darlehen**

Zu zahlender Betrag in Euro 9.116,06

Kundennummer: 0000000061

MA 50 Zahl:	FA-214/1979
Ausstellungsdatum:	17.04.2025
Vertrag:	0000010002585
Konto:	38573

Förderwerber*in: Maria-Elfriede Marchart
Laufzeit: 01.04.1983 - 01.04.2030
Aktuelle Verzinsung: 0,500 % p.a.
Für: 1170 Wien, Lacknergasse 6/ Top 29

	Betrag in Euro
Ursprüngliches Darlehen	54.668,36
Unberichtigt aushaftend nach dem Termin 01.04.2025	9.116,06
Annuitätenrückstand	0,00
Nebengebühren	0,00
Guthaben	0,00

Diese Aushaftungsberechnung ist bis 01.10.2025 gültig.

Bezüglich einer Löschungserklärung nach Darlehensauszahlung ist ein Antrag bei der Magistratsabteilung 50 einzubringen.

Freundliche Grüße
Ihre Magistratsabteilung 6

Datenschutz:
Informationen zum Datenschutz und zu Ihren Rechten als betroffene Person, wie z. B. Auskunft, Richtigstellung oder Löschung, finden Sie unter **wien.gv.at/kontakte/ma06/ds-info/index.html**.

Einzahlungsdaten

Seitens des Erwachsenenvertreters der betreibenden Partei wurde die nachfolgende Darlehensauskunft übermittelt:

Ludwig Hallas
Immobilienverwaltung GesmbH

Frau/Herrn
Marchart Maria
Marchart Andreas
marchart1170@gmail.com
maria.marchart@synbee.at

22.04.2025
MW/1152 20192

Darlehensauskunft
i.S. 1170 Wien, Lacknergasse 6-8/29

Sehr geehrte Frau Marchart, sehr geehrter Herr Marchart,

bezugnehmend auf Ihre Anfrage teilen wir mit, dass das auf dieser Eigentumswohnung lastende Darlehen der Wohnbauförderung 1968 (1) mit einem Betrag in Höhe von **€ 9.115,93**
nach der Ratenzahlung zum 01.04.2025 (errechneter Betrag ist gültig bis 30.09.2025)
Das Darlehen läuft bis 01.04.2030 und kann mit der errechneten Fälligkeit 01.04/01.10 jederzeit vorzeitig ausbezahlt werden. Verzinsung 0,500% antizip.
Wird eine Tilgung des Darlehens gewünscht, wenden Sie sich bitte schriftlich mit Angabe der Kontoblattnummer **10002585**
an das Magistrat d. Stadt Wien, Mag.Abt.6 Rechnungsamt 1., Ebendorferstraße 2
Tel.Nr.4000/ DW 89569, 89577, 89589, ah-b02@ma06.wien.gv.at / kanzlei-b01@ma06.wien.gv.at

Ein Sanierungsdarlehen der Erste Bank haftet mit einem Betrag in Höhe von **€ 10.308,29** nach der Darlehensrückzahlung zum Quartal 01.07.2025 aus. Verzinsung derzeit mit 3,586% dek.
Das Darlehen hat eine Laufzeit bis 01.04.2038 und kann zu den Quartalen 1.1./1.4./1.7./1.10. vorzeitig ausbezahlt werden.
Der Antrag auf vorzeitige Rückzahlung für das Erste Bank Darlehen AT07 2011 1403 1515 0029 wird über die Hausverwaltung abgehandelt. Die Bank wird von Ihrem Rückzahlungswunsch bzw. der Rückzahlungssumme schriftlich verständigt. Die Erste Bank richtet an Sie ein Schreiben, dessen Betrag zeitgerecht zur Einzahlung gebracht werden sollte. Infolge Überschreitung der Frist, verrechnet die Bank Tageszinsen bis zur Tilgung.
Nach einer vorzeitigen Auszahlung der Darlehen erhalten Sie umgehend eine Bauratenabrechnung inkl. Manipulationsgebühr von unserer Verwaltung sowie eine neue Vorschreibung zugeschickt.

mit freundlichen Grüßen

Ludwig Hallas
Immobilienverwaltung GesmbH
Monika Wagner
Buchhaltung/Darlehen

T: +43 1 521 38 - 40
F: +43 1 521 38 - 30
M: m.wagner@hallas.at

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

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

Seitens der Hausverwaltung wurde die nachfolgende Darlehensauskunft übermittelt:

Ludwig Hallas
Immobilienverwaltung GesmbH

Frau/Herrn
Marchart Maria
Marchart Andreas
marchart1170@gmail.com
maria.marchart@synbee.at

20.08.2025
MW/1152 20192

Darlehensauskunft
i.S. 1170 Wien, Lacknergasse 6-8/29

Sehr geehrte Frau Marchart, sehr geehrter Herr Marchart,

bezugnehmend auf Ihre Anfrage teilen wir mit, dass das auf dieser Eigentumswohnung lastende Darlehen der Wohnbauförderung 1968 (1) mit einem Betrag in Höhe von **€ 9.115,93**
nach der Ratenzahlung zum 01.04.2025 (errechneter Betrag ist gültig bis 30.09.2025)
Das Darlehen läuft bis 01.04.2030 und kann mit der errechneten Fälligkeit 01.04/01.10 jederzeit vorzeitig ausbezahlt werden. Verzinsung 0,500% antizip.
Wird eine Tilgung des Darlehens gewünscht, wenden Sie sich bitte schriftlich mit Angabe der Kontoblattnummer **10002585**
an das Magistrat d. Stadt Wien, Mag.Abt.6 Rechnungsamt 1., Ebendorferstraße 2
Tel.Nr.4000/ DW 89569, 89577, 89589, ah-b02@ma06.wien.gv.at / kanzlei-b01@ma06.wien.gv.at

Ein Sanierungsdarlehen der Erste Bank haftet mit einem Betrag in Höhe von **€ 10.144,22** nach der Darlehensrückzahlung zum Quartal 01.10.2025 aus. Verzinsung derzeit mit 3,194% dek.
Das Darlehen hat eine Laufzeit bis 01.04.2038 und kann zu den Quartalen 1.1./1.4./1.7./1.10. vorzeitig ausbezahlt werden.
Der Antrag auf vorzeitige Rückzahlung für das Erste Bank Darlehen AT07 2011 1403 1515 0029 wird über die Hausverwaltung abgehandelt. Die Bank wird von Ihrem Rückzahlungswunsch bzw. der Rückzahlungssumme schriftlich verständigt. Die Erste Bank richtet an Sie ein Schreiben, dessen Betrag zeitgerecht zur Einzahlung gebracht werden sollte. Infolge Überschreitung der Frist, verrechnet die Bank Tageszinsen bis zur Tilgung.
Nach einer vorzeitigen Auszahlung der Darlehen erhalten Sie umgehend eine Bauratenabrechnung inkl. Manipulationsgebühr von unserer Verwaltung sowie eine neue Vorschreibung zugeschickt.

mit freundlichen Grüßen

Ludwig Hallas
Immobilienverwaltung GesmbH

Monika Wagner
Buchhaltung/Darlehen

T: +43 1 521 38 - 40
F: +43 1 521 38 - 30
M: m.wagner@hallas.at

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

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

2.9. Wohnbeitragsvorschreibung

Laut Auskunft der derzeitigen Hausverwaltung (Ludwig Hallas Immobilienverwaltung) werden für das bewertungsgegenständliche Objekt folgende Wohnbeiträge vorgeschrieben:

BK-Vorschreibung ab 01.08.2025	Top 29	Ust-Satz
Betriebskosten	245,98 €	10,00%
Aufzugskosten	26,60 €	10,00%
Warmwasser	39,08 €	10,00%
Heizkosten	121,24 €	20,00%
Instandhaltung	115,76 €	0,00%
Darlehen 1	159,45 €	0,00%
Darlehen 2	78,41 €	0,00%
Netto	786,52 €	
UST	55,41 €	
Brutto	**841,93 €**	

Laut telefonischer Auskunft durch die Hausverwaltung handelt es sich beim Darlehen 1 um das Wohnbauförderungsdarlehen und beim Darlehen 2 um ein Sanierungsdarlehen für die Garagensanierung.

2.10. Aufteilung der Aufwendungen

Zu den Aufteilungen der Aufwendungen ist im Wohnungseigentumsvertrag (TZ 568/1985 – durch die Hausverwaltung und den Erwachsenenvertreter der betreibenden Partei übermittelt) unter Punkt VI.a. und V. folgendes festgehalten:

IV. a.

In Ergänzung zu Punkt XII.§ 6 der dieser Vereinbarung zugrundeliegenden Kaufverträge wird vereinbart, daß die über den eigenen Zähler ermittelten Kosten des Betriebes der Sauna, vermehrtum eine allfällige Rücklage für Wartung und Reparatur, ausschließlich auf die Benützer der Sauna nach dem ebenfalls über den genannten Zähler ermittelten Schlüssel umzulegen sind.

In Ergänzung und Abänderung des Punktes XII.§ 6 Zi 3 der dieser Vereinbarung zugrundeliegenden Kaufverträge wird hiermit weiters vereinbart, daß

1.) von den gesamten Kosten der zentralen Wärmeanlage 75 % als für die Beheizung und 25 % als für die Warmwasserbereitung angefallen gelten,
2.) die so ermittelten Heizungs- und Warmwasserkosten unter Zuhilfenahme der jeweils abgelesenen Verbrauchsanteile auf die jeweiligen Benützer umgelegt und von diesen getragen werden, und zwar
3.) zwischen den Miteigentümern einerseits und den Bewohnern der Hausbesorgerwohnung andererseits nach den Regeln und dem Schlüssel des Mietrechtsgesetzes 1981 idgF, zwischen den Miteigentümern aber nach den Regeln und dem Schlüssel des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 idgF, bzw. der diese Bestimmungen ersetzenden gesetzlichen Regelungen.

Die Höhe der a conto-Zahlungen ist von der Verwaltung aufgrund des in der letzten abgerechneten Periode festgestellten Verbrauches festzusetzen.

Punkt XII.§ 6 Zi 4 der dieser Vereinbarung zugrundeliegenden Kaufverträge wird aufgehoben und ersetzt wie folgt:

Die Kosten des Aufzugsbetriebes werden auf die Miteigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile aufgeteilt, wobei jedoch für Wohnungen, deren Eingang im Keller- oder Erdgeschoß liegt, ein Abschlag von 10 % zu berücksichtigen ist.

V.

Zur Regelung der Wohnungseigentumsgemeinschaft wird ergänzend zu den Bestimmungen der §§ 13 - 20 oder anderer bezughabender Gesetzesstellen des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, BGBl.417, vereinbart, daß die Bestimmungen des Punktes XII. der Kaufverträge für die in Ziffer I. genannten Liegenschaftsanteile zwischen allen Miteigentümern Geltung haben und insbesonders die vereinbarten Verteilungsschlüssel für Wärme-, Lift-, Sauna- und Waschküchenkosten zu verbüchern sind.

Gemäß Auskunft durch die Hausverwaltung gibt es keine Abweichung der Aufteilungen und derzeit keine Klagen innerhalb der Wohnungseigentümergemeinschaft.

2.11. Rücklage/ Investitionsvorschau

Laut Auskunft der Hausverwaltung besteht derzeit (per August 2025) der Stand Rücklage nach § 31 WEG: rund EUR 140.000,- (1,06/NW/Monat)

Die letzte Eigentümerversammlung fand am 14. Mai 2024 statt. Das Protokoll ist bei den Anlagen zu finden. Die nächste Hausversammlung ist für November 2025 geplant.

Hinsichtlich eventuell geplanter Sanierungen auf der Liegenschaft wurde seitens der Hausverwaltung eine eventuelle Sanierung der Allgemeinelektrik im Jahr 2026 bekannt gegeben.

2.12. Energieausweis

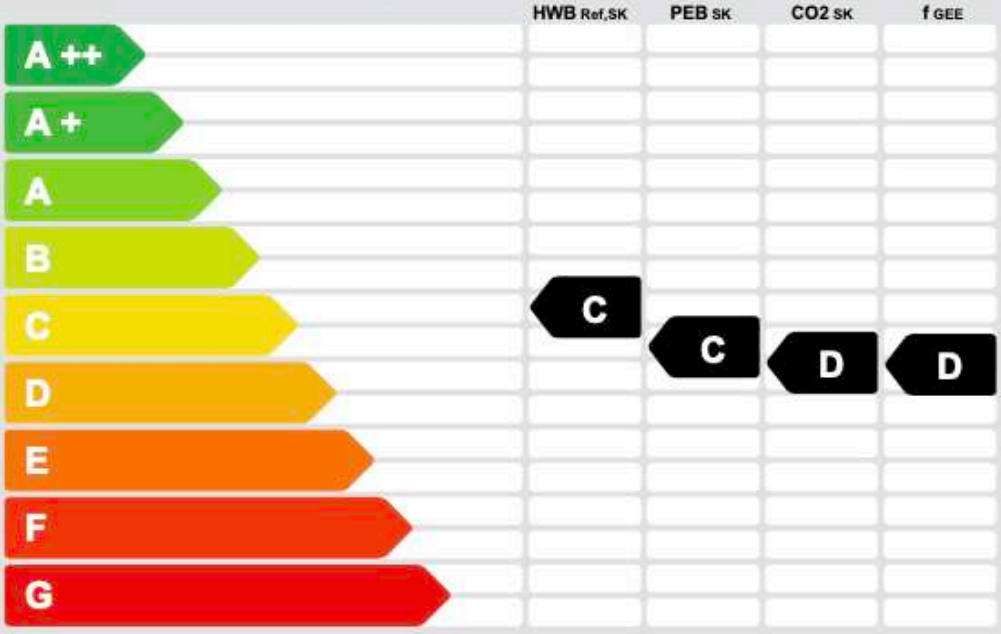
Seitens des Erwachsenenvertreters der betreibenden Partei wurde der nachfolgende Energieausweis übermittelt:

Energieausweis für Wohngebäude

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe März 2015

BEZEICHNUNG	1170 Wien, Lacknergasse 6-8		
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	1982
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Lacknergasse 6	Katastralgemeinde	Hernals
PLZ/Ort	1170 Wien-Hernals	KG-Nr.	01402
Grundstücksnr.	.352/5	Seehöhe	200 m

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



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

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

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

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

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

f$_{GEE}$: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB$_{ern.}$) und einen nicht erneuerbaren (PEB$_{n.ern.}$) Anteil auf.

CO$_2$: Gesamte den Endenergiebedarf zuzurechnende **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Vorketten.

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

3. Gutachten

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

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

3.1. Bewertungsgrundsätze

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

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

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

in Betracht.

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

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

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

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

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

3.2. Restnutzungsdauer

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

3.2.1. Technische Lebensdauer

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

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

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

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

3.2.2. Wirtschaftliche Nutzungsdauer

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

3.2.3. Gewöhnliche Lebensdauer

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

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

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

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

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

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

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

  aus.

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

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

$$RND = GND - Alter$$

RND....Restnutzungsdauer

GND....Gesamtnutzungsdauer

Alter.....Gebäudelebensalter

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

3.3. Bewertung

3.3.1. Ertragswertverfahren

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

Die Berechnung des Ertragswertes erfolgt nach der Ertragswertformel:

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

EW....Ertragswert RE.....Reinertrag
V.....Vervielfältiger BW.....Bodenwert
q.....1+i i.....p / 100
p.....Zinssatz n.....Jahre Restnutzungsdauer

3.3.2. Bodenwert

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

3.3.2.1. Vergleichsdaten

Bei der Erhebung der folgenden Vergleichspreise wird von Grundkostenanteilen unbebauter Liegenschaften ausgegangen. Im Zuge der Gutachtenerstellung konnte auf folgende Bodenwerte zugegriffen werden:

	PLZ	Adresse	ON	m2 Nfl.	Kaufpreis	KP /m2 Nfl.	KV-Datum
1	1170	Blumengasse/ Hormayrgasse	54/28	1.902,57 m²	1.700.000,00 €	893,53 €	06.12.16
2	1170	Taubergasse	54	578,65 m²	660.000,00 €	1.140,59 €	19.12.19
3	1170	Weidmanngasse	39	774,96 m²	1.237.000,00 €	1.596,21 €	30.11.15
4	1170	Kalvarienberggasse	64	1.632,01 m²	2.730.000,00 €	1.672,78 €	06.08.20

Abb. 23: Lage der Vergleichsobjekte

Quelle: www.wien.gv.at

3.3.2.2. Entwicklung der Preise für Eigentumswohnungen

Aus dem ersten Wiener Wohnungsmarktbericht der Buwog Group und EHL (Ausgaben 2013-2025) ergeben sich für Eigentumswohnungen Erstbezug im 17. Bezirk folgende Werte:

Aus der Grafik lässt sich erkennen, dass die Preise von Eigentumswohnungen im 17. Bezirk in den letzten Jahren überwiegend angestiegen sind.

Aufgrund des Zeitpunktes der Kaufvertragsabschlüsse der Vergleichswerte und der Entwicklung der Preise für neu errichtete Eigentumswohnungen wird eine entsprechende zeitliche Anpassung bei den Vergleichswerten vorgenommen. Seit dem Sommer 2022 ist am Wiener Immobilienmarkt eine stagnierende Nachfrage bemerkbar, wodurch die zeitliche Anpassung in die Bewertung mit einem gedämpften Ansatz von -50 % Eingang findet.

	zeitliche Anpassung	
Jahr	**Anp. Stichtag**	**gedämpfter Ansatz von -50%**
2014	48,68%	24,34%
2015	44,87%	22,44%
2016	43,04%	21,52%
2017	41,25%	20,63%
2018	36,97%	18,48%
2019	32,94%	16,47%
2020	22,83%	11,41%
2021	16,49%	8,25%
2022	2,73%	1,36%
2023	0,89%	0,45%

2024	0,00%	0,00%
2025	0,00%	0,00%

Aufgrund des Zeitpunktes der Kaufvertragsabschlüsse der Vergleichswerte wird eine entsprechende Anpassung vorgenommen:

	Adresse	m² Nfl.	Kaufpreis	KP /m² Nfl.	KV-Datum	zeitl. Anp.	angep. KP /m² Nfl.
1	Blumengasse/ Hormayrgasse	1.902,57 m²	1.700.000,00 €	893,53 €	06.12.16	21,52%	1.085,81 €
2	Taubergasse	578,65 m²	660.000,00 €	1.140,59 €	19.12.19	16,47%	1.328,45 €
3	Weidmanngasse	774,96 m²	1.237.000,00 €	1.596,21 €	30.11.15	22,44%	1.954,34 €
4	Kalvarienberggasse	1.632,01 m²	2.730.000,00 €	1.672,78 €	06.08.20	11,41%	1.863,70 €

Daraus lassen sich folgende Kennzahlen ableiten:

Kennzahl	angep. Vergl.wert/m²
Minimum	1.085,81 €
Maximum	1.954,34 €
Median	1.596,07 €
Mittelwert	1.558,07 €

Aufgrund der erhobenen Vergleichswerte kann zum Stichtag in bewertungsgegenständlicher Lage, bezogen auf den Quadratmeter Nutzfläche, ein Grundkostenanteil in der Höhe von gerundet € 1.560,--/m² verifiziert und in Ansatz gebracht werden.

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

Der Bodenwert fließt in die Kalkulation als diskontierter Bodenwert ein.

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

3.3.3. Kapitalisierte Erträge

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

$$RE \times V$$

Der Reinertrag gestaltet sich wie folgt:

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

RE.....Reinertrag
RO.....Rohertrag

3.3.3.1. Mietausfallswagnis

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

3.3.3.2. Nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten

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

3.3.3.3. Instandhaltungsaufwendungen

Der Ansatz der Instandhaltungsaufwendungen berücksichtigt jene Kosten, die erforderlich sind, um eine ordentliche und brauchbare Nutzung der Liegenschaft zu gewährleisten. Die Nutzungsdauer einzelner Gebäudebestandteile entspricht nicht der Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes und deshalb sind diese in regelmäßigen Abständen zu erneuern (u.a. Leitungen, Fenster, Dach). Die

tatsächlichen Instandhaltungskosten sind zunächst relativ gering und steigen mit dem Gebäudealter an. Um kalkulatorische durchschnittliche Wertansätze in die Berechnung einfließen zu lassen, wird auf Erfahrungswerte zurückgegriffen.

Wobei V sich wie folgt darstellt:

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

V.....Vervielfältiger
q.....1+i
p..... Kapitalisierungszinsfuß
i.....p / 100
n.....Jahre Restnutzungsdauer

Der Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs hat 2024 folgende nach Objektarten und Lagekriterien gegliederte Empfehlung zum Kapitalisierungszinssatz herausgegeben:

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

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

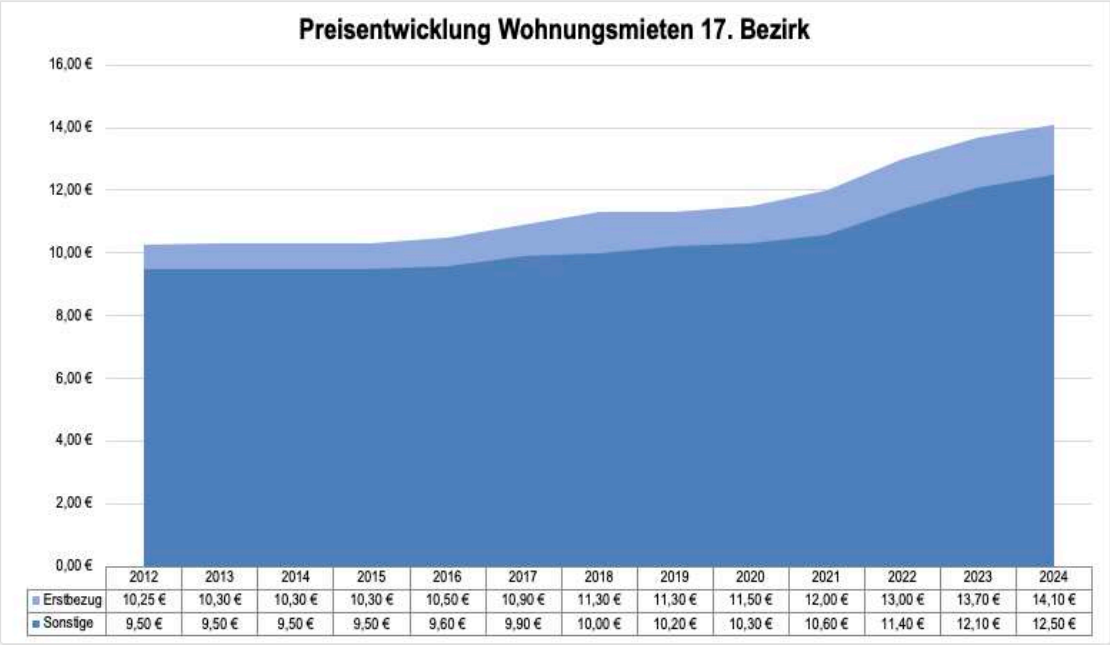
Lage	Kapitalisierungszinssatz
ausgezeichnet	0,5 % - 2,0 %
Sehr gut	1,5 % - 2,5 %
gut	2,0 % - 3,5 %
mäßig	3,5 % - 7,0 %

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

Hinsichtlich eines Bestandsverhältnisses liegen keine Informationen vor, augenscheinlich ist das Objekt leerstehend. Es wird von einer Sanierung des Objektes ausgegangen.

Für das bewertungsgegenständliche Objekt wird ein Hauptmietzins von rund € 14,00/m² (unter Berücksichtigung der vorhandenen Freiflächen) angesetzt.

Aus dem ersten Wiener Wohnungsmarktbericht der Buwog Group und EHL (Ausgaben 2013-2025) ergeben sich für Mietwohnungen Erstbezug und Sonstige im 17. Bezirk folgende Mietpreisentwicklung:



	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Erstbezug	10,25 €	10,30 €	10,30 €	10,30 €	10,50 €	10,90 €	11,30 €	11,30 €	11,50 €	12,00 €	13,00 €	13,70 €	14,10 €
Sonstige	9,50 €	9,50 €	9,50 €	9,50 €	9,60 €	9,90 €	10,00 €	10,20 €	10,30 €	10,60 €	11,40 €	12,10 €	12,50 €

Das Mietvertragsrisiko wird bei einer Wohnnutzung als gering eingestuft und mit einem Abschlag von 0,50 % berücksichtigt. Die Objektqualität ist unter der Prämisse einer Sanierung als saniert zu bezeichnen und wird mit einem Abschlag von 0,50 % eingepreist. Die allgemeine Marktlage ist derzeit verhalten und fließt mit einem Zuschlag in der Höhe von 0,50 % ein. Ein Entwicklungspotential ist bei Vermietung zu einem marktüblichen Mietzins nicht gegeben.

Ausgehend von einer für Wohnliegenschaften guten Lage (bezogen auf Österreich) lässt sich der Zinssatz wie folgt ermitteln:

gute Lage Wohnliegenschaft	2,50%
Risiko Mietsituation gering	-0,50%
Objektqualität neuwertig	-0,50%
allgemeine wirtschaftliche Situation	0,50%
Entwicklungspotenzial	0,00%
objektspezifischer Kapitalisierungszinssatz	**2,00%**

Der Kapitalisierungszinssatz in der Höhe von 2,00 % wird aus Vergleichswerten von stichtagsbezogenen Transaktionen ähnlicher Liegenschaften am Wiener Immobilienmarkt für angemessen erachtet. Die Restnutzungsdauer wird nach den allgemein üblichen Kriterien und dem Erhaltungszustand des Hauses wie oben dargestellt mit 45 Jahren bemessen.

3.3.4. Verkehrswertermittlung

Somit ergibt sich folgende Verkehrswertermittlung:

	%	m²	€ / m²		
Grundkostenanteil		125,65	€ 1.560	€ 196.014	
Wertminderung / spezifischer Bebauung				€ 0	
Bodenwertanteil				€ 196.014	
Restnutzungsdauer / Jahre		45			
Kapitalisierungszinssatz		2,00%			
Diskontierungsfaktor q^n		0,41020			
diskontierter Bodenwert					**€ 80.404**

erzielbare Nettomiete	**m²**	**€ / m²**	**pro Monat**	**pro Jahr**
Jahresrohertrag	125,65	€ 14,00	€ 1.759,10	€ 21.109
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten in %			3 %	-€ 633
Mietausfallswagnis in %			2 %	-€ 422
abzgl. Instandhaltung (€ / m² / p.m.)			€ 1,50	-€ 2.262
Jahresreinertrag				€ 17.792

Baujahr	1890
fiktiv	2000
Stichtag	2025
GND	70

Restnutzungsdauer/ Jahre			45		
Kapitalisierungszinssatz			2,00 %		
Rentenbarwertfaktor V			29,49016		
kapitalisierte Reinerträge					**€ 524.690**
zzgl. diskont. Bodenwert					**€ 80.404**
Ertragswert des Objektes					**€ 605.094**
Sanierungskosten	125,65 m²	€ 1.000,00	/m²		-€ 125.650
					€ 479.444
Risikoabschlag*			-5,00%		-€ 23.972
offene Wohnbauförderung 1968					-€ 9.116
Sanierungsdarlehen					-€ 10.308
					€ 436.048

Verkehrswert des Objektes	**rd.**	**€ 436.000**

*) Flächenerweiterung im 2. Dachgeschoss

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

Wert pro m² Nutzfläche bezogen auf die Nutzfläche	**€ 3.470**

4. Zusammenfassung

4.1. B-LNr. 69 und 70, W 29

Der

VERKEHRSWERT

des Wohnungseigentumsobjektes mit je 126/4354 Anteilen, B-LNr. 69 und 70 verbunden mit **Wohnungseigentum an W 29** der EZ 980, GB 01402 Hernals, per Adresse

1170 Wien, Lacknergasse 6

beträgt zum Stichtag, den 24. Juni 2025 gerundet

€ 436.000,-

(in Worten: Euro vierhundertsechsunddreißigtausend)

Wien, 20. August 2025

Der allgemein beeidete u. gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Mag. Markus Reithofer, MSc MRICS

5. Anmerkung

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

5.1. Umsatzsteuer

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

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

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

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

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

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

6. Fotodokumentation

Foto 1:

Foto 2:

Foto 3:

Foto 4:

Foto 5:

Foto 6:

Foto 7:

Foto 8:

Foto 9:

Foto 10:

Foto 11:

Foto 12:

Foto 13:

Foto 14:

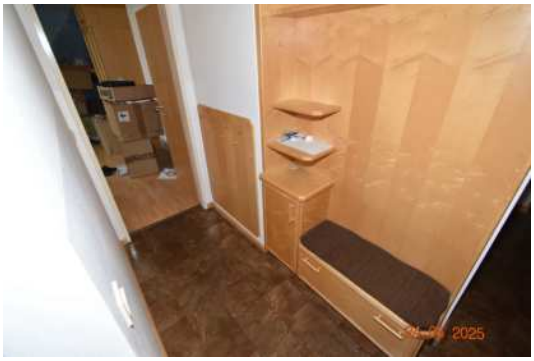


Foto 15:

Foto 16:

Foto 17:

Foto 18:

Foto 19:

Foto 20:

Foto 21:

Foto 22:

Foto 23:

Foto 24:

Foto 25:

Foto 26:

Foto 27:

Foto 28:

Foto 29:

Foto 30:

Foto 31:

Foto 32:

Foto 33:

Foto 34:

Foto 35:

Foto 36:

Foto 37:

Foto 38:

Foto 39:

Foto 40:

Foto 41:

Foto 42:

Foto 43:

Foto 44:

Foto 45:

Foto 46:

Foto 47:

Foto 48:

Foto 49:

Foto 50:

Foto 51:

Foto 52:

Foto 53:

Foto 54:

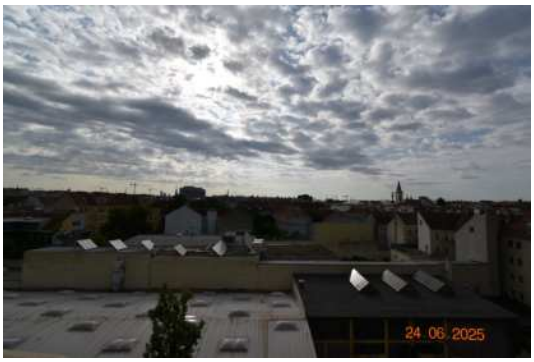


Foto 55:

Foto 56:

Foto 57:

Foto 58:

Foto 59:

Foto 60:

Foto 61:

Foto 62:

Foto 63:

Foto 64:

Foto 65:

Foto 66:

Foto 67:

Foto 68:

Foto 69:

Foto 70:

Foto 71:

Foto 72:

Foto 73:

Foto 74:

Foto 75:

Foto 76:

Foto 77:

Foto 78:

Foto 79:

Foto 80:

Foto 81:

Foto 82:

Foto 83:

Foto 84:

Foto 85:

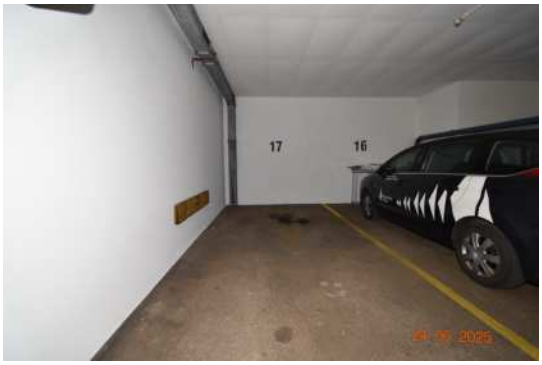


Foto 86:

7. Anlagen

Anlage./I	Anwesenheitsprotokoll	1 Seite
Anlage./II	Bescheide MA 37 abgeschlossene Bauvorhaben	8 Seiten
Anlage./III	Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag (TZ 568/1985)	11 Seiten
Anlage./IV	Nutzwertgutachten (TZ 568/1985)	13 Seiten
Anlage./V	Protokoll Eigentümer-Versammlung vom 14.05.2024	3 Seiten

Anlage / I

mag. markus reithofer msc
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

ANWESENHEITSPROTOKOLL

11E 968/25v	17, Lechnerpasse 6	24.06.2025 8⁰⁰ – 8²⁰
Geschäftszahl	**Liegenschaft**	**Datum/Uhrzeit**

Vor- und Zuname (in Blockbuchstaben)	Unterschrift	anwesend für...
MATTHIAS MARCHART	[signature]	MARIA MARCHART
DI FRIEDRICH PETRI	[signature]	MATHIAS MARCHART für MARIA MARCHART
Andreas MARCHART	[signature]	ANDREAS MARCHART

SV
RICS
IMMOZERT
CIPS

Sachverständiger Mag. Markus Reithofer MSc
SV | MRICS | CIS ImmoZert | CIPS
1180 Wien, Gersthofer Straße 89
t: +43 1 479 9 479
f: +43 1 479 9 479 -10
m: office@sv-reithofer.at

UID: ATU 56659299
Bankverbindung RLB NÖ-W
BLZ 32000 Kto 15114150
IBAN: AT643200000015114150
BIC: RLNWATWW

Anlage/II

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Bau-, Feuer- und Gewerbepolizei
Bez. 10-19 und 21-23
Außenstelle für den 17. Bezirk
17, Kalvarienbergasse 33
1170 Wien

5/80

MA 37/17-Lacknergasse 6/1/79

Wien, 1980 01 31

17. Bez., Lacknergasse ONr. 6 und ONr. 8, Gst.Nr. 352/5 in EZ 980 des Grundbuches der KG. Hernals

Baubewilligung für ein Wohnhaus

B E S C H E I D

Gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) und in Anwendung des Wr. Garagengesetzes, LGBl. für Wien Nr. 22/57 in der geltenden Fassung, wird nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plänen die Bewilligung erteilt, auf den Liegenschaften Gst. 352/4 in EZ 981 und Gst. 352/5 in EZ 980 des Grundbuches der KG. Hernals, 17. Bez., Lacknergasse ONr. 6 u. ONr. 8 nach den vorgelegten Plänen unter Einhaltung der mit Bescheid der MA 37 vom 2. Mai 1979, Zl. 1712/79 bekanntgegebenen Bebauungsbestimmungen, in der endgültigen Höhenlage ein vierstöckiges Wohnhaus mit je 2 Dach- und Kellergeschoßen, mit insgesamt 29 Wohnungen, errichten zu lassen und eine Steinzeugrohrleitung zum öffentlichen Straßenkanal herstellen zu lassen. Die Wohnungen Nr. 28 u. Nr. 29 enthalten Aufenthaltsräume im 1. Dachgeschoß und Abstellräume im 2. Dachgeschoß. Im 1. Dachgeschoß ist eine Sauna vorgesehen. Die Beheizung der Aufenthaltsräume erfolgt zentral. Im 2. Kellergeschoß wird ein Traforaum mit einer im Gehsteig befindlichen Transportöffnung situiert.

Der zwingenden Vorschrift des § 36 Abs. 1, Wr. Garagengesetz wird durch die Schaffung von 19 Stellplätzen in der Tiefgarage entsprochen.

Unter einem wird dem Bauwerber gem. § 1 Abs. 1 des Gebrauchsabgabegesetzes 1966 vom 8. Juli 1966, LGBl. für Wien Nr. 20/1966, in der geltenden Fassung, die Erlaubnis erteilt, den öffentlichen Gemeindegrund - und den darüber - befindlichen Luftraum durch 3 Balkonanlagen über 6 Geschoße im Ausmaß von 2,60 m Länge und 0,15 m Vorsprung, 2 Balkonanlagen über 5 Geschoße im Ausmaß von 2,60 m Länge und 0,15 m Vorsprung und 2 Dachwasserabfallrohre benützen zu dürfen. Gleichzeitig wird gem. § 82 Abs. 1 der Straßenverkehrsordnung 1960 vom 6. Juli 1960, BGBl. Nr. 159/1960 die Bewilligung zur Benützung der Straße bzw. des darüber befindlichen Luftraumes für die oben angeführten näher bezeichneten Gegenstände erteilt.

Auf diese Bauführung finden die einschlägigen Bestimmungen der Bauordnung für Wien und die damit zusammenhängenden Vorschriften Anwendung.

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 35 - Gruppe A
Kalvarienberggasse 33
1170 Wien

MA 35 - Aa 17/39/81 Wien, 21. Jänner 1982

17. Bez., Lacknergasse 6

EZ 980 der Kat.Gem. Hernals

Entsprochen
Registr. Abt. 37/17
Zur Einlage Abt.
Dienstnummer
am 1983-01-31 19
Für den Leiter:

Personenaufzug Nr. 32 NE 3027
Baubewilligung

Bescheid

Gemäß § 70 der Bauordnung für Wien in Verbindung mit § 3 Abs.1 des Wiener Aufzugsgesetzes vom 29.Mai 1953, LGBl.Nr.12, wird nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen technischen Belegen die Bewilligung erteilt, im o.a. Hause den Personenaufzug Nr. 32 NE 3027 mit einer Tragfähigkeit von 320 kg oder für die Beförderung von 4 Personen und einem Antriebsmotor von 3,3 kW einzubauen. Der Aufzug führt vom 2. Kellergeschoß in das 1. Dachgeschoß und hat 8 Haltestellen und 8 Ladestellen.

Vorgeschrieben wird:

1.) Die Parallelnotrufglocke ist in der Wohnung des Aufzugswärters zu installieren.

2.) Die Triebwerksraumtüre ist feuerhemmend und rechts angeschlagen auszuführen.

3.) Die Aufzugsschachttüren vom Erdgeschoß bis zum Dachgeschoß sind, in Fluchtrichtung aufschlagend, als rechte Türen auszubilden.

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

Begründung

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

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei
Außenstelle f. d. 17. Bezirk
Kalvarienberggasse 33
1170 Wien

MA 37/17 - Lacknergasse 6/1/82

Wien, 1982 03 16

17. Bez., Lacknergasse ONr. 6-8 Gst. Nr. 352/5 in EZ 980 des Grundbuches der Kat. Gem. Hernals

Genehmigung gem. § 61 BO für Wien für die Errichtung einer Lüftungsanlage

Baubewilligung

BESCHEID

Gemäß § 61 der Bauordnung für Wien (BO) wird die Bewilligung erteilt, nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plänen und der technischen Beschreibung auf der im Betreff genannten Liegenschaft eine Be- und Entlüftungsanlage für die Garage herzustellen.

Vorgeschrieben wird:

1) Die Garage darf mit Stiegenhäusern nur durch einen ständig ins Freie entlüfteten Vorraum (Schleuse) in Verbindung stehen.

2) Die Garage muß mit einer Zuluftanlage und einer Abluftanlage ausgerüstet sein, wodurch eine Mindestluftrate von 12 m3 pro m2 Garagennutzfläche, mindestens jedoch 300 m3 je Stunde und Stellplatz erbracht wird. Umluftbetrieb ist unzulässig.

3) Die Frischluftöffnungen ausgenommen Gittertore und dgl. und die Fortluftöffnungen müssen mit Drahtnetzen, Maschenweite höchstens 3 mm oder durch Lüftungsjalousien mit von innen nach außen geneigten, feststehenden Jalousienblättern, die einander in der Höhe mindestens um ein Viertel übergreifen, abgeschlossen werden.

4) Frisch- und Fortluftöffnungen sind mindestens 80 cm über dem angrenzenden Niveau und so zu situieren, daß bei Schneefall die Lüftungsanlage wirksam bleibt.

5) Sämtliche luftführende Bauteile wie Luftleitungen sind aus nicht brennbaren Baustoffen herzustellen.

6) Luftführende Bauteile müssen zu reinigen sein; erforderlichenfalls sind dicht schließende Putzöffnungen in Luftleitungen an geeigneten Stellen anzubringen.

EZ 980/KG

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei
Außenstelle f. d. 17. Bezirk
Kalvarienberggasse 33
1170 Wien

MA 37/17 - Lacknergasse 6/3/82 Wien, 1982 10 04

17. Bez., Lacknergasse ONr. 6-8 in
EZ 980 der Kat. Gem. Hernals

I) Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben

II) Benützungsbewilligung

BESCHEID

I) Der Magistrat erteilt gemäß § 70 und § 73 der Bauordnung für Wien (BO) nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plänen nachträglich die Bewilligung für folgende Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben:

Nach Änderung des Grundrißumfanges ergeben sich minimale Änderungen der Nutz- und Wohnungsflächen. Weiters wurde im 2. Keller die Waschküche mit dem Trockenraum vertauscht, der Heizraum für die Aufstellung des Gas- und Wassermessers unterteilt. Im 2. Dachgeschoß wurden hofseitig zusätzlich 2 Fenster versetzt und die Rauchfanggruppen im Detail vergrößert.

II) Der Magistrat erteilt gemäß § 128 der Bauordnung für Wien (BO) die Bewilligung, das zufolge der Baubewilligung vom 31. Jänner 1980, Zl.: MA 37/17 - Lacknergasse 6/1/79 und der Bewilligung vom 16. März 1982, Zl.: MA 37/17 - Lacknergasse 6/1/82 (Lüftungsanlage) auf der Liegenschaft 17. Bezirk, Lacknergasse ONr. 6, EZ 980 Kat.-Gem. Hernals geschaffene Wohnhaus mit 29 Wohnungen und einer Tiefgarage mit 19 Pflichtstellplätzen benützen zu lassen.

Vorgeschrieben wird:

Binnen 3 Monaten nach Rechtskraft dieses Bescheides ist der MA 37/17 die Gehsteigkonstatierung durch die MA 28 vorzulegen.

Begründung

Da die Bauführung nach dem Ergebnis des Augenscheines vom 13. Aug. 1982 den gesetzlichen Bestimmungen entspricht, konnte die Benützungsbewilligung erteilt werden. Die vorgeschriebenen Auflagen sind im § 128, Abs. 4 BO begründet.

Rechtsmittelbelehrung:

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

EZ 980/Hz

M a g i s t r a t d e r S t a d t W i e n
Magistratsabteilung 35 - Gruppe A
Dresdner Straße 75
1200 Wien

Ablegen Reg. EZ 980/Hz
Wien, 1983 -02- 22 Ref.: f.d. Abt.L.

MA 35 - Aa 17/33/82

Wien, 15. Oktober 1982

17. Bez., Lackmergasse 6

EZ 980 der Kat.Gem. Hernals

Entsprochen
zur Einlage Registr. Abt. 3½/14
Abt. Plankammer
Wien, am 1983 -03- 31 19
Für den Leiter:

Personenaufzug Nr. 32 NE 3027
Benützungsbewilligung

B e s c h e i d

Auf Grund des Ergebnisses der Ortsverhandlung vom 15.Oktober 1982 wird die Benützungsbewilligung gemäß § 5 des Wiener Aufzugsgesetzes vom 29.Mai 1953, LGBl.Nr.12, für den im o.a. Hause mit Baubewilligung vom 21.Jänner 1982 zu MA 35 - Aa 17/39/81 aufgestellten Personenaufzug Nr. 32 NE 3027 erteilt.

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

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung bei der Magistratsabteilung 35 schriftlich oder telegrafisch Berufung erhoben werden. Die Berufung hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit 100 S Bundesstempel zu versehen.

Ergeht an:

1.) den Bauwerber und Grundeigentümer: SEG Stadterneuerungs- und Eigentumswohnungsgesmbh, Faulmanngasse 4/6, 1040 Wien

In Abschrift an:

2.) die MA 35 mit Konsens und Abnahmebefund
3.) den Hersteller: Firma Freissler-Otis GesmbH, Oberlaaer Straße 282, 1232 Wien
4.) den Bauführer: Baugesellschaft G.u.H.Mênzel AG, Löwelstraße 6, 1010 Wien
5.) das Finanzamt f.d.1.Bezirk, Stamm-Betriebsprüfungsstelle, Nachrichtenreferat, Vordere Zollamtsstraße 5, 1030 Wien,
6.) die MA 35-Gruppe A
7.) den Sachverständigen: Herrn Ing.Marschall, per Adresse TÜV, Krugerstraße 16, 1015 Wien

Magistratsabteilung 37
Außenstelle für den 17. Bezirk
Eing.: 21. FEB. 1983
Zahl 4/83 Beil.

980 Hz

Für die Richtigkeit der Ausfertigung:
Der Kanzleileiter:

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

Ablegen Reg. EZ
Wien, Ref.: f.d. Abt.L.

MA 35-SD 158-0.2-8109

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei
Außenstelle f. d. 17. Bezirk
Elterleinplatz 14
1170 Wien

MA 37/17 - Lacknergasse 6/2/83

Wien, 1985 05 02

17.Bez., Lacknergasse 6
EZ 980 der Kat.Gem. Hernals

Umwidmung
Baubewilligung

Einlegen EZ 980 KG Hernals
Plangemäß ausgeführt
Bedingungen erfüllt
Wien, 14.7.87 Ref. F. d. Abt.L.:

B e s c h e i d

Gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) wird auf Grund der Zustimmung der ört.zust. Bezirksvertretung vom 9.April 1985 Zl. BV 17 - L 13/85/K gem. § 69 lit 1 BO zur Ausnahme vom Verbot des Fußbodens der Aufenthaltsräume oberhalb der für die Beurteilung der zulässigen Gebäudehöhe maßgebenden Ebene die Bewilligung erteilt, nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plänen auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Umwidmung vorzunehmen:

Drei Nebenräume im zweiten Dachgeschoß werden in Zimmer umgewidmet. Zwei Zimmer sind der Wohnung Tür Nr.29, ein Zimmer der Wohnung Tür Nr.28 zugehörig.

Vom Erfordernis einer Benützungsbewilligung wird gem. § 128 Abs.1 BO Abstand genommen.

B e g r ü n d u n g

Der dem Bescheid zugrunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen und dem Ergebnis der mündlichen Verhandlung vom 25.Okt. 1984 entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig.

Die vorgeschriebene Auflage ist in der Bauordnung für Wien und den einschlägigen Nebengesetzen begründet.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung bei diesem Amt schriftlich, telegrafisch oder fernschriftlich Berufung erhoben werden. Die Berufung hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit 120,-- S Bundesstempel zu versehen.

Hinweis auf Rechtsvorschriften

Überdies wird auf die Vorschriften des dem Bescheide angeschlossenen Merkblattes über wichtige, bei Bauherstellungen einzuhaltende Bestimmungen hingewiesen. Hiebei wird aufmerksam gemacht, daß die einschlägigen baurechtlichen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Normen), soferne im Baubewilligungsbescheid nicht anders bestimmt,

MAGISTRAT DER STADT WIEN
MAGISTRATSABTEILUNG 37
Baupolizei - Gruppe A
Dresdner Straße 75, 4. Stock
A - 1200 Wien
DVR: 0000191 UID: ATU36801500 Fax: 4000 99 92277 Tel.: 4000/92140
fg@m37.magwien.gv.at

MA 37-A/38965-1/2005

Wien, 11. Oktober 2005

Entsprochen
zur Einlage Registr. Abt. 37/17
Wien, am 11.1.2006
Für den Abteilungsleiter:

17., Lacknergasse 6 + 8
EZ 980 der Kat.Gem. Hernals

Personenaufzug Nr. 32 NE 3027
Kenntnisnahme der Anzeige
Unwesentliche Änderung

BESCHEID

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen technischen Belege, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird die Anzeige im Umfang einer unwesentlichen Änderung gemäß § 3 Abs. 2 des Wiener Aufzugsgesetzes vom 29.5.1953, LGBl. Nr. 12, zur Kenntnis genommen, auf der oben angeführten Liegenschaft den mit Bescheid MA 35-Aa/17/39/81 vom 21.1.1982 bewilligten Personenaufzug Nr. 32 NE 3027, Fabrikat Freissler, Baujahr 1982, dahingehend abzuändern, dass

⇒ in der türlosen Fahrkorböffnung eine kraftbetätigte Schiebetür als Fahrkorbtür eingebaut,
⇒ der Nothalteschalter im Fahrkorb durch einen „Tür-auf-Taster" ersetzt und
⇒ ein Fernnotrufsystem eingebaut und die Notbefreiung durch ein zugelassenes Betreuungsunternehmen statt eines Aufzugswärters erfolgen

wird.

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

Der Auflagenpunkt 1 des Bescheides MA 35-Aa/17/39/81 vom 21.1.1982 findet für den unwesentlich geänderten Personenaufzug keine Anwendung mehr.

Vorgeschrieben wird:

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

2) Der Abschluss der Baumaßnahmen ist gemäß § 5 Abs. 5 des Wiener Aufzugsgesetzes der Magistratsabteilung 37-Gruppe A vom Bauwerber oder vom Eigentümer des Aufzuges unter Vorlage

➔ eines positiven Gutachtens des Sachverständigen über die Abnahmeprüfung,

➔ des schriftlichen Nachweises über die Beauftragung des Betreuungsunternehmens, das die Notbefreiung durchführt,

anzuzeigen.

Eine Begründung entfällt gemäß § 58 Abs. 2 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 (AVG).

Magistratsabteilung 37
Außenstelle für den 16. u. 17. Bezirk
Eingel. – 7. APR. 2006
MA 37/
Zl. ..... Ref. ..... Bg. ..... Einlegen
Vorg.: ..... EZ. .....

Ablegen Reg. EZ 980/17
Wien, ... Ref.: f.d.Abt.L.:

Konsensübermittlung

Magistratsabteilung 37/17

EZ/Bez. 980/17

KG. Hernals

Bearbeitungsbogen

Abschluss nach Kenntnisnahme - AUFZUG

MA 37-A/17-38965-2/2005

Kenntnisnahme MA 37-A/17-38965-1/2005

17.,Bez., Lacknergasse 6 und 8

Personenaufzug Nr. 32 NE 3027

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

Sachverständiger (SV): Ing. Walter Berger (TÜV)

Erfordernisse:

	Aufzugswärter (Anzahl)	Betreuungsunternehmen (Name)
X Aufzugsbetreuung	2	
X Notbefreiung	2	Firma Otis
X Fernnotrufsystem	Type: Otis REM	

Abschluss nach Kenntnisnahme	**Nachreichung**

X Vollständig und richtig belegt

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

Der Sachbearbeiter: **Scheidl**	Für den Abteilungsleiter:
Datum: 11.1.2006	Dipl.-Ing. Sommer

Formularversion 220402

Anlage / III

Angezeigt am - 3. MAI 1984 u. unter B.R.P. verbucht
73884
Finanzamt für Gebühren u. Verkehrsteuern in Wien

Vereinbarung zur Begründung des

WOHNUNGSEIGENTUMS

(Wohnungseigentumsvertrag)

568/85

welche am heutigen Tage abgeschlossen wurde zwischen den in der angeschlossenen Tabelle, laufende Nummer 1 bis 8 und 10 bis 29 ---------- angeführten Vertragsparteien wie folgt:

1553/88

I.

Die in der angeschlossenen Tabelle, Spalte A, unter laufender Nummer 1 bis 8 und 10 bis 29 angeführten und in Spalte C namentlich genannten Vertragsparteien sind zu den in Spalte D ausgewiesenen Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft EZ. 980 Katastralgemeinde Hernals ----Haus in der Lacknergasse 6-8 bestehend aus dem Grundstück Nr. 352/5 Baufläche.

Auf der Liegenschaft wurde ein Wohnhaus mit 28 Eigentumswohnungen, 1 Hausbesorgerwohnung und anderen gemeinschaftlichen Räumlichkeiten laut dem von der Baubehörde genehmigten Plan errichtet.

II.

Die in der angeschlossenen Tabelle unter A lfd. Nr. 1 bis 8 und 10 bis 29 genannten Miteigentümer haben ihre Liegenschaftsanteile seinerzeit bereits zu dem Zwecke erworben, um Wohnungs- ----------eigentum an den von ihnen benützten Wohnungen ----------zu begründen und geben alle Miteigentümer ihre ausdrückliche Zustimmung zur Richtigstellung der schätzungsweise vereinbarten Miteigentumsanteile im Sinne des § 4 Abs. 2 des WEG 1975 unter Zugrundelegung der nunmehrigen Feststellung der Mindestanteile (Nutzwerte), welche in der angeschlossenen Tabelle unter E angeführt sind.

Soferne Miteigentumsanteile von Ehegatten erworben wurden, erfolgt die Begründung des gemeinsamen Wohnungseigentums gemäß § 9 WEG 1975.

Im Sinne des § 4 Abs. 2 WEG 1975 erteilen daher sämtliche Miteigentümer ihre ausdrückliche Zustimmung, daß ihre bisherigen Miteigentumsanteile, welche in der angeschlossenen Tabelle unter D angeführt sind, nunmehr in die festgestellten Nutzwerte, welche in der angeschlossenen Tabelle unter E angeführt sind, abgeändert werden können.

Die hiedurch erforderliche Übernahme bzw. Übertragung von Liegenschaftsanteilen erfolgt vollkommen unentgeltlich.

III.

Die in der Tabelle Spalte A unter lfd. Nr. 1 bis 8 und 10 bis 29 genannten Miteigentümer räumen sich wechselseitig das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung über die in der Tabelle Spalte B angeführten Einheiten, welche aus den in Spalte G ersichtlichen Räumlichkeiten bestehen, im Sinne des § 1 des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1975 über das Eigentum an Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten (WEG 1975) BGBl. Nr. 417 vom 31.07.1975 nach Maßgabe der in der Tabelle angeführten Aufstellung ein, daß hiedurch ein mit dem Miteigentumsanteil untrennbar verbundenes, gegen Dritte wirksames Recht, das Wohnungseigentum begründet wird, dessen Gegenstand die ausschließliche Verfügung über die bewohnbaren, in der Tabelle Spalte G bezeichneten Räume der in Spalte B genannten Einheiten, durch den jeweiligen Wohnungseigentümer darstellt.

IV.

Alle sonstigen nicht in Wohnungseigentum vergebenen Teile und Flächen der Liegenschaft und der errichteten Baulichkeiten stehen einschließlich der Kraftfahrzeugplätze in gemeinsamen Eigentum und in gemeinsamer Nutzung aller Miteigentümer.

Gemäß der Darlehenszusicherung des Landes Wien vom 25.09.1980 ist die Vergabe der Kraftfahrzeugplätze in Wohnungseigentum untersagt. Sie werden daher den Wohnungseigentumsbewerbern chronologisch nach deren Bewerbung entgeltlich zur Miete revolvierend so angeboten, daß jeweils der zeitlich

frühere Bewerber vor dem folgenden Bewerber das Auswahlrecht hinsichtlich jeweils eines Kraftfahrzeugplatzes genießt.

Sollten die Kraftfahrzeugplätze nicht oder nur teilweise an Wohnungseigentumsbewerber vergeben werden können, werden sie nach Maßgabe der Möglichkeiten vom gemeinsamen Hausverwalter an Hausfremde vermietet. Die Erträgnisse aus der Vermietung der Kraftfahrzeugplätze sowie sonstiger nicht im Wohnungseigentum stehender Flächen kommen allen Miteigentümern im Verhältnis ihrer Liegenschaftsanteile zu.

IV. a.

In Ergänzung zu Punkt XII.§ 6 der dieser Vereinbarung zugrundeliegenden Kaufverträge wird vereinbart, daß die über den eigenen Zähler ermittelten Kosten des Betriebes der Sauna, vermehrt um eine allfällige Rücklage für Wartung und Reparatur, ausschließlich auf die Benützer der Sauna nach dem ebenfalls über den genannten Zähler ermittelten Schlüssel umzulegen sind.

In Ergänzung und Abänderung des Punktes XII.§ 6 Zi 3 der dieser Vereinbarung zugrundeliegenden Kaufverträge wird hiermit weiters vereinbart, daß

1.) von den gesamten Kosten der zentralen Wärmeanlage 75 % als für die Beheizung und 25 % als für die Warmwasserbereitung angefallen gelten,
2.) die so ermittelten Heizungs- und Warmwasserkosten unter Zuhilfenahme der jeweils abgelesenen Verbrauchsanteile auf die jeweiligen Benützer umgelegt und von diesen getragen werden, und zwar
3.) zwischen den Miteigentümern einerseits und den Bewohnern der Hausbesorgerwohnung andererseits nach den Regeln und dem Schlüssel des Mietrechtsgesetzes 1981 idgF, zwischen den Miteigentümern aber nach den Regeln und dem Schlüssel des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 idgF, bzw. der diese Bestimmungen ersetzenden gesetzlichen Regelungen.

Die Höhe der a conto-Zahlungen ist von der Verwaltung aufgrund des in der letzten abgerechneten Periode festgestellten Verbrauches festzusetzen.

Punkt XII.§ 6 Zi 4 der dieser Vereinbarung zugrundeliegenden Kaufverträge wird aufgehoben und ersetzt wie folgt:

Die Kosten des Aufzugsbetriebes werden auf die Miteigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile aufgeteilt, wobei jedoch für Wohnungen, deren Eingang im Keller- oder Erdgeschoß liegt, ein Abschlag von 10 % zu berücksichtigen ist.

V.

Zur Regelung der Wohnungseigentumsgemeinschaft wird ergänzend zu den Bestimmungen der §§ 13 - 20 oder anderer bezughabender Gesetzesstellen des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, BGBl.417, vereinbart, daß die Bestimmungen des Punktes XII. der Kaufverträge für die in Ziffer I. genannten Liegenschaftsanteile zwischen allen Miteigentümern Geltung haben und insbesonders die vereinbarten Verteilungsschlüssel für Wärme-, Lift-, Sauna- und Waschküchenkosten zu verbüchern 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 Übertrager verpflichtet, alle diese Rechte und Pflichten ausdrücklich auf den 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.

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 Dr. Winfried KALLINGER, Herrn Dr. Wolfgang RENEZEDER und Herrn Dr. Günter BISCHOF, alle 1040 Wien, Faulmanngasse 4, jedem für sich allein unwiderrufliche Vollmacht, die Verbücherung aufgrund dieser Vereinbarung und die Zuordnung der einverleibten Hypotheken durch teilweise Lastenfreistellung zu beantragen und alle zu eigenen Handen der Miteigentümer zuzustellenden Vollzugsbeschlüsse des Grundbuchsgerichtes mit Wirkung für alle Eigentümer entgegenzunehmen.

X.

Sämtliche Vertragsparteien erteilen hiemit ihre ausdrückliche Einwilligung, daß ob der ihnen gehörigen Liegenschaft EZ. 980 des Grundbuches ob der Katastralgemeinde Hernals, Haus in der Lacknergasse 6-8, bestehend aus dem Grundstück Nr. .352/5 Baufläche, nachstehende grundbücherliche Eintragungen erfolgen können.

Im Gutbestandsblatt:

In der Aufschrift die Ersichtlichmachung, daß mit dem Eigentumsrecht an dieser Liegenschaft Wohnungseigentum untrennbar verbunden ist.

Im Eigentumsblatt:

1.) Die Einverleibung des Eigentumsrechtes für die in der angeschlossenen Tabelle in Spalte A lfd. Nr. 1 bis 8 und 10 bis 29 genannten Miteigentümer zu den in Spalte E genannten Anteilen;

2.) die Einverleibung des Wohnungseigentumsrechtes der in der Tabelle Spalte A lfd. Nr. 1 bis 8 und 10 bis 29 genannten Miteigentümer an den in Spalte E genannten Anteilen;

3.) bei den in der Tabelle Spalte A lfd. Nr. 1, 2, 3, 5, 12, 23, 24, 28, 29 genannten Miteigentümern die Verbindung dieser Anteile zufolge gemeinsamen Wohnungseigentums gemäß § 12 WEG 1975.

Im Lastenblatt:

Die Anmerkung der von dem Verhältnis der Anteile abweichenden Verteilungsschlüssel für die in Punkt XII.§6 Zi 3 und 5 des Kaufvertrages und Punkt IV.a dieses Wohnungseigentumsvertrages beschriebenen Aufwendungen (Kosten der Wärme, des Liftes, der Sauna und der Waschküche).

Wien, am 16. März 1984

B	C	D	E	F	G
esch. ür Nr.	Name, Geburtsdatum, Beruf	bisherige Anteile in 2534-stel	endgültige Anteile in 2177-stel	m^2	Bestandteile
1/1	LUKAS Dipl.Ing. Josef, 17.02.1953, Angestellter LUKAS Ulrike, 21.11.1954, Hausfrau	152/2534 = je 152/5068	111/2177 = je 111/4354	40,56 75,86 3,60 3,28 61,03 2,31	Wohnung Ant. K 1 Wohnung Ant. EG Loggia Terrasse Garten (C/D) Kellerabteil Nr. 1
1/2	SAGMÖLLER Johann,13.11.1958, geprüf. Rechentechniker SAGMÖLLER Susanne,17.05.1961 Sozialversicherungsangestell.	152/2534 = je 152/5068	111/2177 = je 111/4354	40,79 75,77 3,60 3,28 61,03 2,31	Wohnung Ant. K 1 Wohnung Ant. EG Loggia Terrasse Garten (B/C) Kellerabteil Nr. 3
1/3	STRZYZOWSKI Dr. Georg, 31.01.1950,Programmgestalter STRZYZOWSKI Ulrike, 21.04.1955, Hausfrau	154/2534 = je 154/5068	111/2177 = je 111/4354	40,93 75,37 3,60 3,28 63,49 2,31	Wohnung Ant. K 1 Wohnung Ant. EG Loggia Terrasse Garten (A/B) Kellerabteil Nr. 4
E/4	SCHRAMM Stefanie, 06.02.1904 Pensionistin	32	28	33,11 2,31	Wohnung Kellerabteil Nr. 5
E /5	KLEISER Mag. Horst, 22.10.1939, AHS-Lehrer KLEISER Dr. Astrid, 18.08.1940, AHS-Lehrerin	66/2534 = je 66/5068	41/2177 = je 41/4354	33,71 4,42 58,63 2,31	Wohnung Terrasse Garten (E/F) Kellerabteil Nr. 6
E/6	ECKER Josef, 21.01.1953, Produktingenieur	116	84	84,25 3,28 61,03 2,32	Wohnung Terrasse Garten (D/E) Kellerabteil Nr. 7
1/7	SCHREIVOGL Franziska, 28.01.1908, Pensionistin	34	31	34,34 2,32	Wohnung Kellerabteil Nr. 8
1/8	HELL Mag. Ingrid, 14.10.1955 Pharmazeutin	34	34	33,68 2,34	Wohnung Kellerabteil Nr. 9
1/9	Hauswart	-----	-----	65,43 2,34	Wohnung Kellerabteil Nr. 10
1/10	SIEGEL Dipl.Ing. Hubert, 05.08.1953 [illegible]	68	68	66,58	Wohnung

A	B	C	D	E	F	G
lfd. Nr.	Gesch. Tür Nr.	Name, Geburtsdatum, Beruf	bisherige Anteile in 2534-stel	endgültige Anteile in 2177-stel	m^2	Bestandteil
11	1/11	WAREKA Rudolf, 03.04.1940, Zahntechniker	128	116	45,29 74,10 3,60 3,28 2,32	Wohnung Ant. Wohnung Ant. Loggia Balkon Kellerabteil
12	1/12	RACHLIN Michael, 30.05.1945, Musiker RACHLIN Sophie, 06.05.1951, Musikerin	122/2534 = je 122/5068	112/2177 = je 112/4354	41,38 73,62 3,60 3,28 2,32	Wohnung Ant. Wohnung Ant. Loggia Balkon Kellerabteil
13	1/13	KOSNAR Ingeborg, 30.03.1948, Hausfrau	122	113	41,41 74,04 3,60 3,28 2,32	Wohnung Ant. Wohnung Ant. Loggia Balkon Kellerabteil
14	1/14	POSPISIL Elfriede, 14.05.1948 Betriebsassistentin	122	111	40,76 73,41 3,60 3,28 2,32	Wohnung Ant. Wohnung Ant. Loggia Balkon Kellerabteil
15	2/15	FRANTA Anna, 13.05.1905, Pensionistin	34	31	33,56 2,36	Wohnung Kellerabteil
16	2/16	BEZECZNY Franziska, 01.04. 1911, Pensionistin	34	34	33,64 2,36	Wohnung Kellerabteil
17	3/17	VLCEK Aloisia, 11.04.1911, Pensionistin	34	30	33,48 2,36	Wohnung Kellerabteil
18	3/18	SEIFERT Bruno, 09.07.1928 Bankangestellter	34	34	33,52 2,36	Wohnung Kellerabteil
19	3/19	MAIR Gabriela, 12.10.1954, Sekretärin	66	66	65,41 2,36	Wohnung Kellerabteil
20	3/20	URBAN Martha, 07.06.1951, kfm. Angestellte	68	67	66,40 2,38	Wohnung Kellerabteil

C	D	E	F	G
ch. Nr.	Name, Geburtsdatum, Beruf	bisherige Anteile in .2534-stel	endgültige Anteile in .2177-stel	m^2	Bestandteile
21	EHSSANI Marie, 18.06.1944, Sekretärin	130	114	45,12 73,83 3,60 3,28 2,38	Wohnung Ant. 3.Stk Wohnung Ant. 4.Stk Loggia Balkon Kellerabteil Nr. 2
3/22	FRIEDL Dipl.Ing. Viktor, 28.05.1947, Bauinspizient	124	111	41,55 73,48 3,60 3,28 2,39	Wohnung Ant. 3.Stk Wohnung Ant. 4.Stk Loggia Balkon Kellerabteil Nr. 2
3/23	KUHTREIBER Ing. Manfred, 23.07.1953, techn.Angestell. KUHTREIBER Ulrike, 19.11.1956, Hausfrau	124/2534 = je 124/5068	111/2177 = je 111/4354	41,67 73,81 3,60 3,28 2,39	Wohnung Ant. 3.Stk Wohnung Ant. 4.Stk Loggia Balkon Kellerabteil Nr. 24
3/24	PODOGIL Helmut, 06.08.1958, techn. Angestellter PODOGIL Maria, 02.09.1959, Beamtin	124/2534 = je 124/5068	110/2177 = je 110/4354	41,10 73,03 3,60 3,28 2,37	Wohnung Ant. 3.Stk. Wohnung Ant. 4.Stk. Loggia Balkon Kellerabteil Nr. 25
4/25	TAHEDL Dr. Johann, 29.11.1929 Versicherungsangestellter	36	30	32,74 2,37	Wohnung Kellerabteil Nr. 26
4/26	KWEE Dkfm. Dr. Swie Tjiong Josef, 12.09.1938, Angestell.	36	34	33,44 2,37	Wohnung Kellerabteil Nr. 27
DG 1/27	FORSTNER Dr. Heribert, 18.04.1936, Landesbeamter	80	69	68,72 11,21 2,37	Wohnung Terrasse Kellerabteil Nr. 28
DG 1/28	KARLSREITER Mag. Peter, 28.02.1949, Univ.-Assistent KARLSREITER Ingeborg, 29.01.1953, Studentin	160/2534 = je 160/5068	139/2177 = je 139/4354	100,02 29,97 24,10 39,00 2,37	Wohnung Ant. DG 1 Wohnung Ant. DG 2 Terrasse DG 1 Terrasse DG 2 Kellerabteil Nr. 29
DG 1/29	MARCHART Peter, 16.03.1951, Programmierer MARCHART Maria, 07.11.1952, Angestellte	148/2534 = je 148/5068	126/2177 = je 126/4354	76,92 48,73 8,05 8,05 22,47 3,38	Wohnung Ant. DG 1 Wohnung Ant. DG 2 Terrasse 1 DG 1 Terrasse 2 DG 1 Terrasse DG 2 Kellerabteil Nr. 1

Dipl.Ing. Josef LUKAS

Ulrike LUKAS

Johann SAGMOLLER

Susanne SAGMOLLER

Dr. Georg STRZYZOWSKI

Ulrike STRZYZOWSKI

Stefanie SCHRAMM

Mag. Horst KLEISER

Dr. Astrid KLEISER

Josef ECKER

Franziska SCHREIVOGL

Mag. Ingrid HELL

Dipl.Ing. Hubert SIEGEL

Rudolf WAREKA

Michael RACHLIN

Sophie RACHLIN

Ingeborg KOSNAR

Elfriede POSPISIL

Anna FRANTA

Franziska BEZECZNY

Alois Vlcek 11/4/1911
Aloisia VLCEK

Bruno Seifert 9.7.1918
Bruno SEIFERT

Gabriela Mair 10.12.54
Gariela MAIR

Martha Urban 4.6.1951
Martha URBAN

Marie Ehs 18.6.44
Marie EHSSANI

Viktor Friedl 28.05.1947
Dipl.Ing. Viktor FRIEDL

Ing. Manfred Kohtreiber 23.7.1953
Ing. Manfred KOHTREIBER

Ulrike Kohtreiber 18.11.1956
Ulrike KOHTREIBER

Helmut Podogil 6.8.1958
Helmut PODOGIL

Maria Podogil 29.9.1958
Maria PODOGIL

Dr. Joh. Tahedl 29.11.29
Dr. Johann TAHEDL

Dkfm. Dr. Swie Tjiong Josef KWEE 12.9.1930

Dr. Heribert Forstner 18.4.36.
Dr. Heribert FORSTNER

Mag. Peter Karlsreiter 28.2.1948
Mag. Peter KARLSREITER

Ingeborg Karlsreiter 29.1.1953
Ingeborg KARLSREITER

Peter Marchart 19510316
Peter MARCHART

Maria Marchart 7.11.1952
Maria MARCHART

Anlage / IV

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 50
Zentrale Schlichtungsstelle
8, Buchfeldgasse 6, 1082 Wien
Tel.: 43 89 61/Kl. 22 und 21

ZUR ZAHLUNG FREI
TERMIN

MA 50 - Schli 1/83
Wien 17, Lacknergasse 6 - 8

Wien, 1983 10 20

§ 9 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975

568/85

1553/86

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

Gemäß § 26 Abs.3 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 - WEG 1975, BGBl.Nr. 417/75, zuletzt geändert durch § 58 des Mietrechtsgesetzes (MRG) BGBl.Nr. 520/1981, entscheidet die Gemeinde im Zusammenhalte mit § 39 des Mietrechtsgesetzes über Antrag der Liegenschaftsalleineigentümerin "SEG" Stadterneuerungs- und Eigentumswohnungsgesellschaft m.b.H.

und unter Beiziehung sämtlicher Wohnungseigentumsbewerber laut Blatt 2 und 3

bezüglich der Liegenschaft in Wien 17, Lacknergasse 6 - 8,
EZ. 980 , Kat. Gem.
Hernals, wie folgt:

Der Gesamtnutzwert der Liegenschaft wird gemäß §§ 3 (1) und 5 WEG 1975, wie sich aus der folgenden detaillierten Nutzwertfestsetzung (Blatt 4 - 8) für die einzelnen, selbständigen Objekte unter Berücksichtigung allfälliger Zuschläge und Abstriche ergibt, mit -2.177- festgesetzt.

MA 50 - SD 46

Wohnhaus in Wien 17.,
Lacknergasse 6-8

W O H N U N G S E I G E N T U M S B E W E R B E R

Top Nr.	Name	
1	LUKAS Dipl.Ing. Josef u. Ulrike	Wien 17., Lacknergasse 6-8
2	SAGMOLLER Johann u. Susanne	"
3	STRZYZOWSKI Dr. Georg u. Ulrike	"
4	SCHRAMM Stefanie	"
5	KLEISER Prof.Mag. Horst u. Dr. Astrid	"
6	ECKER Josef	"
7	SCHREIVOGL Franziska	"
8	HELL Mag. Ingrid	"
10	SIEGEL Dipl.Ing. Hubert	"
11	WAREKA Rudolf	"
12	RACHLIN Michael u. Sophie	"
13	KOSNAR Ingeborg	"
14	POSPISIL Elfriede	"
15	FRANTA Anna	"
16	BEZECZNY Franziska	"
17	VLCEK Aloisia	"
18	SEIFERT Bruno	"
19	MAIR Gabriela	"
20	URBAN Martha	"
21	EHSSANI Marie	"

Top Nr.	Name	
22	FRIEDL Dipl.Ing. Viktor	Wien 17., Lacknergasse 6-8
23	KOHTREIBER Ing. Manfred u. Ulrike	"
24	POBOGIL Helmut u. Maria	"
25	TAHEDL Dr. Johann	"
26	KWEE Dkfm. Dr. Swie Tjiong Josef	"
27	FORSTNER Dr. Heribert	"
28	KARLSREITER Mag. Peter u. Ingeborg	"
29	MARCHART Peter u. Maria-Elfriede	"

Geschoß/ T.Nr.	Bestandsgegenstand	Nutz-fläche,m2	Nutz-wert/m2	Einzel-Nutzwert	Gesamt-Nutzwert
K 1	1 Garage/19 Stellp.	436,44	gem. Eigentum		ø
K 1/1	Whg./Ant. K 1	40,56	0,81	32,85	
	----"---- EG	75,86	0,90	68,27	
	Loggia	3,60	0,45	1,62	
		120,02	(0,86)	103	
	Terrasse	3,28	0,23	1	
	Garten (C/D)	61,03	0,10	6	
	K.Abt. 2	2,31	0,25	1	111
K 1/2	Whg./Ant. K 1	40,79	0,81	33,04	
	----"---- EG	75,77	0,90	68,19	
	Loggia	3,60	0,45	1,62	
		120,16	(0,86)	103	
	Terrasse	3,28	0,23	1	
	Garten (B/C)	61,03	0,10	6	
	K.Abt. 3	2,31	0,25	1	111
K 1/3	Whg./Ant. K 1	40,93	0,81	33,15	
	----"---- EG	75,37	0,90	67,83	
	Loggia	3,60	0,45	1,62	
		119,90	(0,86)	103	
	Terrasse	3,28	0,23	1	
	Garten (A/B)	63,49	0,10	6	
	K.Abt. 4	2,31	0,25	1	111
E/4	Whg.	33,11	0,83	27	
	K.Abt. 5	2,31	0,25	1	28
E/5	Whg.	33,71	0,98	33	
	Terrasse	4,42	0,25	1	
	Garten (E/F)	58,63	0,10	6	
	K.Abt. 6	2,31	0,25	1	41

Geschoß/ T.Nr.	Bestandsgegenstand	Nutz-fläche,m2	Nutz-wert/m2	Einzel-Nutzwert	Gesamt-Nutzwert
E/6	Whg.	84,25	0,90	76	
	Terrasse	3,28	0,23	1	
	Garten (D/E)	61,03	0,10	6	
	K.Abt. 7	2,32	0,25	1	84
1/7	Whg.	34,34	0,88	30	
	K.Abt. 8	2,32	0,25	1	31
1/8	Whg.	33,68	0,98	33	
	K.Abt. 9	2,34	0,25	1	34
1/9	Whg.	65,43	gem. Eigentum		
	K.Abt. 10	2,34	(Hausbesorger)		ø
1/10	Whg.	66,58	1,00	67	
	K.Abt. 11	2,32	0,25	1	68
1/11	Whg./Ant. 1.Stk.	45,29	0,93	42,12	
	----"---- 2.Stk.	74,10	0,95	70,40	
	Loggia	3,60	0,48	1,73	
		122,99	(0,93)	114	
	Balkon	3,28	0,24	1	
	K.Abt. 12	2,32	0,25	1	116
1/12	Whg./Ant. 1.Stk.	41,38	0,93	38,48	
	----"---- 2.Stk.	73,62	0,95	69,94	
	Loggia	3,60	0,48	1,73	
		118,60	(0,93)	110	
	Balkon	3,28	0,24	1	
	K.Abt. 13	2,32	0,25	1	112
1/13	Whg./Ant. 1.Stk.	41,41	0,93	38,51	
	----"---- 2.Stk.	74,04	0,95	70,34	
	Loggia	3,60	0,48	1,73	
		119,05	(0,93)	111	
	Balkon	3,28	0,24	1	
	K.Abt. 14	2,32	0,25	1	113

Geschoß/ T.Nr.	Bestandsgegenstand	Nutz- fläche,m2	Nutz- wert/m2	Einzel- Nutzwert	Gesamt Nutzwert
1/14	Whg./Ant. 1.Stk.	40,76	0,93	37,91	
	----"---- 2.Stk.	73,41	0,95	69,74	
	Loggia	3,60	0,48	1,73	
		117,77	(0,93)	109	
	Balkon	3,28	0,24	1	
	K.Abt. 15	2,32	0,25	1	111
2/15	Whg.	33,56	0,88	30	
	K.Abt. 16	2,36	0,25	1	31
2/16	Whg.	33,64	0,98	33	
	K.Abt. 17	2,36	0,25	1	34
3/17	Whg.	33,48	0,88	29	
	K.Abt. 18	2,36	0,25	1	30
3/18	Whg.	33,52	0,98	33	
	K.Abt. 19	2,36	0,25	1	34
3/19	Whg.	65,41	1,00	65	
	K.Abt. 20	2,36	0,25	1	66
3/20	Whg.	66,40	1,00	66	
	K.Abt. 21	2,38	0,25	1	67
3/21	Whg./Ant. 3.Stk.	45,12	0,93	41,96	
	----"---- 4.Stk.	73,83	0,93	68,66	
	Loggia	3,60	0,47	1,69	
		122,55	(0,91)	112	
	Balkon	3,28	0,23	1	
	K.Abt. 22	2,38	0,25	1	114
3/22	Whg./Ant. 3.Stk.	41,55	0,93	38,64	
	----"---- 4.Stk.	73,48	0,93	68,34	
	Loggia	3,60	0,47	1,69	
		118,63	(0,92)	109	
	Balkon	3,28	0,23	1	
	K.Abt. 23	2,39	0,25	1	111

Geschoß/ T.Nr.	Bestandsgegenstand	Nutz-fläche,m2	Nutz-wert/m2	Einzel- Nutzwert	Gesamt- Nutzwert
3/23	Whg./Ant. 3.Stk.	41,67	0,93	38,75	
	——"—— 4.Stk.	73,81	0,93	68,64	
	Loggia	3,60	0,47	1,69	
		119,08	(0,92)	109	
	Balkon	3,28	0,23	1	
	K.Abt. 24	2,39	0,25	1	111
3/24	Whg./Ant. 3.Stk.	41,10	0,93	38,22	
	——"—— 4.Stk.	73,03	0,93	67,92	
	Loggia	3,60	0,47	1,69	
		117,73	(0,92)	108	
	Balkon	3,28	0,23	1	
	K.Abt. 25	2,37	0,25	1	110
4/25	Whg.	32,74	0,88	29	
	K.Abt. 26	2,37	0,25	1	30
4/26	Whg.	33,44	0,98	33	
	K.Abt. 27	2,37	0,25	1	34
D1/27	Whg.	68,72	0,94	65	
	Terrasse	11,21	0,24	3	
	K.Abt. 28	2,37	0,25	1	69
D1/28	Whg./Ant. D 1	100,02	0,92	92,02	
	——"—— D 2	29,97	0,99	29,67	
		129,99	(0,94)	122	
	Terrasse D 1	24,10	0,23	6	
	Terrasse D 2	39,00	0,25	10	
	K.Abt. 29	2,37	0,25	1	139
D1/29	Whg./Ant. D 1	76,92	0,89	68,46	
	——"—— D 2	48,73	0,97	47,27	
		125,65	(0,92)	116	
	Terrasse1 D 1	8,05	0,22	2	
	Terrasse2 D 1	8,05	0,22	2	
	Terrasse D 2	22,47	0,24	5	
	K.Abt. 1	3,38	0,25	1	126

Geschoß/ T.Nr.	Bestandsgegenstand	Nutz-fläche,m2	Nutz-wert/m2	Einzel-Nutzwert	Gesamt-Nutzwert
D 1/S	Sauna	22,54	gem. Eigentum		ø
			Nutzwertsumme:		2177
	Daher Gesamtsumme aller Liegenschaftsanteile:				2177 ~~2177~~

Begründung:

Die im Spruche genannten Antragsteller in begehrten mit Schreiben vom 1983 03 11 die Festsetzung der Nutzwerte aller auf der gegenständlichen Liegenschaft befindlichen selbständigen Objekte gemäß § 1 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, da die Begründung von Wohnungseigentum vorgesehen ist.

Weiters wurde die Bewertung bestimmter Liegenschaftsteile im Sinne des § 1 Abs. 2 WEG 1975 in Form von werterhöhenden Zuschlägen bei den Objekten, denen sie zugeordnet wurden, beantragt.

Alle übrigen Verfahrensparteien wurden dem Verfahren beigezogen.

Die Magistratsabteilung 40 hat in ihrer Funktion als Amtssachverständiger mit Gutachten vom 1983 08 30 Zl.MA 40 - M - 308/83 die Nutzwerte dieser Objekte samt Zuschlägen (Aufzählung Blatt 10) ermittelt, bzw. im Sinne des § 1 Abs. 3 WEG 1975 einzelne Objekte oder Zubehörteile nicht bewertet, soferne diesbezügliche Anträge vorlagen.

Es wurden dabei zunächst die auf Blatt 11 u. 12 ersichtlichen Regelnutzwerte für die verschiedenen qualifizierten Flächen- bzw. Raumtypen und daraus die Einzelnutzwerte der selbständigen Objekte im Sinne des § 1 Abs. 1 WEG 1975 bzw. der unselbständigen Liegenschaftsteile im Sinne des § 1 Abs. 2 WEG 1975, die sich nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und den Erfahrungen des täglichen Lebens ergeben, ermittelt und eine allfällige Abweichung der Regel- bzw. Einzelnutzwerte von dem grundsätzlich anzuwendenden Regelnutzwert (1) eins pro Quadratmeter begründet.

Die im Spruche angeführten Nutzwerte der selbständigen Objekte der Liegenschaft setzen sich daher aus ihren mit der Fläche vervielfachten Einzelnutzwerten und den ebenfalls mit der Fläche vervielfachten Einzelnutzwerten der im § 1 Abs. 2 genannten Liegenschaftsteile zusammen, die den selbständigen Objekten zugeordnet wurden.

Gemäß § 5 Abs. 1 erster Satz WEG 1975 wurden die Nutzwerte unter Vernachlässigung von Dezimalstellen (gerundet) in ganzen Zahlen ausgedrückt.

Zu dieser Nutzwertermittlung wurden von den Parteien anläßlich des Vorhaltes des Ergebnisses des Ermittlungsverfahren gemäß § 45 Abs. 3 AVG 1950 in der mündlichen Verhandlung am 1983 10 20 keine ~~folgende~~ Einwendungen (~~Blatt ———~~) vorgebracht.

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich nunmehr laut der Bescheinigung der MA 37/17 - Lacknergasse 6/9/82 vom 1983 01 11

gemäß § 12 Abs. 2 Ziff. 2 WEG 1975 folgende in Spalte 1 erwähnte selbständige Wohnungen oder selbständige sonstige Räumlichkeiten gemäß § 1 Abs. 1 WEG 1975, von denen die in der Spalte 2 angeführten bewertet wurden und die in der Spalte 3 genannten nicht bewertet wurden, weil letztere im gemeinsamen Eigentum verbleiben, bzw. weil bei den genannten Garagen mit mehreren Stellplätzen pro Garage, einzelne oder alle Stellplätze selbständigen Objekten auf der Liegenschaft als andere Liegenschaftsteile (§ 1 Abs. 2 WEG 1975) zugeordnet wurden.

1	2	3
29 Wohnungen	28	1 (Hausbesorger)
~~Geschäftsräume~~		
~~Büros~~		
~~Lagerräume~~		
~~Garagen~~		
~~Garagen~~		
1 Garagen mit 19 Stellplätzen	-	1
1 Sauna mit Nebenräumen	-	1

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich ferner noch folgende andere Liegenschaftsteile (§ 1 Abs. 2 WEG 1975), die in Spalte 1 angeführt sind und von denen die in Spalte 2 angeführten bewertet und einzelnen selbständigen Objekten zugeordnet wurden, während die in Spalte 3 angeführten nicht zugeordnet und daher nicht bewertet wurden. Die letzteren verbleiben vielmehr im gemeinsamen Eigentum aller Miteigentümer, wie auch die im § 1 Abs. 3 WEG 1975 erwähnten Teile der Liegenschaft.

1	2	3
29 Kellerabteile	28	1 (Hausbesorger)
~~Dachbodenräume~~		
8 Balkone	8	
12 Terrassen	11	1 (allg. Hausterrasse)
11 Loggien	11	
~~Garagenstellplätze~~		
~~KFZ-Stellplätze~~		
5 Gartenteile	5	

N u t z w e r t b e r e c h n u n g

für die Liegenschaft 17., Lacknergasse 6-8
EZ 980 Hernals

Ermittlung der Regelnutzwerte:

Vorbemerkung: Die in der Klammer ( ) ausgewiesenen RNW sind errechnete Mittelwerte (auf 2 Dezimalstellen), die entsprechend auf- oder abgerundet wurden. Dies bedeutet, daß das Produkt aus der Nutzfläche und dem errechneten Mittel-Regelnutzwert gegenüber dem ausgewiesenen aus mehreren Posten zusammengesetzten Nutzwert für das jeweilige selbständige, bzw. nicht selbständige Objekt, nicht unbedingt übereinstimmen muß. Eine allenfalls auftretende Differenz ist durch die Auf- oder Abrundung entstanden.

RNW = Regelnutzwerte

Abstriche:

A) 10 % f. volle Straßenlage
B) 5 % f. teilw. Straßenlage
C) 2,5 % f. teilw. Dachflächenfenster und teilw. Dachschrägen
D) 5 % f. überwiegende Dachflächenfenster u. überw. Dachschrägen
E) 5 % f. Lage über offener Durchfahrt
F) 2,5 % f. teilw. Lage unter Terrasse
G) 5 & f. Lage unter Flachdach
H) 2,5 % f. Kochnische

Zuschläge:

J) 2,5 % f. zusätzliches WC

./.

Widmung	Geschoß	T.Nr.	Nutz-wert/m2	Begründung der Abweichung
Wohnungen:			RNW = 1,00	
	1.Keller:		RNW = 0,90	1,00 - 10% f.erdgeschoßähnl Lage
		Ant. 1, 2,3	0,81	RNW-A)
	EG-4.St.		RNW = 1,00	
		Ant. 1, 2,3,6	0,90	RNW-B) sowie -5% f.tw.erdgeschoßähnl. Lage
		4	0,83	RNW-A)-E)-H)
		5,8,16,18, 26	0,98	RNW-H)
		7,15,17,25	0,88	RNW-A)-H)
		10,19,20	1,00	
	1.St./	Ant. 11,12, 13,14		
	3.St./	Ant. 21,22, 23,24	0,93	RNW-A)+J)
	2.St./	Ant. 11,12, 13,14	0,95	RNW-B)
	4.St./	Ant. 21,22, 23,24	0,93	RNW-B)-F)
	1.u.2.DG		RNW = 1,02	1,00 + 2% f.tw.terrassenähnl Lage
		27	0,94	RNW-D)-F)
	1.DG/	Ant. 28	0,92	RNW-B)-C)-F)
	1.DG/	Ant. 29	0,89	RNW-A)-C)
	2.DG/	Ant. 28	0,99	RNW-G)+J)
	2.DG/	Ant. 29	0,97	RNW-G)

Loggia: RNW = 5 % d. zugehörenden Wohnnutzwertes
Balkon: RNW = 25 % ——— // ———
Terrasse: RNW = 25 % ——— // ———
Gartenfläche: RNW = 0,10
Kellerabteil: RNW = 0,25

Rechtsmittelbelehrung:

iese Entscheidung der Gemeinde kann gemäß § 39 Abs.4 des Mietrechts-
esetzes durch kein Rechtsmittel angefochten werden. Die Partei, die
ch mit ihr nicht zufrieden gibt, kann die Sache gemäß § 40 Abs.1
s Mietrechtsgesetzes bei Gericht anhängig machen. Durch die Anrufu
s Gerichtes tritt diese Entscheidung außer Kraft. Das Gericht kann
doch nicht mehr angerufen werden, wenn seit dem Tage, an dem die
emeinde entschieden hat, mehr als vierzehn Tage verstrichen sind; ha
e Gemeinde in Abwesenheit einer Partei entschieden, so läuft für
iese Partei die vierzehntägige Frist von dem Tage, an dem die Gemei
de von ihrer Entscheidung in Kenntnis gesetzt hat.

Mitteilung:

nbeschadet der Zustellung an Wohnungseigentumsbewerber, Mit -
der Wohnungseigentümer hat der Wohnungseigentumsorganisator ge-
äß § 23 Abs. 3 Ziff. 1 WEG 1975 jedem Wohnungseigentumsbewerber
nd Miteigentümer den Nutzwert seines Objektes samt allfälligem
ubehör, den Gesamtnutzwert der Liegenschaft und den sich hieraus
ür den einzelnen ergebenden Prozentschlüssel bekanntzugeben.

rgeht an:

) "SEG" Stadterneuerungs- und
Eigentumswohnungsgesellschaft m.b.H.
Faulmanngasse 4/6, Stock
1040 Wien (2-fach)

) sämtliche Wohnungseigentumsbewerber ~~Miteigentümer Wohnungs-~~
~~eigentümer~~ in Anwendung des § 26 Abs.2 erster Satz Wohnungseigen-
tumsgesetz 1975 im Zusammenhang mit § 37 Abs. 3 Ziff. 6 Mietrechts
gesetz zu Handen des von der Behörde im Einvernehmen mit dem bei
der mündlichen Verhandlung anwesenden Parteien als Zustellungs-
bevollmächtigter bestimmten

Herrn Dipl. Ing. Viktor Friedl
Lacknergasse 6-8/22
1170 Wien

3) Herrn Peter Marchart
Lacknergasse 6-8/29
1170 Wien

4) zum Akt

MAGISTRATSABTEILUNG 58

Für den Abteilungsleiter:

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung

Dr.Heindl e.h.

Anlage./V

Protokoll zur Eigentümerversammlung vom 14. Mai 2024
1170 Wien, Lacknergasse 6-8

Bei der o.a. Eigentümerversammlung waren die Eigentümer folgender Wohnungen anwesend bzw. wurden vertreten: top 1, 2, 3, 4, 6, 8, 11, 12, 15, 16, 17, 21, 22, 23, 24, 26, 28.
Das entspricht 65,27 Prozent nach Liegenschaftsanteilen.

Die Ludwig Hallas Immobilienverwaltung GesmbH. wurde vertreten durch Herrn Mag. Martin Fischer und Herrn Alexander Schlader, MBA.

Nachstehende Themen wurden gemäß Tagesordnung besprochen:

Finanzieller Überblick unter spezieller Berücksichtigung der Energiepreisentwicklung

Vor dem ersten Tagesordnungspunkt gibt Herr Fischer bekannt, dass er aufgrund seiner Geschäftsführertätigkeit aus Zeitmangel künftig nicht mehr als Hauptansprechpartner für die Liegenschaft fungieren kann. Als neuer Hausverwalter stellt sich daher Herr Alexander Schlader vor. Herr Schlader ist selbst Immobilientreuhänder und seit vielen Jahren in der Branche tätig. Herr Schlader ist telefonisch unter der Durchwahl 47 bzw. der Mailadresse a.schlader@hallas.at erreichbar.
Herr Fischer und auch Herr Baumeister Möth, als technischer Leiter, können bei Bedarf von den Eigentümerinnen und Eigentümern weiterhin kontaktiert werden.

Sie finden die **Jahresabrechnung** für das Jahr 2023 dem Protokoll beigelegt. Sowohl aus der Betriebskosten-Abrechnung als auch der Heizkosten-Abrechnung ergibt sich für die meisten Eigentümer ein deutliches Guthaben. Wie bereits mit der Vorausschau für das Jahr 2024 mitgeteilt, konnte aufgrund der von der Hausverwaltung mit Wien Energie neu verhandelten Gaspreise das Akonto halbiert werden. Der Netto-Arbeitspreis beträgt für das Jahr 2024 5,66 ct/kWh statt bisher 18,35 ct/kWh.

Durch Herrn Podogil wird im Rahmen der Eigentümerversammlung angeregt, die **Gas- und** auch **Stromtarife** (Netto-Arbeitspreis für 2024 16,40 ct/kWh statt bisher 26,95 ct/kWh) aufgrund der derzeit am Energiemarkt erhältlichen Preise mit Wien Energie neu zu verhandeln bzw. den Anbieter zu wechseln.
Herr Fischer gibt bekannt, dass trotz der vereinbarten einjährigen Bindung ein Ausstieg aus dem Vertrag mit Wien Energie für die Eigentümergemeinschaft möglich ist. Er ruft aber auch das Jahr 2022 in Erinnerung, in der viele Anbieter im Zuge der damaligen Preisexplosion kurzfristig vom Markt verschwunden sind und kurzfristig ein Umstieg auf einen teuren Neutarif erfolgen musste. Zudem sind einige im Internet auf einschlägigen Portalen kursierende Angebote nur für Haushaltskunden und nicht für Eigentümergemeinschaften erhältlich.
Das Thema wird unter den Anwesenden kurz diskutiert, letztlich wird einhellig befürwortet, dass bei einem entsprechenden Angebot ein Vertragswechsel erfolgen, jedoch keinesfalls eine Float-Variante abgeschlossen werden soll. Im Falle einer signifikanten Kostenersparnis könnten die monatlichen Heizkostenakonti ab Juli 2024 reduziert werden.

Die Rücklage ist mit einer Dotierung von über € 105.000,- für künftige Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten gut dotiert. Die Beträge werden ab 1.1.2025 geringfügig auf das gesetzliche Minimum von € 1,06/m²/Nutzfläche angepasst.

Alternative Energiesysteme: Mögliche Varianten zum Ausstieg aus Gas

Durch den Entfall des geplanten Erneuerbaren-Wärme-Gesetz in seiner ursprünglich angedachten Form ist aktuell jeglicher Zeitdruck zum Ausstieg aus der Beheizung mit Gas gefallen. Der bestehende, erst 11 Jahre alte Heizkessel darf aktuell ohne zeitliche Beschränkung hinaus betrieben werden.
Aufgrund der räumlichen Gegebenheiten käme als einzige realistische Alternative der Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadt Wien in Frage. Der Anschluss wäre relativ problemlos möglich, das nächstgelegene mit Fernwärme versorgte Objekt befindet sich laut Wien Energie an der Ecke Lacknergasse/Rötzergasse.
Die Förderbestimmungen ändern sich laufend, nach aktuellem Stand können bis ca. 60% der Herstellungskosten als Fördermittel (Landes- und Bundesförderung) lukriert werden. Der Anschluss ans Leitungsnetz ist mit € 1.500 bis € 2.000,- pro Meter jedoch relativ teuer.
Die weitere Entwicklung wird durch die Hausverwaltung selbstverständlich weiter beobachtet.

Aktuelle Instandhaltungserfordernisse

Die Umstellung auf Fernwärme könnte in einigen Jahren mit einer ebenfalls geförderten thermischen Sanierung der Liegenschaft (Dämmung der Fassaden, Tausch der Fenster, etc.) einhergehen. Der Zustand der Fenster ist trotz freilich aktuell noch mehrheitlich gut, allerdings liegt der letzte Außenanstrich bereits genau 10 Jahre zurück. Um Schäden vorzubeugen, sollte daher der Anstrich im heurigen Jahr erneuert werden.
Als Durchführungszeitraum ist der Herbst 2024 vorgesehen. Eine Zustandserhebung der Fenster und Balkontüren in den Wohnungen findet allerdings noch vor dem Sommer statt. **Wir ersuchen Sie zu diesem Zwecke am Dienstag, den 25.6. im Zeitraum von 8 bis 10 Uhr nach Möglichkeit den Zutritt zu Ihrer Wohnung zu gestatten.** Die Begehung findet durch die Firma Glück gemeinsam mit der Hausverwaltung statt. Auch der Zustand der Jalousien wird im Zuge der Begehung aufgenommen. Ein gesonderter Aushang folgt.

Es liegt eine Kostenschätzung für die Sanierung des Zählerraums im Kellergeschoß vor. Diese Schätzung wirkt mit € 15.000,- ausgesprochen günstig, ist aber in vielen Teilen noch zu präzisieren. Es wird etwa im Zuge der Sanierung höchstwahrscheinlich zu Unterbrechungen der Stromversorgung kommen, die durch Versorgungsprovisorien abzufedern sind.

Wie im Rahmen der letzten Eigentümerversammlung angekündigt, wurde nunmehr beim Abgang zu Keller/Garage eine Dauerlicht-Notschaltung für das Stiegenhauslicht realisiert. Sollte der Treppenlichtautomat ausfallen, kann nunmehr von allen Hausbewohnern das Dauerlicht mit dem Haustorschlüssel aktiviert werden.

Zustand der Pappeln / mögliche Ersatzpflanzungen

Die Pappeln hinter dem Garagendach sind in einem unterschiedlichen Zustand, bei der vom Haus aus betrachtet rechten Pappel scheint eine Fällung unumgänglich, auch die zweite Pappel wird überprüft, soll aber auf Wunsch der meisten anwesenden Eigentümer unbedingt erhalten bleiben. Im Zuge des Gärtnerdurchgangs werden Wildaufgeher (Götterbäume) entfernt.
Generell sind Fällungen ohne Zustimmung des zuständigen Magistrats nicht möglich. Das Wiener Baumschutzgesetz wurde erst kürzlich verschärft, so müssen z.B. auch Ersatzpflanzungen von Haus aus einen größeren Stammumfang aufweisen.

Allfälliges

Der **Kinderspielraum** wurde während der Garagendachsanierung als Lagerraum verwendet, der Boden danach nicht gereinigt. Das wird in Kürze durch die Fa. Dimmi nachgeholt.

Aus gegebenem Anlass wird darauf hingewiesen, dass die **Fugen der Terrassen und Balkone** von den jeweiligen Wohnungseigentümern regelmäßig zu reinigen sind, um das rasche Abfließen der Niederschläge zu gewährleisten.

Blumentröge sind gegen Herabfallen zu sichern und dürfen nicht lose auf den Fensterbrettern stehen!

Bei der **Eingangstür** wird im Fußbereich ein Nirosta-Blech angebracht.