

Mag. Karl Wiesflecker

Allgemein beeideter und
gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilien

Liechtensteinstraße 36
1090 Wien

Tel.: 01/317 54 31
Fax.: 01/310 15 69

Bezirksgericht Leopoldstadt

Tabornstraße 90-92
1020 Wien

GZ 24 E 25/23k

Sachverständigengutachten

für die Liegenschaftsanteile im Wohnungseigentum
KG 01620 Brigittenau, EZ 4813,
BLNr. 61, Anteil 82/861 für die Wohnung Top Nr. 15/16

mit der grundbücherlichen Grundstücksadresse:
1200 Wien, Klosterneuburger Str. 125



Bewertungstichtag: 06.03.2024

Verfahrensparteien

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei

WEG Klosterneuburger Straße 125
Klosterneuburger Straße 125
1200 Wien

vertreten durch

Mag. Bernhard Gartner, LL.M.
Nestroyplatz 1/1/18
1020 Wien
Rechtsanwalt
Tel.: 01 205 80 60, Fax: 01 205 80 60-90
(Zeichen: Langeder/VLBauer)

Verpflichtete Partei

Verlassenschaft nach Harald Bauer
geb. 01.07.1973
zuletzt: Eslargasse 2/22
1030 Wien

vertreten durch

Dr. Paul Radunsky, LL.M.
Prager Straße 15
1210 Wien
als Verlassenschaftskurator

Wegen:

EUR 10.832,68 samt Anhang (Zwangsverst. v. Liegensch. u. Fahrnisexekution)

Inhaltsverzeichnis und Gutachtensaufbau

1. Auftrag	3
2. Bewertungsstichtag	3
3. Unterlagen	3
4. Befund	4
4.1 Lagebeschreibung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft	4
4.1.1 Lage der Liegenschaft (allg.).....	5
4.1.2 Übersicht Erreichbarkeiten /Auszug: IMMOUnited-Standortexposé	6
4.1.2.1 Übersicht der nächstgelegenen Einrichtungen (Auszug):.....	6
4.1.2.2 Gegenüberstellung d. Mikrolage der ggst. Liegenschaftsumgebung	7
4.1.3 Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen	8
4.1.4 Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster	9
4.1.5 Lärmkarten zu diversen Immissionsmöglichkeiten	9
4.1.6 Statistische Daten zum 20. Bezirk: Statistik Austria, Auszug.....	10
4.1.7 Statistische Daten zum 20. Bezirk: div. Marktberichte	11
4.2 Beschreibung der bewertungsgegenständlichen Bebauung	12
4.2.1 Beschreibung der Gesamtliegenschaft (allg.).....	12
4.2.2 Beschreibung des Bestandsobjektes	13
5. Gutachten/ Bewertung	14
5.1 Wahl des Bewertungsverfahrens.....	14
5.2 Vergleichswertverfahren iSd § 4 LBG.....	14
5.3 Bewertung Wohnrecht	15
5.3.1 Festlegung der Bewertungsgrundlagen	15
5.3.2 Bewertung des Wohnrechtes aus der Betrachtung des <u>Berechtigten</u>	16
5.3.3 Bewertung des Wohnrechtes aus der Betrachtung der <u>Belastung des</u> <u>Wohnungseigentumsobjektes</u>	16
5.3.4 Marktanpassung des Sachwertes der belasteten Liegenschaft	17
5.4 Zusammenfassung der Ergebnisse	17
6. Beilagen	18
6.1 beschränkter Grundbuchsauszug.....	18
6.2 Plandarstellung.....	20
6.3 Bilder.....	21
6.4 Sonstige Unterlagen	25

1. Auftrag

Der Auftrag des Bezirksgerichtes Leopoldstadt lautet, Befund und Gutachten über den Verkehrswert des Wohnungseigentumsobjektes Top Nr. 15/16 mit der Grundstücksadresse: 1200 Wien, Klosterneuburger Str. 125 zu erstatten. Der Auftrag wurde schriftlich am 6.11.2023 erteilt.

2. Bewertungsstichtag

Der Bewertungsstichtag ist der Tag der Befundaufnahme. Diese fand unter Beiziehung eines Gerichtsvollziehers und eines Schlossers am 06.03.2024 um 8:30 Uhr statt, nachdem die erste Besichtigung am 13.12.2023 um 8:30 Uhr, aufgrund der Unzugänglichkeit, gescheitert ist.

3. Unterlagen

Dieser Bewertung sind jene Kenntnisse, Informationen und Daten zu Grunde gelegt, die durch die Erhebungen des Sachverständigen über die rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse der Liegenschaft erlangt wurden. Darüber hinaus bilden die Informationen und Auskünfte der Parteien bzw. deren Vertreter die Grundlage für dieses Gutachten. Ergänzende Informationsquellen sind in den Beschreibungen (jeweiliger Befundteil) enthalten.

Folgende Unterlagen sind demnach im Gutachten berücksichtigt:

- Befundaufnahme vom 13.12.2023 und am 06.03.2024 jeweils um 08:30 Uhr
- Grundbuchsauszug vom 06.11.2023, 22.05.2024
- Bauamt Unterlagen vom 28.11.2023, 28.02.2024
- Kaufverträge, Verkehrsinformationen (öffentlicher/Individual-Verkehr), Lärm- und Immissionsbelastungen, Stadtstrukturplan (Kulturgüterkataster), Flächen- und Bebauungswidmung der Stadt Wien,
- Fotodokumentation des bewertungsgegenständlichen Bestandobjektes und der allgemeinen Teile der Liegenschaft zum Zeitpunkt der Befundaufnahme
- Unterlagen/Hausverwaltung: u.a. BK-JA, Energieausweis, WEV, NWGA, EV-Protokolle
- *Literatur:*
„Liegenschaftsbewertung“, Heimo Kranewitter, in der aktuellen Auflage
„Immobilienbewertung Österreich“, Bienert/Funk, in der aktuellen Auflage
Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992, BGBl. 150/92
- *Statistiken:*
„Immobilienpreisspiegel“ – WKÖ 2023; „Immobilienpreisatlas“ – Raiffeisen Bausparkasse; „Standortexposé und Vgl-Wert-Erhebung/Kaufverträge“ – IMMOUnited GmbH; „Brigittenau in Zahlen“ – Statistik Austria; Marktberichte: Otto, EHL, Buwog

Durch den vorgenommenen Befundungsvorgang sind die objektiven wertrelevanten Objekteigenschaften aus Sachverständigensicht im erforderlichen Umfang berücksichtigt. Dennoch ist der Hinweis vorzunehmen, dass Abweichungen der tatsächlichen, rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten zu den vorgelegten Unterlagen den berechneten Verkehrswert verändern können. Neue Unterlagen bzw. Änderung des Informationsstandes können ebenfalls zu einer Veränderung des Gutachtenergebnisses führen. Das vorliegende Gutachten hat ausschließlich in seiner Gesamtheit und in Bezug zu den Aufgabenstellungen des Gerichtsauftrages Gültigkeit.

Gemäß den Bestimmungen der Datenschutzgrundverordnung wird darauf hingewiesen, dass die im Zuge der Bewertung zu erfolgenden Verarbeitungen personenbezogene Daten vom Sachverständigen in der Funktion eines Auftragsverarbeiters auftragskonform und mit größter Sorgfalt erfolgen.

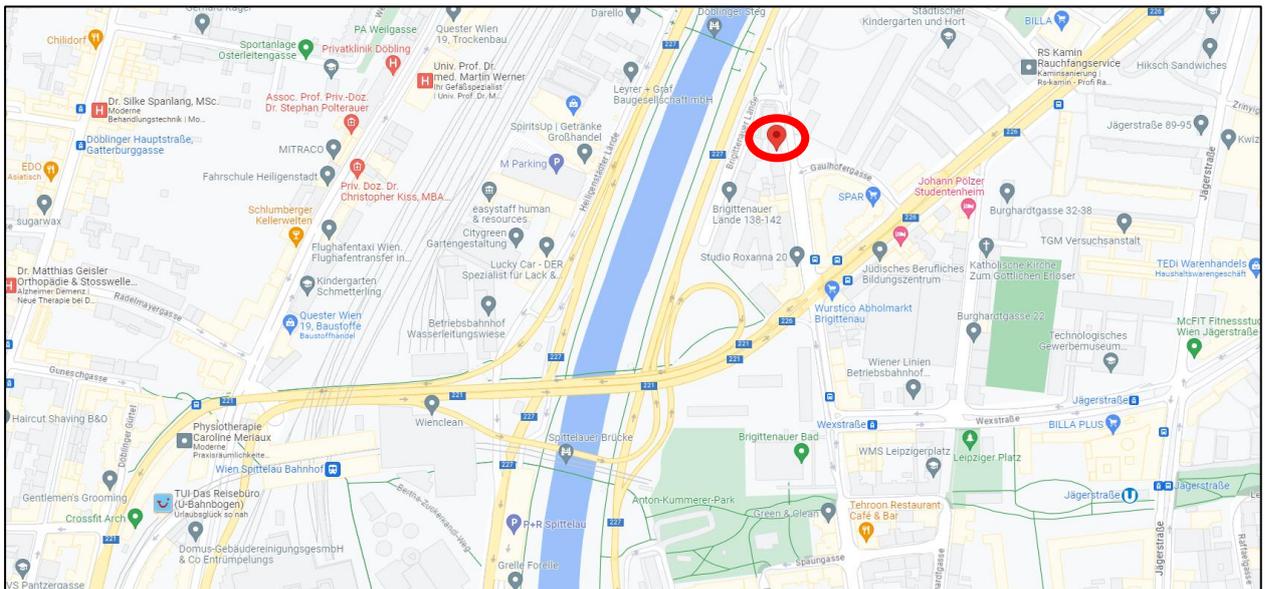
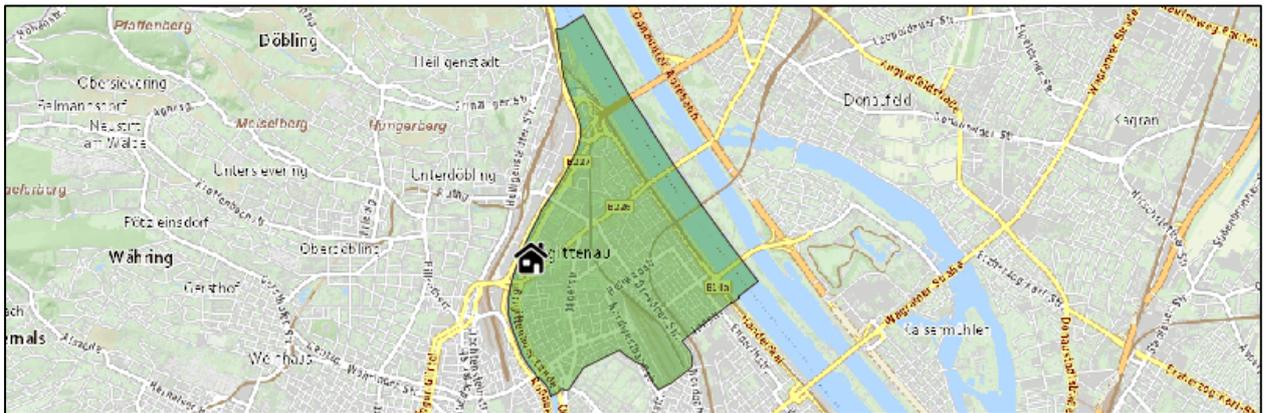
4. Befund

4.1 Lagebeschreibung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft

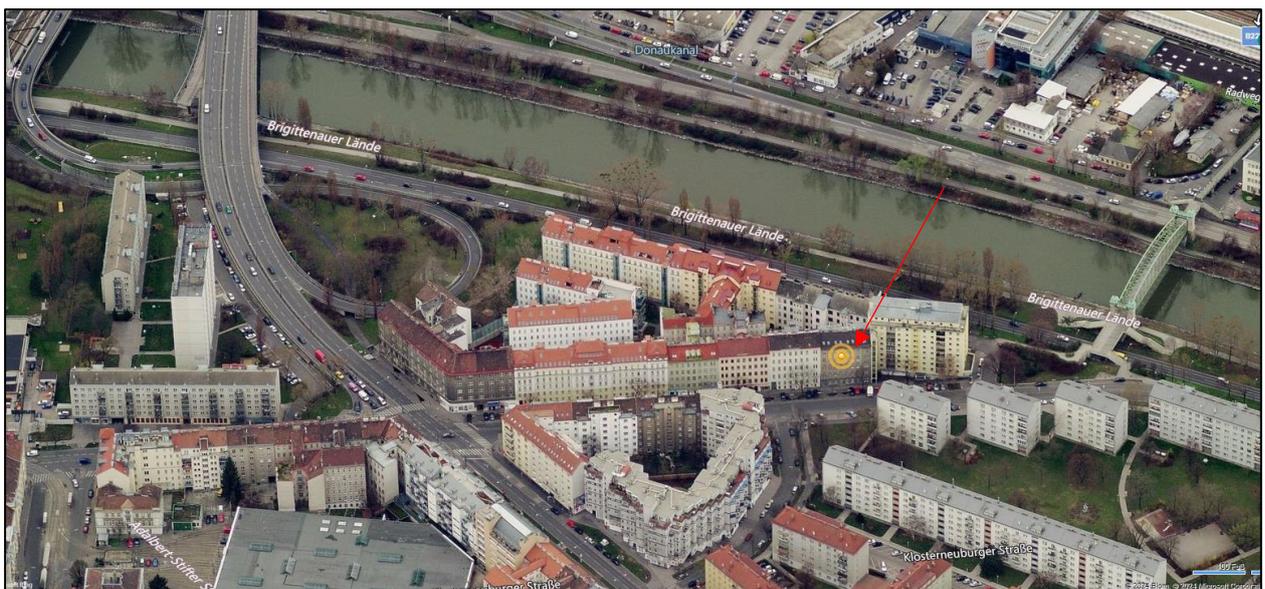
Die nachfolgenden Plan- und Kartendarstellungen bilden die Lage der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft innerhalb des Stadtgebietes sowie der unmittelbaren Umgebung (Mikrostandort) ab. Ebenso werden die Einflusskriterien: Umwelt (Verdachtsflächenkataster, Lärm, usw.), die behördlichen Raumordnungsvorgaben (Flächenwidmung) sowie wirtschaftliche Kriterien (Infrastruktureinrichtungen, Verkehrsanbindung, Marktdaten zu Wohnqualitäten ...) erhoben. Diese Recherchen bilden die Grundlage der vorgenommenen Lagebeurteilungen.

Kriterium	Beschreibung
Lage allgemein - verkehrstechnische Erreichbarkeit – „Individualverkehr“ „öffentlicher Verkehr“ (siehe Näheres, Seite 5-8)	<i>Lage allgemein (durchschnittlich - gut)</i> Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in ihrer baulichen Konfiguration als Mittelhausliegenschaft im 20. Wiener Gemeindebezirk, nahe dem Donaukanal und der Gürtelbrücke, die zur S+U-Bahnstation Spittelau führt, zwischen der Brigittenauer Lände und der Gaulhofergasse gelegen. Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch eine dichte Verbauung durch Mehrparteienwohnhäuser (überwiegend Neubau) aus. <i>Lage Individualverkehr (gut)</i> Die ggst. Liegenschaft ist in Bezug zur Anbindung Individualverkehr bspw. über die Hauptverbindungsstraße Brigittenauer Lände gut erreichbar. <i>Lage öffentlicher Verkehr (durchschnittlich)</i> Die Anbindung öffentlicher Verkehrsmittel ist mit der Autobuslinie 5B (Gürtelbrücke) erreichbar.
Infrastrukturelle Einrichtungen/ Nahversorgung/ Infrastruktur siehe Näheres, Seite 6-7	<i>Lage Nahversorgung/Infrastruktur (gut)</i> Die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen: Lebensmittel/Supermärkte/Einzelhandelsgeschäfte, Ärzte, Apotheken, Gastronomie, Kindergärten, etc. befinden sich im Umkreis von 350 m.
Erholungsmöglichkeiten	Erholungsmöglichkeiten sind bspw. am Donaukanal oder auf der Donauinsel gegeben.

4.1.1 Lage der Liegenschaft (allg.)



Quelle: www.google.at/maps „Lage der Liegenschaft im 20. Bezirk inkl. Infrastruktureinrichtungen“



Quelle: www.immounited.com/IMMOmapping - Vogelperspektive -

4.1.2 Übersicht Erreichbarkeiten /Auszug: IMMOUnited-Standortexposé

4.1.2.1 Übersicht der nächstgelegenen Einrichtungen (Auszug):

Einrichtung	Name	Entfernung
Apotheke	Zum heiligen Konstantin, Klosterneuburger Str.118, 1200 Wien	37 m
Arzt	Dr. Roman Haas, Klosterneuburger Straße 99-105, 1200 Wien	258 m
Bäckerei	Wiener Backstube	143 m
Bank	Raiffeisenbank	723 m
Bankomat	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	136 m
Bar	Spittelau 10, Spittelauer Lände 10, 1090 Wien	821 m
Bibliothek	Städtische Bücherei Pappenheimgasse, Pappenheimgasse 10-16, 1200 Wien	610 m
Biergarten	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	2,87 km
Café	Cafe Baby	154 m
Car-Sharing	CarSharing.at, Helgolandgasse 18, 1200 Wien	842 m
Club / Disco	Grelle Forelle, Spittelauer Lände 12, 1090 Wien	546 m
Drogerie	Bipa	409 m
Eissalon	Leonardelli, Klosterneuburger Straße 50, 1200 Wien	825 m
Fahrschule	Easy Drivers	1,08 km
Fahrzeugverleih	car2go Österreich, Hintere Zollamtsstraße 9, 1030 Wien	3,57 km
Fast-Food Restaurant	McDonald's	538 m
Fleischer	Fleischerei Erwin Fellner, Klosterneuburger Straße 29, 1200 Wien	1,05 km
Friseur	Figaro, Klosterneuburger Straße 68, 1200 Wien	612 m
Gemischtwaren	Spar Express, Heiligenstädter Straße 60, 1190 Wien	409 m
Getränkerverkauf	Aras Getränke Shop	1,08 km
Grünraum	Anton-Kummerer-Park	387 m
Kindergarten	Kindergarten der Stadt Wien	225 m
Kino	Millennium Kinowelt, Wehlstraße 66, 1200 Wien	1,55 km
Klinik	Privatklinik Döbling	406 m
Konditorei	Omas Backstube	2,42 km
Krankenhaus	Rudolfinerhaus	1,43 km
Kulturinstitut	Juviso	1,55 km
Kulturzentrum	Zögernitz, Döblinger Hauptstraße Wien	708 m
Museum	Beethoven Eroicahaus, Döblinger Hauptstraße 94, 1190 Wien	771 m
Musikschule	Music Workshop	824 m
Parkplatz / Parkgarage	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	271 m
Polizeidienststelle	Polizeiinspektion Pappenheimgasse, Pappenheimgasse 33, 1200 Wien	635 m
Postamt	Postfiliale 1194, Heiligenstädter Straße 82, 1194 Wien	1,08 km
Pub	Unbedingt, Heiligenstädter Straße 10, 1090 Wien	992 m
Rechtsanwalt	Rechtsanwalt, Keine Adressinformation	1,62 km
Restaurant	China Restaurant Morgenröte, Klosterneuburger Str.119, 1200	90 m
Rettungsstützpunkt	Rettungsstation Brigittenau	850 m
Schule	Berufsförderungsinstitut	240 m
Seniorenwohnheim	mobile Pflege	1,06 km
Sprachschule	Lingua Franca, Türkenschanzstraße 2, 1180 Wien	2,43 km
Supermarkt	Spar, Adalbert-Stifter-Straße 19, 1200 Wien	138 m
Süßwaren	Zuckerl Tante, Klosterneuburger Straße 30, 1200 Wien	1,03 km
Theater	Theater Experiment, Keine Adressinformation	944 m
Universität	Institut für Theater-, Film- und Medienwissenschaft der Universität Wien	769 m
Vergnügungspark	Wurstelprater	3,66 km
Zahnarzt	Dr. Ana Piribauer, Klosterneuburger Straße 99-105, 1200 Wien	240 m

Quelle: www.immounited.com/IMMOmapping - Standortexposé (Auszug)

Die genannte Studie (Standortexposé) liefert eine umfassende Beurteilung von Lagequalitäten (detaillierte Erhebung und Auswertung zu Infrastrukturdaten, zum öffentlichen Verkehr und Individualverkehr, Geoinformationen und sonstige Qualitäten; ergänzend zugleich um statistische Auswertungen zur Bewohnerstruktur der jeweiligen Lage uvm.). Insofern kann aus dieser Grundlagenerhebung ein umfassendes Bild zu den Lagequalitäten erhoben werden. Dieses Datenmaterial ist von einer, nach objektiven Maßstäben ausgerichteten Institution erhoben und verweist auch auf die Verwendbarkeit der Daten für Sachverständigenzwecke.

4.1.2.2 Gegenüberstellung d. Mikrolage der ggst. Liegenschaftsumgebung (Radius 350m)

 Supermarkt
1 Spar, Adalbert-Stifter-Straße 19, 1200 Wien (138 m)
3 Wurstico Abholmarkt, Adalbert-Stifter-Straße 12, 1200 Wien (185 m)
4 Penny, Brigittenauer Lände 156-158, 1200 Wien (265 m)
5 Billa, Keine Adressinformation (332 m)
 Bäckerei
2 Wiener Backstube, Keine Adressinformation (143 m)

Quelle: www.immounited.com/IMMOmapping - Standortexposé (Auszug: Nahversorgung)

 Restaurant
1 China Restaurant Morgenröte, Klosterneuburger Straße 119, 1200 Wien (90 m)
3 Gasthaus Prohaska, Klosterneuburger Straße 98, 1200 Wien (292 m)
 Café
2 Cafe Baby, Keine Adressinformation (154 m)
4 Espresso Susi, Adalbert-Stifter-Straße 23-31, 1200 Wien (287 m)
5 Eisdiele Alex, Keine Adressinformation (349 m)

Quelle: www.immounited.com/IMMOmapping - Standortexposé (Auszug: Gastronomie)

 Kindergarten
1 Kindergarten der Stadt Wien, Keine Adressinformation (225 m)
 Schule
2 Berufsförderungsinstitut, Keine Adressinformation (240 m)
3 GTVS Spielmannsgasse, Keine Adressinformation (325 m)

Quelle: www.immounited.com/IMMOmapping - Standortexposé (Auszug: Bildung)

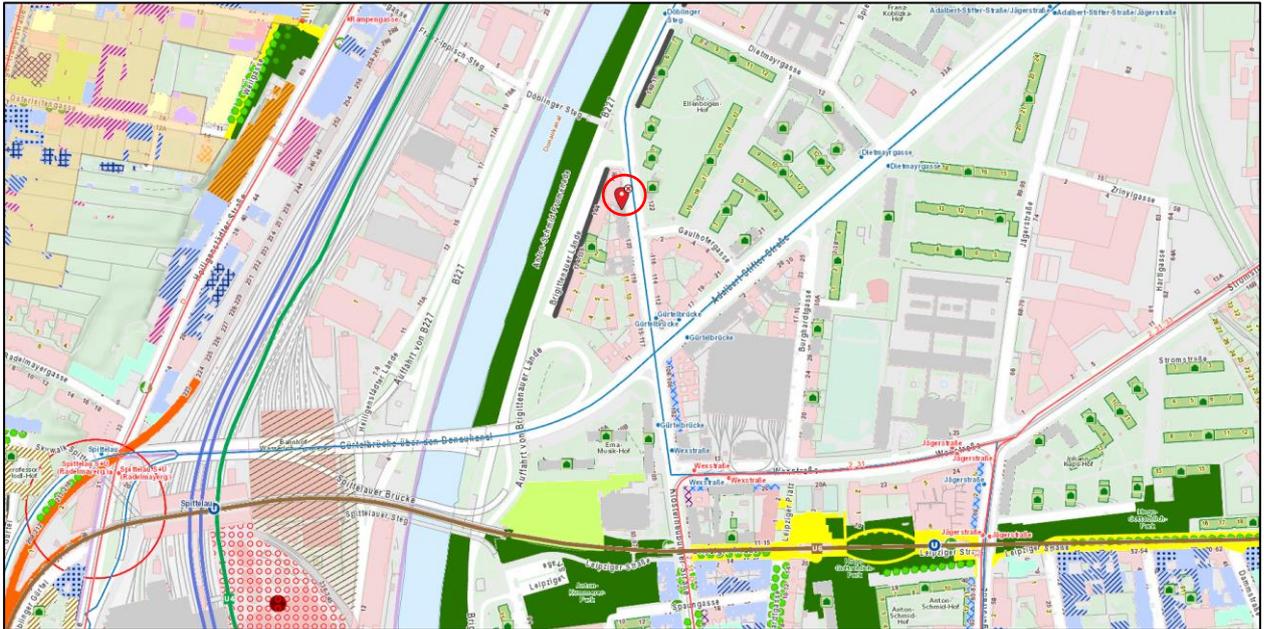
 Apotheke
1 Zum heiligen Konstantin, Klosterneuburger Straße 118, 1200 Wien (37 m)
 Zahnarzt
2 Dr. Ana Piribauer, Klosterneuburger Straße 99-105, 1200 Wien (240 m)
4 Dr. Ellen Slezak, Dietmayrgasse 156 Stg.5, 1200 Wien (286 m)
 Arzt
3 Dr. Roman Haas, Klosterneuburger Straße 99-105, 1200 Wien (258 m)
5 Dr. Andrea Stemberger, Brigittenauer Lände 160-162/3/9, 1200 Wien (335 m)

Quelle: www.immounited.com/IMMOmapping - Standortexposé (Auszug: Gesundheit)

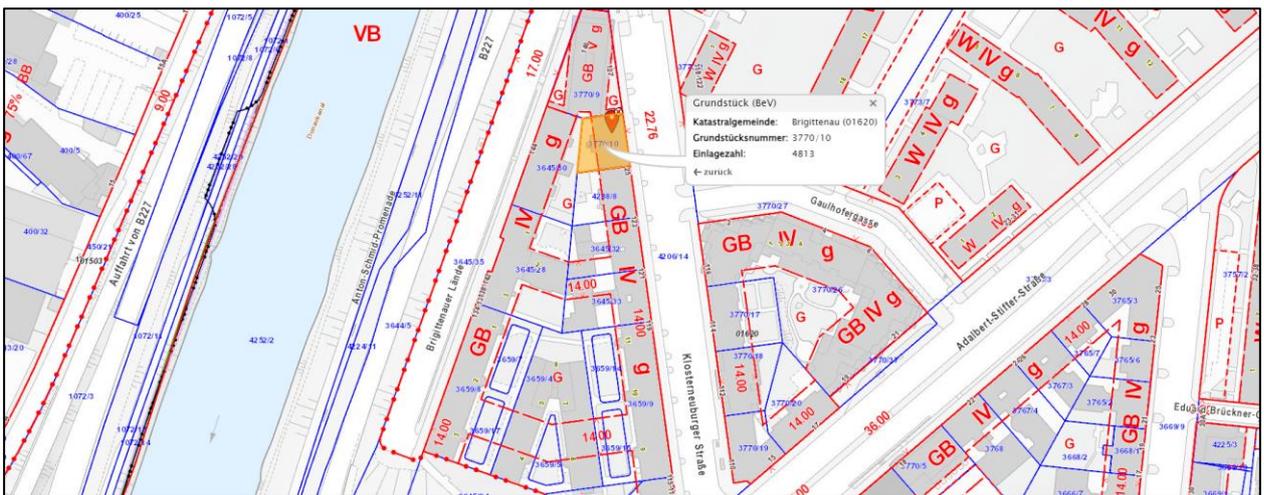
 Bus
1 Klosterneuburger Straße, Keine Adressinformation (147 m)
2 Döblinger Steg, Keine Adressinformation (245 m)
3 Klosterneuburger Straße, Keine Adressinformation (260 m)
5 Wexstraße, Keine Adressinformation (276 m)
6 Dietmayrgasse, Keine Adressinformation (292 m)
 Straßenbahn
4 Wexstraße, Keine Adressinformation (314 m)

Quelle: www.immounited.com/IMMOmapping - Standortexposé (Auszug: öffentlicher Personenverkehr/ Umkreis 350 m)

4.1.3 Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen



Quelle: <https://www.wien.gv.at/kulturportal/public/>



Quelle: www.wien.gv.at/flaechenwidmung - Flächenwidmung und Bebauungsplan

Für die bgg Liegenschaft liegen folg. Widmungsgegebenheiten vor:

„Gemischtes Baugebiet, Bauklasse IV, geschlossene Bauweise, Geb.Tiefe 12m;“

Hinter der Baufluchtlinie ist Folgendes ausgewiesen:

„G;“ *gärtnerische Ausgestaltung*

Bezogen auf die Bewertung des gegenständlichen WE-Anteils ist von einer widmungsentsprechenden Bebauung der Gesamtliegenschaft auszugehen.

4.1.4 Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster

Ergebnis

Information: Das Grundstück 3770/10 in Brigittenau (1620) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Quelle: www.umweltbundesamt.at/umweltschutz/altlasten

Allfällige Kontaminationen der Liegenschaft wurden im Zuge der Befundaufnahme nicht überprüft oder bekannt gegeben und sind demnach in der gegenständlichen Bewertung nicht berücksichtigt. Es wurde keine gesonderte Untersuchung der Bodenbeschaffenheit durchgeführt. Im Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes ist die Liegenschaft, unter Vorbehalt der vollständigen Erfassung, nicht verzeichnet. Sollte sich nachträglich herausstellen, dass eine Verunreinigung der Liegenschaft oder der benachbarten Grundstücke besteht oder die Liegenschaft in einer Weise genutzt wurde oder wird, die zu Verunreinigung führen könnte, so kann dies den festgelegten objektivierten Verkehrswert verändern. Eine Untersuchung über das Vorhandensein oder anderwärtiger Existenzen von toxischen oder gefährlichen Substanzen wurde nicht durchgeführt und kann daher keine Zusicherung über mögliche Auswirkungen auf die Bewertung abgeben. Diese Bewertung erfolgt daher unter der Annahme, dass keine Kontaminationen, keine toxischen oder gefährlichen Substanzen beziehungsweise keine gesundheitlichen Schädigungen durch gefährliche Substanzen an der Immobilie vorliegen.

4.1.5 Lärmkarten zu diversen Immissionsmöglichkeiten

In der vorliegenden Karte ist die in den Geltungsbereich der EU-Umgebungslärmrichtlinie fallenden Ballungsräume und Lärmquellen eingetragen. Als Lärmquellen gelten alle Hauptverkehrsstraßen (d.h. 3 Mio. Kfz/Jahr bzw. rd. 8.000 Kfz/Tag) und Haupteisenbahnstrecken.

Die strategische Lärmkarten werden rechnerisch ermittelt, wofür neben Parametern wie Verkehrsstärke, Fahrgeschwindigkeit etc. auch die Kenntnis des Geländes und der Bebauung berücksichtigt wird. Die Pegelwerte stellen die Lärmimmission in einer Höhe von 4m über dem Boden dar und sind daher sowohl für den Schutz des Freiraumes als auch hinsichtlich Aussagen für hohe Gebäude nur bedingt geeignet und nur bedingt anwendbar.

Lärm für den Tag-Abend-Nachtzeitraum wird durch L_{den} -Lärmindex beschrieben. Der L_{den} entspricht dem energieäquivalenten Dauerschallpegel, der Lärm für den Nachtzeitraum wird durch den L_{night} -Lärmindex beschrieben.

Die ggst-Liegenschaft liegt lt. „Lärm Info“ im ggst. Abschnitt lt. „24h Durchschnitt-Lärmindex“ bzw. lt. „Nacht-Lärmindex“ für Str.-Verkehr über dem Schwellenwert von „ L_{den} “ 60 dB bzw. „ L_{night} “ 50 dB gemäß der Bundes-Umgebungs-Lärmschutz-VO BGBl. I Nr. 60/2005.

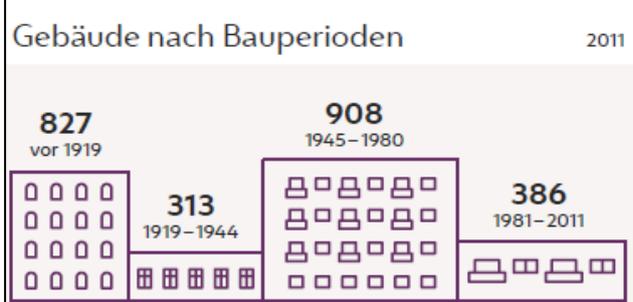
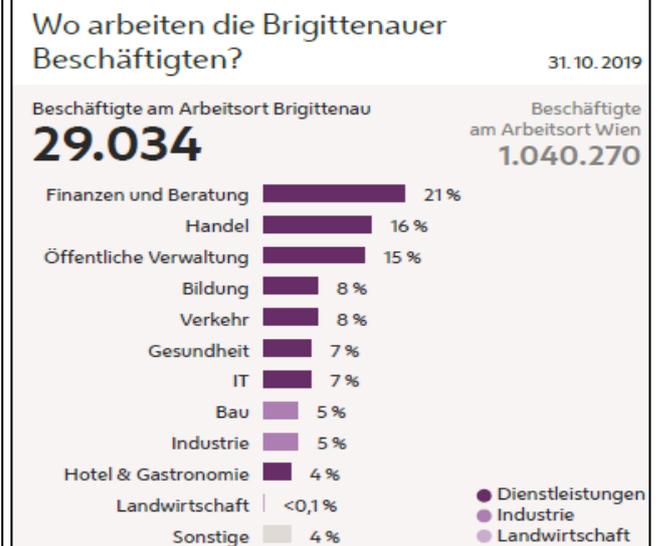
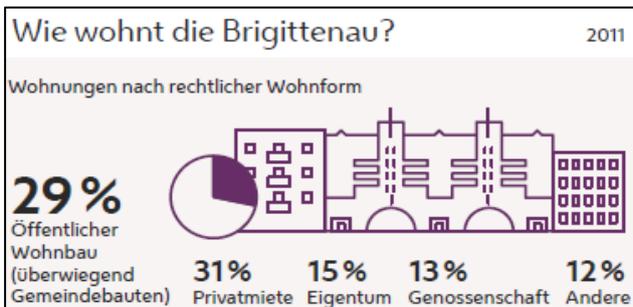
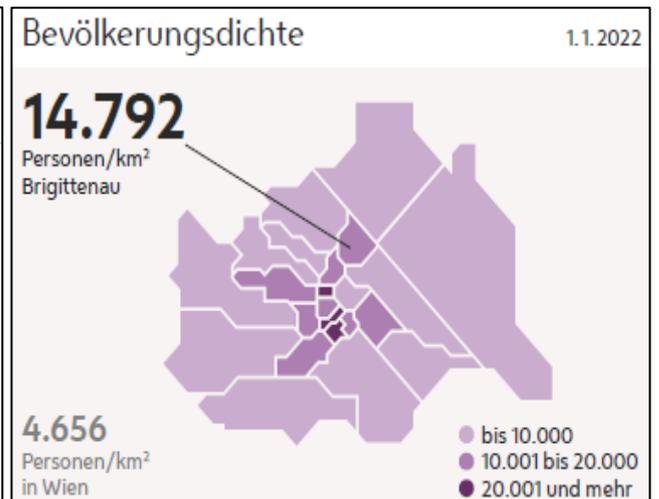
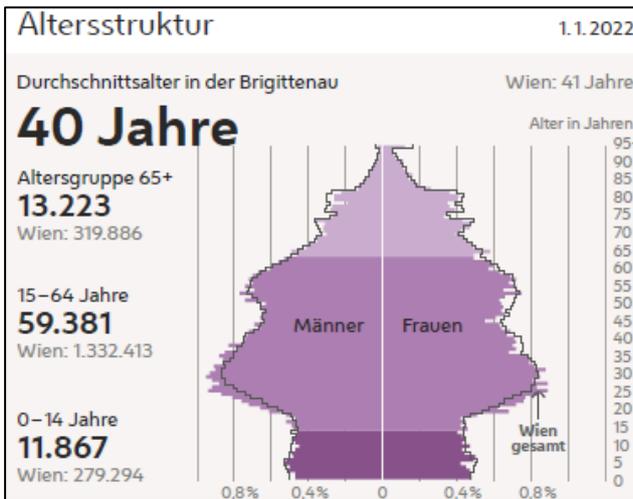
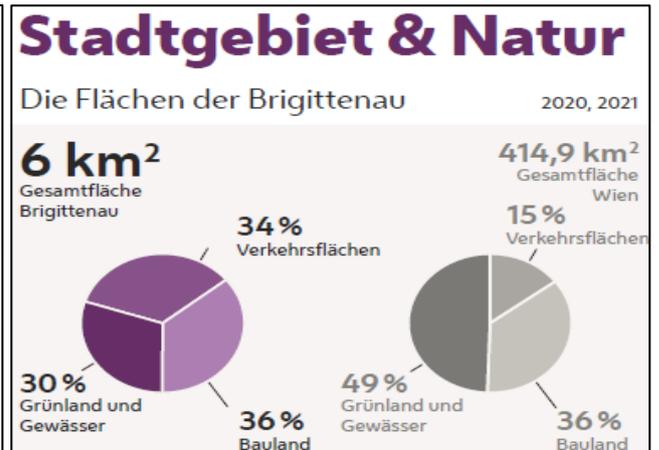
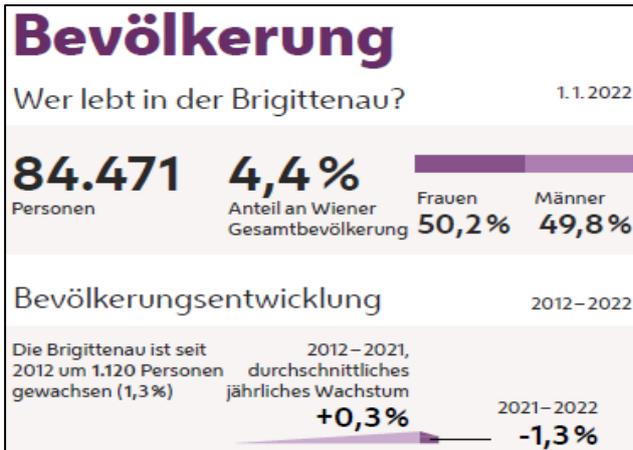


Quelle: <https://maps.laerminfo.at/#> „Auszug: Standortexposé“: Lärmzone 24h-Durchschnitt / „ L_{den} “:65-70 dB.

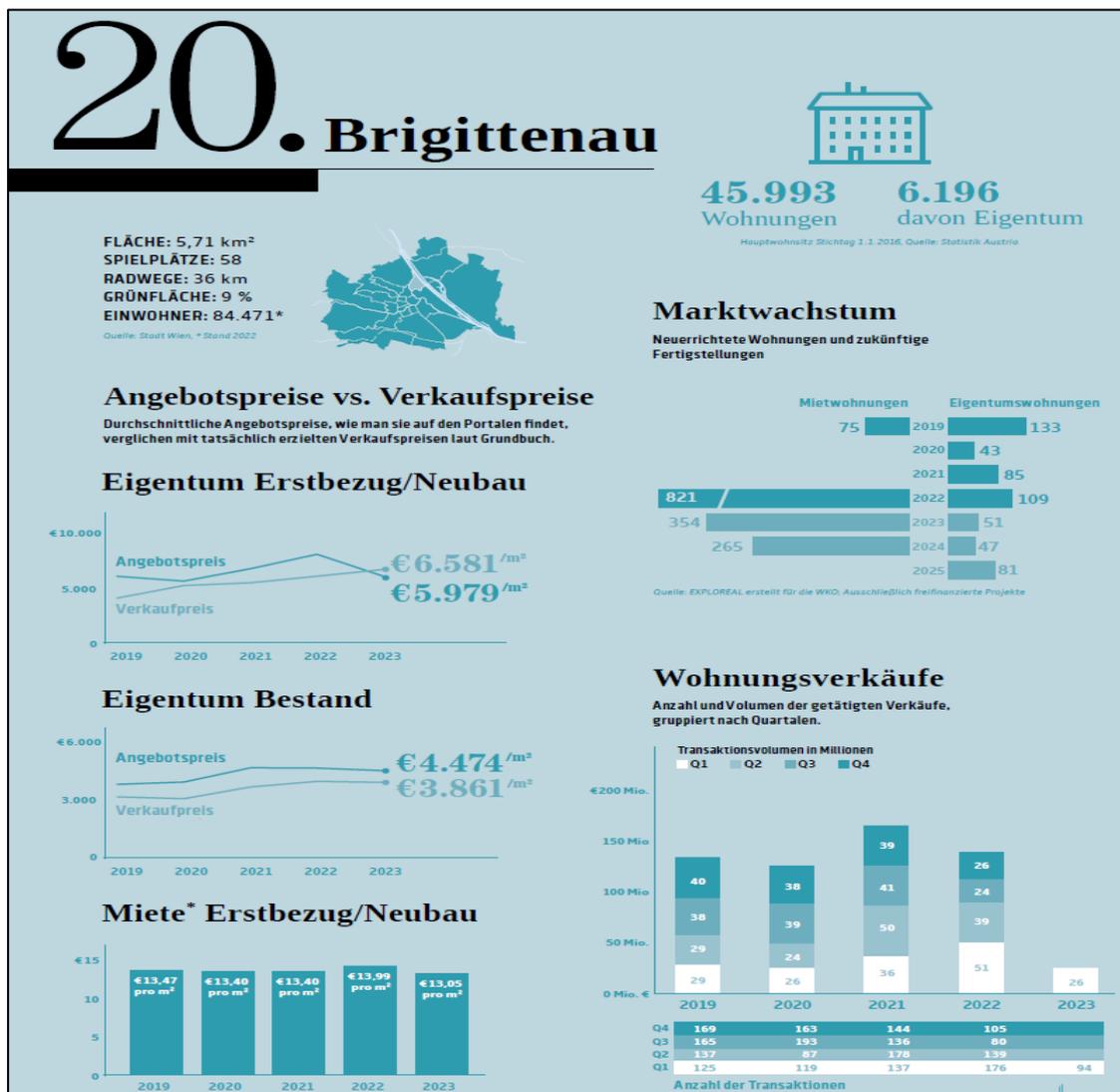
Für die Bewertung des gegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes ist auf der Grundlage der Erhebungen und der Wahrnehmungen bei der Befundaufnahme von keiner wertrelevanten Beeinträchtigung auszugehen.

4.1.6 Statistische Daten zum 20. Bezirk: Statistik Austria, Auszug

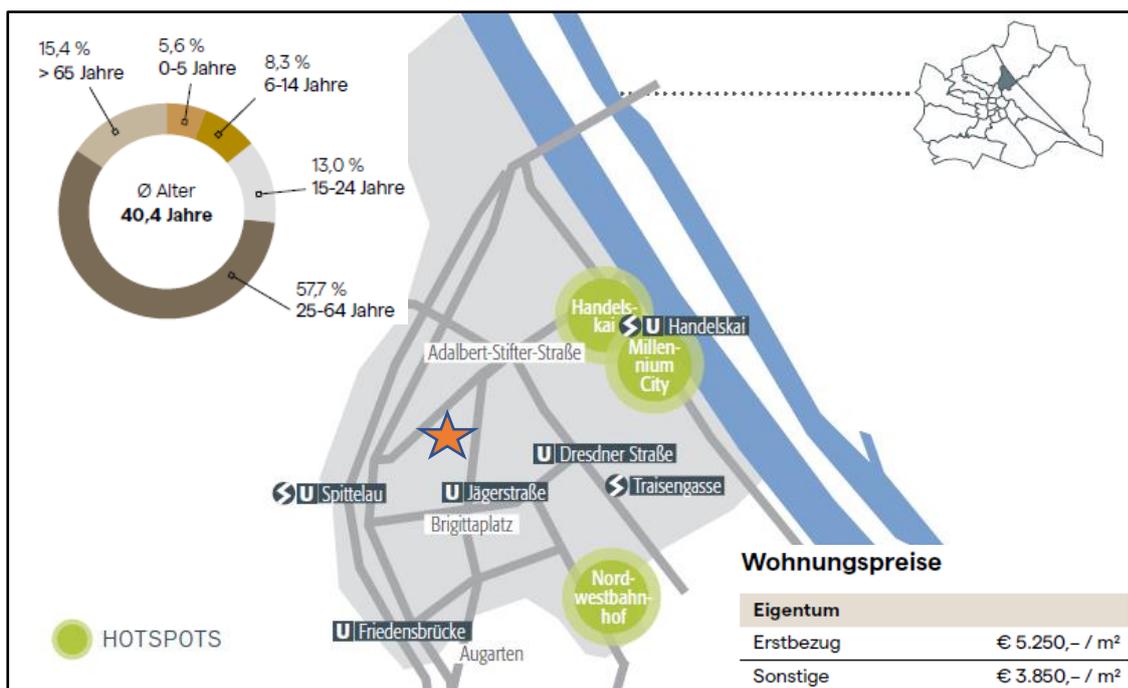
Quelle: Statistik Austria „Brigittenau in Zahlen“, Auszugs-Ausgabe / August 2022



4.1.7 Statistische Daten zum 20. Bezirk: div. Marktberichte



Quelle: „# Wien – das Wohnmagazin“, Otto Immobilien Stand März 2024



Quelle: BUWOG Group-/EHL Wohnen GmbH „Erster Wiener Wohnungsmarktbericht – Wien“, Stand Frühjahr 2024 für das Jahr 2023

4.2 Beschreibung der bewertungsgegenständlichen Bebauung

Am 06.03.2024 um 8:30 Uhr fand die Befundaufnahme vor Ort statt, bei der das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt Top 15-16 und die allgemeinen Teile der Liegenschaft besichtigt wurden.

4.2.1 Beschreibung der Gesamtliegenschaft (allg.)

Kriterium	Beschreibung	Informationsquelle
Haustyp/ Baujahr	Mehrparteienwohnhaus (Rechtsform Wohnungseigentum) Baujahr: 1898 Lt. NWGA sind: <i>18 Whg, 1 sonstige Räumlichkeit, 1 Waschküche, 1 Maschinenraum für den Lift</i>	NWGA v.15.10.1999 (TZ 433/02) / WEV vom 19.11.2001/
Gebäudeteile/ Geschosse/ Lift	Das Gebäude besteht aus: Keller, EG, 4. Regelgeschosse, DG (tw. ausgebaut) Lift ist vorhanden	Befundaufnahme
<u>Informationen zum Ausstattungs- und Erhaltungszustand</u>	Altersbezogener guter Ausstattungs- und Erhaltungszustand der allgemeinen Teile der Liegenschaft.	Befundaufnahme
<u>Reparaturrücklage</u>	Der Stand der Rücklage beträgt per 31.12.2023: rd. € 46.000.	Hausverwaltung am 22.02.2024
Energieausweis	Für das Wohngebäude liegt kein aktueller Energieausweis vor; Gültigkeitsdatum bis 02.04.2023.	Energieausweis vom 03.04.2013

Im Rahmen der Befundaufnahme wurde das Vorliegen konsenswidriger Baumaßnahmen nicht gesondert geprüft. Es wurden auch keine Untersuchungen nicht-sichtbarer Teile des Gebäudes, wie insbesondere Gas-, Wasser-, Abwasser-, Elektro- und Heizungsleistungen hinsichtlich Baumängel angestellt.

4.2.2 Beschreibung des Bestandsobjektes

Kriterium	Beschreibung	Infoquelle																					
Lage im Gebäude	Das bewertungsgegenständliche Objekt befindet sich im 3.OG (Ausrichtung straßen- und hofseitig).	Befundaufnahme																					
Bewirtschaftungskosten (VS 01/2024)	<p>Monatliche Vorschreibung</p> <table border="1"> <tr> <td>RÜCKLAGE</td> <td>90,57</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>BETRIEBSKOSTEN</td> <td>221,21</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>LIFTKOSTEN</td> <td>38,19</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>Netto gesamt</td> <td>349,97</td> <td></td> </tr> <tr> <td>10% USt</td> <td>25,94</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="3">-----</td> </tr> <tr> <td>Summe</td> <td>EUR</td> <td>375,91</td> </tr> </table>	RÜCKLAGE	90,57	0%	BETRIEBSKOSTEN	221,21	10%	LIFTKOSTEN	38,19	10%	Netto gesamt	349,97		10% USt	25,94		-----			Summe	EUR	375,91	Vorschreibung der Hausverwaltung vom 22.02.2024 ab 01/2024
RÜCKLAGE	90,57	0%																					
BETRIEBSKOSTEN	221,21	10%																					
LIFTKOSTEN	38,19	10%																					
Netto gesamt	349,97																						
10% USt	25,94																						

Summe	EUR	375,91																					
Nutzfläche m² / Baukonsens/ Raumaufteilung/ Ausstattung (siehe Bilder/Pkt.6.3)	<p><u>Nutzfläche:</u> 84,16 m²</p> <p><u>Raumaufteilung:</u> <i>3 Zimmern</i> (2 davon straßenseitig ausgerichtet), <i>1 Vorraum</i>, <i>1 Küche</i>, <i>1 Bad</i>, <i>1 WC</i>.</p> <p><u>Ausstattungsmerkmale</u> <u>Sanitärbereich (Bad):</u> Waschbecken, Badewanne, Heizung, mechanische Entlüftung, Waschmaschinen-Anschluss; <u>(WC)</u> kein Waschbecken, ein Heizkörper, direkte Entlüftung nach Außen (Fenster). <u>Küchenausstattung:</u> Wasserentnahmestelle (kein Mobiliar). <u>Böden:</u> Parkett in allen Haupträumen (schwimmend verlegt); der Sanitärbereich, VR/KÜ sind verflies. <u>Wände:</u> gestrichen; Sanitärbereich verflies <u>Decke:</u> abgehangte Decke im Bad und WC für die jw. Spots <u>Türen:</u> einfache Holztüren (weiß gestrichen) <u>Fenster:</u> Kunststoff-Isolierglas <u>Beheizung:</u> Gasetagenheizung mit Radiatoren in allen Räumen inkl. VR, Bad, WC. <u>Sonstige Ausstattungen</u> Gegensprechanlage, Schlafzimmer mit begehbarem Schrank</p>	Befundaufnahme/ MA37 Bauunterlagen																					
elektrische Einrichtungen	Die Elektroleitungen sind augenscheinlich mit FI-Schutzeinrichtung ausgestattet.	Befundaufnahme																					
Anschlüsse	Strom, Wasser, Gas, Kanal	Befundaufnahme																					
Erhaltungszustand	Bei der Befundaufnahme befindet sich die Wohnung in einem guten Ausstattungs- und Erhaltungszustand.	Befundaufnahme																					
Nutzung	Dem Sachverständigen wurden keine Unterlagen, Hinweise oder Informationen über bestehende Bestandverhältnisse übergeben. Für die Bewertung ist von einem bestandsfreien Objekt auszugehen.	Befundaufnahme																					
Grundbücherliche Einverleibungen	Die Bewertung bezieht sich auf geldlastenfreie Miteigentumsanteile. Das im GB einverleibte Wohnungsgebrauchsrecht hat Auswirkung auf den Verkehrswert des gegenständlichen Wohnungseigentumsanteiles. Es erfolgt somit die Bewertung im Sinne des §143 EO.	Grundbuch																					

5. Gutachten/ Bewertung

5.1 Wahl des Bewertungsverfahrens

Beim Bewertungsgegenstand handelt es sich um ein bestandsfreies Wohnungseigentumsobjekt. In der Literatur wird für die Bewertung eines solchen Objektes das Vergleichswertverfahren als geeignet erachtet, da es die unmittelbar am Immobilienmarkt bestehenden Wertfaktoren am besten darstellt.

5.2 Vergleichswertverfahren iSd § 4 LBG

(1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

(2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

Im Rahmen der vorgenommenen Recherche vergleichbarer Kauftransaktionen wurden in unmittelbarer Umgebung im Zeitraum 2022: 4 Kauftransaktionen erhoben, die für einen Vergleich mit dem bewertungsgegenständlichen Wohnobjekt herangezogen werden können.

Als Vergleichsobjekte wurden daher folgende Kaufverträge herangezogen, alle Preise sind netto:

Vergleichsobjekte	m ²	KP	Datum	KP/m ²	Nutzung	Gebäude	zeitl. Anpassung	VW/ zum aktuellen Stichtag
selbe Liegenschaft	58,74 m ²	174 000,00 €	27.04.2022	2 962,21 €	leerstehend	Altbau	5%	3 110,32 €
unmittelbare Umgebung <50 m	90,46 m ²	310 000,00 €	25.02.2022	3 426,93 €	leerstehend	Neubau	5%	3 598,28 €
unmittelbare Umgebung <150 m	59,07 m ²	175 000,00 €	29.12.2022	2 962,59 €	leerstehend	Altbau	5%	3 110,72 €
unmittelbare Umgebung <150 m	58,40 m ²	200 000,00 €	14.03.2022	3 424,66 €	leerstehend	Altbau	5%	3 595,89 €

Unter Heranziehung dieser Vergleichswerte liegt der errechnete durchschnittliche Vergleichswert zum Bewertungsstichtag bei rd. 3.350,00/m² (Schwankungsbreite € 3.1100,00/m² - € 3.598,00/m²).

Dieses Ergebnis deckt sich auch mit den Erhebungen des Immobilienpreisspiegels der WKO für das Jahr 2024 (gebrauchte Wohnungseigentumsobjekte normale bis gute Lage– durchschnittlicher Wohnwert)

Wohnlage	1200 - Brigittenau								
	einfacher Wohnwert - €/m ²			Ø Wohnwert - €/m ²			sehr guter Wohnwert - €/m ²		
	PS 23	PS 24	+/-%	PS 23	PS 24	+/-%	PS 23	PS 24	+/-%
mäßig	1.771,04	1.917,76	8,28	2.040,97	2.198,19	7,70	2.276,97	2.444,24	7,35
normal	2.377,50	2.508,77	5,52	2.668,47	2.901,91	8,75	2.916,50	3.143,30	7,78
gut	2.726,21	2.945,87	8,06	3.014,64	3.216,46	6,69	3.417,95	3.663,59	7,19
sehr gut	3.069,81	3.273,96	6,65	3.458,90	3.661,78	5,87	3.893,19	4.079,60	4,79

Für das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt ermittelt sich, unter Berücksichtigung der im Befund festgestellten Wertkriterien und unter Berücksichtigung von Ausstattungsveränderungen, folgender Vergleichswert:

(€ 3.350,00/m² x 84,16 m²) = € 281 936,00 .

Der Verkehrswert der Eigentumswohnung Top Nr. 15/16 mit der Grundstücksadresse 1200 Wien, Klosterneuburger Str. 125, lautet gerundet € 282.000,00.

5.3 Bewertung Wohnrecht

5.3.1 Festlegung der Bewertungsgrundlagen

Das im Grundbuch einverleibte Wohnungsgebrauchsrecht ist im Rahmen der Bewertung nach zwei Gesichtspunkten zu berücksichtigen. Auf der einen Seite stellt das Wohnrecht aus der Sicht des Wohnungseigentümers des bewertungsgegenständlichen Anteiles eine Belastung des Bewertungsgegenstandes dar, da es die freie Verfügbarkeit über den Bewertungsgegenstand eingeschränkt. Auf der anderen Seite repräsentiert das Wohnrecht aus der Sicht des Gebrauchsberechtigten einen eigenen Verkehrswert. Die Bewertung ist daher unter diesen Gesichtspunkten nach zwei unterschiedlichen Methoden vorzunehmen:

Basis ist in beiden Fällen die im Grundbuch im Zusammenhang mit dem Wohnrecht einverleibte Vereinbarung:

- 3.1. Der Liegenschaftseigentümer räumt der Wohnungsrechtsberechtigten in Erfüllung seiner Unterhaltspflicht ein Wohnungsgebrauchsrecht im Sinne des § 521 ABGB an dem in Punkt 1. und 2. dieser Vereinbarung bezeichneten Vertragsgegenstand befristet bis zum Erreichen der Volljährigkeit der Wohnungsrechtsberechtigten, sohin bis zum 15.01.2028 ein. Die Wohnungsrechtsberechtigte nimmt die Einräumung dieses Wohnungsgebrauchsrechtes dankend an.
- 3.2. Der Liegenschaftseigentümer räumt weiters der Kindesmutter ein Wohnungsgebrauchsrecht im Sinne des § 521 ABGB an dem in Punkt 1. und 2. dieser Vereinbarung bezeichneten Vertragsgegenstand ein, das in zeitlicher Hinsicht solange besteht, als die gemeinsame Obsorge des Liegenschaftseigentümers und der Kindesmutter für die Wohnungsrechtsberechtigte aufrecht ist, längstens aber bis zum Erreichen der Volljährigkeit der Wohnungsrechtsberechtigten, sohin längstens bis zum 15.01.2028. Die Kindesmutter nimmt die Einräumung dieses Wohnungsgebrauchsrechtes dankend an.
- 3.3. Die nach 3.1. und 3.2. eingeräumten Wohnungsrechte am Vertragsgegenstand sind derart auszuüben, dass die Wohnung von den Berechtigten nur für deren eigenen Bedarf verwendet werden darf.

(Auszug aus der gegenständlichen Vereinbarung vom 04.11.2011)

In Ermangelung eines, den Umfang und der Kostentragung beschreibenden, detaillierten Vereinbarungsinhaltes, sind diese Fragen auf Basis der allgemein geltenden gesetzlichen Grundlagen eines Wohnrechtes zu beurteilen. Der Bewertungsvorgang geht daher davon aus, dass das Wohnungseigentumsobjekt, unentgeltlich genutzt werden können. Die Kosten der Bewirtschaftung und der Erhaltung (lfd. Vorschriften der WEG an den Einzeleigentümer) sind daher in der Bewertung methodisch dem Verantwortungsbereich des Wohnungseigentümers zuzuordnen. Das Wohnungsgebrauchsrecht ist bis zum Stichtag der Volljährigkeit der Berechtigten (bis 15.01.2028) befristet.

5.3.2 Bewertung des Wohnrechtes aus der Betrachtung des Berechtigten

Die Bewertung erfolgt auf Basis eines Ertragswertverfahrens. Unter Bezugnahme auf die Ausführungen zum Umfang des Wohnungsrechtes ist ein nachhaltig zu erzielender, marktangemessener, fiktiver Mietertrag zu ermitteln und dieser auf die Dauer der Vereinbarung mit einem am Immobilienmarkt entsprechenden Kapitalisierungszinssatz zu kapitalisieren.

Die Vermietung des gegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes unterliegt dem Vollanwendungsbereich des MRG, weshalb von einem Mietertrag in der Höhe des gesetzlichen Richtwertmietzinses auszugehen ist. Die Lage Klosterneuburger Straße 125 befindet sich im Gründerzeitviertel weshalb für die Ermittlung des Rothertrages vom aktuell verlautbarten Richtwert in der Höhe von € 6,67 /m² auszugehen ist.

Unter Berücksichtigung dieser Ausgangslage ist für das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt ein mtl. Nettomietzins von € 561,34 als nachhaltig zu qualifizieren. Für die laufenden Betriebskosten werden die Vorschreibungsbeträge der Wohnungseigentumsverwaltung herangezogen.

Mietkalkulation	Werte/m ²	Gesamtobjekt (84,16 m ²)
Nettomiete	6,67 €	561,35 €
Lage Liftgeschoss	5%	28,07 €
Gesamt netto	7,00 €	589,41 €
BK	2,63 €	221,21 €
Lift	0,45 €	38,19 €
Gesamt	€ 10,09	848,81 €

Der Kapitalisierungsfaktor ermittelt sich aus der für den Zeitraum erwartbaren marktüblichen Renditeerwartung. Diese wird auf die Dauer von 3,83 Jahren mit 3,50% angesetzt. Der Barwertfaktor lautet 3,5270.

Unter Berücksichtigung dieser Wertfaktoren errechnet sich folg. Barwert des Wohnrechtes:

Berechnung Wohnrecht aus der Sicht des Berechtigten		
mtl. Rothertrag, lt. Erhebung		€ 848,81
Jahresrohertrag		€ 10 185,77
Kapitalisierungs-Faktor	Dauer 3,83 Jahre /3,5%	3,5270
Ertragswert		€ 35 925,65
Wert des Wohnrechtes gerundet		€ 36 000,00

5.3.3 Bewertung des Wohnrechtes aus der Betrachtung der Belastung des Wohnungseigentumsobjektes

Die Wertbeurteilung des Wohnungsgebrauchsrechtes stellt aus der Sicht des Wohnungseigentümers eine Einschränkung der Verfügblichkeit auf den Zeitraum der Vereinbarung dar, insofern erfolgt die Bewertung methodisch durch Abzinsung. Auf Grund der bestehenden Unentgeltlichkeit der Nutzung wird der für den Zeitraum anzusetzende Kapitalisierungszinssatz mit 3,50% angesetzt. Daraus ermittelt sich ein Abzinsungsfaktor von 0,87632.

Der Verkehrswert der durch das Wohnungsgebrauchsrecht belasteten Liegenschaft ermittelt sich aus der Multiplikation des Wertes der unbelasteten Liegenschaft mit dem Abzinsungsfaktor.

(€ 282.000,00 x 0,87632) = € 247 122,24; gerundet € 247.125,00.

5.3.4 Marktanpassung des Sachwertes der belasteten Liegenschaft

In der Bewertungsliteratur wird explizit auf den Einfluss eines Wohnrechtes auf den Verkehrswert eines belasteten Liegenschaftswertes hingewiesen. Auf Grund der im Zeitpunkt des Bewertungsstichtages ermittelten Restlaufzeit der Vereinbarung (3,83 Jahre entspricht 46 Monate) ist das Bestehen dieser Belastung aus der Betrachtung der Marktteilnehmer als nicht erheblich zu qualifizieren. Auf Grund dieser Gegebenheiten ist das Ergebnis der Berechnung des abgezinsten Sachwertes als wertentsprechend zu qualifizieren.

5.4 Zusammenfassung der Ergebnisse

- Der Verkehrswert des unbelasteten Wohnungseigentumsanteiles lautet gerundet € 282.000,00
- Der Verkehrswert des Wohnungsgebrauchsrechtes lautet gerundet € 36.000,00
- Der Verkehrswert des belasteten Wohnungseigentumsanteiles lautet gerundet € 247.125,00



Wien, am 26.06.2024

Der Sachverständige
Mag. Karl Wiesflecker

Beilagen

- ✓ beschränkter Grundbuchsauszug (Top 15/16)
- ✓ Plandarstellung ggst. WE-Anteil
- ✓ Bilder
- ✓ Sonstige Unterlagen

6. Beilagen

6.1 beschränkter Grundbuchsauszug

	
Auszug aus dem Hauptbuch	
KATASTRALGEMEINDE 01620 Brigittenau BEZIRKSGERICHT Leopoldstadt	EINLAGEZAHL 4813

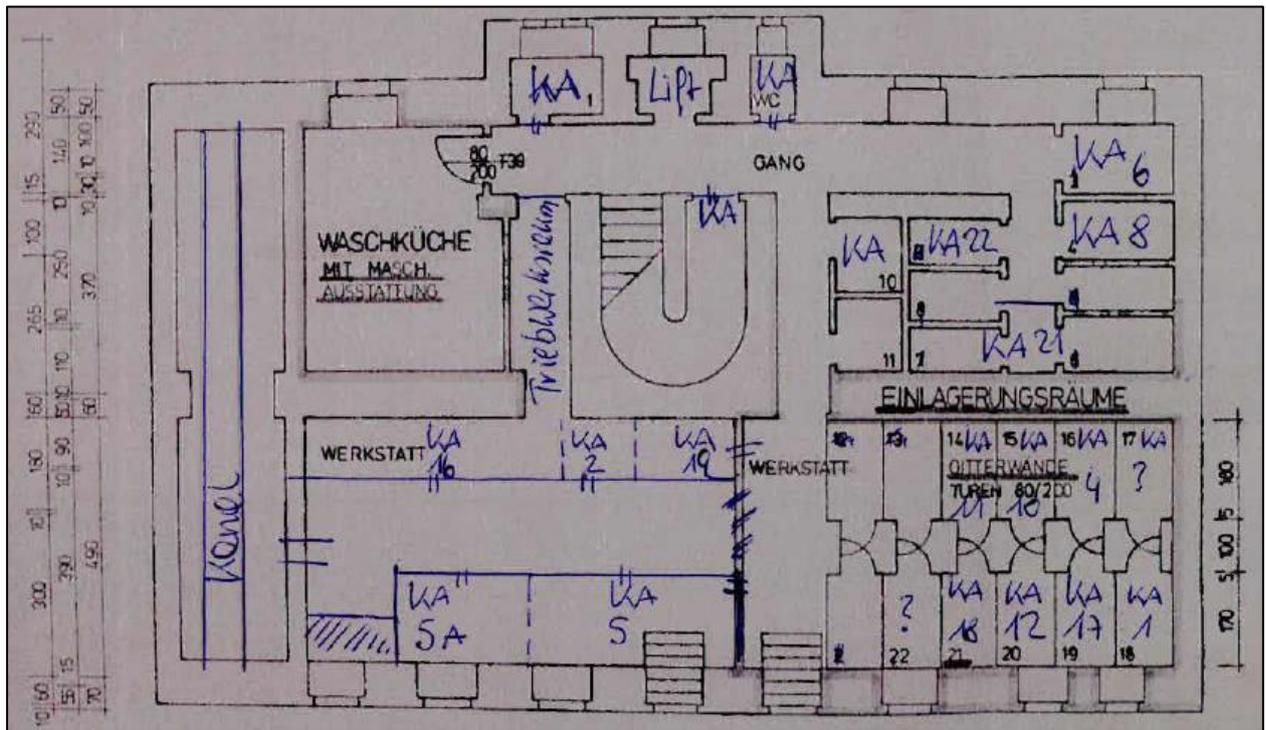
*** Eingeschränkter Auszug	***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 61	***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt	***

Letzte TZ 1686/2024	
WOHNUNGSEIGENTUM	
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012	
***** A1 *****	
GST-NR G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE GST-ADRESSE
3770/10 GST-Fläche	366
Bauf.(10)	253
Gärten(10)	113 Klosterneuburger Straße 125
Legende:	
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)	
Gärten(10): Gärten (Gärten)	
***** A2 *****	
8 a gelöscht	
***** B *****	
61 ANTEIL: 82/861	
Harald Bauer	
GEB: 1973-07-01 ADR: Dr. Ignaz Semmelweis-Str. 7, Berndorf 2560	
a 433/2002 Wohnungseigentum an W 15/16	
c 3791/2011 Kaufvertrag 2011-08-10 Eigentumsrecht	
d 5721/2011 Belastungs- und Veräußerungsverbot	
e 2578/2017 Belastungs- und Veräußerungsverbot	
f gelöscht	
***** C *****	
18 a 433/2002 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem § 19 WEG gem Pkt VI Vereinbarung zur Begründung des Wohnungseigentums 2002-01-08	
19 a 433/2002 Benützungsregelung gem Pkt IV Vereinbarung zur Begründung des Wohnungseigentums 2002-01-08	
28 auf Anteil B-LNR 61	
a 3791/2011 Pfandurkunde 2011-07-29	
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 240.000,--	
für Raiffeisenbank Traisen-Gölsental registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 75316i)	
b 6094/2023 Klage wg EUR 164.775,12 s.A. (62 Cg 95/23f - LG für ZRS Wien)	
29 auf Anteil B-LNR 61	
a 5721/2011	
WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT bis 2028-01-15 gem Vereinbarung 2011-11-25 für mj Marie Sophie Bauer, geb 2010-01-15 und Draga Langenbach, geb 1973-06-26	
30 auf Anteil B-LNR 61	

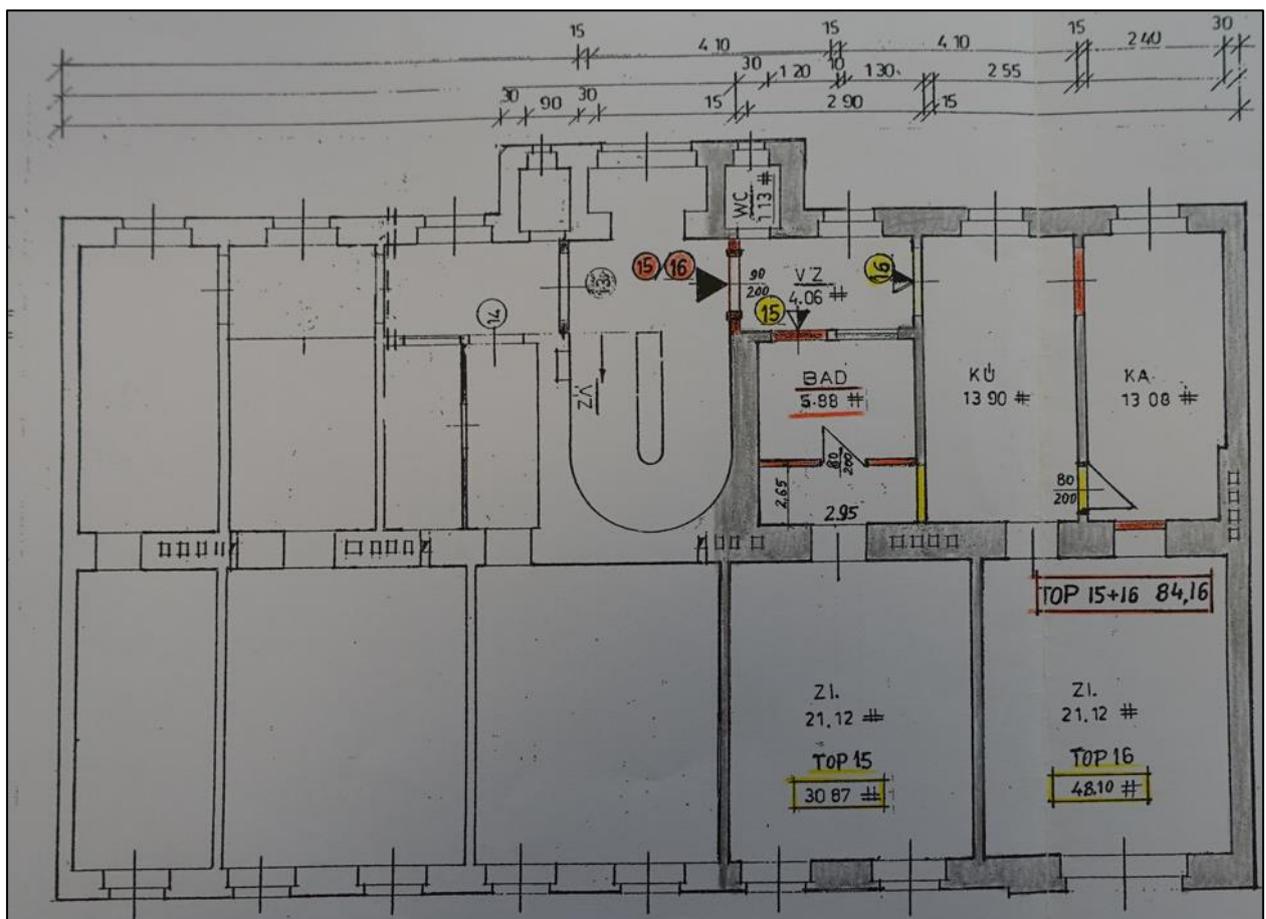
- a 5721/2011
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
Adele Bauer, geb 1946-02-12
- 36 auf Anteil B-LNR 61
- a 5568/2014 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (51 C 586/14i)
- 48 auf Anteil B-LNR 61
- a 2578/2017
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT
für Zsuzsa Bauer geb 1978-06-12
- 59 auf Anteil B-LNR 61
- a 6243/2020 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (43 C 1465/20d)
- 66 auf Anteil B-LNR 61
- a 2285/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (50 C 366/23t)
- 67 auf Anteil B-LNR 61
- a 4156/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 10.832,68
samt je 4 % Z aus EUR 348,88 seit 2021-01-02, aus EUR
348,88 seit 2021-02-02, aus EUR 348,88 seit 2021-03-02, aus
EUR 348,88 seit 2021-04-02, aus EUR 348,88 seit 2021-05-02,
aus EUR 348,88 seit 2021-06-02, aus EUR 787,03 seit
2021-07-02, aus EUR 348,88 seit 2021-08-02, aus EUR 348,88
seit 2021-09-02, aus EUR 348,88 seit 2021-10-02, aus EUR
348,88 seit 2021-11-02, aus EUR 348,88 seit 2021-12-02, aus
EUR 348,88 seit 2022-01-02, aus EUR 348,88 seit 2022-02-02,
aus EUR 348,88 seit 2022-03-02, aus EUR 348,88 seit
2022-04-02, aus EUR 348,88 seit 2022-05-02, aus EUR 348,88
seit 2022-06-02, aus EUR 375,91 seit 2022-07-02, aus EUR
91,19 seit 2022-07-02, aus EUR 375,91 seit 2022-08-02, aus
EUR 375,91 seit 2022-09-02, aus EUR 375,91 seit 2022-10-02,
aus EUR 375,91 seit 2022-11-02, aus EUR 375,91 seit
2022-12-02, aus EUR 375,91 seit 2023-01-02, aus EUR 375,91
seit 2023-02-02, aus EUR 375,91 seit 2023-03-02, aus EUR
375,91 seit 2023-04-02, aus EUR 264,40 seit 2023-05-02,
Kosten EUR 1.714,08 samt 4 % Z seit 2023-05-16,
Antragskosten EUR 693,58 für WEG Klosterneuburger Straße
125 (24 E 25/23k)
- 68 auf Anteil B-LNR 61
- a 5005/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (13 C 1304/23m)
- 69 auf Anteil B-LNR 61
- a 1686/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (43 C 357/24v)

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

6.2 Plandarstellung



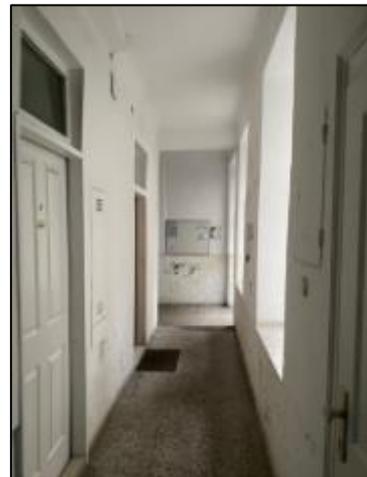
KG



Die zu bewertende Whg (3.Stock) – Plan aus 1999

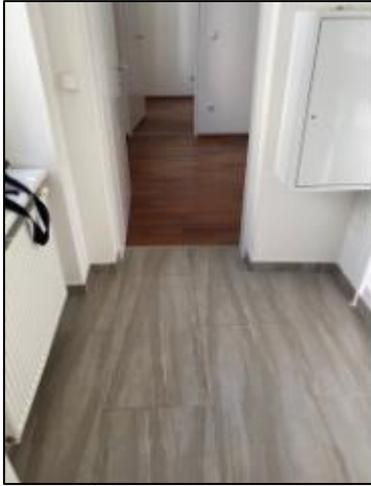
6.3 Bilder

a) Außenansichten/Stiegenhaus des Gebäudes

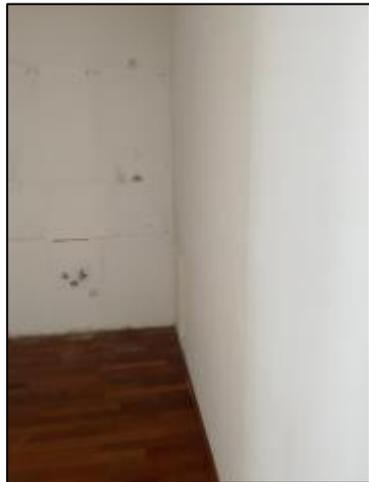


b) Innenansicht der zu bewertenden Wohnung

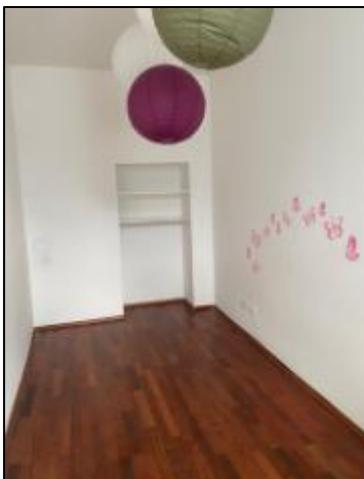
- **Vorraum (inkl. Bad, WC, Küche)**



- **Küche**



- **Zimmer Nr. 1 (innenhofseitig)**



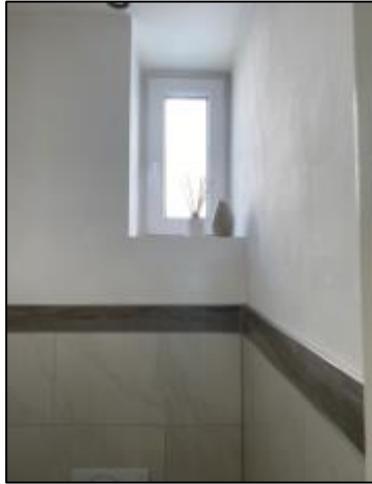
- **Zimmer Nr. 2 (straßenseitig)**



- **Zimmer Nr. 3 (straßenseitig), inkl. einem Schrankraum**



- WC



- Bad



6.4 Sonstige Unterlagen

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei
Außenstelle f.d. 2./20. Bezirk
Dresdner Straße 75
1200 Wien
DVR:0000191

MA 37/20 - Klosterneuburger Straße 125/553/99

Wien, 30. März 1999

20. Bez., Klosterneuburger Straße ONr. 125,
Gst. Nr. 3770/10, EZ 4813 des
Grundbuches der KG Brigittenau

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei

Dieser Plan lag der Fertigstellungsanzeige zu Grunde.

MA 37/20 - Klosterneuburger Straße 125/553/99
Wien, 22.3.99 Für den Abteilungsleiter:

Bewilligung zur Abweichung vom
bewilligten Bauvorhaben:
Wohnungszusammenlegung
und -verbesserung

BESCHEID

Der Magistrat der Stadt Wien erteilt gemäß §§ 70 und 73 der Bauordnung für Wien (BO) nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plänen die Bewilligung, abweichend von dem mit Bescheid vom 25. März 1998, Zl.: MA 37/20 - Klosterneuburger Straße 125/1522/97 bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen:

Zusammenlegen der Wohnungen Top Nm. 15 und 16 in die Wohnung Top Nr. 15/16 (3. Stock) unter Einbeziehen eines Gangteiles, eines Gang WC's und Einbau eines Bades. Im 4. Stock in der Top Nr. 17 wird an der Hoffront ein Balkon hergestellt. Zudem wird festgestellt, daß entgegen der Baubewilligung vom 25. März 1998 (mit der Forderung eines Pflichtstellplatzes) nunmehr gemäß § 36a Abs. 7a Wr. Garagengesetz sich keine Stellplatzverpflichtung mehr ergibt.

Begründung

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

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung bei diesem Amt schriftlich Berufung eingebracht werden. Die Berufung hat den Bescheid zu bezeichnen, gegen den sie sich richtet, einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit ATS 180,- Bundesstempel zu versehen.

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Berufung ist nicht zulässig.