

20 E 35/24s

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



GB 01669 Kaisermühlen, EZ 71, 1220 Wien, Schiffmühlenstraße 55,

BLNR 14	75/1556 Anteile	WE an Wohnung mit Balkon Top 8 samt Gartenanteil 8, Einlagerungsraum 6, Einlagerungsraum 7
BLNR 24	14/1556 Anteile	WE an Abstellplatz für KFZ 1
BLNR 30	8/1556 Anteile	WE an Abstellplatz für KFZ 7 unten
BLNR 39	8/1556 Anteile	WE an Abstellplatz für KFZ 15 unten

Verkehrswert der BLNR 14 (Wohnung W 8 samt Zubehör)	rd. € 349.000,-
Verkehrswert der BLNR 24 (Abstellplatz für KFZ 1)	rd. € 29.500,-
Verkehrswert der BLNR 30 (Abstellplatz für KFZ 7 unten)	rd. € 19.500,-
Verkehrswert der BLNR 39 (Abstellplatz für KFZ 15 unten)	rd. € 19.500,-

Auftraggeber: Bezirksgericht Donaustadt, Mag. Dr. Stefan Schwab,
Dr. Adolf-Schärf-Platz 3, 1229 Wien

Betreibende Partei: Raiffeisen Regionalbank Mödling eGen,
Verpflichtete Partei: SMS55 Bauträger GmbH

Wegen: Zwangsversteigerung von Liegenschaften
Objekt: Wohnung und 3 KFZ-Abstellplätze (WE-Objekte)

Stichtag: 17.01.2025 (Datum der 2. Besichtigung)
Datum: 25.05.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINES	4
1.1. Auftrag	4
1.2. Prämissen der Bewertung.....	5
1.2.1. Konkrete Prämissen der Bewertung.....	5
1.2.2. Allgemeine Prämissen der Bewertung.....	7
1.3. Grundlagen, Bewertungsliteratur, Quellen, etc.	12
2. BEFUND.....	13
2.1. Wohnlage.....	13
2.1.1. Lage der Liegenschaft.....	13
2.1.2. Erreichbarkeit.....	15
2.1.3. Wohnumfeld.....	16
2.1.4. Lärmimmission.....	18
2.2. Grundbuchsstand, Rechte/Lasten, Wohnungseigentum, Widmung/ Bebauungsplan	19
2.3. Bewilligungen/Bescheide, Planunterlagen (auszugsweise).....	21
2.4. Liegenschaft – Grundstück, Außenanlagen und Gebäude	21
2.5. Wohnung mit Balkon Top 8 samt Gartenanteil 8, Einlagerungsraum 6, Einlagerungsraum 7	22
2.5.1. Lage im Gebäude	22
2.5.2. Größe und Konfiguration.....	23
2.5.1. Ausstattung und Erhaltungszustand.....	24
2.6. KFZ-Abstellplätze.....	26
2.6.1. Lage im Gebäude	26
2.6.2. Größe und Konfiguration.....	28
2.7. Betriebskosten, Reparaturrücklage & Reparaturvorschau	28
3. METHODIK	30
3.1. Verkehrswert – Allgemein.....	30
3.2. Vergleichswertverfahren.....	31
3.3. Sachwertverfahren	33
4. GUTACHTEN - BEURTEILUNG & GRUNDLAGEN.....	37
4.1. Beurteilung allgemein.....	37
4.2. Beurteilung Wohnung Top 8.....	37
4.3. KFZ-Abstellplätze.....	37
4.4. Grundkostenanteil und anteiliger Bodenwert.....	38
4.5. Sachwertverfahren	38
4.5.1. Herstellungswert der Wohnung.....	38
4.5.2. Bauschäden/Reparaturrückstau.....	40
4.5.3. Alterswertminderung.....	40
4.5.4. Zustandswertminderung (HEIDECK)	40
4.5.5. Restnutzungsdauer (RND).....	40
4.5.6. Besondere, den Gebäudesachwert wertbeeinflussende Umstände	40
4.6. Vergleichswertverfahren Garage	41
4.6.1. Sonstige wertbeeinflussende Umstände.....	41
4.7. Rechte und Lasten.....	41
4.8. Marktsituation, Anpassung an den Markt, Plausibilitätsprüfung	42
5. GUTACHTEN - VERKEHRSWERT.....	45
5.1. Verkehrswert der BLNR 14 - Wohnung mit Balkon Top 8 samt Gartenanteil 8, Einlagerungsraum 6, Einlagerungsraum 7.....	45
5.2. Verkehrswert der BLNR 24 - Abstellplatz für KFZ 1.....	46
5.3. Verkehrswert der BLNR 30 - Abstellplatz für KFZ 7 unten.....	46
5.4. Verkehrswert der BLNR 39 - Abstellplatz für KFZ 15 unten.....	46
6. ANLAGEN	48
6.1. Grundbuchsauszug (auszugsweise).....	48
6.2. Einheitswertbescheid	50
6.3. Fotos – Befundaufnahmen (auszugsweise).....	51

6.4.	Unterlagen Baupolizei (auszugsweise)	59
6.4.1.	<i>Bewilligungen / Bescheide</i>	59
6.4.2.	<i>Bestandsplan vom September 2015 (auszugsweise)</i>	66
6.5.	Wohnungseigentum	69
6.5.1.	<i>Wohnungseigentumsvertrag (auszugsweise)</i>	69
6.5.2.	<i>1. Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag</i>	85
6.5.3.	<i>Nutzwertgutachten (auszugsweise)</i>	87
6.6.	Betriebskostenvorschreibung ab 01/2025	98
6.6.1.	<i>Wohnung Top 8</i>	98
6.6.2.	<i>Abstellplatz KFZ 1</i>	99
6.6.3.	<i>Abstellplatz KFZ 13</i>	100
6.6.4.	<i>Abstellplatz KFZ 15</i>	101
6.7.	Energieausweis	102

1. ALLGEMEINES

1.1. Auftrag

Gegenstand des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der

- BLNR 14, 75/1556 Anteile, verbunden mit WE an Wohnung mit Balkon Top 8 samt Gartenanteil 8, Einlagerungsraum 6, Einlagerungsraum 7,
- BLNR 24, 14/1556 Anteile, verbunden mit WE an Abstellplatz für KFZ 1,
- BLNR 30, 8/1556 Anteile, verbunden mit WE an Abstellplatz für KFZ 7 unten sowie
- BLNR 39, 8/1556 Anteile, verbunden mit WE an Abstellplatz für KFZ 15 unten,

auf der Liegenschaft GB 01669 Kaisermühlen, EZ 71, GST 2307/1, an der Adresse 1220 Wien, Schiffmühlenstraße 55.

```

KATASTRALGEMEINDE 01669 Kaisermühlen                               EINLAGEZAHL 71
BEZIRKSGERICHT Donaustadt

*****
Letzte TZ 4854/2024
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
  GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
  2307/1   GST-Fläche             791
           Bauf.(10)              310
           Gärten(10)             481  Schiffmühlenstraße 55

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
***** B *****

14 ANTEIL: 75/1556
  SMS55 Bauträger GmbH (FN 391878t)
  ADR: Schiffmühlenstraße 55/19, Wien 1220
  a 1007/2013 Kaufvertrag 2013-02-21 Eigentumsrecht vorgemerkt
  b 2394/2013 Rechtsfertigung
  c 5362/2019 Wohnungseigentum an Wohnung mit Balkon Top 8 samt
    Gartenanteil 8, Einlagerungsraum 6, Einlagerungsraum 7
  d gelöscht

24 ANTEIL: 14/1556
  SMS55 Bauträger GmbH (FN 391878t)
  ADR: Schiffmühlenstraße 55/19, Wien 1220
  a 1007/2013 Kaufvertrag 2013-02-21 Eigentumsrecht vorgemerkt
  b 2394/2013 Rechtsfertigung
  c 5362/2019 Wohnungseigentum an Abstellplatz für KFZ 1
  d gelöscht

30 ANTEIL: 8/1556
  SMS55 Bauträger GmbH (FN 391878t)
  ADR: Schiffmühlenstraße 55/19, Wien 1220
  a 1007/2013 Kaufvertrag 2013-02-21 Eigentumsrecht vorgemerkt
  b 2394/2013 Rechtsfertigung
  c 5362/2019 Wohnungseigentum an Abstellplatz für KFZ 7 unten
  d gelöscht

39 ANTEIL: 8/1556
  SMS55 Bauträger GmbH (FN 391878t)
  ADR: Schiffmühlenstraße 55/19, Wien 1220
  a 1007/2013 Kaufvertrag 2013-02-21 Eigentumsrecht vorgemerkt
  b 2394/2013 Rechtsfertigung
  c 5362/2019 IM RANG 3003/2013 Wohnungseigentum an Abstellplatz für KFZ 15
    unten
  d gelöscht
*****

```

Auftraggeber: BG Donaustadt, Mag. Dr. Stefan Schwab, Dr. Adolf-Schärf-Platz 3, 1229 Wien
Stichtag: 17.01.2025 (Datum der 2. Besichtigung)

Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1.2. Prämissen der Bewertung

1.2.1. Konkrete Prämissen der Bewertung

Allgemein

Der Wertermittlung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend auf Basis der vorgelegten Unterlagen, der erteilten Informationen sowie der örtlichen Begehungen/Befundaufnahmen am 10.01.2025 und 17.01.2025 sowie sonstigen durchgeführten Recherchen erkennbar oder sonst bekannt geworden sind. Die ggst. WE-Objekte, die Einlagerungsräume und die Allgemeinteile der Liegenschaft wurden besichtigt.

Grundstücksfläche, Nutzflächen, Flächen

Die Grundstücksflächen wurden dem Grundbuchsatzug entnommen. Sowohl lt. Nutzwertgutachten vom 03.05.2018 als auch lt. Bestandsplan 28.09.2015 verfügt die ggst. Wohnung über eine Wohnnutzfläche von 69,01 m². Zusätzlich gibt es einen Balkon mit 13,75 m², einen Eigengarten mit 36,58 m² und zwei Einlagerungsräume mit 3,54 m² und 3,80 m² (WE-Zubehör). Der Abstellplatz für KFZ 1 ist 17,50 m², der Abstellplatz für KFZ 7 unten und der Abstellplatz für KFZ 15 unten messen jeweils 12,50 m². Diese Flächen werden der Bewertung zugrunde gelegt.

Anmerkung: die Nummerierung der Einlagerungsräume in natura (beide jeweils mit Nr. 9 bzw. NEU Top 8 gekennzeichnet). stimmt nicht (mehr) mit dem Nutzwertgutachten (6 und 7) bzw. dem Grundbuchstand überein¹.

Eine gesonderte Vermessung (d.h. Nachmessungen der Längenmaße, der Raumhöhen, der Gebäudehöhen und der Nutz-/Flächen) wurde seitens des fertigenden Sachverständigen – sofern dies nicht explizit angegeben wurde - nicht durchgeführt. Sollten wertmaßgebliche Abweichungen zu den, der Bewertung zugrunde liegenden Flächen bestehen, verändert sich der Wert sinngemäß.

Bauakteinsicht

In den Bauakt der ggst. Liegenschaft wurde Einsicht genommen. Lt. Auskunft der zuständigen Baubehörde sind keine offenen Bauvorhaben hinsichtlich der Liegenschaft bzw. der ggst. WE-Objekte vorhanden.

Digitaler Kataster

Festgehalten wird, dass in die digitale Katastralmappe Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.

Anschlüsse, Haustechnik

Die beschriebenen elektrischen, heizungstechnischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen (Anschlüsse) wurden - sofern nicht im Detail im Befund und Gutachten darauf eingegangen wird - nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft.

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

Erhaltungszustand

Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des

¹ Im Rahmen des Gutachtens erfolgt die weitere Bezeichnung der Abteile gem. Grundbuchstand mit 6 und 7.

Bauzustandes bzw. zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb etwaige Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem gef. SV gegeben wurden, bzw. auf vorgelegten Unterlagen beruhen.

Bestandsituation/Nutzung (Wohnung)

Die ggst. Wohnung sowie die Stellplätze waren zum Zeitpunkt der Befundaufnahme lt. Auskunft des GF der Verpflichteten eigengenutzt bzw. bestandfrei. Die Bewertung erfolgt daher unter der Prämisse der Bestandfreiheit.

(kurzfristige) Realisierbarkeit des ermittelten Wertes

Der ermittelte Verkehrswert/Marktwert bzw. andere ermittelte Werte bedeuten nicht, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Da die Bewertung methodisch, fiktiv eine Transaktion zum Stichtag unterstellt, liegt der Bewertung die Prämisse eines zum Stichtag bereits abgeschlossenen (fiktiven) Vermarktungsprozesses zugrunde.

Altlasten/Kontamination

Die Liegenschaft(en) wurde(n) nicht auf Bodenkontaminationen untersucht, da dies nicht in das Fachgebiet des gefertigten Sachverständigen fällt. Stattdessen wurde die Altlastenkarte des „Geographischen Informationssystem Altlasten“ durch den Sachverständigen auf der Homepage des Umweltbundesamtes abgefragt. Die Altlastenkarte wird vom Umweltbundesamt und vom Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie geführt und beinhaltet jene von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte.

Auf dem Altlastenportal wird 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 ggst. Liegenschaft ist nicht im geographischen Informationssystem Altlasten verzeichnet (Abfrage 10.01.2025).



Verwaltungslayer

Grundstücke

Administrative Grenzen

Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind.

Wertminderungen durch Altlasten, wie z.B.: Bodenkontaminationen oder auch andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Darüberhinausgehende Untersuchungen hinsichtlich etwaiger Bodenkontaminationen oder hinsichtlich anderer die Liegenschaft entwertender Altbodenverhältnisse sind nicht beauftragt.

Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß ohne Durchführung einer Bodenuntersuchung aufgrund des üblichen Geschäftsgebrauches unter der Annahme, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien und Stoffe befinden, welche auf einer höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie entsorgt werden müssen. Sollten, nach Ausfertigung des Gutachtens, Beeinträchtigungen durch allfällige Kontaminationen festgestellt werden, sind sowohl die Art und das Ausmaß als auch die Kosten der Beseitigung/Dekontaminierung durch einen hierfür zertifizierten Sachverständigen festzustellen und das ermittelte Ergebnis der ggst. Bewertung entsprechend anzupassen.

Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Untersuchungen waren nicht Gegenstand des Auftrages und wurden nicht durchgeführt.

1.2.2. Allgemeine Prämissen der Bewertung

Energieausweis

Sofern kein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes im Sinne der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlamentes vorgelegt wurde, wird im Rahmen der Bewertung von einem, dem Alter und der Bauweise entsprechenden, durchschnittlichen Heizwärmebedarf ausgegangen. Für die ggst. Liegenschaft wurde am 08.04.2013 ein Energieausweis erstellt. Demgemäß verfügt diese über einen Heizwärmebedarf iHv. 21,55 kWh/m²a und entspricht dies der Energieeffizienzklasse A.

Geldwerte Rechte & Lasten

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt geldlastenfrei. Allfällig begründete Pfandrechte, vorhandene Mietzinsreserven oder Rücklagen aus Erhaltungsbeiträgen sowie eventuell geleistete Mietzinsvorauszahlungen und erlegte Kauttionen bleiben, sofern nicht im Detail darauf eingegangen wird, in der Bewertung außer Ansatz, da sie bei einer Veräußerung mit dem Käufer direkt zu verrechnen sind.

Außerbücherliche Rechte & Lasten

Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers bzw. den Parteien schriftlich bekannt gegeben wurden. Wenn diesbezüglich dem Sachverständigen keine Informationen bekannt gegeben wurden, basiert der ausgewiesene Wert des Gutachtens auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.

Fahrnisse, Inventar

Das vorhandene Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse werden prinzipiell nicht mitbewertet.

Rundungsdifferenzen

Die Berechnungen in diesem Gutachten wurden computergestützt durchgeführt. Der Computer rechnet auf viele Stellen hinter dem Komma genau. Die Ergebnisse werden jedoch automatisch auf- oder abgerundet. Dies führt manchmal zu scheinbaren Rechendifferenzen, die für das Ergebnis jedoch ohne Bedeutung sind. Deshalb täuscht eine Berechnungsschärfe bis auf EUR 1,00 eine größere Genauigkeit nur vor. Weil aber bei Rundungen im Rechengang oft vermeintliche Ungenauigkeiten durch Leser des Gutachtens moniert werden, was zu unnützen Mehrarbeiten und Kosten führt, wird erst das Endergebnis angemessen gerundet.

ÖNORM B 1300/B 1301

Es wurde kein detailliertes bautechnisches Gutachten in Auftrag gegeben und wurde ein solches auch nicht erstellt. Ebenso stellen der gegenständliche Befund und das erstellte Gutachten keine Objektsicherheitsprüfung für Wohngebäude im Sinne der ÖNORM B 1300 bzw. für Nicht-Wohngebäude im Sinne der ÖNORM B 1301 dar. Sollte eine Objektsicherheitsprüfung gemäß ÖNORM B 1300 bzw. gemäß ÖNORM B 1301 seitens des Auftraggebers zusätzlich gewünscht werden, muss diese gesondert durch einen dafür geeigneten Sachverständigen erstellt werden. Im Übrigen kann dieses Gutachten ein Ankaufs- oder Verkaufsgutachten im Falle der Verwertung der Liegenschaft nicht ersetzen.

ÖNORM B 1998-1/ÖNORM EN 1998-1

Eine Prüfung des Gebäudes oder der Bestandseinheiten auf Systemsicherheit hinsichtlich Erdbebeneinwirkungen gemäß ÖNORM B 1998-1 bzw. ÖNORM EN 1998-1 und dem Eurocode 8 wurde vom Auftraggeber nicht beauftragt und vom gefertigten Sachverständigen dementsprechend auch nicht durchgeführt. Es können sich dadurch allfällige, maßgebliche und wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche nicht berücksichtigt sind. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass die o.g. Systemsicherheit gewährleistet ist.

Haftung gegenüber Dritten

Die in diesem Gutachten erfolgte Befundaufnahme und Gutachtenserstellung erfolgt ausschließlich im Interesse des Auftraggebers bzw. sämtlicher Parteien im Verfahren. Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind ausgeschlossen. Ausgenommen davon sind die dem Sachverständigen bei Beauftragung schriftlich, namentlich genannten Empfänger des Gutachtens. Gegenüber diesen wird gehaftet wie gegenüber dem Auftraggeber.

Gewährleistung

Im Falle von Gewährleistungsansprüchen des Auftraggebers gegenüber dem Sachverständigen aus dem abgeschlossenen Werkvertrag verzichtet der Auftraggeber unwiderruflich und ausdrücklich auf das Recht der Minderung oder Wandlung.

Haftpflichtversicherung

Für allenfalls eintretende Schadensfälle ist die Haftung auf Grundlage der vom gefertigten Sachverständigen erbrachten Leistungen für den einzelnen Schadensfall, soweit gesetzlich zulässig, mit insgesamt EUR 5.000.000,- begrenzt. Die zugrunde liegenden Versicherungsbedingungen gelten als vereinbart. Der Sachverständige haftet für Schäden jedenfalls dann nicht, wenn ihm nur leichte Fahrlässigkeit vorgeworfen wird oder es sich um Mängelfolgeschäden handelt.

Eine Abtretung von Ansprüchen des Auftraggebers gegen den Sachverständigen aus diesem Gutachten an Dritte ist unzulässig.

Mathematische Exaktheit

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

Kurzfristiger Verkauf

Es wird gemäß ÖNORM B 1802, Pkt.3.3. darauf hingewiesen, 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.

Verkehrswert (Streuung/Bandbreite)

Hinsichtlich der Genauigkeit und Leistungsfähigkeit der Verkehrswertermittlung wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der in einem Gutachten gemäß § 2 Absatz 2 LBG ermittelte Verkehrswert nie ein stabiler Gleichgewichtspreis im Sinne der volkswirtschaftlichen Theorie eines vollkommenen Marktes sein kann. Immobilienmärkte sind ex definitione unvollkommene Märkte, weshalb es nicht den bestimmten oder bestimmbareren einzelnen Gleichgewichtspreis, also nicht eine Marktmiete, einen Kaufpreis, ein Leasingentgelt usw., sondern immer eine mehr oder weniger große Streuung (valuation spread) – eine marktkonforme Bandbreite – geben kann. Dementsprechend ist der im Gutachten ausgewiesene Verkehrswert mit einer entsprechenden Bandbreite nach oben oder unten zu sehen (range of valuation). Die angesprochene Bandbreite ist direkt abhängig von der Anzahl und Qualität vorliegender Marktdaten sowie von der Art der Immobilie.

Umsatzsteuer - Verkehrswert

Hingewiesen wird auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen – eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verkauft, sind eventuell bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

Umsatzsteuer - Vermietung

Bei Büro- und Geschäftsraumvermietung wird davon ausgegangen, dass der Mieter ausschließlich vorsteuerabzugsberechtigende Umsätze (§ 6 Absatz 2 UStG idF des 1. Stabilitätsgesetzes 2012) erzielt und der Vermieter berechtigt ist, dem Mieter Umsatzsteuer vorzuschreiben. Bei Wohnungsmietverträgen wird davon ausgegangen, dass die Wohnungen ausschließlich zu Wohnzwecken vermietet werden und keine geänderten Nutzungsarten gegeben sind bzw. Wohnungen nicht auch anders als zu Wohnzwecken genutzt werden. Für den nicht zu Wohnzwecken genutzten Anteil müssten ansonsten 0 % Umsatzsteuer mit Vorsteuerverlust oder 20 % Umsatzsteuer verrechnet werden.

Veränderungen wertrelevanter Faktoren/Einflussgrößen

Die vorliegende Wertindikation ist auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung derselben und somit zu einem anderen Verkehrswert führen können. Das Gutachten beruht somit auf der derzeitigen Faktenkenntnis, die nicht vollständig sein muss. Ergeben neue Fakten wertrelevante Änderungen, so ist das Gutachten darauf abzustimmen. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung dieser Wertermittlung bzw. der getroffenen gutachterlichen Schlussfolgerungen vor. Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.

Marktsituation / Zinsentwicklung

Unter Berücksichtigung der dzt. Zinsveränderungen/-entwicklungen ist hinsichtlich des stichtagsbezogen ermittelten Verkehrswertes davon auszugehen, dass es ggf. auch am Markt zu einer höheren Volatilität der Immobilienwerte kommen wird.

Weiterverwendung, Vervielfältigung des Gutachtens

Die Veröffentlichung, Vervielfältigung oder Zitierung des Gutachtens oder dessen Mitteilung an Medien in Teilen oder gesamt darf jeweils nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des gefertigten Sachverständigen erfolgen. Eine, über den Gutachtenszweck (und den damit verbundenen Maßnahmen) hinausgehende Verwendung des Gutachtens oder von Teilen des Gutachtens bzw. die Weitergabe an Dritte (mit Ausnahme der Veröffentlichung in der Ediktsdatei bzw. der in das Verfahren involvierten Parteien und deren Rechtsvertreter) ist ohne schriftliche Zustimmung des gef. SV nicht gestattet.

1.3. Grundlagen, Bewertungsliteratur, Quellen, etc.

Grundlagen

- 1. Befundaufnahme an Ort und Stelle am 10.01.2025 von 9⁰⁰ bis 9⁵⁰
 - Mag. Georg Strafella, SV
 - Mag. Mag. Robert Wrabel samt Familie
- 2. Befundaufnahme an Ort und Stelle am 17.01.2025 von 12¹⁵ bis 12²⁰
 - Mag. Georg Strafella, SV
 - Mag. Mag. Robert Wrabel
- Umfeldbegehung & Fotodokumentation
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) 1992
- Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002), Mietrechtsgesetz (MRG), etc.
- Recherche und Bauakteinsicht bei der der zuständigen Baubehörde
- Flächenwidmung, Bebauungsplan und Katasterplan
www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public
- Bauordnung für Wien, in der derzeit gültigen Fassung
- Grundbuchsauszug & Recherchen in der Urkundensammlung des Grundbuchs
- Mündliche Erörterungen im Rahmen der Befundaufnahmen
- Recherchen bei der Realset Immobilien GmbH, Schiffmühlenstraße 55/2, 1220 Wien, Tel. 01 305 0720 976 500, Email verwaltung@realset.at

Bewertungs-/Fachliteratur, Artikel

- Stabentheiner, LBG-LiegenschaftsbewertungsG
- Ross-Brachmann-Holzner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage
- Seiser/Kainz, Der Wert von Immobilien, 2011
- Angst/Jakusch/Mohr, Exekutionsordnung, 15. Auflage, 2012
- Karascheck/G. Strafella, Der Mietzins, 2. Auflage, 2014
- Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Auflage, 2014
- Angst/Oberhammer, Exekutionsordnung, Kommentar, 3. Auflage, 2015
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017
- Popp, Empfehlungen für Herstellungskosten, Sachverständige, Hefte 02/2019-03/2024
- Seiser, Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen, 2020
- ÖNORM B 1802-1, 2022
- Bienert, Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, 2022
- Strafella/Raev, Bewertung im Insolvenz- und Exekutionsverfahren, ZLB, Heft 5/2023

Sonstige Quellen, Marktberichte

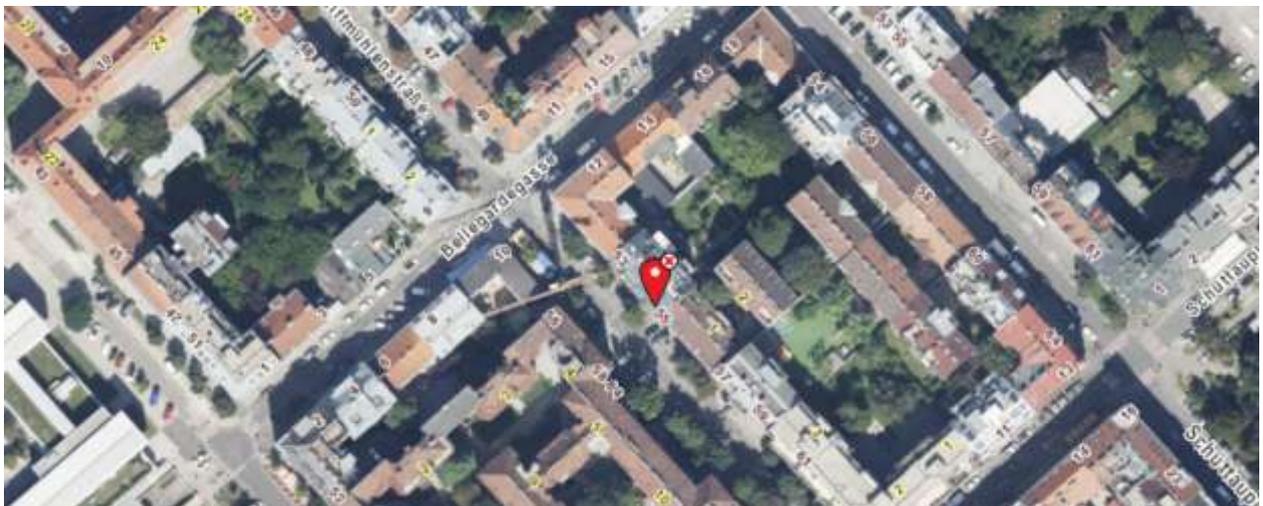
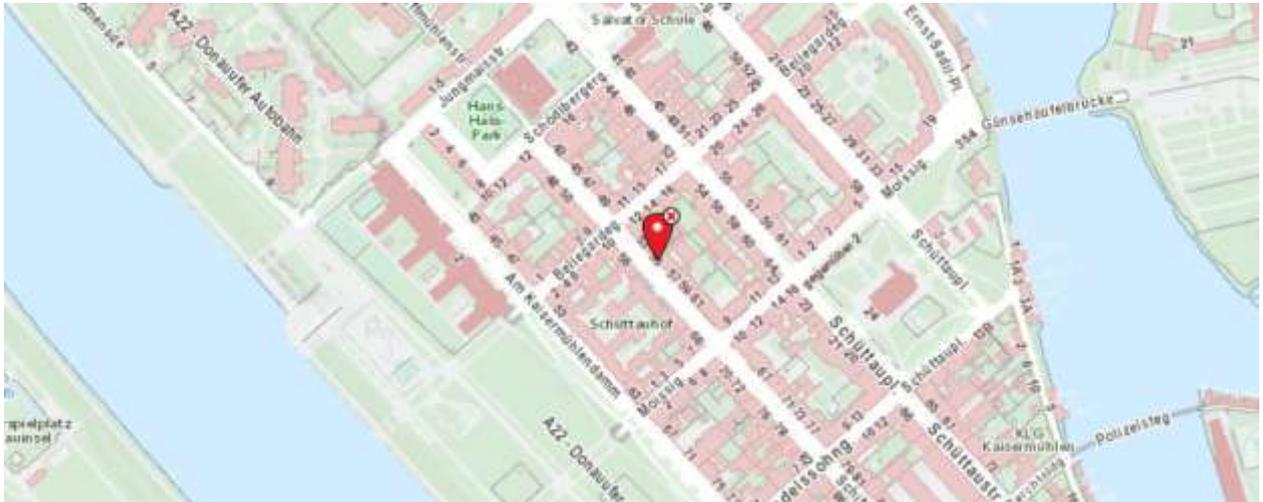
- OIB Richtlinien online www.oib.or.at
- Lärmkarte auf www.laerminfo.at
- Adressortungssystem und Orthofotos auf www.wien.gv.at/stadtplan, www.maps.google.at, www.bing.com/maps
- Statistische Werte auf www.statistik.at, Statistik Austria
- Verdachtsflächenkataster bzw. Altlastenatlas www.umweltbundesamt.at
- Immobilienplattformen u.a. www.immobilien.net, www.willhaben.at
- Immobilien-Preisspiegel der WKO
- ÖROK
- Eigene Systembibliothek & Immobiliendatenbank

2. BEFUND

2.1. Wohnlage

2.1.1. Lage der Liegenschaft

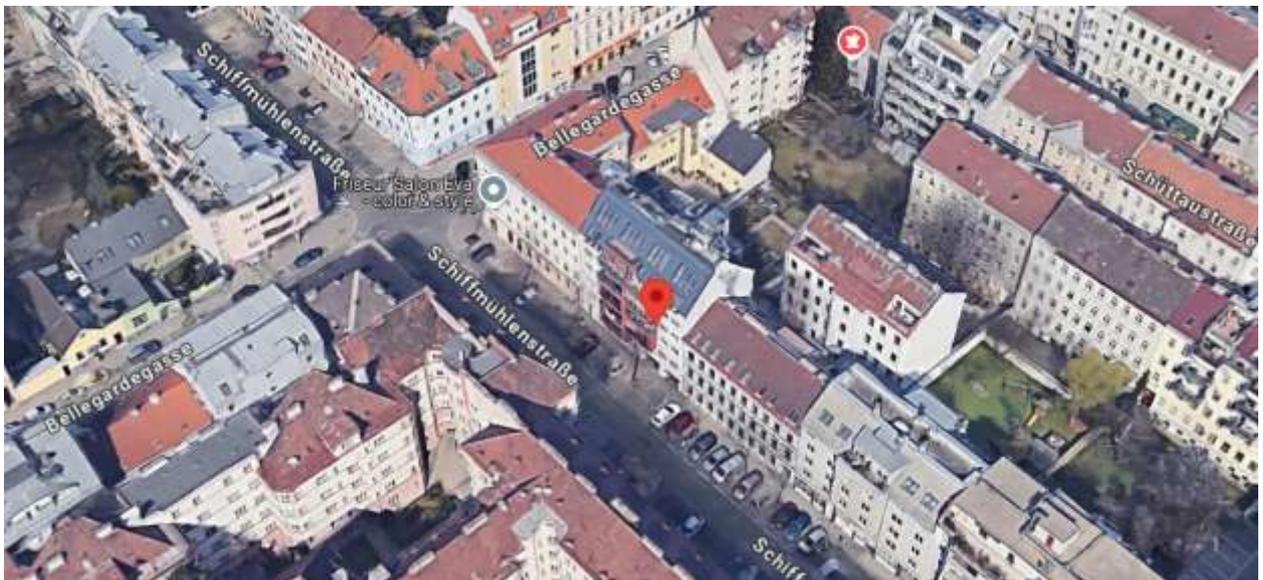
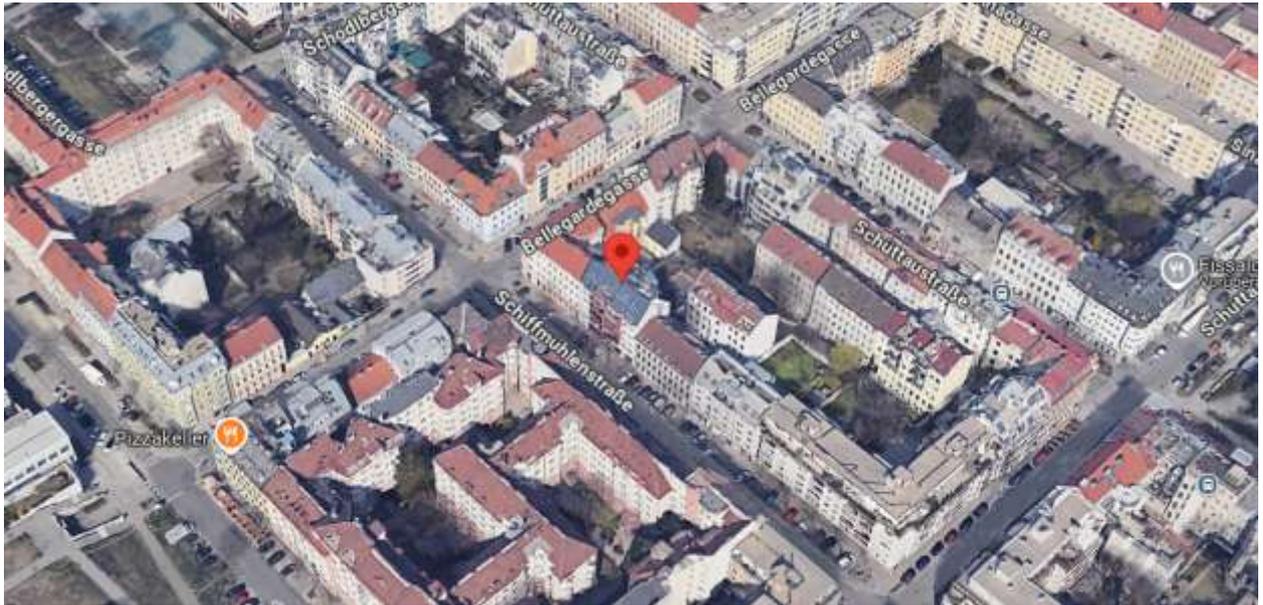
Die ggst. Liegenschaft befindet sich an der Adresse 1220 Wien, Schiffmühlenstraße 55.



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

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

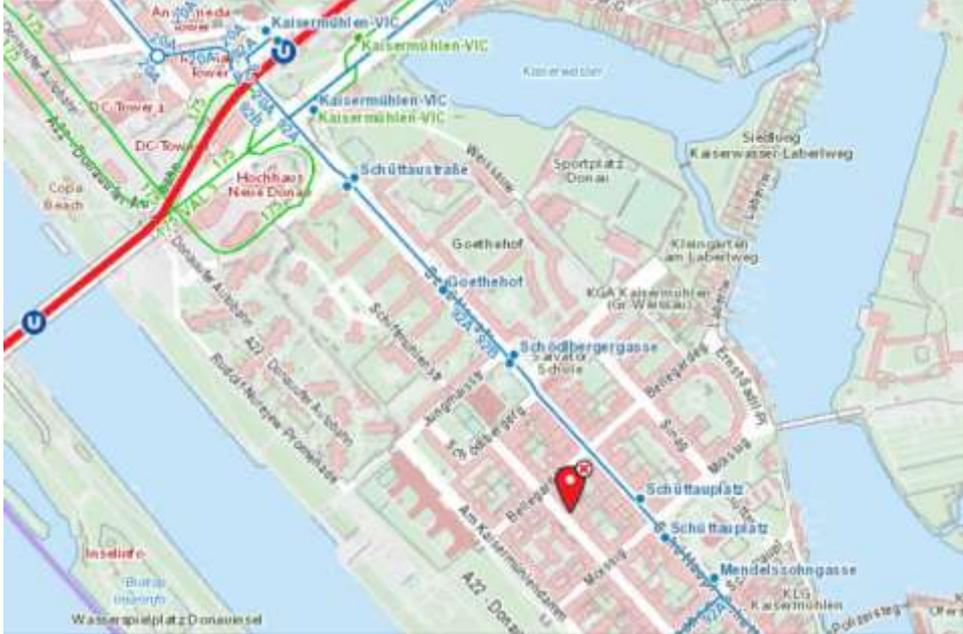


Quelle: <https://www.google.com/maps/>

Mag. Georg Strafella

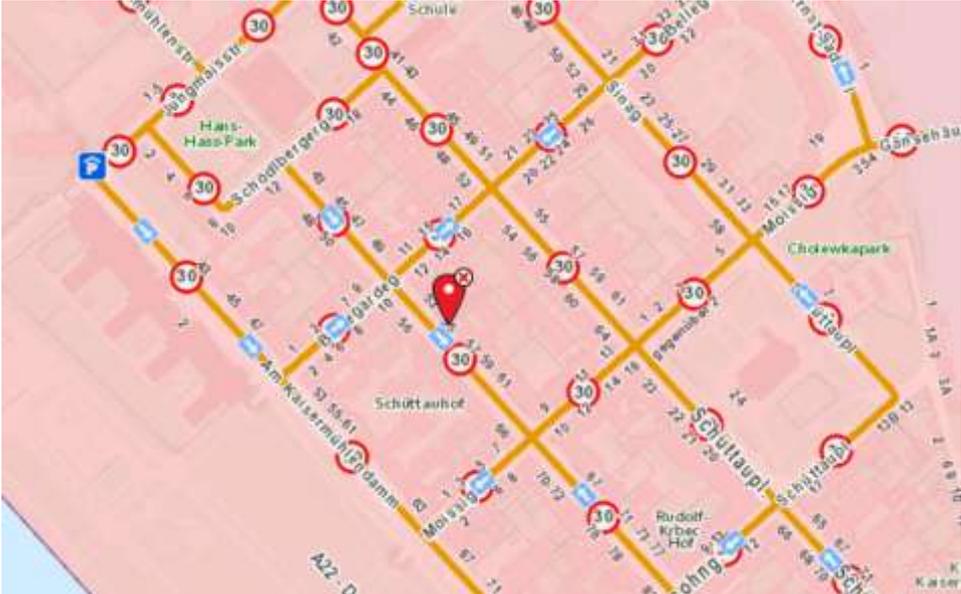
Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

2.1.2. Erreichbarkeit

Kriterium	Erfüllungsgrad														
<p>Verkehrstechnische Erreichbarkeit - Öffentlicher Verkehr</p>	<p>Bus: Linien 92A und 92B (Haltestelle „Schüttauplatz“) rd. 250 m entfernt U-Bahn: Linie U1 (Station „Kaisermühlen-VIC“) rd. 900 m entfernt Ø-Fahrzeit vom/ins Zentrum (Stephansplatz): rd. 20 Min. (inkl. Fußwege) → hinsichtlich weiterer Haltestellen/Stationen siehe nachfolgende Grafik</p>  <p>Öffentlicher Verkehr – Quelle: www.wien.gv.at/stadtplan</p> <p>Legende</p> <table border="1"> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Öffentlicher Verkehr</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> U-Bahn</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Straßenbahn</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Aufzug in Station</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Schnellbahn</td> <td><input type="checkbox"/> Bus</td> <td><input type="checkbox"/> Regionalbus</td> <td><input type="checkbox"/> Taxistandplatz</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Lokalbahn Wien-Baden</td> <td><input type="checkbox"/> ASTAX</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlicher Verkehr	<input checked="" type="checkbox"/> U-Bahn	<input checked="" type="checkbox"/> Straßenbahn	<input checked="" type="checkbox"/> Aufzug in Station	<input type="checkbox"/> Schnellbahn	<input type="checkbox"/> Bus	<input type="checkbox"/> Regionalbus	<input type="checkbox"/> Taxistandplatz	<input type="checkbox"/> Lokalbahn Wien-Baden	<input type="checkbox"/> ASTAX				
<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlicher Verkehr	<input checked="" type="checkbox"/> U-Bahn	<input checked="" type="checkbox"/> Straßenbahn	<input checked="" type="checkbox"/> Aufzug in Station												
<input type="checkbox"/> Schnellbahn	<input type="checkbox"/> Bus	<input type="checkbox"/> Regionalbus	<input type="checkbox"/> Taxistandplatz												
<input type="checkbox"/> Lokalbahn Wien-Baden	<input type="checkbox"/> ASTAX														
<p>Verkehrstechnische Erreichbarkeit – Individualverkehr</p>	<p>Erreichbarkeit: vom Zentrum kommend, z.B. über die Lassallestraße iVm. der Reichsbrücke, der Schüttaustraße und der Schödlberggasse erreichbar</p> <p>Einbahnen: div. Einbahnregelungen sind in der Umgebung vorhanden; die Schiffmühlenstraße wird im Bereich der ggst. Liegenschaft von der Bellegardegasse in Richtung Moissigasse als Einbahn geführt</p> <p>Parkplatzsituation: Die Umgebung der ggst. Liegenschaft befindet sich in einer flächendeckenden Kurzparkzone (2h, Mo-Fr 9-22 Uhr); Parkplätze sind im öffentlichen Gut vorhanden; insgesamt entspannte Parksituation → siehe auch nachfolgende Grafik</p> <p>Ø-Fahrzeit vom /ins Zentrum (Stephansplatz): rd. 15-20 Min.</p> <p>Legende:</p> <table border="1"> <tr> <td><input type="checkbox"/> Geschwindigkeitsbeschränkung</td> <td><input type="checkbox"/> Kurzparkzone (KPZ)</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Schrittgeschwindigkeit</td> <td><input type="checkbox"/> Parkdauer 2h MO-FR 9-22h</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Einbahn</td> <td><input type="checkbox"/> Kurzparkstreifen/ Kurzparkzone</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Elektroladestelle</td> <td><input type="checkbox"/> AnrainerInnenparkplatz</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Carsharing</td> <td><input type="checkbox"/> Behindertenparkplatz</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Taxistandplatz</td> <td><input type="checkbox"/> Parkgarage</td> </tr> <tr> <td></td> <td><input type="checkbox"/> Park & Ride</td> </tr> </table>	<input type="checkbox"/> Geschwindigkeitsbeschränkung	<input type="checkbox"/> Kurzparkzone (KPZ)	<input type="checkbox"/> Schrittgeschwindigkeit	<input type="checkbox"/> Parkdauer 2h MO-FR 9-22h	<input type="checkbox"/> Einbahn	<input type="checkbox"/> Kurzparkstreifen/ Kurzparkzone	<input type="checkbox"/> Elektroladestelle	<input type="checkbox"/> AnrainerInnenparkplatz	<input type="checkbox"/> Carsharing	<input type="checkbox"/> Behindertenparkplatz	<input type="checkbox"/> Taxistandplatz	<input type="checkbox"/> Parkgarage		<input type="checkbox"/> Park & Ride
<input type="checkbox"/> Geschwindigkeitsbeschränkung	<input type="checkbox"/> Kurzparkzone (KPZ)														
<input type="checkbox"/> Schrittgeschwindigkeit	<input type="checkbox"/> Parkdauer 2h MO-FR 9-22h														
<input type="checkbox"/> Einbahn	<input type="checkbox"/> Kurzparkstreifen/ Kurzparkzone														
<input type="checkbox"/> Elektroladestelle	<input type="checkbox"/> AnrainerInnenparkplatz														
<input type="checkbox"/> Carsharing	<input type="checkbox"/> Behindertenparkplatz														
<input type="checkbox"/> Taxistandplatz	<input type="checkbox"/> Parkgarage														
	<input type="checkbox"/> Park & Ride														

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Kriterium	Erfüllungsgrad
Verkehrstechnische Erreichbarkeit – Individualverkehr	 <p data-bbox="520 846 1417 875">Individualverkehr-Einbahnen/Kurzparkzonen/Geschwindkeitsbeschränkungen; etc.</p> <p data-bbox="783 878 1153 907">Quelle: www.wien.gv.at/stadtplan</p>

2.1.3. Wohnumfeld

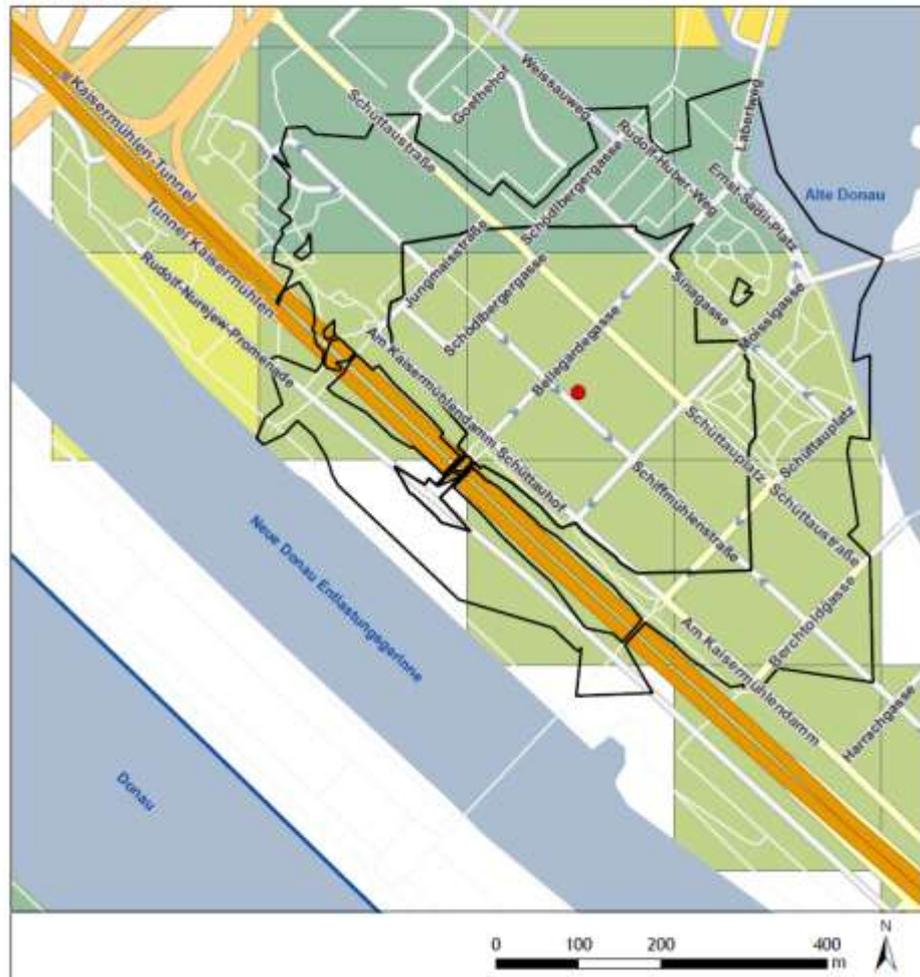
Kriterium	Erfüllungsgrad ²																		
Wohnlage	<p data-bbox="488 1126 1449 1563">Die Donaustadt ist der 22. Wiener Gemeindebezirk. Der in dieser Form erst seit 1954 bestehende Bezirk im Nordosten der Stadt ist der bei weitem größte und nach Favoriten auch der bevölkerungsreichste Bezirk. Anfang 2024 belief sich die Bevölkerungszahl auf 220.794 Personen. Die Steigerung der durchschnittlichen Bevölkerungszahl im 22. Bezirk von 2020 bis 2040 wird statistisch um 23,36 % gesehen. Für das gesamte Stadtgebiet wird das Bevölkerungswachstum im gleichen Zeitraum auf 14,31% geschätzt (Quelle: ÖROK)³. Die Umgebung der ggst. Liegenschaft ist relativ dicht mit div. Wohnhäusern verbaut aber auch durch Grünflächen geprägt. In unmittelbarer Nähe befinden sich das Erholungsgebiet „Donaupark“ und die „Donauinsel“. Lage mit leicht überdurchschnittlicher Kaufkraft (Kaufkraftindex 100 bis 110; Wien-Durchschnitt 100)</p> <p data-bbox="488 1581 584 1610">Legende</p> <table border="1" data-bbox="488 1615 1094 1780"> <tr> <td data-bbox="496 1626 715 1655">● Schiffmühlenstraße 55</td> <td data-bbox="730 1626 949 1655">ProKopf Index Bundesland</td> <td data-bbox="965 1626 1086 1655">121 - 130</td> </tr> <tr> <td data-bbox="496 1659 715 1688">□ Bezirksgrenze</td> <td data-bbox="730 1659 949 1688">≤ 80</td> <td data-bbox="965 1659 1086 1688">131 - 140</td> </tr> <tr> <td data-bbox="496 1693 715 1722">□ Einzugsgebiet</td> <td data-bbox="730 1693 949 1722">81 - 90</td> <td data-bbox="965 1693 1086 1722">141 - 150</td> </tr> <tr> <td></td> <td data-bbox="730 1727 949 1756">91 - 100</td> <td data-bbox="965 1727 1086 1756">151 - 160</td> </tr> <tr> <td></td> <td data-bbox="730 1760 949 1789">101 - 110</td> <td data-bbox="965 1760 1086 1789">> 160</td> </tr> <tr> <td></td> <td data-bbox="730 1794 949 1823">111 - 120</td> <td></td> </tr> </table>	● Schiffmühlenstraße 55	ProKopf Index Bundesland	121 - 130	□ Bezirksgrenze	≤ 80	131 - 140	□ Einzugsgebiet	81 - 90	141 - 150		91 - 100	151 - 160		101 - 110	> 160		111 - 120	
● Schiffmühlenstraße 55	ProKopf Index Bundesland	121 - 130																	
□ Bezirksgrenze	≤ 80	131 - 140																	
□ Einzugsgebiet	81 - 90	141 - 150																	
	91 - 100	151 - 160																	
	101 - 110	> 160																	
	111 - 120																		

² Kurzfassung - Quellen: Wikipedia www.wikipedia.at, Stadt Wien www.wien.gv.at/stadtplan, www.imgratzl.at, ÖROK www.orok.gv.at, uam.;

³ Quelle ÖROK-Regionalprognosen 2018 - Bevölkerung, Bearbeitung: Statistik Austria, Statistik des Bevölkerungsstandes. Gebietsstand nach dem Inkrafttreten des Steiermärkischen Gemeindestrukturreformgesetzes (StGsrG).

Wohnlage

22., Schiffmühlenstraße 55
Kaufkraft 2024



Infrastrukturelle
Einrichtungen
(Einkaufsmöglichkeiten,
Schulen, Ärzte etc.)

Nahversorgung/Einkaufsmöglichkeiten: die Einrichtungen der tägl. Nahversorgung befinden sich in fußläufiger Entfernung z.B. in der Schiffmühlenstraße 94 (Hofer) oder in Schüttaustraße 18 (Spar), etc.

Ärzte: Allgemeinmediziner, Fachärzte und Zahnärzte sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden; die nächstgelegene Apotheke befindet sich in der Schüttaustraße 54

Kindergärten bzw. Kinderbetreuung: Kindergärten/ Kleinkinderbetreuung und/oder Hort u.a. in der Schiffmühlenstraße 59 und 10, in der Schüttaustraße 41-43, in der Schödlberggasse 20, etc.

Schulen/Bildungseinrichtungen: Schulen f. unterschiedliche Altersstufen gibt es z.B. in der Schüttaustraße 42, Schödlberggasse 20 (VS), Am Kaisermühlendamm 2 (VS und MS), etc.

Sonstiges/Freizeit: in der Umgebung befinden sich zahlreiche Parkanlagen und Freizeiteinrichtungen, wie z.B. der Linke Donaudamm, der Hans-Hass-Park, die Parkanlage Weissauweg, die Parkanlage Am Kaiserwasser, der Donaupark mit dem Donauturm, die Donauinsel, das Strandbad Gänsehäufel, das Polizeibad sowie der Donaukanal als Naherholungsgebiet mit div. Freizeiteinrichtungen und Lokalen, Kinos etc.

→ Hinsichtlich weiterer infrastruktureller Einrichtungen siehe nachfolgende Grafik:

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Infrastrukturelle Einrichtungen – Quelle: www.wien.gv.at/stadtplan

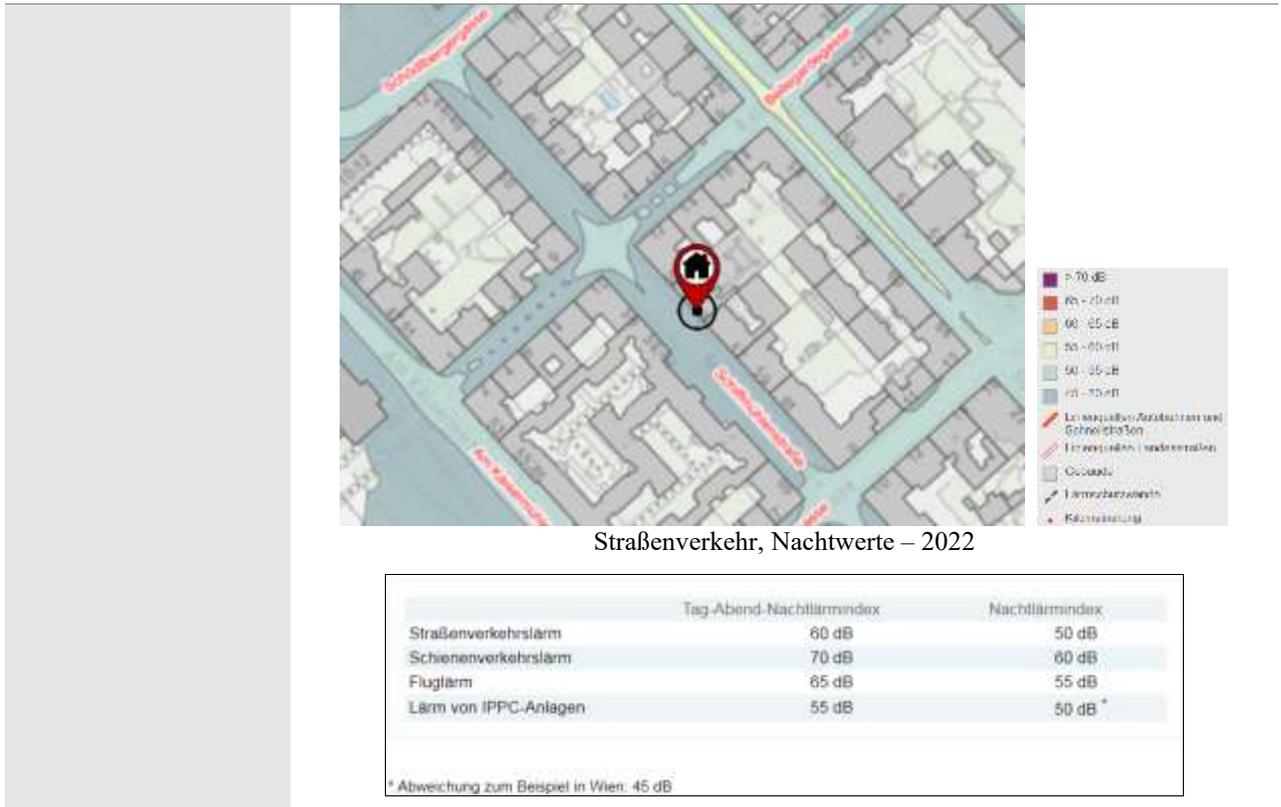
Legende

Sehenswürdigkeit	Apothek	Bücher	Volkshochschule	Katholische Kirche	Werner Markt v
Museum	Arzt/Ärzt v	Kinderbetreuung	Neue Mittelschule/Hauptschule	Evangelische Kirche	Produzenten- / Baumarkt
Schwimmbad	Allgemeinmedizin	Öffentlich	Politechnische Schule	Orthodoxe Kirche	Marktgebiet
Parkanlage	Facharzt/Fachärztin	Privat	Berufsschule	Israelische Religionsgesellschaft	
Spaziplatz	Zahnarzt/Zahnärztin	Musikschule Wien	Allgemein höhere Schule	Islamische Glaubensgemeinschaft	
Post-Geschäftsstelle	Krankenhaus	Universität	Technische Schule	Buddhistische Religionsgesellschaft	
Briefkasten	Dentist/Ärztin	Volkshochschule	Kaufmännische Schule	Jehovas Zeugen	
Pöken			Hammersteintheater Schule	Sonstige Kirche	
			Sonstige	Kirche des Christ J<	

2.1.4. Lärmimmission

Kriterium	Beschreibung
Lärmbelastung ⁴	<p>Der Bereich der ggst. Liegenschaft liegt gem. „24h Straßenverkehr-Lärmindex“ und „Nacht-Lärmindex“ 2022 (gemessen in Dezibel) für Straßenverkehr unter den jeweiligen Schwellenwerten für die Aktionsplanung und somit in keiner Konfliktzone.</p> <p style="text-align: center;">Straßenverkehr, 24h Durchschnitt – 2022</p>

⁴ Quelle: <https://maps.laerminfo.at>



2.2. Grundbuchsstand, Rechte/Lasten, Wohnungseigentum, Widmung/ Bebauungsplan

Grundbuch	01669 Kaisermühlen
BG	Donaustadt
EZ	71
GST-Nr./Fläche	2307/1; 791 m ²
Grundbücherlicher Eigentümer(in)	BLNR 14, 75/1556 Anteile, WE an Wohnung mit Balkon Top 8 samt Gartenanteil 8, Einlagerungsraum 6, Einlagerungsraum 7; BLNR 24, 14/1556 Anteile, WE an Abstellplatz für KFZ 1; BLNR 30, 8/1556 Anteile, WE an Abstellplatz für KFZ 7 unten sowie BLNR 39, 8/1556 Anteile, WE an Abstellplatz für KFZ 15 unten; <i>SMS55 Bauträger GmbH (FN 391878t)</i>
Grundbücherliche Rechte und Lasten	<p><u>A2-Blatt</u></p> <p>***** A2 *****</p> <p>1 a 5362/2019 Verwalter der Liegenschaft : Realset Immobilien GmbH (FN 437108g), Schiffmühlenstraße 55/2, 1220 Wien</p> <p><u>C-Blatt</u></p> <p>***** C *****</p> <p>12 auf Anteil B-LNR 14 24 30 39 a 1007/2013 Pfandbestellungsurkunde 2013-02-15 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 4.200.000,-- für Raiffeisen Regionalbank Mödling eGen (FN 99100k) c 4707/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe C-LNR 28</p> <p>14 a 5362/2019 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem § 32 WEG 2002 und Vereinbarung eines abweichenden Aufteilungsschlüssels gem Pkt VII Übereinkommen und Wohnungseigentumsvertrag 2019-07-16</p>

	<p>28 auf Anteil B-LNR 14 24 30 39</p> <p>a 4707/2024 IM RANG 1007/2013 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 70.000,--, Kosten EUR 1.556,72 für Raiffeisen Regionalbank Mödling eGen, FN 99100k (20 E 35/24s)</p> <p>b 4707/2024 Pfandrecht siehe C-LNR 12</p>
Wohnungs-Eigentum	<ul style="list-style-type: none"> - Nutzwertgutachten, 03.05.2018 - Wohnungseigentumsvertrag, 16.07.2019 - 1. Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag, 16.07.2019
Außerbücherliche Rechte und Lasten	Außerbücherliche Rechte und Lasten sind nicht vorhanden; Lt. Auskunft der BH-Abt. 34 sind zum Stichtag keine Gebühren, Abgaben aushaftend.
Widmung und Bebauung	<p>Gem. Flächenwidmungs-/Bebauungsplan (Plandokument 8237) der Stadt Wien bestehen für die ggst. Liegenschaf folgenden Widmungs-/Bebauungsbestimmungen:</p> <p>W Bauland - Wohngebiet III Bauklasse III g geschlossene Bauweise (g) 12,50 Trakttiefe 12,5 m G gärtnerische Ausgestaltung</p> <p>→ weitere Bestimmungen siehe nachfolgende Grafik.</p>



Flächenwidmungs-/Bebauungsplan und Katasterplan – Quelle: www.wien.gv.at

2.3. Bewilligungen/Bescheide, Planunterlagen (auszugsweise)

Datum	Dokument	Betreff/Anmerkung
07.09.1994	Bescheid	Bewilligung einer Gehsteigauf- und -überfahrt
10.07.2013	Einreichplan	Abbruch des Bestandhauses und Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses inklusive Tiefgarage
10.07.2013	Bescheid	Baubewilligung Errichtung eines Wohngebäudes, Bekanntgabe einer Gehsteigauf- und -überfahrt, Gebrauchserlaubnis, Bewilligung nach der StVO, Gebrauchsabgabe
31.01.2014	Bescheid	Bewilligung Abweichung von gesetzlichen Bestimmungen gem. § 81 Abs. 6 BO
10.02.2014	Auswechslungsplan	Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses inklusive Tiefgarage
10.02.2014	Bescheid	Bewilligung Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (1. Planwechsel), Zubau, Gebrauchserlaubnis, Bewilligung nach der StVO, Gebrauchsabgabe
11.02.2014	Auswechslungsplan	Errichtung eines Wohngebäudes
11.02.2014	Bescheid	Bewilligung Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (2. Planwechsel)
29.09.2014	Auswechslungsplan	Errichtung eines Wohngebäudes
29.09.2014	Bescheid	Bewilligung Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (2. Planwechsel)
03.10.2014	Richtigstellungsbescheid	Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (2. Planwechsel)
06.03.2015	Bauanzeige	Errichtung eines Personenaufzuges Nr. 111090
13.05.2015	Auswechslungsplan	Errichtung eines Wohngebäudes
13.05.2015	Bescheid	Bewilligung Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (4. Planwechsel), Zubau
21.07.2015	Auswechslungsplan	Errichtung eines Wohngebäudes
21.07.2015	Bescheid	Bewilligung Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (5. Planwechsel), Zubau
13.08.2015	Richtigstellungsbescheid	Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (5. Planwechsel)
28.09.2015	Bestandsplan	Errichtung eines Wohngebäudes
28.09.2015	Fertigstellungsanzeige	Errichtung eines Wohngebäudes

2.4. Liegenschaft – Grundstück, Außenanlagen und Gebäude

Die ggst. Liegenschaft EZ 71, bestehend aus dem GST 2307/1, ist rechteckig konfiguriert relativ eben gelegen und verfügt an der Schiffmühlenstraße über eine Straßenfrontlänge von rd. 21 m. Die Grundstücksfläche beträgt lt. Grundbuch 791 m². Auf der Liegenschaft befindet sich ein zwischen 2013 und 2015 errichtetes Wohnhaus mit insgesamt 16 Wohnungen und einer Tiefgarage mit 19 KFZ-Stellplätzen.

Das ggst. Wohnhaus verfügt über ein Kellergeschoß, 5 Regelgeschoße (EG-4. OG) und 2 ausgebauten Dachgeschoße. Der Zugang zum Haus und die Zufahrt zur Garage erfolgen über die Schiffmühlenstraße. Die Wohnungen sowie die Garage, etc. sind über das Stiegenhaus erschlossen. Ein Aufzug ist vorhanden. Im Erdgeschoss befinden sich neben 2 Wohnungen der Müllraum, sowie der Zugang zum allgemeinen Gartenteil bzw. Kinderspiel- und Fahrradabstellplatz bzw. zu den Eigengärten. Die Einlagerungsräume, ein Kinderwagen-/Fahrradabstellraum, ein Gemeinschaftsraum, der Technikraum sowie die KFZ-Stellplätze befinden sich im Kellergeschoß.

Ausstattung des ggst. Gebäudes/der Außenanlagen (zum Stichtag)

Ausstattung (gem. Befundaufnahme bzw. gem. Einreichplan – Bauteilbeschreibung)	
Konstruktion	Massivbauweise
Dachform/-deckung	Satteldach, Blechdeckung, Terrassen
Dachrinnen	Hängerinnen und Fallrohre; funktionstüchtig
Fassaden/Außenputz	glatte Reibputzfassaden, Wärmedämmung, Balkone
Türen	<u>Eingangstür:</u> Aluisolierglastüren tlw. mit Seitenlichtern; <u>Innentüren:</u> Holztüren in Holzzargen, Brandschutztüren/-abschnitte; <u>Wohnungs-</u>

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

	<u>türen</u> : Holztüren in Holzzargen/Sicherheitstüren
Fenster	Kunststoffisoliertglasfenster/-türen
Stiegen	Betonstiege mit Fliesenbelag, einseitigem Metallgeländer und beidseitigem Metallhandlauf
Böden	Fliesen
Wände	gemalt: <i>Wände tlw. leicht verschmutzt</i>
Decken	gemalt
Keller	Betonstiege mit Fliesenbelag, beidseitigem Metallhandlauf, Brandschutztüren, Boden Fliesen bzw. Beton mit Schutzanstrich, Wände gemalt, Decken Beton, tlw. mit Styropordämmung, Kellerabteile/Einlagerungsräume in Metallleichtbauweise; <i>tlw. sind Feuchtschäden an der Decke ersichtlich</i>
Garage	Zufahrt über eine betonierete Rampe, automatisches Einfahrtstor, Ampelregelung, Boden Asphalt, Wände Beton, Decke Beton tlw. mit Heraklithplatten abgehängt, Be- und Entlüftungsanlage, Stapelparker (Marke Otto Wöhr GmbH Auto Parksysteme)
Anschlüsse/ Sonstiges	Alle notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Kanal, Wasser, Strom, etc.) sind vorhanden; Fluchtwegorientierungsbeleuchtung, Videoüberwachung, Rauchabzug, Bewegungsmelder, Schlauchanschluss,
Personenaufzug	Marke ThyssenKrupp, Bj. 2014, Tragkraft 630 kg bzw. Personen, KG-2. DG; funktionstüchtig
Heizung	Fernwärmezentralheizung
Gemeinschaftsanlagen	Kinderwagen-/Fahrradabstellraum, Kinderspielplatz (außen), Gemeinschaftsraum
Außenanlagen	mit Waschbetonplatten gepflasterte Wegflächen, Betonmauer, Außenbeleuchtung, Eigengärten mit Maschendrahtzaun und Gittertüren, Kinderspielplatz, vergitterter Fahrradabstellplatz, Frischluftansaugstutzen
Zustand	gut

2.5. Wohnung mit Balkon Top 8 samt Gartenanteil 8, Einlagerungsraum 6, Einlagerungsraum 7

2.5.1. Lage im Gebäude

Die Wohnung W 8 befindet sich im 3. Stock. Die Fenster sind sowohl straßen- als auch hofseitig ausgerichtet. Die Einlagerungsräume befinden sich im Kellergeschoß (siehe auch Anmerkung unter Pkt. 1.2.). Der Garten befindet sich innenhofseitig im Erdgeschoß. Der Zugang erfolgt über die Schiffmühlenstraße bzw. das Stiegenhaus. Ein Aufzug ist vorhanden.



Lage der Wohnung im Gebäude (schematisch)

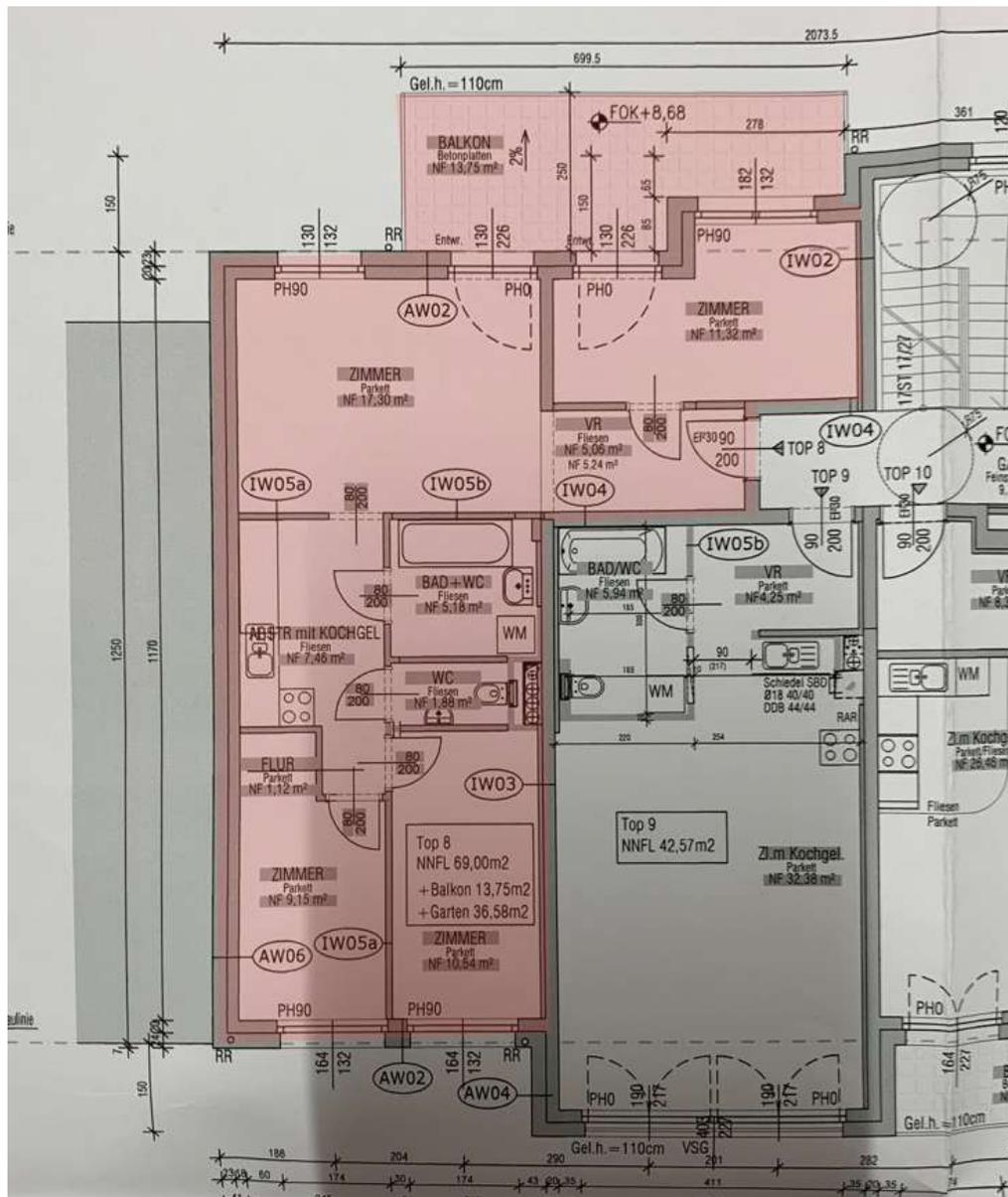
2.5.2. Größe und Konfiguration

Wie bereits unter Pkt. 1.2.1. erwähnt, verfügt die ggst. Wohnung über eine Wohnnutzfläche von 69,01 m². Zusätzlich gibt es einen Balkon mit 13,75 m², einen Garten mit 36,58 m² und 2 Einlagerungsräume mit 3,54 m² und 3,80 m² (alles WE-Zubehör). Die Nutzflächen teilen sich wie folgt auf die einzelnen Räumlichkeiten/Bereiche auf:

Geschoß	Raum	Nutzfläche	Faktor	gew. Fläche
3. Stock	Vorraum	5,06 m ²	1,00	5,06 m ²
	Zimmer	11,32 m ²	1,00	11,32 m ²
	Zimmer	17,30 m ²	1,00	17,30 m ²
	Abstellraum m. Kochgelegenheit	7,46 m ²	1,00	7,46 m ²
	Bad	5,18 m ²	1,00	5,18 m ²
	WC	1,88 m ²	1,00	1,88 m ²
	Flur	1,12 m ²	1,00	1,12 m ²
	Zimmer	9,15 m ²	1,00	9,15 m ²
	Zimmer	10,54 m ²	1,00	10,54 m ²
Wohnnutzfläche gesamt		69,01 m ²	1,00	69,01 m ²
3. Stock	Balkon	13,75 m ²	0,30	4,13 m ²
Erdgeschoß	Garten	36,58 m ²	0,10	3,66 m ²
Kellergeschoß	Einlagerungsraum 6	3,54 m ²	0,15	0,53 m ²
	Einlagerungsraum 7	3,80 m ²	0,15	0,57 m ²
gewichtete Fläche				77,89 m ²

Anmerkung: Der Balkon wird für die weitere Bewertung mit einem Faktor von 0,30, der Garten mit 0,1 und die Einlagerungsräume mit einem Faktor von 0,15 gewichtet.

Die Konfiguration der Wohnung gestaltet sich wie folgt:



Grundriss Wohnung 8 – Bestandsplan September 2015

2.5.1. Ausstattung und Erhaltungszustand

Ver-/Entsorgungseinrichtungen		
Strom	vorhanden	funktionsstüchtig
Kaltwasser	vorhanden	funktionsstüchtig
Warmwasser	vorhanden	funktionsstüchtig
Gasanschluss	nicht vorhanden	-
Kanalanschluss	vorhanden	funktionsstüchtig
Heizung	Fernwärmezentral-/FB-Heizung	funktionsstüchtig
Gegensprechanlage	vorhanden	funktionsstüchtig
Telekommunikationsanschluss	vorhanden	funktionsstüchtig

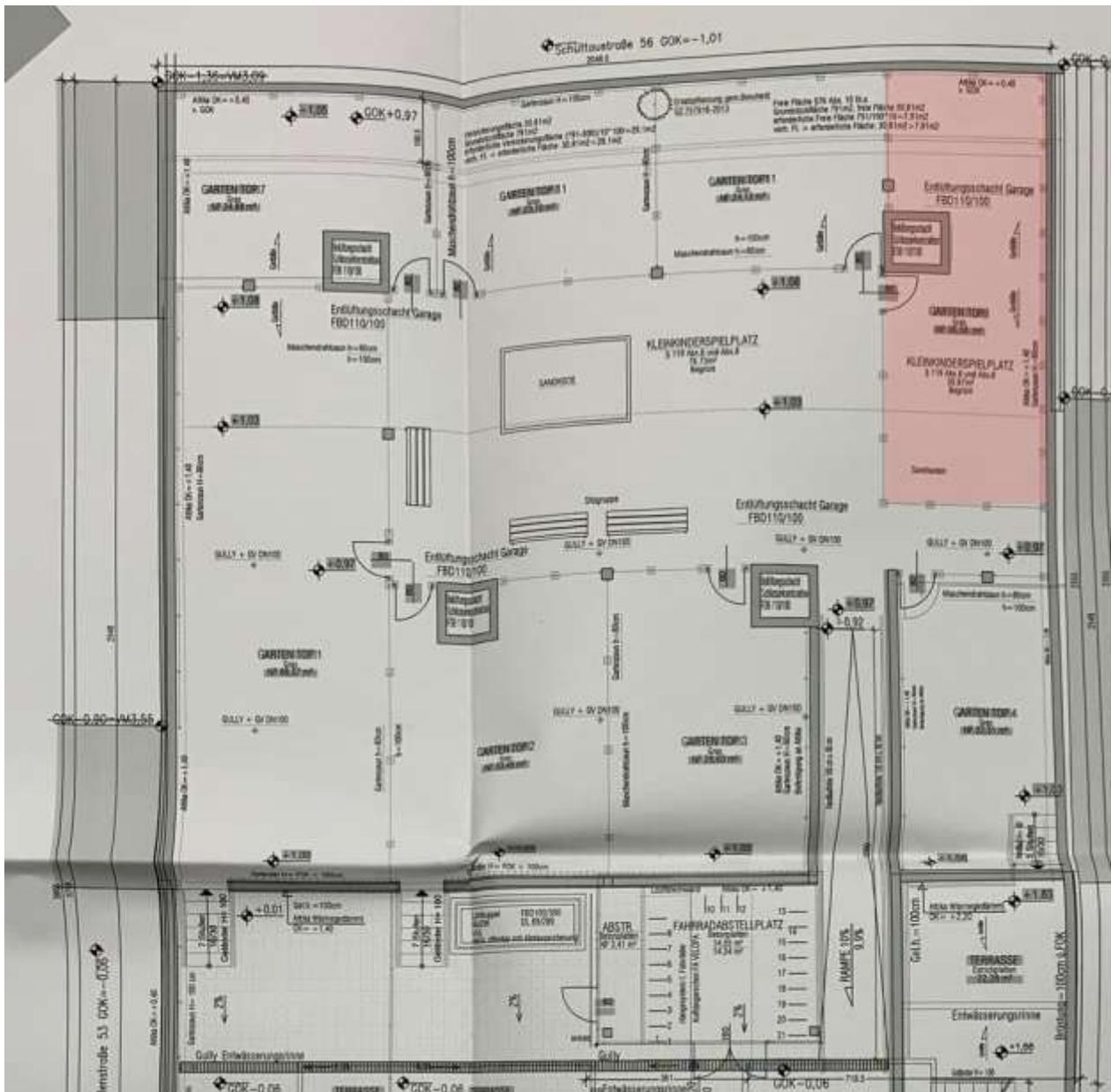
Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Die ggst. Wohnung verfügt über folgende(n) Ausstattung:

Ausstattung/Zustand	
Vorraum	<p><u>Türen:</u> Wohnungseingang – Holztür/Sicherheitstür in Holzzarge <u>Fenster/Entlüftung:</u> - <u>Boden:</u> Parket <u>Wände:</u> gemalt <u>Decke:</u> gemalt; <i>Brandmelder abmontiert</i> <u>Ausstattung:</u> Gegensprechanlage, Sicherungskasten, Lichtstrom <u>Heizung:</u> Fußbodenheizung</p>
Schlafzimmer	<p><u>Türen:</u> Holztür in Holzzarge <u>Fenster/Entlüftung:</u> Kunststoffisoliertglasfenster und -balkontür <u>Boden:</u> Parkett <u>Wände:</u> gemalt <u>Decke:</u> gemalt; <i>Brandmelder abmontiert, tlw. leicht verschmutzt</i> <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom <u>Heizung:</u> Fußbodenheizung</p>
Wohnküche	<p><u>Türen:</u> offen, Holztür in Holzzarge <u>Fenster:</u> Kunststoffisoliertglasfenster und -balkontür <u>Boden:</u> Parkett <u>Wände:</u> gemalt; <i>tlw. Rissbildung, Fleckenbildung ersichtlich</i> <u>Decke:</u> gemalt; <i>Brandmelder abmontiert</i> <u>Ausstattung:</u> Geschirrspülanschluss, Küchenzeile (Ober- und Unterschränke, Backrohr, E-Herd mit 4 Platten – <i>Marke Progress</i>, Geschirrspüler, Dunstabzug, Spüle, Kühl- und Gefrierschrank), Lichtstrom <u>Heizung:</u> Fußbodenheizung <u>Balkon:</u> Metallgeländer, Boden Holz bzw. Terrassenfliesen, Außenbeleuchtung</p>
Bad	<p><u>Türen:</u> Holztür in Holzzarge <u>Fenster/Entlüftung:</u> mechanische Entlüftung/Ventilator <u>Boden:</u> Fliesen <u>Wände:</u> gefliest <u>Decke:</u> gemalt <u>Ausstattung:</u> Badewanne, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss, Lichtstrom <u>Heizung:</u> Fußbodenheizung, Handtuchtrockner</p>
WC	<p><u>Türen:</u> Holztür in Holzzarge <u>Fenster/Entlüftung:</u> mechanische Entlüftung/Ventilator <u>Boden:</u> Fliesen <u>Wände:</u> gefliest, tapeziert <u>Decke:</u> gemalt <u>Ausstattung:</u> Hänge-WC mit Unterputzpülkasten und Spartastenfunktion, Handwaschbecken, Lichtstrom <u>Heizung:</u> Fußbodenheizung</p>
(2) Zimmer	<p><u>Türen:</u> Holztür in Holzzarge <u>Fenster:</u> Kunststoffisoliertglasfenster <u>Boden:</u> Parkett <u>Wände:</u> gemalt <u>Decke:</u> gemalt; <i>Brandmelder abmontiert</i> <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom <u>Heizung:</u> Fußbodenheizung</p>

Die ggst. Wohnung befindet sich insgesamt in einem gebrauchten, aber **guten Zustand**. Tlw. sind die Oberflächenmaterialien etwas abgewohnt. Die Ausstattung (Technik/ Oberflächenmaterialien, etc.) entspricht insgesamt den Vorstellungen/ Erwartungen an modernes Wohnen.

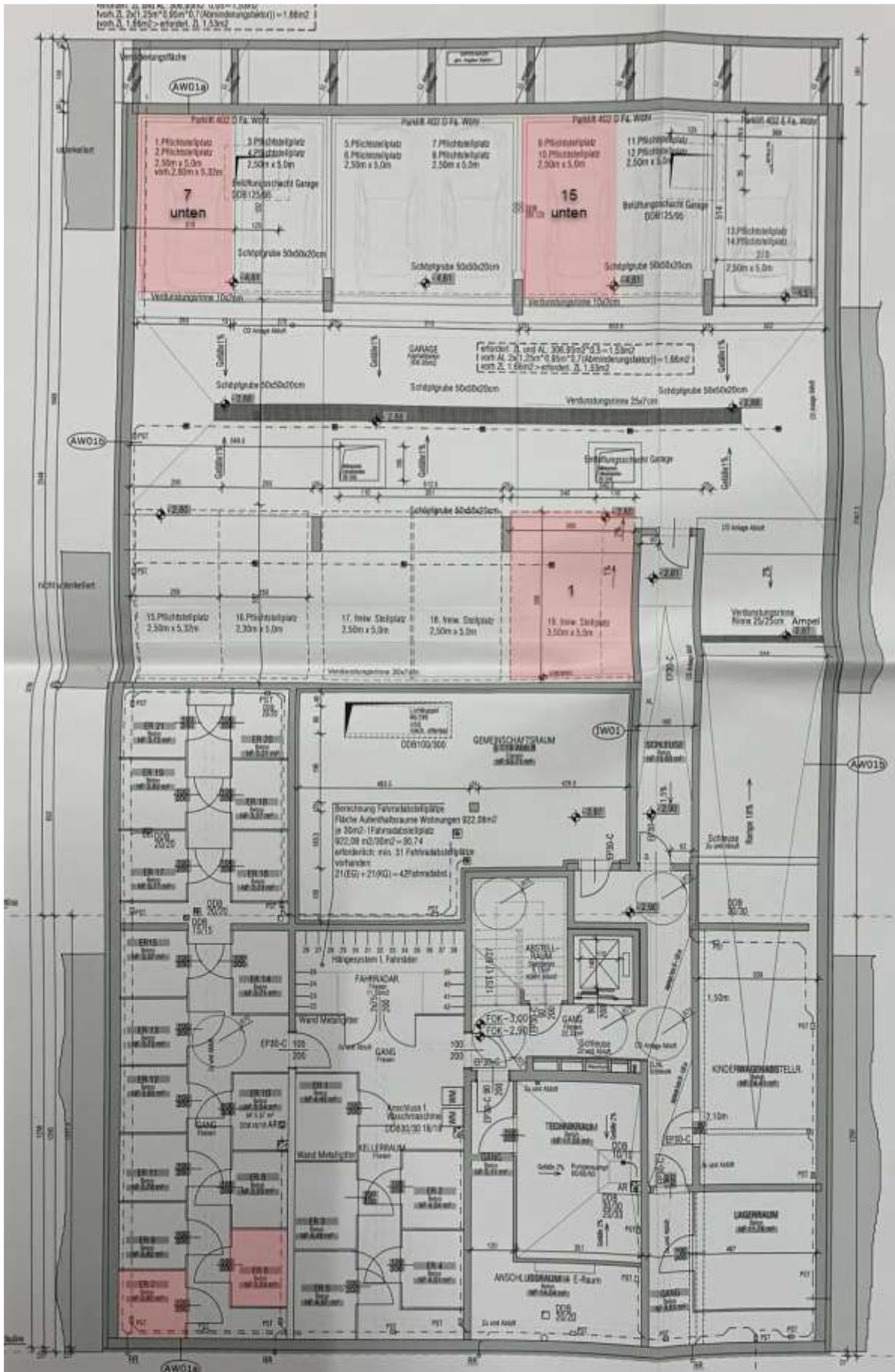


Lage des Eigengartens

2.6. KFZ-Abstellplätze

2.6.1. Lage im Gebäude

Die ggst. Abstellplätze befinden sich im Kellergeschoß. Der ggst. Abstellplatz 1 befindet sich direkt neben der Stiege, zwischen einer Mauer und einer Säule. Beim ggst. Abstellplatz 7 unten, handelt es sich um den unteren Stapelparker und befindet sich dieser hinten links in der Garage direkt an der Mauer. Der ggst. Abstellplatz 15 unten ist ebenfalls ein unterer Stapelparker. Dieser befindet sich an einer Säule. Die Nummerierung vor Ort/in natura stimmt nicht mit dem lt. Bestandsplan überein. Die Zufahrt erfolgt über eine Rampe von der Schiffmühlenstraße aus. Ein Zugang über das Stiegenhaus ist ebenfalls gegeben.



Kellergeschoß/Tiefgarage – Stellplätze bzw. Einlagerungsräume

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

2.6.2. Größe und Konfiguration

Wie bereits unter Pkt. 1.2.1 Konkrete Prämissen der Bewertung erwähnt, verfügt der ggst. Abstellplatz KFZ 1 über eine Fläche von 17,50 m², ist rechteckig ausgestaltet und farblich markiert sowie nummeriert. Wie bereits vorhin erwähnt, handelt es sich sowohl beim ggst. Abstellplatz für KFZ 7 unten als auch beim ggst. Abstellplatz für KFZ 15 unten um jeweils den unteren Stapelparker. Die Abstellplätze sind ebenfalls rechteckig ausgestaltet, farblich markiert und nummeriert. Beide verfügen über eine Fläche von jeweils 12,50 m².

Die ggst. Abstellplätze befinden sich in einem ordentlichen Zustand.

Hinsichtlich der Konfiguration → siehe Pläne nachfolgend bzw. im Anhang

2.7. Betriebskosten, Reparaturrücklage & Reparaturvorschau

Gem. Betriebskostenvorschreibung ab 01/2025 betragen die reinen Bruttobetriebskosten für die ggst. **Wohnung Top 8** (ohne Reparaturrücklage, Heizkosten, Warm- und Kaltwasser) € 131,60 p.m. bzw. € 1,91/m². Die Betriebskosten liegen damit in einer marktüblichen Bandbreite. Die Einzahlung in die Reparaturrücklage beträgt € 10,33 p.m. bzw. € 0,15/m². Die Dotierung entspricht nicht den aktuellen Vorgaben gem. WEG-Novelle 2024⁵.

Betriebskosten Wohnung Top 8					
Position	Kosten netto	Kosten pro m ²	Ust	Kosten Brutto	Kosten pro m ²
Betriebskosten	€ 119,64 p.m.	€ 1,73 /m ²	€ 11,96 p.m.	€ 131,60 p.m.	€ 1,91 /m ²
Heizungskosten	€ 55,00 p.m.	€ 0,80 /m ²	€ 11,00 p.m.	€ 66,00 p.m.	€ 0,96 /m ²
Warmwasser	€ 67,00 p.m.	€ 0,97 /m ²	€ 6,70 p.m.	€ 73,70 p.m.	€ 1,07 /m ²
Heizkosten 25 % fix	€ 19,00 p.m.	€ 0,28 /m ²	€ 3,80 p.m.	€ 22,80 p.m.	€ 0,33 /m ²
Kaltwasser	€ 27,00 p.m.	€ 0,39 /m ²	€ 2,70 p.m.	€ 29,70 p.m.	€ 0,43 /m ²
Reparaturrücklage	€ 10,33 p.m.	€ 0,15 /m ²		€ 10,33 p.m.	€ 0,15 /m ²
Gesamt	€ 297,97 p.m.	€ 4,32 /m²	€ 36,16 p.m.	€ 334,13 p.m.	€ 4,84 /m²

Gem. Betriebskostenvorschreibung ab 01/2025 betragen die reinen Bruttobetriebskosten für den **Abstellplatz KFZ 1** (ohne Reparaturrücklagen) € 27,07 p.m. bzw. € 1,54/m². Die Einzahlung in die Reparaturrücklage beträgt insgesamt € 9,68 p.m. bzw. € 0,56/m².

Betriebskosten KFZ 1					
Position	Kosten netto	Kosten pro m ²	Ust	Kosten Brutto	Kosten pro m ²
Betriebskosten	€ 18,61 p.m.	€ 1,06 /m ²	€ 3,72 p.m.	€ 22,33 p.m.	€ 1,27 /m ²
BK Garage	€ 3,95 p.m.	€ 0,22 /m ²	€ 0,79 p.m.	€ 4,74 p.m.	€ 0,27 /m ²
Zwischensumme II	€ 22,56 p.m.	€ 1,28 /m ²	€ 4,51 p.m.	€ 27,07 p.m.	€ 1,54 /m ²
Reparaturrücklage	€ 1,60 p.m.	€ 0,09 /m ²		€ 1,60 p.m.	€ 0,09 /m ²
Garage RF	€ 6,88 p.m.	€ 0,39 /m ²	€ 1,38 p.m.	€ 8,26 p.m.	€ 0,47 /m ²
Zwischensumme II	€ 8,48 p.m.	€ 0,48 /m ²	€ 1,38 p.m.	€ 9,86 p.m.	€ 0,56 /m ²
Gesamt	€ 31,04 p.m.	€ 1,77 /m²	€ 5,89 p.m.	€ 36,93 p.m.	€ 2,10 /m²

Gem. Betriebskostenvorschreibung ab 01/2025 betragen die reinen Bruttobetriebskosten für den **Abstellplatz KFZ 7 unten** (ohne Reparaturrücklagen) € 13,51 p.m. bzw. € 1,08/m². Die Einzahlung in die Reparaturrücklage beträgt insgesamt € 5,53 p.m. bzw. € 0,44/m².

⁵ Mit der WEG-Novelle 2022 wurde in Österreich eine Mindestdotierung der Instandhaltungsrücklage (Reparaturrücklage) eingeführt. Diese beträgt seit 1. Juli 2022 mindestens 0,90 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche und wurde am 1. Jänner 2024 auf 1,06 Euro erhöht.

Betriebskosten KFZ 7 unten					
Position	Kosten netto	Kosten pro m ²	Ust	Kosten Brutto	Kosten pro m ²
Betriebskosten	€ 9,31 p.m.	€ 0,74 /m ²	€ 1,86 p.m.	€ 11,17 p.m.	€ 0,89 /m ²
BK Garage	€ 1,95 p.m.	€ 0,16 /m ²	€ 0,39 p.m.	€ 2,34 p.m.	€ 0,19 /m ²
Zwischensumme II	€ 11,26 p.m.	€ 0,90 /m ²	€ 2,25 p.m.	€ 13,51 p.m.	€ 1,08 /m ²
Reparaturrücklage	€ 0,81 p.m.	€ 0,06 /m ²		€ 0,81 p.m.	€ 0,06 /m ²
Garage RF	€ 3,93 p.m.	€ 0,31 /m ²	€ 0,79 p.m.	€ 4,72 p.m.	€ 0,38 /m ²
Zwischensumme II	€ 4,74 p.m.	€ 0,38 /m ²	€ 0,79 p.m.	€ 5,53 p.m.	€ 0,44 /m ²
Gesamt	€ 16,00 p.m.	€ 1,28 /m²	€ 3,04 p.m.	€ 19,04 p.m.	€ 1,52 /m²

Gem. Betriebskostenvorschreibung ab 01/2025 betragen die reinen Bruttobetriebskosten für den **Abstellplatz KFZ 15 unten** (ohne Reparaturrücklagen) € 13,51 p.m. bzw. € 1,08/m². Die Einzahlung in die Reparaturrücklage beträgt insgesamt € 5,53 p.m. bzw. € 0,44/m².

Betriebskosten KFZ 15					
Position	Kosten netto	Kosten pro m ²	Ust	Kosten Brutto	Kosten pro m ²
Betriebskosten	€ 9,31 p.m.	€ 0,74 /m ²	€ 1,86 p.m.	€ 11,17 p.m.	€ 0,89 /m ²
BK Garage	€ 1,95 p.m.	€ 0,16 /m ²	€ 0,39 p.m.	€ 2,34 p.m.	€ 0,19 /m ²
Zwischensumme II	€ 11,26 p.m.	€ 0,90 /m ²	€ 2,25 p.m.	€ 13,51 p.m.	€ 1,08 /m ²
Reparaturrücklage	€ 0,81 p.m.	€ 0,06 /m ²		€ 0,81 p.m.	€ 0,06 /m ²
Garage RF	€ 3,93 p.m.	€ 0,31 /m ²	€ 0,79 p.m.	€ 4,72 p.m.	€ 0,38 /m ²
Zwischensumme II	€ 4,74 p.m.	€ 0,38 /m ²	€ 0,79 p.m.	€ 5,53 p.m.	€ 0,44 /m ²
Gesamt	€ 16,00 p.m.	€ 1,28 /m²	€ 3,04 p.m.	€ 19,04 p.m.	€ 1,52 /m²

Der Stand der Rücklage wurde seitens der HV nicht kommuniziert. Annahme einer ausreichenden Höhe.³

Sanierungsarbeiten/Investitionen

Lt. Auskunft der HV wurden in den letzten Jahren keine größeren Sanierungsarbeiten durchgeführt und sind in naher Zukunft auch keine geplant.

Lt. Auskunft der HV gibt es derzeit auch keine (außerbücherlichen) Darlehen, welche von der WEG aufgenommen wurden.

Eine Hausbesorgerwohnung ist ebenfalls nicht vorhanden.

3. METHODIK

3.1. Verkehrswert – Allgemein

Der Verkehrswert wird gem. Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG 1992) wie folgt definiert

§ 2 Abs 2 LBG

Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

§ 2 Abs 3 LBG

Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Gem. ÖNORM B1802-1, 2022 Pkt 3.25 ist der Verkehrswert definiert als

Preis, der bei einer Veräußerung der Liegenschaft im redlichen Geschäftsverkehr üblicherweise erzielt werden kann.

Im ggst. Fall handelt es sich um eine eigengenutzte, d.h. bestandfreie Eigentumswohnung und 3 KFZ-Abstellplätze.

Bestandfreie Wohnungen (Wohnungseigentum) sprechen sowohl Eigennutzer als auch Anleger an. Beim Erwerb von bestandfreien Eigentumswohnungen werden von Eigennutzern in der Regel höhere Kaufpreise bezahlt als von Anlegern. Unter dem Gesichtspunkt des „highest and best use“ ist daher bei der Bewertung der Eigennutzer in den Vordergrund zu stellen.

Prinzipiell wäre das Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG) die einfachste und marktgerechteste Methode zur Verkehrswertermittlung.

Wesentlich ist aber die **ausreichend vorhandene Anzahl von geeigneten Vergleichsobjekten** und eine entsprechend vorhandene, **ausreichende Datengrundlage hinsichtlich der wertbestimmenden Einflussfaktoren**. Dies ist im ggst. Fall nicht gegeben.

Die reine Mittelwertbildung, d.h. der direkte oder unmittelbare Preisvergleich über die recherchierten Kaufpreise ist idR jedenfalls zu wenig! Hier müssten nämlich zeitgleiche Transaktionen und hinsichtlich der, den Wert beeinflussenden Umstände eine weitestgehende Übereinstimmung gegeben sein. Diese idealtypische Wunschvorstellung, hat aber kaum eine Bedeutung, da derartige Situationen in der täglichen Sachverständigen-/Bewertungspraxis nur in den seltensten Fällen vorkommen⁶.

Aus diesem Grund wird das Sachwertverfahren [§ 6 LBG) in Anwendung gebracht.

Beim **Sachwertverfahren** wird der Sachwert zum Zeitpunkt der Bewertung, ausgehend von den Wiederbeschaffungskosten gleichwertiger Wohnungen samt anteiligem Grund und Boden, ermittelt.

Die Ermittlung des **Bodenwertes sowie des Verkehrswertes der Abstellplätze** erfolgt auf Basis des **Vergleichswertverfahrens** und unter Zuhilfenahme nach Art, Lage und Beschaffenheit geeigneter Vergleichsobjekte.

⁶ Siehe dazu auch die Ausführungen in Seiser/Kainz, Der Wert von Immobilien, 2011, S 365ff

3.2. Vergleichswertverfahren

Generelles

„Der Vergleichswert der Liegenschaft wird durch Vergleich mit im redlichen Geschäftsverkehr tatsächlich erzielten Kaufpreisen bzw. Mieten vergleichbarer Liegenschaften ermittelt. Dieses Verfahren ist insbesondere zur Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes unbebauter Liegenschaften sowie zur Ermittlung des Bodenwertes anzuwenden. Es setzt die sorgfältige Beobachtung der Marktentwicklung voraus.

Bei der Beurteilung der Vergleichbarkeit sind die Einflussgrößen der Wertermittlung zu berücksichtigen. Abweichende Eigenschaften sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert begründet zu berücksichtigen.“ Quelle: Ö-NORM B 1802-1

Da im Rahmen des Vergleichswertverfahrens der Wert unmittelbar aus dem Marktgeschehen abgeleitet wird, stellt dieses Verfahren das direkteste Wertermittlungsverfahren dar und ist im Zweifel anderen Verfahren vorzuziehen.

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist das Vorhandensein vergleichbarer Transaktionen in zeitlicher und räumlicher Nähe zum Stichtag und dem Bewertungsgegenstand.

Bei der Auswahl der Vergleichsobjekte ist, soweit wie möglich auf eine Übereinstimmung hinsichtlich wertrelevanter Parameter zu achten. Abweichungen sind durch entsprechende Anpassungen adäquat zu berücksichtigen.

Anpassungen

Die Anpassungen erfolgen erfahrungsgemäß, unter Anderem nach folgenden wertmaßgeblichen Parametern:

- Stichtag
- Lage
- Lage im Gebäude (bei Objekten auf Multi-Tenant-Liegenschaften)
- Größe
- Konfiguration
- Ausstattung (idR. bei Baulichkeiten)
- Erhaltungszustand (bei Baulichkeiten)
- Bebaubarkeit (bei Grund und Boden)

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Anpassungen nur bedarfsweise vorzunehmen sind; sofern eine ausreichende Übereinstimmung gegeben ist oder die Abweichung als nicht wertmaßgeblich beurteilt wird, ist keine Anpassung vorzunehmen.

Stichtagsanpassung

Die Stichtagsanpassung erfolgt regelmäßig unter Zugrundelegung des Immobilien-Preisspiegels der WKO. Die Berechnung erfolgt (tageweise) interpoliert. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Erhebungen des, dem Immobilien-Preisspiegel zugrunde liegenden, Preisniveaus jeweils 1 Jahr vor der Publikation erfolgt. Insofern stellen die publizierten Werte das Vorjahresniveau dar. Dies findet im Rahmen der Stichtagsanpassung entsprechende Berücksichtigung. Die Werte für den jeweils aktuellen Stichtag (d.h. zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung) werden auf Basis der durchschnittlichen Steigerung der Vorjahreswerte antizipiert.

Übrige Anpassungen

Hinsichtlich der übrigen Anpassungen werden sowohl der Bewertungsgegenstand als auch die Vergleichsobjekte anhand folgender Skala beurteilt und benotet:

Beurteilung - Parameter	Note
Sehr Gut	1,0
Sehr Gut - Gut	1,5
Gut	2,0
Gut - Durchschnittlich	2,5
Durchschnittlich	3,0
Durchschnittlich - Schlecht	3,5
Schlecht	4,0
Schlecht - Sehr Schlecht	4,5
Sehr Schlecht	5,0

Die Vergleichsobjekte werden dem Bewertungsgegenstand gegenüber gestellt, wobei sich die Anpassungen auf Grundlage folgender Matrix ergeben:

Anpassung		10,00%	7,50%	5,00%	2,50%	0,00%	-2,50%	-5,00%	-7,50%	-10,00%	
Note		1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0	
Beurteilung		Sehr Gut	Sehr Gut - Gut	Gut	Gut - Durchschnittlich	Durchschnittlich	Durchschnittlich - Schlecht	Schlecht	Schlecht - Sehr Schlecht	Sehr Schlecht	
10,00%	1,0	Sehr Gut	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%	15,00%	17,50%	20,00%
7,50%	1,5	Sehr Gut - Gut	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%	15,00%	17,50%
5,00%	2,0	Gut	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%	15,00%
2,50%	2,5	Gut - Durchschnittlich	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%
0,00%	3,0	Durchschnittlich	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%
-2,50%	3,5	Durchschnittlich - Schlecht	-12,50%	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%
-5,00%	4,0	Schlecht	-15,00%	-12,50%	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%
-7,50%	4,5	Schlecht - Sehr Schlecht	-17,50%	-15,00%	-12,50%	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%
-10,00%	5,0	Sehr Schlecht	-20,00%	-17,50%	-15,00%	-12,50%	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%

Es wird darauf hingewiesen, dass die Höhe der maximal möglichen Anpassung auf Grundlage des Marktgeschehens eingeschätzt wird und gegebenenfalls von den oben beispielsweise dargestellten +/- 10 % abweichen kann. In Bedarfs- und Ausnahmefällen kann von der oben beschrie-

benen Vorgehensweise abgewichen werden, wobei die Abweichungen individuell erläutert und ermittelt werden.

Ausreißerprüfungen

Sowohl das der Bewertung zugrunde gelegte Sample als auch das ermittelte Ergebnis ist auf die statistische Relevanz zu prüfen. Extrem gelegene Werte sind nicht für die Bewertung heranzuziehen. Im Rahmen des Vergleichswertverfahrens erfolgen zwei Ausreißerprüfungen.

In der Ausreißerprüfung I wird die erhobene Auswahl an Vergleichsobjekten überprüft. Vergleichsobjekte die als Ausreißer zu beurteilen sind, werden aus der Bewertung ausgeschieden und nicht weiterverarbeitet. Nach Durchführung der Anpassungen werden die angepassten Vergleichswerte erneut einer Ausreißerprüfung (Ausreißerprüfung II) unterzogen.

3.3. Sachwertverfahren

Generelles

Generell setzt sich der Sachwert einer Liegenschaft aus dem Bodenwert, dem Bauwert der Gebäude und Außenanlagen sowie dem Wert sonstiger Bestandteile und des Zubehörs zusammen. Im Rahmen des Sachwertverfahrens wird nach folgendem Schema vorgegangen:

Herstellungskosten (Neubaukosten)
- Wertminderung wegen Baumängel und -schäden
- Wertminderung wegen Alters
- (gegebenenfalls) Zustandswertminderung (Heideck)
= Bauwert der baulichen Anlagen
+/- Besondere wertbeeinflussende Umstände (Baulichkeiten)
= Wert des Gebäudes
+ Bodenwert/-anteil
= Sachwert der Liegenschaft
+/- Sonstige wertbeeinflussende Umstände
+/- Rechte/Lasten
+/- Marktanpassung
= Verkehrswert des Bewertungsgegenstandes

Neubauwert

Der Neubauwert wird aus den marktüblichen Herstellungskosten zum Bewertungsstichtag je Flächeneinheit durch Vervielfachung ermittelt. Hierbei werden die, durch den Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs publizierten, Empfehlungen für Herstellungskosten für Wohngebäude zugrunde gelegt.

Als Grundlagen werden die für das jeweilige Bundesland publizierten Werte herangezogen. Allfällige, individuelle Gegebenheiten (Qualität der Ausstattung, Größe des Baukörpers, etc. werden entsprechend berücksichtigt.

Baumängel und Bauschäden

Sofern Baumängel oder Bauschäden festgestellt oder bekannt gemacht werden, sind entsprechende Sanierungskosten in Ansatz zu bringen. Werden Sanierungskosten bekannt gemacht oder liegen individuelle Offerte zur Beseitigung der Mängel vor, werden diese auf Plausibilität geprüft gegebenenfalls der Bewertung zugrunde gelegt.

Alterswertminderung**Errichtungsjahr (real/fiktiv)**

Das Errichtungsjahr wird auf Basis vorhandener Unterlagen, Informationen und Auskünfte erhoben und ergibt sich in der Regel aus der Bau- oder Benützungsbewilligung.

Werden Verbesserungen oder Modernisierungen am Bauwerk vorgenommen und präsentiert sich das Bauwerk in einem, gegenüber dem tatsächlichen Gebäudealter, jüngeren Zustand, kann bewertungsmethodisch eine Verlängerung der Restnutzungsdauer in Ansatz gebracht werden. Hierzu wird gegebenenfalls ein fiktives Errichtungsjahr ermittelt.

Nutzungsdauer

Die gewöhnliche Nutzungsdauer ist die üblicherweise zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung bis zum Ende der wirtschaftlich vertretbaren Nutzung. Diese hängt von der Nutzung, Bauweise und -art sowie der Wartung und Instandhaltung ab. In der Bewertungsliteratur wird, je nach Ausführung und Gebäudeart/Nutzung, folgende Nutzungsdauer empfohlen:

Art der Baulichkeit	übliche Gesamtnutzungsdauer
Ein- und Zweifamilienhaus	
normale Bauausführung	60-70 Jahre
einfache Bauausführung	50-60 Jahre
Fertighäuser	60-70 Jahre
Fertighäuser auf Holzbasis	40-60 Jahre
Mehrwohnhäuser	
Miet- und Eigentumswohngebäude	60-70 Jahre
Sozialer Wohnbau	50-60 Jahre
Altbau-/Gründerzeithäuser	100-150 Jahre
Garagen	
Garagen Massivbau	50-70 Jahre
Fertigaragen	40-50 Jahre
Parkhäuser und Tiefgaragen	40-50 Jahre
Büro- und Verwaltungsgebäude	
je nach Bauausführung und Standort	40-60 Jahre
Handelsimmobilien	
Geschäftshäuser und Kaufhäuser	30-50 Jahre
Supermärkte	20-30 Jahre
Gewerbe- und Industriegebäude	
Fabrikgebäude und Werkhallen	30-50 Jahre
Lagerhallen und Logistikimmobilien	20-40 Jahre
Betriebsgebäude für besondere Zwecke	10-30 Jahre
Wellblechschuppen, Flugdächer, Holzschuppen, Holzgebäude in einfacher Bauweise	20-30 Jahre
Sonderimmobilien	
Hotels	20-40 Jahre
Schulen	40-60 Jahre
Tankstellen	10-20 Jahre

Die Alterswertminderung gibt die Wertminderung wieder, die durch das Altern sowie durch Abnutzung der Bausubstanz entsteht und wird nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer und der Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen bestimmt.

Für die Ermittlung stehen unterschiedliche Berechnungsmethoden zur Verfügung.

Lineare Wertminderung

Die lineare Wertminderung unterstellt einen gleichmäßigen, über die Gesamtnutzungsdauer verteilten Wertverlust.

Die Formel lautet:

$$\text{Wertminderung} = \frac{\text{Alter des Gebäudes}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}}$$

Progressive Wertminderung (Ross)

Die Alterswertminderung nach Ross unterstellt einen progressiven Verlauf der Wertminderung, wobei die Wertminderung am Anfang der Nutzungsdauer vergleichsweise gering ist und mit zunehmendem Alter stärker wird.

Die Formel lautet:

$$W = \frac{1}{2} \times \left(\frac{A^2}{\text{GND}^2} + \frac{A}{\text{GND}} \right)$$

W = Wertminderung
A = Alter des Gebäudes
GND = Gesamtnutzungsdauer

Zustandswertminderung nach Heideck

Die Zustandswertminderung nach Heideck gibt die, über die übliche Alterswertminderung hinausgehende Abnutzung der Substanz wieder. Hierbei werden die Baulichkeiten im Hinblick auf den Zustand benotet.

Zustandsnote	Bezeichnung HEIIDECK	Bezeichnung jetzt
1	neu, ohne Reparaturen	neuwertig, mängelfrei
2	normale Unterhaltung geringen Umfangs	normal erhalten, nur übliche Erhaltungsarbeiten
3	reparaturbedürftig	(deutlich) reparatur-(instandsetzungs-)bedürftig
4	große Reparaturen erforderlich	umfangreiche Instandsetzungen erforderlich
5	wertlos	abbruchreif, wertlos

Die Zustandswertminderung (ZWM) nach Heideck errechnet sich nach folgender Formel:

$$\text{ZWM} = \frac{(\text{ZN}-1) \times \frac{\pi}{4} - \sin \left[\left((\text{ZN}-1) \times \frac{\pi}{4} \right) \right]}{\pi}$$

Besondere wertbeeinflussende Umstände

Sofern wertmaßgebliche Umstände nicht bereits bei der Ermittlung des Bodenwertes, des Bauwertes, der Alterswertminderung, oder bei der Wertminderung wegen Baumängel und -schäden berücksichtigt wurden, sind diese als besondere wertbeeinflussende Umstände in Ansatz zu bringen.

Zu derartigen Umständen zählen beispielsweise:

- Verlorener Bauaufwand
Ein, der Bewertung methodisch zu unterstellende/präsumtive Käufer würde gegebenenfalls die Baulichkeiten, in Abweichung zu dem bewertungsrelevanten Bestand, nach seinen (geschmacklichen) Vorstellungen und nutzungstechnischen Anforderungen errichten. Insofern kann unter Umständen ein Teil der tatsächlich getätigten Investitionen marktseitig nicht in voller Höhe abgegolten werden und dadurch „verloren“ gehen. Dies trifft insbesondere auf individuell gestaltete und exklusiv ausgestattete Objekte zu.

Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

- **Unorganischer Aufbau (ungünstiger Grundriss)**
Insbesondere durch Einbeziehung historischer Bausubstanz und/oder Erweiterung der Baulichkeiten in mehreren Ausbaustufen, aber auch durch mangelnde/fehlerhafte Planung können unter Umständen ungünstige, die Funktionalität beeinträchtigende oder nicht zeitgemäße Grundrisslösungen entstehen.

- **Ungünstige Lageverhältnisse**
Grundsätzlich wirkt sich die Lage auf den Bodenwert der Liegenschaft aus. Fallweise kann darüber hinaus eine Diskrepanz zwischen der Qualität der Lage und Art, Umfang sowie Qualität der Baulichkeiten entstehen (z.B. luxuriös ausgestattetes Objekt in der Nähe eines Industriegebietes).

- **Denkmalschutz**
Die Unterschutzstellung eines Gebäudes ist unter Umständen mit Einschränkungen der Nutzung und (insb.) der Umgestaltung verbunden. Gegebenenfalls kann eine Unterschutzstellung vom Markt, trotz allfälliger Einschränkungen als positiv beurteilt werden (z.B. bei Luxusimmobilien) und sich werterhöhen auswirken.

4. GUTACHTEN - BEURTEILUNG & GRUNDLAGEN

4.1. Beurteilung allgemein

	Beurteilung
Lage der Liegenschaft für Wohnzwecke	Die ggst. Liegenschaft befindet sich im 22. Wiener Gemeindebezirk. Ansprechende Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und gute Erreichbarkeit mit Individualverkehr. Die infrastrukturellen Einrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten) sind in der unmittelbaren Umgebung vorhanden, div. medizinische Einrichtungen sowie Parkanlagen befinden sich ebenfalls in der Umgebung. Unmittelbare Entfernung zur Donau. Keine überdurchschnittliche Beeinträchtigung des ggst. Wohngebäudes durch Straßenverkehrslärm. Die Lage der Liegenschaft ist für Wohnzwecke innerhalb des 22. Bezirkes insgesamt gut-sehr gut.
Gebäude	Das Gebäude verfügt über alle notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Ein Aufzug ist vorhanden. Ausstattung sowie Oberflächengestaltung entsprechen dem Alter. Der Erhaltungszustand ist gut.

4.2. Beurteilung Wohnung Top 8

Lage der Wohnung im Gebäude	Die ggst. Wohnung befindet sich im 3. Stock des Gebäudes und ist sowohl straßen- als auch hofseitig ausgerichtet. Ein Aufzug ist vorhanden. Keine überdurchschnittliche Belastung durch Straßenverkehrslärmmissionen. Die Lage der Wohnung im Gebäude ist ansprechend.
Größe und Konfiguration der Wohnung	Insgesamt verfügt die ggst. Wohnung über eine Wohnnutzfläche von rd. 69 m ² . Zusätzlich gibt es einen Balkon mit 13,75 m ² , einen Garten mit 36,58 m ² sowie zwei Einlagerungsräume mit 3,54 m ² bzw. 3,80 m ² (WE-Zubehör). Die Wohnung verfügt über einen Vorraum, ein getrenntes Bad und WC, eine Wohnküche, einen Flur und 3 Zimmer. Keine zentrale Begehbarkeit sämtlicher Räumlichkeiten vom Vorraum aus. Bad & WC sind direkt über den Küchenbereich zugänglich. Die ggst. Wohnung verfügt über eine durchschnittliche Größe und weist eine mäßige-durchschnittliche Konfiguration auf.
Ausstattung / Zustand der Wohnung	Die Wohnung verfügt über alle notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Die Oberflächenmaterialien & die technische Ausstattung entsprechen den Anforderungen an modernes Wohnen. Tlw. sind allerdings Gebrauchsspuren ersichtlich. Die Wohnung ist insgesamt ordentlich-gut ausgestattet & befindet sie sich in einem gebrauchten, aber guten Erhaltungszustand.

4.3. KFZ-Abstellplätze

Abstellplätze für KFZ	Die ggst. Stellplätze befinden sich im Kellergeschoß. Die Zufahrt erfolgt über eine Rampe von der Schiffmühlenstraße. Ein direkter Zugang über das Stiegenhaus ist ebenfalls gegeben. Der Abstellplatz für <i>KFZ I</i>
-----------------------	---

Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

befindet sich direkt neben dem Zugang zur Stiege zwischen einer Wand und einer Säule, ist farblich markiert und nummeriert und verfügt über eine Fläche von 17,50 m². Der Abstellplatz für *KFZ 7 unten* befindet sich links hinten in der Garage direkt neben der Wand, ist farblich markiert und nummeriert und verfügt über eine Fläche von 12,50 m². Der Abstellplatz für *KFZ 15 unten* befindet sich ebenfalls an der Rückseite der Garage (gegenüber von Abstellplatz für KFZ 1), ist ebenfalls farblich markiert und nummeriert und verfügt ebenfalls über eine Fläche von 12,50 m². **Die Garage/die Stellplätze sind ordentlich erhalten.**

4.4. Grundkostenanteil und anteiliger Bodenwert

Bei der Feststellung des Bodenwertes sind Wertkriterien wie örtliche Lage der Liegenschaft, gegebene Aufschließung, Größe und Konfiguration der Grundstücksfläche, Bebaubarkeit, Verkehrserschließung sowie unmittelbare und mittelbare Umgebung maßgebend.

Für die Ermittlung des Bodenwertes der ggst. Liegenschaft wurden nachfolgende Vergleichsobjekte herangezogen.

Vergleichsobjekte/Basisdaten									Korrekturen	Plausib. Prüf.	
PLZ	Straße	GB	EZ	Stichtag	FläWi	Bau- klasse	Bauweise	Grundkosten- anteil	Korrektur gesamt	angepasste Vergleichswerte	Ausreißer Prüfung II
1220	Hirschstettner Straße	01658	295	03.03.2021	GB	I	g, 4,5 m	1 738,- €/m ²	12,36%	1 952,- €/m ²	nein
1220	Kagranner Platz	01660	27	16.04.2021	GB	I	g, 7,5 m	2 056,- €/m ²	14,86%	2 362,- €/m ²	nein
1220	Donaufelder Straße	01660	3227	21.05.2021	GBGV	III	g	1 744,- €/m ²	17,36%	2 046,- €/m ²	nein
1220	Wagramer Straße	01660	756	23.12.2021	W	III	g	2 147,- €/m ²	15,21%	2 473,- €/m ²	nein
1220	Volkragasse	01658	159	11.04.2022	GB	II	g, 10,5 m	1 455,- €/m ²	16,41%	1 694,- €/m ²	nein
1220	Genochplatz	01658	66	10.05.2022	GBGV	III	g	1 383,- €/m ²	11,07%	1 536,- €/m ²	nein
1220	Budaugasse	01660	3152 3153	17.05.2022	W	III	ogk, 6,5 m	2 233,- €/m ²	13,49%	2 534,- €/m ²	nein
1220	Donaufelder Straße	01660	310	28.07.2022	GBGV	III	g	1 871,- €/m ²	12,64%	2 107,- €/m ²	nein
1220	Arminenstraße	01660	1303	11.08.2022	W	I	ogk, 7,5 m	1 948,- €/m ²	9,97%	2 142,- €/m ²	nein
1220	Wagramer Straße	01660	694	19.01.2023	GB	III	g	1 879,- €/m ²	13,08%	2 124,- €/m ²	nein
1220	Hirschstettner Straße	01658	320	22.02.2023	GB	I	g, 4,5 m	1 366,- €/m ²	12,69%	1 539,- €/m ²	nein
1220	Rennbahnweg	01660	2843	02.02.2024	W	I	ogk, 7,5 m	1 431,- €/m ²	3,80%	1 485,- €/m ²	nein
1220	Wagramer Straße	01669	241	30.04.2024	GBGV	III	g	1 966,- €/m ²	2,84%	2 022,- €/m ²	nein
1220	Moissigasse	01669	129	26.08.2024	W	III	g	2 000,- €/m ²	-0,95%	1 981,- €/m ²	nein
Durchschnitt								1 801,- €/m²		2 000,- €/m²	

Die um wertbestimmende Unterschiede korrigierten⁷ Grundkostenanteile (Durchschnitt über alle Geschoße) für vergleichbare Liegenschaften liegen zwischen rd. € 1.485,-/m² und rd. € 2.534,-/m². Der Durchschnitt liegt bei **rd. € 2.000,-/m²**. Für die ggst. Wohnung ergibt sich der anteilige Bodenwert daher wie folgt:

Anteiliger Bodenwert				
EZ	WE-Objekt	gew. Fläche	GKA Ø	Bodenwert
71	B-LNr 14; 75/1556 Anteile; WE an Wohnung mit Balkon Top 8 samt Gartenanteil 8, Einlagerungsraum 6,	77,89 m ²	2 000,- €/m ²	155 780 €
Gesamt		77,89 m²		155 780 €

4.5. Sachwertverfahren

4.5.1. Herstellungswert der Wohnung

Der Neubauwert inklusive USt. je m² Nutzfläche wird nach den ortsüblichen und angemessenen Herstellungskosten für Eigentumswohnungen dieser Art und Ausstattung ermittelt. Im Zuge der

⁷ Stichtagsunterschiede wurden auf Basis der Preisentwicklungen des Immobilien-Preisspiegels der WKO vorgenommen.

Ermittlung des Herstellungswertes der vorhandenen Baulichkeiten der ggst. Liegenschaft wird im ggst. Fall nach den Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs vorgegangen, die dieser in Zusammenarbeit mit seinen Landesverbänden und dem SV-Büro Orlainsky/Steppan für den mehrgeschoßigen Wohnbau wie erarbeitet hat. → siehe Popp, Empfehlungen für Herstellungskosten, in „Der Sachverständige“, 03/2024 u.a.“.

Demnach ist je nach Gebäudeteil/Gewerk und Ausstattungsqualität eine Punktzahl zu vergeben. Hierbei wird von folgendem Schema ausgegangen:

Ausstattungsqualität „normal“ (1): Standard etwa nach Wohnbauförderungslinien (Mindestausstattung), keine Individualausstattung, zeitgemäße Bauweise, bauphysikalische Mindestwerte nach jeweiliger Norm (Normalverbraucher)

Ausstattungsqualität „gehoben“ (2): Gediegene Ausführung, jedoch ohne wesentliche Luxuskomponenten und Designerelemente, sehr gute aktuelle bauphysikalische Eigenschaften und Installationsqualität, wirtschaftlicher Energiebedarf.

Ausstattungsqualität „hochwertig“ (3): Architektendesign, energiesparende solide Bauweise, zusätzliche Energiequellen, Installationen solide und sehr umfangreich, beste Ausstattung, Luxuskomponenten.

Ausstattungsqualität						
Detaillierte Aufgliederung zur Einstufung von Wohngebäuden						
Gebäudeteil/ Gewichtung	%	normal (1)	gehoben (2)	hochwertig (3)	(1) (2) (3)	Σ
Konstruktion	25	Massivbauweise, zeitgemäße Bauweise	gute Materialqualität, zeitgemäße Technik (Wärme- und Schallschutz)	solide, qualitativ hochwertige Materialien, nahe Passivhaustechnik, sehr gute bauphysikalische Eigenschaften		
Dach	8	hinterlüftetes Dach (Kaltdach), einfache Deckung (Blech, Tonziegel etc.), Folienabdichtung bei Flachdach	hinterlüftetes Dach (Kaltdach), mit Dampfsperre, Wärmedämmung, gute Deckung (Ziegel, kunststoffgebundene Dachziegel, Metalldeckung), bituminöse Abdichtung bei Flachdach	wie "gehoben", jedoch hochwertige Materialien, aufwendiger Konstruktionsaufbau, Kupferverkleidung, Gründächer etc.		
Fassaden	9	vertäfelte Verputz, einfacher Wärmedämmputz, Blechschalung	Wärmedämmwandsystem, kunststoffgebundene Verputze, Faschen, Verkleidungen, Steinfensterbänke etc.	wie "gehoben", jedoch edle Materialien und künstlerische Gestaltung, vorgehängte Fassadenelemente mit Hinterlüftung, besondere Wärmeschutz		
Fenster und Außentüren	8	Holz- oder Kunststoff-Standardausführung	Hartholz, Kunststoff, Kombischläge, Sonnenschutz	Holz-Alu-Mater, 3-fach-Isolierverglasung, Schallschutz, Sonnenschutz, Rollläden (automatische Betätigung), Einbruchschutz		
Innentüren	4	Stahltüren, einfache (leichte) glatte bzw. laminierte Türblätter	laminierte Türböcke (Holztüren oÄ), solide Türblätter, Qualitätsbeschläge	wie "gehoben", sehr gute solide Qualität, „schwere“ Türblätter, Schließautomatik, Nurglas-Elemente etc.		
Fußböden	6	einfache Textilebelte, Laminat-, Tafelböden, Fliesen oÄ	Parquetböden, Holztafelböden, Naturstein, keramische Beläge	Massiv-Harholz-Parquet, Steinböden, solide Qualität		
Nassräume	4	Standard-Fliesen in Bereichen (Mindestmaß)	Vollverfliesung mit Qualitätsmaterial, elektrische Abluft	wie "gehoben" bzw. Naturstein, Gestaltungselemente, Inure Materialien		
Sanitär-ausstattung	7	Bad mit Dusche (oder Wanne), WC	1 bis 2 WCs, 1 bis 2 Bäder nach Bedarf, Thermostat-Armaturen, moderne Sanitärtechnik	mindestens 2 Bäder, 2 WCs, hochwertige Technik, Designer-Armaturen und -Gegenstände		
Heizung, Lüftung, Klimatisierung	12	Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren, wenig Regelungsmöglichkeiten	Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren, Fußbodenheizung, etc. bis Klimageräte, Standard-Regelung, energieeffiziente Auslegung	Klimageräte, Fußbodenheizung, Wandheizung, Regelung (Steuerung) mit vielfältigen Funktionen, zusätzliche Kamine		
Elektro-installation	9	Mindest-Standard	weitgehende Bedarfsanpassung in guter Qualität, umfangreiche Ausstattung	Vollausstattung in aktueller BUS-Technik, WLAN, vielfältige Regelungsmöglichkeiten etc.		
Sonstige Ausstattung	4	Schloss-Schließanlage, Türsprechanlage und -öhrer	Aufzug (bei Bedarf), Sicherheitsanlagen, Sprachsysteme, Video, Zu- und Abfahrtsanlage, Brandmelder	wie "gehoben", Licht-Automatik, Zentral-Steuerung, elektronisch gesteuerte Haustechnik-Anlage (BUS), Brandmelder, Alarmanlage, elektronische Zugangskontrolle, Überwachungsmöglichkeiten		
Energieeffizienz	4	Mindest-Standard	gut	sehr gut (Niedrigenergie, Passivhaus)		
Gesamt	100					
Einstufung		normal 1,00 bis 1,50	gehoben 1,51 bis 2,50	hochwertig 2,51 bis 3,00		

SACHVERSTÄNDIGE

HEFT 31

Quelle: Popp, Empfehlungen für Herstellungskosten, Sachverständige, 02/2019

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Die durchschnittlichen Herstellungskosten zum Stichtag ermitteln sich durch Interpolation der vorgegebenen Werte gem. den Empfehlungen für die unterschiedlichen Ausstattungskategorien. Unter Berücksichtigung der anteiligen Allgemeinflächen und Außenanlagen werden die Herstellungskosten mit € **3.800,-/m²** in Ansatz gebracht.

4.5.2. Bauschäden/Reparaturrückstau

Die ggst. Wohnung befindet sich insgesamt in einem guten Erhaltungszustand. Tlw. sind leichte Gebrauchsspuren ersichtlich. Die Ausstattung (Technik/ Oberflächenmaterialien, etc.) entspricht insgesamt den Vorstellungen/ Erwartungen an modernes Wohnen. Baumängel und -schäden wurden im Rahmen der Befundaufnahme nicht festgestellt.

4.5.3. Alterswertminderung

Der Alterswertminderung wird die lineare Abschreibung zugrunde gelegt.

4.5.4. Zustandswertminderung (HEIDECK)

Die Zustandswertminderung (ZWM) nach Heideck errechnet sich nach folgender Formel:

$$ZWM = \frac{(ZN - 1) * \frac{\pi}{4} - \sin \left[\left(ZN - 1 \right) * \frac{\pi}{4} \right]}{\pi}$$

Die Zustandsnoten (ZN) werden wie folgt klassifiziert:

Zustandsnote	Bezeichnung HEIDECK	Bezeichnung jetzt
1	neu, ohne Reparaturen	neuwertig, mängelfrei
2	normale Unterhaltung geringen Umfangs	normal erhalten, nur übliche Erhaltungsarbeiten
3	reparaturbedürftig	(deutlich) reparatur-(instandsetzungs-)bedürftig
4	große Reparaturen erforderlich	umfangreiche Instandsetzungen erforderlich
5	wertlos	abbruchreif, wertlos

Auf Basis der vorangegangenen Ausführungen wird die Zustandsnote von **2,25** angesetzt.

4.5.5. Restnutzungsdauer (RND)

Die gewöhnliche Nutzungsdauer ist die üblicherweise zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung bis zum Ende der wirtschaftlich vertretbaren Nutzung. Diese hängt von der Nutzung, Bauweise und -art sowie der Wartung und Instandhaltung ab. Unter Berücksichtigung des Errichtungszeitpunktes (rd. 2015) und des Gebäudezustandes kann von einer weiteren Restnutzungsdauer von rd. **70 Jahren** ausgegangen werden.

4.5.6. Besondere, den Gebäudesachwert wertbeeinflussende Umstände

Verlorener Bauaufwand/suboptimale Konfiguration

Diesem Abschlag liegt die Überlegung zugrunde, dass ein Käufer die Baulichkeiten (Wohnung) nach seinen Bedürfnissen anders gebaut hätte und somit das zu verkaufende Objekt hinsichtlich Architektur/Oberflächengestaltung/Optik/Design, etc. und vor allem die Konfiguration etwas

Mag. Georg Strafella

suboptimal ist (mehrere Durchgangsräume; der Zugang zu Bad & WC erfolgt direkt im Küchenbereich, die straßenseitigen Zimmer sind vergleichsweise klein; allerdings 3 Zimmer vorhanden). und den geschmacklichen und bautechnischen Vorstellungen des nachfolgenden Käufers nicht zur Gänze entspricht. Im ggst. Fall wird ein pauschaler Abschlag von 5,00% der Herstellungskosten in Abzug gebracht.

4.6. Vergleichswertverfahren Garage

Folgende zeitnahe Kauftransaktionen von Kfz-Abstellplätzen aus der näheren Umgebung (als Stellplätze in Tiefgaragen gelegen) wurden herangezogen:

Vergleichsobjekte/Basisdaten								
GB	EZ	Adresse	TZ	Stichtag	Geschoß	Nutzfläche	Kaufpreis (exkl. Zubehör)	Kaufpreis/m²
01669	597	Julius-Payer-Gasse 24 Top 9	820/2023	10.01.2023	KG	27,54 m²	37.500 €	1.362,- €/m²
01669	597	Julius-Payer-Gasse 24 Top 8	820/2023	10.01.2023	KG	15,24 m²	25.000 €	1.640,- €/m²
01660	4636	Argonautenstraße 3 Top 8	2772/2023	24.04.2023	KG	12,60 m²	35.000 €	2.778,- €/m²
01669	697	Julius-Payer-Gasse 11 Top 3	2794/2023	16.05.2023	KG	12,50 m²	30.000 €	2.400,- €/m²
01669	597	Julius-Payer-Gasse 11 Top 2	3537/2023	31.05.2023	KG	12,50 m²	27.000 €	2.160,- €/m²
01669	198	Am Kaisermühlendamm 107 Top 51	5408/2023	24.10.2023	KG	14,83 m²	35.000 €	2.360,- €/m²
01669	388	Donau-City-Straße 12 Top P184	3219/2024	19.06.2024	KG	12,00 m²	30.000 €	2.500,- €/m²
01660	4639	Florian-Berndl-Gasse 37 Top 06	3642/2024	08.07.2024	KG	15,90 m²	35.500 €	2.233,- €/m²
01669	433	Wagramer Straße 2 Top 03-89	5263/2024	23.09.2024	KG	15,00 m²	41.500 €	2.767,- €/m²
01660	388	Donau-City-Straße 12 Top 169	5681/2024	27.09.2024	KG	12,24 m²	20.000 €	1.634,- €/m²
01669	697	Julius-Payer-Gasse 11 Top 8	6054/2024	05.11.2024	KG	12,50 m²	30.000 €	2.400,- €/m²
01660	388	Donau-City-Straße 12 Top P243	6060/2024	21.11.2024	KG	11,04 m²	30.000 €	2.717,- €/m²
01669	71	Abstellplatz für KFZ 9 unten	5362/2019	10.12.2020	KG	12,50 m²	20.000 €	1.600,- €/m²
01669	71	Abstellplatz für KFZ 2	7030/2020	10.12.2020	KG	12,50 m²	20.000 €	1.600,- €/m²
01669	71	Abstellplatz für KFZ 12 oben	623/2021	27.01.2021	KG	12,50 m²	20.000 €	1.600,- €/m²

Anmerkung: Die farblich markierten Transaktionen fanden auf der ggst. Liegenschaft statt.

Nach Ansicht des gef. SV erscheint, unter Berücksichtigung der Parkplatzsituation vor Ort, für die beiden Stapelparker 7 und 15 ein Vergleichswert von € 20.000,- angemessen und für den Abstellplatz für KFZ 1 ein Vergleichswert von € 30.000,-.

4.6.1. Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Die Nummerierung in natura stimmt nicht mit dem Bestandsplan überein → für die damit verbundenen Risiken/Rechtsunsicherheit wird jeweils ein pauschaler Abschlag iHv. € 500,- in Ansatz gebracht.

4.7. Rechte und Lasten

A2-Blatt

***** A2 *****
 1 a 5362/2019 Verwalter der Liegenschaft : Realset Immobilien GmbH
 (FN 437108g), Schiffmühlenstraße 55/2, 1220 Wien

A2-LNR 1: Verwalter der Liegenschaft

Als Verwalter der Liegenschaft wird die Realset Immobilien GmbH (FN 437108g), Schiffmühlenstraße 55/2, 1220 Wien, bestellt → die ggst. Eintragung hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert des ggst. WE-Objektes und ist daher im ggst. Fall nicht bewertungsrelevant

C-Blatt

```
***** C *****
12  auf Anteil B-LNR 14 24 30 39
    a 1007/2013 Pfandbestellungsurkunde 2013-02-15
      PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 4.200.000,--
      für Raiffeisen Regionalbank Mödling eGen (FN 99100k)
    c 4707/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens
      siehe C-LNR 28

14  a 5362/2019 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
      gem § 32 WEG 2002 und Vereinbarung eines abweichenden
      Aufteilungsschlüssels gem Pkt VII Übereinkommen und
      Wohnungseigentumsvertrag 2019-07-16

28  auf Anteil B-LNR 14 24 30 39
    a 4707/2024 IM RANG 1007/2013 Einleitung des
      Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von
      vollstr EUR 70.000,--, Kosten EUR 1.556,72
      für Raiffeisen Regionalbank Mödling eGen, FN 99100k
      (20 E 35/24s)
    b 4707/2024 Pfandrecht siehe C-LNR 12
```

C-LNR 12: Pfandrecht

Die Bewertung erfolgt grundsätzlich unter Außerachtlassung geldwerter Rechte und Lasten. Pfandrechte stellen geldwerte Lasten dar. Das ggst. Pfandrecht ist daher im ggst. Fall nicht bewertungsrelevant.

C-LNR 14: Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem. § 32 WEG 2002

Gem. Pkt VII des Wohnungseigentumsvertrags vom 16.07.2019 ist die Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen geregelt. Die ggst. Eintragung ist nicht bewertungsrelevant.

C-LNR 28: Einleitung des Versteigerungsverfahrens

Hierbei handelt es sich um die Ersichtlichmachung der Einleitung des Versteigerungsverfahrens. Diese Eintragung steht im Zusammenhang mit dem ggst. Exekutionsverfahren und ist im ggst. Fall daher nicht weiter bewertungsrelevant.

Außerbücherliche Rechte und Lasten

sind nicht vorhanden.

4.8. Marktsituation, Anpassung an den Markt, Plausibilitätsprüfung

Vergleichbare Angebote

Im 22. Bezirk werden auf diversen Internetplattformen aktuell rd. 2.840 Wohnungen zum Kauf angeboten, davon wiederum rd. 970 in einer Größe zwischen rd. 60 m² und 80 m², wobei es sich vor allem um Neubauprojekte handelt. Anbei ein Auszug an angebotenen Neu- und Gebrauchtwohnungen (neuwertig aber kein Erstbezug) in der Umgebung:

Lage/Nähe	NFI	gew. Fläche	Anmerkungen	(Angebots-)Preis/ Verkehrswert Gesamt	(Angebots-)Preis/ Verkehrswert €/m² NFI	(Angebots-)Preis/ Verkehrswert €/m² gew. Fläche
1220 Wien, Wagramer Straße	69,00 m²	70,29 m²	Bj. 2019, 1 Stock, 3 Zimmer, Balkon	€ 450 000,00	€ 6 522,- /m²	€ 6 402,- /m²
1220 Wien, Am Krautgarten	61,29 m²	63,43 m²	Bj. 2008, 2. Stock, 2 Zimmer, Balkon	€ 350 000,00	€ 5 711,- /m²	€ 5 518,- /m²
1220 Wien, Paulitschkegasse	68,00 m²	72,41 m²	Bj. 2006, 1. Stock, 2 Zimmer, Terrasse	€ 379 000,00	€ 5 574,- /m²	€ 5 234,- /m²
1220 Wien, Donau-City-Straße	74,00 m²	74,00 m²	Bj. 2001, 25. Stock, 2 Zimmer, Loggia	€ 398 000,00	€ 5 378,- /m²	€ 5 378,- /m²
1220 Wien, Groß-Enzersdorfer Straße	79,00 m²	85,00 m²	Bj. 2015, KG, 2 Zimmer, Balkon	€ 399 000,00	€ 5 051,- /m²	€ 4 694,- /m²
1220 Wien, Nähe Siegesplatz	61,78 m²	73,17 m²	Bj. 2016, 1. Stock, 2 Zimmer, Terrasse	€ 420 000,00	€ 6 798,- /m²	€ 5 740,- /m²
1220 Wien, Nähe Siegesplatz	78,00 m²	79,50 m²	Bj. 2015, 2. Stock, 3,5 Zimmer, Balkon	€ 355 000,00	€ 4 551,- /m²	€ 4 465,- /m²
1220 Wien, Wagramer Straße	62,74 m²	67,84 m²	Bj. 2018, 1. Stock, 2 Zimmer, Terrasse	€ 370 000,00	€ 5 897,- /m²	€ 5 454,- /m²

Marktbericht(e)

Lt. dem Wohnungsmarktbericht der EHL (Erster Wiener Wohnungsmarktbericht 2024) lagen die Preise für Eigentumswohnungen im 22. Bezirk zwischen rd. € 3.650,- /m² und rd. € 5.150,- /m² (bezogen auf das Jahr 2023).

Transaktionen auf der ggst. Liegenschaft bzw. im Bezirk Donaustadt

Folgende Kauftransaktionen konnten im Bezirk seit 2023 recherchiert werden. Auf der ggst. Liegenschaft haben in den letzten 3 Jahren keine Transaktionen stattgefunden (zuletzt gab es Transaktionen 2020 und 2021 – siehe unten):

Vergleichsobjekte/Basisdaten									
Gewichtungsfaktoren Fläche									1,00
GB	EZ	Adresse	TZ	Stichtag	Geschoß	Nutzfläche	gew. Fläche	Kaufpreis (exkl. Zubehör)	Kaufpreis/m²
01669	134	Moissigasse 8 Top 8	1386/2023	10.03.2023	1. OG	63,66 m²	63,66 m²	320 000 €	5 027,- €/m²
01669	385	Leonard-Bernstein-Straße 4-6 Stg 7 Top 119	1900/2023	30.03.2023	8. OG	62,39 m²	66,20 m²	277 000 €	4 184,- €/m²
01665	119	Erzherzog-Karl-Straße 104 Top 6	3431/2023	17.04.2023	1. OG	76,36 m²	79,01 m²	349 000 €	4 417,- €/m²
01669	385	Leonard-Bernstein-Straße 4-6 Stg 6 Top 131	2974/2023	15.05.2023	9. OG	62,33 m²	66,14 m²	355 000 €	5 367,- €/m²
01669	436	Rudolf-Nurejew-Promenade 9 Stg 19 Top 15	3464/2024	15.06.2023	3. OG	79,08 m²	83,94 m²	400 000 €	4 765,- €/m²
01658	53	Langobardenstraße 3 Top 1-4	3760/2023	23.06.2023	1. OG	64,58 m²	66,02 m²	349 000 €	5 286,- €/m²
01660	289	Tokioststraße 11 Stg 3 Top 315	3660/2024	28.02.2024	2. OG	62,37 m²	64,07 m²	270 000 €	4 214,- €/m²
01660	4660	Wagramer Straße 64-66 Top 3	4089/2024	15.03.2024	EG	68,13 m²	81,23 m²	375 000 €	4 617,- €/m²
01660	4293	Hovenweg 5 Stg 2 Top 4	3382/2024	03.04.2024	k.A.	71,46 m²	72,63 m²	329 000 €	4 530,- €/m²
01669	381	Kratochwjlestraße 12 Top COOP50	3392/2024	22.04.2024	14. OG	66,59 m²	79,60 m²	310 000 €	3 894,- €/m²
01660	624	Andreas-Huger-Gasse 6 Top 1.39	6015/2024	12.09.2024	4. OG	64,57 m²	72,74 m²	289 000 €	3 973,- €/m²
01665	2454	Otterweg 22 Top 3	6043/2024	19.09.2024	1. OG	79,30 m²	81,69 m²	400 000 €	4 896,- €/m²
01669	385	Leonard-Bernstein-Straße 4-6 Stg 2 Top 66	5825/2024	04.11.2024	3. OG	75,82 m²	75,82 m²	355 000 €	4 682,- €/m²
01669	152	Schiffmühlenstraße 70-72 Top 5	6250/2024	25.11.2024	1. OG	79,57 m²	94,29 m²	425 000 €	4 508,- €/m²
01660	4325	Wagramer Straße 56 Top 1.07	6456/2024	16.12.2024	1. OG	62,33 m²	62,33 m²	248 000 €	3 979,- €/m²
Durchschnitt									
01669	71	Wohnung und Terrasse und Balkon Top 3 samt	7030/2020	10.12.2020	1. OG	97,88 m²	105,11 m²	510 000 €	4 852,- €/m²
01669	71	Wohnung und Terasse und Balkon Top 4 samt Gartenanteil 4, Einlagerungsraum 9	623/2021	27.01.2021	1. OG	57,39 m²	59,64 m²	240 000 €	4 024,- €/m²

Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-VO)⁸

Die österreichische Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA) hat zur Begrenzung der systemischen Risiken bei Fremdkapitalfinanzierungen von Wohnimmobilien die „Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-VO)“ erlassen, die durch Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt in Rechtskraft getreten ist. Mit dieser Verordnung setzt die FMA die Empfehlungen und Vorgaben des Finanzmarktstabilitätsgremiums (FMSG) um. Die Verordnung ist rechtlich verbindlich ab 1. August 2022 auf neu vereinbarte private Wohnimmobilienfinanzierungen anzuwenden.

„Ziel dieser Verordnung war/ist es, die zunehmenden systemischen Risiken bei der Wohnimmobilienfinanzierung angesichts von Immobilienpreisboom, Zinswende, fragilem wirtschaftlichen

⁸ Quelle: <https://www.fma.gv.at/fma-erlaesst-verordnung-fuer-nachhaltige-vergabestandards-bei-der-finanzierung-von-wohnmobilien-kim-vo/> vom 22.06.2022

Umfeld sowie der derzeitigen Kreditvergabepraxis zu begrenzen,“ so der Vorstand der FMA, Helmut Ettl und Eduard Müller: „Bei der Kreditvergabe muss die Rückzahlungsfähigkeit des Kreditnehmers und nicht die hypothekarische Besicherung des Kredits im Vordergrund stehen.“

Eckpunkte der neuen Vergabestandards

Entsprechend der Empfehlungen des FMSG und aufbauend auf einem Gutachten der Oesterreichischen Nationalbank (OeNB) hat die FMA daher folgende Obergrenzen für die Vergabe von Wohnimmobilienfinanzierungen erlassen:

- Eine maximale Beleihungsquote von 90%, wobei den Kreditinstituten ein Ausnahmekontingent von 20% zugestanden wird.
- Eine Schuldendienstquote von maximal 40% (Ausnahmekontingent: 10%).
- Eine Laufzeit von maximal 35 Jahren (Ausnahmekontingent 5%).
- Insgesamt dürfen aber bei einem Kreditinstitut maximal 20% aller Kredite eine der Obergrenzen überschreiten.
- Um Renovierungen und Sanierungen – insbesondere den Umstieg von fossilen auf erneuerbare Energieträger – zu erleichtern, sind Finanzierungen bis zu einer Geringfügigkeitsgrenze von € 50.000 von diesen Vorgaben ausgenommen.

Marktsituation (zum Stichtag/aktuell)

Festzuhalten ist, dass sich die Rahmenbedingungen am österreichischen Immobilienmarkt insbesondere seit dem zweiten Halbjahr 2022 stark verändert haben. Bis September 2023 hat die Europäische Zentralbank den Leitzins in 10 Schritten auf den Höchststand von 4,50% erhöht. Per Juni 2024 wurde der Leitzinssatz erstmals wieder auf 4,25% gesenkt und danach noch weitere sechsmal auf zuletzt 2,40 %.

Zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung ist seitens der Marktteilnehmer eine deutliche Zurückhaltung erkennbar. Unklar ist zum Stichtag, ob diese Situation zu einer mittelfristigen Senkung der am Markt erzielbaren Preise führt oder ob es sich lediglich um ein vorübergehendes Aussetzen des Marktes handelt.

Aufgrund der, zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung bestehenden Entwicklungen lassen sich unverhältnismäßige Veränderungen der allgemeinen Wirtschaftssituation – und daraus resultierende Auswirkungen auf den Immobilienmarkt nicht einschätzen. Die Bewertung erfolgt unter der Prämisse, dass allfällige, zum Stichtag vorhandene Beeinträchtigungen des Marktes nur temporär sind. Da längerfristige Auswirkungen allfälliger Marktbeeinträchtigungen nicht vorweggenommen werden können, wird – im Hinblick auf bewertungsimmanente, durch den SV vorzunehmende Prognosen – eine Normalisierung des Marktgeschehens hinsichtlich der wertrelevanten Parameter (z.B. Fremdkapitalkosten, Inflation, Mietniveau, Baukosten, usw.) bewertungsmethodisch unterstellt. Unter Berücksichtigung der jüngsten Entwicklungen ist jedoch hinsichtlich des stichtagsbezogen ermittelten Verkehrswertes davon auszugehen, dass es am Markt zu einer höheren Volatilität der Immobilienwerte und **zu längeren Verwertungszeiträumen kommt**.

Marktanpassungsabschlag Wohnung Top 8

Nach Ansicht des gef. SV ist unter Berücksichtigung des Marktes und der zum Stichtag nach wie vor gültigen KIM-VO sowie der nicht übereinstimmenden Nummerierung der beiden Einlagerungsräume und der damit verbundenen Risiken & Rechtsunsicherheit ein Marktanpassungsabschlag iHv. insgesamt 10% vorzunehmen.

5. GUTACHTEN - VERKEHRSWERT

5.1. Verkehrswert der BLNR 14 - Wohnung mit Balkon Top 8 samt Gartenanteil 8, Einlagerungsraum 6, Einlagerungsraum 7

Sachwertverfahren				
Herstellungskosten inkl. allg. Liegenschaftsteile	gew. Fl.:	77,89 m ²	3.800 €/m ²	295.997 €
= ungekürzter Herstellungswert				295.997 €
- Baumängel und -schäden				- €
= gekürzter Herstellungswert				295.997 €
- Alterswertminderung	Linear	RestND 70 J.	-	37.000 €
= Zwischenwert				258.997 €
- Zustandswertminderung (Heideck)	ZN 2,25	0,0478	-	12.389 €
= Gebäudesachwert				246.608 €
- Abschläge wegen bes. wertbeeinflussender Umstände			-5,00%	- 14.800 €
= Bauwert				231.808 €
+ Bodenwert	77,89 m ²	2.000 €/m ²		155.780 €
= Sachwert				387.588 €
+/- Rechte und Lasten				- €
= Zwischenwert				387.588 €
+/- Marktanpassung			-10,00%	- 38.759 €
= Verkehrswert				348.829 €
= Verkehrswert gerundet				349.000 €
Verkehrswert im Verhältnis zur Wohnnutzfläche		69,01 m ²		5.057 €/m ²
Verkehrswert im Verhältnis zur gew. Fläche		77,89 m ²		4.480 €/m ²

Der **Verkehrswert** der BLNR 14, 75/1556 Anteile, verbunden mit WE an Wohnung mit Balkon Top 8 samt Gartenanteil 8, Einlagerungsraum 6, Einlagerungsraum 7, auf der Liegenschaft GB 01669 Kaisermühlen, EZ 71, an der Adresse 1220 Wien, Schiffmühlenstraße 55, beträgt zum Stichtag

rd. € 349.000,-

5.2. Verkehrswert der BLNR 24 - Abstellplatz für KFZ 1

Vergleichswertverfahren Abstellplatz KFZ 1			
	Fläche	Vergleichswert	
Abstellplatz für KFZ 1	17,50 m ²	1.714,- €/m ²	30.000 €
+/- sonstige Wert beeinflussende Umstände (abweichende Nummerierung)		-	500 €
+/- Rechte und Lasten			- €
= Verkehrswert			29.500 €
= Verkehrswert gerundet			29.500 €

Der **Verkehrswert** der BLNR 24, 14/1556 Anteile, verbunden mit WE an Abstellplatz für KFZ 1, auf der Liegenschaft GB 01669 Kaisermühlen, EZ 71, an der Adresse 1220 Wien, Schiffmühlenstraße 55, beträgt zum Stichtag

rd. € 30.000,-

5.3. Verkehrswert der BLNR 30 - Abstellplatz für KFZ 7 unten

Vergleichswertverfahren Abstellplatz KFZ 7			
	Nutzfläche	Vergleichswert	
Abstellplatz für KFZ 7 unten	12,50 m ²	1.600,- €/m ²	20.000 €
+/- sonstige Wert beeinflussende Umstände (abweichende Nummerierung)		-	500 €
+/- Rechte und Lasten			- €
= Verkehrswert			19.500 €
= Verkehrswert gerundet			19.500 €

Der **Verkehrswert** der BLNR 30, 8/1556 Anteile, verbunden mit WE an Abstellplatz für KFZ 7 unten, auf der Liegenschaft GB 01669 Kaisermühlen, EZ 71, an der Adresse 1220 Wien, Schiffmühlenstraße 55, beträgt zum Stichtag

rd. 19.500,-

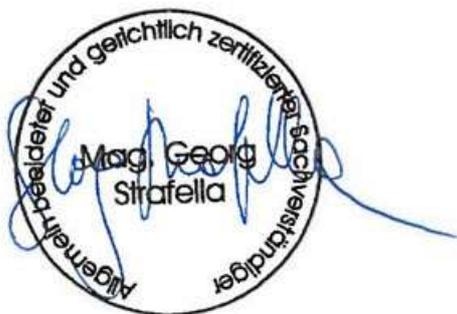
5.4. Verkehrswert der BLNR 39 - Abstellplatz für KFZ 15 unten

Vergleichswertverfahren Abstellplatz KFZ 15			
	Nutzfläche	Vergleichswert	
Abstellplatz für KFZ 15 unten	12,50 m ²	1.600,- €/m ²	20.000 €
+/- sonstige Wert beeinflussende Umstände (abweichende Nummerierung)		-	500 €
+/- Rechte und Lasten			- €
= Verkehrswert			19.500 €
= Verkehrswert gerundet			19.500 €

Der **Verkehrswert** der BLNR 39, 8/1556 Anteile, verbunden mit WE an Abstellplatz für KFZ 15 unten, auf der Liegenschaft GB 01669 Kaisermühlen, EZ 71, an der Adresse 1220 Wien, Schiffmühlenstraße 55, beträgt zum Stichtag

rd. € 19.500,-

Wien, am 25.05.2025



Mag Georg Strafella,
Immobiliensachverständiger
Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6. ANLAGEN

6.1. Grundbuchsatzug (auszugsweise)



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01669 Kaisermühlen EINLAGEZAHL 71
BEZIRKSGERICHT Donaustadt

Letzte TZ 4854/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
2307/1	GST-Fläche	791	
	Bauf.(10)	310	
	Gärten(10)	481	Schiffmühlenstraße 55

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a 5362/2019 Verwalter der Liegenschaft : Realset Immobilien GmbH
(FN 437108g), Schiffmühlenstraße 55/2, 1220 Wien

***** B *****

14 ANTEIL: 75/1556

SMS55 Bauträger GmbH (FN 391878t)

ADR: Schiffmühlenstraße 55/19, Wien 1220

a 1007/2013 Kaufvertrag 2013-02-21 Eigentumsrecht vorgemerkt

b 2394/2013 Rechtsfertigung

c 5362/2019 Wohnungseigentum an Wohnung mit Balkon Top 8 samt
Gartenanteil 8, Einlagerungsraum 6, Einlagerungsraum 7

d gelöscht

24 ANTEIL: 14/1556

SMS55 Bauträger GmbH (FN 391878t)

ADR: Schiffmühlenstraße 55/19, Wien 1220

a 1007/2013 Kaufvertrag 2013-02-21 Eigentumsrecht vorgemerkt

b 2394/2013 Rechtsfertigung

c 5362/2019 Wohnungseigentum an Abstellplatz für KFZ 1

d gelöscht

30 ANTEIL: 8/1556

SMS55 Bauträger GmbH (FN 391878t)

ADR: Schiffmühlenstraße 55/19, Wien 1220

a 1007/2013 Kaufvertrag 2013-02-21 Eigentumsrecht vorgemerkt

b 2394/2013 Rechtsfertigung

c 5362/2019 Wohnungseigentum an Abstellplatz für KFZ 7 unten

d gelöscht

39 ANTEIL: 8/1556

SMS55 Bauträger GmbH (FN 391878t)

ADR: Schiffmühlenstraße 55/19, Wien 1220

a 1007/2013 Kaufvertrag 2013-02-21 Eigentumsrecht vorgemerkt

b 2394/2013 Rechtsfertigung

c 5362/2019 IM RANG 3003/2013 Wohnungseigentum an Abstellplatz für KFZ 15

unten

d gelöscht

***** C *****

12 auf Anteil B-LNR 14 24 30 39

a 1007/2013 Pfandbestellungsurkunde 2013-02-15

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 4.200.000,--
für Raiffeisen Regionalbank Mödling eGen (FN 99100k)

c 4707/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens

siehe C-LNR 28

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

- 14 a 5362/2019 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002 und Vereinbarung eines abweichenden
Aufteilungsschlüssels gem Pkt VII Übereinkommen und
Wohnungseigentumsvertrag 2019-07-16
- 28 auf Anteil B-LNR 14 24 30 39
 - a 4707/2024 IM RANG 1007/2013 Einleitung des
Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von
vollstr EUR 70.000,--, Kosten EUR 1.556,72
für Raiffeisen Regionalbank Mödling eGen, FN 99100k
(20 E 35/24s)
 - b 4707/2024 Pfandrecht siehe C-LNR 12

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

Grundbuch

21.11.2024 14:21:02

6.2. Einheitswertbescheid

SMS55 Bauträger GmbH
z.H. SACHVERSTÄNDIGENBÜRO STRAFELLA
Mittersteig 13
1040 Wien

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an:
Finanzamt Österreich
Dienststelle Wien 3/6/7/11/15 Schwechat Gerasdorf
Dietmar Huber
E-Mail: d.huber@bmf.gv.at
Tel.: 050 233-511363

Bekanntgabe des Einheitswertes über Ansuchen

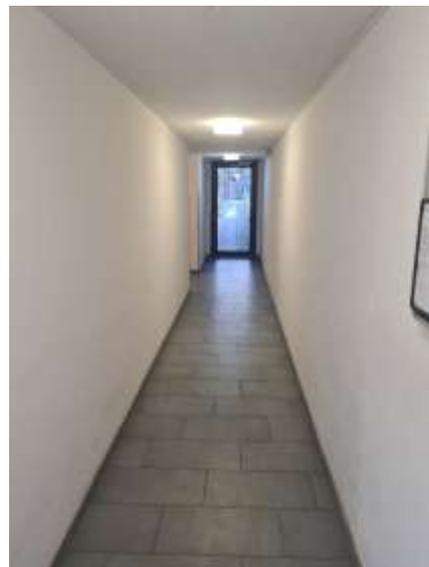
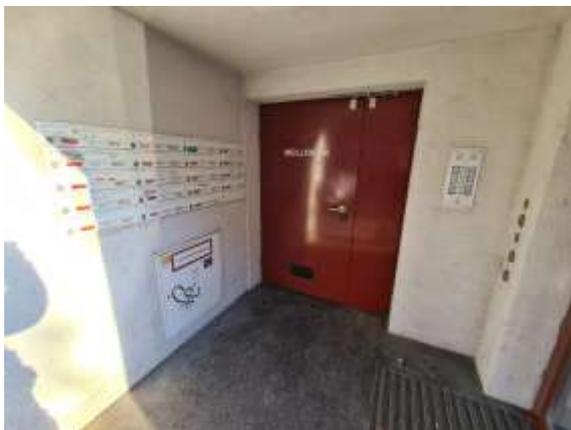
Für den Grundbesitz Mietwohngrundstück in Schiffmühlenstraße 55, 1223 Wien, Katastralgemeinde Kaisermühlen - 01669, Grundstücksnummer 2307/1, EZ 71 beträgt der maßgebliche Einheitswert ~~/besondere Einheitswert/~~ Bodenwert pro m² / ~~Hektarsatz~~ in Euro wie folgt:

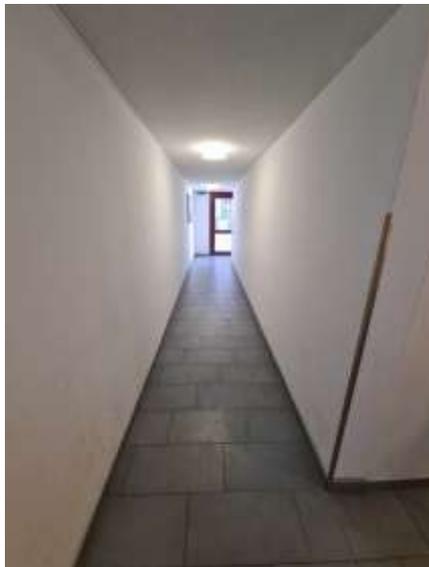
	Feststellungsstichtag besonderer Wert zum Stichtag	Einheitswert in Euro	Bodenwert pro m ²	Hektarsatz Landwirtschaft	Hektarsatz Forst
Grundvermögen	01.01.2022	245.800,00	39,9701		

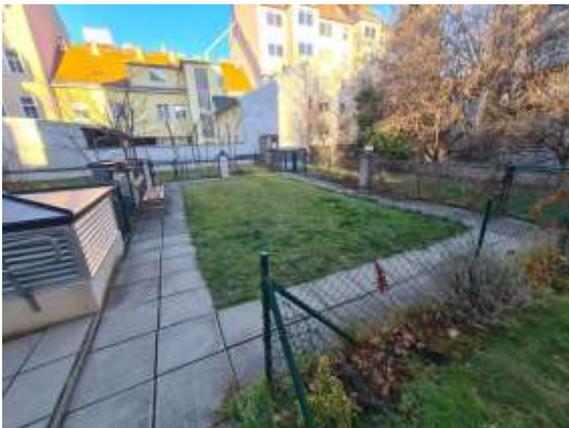
Der Grundbesitz ist steuerlich zugerechnet	Anteil	Einheitswert
SMS55 Bauträger GmbH	75/1556	11.847,75 Euro
	14/1556	2.211,57 Euro
	8/1556	1.263,75 Euro
	8/1556	1.263,75 Euro

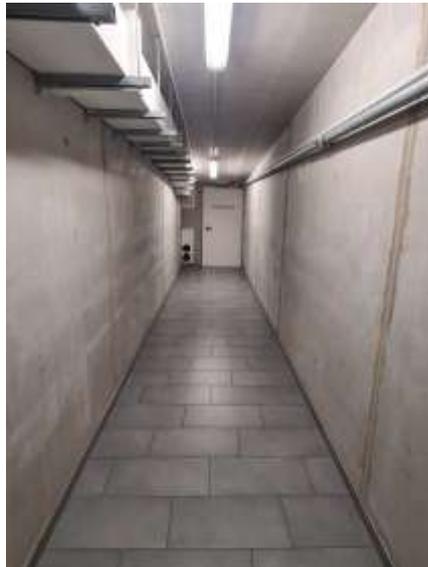
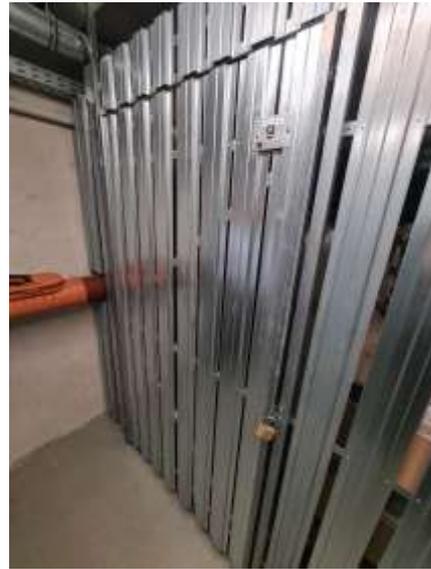
6.3. Fotos – Befundaufnahmen (auszugsweise)

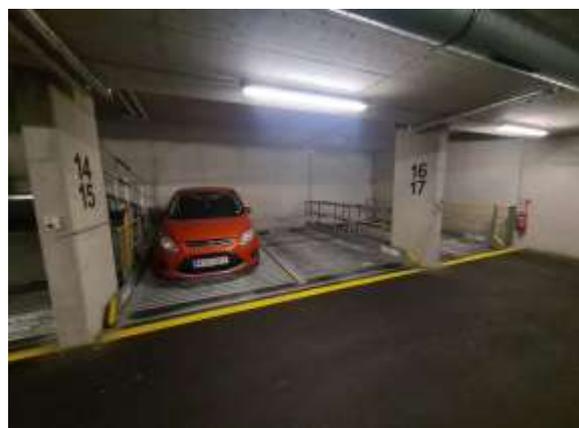
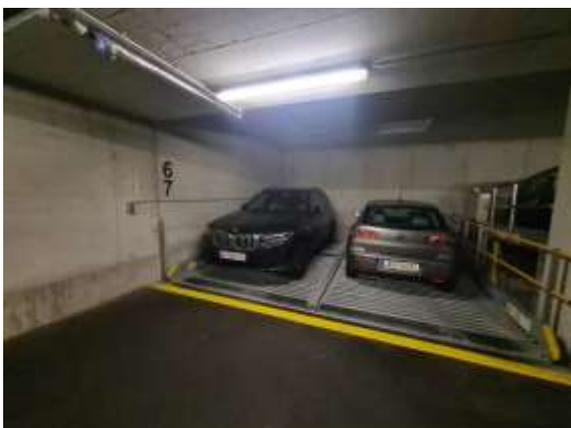
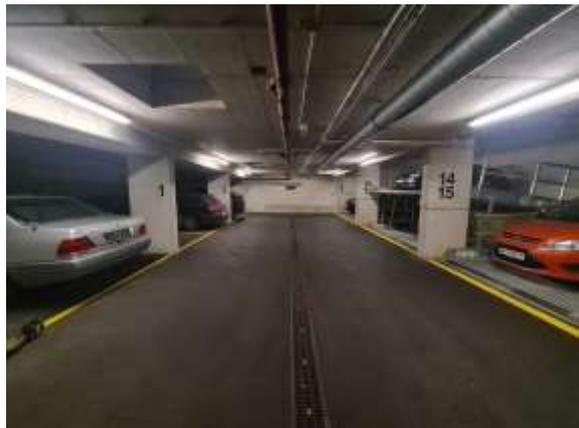
Außenansichten, Allgemeinteile, Keller und Garage



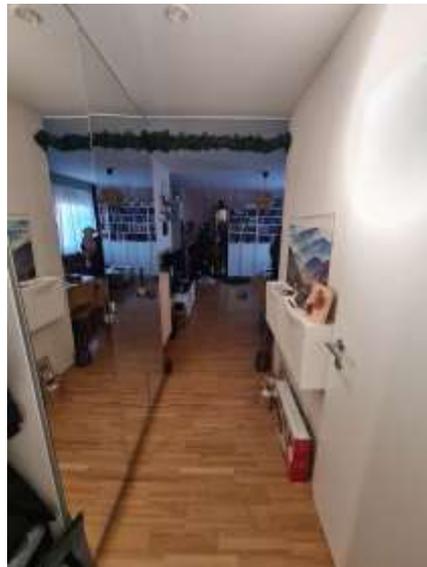




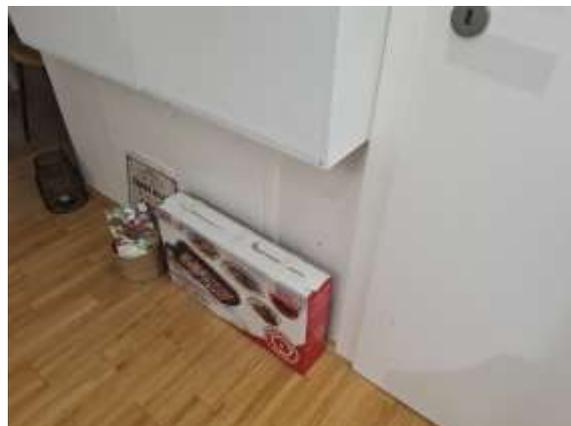
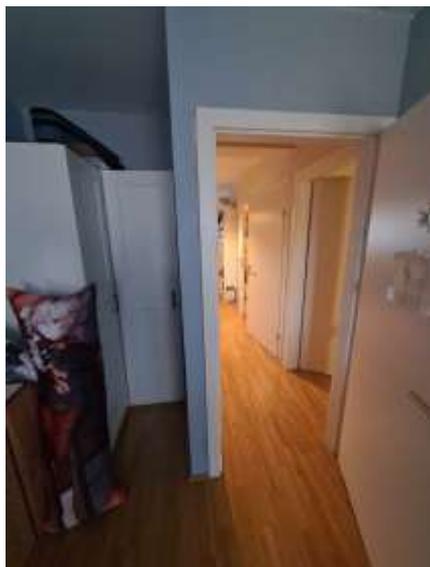
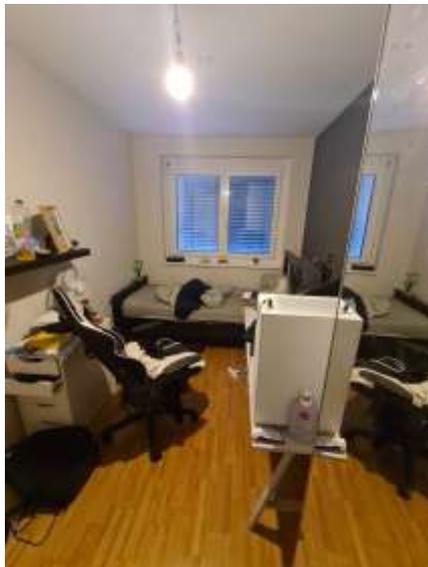




Wohnung mit Balkon Top 8







6.4. Unterlagen Baupolizei (auszugsweise)

6.4.1. Bewilligungen / Bescheide

Baubewilligung Errichtung eines Wohngebäudes, 10.07.2013

22. Bezirk, Schiffmühlenstraße ONr. 55
 Gst.Nr. 2307/1 in
 EZ 71 der Kat.-Gem. Kaisermühlen

Beschl. über den 20. OKT 2013

MA 37
BAUPOLIZEI
 GROSSE VOLUMIGE
 BAUVORHABEN
SICHER BAUEN

Stadt#Wien

Magistrat der Stadt Wien
 Magistratsabteilung 37
 Baupolizei – Gebietsgruppe Ost
 Großvolumige Bauvorhaben
 Dresdner Straße 82, 3. Stock
 A – 1200 Wien
 Telefon: (+43 1) 4000-37450
 Telefax: (+43 1) 4000-99-37450
 E-Mail: ggg.grossvolumig@ma37.wien.gub.at
www.kbaer.wien.at

ponggratz
 Bau Gesellschaft m.b.H
 Filiale Wien:
 Franzensbrückenstraße 31b, 1020 Wien
 Tel: 01/9884 425, Fax: 01/9884 252
wien@ponggratz.at www.ponggratz.at
 Zentrale:
 Triester Straße 432, 8055 Graz

baut auf

Aktenzahl	Sachbearbeiter/in:	Durchwahl	Datum
MA 37/GGO-GV-15054-1/2013	Ing. ⁱⁿ Lehner Techn. Oberamtsrätin	01/4000-37454	Wien, 10. Jul. 2013

Die Höhe des einzuzahlenden
Gebrauchsabgabenbetrages ent-
nehmen Sie bitte der nächsten
Lastschrift, deren Zahlschein zur
Einzahlung zu verwenden ist

I.) Errichtung eines Wohngebäudes

I.I.) Baubewilligung
I.II.) Bekanntgabe einer Gehsteigauf- und -überfahrt

II.) Gebrauchserlaubnis, Bewilligung nach
der Straßenverkehrsordnung

III.) Gebrauchsabgabe

BESCH E I D

I.I.) Baubewilligung
 Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO), in Verbindung mit § 54, § 2 der Wiener Bautechnikverordnung – WBTv und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes 2008 (WGarG 2008), die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Es soll ein 4 stöckiges Wohngebäude mit 2 ausgebauten Dachgeschossen, beinhaltend 19 Wohnungen, errichtet werden. Im Kellergeschoss wird eine Garage hergestellt. Die Beheizung der Aufenthaltsräume erfolgt mittels Fernwärme. Die Fäkalien und die Dachwässer werden in den öffentlichen Mischwasserkanal in der Schiffmühlenstraße eingeleitet. Der Kinderwagenabstellraum, ein Fahrradabstellraum sowie die Einlagerungsräume befinden sich im Kellergeschoss. Der Kleinkinderspielplatz wird im Hofbereich geschaffen.

Der zwingenden Vorschrift des § 48 Abs. 1, in Verbindung mit § 50 des Wr. Garagengesetzes (WGarG 2008) zur Schaffung von 19 Stellplätzen wird entsprochen.

- Sämtliche 19 Stellplätze werden auf dem gegenständlichen Bauplatz geschaffen. Weiters werden zwei freiwillig geschaffene Stellplätze errichtet.

Verkehrsanbindung: Linie U6, Station Dresdner Straße / Schnellbahn, Station Traisengasse / Linie 2, Station Traisengasse
 Parteienverkehr: Dienstag und Donnerstag 8.00 – 12.30 Uhr, Planeinsichten: Montag bis Freitag 8.00 bis 12.00 Uhr, DVR: 0000191, UID: ATU3680150

Bewilligung 1. Planwechsel und Zubau, 10.02.2014

22. Bezirk, Schiffmühlenstraße ONr. 55
Gst.Nr. 2307/1 in
EZ 71 der Kat. Gem. Kaisermühlen

MA37
BAU#POLIZEI
GROßVOLUMIGE
BAUVORHABEN
SICHER BAUEN

Stadt#Wien

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei – Gebietsgruppe Ost
Großvolumige Bauvorhaben
Dresdner Straße 82, 3. Stock
A – 1200 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37450
Telefax: (+43 1) 4000-99-37450
E-Mail: gp.groesvolumige@ma37.wien.gv.at
www.bauen.wien.at

Aktenzahl	Sachbearbeiter:	Durchwahl	Datum
MA 37/GGO-GV-15054-3/2013	Ing. Schiefer	01/4000-37455	Wien, 10. Feb. 2014

I.) Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (1. Planwechsel)

II.) Zubau

III.)Gebrauchserlaubnis, Bewilligung nach der Straßenverkehrsordnung

IV.)Gebrauchsabgabe

B E S C H E I D

I.) Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben
Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 und § 73 der Bauordnung für Wien (BO), die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft abweichend von dem mit Bescheid vom 10. Juli 2013, Zl.: MA 37/GGO-GV – 15054-1/2013, bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen:

In den oberen Geschossen werden geringfügige bauliche Änderungen vorgenommen. Straßenseitig soll eine Gaube hinsichtlich ihrer Situierung abgeändert werden.

II.) Zubau
Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO), in Verbindung mit § 83 Abs. 2 sowie 3 BO und auf Grund der mit Bescheid vom 31.01.2014 GZ: BV 22 – 5594/14 erteilten Bewilligung für Abweichungen nach § 81 Abs. 6 BO, die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

An der Straßenfassade im 4. Stock wird ein zusätzlicher Erker in Form einer Loggia vorgelagert. Hofseitig wird eine Gaube hinsichtlich ihrer Längsausdehnung, erweitert.

Für die geänderte Bauführung gelten die Auflagen des oben angeführten Bescheides sinngemäß.

Verkehrsanzbindung: Linie U6, Station Dresdner Straße / Schnellbahn, Station Traisengasse / Linie 2, Station Traisengasse
Parteienverkehr: Dienstag und Donnerstag 8:00 – 12:30 Uhr, Planeinsichten: Montag bis Freitag 8:00 bis 12:00 Uhr, DVR: 0000191, UID: ATU3680150

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bewilligung 2. Planwechsel, 11.02.2014

22. Bezirk, Schiffmühlenstraße ONr. 55
 Gst.Nr. 2307/1 in
 EZ 71 der Kat.-Gem. Kaisermühlen



Magistrat der Stadt Wien
 Magistratsabteilung 37
 Baupolizei – Gebietsgruppe Ost
 Großvolumige Bauvorhaben
 Dresdner Straße 82, 3. Stock
 A – 1200 Wien
 Telefon: (+43 1) 4000-37450
 Telefax: (+43 1) 4000-99-37450
 E-Mail: ggg.grossvolumig@ma37.wien.gv.at
www.kaisermuehlen.at

Aktenzahl	Sachbearbeiter/in:	Durchwahl	Datum
MA 37/15054-5/2013	Ing. Schiefer	01/4000-37455	Wien, 11. Feb. 2014

Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (2. Planwechsel)

BESCHIED

Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 und § 73 der Bauordnung für Wien (BO), die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft abweichend von dem mit Bescheid vom 10. Juli 2013, Zl.: MA 37/GGO-GV-15054-1/2013 und der Bewilligung zur Abweichung von der Baubewilligung vom 10. Feb. 2014, Zl.: MA 37/ GGO-GV-15054-3/2013 bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen:

Im Erdgeschoss werden durch Abtragung bzw. Neuerrichtung von Außenwänden sowie Scheidewänden bauliche Änderungen hinsichtlich der Raumgrößen und Anordnungen vorgenommen.

Für die geänderte Bauführung gelten die Auflagen der oben angeführten Bescheide sinngemäß.

Ergänzend wird vorgeschrieben:

Gemäß § 128 Abs. 2 Ziff. 2 BO ist der Fertigstellungsanzeige auch ein der Ausführung entsprechender Plan, der von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften hierzu Berechtigten verfasst und von ihm sowie vom Bauführer unterfertigt sein muss, anzuschließen.

Begründung

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

Verkehrsanbindung: Linie U6, Station Dresdner Straße / Schnellbahn, Station Traisengasse / Linie 2, Station Traisengasse
 Parteienverkehr: Dienstag und Donnerstag 8:00 – 12:30 Uhr, Pläneinsichten: Montag bis Freitag 8:00 bis 12:00 Uhr, DVR: 0000191, UID: ATU3680150

Bewilligung 2. Planwechsel, 29.09.2014

22. Bezirk, Schiffmühlenstraße ONr. 55

Gst.Nr. 2307/1 in

EZ 71 der Kat. Gem. Kaisermühlen



Magistrat der Stadt Wien
 Magistratsabteilung 37
 Baupolizei – Gebietsgruppe Ost
 Großvolumige Bauvorhaben
 Dresdner Straße 82, 3. Stock
 A – 1200 Wien
 Telefon: (+43 1) 4000-37450
 Telefax: (+43 1) 4000-99-37450
 E-Mail: ggo.grossvolumig@ma37.wien.gv.at
www.baupolizei.wien.at

Aktenzahl	Sachbearbeiter/in:	Durchwahl	Datum
MA 37/473898-2014-52	Ing. Schiefer	01/4000-37455	Wien, 29. Sept. 2014

**Abweichung vom bewilligten
 Bauvorhaben (2. Planwechsel)**

B E S C H E I D

Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 und § 73 der Bauordnung für Wien (BO), die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft abweichend von dem mit Bescheid vom 10. Juli 2013, Zl.: MA 37/ GGO-GV-15054-1/2013 und der Bewilligung zur Abweichung von der Baubewilligung vom 10. Februar 2014, Zl.: MA 37/ GGO-GV-15054-3/2013 bewilligten Bauvorhaben, nachstehende Änderungen vorzunehmen:

Durch Abtragung eines Abgasfanges sollen bauliche Änderungen vorgenommen werden.

Für die geänderte Bauführung gelten die Auflagen der oben angeführten Bescheide sinngemäß.

Ergänzend wird vorgeschrieben:

- Gemäß § 128 Abs. 2 Ziff.2 BO ist der Fertigstellungsanzeige auch ein der Ausführung entsprechender Plan, der von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften hiezu Berechtigten verfasst und von ihm sowie vom Bauführer unterfertigt sein muss, anzuschließen.

B e g r ü n d u n g

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

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

Sie haben das Recht gegen diesen Bescheid Beschwerde an das Verwaltungsgericht zu erheben.

Verkehrsanbindung: Linie U6, Station Dresdner Straße / Schnellbahn, Station Traisengasse / Linie 2, Station Traisengasse
 Parteienverkehr: Dienstag und Donnerstag 8:00 – 12:30 Uhr, Planeinsichten: Montag bis Freitag 8:00 bis 12:00 Uhr, DVR: 0000191, UID: ATU3680150

Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bewilligung 4. Planwechsel und Zubau, 13.05.2015

Rk 18.6.2015

22. Bezirk, Schiffmühlenstraße ONr. 55
Gst.Nr. 2307/1 in
EZ 71 der Kat. Gem. Kaisermühlen

MA37
BAUPOLIZEI
GROßVOLUMIGE
BAUVORHABEN
SICHER BAUEN

Stadt#Wien

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei – Gebietsgruppe Ost
Großvolumige Bauvorhaben
Dresdner Straße 82, 3. Stock
A – 1200 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37450
Telefax: (+43 1) 4000-99-37450
E-Mail: ggp.grossvolumig@ma37.wien.gv.at
www.bauen.wien.at

Aktenzahl	Sachbearbeiter:	Durchwahl	Datum
MA 37/473898-2014-58	Ing. Schiefer	01/4000-37455	Wien, 13. Mai 2015

I.) Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (4. Planwechsel)

II.) Zubau

BESCHIED

I.) Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben
Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 und § 73 der Bauordnung für Wien (BO), die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft abweichend von dem mit Bescheid vom 10. Juli 2013, Zl.: MA 37/GGO – GV-15054-1/2013 und den Bewilligungen zur Abweichung von der Baubewilligung vom 10. Februar 2014, Zl.: MA 37/GGO – GV-15054-3/2013, vom 11. Februar 2014, Zl.: MA 37/15054-5/2013, vom 29. September 2014, Zl.: MA 37/473898-2014-52, bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen:

Im 1. Dachgeschoss soll anstelle einer Fenstertüre eine Fensteröffnung hergestellt werden. Die Dachterrassen sollen baulich abgeändert werden.

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

Das Treppenhausdach soll anstelle des leicht geneigten Sargdeckeldaches ein Flachdach mit Terrassennutzung erhalten.

Für die geänderte Bauführung gelten die Auflagen der oben angeführten Bescheide sinngemäß.

Verkehrsanbindung: Linie U6, Station Dresdner Straße / Schnellbahn, Station Traisengasse / Linie 2, Station Traisengasse
Parteiverkehr: Dienstag und Donnerstag 8.00 – 12.30 Uhr, Planeinsichten: Montag bis Freitag 8.00 bis 12.00 Uhr, DVR: 0000191, UID: ATU3680150

Bewilligung 5. Planwechsel und Zubau, 21.07.2015

RK 24.8.2015

22. Bezirk, Schiffmühlenstraße ONr. 55
 Gst.Nr. 2307/1 in
 EZ 71 der Kat.-Gem. Kaisermühlen

MA37
BAUPOLIZEI
 GROSSVOLUMIGE
 BAUVORHABEN
SICHER BAUEN

Stadt: #Wien

Magistrat der Stadt Wien
 Magistratsabteilung 37
 Baupolizei – Gebietsgruppe Ost
 Großvolumige Bauvorhaben
 Dresdner Straße 82, 3. Stock
 A – 1200 Wien
 Telefon: (+43 1) 4000-37450
 Telefax: (+43 1) 4000-99-37450
 E-Mail: grosvolumige@ma37.wien.gv.at
www.bauen.wien.at

Aktenzahl	Sachbearbeiter/in:	Durchwahl	Datum
MA 37/473898-2014-61	Ing. Schiefer	01/4000-37455	Wien, 21. Juli 2015

I.) Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (5. Planwechsel)

II.) Zubau

BESCHIED

I.) Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben
 Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 und § 73 der Bauordnung für Wien (BO) und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes 2008 (WGarG 2008), die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft abweichend von dem mit Bescheid vom 10. Juli 2013, Zl.: MA 37/GGO-GV-15054-1/2013 und den Bewilligungen zur Abweichung von der Baubewilligung vom 10. Feb. 2014, Zl.: MA 37/GGO-GV-15054-3/2013, vom 11. Feb. 2014, Zl.: MA 37/15054-5/2013 vom 29. Sep. 2014, Zl.: MA 37/473898-2014-52 und vom 13. Mai 2015, Zl.: MA 37/473898-2014-58 bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen:

In allen Geschossen werden durch Abtragung bzw. Neuerrichtung von Scheidewänden, bauliche Änderungen hinsichtlich der Raumanordnungen und Raumgrößen vorgenommen. Eine Wohneinheit wird aufgelassen. Nunmehr befinden sich im Wohngebäude 18 anstelle von 19 Wohnungen. Einige Wand- und Deckenaufbauten im Kellergeschoss werden hinsichtlich ihrer Aufbauten und Lage abgeändert.

II.) Zubau
 Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes 2008 (WGarG 2008), die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Im Kellergeschoss werden Zu- und Rückbauten aufgrund von Abänderung der Stellplatzanordnung vorgenommen.

Der zwingenden Vorschrift des § 48 Abs. 1, in Verbindung mit § 50 des Wr. Garagengesetzes (WGarG 2008) zur Schaffung von 18 Stellplätzen wird entsprochen.

- Sämtliche 18 Stellplätze werden auf dem gegenständlichen Bauplatz geschaffen.

Nunmehr befinden sich in der Tiefgarage 18 Pflichtstellplätze und 1 freiwilliger Stellplatz.

Verkehrsanbindung: Linie U6, Station Dresdner Straße / Schnellbahn, Station Traisengasse / Linie 2, Station Traisengasse
 Parteienverkehr: Dienstag und Donnerstag 8:00 – 12:30 Uhr, Planeinsichten: Montag bis Freitag 8:00 bis 12:00 Uhr, DVR: 0000191, UID: ATU36801500

16 WA9 16 Stm

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Fertigstellungsanzeige Errichtung eines Wohnhauses, 28.09.2015

Adresse: 22 Bez Schiffmühlenstraße Einlegen in EZ
 EZ 27 KG Kaiserwälden Nr. 55 REG-EZ
 Gehsteigreferat

FERTIGSTELLUNGSANZEIGE

Zahl der Fertigstellungsanzeige : MA37/ 473898-2014

Bewilligungszahl MA 37/ 15024/2014/007
 Bewilligungszahl MA 37/ 473898-2014-52

Belege :	vorgelegt	nachgereicht sein
Bestätigung des/der Ziviltechnikers/in	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Erklärung des/r Bauführers/in	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ausführungsplan/pläne <input checked="" type="checkbox"/> grau <input type="checkbox"/> mit Änderungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bei Ausführungsplan/pläne Nachweis ü. die erf. Zuverlässigkeit der Tragwerke	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Überprüfungsnachweise des/der Prüfingenieurs/in	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Positive Gutachten über Abgasanlagen (bei Abgassammeln mit Hinweis, dass eine Strömungsberechnung nach ONORM EN 13384-2 vorliegt)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Positive(s) Gutachten über Kanal bzw. Senkgrube	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Positive(s) Gutachten über sicherheitslechn. Einrichtungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nachweis über den Wärme- u. Schallschutz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bestätigung u. Maßnahmen z. Schutz v. Emissionen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bestätigung ü. das Anlegen eines Bauwerksbuches	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<u>Park-einrichtung</u>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
sonstige vorgeschriebener Unterlagen/Nachweise	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Gesetzliche Erfordernisse:	nicht erford.	vorgelegt	erforderlich
grundbücherliche Durchführung der Abteilung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Mitteilung an MA 64
Gehsteigerstellung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Mitt. an Gehsteigref
Garagenlüftungsanlage FS-Meldung vollständig erstattet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Fertigstellungsanzeige

unvollständig belegt - Mitteilung am : _____

vollständig belegt am : 25.9.2015 (Tag ab dem das Gebäude / das Bauwerk benutzt werden darf)

Das Bauvorhaben ist daher als abgeschlossen zu beurteilen

→ GWR - Meldung (Webformular) erfolgt (nur bei Neubau) JA NICHT ERFORDERLICH

→ Kostenersatz für Gehsteig vorzuschreiben NEIN JA → A.A. an Bewilligungsdezernat

→ Stellplatzsicherstellung außerhalb des Bauplatzes NEIN JA → Protokollieren und Kopie einlegen

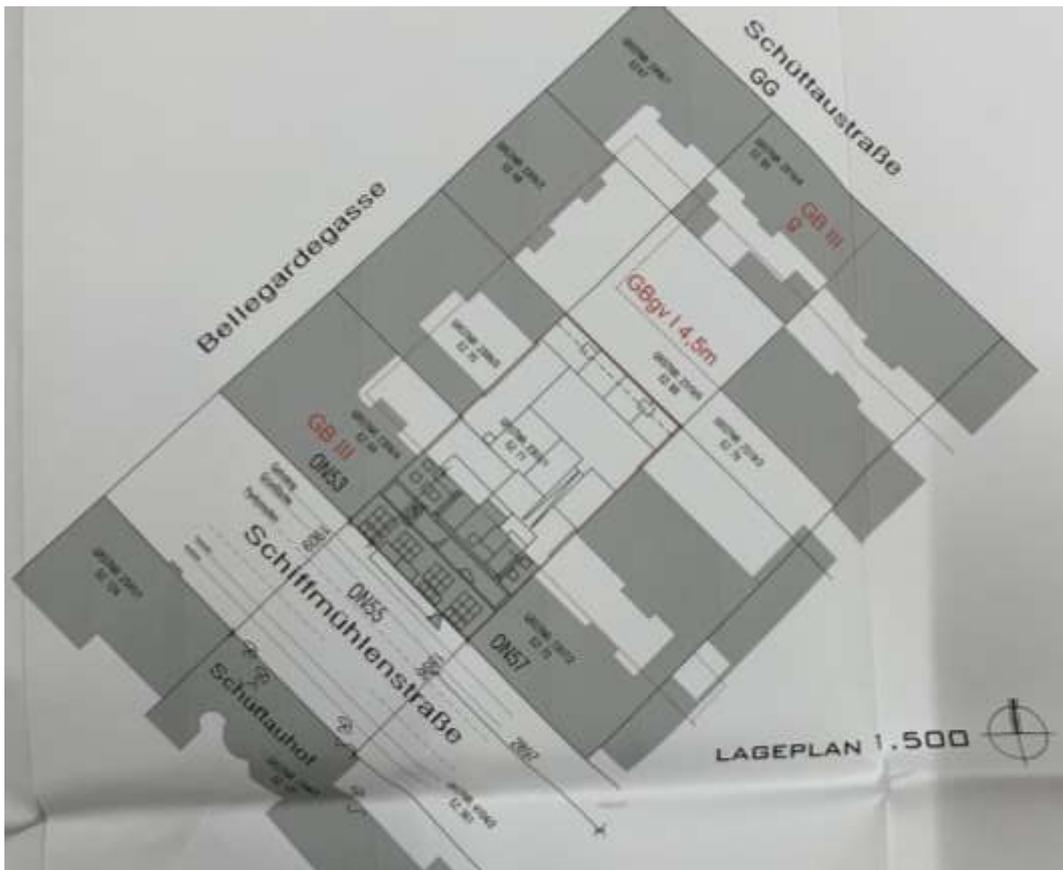
22.00 VA/ 50.00 VA mittels eBezahlen vorschreiben 22.00VA 50.00 VA bereits entrichtet

Sachbearbeiter/in PRACHER *[Signature]* Für den Abteilungsleiter *[Signature]*

Datum 28. SEP. 2015

Formularversion: 11/2014

6.4.2. Bestandsplan vom September 2015 (auszugsweise)



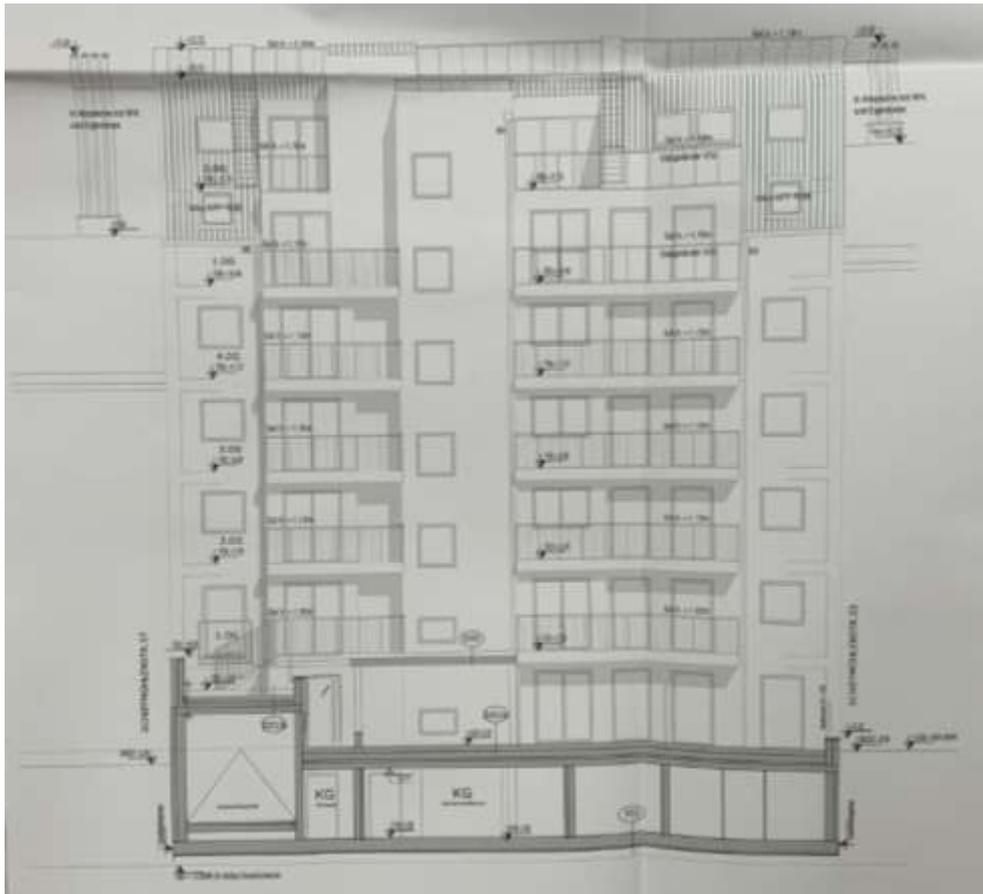
Lageplan



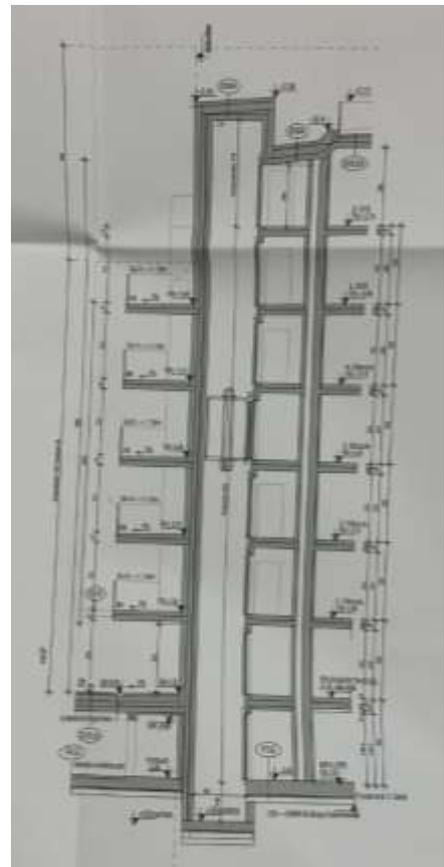
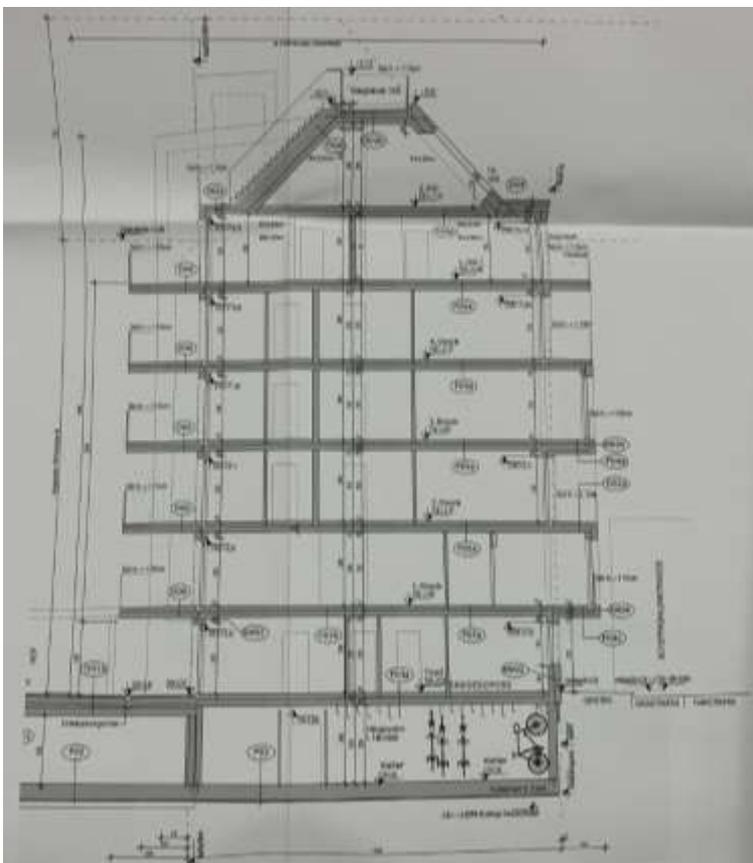
Straßenansicht

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Südansicht



Schnitte A-A bzw C-C

Mag. Georg Strafella

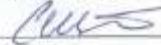
Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6.5. Wohnungseigentum

6.5.1. Wohnungseigentumsvertrag (auszugsweise)

GrESt gemäß § 11 GrEStG / ImmoESt
selbstberechnet am 18.7.2019
zu ErfNr: 10-213573/2019
GrESt wird gemäß § 13 GrEStG abgeführt.

RA Mag. Petra Cernochova
Habsburgergasse 3/20, 1010 Wien



ÜBEREINKOMMEN und WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen zwischen

1. SMS55 Bauträger GmbH, FN 391878t, 1220 Wien, Schiffmühlenstraße 55/19
2. Joachim Freitag, geb. 08.02.1962, Fischmarkt 5, D – 93047 Regensburg
3. Alfred Zach, geb. am 13.8.1968, 1220 Wien, Schüttaustraße 45/27
4. Vladimir Kuznetsov, geb. am 17.4.1957, 1220 Wien, Schiffmühlenstraße 55/10
5. Lyubov Dzhurinskaya, geb. am 23.7.1967, 1220 Wien, Schiffmühlenstraße 55/10
6. Marion Kerschbaumer (ehem. Florin), geb. am 23.10.1975, 9833 Rangersdorf, Tresdorf 92
7. Helmut Kerschbaumer, geb. am 30.10.1962, 1020 Wien, Schrottgießergasse 3/22
8. Franz Kerschbaumer, geb. am 15.11.1972, 9833 Rangersdorf, Tresdorf 92
9. CTEE Culturtravel & Education Exchange GmbH, FN 474273k, 1220 Wien, Schiffmühlenstraße 55/1
10. Vanessa Gangelmayer, geb. am 21.8.1994, 1220 Wien, Schiffmühlenstraße 55/7
11. Inesa Ciornii, geb. am 06.08.1983, 1070 Wien, Neubaugasse 59/2/7
12. Plank GesmbH, FN 49375k, 1220 Wien, Ilse-Artl-Straße 44/4/2

(in der Folge auch „Miteigentümer“ genannt),

wie folgt:

BG 027 TZ 5362/2019

- 2 -

I.
Eigentumsverhältnisse

- Die Vertragsparteien sind bürgerliche oder außerbürgerliche Miteigentümer der Liegenschaft, EZ 71, Grundbuch 01660 Kaisermühlen, Bezirksgericht Donaustadt, bestehend aus den Grundstücken Nr. 2307/1 mit einer grundbücherlich ausgewiesenen Gesamtfläche von 798 m² und der Grundstücksadresse 1220 Wien, Schiffmühlenstrasse 55.
- Die ideellen Miteigentumsanteile der Miteigentümer stellen sich wie folgt dar:

Tabelle A
Schlichtes Miteigentum

Spalte 1 Name FN / Geburtsdatum	Spalte 2 Adresse	Spalte 3 Ideeller Miteigentumsanteil in -tel Anteilen
SMS55 Bauträger GmbH FN 391878t	Schiffmühlenstraße 55/19 1220 Wien	105/1556
Joachim Freitag geb. 08.02.1962	Fischmarkt 5 D - 93047 Regensburg	191/1556
Alfred Zach geb. am 13.8.1968	Schüttaustraße 45/27 1220 Wien	137/1556
Vladimir Kuznetsov geb. am 17.4.1957	Schiffmühlenstraße 55/10 1220 Wien	103/3112
Lyubov Dzhurinskaya geb. am 23.7.1967	Schiffmühlenstraße 55/10 1220 Wien	103/3112
Marion Kerschbaumer geb. am 23.10.1975	Tresdorf 92 9833 Rangiersdorf	80/1556
Helmut Kerschbaumer, geb. am 30.10.1962	Schrottgießergasse 3/22 1020 Wien	460/1556
Franz Kerschbaumer geb. am 15.11.1972	Tresdorf 92 9833 Rangiersdorf	112/1556
CTEE Kulturtravel & Education Exchange GmbH FN 474273k	Schiffmühlenstraße 55/1 1220 Wien	209/1556
Vanessa Gangelmayr geb. am 21.8.1994	Schiffmühlenstraße 55/7 1220 Wien	77/1556
Inesa Ciornii geb. am 06.08.1983	Neubaugasse 59/2/7 1070 Wien	38/1556
Plank GesmbH FN 49375k	Ilse-Artl-Straße 44/4/2 1220 Wien	44/1556

II.

Berichtigung der Zusagen der Einräumung des Wohnungseigentums

- Die SMS55 Bauträger GmbH ist Wohnungseigentumsorganisator im Sinne des § 2 Abs 6 WEG 2002, da sie als Bauherr auf der genannten Liegenschaft die Errichtung einer

BG 027 TZ 5362/2019

- 3 -

Wohnhausanlage organisiert, wobei an den Objekten Wohnungseigentum begründet werden soll.

2. Die SMS55 Bauträger GmbH hat folgenden Personen die Einräumung von Wohnungseigentum an folgenden Objekten zugesagt und die entsprechende Zusage gemäß § 40 Abs 2 WEG ob der genannten Liegenschaft angemerkt (Grundbuchstand per 15.07.2019):

REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch
KATASTRALGEMEINDE 01669 Kaisermühlen EINLAGEZAHL 71
BEZIRKSGERICHT Donaustadt

Letzte TZ 2091/2019

WOHNUNGSEIGENTUM IN VORBEREITUNG

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
2307/1	GST-Fläche	791	
	Bauf.(10)	274	
	Gärten(10)	517	Schiffmühlenstraße 55

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

***** B *****

6 ANTEIL: 1/1

SMS55 Bauträger GmbH (FN 391878t)

ADR: Berchtoldgasse 10/2b, Wien 1220

d 1007/2013 Kaufvertrag 2013-02-21 Eigentumsrecht vorgemerkt

e 2394/2013 Rechtsfertigung

g 3003/2013 Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von

Wohnungseigentum gem § 42 WEG 2002; Treuhänder:

Mag. Petra Cernochova geb 1982-07-15, Rotenturmstraße 17/15, 1010

Wien

m 1611/2018 IM RANG 3003/2013 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum

gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung 15, Lagerraum, Keller 15 (ER 18),

KFZ-Abstellplatz 4, KFZ-Abstellplatz 8 für

Joachim Freitag geb 1962-02-08

n 1611/2018 IM RANG 3003/2013 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum

gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung 11 samt Garten 11, Keller 11 (ER

11 und 12), KFZ-Abstellplatz 18, KFZ-Abstellplatz 19 für

Alfred Zach geb 1968-08-13

o 1611/2018 IM RANG 3003/2013 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum

gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung 10, Keller 10 (ER 2)

für Vladimir Kuznetsov geb 1957-04-17 und

Lyubov Dzhurinskaya geb 1967-07-23

p 1611/2018 IM RANG 3003/2013 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum

gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung 4, Keller 4 (ER 9),

KFZ-Abstellplatz 12 für

Marion Florin geb 1975-10-23

q 1611/2018 IM RANG 3003/2013 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum

gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an

Wohnung 5, Keller 5 (ER 3 und 5),

Wohnung 12, Keller 12 (ER 20 und 21)

Wohnung 13, Keller 13 (ER 15)

Wohnung 14, Keller 14 (ER 16),

Wohnung 16, Keller 16 (ER 19),

BG 027 TZ 5362/2019

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

- 4 -

- KFZ-Stellplatz 3,
 KFZ-Stellplatz 6,
 KFZ-Stellplatz 13,
 KFZ-Stellplatz 10,
 KFZ-Stellplatz 11 für
 Helmut Kerschbaumer geb 1962-10-30
- r 1611/2018 IM RANG 3003/2013 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum
 gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung 3, Garten 3, Keller 3 (ER 8),
 KFZ-Abstellplatz 2 für
 Franz Kerschbaumer geb 1972-11-15
- s 1733/2018 IM RANG 3003/2013 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum
 gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung 1 samt Garten 1, Keller 1 (ER 10),
 KFZ-Abstellplatz 5 für
 CTEE Culturtravel & Education Exchange GmbH (FN 474273k)
- t 3218/2018 IM RANG 3003/2013 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum
 gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung 9, Keller 9 (ER 17) für
 Inesa Ciornii geb 1983-08-06
- u 3348/2018 IM RANG 3003/2013 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum
 gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung 7, Keller 7 (ER 14), Garten 7,
 KFZ-Abstellplatz 16, KFZ-Abstellplatz 17 für
 Vanessa Gangelmayer geb 1994-08-21
- v 3901/2018 IM RANG 3003/2013 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum
 gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung 2, Garten 2, Abstellraum 2 EG,
 Kellerabteil ER 1, Kellerabteil ER 13 für
 CTEE Culturtravel & Education Exchange GmbH (FN 474273k)
- y 4185/2018 IM RANG 3003/2013 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum
 gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an KFZ-Abstellplatz 14 für
 Vladimir Kuznetsov geb 1957-04-17 und
 Lyubov Dzhurinskaya geb 1967-07-23
- z 2091/2019 IM RANG 3003/2013 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum
 gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an
 Wohnung 6, Einlagerungsraum 4, Abstellplatz für KFZ 9 unten für
 Plank GesmbH (FN 49375k)
3. Im Zuge der Erstellung der endgültigen Nutwertberechnung durch den Sachverständigen Ernst Krell vom 03.05.2018 wurde die Objektbezeichnung präzisiert (insbesondere wurde die Lage bei den Abstellplätzen für KFZ mit „unten“ oder „oben“ näher präzisiert sowie bei der Bezeichnung der jeweiligen Kellerabteile die im baubehördlichen Plan verwendete ER-Nummer übernommen).
4. Die SMS55 Bauträger GmbH berichtigt unter Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentumsbewerber die Zusage derart, dass die Zusage für die in der Tabelle B Spalte 1 genannten Personen nun statt der in der Spalte 2, Spalte 3 und Spalte 4 genannten Objekte die in der Spalte 5, Spalte 6 und Spalte 7 genannten Objekte betrifft.

Tabelle B
Berichtigung der Objektbezeichnung

Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5	Spalte 6	Spalte 7
Zusage für	Top-Nr. alt	Bezeichnung Bestandsgegenstand alt	Bezeichnung Zubehör alt	Top Nr. neu	Bezeichnung Bestandsgegenstand neu	Bezeichnung Zubehör neu
CTEE Culturtravel &	1	Wohnung	Garten 1, Keller 1 (ER	1	Wohnung + Terrasse +	Gartenanteil 1, Einlagerungsraum

BG 027 TZ 5362/2019

- 5 -

Education Exchange GmbH FN 474273k			10)		Balkon	10
CTEE Culturtravel & Education Exchange GmbH FN 474273k	2	Wohnung	Garten 2, Abstellraum 2 EG, Kellerabteil ER 1, Kellerabteil ER 13	2	Wohnung mit Terrasse	Gartenanteil 2, Abstellraum 2 EG, Einlagerungsraum 1, Einlagerungsraum 13
Franz Kerschbaumer geb. am 15.11.1972	3	Wohnung	Garten 3, Keller 3 (ER 8)	3	Wohnung + Terrasse + Balkon	Terrasse 02, Gartenanteil 3, Einlagerungsraum 8
Marion Kerschbaumer geb. am 23.10.1975	4	Wohnung	Keller 4 (ER 9)	4	Wohnung + Terrasse + Balkonen	Gartenanteil 4, Einlagerungsraum 9
Helmut Kerschbaumer, geb. am 30.10.1962	5	Wohnung	Keller 5 (ER 3 und 5)	5	Wohnung mit 2 Balkonen	Einlagerungsraum 3, Einlagerungsraum 5
Vanessa Gangelmayer geb. am 21.8.1994	7	Wohnung	Keller 7 (ER 14), Garten 7	7	Wohnung mit Balkon	Gartenanteil 7, Einlagerungsraum 14
Inesa Ciornii geb. am 06.08.1983	9	Wohnung	Keller 9 (ER 17)	9	Wohnung	Einlagerungsraum 17
Vladimir Kuznetsov geb. am 17.4.1957 und Lyubov Dzhurinskaya geb. am 23.7.1967	10	Wohnung	Keller 10 (ER 2)	10	Wohnung mit 2 Balkonen	Einlagerungsraum 2
Alfred Zach geb. am 13.8.1968	11	Wohnung	Garten 11, Keller 11 (ER 11 und 12)	11	Wohnung mit 2 Balkonen	Gartenanteil 11, Einlagerungsraum 11, Einlagerungsraum 12
Helmut Kerschbaumer, geb. am 30.10.1962	12	Wohnung	Keller 12 (ER 20 und 21)	12	Wohnung mit Balkon	Einlagerungsraum 20, Einlagerungsraum 21
Helmut Kerschbaumer, geb. am 30.10.1962	13	Wohnung	Keller 13 (ER 15)	13	Wohnung mit Balkon	Einlagerungsraum 15
Helmut	14	Wohnung	Keller 14 (ER	14	Wohnung mit	Einlagerungsraum

BG 027 TZ 5362/2019

Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

- 6 -

Kerschbaumer, geb. am 30.10.1962			16)		Balkon	16
Joachim Freitag geb. 08.02.1962	15	Wohnung	Lagerraum, Keller 15 (ER 18)	15	Wohnung + 3 Terrassen + Balkon	Dachterrasse 15/1, Dachterrasse 15/2, Einlagerungsraum 18, Einlagerungsraum Lagerraum
Helmut Kerschbaumer, geb. am 30.10.1962	16	Wohnung	Keller 16 (ER 19)	16	Wohnung mit 3 Terrassen	Dachterrasse 16/1, Dachterrasse 16/2, Einlagerungsraum 19
Franz Kerschbaumer geb. am 15.11.1972	2	KFZ- Abstellplatz		2	Abstellplatz für KFZ	
Helmut Kerschbaumer, geb. am 30.10.1962	3	KFZ- Abstellplatz		3	Abstellplatz für KFZ	
Joachim Freitag geb. 08.02.1962	4	KFZ- Abstellplatz		4	Abstellplatz für KFZ	
CTEE Culturtravel & Education Exchange GmbH FN 474273k	5	KFZ- Abstellplatz		5	Abstellplatz für KFZ	
Helmut Kerschbaumer, geb. am 30.10.1962	6	KFZ- Abstellplatz		6 oben	Abstellplatz für KFZ	
Joachim Freitag geb. 08.02.1962	8	KFZ- Abstellplatz		8 oben	Abstellplatz für KFZ	
Helmut Kerschbaumer, geb. am 30.10.1962	10	KFZ- Abstellplatz		10 oben	Abstellplatz für KFZ	
Helmut Kerschbaumer, geb. am 30.10.1962	11	KFZ- Abstellplatz		11 unten	Abstellplatz für KFZ	
Marion Kerschbaumer geb. am 23.10.1975	12	KFZ- Abstellplatz		12 oben	Abstellplatz für KFZ	
Helmut	13	KFZ-		13	Abstellplatz für	

BG 027 TZ 5362/2019

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

- 7 -

Kerschbaumer, geb. am 30.10.1962		Abstellplatz		unten	KFZ	
Vladimir Kuznetsov geb. am 17.4.1957 und Lyubov Dzhurinskaya geb. am 23.7.1967	14	KFZ- Abstellplatz		14 oben	Abstellplatz für KFZ	
Vanessa Gangelmayer geb. am 21.8.1994	16	KFZ- Abstellplatz		16 oben	Abstellplatz für KFZ	
Vanessa Gangelmayer geb. am 21.8.1994	17	KFZ- Abstellplatz		17 unten	Abstellplatz für KFZ	
Alfred Zach geb. am 13.8.1968	18	KFZ- Abstellplatz		18 oben	Abstellplatz für KFZ	
Alfred Zach geb. am 13.8.1968	19	KFZ- Abstellplatz		19 unten	Abstellplatz für KFZ	

5. Die SMS55 Bauträger GmbH sowie die übrigen Miteigentümer erteilen hiermit ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, dass ob der Liegenschaft EZ 71 Grundbuch 01669 Kaisermühlen die jeweiligen Zusagen der Einräumung des Wohnungseigentums gemäß § 40 Abs 2 WEG für die genannten Wohnungseigentumsbewerber derart berichtigt werden, sodass nun
- 5.1. die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums gemäß § 40 Abs 2 WEG für Joachim Freitag, geb 1962-02-08, an der Wohnung + 3 Terrassen + Balkon Top 15 samt Dachterrasse 15/1, Dachterrasse 15/2, Einlagerungsraum 18 und Einlagerungsraum Lagerraum sowie am Abstellplatz für KFZ 4 und am Abstellplatz für KFZ 8 oben angemerkt wird;
- 5.2. die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums gemäß § 40 Abs 2 WEG für Alfred Zach, geb 1968-08-13, an der Wohnung mit 2 Balkonen Top 11 samt Gartenanteil 11 Einlagerungsraum 11 und Einlagerungsraum 12 sowie am Abstellplatz für KFZ 18 oben und am Abstellplatz für KFZ 19 unten angemerkt wird;
- 5.3. die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums gemäß § 40 Abs 2 WEG für Dr Vladimir Kuznetsov, geb 1957-04-17 und Lyubov Dzhurinskaya, geb 1967-07-23, an der Wohnung mit 2 Balkonen Top 10 samt Einlagerungsraum 2 sowie am Abstellplatz für KFZ 14 oben angemerkt wird;
- 5.4. die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums gemäß § 40 Abs 2 WEG für Marion Kerschbaumer, geb 1975-10-23, an der Wohnung + Terrasse + Balkon Top 4 samt

BG 027 TZ 5362/2019

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

- Gartenanteil 4 und Einlagerungsraum 9 sowie am Abstellplatz für KFZ 12 oben angemerkt wird;
- 5.5. die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums gemäß § 40 Abs 2 WEG für Helmut Kerschbaumer, geb 1962-10-30, an der Wohnung mit 2 Balkonen Top 5 samt Einlagerungsraum 3 und Einlagerungsraum 5, an der Wohnung mit Balkon Top 12 samt Einlagerungsraum 20 und Einlagerungsraum 21, an der Wohnung mit Balkon Top 13 samt Einlagerungsraum 15, an der Wohnung mit Balkon Top 14 samt Einlagerungsraum 16, an der Wohnung mit 3 Terrassen Top 16 samt Dachterrasse 16/1, Dachterrasse 16/2 und Einlagerungsraum 19, sowie am Abstellplatz für KFZ 3, am Abstellplatz für KFZ 6 oben, am Abstellplatz für KFZ 10 oben, am Abstellplatz für KFZ 11 unten und am Abstellplatz für KFZ 13 unten angemerkt wird;
- 5.6. die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums gemäß § 40 Abs 2 WEG für Franz Kerschbaumer, geb 1972-11-15, an der Wohnung + Terrasse + Balkon Top 3 samt Terrasse 02, Gartenanteil 3 und Einlagerungsraum 8 sowie am Abstellplatz für KFZ 2 angemerkt wird;
- 5.7. die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums gemäß § 40 Abs 2 WEG für CTEE Culturtravel & Education Exchange GmbH, FN 474273k, an der Wohnung + Terrasse + Balkon Top 1 samt Gartenanteil 1 und Einlagerungsraum 10, an der Wohnung mit Terrasse Top 2 samt Gartenanteil 2, Abstellraum 2 EG, Einlagerungsraum 1 und Einlagerungsraum 13 sowie am Abstellplatz für KFZ 5 angemerkt wird;
- 5.8. die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums gemäß § 40 Abs 2 WEG für Inesa Ciornii, geb 1983-08-06, an der Wohnung Top 9 samt Einlagerungsraum 17 angemerkt wird;
- 5.9. die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums gemäß § 40 Abs 2 WEG für Vanessa Gangelmayer, geb 1994-08-21, an der Wohnung mit Balkon Top 7 samt Gartenanteil 7 und Einlagerungsraum 14 sowie am Abstellplatz für KFZ 16 oben und am Abstellplatz für KFZ 17 unten angemerkt wird.

III.

Einräumung von Wohnungseigentum

1. Die SMS55 Bauträger GmbH hat nach Maßgabe des Plan und Bescheids vom 21.07.2015, zur GZ MA 37/473898-2014-61 auf der in Punkt I. genannten Liegenschaft ein Wohnhaus mit 16 Wohnungen und 19 Abstellplätzen für KFZ in Garage errichtet.
2. Aufgrund des vorgenannten Plan und Bescheids hat der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige Fachgruppe Immobilien 94.70 Ernst Krell mit Gutachten vom 03.05.2018 gemäß § 6 WEG 2002 den Bestand von 35 wohnungseigentumstauglichen Objekten bescheinigt. Das Gutachten erfasst 16 Wohnungen und 19 Abstellplätze für KFZ in Garage als selbstständige Wohnungseigentumsobjekte. Darüber hinaus sind auf der Liegenschaft keine Abstellplätze für Kraftfahrzeuge vorhanden. Dieses Gutachten, zu welchem die Vertragsteile ausdrücklich ihr Einverständnis erklären, wird der Einverleibung des Wohnungseigentums zugrunde gelegt.

BG 027 TZ 5362/2019

- 9 -

3. Der allgemein beidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige Fachgruppe Immobilien 94.70 Ernst Krell hat weiters ein Gutachten über die Berechnung der Nutzwerte vom 03.05.2018 erstellt, welches insbesondere neben den selbstständigen Wohnungen und den sonstigen selbstständigen Räumlichkeiten auch die anderen Teile der Liegenschaft wie z.B. Einlagerungsräume, welche mit selbstständigen Wohnungen oder mit sonstigen selbstständigen Räumlichkeiten verbunden werden (Zubehörwohnungseigentum im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002) erfasst. Dieses Gutachten über die Berechnung der Nutzwerte, zu welchem die Vertragsteile ausdrücklich ihr Einverständnis erklären, wird der Einverleibung des Wohnungseigentums zugrunde gelegt.

Die Vertragsparteien haben bereits in jenen Kaufverträgen, mit welchen sie Anteile an der in Punkt 1. genannten Liegenschaft erworben haben, die Begründung von Wohnungseigentum vereinbart.

4. In Ausführung dieser Vereinbarung räumen die Miteigentümer einander sohin in Ansehung jener in Tabelle B Spalte 1 genannten Anteile der in Spalte 5 genannten Personen, mit denen Wohnungseigentum an den in den Spalten 2. und 3. genannten und bezeichneten Bestandsobjekten sowie dem in der Spalte 4. genannten Zubehör (§ 2 Abs. 3 WEG 2002, wobei die Situierung der Zubehörgegenstände den Anlagen zur Nutzwertberechnung zu entnehmen ist) verbunden werden sollen, wie folgt das Wohnungseigentum im Sinne des WEG 2002, sohin das dingliche Recht, eine selbstständige Wohnung oder eine sonstige selbstständige Räumlichkeit ausschließlich zu nutzen und hierüber alleine zu verfügen, ein und erklären, diese Rechtseinräumung anzunehmen; soweit im Folgenden ausgewiesen, wird die Verbindung gemäß § 5 Abs 3, § 13 Abs. 3 WEG 2002 vereinbart:

Tabelle B
Wohnungseigentum

Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5
Mindestanteil	Top Nr.	Bestandsgegenstand	Zubehör	Wohnungseigentümer
120/1556	1	Wohnung + Terrasse + Balkon	Gartenanteil 1, Einlagerungsraum 10	CTEE Culturtravel & Education Exchange GmbH FN 474273k
79/1556	2	Wohnung mit Terrasse	Gartenanteil 2, Abstellraum 2 EG, Einlagerungsraum 1, Einlagerungsraum 13	CTEE Culturtravel & Education Exchange GmbH FN 474273k
102/1556	3	Wohnung + Terrasse + Balkon	Terrasse 02, Gartenanteil 3, Einlagerungsraum 8	Franz Kerschbaumer geb. am 15.11.1972
71/1556	4	Wohnung + Terrasse + Balkon	Gartenanteil 4, Einlagerungsraum 9	Marion Kerschbaumer geb. am 23.10.1975
112/1556	5	Wohnung mit 2 Balkonen	Einlagerungsraum 3, Einlagerungsraum 5	Helmut Kerschbaumer, geb. am 30.10.1962
36/1556	6	Wohnung	Einlagerungsraum 4	Plank GesmbH FN 49375k
60/1556	7	Wohnung mit Balkon	Gartenanteil 7,	Vanessa Gangelmayer

BG 027 TZ 5362/2019

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

			Einlagerungsraum 14	geb. am 21.8.1994
75/1556	8	Wohnung mit Balkon	Gartenanteil 8, Einlagerungsraum 6, Einlagerungsraum 7	SMS55 Bauträger GmbH FN 391878t
38/1556	9	Wohnung	Einlagerungsraum 17	Inesa Ciornii geb. am 06.08.1983
47/1556	10	Wohnung mit 2 Balkonen	Einlagerungsraum 2	Vladimir Kuznetsov geb. am 17.4.1957 Verbindung gemäß § 5 Abs 3, § 13 Abs. 3 WEG 2002
47/1556	10	Wohnung mit 2 Balkonen	Einlagerungsraum 2	Lyubov Dzhurinskaya geb. am 23.7.1967 Verbindung gemäß § 5 Abs 3, § 13 Abs. 3 WEG 2002
120/1556	11	Wohnung mit 2 Balkonen	Gartenanteil 11, Einlagerungsraum 11, Einlagerungsraum 12	Alfred Zach geb. am 13.8.1968
101/1556	12	Wohnung mit Balkon	Einlagerungsraum 20, Einlagerungsraum 21	Helmut Kerschbaumer, geb. am 30.10.1962
70/1556	13	Wohnung mit Balkon	Einlagerungsraum 15	Helmut Kerschbaumer, geb. am 30.10.1962
65/1556	14	Wohnung mit Balkon	Einlagerungsraum 16	Helmut Kerschbaumer, geb. am 30.10.1962
172/1556	15	Wohnung + 3 Terrassen + Balkon	Dachterrasse 15/1, Dachterrasse 15/2, Einlagerungsraum 18, Einlagerungsraum Lagererraum	Joachim Freitag geb. 08.02.1962
68/1556	16	Wohnung mit 3 Terrassen	Dachterrasse 16/1, Dachterrasse 16/2, Einlagerungsraum 19	Helmut Kerschbaumer, geb. am 30.10.1962
14/1556	1	Abstellplatz für KFZ		SMS55 Bauträger GmbH FN 391878t
10/1556	2	Abstellplatz für KFZ		Franz Kerschbaumer geb. am 15.11.1972
10/1556	3	Abstellplatz für KFZ		Helmut Kerschbaumer, geb. am 30.10.1962
10/1556	4	Abstellplatz für KFZ		Joachim Freitag geb. 08.02.1962
10/1556	5	Abstellplatz für KFZ		CTEE Culturtravel & Education Exchange GmbH FN 474273k
9/1556	6 oben	Abstellplatz für KFZ		Helmut Kerschbaumer, geb. am 30.10.1962
8/1556	7 unten	Abstellplatz für KFZ		SMS55 Bauträger GmbH FN 391878t
9/1556	8 oben	Abstellplatz für KFZ		Joachim Freitag geb. 08.02.1962
8/1556	9 unten	Abstellplatz für KFZ		Plank GesmbH FN 49375k
9/1556	10 oben	Abstellplatz für KFZ		Helmut Kerschbaumer, geb. am 30.10.1962

BG 027 TZ 5362/2019

8/1556	11 unten	Abstellplatz für KFZ		Helmut Kerschbaumer, geb. am 30.10.1962
9/1556	12 oben	Abstellplatz für KFZ		Marion Kerschbaumer geb. am 23.10.1975
8/1556	13 unten	Abstellplatz für KFZ		Helmut Kerschbaumer, geb. am 30.10.1962
9/3112	14 oben	Abstellplatz für KFZ		Vladimir Kuznetsov geb. am 17.4.1957 Verbindung gemäß § 5 Abs 3, § 13 Abs. 3 WEG 2002
9/3112	14 oben	Abstellplatz für KFZ		Lyubov Dzhurinskaya geb. am 23.7.1967 Verbindung gemäß § 5 Abs 3, § 13 Abs. 3 WEG 2002
8/1556	15 unten	Abstellplatz für KFZ		SMS55 Bauträger GmbH FN 391878t
9/1556	16 oben	Abstellplatz für KFZ		Vanessa Gangelmayer geb. am 21.8.1994
8/1556	17 unten	Abstellplatz für KFZ		Vanessa Gangelmayer geb. am 21.8.1994
9/1556	18 oben	Abstellplatz für KFZ		Alfred Zach geb. am 13.8.1968
8/1556	19 unten	Abstellplatz für KFZ		Alfred Zach geb. am 13.8.1968

5. Vom Wohnungseigentum sind folgende Teile der auf der in Punkt I. genannten Liegenschaft errichteten Baulichkeiten umfasst:

- a) die Gesamtfläche der im Wohnungseigentum stehenden Räume einschließlich der dazugehörigen Terrassen, Loggien und Balkone, einschließlich der als Zubehör vorgesehenen Kellerabteile, Terrassen und sonstigen Räumen, jeweils samt Wand- und Deckenverputz, Tapeten, Fliesen, Fußbodenbelag samt darunter befindlicher Fußbodenkonstruktion sowie die Beläge der Terrassen, Loggien und Balkone einschließlich der dazugehörigen Abflüsse, jedoch nicht die darunter befindlichen Deckenkonstruktionen, Isolierungen und Leitungen sowie die tragenden Teile der Decken und Wände,
- b) die Innenseiten der Fenster sowie die Fensterbänke der Bestandsobjekte,
- c) die in den Bestandsobjekten vorhandenen nicht tragenden Zwischenwände,
- d) die Portale und die Eingangstüren zu den Bestandsobjekten sowie die innerhalb dieser Bestandsobjekte vorhandenen Türen (einschließlich Eingangstüren) samt Zargen,
- e) die sanitären Anlagen innerhalb der Bestandsobjekte samt den fix eingebauten Einrichtungsgegenständen, wie z.B. Heizungseinrichtungen,
- f) die Zu- und Ableitungen aller Art sowie Zähl- und Messeinrichtungen, insbesondere von Strom, Wasser und Telefon, soweit sie sich in den Bestandsobjekten befinden und für diese bestimmt sind samt Leitungen ab den Abzweigungen zu den Objekten, insbesondere Strom ab Sicherungskasten, Gas ab Austritt aus der Wand bei den

BG 027 TZ 5362/2019

- 12 -

Thermen, Telefonleitungen ab Verteilungsdose zur Wohnung, die Wasserzuleitung ab Austritt zu den Ventilen und die Abflussleitungen ab dem Fallrohr,

h) Satellitenantennen und Kabeln.

6. Die Rechte und Pflichten zwischen den Miteigentümern richten sich nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002, BGBl. Nr. 70/2002, in der jeweils geltenden Fassung sowie nach den Bestimmungen des ABGB.

IV.

Aufwandungserklärung

Sämtliche Vertragsparteien erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ohne ihr weiteres Einvernehmen ob der Liegenschaft EZ 71, KG 01669 Kaisermühlen, Bezirksgericht Donaustadt, nachstehende Eintragungen im Grundbuch bewilligt werden:

1. in der Aufschrift des Gutsbestandsblattes die Eintragung des Wortes "Wohnungseigentum";
2. die Einverleibung des Wohnungseigentumsrechtes ob den in Tabelle B Spalte 1 genannten Anteilen der in Tabelle B Spalte 5 genannten Miteigentümer an den in Tabelle B Spalte 2 und 3 genannten Objekten samt dem in der Tabelle B Spalte 4 genannten Zubehör und bei den in Tabelle B Spalte 5 genannten Ehegattenmitigentümer oder Partnern die Verbindung dieser Anteile zufolge gemeinsamen Wohnungseigentums gemäß § 5 Abs 3 und § 13 Abs 3 WEG 2002.

V.

Laufende Aufwendungen und Erträge

Vorbehaltlich der Bestimmungen der nachfolgenden Punkte erfolgt die Verrechnung der laufenden Aufwendungen und Erträge der Liegenschaft EZ 71, GB 01669 Kaisermühlen Bezirksgericht Donaustadt, gemäß den Bestimmungen des WEG in der jeweils geltenden Fassung (dzt. §§ 32 ff WEG).

VI.

Benützungsregelung

1. Die Vertragsteile vereinbaren hiermit gemäß § 17 WEG, dass der Wohnungseigentümer der Wohnung + Terrasse + Balkon Top Nr. 1 an der Außenfassade des Hauses und auch vor dem Haus Werbeaufschriften und Werbeschilder anbringen und unterhalten darf. Der Wohnungseigentümer der Wohnung + Terrasse + Balkon Top Nr. 1 hat alle damit verbundenen Kosten allein zu tragen, die dafür erforderlichen behördlichen Bewilligungen auf eigene Kosten zu erwirken sowie alle damit verbundenen gesetzlichen und behördlichen Vorschriften und Auflagen zu erfüllen, die übrigen Wohnungseigentümer sowie sonstige Dritte hinsichtlich der Installation schad- und klaglos zu halten und nach der Entfernung den früheren Zustand der Außenfassade des Hauses auf eigene Kosten wieder herzustellen.

BG 027 TZ 5362/2019

- 13 -

2. Die Vertragsteile erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ohne ihr weiteres Einvernehmen ob der der Liegenschaft EZ 71, KG 01669 Kaisermühlen, Bezirksgericht Donaustadt, dieser Benützungsregelung gemäß § 17 WEG im Grundbuch ersichtlich gemacht wird.

VII.

Abweichender Aufteilungsschlüssel

1. Die Vertragsteile vereinbaren hinsichtlich der Aufteilung der Aufwendungen der Liegenschaft gemäß § 32 WEG einen insoweit vom WEG abweichenden Aufteilungsschlüssel, als
 - a) der Wasserverbrauch über Subzähler, die einmal jährlich abgelesen werden, abgerechnet wird,
 - b) die Aufwendungen für die Tiefgarage, sohin deren Betriebs- und sonstige Nebenkosten sowie die Kosten für deren Wartung und Instandhaltung, gesondert ermittelt und nur den Wohnungseigentümern der Kfz-Abstellplätze im Verhältnis der Nutzwerte der einzelnen Kfz-Abstellplätze zu den Nutzwerten aller Kfz-Abstellplätze verrechnet werden.
2. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, auf eigene Kosten die gemäß Punkt II. 5 dieses Vertrages vom Wohnungseigentum umfassten Baulichkeiten bzw. Bestandteile seines Wohnungseigentumsobjektes zu erhalten, instand zu setzen und damit im Zusammenhang stehende Schäden zu beheben und die anderen WEG-Miteigentümer diesbezüglich vollkommen klag- und schadlos zu halten.

Die obige Pflicht betrifft auch die zum Wohnungseigentumsobjekt dazugehörige Therme.
3. Die Vertragsteile erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ohne ihr weiteres Einvernehmen ob der Liegenschaft EZ 71, KG 01669 Kaisermühlen, Bezirksgericht Donaustadt, die vorstehende Vereinbarung eines abweichenden Aufteilungsschlüssels gemäß 32 Abs. 8 WEG im Grundbuch ersichtlich gemacht wird.

VIII.

Verwaltung

1. Die Nutzung und Erhaltung der Wohnungseigentumsobjekte ist gemäß § 16 WEG Sache des jeweiligen Wohnungseigentümers.
2. Für die Verwaltung der Liegenschaft bestellen die Wohnungseigentümer auf die Dauer von 3 Jahren die REALSET Immobilien GmbH, FN 437108g, 1220 Wien, Schiffmühlenstraße 55/2, zum Verwalter gemäß § 19 WEG.

Nach Ablauf von 3 Jahren kann der Verwaltungsvertrag gemäß § 21 Abs. 2 WEG sowohl von der Eigentümergemeinschaft als auch vom Verwalter unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten zum Ende jeder Abrechnungsperiode (§ 34 Abs 2 WEG) gekündigt werden.

BG 027 TZ 5362/2019

- 14 -

3. Das Verwaltungshonorar beträgt monatlich EUR 0,40 pro m² Nutzfläche des jeweiligen Wohnungseigentumsobjekts (§§ 2 Abs. 7 und 7). Das Verwaltungshonorar ist anhand des von der Statistik Austria, Bundesanstalt Öffentlichen Rechts, verlaublichen Verbraucherpreisindex 2010 (oder dessen Nachfolgeindex) wertgesichert, wobei Ausgangsbasis die für den Monat des Abschlusses des Wohnungseigentumsvertrags verlaubliche Indexzahl ist. Indexschwankungen bis einschließlich 5% bleiben unberücksichtigt. Im Fall einer Überschreitung dieses Schwellwertes erfolgt die Honoraranpassung im Gesamtausmaß der Indexschwankung mit Wirkung ab dem ersten Kalendertag des Monats, in dem die 5%-Schwelle überschritten wurde und stellt die neue Indexzahl die Basis für die Ermittlung weiterer Indexschwankungen dar.
4. Jeder Miteigentümer hat dem bestellten Verwalter eine schriftliche Hausverwaltervollmacht üblichen Umfangs zu erteilen.
5. Die Vertragsteile erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ohne ihr weiteres Einvernehmen ob der der Liegenschaft EZ 71, KG 01669 Kaisermühlen, Bezirksgericht Donaustadt, diese Verwalterbestellung gemäß § 19 WEG im Grundbuch ersichtlich gemacht wird.

IX. Eigengärten

Miteigentümer, deren Eigentumswohnungen Eigengärten als Zubehör zugeordnet sind, sind verpflichtet, diese Eigengärten gärtnerisch ansprechend zu gestalten und instand zu halten, damit sie dem Erscheinungsbild der Gesamtanlage entsprechen und dieses nicht beeinträchtigen; vorgegebene Einfriedungen dürfen jedoch nicht verändert werden. Bei der Benützung der Eigengärten haben sie auf das Ruhe- und Erholungsbedürfnis der Nutzer der übrigen Wohnungseigentumsobjekte Rücksicht zu nehmen.

X. KFZ – Abstellplätze

1. Die nachstehende Miteigentümer verzichten hiermit gemäß § 5 Abs 2 Satz 2 WEG auf ihnen als Wohnungseigentümer vorzubehaltende Kraftfahrzeug – Abstellplätze:
Inesa Ciornii, geb. am 06.08.1983
Die Vertragsteile nehmen hiermit wechselseitig die vorgenannten Verzichtserklärungen an.
2. Die im Wohnungseigentum stehenden KFZ – Abstellplätze dürfen von deren Eigentümern nur zur Abstellung eines voll funktionsfähigen, fahrbereiten und zum Verkehr auf öffentlichen Straßen zugelassenen Kraftfahrzeuges verwendet werden. Mit Gas betriebene oder sonstige Fahrzeuge mit einer erhöhten Brand- oder Explosionsgefahr dürfen auf den KFZ- Abstellplätzen in der Tiefgarage nicht abgestellt werden.
3. Service-, Reparatur- und Reinigungsarbeiten etc. sind an den auf den KFZ- Abstellplätzen abgestellten Kraftfahrzeugen nicht gestattet und ist jegliche Verunreinigung, etwa durch Austritt von Betriebsmitteln oder Betriebsflüssigkeiten etc., zu vermeiden; die jeweiligen

BG 027 TZ 5362/2019

- 15 -

Wohnungseigentümer der KFZ- Abstellplätze haben die anderen Wohnungseigentümer und sonstige Dritte diesbezüglich verschuldensunabhängig schad- und klaglos zu halten.

XI.

Vollmacht

1. Die Vertragsteile haben bereits in den jeweiligen Kaufverträgen RA Mag. Petra Cernochova, geb. 15.7.1982, Habsburgergasse 3/20, 1010 Wien, unwiderruflich beauftragt und bevollmächtigt, den gegenständlichen Vertrag zu errichten und die Verbücherung dieses Vertrages samt allen damit im Zusammenhang stehenden Schritten zu bewirken sowie diesen Wohnungseigentumsvertrag samt allfälligen Nachträgen und Ergänzungen zur Berichtigung der Miteigentumsanteile und auch in notariell beglaubigter Form zu unterfertigen, sofern dies zur Verbücherung des Wohnungseigentumsvertrages erforderlich ist und den wirtschaftlichen Gehalt dieses Wohnungseigentumsvertrages nicht wesentlich verändert.
2. Die Vertragsteile bevollmächtigen und ermächtigen demnach vorsichtshalber erneut RA Mag. Petra Cernochova, geb. 15.7.1982, Habsburgergasse 3/20, 1010 Wien, die grundbücherliche Durchführung dieses Vertrages vorzunehmen, im Namen der Vertragsparteien Änderungen dieses Vertrages sowie Nachträge zum Vertrag zu vereinbaren und auch in notariell beglaubigter Form zu unterfertigen, sofern dies zur Verbücherung dieses Vertrages, insbesondere zur grundbücherlichen Durchführung der Anteilsberichtigung und des Wohnungseigentumsvertrages erforderlich ist und den wirtschaftlichen Gehalt dieses Vertrages nicht wesentlich verändert, sowie überhaupt zur Vornahme aller Rechtshandlungen, die mit der grundbücherlichen Durchführung und Erledigung dieses Vertrags sowie der Berichtigung der Anteile erforderlich sind, sowie - insbesondere gemäß §§ 32 und 77 Abs 1 und 2 GBG - zur Unterfertigung und Einbringung aller zur Durchführung dieses Vertrages erforderlichen und/oder zweckmäßigen Grundbucheingaben in ihrem Namen sowie zur Speicherung und Einstellung von Urkunden im anwaltlichen Urkundenarchiv und zur Empfangnahme von für die Vertragsparteien bestimmten Grundbuchbeschlüssen.
3. Die Vertragsteile befreien erneut RA Mag. Petra Cernochova, geb. 15.7.1982, Habsburgergasse 3/20, 1010 Wien, in diesem Zusammenhang vom Verbot des Selbstkontrahierens und der Doppelvertretung.

XII.

Steuern, Kosten, Gebühren und Abgaben

1. Sämtliche allfälligen mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Abgaben und Gebühren werden von den Vertragsteilen im Verhältnis der in Spalte 1 der Tabellen B genannten Anteile getragen.
2. Die mit der Einverleibung des Eigentumsrechts außerbücherlicher Miteigentümer gemäß Punkt Tabelle A verbundenen Kosten, Abgaben und Gebühren, insbesondere die grundbücherliche Eintragungsgebühr, ist vom betreffenden Miteigentümer nach Maßgabe des jeweiligen Kaufvertrags allein zu tragen.

BG 027 TZ 5362/2019

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

- 16 -

3. Eine allfällige Grunderwerbsteuer und allfällige persönliche Steuern trägt jeder Vertragsteil selbst.

XIII.

Rechtsnachfolge

1. Wenn ein Eigentümer eine Wohnung verkauft, so werden die Wohnungseigentümer über die Hausverwaltung – sofern diese ihrerseits davon informiert wird – davon in Kenntnis gesetzt, wenn ein anderer Eigentümer solch eine Wohnung erwerben möchte, so sollte der Verkäufer dies ermöglichen, er ist aber nicht verpflichtet dies zu tun. Es wird ausdrücklich festgehalten, dass dies kein Vorkaufsrecht darstellt, sondern nur eine informelle Gefälligkeit innerhalb der Eigentümergemeinschaft ohne Sanktionen bei Nichterfüllung.
2. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, diesen Vertrag samt der bestehenden Verwaltungsvollmacht auf seine Rechtsnachfolger im Eigentum seines Wohnungseigentumsobjektes zu überbinden und diese Rechtsnachfolger wiederum in gleicher Weise zu verpflichten. Des Weiteren ist er verpflichtet, dem jeweils bestellten Verwalter von einem Eigentümerwechsel ungesäumt Mitteilung zu machen.
3. Sollte einer der Miteigentümer der Liegenschaft seine Anteile teilweise oder zur Gänze vor Verbücherung des gegenständlichen Vertrages veräußern oder Liegenschaftsanteile versteigert werden, so ist der jeweilige Erwerber berechtigt und verpflichtet, dem Vertrag durch Unterschriftsleistung beizutreten, sodass dieser Vertrag als mit dem Erwerber abgeschlossen gilt, ohne dass eine neue Unterschriftsleistung durch alle anderen Miteigentümer erforderlich ist.

XIV.

Vertragsausfertigung

1. Dieser Vertrag wird in einer Ausfertigung errichtet, welche dem jeweils bestellten Verwalter der Liegenschaft zur treuhändigen Verwahrung übergeben wird.
2. Jeder Vertragsteil ist berechtigt, vom Verwalter auf seine Kosten eine beglaubigte oder unbeglaubigte Abschrift des Vertrags zu verlangen.
- 3.

Wien, am 16.07.2019



für SMS55 Bauträger GmbH
FN 391878t

Wien, am 16.07.2019



für Joachim Freitag
geb. am 08.02.1962

BG 027 TZ 5362/2019

6.5.2. 1. Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag

GrESt gemäß § 11 GrEStG / ImmoEST
selbstberechnet am 18.7.2019
zu ErfNr: 10-213341/2019
GrESt wird gemäß § 13 GrEStG abgeführt

Mag. Petra Cernochova
1010 Wien, Habsburgergasse-3/20



1. NACHTRAG zum KAUFVERTRAG vom 19.07.2017

abgeschlossen zwischen

1. **SMS55 Bauträger GmbH**
FN 391878t
Schiffmühlenstraße 55/19
1220 Wien

(In der Folge auch „Verkäufer“ genannt)

einerseits,

und

2. **Inesa Ciornii**
geb. am 06.08.1983 / SV – Nr 5460 060883
Neubaugasse 59/2/7
1070 Wien

(In der Folge auch „Käufer“ genannt),

andererseits,

wie folgt:

BG 027 TZ 5362/2019

- 2 -

1. Mit Kaufvertrag vom 19.07.2017 schloss der Verkäufer mit dem Käufer einen Kaufvertrag über vorerst 44/1831 Anteile an der Liegenschaft EZ 71 Grundbuch 01669 Kaisermühlen, mit der Liegenschaftsadresse Schiffmühlenstraße 55, verbunden mit dem ausschließlichen Recht auf Nutzung und Verfügung der in der dem Kaufvertrag angeschlossenen Beilage ./1 näher ersichtlichen Wohnung Top 9 samt Kellerabteil 9 (ER17).
2. Im Zuge der Errichtung der Wohnhausanlage kam es zu Änderungen der Bezeichnung der Objekte, des Zubehörs, zur Zusammenlegung von Objekten, zur Änderung der genauen Lage der Stelipätze und der Kellerabteile sowie auch zur Änderung der vorläufigen ermittelten Anteile.
3. In der endgültigen Nutwertberechnung durch den Sachverständigen Ernst Krell vom 03.05.2018 wurden die Nutzwerte berechnet und die Objektbezeichnung präzisiert. Die Berichtigung der Zusagen erfolgt im Wohnungseigentumsvertrag.
4. Um die Berichtigung der Objekte, der Objektbezeichnung und der Anteile auch im Kaufvertrag durchzuführen, ändern die Vertragsparteien sohin auch die Bestimmung des Punktes I. Abs 1, und des Punktes XIII. Abs 1 des Kaufvertrages vom 19.07.2017, sodass diese nunmehr lauten wie folgt:

I.

Kaufgegenstand

1. Der Kaufgegenstand sind somit 38/1556 Anteile an der Liegenschaft verbunden mit dem ausschließlichen Recht auf Nutzung und Verfügung der in der Beilage ./1 näher ersichtlichen Wohnungseigentumseinheit Wohnung Top 9 samt Einlagerungsraum 17 (nachstehend kurz "Kaufgegenstand").

XIII.

Aufsandungserklärungen

1. Sohin erteilt der Verkäufer seine ausdrückliche und unwiderrufliche Zustimmung, dass aufgrund dieses Kaufvertrages ohne sein weiteres Wissen und ohne seine weitere Einwilligung, ob der Liegenschaft EZ 71 Grundbuch 01669 Kaisermühlen zu 38/1556 Anteilen, mit welchem Wohnungseigentum an Wohnung Top 9 samt Einlagerungsraum 17 werden soll, für den Käufer, Inesa Ciornii, geb. 06.08.1983, einverleibt werden kann.

Die übrigen Bestimmungen des Kaufvertrages vom 19.07.2017 bleiben vollinhaltlich aufrecht.

6 027 TZ 5362/2019

6.5.3. Nutzwertgutachten (auszugsweise)

	NUTZWERTBERECHNUNG
	für die Festsetzung der Nutzwerte gem. § 9 Abs. 1 WEG 2002 in der derzeit geltenden Fassung für die Liegenschaft in
	1220 Wien Schiffmühlenstraße 55 EZ 71 KG Kaisermühlen

Grundlagen:

- 1) Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002), BGBl. I Nr. 70/2002, in der derzeit geltenden Fassung
- 2) Plan und Bescheid vom 21.07.2015, Zahl MA 37/473898-2014-61
- 3) Gutachten gem. § 6 Abs. 1 Z 2 WEG 2002 und Nutzfischaufstellung des allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Ernst Krell vom 03.05.2018.
- 4) aktueller Grundbuchsauszug
- 5) Empfehlungen für die Zu- und Abschläge bei Nutzwertgutachten nach dem WEG, veröffentlicht vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs in der aktuell geltenden Fassung



Seite 1
Wien, 3.5.2018

BG 027 TZ 5362/2019

Auf der Liegenschaft befinden sich laut dem Gutachten gemäß § 6 Abs. 1 Z. 2 WEG 2002 folgende wohnungseigentumstaugliche Objekte:

35	wohnungseigentumstaugliche Objekte
----	------------------------------------

Aufgliederung lt. Baubestand:	
16	Wohnungen
19	Abstellplätze f. KFZ in Garage

wohnungseigentumstaugliche Objekte	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Wohnungen	16	16	0
Abstellplatz f. KFZ in Garage	19	19	0

Demnach befinden sich gem. § 2 Abs. 2 WEG 2002 auf der Liegenschaft

19 Abstellplätze für KFZ

Ferner befinden sich auf der Liegenschaft noch folgende, den wohnungseigentumstauglichen Objekten zuzuordnende bzw. im gemeinsamen Eigentum verbleibende Zubehörteile im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002 bzw. § 2 Abs. 4 WEG 2002:

Zubehörteil	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Einlagerungsraum KG	22	22	0
Dachterrasse (§ 2/3 WEG 02)	5	5	0
Gartenanteil	7	7	0
Technikraum KG	1	0	1
Anschluss- und E-Raum KG	1	0	1
Schleuse Garage	1	0	1
Kinderwagenabstellraum KG	1	0	1
Fahrradabstellraum KG	1	0	1
Müllraum EG	1	0	1
Fahrradabstellplatz EG	1	0	1
Abstellraum neben Fahrradabstellraum EG	1	1	0
Gang-WC EG	1	0	1
Garagenabfahrt	1	0	1
Rangierfläche Garage KG	1	0	1

Seite 2
Wien, 3.5.2018

BG 027 TZ 5362/2019

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Erläuterungen:

- 1) Die in der Nutzwertberechnung angeführten Regelnutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei als Regelnutzwert pro m² (RNW/m²) der Wert 1,00 als Bezugsbasis dient.

Sämtliche dargestellte Paragraphenbezeichnungen ohne Gesetzesdefinition (z.B. § 2/3) sind ausschließlich dem WEG 2002 zuzuschreiben, dies aus Platzgründen in der Excel-Berechnungstabelle.

- 2) Der Nutzwert eines wohnungseigentumstauglichen Objektes oder eines Zubehörobjektes wird unter Rundung der Dezimalstellen in einer ganzen Zahl ausgedrückt (§ 8 Abs. 1 WEG 2002).

Nutzwerte von Zubehörobjekten iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins aufgerundet.

- 3) Die Terrassen und Balkone werden im Sinne des § 8 Abs. 2 WEG 2002 durch einen Nutzwertzuschlag zum wohnungseigentumstauglichen Objekt werterhöhend berücksichtigt (25% des berechneten RNW), dies in einer ganzen Zahl (§ 8 Abs. 1). Hierbei wird die Nutzfläche mit dem anzuwendenden Regelnutzwert des Objektes multipliziert und der sich daraus iSd. § 8 Abs. 1 WEG 2002 errechnete Einzelnutzwert dem Nutzwert des selbständigen Objektes hinzugerechnet. Baulich nicht verbundene Terrassen werden mit einem absoluten RNW/m² von 0,15 bewertet.

- 4) Auftraggeberin ist die Liegenschaftseigentümerin SMS55 Bauträger GmbH (FN 391878t) in 1220 Wien, Berchtoldgasse 10/2b.

- 5) Bewertungsstichtag ist der 3.5.2018.

Die Normwohnung befindet sich im 2.Stock, hat eine Nutzfläche zwischen 40 und 129,99 m² und weist einen Vorraum, Bad und WC in getrennten Räumen sowie eine belichteten Kochgelegenheit und zumindest einen Wohnraum auf. Weiters schließt ein Balkon oder eine Terrasse an.

Es ist ein durchgehender Lift vom KG bis in das 2.DG vorhanden.

Der Auftrag bezieht sich ausdrücklich nur auf den vorgelegten baubehördlich genehmigten Plankonsens und auf die von der Auftraggeberin bekanntgegebenen Zuordnungen.

Darüber hinaus vorliegende bis dato nicht bekannte Baukonsense können jederzeit durch eine Neufestsetzung der Nutzwerte korrigierend nachgeführt werden.

- 6) Eine innenseitige Begehung der Objekte sowie eine Naturmaßaufnahme wurden ausdrücklich nicht beauftragt, weshalb das Gutachten iSd. §§ 2,6 und 7 WEG 2002, wie im WEG 2002 vorgesehen, nach dem Planmaß erstellt wurde. Auch eine Planmappeneinsicht wurde ausdrücklich nicht beauftragt.

Seite 3
Wien, 3.5.2018

BG 027 TZ 5362/2019

In Abweichung vom genehmigten Plan wurde über dem Fahrradabstellplatz im EG eine Dachterrasse errichtet, welche mittels Treppe mit dem Gartenanteil 3 verbunden ist und über einen Stahlgittersteg mit dem Balkon der Wohnung Top 3 verbunden ist. Die Verbindung zwischen dieser Dachterrasse und dem Balkon der Wohnung Top 3 ist nur auf Widerruf von der Baubehörde geduldet, weshalb hier aus Bewertungsicht keine dauerhafte Verbindung anzunehmen ist und deshalb auch der Zuschlag Z4 nicht anwendbar ist.

Der auf Widerruf bewilligte Steg ist bewertungstechnisch nicht heranzuziehen.

- 7) Für die Richtigkeit der Ausmaße/Widmungen des Planes kann keine Haftung übernommen werden, jedoch wurden hinsichtlich der Nutzflächen Stichproben vorgenommen. **Ausgewiesene Nutzflächen lt. OIB-Norm wurden durch die tatsächlichen gesamten Bodenflächen iSd. §§ 2 Abs. 7 WEG 2002 ersetzt.**
- 8) Dem Gutachten werden 5 Planausschnitte beigelegt, aus welchen die Lagen, Bezeichnungen und Größen der Abstellplätze, Kellerabteile, Gartenanteile sowie die Situation der Dachterrassen und der Terrasse der Wohnung 3, jeweils Zubehörteile iSd. § 2 Abs. 3 WEG 2002, definiert werden. Es wird darauf verwiesen, dass die allgemein gültigen Farbcodierungen in den Planausschnitten wie folgt zu interpretieren sind:
rot = neue Herstellung/Codierung, gelb = Abbruch/alte Codierung
- 9) Die Auftraggeberin wurde im Sinne der gutachterlichen Sorgfaltspflicht von diesen Umständen ausdrücklich in Kenntnis gesetzt.

RNW f. Wohnung	1,00
RWN f. Abstellplatz f. KFZ in Garage	0,80
RWN f. Abstellplatz f. KFZ oben in Garage (h > 1,55 m)	0,75
RWN f. Abstellplatz f. KFZ unten in Garage (h < 1,55 m)	0,65
RNW f. Einlagerungsraum	0,20
RNW f. Abstellraum EG (neben Fahrradabstellplatz EG)	0,30
RNW f. Gartenanteil	0,10

Ermittlung der Abstriche und Zuschläge:**Abstriche:**

A1	10,00	% f. Lage im EG
A2	5,00	% f. überwiegende Straßenlage
A3	2,50	% f. teilweise Straßenlage
A4	2,50	% f. fehlenden Vorraum
A5	3,50	% f. Bad und WC in einem Raum
A6	2,50	% f. minderbelichtete Kochgelegenheit
A7	2,50	% f. Nutzfläche größer als 130 m ²
A8	5,00	% f. Dachschrägen und Dachflächenfenster im 1.DG
A9	10,00	% f. Dachschrägen und Dachflächenfenster im 2.DG
A10	5,00	% f. Wohnung ohne Terrasse oder Balkon

Zuschläge:

Z1	15,00	% f. mit Wohnung in bevorzugter Lage im 1.DG mit Balkon
Z2	20,00	% f. mit Wohnung in bevorzugter Lage im 2.DG mit Terrassen
Z3	2,50	% f. mit Wohnung mit zusätzlichem Sanitärraum
Z4	10,00	% f. Wohnung mit direktem Zugang in den Eigengarten

Anmerkung:

Der Zuschlag Z4 ist bei jenen Gartenanteilen zu vorgeben, welche mit der zugehörenden Objekt dauerhaft bewilligt baulich verbunden sind, also für Top 1, 2 und 4. Die Gartenanteile 3, 7, 8 und 11 sind nur über allgemeine Teile begehbar. Baulich verbunden bedeutet, dass der Gartenanteil unmittelbar an die Wohnung dauerhaft baubewilligt angrenzt bzw. über 19d. §§ 2/3 und 8 WEG 02 zugeordnete Teile wie Terrassen und Balkone angrenzt und auch dauerhaft verbunden ist (zB. auch durch Treppe).

Geschoß	T.Nr.	Bestandsgegenstand	RNW	Ab-Zuschläge	§	NW/m2
KG		Abstellpl. f. KFZ 1	0,80			0,800
KG		Abstellpl. f. KFZ 2	0,80			0,800
KG		Abstellpl. f. KFZ 3	0,80			0,800
KG		Abstellpl. f. KFZ 4	0,80			0,800
KG		Abstellpl. f. KFZ 5	0,80			0,800
KG		Abstellpl. f. KFZ 6 oben	0,75			0,750
KG		Abstellpl. f. KFZ 7 unten	0,70			0,700
KG		Abstellpl. f. KFZ 8 oben	0,75			0,750
KG		Abstellpl. f. KFZ 9 unten	0,70			0,700
KG		Abstellpl. f. KFZ 10 oben	0,75			0,750
KG		Abstellpl. f. KFZ 11 unten	0,70			0,700
KG		Abstellpl. f. KFZ 12 oben	0,75			0,750
KG		Abstellpl. f. KFZ 13 unten	0,70			0,700
KG		Abstellpl. f. KFZ 14 oben	0,75			0,750
KG		Abstellpl. f. KFZ 15 unten	0,70			0,700
KG		Abstellpl. f. KFZ 16 oben	0,75			0,750
KG		Abstellpl. f. KFZ 17 unten	0,70			0,700
KG		Abstellpl. f. KFZ 18 oben	0,75			0,750
KG		Abstellpl. f. KFZ 19 unten	0,70			0,700
EG	1	Wohnung + Terrasse + Balkon				
		Anteil EG	1,00	A1,A3,Z4	-2,50	0,975
		Anteil 1.St.	1,00	A3,Z4	7,50	1,075
EG	2	Wohnung mit Terrasse	1,00	A1,A3,Z4	-2,50	0,975
1.St.	3	Wohnung + Terrasse + Balkon	1,00	A3	-2,50	0,975
1.St.	4	Wohnung + Terrasse + Balkon	1,00	A3,A4,Z4	5,00	1,050
2.St.	5	Wohnung mit 2 Balkonen	1,00	A3	-2,50	0,975
2.St.	6	Wohnung	1,00	A2,A5,A10	-12,50	0,875
2.St.	7	Wohnung mit Balkon	1,00	A3	-2,50	0,975
3.St.	8	Wohnung mit Balkon	1,00	A3,A6	-5,00	0,950
3.St.	9	Wohnung	1,00	A2,A5,A10	-12,50	0,875
3.St.	10	Wohnung mit 2 Balkonen	1,00	A3	-2,50	0,975
4.St.	11	Wohnung mit 2 Balkonen	1,00	A3,Z3	0,00	1,000
4.St.	12	Wohnung mit Balkon	1,00	A3	-2,50	0,975
1.DG	13	Wohnung mit Balkon	1,00	A2,A5,A8,Z1	2,50	1,025
1.DG	14	Wohnung mit Balkon	1,00	A3,A5,A8,Z1	5,00	1,050
2.DG/	15	Wohnung + 3 Terrassen + Balkon				
1.DG		Anteil 2.DG	1,00	A3,A7,A9,Z2,Z3	7,50	1,075
		Anteil 1.DG	1,00	A3,A7,A8,Z2,Z3	12,50	1,125
2.DG	16	Wohnung mit 3 Terrassen	1,00	A3,A9,Z2	7,50	1,075

Geschoß	F. Nr.	Bestandsgegenstand	Nutzfl. in m2	NW pro m2	Einzel- NW	Gesamt- NW
KG		Abstellpl. f. KFZ 1	17,50	0,800	14,00	14
KG		Abstellpl. f. KFZ 2	12,50	0,800	10,00	10
KG		Abstellpl. f. KFZ 3	12,50	0,800	10,00	10
KG		Abstellpl. f. KFZ 4	12,50	0,800	10,00	10
KG		Abstellpl. f. KFZ 5	12,50	0,800	10,00	10
KG		Abstellpl. f. KFZ 6 oben	12,50	0,750	9,00	9
KG		Abstellpl. f. KFZ 7 unten	12,50	0,650	8,00	8
KG		Abstellpl. f. KFZ 8 oben	12,50	0,750	9,00	9
KG		Abstellpl. f. KFZ 9 unten	12,50	0,650	8,00	8
KG		Abstellpl. f. KFZ 10 oben	12,50	0,750	9,00	9
KG		Abstellpl. f. KFZ 11 unten	12,50	0,650	8,00	8
KG		Abstellpl. f. KFZ 12 oben	12,50	0,750	9,00	9
KG		Abstellpl. f. KFZ 13 unten	12,50	0,650	8,00	8
KG		Abstellpl. f. KFZ 14 oben	12,50	0,750	9,00	9
KG		Abstellpl. f. KFZ 15 unten	12,50	0,650	8,00	8
KG		Abstellpl. f. KFZ 16 oben	12,50	0,750	9,00	9
KG		Abstellpl. f. KFZ 17 unten	12,50	0,650	8,00	8
KG		Abstellpl. f. KFZ 18 oben	12,50	0,750	9,00	9
KG		Abstellpl. f. KFZ 19 unten	12,50	0,650	8,00	8

Seite 7
Wien, 3.5.2018

BG 027 TZ 5362/2019

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Geschoß	T.Nr.	Bestandsgegenstand	Nutzfl. in m2	NW pro m2	Einzel- NW	Gesamt- NW
2.St.	5	Wohnung mit 2 Balkonen Zuschlag § 8/2 WEG 2002	107,74	0,975	105,00 5,00	
					110,00	
		Einlagerungsraum 3	4,46	0,200	1,00	
		Einlagerungsraum 5	4,37	0,200	1,00	112
Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:						
		Balkon 2.St.	13,75	0,244	3,00	
		Balkon 2.St.	6,86	0,244	2,00	
2.St.	6	Wohnung Einlagerungsraum 4	40,35 4,01	0,875 0,200	35,00 1,00	36
2.St.	7	Wohnung mit Balkon Zuschlag § 8/2 WEG 2002	56,51	0,975	55,00 2,00	
					57,00	
		Gartenanteil 7	24,88	0,100	2,00	
		Einlagerungsraum 14	3,71	0,200	1,00	60
Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:						
		Balkon 2.St.	7,44	0,244	2,00	
3.St.	8	Wohnung mit Balkon Zuschlag § 8/2 WEG 2002	69,01	0,950	66,00 3,00	
					69,00	
		Gartenanteil 8	36,58	0,100	4,00	
		Einlagerungsraum 6	3,54	0,200	1,00	
		Einlagerungsraum 7	3,80	0,200	1,00	75
Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:						
		Balkon 3.St.	13,75	0,238	3,00	
3.St.	9	Wohnung Einlagerungsraum 17	42,57 3,77	0,875 0,200	37,00 1,00	38
3.St.	10	Wohnung mit 2 Balkonen Zuschlag § 8/2 WEG 2002	91,32	0,975	89,00 4,00	
					93,00	
		Einlagerungsraum 2	4,04	0,200	1,00	94
Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:						
		Balkon 3.St.	7,44	0,244	2,00	
		Balkon 3.St.	6,86	0,244	2,00	

Seite 9
Wien, 3.5.2018

Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile:	1556
--	-------------

NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG

für die Liegenschaft in

1220 Wien
Schiffmühlenstraße 55
EZ 71 KG Kaisermühlen



Grundlagen:

- 1) Plan und Bescheid vom
21.07.2015, Zahl MA 37/473898-2014-61
- 2) Bestimmung des § 7 WEG 2002 über die Nutzflächenermittlung im WEG,
demzufolge wurden, sofern nicht anders ersichtlich, diese nach
dem Planmaß ermittelt.

Legende:

mb = minderbelichtet

Flächenberechnungen:

Rechteck: Länge x Breite (A x B)
Dreieck: Seite A x Höhe A : 2 (A x B : 2)

Seite 1
Wien, 3.5.2018

BG 027 TZ 5362/2019

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

KG

Allgemeinräume/-flächen

	Rechteck oder Dreieck			m2	m2	m2
	A	B	: 2	Einzel-	Raumfl.	Gesamtfl.
Technikraum				17,55	17,55	17,55
Anschluß- und E-Raum				14,04	14,04	14,04
Schleuse				15,60	15,60	15,60
Kinderwagenabstellraum				24,41	24,41	24,41
Fahrradabstellraum				11,59	11,59	11,59

KG

Garage mit 24 Abstellplätzen f. KFZ

	Rechteck oder Dreieck			m2	m2	m2
	A	B	: 2	Einzel-	Raumfl.	Gesamtfl.
Abstellpl. f. KFZ 1	3,50	5,00		17,50	17,50	17,50
Abstellpl. f. KFZ 2	2,50	5,00		12,50	12,50	12,50
Abstellpl. f. KFZ 3	2,50	5,00		12,50	12,50	12,50
Abstellpl. f. KFZ 4	2,50	5,00		12,50	12,50	12,50
Abstellpl. f. KFZ 5	2,50	5,00		12,50	12,50	12,50
Abstellpl. f. KFZ 6 oben	2,50	5,00		12,50	12,50	12,50
Abstellpl. f. KFZ 7 unten	2,50	5,00		12,50	12,50	12,50
Abstellpl. f. KFZ 8 oben	2,50	5,00		12,50	12,50	12,50
Abstellpl. f. KFZ 9 unten	2,50	5,00		12,50	12,50	12,50
Abstellpl. f. KFZ 10 oben	2,50	5,00		12,50	12,50	12,50
Abstellpl. f. KFZ 11 unten	2,50	5,00		12,50	12,50	12,50
Abstellpl. f. KFZ 12 oben	2,50	5,00		12,50	12,50	12,50
Abstellpl. f. KFZ 13 unten	2,50	5,00		12,50	12,50	12,50
Abstellpl. f. KFZ 14 oben	2,50	5,00		12,50	12,50	12,50
Abstellpl. f. KFZ 15 unten	2,50	5,00		12,50	12,50	12,50
Abstellpl. f. KFZ 16 oben	2,50	5,00		12,50	12,50	12,50
Abstellpl. f. KFZ 17 unten	2,50	5,00		12,50	12,50	12,50
Abstellpl. f. KFZ 18 oben	2,50	5,00		12,50	12,50	12,50
Abstellpl. f. KFZ 19 unten	2,50	5,00		12,50	12,50	12,50

Durch die Bewertung der einzelnen Abstellplätze f. KFZ in der Garage verbleiben die Zufahrtsrampe und die Rangierflächen im allgemeinen Eigentum.

Seite 2
Wien, 3.5.2018

BG 027 TZ 5362/2019

//

EG
Allgemeinräume/-flächen

	Rechteck oder Dreieck			m2	m2	m2
	A	B	: 2	Einzel-	Raumfl.	Gesamtfl.
Müllraum				15,79	15,79	15,79
Gang-WC EG				1,55	1,55	1,55
Fahrradabstellplatz				14,55	14,55	14,55

Durch die Zuordnung von Gartenanteilen verbleiben die Rampen- und Zugangswege sowie der Kinderspielplatz im allgemeinen Eigentum.

//

3.St.
Top 8
Wohnung mit Balkon

	Rechteck oder Dreieck			m2	m2	m2
	A	B	: 2	Einzel-	Raumfl.	Gesamtfl.
Vorraum				5,06	5,06	
Zimmer				11,32	11,32	
Zimmer				17,30	17,30	
Abstellraum mit Kochgel. (mb)				7,46	7,46	
WC				1,88	1,88	
Bad/WC				5,18	5,18	
Flur				1,12	1,12	
Zimmer				9,15	9,15	
Zimmer				10,54	10,54	69,01
Balkon 3.St.				13,75	13,75	13,75
Einlagerungsraum 6				3,54	3,54	3,54
Einlagerungsraum 7				3,80	3,80	3,80
Gartenanteil 8 EG				36,58	36,58	36,58

6.6. Betriebskostenvorschreibung ab 01/2025**6.6.1. Wohnung Top 8**

Schiffmühlenstraße 55 / 2, 1220 Wien, Tel: +43 1 305 0720 976 500, verwaltung@realset.at HG Wien FN 573 256z

Firma
SMS55 Bauträger GmbH
Schiffmühlenstraße 55/19
1220 Wien

Wohnung Top 8
1220 Wien Schiffmühlenstraße 55

office@1net.at
Wien, am 23.12.2024
UID-Nr.: ATU72622637

Monatsvorschreibung

Belegnummer 10-166 202501

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wir erlauben uns, Ihnen hiermit die Vorschreibung 01 / 2025 für das oben angeführte Objekt zu übersenden.

Die Vorschreibung setzt sich wie folgt zusammen:

Position	Betrag	Ust.	
Reparaturfonds	10,33	0%	Wir weisen darauf hin, dass bei Wohnungsnutzung des Objektes 10% Umsatzsteuer vorgeschrieben werden, falls eine abweichende Nutzung (Büro, Ordination) vorliegt, bitten wir um Mitteilung, damit die Ust angepasst werden kann.
Betriebskosten	119,64	10%	
Heizungskosten	55,00	20%	
Warmwasser	67,00	10%	
Heizkosten fix 25%	19,00	20%	
Kaltwasser	27,00	10%	
Summe	297,97		
+10% USt. von 213,64	21,36		
+20% USt. von 74,00	14,80		
ZU ZAHLEN:	334,13		

inkl. 36,16 Umsatzsteuer

Mit freundlichen Grüßen
Realset Immobilien GmbH



Mag. Robert Wrabel

6.6.2. Abstellplatz KFZ 1



Schiffmühlenstraße 55 / 2, 1220 Wien, Tel: +43 1 305 0720 976 500, verwaltung@realset.at HG Wien FN 573 256z

Firma
SMS55 Bauträger GmbH
Schiffmühlenstraße 55/19
1220 Wien

Stellplatz Top S1
1220 Wien Schiffmühlenstraße 55

office@1net.at
Wien, am 23.12.2024

UID-Nr.: ATU72622837

Monatsvorschreibung

Belegnummer 10-175 202501

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wir erlauben uns, Ihnen hiermit die Vorschreibung 01 / 2025 für das oben angeführte Objekt zu übersenden.

Die Vorschreibung setzt sich wie folgt zusammen:

Position	Betrag	Ust.	
Reparaturfonds	1,60	0%	Wir weisen darauf hin, dass bei Wohnungsnutzung des Objektes 10% Umsatzsteuer vorgeschrieben werden, falls eine abweichende Nutzung (Büro, Ordination) vorliegt, bitten wir um Mitteilung, damit die Ust angepasst werden kann.
Betriebskosten	18,61	20%	
BK-Garage	3,95	20%	
Garage RF	6,88	20%	
Summe	31,04		
+20% USt. von 29,44	5,89		
ZU ZAHLEN:	36,93		

inkl. 5,89 Umsatzsteuer

Mit freundlichen Grüßen
Realset Immobilien GmbH



Mag. Robert Wrabel

6.6.3. Abstellplatz KFZ 13



Schiffmühlenstraße 55 / 2, 1220 Wien, Tel: +43 1 305 0720 976 500, verwaltung@realset.at HG Wien FN 573 256z

Firma
SMS55 Bauträger GmbH
Schiffmühlenstraße 55/19
1220 Wien

**Stellplatz Top S13
1220 Wien Schiffmühlenstraße 55**

office@1net.at
Wien, am 23.12.2024
UID-Nr.: ATU72822637

Monatsvorschreibung

Belegnummer 10-187 202501

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wir erlauben uns, Ihnen hiermit die Vorschreibung 01 / 2025 für das oben angeführte Objekt zu übersenden.

Die Vorschreibung setzt sich wie folgt zusammen:

Position	Betrag	Ust.	Wir weisen darauf hin, dass bei Wohnungsnutzung des Objektes 10% Umsatzsteuer vorgeschrieben werden, falls eine abweichende Nutzung (Büro, Ordination) vorliegt, bitten wir um Mitteilung, damit die Ust angepasst werden kann.
Reparaturfonds	0,81	0%	
Betriebskosten	9,31	20%	
BK-Garage	1,95	20%	
Garage RF	3,93	20%	
Summe	16,00		
+20% USt. von 15,19	3,04		

ZU ZAHLEN: **19,04**
inkl. 3,04 Umsatzsteuer

Mit freundlichen Grüßen
Realset Immobilien GmbH



Mag. Robert Wrabel

6.6.4. Abstellplatz KFZ 15



Schiffmühlenstraße 55 / 2, 1220 Wien, Tel: +43 1 305 0720 976 500, verwaltung@realset.at HG Wien FN 573 256z

Firma
SMS55 Bauträger GmbH
Schiffmühlenstraße 55/19
1220 Wien

Stellplatz Top S15
1220 Wien Schiffmühlenstraße 55

office@1net.at
Wien, am 23.12.2024
UID-Nr.: ATU72622637

Monatsvorschreibung

Belegnummer 10-189 202501

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wir erlauben uns, Ihnen hiermit die Vorschreibung 01 / 2025 für das oben angeführte Objekt zu übersenden.

Die Vorschreibung setzt sich wie folgt zusammen:

Position	Betrag	Ust.	
Reparaturfonds	0,81	0%	Wir weisen darauf hin, dass bei Wohnungsnutzung des Objektes 10% Umsatzsteuer vorgeschrieben werden, falls eine abweichende Nutzung (Büro, Ordination) vorliegt, bitten wir um Mitteilung, damit die Ust angepasst werden kann.
Betriebskosten	9,31	20%	
BK-Garage	1,95	20%	
Garage RF	3,93	20%	
Summe	16,00		
+20% USt. von 15,19	3,04		
ZU ZAHLEN:	19,04		

inkl. 3,04 Umsatzsteuer

Mit freundlichen Grüßen
Realset Immobilien GmbH



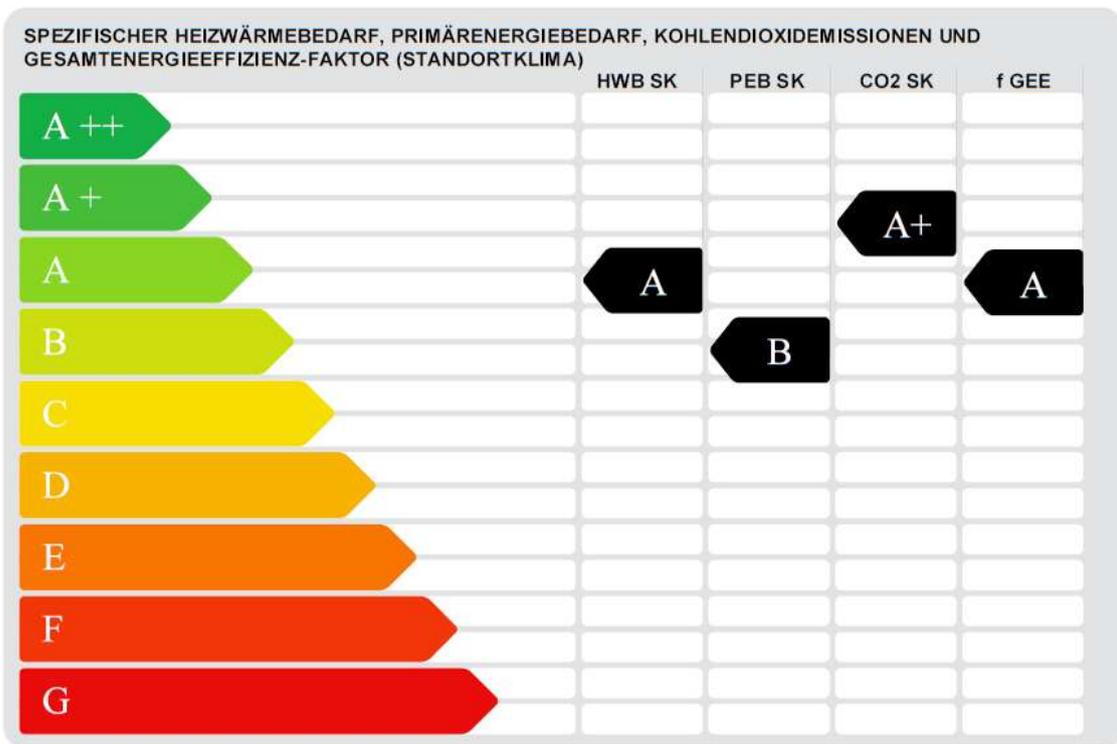
Mag. Robert Wrabel

6.7. Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude

oib ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK
oib-Richtlinie 6
 Ausgabe: Oktober 2011

BEZEICHNUNG	GZ 12147 SMS 55		
Gebäude(-teil)	Energieausweis (Mehrfamilienhäuser)	Baujahr	Planung
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Schiffmühlenstraße 55	Katastralgemeinde	Kaisermühlen
PLZ/Ort	1220 Wien-Donaustadt	KG-Nr.	01669
Grundstücksnr.	2307/1	Seehöhe	162



HWB: Der Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss.

WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. einem Liter Wasser je Quadratmeter Brutto-Grundfläche, welcher um ca. 30 °C (also beispielsweise von 8 °C auf 38 °C) erwärmt wird.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Nutzenergiebedarf die Verluste der Haustechnik im Gebäude berücksichtigt. Dazu zählen beispielsweise die Verluste des Heizkessels, der Energiebedarf von Umwälzpumpen etc.

HHSB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch in einem durchschnittlichen österreichischen Haushalt.

EEB: Beim Endenergiebedarf wird zusätzlich zum Heizenergiebedarf der Haushaltsstrombedarf berücksichtigt. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

PEB: Der Primärenergiebedarf schließt die gesamte Energie für den Bedarf im Gebäude einschließlich aller Vorketten mit ein. Dieser weist einen erneuerbaren und einen nicht erneuerbaren Anteil auf. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren ist 2004–2008.

CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verluste. Zu deren Berechnung wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

fGEE: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG).

Energieausweis für Wohngebäude

oib ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUFORME

ÖNB Richtlinie 6
Ausgabe: Oktober 2011

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	1.707,00 m ²	Klimaregion	N	mittlerer U-Wert	0,310 W/m ² K
Bezugs-Grundfläche	1.365,60 m ²	Heiztage	215 d	Bauweise	mittelschwere
Brutto-Volumen	5.167,00 m ³	Heizgradtage	3451 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	1.655,00 m ²	Norm-Außentemperatur	-12,5 °C	Sommertauglichkeit	keine Angabe
Kompaktheit (AV)	0,32 1/m	Soll-Innentemperatur	20 °C	LEK T-Wert	18 -
charakteristische Länge	3,12 m				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF Energieausweis (Mehrfamilienhäuser)

	Referenzklima	Standortklima		Anforderung	
	spezifisch	zonenbezogen	spezifisch		
HWB	21,55 kWh/m ² a	37.800 kWh/a	22,14 kWh/m ² a	31,37 kWh/m ² a	erfüllt
WWWB		21.807 kWh/a	12,78 kWh/m ² a		
HTEB RH		3.363 kWh/a	1,97 kWh/m ² a		
HTEB WW		31.508 kWh/a	18,46 kWh/m ² a		
HTEB		35.584 kWh/a	20,85 kWh/m ² a		
HEB		95.191 kWh/a	55,77 kWh/m ² a		
HHSB		28.037 kWh/a	16,42 kWh/m ² a		
EEB		123.229 kWh/a	72,19 kWh/m ² a	86,18 kWh/m ² a	erfüllt
PEB		226.492 kWh/a	132,70 kWh/m ² a		
PEB n.ern.		88.268 kWh/a	51,70 kWh/m ² a		
PEB ern.		138.224 kWh/a	81,00 kWh/m ² a		
CO ₂		16.807 kg/a	9,80 kg/m ² a		
f GEE	0,81 -		0,81 -		

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	KERN+INGENIEURE ZT GmbH
Ausstellungsdatum	08.04.2013	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	07.04.2023		

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

ArchIPHYSIK 10.0.0.070 - lizenziert für DI Gerhard Birnbauer

KERN+I

05.04.2013

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger