



GUTACHTEN

Aktenzahl: 22 E 65/25x

Auftrag: Verkehrswertermittlung der

- B-LNr. 24 mit 56/1940 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an W 7
- B-LNr. 37 mit 11/1940 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an Lager 8

der EZ 285, GB 01010 Neubau

Adresse: 1070 Wien, Halbgasse 27

Stichtag: 05. November 2025





Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	1
1.1. Auftraggeber	1
1.2. Aktenzahl	2
1.3. Auftrag/ Zweck	2
1.4. Bewertungsstichtag: 05. November 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	3
1.6. Allgemeine Vorbemerkungen	3
2. Befund	4
2.1. Grundbuchstand (auszugsweise)	4
2.2. Lage	6
2.2.1. Öffentliche Verkehrsanbindung	7
2.2.2. Individualverkehr	8
2.2.3. Infrastruktur	10
2.2.4. Kaufkraft	11
2.3. Grundstück	12
2.3.1. Fläche, Konfiguration und Topographie	12
2.3.2. Lärmbeeinträchtigung	13
2.3.3. Hochwasserrisiko	14
2.3.4. Flächenwidmung	15
2.3.5. Anschlüsse	16
2.3.6. Kontaminationen	16
2.4. Gebäudebestand	18
2.5. Bauaufträge/ Baubescheide	21
2.6. Objektbestand W 7	22
2.6.1. Raumprogramm	23
2.6.2. Ausstattungs- und Erhaltungszustand der einzelnen Räume	24
2.6.3. Nutzfläche	30
2.6.4. Bestandsverhältnis	31
2.7. Objektbestand Lager 8	31
2.7.1. Nutzfläche	35
2.7.2. Bestandsverhältnis	35
2.8. Wohnbeitragsvorschreibung	36
2.9. Rücklage/ Investitionsvorschau	36
2.10. Klagen innerhalb der WE-Gemeinschaft	38
2.11. Energieausweis	39
3. Gutachten	41



3.1. Bewertungsgrundsätze	41
3.2. Restnutzungsdauer	43
3.2.1. Technische Lebensdauer	43
3.2.2. Wirtschaftliche Nutzungsdauer	43
3.2.3. Gewöhnliche Lebensdauer	44
3.3. Bewertung	46
3.3.1. Ertragswertverfahren	46
3.3.2. Bodenwert	46
3.3.3. Kapitalisierte Erträge	49
3.3.4. Eingangsparameter W 7	53
3.3.5. Eingangsparameter Lager 8	54
3.4. Verkehrswert B-LNr. 24 verbunden mit Wohnungseigentum an W 7	55
3.5. Verkehrswert B-LNr. 37 verbunden mit Wohnungseigentum an Lager 8	56
4. Zusammenfassung	57
4.1. B-LNr. 24 verbunden mit Wohnungseigentum an W 7	57
4.2. B-LNr. 37 verbunden mit Wohnungseigentum an Lager 8	58
5. Anmerkung	59
5.1. Umsatzsteuer	59
5.2. Hinweispflicht gem. Ö-Norm B 1802 Pkt. 3.3	60
6. Fotodokumentation	61
7. Anlagen	63





Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Öffentliche Verkehrsanbindungen am Standort	7
Abb. 2: Öffentliche Verbindung in die Innenstadt	8
Abb. 3: Verbindung mittels Individualverkehr	8
Abb. 4: Kurzparkzonen Wien	9
Abb. 5: Straßen- / Autobahnnetz	9
Abb. 6: Aus- und Weiterbildung	10
Abb. 7: medizinische Versorgung	11
Abb. 8: Kaufkraft in Wien/ Lagezuschlag Wien	11
Abb. 9: DKM	12
Abb. 10: Luftbild	12
Abb. 11: Straßenlärm [dB]	13
Abb. 12: Schienenlärm [dB]	13
Abb. 13: Hochwasserrisiko gem. Hora	14
Abb. 14: Hochwasserrisiko bzw. Gewässer	14
Abb. 15: Flächenwidmungsplan	15
Abb. 16: Digitaler Auszug aus dem Altlastenportal	16
Abb. 17: Datumsvermerk am ursprünglichen Einreichplan	18
Abb. 18: historische Ansicht/Schnitt Straßentrakt	18
Abb. 19: Ansicht/Schnitt Straßentrakt neu	19
Abb. 20: Kriegsschäden nach 1946	20
Abb. 21: Grundriss Wohnung 7	23
Abb. 22: W 7 – Küche (1)	27
Abb. 23: W 7 – Küche (2)	27
Abb. 24: W 7 – Küche (3)	27
Abb. 25: W 7 – Küche (4)	27
Abb. 26: W 7 – WC (1)	27
Abb. 27: W 7 – WC (2)	27
Abb. 28: W 7 – Bad (1)	28
Abb. 29: W 7 – Bad (2)	28
Abb. 30: W 7 – Bad (3)	28
Abb. 31: W 7 – Bad (4)	28
Abb. 32: W 7 – Bad (5)	28
Abb. 33: W 7 – Bad (6)	28
Abb. 34: W 7 – Kabinett (1)	29
Abb. 35: W 7 – Kabinett (2)	29
Abb. 36: W 7 – Kabinett (3)	29
Abb. 37: W 7 – Kabinett (4)	29



Abb. 38: W 7 – Zimmer 1 (1)	29
Abb. 39: W 7 – Zimmer 1 (2)	29
Abb. 40: W 7 – Zimmer 2 (1)	30
Abb. 41: W 7 – Zimmer 2 (2)	30
Abb. 42: W 7 – Zimmer 2 (3)	30
Abb. 43: W 7 – Zimmer 2 (4)	30
Abb. 44: Grundriss Lager 8	32
Abb. 45: Lager 8 – Zugang	33
Abb. 46: Lager 8 – Raum (1)	33
Abb. 47: Lager 8 – Raum (2)	33
Abb. 48: Lager 8 – Raum (3)	33
Abb. 49: Lager 8 – Raum (4)	33
Abb. 50: Lager 8 – Raum (5)	33
Abb. 51: Lager 8 – Raum (6)	34
Abb. 52: Lager 8 – Raum (7)	34
Abb. 53: Lager 8 – Raum (8)	34
Abb. 54: Lager 8 – Raum (9)	34
Abb. 55: Gang-WC (1)	34
Abb. 56: Gang-WC (2)	34
Abb. 57: Lage der Vergleichswerte	47
Abb. 58: Mietpreisentwicklung Wohnungen 7. Bezirk	52

Legende zu Grundrissen:

Wandart	Bedeutung
	Neu errichtete Wand
	Abgerissene Wand



1. Allgemeines

1.1. Auftraggeber

Bezirksgericht Josefstadt, Gerichtsabteilung 22, 1082 Wien, Florianigasse 8, Frau Rat Mag. Andrea Aufner, mit Beschluss vom 24. September 2025, eingelangt am 29. September 2025.

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei

Martin Schruiff
geb. 27.09.2007
Teichgasse 32
7064 Oslip

vertreten durch:

Kindesmutter und gesetzliche Vertreterin
Mag Gudula Leopold-Schruiff als
Kindesmutter
Teichgasse 32
7064 Oslip

diese/r vertreten durch
Stapf Neuhauser Rechtsanwälte GmbH
Esslinggasse 7
1010 Wien

Betreibende Partei

Katharina Schruiff
geb. 26.08.2008
Teichgasse 32
7064 Oslip

vertreten durch:

Kindesmutter und gesetzliche Vertreterin
Mag Gudula Leopold-Schruiff als
Kindesmutter
Teichgasse 32
7064 Oslip

diese/r vertreten durch
Stapf Neuhauser Rechtsanwälte GmbH
Esslinggasse 7
1010 Wien

Verpflichtete Partei

Mag. Franjo Schruiff, geb. 29.08.1968
Kirchenplatz 9/1
2111 Harmannsdorf

wegen: EUR 144.592,50 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)



1.2. Aktenzahl

Exekutionssache **22 E 65/25x**

1.3. Auftrag/ Zweck

SV möge Befund und Gutachten über den Verkehrswert von

- 56/1940 Anteilen, B-LNr. 24 verbunden mit Wohnungseigentum an W 7
- 11/1940 Anteilen, B-LNr. 37 verbunden mit Wohnungseigentum an Lager 8

der EZ 285, GB 01010 Neubau in 1070 Wien, Halbgasse 27 zum Stichtag erstellen.

1.4. Bewertungsstichtag: 05. November 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 05. November 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 7. 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
- Wohnbeitragsvorschreibung
- Protokoll der letzten Eigentümerversammlung
- Energieausweis
- Vorausschau 2025



1.5.3. Literatur

- Kothbauer/Reithofer, Liegenschaftsbewertungsgesetz, 2013
- Stabentheiner, LiegenschaftsbewertungsG², 2005
- ÖNORM B 1802
- Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, 2022
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017
- SV-Landesverband Steiermark und Kärnten, Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, 2020
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, 2023
- Rössler/Langer, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage, 2004
- Ross/Brachmann/Holzer/Renner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage, 2005
- Bienert/Wagner, Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken, Benchmarks und Methoden, 2. Auflage, 2018
- Heidinger/Hubalek/Wagner, Immobilienbewertung nach angelsächsischen Grundsätzen, 1. Auflage, 2000
- Immobilien-Preisspiegel, herausgegeben von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien und Vermögenstreuhänder

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 seinen 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.



2. Befund

2.1. Grundbuchstand (auszugsweise)



GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01010 Neubau EINLAGEZAHL 285
BEZIRKSGERICHT Josefstadt

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 24, 37 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 2633/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1522/1	GST-Fläche	178	
	Bauf.(10)	57	
	Bauf.(20)	121	
1522/3	Bauf.(10)	68	
1526	GST-Fläche	553	
	Bauf.(10)	432	
	Bauf.(20)	121	Halbgasse 27
GESAMTFLÄCHE		799	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

24 ANTEIL: 56/1940

Franz Schruiff

GEB: 1968-08-29 ADR: Zieglerg. 1/30 1070

h 236/1997 Teilung des Anteils

i 236/1997 IM RANG 559/1996 Kaufvertrag 1995-02-02 Eigentumsrecht

j 743/1997 Wohnungseigentum an W 7

k 743/1997 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG

37 ANTEIL: 11/1940

Franz Schruiff

GEB: 1968-08-29 ADR: Halbg. 27/7 1070

d 743/1997 Wohnungseigentum an Lager 8

g 2444/1999 Kaufvertrag 1999-05-25 Eigentumsrecht vorgemerkt

h 3793/1999 Rechtfertigung

***** C *****

18 a 743/1997 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen

gem § 19 WEG

52 auf Anteil B-LNR 24 37

a 1093/2011 Pfandurkunde 2011-02-28

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 180.000,--

für Raiffeisenbezirksbank Oberpullendorf eGen (FN 124617k)

b 1093/2011 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur

in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE

EZ 2225 GB 30016 Oslip (BG Eisenstadt)



73 auf Anteil B-LNR 24 37
a 2633/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 144.592,50,-- des laufenden
Unterhalts in Höhe von insgesamt EUR 3.350,-- ab
01.09.2025, Antragskosten EUR 4.654,65 für mj. Martin
Schruff, geb. 27.09.2007 u.a. (22 E 65/25x)

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

Grundbuch

24.11.2025 07:10:04

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



2.2. Lage



Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im 7. Wiener Gemeindebezirk „Neubau“ per Adresse Halbgasse 27. Die bewertungsgegenständliche Adresse wird wie folgt markiert: Halbgasse – Burggasse – Kaiserstraße – Neustiftgasse.

Quelle: www.wien.gv.at

Die Halbgasse verläuft von der Kandlgasse im Süden bis zur Neustiftgasse im Norden und wird zur Gänze, sowohl entlang als auch entgegenläufig der Orientierungsnummern, als Einbahn geführt. Benannt wurde sie angeblich so, weil sie nur "halb so lang" wie die Parallelgassen war; bis 1770 Lange Gasse, danach bis 1800 Herrengasse.

Im DEHIO – Handbuch Kunstdenkmäler Österreichs wird die Halbgasse wie folgt erwähnt:

HALBGASSE. Vorwiegend mehrgeschossige, späthistoristische bzw. secessionistische (Nr. 2, 8, 12, 18, 22), von Neubauten durchsetzte Verbauung sowie Rest der ehem. Vorstadt-Bürgerhäuser ab E. 18. JH. (Nr. 4, 15, 21, 23, 28, 30). Späthistoristisch: Nr. 1, Nr. 3, Nr. 6, Nr. 7, Nr. 9, Nr. 16, 17, 25, Nr. 27.

Der 7. Wiener Gemeindebezirk „Neubau“ liegt westlich des 1. Bezirks „Inneren Stadt“ und innerhalb des Straßenzuges „Gürtel“. Er erstreckt sich über 1,61 km² und hat ca. 31.500 Einwohner. Umgeben ist er von folgenden weiteren Bezirken: im Norden der 8., Josefstadt im Nordwesten der 16., Ottakring im Südwesten der 15., Rudolfsheim-Fünfhaus und im Süden der 6., Mariahilf. Die fünf Bezirksteile des 7. Bezirkes heißen: Neubau, Altlerchenfeld, St. Ulrich, Schottenfeld und Spittelberg. Die Wiener Einkaufsstraße, die Mariahilfer Straße, bildet die südliche Bezirksgrenze. Die Mariahilfer Straße verläuft von der Museumsstraße, nahe dem 1. Bezirk / Ringstraße, über den Straßenzug „Gürtel“ hinaus, bis zur Schlossallee bei Schönbrunn. Die Neubaugasse ist eine weitere Geschäftsstraße im Bezirk. Interessante Stationen des 7. Bezirkes sind u.a. das Volkstheater, das Museumsquartier, der Spittelberg, das Hofimmobiliendepot, die Hauptbücherei Wien, etc.

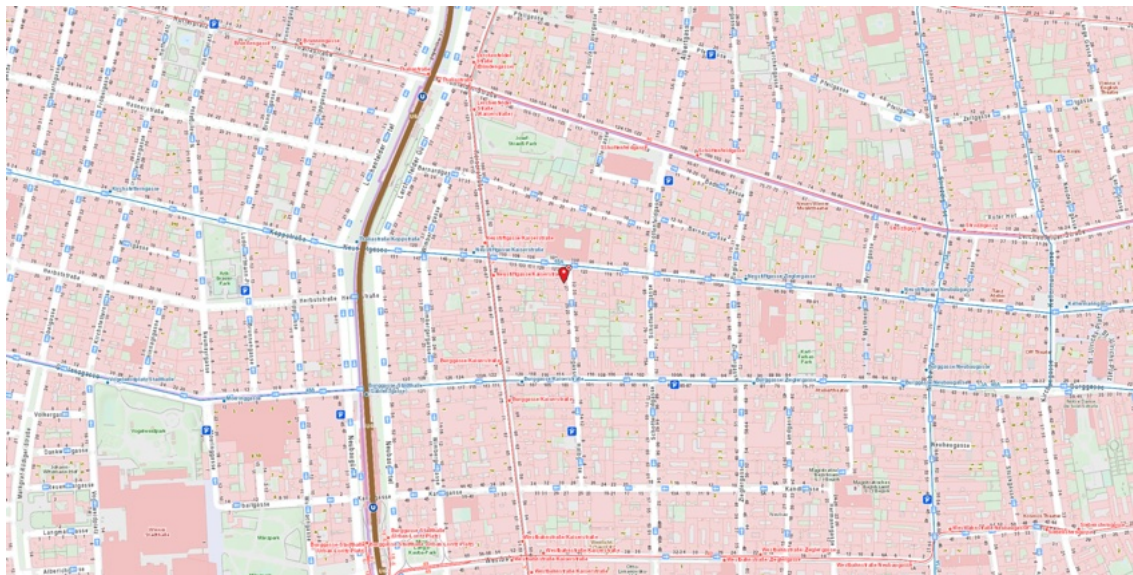


2.2.1. Öffentliche Verkehrsanbindung

An der Kreuzung Kaiserstraße/Neustiftgasse (stadtauswärts) bzw. Kaiserstraße/Burggasse (stadteinwärts) befindet sich eine Haltestelle der Autobuslinie 48A. In der Kaiserstraße fährt die Straßenbahnlinie 5 und in der zwei Häuserblöcke entfernten Westbahnstraße die Straßenbahnlinie 49. Die Station Burggasse-Stadthalle der U-Bahnlinie U6 kann nach wenigen Gehminuten erreicht werden.

Die Straßenbahnlinie **5** beginnt im 15., Westbahnhof, fährt durch die Kaiserstraße (7. Bezirk) und weiter durch die Bezirke 8., 9. und 20. und endet im 2., Praterstern (U1 und Schnellbahn). Die Autobuslinie **48A** fährt von 1., Dr. Karl-Renner-Ring über Volkstheater (U2, U3) – Neustiftgasse/Burggasse Stadthalle (U6) – Koppstraße/Gablenzgasse – Ottakring (U3) – Flötzersteig nach 14., Baumgartner Höhe/Otto-Wagner-Spital. Die Straßenbahnlinie **49** beginnt ihren Streckenverlauf in 1., Dr. Karl-Renner-Ring (U3) und fährt dann durch die Siebensterngasse, Westbahnstraße, Märzstraße, Hütteldorfer Straße und die Linzer Straße. Endstelle ist in 14., Hütteldorf/Bujattigasse.

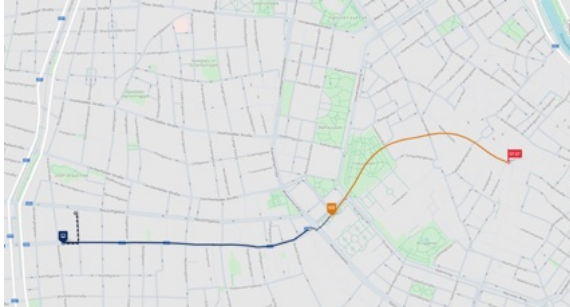
Abb. 1: Öffentliche Verkehrsanbindungen am Standort



Quelle: www.wien.gv.at



Abb. 2: Öffentliche Verbindung in die Innenstadt



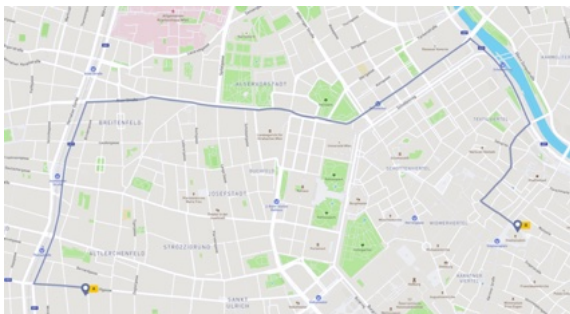
Ins Zentrum Wiens – zum Stephansplatz – benötigt man zu den normalen Betriebszeiten der öffentlichen Verkehrsmittel insgesamt ca. 20 Minuten.

Quelle: www.wienerlinien.at

2.2.2. Individualverkehr

Die bewertungsgegenständliche Adresse ist durchschnittlich erreichbar. Die Halbgasse wird im bewertungsgegenständlichen Bereich entlang der Orientierungsnummern als Einbahn geführt. Der 7. Bezirk ist ein Parkraumbewirtschaftungsbezirk. Das Parken im bewertungsgegenständlichen Bereich ist daher kostenpflichtig. Die Parkraumsituation ist schwierig. Die nächstgelegenen Parkhäuser befinden sich in der Burggasse 85 und in der Halbgasse 3-5.

Abb. 3: Verbindung mittels Individualverkehr



Vom Stadtzentrum Wiens, dem Stephansplatz, liegt die bewertungsgegenständliche Adresse ca. 5,0 Straßenkilometer entfernt.

Quelle: www.herold.at

Abb. 4: Kurzparkzonen Wien



Kurzparkzone (KPZ) ▾

■ Parkdauer 2h MO-FR 9-22h

▬ Kurzparkstreifen/Kurzparkzone

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:

Über die Halbgasse wird die Neustiftgasse und in weiterer Folge der Straßenzug „Gürtel“ erreicht. Über den Straßenzug Gürtel wird einerseits – beim Landstraßer Gürtel – die Auffahrt Gürtel der A23 Südosttangente oder über den Mariahilfer Gürtel, die Linke Wienzeile, die gegen Westen, über Hietzing hinaus, die Auffahrt Auhof der A1 Westautobahn erreicht. Die Anbindung an die Autobahnen und Schnellstraßen in und um Wien ist somit gut gegeben.



Erreichbarkeit Standort bis	fußläufig	öffentliche Verkehrsmittel	Auto
Stadtzentrum	k.A.	20 Min.	5,0 km
Westbahnhof	k.A.	10 Min.	2,0 km
Hauptbahnhof	k.A.	20 Min.	6,5 km
Bahnhof Wien-Mitte	k.A.	20 Min.	5,0 km
Flughafen	k.A.	45 Min.	23,0 km

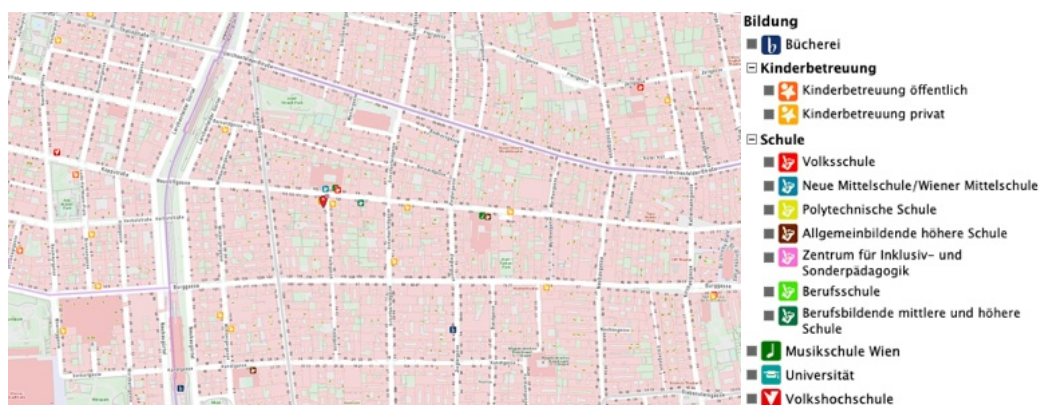
2.2.3. Infrastruktur

Nahversorgung: Einkaufsmöglichkeiten für die Deckung des täglichen Bedarfs sowie für sonstige Konsumgüter befinden sich in fußläufiger Entfernung in der Kaiserstraße, Burggasse, Schottenfeldgasse und den umliegenden Straßenzügen.

Freizeit: Die kulturellen Einrichtungen der innerstädtischen Bezirke können mit den öffentlichen Verkehrsmitteln leicht erreicht werden. In fußläufiger Entfernung befinden sich die PA Urban-Loritz-Platz, der Märzpark, der Emil-Maurer-Park, die GA Neustiftgasse.

Gesundheit: Es befinden sich mehrere Apotheken in fußläufiger Entfernung.

Abb. 6: Aus- und Weiterbildung



Quelle: www.wien.gv.at



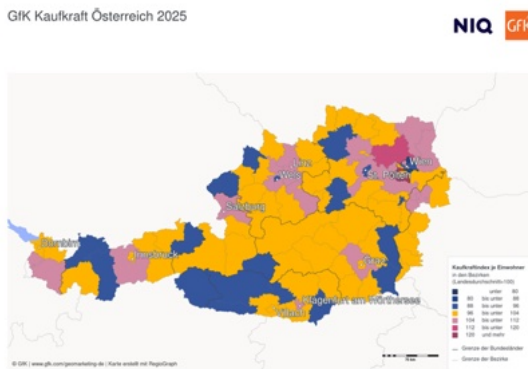
Abb. 7: medizinische Versorgung



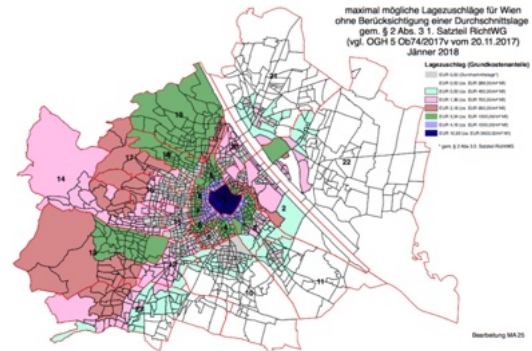
Quelle: www.wien.gv.at

2.2.4. Kaufkraft

Abb. 8: Kaufkraft in Wien/ Lagezuschlag Wien



Quelle: APA/Regio Data



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



2.3. Grundstück

2.3.1. Fläche, Konfiguration und Topographie

Die Liegenschaft liegt in einer Mittelparzelle und ist straßenseitig in Richtung Halbgasse gegen Osten ausgerichtet. Das Niveau ist nahezu eben und die Grundstücksform ist als unregelmäßig konfiguriert zu bezeichnen. Als Gesamtgröße ist gemäß dem Grundbuchstand eine Fläche von 799 m² angegeben.

```
***** A1 *****
  GST-NR  G  BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
  1522/1   G  GST-Fläche              178
           G  Bauf. (10)          57
           G  Bauf. (20)         121
  1522/3   G  Bauf. (10)          68
  1526     G  GST-Fläche          553
           G  Bauf. (10)          432
           G  Bauf. (20)         121  Halbgasse 27
  GESAMTFLÄCHE              799

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

Abb. 9: DKM



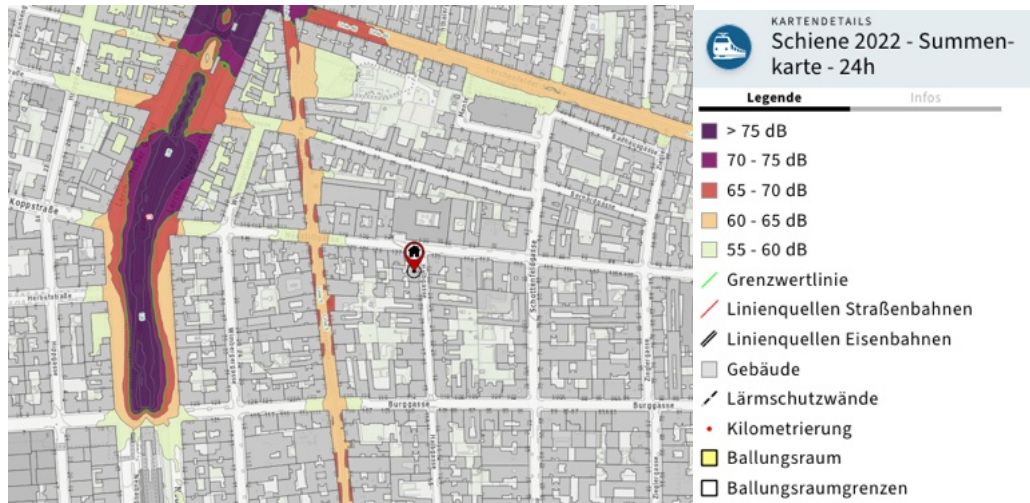
2.3.2. Lärmbeeinträchtigung

Abb. 11: Straßenlärm [dB]



Quelle: www.lärminfo.at

Abb. 12: Schienenlärm [dB]



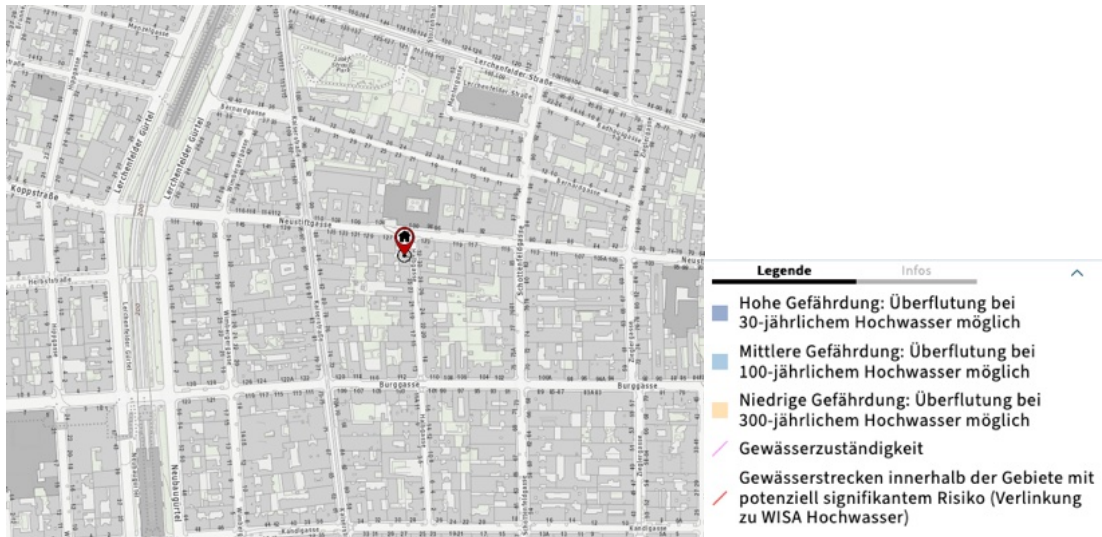
Quelle: www.lärminfo.at

Im Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist straßenseitig im Bereich der Halbgasse eine leicht erhöhte Lärmbeeinträchtigung durch den Straßenlärm (60-65 dB) gegeben.



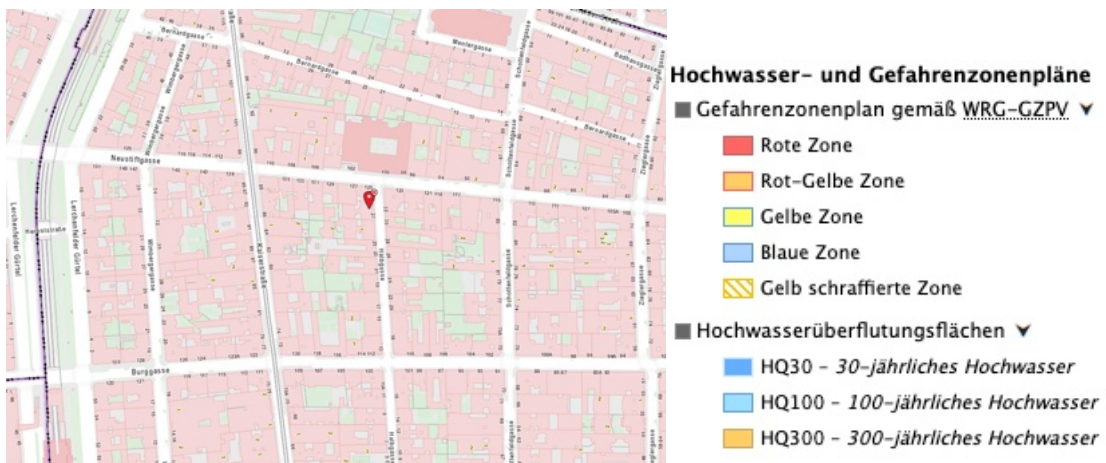
2.3.3. Hochwasserrisiko

Abb. 13: Hochwasserrisiko gem. Hora



Quelle: www.hora.gv.at

Abb. 14: Hochwasserrisiko bzw. Gewässer



Quelle: www.wien.gv.at

Gemäß hora.gv.at und wien.gv.at ist die bewertungsgegenständliche Liegenschaft nicht in der Hochwassergefahrenzone verzeichnet.

2.3.4. Flächenwidmung

Abb. 15: Flächenwidmungsplan



Quelle: www.wien.gv.at

Widmung auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft:

Bereich 1

- Bauland Wohngebiet
- Wohnzone
- Bauklasse IV, höhenbeschränkt auf 19 m
- geschlossene Bauweise
- Trakttiefe 15 m (in Teilbereichen)

Bereich 2

- Bauland Wohngebiet
- Wohnzone
- Bauklasse II, höhenbeschränkt auf 10,5 m
- geschlossene Bauweise
- besondere Bestimmungen: „Auf den mit BB 4 bezeichneten Flächen darf das Ausmaß der bebauten Fläche maximal 50 v. H. des jeweiligen Teiles des Bauplatzes betragen. Die von Bebauung freibleibende Baulandfläche ist gärtnerisch auszugestalten.“



Bereich 3

- gärtnerische Ausgestaltung
- Wohnzone

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

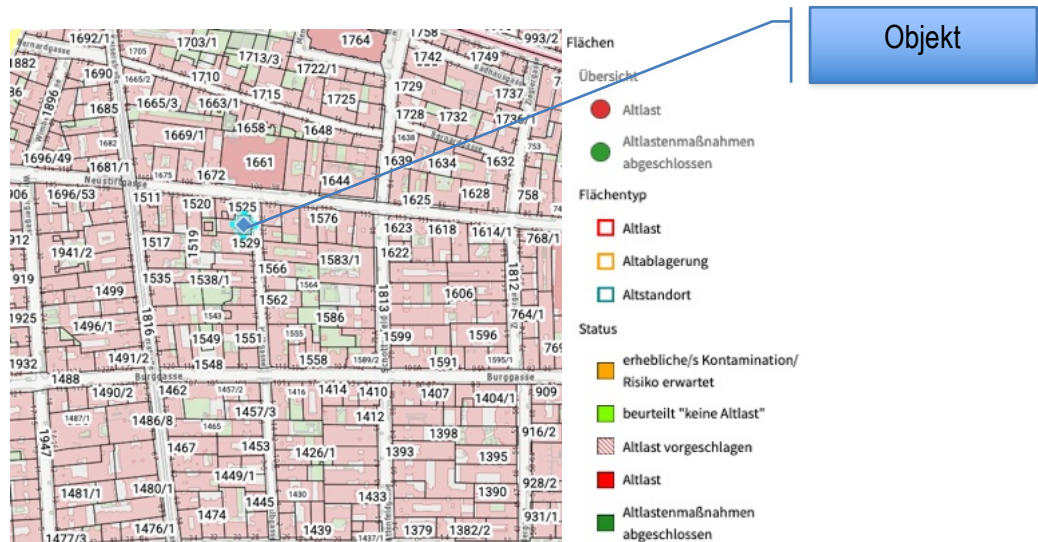
2.3.5. Anschlüsse

Die Liegenschaft ist an alle zum Betrieb notwendigen öffentlichen Versorgungsleitungen angeschlossen.

2.3.6. Kontaminationen

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

Abb. 16: 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.

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

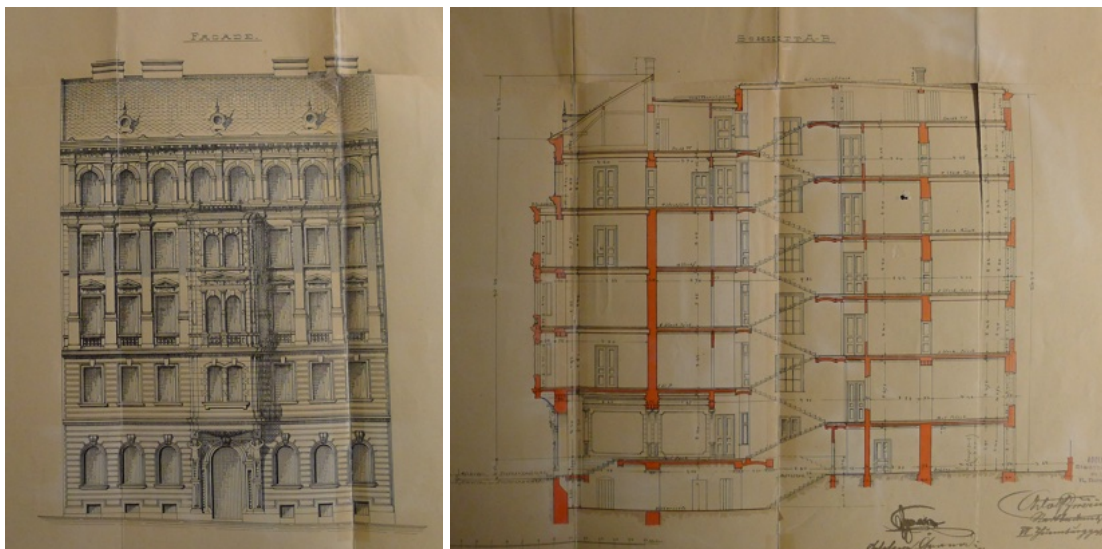
Die bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte befinden sich beide im Hochparterre des Straßentraktes eines in den Jahren um 1895 ursprünglich unterkellerten und fünfgeschossig errichteten Gebäudes des Bautyps „Miethaus s. d. Gründerzeit – Doppeltrakt mit Verbindungstr.“. Im Hof gibt es außerdem ein baulich vom Straßentrakt separiertes Nebengebäude. In den Jahren 1994-1997 wurde das Dachgeschoss ausgebaut.

Abb. 17: Datumsvermerk am ursprünglichen Einreichplan



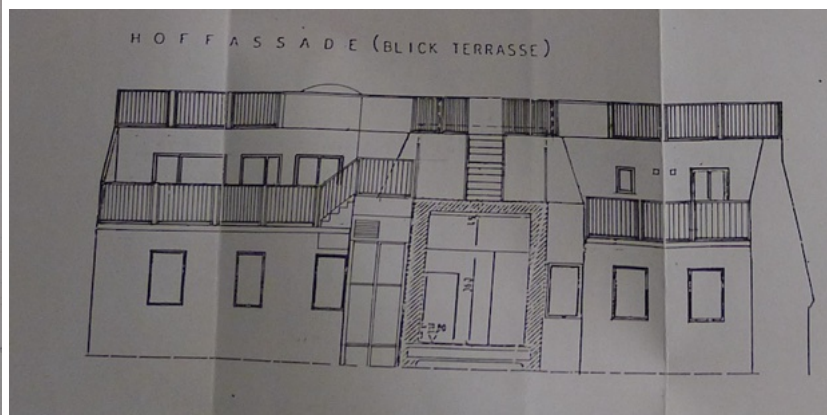
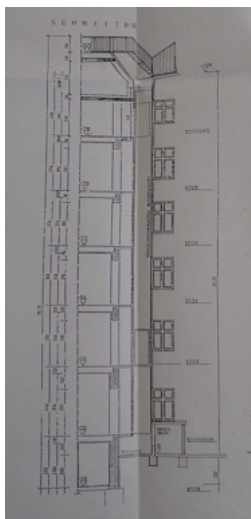
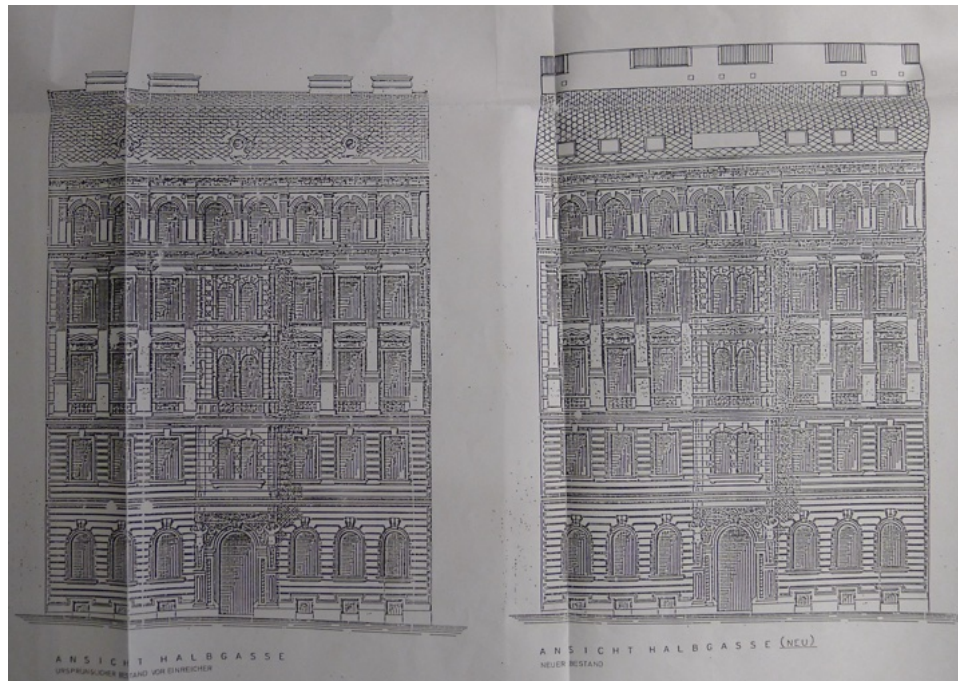
Quelle: Bauakt MA 37

Abb. 18: historische Ansicht/Schnitt Straßentrakt



Quelle: Bauakt MA 37

Abb. 19: Ansicht/Schnitt Straßentrakt neu



Quelle: Bauakt MA 37 (Bestandsplan, genehmigt am 01. April 1997)

Die Liegenschaft wird von der Halbgasse über eine doppelflügeliges Metalltor mit Glaseinsatz und Vergitterung erschlossen. Die einzelnen Bestandsobjekte des Straßentraktes werden einerseits über das zentrale Stiegenhaus, andererseits über den Lift erschlossen. Die Liegenschaft befand sich am Tag der Befundaufnahme in einem durchschnittlichen Erhaltungszustand.



Abb. 20: Kriegsschäden nach 1946



Quelle: www.wien.gv.at

Wie auf der Karte ersichtlich, erlitt die bewertungsgegenständliche Liegenschaft im Zuge der Kriegereignisse keine Schäden.

Das Bundesministerium für Wirtschaft, Energie und Arbeit erteilte die nachfolgende Auskunft:

Geschäftszahl: 2025-0.916.725

**Mitteilung wegen nicht geförderter Liegenschaft:
EZ 285, KG 01010 Neubau, 1070 Wien, Halbgasse 27**

Guten Tag,

bezugnehmend auf Ihre Anfrage teilen Ihnen die Bundeswohnbaufonds (= Wohnhaus-Wiederaufbaufonds und Bundes- Wohn- und Siedlungsfonds) mit, dass für die oben angeführte Liegenschaft **keine Bundeswohnbauförderungen** gewährt wurden.

Hinsichtlich einer eventuellen Landeswohnbauförderung setzen Sie sich bitte mit der zuständigen Stelle in Ihrem jeweiligen Bundesland in Verbindung.

Um Kenntnisnahme wird ersucht.

Quelle: Bundesministerium für Wirtschaft, Energie und Arbeit

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 Wohnwecke
Bauzustand:	durchschnittlich
Lage:	Mittellage
Geschosse:	Straßentrakt: Kellergeschoss/Parterre Hochparterre 1. – 4. Stock nachträglich ausgebautes Dachgeschoss
Bauweise:	massiv
Abfallrohre:	innen liegend
Straßenfassade:	verputzt/ gegliedert, durchschnittlicher Zustand
Hoffassade:	verputzt/glatt, durchschnittlicher Zustand
Fenster:	überwiegend Holz(kasten)fenster in bewertungsgegenständlichen Objekten
Haustor:	doppelflügelige Metalltür mit Glaseinsatz und Vergitterung
Stiegenhausform:	U-Treppe mit Halbpodest (Straßentrakt)
Stiegenhaus:	Steintreppen (Straßentrakt)
Geländer:	Metallgeländer mit Holzhandlauf (Straßentrakt)
Bodenbeläge:	Zementfliesen (Straßentrakt)
Wandbeläge:	verputzt/gemalt (Straßentrakt)
Decken:	gemalt (Straßentrakt)
Abortanlage:	teils bestandsobjektintern/ -extern
Lift:	vorhanden (im Straßentrakt)
Außenanlagen:	befestigt, begrünt

2.5. Bauaufträge/ Baubescheide

Lt. Auskunft der zuständigen Magistratsabteilung gibt es auf der Liegenschaft per 20. November 2025 keine offenen Bauvorhaben. Weiters wurde die Auskunft erteilt, dass derzeit keine offenen Bauaufträge anhängig sind.



Im Zuge der Einsichtnahme in den Bauakt konnten folgende bewertungsrelevante Baubescheide ausgehoben werden:

- Bescheid – Bauliche Änderungen; nachträgliche Bewilligung, vom 29. März 1994
- Bescheid – Bauliche Änderungen; Umbau, Zubau, vom 09. Juni 1994
- Bescheid – Bewilligung zur Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (1. Planwechsel), vom 21. Juni 1994
- Bescheid – Bewilligung zur Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (2. Planwechsel), vom 24. Juni 1994
- Bescheid – Bewilligung zur Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (3. Planwechsel), vom 04. April 1995
- Bescheid – Ind.hydr. Personenaufzug Nr. 32 ND 6610; Baubewilligung, vom 31. August 1995
- Bescheid – Personenaufzug Nr. 32 ND 6610; Benützungsbewilligung, vom 26. Februar 1996
- Bescheid – Teil-Benützungsbewilligung, vom 30. Juli 1996
- Bescheid – Benützungsbewilligung, vom 01. April 1997
- Bescheid – Ind.hydr. Personenaufzug Nr. 32 ND 6610; Kenntnisnahme der Anzeige; Unwesentliche Änderung, vom 18. August 2006
- Abschluss nach Kenntnisnahme – Aufzug. Vom 12. März 2008

2.6. Objektbestand W 7

Das Objekt befindet sich im Hochparterre und ist zur Gänze hofseitig ausgerichtet. Es wird vom allgemeinen Gang über eine doppelflügelige Holztür mit Glaseinsatz, Vergitterung und Sicherheitsschloss betreten. Das Objekt gliedert sich in eine Küche, ein WC, ein Bad, ein Kabinett sowie zwei Zimmer. Die Fenster sind hofseitig, lichthofseitig bzw. in Richtung allgemeiner Gang orientiert. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung nicht möglich. Die Beheizung erfolgt mittels einer im Badezimmer situierten Gastherme und Radiatoren in allen Räumen. Das Objekt verfügt über Strom-, Wasser-, Gas- und Kanalanschluss. Der Erhaltungszustand ist als durchschnittlich bis sanierungsbedürftig (in Teilbereichen) zu bezeichnen. Ein Kellerabteil ist vermutlich vorhanden, war jedoch im Rahmen der Befundaufnahme nicht zugänglich.

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

Abb. 21: Grundriss Wohnung 7



Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, genehmigt am 29. März 1994)

Der Istzustand stimmt mit dem baubehördlichen Konsensplan überwiegend überein.

2.6.1. Raumprogramm

- | | | | |
|----|-------|----|----------|
| 1. | Küche | 4. | Zimmer 1 |
| 2. | WC | 5. | Kabinett |
| 3. | Bad | 6. | Zimmer 2 |



2.6.2. Ausstattungs- und Erhaltungszustand der einzelnen Räume

Raum:	Küche		
Türe:	doppelflügelige profilierte Holztür mit Glaseinsatz, Vergitterung und Sicherheitsschloss		
Boden:	Fliesen	Wände:	gemalt, verflies
Decke:	gemalt, Gewölbedecke		
Fenster:	1 Holzfenster mit Vergitterung in Richtung allgemeiner Gang		
Beheizung:	Heizkörper		
Ausstattung:	Gegensprechanlage, Herd, Abwasch, Geschirrspüler		
begehbare Räume:	WC, Bad, Kabinett, Zimmer 1		
Zustand:	durchschnittlich		

Raum:	WC		
Türe:	einflügelige, profilierte Holztür		
Boden:	Fliesen	Wände:	verflies, gemalt
Decke:	gemalt, Gewölbedecke		
Fenster:	1 kleines Holzlichthoffenster		
Beheizung:	Heizkörper		
Ausstattung:	Stand-WC		
Zustand:	durchschnittlich		



Raum:	Bad		
Türe:	Holzschiebetür		
Boden:	Fliesen	Wände:	verflies, gemalt
Decke:	gemalt, Gewölbedecke		
Fenster:	keine natürliche Belichtung/Belüftung		
Beheizung:	Heizkörper		
Ausstattung:	Dusche, Waschbecken, Gastherme, Waschmaschinenanschluss, Lüftungsgitter in den Küchenbereich		
Zustand:	sanierungsbedürftig – Putzschäden im Deckenbereich		

Raum:	Kabinett		
Türe:	einflügelige profilierte Holztür		
Boden:	Holzdielen	Wände:	gemalt
Decke:	gemalt, Gewölbedecke		
Fenster:	1 hofseitiges Holzkastenfenster		
Beheizung:	Heizkörper		
Ausstattung:	Hochbettkonstruktion		
Zustand:	durchschnittlich		



Raum:	Zimmer 1		
Türe:	einflügelige profilierte Holztür von der/zur Küche bzw. vom/zum Zimmer 2		
Boden:	Holzdielen	Wände:	gemalt
Decke:	gemalt, Gewölbedecke		
Fenster:	1 hofseitiges Holzkastenfenster		
Beheizung:	Heizkörper		
begehbare Räume:	Küche, Zimmer 2		
Zustand:	durchschnittlich		

Raum:	Zimmer 2		
Türe:	einflügelige profilierte Holztür		
Boden:	Holzdielen	Wände:	gemalt
Decke:	gemalt, Gewölbedecke		
Fenster:	2 hofseitige Holzkastenfenster		
Beheizung:	Heizkörper		
Zustand:	durchschnittlich		



Abb. 22: W 7 – Küche (1)



Abb. 23: W 7 – Küche (2)



Abb. 24: W 7 – Küche (3)



Abb. 25: W 7 – Küche (4)



Abb. 26: W 7 – WC (1)

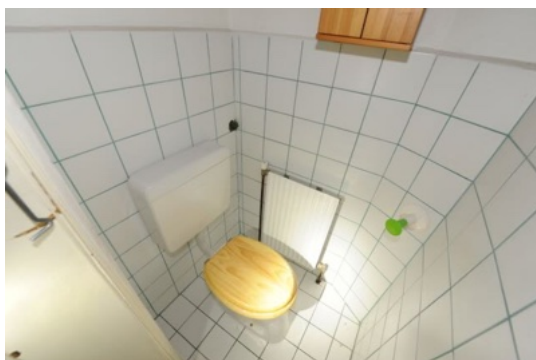


Abb. 27: W 7 – WC (2)

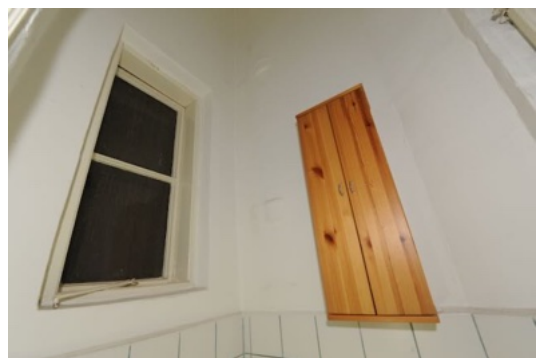




Abb. 28: W 7 – Bad (1)



Abb. 29: W 7 – Bad (2)



Abb. 30: W 7 – Bad (3)



Abb. 31: W 7 – Bad (4)

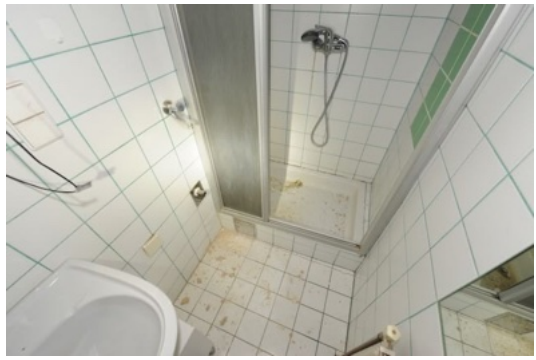


Abb. 32: W 7 – Bad (5)

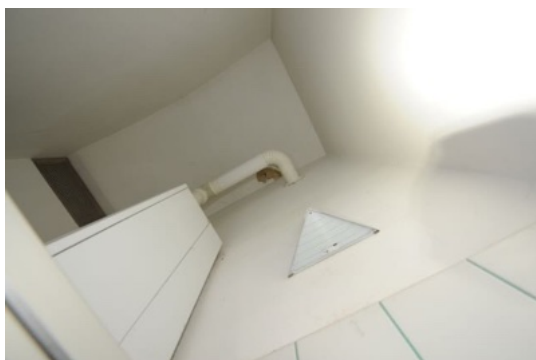


Abb. 33: W 7 – Bad (6)

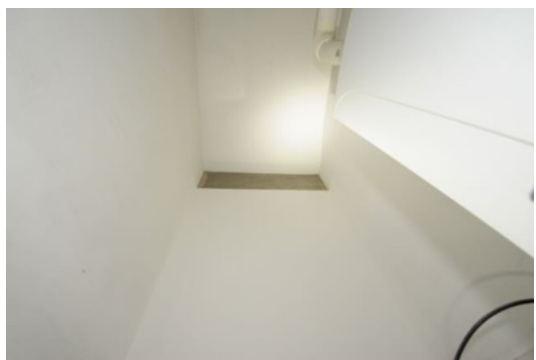




Abb. 34: W 7 – Kabinett (1)



Abb. 35: W 7 – Kabinett (2)



Abb. 36: W 7 – Kabinett (3)



Abb. 37: W 7 – Kabinett (4)



Abb. 38: W 7 – Zimmer 1 (1)



Abb. 39: W 7 – Zimmer 1 (2)





Abb. 40: W 7 – Zimmer 2 (1)



Abb. 41: W 7 – Zimmer 2 (2)



Abb. 42: W 7 – Zimmer 2 (3)

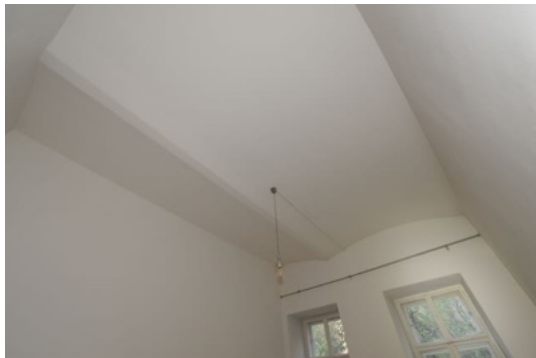


Abb. 43: W 7 – Zimmer 2 (4)



2.6.3. Nutzfläche

Gemäß dem Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 09. Mai 1995 (TZ 743/1997 – durch die Hausverwaltung übermittelt) und gemäß der ausgewiesenen Flächensumme im Einreichplan, genehmigt am 29. März 1994, weist das Objekt eine Fläche von 51,30 m² auf.



1 N A M E	2 Anteile in 1940-tel	3 Stiege Tür Nr.	4 Nutz- fläche in m ²	5 Nutz- wert pro m ²	6 Gegenstand des Wohnungseigentums	
LSK-Leasinggesell- schaft m.b.H.	62	1-2	89,21	0,700	Werkstätte	✓
Mag. Wolfgang PÜLS, und Dipl. Ing. Susanne PÜLS- SCHLESINGER, geb. 25.1. 1960 bzw. 26.4.1964, d.a. je 73/3880-Anteile	73	3	56,94 19,21	1,100 0,600	Gartenhaus Vorr./Sout.	✓
Peter STEPAN, geb. 10. 6. 1962,	56	4	61,51	0,925	Wohnung	✓
LSK-Leasinggesell- schaft m.b.H.	79	5	77,37	1,025	Wohnung	✓
LSK-Leasinggesell- schaft m.b.H.	41	6	41,55	1,000	Wohnung	✓
Franz SCHRUIPF, geb. 29. 8. 1968,	56	7	51,30	1,100	Wohnung	✓
LSK-Leasinggesell- schaft m.b.H.	11	8	19,52	0,600	Lager	✓

Quelle: Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 09. Mai 1995 (TZ 743/1997 – durch die Hausverwaltung übermittelt)

In weiterer Folge wird von dieser Fläche ausgegangen. Eine Vermessung des Objekts durch den Sachverständigen wurde nicht vorgenommen.

2.6.4. Bestandsverhältnis

Laut Aussage des Verpflichteten wurde das Objekt eigengenutzt und ist derzeit leerstehend.

2.7. Objektbestand Lager 8

Das Objekt befindet sich im Hochparterre und ist zur Gänze hofseitig ausgerichtet. Es wird vom allgemeinen Gang über eine doppelflügelige Holztür erschlossen und besteht aus einem Raum, ausgestattet mit einem Parkettboden, gemalten Wänden, einer gemalten Gewölbendecke, zwei hofseitigen Holzkastenfenstern, einer Gegensprechanlage, einem Waschbecken und einem Durchlauferhitzer. Ein Gang-WC ist ebenfalls vorhanden; ob dies zur ausschließlichen Nutzung dient, konnte nicht abschließend geklärt werden. Das Objekt verfügt weder über Sanitäranlagen noch eine Heizung. Im Wandbereich, der an das Badezimmer der Top 7 grenzt, ist ein



Abb. 45: Lager 8 – Zugang



Abb. 46: Lager 8 – Raum (1)



Abb. 47: Lager 8 – Raum (2)



Abb. 48: Lager 8 – Raum (3)



Abb. 49: Lager 8 – Raum (4)

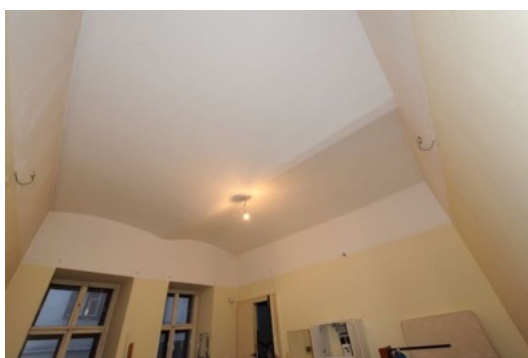


Abb. 50: Lager 8 – Raum (5)

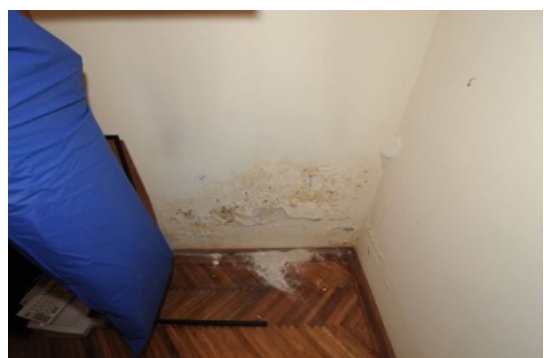




Abb. 51: Lager 8 – Raum (6)



Abb. 52: Lager 8 – Raum (7)



Abb. 53: Lager 8 – Raum (8)



Abb. 54: Lager 8 – Raum (9)

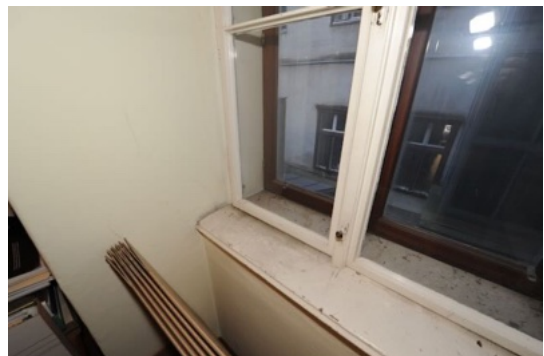


Abb. 55: Gang-WC (1)

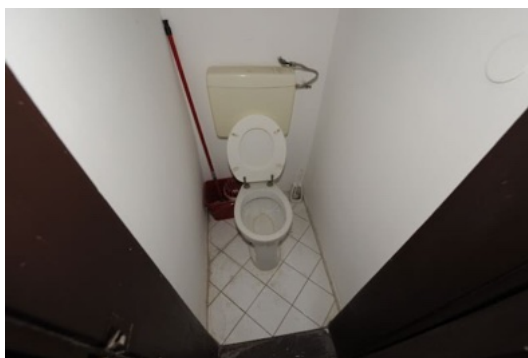
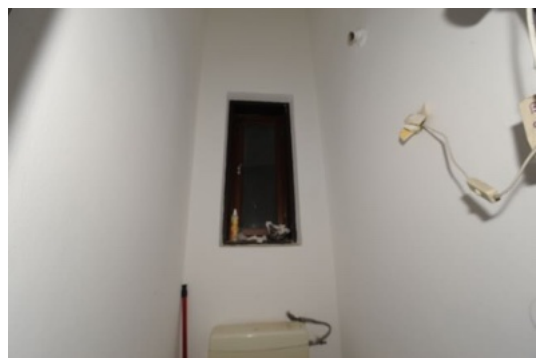


Abb. 56: Gang-WC (2)





2.7.1. Nutzfläche

Gemäß dem Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 09. Mai 1995 (TZ 743/1997 – durch die Hausverwaltung übermittelt) und gemäß der ausgewiesenen Flächensumme im Einreichplan, genehmigt am 29. März 1994, weist das Objekt eine Fläche von 19,52 m² auf.

1 N A M E	2 Antelle in 1940-tel	3 Stiege Tür Nr.	4 Nutz- fläche in m ²	5 Nutz- wert pro m ²	6 Gegenstand des Wohnungseigentums	
LSK-Leasinggesell- schaft m.b.H.	62	1-2	89,21	0,700	Werkstätte	✓
Mag. Wolfgang PÜLS, und Dipl. Ing. Susanne PÜLS- SCHLESINGER, geb. 25.1. 1960 bzw. 26.4.1964, d.s. je 73/3880-Anteile	73	3	56,94 19,21	1,100 0,600	Gartenhaus Vorr./Sout.	✓
Peter STEPAN, geb. 10. 6. 1962,	56	4	61,51	0,925	Wohnung	✓
LSK-Leasinggesell- schaft m.b.H.	79	5	77,37	1,025	Wohnung	✓
LSK-Leasinggesell- schaft m.b.H.	41	6	41,55	1,000	Wohnung	✓
Franz SCHRUIFF, geb. 29. 8. 1968,	56	7	51,30	1,100	Wohnung	✓
LSK-Leasinggesell- schaft m.b.H.	11	8	19,52	0,600	Lager	✓

Quelle: Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 09. Mai 1995 (TZ 743/1997 – durch die Hausverwaltung übermittelt)

In weiterer Folge wird von dieser Fläche ausgegangen. Eine Vermessung des Objekts durch den Sachverständigen wurde nicht vorgenommen.

2.7.2. Bestandsverhältnis

Laut Aussage des Verpflichteten wird das Objekt eigengenutzt, diverse Fahrnisse sind darin gelagert.



2.8. Wohnbeitragsvorschreibung

Dem Eigentümer werden lt. Auskunft der derzeitigen Hausverwaltung (Ludwig Hallas Immobilienverwaltung GesmbH) folgende Wohnbeiträge vorgeschrieben:

Vorschreibung ab 01/2025	Halbgasse 27/07	51,3	Halbgasse 27/08		
Betriebskosten	102,40 €	10%	2,00 €	38,96 €	10%
Instandhaltung	63,02 €	0%	1,23 €	23,98 €	0%
Netto	165,42 €			62,94 €	
Ust	10,24 €			3,90 €	
Gesamt Brutto	175,66 €			66,84 €	

Im Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 09. Mai 1995 (TZ 743/1997 – durch die Hausverwaltung übermittelt) ist hinsichtlich der Aufteilung der Aufwendungen unter Punkt 8. folgendes geregelt:

ACHTENS: Alle Aufwendungen, die sich aus dem Besitz oder Eigentum der vertragsgegenständlichen Liegenschaft ergeben, sind von allen Miteigentümern, abweichend von dem im Wohnungseigentumsgesetz normierten Verhältnis der Miteigentumsanteile, nach dem Verhältnis der Nutzflächen gemäß den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes in seiner jeweils gültigen Fassung zu tragen.

2.9. Rücklage/ Investitionsvorschau

Laut Auskunft durch die Hausverwaltung beträgt der Stand der Reparaturrücklage per 12. November 2025 77.767,61 EUR. Folgende Vorausschau für 2025 wurde durch die Hausverwaltung übermittelt:



VORAUSSCHAU 2025

Objekt-Nr.: 1153

Wohnhausanlage: 1070 Wien, Halbgasse 27

VORAUSSCHAU / JAHR	2024	2025
30 INSTANDHALTUNG	26.400,00	28.800,00
40 BETRIEBSKOSTEN	46.800,00	46.800,00
50 AUFZUG	7.200,00	7.800,00

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

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

die obige Vorausschau wird Ihnen gemäß § 20 Abs. 2 WEG 2002 zur Kenntnis gebracht.
Die Vorausschau für 2025 wurde unter Berücksichtigung der bisherigen Kostenentwicklung und der zu erwartenden Veränderung erstellt; siehe nachstehende Erläuterungen.
Im Besonderen wird auf die in den kommenden Jahren notwendigen, über die laufende Instandhaltung hinausgehenden Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten hingewiesen.
Für weitere Informationen steht Ihnen gerne Ihre Hausverwalterin, Frau Banovic / DW 23 zur Verfügung.

LUDWIG HALLAS
Immobilienverwaltung – Gesellschaft m.b.H.

Mag. Martin FISCHER
Geschäftsführer



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



BEGRÜNDUNGEN ZUR VORAUSSCHAU 2025

30. INSTANDHALTUNG

Gemäß § 31 WEG 2002 haben die Wohnungseigentümer eine angemessene Rücklage zur Vorsorge für Aufwendungen zu bilden, wobei auf die voraussichtliche Entwicklung dieser Aufwendungen Bedacht zu nehmen ist. Die Rücklage ist als Vermögen der Eigentümergemeinschaft auf einem auf die Gemeinschaft lautenden, gesonderten Konto angelegt. Die Instandhaltungsrücklage beträgt derzeit ca. € 53.700,00.

Für das Jahr 2025 sind keine größeren Instandhaltungsprojekte geplant. Mittel- bis langfristig ist jedoch mit einem höheren Instandhaltungsaufwand zu rechnen (Fensterreparaturen etc.). Hierzu wird weiterhin auf eine ausreichende Rücklage angespart.

Die Instandhaltungsbeiträge werden daher von € 2.200,- auf € 2.400,- pro Monat erhöht.

40. BETRIEBSKOSTEN

Trotz der Gebührenerhöhungen der Stadt Wien für Wasser, Kanal und Müll kann die bisherige Akontoleistung – gegen Abrechnung zum Jahresende – beibehalten werden.

50. AUFZUG

Die Vorschreibung für den Aufzugsbetrieb muss geringfügig erhöht werden.

LUDWIG HALLAS
Immobilienverwaltung – Gesellschaft m.b.H.

Mag. Martin FISCHER
Geschäftsführer



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

Die letzte Wohnungseigentümerversammlung fand am 30. Jänner 2023 statt. Das Protokoll ist bei den Anlagen zu finden. Die nächste Versammlung ist für den 27. November 2025 geplant.

2.10. Klagen innerhalb der WE-Gemeinschaft

Hinsichtlich der Klagen innerhalb der WE-Gemeinschaft wurde seitens der Hausverwaltung die Information erteilt, dass derzeit keine Klagen innerhalb der WE-Gemeinschaft bekannt sind.

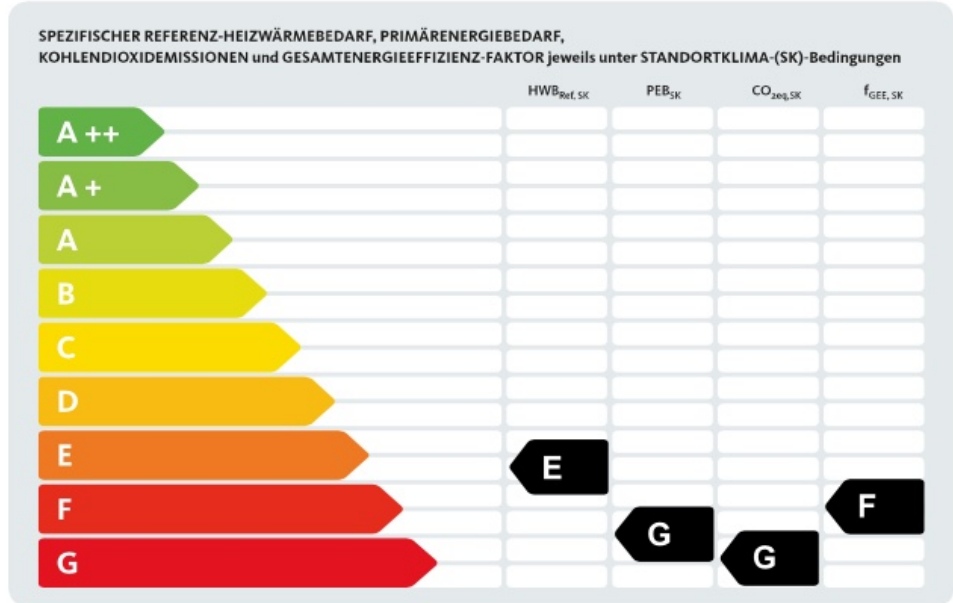


2.11. Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK
OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	1070 Wien, Halbgasse 27	Umsetzungsstand	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)	Wohnen Sout.-4.OG	Baujahr	1896
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Halbgasse 27	Katastralgemeinde	Neubau
PLZ/Ort	1070 Wien-Neubau	KG-Nr.	01010
Grundstücksnr.	1526	Seehöhe	201 m



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.

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

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

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ren}) und einen nicht-erneuerbaren (PEB_{non-ren}) Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgas), einschließlich jener für Vorketten.

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

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

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



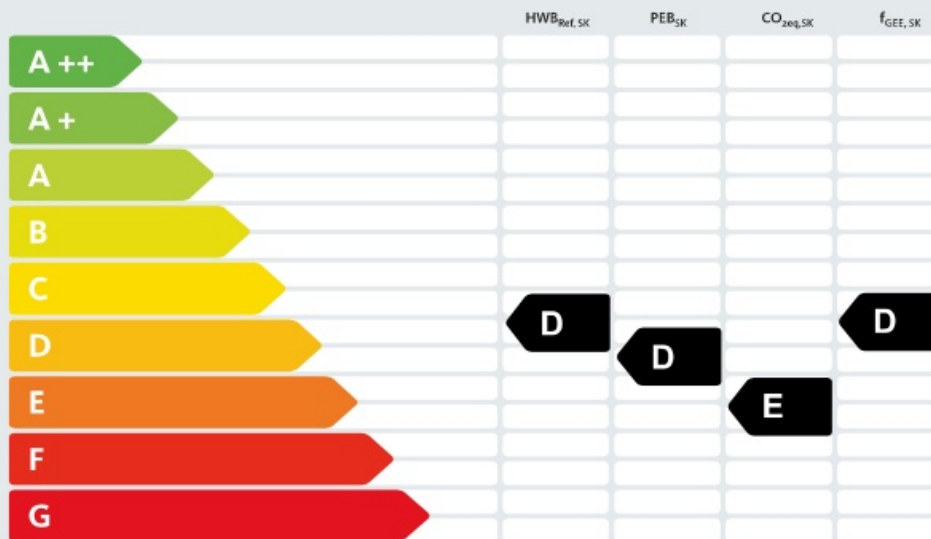
Energieausweis für Wohngebäude

oib ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	1070 Wien, Halbgasse 27	Umstellungsstand	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)	Wohnen DG	Baujahr	1995
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 3 bis 9 Nutzungseinheit	Letzte Veränderung	
Straße	Halbgasse 27	Katastralgemeinde	Neubau
PLZ/Ort	1070 Wien-Neubau	KG-Nr.	01010
Grundstücksnr.	1526	Seehöhe	201 m

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



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.

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

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

f_{GEE}: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non-ren}) Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **äquivalenten Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

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

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

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



3. Gutachten

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

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

3.1. Bewertungsgrundsätze

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

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

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

in Betracht.

Das *Vergleichswertverfahren* setzt einen Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen voraus. Unter vergleichbaren Sachen gemäß § 4 LBG sind solche zu verstehen, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Umstände weitestgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Eine Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des gegenständlichen Objektes ist aufgrund der Individualität des Wohnungseigentumsobjektes und der dadurch fehlenden direkten Vergleichbarkeit mit



gleichartigen Kauffällen nicht möglich. In die Bewertung sind jedoch die allgemeinen Markttendenzen sowie mittelbare Vergleichswerte, wie sie dem Sachverständigen aufgrund seiner beruflichen Tätigkeit bekannt sind, eingeflossen.

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.

Als Bewertungsverfahren für die bewertungsgegenständlichen Objekte wurde das Ertragswertverfahren gewählt, da die Objekte von ihrer Art und Beschaffenheit zu Vermietungszwecken geeignet sind. 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. Da Ertragsliegenschaften meist zur Kapitalanlage dienen stellt das Ertragswertverfahren eine adäquate Wertermittlungsmethode dar.

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.

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

RND...Restnutzungsdauer

GND...Gesamtnutzungsdauer

Alter...Gebäudelebensalter

Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer wurde in der gegenständlichen Bewertung das in der Lehre anerkannte Verjüngungsprinzip angewendet, da aufgrund der historischen Erhaltungsmaßnahmen und des augenscheinlichen Zustandes von einem fiktiven Baujahr 1970 ausgegangen werden kann, wodurch sich bei einer Gesamtnutzungsdauer von 100 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 vereinfachten Ertragswertformel:

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

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

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

3.3.2. Bodenwert

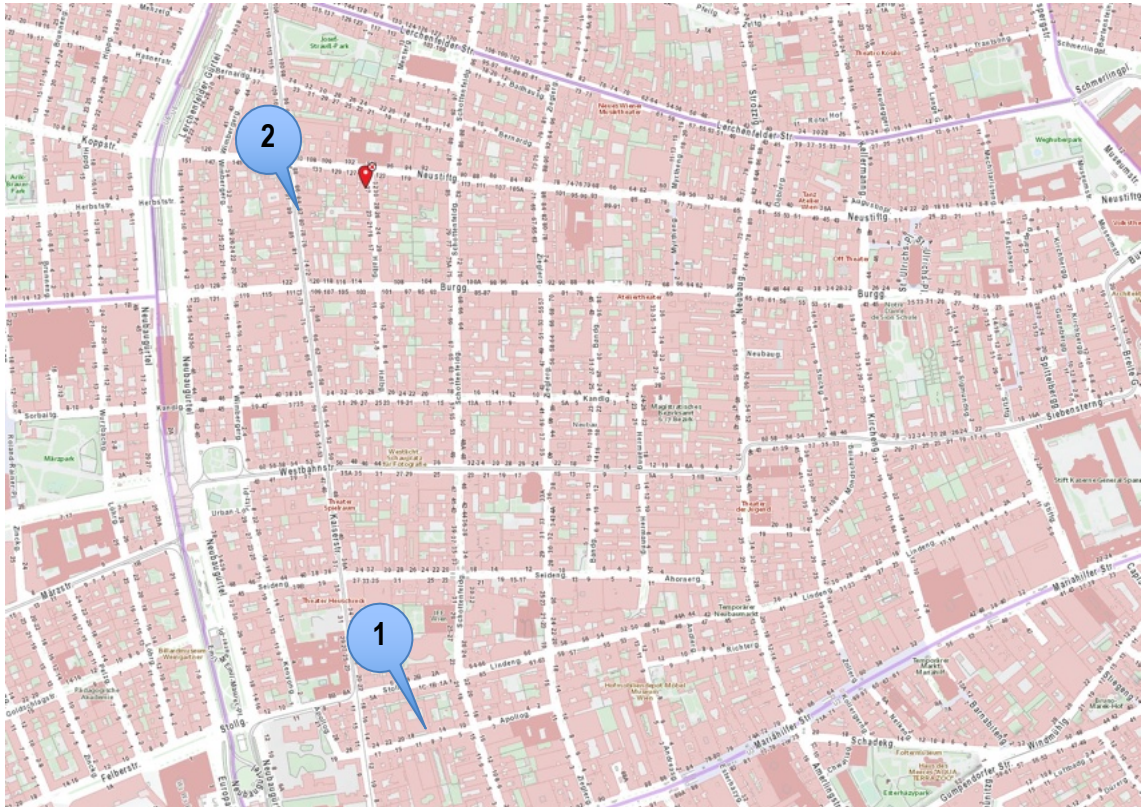
Der Bodenwert ergibt sich bei mehrgeschossigen Objekten im dicht verbauten Gebiet aus jenem Wertansatz, den ein Bauträger bereit wäre, als Grundkostenanteil für einen Quadratmeter erzielbare Nutzfläche zu bezahlen. Diesen Ansatz multipliziert mit der jeweiligen Nutzfläche ergibt den Grundwert des Objektes.

3.3.2.1. Vergleichswerterhebung Bodenwerte

Nr.	PLZ	Adresse	ON	m ² Nfl.	KP	KP/m ² Nfl.	KV-Datum
1	1070	Apollogasse	16-18	5.629,00 m ²	15.750.000,00 €	2.798,01 €	19.09.19
2	1070	Kaiserstraße	82	2.391,50 m ²	4.390.000,00 €	1.835,67 €	06.06.14



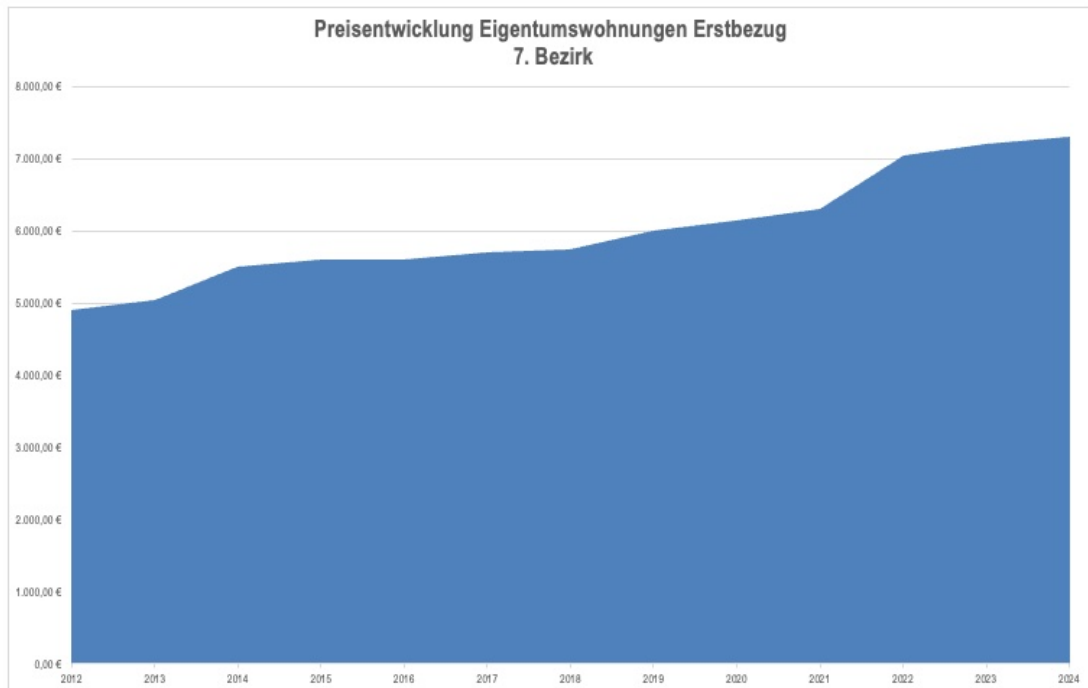
Abb. 57: Lage der Vergleichswerte



Quelle: www.wien.gv.at

3.3.2.1. Entwicklung der Preise für Eigentumswohnungen

Aus dem ersten Wiener Wohnungsmarktbericht der Buwog Group und EHL (Ausgaben 2013-2025) ergeben sich für Eigentumswohnungen Erstbezug im 7. Bezirk folgende Werte:



Aus der Grafik lässt sich erkennen, dass die Preise von Eigentumswohnungen im 7. Bezirk in den letzten Jahren überwiegend angestiegen sind. Aufgrund des Zeitpunktes der Kaufvertragsabschlüsse der Vergleichswerte wird eine entsprechende Anpassung vorgenommen:

Nr.	Adresse	ON	m ² Nfl.	KP	KP/m ² Nfl.	KV-Datum	zeitliche Anp.	angep. Vergl.wert
1	Apollogasse	16-18	5.629,00 m ²	15.750.000,00 €	2.798,01 €	19.09.19	21,67%	3.404,25 €
2	Kaiserstraße	82	2.391,50 m ²	4.390.000,00 €	1.835,67 €	06.06.14	32,73%	2.436,43 €

Daraus ergeben sich folgende Kennzahlen:

Kennzahl	KP/m ² Nfl.	angep. Vergl.wert/m ²
Minimum	1.835,67 €	2.436,43 €
Maximum	2.798,01 €	3.404,25 €
Median	2.316,84 €	2.920,34 €
Mittelwert	2.316,84 €	2.920,34 €

Aufgrund der erhobenen Vergleichswerte und der Lage der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft, wird bezogen auf den Quadratmeter Nutzfläche, in bewertungsgegenständlicher Lage ein Grundkostenanteil in der Höhe von € 2.920,--/m² verifiziert und in Ansatz gebracht.



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

Der Bodenwert fließt in die Kalkulation als diskontierter Bodenwert ein.

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

3.3.3. Kapitalisierte Erträge

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

$$RE \times V$$

Der Reinertrag gestaltet sich wie folgt:

$$RE = RO - (M_{\text{Mietausfall}} + B_{\text{Bewirtschaftung}} + I_{\text{Instandhaltung}})$$

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 umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Betriebskosten sind Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstückes sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen. Ein Großteil dieser Kosten, die durch die Nutzung der Liegenschaft



entstehen, kann direkt auf den Mieter überwältzt werden. Neben diesen umlagefähigen Betriebskosten fallen Kosten an, die vom Liegenschaftseigentümer selbst zu tragen sind. Darunter fallen jene Betriebskosten, die auf Grund suboptimaler Mietvertragsgestaltung, Leerstand oder wegen gesetzlicher Regelungen nicht auf den Mieter weiterzugeben sind. Im §21 -24 MRG sind die umlagefähigen Betriebskosten taxativ aufgelistet.

3.3.3.3. Instandhaltungsaufwendungen

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

Der Vervielfältiger V errechnet sich wie folgt:

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

V.....Vervielfältiger

q.....1+i

i.....p / 100

p..... Kapitalisierungszinsfuß

n.....Jahre Restnutzungsdauer

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



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

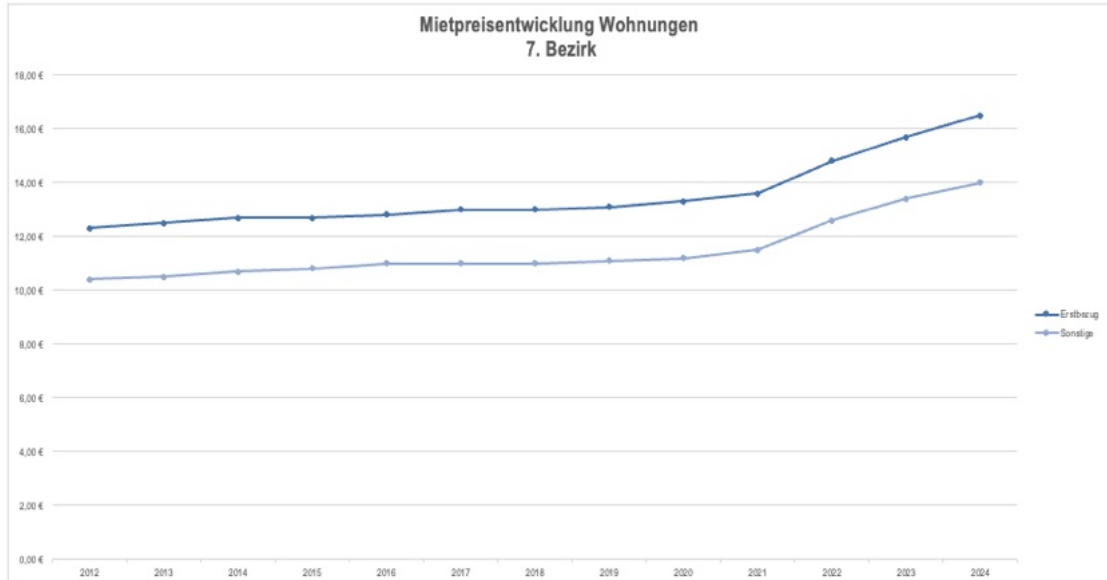
In Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich, 2022 wird für österreichische Mietzinshäuser eine Bandbreite für Kapitalisierungszinssätze angegeben, wobei in erster Linie je nach Lage der Liegenschaft unterschieden wird:

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 das Risiko, desto mehr Wertsteigerungspotential ist gegeben. Von den Marktteilnehmern wird so ein Potential durch eine erwartete geringere Rendite ausgedrückt.

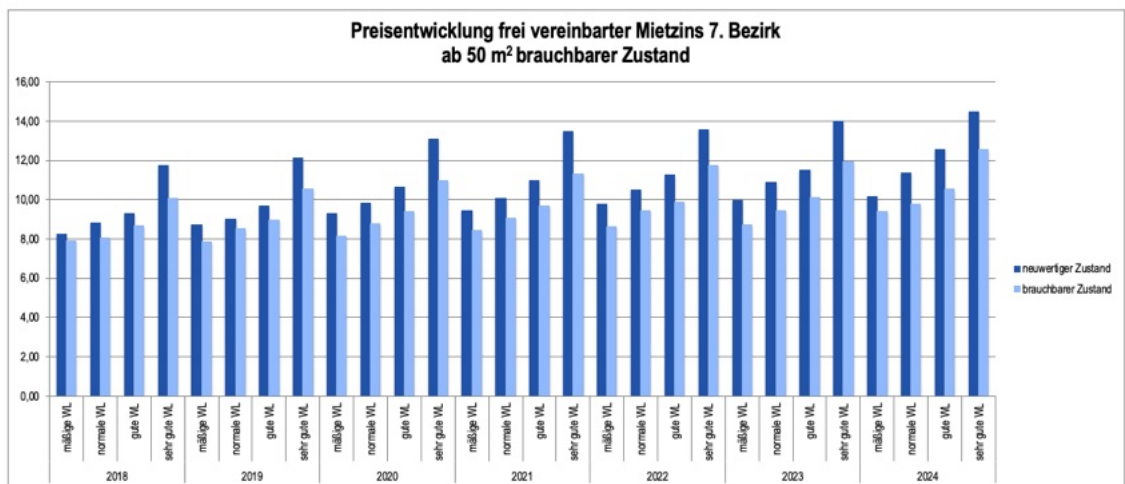


Abb. 58: Mietpreisentwicklung Wohnungen 7. Bezirk



Quelle: EHL-Wohnungsmarktberichte

In den von der Wirtschaftskammer Österreich publizierten Immobilienpreisspiegel werden für Wohnungen ab 50 m² im 7. Bezirk folgende Mietpreisentwicklungen ausgewiesen:



Quelle:

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die bewertungsgegenständliche Liegenschaft laut Beiratsempfehlung außerhalb eines Gründerzeitvierteles liegt.



3.3.4. Eingangsparemeter W 7

3.3.4.1. Mietzins

Aufgrund der Lage im Hochparterre hofseitig ohne Freifläche, unter der Prämisse einer Sanierung des Objektes, wird ein nachhaltiger Hauptmietzins von rund € 12,00/m² angesetzt und Sanierungskosten in Abzug gebracht. Laut Aussage der verpflichteten Partei wird das bewertungsgegenständliche Objekt eigengenutzt bzw. ist leerstehend.

3.3.4.2. Zinssatz

Das Mietvertragsrisiko wird bei einer Wohnnutzung als gering eingestuft und mit einem Abschlag von 0,50 % berücksichtigt. Die Objektqualität ist nach durchgeführter Sanierung als saniert zu bezeichnen und wird mit einem Abschlag von 0,75 % berücksichtigt. Die allgemeine Marktlage ist derzeit verhalten und fließt mit einem Zuschlag in der Höhe von 0,50 % ein. Ein Entwicklungspotential ist nach der Sanierung und Vermietung zu einem nachhaltigen Mietzins nicht gegeben.

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

<u>gute bis sehr gute Lage Wohnliegenschaft</u>	<u>2,00%</u>
Mietsituationsrisiko	-0,50%
Objektqualität saniert, neuwertig	-0,75%
allgemeine wirtschaftliche Situation	0,50%
Entwicklungspotenzial	0,00%
objektspezifischer Kapitalisierungszinssatz	1,25%

Der Kapitalisierungszinssatz in der Höhe von 1,25 % wird aus Vergleichswerten von stichtagsbezogenen Transaktionen ähnlicher Liegenschaften am Wiener Immobilienmarkt für angemessen erachtet. Die Restnutzungsdauer zum Stichtag wird nach den allgemein üblichen Kriterien und dem Erhaltungszustand des Hauses wie oben dargestellt mit 45 Jahren bemessen.



3.3.5. Eingangsparemeter Lager 8

3.3.5.1. Mietzins

Aufgrund der Lage im Hochparterre wird aufgrund der Widmung als Lager (ohne Heizquelle, jedoch mit direkter Belichtung/Belüftung) ein nachhaltiger Hauptmietzins von rund € 7,00/m² angesetzt. Laut Aussage der verpflichteten Partei wird das bewertungsgegenständliche Objekt eigengenutzt bzw. ist leerstehend.

3.3.5.2. Zinssatz

Das Mietvertragsrisiko wird bei einer Lagernutzung als durchschnittlich eingestuft. Die Objektqualität ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Die allgemeine Marktlage ist derzeit verhalten und fließt mit einem Zuschlag in der Höhe von 0,50 % ein. Ein Entwicklungspotential bei Vermietung zu einem nachhaltigen Mietzins nicht gegeben.

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

gute bis sehr gute Lage Wohnliegenschaft	2,00%
Mietsituationsrisiko	0,00%
Objektqualität saniert, neuwertig	0,00%
allgemeine wirtschaftliche Situation	0,50%
Entwicklungspotenzial	0,00%
objektspezifischer Kapitalisierungszinssatz	2,50%

Der Kapitalisierungszinssatz in der Höhe von 2,50 % wird aus Vergleichswerten von stichtagsbezogenen Transaktionen ähnlicher Liegenschaften am Wiener Immobilienmarkt für angemessen erachtet. Die Restnutzungsdauer zum Stichtag wird nach den allgemein üblichen Kriterien und dem Erhaltungszustand des Hauses wie oben dargestellt mit 45 Jahren bemessen.



3.4. Verkehrswert B-LNr. 24 verbunden mit Wohnungseigentum an W 7

Somit ergibt sich der folgende Verkehrswert für das bewertungsgegenständliche Objekt:

	%	m ²	€ / m ²	
Grundkostenanteil		51,30	€ 2.920	€ 149.796
Wertminderung / spezifischer Bebauung				€ 0
Bodenwertanteil				€ 149.796

Baujahr	1895
fiktives Baujahr	1970
GND	100
Stichtag	2025

Restnutzungsdauer / Jahre	45
Kapitalisierungszinssatz	1,25 %
Diskontierungsfaktor q ⁿ	0,57177
diskontierter Bodenwert	€ 85.649

erzielbare Nettomiete	m ²	€ / m ²	pro Monat	pro Jahr
Jahresrohertrag	51,30	12,00 €	€ 615,60	€ 7.387
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten in %			3 %	-€ 222
Mietausfallswagnis in %			2 %	-€ 148
abzgl. Instandhaltung (€ / m ² / p.m.)			€ 1,50	-€ 923
Jahresreinertrag				€ 6.094

Restnutzungsdauer/ Jahre	45
Kapitalisierungszinssatz	1,25 %
Rentenbarwertfaktor V	34,25817
kapitalisierte Reinerträge	€ 208.784
zzgl. diskontierter Bodenwertanteil	€ 85.649
Ertragswert des Objektes	€ 294.434
Sanierung	51,30 m ² 1.500,00 € /m ²
	-€ 76.950
Verkehrswert des Objektes	€ 217.484
Verkehrswert des Objektes	rd. € 217.000

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	€ 4.240
---------------------------------------------------------------------	----------------



3.5. Verkehrswert B-LNr. 37 verbunden mit Wohnungseigentum an Lager 8

Somit ergibt sich der folgende Verkehrswert für das bewertungsgegenständliche Objekt:

	%	m ²	€ / m ²	
Grundkostenanteil		19,52	€ 2.920	€ 56.998
Wertminderung / spezifischer Bebauung				€ 0
Bodenwertanteil				€ 56.998

Baujahr	1895
fiktives Baujahr	1970
GND	100
Stichtag	2025

Restnutzungsdauer / Jahre	45
Kapitalisierungszinssatz	2,50 %
Diskontierungsfaktor q ⁿ	0,32917
diskontierter Bodenwert	€ 18.762

erzielbare Nettomiete	m ²	€ / m ²	pro Monat	pro Jahr
Jahresrohertrag	19,52	7,00 €	€ 136,64	€ 1.640
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten in %			3 %	-€ 49
Mietausfallswagnis in %			2 %	-€ 33
abzgl. Instandhaltung (€ / m ² / p.m.)			€ 1,50	-€ 351
Jahresreinertrag				€ 1.206

Restnutzungsdauer/ Jahre	45
Kapitalisierungszinssatz	2,50 %
Rentenbarwertfaktor V	26,83302
kapitalisierte Reinerträge	€ 32.370
zzgl. diskontierter Bodenwertanteil	€ 18.762
Ertragswert des Objektes	€ 51.132
Sanierung	

Verkehrswert des Objektes	€ 51.132
----------------------------------	-----------------

Verkehrswert des Objektes	rd. € 51.000
----------------------------------	---------------------

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	€ 2.619
---------------------------------------------------------------------	----------------



4. Zusammenfassung

4.1. B-LNr. 24 verbunden mit Wohnungseigentum an W 7

Der

VERKEHRSWERT

des Wohnungseigentumsobjektes mit 56/1940 Anteilen, B-LNr. 24 verbunden mit Wohnungseigentum an W 7 der EZ 285, GB 01010 Neubau, per Adresse

1070 Wien, Halbgasse 27

beträgt zum Stichtag, den 05. November 2025 gerundet

€ 217.000,--

(in Worten: Euro zweihundertsiebzehntausend)



4.2. B-LNr. 37 verbunden mit Wohnungseigentum an Lager 8

Der

VERKEHRSWERT

des Wohnungseigentumsobjektes mit 11/1940 Anteilen, B-LNr. 37 verbunden mit Wohnungseigentum an Lager 8 der EZ 285, GB 01010 Neubau, per Adresse

1070 Wien, Halbgasse 27

beträgt zum Stichtag, den 05. November 2025 gerundet

€ 51.000,--

(in Worten: Euro einundfünfzigtausend)

Wien, 10. Dezember 2025



Der allgemein beidete u. gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Mag. Markus Reithofer, MSc MRICS



5. Anmerkung

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

5.1. Umsatzsteuer

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

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



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

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

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

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



6. Fotodokumentation

Foto 1:

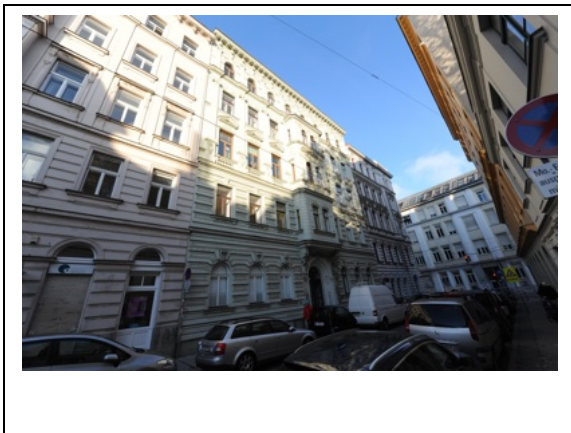


Foto 2:



Foto 3:

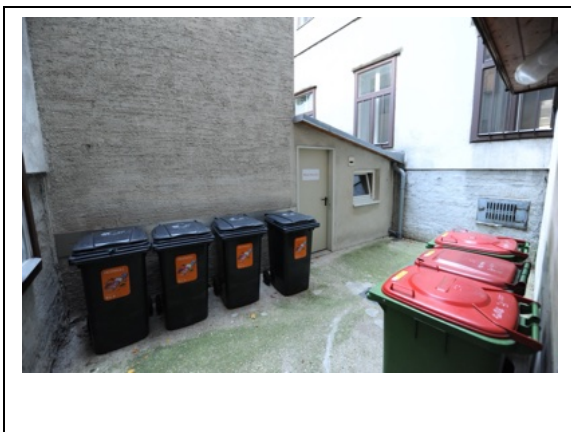


Foto 4:

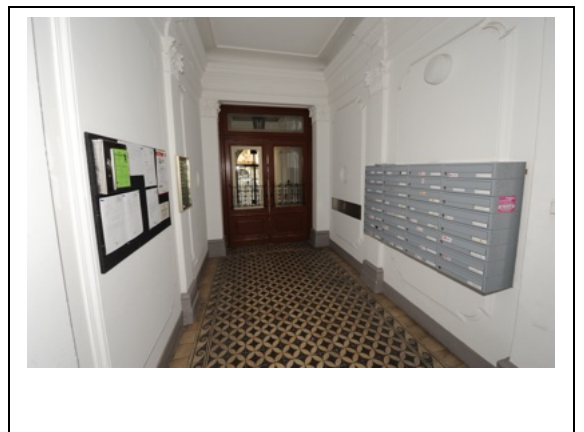


Foto 5:



Foto 6:

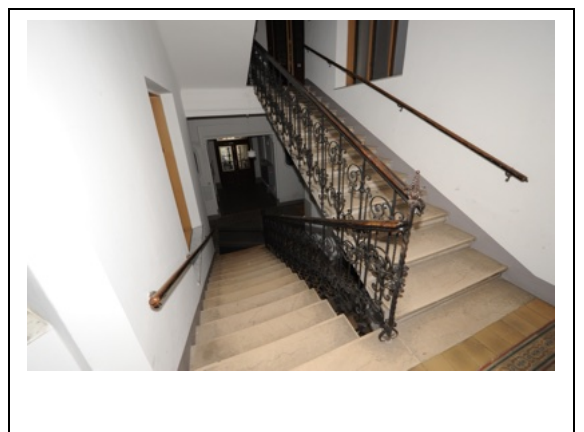




Foto 7:

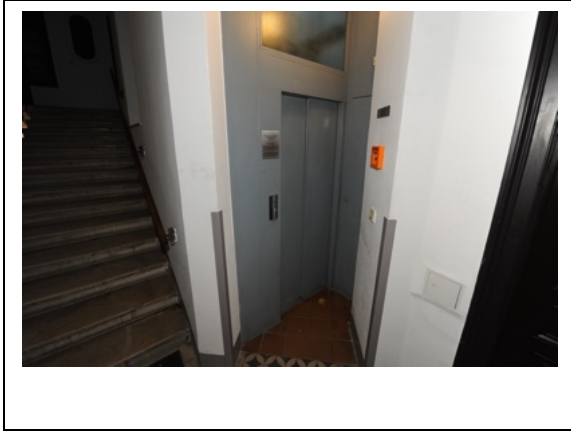


Foto 8:

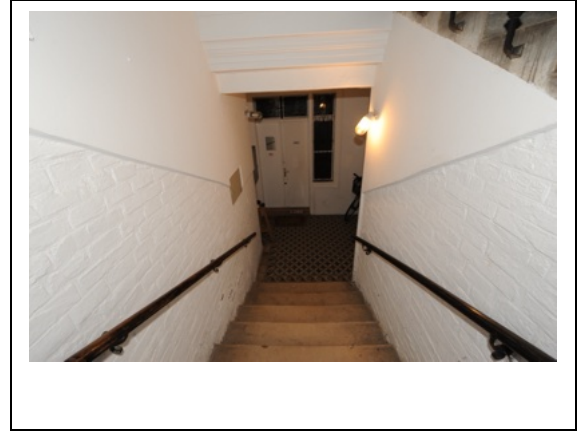


Foto 9:

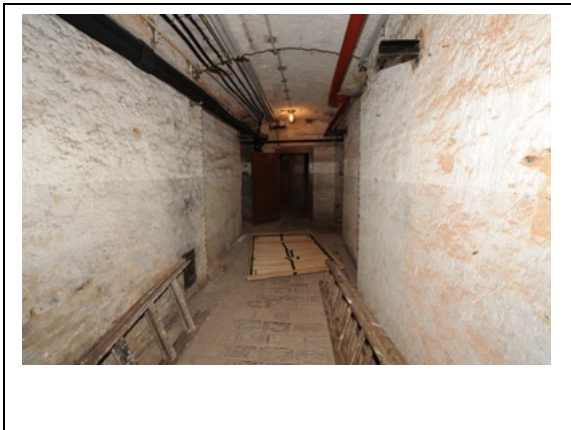
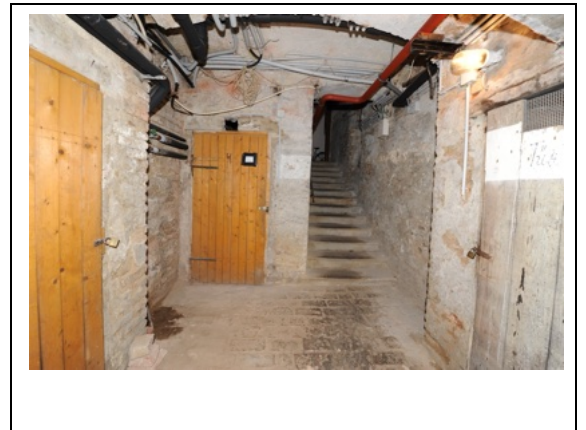


Foto 10:





7. Anlagen

Anlage./I	Anwesenheitsprotokoll	1 Seite
Anlage./II	Bescheide	11 Seiten
Anlage./III	Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag Urkunde TZ 743/1997 (durch die Hausverwaltung übermittelt)	13 Seiten
Anlage./IV	Protokoll WE-Versammlung vom 30. Jänner 2023	6 Seiten

Magistrat der Stadt Wien
 Magistratsabteilung 37
 Baupolizei
 Außenstelle f.d.6./7.Bezirk
 Hermannngasse 24-26
 1070 Wien
 DVR: 0000191

MA 37/7-Halbg.27/577/94

Wien, 29.3.1994

EZ:285 des Grundbuches
 der Kat.Gem.Neubau

10. Mai 1994

Bauliche Änderungen
 nachträgliche Bewilligung

Plannummer zum Eintrag E. 285/4
 (d. Abteilungsleiter)

B E S C H E I D

Gemäß § 70 in Verbindung mit § 68 Abs.1 der Bauordnung für Wien (BO) wird die nachträgliche Bewilligung erteilt, nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plänen auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Abändern der inneren Raumeinteilung und einzelne Raumwidmungen in den Wohnungen Nr.4, 5, 6 u.7 im Erdgeschoß, Nr.10 im 1.Stock, 14, 15, 16 u. 18 im 2.Stock, 19, 20, 21 u.23 im 3.Stock, 25, 26, 27 u. 29 im 4.Stock durch Abtragen und Aufstellen von Scheidewänden. Ausbrechen und Abmauern von Türöffnungen, Einbauen von Badezimmern.

Gleichzeitig wird gemäß § 71 BO auf jederzeitigen Widerruf die nachträgliche Bewilligung erteilt, im ebenerdigen Einfamilienwohnhaus im Liegenschaftsbereich die Raumeinteilung abzuändern.

B e g r ü n d u n g

Der dem Bescheide zugrunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen und dem Ergebnis des Ermittlungsverfahrens entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig.

Die Bewilligung für die baulichen Änderungen im ebenerdigen Einfamilienwohnhaus konnte im Sinne des § 71 BO nur auf jederzeitigen Widerruf erteilt werden, da bereits die Errichtung dieses Gebäudes nur auf jederzeit möglichen Widerruf bewilligt werden konnte.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid ist eine binnen zwei Wochen nach Zustellung schriftlich bei diesem Amt oder bei der Bauoberbehörde für Wien im Wege der Magistratsdirektion der Stadt Wien - Verfassungs- und Rechtsmittelbüro, 1082 Wien, Rathaus, einzubringende Berufung zulässig, die einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten hat und mit S 120,-- Bundesstempel zu versehen ist.

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei
Außenstelle f.d.6./7.Bezirk
Hermannsgasse 24-26
1070 Wien
DVR: 0000191

19
1-30

MA 37/7-Halbgasse 27/1559/92

EZ: 285 des Grundbuches
der Kat.Gem.Neubau

Bauliche Änderungen,
Umbau, Zubau

Wien, 9. Juni 1994

1081/94
285/7
K. d. Auftragsicherheit
Se
[Signature]

B E S C H E I D

Gemäß § 70 in Verbindung mit § 68 Abs.1, 6 und 8, § 69 Abs. 8 BO und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes wird die Bewilligung erteilt, nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plänen auf der im Betreff genannten Liegenschaft unter Berücksichtigung der mit Bescheid der MA 37/V vom 16. Aug. 1993 Zl. MA 37/V-7/656/93 bekanntgegebenen Bebauungsbestimmungen die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Einbauen von ²4 Wohnungen im Dachgeschoß, wobei die Hauswaschküche in das Kellergeschoß verlegt, nach Abtragen eines Teiles des hofseitigen Flachdaches ein Galeriegeschoß hergestellt, ein weiterer Teil des hofseitigen Flachdaches angehoben und ein Aufzugschacht im Hof errichtet werden sollen.

Die Anzahl der Pflichtstellplätze, welche gemäß § 36 Abs. 2 des Wiener Garagengesetzes, LGBl. Nr. 22/57 in der derzeit geltenden Fassung durch die Bauführung geschaffen werden müssen, bleibt um einen Stellplatz hinter der gesetzlichen Stellplatzpflicht zurück.

Vorgeschrieben wird:

- 1.) Vor Baubeginn ist im Sinne des § 124 Abs.1 BO der Baubehörde der Bauführer namhaft zu machen. Dieser hat gemäß § 65 BO die genehmigten Pläne und statischen Berechnungen samt Konstruktionsplänen zu unterfertigen.
- 2.) Der Bauführer hat gemäß § 124 Abs.2 BO den Beginn der Bauführung mindestens 3 Tage vorher der jeweiligen Außenstelle der MA 37 und weiters dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten (Fichtegasse ONr.11,1010 Wien) anzuzeigen.
- 3.) Gemäß § 127 Abs. 8 BO ist auf der Baustelle ab Baubeginn bis zur Vollendung des Baues die beiliegende Bestätigung darüber, daß es sich um eine befugte Bauführung handelt, so auszuhängen, daß sie von der Verkehrsfläche aus deutlich sichtbar und lesbar ist.
- 4.) Gemäß § 127 Abs.8 BO haben auf der Baustelle der Bewilligungsbescheid samt Plänen und die statischen Berechnungen samt Konstruktionsplänen aufzuliegen.

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei
Außenstelle f.d.6./7.Bezirk
Hermangasse 24-26
1070 Wien
DVR: 0000191

20
1-2

MA 37/7-Halbg.27/1081/94

EZ: 285 des Grundbuches
der Kat.Gem.Neubau

Bewilligung zur Abweichung vom
bewilligten Bauvorhaben

(1. Planwechsel)

Wien, 21.6.1994

23. April 1997 *sl*

Planwechsel

MA 37 1430/94

Planwechsel

von MA 37/7-Halbg.27/1081/94 zu EZ: 285/2

u. d. Abkündigung

OK

B E S C H E I D

Der Magistrat erteilt gemäß §§ 70 und 73 der Bauordnung für Wien nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plänen die Bewilligung, abweichend von dem mit Bescheid vom 9.Juni 1994 Zl.MA 37/7-Halbg.27/1559/92 bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen:

Einbauen von zwei Abstellräumen im Dachgeschoß des Hintergebäudes nach Anheben von Teilen des Flachdaches und Einbauen von Lichtkuppeln.

Für die geänderte Bauführung hat der oben angeführte Bescheid vollinhaltlich Anwendung zu finden.

B e g r ü n d u n g

Die Auflagen sind in der Bauordnung für Wien und den einschlägigen Nebengesetzen begründet.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid ist eine binnen zwei Wochen nach Zustellung schriftlich bei diesem Amt oder bei der Bauoberbehörde für Wien im Wege der Magistratsdirektion der Stadt Wien - Verfassungs- und Rechtsmittelbüro, 1082 Wien, Rathaus, einzubringende Berufung zulässig, die einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten hat und mit S 120,-- Bundesstempel zu versehen ist.

Hinweis auf Rechtsvorschriften

Es wird darauf aufmerksam gemacht, daß durch diesen Bescheid die Gültigkeitsdauer der Baubewilligung vom 9.Juni 1994 Zl. MA 37/7-Halbg.27/1559/92 nicht erstreckt wird.

Ergeht an:

- 1.u.2.) LSK-Leasing Ges.m.b.H., Wien 7, Siebensterng.31 als Bauwerber und Grundeigentümer unter Anschluß der Pläne A und B
- 3.) Frau Doris Wagner, Wien 7, Halbg.27/29 als Grundeigentümer

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei
Außenstelle f.d.6./7.Bezirk
Hermannngasse 24-26
1070 Wien
DVR: 0000191

34
1-2

MA 37/7-Halbgasse 27/1430/94

Wien, 24.6.1994

EZ: 285 des Grundbuches
der Kat.Gem.Neubau

23. April 1997

S

Bewilligung zur Abweichung vom
bewilligten Bauvorhaben

74P/PT
E. G. Abteilungsleiter
E. Z. 285/7

(2. Planwechsel)

B E S C H E I D

OBR

Der Magistrat erteilt gemäß §§ 70 und 73 der Bauordnung für Wien nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plänen die Bewilligung, abweichend von dem mit Bescheid vom 9.6.1994 Zl. MA 37/7-Halbgasse 27/1559/92 und der Bewilligung zur Abweichung von der Baubewilligung vom 21.6.1994, Zl. MA 37/7-Halbgasse CNr. 27/1081/94 bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen:

Einbauen von zwei Wohnungen in die Abstellräume im Dachgeschoß des Hintergebäudes.

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

B e g r ü n d u n g

Die Auflagen sind in der Bauordnung für Wien und den einschlägigen Nebengesetzen begründet.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid ist eine binnen zwei Wochen nach Zustellung schriftlich bei diesem Amt oder bei der Bauoberbehörde für Wien im Wege der Magistratsdirektion der Stadt Wien - Verfassungs- und Rechtsmittelbüro, 1082 Wien, Rathaus, einzubringende Berufung zulässig, die einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten hat und mit S 120,-- Bundesstempel zu versehen ist.

Hinweis auf Rechtsvorschriften

Es wird darauf aufmerksam gemacht, daß durch diesen Bescheid die Gültigkeitsdauer der Baubewilligung vom 9.6.1994 Zl. MA 37/7-Halbgasse 27/1559/92 nicht erstreckt wird.

MAGISTRAT DER STADT WIEN
Magistratsabteilung 35
Allgemeine baubehördliche Angelegenheiten
1200 Wien, Dresdner Straße 75
Tel. 331 403, Sep. 1988
Telefax 331 40/411

Magistratsabteilung 37
Außenstelle f. d. 6 u. 7. Bez.
Eing.: - 3. JULI 1996
MA 37/ - <i>Stallung. 24</i>
Zahl <i>4131/96</i> Bld.

SL
Obst
MA 35-A/7-108/95

7., Halbgasse 27
EZ 285 der Kat. Gem. Neubau

Ind.hydr. Personenaufzug Nr. 32 ND 6610
Baubewilligung

Wien, 31. August 1995
DVR:0000191

Entspröcher
zur Einlage Registr. Abt. *27/7*
Wien, am *1. Sept. 1996*

Für den Abteilungsleiter *RS*

B E S C H E I D

Gemäß § 70 der Bauordnung für Wien in Verbindung mit § 3 Abs. 1 des Wiener Aufzugsgesetzes wird nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen technischen Belegen die Bewilligung erteilt, im o.a. Hause den indirekt hydraulischen Personenaufzug Nr. 32 ND 6610 mit einer Tragfähigkeit von 320 kg oder für die Beförderung von 4 Personen einzubauen. Der Aufzug besitzt einen Antriebsmotor von 9,5 kW.

Der Aufzug führt vom Erdgeschoß in das Dachgeschoß und hat 6 Halte- und 6 Ladestellen.

Vorgeschrieben wird:

- 1.) Die Bestimmungen der ÖNORM B 2450 Teil 1, Ausgabe April 1992, und der ÖNORM EN 81 (Teil 1 für Seilaufzüge, Teil 2 für hydraulische Aufzüge), Ausgabe Dezember 1992, sind einzuhalten.
- 2.) Vor der Türe jedes Triebwerksraumes ist ein Kästchen mit Glasfrontscheibe, das den Schlüssel des Triebwerksraumes enthält, anzubringen oder jede Triebwerksraumentüre ist mit einem Schloß auszustatten, für das die MA 68 einen zugehörigen Schlüssel besitzt (Sperrnummer 048704).
- 3.) In jedem Triebwerksraum ist eine Betriebs- und Wartungsvorschrift des Herstellers mit einer Anleitung zur Befreiung von Personen anzubringen.
- 4.) Jeder Triebwerksraum ist direkt und unabhängig ins Freie mit einem wirksamen Mindestquerschnitt von 300 cm² zu entlüften.
- 5.) Die Entlüftungsleitung jedes Schachtes ist direkt und unabhängig ins Freie zu führen und feuerhemmend gemäß ÖNORM B 3800 auszubilden.
- 6.) Bei Verwendung von Glas im Aufzugsbau sind die Bedingungen der Zulassung von Glas im Bauwesen in festigkeitstechnischer Sicht gemäß der Verordnung des Magistrates der Stadt Wien vom 15.4.1985, Zl. MA 35-S 65/83, in der geltenden Fassung Zl. MA 35-B 445/93 einzuhalten.

285/2
Magistrat der Stadt Wien
2. Außenstelle:

MAGISTRAT DER STADT WIEN
Magistratsabteilung 35
Allgemeine baubehördliche Angelegenheiten
1200 Wien, Dresdner Straße 75
Telefax 331 40/411

19. Sep. 1996

Magistratsabteilung 37	
Außenstelle f. d. 6 u. 7. Bez.	
Eing.:	- 3. JULI 1996
MA 37/1-	Dalley. 24
Zahl. 136/96	Bld.

MA 35-A/7-22/96

Wien, 26. Februar 1996
DVR:0000191

7., Halbgasse 27
EZ 285 der Kat.Gem. Neubau

Personenaufzug Nr. 32 ND 6610
Benützungsbewilligung

Entsprochen
zur Einlage Registr. Abt. 32/7
Wien, am 1. Juli 1996 19

B E S C H E I D

Für den Abteilungsleiter

Auf Grund des Ergebnisses der Ortsverhandlung vom 26.2.1996 wird die Benützungsbewilligung gemäß § 5 des Wiener Aufzugsgesetzes vom 29.5.1953, IGBL. Nr. 12, in der geltenden Fassung, für den im o.a. Hause mit Baubewilligung vom 31.8.1995 zu Zl. MA 35-A/7-108/95 aufgestellten Personenaufzug Nr. 32 ND 6610 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 ist die binnen zwei Wochen nach Zustellung schriftlich bei der Magistratsabteilung 35, 1200 Wien, Dresdner Straße 75, einzubringende Berufung zulässig, die einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten hat und mit 120,-- S Bundesstempel zu versehen ist.

Ergeht an:

- 1.) Bauwerber und Grundeigentümer:
LSK - Leasing Gesellschaft mbH,
Siebensterngasse 31, 1070 Wien

In Abschrift an:

- 2.) MA 35 mit Konsens und Abnahmebefund
- 3.) Hersteller: Otis Gesellschaft mbH,
Ober-Laaer Straße 282, 1232 Wien
- 4.) Bauführer: Herrn Ing. Richard Lugner, Baumeister,
Gablenzgasse 11, 1150 Wien
- 5.) Finanzamt für den 6., 7., 15. Bezirk
- 6.) MA 35-Gruppe A
- 7.) Sachverständigen: Herrn Prof. Dipl. Ing. Helmut Bösmüller,
Hauptstraße 57A, 3411 Klosterneuburg

Sachbearbeiter:

Dipl. Ing. Pejic, OSTBR
Tel. 331 40/422 DW

Für den Abteilungsleiter:

Dipl. Ing. Molin e.H.
Oberstadtbaurat

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei
Außenstelle f.d.6./7.Bezirk
Hermannsgasse 24-26
1070 Wien
DVR: 0000191

23
1-3

23. April 1997

MA 37/7-Halbgasse 27/410/96

EZ 285 des Grundbuches
der Kat.Gem. Neubau

Teil-Benützungsbewilligung

Wien, 30.Juli 1996

Sl

Erteilt am 30. Juli 1996
M. 37
E. 285/1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13/14/15/16/17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31/32/33/34/35/36/37/38/39/40/41/42/43/44/45/46/47/48/49/50/51/52/53/54/55/56/57/58/59/60/61/62/63/64/65/66/67/68/69/70/71/72/73/74/75/76/77/78/79/80/81/82/83/84/85/86/87/88/89/90/91/92/93/94/95/96/97/98/99/100
in E.Z. 285/7

B E S C H E I D

ORR

Der Magistrat erteilt gem. § 128 der Bauordnung für Wien (BO) die Bewilligung, die zufolge der Baubewilligung vom 9. Juni 1994 Zl. MA 37/7-Halbgasse 27/1559/92 und der Bewilligung zur Abweichung von der Baubewilligung vom 21. Juni 1994 Zl. MA 37/7-Halbgasse ONr. 27/1081/94, vom 24. Juni 1994 Zl. MA 37/7-Halbgasse 27/1430/94, vom 4. April 1995 Zl. MA 37/7-Halbgasse 27/749/95 in dem im Betreff genannten Gebäude geschaffenen Wohnungen Tür Nr. 32 und 33 im Dachgeschoß des Hintergebäudes benützen zu lassen.

Vorgeschrieben wird:

Innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung dieses Bescheides ist der Baubehörde ein Rauchfangbefund für die Wohnungen Tür Nr. 32 und 33 vorzulegen.

B e g r ü n d u n g

Da die Bauführung nach dem Ergebnis des Augenscheines vom 13. März 1996 den gesetzlichen Bestimmungen entspricht, konnte die Benützungsbewilligung erteilt werden. Die vorgeschriebene Auflage ist im § 128 Abs. 4 BO begründet.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid ist eine binnen zwei Wochen nach Zustellung schriftlich bei diesem Amt einzubringende Berufung zulässig, die einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten hat und mit S 120,-- Bundesstempel zu versehen ist.

Erght an:

- 1) Herrn Pius Strobl, Wien 7, Siebensterngasse 31 als Bauwerber für die Wohnung Tür Nr. 32
- 2) Herrn Dipl. Ing. Heinz Lutter, Wien 7, Neustiftgasse 109/24 als Bauwerber für die Wohnung Tür Nr. 33
- 3) LSK Leasing Ges. mbH., Wien 7, Siebensterngasse 31 als Grundeigentümer

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei
Außenstelle f.d.6./7.Bezirk
Hermannngasse 24-26
1070 Wien
DVR: 0000191

24
1-4

MA 37/7-Halbgasse 27/298/97

Wien, 1.4.1997

EZ 285 des Grundbuches
der Kat.Gem. Neubau

23. April 1997 *sl*

Benützungsbewilligung

Postwurde ... EZ 285/2
4. Abm. ...

B E S C H E I D

W
OBR

Der Magistrat erteilt gem. § 128 der Bauordnung für Wien (BO) die Bewilligung, im Nachtrage zur Benützungsbewilligung vom 30. Juli 1996 Zl. MA 37/7-Halbgasse 27/410/96 die Bewilligung, die zufolge der Baubewilligung vom 9.6.1994, Zl. MA 37/7-Halbgasse ONr. 27/1559/92, und der Bewilligung zur Abweichung von der Baubewilligung vom 21.6.1994, Zl. MA 37/7-Halbgasse 27/1081/94, vom 24.6.1994, Zl. MA 37/7-Halbgasse 27/1430/94 und 4.4.1995, Zl. MA 37/7-Halbgasse 27/749/95 in dem im Betreff genannten Gebäude geschaffenen Wohnungen Tür Nr. 30 und 31 im Dachgeschoß des Vordergebäudes benützen zu lassen.

B e g r ü n d u n g

Da die Bauführung nach dem Ergebnis des Augenscheines vom 26.2.1997 den gesetzlichen Bestimmungen entspricht, konnte die Benützungsbewilligung erteilt werden.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid ist eine binnen zwei Wochen nach Zustellung schriftlich bei diesem Amt einzubringende Berufung zulässig, die einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten hat und mit S 120,-- Bundesstempel zu versehen ist.

Ergeht an:

- 1) LSK Leasing GesmbH, Wien 7, Siebensterngasse 31 als Bauwerber und Grundeigentümer mit Bestandsplänen A und B
- 2) Herrn Dipl.-Ing. Heinz Lutter, Wien 7, Neustiftgasse 109 als Bauwerber
- 3) Herrn Pius Strobl, Wien 7, Schrankgasse 4/3 als Bauwerber
- 4) Frau Doris Mayr, Wien 7, Halbgasse 27/29 als Grundeigentümer
- 5) Frau Dr. Brigitte Bargehr, Wien 7, Halbgasse 27/9 als Grundeigentümer

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/28092-1/2006

7., Halbgasse 27
EZ 285 der Kat.Gem. Neubau

Ind.hydr. Personenaufzug Nr. 32 ND 6610

Kenntnisnahme der Anzeige
Unwesentliche Änderung

Wien, 18. August 2006

Adler
Entsprochen
zur Einlage Registr. Abt. 37/7
Wien, am 12.3.06
Für den Aufzug anzuzeigen:

BESCHIED

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-A/7-108/95 vom 31.8.1995 bewilligten indirekt hydraulischen Personenaufzug Nr. 32 ND 6610, Fabrikat Otis, Baujahr 1995, dahingehend abzuändern, dass

⇒ ein Fernnotrufsystem eingebaut und die Notbefreiung sowie die Aufzugsbetreuung (Durchführung der Betriebskontrollen) durch ein zugelassenes Betreuungsunternehmen statt eines Aufzugswärters erfolgen wird.

Die Auflagenpunkte 9 bis 11 des Bescheides MA 35-A/7-108/95 vom 31.8.1995 finden für den unwesentlich geänderten Personenaufzug keine Anwendung mehr.

Vorgeschrieben wird:

- 1) Die Änderung des Aufzuges muss den Bestimmungen der ÖNORM B 2454-2, Ausgabe September 2005, entsprechen.
- 2) Im Fahrkorb sind im Bereich der Befehlsgeber die ursprünglichen Herstellerangaben (Fabrikat, Fabrikationsnummer) des Aufzuges weiterhin anzugeben.
- 3) 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 des schriftlichen Nachweises über die Beauftragung des Betreuungsunternehmens, das die Notbefreiung sowie die Aufzugsbetreuung durchführt, anzuzeigen.

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

RECHTSMITTELBELEHRUNG

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

Konsensübermittlung

Einlegen

EZ/Bez. 285 / 7

KG. Neubau

Magistratsabteilung 37/7

Abschluss nach Kenntnisnahme - AUFZUG			
MA 37-A/28092-2/2006			
Kenntnisnahme MA 37-A/28092-1/2006			
7., Halbgasse 27			
Ind.hydr. Personenaufzug Nr. 32 ND 6610			
Belege:	nicht erforderl.	liegt vor	nachgereicht am:
- positives Gutachten über die Abnahmeprüfung (SV)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Bestätigung über Ausstellung Aufzugsw.Zeugnis (SV)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
- Nachweis Beauftragung Betreuungsunternehmen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sachverständiger (SV): Ing. Urbanek Rudolf (TÜV)			
Erfordernisse:			
	Aufzugswärter (Anzahl)	Betreuungsunternehmen (Name)	
X Aufzugsbetreuung	1	Otis GesmbH	
X Notbefreiung	1	Otis GesmbH	
X Fernnotrufsystem			
X Vollständig und richtig belegt am 29.2.2008			
X Die Kenntnisnahme ist daher als abgeschlossen zu beurteilen			
Der Sachbearbeiter: Strabler  Datum: 12.03.2008		Für den Abteilungsleiter:  Dipl.-Ing. Dr. Eder Oberstadtbaurat	



DR. NORST LUKANEC
Öffentlicher Notar
Franz Josefstraße 93
2180 MISTELBACH, NÖ.

9/20/97
30A

743/97

Angezeigt beim Finanzamt für
Gebühren und Verkehrssteuern
25. Sep. 1995

Handwritten signature

Dr.L/BA



WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen zwischen:

1. der LSK-Leasinggesellschaft m.b.H. mit dem Sitz in Wien, 1070 Wien, Siebensterngasse Nr. 31,
2. Frau Doris M a y r , geb. 27. 5. 1971, Studentin in 1070 Wien, Halbgasse Nr. 27/29,
3. Frau Dr. Brigitte B g g l e r - B a r g e h r , geb. 10. 9. 1964, Universitätsassistentin in 6922 Wolfurt, Rutzenbergstraße Nr. 37,
4. den Ehegatten Mag. Wolfgang P ü l s und Dipl. Ing. Susanne P ü l s - S c h l e - s i n g e r , geb. 25. 1. 1960 bzw. 26. 4. 1964, beide wohnhaft in 1070 Wien, Halbgasse Nr. 27/3,
5. Herrn Peter S t e p a n , geb. 10. 6. 1962, Kaufmann in 1200 Wien, Pappenhelmstraße Nr. 60/6,
6. Herrn Franz S c h r u i f f , geb. 29. 8. 1968, Angestellter in 7064 Osilp/Uzlop, Hauptstraße Nr. 69,
7. Frau Doris S o b o r , geb. 5. 5. 1970, Sekretärin in 1030 Wien, Am Heumarkt Nr. 7/2/25,
8. den Ehegatten Klaus und Dagmar Marie N e u g e b a u e r , geb. 6. 1. 1942 bzw. 8. 12. 1943, ersterer Kaufmann, letztere Hausfrau, beide wohnhaft in 1070 Wien, Halbgasse Nr. 27/14,
9. der PEY Bau- und Bauträger GmbH mit dem Sitz in Wien, 1130 Wien, Parcassistraße Nr. 85/14,
10. Herrn Stanislaw L o p a c i n s k i , geb. 12. 5. 1960, techn. Angestellter in 1070 Wien, Halbgasse Nr. 27/23,
11. Herrn Heribert S t e i n b a u e r , geb. 29. 3. 1935, Abgeordneter zum Nationalrat in 1070 Wien, Neustiftgasse Nr. 127/13,
12. Frau Mag. Reingard G r ü b l , geb. 13. 12. 1954, Angestellte in 1070 Wien,

Neustiftgasse Nr. 127/13,

13. Herrn Pius Strobl, geb. 28. 6. 1956, Kaufmann in 1070 Wien, Siebensteingasse Nr. 31,
14. den Ehegatten Dipl. Ing. Heinz und Marglith Lutter, geb. 2. 4. 1945 bzw. 29. 10. 1950, ersterer Architekt in 1070 Wien, Neustiftgasse Nr. 102/1, letztere Angestellte in 3021 Pressbaum, Fünkhgasse Nr. 9,
15. Frau Elfriede Kasser, geb. 21. 2. 1963, wohnhaft in 3363 Allhartstraße Wallmersdorf Nr. 1,

als Wohnungseigentumsbewerber wie folgt:

ERSTENS: Die vorgenannten Vertragsparteien sind bürgerliche und außerbürgerliche Miteigentümer der Liegenschaft im Grundbuch Neubau, EZ. 285/1, den Grundstücken 1522/1 Baufl.(begrünt), 1522/3 Baufl.(begrünt) und 1526 Baufl.(Gebäude), Baufl.(befestigt), Halbgr. 27, und zwar zu nachstehenden Anteilen:

- | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| a) die LSK Leasinggesellschaft m.b.H. zu | 757/1477 |
| b) Doris Mayr, geb. 27. 5. 1971, zu | 38/1477 |
| c) Dr. Brigitte Egglér-Bargheir, geb. 10. 9. 1964, zu | 83/1477 |
| d) Mag. Wolfgang Püls, geb. 25. 1. 1960, und
Dipl. Ing. Susanne Püls-Schlesinger,
geb. 26. 4. 1964, je zu | 38/1477 |
| e) Peter Stepan, geb. 10. 6. 1962, zu | 59/1477 |
| f) Franz Schruiff, geb. 29. 8. 1968, zu | 55/1477 |
| g) Doris Sobor, geb. 5. 5. 1970, zu | 42/1477 |
| h) Klaus und Dagmar Marie Neugebauer,
geb. 6. 1. 1942 bzw. 8. 12. 1943, je zu | 37/1477 |
| i) Dagmar Marie Neugebauer, geb. 8. 12. 1943, zu | 45/1477 |
| j) die PEY Bau- und Bauträger GmbH zu | 26/1477 |
| k) Stanislaw Lopacinski, geb. 12. 5. 1960, zu | 41/1477 |
| l) Heribert Steinbauer, geb. 29. 3. 1935, zu | 160/1477 |
| m) Mag. Reingard Gröbl, geb. 13. 12. 1954, zu | 28/1477 |
| n) Pius Strobl, geb. 28. 6. 1956, zu | 61/1477 |
| o) Dipl. Ing. Heinz und Marglith Lutter,
geb. 2. 4. 1945 bzw. 29. 10. 1950, je zu | 61/1477 |
| p) Elfriede Kasser, geb. 21. 2. 1963, zu | 49/1477 |

Anteilen.

Sie beabsichtigen nunmehr an den im gegenständlichen Haus befindlichen

nungen bzw. sonstigen Räumlichkeiten Wohnungseigentum zu begründen.

ZWBITENS: Die in der Tabelle angeführten Nutzwerte wurden von der Zentralen Schlichtungsstelle des Magistrates der Stadt Wien mit Entscheidung vom 14. 10. 1994, Zahl MA 50 - Schl 1/94, festgesetzt. Diese Entscheidung ist rechtskräftig geworden.

Durch diese Entscheidung ist die Entscheidung der MA 50 - Zentralen Schlichtungsstelle vom 20. 2. 1992, Schl 1/91, insoweit durch diese Entscheidung eine Abänderung eintritt, infolge des neuen Sachverhaltes gegenstandslos geworden.

DRITTENS: Die Vertragspartei haben sich beim Erwerb der im Punkt "ERSTENS" näher bezeichneten ideellen Anteile an der Liegenschaft im Grundbuch NEUBAU, BZ. 285, verpflichtet, die erforderlichen Urkunden zur unentgeltlichen Abtretung von Miteigentumsanteilen zu unterfertigen, wenn sich auf Grund der Nutzwertberechnung ergibt, daß die Miteigentumsanteile auf Grund der festgesetzten Nutzwertberechnung im Sinne des § 3 WEG. angepaßt werden müssen.

VIERTENS: Alle Vertragspartei stellen fest, daß die in der Tabelle in Spalte 2 angeführten Mindestanteile dem Verhältnis des Nutzwertes der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeiten zur Gesamtsumme der Nutzwerte aller Wohnungen oder sonstigen selbständigen Räumlichkeiten auf dieser Liegenschaft entsprechen.

FÜNFTENS: Im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 räumen sich die Vertragspartei das Wohnungseigentumsrecht, das ist das Recht, eine selbständige Wohnung oder eine sonstige Räumlichkeit ausschließlich zu nutzen und hierüber allein zu verfügen, ein.

SECHSTENS: Sämtliche Vertragspartei geben hiermit ihre ausdrückliche Einwilligung, daß ob der im Punkt "ERSTENS" genannten Liegenschaft einverleibt werde:

a) das Eigentumsrecht für

1. die LSK-Leasinggesellschaft m.b.H. zu 62/1940-
2. Mag. Wolfgang P ü l s , geb. 25. 1. 1960, und
Dipl. Ing. Susanne P ü l s - S c h l e s i n g e r ,
geb. 26. 4. 1964, je zu 73/3880-
3. Peter S t e p a n , geb. 10. 6. 1962, zu 56/1940-
4. die LSK-Leasinggesellschaft m.b.H. zu 79/1940-

5. die LSK-Leasinggesellschaft m.b.H. zu	41/19
6. Franz S c h r u i f f , geb. 29. 8. 1968, zu	56/19
7. die LSK-Leasinggesellschaft m.b.H. zu	11/1940
8. Dr. Brigitte B g g l e r - B a r g e h r , geb. 10. 9. 1964, zu ..	83/19
9. die LSK-Leasinggesellschaft m.b.H. zu	104/19
10. die LSK-Leasinggesellschaft m.b.H. zu	43/19
11. die LSK-Leasinggesellschaft m.b.H. zu	28/19
12. Doris S o b o r , geb. 5. 5. 1970, zu	44/19
13. Klaus und Dagmar Marie N e u g e b a u e r , geb. 6. 1. 1942 bzw. 8. 12. 1943, je zu	40/19
14. die LSK-Leasinggesellschaft m.b.H. zu	103/19
15. die LSK-Leasinggesellschaft m.b.H. zu	44/19
16. die LSK-Leasinggesellschaft m.b.H. zu	27/19
17. die LSK-Leasinggesellschaft m.b.H. zu	43/19
18. die LSK-Leasinggesellschaft m.b.H. zu	53/19
19. die LSK-Leasinggesellschaft m.b.H. zu	134/19
20. Bifriede K a s s e r , geb. 21. 2. 1963, zu	49/19
21. die PEY Bau- und Bauträger GmbH zu	27/19
22. Stanislaw L o p a c i n s k i , geb. 12. 5. 1960, zu	42/19
23. die LSK-Leasinggesellschaft m.b.H. zu	42/19
24. die LSK-Leasinggesellschaft m.b.H. zu	35/19
25. die LSK-Leasinggesellschaft m.b.H. zu	87/19
26. Dagmar Marie N e u g e b a u e r , geb. 8. 12. 1943, zu	47/19
27. die LSK-Leasinggesellschaft m.b.H. zu	27/19
28. Doris M a y r , geb. 27. 5. 1971, zu	49/19
29. Heribert S t e i n b a u e r , geb. 29. 3. 1935, zu	211/19
30. Mag. Reingard G r ü b l , geb. 13. 12. 1954, zu	38/19
31. Pius S t r o b l , geb. 28. 6. 1956, zu	61/19
32. Dipl. Ing. Heinz und Margith L u t t e r , geb. 2. 4. 1945 bzw. 29. 10. 1950, je zu	61/19

Antellen,

- b) bei den in Spalte 2 der Tabelle genannten Anteilen das Wohnungseigentum an den in der Spalte 3 und 6 bezeichneten Wohnungen bzw. sonstigen Räumen.



1 N A M E	2 Antelle in 1940-tel	3 Stiege Tür Nr.	4 Nutz- fläche in m ²	5 Nutz- wert pro m ²	6 Gegenstand des Wohnungseigentums
LSK-Leasinggesell- schaft m.b.H.	62	1-2	89,21	0,700	Werkstätte ✓
Mag. Wolfgang PÜLS, und Dipl. Ing. Susanne PÜLS- SCHLESINGER, geb. 25.1. 1960 bzw. 26.4.1964, d.s. je 73/3880-Antelle	73	3	56,94 19,21	1,100 0,600	Gartenhaus Vorr./Sout. ✓
Peter STEPAN, geb. 10. 6. 1962,	56	4	61,51	0,925	Wohnung ✓
LSK-Leasinggesell- schaft m.b.H.	79	5	77,37	1,025	Wohnung ✓
LSK-Leasinggesell- schaft m.b.H.	41	6	41,55	1,000	Wohnung ✓
Franz SCHRUIFF, geb. 29. 8. 1968,	56	7	51,30	1,100	Wohnung ✓
LSK-Leasinggesell- schaft m.b.H.	11	8	19,52	0,600	Lager ✓
Dr. Brigitte EGGLER- BARGEHR, geb. 10. 9. 1964,	83	9	78,00	1,075	Wohnung ✓
LSK-Leasinggesell- schaft m.b.H.	104	10	97,18	1,075	Wohnung ✓
LSK-Leasinggesell- schaft m.b.H.	43	11	43,71	1,000	Wohnung ✓
LSK-Leasinggesell- schaft m.b.H.	28	12	29,29	0,975	Wohnung ✓

1 N A M E	2 Anteile in 1940-ter	3 Stiege Tür Nr.	4 Nutz- fläche in m ²	5 Nutz- wert pro m ²	6 Gegenstand des Wohnungseigentums
Doris SOBOR, geb. 5. 5. 1970,	44	12A	43,06	1,025	Wohnung
Klaus und Dagmar Marie NEUBAUER, geb. 6.1. 1942 bzw. 8.12.1943, d.s. je 40/1940-Anteile)	80	14	75,10	1,075	Wohnung
LSK-Leasinggesell- schaft m.b.H.	103	15	96,34	1,075	Wohnung ✓
LSK-Leasinggesell- schaft m.b.H.	44	16	44,65	1,000	Wohnung ✓
LSK-Leasinggesell- schaft m.b.H.	27	17	29,47	0,925	Wohnung ✓
LSK-Leasinggesell- schaft m.b.H.	43	18	42,64	1,025	Wohnung ✓
LSK-Leasinggesell- schaft m.b.H.	53	19	52,29	1,025	Wohnung ✓
LSK-Leasinggesell- schaft m.b.H.	134	20	125,29	1,075	Wohnung ✓
Hilfriede KASSER, geb. 21. 2. 1963,	49	21	44,57	1,100	Wohnung
PBY Bau- und Bauträger GmbH	27	22	30,07	0,925	Wohnung ✓
Stanislaw LOPACINSKI, geb. 12. 5. 1960,	42	23	43,75	0,975	Wohnung ✓
LSK-Leasinggesell- schaft m.b.H.	42	24	45,43	0,925	Wohnung ✓
LSK-Leasinggesell- schaft m.b.H.	35	25	38,44	0,925	Wohnung ✓
LSK-Leasinggesell- schaft m.b.H.	87	26	85,60	1,025	Wohnung ✓

1 N A M E	2 Antelle in 1940-tel	3 Stiege Tür Nr.	4 Nutz- fläche in m ²	5 Nutz- wert pro m ²	6 Gegenstand des Wohnungseigentums
Dagmar Marie NEUGE- BAUER, geb. 8.12.1943,	47	27	46,06	1,025	Wohnung ✓
LSK-Leasinggesell- schaft m.b.H.	27	28	29,20	0,925	Wohnung ✓
Doris MAYR, geb. 27. 5. 1971,	49	29	45,27	1,100	Wohnung ✓
Herlbert STEINBAUER, geb. 29. 3. 1935,	211	30	142,30 64,00 7,20 14,50 21,60	1,025 0,900 0,256 0,225 0,225	Wg.Ant.DG. 1 Wg.Ant.DG. 2 Terrasse ✓ Terrasse Terrasse
Mag. Reingard GRÜBL, geb. 13. 12. 1954,	38	31	38,00	1,000	Wohnung ✓
Plus STROBL, geb. 28. 6. 1956,	61	32	63,50	0,965	Wohnung ✓
Dipl. Ing. Heinz und Margith LUTTER, geb. 2.4.1945 bzw. 29.10.1950,	61 d.s. je 61/3880-Antelle	33	63,93	0,965	Wohnung ✓

wobei die Miteigentumsanteile der Ehegatten

- Mag. Wolfgang PÜLS und Dipl. Ing. Susanne PÜLS-SCHLESINGER,
 - Klaus und Dagmar Marie NEUGEBAUER,
 - Dipl. Ing. Heinz und Margith LUTTER,
- gemäß § 12 WEG 1975 zu verbinden sind.

SIBBENTENS: Mag. Wolfgang Püls, Dipl. Ing. Susanne Püls-Schlesinger, Peter Stepan, Franz Schruiff, Dr. Brigitte Egger-Bargehr, Doris Sobor, Klaus Neugebauer, Dagmar Marie Neugebauer, Elfriede Kasser, ~~Stanislaw Lopachinski~~, Doris Mayr, Herlbert Steinbauer, Mag. Reingard Gröbl, Plus Strobl, Dipl. Ing. Heinz Lutter und Margith Lutter erklären an Eides Statt, daß sie österreichische

Staatsbürger sind.

Der Geschäftsführer der LSK-Leasinggesellschaft m.b.H. erklärt, daß die Gesellschaft ihren Sitz in Wien hat und an ihr keine Ausländer im Sinne der Punkte 1. oder 2. des § 2 des Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes überwiegend beteiligt sind.

Der Geschäftsführer der PEY Bau- und Bauträger GmbH erklärt, daß die Gesellschaft ihren Sitz in Wien hat und an ihr keine Ausländer im Sinne der Punkte 1. oder 2. des § 2 des Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes überwiegend beteiligt sind.

ACHTENS: Alle Aufwendungen, die sich aus dem Besitz oder Eigentum der vertragsgegenständlichen Liegenschaft ergeben, sind von allen Mitelgentümern, abweichend von dem im Wohnungseigentumsgesetz normierten Verhältnis der Mitelgentumsanteile, nach dem Verhältnis der Nutzflächen gemäß den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes in seiner jeweils gültigen Fassung zu tragen.

Die Mitelgentümer ertellen daher ihre Einwilligung zur Anmerkung der Vereinbarung gemäß § 19 (3) WEG ob der Liegenschaft im Grundbuch N e u b a u, BZ. 285 mit den Grundstücken 1522/1 Baufl.(begrünt), 1522/3 Baufl.(begrünt) und 1526 Baufl.(Gebäude), Baufl.(befestigt), Halbg. 27.

Wien, am 9. Mai 1995

LSK-Leasinggesellschaft m.b.H.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
2.4.95

Susanne Pils-Sulzenberger 26.4.1964

Wien, am 12. September:

[Handwritten signature] 28.06.1956

[Handwritten signature]
22.3.29

PEY Bau- und Bauträger GmbH

Stawitow topawitka 11.05.1960 - polnische Staatsbürgerin

Elfriede Kasser 21.2.1963

Wien, am 29. Mai 1995

[Handwritten signature] 13.8.

[Handwritten signature] 29.8.1968.

[Handwritten signature] 25.

[Handwritten signature] 27.05.1971

[Handwritten signature] 1.12.1943



Beurkundungsregisterzahl: 1262/95

Die Zeichnung der Firma LSK-Leasinggesellschaft m.b.H. durch Herrn Günter Kerbler, Kaufmann in 1140 Wien, Trennstraße 39, als selbständig vertretungsberechtigter Geschäftsführer sowie die Unterschriften der Frau Doris Mayr, geboren am siebenundzwanzigsten Mai eintausendneuhundertelnundsechzig, Studentin in 1070 Wien, Halbgasse 27/29, der Frau Diplomingenieur Susanne Pülla-Schlossinger, geboren am sechsundzwanzigsten April eintausendneuhundertvierundsechzig, wohnhaft in 1070 Wien, Halbgasse 27/3, des Herrn Franz Schruiff, geboren am neunundzwanzigsten August eintausendneuhundertachtundsechzig, Angestellter in 7064 Ostlp/Uzlop, Hauptstraße 69, der Frau Dagmar Marie Neugbauer, geboren am achten Dezember eintausendneuhundertdreißig, Hausfrau in 1070 Wien, Halbgasse 27/14, des Herrn Stanislaw Lopacinski, geboren am zwölften Mai eintausendneuhundertsechzig, technischer Angestellter in 1070 Wien, Halbgasse 27/23, des Herrn Plus Strobl, geboren am achtundzwanzigsten Juni eintausendneuhundertsechsfünfzig, Kaufmann in 1070 Wien, Siebensterngasse 31, des Herrn Diplomingenieur Heinz Lutter, geboren am zweiten April eintausendneuhundertfünfundvierzig, Architekt in 1070 Wien, Neustiftgasse 109/24, und der Frau Elfriede Kasser, geboren am einundzwanzigsten Februar eintausendneuhundertdreißig, wohnhaft in 3363 Allhartsberg, Wallmersdorf 1, sind echt. -----

Auf Grund der heute vorgenommenen Einsichtnahme in das Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien bestätige ich gemäß § 89 a der Notariatsordnung, daß Herr Günter Kerbler berechtigt ist, die unter FN 92142 d eingetragene Firma LSK-Leasinggesellschaft m.b.H. mit dem Sitz in Wien als selbständig vertretungsberechtigter Geschäftsführer zu zeichnen. -----

Die Streichung "Stanislaw Lopacinski" im Punkt "SIBBENTENS" erfolgte vor Unterfertigung. -----

W i e n , am neunten Mai eintausendneuhundertfünfundneunzig, -----



Heinz Lutter



Beurkundungsregisterzahl: 1476/95

Die Unterschriften des Herrn **Heribert Steinbauer**, geboren am neunundzwanzigsten März eintausendneunhundertfünfunddreißig, Abgeordneter zum Nationalrat in 1070 Wien, Neustiftgasse 127/13, und der Frau **Magister Reingard Gröbl**, geboren am dreizehnten Dezember eintausendneunhundertvierundfünfzig, Angestellte in 1070 Wien, Neustiftgasse 127/13, sind echt. -----

W i e n , am neunundzwanzigsten Mai eintausendneunhundertfünfundneunzig. -----



[Handwritten signature]
DR. ANDREAS REIM
als Substitut des
öffentlichen Notars
DR. HORST LUKANEC
in 2130 Mistelbach, NÖ.

Wien, am 13. Juli 1995

5.5.1070 *[Handwritten signature]*



Beurkundungsregisterzahl: 1910/95

Die Unterschrift der Frau **Doris Sobor**, geboren am fünften Mai eintausendneunhundertsechzig, Sekretärin in 1030 Wien, Am Heumarkt 7/2/25, ist echt. -----

W i e n , am dreizehnten Juli eintausendneunhundertfünfundneunzig. -----



[Handwritten signature]

Wien, am 19. Juli 1995

Klaus Neugebauer 6.1.42
Mag. Wolfa p. K. 25.01.60
Margith Lutter 29.10.50



Beurkundungsregisterzahl: 1962/95

Die Unterschriften des Herrn Magister Wolfgang P ü l s , geboren am fünfundzwanzigsten Jänner eintausendneuhundertsechzig, wohnhaft in 1070 Wien, Halbgasse 27/3, des Herrn Klaus Neugebauer , geboren am sechsten Jänner eintausendneuhundertzweihundvierzig, Kaufmann in 1070 Wien, Halbgasse 27/14, und der Frau Margith Lutter , geboren am neunundzwanzigsten Oktober eintausendneuhundertfünfundzig, Angestellte in 3021 Pressbaum, Fünkhgasse 9, sind echt. -----

W i e n , am neunzehnten Juli eintausendneuhundertfünfundneunzig. -----



[Handwritten signatures]

Dornbirn, am 28.7.1995

Da. Margith Egger - beynt 10.09.60



Beurkundungsregister Zahl 1076/1995

Die Echtheit der vorseitigen Unterschrift von Frau Dr. Brigitte Eggl er - B a r g c h r (10.9.1964 - zehnter September neunzehnhundertvierundsechzig), Universitätsassistentin, 6922 Wolfurt, Rutzenbergstraße 37, wird hiemit beurkundet. --- Dornbirn, am achtundzwanzigsten Juli neunzehnhundertfünfundneunzig (28.7.1995). -----



Handwritten signature of Dr. Rüdiger Hammer

Mistelbach, am 1. August 1995

H. Chy 21 20.7.98 für Peter Sapan

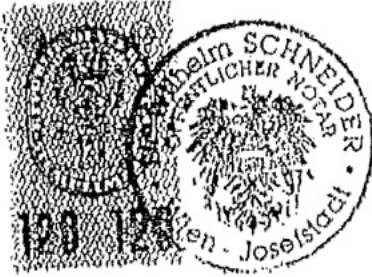


Beurkundungsregisterzahl: 2092/95

Die Unterschrift des Herrn Doktor Andreas R e i m , geboren am zwanzigsten Juli eintausendneuhundertneunundfünfzig, Notarsubstitut in 2130 Mistelbach, Franz Josef-Straße 33, ist echt. ----- M i s t e l b a c h , am ersten August eintausendneuhundertfünfundneunzig. ---



Handwritten signature of Dr. Holm Lukanec



BRZ.: 2534/1995

Die Echtheit der vorseitigen Firmazeichnung der Frau Rouhangiz AZARNIA, geboren am 22.3.1927 (zweiundzwanzigsten März neunzehnhundertsiebenundzwanzig), als Geschäftsführerin der PEY Bau- und Bauträger GmbH, 1130 Wien, Parcassistraße 85/14, wird bestätigt. -----

Gleichzeitig bestätige ich gemäß § 89 a (Paragraph neunundachtzig a) der Notariatsordnung auf Grund heute vorgenommener Einsichtnahme in das Firmenbuch, daß nach dem derzeitigen Stand dieses Buches Frau Rouhangiz AZARNIA am heutigen Tage berechtigt ist, die zu FN 81362 a protokollierte PEY Bau- und Bauträger GmbH, mit dem Sitz in Wien, als Geschäftsführerin allein, rechtsverbindlich zu zeichnen. -----
Wien, am 12.9.1995 (zwölften September neunzehnhundertfünfundneunzig). -----



(Dr. Georg FELDBACHER)

Mit Bescheid des Präses des Landesgerichtes für Z.R.S. Wien bestelltes Institut des öffentlichen Notars Dr. Wilhelm SCHNEIDER in Wien - Josefstadt



Protokoll zur Eigentümerversammlung vom 30. Jänner 2023
1070 Wien, Halbgasse 27

Bei der o.a. Eigentümerversammlung waren die Eigentümer folgender Wohnungen anwesend bzw. wurden vertreten: top 1, 3, 9, 11, 12, 12A, 16, 25, 26, 30, 31, 32, 33

Das entspricht 46,056 Prozent nach Liegenschaftsanteilen.

Die Ludwig Hallas Immobilienverwaltung GesmbH. wurde vertreten durch Frau Marija Banovic.

Es wurden nachstehende Punkte besprochen:

1) Finanzieller Überblick:

Frau Banovic berichtet, dass die Instandhaltungsrücklage des Hauses derzeit mit rund € 30.000,- dotiert ist. Es werden monatlich € 2.050,- für das Gesamtobjekt angespart. Das sind 1,05 €/m² Nutzfläche. Die gesetzliche Wohnrechtsnovelle, welche die Mindestdotierung der Rücklagenbeiträge mit € 0,90/m² vorsieht, ist bereits am 01.07.2022 in Kraft getreten. (§ 15a Abs 3 Z 4 MRG)

Die Betriebskostenkonti mussten aufgrund der Gebührenerhöhung der Stadt Wien für Wasser, Kanal und Müll sowie des massiv gestiegenen Strompreises um insgesamt € 600,- (von € 3.250,- auf € 3.850,-) für das Gesamtobjekt erhöht werden.

Die aktuelle Preisentwicklung wird weiterhin im Auge behalten – sollte es signifikante Änderungen geben, so wird auch unterjährig eine Preisanpassung erfolgen, um bei der Betriebskostenabrechnung eine hohe Nachzahlung zu verhindern.

Das Waschküchenkonto sowie die Vorschreibungen für den Aufzugsbetrieb können in gleicher Höhe beibehalten werden.

2) WEG-Novelle 2022

Mit 1.1.2022 ist die Wohnrechtsnovelle in Kraft getreten. In einigen Teilbereichen des Wohnungseigentumsgesetz sind dadurch einige für die Wohnungseigentümer wichtige Änderungen eingetreten. Frau Banovic schildert grob die wichtigsten Änderungen, welche für die Eigentümergemeinschaft bzw. den einzelnen Wohnungseigentümer von Relevanz sein könnten. Die Novellierung und Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes erfolgte unter dem Gesichtspunkt, den Energiebedarf für Gebäude zu verringern. Entsprechende Maßnahmen wie etwa der **Einbau von Photovoltaikanlagen, Vorrichtungen zum Langsamladen** (mit maximal 3,7 kW) für Elektrofahrzeuge und das **Anbringen von Beschattungsvorrichtungen** sollen daher künftig einer vereinfachten Beschlussfassung zugänglich sein.



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

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

Für die im novellierten § 16 WEG 2022 explizit genannten Änderungen gilt sodann eine Zustimmungsfiktion. Konkret bedeutet dies, dass die Zustimmung eines Wohnungseigentümers als erteilt gilt, wenn er nicht binnen einer Frist von zwei Monaten nach Zugang der Verständigung über die geplante Änderung ebendieser widerspricht.

Eine weitere wesentliche Neuerung sieht die WEG-Novelle 2022 auch in Hinblick auf die **Willensbildung** in der Eigentümergemeinschaft vor. Neben die bisherige Regelung der Beschlussfassung, dass sich die Mehrheit der Stimmen der Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile richtet, tritt **alternativ eine weitere Möglichkeit, wie ein Beschluss gefasst werden kann:**

Ein wirksamer Mehrheitsbeschluss wird dann erreicht, wenn $\frac{2}{3}$ der abgegebenen Stimmen für den Beschluss gestimmt haben. Diese $\frac{2}{3}$ Mehrheit muss überdies mindestens $\frac{1}{3}$ aller Miteigentumsanteile erreichen.

3) Aktuelle Energiepreisthematik

Frau Banovic berichtet, dass eine Anfrage zum Anschluss ans **Fernwärmenetz** für alle von der Hausverwaltung Hallas verwalteten Liegenschaften gestellt wurde. Wir erhielten die Antwort, dass generell jene Liegenschaften, welche über ein zentrales Heizhaus verfügen, Priorität genießen. Der nächste Anschlusspunkt an die Fernwärmeleitung ist in *Neustiftgasse* geplant. Ein Meter Aufgrabungsarbeiten betragen zwischen € 1.500, und € 2.000,- pro Laufmeter. Hierzu müssten auch die räumlichen Voraussetzungen (eine eigene Hausstation) gegeben sein.

Auch die Umstellung auf **Pelletsheizung** gestaltet sich aufgrund des fehlenden zentralen Heizhauses relativ schwierig.

Eine **Photovoltaikanlage** gemeinsam mit einer **Wärmepumpe** stellen weitere Alternativen dar. Die Umstellung auf eine Wärmepumpe dürfte dabei die größte Herausforderung darstellen, da die Lärm- und Stromthematik nicht unerheblich ist.

Alternativ dazu besteht die individuelle Möglichkeit die Wohnungen auf elektrisch betriebene **Infrarotheizungen** umzustellen.

Ohne Beiziehung eines Planungsbüros ist ein derartiges Projekt jedenfalls nicht zu realisieren. Wir sind mit dem Energiethema massiv beschäftigt, DIE schnelle Lösung gibt es leider aber fast in keiner Anlage. Um hier Klarheit über alle Alternative zu erhalten, muss ein Planungskonzept von einem Ziviltechniker ausgearbeitet werden – Kostenpunkt ca. € 5.000, -- (netto, zzgl. UST)

Eine allfällige Umsetzung der Planungsleistung kann erst nach Beschlussfassung durch die Eigentümergemeinschaft erfolgen. Das Abstimmungsformular liegt dem Protokoll bei.



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

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

4) Mülltrennung und Allfälliges

Während der Versammlung wurde das Thema Müllentsorgung, konkret die gelbe Tonne thematisiert. Frau Banovic kündigt an, eine Anfrage bei der MA 48 zu stellen, um nach Möglichkeit die Restmüllbehälter zu reduzieren und gleichzeitig eine gelbe Tonne aufzustellen.

Nachtrag: Eine Anfrage bei der MA 48 ergab, dass die gelbe Tonne aktuell für Mehrparteienhäuser nicht zur Verfügung steht; mit der Einführung des Dosen- und PET-Flaschen-Pfands (ab dem Jahr 2025) soll sich nach Angaben der MA 48 das Kunststoffmüllaufkommen in den Wohnhäusern deutlich reduzieren.

Die Prüfung zur Reduzierung der Restmüllbehälter wurde dennoch veranlasst. Der Beobachtungszeitraum der Behörden beträgt 6 Wochen. Danach erfolgt eine Meldung an die Hausverwaltung, ob eine Reduzierung möglich ist. Generell wird jedoch ersucht, bei der Mülltrennung mit der notwendigen Sorgfalt vorzugehen und die jeweils vorgesehenen Behälter zu verwenden. Zudem wird darauf hingewiesen, dass abgestellter Sperrmüll von der Müllabfuhr nicht entsorgt wird.

Rauchen im Stiegenhaus

Frau Banovic berichtet, dass in der Vergangenheit einige Beschwerden an die Hausverwaltung betreffend „Zigarettengeruch im Stiegenhaus“ herangetragen wurden. Im Interesse der Sicherheit und aus feuerpolizeilichen Gründen möchten wir darauf hinweisen, dass das Rauchen im Stiegenhaus nicht gestattet ist.

Bitte diese Mitteilung auch an jeweiligen Mieter der vermieteten Wohnungen weitergeben.

Gegensprechanlage

Mehre WohnungseigentümerInnen beanstanden, dass die Gegensprechanlage (Torlautsprecher) nicht funktioniert. Dies betrifft vor allem die Wohnungen 9, 11, 12a, 32, 33. *Nachtrag:* Die Elektrofachfirma Elektro-Brunelik GmbH wurde mit der Störungsbehebung beauftragt und wird die Reparatur umgehend durchführen.

Haustor

Herr Steinbauer (Top 30+31) beanstandet den aktuellen Zustand des Haustores. Frau Banovic gibt bekannt, dass im ersten Schritt ein Auftrag zur Grundreinigung erfolgt; weitere Maßnahmen werden nach der Grundreinigung getroffen.

Dachluke

Herr Dr. Wakolbinger (Top 16) und Herr Ing. Berzl (Top 33) teilen mit, dass die Dachluke nicht automatisch aufgeht und dies einer dringenden Reparatur bedarf. *Nachtrag:* Die Instandsetzung wurde durch die Firmen Schmitzer Dach & Bau GmbH und Elektro-Brunelik GmbH veranlasst.

Die Wohnungseigentümerversammlung wird gegen 18.45 Uhr beendet.



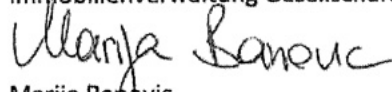
Museumstraße 5, 1070 Wien
+43 1 521 38 0
office@hallas.at

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

Wir bedanken uns für Ihr zahlreiches Erscheinen und Mitwirken und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

LUDWIG HALLAS
Immobilienverwaltung Gesellschaft m.b.H.



Marija Banovic

Beilage(n) erwähnt



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

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

Studie zu den möglichen Alternativen zur bestehenden Gasheizung

Pro Alternative werden die Errichtungs- und Betriebskosten und damit die langfristige Wirtschaftlichkeit in einer Kostenschätzung dargestellt.

- Es werden die Fördermöglichkeiten abgeschätzt.
- Abschätzung der Gebäudeheizlast bzw. Energieverbrauch
- Es erfolgt eine Beschreibung der zu erwartenden Schall- und Abgasimmissionen.
- Vorbereitung und Teilnahme an einer Eigentümerversammlung. Es wird die Studie vorgestellt und an den weiteren Besprechungen teilgenommen.

Folgende alternative Systeme bzw. Kombinationen werden in Betracht gezogen:

- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Tiefsonden zur Erwärmung
- Beheizung mit Pellets
- Fernwärme

Bei allen oben angeführten Varianten wird zusätzlich eine Photovoltaikanlage am Dach angedacht.

Angebotene Leistung:

- Besichtigungstermin vor Ort
- Analyse der vorliegenden Unterlagen der bestehenden Anlage
- Gebäudeheizlastberechnung Bestand zur Abschätzung der Heizlast
- Nachweis Heizlastabdeckung mit Niedertemperatursystem am Heizkörperbestand einer Wohnung
- Formulierung der Konzepte bezüglich der verschiedenen Alternativen und der Berücksichtigung einer eventuellen Photovoltaikanlage
- Schätzung Investitions- und Betriebskosten
- Darstellung der Fördermöglichkeiten
- Wirtschaftlichkeitsberechnung und Vergleich der Alternativen bei Bedarf
- Erstellung einer Studie inkl. Beschreibung zu erwartender Schall/Abgasimmissionen bei Bedarf
- Vorbereitung, Präsentation und einmalige Teilnahme an einer Eigentümerversammlung

Die für diese Leistungen anfallenden Kosten werden ca. € 5.000, -- (netto, zzgl. UST) betragen.



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

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

1070 Wien, Halbgasse 27

**Umlaufbeschluss
Planung Energieumstellung**

Die unterzeichnete Wohnungseigentümerin bzw. der unterzeichnete Wohnungseigentümer der Wohnhausanlage 1070 Wien, Halbgasse 27 ist einverstanden, dass ein ziviltechnisches Planungsbüro mit dem **Planungskonzept zur Energieumstellung** in Höhe von ca. € 5.000, -- (netto, zzgl. UST) beauftragt werden soll. Die Kosten werden aus der Instandhaltungsrücklage bedeckt.

**O
JA**

**O
NEIN**

(zutreffendes bitte ankreuzen)

1070 Wien, Halbgasse 27

Top.....

Wien,

Unterschrift:

Achtung: Wenn zwei Personen Wohnungseigentümer sind, müssen beide Personen unterschreiben, damit die Stimme gültig ist.

Gemäß aktueller Rechtslage (Wohnrechtsnovelle 2022) ist für das Zustandekommen eines Mehrheitsbeschlusses gem. § 24 WEG entweder die Mehrheit (> 50 %) aller Miteigentumsanteile oder die Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen, ebenfalls gerechnet nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile erforderlich. Hier muss die Mehrheit überdies zumindest ein Drittel aller Miteigentumsanteile erreichen.

Wir ersuchen um Rücksendung des Formulars per Post, Fax 01-521 38 DW 30 oder per Mail an office@hallas.at bis zum 10.03.2023.



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

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