



mag. markus reithofer msc

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

GUTACHTEN

Aktenzahl: 11 E 2813/25t

Auftrag: Verkehrswertermittlung der

- B-LNr. 35 mit 23/1750 Anteilen verbunden mit WE an Wohnung 30
- B-LNr. 36 mit 23/1750 Anteilen verbunden mit WE an Wohnung 31
- B-LNr. 37 mit 46/1750 Anteilen verbunden mit WE an Wohnung 32
- B-LNr. 39 mit 104/1750 Anteilen verbunden mit WE an Wohnung 37
- B-LNr. 40 mit 139/1750 Anteilen verbunden mit WE an Wohnung 38
- B-LNr. 41 mit 126/1750 Anteilen verbunden mit WE an Wohnung 39
- B-LNr. 42 mit 102/1750 Anteilen verbunden mit WE an Wohnung 40
- B-LNr. 43 mit 113/1750 Anteilen verbunden mit WE an Wohnung 41
- B-LNr. 50 mit 46/1750 Anteilen verbunden mit WE an Werkstatt 1
- B-LNr. 51 mit 21/1750 Anteilen verbunden mit WE an Werkstatt 2
- B-LNr. 56 mit 15/1750 Anteilen verbunden mit WE an Stellplatz 1
- B-LNr. 57 mit 8/1750 Anteilen verbunden mit WE an Stellplatz 2
- B-LNr. 58 mit 8/1750 Anteilen verbunden mit WE an Stellplatz 3

der EZ 1752, GB 01402 Hernals

Adresse: 1170 Wien, Clerfaytgasse 5

Stichtag: 09. Februar 2026



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

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



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	1
1.1. Auftraggeber	1
1.2. Aktenzahl	1
1.3. Auftrag/ Zweck	1
1.4. Bewertungsstichtag: 09. Februar 2026, Tag der 2. Befundaufnahme	2
1.5. Grundlagen und Unterlagen	2
1.5.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen.....	2
1.5.2. Von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen	2
1.5.3. Literatur	3
1.6. Allgemeine Vorbemerkungen	3
2. Befund	4
2.1. Grundbuchstand (auszugsweise)	4
2.2. Lage	7
2.2.1. Öffentliche Verkehrsanbindung	7
2.2.2. Individualverkehr	8
2.2.3. Infrastruktur	11
2.2.4. Kaufkraft	12
2.3. Grundstück	13
2.3.1. Allgemeine Topographie	13
2.3.2. Lärmbeeinträchtigung	14
2.3.3. Hochwasserrisiko	15
2.3.4. Flächenwidmung/ Baubehörde	15
2.3.5. Anschlüsse	16
2.3.6. Kontaminationen	16
2.4. Gebäudebestand	19
2.5. Bauaufträge/ Baubescheide	25
2.6. Objektbestand	111
2.6.1. Objektbeschreibung B-LNr. 35 (WE an Wohnung 30), B-LNr. 36 (WE an Wohnung 31), B-LNr. 37 (WE an Wohnung 32)	112
2.6.2. Objektbeschreibung B-LNr. 39 (WE an Wohnung 37), B-LNr. 40 (WE an Wohnung 38), B-LNr. 41 (WE an Wohnung 39), B-LNr. 42 (WE an Wohnung 40), B-LNr. 43 (WE an Wohnung 41)	142
2.6.3. Objektbeschreibung B-LNr. 50 (WE an Werkstatt 1), B-LNr. 51 (WE an Werkstatt 2)	155
2.6.4. Objektbeschreibung B-LNr. 56 (WE an Stellplatz 1), B-LNr. 57 (WE an Stellplatz 2), B-LNr. 58 (WE an Stellplatz 3)	163
2.7. Wohnbeitragsvorschreibung	186
2.8. Aufteilung der Aufwendungen	187
2.9. Rücklage/ Investitionsvorschau	190
2.10. Energieausweis	199
3. Gutachten	201



3.1. Teilweise Zusammenfassung der einzelnen bewertungsgegenständlichen Objekte als wirtschaftliche Einheit	201
3.1.1. Objekte im 3. Obergeschoss	202
3.1.2. Objekte im Dachgeschoss	203
3.1.3. Objekte im Keller- bzw. Erdgeschoss	204
3.2. Bewertungsgrundsätze	205
3.3. Restnutzungsdauer	207
3.3.1. Technische Lebensdauer	207
3.3.2. Wirtschaftliche Nutzungsdauer	208
3.3.3. Gewöhnliche Lebensdauer	208
3.4. Bewertung	210
3.4.1. Ertragswertverfahren	210
3.4.2. Bodenwert	210
3.4.3. Kapitalisierte Erträge	214
3.4.4. Verkehrswertermittlung B-LNr. 35, 36 und 37	223
3.4.5. Verkehrswertermittlung B-LNr. 39, 40, 41, 42 und 43	224
3.4.6. Verkehrswertermittlung B-LNr. 50, 51, 56, 57 und 58	225
4. Zusammenfassung	227
4.1. B-LNr. 35, B-LNr. 36, B-LNr. 37	227
4.2. B-LNr. 39, B-LNr. 40, B-LNr. 41, B-LNr. 42, B-LNr. 43	228
4.3. B-LNr. 50, B-LNr. 51, B-LNr. 56, B-LNr. 57, B-LNr. 58	229
5. Anmerkung	230
5.1. Umsatzsteuer	230
5.2. Hinweispflicht gem. Ö-Norm B 1802 Pkt. 3.3	231
6. Fotodokumentation	232
7. Anlagen	236



Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Öffentliche Verkehrsanbindungen am Standort	8
Abb. 2: Öffentliche Verbindung in die Innenstadt	8
Abb. 3: Verbindung mittels Individualverkehr	9
Abb. 4: Kurzparkzonen Wien	9
Abb. 5: Straßen- / Autobahnnetz	10
Abb. 6: Aus- und Weiterbildung	11
Abb. 7: medizinische Versorgung	12
Abb. 8: Kaufkraft in Wien/ Lagezuschlag Wien	12
Abb. 9: DKM – Digitale Katastermappe	13
Abb. 10: Luftbild	13
Abb. 11: Straßenlärm [dB]	14
Abb. 12: Schienenlärm [dB]	14
Abb. 13: Hochwasser	15
Abb. 14: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan	15
Abb. 15: Digitaler Auszug aus dem Altlastenportal	17
Abb. 16: Genehmigungsvermerk Einreichplan	19
Abb. 17: historische Ansichten/Schnitte	19
Abb. 18: Kriegssachschäden, um 1946	20
Abb. 19: Grundriss Keller/Souterrain	22
Abb. 20: Grundriss Parterre	22
Abb. 21: Grundriss 1. Stock	23
Abb. 22: Grundriss 2. Stock	23
Abb. 23: Grundriss 3. Stock	24
Abb. 24: Grundriss Dachboden	24
Abb. 25: Grundriss Top 30, 31, 32	112
Abb. 26: ursprünglich eingereichte Planunterlagen für den Dachgeschossausbau Grundriss Top 30, 31, 32	113
Abb. 27: Auswechslungsplan Grundriss Top 30, 31, 32	114
Abb. 28: Einreichplan neu Grundriss Top 30, 31, 32	114
Abb. 29: Grundrissgestaltung Top 30, 31	115
Abb. 30: Top 30-31 Zugang	116
Abb. 31: Top 30-31 Vorraum (1)	116
Abb. 32: Top 30-31 Vorraum (2)	116
Abb. 33: Top 30-31 WC (1)	116
Abb. 34: Top 30-31 WC (2)	117
Abb. 35: Top 30-31 elektrische Anlage	117
Abb. 36: Top 30-31 Vorraum (3)	117



Abb. 37: Top 30-31 Kochnische (1)	117
Abb. 38: Top 30-31 Kochnische (2)	117
Abb. 39: Top 30-31 Kochnische (3)	117
Abb. 40: Top 30-31 Kochnische (4)	117
Abb. 41: Top 30-31 Kochnische (5)	117
Abb. 42: Top 30-31 Zimmer (1)	118
Abb. 43: Top 30-31 Zimmer (2)	118
Abb. 44: Top 30-31 Zimmer (3)	118
Abb. 45: Top 30-31 Kabinett (1)	118
Abb. 46: Top 30-31 Kabinett (2)	118
Abb. 47: Top 30-31 Kabinett (3)	118
Abb. 48: Top 30-31 Kabinett (4)	118
Abb. 49: Top 30-31 Kabinett (5)	118
Abb. 50: Top 30-31 Kabinett (6)	119
Abb. 51: Top 30-31 Bad (1)	119
Abb. 52: Top 30-31 Bad (2)	119
Abb. 53: Top 30-31 Bad (3)	119
Abb. 54: Grundrissgestaltung Top 32	120
Abb. 55: Top 32 Zugang	121
Abb. 56: Top 32 Vorraum (1)	121
Abb. 57: Top 32 Vorraum (2)	121
Abb. 58: Top 32 Vorraum (3)	121
Abb. 59: Top 32 WC (1)	121
Abb. 60: Top 32 WC (2)	121
Abb. 61: Top 32 Wohnküche (1)	121
Abb. 62: Top 32 Wohnküche (2)	121
Abb. 63: Top 32 Wohnküche (3)	122
Abb. 64: Top 32 Wohnküche (4)	122
Abb. 65: Top 32 Wohnküche (5)	122
Abb. 66: Top 32 Wohnküche (6)	122
Abb. 67: Top 32 Wohnküche (7)	122
Abb. 68: Top 32 Wohnküche (8)	122
Abb. 69: Top 32 Wohnküche (9)	122
Abb. 70: Top 32 Wohnküche (10)	122
Abb. 71: Top 32 Zimmer (1)	123
Abb. 72: Top 32 Zimmer (2)	123
Abb. 73: Top 32 Zimmer (3)	123
Abb. 74: Top 32 Bad (1)	123
Abb. 75: Top 32 Bad (2)	123



Abb. 76: Top 32 Abstellraum	123
Abb. 77: historischer Grundriss Dachboden	143
Abb. 78: ursprünglich eingereichte Planunterlagen für den Dachgeschossausbau Grundriss Top 37-41 (1. Dachgeschoss)	144
Abb. 79: ursprünglich eingereichte Planunterlagen für den Dachgeschossausbau Grundriss Top 37-41 (2. Dachgeschoss)	144
Abb. 80: ursprünglich eingereichte Planunterlagen für den Dachgeschossausbau Grundriss Top 37-41 (Dachdraufsicht)	145
Abb. 81: Ausführungsplan Grundriss Dachboden	145
Abb. 82: Ausführungsplan Grundriss Dachdraufsicht	146
Abb. 83: Einreichplan neu Grundriss 1. Dachgeschoss	146
Abb. 84: Einreichplan neu Grundriss 2. Dachgeschoss	147
Abb. 85: Einreichplan neu Dachdraufsicht	147
Abb. 86: Top 37-41 (Dachboden (1))	152
Abb. 87: Top 37-41 (Dachboden (2))	152
Abb. 88: Top 37-41 (Dachboden (3))	152
Abb. 89: Top 37-41 (Dachboden (4))	152
Abb. 90: Top 37-41 (Dachboden (5))	152
Abb. 91: Top 37-41 (Dachboden (6))	152
Abb. 92: Top 37-41 (Dachboden (7))	152
Abb. 93: Top 37-41 (Dachboden (8))	152
Abb. 94: Top 37-41 (Dachboden (9))	153
Abb. 95: Top 37-41 (Dachboden (10))	153
Abb. 96: Top 37-41 (Dachboden (11))	153
Abb. 97: Top 37-41 (Dachboden (12))	153
Abb. 98: Top 37-41 (Dachboden (13))	153
Abb. 99: Top 37-41 (Dachboden (14))	153
Abb. 100: Top 37-41 (Dachboden (15))	153
Abb. 101: Top 37-41 (Dachboden (16))	153
Abb. 102: Top 37-41 (Dachboden (17))	154
Abb. 103: Top 37-41 (Dachboden (18))	154
Abb. 104: Top 37-41 (Dachboden (19))	154
Abb. 105: Top 37-41 (Dachboden (20))	154
Abb. 106: Top 37-41 (Dachboden (21))	154
Abb. 107: Top 37-41 (Dachboden (22))	154
Abb. 108: historischer Grundriss Kellergeschoss	155
Abb. 109: ursprünglich eingereichte Planunterlagen für den Dachgeschossausbau Grundriss Werkstatt 1 und 2	156
Abb. 110: 1. Planwechsel für den Dachgeschossausbau Grundriss Werkstatt 1 und 2	157



Abb. 111:Einreichplan neu Grundriss Kellergeschoss Werkstatt 1 und 2	158
Abb. 112:Keller Allgemeinbereich (1)	158
Abb. 113:Keller Allgemeinbereich (2)	158
Abb. 114:Keller Allgemeinbereich (3)	159
Abb. 115:Keller Allgemeinbereich (4)	159
Abb. 116:Keller Allgemeinbereich (5)	159
Abb. 117:Keller Allgemeinbereich (6)	159
Abb. 118:Top Werkstatt 1 und 2 (1)	159
Abb. 119:Top Werkstatt 1 und 2 (2)	159
Abb. 120:Top Werkstatt 1 und 2 (3)	159
Abb. 121:Top Werkstatt 1 und 2 (4)	159
Abb. 122:Top Werkstatt 1 und 2 (5)	160
Abb. 123:Top Werkstatt 1 und 2 (6)	160
Abb. 124:Top Werkstatt 1 und 2 (7)	160
Abb. 125:Top Werkstatt 1 und 2 (8)	160
Abb. 126:Top Werkstatt 1 und 2 (9)	160
Abb. 127:Keller Allgemeinbereich (7)	160
Abb. 128:Keller Allgemeinbereich (8)	160
Abb. 129:Keller Allgemeinbereich (9)	160
Abb. 130:Keller Allgemeinbereich (10)	161
Abb. 131:Keller Allgemeinbereich (11)	161
Abb. 132:historischer Grundriss Kellergeschoss	163
Abb. 133:historischer Grundriss Erdgeschoss	164
Abb. 134:ursprünglich eingereichte Planunterlagen für den Dachgeschossausbau Grundriss Stellplatz 1-3 (Kellergeschoss)	164
Abb. 135:ursprünglich eingereichte Planunterlagen für den Dachgeschossausbau Grundriss Stellplatz 1-3 (Erdgeschoss)	165
Abb. 136:1. Planwechsel für den Dachgeschossausbau Grundriss Stellplatz 1-3 (Kellergeschoss)	166
Abb. 137:1. Planwechsel für den Dachgeschossausbau Grundriss Stellplatz 1-3 (Erdgeschoss)	166
Abb. 138:2. Planwechsel für den Dachgeschossausbau Grundriss Stellplatz 1-3 (Kellergeschoss)	167
Abb. 139:2. Planwechsel für den Dachgeschossausbau Grundriss Stellplatz 1-3 (Erdgeschoss)	167
Abb. 140:3. Planwechsel für den Dachgeschossausbau Grundriss Stellplatz 1-3 (Kellergeschoss)	168
Abb. 141:3. Planwechsel für den Dachgeschossausbau Grundriss Stellplatz 1-3 (Erdgeschoss)	168
Abb. 142:Ausführungsplan Grundriss Stellplatz 1-3 (Kellergeschoss)	169



Abb. 143:Ausführungsplan Grundriss Stellplatz 1-3 (Erdgeschoss)	169
Abb. 144:Einreichplan neu Grundriss Stellplatz 1-3 (Kellergeschoss)	170
Abb. 145:Einreichplan neu Grundriss Stellplatz 1-3 (Erdgeschoss)	170
Abb. 146:Grundrissgestaltung Stellplatz 1-3 – nunmehr Wohnung Top 7	171
Abb. 147:Stellplätze 1-3 nunmehr Top 7 Zugang	172
Abb. 148:Stellplätze 1-3 nunmehr Top 7 Vorraum (1)	172
Abb. 149:Stellplätze 1-3 nunmehr Top 7 Vorraum (2)	172
Abb. 150:Stellplätze 1-3 nunmehr Top 7 Vorraum (3)	172
Abb. 151:Stellplätze 1-3 nunmehr Top 7 Vorraum (4)	173
Abb. 152:Stellplätze 1-3 nunmehr Top 7 Vorraum (5)	173
Abb. 153:Stellplätze 1-3 nunmehr Top 7 Vorraum (6)	173
Abb. 154:Stellplätze 1-3 nunmehr Top 7 Wohnküche (1)	173
Abb. 155:Stellplätze 1-3 nunmehr Top 7 Wohnküche (2)	173
Abb. 156:Stellplätze 1-3 nunmehr Top 7 Wohnküche (3)	173
Abb. 157:Stellplätze 1-3 nunmehr Top 7 Wohnküche (4)	173
Abb. 158:Stellplätze 1-3 nunmehr Top 7 Wohnküche (5)	173
Abb. 159:Stellplätze 1-3 nunmehr Top 7 Wohnküche (6)	174
Abb. 160:Stellplätze 1-3 nunmehr Top 7 Bad mit WC (1)	174
Abb. 161:Stellplätze 1-3 nunmehr Top 7 Bad mit WC (2)	174
Abb. 162:Stellplätze 1-3 nunmehr Top 7 Bad mit WC (3)	174
Abb. 163:Stellplätze 1-3 nunmehr Top 7 Bad mit WC (4)	174
Abb. 164:Stellplätze 1-3 nunmehr Top 7 Bad mit WC (5)	174
Abb. 165:Lage der Vergleichsobjekte	211

Legende zu Grundrissen:

Wandart	Bedeutung
	Neu errichtete Wand
	Abgerissene Wand



1. Allgemeines

1.1. Auftraggeber

Bezirksgericht Hernald, Gerichtsabteilung 11, 1172 Wien, Kalvarienberggasse 31, Frau Rat Mag. Katharina Janik, mit Beschluss vom 03. November 2025 eingelangt am 04. November 2025.

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei

Eigentümergeinschaft Clerfaytgasse 5
Clerfaytgasse 5
1170 Wien

vertreten durch:

Mag. Bernd Trappmaier, Rechtsanwalt
Beim Mauthaus 6
2100 Korneuburg

Verpflichtete Partei

C5 Immobilien GmbH
Clerfaytgasse 5/32
1170 Wien
Firmenbuchnummer 455973z

wegen: EUR 24.050,61 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

1.2. Aktenzahl

Exekutionssache 11 E 2813/25t

1.3. Auftrag/ Zweck

SV möge Befund und Gutachten über den Verkehrswert

von

- B-LNr. 35 mit 23/1750 Anteilen verbunden mit WE an Wohnung 30
- B-LNr. 36 mit 23/1750 Anteilen verbunden mit WE an Wohnung 31
- B-LNr. 37 mit 46/1750 Anteilen verbunden mit WE an Wohnung 32
- B-LNr. 39 mit 104/1750 Anteilen verbunden mit WE an Wohnung 37
- B-LNr. 40 mit 139/1750 Anteilen verbunden mit WE an Wohnung 38
- B-LNr. 41 mit 126/1750 Anteilen verbunden mit WE an Wohnung 39



- B-LNr. 42 mit 102/1750 Anteilen verbunden mit WE an Wohnung 40
- B-LNr. 43 mit 113/1750 Anteilen verbunden mit WE an Wohnung 41
- B-LNr. 50 mit 46/1750 Anteilen verbunden mit WE an Werkstatt 1
- B-LNr. 51 mit 21/1750 Anteilen verbunden mit WE an Werkstatt 2
- B-LNr. 56 mit 15/1750 Anteilen verbunden mit WE an Stellplatz 1
- B-LNr. 57 mit 8/1750 Anteilen verbunden mit WE an Stellplatz 2
- B-LNr. 58 mit 8/1750 Anteilen verbunden mit WE an Stellplatz 3

der EZ 1752, GB 01402 Hernals in 1170 Wien, Clerfaytgasse 5 zum Stichtag erstellen.

1.4. Bewertungsstichtag: 09. Februar 2026, Tag der 2. Befundaufnahme

1.5. Grundlagen und Unterlagen

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

1.5.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen

- Befundaufnahme an Ort und Stelle am 16. Dezember 2025, 08:00 Uhr (teilerfolgreich) sowie am 09. Februar 2026, unter Anwesenheit von:
 - den Mietern einzelner Objekte
 - einer Mitarbeiterin der verpflichteten Partei (bei beiden Befundaufnahmen)
 - der Gerichtsvollzieherin samt Schlosser und Zeugen (bei der 2. Befundaufnahme)
 - einem Vertreter der Hausverwaltung (bei der 2. Befundaufnahme) sowie
 - Frau Nadine Brezovits M.A. (Büro SV)
 - dem gefertigten Sachverständigen
- Grundbuchsauszug, online
- Einsichtnahme in den Bauakt bei der Magistratsabteilung 37 – Bezirksstelle für den 17. Bezirk
- Ortsplan, online
- Flächenwidmungs- u. Bebauungsplan, online
- Altlastenportal, online
- Anfertigen einer Fotodokumentation
- kanzleiinterne Kaufpreis- und Vergleichswertsammlungen

1.5.2. Von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen

- Protokoll der Eigentümerversammlung
- Energieausweis
- Wohnbeitragsvorschreibungen



1.5.3. Literatur

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

1.6. Allgemeine Vorbemerkungen

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



2. Befund

2.1. Grundbuchstand (auszugsweise)



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01402 Hernalds
BEZIRKSGERICHT Hernalds

EINLAGEZAHL 1752

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) ***
*** 35, 36, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 50, 51, 56, 57, 58 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 4872/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
.639/3 GST-Fläche 602
Bauf.(10) 449
Bauf.(20) 153 Clerfaytgasse 5

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

4 a gelöscht

***** B *****

35 ANTEIL: 23/1750

C5 Immobilien GmbH (FN 455973z)

ADR: Clerfaytgasse 5/32, Wien 1170

e 2707/2016 4833/2019 Wohnungseigentum an Wohnung 30

g 5741/2016 IM RANG 4039/2016 Kaufvertrag 2016-08-19 Eigentumsrecht

h 2698/2018 Firmenwortlautänderung

i 4833/2019 Berichtigung der Anteile

36 ANTEIL: 23/1750

C5 Immobilien GmbH (FN 455973z)

ADR: Clerfaytgasse 5/32, Wien 1170

e 2707/2016 4833/2019 Wohnungseigentum an Wohnung 31

g 5741/2016 IM RANG 4039/2016 Kaufvertrag 2016-08-19 Eigentumsrecht

h 2698/2018 Firmenwortlautänderung

i 4833/2019 Berichtigung der Anteile

37 ANTEIL: 46/1750

C5 Immobilien GmbH (FN 455973z)

ADR: Clerfaytgasse 5/32, Wien 1170

e 2707/2016 4833/2019 Wohnungseigentum an Wohnung 32

g 5741/2016 IM RANG 4039/2016 Kaufvertrag 2016-08-19 Eigentumsrecht

h 2698/2018 Firmenwortlautänderung

i 4833/2019 Berichtigung der Anteile

39 ANTEIL: 104/1750

C5 Immobilien GmbH (FN 455973z)

ADR: Clerfaytgasse 5/32, Wien 1170

e 2707/2016 4833/2019 Wohnungseigentum an Wohnung 37

g 5741/2016 IM RANG 4039/2016 Kaufvertrag 2016-08-19 Eigentumsrecht

h 2698/2018 Firmenwortlautänderung



- i 4833/2019 Berichtigung der Anteile
- 40 ANTEIL: 139/1750
 - C5 Immobilien GmbH (FN 455973z)
 - ADR: Clerfaytgasse 5/32, Wien 1170
 - e 2707/2016 4833/2019 Wohnungseigentum an Wohnung 38
 - g 5741/2016 IM RANG 4039/2016 Kaufvertrag 2016-08-19 Eigentumsrecht
 - h 2698/2018 Firmenwortlautänderung
 - i 4833/2019 Berichtigung der Anteile
- 41 ANTEIL: 126/1750
 - C5 Immobilien GmbH (FN 455973z)
 - ADR: Clerfaytgasse 5/32, Wien 1170
 - e 2707/2016 4833/2019 Wohnungseigentum an Wohnung 39
 - g 5741/2016 IM RANG 4039/2016 Kaufvertrag 2016-08-19 Eigentumsrecht
 - h 2698/2018 Firmenwortlautänderung
 - i 4833/2019 Berichtigung der Anteile
- 42 ANTEIL: 102/1750
 - C5 Immobilien GmbH (FN 455973z)
 - ADR: Clerfaytgasse 5/32, Wien 1170
 - e 2707/2016 4833/2019 Wohnungseigentum an Wohnung 40
 - g 5741/2016 IM RANG 4039/2016 Kaufvertrag 2016-08-19 Eigentumsrecht
 - h 2698/2018 Firmenwortlautänderung
 - i 4833/2019 Berichtigung der Anteile
- 43 ANTEIL: 113/1750
 - C5 Immobilien GmbH (FN 455973z)
 - ADR: Clerfaytgasse 5/32, Wien 1170
 - e 2707/2016 4833/2019 Wohnungseigentum an Wohnung 41
 - g 5741/2016 IM RANG 4039/2016 Kaufvertrag 2016-08-19 Eigentumsrecht
 - h 2698/2018 Firmenwortlautänderung
 - i 4833/2019 Berichtigung der Anteile
- 50 ANTEIL: 46/1750
 - C5 Immobilien GmbH (FN 455973z)
 - ADR: Clerfaytgasse 5/32, Wien 1170
 - a 2707/2016 4833/2019 Wohnungseigentum an Werkstatt 1
 - b 2698/2018 IM RANG 3985/2017 Kaufvertrag 2018-05-08 Eigentumsrecht
 - c 4833/2019 Berichtigung der Anteile
- 51 ANTEIL: 21/1750
 - C5 Immobilien GmbH (FN 455973z)
 - ADR: Clerfaytgasse 5/32, Wien 1170
 - a 2707/2016 4833/2019 Wohnungseigentum an Werkstatt 2
 - b 2698/2018 IM RANG 3985/2017 Kaufvertrag 2018-05-08 Eigentumsrecht
 - c 4833/2019 Berichtigung der Anteile
- 56 ANTEIL: 15/1750
 - C5 Immobilien GmbH (FN 455973z)
 - ADR: Clerfaytgasse 5/32, Wien 1170
 - a 5741/2016 IM RANG 4039/2016 Kaufvertrag 2016-08-19 Eigentumsrecht
 - b 4833/2019 Wohnungseigentum an Stellplatz 1
- 57 ANTEIL: 8/1750
 - C5 Immobilien GmbH (FN 455973z)
 - ADR: Clerfaytgasse 5/32, Wien 1170
 - a 5741/2016 IM RANG 4039/2016 Kaufvertrag 2016-08-19 Eigentumsrecht
 - b 4833/2019 Wohnungseigentum an Stellplatz 2
- 58 ANTEIL: 8/1750
 - C5 Immobilien GmbH (FN 455973z)
 - ADR: Clerfaytgasse 5/32, Wien 1170
 - a 5741/2016 IM RANG 4039/2016 Kaufvertrag 2016-08-19 Eigentumsrecht
 - b 4833/2019 Wohnungseigentum an Stellplatz 3
- ***** C *****
- 34 a 2707/2016 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002 gem Pkt V Wohnungseigentumsvertrag



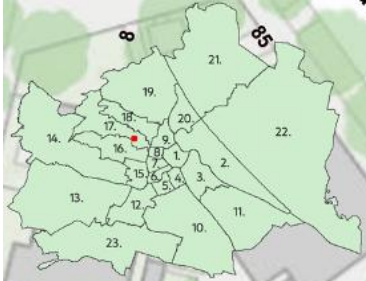
- 2016-03-08
- 51 auf Anteil B-LNR 35 36 37 39 bis 43 50 51 56 57 58
b 4037/2021 IM RANG 3768/2020 Pfandurkunde 2021-07-21
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 4.000.000,--
für Raiffeisenbank Region Rohrbach eGen (FN 77818p)
c gelöscht
- 57 auf Anteil B-LNR 35 36 37 39 bis 43 50 51 56 57 58
a 1017/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (32 C 312/24w)
- 60 auf Anteil B-LNR 35 36 37 39 bis 43 50 51 56 57 58
a 4465/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (32 C 1512/24s)
- 61 auf Anteil B-LNR 35 36 37 39 bis 43 50 51 56 57 58
a 632/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (32 C 177/25v)
- 62 auf Anteil B-LNR 35 36 37 39 bis 43 50 51 56 57 58
a 2692/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (32 C 811/25d)
- 63 auf Anteil B-LNR 35 36 37 39 bis 43 50 51 56 57 58
a 4483/2025 Exekutionsantrag 2025-09-08
PFANDRECHT vollstr EUR 36.808,66
9,2 % Z über dem jeweiligen Basiszinssatz
aus EUR 36.808,66 ab 2023-07-01,
Kosten EUR 3.110,88 samt 4 % Z seit 2025-07-01,
Kosten des Antrags EUR 1.567,38
für baukult ZT GmbH (FN 459264p)
(11 E 2606/25a)
- 64 auf Anteil B-LNR 35 36 37 39 bis 43 50 51 56 57 58
a 4872/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr
1) EUR 5.028,08
2) EUR 9.201,12
3) EUR 6.181,45
4) EUR 3.834,96,
Zinsen und Kosten wie Beschluss 2025-10-01
Kosten EUR 967,65 samt 4 % Z seit 2025-05-22,
Kosten EUR 973,68, Kosten des Antrags EUR 1.118,72
für Eigentümergemeinschaft Clerfaytgasse 5
(11 E 2813/25t)

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

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



2.2. Lage



Quelle: www.wien.gv.at

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im 17. Wiener Gemeindebezirk „Hernals“ per Adresse Clerfaytgasse 5. Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft wird durch folgende Straßenzüge markiert: Clerfaytgasse – Hernalser Hauptstraße – Nesselgasse – Röttergasse.

Die Clerfaytgasse verbindet die Hernalser Hauptstraße im Südwesten mit der Röttergasse im Nordosten und wird entlang der Orientierungsnummern als Einbahn geführt. Benannt wurde sie 1894 (Verlängerung: 8. Oktober 1901) nach dem österreichischen Feldmarschall-Leutnant Charles (Karl) Graf Clerfayt de Croix.

Der 17. Wiener Gemeindebezirk „Hernals“ liegt im Nordwesten Wiens und erstreckt sich über 11,40 km². Die westlichen Bezirksteile bestehen größtenteils aus bewaldeten Parkanlagen – Teilen des Wienerwaldes. Die östliche Grenze ist der Straßenzug „Gürtel“. Hernals hat rund 56.600 Einwohner und besteht aus den Bezirksteilen Hernals, Dornbach und Neuwaldegg. Grenzen hat der 17., Bezirk im Süden zum 16., Ottakring, im Westen zum 14., Penzing, im Osten zum 18., Währing und im Nordosten zum 19., Döbling. Der nördliche Bezirksteil grenzt an Niederösterreich, politischer Bezirk „Wien-Umgebung“.

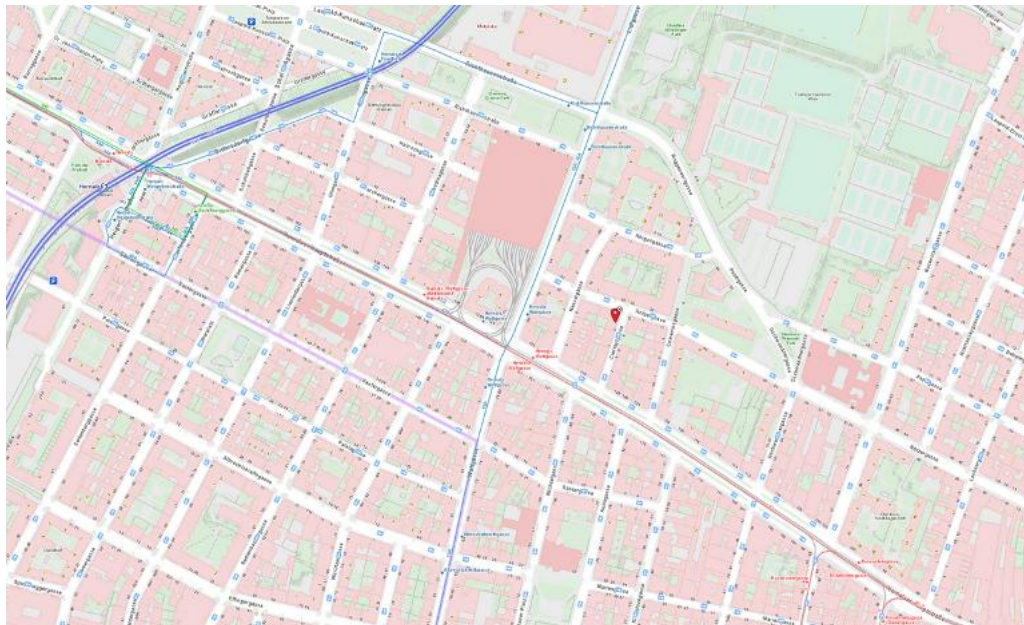
2.2.1. Öffentliche Verkehrsanbindung

In fußläufiger Entfernung haben die Straßenbahnlinie 43 und die Autobuslinie 10A eine Haltestelle.

Auf der sehr langen Strecke von 12., Niederhofstraße/U6 über Meidlinger Hauptstraße/U4, Schönbrunn/U4, Johnstraße/U3, Wilhelminenstraße, Gersthof/Schnellbahn S45, Türkenschanzplatz/Türkenschanzpark zum Bahnhof Heiligenstadt/U4 quert die Autobuslinie **10A** sieben Wiener Bezirke. Die Straßenbahnlinie **43** fährt von 1., Schottentor/U2 über die Universitätsstraße, Alser Straße durch den 8. Bezirk; außerhalb des Straßenzuges Gürtel setzt sich die Strecke fort durch die Jörgerstraße, Hernalser Hauptstraße, Alseile, Dornbacher Straße (17. Bezirk). Endstelle ist im 17., Neuwaldegg.

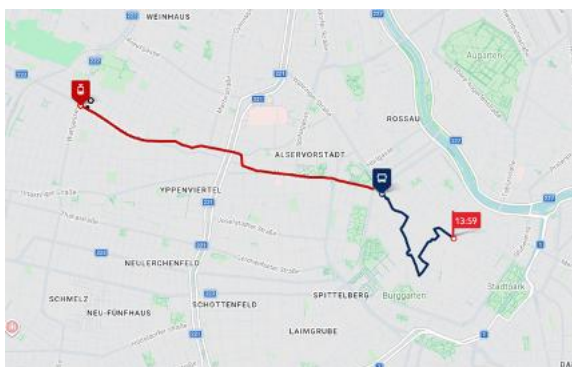


Abb. 1: Öffentliche Verkehrsanbindungen am Standort



Quelle: www.wien.gv.at

Abb. 2: Öffentliche Verbindung in die Innenstadt



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

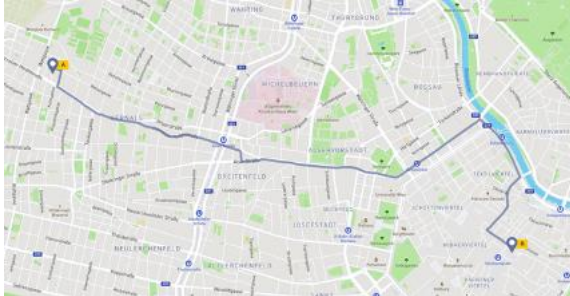
Quelle: www.wienerlinien.at

2.2.2. Individualverkehr

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



Abb. 3: Verbindung mittels Individualverkehr



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

Quelle: www.herold.at

Abb. 4: Kurzparkzonen Wien



Kurzparkzone (KPZ) ✓
Parkdauer 2h MO-FR 9-22h
Kurzparkstreifen/Kurzparkzone

Quelle: www.wien.gv.at

Abb. 5: Straßen- / Autobahnnetz



Quelle: www.oeamtc.at, ASFINAG, BMVIT

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

Die Clerfaytgasse führt über die Röttergasse und die Comeniusgasse zur Hernalser Hauptstraße und diese gegen Südosten befahren führt zum Straßenzug Gürtel. Über diesen ist der Anschluss an alle weiteren Autobahnen und Schnellstraßen in und um Wien gut gegeben.

Erreichbarkeit Standort bis	fußläufig	öffentliche Verkehrsmittel	Auto
Stadtzentrum	k.A.	30 Min.	5,5 km
Westbahnhof	k.A.	20 Min.	4,5 km
Hauptbahnhof	k.A.	35 Min.	8,5 km
Bahnhof Wien-Mitte	k.A.	30 Min.	6,5 km
Flughafen	k.A.	60 Min.	23,0 km



2.2.3. Infrastruktur

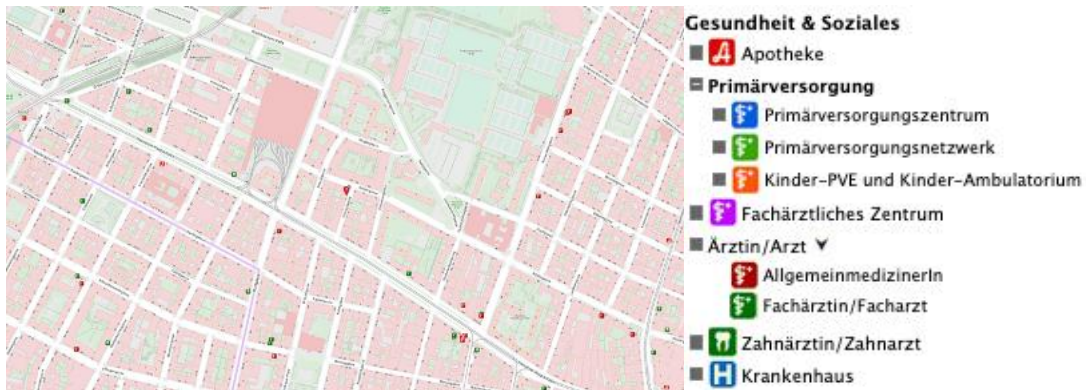
- Nahversorgung:** Einkaufsmöglichkeiten für die Deckung des täglichen Bedarfs sowie für sonstige Konsumgüter befinden sich in der Hernalser Hauptstraße und am Elterleinplatz.
- Freizeit:** Die kulturellen Einrichtungen der innerstädtischen Bezirke sind mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen. Das Postsportzentrum im rund 17.000 Quadratmeter großen Lidlpark liegt in fußläufiger Entfernung.
- Gesundheit:** Die nächstgelegene Apotheke befindet sich in der Hernalser Hauptstraße 99 bzw. 155. Das Krankenhaus Göttlicher Heiland in der Dornbacher Straße liegt ca. 1,8 km von der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft entfernt.

Abb. 6: Aus- und Weiterbildung



Quelle: www.wien.gv.at

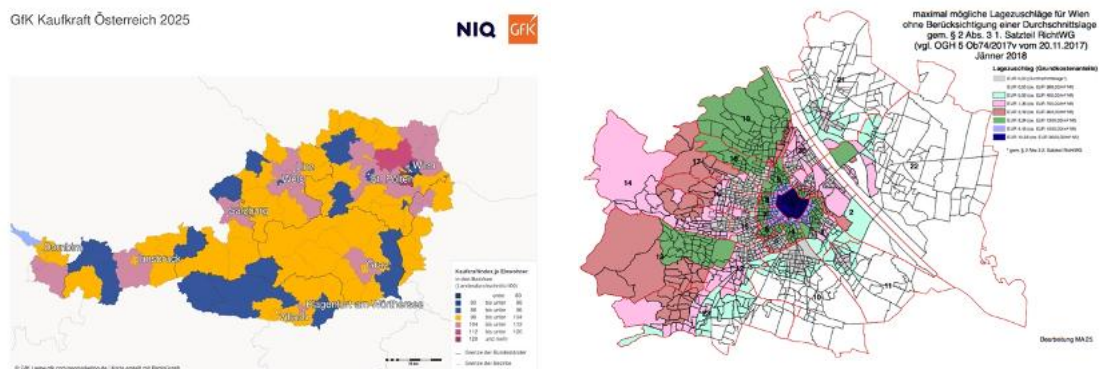
Abb. 7: medizinische Versorgung



Quelle: www.wien.gv.at

2.2.4. Kaufkraft

Abb. 8: Kaufkraft in Wien/ Lagezuschlag Wien



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



2.3. Grundstück

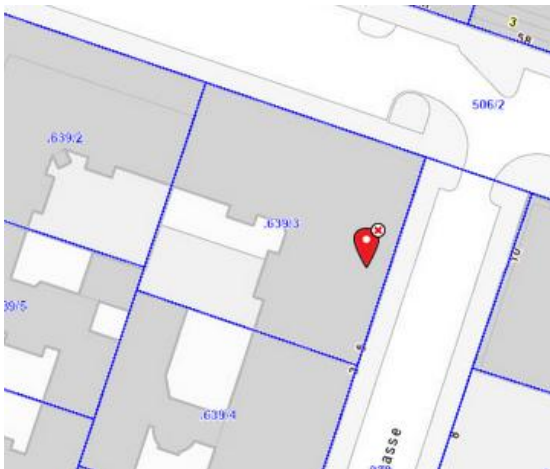
2.3.1. Allgemeine Topographie

Die Liegenschaft liegt in einer Eckparzelle und ist straßenseitig in Richtung Clerfaytgasse gegen Südosten ausgerichtet. Das Niveau ist nahezu eben und die Grundstücksform ist annähernd rechteckig. Als Gesamtgröße ist gemäß dem Grundbuchstand eine Fläche von 602 m² ausgewiesen.

```
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
.639/3   GST-Fläche         602
        Bauf. (10)         449
        Bauf. (20)         153  Clerfaytgasse 5

Legende:
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
***** A2 *****
```

Abb. 9: DKM – Digitale Katastermappe



Quelle: www.wien.gv.at

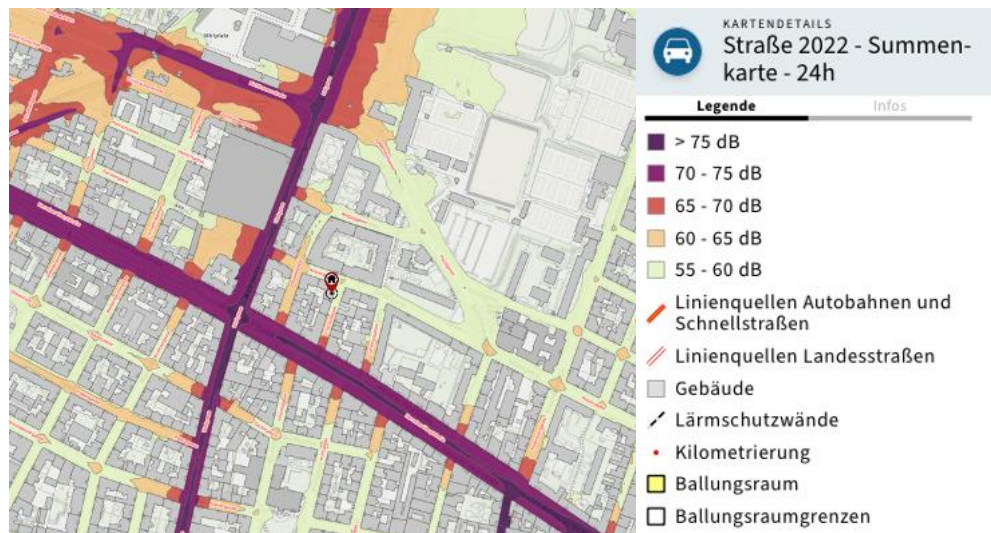
Abb. 10: Luftbild



Quelle: www.wien.gv.at

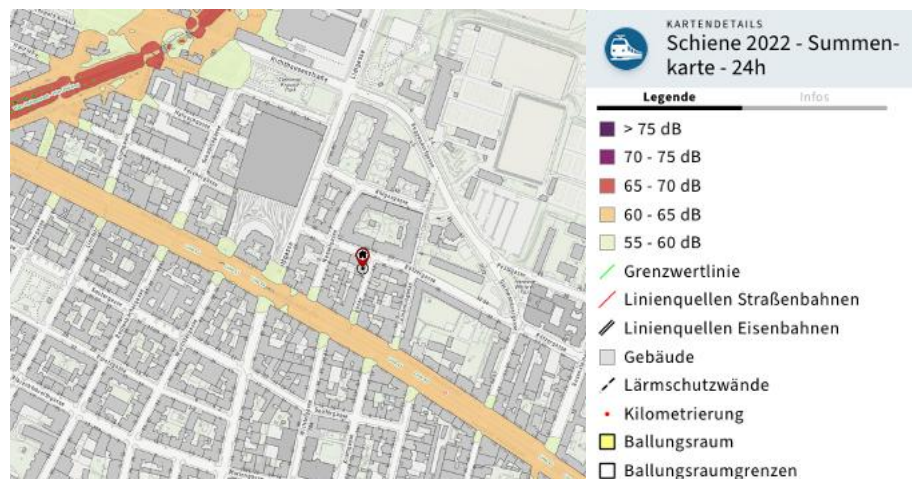
2.3.2. Lärmbeeinträchtigung

Abb. 11: Straßenlärm [dB]



Quelle: www.laerminfo.at

Abb. 12: Schienenlärm [dB]



Quelle: www.laerminfo.at

Im Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist gemäß der Lärmkarte 2022 eine durchschnittliche Lärmbeeinträchtigung durch den Straßenlärm gegeben.

2.3.3. Hochwasserrisiko

Abb. 13: Hochwasser



Quelle: www.hora.gv.at

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

2.3.4. Flächenwidmung/ Baubehörde

Abb. 14: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



Quelle: www.wien.gv.at

Flächenwidmung auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft:



Bereich 1

- Bauland – gemischtes Baugebiet
- Bauklasse III
- geschlossene Bauweise
- Trakttiefe 12 m (in Teilbereichen)

Bereich 2

- Bauland – gemischtes Baugebiet, Geschäftsviertel
- Bauklasse I, höhenbeschränkt auf 5 m
- geschlossene Bauweise
- besondere Bestimmungen: *„In den mit BBS bezeichneten Teilen des wohn- oder gemischten Baugebietes darf die bebaute Fläche maximal 40% der Bauplatzgröße betragen.“*

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

2.3.5. Anschlüsse

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

2.3.6. Kontaminationen

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

Abb. 15: Digitaler Auszug aus dem Altlastenportal



Quelle: www.umweltbundesamt.at

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

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

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

Das Umweltbundesamt – Abt. Altlasten hat folgende Information erteilt:

„Über das Grundstück .639/3 in der KG Hernals liegen dem Umweltbundesamt keine altlastenrelevanten Informationen vor. Konkrete Informationen über Verunreinigungen sind auch nicht bekannt.“



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

2.4. Gebäudebestand

Die bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte sind in einem ursprünglich viergeschossigen, um 1903 errichteten Gebäude des Bautyps „Miethaus s. d. Gründerzeit – Straßentrakter“ situiert.

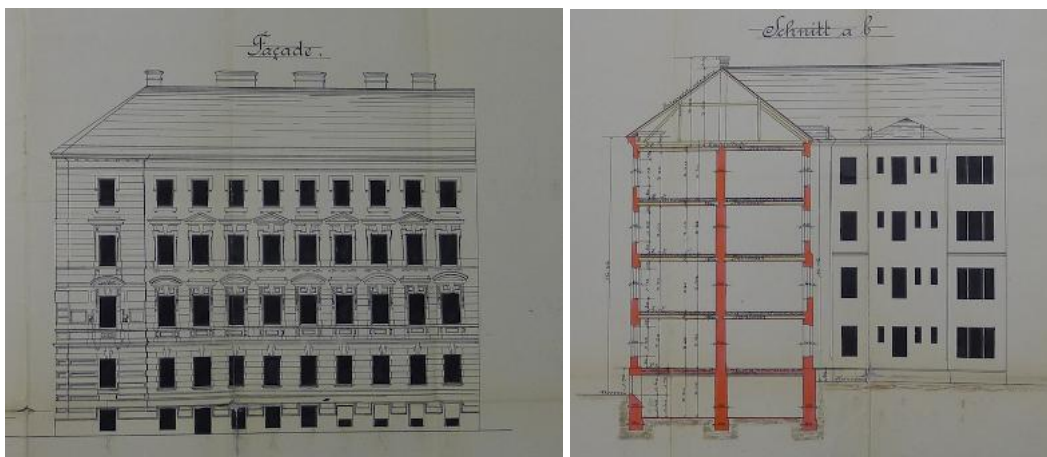
Abb. 16: Genehmigungsvermerk Einreichplan



Quelle: Bauakt MA 37

Der Zugang zur Liegenschaft erfolgt von der Clerfaytgasse über eine doppelflügelige Holztür mit Glaseinsatz. Die einzelnen Objekte werden über ein zentrales Stiegenhaus mit Lift erschlossen. Die Liegenschaft befand sich am Tag der Befundaufnahme in einem für das Baujahr durchschnittlichen Erhaltungszustand. Die allgemeinen Flächen im Eingangs- und Gangbereich werden augenscheinlich laufend instandgehalten.

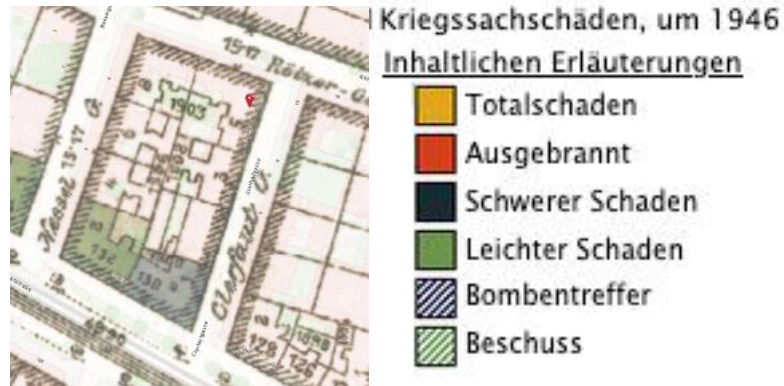
Abb. 17: historische Ansichten/Schnitte



Quelle: Bauakt MA 37 (historische Planunterlagen)



Abb. 18: Kriegssachschäden, um 1946



Quelle: www.wien.gv.at

Wie auf der Karte ersichtlich, erlitt die bewertungsgegenständliche Liegenschaft im Zuge der Kriegereignisse keinen Schaden.

Das Bundesministerium für Wirtschaft, Energie und Tourismus erteile folgende Auskunft:

Geschäftszahl: 2026-0.204.849

Mitteilung wegen nicht geförderter Liegenschaft:
1170 Wien, Clerfaytgasse 5, EZ. 12752, KG. 01402 Hernals

Guten Tag,

bezugnehmend auf Ihre Anfrage teilen Ihnen die Bundeswohnbaufonds (= Wohnhaus-Wiederaufbaufonds und Bundes- Wohn- und Siedlungsfonds) mit, dass für die oben angeführte Liegenschaft **keine Bundeswohnbauförderungen** gewährt wurden. Hinsichtlich einer eventuellen Landeswohnbauförderung setzen Sie sich bitte mit der zuständigen Stelle in Ihrem jeweiligen Bundesland in Verbindung.

Um Kenntnisnahme wird ersucht.

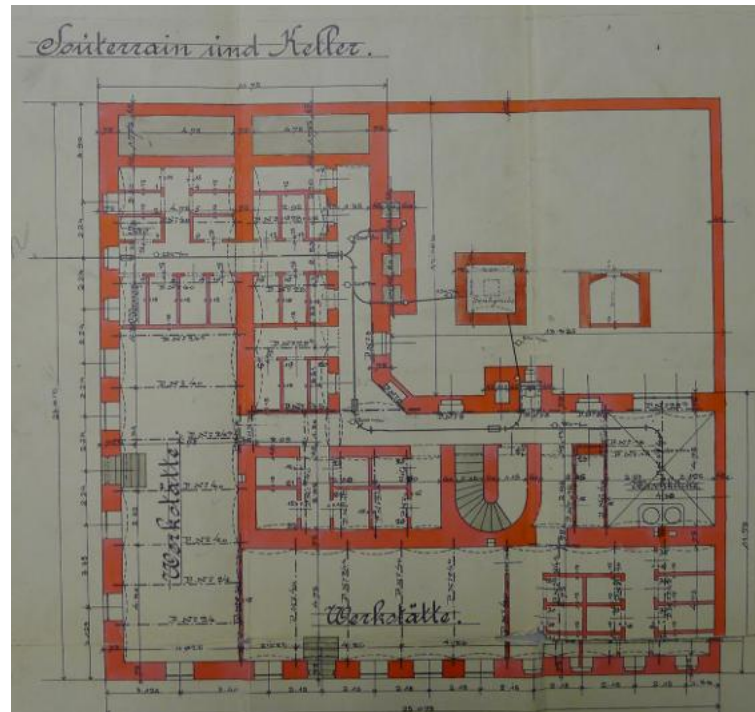
Das Gebäude ist nicht auf der vom Bundesdenkmalamt veröffentlichten Liste der unbeweglichen und archäologischen Denkmale unter Denkmalschutz per Stand vom 30.06.2025 verzeichnet.



Nutzung:	Wohnzwecke, Werkstättenzwecke
Bauzustand:	durchschnittlich
Lage:	Ecklage
Geschosse:	Kellergeschoss Erdgeschoss 1. – 3. Stock nicht ausgebautes Dachgeschoss
Bauweise:	Massivbauweise
Abfallrohre:	innen liegend
Straßenfassade:	verputzt/leicht gegliedert, durchschnittlicher Erhaltungszustand
Hoffassade:	verputzt/glatt, guter Erhaltungszustand, teils angebaute Balkone
Fenster:	Metallfenster und Kunststofffenster in bewertungsgegenständlichen Objekten
Haustor:	doppelflügelige Holztür mit Glaseinsatz
Stiegenhausform:	halbgewendelt
Stiegenhaus:	Stein
Geländer:	Metallgeländer mit Holzhandlauf
Bodenbeläge:	Zementfliesen
Wandbeläge:	verputzt/gemalt
Decken:	gemalt
Abortanlage:	bestandobjektintern/-extern
Lift:	vorhanden und würde laut Aussage der Vertreterin der verpflichteten Partei auch in das Dachgeschoss fahren, ist jedoch im Bereich des Dachgeschosses gesperrt
Außenanlagen:	befestigt, teils bekiest – Fahrrad-Hängemöglichkeit vorhanden

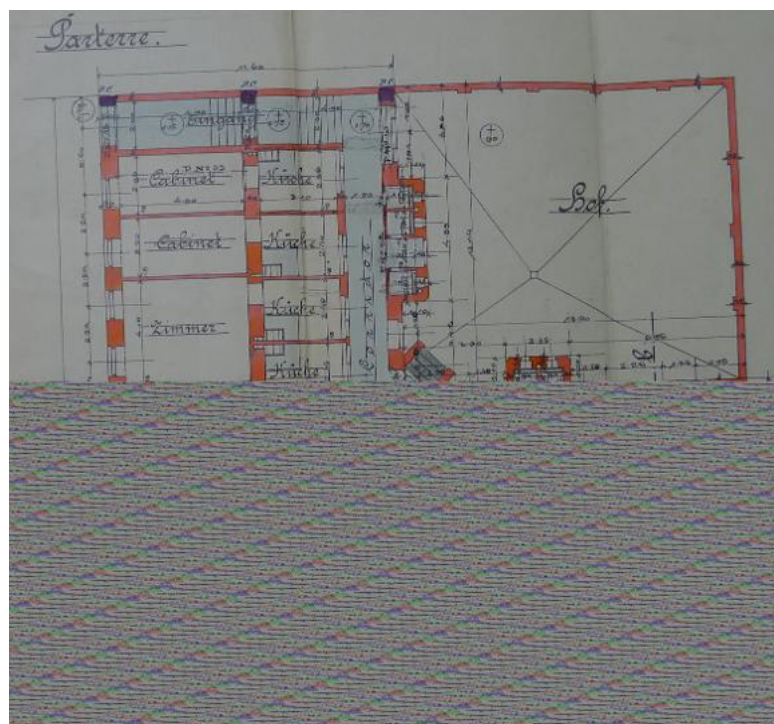


Abb. 19: Grundriss Keller/Souterrain



Quelle: Bauakt MA 37 (historische Einreichpläne)

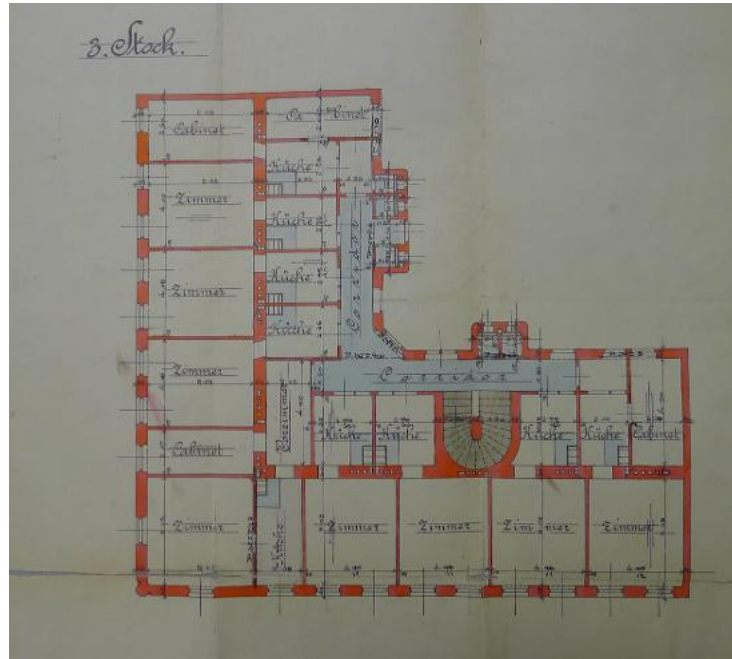
Abb. 20: Grundriss Parterre



Quelle: Bauakt MA 37 (historische Einreichpläne)

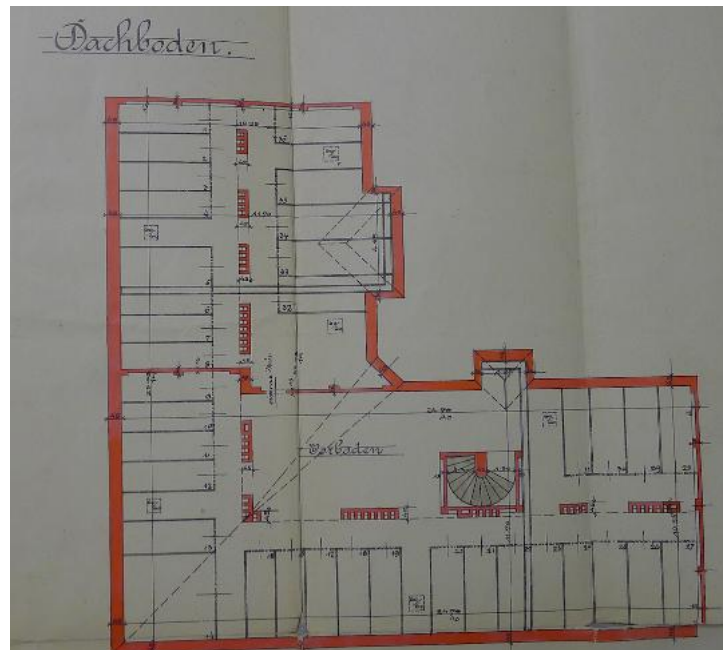


Abb. 23: Grundriss 3. Stock



Quelle: Bauakt MA 37 (historische Einreichpläne)

Abb. 24: Grundriss Dachboden



Quelle: Bauakt MA 37 (historische Einreichpläne)

Im Laufe der Jahre kam es in den einzelnen Stockwerken zu diversen Adaptierungen.



2.5. Bauaufträge/ Baubescheide

Laut Auskunft durch die Baubehörde am 17. März 2026 gibt es derzeit keine offenen Bauaufträge die bewertungsgegenständliche Liegenschaft betreffend.

Laut Auskunft durch die Baubehörde gibt es auf der Liegenschaft per 28. Jänner 2026 folgende offene Bauvorhaben:



- Bescheid – Abweichung/en von Vorschriften des Bebauungsplanes gemäß § 69 der Bauordnung für Wien (BO), vom 02. September 2015

Bezirksvertretung für den 17. Bezirk
Bauausschuss
DVR 0000191

Wien, 2.9.2015

GZ: BV 17-A 601828/15

17. Bezirk, Clerfaytgasse ONr. 5
EZ 1752 der Kat.-Gem. Hernals

Abweichung/en von Vorschriften
des Bebauungsplanes gemäß
§ 69 der Bauordnung für Wien (BO)

B E S C H E I D

Der Bauausschuss der Bezirksvertretung für den 17. Bezirk hat in seiner Sitzung vom 2.9.2015 wie folgt beschlossen:

Für das beim Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, zur Zahl: MA 37/17 - Clerfaytgasse 5/1574263-2014-1 anhängige Bauvorhaben, ist nach Maßgabe der diesem Baubewilligungsverfahren zu Grunde liegenden Pläne gemäß § 69 der BO ist folgende Abweichung von Vorschriften des Bebauungsplanes zulässig:

Der Dachgeschosszubau darf an den Hoffronten die zulässige Gebäudehöhe von 16,00m um bis zu 2,36m überschritten werden.

Die Gründe, die für die Abweichungen sprechen, überwiegen.

B e g r ü n d u n g

zu I.)

Gemäß § 69 Abs. 1 der BO hat die Behörde nach Maßgabe des § 69 Abs. 2 über die Zulässigkeit der dort näher genannten Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes für das einzelne Bauvorhaben zu entscheiden.

Bei der Entscheidung für die Bewilligung der Abweichung/en war nach Abs. 1 leg cit zu berücksichtigen, dass

- die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen nicht vermindert wird,
- an Emissionen nicht mehr zu erwarten ist, als bei einer der Flächenwidmung entsprechenden Nutzung typischerweise entsteht,
- das vom Flächenwidmungs- und Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild nicht störend beeinflusst wird,
- die beabsichtigte Flächennutzung sowie Aufschließung nicht grundlegend anders werden.

Nach Abs. 2 leg cit ist die Abweichung zulässig, da sie nachvollziehbar

- eine zweckmäßigere oder zeitgemäße Nutzung von Bauwerken, insbesondere des konsensgemäßen Baubestandes bewirkt (Abs. 2 Z 2).



- Bescheid – Errichtung eines Dachgeschosszubaues, Errichtung eines Aufzugsschachtes, Bauliche Herstellungen, Bauliche Änderungen; Baubewilligung; Gehsteigbekanntgabe; Bekanntgabe einer Gehsteigauf- und überfahrt, vom 16. Oktober 2015

17. Bezirk, Clerfaytgasse ONr. 5
EZ 1752 der Kat.-Gem. Hernals

R: 8 12.15

KOR 2103 Langenzersdorf
Apfelstraße 3a
Tel: 02244/301 77
Fax: 02244/301 76
E-Mail: office@kor-bau.at, www.kor-bau.at
Internationale Immobilien & Handel

13.03.2018

MA 37
BAUPOLIZEI
STADTERNEUERUNG
SICHER BAUEN
StoDt+WiEn

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei – Gebietsgruppe West
Stadterneuerung 2
Spellerbrücke 4, 2. Stock
A – 1160 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37830
Telefax: (+43 1) 4000-99-37830
E-Mail: gpe.stadterneuerung@ma37.wien.gv.at
www.baupolizei.wien.at

Aktenzahl	Sachbearbeiter:	Durchwahl	Datum
MA37/17-1574263-2014-1	Dipl.-Ing. AYAD	01/4000-37832	Wien, 16. Okt. 2015

**Errichtung eines Dachgeschosszubaues
Errichtung eines Aufzugsschachtes
Bauliche Herstellungen
Bauliche Änderungen**

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

B E S C H E I D

I.) Baubewilligung
Nach Maßgabe des mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Planes, der einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bildet, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO), in Verbindung mit § 54, § 68 Abs. 1 BO, in Anwendung des Wiener Garagensgesetzes 2008 (WGarG 2008) und auf Grund der mit Bescheid vom 02.09.2015, GZ: BV 17 – A601828/15 erteilten Bewilligung für Abweichungen nach § 69 BO die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Nach Durchführung der statischen Ertüchtigungsmaßnahmen wird die bestehende Dachstuhlkonstruktion abgetragen und es wird ein Dachgeschoßzubau zum Einbau der Wohnung Top Nr. 37, Top Nr. 38, Top Nr. 39, Top Nr. 40 und Top Nr. 41 errichtet

Im Eckbereich der beiden Hoffronten wird weiters ein Aufzugsschacht vom Erdgeschoß bis ins Dachgeschoß zugebaut sowie an beiden Hoffronten Balkone hergestellt.

In den straßenseitigen und hofseitigen Dachflächen werden Gaupen hergestellt. Weiters werden in die hofseitigen Dachflächen Terrassen eingeschnitten.

Im Keller werden der erforderliche der Kinderwagen- und Fahrradabstellraum sowie die Einlagerungsräume der neuen Wohnungen top Nr. 37 – Top nr. 41 geschaffen, der Müllraum wird im Erdgeschoß eingebaut. An der Front Clerfaytgasse wird überdies eine Garage für 3 KFZ-Stellplätze eingebaut.

Verkehrsanbindung: Verkehrsanbindung: Linie U3, Station Kinderstraße oder Ottakring / Schnellbahn S45, Station Ottakring / Linie 10 und 48A, Station Grottenbachplatz
Parteienverkehr: Dienstag und Donnerstag 8.00 – 12.30 Uhr; Planeinsichten: Montag bis Freitag 8.00 bis 12.00 Uhr, DVR: 0000191, UID: ATU3680150



MA 37/17-1574263-2014-1

In allen Geschossen werden Raumeinteilungen und Raumwidmungen derart abgeändert, dass im bestehenden Gebäude 28 Wohnungen vorhanden sind.

Der zwingenden Vorschrift des § 48 Abs. 1, in Verbindung mit § 50 des Wr. Garagengesetzes 2008 (WGarG 2008) zur Schaffung von 4 KFZ-Stellplätzen wird nicht zur Gänze entsprochen.

- 3 KFZ-Stellplätze werden auf dem gegenständlichen Bauplatz geschaffen.
- Die Anzahl der Pflichtstellplätze, welche gemäß § 52 in Verbindung mit § 48 Abs. 1 und § 50 des WGarG 2008 durch die Bauführung geschaffen werden müssen, bleibt um 1 KFZ-Stellplätze hinter der gesetzlichen Stellplatzpflicht zurück.

II.) Bekanntgabe der Breite, Höhenlage und Bauart des Gehsteiges

Auf Grund des § 54 Abs. 1 und 2 der Bauordnung für Wien (BO) und der Verordnung der Wiener Landesregierung vom 17. Feber 1981, LGBl. f. Wien Nr. 14, zuletzt geändert durch die Verordnung vom 22. April 2004, LGBl. für Wien Nr. 14, ist der Gehsteig nach folgenden Angaben herzustellen:

a) Bauart

Straßenflucht	Randbegrenzung
Clerfaytgasse und Röttergasse	Gestockter Granitrandstein 20/24cm auf geschaltem Unterlagsbeton mit geschalter Rückenstütze aus Beton der Güte C 20/25 XO gemäß RVS 08.18.01 (Anhang 3, Abb. 2). Die Granitrandsteine sind in ein 3 bis 6 cm dickes Zementmörtelbett zu verlegen. Die Fugen zwischen den Granitrandsteinen sind mit Zementmörtel zu verfügen. Im Anschluss an die bestehenden Gehsteige ist eine Dehnungsfuge aus dauerelastischem Material herzustellen Die Ausführung der Randbegrenzung hat gemäß ÖNORM B 2214 und RVS 08.18.01 zu erfolgen.

Straßenflucht	Gehsteigbelag
Clerfaytgasse und Röttergasse	2,0 cm Gussasphalt – glatt, abgestreut (MA 4, 90/10, M2, G3) auf 10 cm bituminöser Tragschicht (AC 16 trag, 70/100, T2, G6) auf 10 cm ungebundener oberer Tragschicht (Kantkorn) auf Unterbauplanung

b) Breite und Höhenlage des Gehsteiges an der Front Clerfaytgasse

	Höhenlage an der Baulinie (Anlaufhöhe) [m über Wiener Null]	Breite des Gehsteiges [m]	Querneigung [%]	Anmerkung
linke Grundgrenze	50,26	2,39	2%	Gehsteig ist lage- und höhenmäßig an den Bestand anzupassen
rechte Grundgrenze	Wie im Bestand	2,39	2%	



MA 37/17-1574263-2014-1

b) Breite und Höhenlage des Gehsteiges an der Front Röttergasse

	Höhenlage an der Baulinie (Anlaufhöhe) [m über Wiener Null]	Breite des Gehsteiges [m]	Querneigung [%]	Anmerkung
linke Grundgrenze	Wie im Bestand	2,50	2%	Gehsteig ist lage- und höhenmäßig an den Bestand anzupassen
rechte Grundgrenze	Wie im Bestand	2,50	2%	

III.) Bekanntgabe einer Gehsteigauf- und überfahrt

Gemäß § 54 Abs. 9 BO wird die Ausführung des Unterbaues einer Gehsteigauf- und überfahrt an der Front Clerfaytgasse bekannt gegeben.

Die Bauführung wird in öffentlich-rechtlicher Beziehung für zulässig erklärt.

Vorgeschrieben wird:

- 1.) Die Bauwerberin bzw. der Bauwerber hat sich gemäß § 124 Abs. 1 BO zur Ausführung einer befugten Bauführerin bzw. eines Bauführers zu bedienen, die bzw. der nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften zur erwerbsmäßigen Vornahme dieser Tätigkeit berechtigt ist. Diese bzw. dieser hat gem. § 65 Abs. 1 BO spätestens vor Beginn der Bauführung die genehmigten Baupläne bei der Baubehörde zu unterfertigen.
- 2.) Vor Baubeginn ist gemäß § 127 Abs. 3a BO vom/von der Bauwerber/in der Behörde ein/e Ziviltechniker/in oder ein/e gerichtlich beeidete/r Sachverständige/r für das einschlägige Fachgebiet (Prüfingenieur/in) schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige ist vom/von der Prüfingenieur/in gegenzuzeichnen. Er/Sie muss vom/n der Bauwerber/in und vom/n der Bauführer/in verschieden sein und darf zu diesen Personen in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis stehen. Ein Wechsel des/r Prüfingenieurs/in ist der Behörde vom/n der Bauwerber/in unverzüglich anzuzeigen.
- 3.) Der/Die Prüfingenieur/in ist im Sinne des § 125 Abs. 2 BO neben der Überwachung der Bauausführung nach dem genehmigten Bauplan gleichzeitig verpflichtet, die Baulichkeit auch lage- und höhenmäßig auf Übereinstimmung mit dem genehmigten Bauplan zu überprüfen. Allfällige Abweichungen sind unverzüglich der MA 37 anzuzeigen.
- 4.) Der/Die Bauführer/in hat gemäß § 124 Abs. 2 BO den Beginn der Bauführung mindestens drei Tage vorher der MA 37/Bauinspektion und weiters dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten (Fichtegasse 11, 1010 Wien) anzuzeigen.
- 5.) Der Bauwerber hat bei Baubeginn eine von der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Aufschließungsweg deutlich und dauernd sicht- und lesbare Tafel an der von der Bauführung betroffenen Liegenschaft anzubringen, aus der hervorgeht,
 1. um welches Bauvorhaben es sich handelt,
 2. das Datum des Baubeginns und
 3. die zuständige Behörde.Diese Tafel muss mindestens drei Monate ab Baubeginn belassen werden. Grenzt die von der Bauführung betroffene Liegenschaft an mehrere öffentliche Verkehrsflächen oder Aufschließungswege, ist an jeder dieser Verkehrsflächen eine solche Tafel anzubringen."
- 6.) BauwerberInnen haben gemäß § 127 Abs. 3 BO die Überprüfung der Bauausführung durch PrüfingenieurInnen vornehmen zu lassen.



einreichplan

dachgeschossausbau, bauliche änderungen,
zubau von balkonen und einer aufzugsanlage
clerfaytgasse 5, 1170 wien

bauwerber:

checkVIEapp GmbH
FN 382675h
1010 Wien, Gonzagagasse 9/12

EUPG Clerfaytgasse 5
Projektentwicklungs GmbH
FN 382675h
1010 Wien, Gonzagagasse 9/12

grundstückseigentümer:

checkVIEapp GmbH
FN 382675h
1010 Wien, Gonzagagasse 9/12

EUPG Clerfaytgasse 5
Projektentwicklungs GmbH
FN 382675h
1010 Wien, Gonzagagasse 9/12

VERGEBÜHR
Gem. 5.14
in Verb. m. 5.3 Abs. 2
Gebührengesetz 1957

Magistratsabteilung 37
Zahlk. 37-190535-200
Beilagen
EING: 04. DEZ. 2014
17. DEZ. 2014
AUSGANG

KOR
2103 Langenzersdorf
Apfelstraße 3a
Tel.: 02244/3017
Fax: 02244/3017
E-Mail: office@kor-bau.at, www.kor-bau.at
Internationale Immobilien & Handel

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37 - Baupolizei
Gebietgruppe West, Stadterneuerung 2

MA37
BAUPOLIZEI
SICHER BAUEN

ZL: MA37/17-1574263-2014-1

behörde:

Hierauf bezieht sich der Bescheid

Für den Abteilungsleiter
Dipl.-Ing. Unterkofler

Wien, 16.10.2015

planverfasser:

KROKUS architektur

arch. di robert kernbeis

schulgasse 53/22 | 1180 wien
office@krokus.at



KROKUS architektur | arch. di robert kernbeis
seit 1980 wien
gerichtlich beeideter und zertifizierter Sachverständiger
für Immobilien

planinhalt:

grundrisse, ansichten, schnitte, lageplan

plan nr.:

kg:

01402 Hernals

format:

1,37 m²

parie:

A B C D E F

gz:

datum:

2014.09.19

KROKUS architektur
arch. di robert kernbeis

schulgasse 53/22 | 1180 wien | tel 0676/9238045 | fax 0820/220388833 | office@krokus.at



flächenstatistik: legende:

- | | |
|--------------------|-----------|
| Grundstücksfläche | 602 m² |
| Bebaute Fläche Alt | 439,70 m² |
| Bebaute Fläche Neu | 443,42 m² |

- bestands
schub
TIBL
starfagwerk
- schadensfolgeklasse C**

nutzflächenaufstellung				neu	
geschoss	top nr.	wfl. bestand + neu m²	wfl. bestand m²	wfl. neu m²	pflanzstiefplätze
dg1	top 37	84,87	0	84,87	
dg1 dg2	top 38	120,89	0	120,89	
dg1	top 39	111,14	0	111,14	
dg1 dg2	top 40	87,39	0	87,39	
dg1 dg2	top 41	95,99	0	95,99	
eg	top 3	7,44	27,82	-20,38	
eg	top 9	71,90	68,60	3,30	
3.stock	top 36	73,83	70,53	3,30	
SUMME				486,5	/100= 4

aufbauten:

aufbauten:

D05 Flachdach / Terrasse über 1.DG d=37,0cm

- U = 0,174 W/m²·K
Holzboi im Korbett
Feuchtkg/abdr. E-KV-5 beschiclerl+E-KV-5ak
OSB-Platten

- W 02: Außenwand Leichtbau (Gips) d=21,3 cm
U= 0.201 W/m²K
Fassadenplatten (Alucobond) mit Verdeckung
Leitung / Hohlraum

Querleitung dazw. Stahträgerüberhöhung

- | | |
|---|------|
| Tragkonstruktion Stahlrahmen laut Statik, dazw. | 20,0 |
| MW Premium Wärmedämmfz WLG032 | |
| Dampfsperre, Überlapp und verklebt | 3,0 |

- | | |
|---|-----|
| diffusioh. Wurzelschrank überlappend und verkleb. | 20 |
| MDF - Platten | 18 |
| Holzriegel stehend 2/14, dazwischen | 140 |
| MW Premium Wärmedämmfz WU3032 | 140 |

Gipskartonwandschutzplatten 2x GKF 18 mm
(im Nebeneinander GKF)

- D06 Decke über 1.DG- Wohnungstrenndecke d=34,5cm
U= 0,269 W/m²K

- W 03: Wollwundtinsensiv oder -tend, 100 cm

Bodenbelag

- | | |
|--|--------|
| Bodenbelag | 1,0 cm |
| Trockenelemente mit N+F, E60 | 2,5 cm |
| 1 Lage PE - Folie 0,2 mm Überlapp und verklebt | |
| MW Trittschalldämmplatten | 2,5 cm |
| OSB - Platten | 2,5 cm |

- | | |
|---------------------------------------|---------|
| Spaktopopulen f. GKB 12,5 mm | 1,25 cm |
| Ständerwandprofil CW 75, dazugehörig | 7,5 cm |
| 5 mm Gipskartonplatten f. GKB 12,5 mm | 1,25 cm |

Stahlkonstruktion = Späne = laut Statik, dann MW-W 20.0

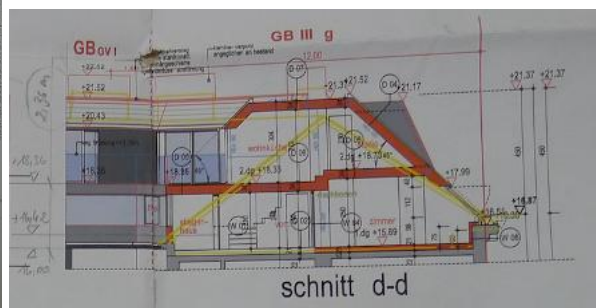
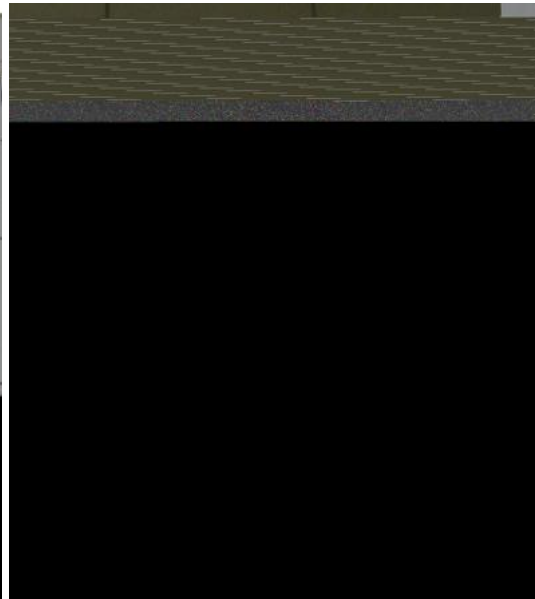
- | | |
|---|--------|
| Stahlkonstruktion+ Späne= laut Statik, dazu MIVAV 20,0 cm | 4,0 cm |
| Querbelagung | 3,0 cm |
| Gipskarton/Feuerschutzplatten 2x GKF 15 mm | |
| (im Nassbereich GKF) | 3,0 cm |

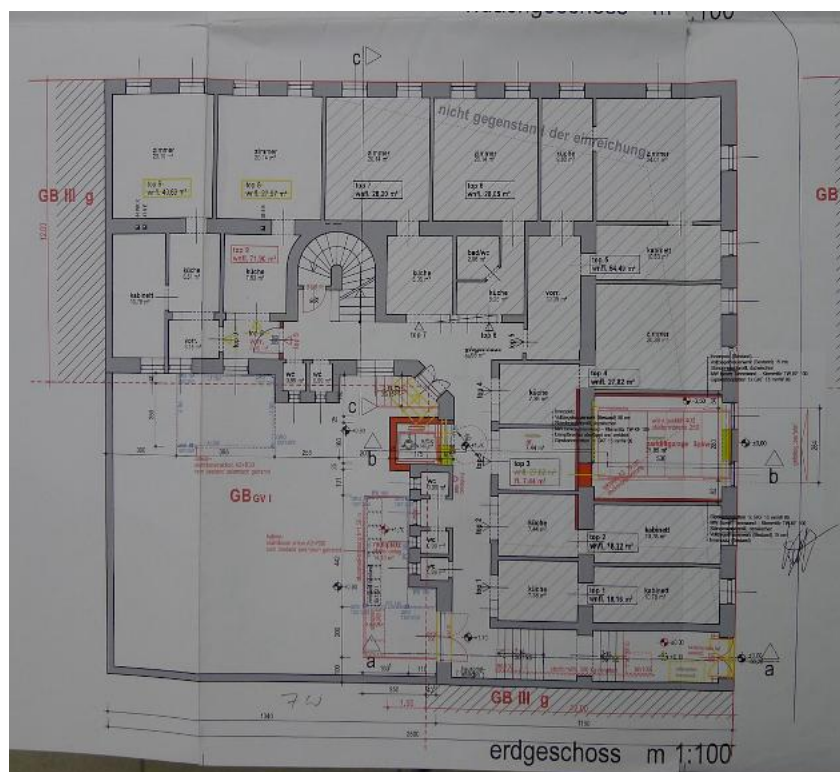
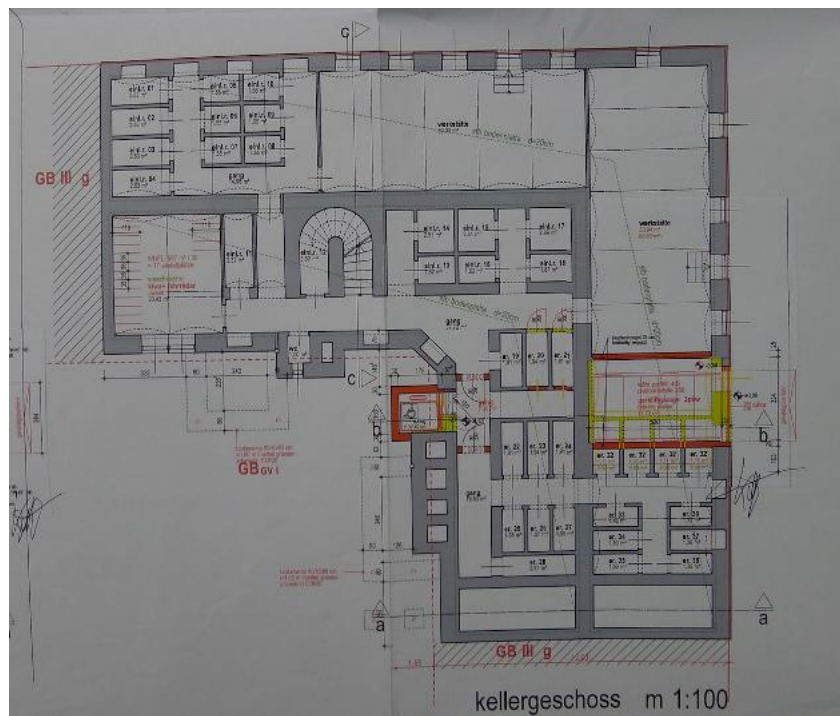
4. Kernkernwand (Bestand ergänzt) d=8,5 cm
2,272 W/mK
Kernkernkanten * x GKB 15 mm 1/2 cm
(Bereich der Stahlschienen 3xGKB 15 mm)
1 cm Stahlschienenstreifen dazwischen 60 mm

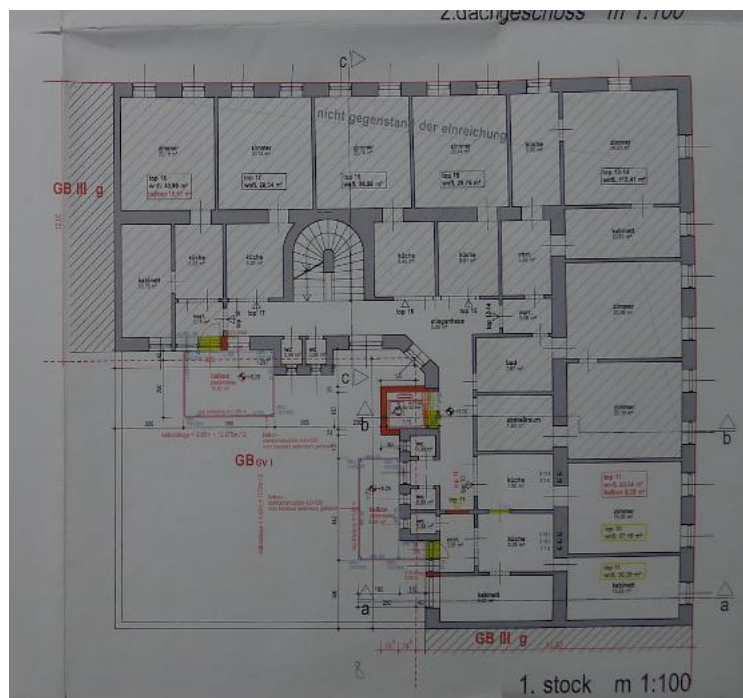
D 07 Flachdach Kieledach d=34,5cm

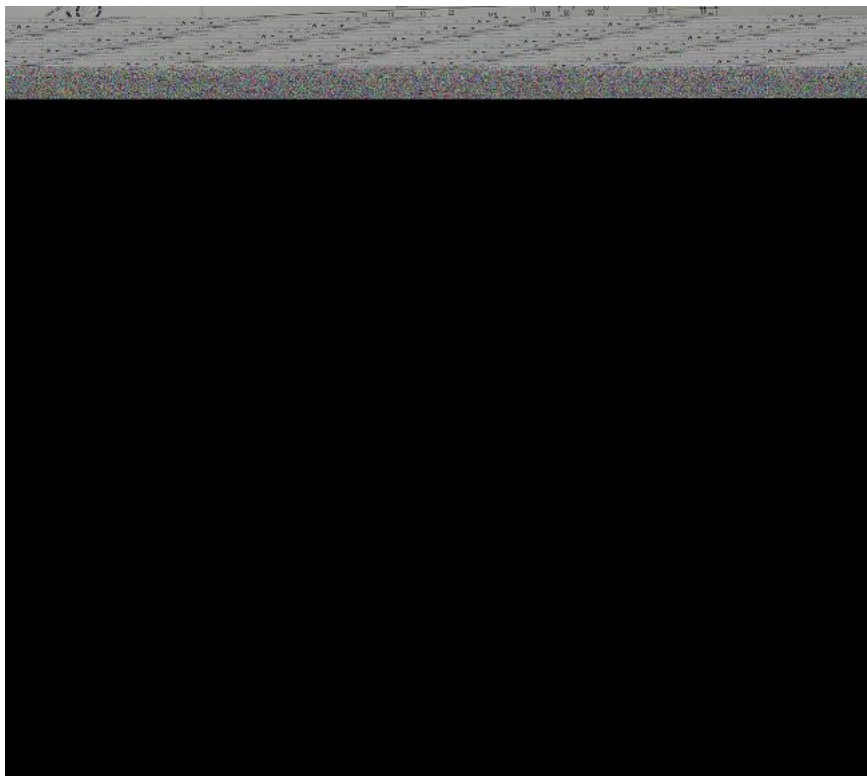
- D 07 Flachdach Klebdach d=34,5cm
U= 0,150 W/m²K
Kies 5,0 cm

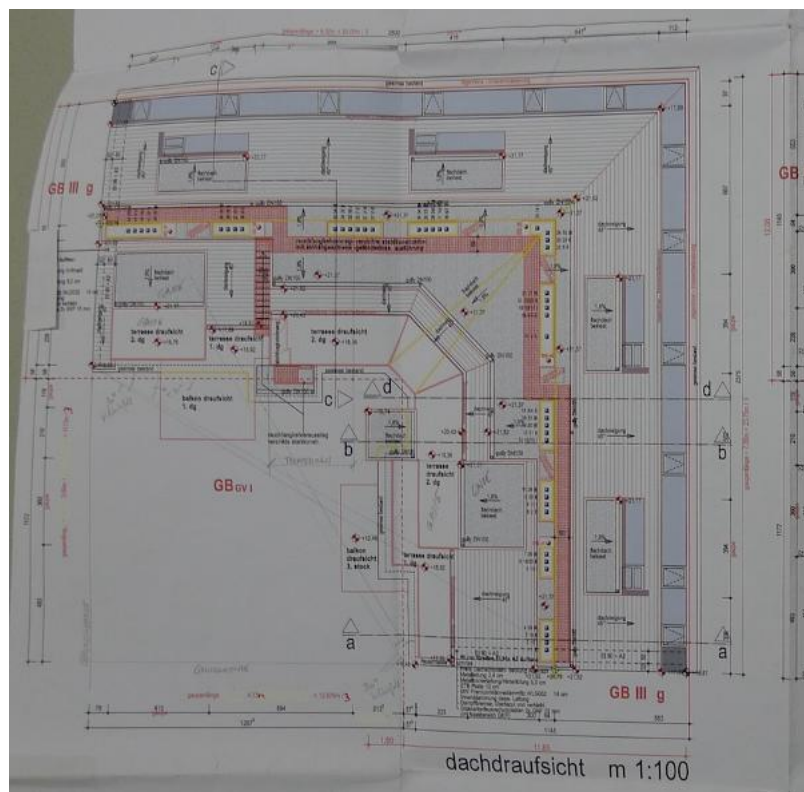
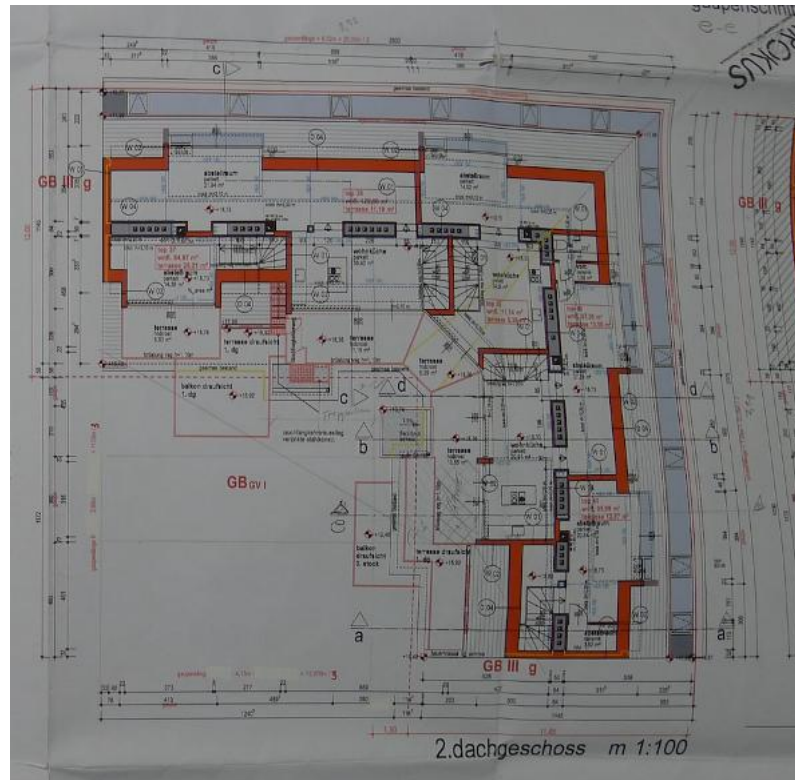
- | | |
|--|---------|
| W Isoler Trennwand - Kiermitz TW-KF 50 | |
| Einbaulänge (Bestand) | 45,0 cm |
| Ø am Ständerwandprofil dazwischen | 5,0 cm |













- Bescheid – Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (1. Planwechsel), vom 12. August 2016

17. Bezirk, Clerfaytgasse ONr. 5
EZ 1752 der Kat.-Gem. Hernals

MA 37
BAU POLIZEI
STADTBÜRO
SICHER BAUEN

Stadt#Wien

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei – Gebietsgruppe West
Stadterneuerung II
Spellerbrücke 4, 2. Stock
A – 1160 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37810
Telefax: (+43 1) 4000-99-37810
E-Mail: www.stadterneuerung@ma37.wien.gv.at
www.bauwien.at

Aktenzahl	Sachbearbeiter:	Durchwahl	Datum
MA37/17-1574263-2014-43	DI Ayad	01/4000-37832	Wien, 12. Aug. 2016

Abweichung vom bewilligten
Bauvorhaben (1. Planwechsel)

B E S C H E I D

Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben
Nach Maßgabe des mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Planes, der einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bildet, wird gemäß § 70 und § 73 der Bauordnung für Wien (BO), in Verbindung mit § 68 Abs. 1 BO und in Anwendung des Wiener Garagensgesetzes 2008 (WGarG 2008) die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft abweichend von dem mit Bescheid vom 16.10.2015, Zl.: MA 37/17 – 1574263-2014-1 bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen:

Die im Erdgeschoß an der Front Clerfaytgasse bewilligte Garage wird in die Röttergasse verlegt. Weiters werden an der Hoffront Röttergasse im 1., 2. und 3. Stock Fenster- und Türöffnungen geringfügig abgeändert.

Für die geänderte Bauführung gelten die Auflagen des oben angeführten Bescheides mit Ausnahme der Auflagen Punkt 11 des Bescheides vom 16.10.2015 sinngemäß.

Ergänzend wird vorgeschrieben:

- 1.) 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.
- 2.) Hinsichtlich der Gehsteigauf- und -überfahrt an der Front an der Front Röttergasse
 - a. Abschrägungen der Gehsteigbegrenzungssteine sind nicht zulässig.

Verkehrsanbindung: Linie U3, Station Kandelstraße oder Ottakring / Schnellbahn S45, Station Ottakring / Linie 10 und 48A, Station Gürtelplatz
Parteienverkehr: Dienstag und Donnerstag 8:00 – 12:30 Uhr, Planeinsichten: Montag bis Freitag 8:00 bis 12:00 Uhr, DVR: 0000191, UID: ATU36801500



MA37/17-1574263-2014-43

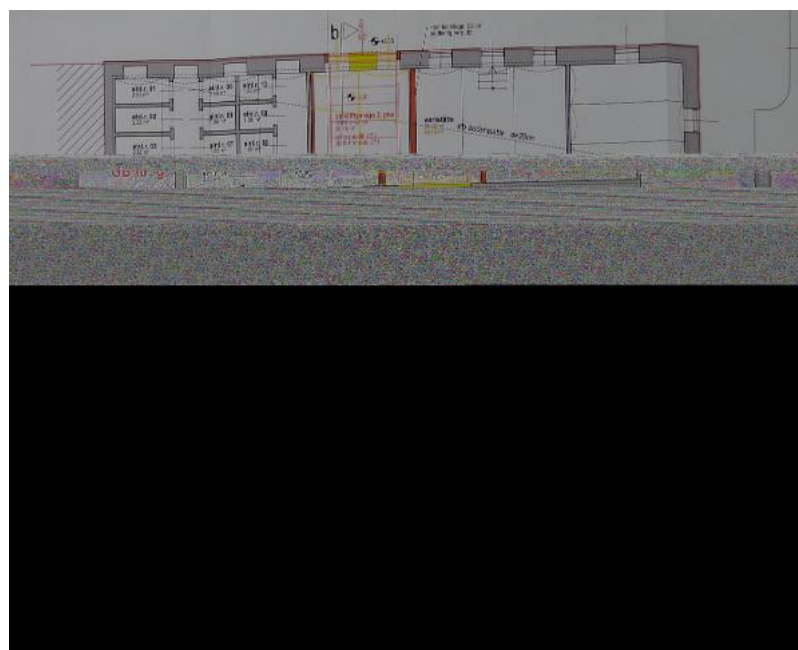
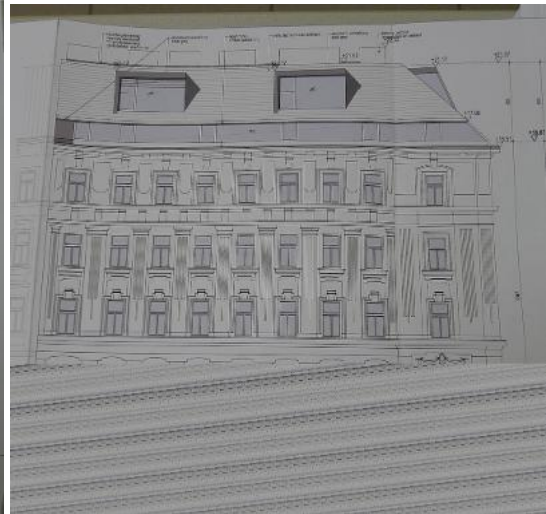
b. Die Auffahrt zum Gehsteig ist auf die Breite der Einfahrt durch rampenartiges Hochziehen des
Rinnsales (Neigungsverhältnis 1 : 3) aus Asphaltbeton herzustellen, wobei die
ordnungsgemäße Rinnsalentwässerung nicht behindert werden darf.

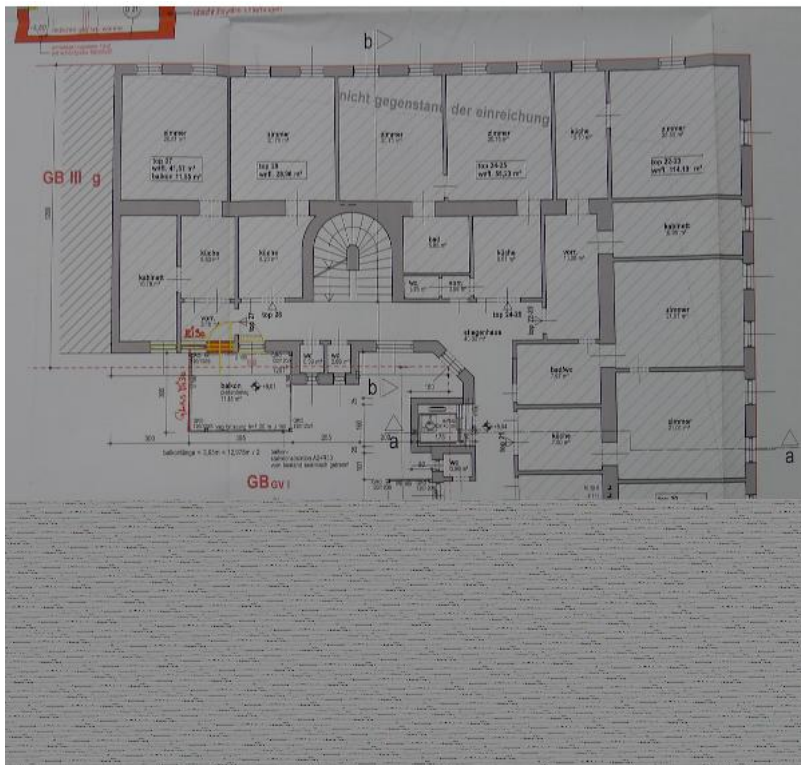
c. Die **Gehsteigüberfahrt** ist auf die Breite der Einfahrt wie folgt herzustellen:
4 cm dicker geriffelter Gussasphalt (MA4, 90/10, M2, G3) auf
15 cm dicker Betonunterlage (C 20/25/X0/GK 32) oder auf
10 cm dicker bituminöser Tragschicht (AC 16 trag, 70/100, T2, G6) auf
10 cm ungebundener oberer Tragschicht (Kantkorn)

Der Gussasphaltbelag sowie die ev. hergestellte Betonunterlage sind durch Fugen vom
angrenzenden Gehsteigbelag zu trennen.

Die Randbegrenzung des Gehsteiges ist mit 20/24 cm großen Granitrandsteinen herzustellen.

Von oberirdischen Einbauten (z.B. Hydranten, Masten, Werbeträger und dergleichen) ist ein
Mindestabstand (lichte Weite) von 60 cm einzuhalten.







- Bearbeitungsbogen § 62 (bauliche Änderungen 3. OG, Top 30 und 32), vom 20. Dezember 2016

17. Bezirk
Adresse: Clerfaytgasse 5
MA 37 BAUPOLIZEI SICHER BAUEN
Stadtwien
EZ: 1952
KG: HE

BEARBEITUNGSBOGEN § 62
Zahl MA 37/ 1023304-2016-1
Eingereicht am: 20.12.2016
Stiege / Stock / Tnr.: 3. OG, RP 30 und 32

Art der Bauführung (gem. § 62 Abs. 1):
☐ Badeinbau (Ziff. 1)
☐ Loggienverglasung (Ziff. 2)
☐ Fenster- / Türtausch (Ziff. 3)
☐ baul. Änderung (Ziff. 4) stat. Verbesserung erforderlich? Nein ☐ Ja ☐

Schutzzone ☐
Schutzzone ☐
Schutzzone ☐
→ Prüflingenleutn erforderlich

☐ Bauanzeige vollständig belegt - frühest möglicher Baubeginn am: 20.12.2016
Schutzzone (Ziff. 1, 2, oder 3) bzw. art. Vorstark (Ziff. 4) berücksichtigt

☐ Baubeginnsanzeige liegt vor - angezeigter Baubeginn möglich? Ja ☐ Nein ☐ → Bauinspektion informiert und Bauwerber informiert

☒ Bauanzeige unvollständig belegt
Verbesserungsauftrag am: 19.01.2017 Frist: 14.01.2017
vollständig belegt am: 26.01.2017

☐ Bauanzeige bleibt unvollständig belegt, daher Zurückweisung erforderlich

mungen der §§ 67 Abs. 1 und 62 Abs. 1 BO geprüft.
☐ § 70 ☒ § 70 in Verb. mit § 68 ☐ § 71
igkeit zurückzuweisen.
erforderlich.
nicht erforderlich (noch kein Baubeginn)

eschrieben am: 10. FEB. 2017 VM
Für den Abteilungsleiter

AV:
Die Bauanzeige wurde im Sinne der Bestim
☒ Es liegt kein Untersagungsgrund vor.
☐ Die Bauanzeige ist wegen Unvollständig
☐ Die Bauführung ist zu untersagen.
☐ Baueinstellung r
☐ Baueinstellung r
☐ EUR 28.- VA bereits entrichtet
☒ EUR 28.- VA mit eBezahlen vorschreiben / verg
Der/Die Sachbearbeiter/in

Computer version 09/2014



BAUINSPEKTION - BEARBEITUNGSBOGEN (§ 62 BO)

MA 37 /

Adresse: 17, Cenfaytgasse

ONr. 5 / 19 38

AV - Baubeginn:

☒ mit Erhebung ☒ ohne Erhebung

☒ Bauführer bekanntgegeben ☐ Mitteilung am: _____

☒ baurechtl. GF erforderlich und benannt ☐ Mitteilung am: _____

☐ Prüfenieur erforderlich und bekanntgegeben ☐ Mitteilung am: _____

Baubeginn am: 12.9.17 Spätestmög. Bauvollendung: 12.9.21

☐ Ortserhebung am: _____ ☐ Statik erforderlich und liegt auf _____

☐ Baupläne liegen auf _____

☐ Überprüfungsnachweise erforderlich und liegen auf _____

Anmerkung/Maßnahme (z.B. Baueinstellung/Kontaktaufnahme): _____

Sachbearbeiter/in: Reithofer Leiter/in: Reithofer ☒ Einlegen: Überwachungsarchiv

AV - Fertigstellung:

☐ Fertigstellungsmeldung und BF-Bestätigung erforderlich (Bauvorhaben gem. Abs. 1 Ziff. 1, 2 oder 3)

☐ Fertigstellungsanzeige und BF-Bestätigung erforderlich (Bauvorhaben gem. Abs. 1 Ziff. 4 ohne Prüfenieur)

☐ Fertigstellungsanzeige und ZI-Bestätigung erforderlich (Bauvorhaben gem. Abs. 1 Ziff. 4 mit Prüfenieur)

☐ eingebrachte Fertigstellungsmeldung bzw. -anzeige unvollständig belegt:

Mitteilung erfolgt am: _____ Frist: _____

☐ Einlegen: Überwachungsarchiv

☐ eingebrachte Fertigstellungsmeldung bzw. -anzeige vollständig belegt: _____ Datum: _____

VA mittels eBezahlen vorschreiben: ☐ 22,00 Euro ☐ 50,00 Euro

Der/Die Sachbearbeiter/in: _____ Für den Abteilungsleiter: _____

Datum: _____ Datum: _____

Überwachung abgeschlossen - Einlegen: EZ KG



Bauführer/in BAUUNTERNEHMUNG ING. GORAN PAVIC KG (Name) 2380 Perchtoldsdorf, Distlgasse 7a/4 Tel: +43-1-802 24 41 (Adresse) Fax: +43-1-802 24 41 14 BT JUDEN (Telefon Nr.)	Art der ursprünglichen Baueinreichung: Mit Baubewilligungsbescheid gemäß § 70 oder 71 BO (Geschäftszahl der Baubewilligung)
Bauvorhaben (Adresse) 12, CLERTAYTGASSE 5 Ort: Straßengasse / Platz OHZ: 30, 32	Ohne Baubewilligungsbescheid: ☐ § 70a ☒ Bauanzeige § 62 BO ☐ Kleingartengesetz § 8 ☐ Abbruch (außerhalb von Schutzzonen) MICHAEL HERNIGOR 267 (Name des Bauherren) CLERTAYTG. 5 DG 17.04.17 (Reis Geschäftszahl des Bauherren)
Magistratsabteilung 37 Baupolizei für den 12. Bezirk SPETTERBRÜCKE 4 Straßengasse / Platz OHZ: 1160 Wien Postleitzahl	

Baubeginnsanzeige

Hiermit wird der Baubeginn für das oben angeführte Bauvorhaben angezeigt.

Datum des Baubeginns: 1.9.2017

 BAUUNTERNEHMUNG ING. GORAN PAVIC KG 2380 Perchtoldsdorf, Distlgasse 7a/4 Tel: +43-1-802 24 41 Fax: +43-1-802 24 41 14 Datum: Unterschrift	Eingangsvermerk der Behörde persönlich Magistratsabteilung 37 Gebietsgruppe West - 8. Sep. 2017 MA 37/ 17-Clertaytg. 5 Zahl 1023301-26-3 1752 THE WEM
--	--

Vom/von der Bauführer/in in Abschrift auch zu übermitteln an:

- Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten, Fichtegasse 11, 1010 Wien
Voraussichtliche Zahl der Beschäftigten: 4
Vorgesehene Aufsichtsperson: 1
Art der Bauführung: URBAN

Baubeginn

Stand: Oktober 2007



Magistratsabteilung 37 - Baupolizei

Bauansuchen ☐ gem. § 70 BO ☐ gem. § 70a BO ☐ gem. § 71 BO ☐ gem. § 81 BO ☐ gem. §§ 70+73 BO ☒ gem. § 62 BO

Planwechsel Bauanzeige

Zutreffenden Antrag bitte ankreuzen!

Sachliche Änderungen

1170 Carlfaygasse 5
1752 01400 Hernals
Carlfaygasse 5 Dachgeschosssanierungs- und Veraltungs GmbH
Carlfaygasse 5/3, 1170 Wien
+43 6768172520

Alle vorhandenen, abzuweisenden baurechtlichen Vorbehalte:

Grundstück:

Grundbesitzer:

Grundbesitzerin:

Die Namen und Adressen der Grundstückseigentümer (Bauchbesitzer) sind:

Arch. Dr. Regina M. Lettner
F. Halbgasse 3-5, Stg. 2
+43 1 9347567

Zeichner:

Zeichnerin:

Zeichner:

Zeichnerin:

Dem Bauansuchen werden folgende Beilagen angeschlossen (siehe auch beil. Erläuterungen):

- ☒ Baupläne (zweifach/dreifach)
- ☐ Erklärung eines Ziviltechnikers / einer Ziviltechnikerin (gem. § 70a BO)
- ☐ Grundbuchsabschrift
- ☐ Vollmacht(en)
- ☐ Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen (Plan und Bescheid)
- ☐ Baubeschreibung
- ☐ Nachweis der Erfüllung des erforderlichen Wärme- und Schallschutzes
- ☐ Energieausweis (elektronische Übermittlung)
- ☐ Nachweis über den Einsatz hocheffizienter alternativer Energieversorgungssysteme
- ☐ Erklärung zur Bauphysik
- ☐ Bewilligung des Bauplatzes oder
- ☐ Nachweis, dass ein Verfahren anhängig ist, sowie Abteilungsplan
- ☐ Berechnung der Anlagenerleistungen
- ☐ Stellplatzberechnung
- ☒ statische Vorbemessung einschließlich Fundierungskonzept oder
- ☐ Gutachten über statische Tragfähigkeit
- ☐ Ingenieurbefund
- ☐ Gestaltungs-konzept für die gärtnerisch auszugestaltenden Flächen (ab Baukt III)
- ☐ bei Betrieben, die unter die Seveso II - Richtlinien fallen: Unterlagen über die Risiken
- ☐ Nachweis über die Verfügbarkeit der Löschwasseremenge
- ☐ Bestätigung betr. barrierefreies Planen und Bauen
- ☐ Vidierung der MA 19
- ☐ Vidierung der MA 48
- ☒ Bescheinigung v. Bauz.
- ☐ Baugleichfährnis
- ☐

Falls mit den jeweiligen Zeilen nicht das Auslangen gefunden wird, ist ein Beiblatt zu verwenden.

Wien, am 24. Oktober 2018

Dr. Regina M. Lettner

Eingekommen der Behörde

Magistratsabteilung 37
Gebietsgruppe West

28. Dez. 2018

MA 37/17 - Carlfaygasse 5

Zahl 1023304-2018/1

1752/HE

VLS

TECHN: 31.1.2019

BAUANsuchen

Januar 2014



mag. markus reithofer msc

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

Bauanzeige

EZ: 1752, GST.Nr: 639/3, KG: 01402 Hernals

Objekt / Ansuchen um:

bauliche Änderungen
3. OG, Top 30 und 32
Clerfaytgasse 5
1170 Wien

Planinhalt

Grundriss 3. OG

Plannummer

P0384-CLE-BA-01-A

Parie

A / B / C / D

Maßstab

1:100

Datum

24.10.2016

Plangröße

61 cm X 30 cm

Bauwerber/in

Grundstückseigentümer/in



Lageplan

*Clerfaytgasse
Baupolizei MA 37
für den 17. Bezirk
Spetterbrücke 4
1160 Wien*

Bauführer/in



BAUNTERNEHMUNG
ING. GORAN PAVIC KG

2391 Perchtoldsdorf, Distlgasse 7a/4

Tele: +43-1-802 24 41

Fax: +43-1-802 24 41 14

Baubehörde

Baupolizei MA 37
für den 17. Bezirk
Spetterbrücke 4
1160 Wien

Planverfasser/in

baukult

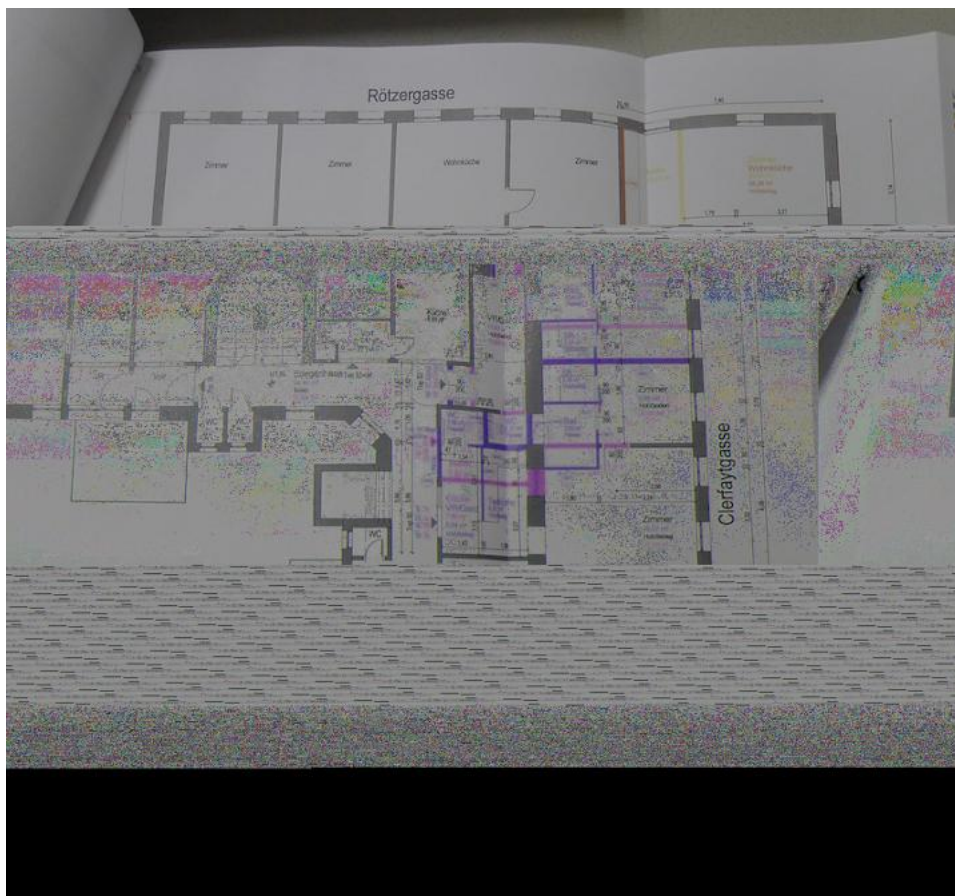
der stoff aus dem realitäten sind

baukult ZT GmbH

1070 Wien, Neugasse 3-5, 8. OG 2

tel. +43 1 5047897 10 fax - 98

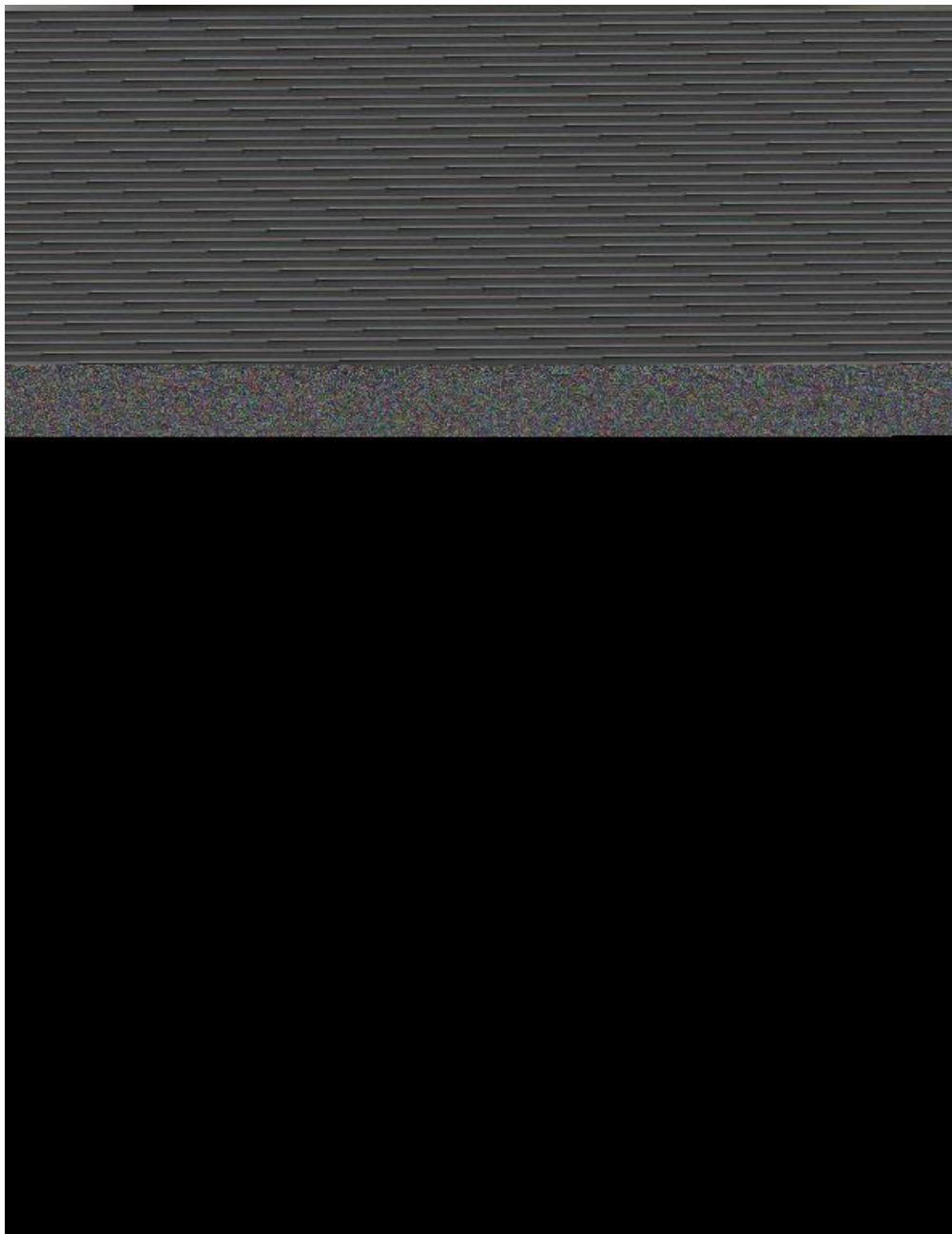
kult@baukult.at www.baukult.at

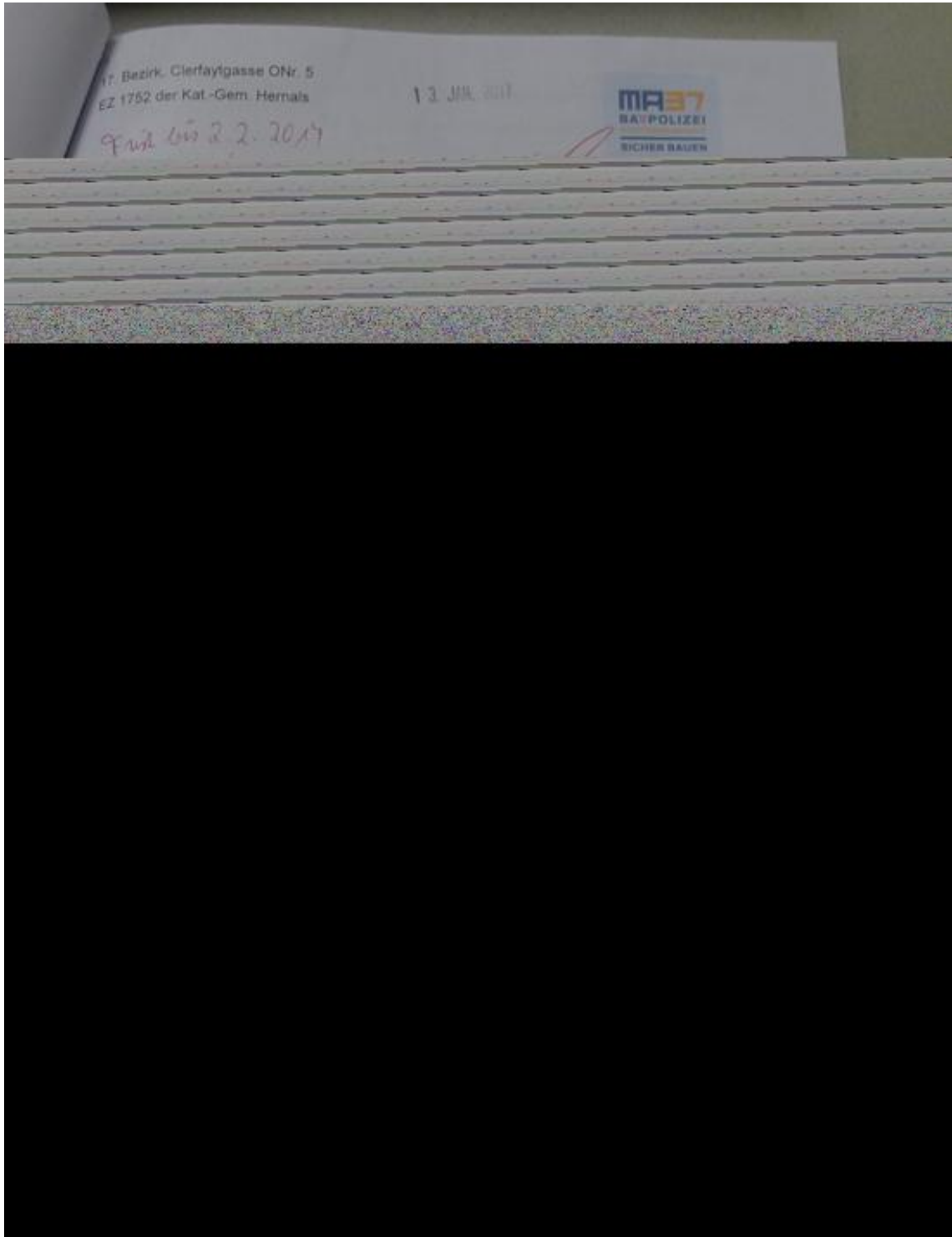




mag. markus reithofer msc

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien







- Aktenvermerk, 12. März 2018

AKTENVERMERK - Überprüfung von Bauführungen

☒ Bb mit Erhebung ☐ Bb ohne Erhebung ☐ Baustellenkontrolle

Adresse: 17. Cefaygasse 5

Aktenzahl: 1574263-2014

Baubewilligung rechtskräftig
§ 70a(6) - Frist eingehalten ☒ ja ☐ nein → S. 8
§ 82(3) - Frist eingehalten ☐ ja ☐ nein → S. 8

Magistrat der Stadt Wien

MA 37 BAUPOLIZEI
BAUWESPELUNG
SICHER BAUEN
Stadt Wien

Ergebnisse der formellen Prüfung der Unterlagen: Datum der Prüfung: 12.03.18

- Baubeginn angezeigt ☒ ja für: 05.03.18 ☐ nein → ?
- Bauführer/in: bekanntgegeben? ☒ ja ☐ nein → S. 8
berechtigt? ☒ ja ☐ nein → S. 8
Pläne unterfertigt? ☒ ja ☐ nein → ?
- baurechtl. GF: benannt? ☒ ja ☐ nein → ? ☐ nicht erforderlich (bei Ansuchen vor 16.07.2014)
- Prüfingenieur/in: bekanntgegeben? ☒ ja ☐ nein → S. 8 ☐ nicht erforderlich
gegengezeichnet? ☒ ja ☐ nein → ?
GWR-Meldung (Webformular) bei Neubau? ☒ ja ☐ bereits erfolgt ☒ nicht erforderlich
Ausgleichsabgabe vorzuschreiben? ☒ ja - U-Akt an Bew.-Dezernat ☐ nicht erforderlich
TEILABBRUCH? ☒ ja ☐ ja Überwachung der Baustelle erforderlich
☐ Erhebung vor Ort wegen Geringfügigkeit und Unbedenklichkeit nicht erforderlich

☒ **Erhebung vor Ort:** Datum der Erhebung: 15.03.18

- Baubeginn tatsächlich gesetzt? ☒ ja ☐ nein → ? ☐ nicht erforderlich (§ 62 BO bzw. > 3 Monate)
- Hinweistafel vorhanden? ☒ ja ☐ nein → ?
☐ Überprüfung der Baustelle wegen Geringfügigkeit und Unbedenklichkeit nicht erforderlich

☒ **Überprüfung der Baustelle:**

- Baupläne liegen auf? ☒ ja ☐ nein → ? ☐ noch / nicht erforderlich
- Statische Unterlagen liegen auf? ☒ ja ☐ nein → S. 8 ☐ noch / nicht erforderlich
- Beschauen des Prüfingenieurs liegen auf? ☒ ja ☐ nein → ? ☒ noch / nicht erforderlich
- Bauführung wurde bereits fertig gestellt? ☒ ja → ? ☐ nein ☐ konnte nicht festgestellt werden
- Benützen ohne Fertigstellungsanzeige/meldung? ☒ ja → ? ☒ nein
- wurden augenscheinliche Abweichungen von der Bewilligung bemerkt?
sind im Rahmen des § 73 Abs. 3 BO? ☐ ja ☒ nein
☐ ja ☐ nein → S. 8 / event. S. 8

Bei Teilabbuch:

- Gebäude augenscheinlich bewohnt? ☐ ja → ? ☐ nein
- Schutzzone? ☒ ja ☐ nein

Anmerkungen (z.B. Umfang der Abweichungen oder eventueller Ausführungsmängel):

Forts. Rückseite/Beilage

im Beisein von: z.B. Bauerberlin, Prüfingenieur/in, Polier:

optional zu setzende Maßnahmen:

☐ 1. Baubeginn nicht z.K. nehmen (Mitt.) ☐ 5. Baueinstellung ☐ 7. BW / BF / baurechtl. GF, PI aufgefordert
☐ 2. Mahnung ☐ 6. Strafantrag ☒ 8. Anzeige des PI bei Kammer
☒ 3. E-Mail an MA 37/S (ausg. GK I außerhalb von Schutzzone)
☐ 4. erneuter OA (in ca. 4 WO) mit PI, BF, Exp. f. TT vereinbart für um Uhr

Beilagen: ☐ Fotos ☐ Ausdruck BAUGIS ☐ Skizzen ☐

Der/Die Sachbearbeiter/in: W.K. OHR

☒ anschl. U-Akt ☐ Ablegen in Reg. EZ

Für den Abteilungsleiter: 22.03.18

Die Verantwortlichkeit nach § 65 Abs. 2 BO wird durch die behördliche Bewilligung und die behördlichen Überprüfungen weder eingeschränkt noch aufgehoben.

Dieses Formular ist als Geschäftsakten des Typs „AV Erhebung“ mit dem Hinweistafel „G2“ bzw. „NG2“ zu protokollieren & zu scannen.



- Bescheid – Ausgleichsabgabe nach dem Wiener Garagengesetz; Vorschreibung, vom 25. April 2018

17. Bezirk, Clerfaytgasse ONr. 5
EZ 1752 der Kat.-Gem. Hernals
Rk: 4. 6. 2018

MA37
BAUPOLIZEI
STADTNEUENUNG
SICHER BAUEN

Stadt#Wien

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei – Gebietsgruppe West
Stadtneuerung II
Spittelbrücke 4, 2. Stock
A – 1160 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37830
Telefax: (+43 1) 4000-99-37830
E-Mail: gpe.stadterneuerung@ma37.wien.gv.at
www.stadt.wien.at

Aktenzahl	Sachbearbeiter:	Durchwahl	Datum
MA37/17-1574263-2014-41	Dipl.-Ing. AYAD	01/4000-37832	Wien, 25. April 2018

**Ausgleichsabgabe nach dem
Wiener Garagengesetz
Vorschreibung**

Kundendaten (eBezahlen):000086728422

BESCHEID

Gemäß § 48 Abs. 1 und § 54 des Wiener Garagengesetzes 2008 (WGarG 2008), in Verbindung mit § 1 der Verordnung der Wiener Landesregierung vom 15. Juli 2014, LGBl. Nr. 27/2014, wird auf Grund der Feststellungen des Bescheides der Magistratsabteilung 37 vom 16.10.2015, Zl. MA37/17-1574263-2014-1 der checkVIEapp GmbH für das Bauvorhaben in Wien 17. Bezirk, Clerfaytgasse ONr. 5 EZ 1752 der Kat.Gem. Hernals, die Ausgleichsabgabe in der Höhe von EUR 12.000 vorgeschrieben.

Dieser Betrag ist innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Bescheides zu entrichten, widrigenfalls die zwangsweise Eintreibung veranlasst wird.

Begründung

Gemäß § 48 Abs. 1 des WGarG 2008 entsteht bei Neu- und Zubauten sowie Änderungen der Raumwidmung oder Raumeinteilung eine Stellplatzverpflichtung, die entweder als Naturalleistung (Pflichtstellplätze) grundsätzlich auf dem Bauplatz oder Baulos oder durch Entrichtung der Ausgleichsabgabe an die Stadt Wien zu erfüllen ist.

Bleibt bei einem Bauvorhaben nach der nachvollziehbaren Berechnung der Stellplatzverpflichtung die Zahl der vorgesehenen Stellplätze hinter der sich aus dem Gesetz oder dem Stellplatzregulativ (§ 48 Abs. 2) ergebenden Anzahl zurück, ist dies, sofern nicht § 70a der Bauordnung für Wien anzuwenden ist, im Baubewilligungsbescheid festzustellen und auszusprechen, um wie viel die Zahl der vorgesehenen Stellplätze hinter dem gesetzlich geforderten oder dem sich aus dem Stellplatzregulativ ergebenden Ausmaß zurückbleibt (§ 52 Abs. 1).

Abgabepflichtig ist gemäß § 53 Abs. 1 der Bauwerber oder die Bauwerberin.

Verkehrsanbindung: Linie U3, Station Kienersstraße oder Ottakring / Schnellbahn S45, Station Ottakring / Linie 10 und 48A, Station Gürtelplatz
Parteienverkehr: Dienstag und Donnerstag 8:00 – 12:30 Uhr, Pläneinsichten: Montag bis Freitag 8:00 bis 12:00 Uhr, DVNR: 0000191, UID: ATU3680150



MA37/17-1574263-2014-41

Die Ausgleichsabgabe ergibt sich gemäß § 54 WGarG 2008 aus dem Produkt des Einheitssatzes und der Zahl der fehlenden Stellplätze. Der Einheitssatz beträgt nach

- § 1 der Verordnung der Wiener Landesregierung vom 15. Juli 2014, LGBl. Nr. 27/2014, EUR 12.000 pro Stellplatz pro Stellplatz.

Im Baubewilligungsbescheid der Magistratsabteilung 37 wurde festgestellt, dass das Bauvorhaben um einen Stellplatz hinter dem gesetzlich geforderten Ausmaß zurückbleibt. Die Abgabe war daher spruchgemäß festzusetzen.

Rechtsmittelbelehrung

Sie haben das Recht gegen diesen Bescheid Beschwerde an das Bundesfinanzgericht zu erheben. Die Beschwerde ist innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Bescheides schriftlich bei uns einzubringen. Sie hat die Bezeichnung des Bescheides, gegen den sie sich richtet, die Erklärung, in welchen Punkten der Bescheid angefochten wird, die Erklärung, welche Änderungen beantragt werden und eine Begründung zu enthalten.

Die Beschwerde kann in jeder technisch möglichen Form übermittelt werden. Bitte beachten Sie, dass die Absenderin bzw. der Absender die mit jeder Übermittlungsart verbundenen Risiken (z. B. Übertragungsverlust, Verlust des Schriftstückes) trägt.

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Beschwerde ist nicht zulässig. Die Beschwerde hat keine aufschiebende Wirkung.

Hinweis

Sie erhalten in den nächsten Tagen einen Zahlschein. Sie können aber auch unter Vorlage des Zahlscheines bei einer Kassa der Stadt Wien bar oder mittels Bankomat einzahlen. Weiters haben Sie die Möglichkeit die Bezahlung mittels Internet, über das „Bezahlservice“ der Stadt Wien (www.wien.at/bezahlen) vorzunehmen.

Ergeht an:

- 1.) ceckVIEapp GmbH, Gonzagagasse 9/12, 1010 Wien, als Bauwerberin
- 2.) MA 37/GGW/BI
- 3.) zum Akt (Vorschreibung mittels eBezahlen)

Für den Abteilungsleiter:

Dipl.-Ing^m Unterköfler

Wichtige Informationen und Formulare im Internet:

www.bauen.wien.at



Dieses Dokument wurde amtssigniert.

Information zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter: <https://www.wien.gv.at/amtssignatur>



- Bescheid – Abweichung von Vorschriften des Bebauungsplanes gemäß § 69 der Bauordnung für Wien (BO); Abweichung von gesetzlichen Bestimmungen gem. § 81 Abs. 6 BO, vom 01. Oktober 2020

Bezirksvertretung für den 17. Bezirk
Bauausschuss
DVR: 0000191

GZ: A 738 175/20 Wien, 7. Oktober 2020

17. Bezirk, Clerfaytgasse ONr. 5
EZ 1752 der Kat. Gem. Hernals

I. Abweichung von Vorschriften
des Bebauungsplanes
gemäß § 69 der Bauordnung für Wien (BO)

II. Abweichung von gesetzlichen
Bestimmungen gem. § 81 Abs. 6 BO

BESCHEID

Der Bauausschuss der Bezirksvertretung für den 17. Bezirk hat in seiner Sitzung vom 7. Oktober 2020,
in Anwesenheit der in der Anlage genannten Mitglieder wie folgt beschlossen:

Für das beim Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, zur Zahl: MA 37/17 – 1574263-2014-
64 anhängige Bauvorhaben, sind nach Maßgabe der diesem Baubewilligungsverfahren zu Grunde
liegenden Pläne nachstehende Abweichungen zulässig:

zu I.)
Gemäß § 69 der BO ist folgende Abweichung von Vorschriften des Bebauungsplanes zulässig:

Die Bestimmung, dass der höchste Punkt des Daches nicht mehr als 4,50m über der ausgeführten
Gebäudehöhe liegen darf wird nicht eingehalten.

zu II.)
Gemäß § 81 Abs. 6 BO ist folgende Abweichung von gesetzlichen Bestimmungen zulässig:

Durch die in Summe 6,46m breiten Gaupen (welche im 1. DG mit einer Breite von 5,26m und im 2.DG
mit einer Breite von 5,75m versetzt angeordnet sind) in der hofseitigen Dachfläche parallel zur
Röttergasse wird die zulässige Gaupenbreite von 4,31m um 2,15m überschritten, jedoch die Hälfte der
Front($12,92/2=6,46m$) eingehalten.

Durch die 4,82 m breite Dachgaupe im 1.DG und die drüber liegende 4,25 m breite Dachgaupe im
2.DG, in der hofseitigen Dachfläche parallel zur Clerfaytgasse, wird die zulässige Gaupenbreite von
3,84 m im 1.DG um 0,98m und im 2.DG um 0,41m überschritten, jedoch die Hälfte der
Front($11,52/2=5,76$) eingehalten.



- Bescheid – Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (2. Planwechsel); Zubau; Bauliche Herstellung (Terrassen samt Zugangstreppen); Baubewilligung gem. § 71 BO, vom 30. Dezember 2020

 **Stadt Wien** Baupolizei

17. Bezirk, Clerfaytgasse ONr. 5
EZ 1752 der Kat. Gem. Hernals

MAGISTRAT
DER STADT WIEN

Gebietsgruppe West
(Stadterneuerung 2)
Spetterbrücke 4, 2. Stock
A - 1160 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37810
Telefax: (+43 1) 4000-99-37810
ggw.stadterneuerung2@ma37.wien.gv.at
bauen.wien.at

*rechtskräftig 22.2.2021
✓ Ausgl 3 Stöck!*

Aktenzahl	Sachbearbeiter:	Durchwahl	Datum
MA37/17-1574263-2014-64 DI Ayad		01/4000-37832	Wien, 30.12.2020

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

II.) Zubau

III.) Bauliche Herstellung (Terrassen samt Zugangstreppen)
Baubewilligung gem. § 71 BO

B E S C H E I D

I.) Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben
Nach Maßgabe des mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Planes, der einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bildet, wird gemäß § 70 und § 73 der Bauordnung für Wien (BO) in Verbindung mit § 68 Abs. 1 BO, auf der im Betreff genannten Liegenschaft abweichend von dem mit Bescheid vom 16.10.2015, Zl.: MA 37/17 – 1574263-2014-1 und der Bewilligung zur Abweichung von der Baubewilligung vom 12.08.2016, Zl.: MA 37/17 – 1574263-2014-43 bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen:

Im Keller werden die Einlagerungsräume neu angeordnet und der Kinderwagen- Fahrradabstellraum eingebaut. Die Garage an der Front Röttergasse mit 3 KFZ-Pflichtstellplätzen wird nicht ausgeführt. Die Werkstatt Top Nr. 8 wird erweitert und es werden Raumeinteilungen sowie Raumwidmungen abgeändert.

Der zwingenden Vorschrift des § 48 Abs. 1, in Verbindung mit § 50 des Wr. Garagengesetzes (WGarG 2008) zur Schaffung von 4 KFZ Stellplätzen wird nicht entsprochen.

- Die Anzahl der Pflichtstellplätze, welche gemäß § 52 in Verbindung mit § 48 Abs. 1 und § 50 des WGarG 2008 durch die Bauführung geschaffen werden müssen, bleibt nun aufgrund der Auflösung der Garage im Erdgeschoß zur Gänze hinter der gesetzlichen Stellplatzpflicht zurück.

Verkehrsanzahlung: Linie U3, Station Kandelstraße oder Ottakring / Schnellbahn S45, Station Ottakring / Linie 10 und 48A, Station Gürtelplatz
Parkplatzverkehr: Dienstag und Donnerstag 8:00 – 12:30 Uhr, Planverkehrs: Montag bis Freitag 8:00 bis 12:00 Uhr, UID-Nr.: ATU 36801500

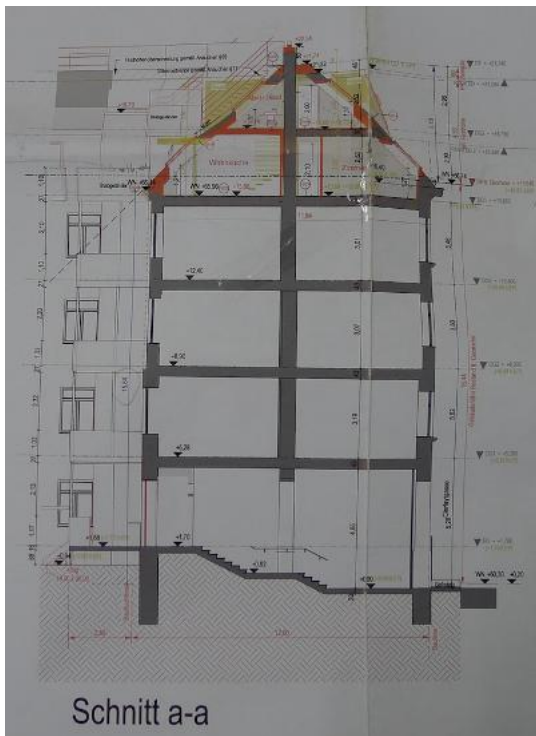
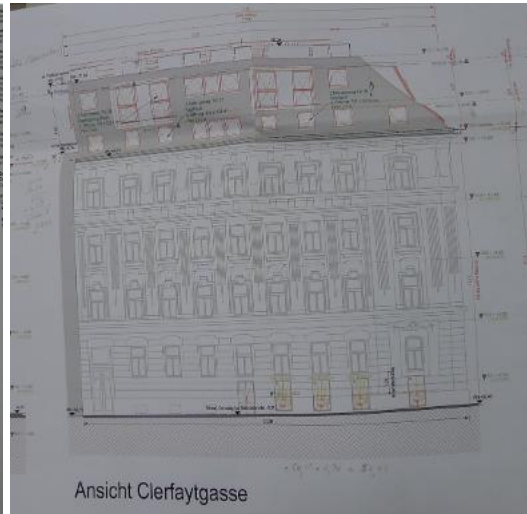


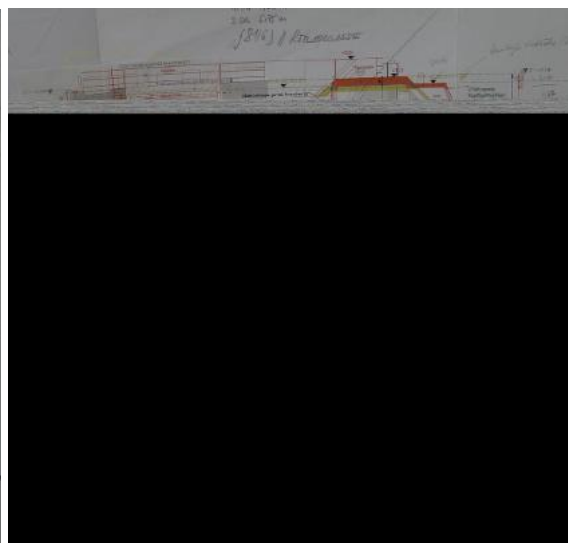
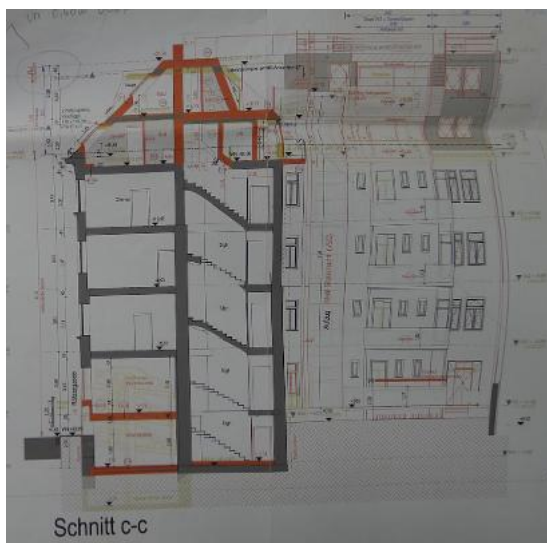


MA37/17-1574263-2014-64

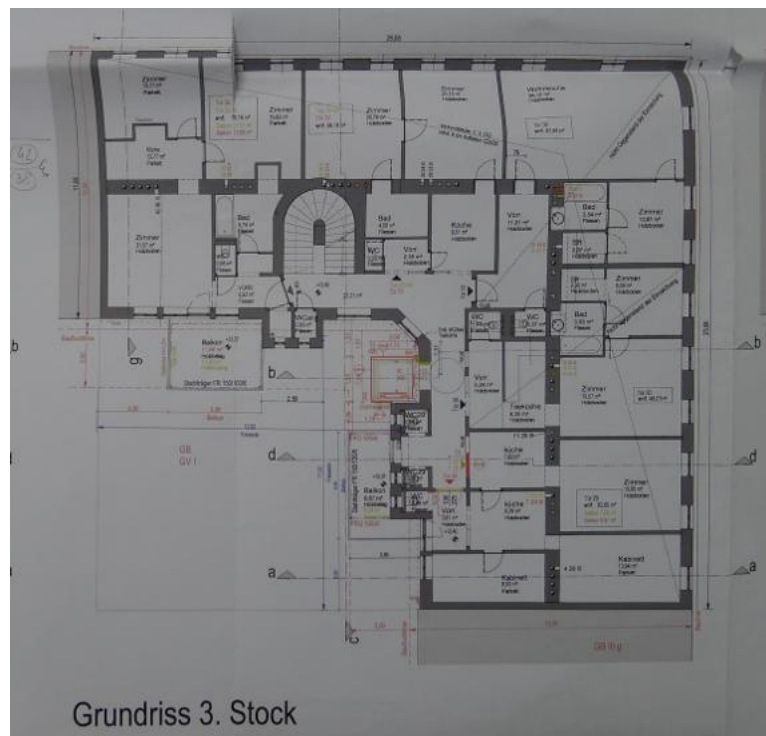
Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) in Verbindung mit § 68 Abs. 1 BO und auf Grund der mit Bescheid vom 07.10.2020, GZ: BV 17 – A 738 175/20 erteilten Bewilligung für Abweichungen nach § 69 BO und § 81 Abs. 6 BO die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Der Umriss des bewilligten Dachgeschoßzubaues wird durch die Errichtung von Zubauten sowie die Herstellung von Dachgauben und Dachterrassen abgeändert. In diesem neuen Dachumriss werden in 2 Ebenen die neuen Dachgeschoßwohnungen Top Nr. 37, Top Nr. 38, Top Nr. 39, Top Nr. 40, Top Nr. 41





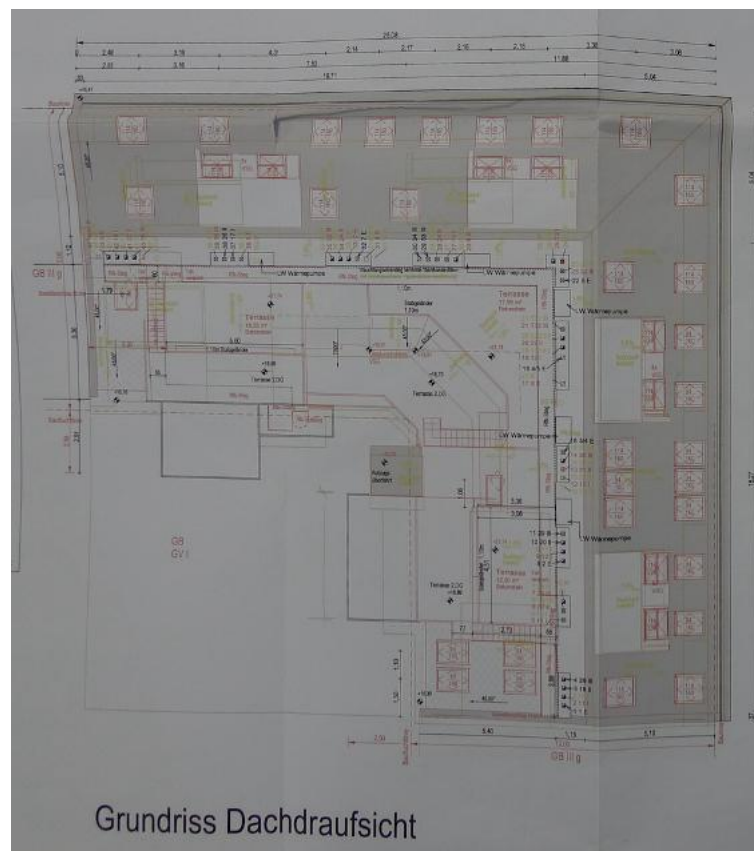




Grundriss 3. Stock



Grundriss 1. Dachgeschoss





- Bescheid – Ausgleichsabgabe nach dem Wiener Garagengesetz 2008; Abänderung des Bemessungsbescheides, vom 19. März 2021

Stadt Wien Baupolizei
17. Bezirk, Clerfaytgasse ONr. 5
EZ 1752 der Kat. Gem. Hernals

Rückzahlung eingezahlt bezahlt

MAGISTRAT
DER STADT WIEN

Gebietsgruppe West
(Stadterneuerung 2)
Spetterbrücke 4, 2. Stock
A - 1160 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37810
Telefax: (+43 1) 4000-99-37810
ggw.stadterneuerung2@ma37.wien.gv.at
bauen.wien.at

Aktenzahl	Sachbearbeiter:	Durchwahl	Datum
MA37/17-1574263-2014-41 DI Ayad		01/4000-37832	Wien, 19. März 2021

Ausgleichsabgabe nach
dem Wiener Garagengesetz 2008
Abänderung des Bemessungsbescheides

Kundendaten (eBezahlen): 000124233879

BESCHIED

Gemäß § 56 Abs. 4 und § 54 des Wiener Garagengesetzes 2008 (WGarG 2008), in Verbindung mit §1 der Verordnung der Wiener Landesregierung zur Durchführung des Wiener Garagengesetzes, LGBl. für Wien Nr. 27/2014, wird auf Grund der Feststellung des Bescheides der Magistratsabteilung 37 vom 16.10.2015, Zl. MA 37/17-1574263-2014-1, der Bescheid der MA 37 vom 25.04.2018, Zl. MA 37/17-1574263-2014-41, mit dem die Ausgleichsabgabe nach dem Wiener Garagengesetz in der Höhe von EUR 12.000 vorgeschrieben wurde, wie folgt abgeändert:

Die Ausgleichsabgabe beträgt nunmehr EUR 48.000.

Es ergibt sich daher ein Differenzbetrag von EUR 36.000.

Dieser Betrag ist innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Bescheides zu entrichten, widrigenfalls die zwangsweise Einhebung veranlasst wird.

Begründung

Wird gemäß § 56 Abs. 4 WGarG 2008 nach Zustellung des Bemessungsbescheides eine Abänderung des Bauvorhabens bewilligt, die von Einfluss auf die Bemessungsgrundlage der Ausgleichsabgabe ist, so hat die Behörde den Bemessungsbescheid von Amts wegen entsprechend abzuändern und gegebenenfalls den entrichteten Abgabebetrag auf Antrag zinsfrei zu erstatten.

Die Ausgleichsabgabe ergibt sich gemäß § 54 WGarG 2008 aus dem Produkt des Einheitssatzes und der Zahl der fehlenden Stellplätze. Der Einheitssatz beträgt nach

Verkehrsankündigung: Linie U3, Station Kandlerstraße oder Ottakring / Schnellbahn S45, Station Ottakring / Linie 10 und 48A, Station Guttraterplatz
Planungsdienste: Montag bis Freitag 8:00 bis 12:00 Uhr, UID-Nr. ATU 36801500

TÜV
AUSTRIA



- Mitteilung – Zurücklegung der Bauführung; Bestellung einer neuen Bauführerin oder eines neuen Bauführers, vom 17. Jänner 2023

17., Clerfaytgasse 5
Gst.Nr. 639/3 in:
EZ 1752 der Kat.Gem. Hernals

MA37/1574263-2014

Sachbearbeiter:
Schwarzinger
Werkmeister

Durchwahl
01/4000-37363

Datum
Wien, 17. Jan 2023

Zurücklegung der Bauführung
Bestellung einer neuen Bauführerin oder
eines neuen Bauführers

MITTEILUNG

Es wird Ihnen mitgeteilt, dass Sie gemäß § 124 Abs. 3 der Bauordnung für Wien (BO) innerhalb von zwei Wochen einen neuen Bauführer für die zur Zl. MA37/1574263-2014 anhängige Bauführung auf der Liegenschaft 17., Clerfaytgasse 5 zu bestellen und uns schriftlich namhaft zu machen haben, weil die Bauführer Baumeister Breitensohn e.U. mit Schreiben vom 14.11.2022 die Bauführung auf der genannten Liegenschaft zurückgelegt hat.

Sie werden aufmerksam gemacht, dass bei Nichteinhaltung der gesetzlich festgelegten Frist Strafanzeige erstattet werden müsste.

Die neue Bauführerin bzw. der neue Bauführer ist verpflichtet, die bei der Behörde aufliegenden Baupläne binnen 2 Wochen zu unterfertigen.

Bis zur Bestellung einer neuen Bauführerin bzw. eines neuen Bauführers hat die bisherige Bauführerin bzw. der bisherige Bauführer alle notwendigen Sicherungsmaßnahmen vorzukehren.

Wenn die bisherige Bauführerin bzw. der bisherige Bauführer die Sicherungsmaßnahmen nicht treffen kann, ist die Bauwerberin bzw. der Bauwerber verpflichtet, bis zur Bestellung einer neuen Bauführerin bzw. eines neuen Bauführers für die Vornahme der notwendigen Sicherungsmaßnahmen einstweilige Vorsorge zu treffen.

Da die Bauführung zurück gelegt wurde, ist die Fortführung der Bauführung bis zur Bekanntgabe einer neuen Bauführerin bzw. eines neuen Bauführers nicht zulässig.

Verkehrsverbund Linien U2, Maria Theresienstraße oder U-Bahn / S-Bahn, Station Döbling, / Linie 90 und 40A, Station Burkersdorf
Partnerschaften und Partnerschaften für nach nationaler Bauordnung, UO Nr. 371 340/1000

TÜV



Hingewiesen wird, dass gemäß § 124 Abs. 1a der Bauordnung für Wien (BO) auch eine baurechtliche Geschäftsführerin bzw. ein baurechtlicher Geschäftsführer für die Bauführung zu benennen und der MA 37 schriftlich namhaft zu machen ist. Ein diesbezügliches Formular ist im Downloadservice der MA 37 abrufbar.

Ergeht an (ohne ZNW):

1.) C5 Immobilien GmbH als Bauwerberin

In Abschrift an:

2.) Baumeister Breitenseher e.U. als Bauführer

3.) MA 37/GGW-BI

4.) zum Akt

Für den Abteilungsleiter:

Ing. Adrigan

Wichtige Informationen und Formulare im Internet:
bauen.wien.at



Dieses Dokument wurde amtssigniert.
Information zur Prüfung des elektronischen Siegels
bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter:
<https://www.wien.gv.at/amtssignatur>



- Bescheid – Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (3. Planwechsel); Errichtung eines Nebengebäudes; Entfall der Verpflichtung der Gehsteigerherstellung, vom 21. Mai 2024

 **Stadt Wien** | Baupolizei

17. Bezirk, Clerfaytgasse ONr. 5
EZ 1752 der Kat. Gem. Hernals

MAGISTRAT
DER STADT WIEN

Gebietsgruppe West
(Stadterneuerung 2)
Spetterbrücke 4, 2. Stock
A - 1160 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37810
Telefax: (+43 1) 4000-99-37810
ggw.stadterneuerung2@ma37.wien.gv.at
bauen.wien.at

MA 37-5-2

Aktenzahl	Sachbearbeiterin:	Durchwahl	Datum
MA37/1574263-2014-158	Arch. DPLG Rassar	01/4000-37836	Wien, 21.05.2024

I.) Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (3. Planwechsel)
II.) Errichtung eines Nebengebäudes
III.) Entfall der Verpflichtung der Gehsteigerherstellung

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 16.10.2015, Zl.: MA 37/1574263-2014-1 und den Bewilligungen zur Abweichung von der Baubewilligung vom 12.08.2016, Zl.: MA 37/1574263-2014-43 und vom 30.12.2020, Zl.: MA 37/1574263-2014-64 bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen:

Der Dachgeschossaus- und -zubau wird nicht konsumiert.
Der hofseitige Aufzugsschacht wird statt Stahl/Glas- in Massiv-Bauweise ausgeführt. Die hofseitigen Balkone im Trakt Röttergasse werden geringfügig verschoben. Im Kellergeschoß werden räumliche Änderungen vorgenommen wobei die Einlagerungsräume neu angeordnet werden. Die Wohnung Top 18 im 1. Stock wird um einen Gangteil erweitert. Der Garten-, Hof- und Müllplatzbereich wird umgestaltet. Die Zugänge zu den Balkonen werden teilweise abgeändert.

II.) Errichtung eines Nebengebäudes
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:

Hofseitig wird ein 10,93 m² großes Nebengebäude mit einer offenen Front zum Abstellen von Fahrrädern errichtet.

Die zwingende Vorschrift des § 48 Abs. 1, in Verbindung mit §§ 50, 50a und 50b des Wr. Garagensetzes (WGarG 2008) zur Schaffung von 4 Stellplätzen entfällt, da durch die Nichterrichtung des Dachgeschoßausbaues keine neuen Wohnflächen geschaffen werden.

Verkehrsanbindung: Linie U3, Station Kandelstraße oder Ottakring / Schnellbahn S45, Station Ottakring / Linie 10 und 48A, Station Gürtnerplatz
Planansichten: nur nach telefonischer Voranmeldung UID-ATU36801900





5.2.24

C₁

3. PLANWECHSEL

MA37/17-1574263-2014-64
MA37/17-1574263-2014-41

CLERFAYTGASSE 5, A-1170 WIEN
ERRICHTUNG VON BALKONTÜRMEN,
EINER AUFZUGSANLAGE UND VON
EINLAGERUNGSRÄUMEN IM KELLER,
UND E. FAHRRADEINSTELLRAUMES

BAUWERBER
UND GRUNDMITEIGENTÜMER:

CS IMMOBILIEN GMBH (FN 455973Z)
CLERFAYTGASSE 5/32
A-1170 WIEN
GF: DIPL.ING. PETER KLEINFERCHER
FN 455973Z

GRUNDMITEIGENTÜMER:

HEINRICH PENETSCHORFER
RUDOLF BLECKENWEGNER
AJIN VAZHUTHANAPPALLIL
GERHARD HOFBAUER
STEFAN NAFRA
ZUZANA SMUTNA
JOSEF SMUTNY
FLORIAN HAGMAIR
DIPL. ING. MOHAMMAD REZA HADJI AGHA
DR. FATEMEH SALMANIAN HADJI AGHA
SIMONA STROBLOVA
MAG. ANNA CLARE HAUF
HARALD WINTER
JOSEF WINTER
MARIA WINTER

BAUFÜHRER:



BIMODA Bau- und Handels GmbH
Kalvarienberggasse 12/2
A-1170 Wien
Tel./Fax: +43-1-...
E-Mail: office@bimoda.at

CHECKVIEAPP GMBH (FN 382675H):
SIEHE UNTERSCHRIFT 3. PLANWECHSEL
VOM 12.12.2021

PLANVERFASSER:

AW ARCHITEKTEN ZT GMBH
ARCHITEKT DIPL. ING. CHRISTOPH HUBER
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
1200 WIEN, RAUSCHERSTRASSE 6
TEL.: +43/1/350 88 06
WWW.AWARCHITEKTEN.COM

original U gezeichnet

A B C D

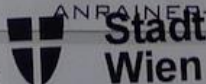
MASSSTAB: 1:100; 1:500;
GST. NR.: 639/3
KAT. GEM.: 01402 HERNALS
EZ.: 1752

PARIE:
DATUM: 06.12.2023
GEZEICHNET: RG
PLANGRÖSSE: 1,11 m²
PLANNR: 0732/3PW_01

PLANINHALT: LAGEPLAN, ANSICHTEN, TECH.BESCHREIBUNG
GRUNDRISSSE KG, EG, OG01, OG02, OG03

ANTRAG- UND EIGENTÜMERVERZEICHNIS

BEHÖRDE:



Baupolizei
Gebietsgruppe West,
Stadterneuerung 2

Zl.: MA37/1574263-2014-158

Hierauf bezieht sich der Bescheid

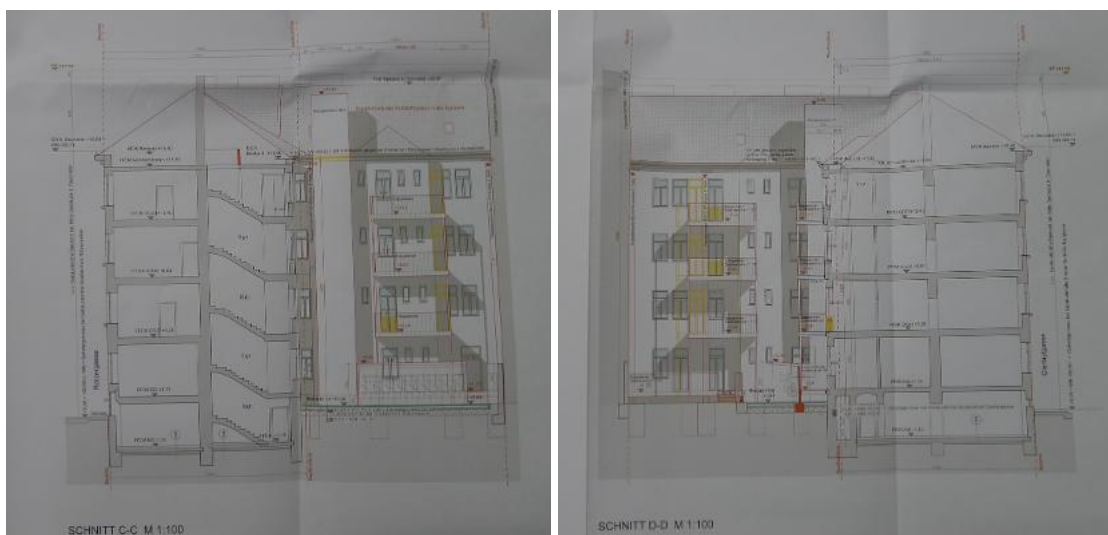
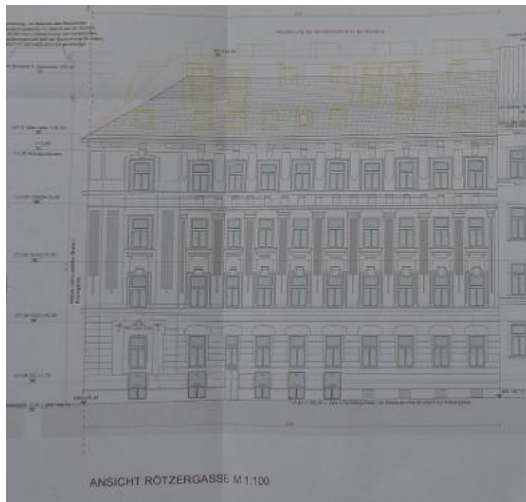
Für den Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Litschauer

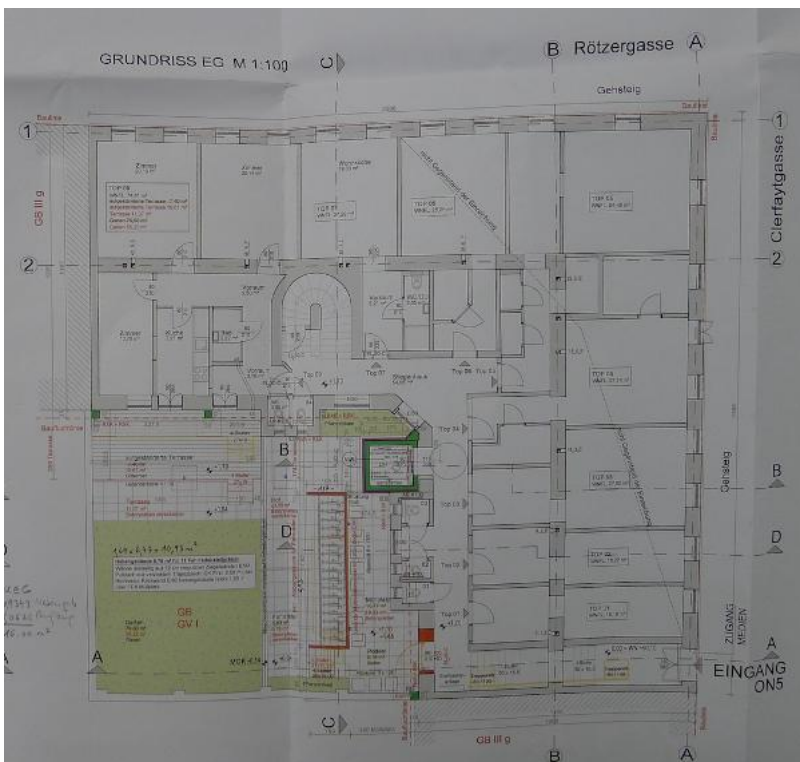
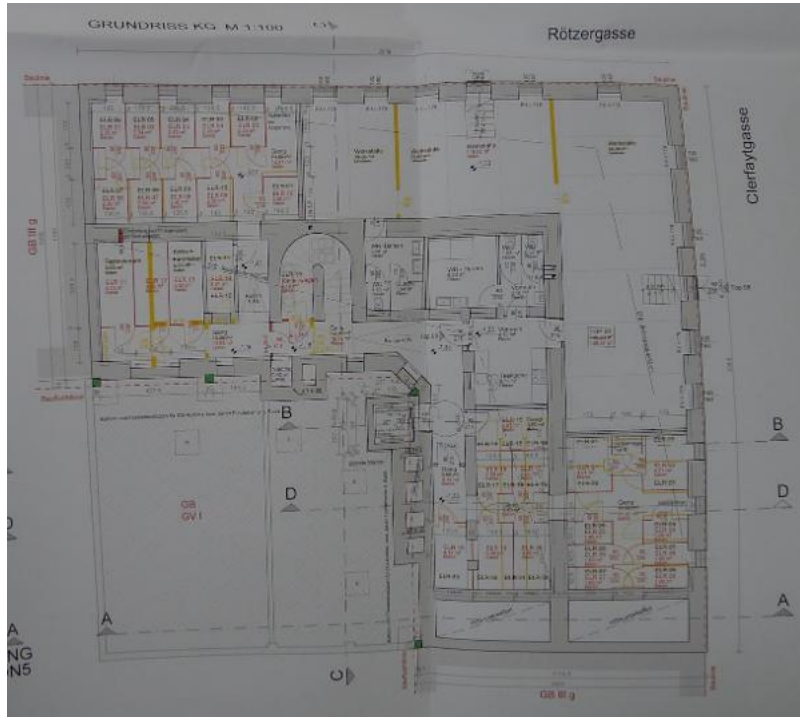
Wien, 21.5.2024

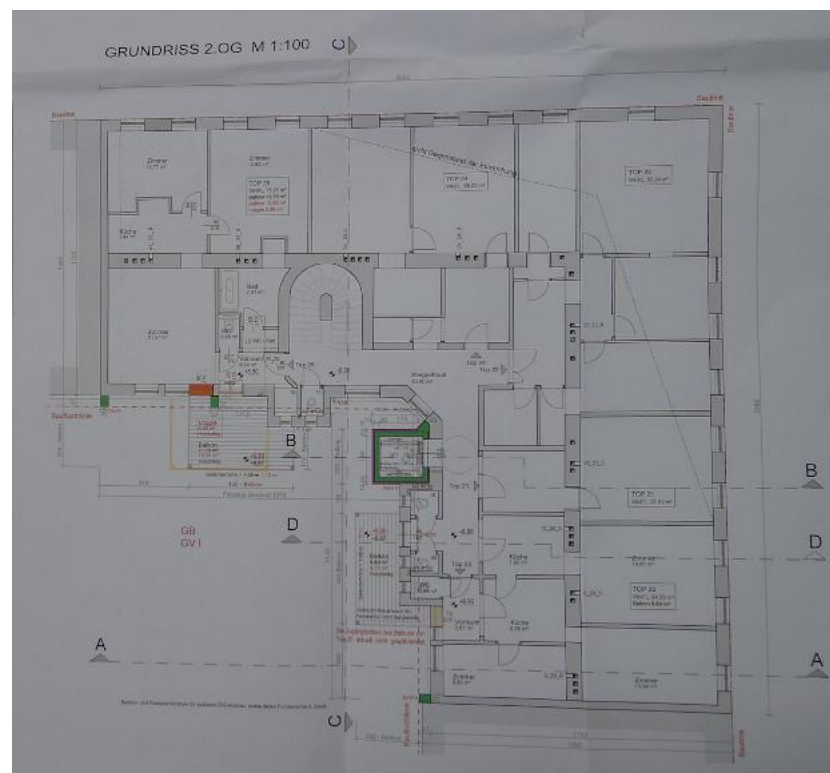
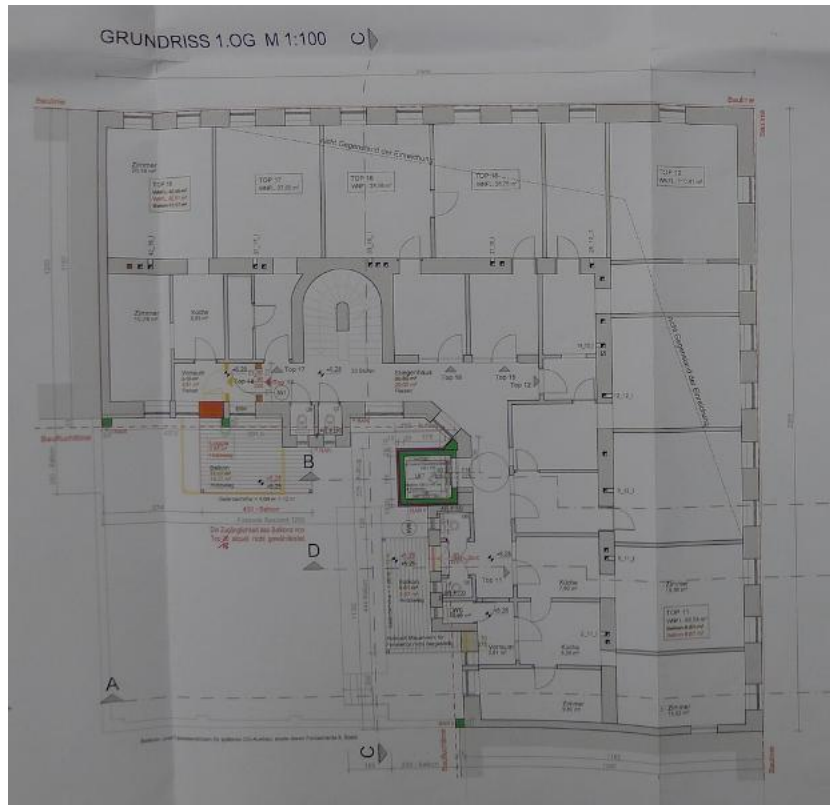
AW ARCHITEKTEN

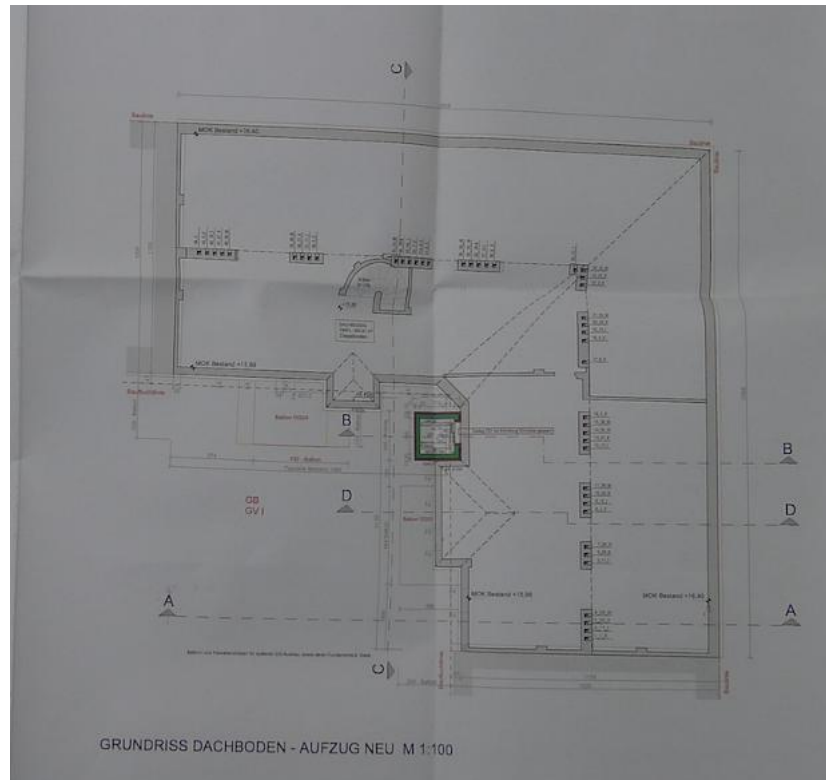
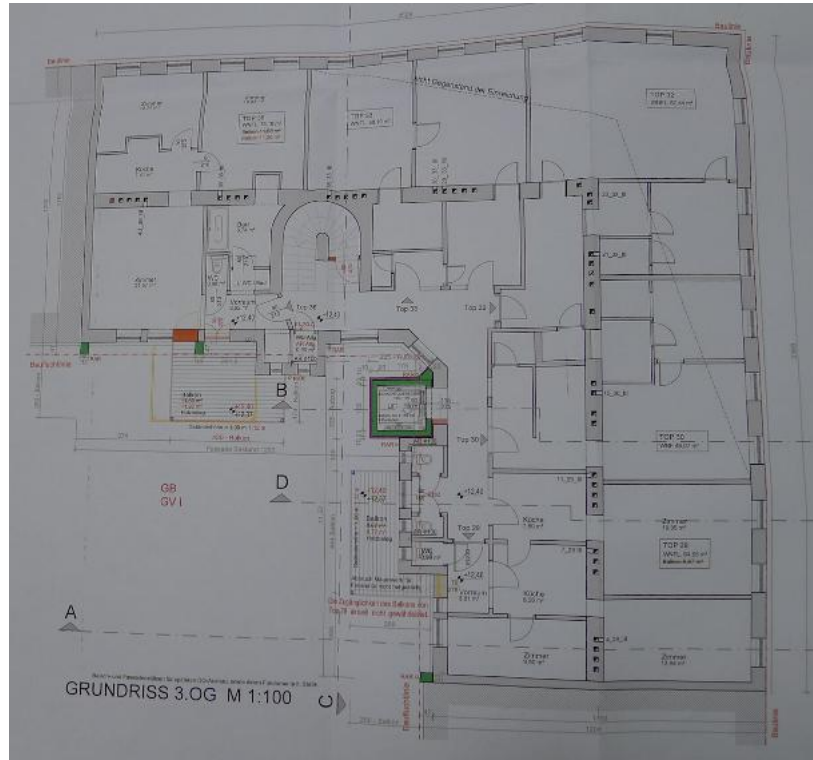
DI E HIER VORLIEGENDEN PLANUNTERLAGEN SIND KEIN EIGENTUM DER AW ARCHITEKTEN ZT GMBH, VERVIELFÄLTIGUNG ODER WEITERGABE AN DRITTE OHNE GENEHMIGUNG IST UNTERSAGT.

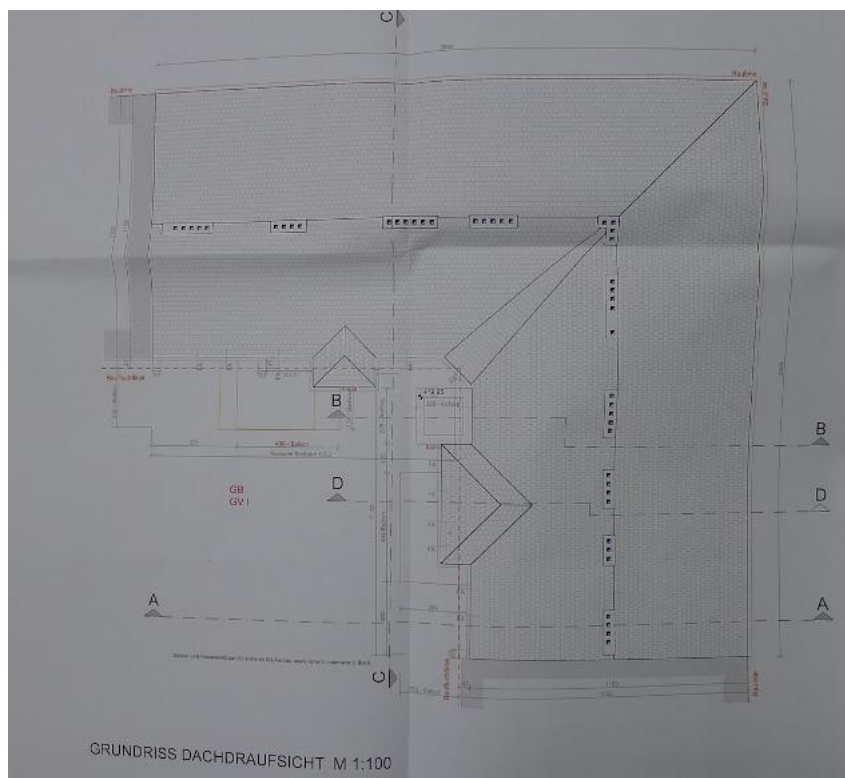
© 2017 AWARCHITEKTEN













- Bescheid – Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes gemäß § 69 der Bauordnung für Wien (BO), vom 07. August 2024

Bezirksvertretung für den 17. Bezirk
Bauausschuss
DVR: 0000191

GZ	Datum
BV 17 - BA 1019117/24	Wien, 07.08.2024

17, Clerfaytgasse 5
Gst. Nr. .639/3 in
EZ 1752, KG. Hernals (01402)

Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes gemäß § 69 der Bauordnung für Wien (BO)

B E S C H E I D

Der Bauausschuss der Bezirksvertretung für den 17. Bezirk hat in seiner Sitzung vom 07.08.2024, in Anwesenheit der in der Anlage genannten Mitglieder, wie folgt beschlossen:

Für das beim Magistrat der Stadt Wien – Baupolizei anhängige Bauvorhaben zur Zahl MA 37/1532362-2023-1 sind, nach Maßgabe der diesem Baubewilligungsverfahren zu Grunde liegenden Pläne, gemäß § 69 BO folgende Abweichungen von den Vorschriften des Bebauungsplanes zulässig:

- Durch den Dachgeschoßzubau darf der höchste Punkt des Daches um 60 cm mehr als die zulässigen 4,50 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen.
- Durch den Dachgeschoßzubau darf die in der Bauklasse III höchstzulässige Gebäudehöhe von 16,00 m hofseitig zwischen Stiegenhaus und Aufzugsschacht um 1,84 m überschritten werden.

B e g r ü n d u n g

Gemäß § 69 Abs. 1 der BO hat die Behörde nach Maßgabe des § 69 Abs. 2 BO über die Zulässigkeit der dort näher genannten Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes für das einzelne Bauvorhaben zu entscheiden.

Die Zielrichtung des Flächenwidmungsplanes und Bebauungsplanes wird durch die Abweichungen im Sinne des § 69 Abs. 1 BO nicht unterlaufen.

Bei der Entscheidung für die Bewilligung der Abweichungen war weiters nach Abs. 1 leg cit Folgendes zu berücksichtigen:

- Die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen wird nicht vermindert.
- Es ist an Emissionen nicht mehr zu erwarten, als bei einer der Flächenwidmung entsprechenden Nutzung typischerweise entstehen.
- Das vom Flächenwidmungs- und Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild wird nicht störend beeinflusst.
- Die beabsichtigte Flächennutzung sowie Aufschließung wird nicht grundlegend anders.



Nach Abs. 2 leg cit sind die Abweichungen zulässig, da Folgendes nachvollziehbar ist:

- Es wird eine zweckmäßigere und zeitgemäße Nutzung von Bauwerken bewirkt (Abs. 2 Z 2).

Weiters war bei der Entscheidung zu berücksichtigen:

- Der konsensgemäße Baubestand der betroffenen Liegenschaft und der Nachbarliegenschaften wird nicht beeinträchtigt.
- Es wird eine zeitgemäße Ausstattung des konsensgemäßen Baubestandes und des geplanten Baues erreicht.

Gegen die Bewilligung der Abweichungen sprechen keine maßgeblichen Gründe.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid ist gemäß § 133 Abs. 7 BO eine abgesonderte Beschwerde nicht zulässig. Eine Beschwerde kann nur mit der Beschwerde gegen einen Bescheid, der sich auf die Bewilligung oder Versagung von Abweichungen nach § 133 Abs. 1 Z 1 BO stützt, verbunden werden.

Beilage: Anwesenheitsliste der Mitglieder des Bauausschusses

Der Vorsitzende des Bauausschusses der
Bezirksvertretung für den 17. Bezirk:

i.V. Wolfgang Markytan

An die MA 37 zur elektronischen
Abfertigung der Ausfertigungen

Ergeht an:

EinbringerIn/BauwerberIn , Grund(mit)eigentümerIn	C5 Immobilien GmbH
Grund(mit)eigentümer EZ 1752 Kat.Gem. Hernals	Bleckenwegner Rudolf
Grund(mit)eigentümerIn EZ 1752 Kat.Gem. Hernals	checkVIEapp GmbH
Grund(mit)eigentümer EZ 1752 Kat.Gem. Hernals	Hagmair Florian
Grund(mit)eigentümerin EZ 1752 Kat.Gem. Hernals	Mag. Hauf Anna Clare
Grund(mit)eigentümer EZ 1752 Kat.Gem. Hernals	Hofbauer Gerhard Wolfgang



Seite 2 von 3

Seite 3 von 3

Grund(mit)eigentümer EZ 1752 Kat.Gem. Hernals	Dipl.-Ing. Jafarmadar Hadji Agha Mohammad Reza
Grund(mit)eigentümer EZ 1752 Kat.Gem. Hernals	Nafra Stefan Mario
Grund(mit)eigentümer EZ 1752 Kat.Gem. Hernals	Penetsdorfer Heinrich
Grund(mit)eigentümerin EZ 1752 Kat.Gem. Hernals	Dr. Salmanian Hadji Agha Fatemeh
Grund(mit)eigentümerin EZ 1752 Kat.Gem. Hernals	Smutná Zuzana
Grund(mit)eigentümer EZ 1752 Kat.Gem. Hernals	Smutný Jozef
Grund(mit)eigentümerin EZ 1752 Kat.Gem. Hernals	Stróblová Simona
Grund(mit)eigentümer EZ 1752 Kat.Gem. Hernals	Vazhuthanappallil Ajin
Grund(mit)eigentümer EZ 1752 Kat.Gem. Hernals	Winter Harald
Grund(mit)eigentümer EZ 1752 Kat.Gem. Hernals	Winter Josef
Grund(mit)eigentümerin EZ 1752 Kat.Gem. Hernals	Winter Maria

In Abschrift an:

PlanverfasserIn	AW Architekten ZT GmbH
-----------------	------------------------

Behörden/Verwaltung:

Bauausschuss für den 17. Bezirk
Finanzamt Österreich - 03 AV03
MA 21 - Bauausschuss § 69
MA 37 - Bauinspektion, Überwachungsarchiv



- Bestätigung zur Fertigstellungsanzeige gem. § 128 BO, vom 21. August 2024

Verfasser (ZiviltechnikerIn):
AW Architekten ZT GmbH
Rauscherstraße 6
1200 Wien

Wien, 21.08.2024

GEBÜHRENFREI!

Bauvorhaben:
Balkontürme, Aufzugsanlage, Einlagerungen, etc.
Clerfaytgasse 5, 1170 Wien

MA37/17-1574263-2014-41
Geschäftsstelle der Wienerischen Bauverwaltung

G5 Immobilien GmbH

Bestätigung zur Fertigstellungsanzeige gem. § 128 BO

Es wird bestätigt, dass das o.a. Bauvorhaben bewilligungsgemäß (gegebenenfalls inklusive aller erwirkten Planwechselbewilligungen) und den Bauvorschriften entsprechend ausgeführt wurde.

I. Pflichtstellplätze

☐ Es wurden _____ Pflichtstellplätze
☐ auf dem Bauplatz
☐ außerhalb des Bauplatzes
ordnungsgemäß hergestellt.

☒ Es waren keine Stellplätze zu schaffen.

Weiters wird die Vollständigkeit der Unterlagen bestätigt. Folgende Unterlagen werden beigelegt:

II. Ausführungspläne

☐ Das Bauvorhaben wurde ohne Abweichung vom erstbewilligten Plan durchgeführt. Es ist daher keine Vorlage von Ausführungsplänen erforderlich.

☒ Da während der Bauausführung bereits bewilligte bzw. angezeigte Abänderungen erfolgt sind, wird ein der Ausführung entsprechender Plan vorgelegt.

☐ Da während der Bauführung bisher nicht angezeigte Änderungen erfolgt sind, wird ein Ausführungsplan mit farblicher Darstellung dieser Änderungen vorgelegt.

☐ Weiters wird **bestätigt**, dass die **vorgenommenen und im Ausführungsplan farblich dargestellt Abänderungen**, die nun im Rahmen der Fertigstellungsanzeige durch Ersichtlichmachung in den Ausführungsplänen bekannt gegeben werden, **den Umfang des § 73 Abs. 3 BO nicht überschreiten**

III. Überprüfungsbefunde

☐ Es war kein Prüfenieur zu bestellen.

☒ Da ein Prüfenieur zu bestellen war, werden die Nachweise über die von ihm durchgeführten Überprüfungen gemäß § 127 Abs. 3 BO vorgelegt.

bestaetigung128.docx Seite 1 von 4 Stand: Januar 2021



IV. Zuverlässigkeit der Tragwerke

Die Nachweise über das Erreichen der erforderlichen Zuverlässigkeit der Tragwerke liegen mit folgenden Inhalten vor:

Das Gebäude ist der Schadensfolgeklasse

- ☐ CC 1
- ☒ CC 2
- ☐ CC 3

zuzuordnen.

Für die Zuverlässigkeiten wurden nachfolgende Personenzahlen zugrunde gelegt:

53,19 Personen gemäß ONORM B 1990-1

42,43 Personen gemäß ONORM B 1998-3 (mit Zeitfaktoren gewichtet)

V. Positive Gutachten über

- ☐ die Trinkwasserinstallation (Verbrauchsanlage) bei Neu-, Zu- und Umbauten,
- ☐ die Abgasanlagen (Hauptbefund),
- ☐ den Kanal,
- ☐ die Senkgrube bzw.
- ☐ die Hauskläranlage

liegen bei

VI. Positive Gutachten über besondere sicherheitstechnische Einrichtungen

- ☐ die Brandmeldeanlage,
- ☐ die Sprinkleranlage,
- ☐ die Notstromanlage bzw.
- ☐ _____
- ☐ _____

liegen bei

☒ Es waren keine besonderen sicherheitstechnischen Einrichtungen erforderlich.

VII. Bauliche Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen

- ☐ Da bauliche Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen gemäß § 134a Abs. 3 BO vorzusehen waren, wird bestätigt, dass diese Maßnahmen in Form _____ durchgeführt wurden.

VIII. Wärme- und Schallschutz

- ☐ Da der Bau hinsichtlich des Wärme- und Schallschutzes anders, als ursprünglich bewilligt ausgeführt wurde, wird ein Nachweis über die Erfüllung des baulichen Wärmeschutzes (neuer Energieausweis) sowie des Schallschutzes in elektronischer Form (via WUKSEA) vorgelegt.



IX. Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens

- ☐ Das Bauvorhaben unterliegt nicht den Bestimmungen des § 115 BO.
- ☒ Es handelt sich um Bauführungen gemäß § 115 BO.

Es wird bestätigt, dass die Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens eingehalten wurden. Insbesondere wird bestätigt, dass bei der Planung bzw. bei der Ausführung des Bauvorhabens alle baurechtlichen Anforderungen der Wiener Bauordnung (BO) sowie der in der Wiener Bautechnikverordnung (WBTv) verbindlich erklärten OIB-Richtlinie 4 eingehalten wurden.

- Abweichungen im Sinne des § 2 WBTv von der OIB-Richtlinie 4
 - ☒ liegen nicht vor.
 - ☐ liegen vor. Die Abweichungen werden in der Beilage beschrieben.

Das gleiche Schutzniveau wie bei der Anwendung der OIB-Richtlinie 4 wird durch die in der Beilage beschriebenen Maßnahmen erreicht.

- Abweichungen von den Bauvorschriften im Sinne des § 68 BO
 - ☐ liegen nicht vor.
 - ☐ liegen vor. Die Abweichungen werden in der Beilage beschrieben.

Die Abweichungen werden im Sinne des § 68 BO durch die in der Beilage beschriebenen Maßnahmen begründet.

X. Gestaltung der Grünflächen

- ☒ Es war kein Gestaltungskonzept für die gärtnerisch auszugestaltenden Flächen vorzulegen.
- ☐ Das im Zuge des Genehmigungsverfahrens vorgelegte Gestaltungskonzept gem. § 63 Abs. 5 BO wurde umgesetzt.
- ☐ Eine abweichende, jedoch gleichwertige Gestaltung der Grünflächen wurde ausgeführt.

XI. Aufzug

- ☒ Für jeden **Aufzug** liegt bei der Behörde (MA 37 – Gruppe A) eine vollständig belegte Anzeige nach § 7 Wr. Aufzugsgesetz – WAZG 2006 vor.
- ☐ Für jeden Aufzug in einer genehmigungspflichtigen gewerblichen Betriebsanlage wurde beim zuständigen Betriebsanlagenreferat (MBA) eine Genehmigung bzw. Kenntnisnahme der Anzeige gemäß GewO 1994 erwirkt.
- ☐ Es wurden **keine Aufzüge** errichtet.



XII. Kraftbetriebene Parkeinrichtung

- ☐ Für jede **kraftbetriebene Parkeinrichtung** liegt bei der Behörde (MA 37 – Gruppe A) eine vollständig belegte Anzeige nach § 13 Wr. Garagengesetzes – WGarG 2008 vor.
- ☐ Für jede **kraftbetriebene Parkeinrichtung** in einer genehmigungspflichtigen gewerblichen Betriebsanlage wurde beim zuständigen Betriebsanlagenreferat (MBA) eine Genehmigung bzw. Kenntnisnahme der Anzeige gemäß GewO 1994 erwirkt.
- ☒ Es wurde **keine kraftbetriebene Parkeinrichtung** errichtet.

XIII. Mechanische Garagenlüftungsanlage

- ☐ Für jede **mechanische Garagenlüftungsanlage** wurde eine Baubewilligung erwirkt und die Fertigstellungsanzeige erstattet.
- ☒ Es war **keine mechanische Garagenlüftungsanlage** erforderlich.

XIV. Rauch- und Wärmeabzugsanlage

- ☐ Für jede **Rauch- und Wärmeabzugsanlage** wurde eine Baubewilligung erwirkt und die Fertigstellungsanzeige erstattet.
- ☒ Es war **keine Rauch- und Wärmeabzugsanlage** erforderlich.

XV. Bauwerksbuch

- ☐ Es wird bestätigt, dass ein **Bauwerksbuch** gemäß § 126a BO angelegt wurde.
- ☒ Das Anlegen eines **Bauwerksbuches** ist gemäß § 126a BO nicht erforderlich.

XVI. Registrierung der Gebäudebeschreibung

- ☐ Eine Bestätigung über die **Registrierung der Gebäudebeschreibung** gemäß § 128b BO liegt bei – keine Ausführungspläne vorhanden.
- ☐ Eine Bestätigung über die **Registrierung der Gebäudebeschreibung** gemäß § 128b BO liegt bei und stimmt mit den Inhalten der Ausführungspläne (Nutzungseinheiten, etc.) überein.
- ☐ Auf eine **Registrierung der Gebäudebeschreibung** wurde seitens der Behörde **nachträglich** verzichtet. Das Schreiben „**Registrierungsbestätigung – Verzicht**“ liegt bei.
- ☒ Eine Registrierung der Gebäudebeschreibung war nicht erforderlich.



- xvii. Wohnungen und Wohneinheiten in Heimen in Gebieten für geförderten Wohnbau
- ☐ Eine durch den Forderungswerber unterfertigte Forderungszusicherung gemäß § 29 WWFG 1989 liegt bei.

- xviii. Einsatz von technischen Systemen auf Ersatzflächen

- ☐ Ein Nachweis über den erfolgten Einsatz auf der Ersatzfläche liegt bei.

- xix. Bestätigung der Ausführung des Aufzugschachts und der Balkontürme gemäß der bautechnischen Vorschriften lt. Wiener Bauordnung.





Wien, 21.08.2024 S

Verfasser (ZiviltechnikerIn):
AW Architekten ZT GmbH
Rauscherstraße 6
1200 Wien

Bauvorhaben:
Balkontürme, Aufzugsanlage, Einlagerungsr. etc.
Clerfaytgasse 5, 1170 Wien

MA37/17-1574263-2014-41 B

GEBÜHRENFREI

Magistratsabteilung 37
Gebietsgruppe West
23. Aug. 2024

MA 37/17-1574263-2014-244
Zahl. 1574263-2014-244
EZ 175/14E GIES ✓

Bestätigung

zur Fertigstellungsanzeige gem. § 128 BO

Es wird bestätigt, dass das o.a. Bauvorhaben bewilligungsgemäß (gegebenenfalls inklusive aller erwirkten Planwechselbewilligungen) und den Bauvorschriften entsprechend ausgeführt wurde.

I. Pflichtstellplätze

☐ Es wurden _____ Pflichtstellplätze
 ☐ auf dem Bauplatz
 ☐ außerhalb des Bauplatzes
 ordnungsgemäß hergestellt.

☒ Es waren keine Stellplätze zu schaffen.

Weiters wird die Vollständigkeit der Unterlagen bestätigt. Folgende Unterlagen werden beigelegt:

II. Ausführungspläne

☐ Das Bauvorhaben wurde ohne Abweichung vom erstbewilligten Plan durchgeführt. Es ist daher keine Vorlage von Ausführungsplänen erforderlich.

☒ Da während der Bauausführung bereits bewilligte bzw. angezeigte Abänderungen erfolgt sind, wird ein der Ausführung entsprechender Plan vorgelegt.

☐ Da während der Bauführung bisher nicht angezeigte Änderungen erfolgt sind; wird ein Ausführungsplan mit farblicher Darstellung dieser Änderungen vorgelegt.

☐ Weiters wird **bestätigt**, dass die **vorgenommenen und im Ausführungsplan farblich dargestellt Abänderungen**, die nun im Rahmen der Fertigstellungsanzeige durch Ersichtlichmachung in den Ausführungsplänen bekannt gegeben werden, **den Umfang des § 73 Abs. 3 BO nicht überschreiten**.

III. Überprüfungsbefunde

☒ Es war kein Prüfenieur zu bestellen.

☐ Da ein Prüfenieur zu bestellen war, werden die Nachweise über die von ihm durchgeführten Überprüfungen gemäß § 127 Abs. 3 BO vorgelegt.

bestaetigung128.docx

Seite 1 von 4

Stand: Januar 2021



Zuverlässigkeit der Tragwerke

Die Nachweise über das Erreichen der erforderlichen Zuverlässigkeit der Tragwerke liegen mit folgenden Inhalten vor:

Das Gebäude ist der Schadensfolgeklasse

- ☐ CC 1
- ☒ CC 2
- ☐ CC 3

zuzuordnen.

Für die Zuverlässigkeiten wurden nachfolgende Personenzahlen zugrunde gelegt:

53,19 Personen gemäß ÖNORM B 1990-1

42,43 Personen gemäß ÖNORM B 1998-3 (mit Zeitfaktoren gewichtet)

V. Positive Gutachten über

- ☐ die Trinkwasserinstallation (Verbrauchsanlage) bei Neu-, Zu- und Umbauten,
- ☐ die Abgasanlagen (Hauptbefund),
- ☐ den Kanal,
- ☐ die Senkgrube bzw.
- ☐ die Hauskläranlage

liegen bei

VI. Positive Gutachten über besondere sicherheitstechnische Einrichtungen!

- ☐ die Brandmeldeanlage,
- ☐ die Sprinkleranlage,
- ☐ die Notstromanlage bzw.
- ☐
- ☐

liegen bei

☒ Es waren keine besonderen sicherheitstechnischen Einrichtungen erforderlich.

VII. Bauliche Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen

- ☐ Da bauliche Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen gemäß § 134a Abs. 3 BO vorzusehen waren, wird bestätigt, dass diese Maßnahmen in Form _____ durchgeführt wurden.

VIII. Wärme- und Schallschutz

- ☐ Da der Bau hinsichtlich des **Wärme- und Schallschutzes** anders, als ursprünglich bewilligt ausgeführt wurde, wird ein Nachweis über die Erfüllung des baulichen Wärmeschutzes (neuer Energieausweis) sowie des Schallschutzes in elektronischer Form (via WUKSEA) vorgelegt.



Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens

- ☐ Das Bauvorhaben unterliegt nicht den Bestimmungen des § 115 BO.
- ☒ Es handelt sich um Bauvorhaben gemäß § 115 BO

Es wird bestätigt, dass die **Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens** eingehalten wurden. Insbesondere wird bestätigt, dass bei der Planung bzw. bei der Ausführung des Bauvorhabens alle baurechtlichen Anforderungen der Wiener Bauordnung (BO) sowie der in der Wiener Bautechnikverordnung (WBTV) verbindlich erklärten OIB-Richtlinie 4 eingehalten wurden.

- Abweichungen im Sinne des § 2 WBTV von der OIB-Richtlinie 4

☒ liegen nicht vor

☐ liegen vor. Die Abweichungen werden in der Beilage beschrieben.

Das gleiche Schutzniveau wie bei der Anwendung der OIB-Richtlinie 4 wird durch die in der Beilage beschriebenen Maßnahmen erreicht.

- Abweichungen von den Bauvorschriften im Sinne des § 68 BO

☐ liegen nicht vor

☐ liegen vor. Die Abweichungen werden in der Beilage beschrieben.

Die Abweichungen werden im Sinne des § 68 BO durch die in der Beilage beschriebenen Maßnahmen begründet.

X. Gestaltung der Grünflächen

- ☒ Es war kein Gestaltungskonzept für die gärtnerisch auszugestaltenden Flächen vorzulegen.
- ☐ Das im Zuge des Genehmigungsverfahrens vorgelegte Gestaltungskonzept gem. § 63 Abs. 5 BO wurde umgesetzt.
- ☐ Eine abweichende, jedoch gleichwertige Gestaltung der Grünflächen wurde ausgeführt.

XI. Aufzug

- ☒ Für jeden **Aufzug** liegt bei der Behörde (MA 37 – Gruppe A) eine vollständig belegte Anzeige nach § 7 Wr. Aufzugsgesetz – WAZG 2006 vor.
- ☐ Für jeden Aufzug in einer genehmigungspflichtigen gewerblichen Betriebsanlage wurde beim zuständigen Betriebsanlagenreferat (MBA) eine Genehmigung bzw. Kenntnisnahme der Anzeige gemäß GewO 1994 erwirkt.
- ☐ Es wurden **keine Aufzüge** errichtet.

* NOCH IN EINGABE MA37-A



Kraftbetriebene Parkeinrichtung

- ☐ für jede **kraftbetriebene Parkeinrichtung** liegt bei der Behörde (MA 37 – Gruppe A) eine vollständig belegte Anzeige nach § 13 Wr. Garagengesetzes – WGarG 2008 vor
- ☐ Für jede **kraftbetriebene Parkeinrichtung** in einer genehmigungspflichtigen gewerblichen Betriebsanlage wurde beim zuständigen Betriebsanlagenreferat (MBA) eine Genehmigung bzw. Kenntnisnahme der Anzeige gemäß GewO 1994 erwirkt.
- ☒ Es wurde **keine kraftbetriebene Parkeinrichtung** errichtet.

XIII. **Mechanische Garagenlüftungsanlage**

- ☐ Für jede **mechanische Garagenlüftungsanlage** wurde eine Baubewilligung erwirkt und die Fertigstellungsanzeige erstattet.
- ☒ Es war keine **mechanische Garagenlüftungsanlage** erforderlich.

XIV. **Rauch- und Wärmeabzugsanlage**

- ☐ Für jede **Rauch- und Wärmeabzugsanlage** wurde eine Baubewilligung erwirkt und die Fertigstellungsanzeige erstattet.
- ☒ Es war keine **Rauch- und Wärmeabzugsanlage** erforderlich.

XV. **Bauwerksbuch**

- ☐ Es wird bestätigt, dass ein **Bauwerksbuch** gemäß § 128a BO angelegt wurde.
- ☒ Das Anlegen eines **Bauwerksbuches** ist gemäß § 128a BO nicht erforderlich.

XVI. **Registrierung der Gebäudebeschreibung**

- ☐ Eine Bestätigung über die **Registrierung der Gebäudebeschreibung** gemäß § 128b BO liegt bei – keine Ausführungspläne vorhanden.
- ☐ Eine Bestätigung über die **Registrierung der Gebäudebeschreibung** gemäß § 128b BO liegt bei und stimmt mit den Inhalten der Ausführungspläne (Nutzungseinheiten, etc.) überein.
- ☐ Auf eine **Registrierung der Gebäudebeschreibung** wurde seitens der Behörde **nachträglich** verzichtet. Das Schreiben „**Registrierungsbestätigung – Verzicht**“ liegt bei.
- ☒ Eine Registrierung der Gebäudebeschreibung war nicht erforderlich.



XVII. Wohnungen und Wohneinheiten in Heimen in Gebieten für geförderten Wohnbau

- ☐ Eine durch den Förderungswerber **unterfertigte Förderungszusicherung** gemäß § 29 WWFG 1989 liegt bei.

XVIII. Einsatz von technischen Systemen auf Ersatzflächen

- ☐ Ein Nachweis über den erfolgten **Einsatz auf der Ersatzfläche** liegt bei.

XIX. Bestätigung der Ausführung des Aufzugschachts und der Balkontürme gemäß der bautechnischen Vorschriften lt. Wiener Bauordnung.





- Fertigstellungsanzeige, vom 16. September 2024

A C5 Immobilien GMBH
Clartaygasse 5/32 1170 Wien
www.c5.at
a.kleinbacher@pk-holding.eu

B

☒ A ☐ B

Interne Fakten

Umsatzsteuer-Nr. / Vork. 455973z

Magistratsabteilung 37 - Baupolizei

Fertigstellungsanzeige
Hiermit wird die Fertigstellung

☒ der mit Bescheid vom: 21.05.2024 Zl. MA 37/ 1574263-2014-158 bewilligten Bauführung
☐ der gemäß §§ 70a bzw. 70b BO zur Zl. MA 37/ eingereichten und als bewilligt geltenden
Bauführung
☐ der mit Bauanzeige vom: eingereichten Baumaßnahmen
in Wien: angezeigt.

Entsprechend den Bestimmungen des § 128 BO bzw. den Bescheidaufgaben werden folgende Unterlagen angeschlossen:

☒ Bestätigung eines/r Ziviltechnikers/in über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung einschließlich der Herstellung der Pflichtstellplätze sowie darüber, dass die übrigen vorgelegten Unterlagen vollständig sind und die Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens eingehalten werden oder
☐ falls in der Baubewilligung auf die Bestätigung eines/r Ziviltechnikers/in verzichtet wurde, bzw. bei baulichen Änderungen, eine Erklärung des/r Bauführers/in, dass der Bau entsprechend der Baubewilligung und den Bauvorschriften ausgeführt wurde
☒ ein der Ausführung entsprechender Plan (falls Änderungen während der Bauführung erfolgt sind), und zwar:
☒ ein (grau angelegter) Plan, da bereits bewilligte / angezeigte Änderungen während der Bauführung vorgenommen wurden
☐ ein Plan mit farblicher Darstellung der bisher nicht bewilligten oder angezeigten Änderungen, weiters wird eine Bestätigung eines/r Ziviltechnikers/in bzw. des/r Bauführers/in (siehe oben) vorgelegt, dass die Änderungen den Umfang des § 73 Abs. 3 BO nicht überschreiten und entsprechend den Bauvorschriften ausgeführt worden sind
☒ ein Nachweis über das Erreichen der erforderlichen Zuverlässigkeit der Tragwerke
☐ Überprüfungsbefunde des/r Prüfingenieurs/in
☐ positive Gutachten über die Rauch- und Abgasfänge
☐ positives Gutachten über die Trinkwasserinstallation (Verbrauchsanlage)
☐ positives Gutachten über den geschaffenen bzw. geänderten Kanal (Senkgrube)
☐ positive Gutachten über die Funktionsfähigkeit besonderer sicherheitstechnischer Einrichtungen
☐ wenn der Wärme- und Schallschutz anders, jedoch mindestens gleichwertig ausgeführt wurde, ein Nachweis über die Erfüllung desselben
☐ wenn bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Emissionen eines Betriebes ausgeführt wurden, eine Bestätigung des/r Ziviltechnikers/in, dass diese durchgeführt wurden
☐ Vollmacht (falls nicht bereits im Zuge des Bauverfahrens vorgelegt)
☐ Bestätigung über das Anlegen eines Bauwerksbuchs gemäß § 128a BO
☐ Bestätigung über die Registrierung der Gebäudebeschreibung gemäß § 705b BO
☐ Förderungszusicherung gemäß § 29 WAFSG 1989

16.09.2024

Magistratsabteilung 37
Gebäudeabteilung West
Eingangsvermerk der Behörde
17. Sep. 2024
MA 37/ 17-40
Zahl. 1574263-2014-58
1758/ME
Mai 2019



23. AUG. 2024

AUSFÜHRUNGSPLAN

MA37/17-1574263-2014-64
MA37/17-1574263-2014-41

CLERFAYTGASSE 5, A-1170 WIEN
ERRICHTUNG VON BALKONTÜRMEN,
EINER AUFZUGSANLAGE UND VON
EINLAGERUNGSRÄUMEN IM KELLER,
UND E. FAHRRADEINSTELLRAUMES

BAUWERBER
UND GRUNDMITEIGENTÜMER:

CS IMMOBILIEN GMBH (FN 455973z)
CLERFAYTGASSE 5/32
A-1170 WIEN
GF: DIPL.ING. PETER KLEINFERCHER
FN 455973z

BAUFÜHRER:

BIMBSA BAU- UND HANDELSGMBH
KALVARIENBERGSTRASSE 12/2
A-1170 WIEN

GRUNDMITEIGENTÜMER:

HEINRICH PENETSCHOFFER
RUDOLF BLECKENWEBER
AJIN VAZHUTHANATHALLIL
GERHARD HOFBAUER
STEFAN NAFA
ZUZANA SMUTNA
JOSEF SMUTNY
FLORIAN HASMAIR
DIPL. ING. MOHAMMAD REZA HADJI AGHA
DR. FATEMEH SALMANIAN HADJI AGHA
SIMONA STROBLOVA
MAG. ANNA CLARE HAUF
HARALD WINTER
JOSEF WINTER
MARIA WINTER

CHECKVIEAPP GMBH (FN 382675H):
SIEHE UNTERSCHRIFT 3. PLANWECHSEL
VOM 12.12.2021

PLANVERFASSER:

AW ARCHITEKTEN ZT GMBH
ARCHITEKT DIPL. ING. CHRISTOPH HUBER
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
1200 WIEN, RAUSCHERSTRASSE 6
TEL.: +43/1/350 88 05
WWW.AWARCHITEKTEN.COM

MASSSTAB: 1:100
GST. NR.: .639/3
KAT. GEM.: 01402 HERNALS
EZ.: 1752

PARIE: **A B C D**
DATUM: 02.08.2024
GEZEICHNET: RG
PLANGRÖSSE: 0,29 M²
PLANNR: 0732/3PW_AF_03

PLANINHALT: GRUNDRISS DACHBODEN, DACHDRAUFSICHT
AUFZUG NEU

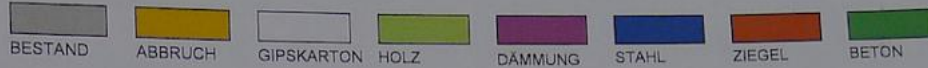
BEHÖRDE:

AW ARCHITEKTEN

DIE IHRER VORLIEGENDEN PLANUNTERLAGEN SIND DEUTLICHER EIGENTUM DER AW ARCHITEKTEN ZT GMBH. VERVIELFÄLTIGUNG ODER WEITERGABE AN DRITTE OHNE
GENEHMIGUNG IST UNTERSAGT. © 2023 AWARCHITEKTEN



LEGENDE



ABL	abluft	GV	geruchsverschluss	RL	rohbaulichte
AR	abfallrohr	KS	kanalsohle	ROK	rohfußbodenoberkante
BA	bodenablauf	OK	oberkante	SBH	sohlbankhöhe
BSG	bodensammelgrube	OL	türe mit oberlicht	STH	sturzhöhe
DDB	deckendurchbruch	PH	parapethöhe	STL	stocklichte
DUK	deckenunterkante	PS	putzschacht	STUK	sturzunterkante
FBH	fensterbreithöhe	PT	putztürchen	WASP	wandaussparung
FDD	fundamentdurchbruch	RAR	regenabfallrohr	WDB	wanddurchbruch
FDOK	fundamentoberkante	RBB	rohbaubündig	WS	wandschlitz
FDUK	fundamentunterkante	RDOK	rohdeckenoberkante	UK	unterkante
FOK	fussbodenoberkante	RDUK	rohdeckenunterkante	UKUZ	unterkante unterzug
GL	türe mit glaslichte	RH	raumhöhe	ZUL	zuluft

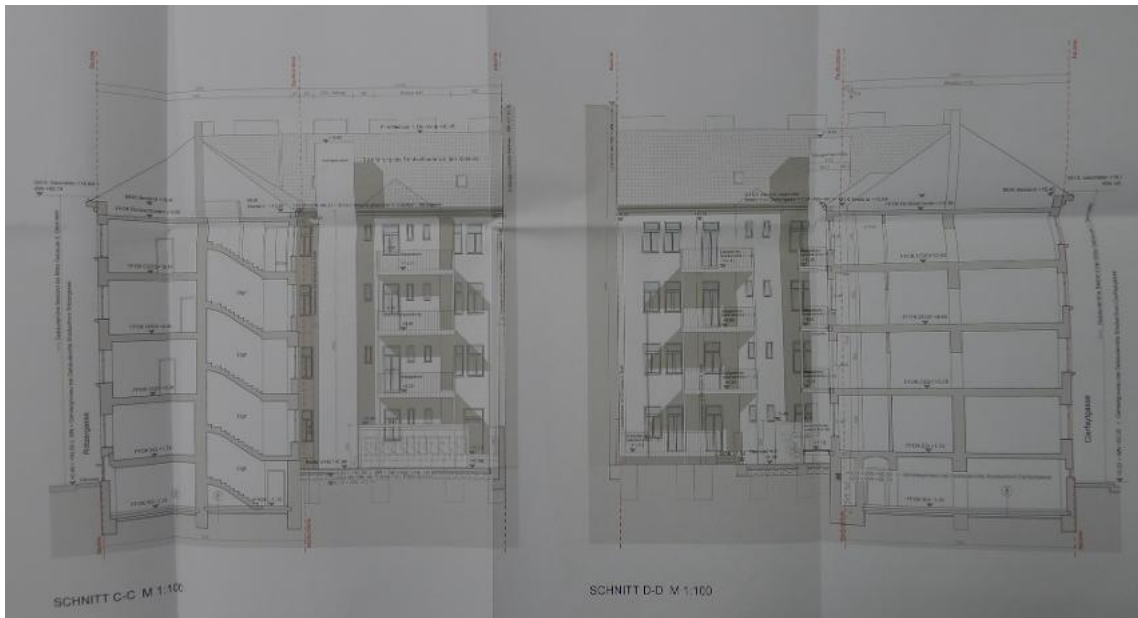
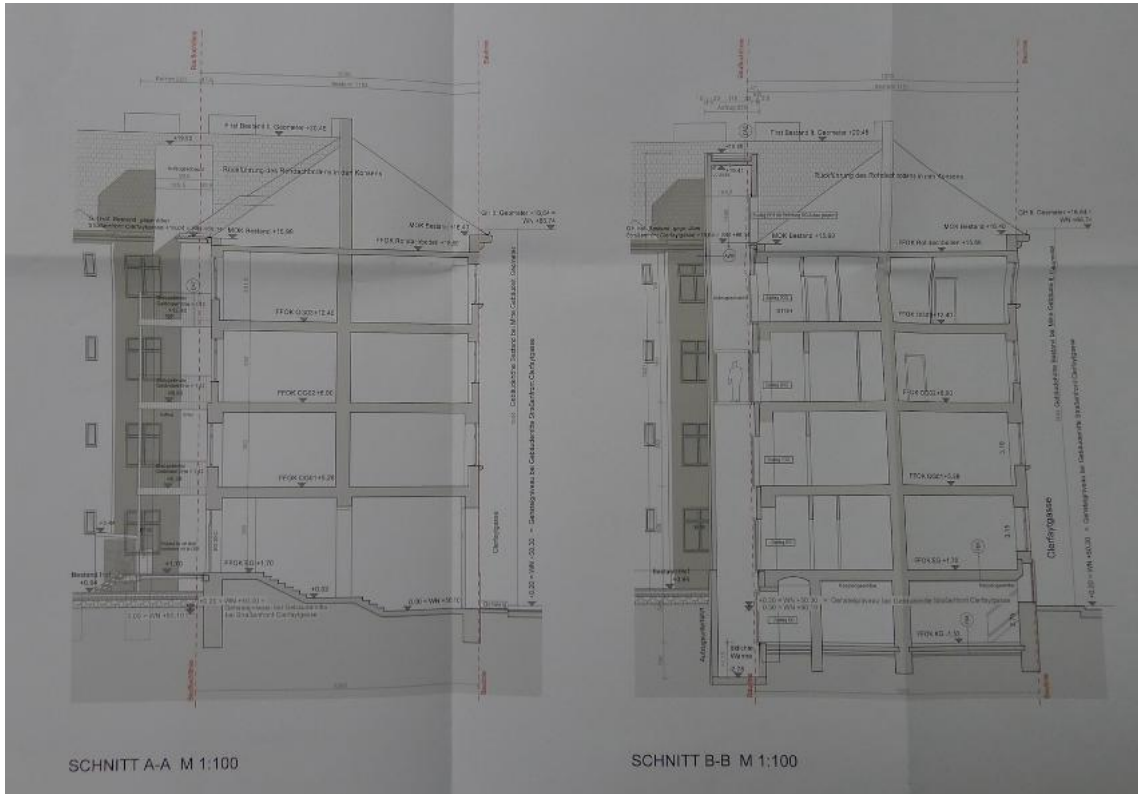
Clerfaytgasse 5 GST.NR. 639/3, EZ 1752, Grundfläche: 602 m²

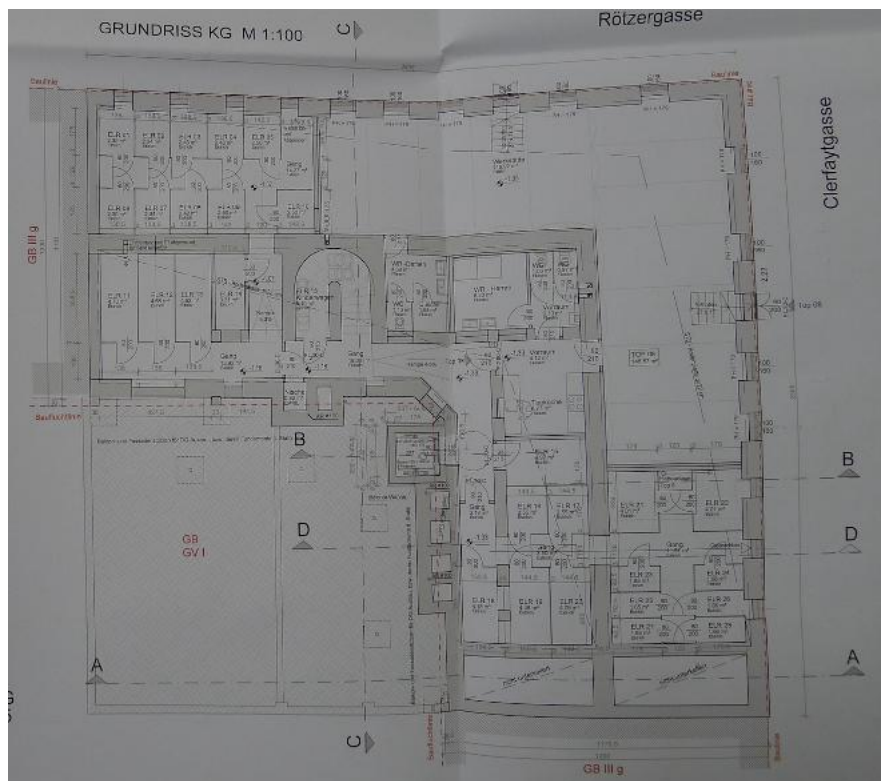
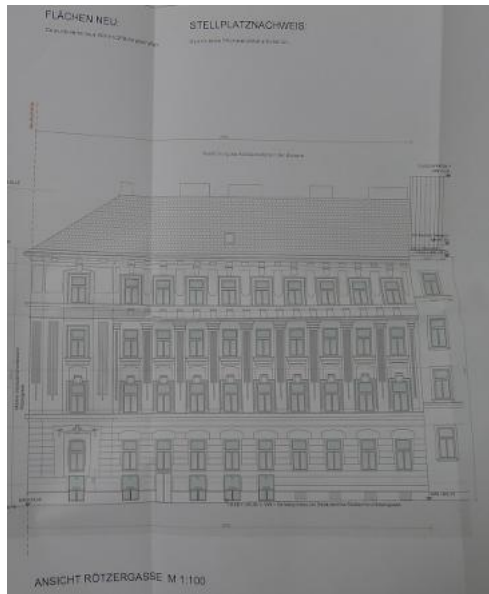
Grundlage für die Planung sind die Geometerpläne:
Ingenieur für Vermessungswesen Dipl. Ing. Robert Wagner

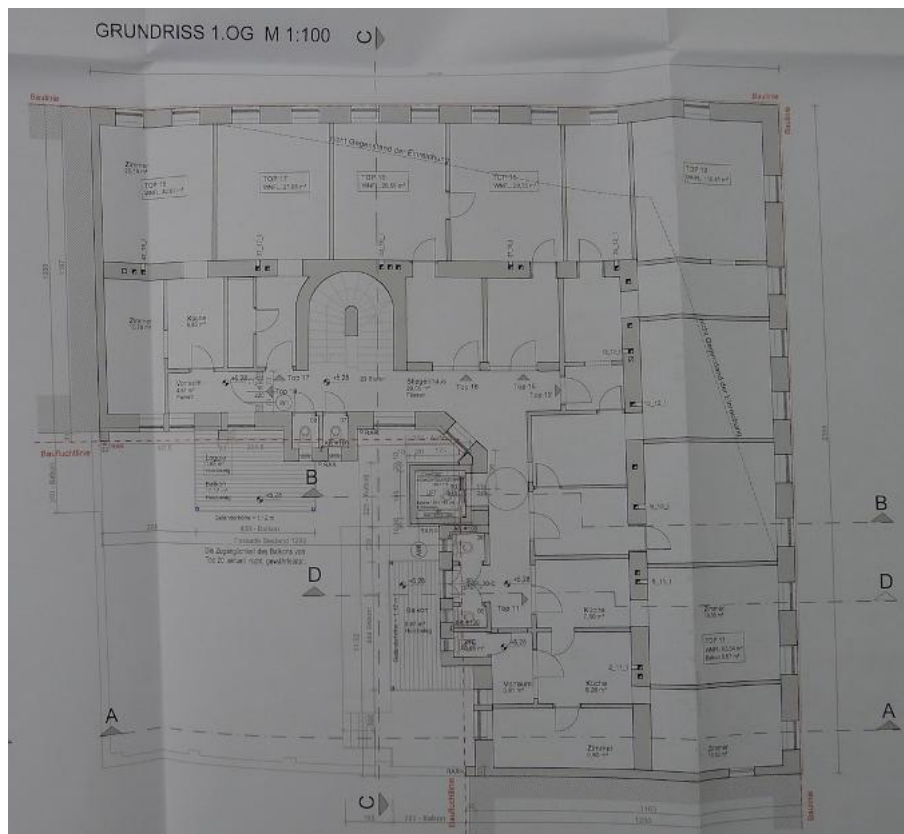
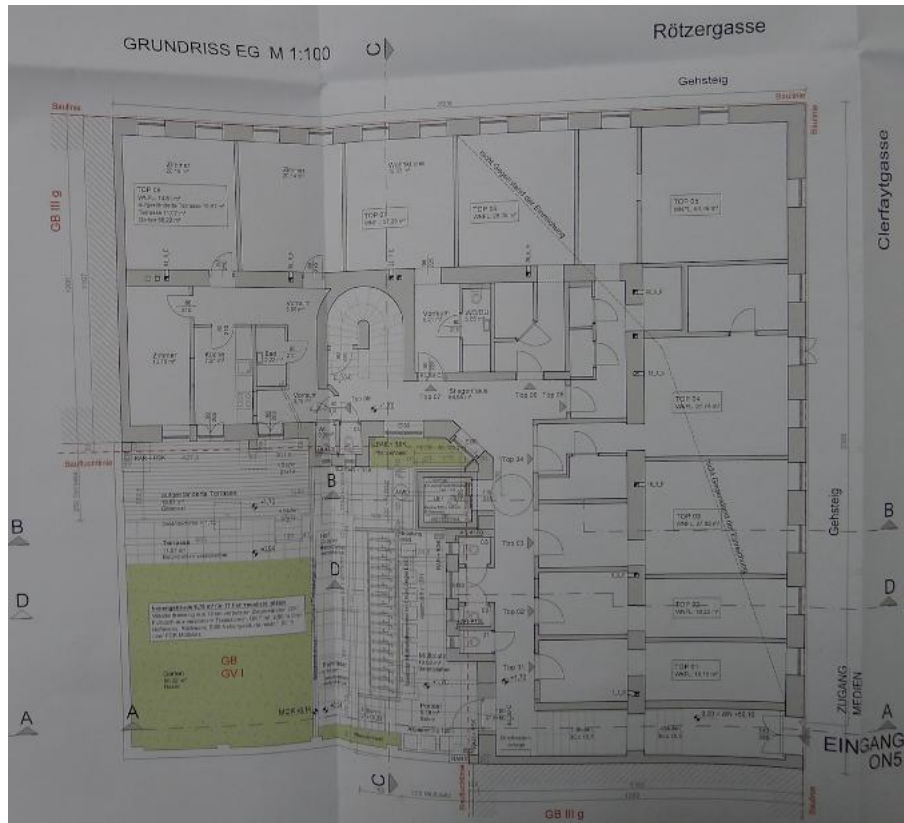
Benachbarte Liegenschaften:

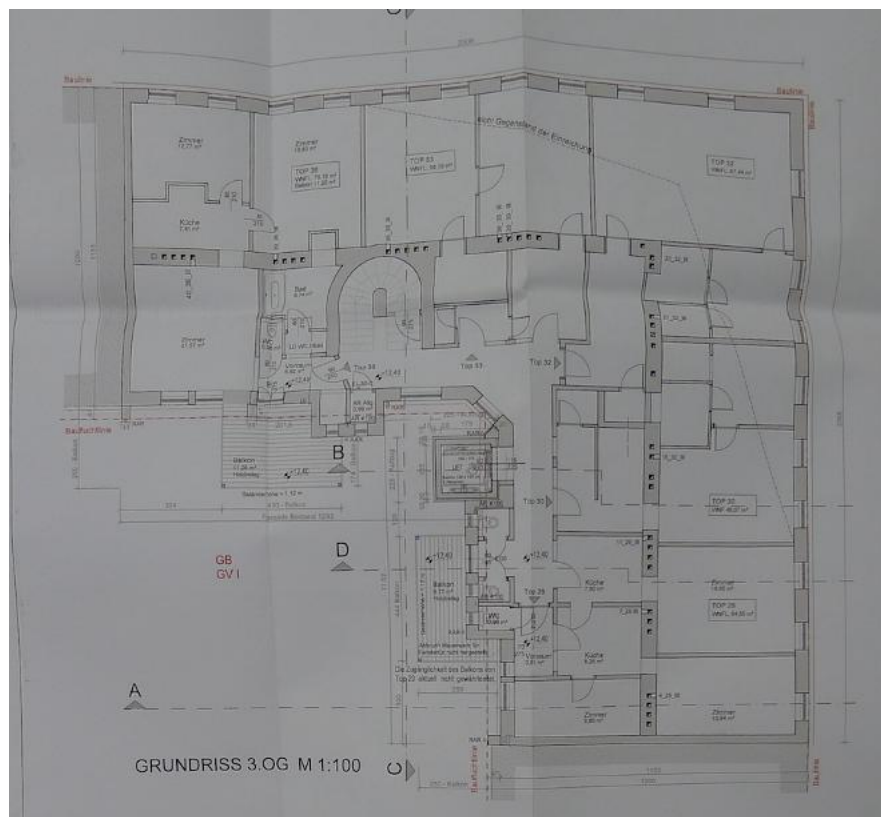
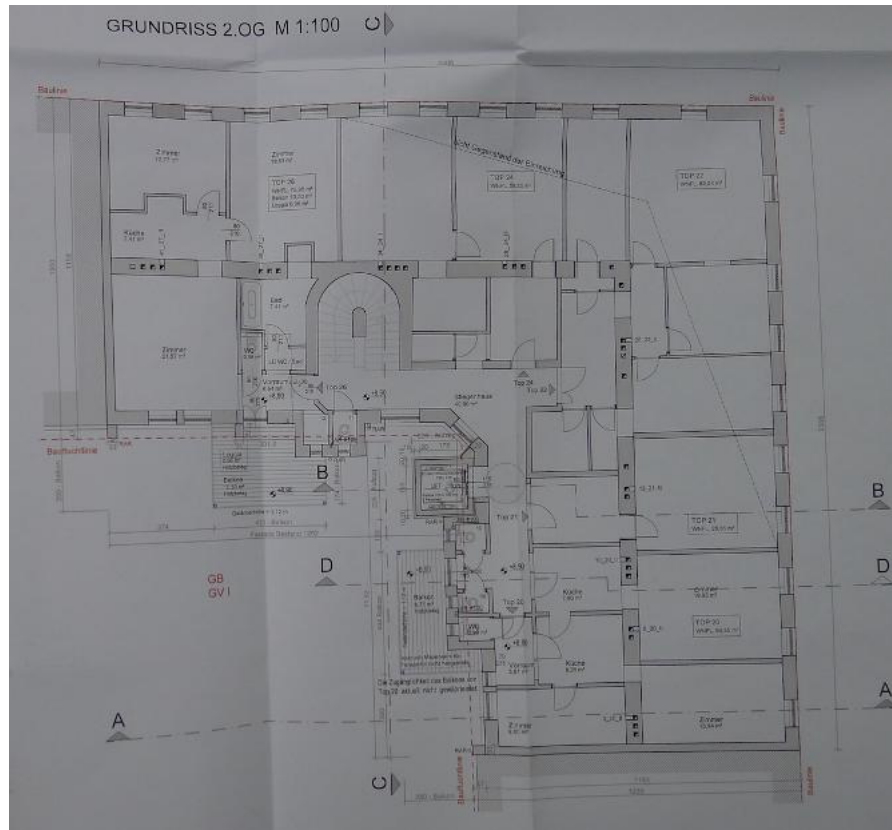
Röttergasse 60	GST.NR. 640/2, EZ 1802
Röttergasse 58	GST.NR. 640/1, EZ 2192
Nesselgasse 8	GST.NR. 639/2, EZ 159
Nesselgasse 6	GST.NR. 639/5, EZ 1754
Clerfaytgasse 3	GST.NR. 639/4, EZ 1753
Clerfaytgasse 8	GST.NR. 1650, EZ 1762
Clerfaytgasse 10	GST.NR. 506/7, EZ 1759
Clerfaytgasse	GST.NR. 3318/2
Nesselgasse	GST.NR. 4220/1
Röttergasse	GST.NR. 3390/1

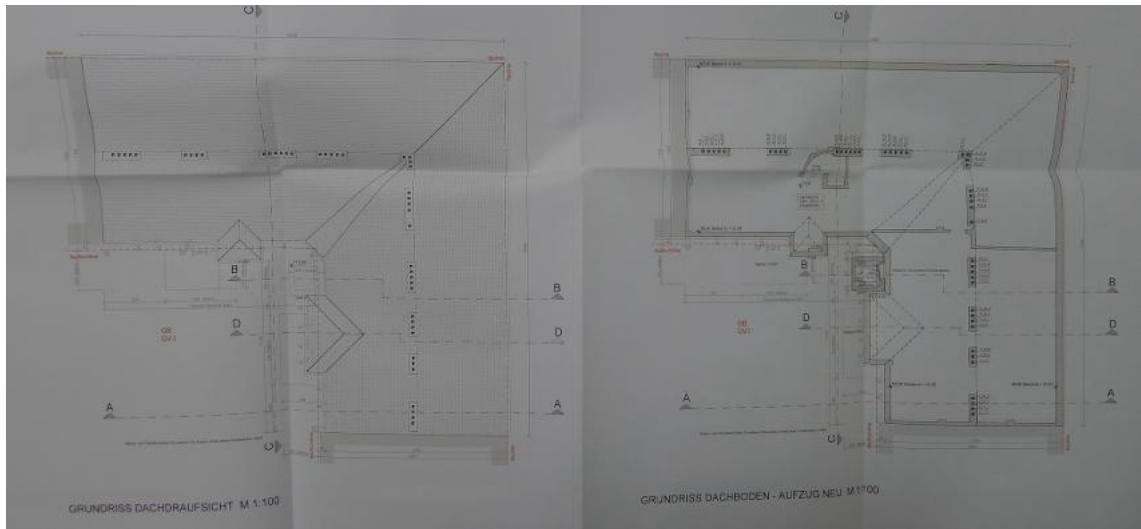
Aktueller Grundbuchauszug Clerfaytgasse 5 und Anrainerverzeichnis sind den
Einreichunterlagen beigelegt.













- Bescheid – Dachgeschosszubau; Bauliche Herstellungen; Bauliche Änderungen; Baubewilligung; Gehsteigbekanntgabe, vom 04. Oktober 2024

 **Stadt Wien** | Baupolizei

MAGISTRAT
DER STADT WIEN

17. Bezirk, Clerfaytgasse ONr. 5
Ecke Röttergasse
EZ 1752 der Kat. Gem. Hernals

Gebietsgruppe West
(Stadterneuerung 2)
Spetterbrücke 4, 2. Stock
A - 1160 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37810
Telefax: (+43 1) 4000-99-37810
ggw.stadterneuerung2@ma37.wien.gv.at
bauen.wien.at

PK-27.11.24

Aktenzahl	Sachbearbeiterin:	Durchwahl	Datum
MA37/1532362-2023-1	Arch. DPLG Rassar	01/4000-37836	Wien, 04.10.2024

Dachgeschosszubau
Bauliche Herstellungen
Bauliche Änderungen

I.) Baubewilligung
II.) Gehsteigbekanntgabe

B E S C H E I D

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 der Abweichung von gesetzlichen Bestimmungen gemäß § 68 Abs. 1 BO, und auf Grund der mit Bescheid vom 07.08.2024, GZ: BV 17-BA 1019117/24 erteilten Bewilligung für Abweichungen nach § 69 BO die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Nach Abtragung des Dachstuhles an beiden Fronten wird eine neue Dachkonstruktion mit 45 Grad Dachneigung auf zwei Ebenen zwecks Schaffung von 4 Maisonettwohnungen errichtet.
Im 1. Dachgeschoß werden hofseitig, ident zu den darunterliegenden Stockwerken, je 1 Balkon je Front hergestellt. Ebenso straßen-, wie hofseitig werden an beiden Fronten im 2. Dachgeschoß raumbildende Dachaufbauten errichtet. Auf den hofseitigen Flachdächern werden Terrassen geschaffen.
Im 1., 2. und 3. Stock werden für die Wohnungen Top 11, 18, 20 und 29 direkte Zugänge zu den Balkonen geschaffen.

II.) Bekanntgabe der Breite, Höhenlage und Bauart des Gehsteiges
Auf Grund des § 54 der Bauordnung für Wien (BO) und der Verordnung der Wiener Landesregierung, mit der nähere Vorschriften über die Beschaffenheit der Gehsteige und ihrer baulichen Anlagen erlassen werden (Gehsteigverordnung), LGBl.Nr. 14/1981 idgF, ist der Gehsteig nach folgenden Angaben herzustellen:

Verkehrsanbindung: Linie U3, Station Kendlstraße oder Ottakring / Schnellbahn S45, Station Ottakring / Linie 10 und 48A, Station Gürtelplatz
Planansichten: nur nach telefonischer Voranmeldung UID:ATU36801500





a) Bauart

Straßenflucht	Randbegrenzung
Clerfaytgasse	Gestockter Granitrandstein 20/24cm auf geschaltem Unterlagsbeton mit geschalter Rückenstütze aus Beton der Güte C 20/25 XO gemäß RVS 08.18.01. Die Granitrandsteine sind in ein 3 bis 6 cm dickes Zementmörtelbett zu verlegen. Die Fugen zwischen den Granitrandsteinen sind mit Zementmörtel zu verfugen. Alle 25 Meter ist eine Dehnungsfuge aus dauerelastischem Material herzustellen. im Anschluss an die bestehenden Gehsteige ist eine Dehnungsfuge aus dauerelastischem Material herzustellen Alle Oberflächen (Vorder-, Ober-, Unter- und Rückseite, sowie Kopfflächen) von geraden Randsteinen sind gesägt-gestrahlt auszuführen. Die Ober- und Unterseiten von Bogenrandsteinen sind gesägt-gestrahlt bzw. gesägt-gestockt auszuführen. Die Vorderseite und Kopfflächen können entweder gesägt-gestrahlt oder gespalten-gestockt ausgeführt werden. Die Rückseite kann entweder gesägt-gestrahlt oder nur gespalten ausgeführt werden. Die Ausführung der Randbegrenzung hat gemäß ÖNORM B 2214 und RVS 08.18.01 zu erfolgen.

Straßenflucht	Gehsteigbelag
Clerfaytgasse	2,0 cm Gussasphalt – glatt, abgestreut (MA 4, 90/10, M2, G3) auf 10,0 cm Unterlagsbeton C 20/25/X0/GK 32 oder auf 10 cm bituminöser Tragschicht (AC 16 trag, 70/100, T2, G6) auf 10,0 cm ungebundener oberer Tragschicht (Kantkorn)

b) Breite und Höhenlage des Gehsteiges an der Front Clerfaytgasse

	Höhenlage an der Baulinie (Anlaufhöhe) [m über Wiener Null]	Breite des Gehsteiges [m]	Querneigung [%]	Anmerkung
linke Grundgrenze	Laut Bestand		2%	
rechte Grundgrenze	Laut Bestand		2%	

Röttergasse	Gestockter Granitrandstein 20/24cm auf geschaltem Unterlagsbeton mit geschalter Rückenstütze aus Beton der Güte C 20/25 XO gemäß RVS 08.18.01. Die Granitrandsteine sind in ein 3 bis 6 cm dickes Zementmörtelbett zu verlegen. Die Fugen zwischen den Granitrandsteinen sind mit Zementmörtel zu verfugen. Alle 25 Meter ist eine Dehnungsfuge aus dauerelastischem Material herzustellen. im Anschluss an die bestehenden Gehsteige ist eine Dehnungsfuge aus dauerelastischem Material herzustellen
-------------	--



2362-2023-1

2/8



Stadt
Wien

3/8

MA37/1532362-2023-1

	Alle Oberflächen (Vorder-, Ober-, Unter- und Rückseite, sowie Kopfflächen) von geraden Randsteinen sind gesägt-gestrahlt auszuführen. Die Ober- und Unterseiten von Bogenrandsteinen sind gesägt-gestrahlt bzw. gesägt-gestockt auszuführen. Die Vorderseite und Kopfflächen können entweder gesägt-gestrahlt oder gespalten-gestockt ausgeführt werden. Die Rückseite kann entweder gesägt-gestrahlt oder nur gespalten ausgeführt werden. Die Ausführung der Randbegrenzung hat gemäß ÖNORM B 2214 und RVS 08.18.01 zu erfolgen.
--	---

Straßenflucht	Gehsteigbelag
Röttergasse	2,0 cm Gussasphalt – glatt, abgestreut (MA 4, 90/10, M2, G3) auf 10,0 cm Unterlagsbeton C 20/25/X0/GK 32 oder auf 10 cm bituminöser Tragschicht (AC 16 trag, 70/100, T2, G6) auf 10,0 cm ungebundener oberer Tragschicht (Kantkorn)

b) Breite und Höhenlage des Gehsteiges an der Front Röttergasse

	Höhenlage an der Baulinie (Anlaufhöhe) [m über Wiener Null]	Breite des Gehsteiges [m]	Querneigung [%]	Anmerkung
linke Grundgrenze	Laut Bestand		2%	
rechte Grundgrenze	Laut Bestand		2%	

Vor Beginn der Gehsteigerstellung ist zeitgerecht mit der Stadt Wien – Straßenverwaltung und Straßenbau (Sachs Walter, Tel.: 4000-49735) hinsichtlich der Detailausführung Kontakt aufzunehmen.

Gehsteige sind im Bereich von Fußgänger*innenübergängen bzw. in Eckbereichen auf eine Mindestbreite von 1,5m behindertengerecht abzusenken. Hinsichtlich der genauen Anordnung ist mit der Stadt Wien – Straßenverwaltung und Straßenbau Rücksprache zu halten.

Die Randbegrenzung des künftigen Gehsteiges entspricht in Lage und Höhe dem Bestand. Randsteinabschrägungen sind unzulässig.

Die Fuge zwischen der neu hergestellten Randbegrenzung und der Fahrbahn ist aufzufüllen und auf 2 cm Tiefe mit einem bituminösen Fugenverschluss zu verschließen.

Vorgeschrieben wird:

- 1.) Der/Die BauwerberIn hat sich gemäß § 124 Abs. 1 BO zur Ausführung einer befugten Bauführerin bzw. eines Bauführers zu bedienen, die bzw. der nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften zur erwerbsmäßigen Vornahme dieser Tätigkeit berechtigt ist. Sofern der Bauführer die Baupläne nicht unterfertigt hat, hat der Bauwerber der Behörde vor Baubeginn der Bauführung schriftlich einen Bauführer bekanntzugeben und nachzuweisen, dass dieser die Baupläne, die nach diesem Gesetz ausgeführt werden dürfen, zur Kenntnis genommen hat. Unterbleibt der Nachweis, gilt die Bekanntgabe eines Bauführers als nicht erfolgt.

EINREICHPLAN

7. AUG. 2024

MA 37/1532362-2023-1

DACHGESCHOSSAUSBAU CLERFAYTGASSE 5, A-1170 WIEN

BAUWERBER
UND GRUNDMITEIGENTÜMER:

DS IMMOBILIEN GMBH (FN 455973Z)
CLERFAYTGASSE 5/32
A-1170 WIEN
GF: DIPL.ING. PETER KLEINFERCHER
FN 455973Z

BAUFÜHRER:

GRUNDMITEIGENTÜMER:

HEINRICH PENETSDORFER
RUDOLF BLECKENWEBER
AJIN VAZHUTHANAPALLIL
GERHARD HOFBAUER
STEFAN NAFRA
ZUZANA SMUTNA
JOSEF SMUTNY
FLORIAN HAGMAIR
DIPL. ING. MOHAMMAD REZA HADJI AGHA
DR. FATEMEH SALMANIAN HADJI AGHA
SIMONA STROBLOVA
MAG. ANNA CLARE HAUF
HARALD WINTER
JOSEF WINTER
MARIA WINTER

CHECKVIEAPP GMBH (FN 382675H):
SIEHE UNTERSCHRIFT 3. PLANWECHSEL
VOM 12.12.2021

PLANVERFASSER:

AW ARCHITEKTEN ZT GMBH
ARCHITEKT DIPL. ING. CHRISTOPH HUBER
STAATLICH BEFUGTER UND BEZIGETER ZIVILTECHNIKER
1200 WIEN, RAUSCHERSTRASSE 6
TEL.: +43/1/350 88 06
WWW.AWARCHITEKTEN.COM

MASSSTAB: 1:100; 1:500;
GST. NR.: 639/3
KAT. GEM.: 01402 HERNALS
EZ.: 1752

PLANINHALT: LAGEPLAN, GRUNDRISS, EG, DG01, DG02, DG03, DG04, DG05, DG06, DG07, DG08, DG09, DG10, DG11, DG12, DG13, DG14, DG15, DG16, DG17, DG18, DG19, DG20, DG21, DG22, DG23, DG24, DG25, DG26, DG27, DG28, DG29, DG30, DG31, DG32, DG33, DG34, DG35, DG36, DG37, DG38, DG39, DG40, DG41, DG42, DG43, DG44, DG45, DG46, DG47, DG48, DG49, DG50, DG51, DG52, DG53, DG54, DG55, DG56, DG57, DG58, DG59, DG60, DG61, DG62, DG63, DG64, DG65, DG66, DG67, DG68, DG69, DG70, DG71, DG72, DG73, DG74, DG75, DG76, DG77, DG78, DG79, DG80, DG81, DG82, DG83, DG84, DG85, DG86, DG87, DG88, DG89, DG90, DG91, DG92, DG93, DG94, DG95, DG96, DG97, DG98, DG99, DG100, DG101, DG102, DG103, DG104, DG105, DG106, DG107, DG108, DG109, DG110, DG111, DG112, DG113, DG114, DG115, DG116, DG117, DG118, DG119, DG120, DG121, DG122, DG123, DG124, DG125, DG126, DG127, DG128, DG129, DG130, DG131, DG132, DG133, DG134, DG135, DG136, DG137, DG138, DG139, DG140, DG141, DG142, DG143, DG144, DG145, DG146, DG147, DG148, DG149, DG150, DG151, DG152, DG153, DG154, DG155, DG156, DG157, DG158, DG159, DG160, DG161, DG162, DG163, DG164, DG165, DG166, DG167, DG168, DG169, DG170, DG171, DG172, DG173, DG174, DG175, DG176, DG177, DG178, DG179, DG180, DG181, DG182, DG183, DG184, DG185, DG186, DG187, DG188, DG189, DG190, DG191, DG192, DG193, DG194, DG195, DG196, DG197, DG198, DG199, DG200, DG201, DG202, DG203, DG204, DG205, DG206, DG207, DG208, DG209, DG210, DG211, DG212, DG213, DG214, DG215, DG216, DG217, DG218, DG219, DG220, DG221, DG222, DG223, DG224, DG225, DG226, DG227, DG228, DG229, DG230, DG231, DG232, DG233, DG234, DG235, DG236, DG237, DG238, DG239, DG240, DG241, DG242, DG243, DG244, DG245, DG246, DG247, DG248, DG249, DG250, DG251, DG252, DG253, DG254, DG255, DG256, DG257, DG258, DG259, DG260, DG261, DG262, DG263, DG264, DG265, DG266, DG267, DG268, DG269, DG270, DG271, DG272, DG273, DG274, DG275, DG276, DG277, DG278, DG279, DG280, DG281, DG282, DG283, DG284, DG285, DG286, DG287, DG288, DG289, DG290, DG291, DG292, DG293, DG294, DG295, DG296, DG297, DG298, DG299, DG300, DG301, DG302, DG303, DG304, DG305, DG306, DG307, DG308, DG309, DG310, DG311, DG312, DG313, DG314, DG315, DG316, DG317, DG318, DG319, DG320, DG321, DG322, DG323, DG324, DG325, DG326, DG327, DG328, DG329, DG330, DG331, DG332, DG333, DG334, DG335, DG336, DG337, DG338, DG339, DG340, DG341, DG342, DG343, DG344, DG345, DG346, DG347, DG348, DG349, DG350, DG351, DG352, DG353, DG354, DG355, DG356, DG357, DG358, DG359, DG360, DG361, DG362, DG363, DG364, DG365, DG366, DG367, DG368, DG369, DG370, DG371, DG372, DG373, DG374, DG375, DG376, DG377, DG378, DG379, DG380, DG381, DG382, DG383, DG384, DG385, DG386, DG387, DG388, DG389, DG390, DG391, DG392, DG393, DG394, DG395, DG396, DG397, DG398, DG399, DG400, DG401, DG402, DG403, DG404, DG405, DG406, DG407, DG408, DG409, DG410, DG411, DG412, DG413, DG414, DG415, DG416, DG417, DG418, DG419, DG420, DG421, DG422, DG423, DG424, DG425, DG426, DG427, DG428, DG429, DG430, DG431, DG432, DG433, DG434, DG435, DG436, DG437, DG438, DG439, DG440, DG441, DG442, DG443, DG444, DG445, DG446, DG447, DG448, DG449, DG450, DG451, DG452, DG453, DG454, DG455, DG456, DG457, DG458, DG459, DG460, DG461, DG462, DG463, DG464, DG465, DG466, DG467, DG468, DG469, DG470, DG471, DG472, DG473, DG474, DG475, DG476, DG477, DG478, DG479, DG480, DG481, DG482, DG483, DG484, DG485, DG486, DG487, DG488, DG489, DG490, DG491, DG492, DG493, DG494, DG495, DG496, DG497, DG498, DG499, DG500, DG501, DG502, DG503, DG504, DG505, DG506, DG507, DG508, DG509, DG510, DG511, DG512, DG513, DG514, DG515, DG516, DG517, DG518, DG519, DG520, DG521, DG522, DG523, DG524, DG525, DG526, DG527, DG528, DG529, DG530, DG531, DG532, DG533, DG534, DG535, DG536, DG537, DG538, DG539, DG540, DG541, DG542, DG543, DG544, DG545, DG546, DG547, DG548, DG549, DG550, DG551, DG552, DG553, DG554, DG555, DG556, DG557, DG558, DG559, DG560, DG561, DG562, DG563, DG564, DG565, DG566, DG567, DG568, DG569, DG570, DG571, DG572, DG573, DG574, DG575, DG576, DG577, DG578, DG579, DG580, DG581, DG582, DG583, DG584, DG585, DG586, DG587, DG588, DG589, DG590, DG591, DG592, DG593, DG594, DG595, DG596, DG597, DG598, DG599, DG600, DG601, DG602, DG603, DG604, DG605, DG606, DG607, DG608, DG609, DG610, DG611, DG612, DG613, DG614, DG615, DG616, DG617, DG618, DG619, DG620, DG621, DG622, DG623, DG624, DG625, DG626, DG627, DG628, DG629, DG630, DG631



LEGENDE							
BESTAND	ABERUCH	GIPS-KARTON	HOLZ	DÄMMUNG	STAHL	ZIEGEL	BETON
ABL	abluft	GV	geruchverschluss	RL	rohbauchte		
AR	abfuhr	KS	kanalkante	ROK	rohbaubodenoberkante		
BA	bodenablauf	OK	oberkante	SBH	schalbauhöhe		
BSG	bodensammelgrube	OL	türe mit oberlicht	STH	sturzhöhe		
DDB	deckenbruch	PH	parapethöhe	STL	stocklichte		
DUK	deckenunterkante	PS	putzschicht	STUK	sturzunterkante		
FBH	fensterbrett	PT	putzflüchen	WASP	wandausparung		
FDD	fundamentdurchbruch	RAR	regenabfuhr	WDB	wanddurchbruch		
FDDK	fundamentoberkante	RBB	rohbaubündig	WS	wandstich		
FDDK	fundamentunterkante	RDDK	rohbaubodenoberkante	UK	unterkante		
FDK	fixbodenoberkante	RDDK	rohbaubodenunterkante	UKUZ	unterkante unterzug		
GIL	türe mit glaslichte	RH	raumhöhe	ZUL	zuluft		

Clerfaytgasse 5 GST.NR. 639/3, EZ 1752, Grundfläche: 602 m²
Grundlage für die Planung sind die Geometerpläne:
Ingenieur für Vermessungswesen Dipl. Ing. Robert Wagner

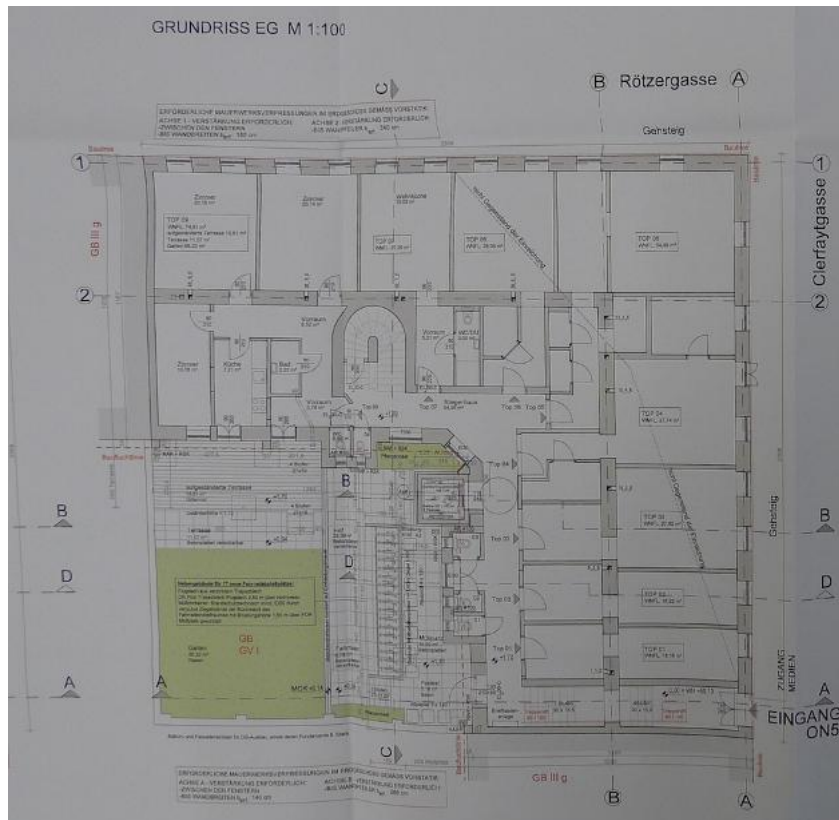
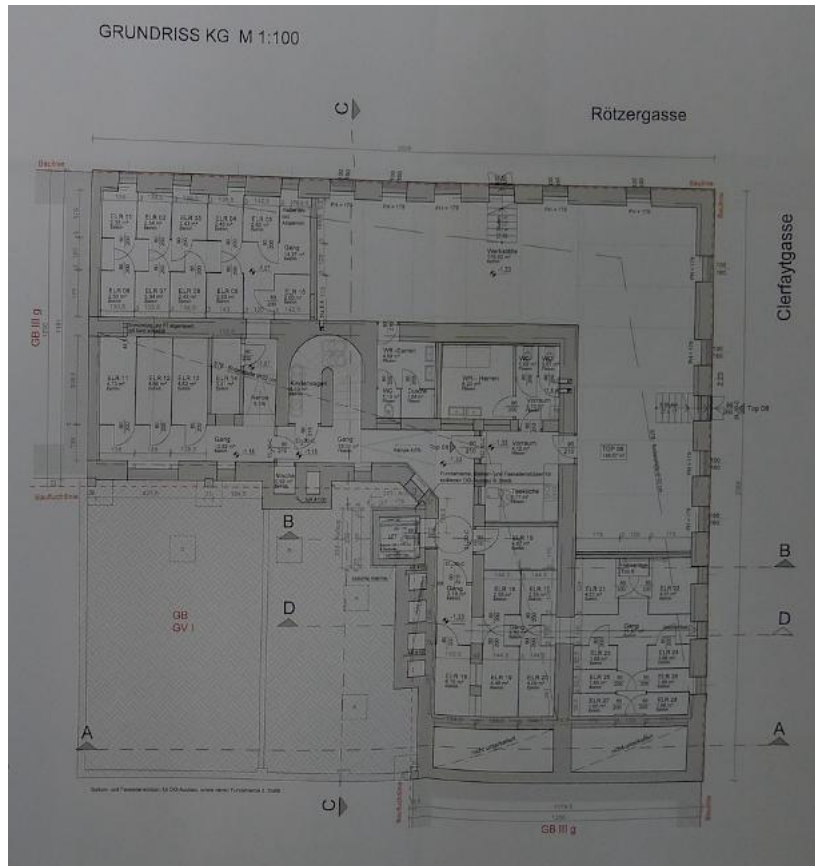
Benachbarte Liegenschaften:

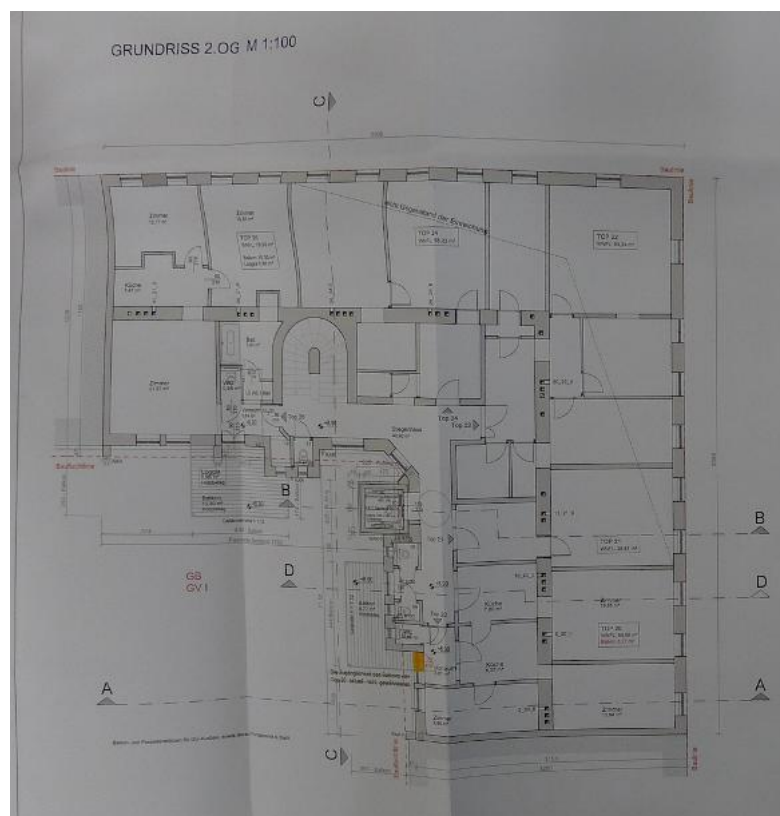
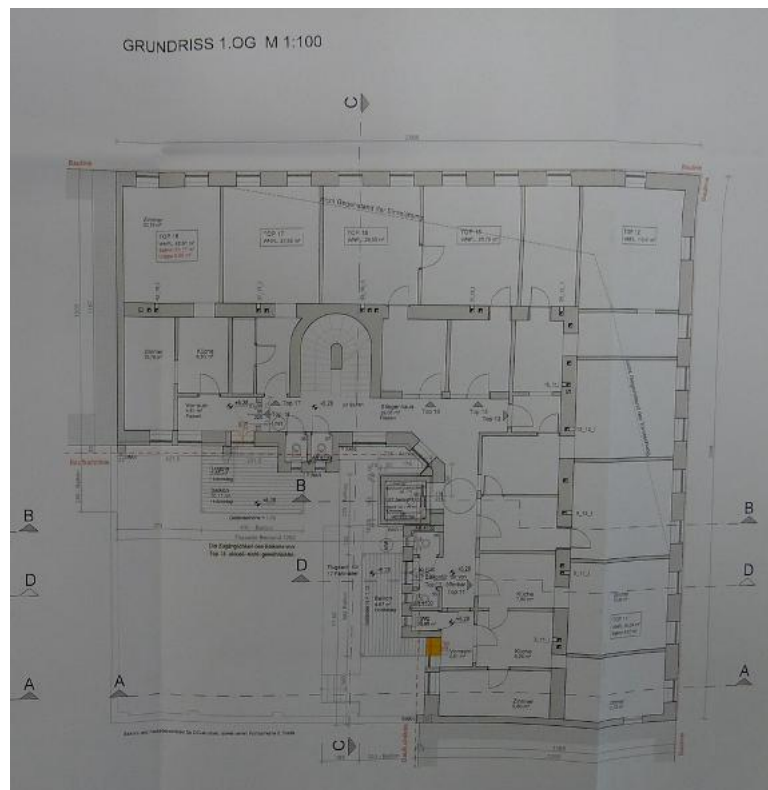
Röttergasse 60	GST.NR. 640/2, EZ 1802
Röttergasse 58	GST.NR. 640/1, EZ 2192
Nesselgasse 8	GST.NR. 639/2, EZ 159
Nesselgasse 6	GST.NR. 639/5, EZ 1754
Clerfaytgasse 3	GST.NR. 639/4, EZ 1753
Clerfaytgasse 8	GST.NR. 1650, EZ 1762
Clerfaytgasse 10	GST.NR. 508/7, EZ 1769
Clerfaytgasse	GST.NR. 3318/2
Nesselgasse	GST.NR. 4220/1
Röttergasse	GST.NR. 3390/1

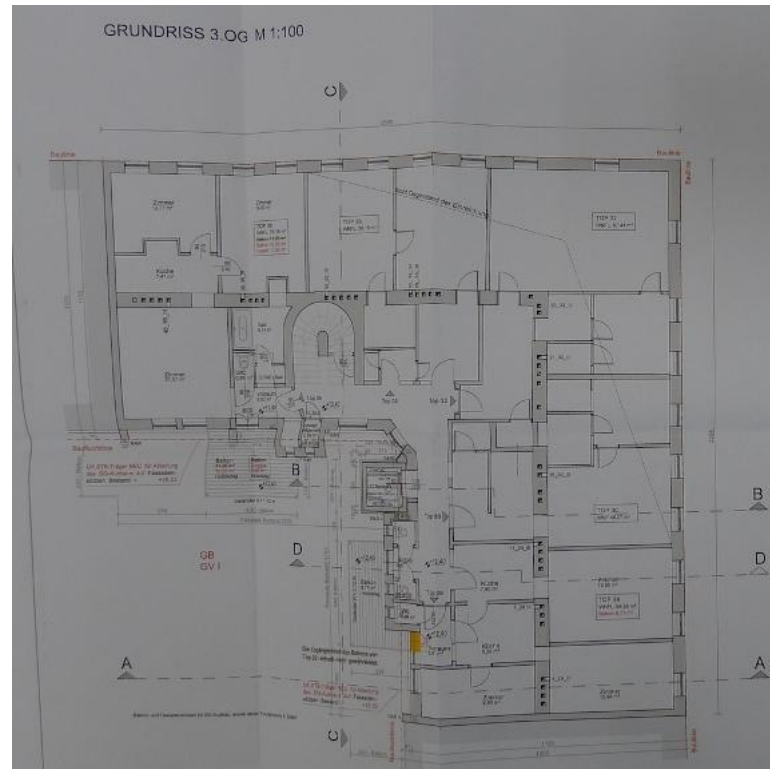
Aktueller Grundbuchauszug Clerfaytgasse 5 und Anrainerverzeichnis sind den Einreichunterlagen beigelegt.

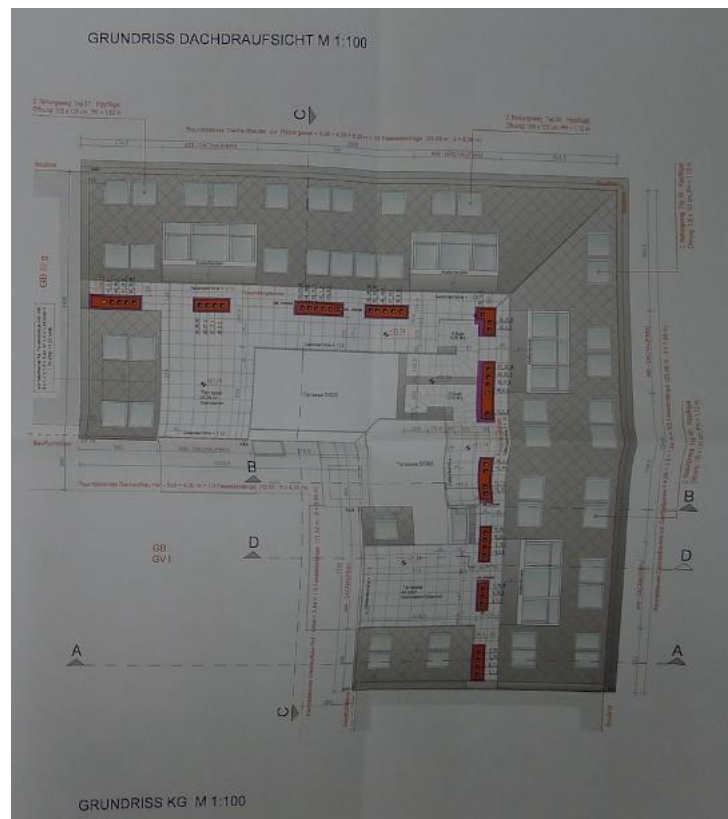














- Nichterfüllte Verpflichtung – Mahnung, vom 27. Februar 2025

 **Stadt Wien** | Baupolizei

bep. am 28.2.25
Zugeschikt am 7.3.25
MAGISTRAT
DER STADT WIEN

Konzept

17. Bezirk, Clerfaytgasse ONr. 5
EZ. 1752 der Kat. Gem. Hernals

Gebietsgruppe West
(Bauinspektion)
Spetterbrücke 4, 3. Stock
A - 1160 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37750
Telefax: (+43 1) 4000-99-37750
ggw.bauinspektion@ma37.wien.gv.at
bauen.wien.at

28. FEB. 2025

Aktenzahl	Sachbearbeiter/in:	Durchwahl	Datum
MA37/1023304-2016-3	Gerken Werkmeister	01/4000-37763	Wien, 27. Feb 2025

NICHTERFÜLLTE VERPFLICHTUNG – MAHNUNG

Sehr geehrte Damen und Herren!

Sie haben am 20.12.2016 eine Bauanzeige für bauliche Änderungen 3. OG Top 30 und 32 eingebracht. Es wurde festgestellt, dass der gesetzlichen Verpflichtung nach § 62 der Bauordnung für Wien (BO)

- zur Fertigstellungsanzeige,
- zur Vorlage einer Erklärung des Bauführers gem. § 128 Abs. 3 bzw. 3a BO, dass der Bau entsprechend der Bauanzeige und den Bauvorschriften ausgeführt worden ist,

nicht entsprochen wurde.

Sie werden daher aufgefordert, dieser Verpflichtung umgehend nachzukommen.
Sie können diese Formulare im Internet (bauen.wien.at) online befüllen, oder auch eigene Schreiben verfassen.

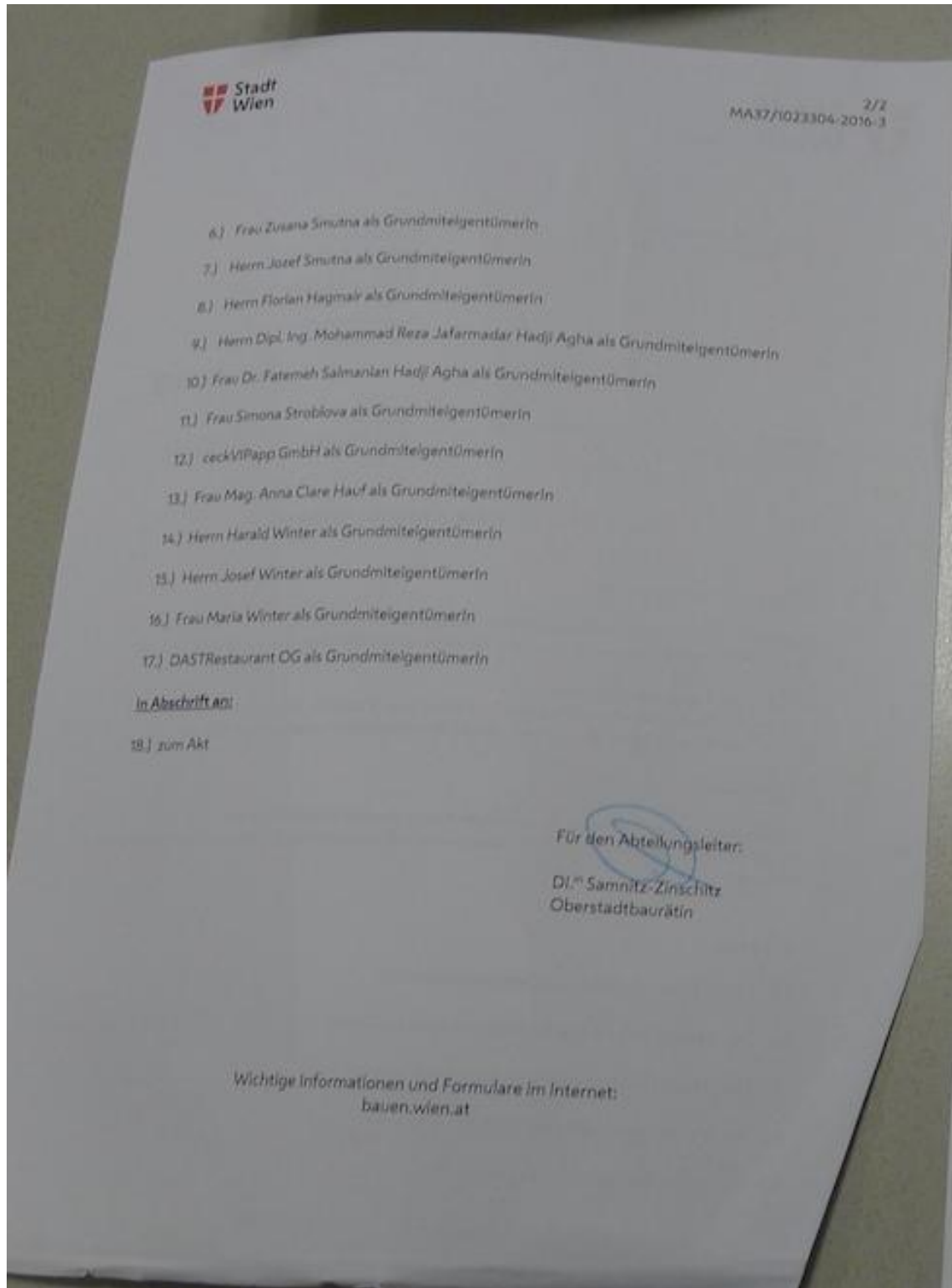
Ergeht an:

- 1.) C5 Immobilien GmbH als Grundmieteigentümerin
- 2.) Herrn Heinrich Penetsdorfer als Grundmieteigentümerin
- 3.) Herrn Rudolf Bleckenwegner als Grundmieteigentümerin
- 4.) Ajin Vazhuthanappallil als Grundmieteigentümerin

Stefan Nafra als Grundmieteigentümerin

4. Linie 125, Station Kärntnerstraße oder Ottakring / Schnellbahn S45, Station Ottakring / Linie 10 und M4, Station Euro-Straße
nur nach telefonischer Voranmeldung UG-AT/3880300





Im Rahmen der Bauakteinsicht in die Hauseinlage konnten keine bewertungsrelevanten Baubescheide erhoben werden.



2.6. Objektbestand

Es wird eingangs darauf hingewiesen, dass im Jahr 2015 ein Dachgeschossausbau sowie bauliche Änderungen, der Zubau von Balkonen und einer Aufzuganlage eingereicht und baubehördlich bewilligt wurden. Unter anderem erfolgte auf Basis dieser Einreichplanung die Erstellung des Nutzwertgutachtens mit der Urkunde TZ 2707/2016. Im Laufe der Jahre kam es zu diversen Abweichungen vom ursprünglich eingereichten Bauvorhaben und vom Nutzwertgutachten aus dem Jahr 2017 (Urkunde TZ 4833/2019). Mit dem 3. Planwechsel erfolgte die „Nichtkonsumation“ des Dachgeschossausbaus. Der Ausführungsplan ist mit dem Jahr 2024 datiert. Im Oktober 2024 erfolgte eine neue Einreichung für den Dachgeschossausbau und wurde dieser baubehördlich auch bewilligt. In diesen Plänen ist ersichtlich, dass nunmehr der Rohdachboden ausgebaut werden soll. Bis dato liegt für das gesamte Bauvorhaben keine Fertigstellungsanzeige/Benutzungsbewilligung vor und war zu den Befundaufnahmen im Dachboden noch kein Baubeginn ersichtlich. Es wurde lediglich das Dachbodenpflaster und die Beschüttung entfernt, die offene Dippelbaumdecke wurde mit Planen abgedeckt.

Die vorhandenen Nutzwertgutachten entsprechen somit nicht dem Ist-Zustand der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft. Einzelne bewertungsgegenständliche Objekte wurden in natura (noch) nicht geschaffen bzw. wurden baulich mit den Nachbarobjekten teilweise vereinigt oder in diese integriert bzw. mittels eines gemeinsamen Mietvertrages vermietet. Aufgrund dessen werden diese Objekte hinsichtlich der Objektbeschreibung und in weiterer Folge hinsichtlich der Bewertung als wirtschaftliche Einheit zusammengefasst.

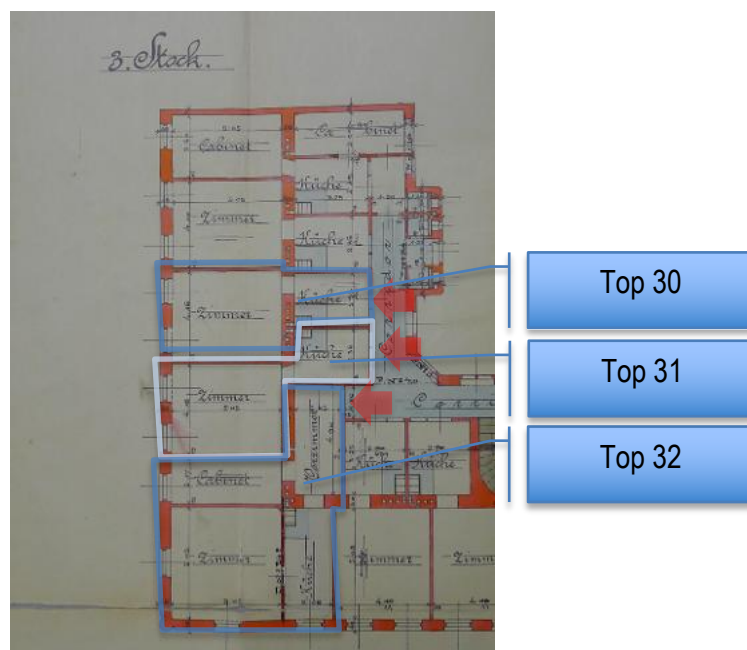
Legende:

AW	Abwasch	HK	Heizkörper
BW	Badewanne	HWB	Handwaschbecken
DU	Dusche	KSF	Kunststofffenster
GS	Geschirrspüler	WB	Waschbecken
GT	Gastherme	WWB	Warmwasserboiler

2.6.1. Objektbeschreibung B-LNr. 35 (WE an Wohnung 30), B-LNr. 36 (WE an Wohnung 31), B-LNr. 37 (WE an Wohnung 32)

Die Wohnungen Top 30, 31 und 32 sind im 3. Obergeschoss der Liegenschaft situiert, die Top 30 und 31 wurden in natura baulich miteinander verbunden und mittels eines mündlichen Mietvertrages gemeinsam mit der Top 32 vermietet, teilweise wurden Flächen in die angrenzende Wohnung Top 32 integriert.

Abb. 25: Grundriss Top 30, 31, 32

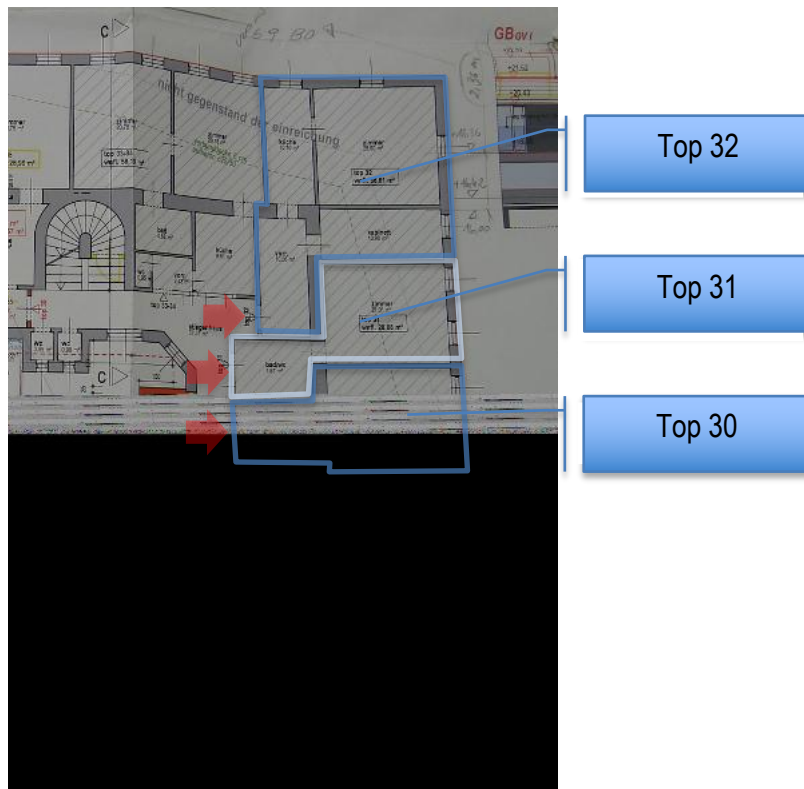


Quelle: Bauakt MA 37 (historischer Einreichplan)

Der Ist-Zustand stimmt mit dem Konsensplan der Baubehörde nicht überein, da zwei Objekte baulich miteinander verbunden, Raumwidmungsänderungen vorgenommen, Flächen in die angrenzende Top 32 integriert und ein Bad sowie ein WC in den Wohnungsverband eingebaut wurden.

Das Nutzwertgutachten mit den darin ausgewiesenen Flächen wurde auf Basis des nachfolgenden Einreichplanes, genehmigt am 16. Oktober 2015 (offene Bauvorhaben), erstellt.

Abb. 26: ursprünglich eingereichte Planunterlagen für den Dachgeschossausbau Grundriss Top 30, 31, 32

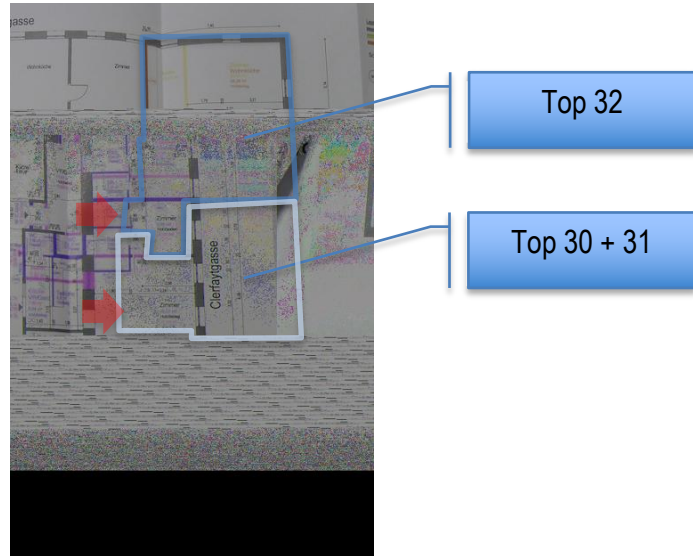


Quelle: MA 37 offene Bauvorhaben (Einreichplan, genehmigt am 16. Oktober 2015)

Mit dem nachfolgenden Plan für die Bauanzeige, eingereicht am 20. Dezember 2016 (offene Bauvorhaben), wurden die baulichen Veränderungen der Wohnungen Top 30, 31 und 32 sowie Zusammenlegung der Top 30 und 31 baubehördlich bewilligt. Der Ist-Zustand der Grundrissgestaltung entspricht überwiegend diesem Plan bzw. dem neuen Einreichplan, genehmigt am 04. Oktober 2024 (ebenfalls noch als offenes Bauvorhaben bei der Baubehörde geführt), weicht jedoch hinsichtlich der Fläche und den Nutzwerten von jenen im Nutzwertgutachten ab.

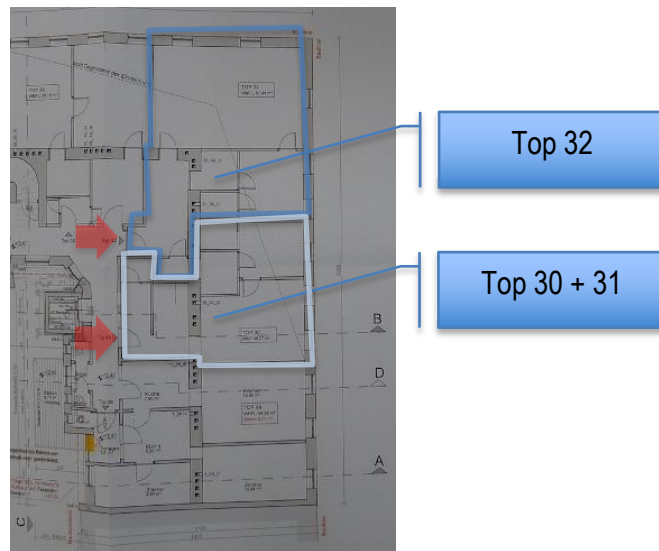


Abb. 27: Auswechslungsplan Grundriss Top 30, 31, 32



Quelle: MA 37 offene Bauvorhaben (Bauanzeige, eingereicht am 20. Dezember 2016)

Abb. 28: Einreichplan neu Grundriss Top 30, 31, 32



Quelle: MA 37 offene Bauvorhaben (Einreichplan, genehmigt am 04. Oktober 2024)

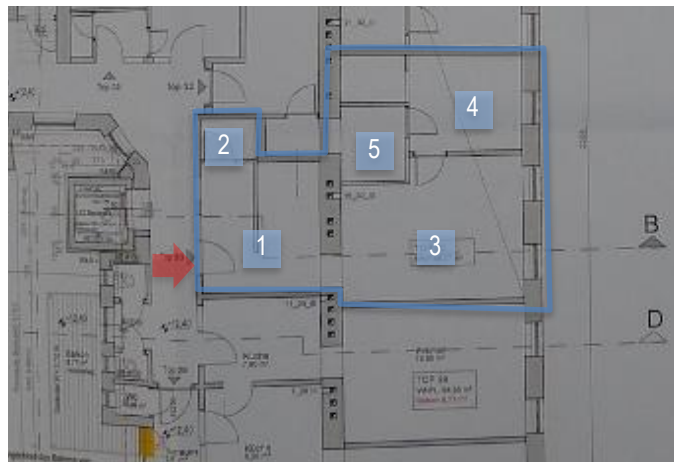
Top 30 und 31

Der Zugang erfolgt über eine einflügelige profilierte Holztür vom ehemals als „Top 30“ bezeichneten Objekt und gliedert sich in einen Vorraum mit Kochnische, ein WC, ein Zimmer, ein Kabinett sowie ein Bad, ist zur Gänze straßenseitig in Richtung Clerfaytgasse ausgerichtet und verfügt über in diese Richtung orientierte Fenster. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung nicht



möglich. Die Beheizung erfolgt mittels einer in der Kochnische situierten Gastherme und Radiatoren in allen Räumen. Der Erhaltungszustand ist als in Teilbereichen sanierungsbedürftig einzustufen, das Objekt weist teils massive Gebrauchsspuren im Wand-/Deckenbereich auf, außerdem sind Wasserschäden in Teilbereichen der Decke ersichtlich.

Abb. 29: Grundrissgestaltung Top 30, 31



Quelle: MA 37 offene Bauvorhaben (Einreichplan, genehmigt am 04. Oktober 2024)

Der Ist-Zustand entspricht überwiegend der Grundrissgestaltung gem. dem Einreichplan, genehmigt am 04. Oktober 2024 der offenen Bauvorhaben.

Die Räume der Top 30-31 beschreiben sich wie folgt:

Raum	m ²	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand/ Anmerkung
1 Vorraum mit Kochnische	11,59	Parkett	gemalt	gemalt, Spots	-	HK, Gegensprechanlage (desolat), AW, Herd, GT	starke Gebrauchsspuren im Wand-/Deckenbereich und bei den Küchenfronten ersichtlich
2 WC	1,56	Fliesen	verflies, gemalt	gemalt	-	HK, Hänge-WC, HWB, Lüftung	Wasserschaden im Deckenbereich
3 Zimmer	19,57	Parkett	gemalt	gemalt	2 straßenseitige KSF	HK	Wasserschaden im Deckenbereich, starke Gebrauchsspuren im Wandbereich ersichtlich



Raum	m ²	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand/ Anmerkung
4 Kabinett	11,35	Parkett	gemalt	gemalt	1 straßenseitiges KSF	HK	unfertiger Zustand - teils freiliegende Kabel im Wand- /Deckenbereich
5 Bad	3,93	Fliesen	verflies, gemalt	gemalt, Spots	-	Sprossenradiator, BW, WB, Lüftungsauslass im Deckenbereich	durchschnittlich
48,00							

Die ausgewiesene Nutzfläche wurde aus dem Plan der Bauanzeige, eingereicht am 20. Dezember 2016, entnommen. Im Einreichplan, genehmigt am 04. Oktober 2024, ist eine Flächensumme von 48,07 m² ausgewiesen.

Abb. 30: Top 30-31 Zugang

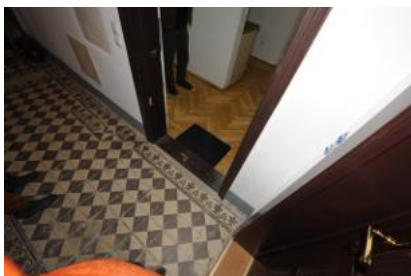


Abb. 31: Top 30-31 Vorraum (1)

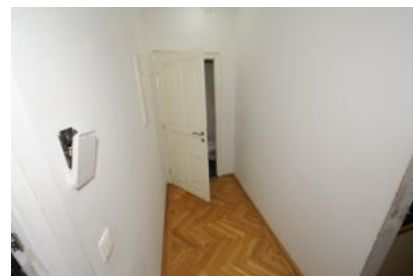


Abb. 32: Top 30-31 Vorraum (2)

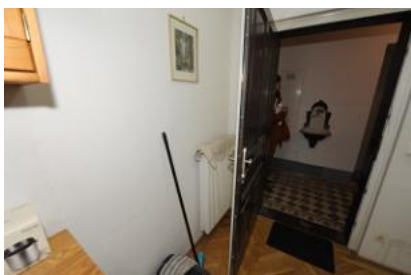


Abb. 33: Top 30-31 WC (1)





Abb. 34: Top 30-31 WC (2)



Abb. 35: Top 30-31 elektrische Anlage



Abb. 36: Top 30-31 Vorraum (3)

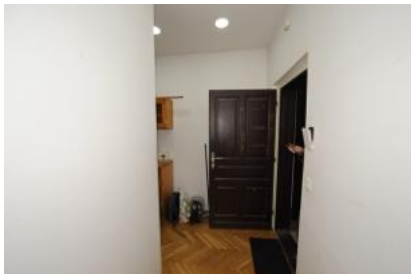


Abb. 37: Top 30-31 Kochnische (1)



Abb. 38: Top 30-31 Kochnische (2)



Abb. 39: Top 30-31 Kochnische (3)



Abb. 40: Top 30-31 Kochnische (4)



Abb. 41: Top 30-31 Kochnische (5)





Abb. 42: Top 30-31 Zimmer (1)



Abb. 43: Top 30-31 Zimmer (2)



Abb. 44: Top 30-31 Zimmer (3)



Abb. 45: Top 30-31 Kabinett (1)



Abb. 46: Top 30-31 Kabinett (2)



Abb. 47: Top 30-31 Kabinett (3)



Abb. 48: Top 30-31 Kabinett (4)



Abb. 49: Top 30-31 Kabinett (5)

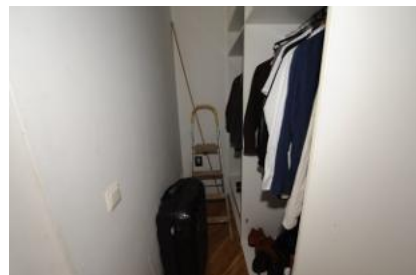




Abb. 50: Top 30-31 Kabinett (6)



Abb. 51: Top 30-31 Bad (1)



Abb. 52: Top 30-31 Bad (2)



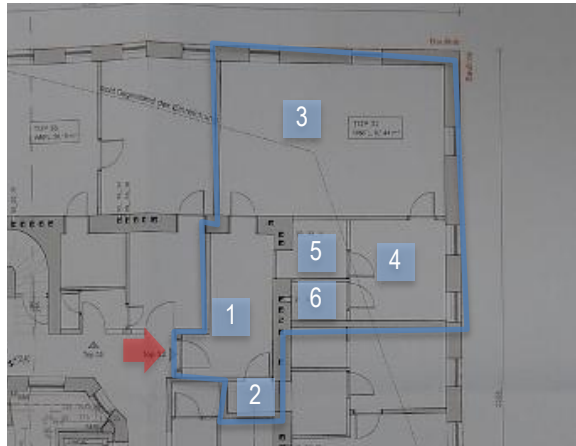
Abb. 53: Top 30-31 Bad (3)



Top 32

Die Top 32 wird über eine doppelflügelige Holztür erschlossen und gliedert sich in einen Vorraum, ein WC, eine Wohnküche, ein Zimmer, ein Bad und einen Abstellraum. Das Objekt ist zur Gänze straßenseitig – sowohl in Richtung Clerfaytgasse als auch in Richtung Röttergasse ausgerichtet und verfügt über in diese Richtungen orientierte Fenster. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung bedingt möglich. Die Beheizung erfolgt mittels einer in der Wohnküche situierten Gastherme und Radiatoren in allen Räumen außer dem Abstellraum. Der Erhaltungszustand ist als in Teilbereichen sanierungsbedürftig einzustufen.

Abb. 54: Grundrissgestaltung Top 32



Quelle: MA 37 offene Bauvorhaben (Einreichplan, genehmigt am 04. Oktober 2024)

Der Ist-Zustand entspricht überwiegend der Grundrissgestaltung gem. dem Einreichplan, genehmigt am 04. Oktober 2024 der offenen Bauvorhaben.

Die Räume der Top 32 beschreiben sich wie folgt:

Raum	m ²	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand/ Anmerkung
1 Vorraum	11,01	Parkett	gemalt	gemalt, Spots	gemalt	HK	durchschnittlich
2 WC	1,37	Fliesen	verflies, gemalt	gemalt	-	HK, Hänge-WC, HWB, Lüftung	durchschnittlich
3 Wohnküche	38,28	Parkett	gemalt	gemalt, Spots	3 straßenseitige KSF	HK, AW, GT	durchschnittlich
4 Zimmer	10,87	Parkett	gemalt, teils nicht verputzte Rigipswand	gemalt, Spots	2 straßenseitige KSF	HK	sanierungsbedürftig
5 Bad	3,54	Fliesen	verflies, gemalt	gemalt, Spots	-	Sprossenradiator, BW, WB, Lüftung	durchschnittlich
6 Abstellraum	2,37	Parkett	gemalt	gemalt, Spots	-	-	durchschnittlich
67,44							

Die ausgewiesene Nutzfläche wurde aus dem Plan der Bauanzeige, eingereicht am 20. Dezember 2016, entnommen. Im Einreichplan, genehmigt am 04. Oktober 2024, ist eine Flächensumme von 67,44 m² ausgewiesen.



Abb. 55: Top 32 Zugang



Abb. 56: Top 32 Vorraum (1)



Abb. 57: Top 32 Vorraum (2)

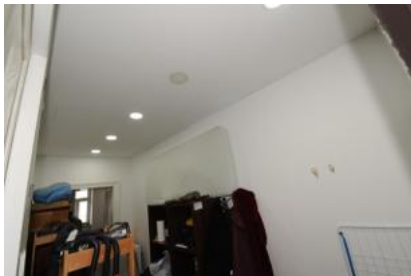


Abb. 58: Top 32 Vorraum (3)



Abb. 59: Top 32 WC (1)



Abb. 60: Top 32 WC (2)



Abb. 61: Top 32 Wohnküche (1)



Abb. 62: Top 32 Wohnküche (2)





Abb. 63: Top 32 Wohnküche (3)



Abb. 64: Top 32 Wohnküche (4)



Abb. 65: Top 32 Wohnküche (5)

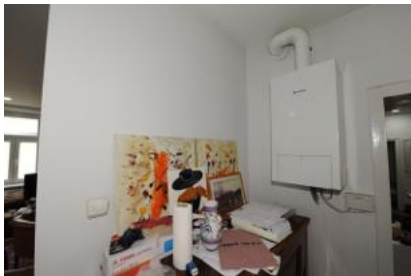


Abb. 66: Top 32 Wohnküche (6)



Abb. 67: Top 32 Wohnküche (7)



Abb. 68: Top 32 Wohnküche (8)



Abb. 69: Top 32 Wohnküche (9)



Abb. 70: Top 32 Wohnküche (10)





Abb. 71: Top 32 Zimmer (1)



Abb. 72: Top 32 Zimmer (2)



Abb. 73: Top 32 Zimmer (3)



Abb. 74: Top 32 Bad (1)



Abb. 75: Top 32 Bad (2)

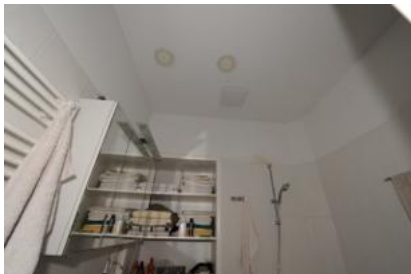
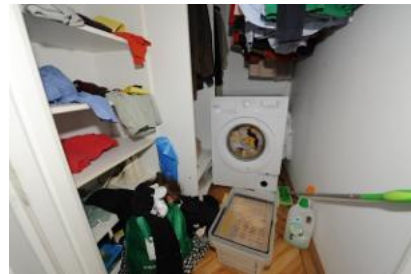


Abb. 76: Top 32 Abstellraum



2.6.1.1. Nutzfläche

Die Objekte weisen gemäß dem Nutzwertgutachten (TZ 2707/2016) folgende Nutzfläche auf:



Top 30 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Küche	3.Stock	7,80	
Zimmer	3.Stock	21,01	28,81
Nutzfläche			28,81

Top 31 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Küche	3.Stock	7,67	
Zimmer	3.Stock	21,01	28,68
Nutzfläche			28,68

Top 32 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Küche	3.Stock	10,55	
Zimmer	3.Stock	25,50	
Kabinett	3.Stock	10,96	
Vorzimmer	3.Stock	10,05	57,06
Nutzfläche			57,06

Top 30 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Küche	3.Stock	7,80	0,800	6,24	
Zimmer	3.Stock	21,01	0,800	16,81	23
Mindestanteil: 23 von 1.707 (46 von 3.414)					

Top 31 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Küche	3.Stock	7,67	0,800	6,14	
Zimmer	3.Stock	21,01	0,800	16,81	23
Mindestanteil: 23 von 1.707 (46 von 3.414)					

Top 32 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Küche	3.Stock	10,55	0,800	8,44	
Zimmer	3.Stock	25,50	0,800	20,40	
Kabinett	3.Stock	10,96	0,800	8,77	
Vorzimmer	3.Stock	10,05	0,800	8,04	46
Mindestanteil: 46 von 1.707 (92 von 3.414)					

Quelle: Nutzwertgutachten (Urkunde TZ 2707/2016)

Die Flächensumme der Top 30 und 31 gem. dem Nutzwertgutachten beträgt 57,49 m² und weicht um + 9,42 m² von der ausgewiesenen Flächensumme gemäß dem Einreichplan, genehmigt am 04. Oktober 2024 ab.



Die Flächensumme der Top 32 gem. dem Nutzwertgutachten beträgt 57,06 m² und weicht um - 10,38 m² von der Flächensumme gemäß dem Einreichplan, genehmigt am 04. Oktober 2024 ab.

2.6.1.2. Bestandsverhältnis

Seitens der verpflichteten Partei wurde folgende Mietvereinbarung mit der Information übermittelt:

*„Anbei der leider von Gericht bestätigte Mietvertrag für die Wohnung **32**. Deshalb wurde eine Mietvertragskündigung bei Gericht eingebracht. (die im Mietvertrag aufgeführten Wohnungen 7 und 30 haben wir per Gericht zugesprochen bekommen und geräumt)“.*

Seitens der verpflichteten Partei wurde telefonisch die Auskunft erteilt, dass Herr Dr. Meisel, der den nachfolgenden mündlichen Mietvertrag (unter anderem für die Top 30, 31, 32) mit dem Mieter abgeschlossen hat, in der Vergangenheit kurzfristig als Geschäftsführer für die verpflichtete Partei eingesetzt war.



Dr. Friedrich Meisel

Schönbrunnerstraße 133/4
1050 Wien

Herrn
Michael Kuenburg
Clerfaytgasse 5
1170 Wien

Wien, 22.10.2020

Betrifft: Mietvertrag für Wohnung 32, 1170 Clerfaytgasse 5

Sehr geehrter Herr Kuenburg!

Ich bestätige, dass ich am 29.8.2016 als Geschäftsführer der Clerfaytgasse 5 Dachgeschoßerrichtungs- und Verwaltungs- GmbH mit Ihnen bzgl. obiger Wohnung einen mündlichen Mietvertrag, der beiliegendem Textentwurf entspricht, abgeschlossen habe.

Der Vertrag wurde zur Vermeidung von Gebühren nur mündlich abgeschlossen.

Ich ersuche um Kenntnisnahme.

Dr. Friedrich MEISEL

Tel.: +43 664 100 11 24, E-Mail: f.meisel@outlook.com



Niederschrift des mündlichen Mietvertrages

Niederschrift am 29-08-2016 zum mündlichen Mietvertrag abgeschlossen zwischen Clerfaytgasse 5 Dachgeschoßerrichtungs- und Verwaltungs- GmbH kurz C 5 genannt, vertreten durch den Geschäftsführer Dr. Friedrich Meisel und dem Mieter Michael Kuenburg geb. 03-03-1952.

MIETVERTRAG

Das Mietverhältnis für Top 7/30/31/32 beginnt am 15-09-2016.

Alle Liegenschaften Top 7/30/31/32 sind in der Kategorie D ohne Bad, WC und ohne Heizung.

Top 32 soll mit Top 31 teilweise vereint werden. Der Rest von Top 31 geht zu Top 30 gemäß den Plänen der Architektin Dipl. Ing Regina Lettner. Top 30 soll als eigene Einheit mit ca. 48m² entstehen. Top 32 wird 67m² umfassen.

Der Mieter baut auf eigene Kosten Bad, WC, Heizung und neue Fenster ein und saniert die Tops und erhält einen unbefristeten Mietvertrag.

Das vereinbarte Mietentgelt beträgt für Kategorie D € 1,70 / M² das sind für 144m² € 244,8 incl. 10% Ust.

Heizung und Energie sind vom Mieter zu bezahlen, solange die Liegenschaft auch als Büro Firmensitz genutzt wird vom Vermieter.

- Die Tops werden auf Baudauer des Dachgeschoss Ausbaues Herrn Micheal Kuenburg unentgeltlich zur Verfügung gestellt.
- Das Mietentgelt ist nach Bau Fertigstellung des Hause DG Ausbau und Lifteinbau erstmals fällig.
- Da die Liegenschaft auch als Büro benutzt wird und alle zukünftigen Gesellschaften Ihren Firmensitz an der Adresse haben werden.
- Bei Beendigung des Mietverhältnisses gehen die vom Mieter getätigten Investitionen ablösefrei in das Eigentum des Vermieters über.
- Der Mieter baut gem. den Plänen der Architekten Baukult die Top 7,30,31,32 zu 3 selbstständigen Einheiten um.

M. Meisel
22.10.16

M. Kuenburg
29/08/16



[Bereitgestellt: 23.09.2024 12:02]



BEZIRKSGERICHT HERNALS

5 E 9/24v - 9

(Bitte in allen Eingaben anführen)

Kalvarienberggasse 31
1172 Wien

Tel.: +43 1 404 25 308425

Personenbezogene Ausdrücke in
diesem Schreiben umfassen jedes
Geschlecht gleichermaßen.

Mag. Timo Gerersdorfer
Ettenreichgasse 9
1100 Wien

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei
C5 Immobilien GmbH
Clerfaytgasse 5/32
1170 Wien

vertreten durch
Mag. Timo Gerersdorfer
Ettenreichgasse 9
1100 Wien
Rechtsanwalt
Tel.: +4316043576, Fax: +4316024906
(Zeichen: C5Imm/KuenMi-2)

Verpflichtete Partei
Michael Kuenburg
geb. 03.03.1952
Clerfaytgasse 5 /32
1170 Wien

vertreten durch
ENGINDENIZ Rechtsanwälte für
Immobilienrecht GmbH
Marc-Aurel-Straße 6/5
1010 Wien
Tel.: 514 30-0, Fax: 514 30-9

Wegen:
EUR 750,00 samt Anhang (Räumungsexekution u.Fahrnis- u. Forderungsex.)
Zu: C5Imm/KuenMi-2

Der Räumungstermin 4.10.2024, 8.00 Uhr wird von der Gerichtsvollzieherin Schauhuber auf
den **4.11.2024, 8.00 Uhr** verlegt.

Bezirksgericht Hernals, Abteilung 5
Wien, 24. Juni 2024
Dr. Wolfgang Prokisch, Richter

Elektronische Ausfertigung
gemäß § 79 GOG



	Datum/Zeit	2024-09-23T11:58:33+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde elektronisch signiert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: http://kundmachungen.justiz.gv.at/justizsignatur



[Bereitgestellt: 11.09.2024 12:03]



BEZIRKSGERICHT HERNALS

5 E 9/24v - 9

(Bitte in allen Eingaben anführen)

Kalvarienberggasse 31
1172 Wien

Tel.: +43 1 404 25 308425

Personenbezogene Ausdrücke in
diesem Schreiben umfassen jedes
Geschlecht gleichermaßen.

Mag. Timo Gerersdorfer
Ettenreichgasse 9
1100 Wien

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei
C5 Immobilien GmbH
Clerfaytgasse 5/32
1170 Wien

vertreten durch
Mag. Timo Gerersdorfer
Ettenreichgasse 9
1100 Wien
Rechtsanwalt
Tel.: +4316043576, Fax: +4316024906
(Zeichen: C5Imm/KuenMi-2)

Verpflichtete Partei
Michael Kuenburg
geb. 03.03.1952
Clerfaytgasse 5 /32
1170 Wien

vertreten durch
ENGINDENIZ Rechtsanwälte für
Immobilienrecht GmbH
Marc-Aurel-Straße 6/5
1010 Wien
Tel.: 514 30-0, Fax: 514 30-9

Wegen:
EUR 750,00 samt Anhang (Räumungsexekution u.Fahrnis- u. Forderungsex.)
Zu: C5Imm/KuenMi-2

Beschluss

Zur Durchführung der mit Beschluss vom **25.01.2024**, GZ: **014 005 E 9/24 v**,
bewilligten Exekution durch zwangsweise Räumung der von
der verpflichteten Partei im Hause **A-1170 Wien, Clerfaytgasse 5 /Top 30**
gemieteten Objekts wird der Vollzug neuerlich angeordnet.

Die Kosten der betreibenden Partei werden mit EUR---- bestimmt.

Der Räumungstermin wird

abed44a5-c78a-4c79-b1a1-26dd0b116d94

1 von 3



am 4. Oktober 2024, 8.00 Uhr

von der Gerichtsvollzieherin **Schauhuber** vollzogen werden.

Nach durchgeführter Räumung wird von Amts wegen das Abmeldeverfahren eingeleitet.

Zur Nachricht: Der Beschluss kann nur mit Rekurs angefochten werden. Der Rekurs ist binnen 14 Tagen nach Zustellung dieser Beschlussausfertigung bei diesem Gericht zu erheben. In bezirksgerichtlichen Rechtssachen kann der Rekurs von Parteien, die nicht durch einen Rechtsanwalt vertreten sind, mündlich zu gerichtlichem Protokoll angebracht werden. Schriftliche Rekurse müssen mit der Unterschrift eines Rechtsanwaltes versehen sein. Der Rekurs hat in Bezug auf die Ausführung des angefochtenen Beschlusses und den Eintritt der Vollstreckbarkeit keine aufschiebende Wirkung. Die Räumung wird nur dann vollzogen, wenn der betreibende Gläubiger die zur Öffnung der Räumlichkeiten und zur Wegschaffung der zu entfernenden beweglichen Sachen erforderlichen Arbeitskräfte und Beförderungsmittel bereitstellt.

Androhung gem. § 349 Abs. 2 EO i.d.F.d. BGBl. Nr. 135 / 1983:

Die verpflichtete Partei wird aufgefordert, ihre beweglichen Sachen, die nicht Gegenstand der Exekution sind, spätestens anlässlich des Vollzuges der zwangsweisen Räumung selbst zu übernehmen und wegzuschaffen. Kommt die verpflichtete Partei dieser Aufforderung nicht nach, so werden die vorgefundenen beweglichen Sachen auf Kosten der verpflichteten Partei durch das Vollstreckungsorgan anderweitig in Verwahrung genommen und im Lager der Spedition eingelagert. Wenn die verpflichtete Partei die Rückforderung der Gegenstände verzögert oder mit der Berichtigung der Verwahrungskosten säumig ist, werden die eingelagerten Gegenstände ohne weiteren Aufschub für Rechnung der verpflichteten Partei verkauft. Die verpflichtete Partei wird schon jetzt aufgefordert, sollte es zum Vollzug der anberaumten Exekution durch zwangsweise Räumung kommen, unbedingt eine neue Anschrift dem Gericht bekanntzugeben, damit sie von Termin und Ort der Versteigerung ihrer in Verwahrung genommener beweglichen Sachen so rechtzeitig verständigt werden kann, dass sie diese allenfalls noch vor der Durchführung des Verkaufsverfahrens auslösen kann.

Bezirksgericht Hernals, Abteilung 5
Wien, 24. Juni 2024
Dr. Wolfgang Prokisch, Richter



5 E 9/24v - 9

Elektronische Ausfertigung
gemäß § 79 GOG



Kündigung Bezirksgericht

Interne Informationen

Akt:C5Imm/KuenMi
DM/RA/R145664
Pauschalgebühr:140,00

Status:OK
Datum:25.11.2025 17:04:28
mid://20251125.F8EC02BA-42AF-4DCF-A8CD-
2D3CE9AE8D59.R145664.VJ@advokat.at

Gericht (Dienststelle)

014-Bezirksgericht Hernals

1. Kündigende Partei

C5 Immobilien GmbH
Clerfaytgasse 5/32
1170 Wien

vertreten durch:

Mag. Timo Gerersdorfer
Rechtsanwalt
Ettenreichgasse 9
1100 Wien
Telefon: +4316043576
Fax: +4316024906
AEV Gebühreneinzug
AT84 2011 1310 3330 3227 BIC: GIBAATWWXXX
Einzahlungskonto
AT49 2011 1285 3178 5601 BIC: GIBAATWWXXX

1. Gekündigte Partei

Michael Kuenburg
geb.: 03.03.1952
Clerfaytgasse 5 /32
1170 Wien

vertreten durch:

Ausfertigungen: 1
wegen: Räumung/Mietzins

Kapitalforderung: 0,00 EUR
Nebenforderung: 0,00 EUR

Gebührenindikator: Gebühreneinzug

Weiteres Vorbringen:

Die gerichtliche Aufkündigung
wird zwecks besserer Lesbarkeit im Anhang übermittelt.

wegen
Räumung (Streitwert RAT EUR 1.500,00 / GGG EUR 750,00)

Vollmacht erteilt
Gem. § 19a RAO wird Zahlung an den/die Rechtsvertreter begehrt

Kostenverzeichnis bei Einwendungen:

Klage TP2	EUR	78,60
60 % ES	EUR	47,16
ERV-Kosten	EUR	5,00
20 % USt	EUR	26,15
Pauschalgebühr	EUR	140,00
S u m m e	EUR	296,91

C5Imm/KuenMi/2SZKUN/DM/140,00

Anlagen:



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

25.11.2025, Schriftsatz, gerichtliche Aufkündigung



GERERSDORFER

Ettenreichgasse 9, 1100 Wien
Office: +43 1 604 35 76
Fax: +43 1 602 49 06
Mail: rechtsanwalt@gerersdorfer.law
UID-Nr: ATU 62044656

Mag. Timo Gerersdorfer
Rechtsanwalt

Bankverbindung:
Erste Bank, BLZ 20111
Kto.Nr. 310 333 032 27
IBAN: AT84 2011 1310 3330 3227
BIC: GIBAATWWXXX

Bezirksgericht Hernals
Kalvarienberggasse 31
1172 Wien

per Web-ERV übermittelt

C5Imm/KuenMi / TG / DM

Kündigende Partei: C5 Immobilien GmbH
Clerfaytgasse 5/32
1170 Wien

vertreten durch: Mag. Timo Gerersdorfer
Rechtsanwalt
Ettenreichgasse 9
1100 Wien
Code R145664
Fax: +4316024906

Gekündigte Partei: Michael Kuenburg
geb. 03.03.1952
Clerfaytgasse 5 /32
1170 Wien

wegen: gerichtlicher Aufkündigung
(BMG: € 1.500,00 RATG, € 750,00 GGG)

GERICHTLICHE AUFKÜNDIGUNG

Vollmacht erteilt einschließlich
Vollmacht gem. § 19a RAO
1-fach



Die kündigende Partei kündigt den mit der Gegenseite abgeschlossenen Mietvertrag betreffend die Wohnung in 1170 Wien, Clerfaytgasse 5, Tür 32, bestehend aus Zimmer, mit Küche, Bad WC und Vorraum im Ausmaß von 68 m² unter Einhaltung der vereinbarten 1-monatigen Kündigungsfrist für den 31.12.2025 auf und beantragt der Gegenseite aufzutragen, das oben angeführte Bestandsobjekt binnen 14 Tagen nach obigem Termin geräumt bei sonstiger Exekution zu übergeben oder gegen die Aufkündigung Einwendungen einzubringen.

Kündigungsgründe:

Vertragswidriges Verhalten § 30 Abs 1 MRG

Die gekündigte Partei hat in mehrfacher und schwerwiegender Weise gegen die vertraglich übernommenen Pflichten verstoßen. Entgegen der klaren Vereinbarung im Mietvertrag hat sie die Tops 30, 31 und 32 eigenmächtig zu einer einzigen großen Wohneinheit zusammengelegt, obwohl schriftlich festgelegt wurde, dass Top 32 nur teilweise mit Top 31 vereint werden darf und Top 30 als eigenständige Einheit zu erhalten ist. Diese baulichen Eingriffe erfolgten ohne Zustimmung der kündigenden Partei, ohne Rücksprache mit Architekten oder Statikern und ohne die gesetzlich vorgeschriebene Bauanzeige bei der MA37. Zudem hat die gekündigte Partei entgegen der vertraglichen Verpflichtung, die Sanierung der Tops einschließlich Bad, WC, Heizung und Fenstern auf eigene Kosten vorzunehmen, keinerlei dieser Arbeiten durchgeführt; sämtliche Umbau- und Sanierungskosten wurden stattdessen von der kündigenden Partei getragen.

Mietzinsrückstand § 30 Abs 2 Z 1

Die gekündigte Partei befindet sich seit Beginn des Mietverhältnisses in einem durchgehenden und erheblichen Mietzinsrückstand. Trotz mehrfacher Aufforderungen hat sie weder den vertraglich vereinbarten Mietzins noch die anfallenden Betriebskosten jemals bezahlt. Der Mietvertrag sieht für die Wohnung einen monatlichen Kategorie D Mietzins von 244,80 Euro inkl. USt vor; dennoch wurde über Jahre hinweg keine einzige Zahlung an die kündigende Partei geleistet. Auch die von der gekündigten Partei ins Treffen geführte vertragliche Bestimmung einer unentgeltlichen Nutzung während des Dachgeschossausbaus ist bereits seit mehreren Jahren gegenstandslos, da im Haus keinerlei Bauarbeiten mehr stattfinden und die Baugenehmigung zum DG-Ausbau verfallen ist und erst neu beantragt werden muss. Die Sanierungen im Haus



und der Liftanbau wurden bereits vor längerem abgeschlossen. Der vollständige und über Jahre bestehende Mietrückstand erfüllt daher eindeutig den Kündigungsgrund gemäß § 30 Abs 2 Z 1 MRG.

Erheblich nachteiliger Gebrauch § 30 Abs 2 Z 3, 1. Fall MRG

Die gekündigte Partei hat den Mietgegenstand in einer Weise benutzt, die weit über eine gewöhnliche Abnutzung hinausgeht und für die Liegenschaft sowie für andere Bewohner erhebliche Nachteile verursacht. Durch eigenmächtige bauliche Eingriffe – wie das Entfernen der Wohnungstrennwand zwischen Top 30 und 32 ohne vorherige Zustimmung, ohne statische Abklärung und ohne Bauanzeige bei der MA37 – hat sie die bauliche Integrität des Hauses gefährdet und die geordnete Nutzung des Wohnraums beeinträchtigt. Zusätzlich wurden die gesetzlichen und vertraglich obliegenden Erhaltungs- und Wartungsarbeiten, insbesondere die jährliche Wartung der Gasthermen sowie die Instandhaltung von Armaturen, über die Jahre hinweg vernachlässigt.

Besonders schwerwiegend sind die mehrfach aufgetretenen Wasserschäden in der darunterliegenden Wohnung. Im Zuge der technischen Untersuchungen konnte eine Leitungsundichtheit als Ursache eindeutig ausgeschlossen werden. Der mit der Begutachtung beauftragte Sachverständige kam nach mehreren Kontrollen zum Schluss, dass die Wasserschäden absichtlich durch die gekündigte Partei herbeigeführt wurden. Bereits nach dem ersten Schadenfall gab die gekündigte Partei sowohl gegenüber einem Mitarbeiter der kündigenden Partei als auch gegenüber der betroffenen Nachbarin zu, den Wasserhahn offen gelassen und dadurch den Schaden verursacht zu haben.

Dieses Verhalten stellt einen erheblich nachteiligen Gebrauch des Mietgegenstandes dar und erfüllt klar den Kündigungstatbestand des § 30 Abs 2 Z 3, 1. Fall MRG.

Unleidliches Verhalten § 30 Abs.2 Z 3 2. Fall MRG

Die gekündigte Partei setzt durch ihr Verhalten die Mitbewohner im Haus, sowie die Eigentümergemeinschaft erheblichen Belastungen aus und beeinträchtigt das geordnete Zusammenleben in der Liegenschaft in schwerwiegender Weise. Sie verursacht wiederholt Schäden am Mietobjekt, sowie an angrenzenden Wohnungen, stört die in



den benachbarten Tops wohnenden Mieter nachhaltig und greift aktiv in deren Versorgungssicherheit ein, indem sie im Keller über den Verteilerkasten anderen Mietern den Strom abstellt.

Darüber hinaus kam es mehrfach zu erheblichen Wasserschäden in der darunterliegenden Wohnung, die auf das Verhalten der gekündigten Partei zurückzuführen sind. Zusätzlich ist festzuhalten, dass es in letzter Zeit mehrere Polizeieinsätze aufgrund des Verhaltens der gekündigten Partei gegeben hat, was die Intensität und Unzumutbarkeit ihres Auftretens eindrucksvoll belegt.

Dieses wiederholte, rücksichtslos anstößige und grob ungehörige Verhalten stellt einen eindeutigen Kündigungsgrund gemäß § 30 Abs 2 Z 3 2. Fall MRG dar.

Strafbare Handlung § 30 Abs 2 Z 3 3. Fall MRG

Das Verhalten der gekündigten Partei erfüllt nach Art und Schwere eindeutig den Tatbestand des § 30 Abs 2 Z 3, 3. Fall MRG, wonach eine Aufkündigung zulässig ist, wenn der Mieter eine strafbare Handlung gegen den Vermieter oder Mitbewohner setzt oder durch derartige Handlungen das Zusammenleben im Haus nachhaltig beeinträchtigt.

Die gekündigte Partei hat wiederholt in die allgemeine Hausanlage eingegriffen, indem sie anderen Mietern über den Verteilerkasten im Keller den Strom abgedreht und dadurch deren Versorgungssicherheit erheblich beeinträchtigt hat. Weiters kam es mehrfach zu massiven Wasserschäden in der darunterliegenden Wohnung.

Darüber hinaus kam es in jüngerer Zeit zu mehreren Polizeieinsätzen aufgrund ihres Verhaltens. Besonders schwerwiegend ist zudem, dass die gekündigte Partei in eine bereits geräumte Wohnung eingedrungen ist, die im Eigentum der kündigenden Partei steht, und gegenüber Dritten geäußert hat, sie beabsichtige, diese Wohnung nunmehr wieder zu unterzuvermieten. Weiters hat er auch dem Mieter der Wohnung und einer Mitarbeiterin der kündigenden Partei mit einer Anzeige gedroht, nachdem ein Betretungsverbot für die Wohnung wiederholt ausgesprochen wurde.

Dieses Verhalten stellt einen massiven Eingriff in die Eigentumsrechte der Vermieterin dar und belegt eine weitere erhebliche Gefährdung des Hausfriedens.



In ihrer Gesamtheit stellen diese Handlungen ein Verhalten dar, das den Kündigungsgrund gemäß § 30 Abs 2 Z 3, 3.Fall MRG zweifelsfrei erfüllt.

Weitergabe oder gänzliche Untervermietung § 30 Abs.2 Z 4 1. Fall MRG

Die gekündigte Partei hat den Mietgegenstand wiederholt und ohne die erforderliche Zustimmung der Vermieterin an Dritte weitergegeben bzw. untervermietet. Aktuell wird Top 32 von der gekündigten Partei untervermietet, obwohl keine vertragliche oder gesetzliche Berechtigung dazu besteht. Diese Vorgehensweise zeigt ein systematisches Überschreiten der dem Mieter zustehenden Befugnisse und stellt eindeutig eine Weitergabe im Sinne des § 30 Abs 2 Z 4, 1.Fall MRG dar.

Unverhältnismäßig hohe Gegenleistung § 30 Abs 2 Z 4 2. Fall MRG

Darüber hinaus ist aus früheren Fällen, insbesondere im Zusammenhang mit anderen von der gekündigten Partei genutzten Wohnungen, bekannt und dokumentiert, dass diese unverhältnismäßig hohe und dem Mietrechtsgesetz nicht entsprechende Mieten in bar verlangt hat. So bewohnt sie die Wohnung momentan mit einer weiteren Person.

Beweis: vorzulegender Mietvertrag, Grundbuchsatzug, PV.

Das Bestandsobjekt liegt im Sprengel des angerufenen Gerichtes (§§ 49 Abs 2 Z. 5, 83 JN).

Die kündigende Partei beantragt nachstehenden

BESCHLUSS

Der gekündigten Partei wird bei sonstiger Exekution aufgetragen, das in der Aufkündigung bezeichnete Bestandsobjekt binnen 14 Tagen nach dem dort genannten Kündigungstermin geräumt von ihren Fahrnissen zu übergeben oder gegen die Aufkündigung Einwendungen binnen 4 Wochen nach Zustellung dieses Beschlusses mündlich oder schriftlich bei diesem Gericht einzubringen. Nach Ablauf dieser Frist eingebrachte Einwendungen werden von Amts wegen zurückgewiesen. Dieser Beschluss ist auch gegen die aufkündigende Partei vollstreckbar.



Für den Fall der Erhebung von Einwendungen begehrt der gefertigte Rechtsanwalt
gem. § 19a RAO die Bezahlung sämtlicher Kosten zu seinen Händen.

Wien, am 25.11.2025

C 5 Immobilien GmbH

Kostenverzeichnis bei Einwendungen:

Klage TP2	EUR	78,60
60 % ES	EUR	47,16
ERV-Kosten	EUR	5,00
20 % USt	EUR	26,15
Pauschalgebühr	EUR	140,00
S u m m e	EUR	296,91



Zur Nachricht

1. Bei den Bestandverhältnissen, auf die die Vorschriften über die Kündigungsbeschränkungen des Mietrechtsgesetzes anzuwenden sind, hat der Kündigende in der gerichtlichen Aufkündigung die Kündigungsgründe kurz anzuführen; andere Kündigungsgründe kann er später nicht mehr geltend machen. Es ist zweckmäßig, auch die für die Kündigung maßgebenden Tatsachen und Beweismittel in der Aufkündigung anzuführen.
2. Die gerichtlichen Aufkündigungen werden vom Gericht durch die Post zugestellt. Es ist Sache des Kündigenden, sich so rechtzeitig an das Gericht zu wenden, dass unter Berücksichtigung der für die Zustellung der Aufkündigung erforderlichen Zeit die Kündigungsfrist gewahrt bleibt. Sofern über die Kündigungsfrist keine andere Vereinbarung getroffen wurde, beträgt sie
 - a) bei Wohnungen und Wohnräumen, wenn der Zins in monatlichen oder kürzeren Abständen zu zahlen ist, einen Monat und, wenn der Zins in längeren Abständen zu zahlen ist, drei Monate;
 - b) bei Geschäftsräumlichkeiten drei Monate. Als Kündigungstermin ist, sofern keine abweichende Vereinbarung getroffen wurde, bei Wohnungen und Wohnräumen der letzte Tag eines Monats, bei Geschäftsräumlichkeiten der 31. März, 30. Juni, 30. September oder 31. Dezember festzusetzen.
3. Der Kündigende hat für das Gericht, für jeden Kündigungsgegner und zu seiner Benachrichtigung je ein Kündigungsformblatt auszufüllen und bei Gericht zu überreichen sowie für das Verfahren zugleich eine Pauschalgebühr von 102 Euro zu entrichten. Bei mehr als zwei in der Kündigung angeführten Parteien (Kündigenden, Kündigungsgegnern) ist überdies ein Streitgenossenzuschlag zu leisten; dieser beträgt bei insgesamt drei Parteien 10 % und für jede weitere Partei 5 % der Pauschalgebühr, höchstens jedoch 48,50 Euro.
4. Einwendungen müssen binnen vier Wochen ab Zustellung erhoben werden.
5. Die gegen den Mieter erwirkte Aufkündigung ist auch gegen den Untermieter vollstreckbar. Der Mieter, dem gekündigt wurde, hat daher den Untermieter von der Kündigung unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

Quelle: durch die verpflichtete Partei übermittelt

Der mündliche Mietvertrag für die Top 32 ist nach wie vor aufrecht – es gibt jedoch im Juni 2026 einen Verhandlungstermin für die von der verpflichteten Partei eingebrachte Kündigung des Mietvertrages (laut Auskunft durch die verpflichtete Partei). Bei der Top 30 und 31 gab es eine gerichtliche Räumung und das Objekt wurde zwischenzeitlich als Prekarium zur Nutzung überlassen.

Seitens der verpflichteten Partei wurde ein Prekariumsvertrag für die Top 30 übermittelt. Die wesentlichen Vertragspunkte sind folgende:



Nutzungsgegenstand	Top 30, ca. 48,07 m ² Verwendung zu Wohnzwecken
Mietvertragsbeginn	ab sofort – unterschrieben am 15. November 2025
Nutzungsentgelt	unentgeltlich – Nutzer verpflichtet sich lediglich, die auf den gegenständlichen Nutzungsgegenstand entfallenden Anteil an Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und Nebenkosten gem. §§ 21 ff MRG, in Höhe von derzeit € 0 inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer zu entrichten. Ausdrücklich festgehalten wird, dass der Nutzer alle sonstigen von ihr verursachten Bewirtschaftungskosten wie z.B. Energiekosten, Telefon, Telekabel und dgl. selbst zu tragen hat.
Indexierung	-
Mietdauer	bis auf jederzeitigen Widerruf
Kaution	-
Sonstiges	Der Nutzer verpflichtet sich insbesondere, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- sowie die Wärmeversorgungsanlage so zu warten und instandzuhalten, dass der Nutzungsgeberin kein Nachteil erwächst.

2.6.2. Objektbeschreibung B-LNr. 39 (WE an Wohnung 37), B-LNr. 40 (WE an Wohnung 38), B-LNr. 41 (WE an Wohnung 39), B-LNr. 42 (WE an Wohnung 40), B-LNr. 43 (WE an Wohnung 41)

Bei den bewertungsgegenständlichen Objekten handelt es sich um einen Rohdachboden. Als Baumaßnahme wurde nur das Dachbodenpflaster und die Beschüttung entfernt. Das Dach befindet sich augenscheinlich in einem desolaten und sanierungsbedürftigen Zustand, weshalb der Boden durch eine Plane zur Reduzierung von Witterungseinflüssen auf die darunterliegenden Wohnungen abgedeckt wurde.

Wie bei den offenen Bauvorhaben angeführt, wurde mit dem Bescheid vom 21. Mai 2024 ein 3. Planwechsel bewilligt, aus dem hervor geht: „*der Dachgeschossaus- und-zubau wird nicht*

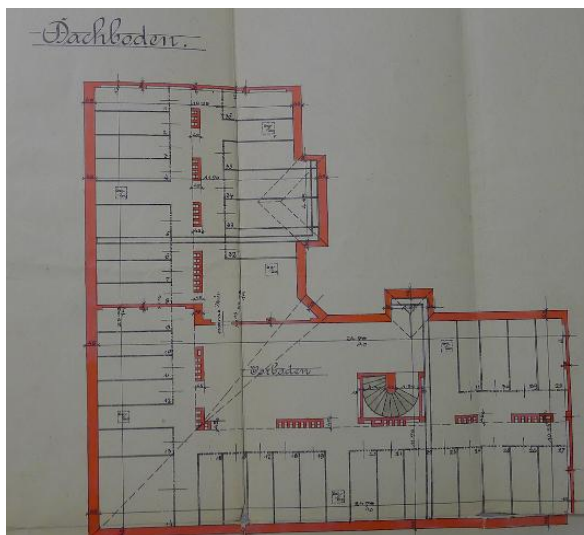
konsumiert.“ Im Ausführungsplan (bei den offenen Bauvorhaben), datiert mit 02. August 2024, ist der Dachboden ebenfalls als nicht ausgebauter Rohdachboden eingezeichnet.

In weiterer Folge gibt es einen weiteren Bescheid, datiert mit 04. Oktober 2024, gemäß welchem das Dachgeschoss auf zwei Ebenen zwecks Schaffung von 4 Maisonettewohnungen, baubewilligt wurde. Dieser Bescheid ist ebenfalls bei den Unterlagen zu den offenen Bauvorhaben enthalten. (gemäß dem Nutzwertgutachten (Urkunde TZ 2707/2016) sind 5 Dachgeschosswohnungen parifiziert).

Das Bauvorhaben wurde bis dato nicht ausgeführt. Seitens der Hausverwaltung wurde folgendes mitgeteilt:

„Zusätzlich möchten wir darauf hinweisen, dass sich der Dachstuhl am Ende seiner Lebensdauer befindet. Der Bauträger, in dessen Eigentum das Dach steht, befindet sich zudem kurz vor einem Konkurs.“

Abb. 77: historischer Grundriss Dachboden



Quelle: Bauakt MA 37 (historischer Einreichplan)

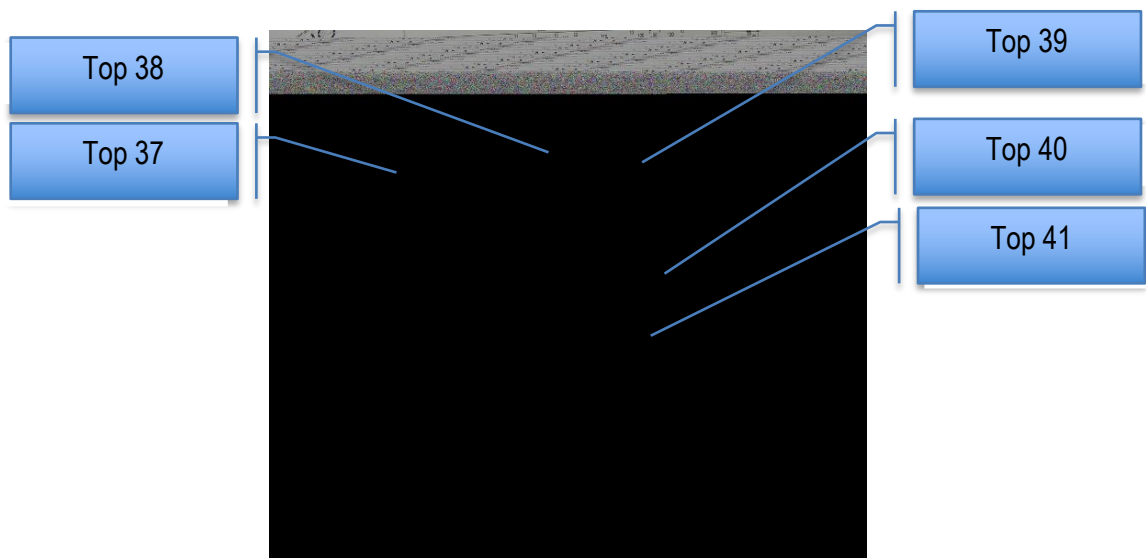
Der Ist-Zustand stimmt mit dem Konsensplan der Baubehörde überwiegend überein.

Das Nutzwertgutachten mit den darin ausgewiesenen Flächen wurde auf Basis des nachfolgenden Einreichplanes, genehmigt am 16. Oktober 2015 (offene Bauvorhaben), erstellt – es wird darauf



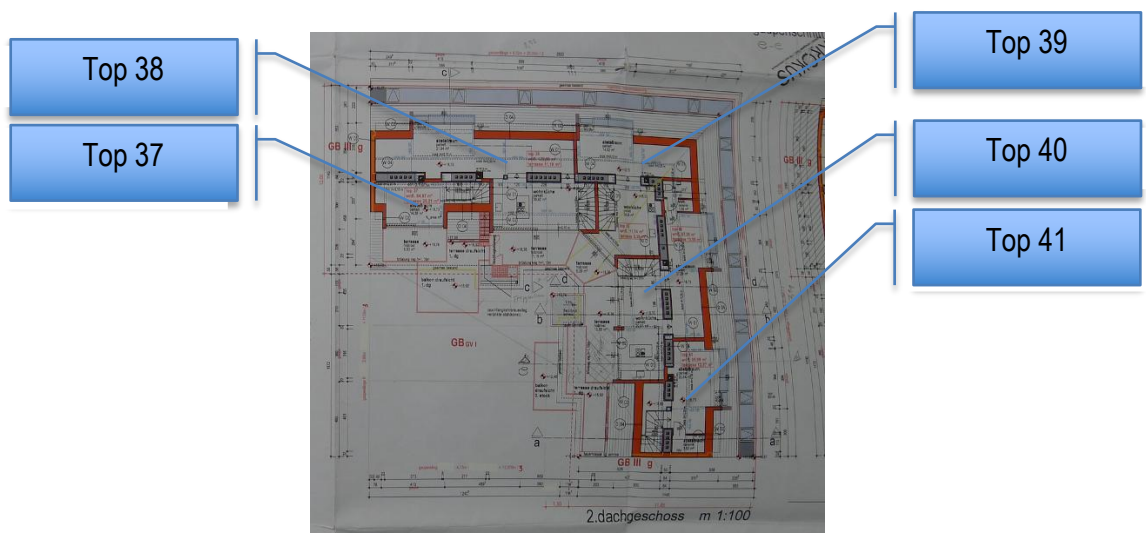
hingewiesen, dass die ausgewiesene Wohnungsflächensumme des Planes teilweise (bei Top 39, 40 und 41) von der Fläche gem. Nutzwertgutachten abweicht.

Abb. 78: ursprünglich eingereichte Planunterlagen für den Dachgeschossausbau Grundriss Top 37-41 (1. Dachgeschoss)



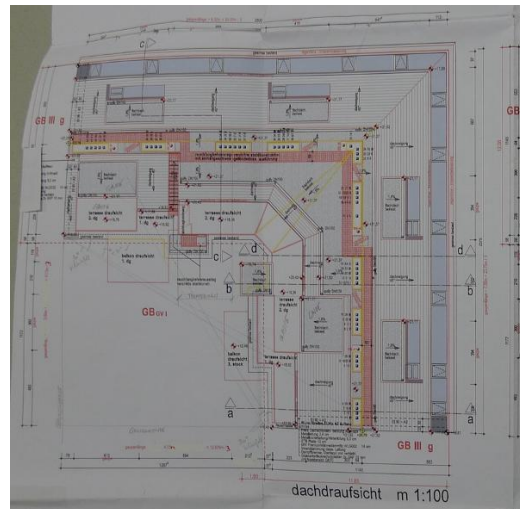
Quelle: MA 37 offene Bauvorhaben (Einreichplan, genehmigt am 16. Oktober 2015)

Abb. 79: ursprünglich eingereichte Planunterlagen für den Dachgeschossausbau Grundriss Top 37-41 (2. Dachgeschoss)



Quelle: MA 37 offene Bauvorhaben (Einreichplan, genehmigt am 16. Oktober 2015)

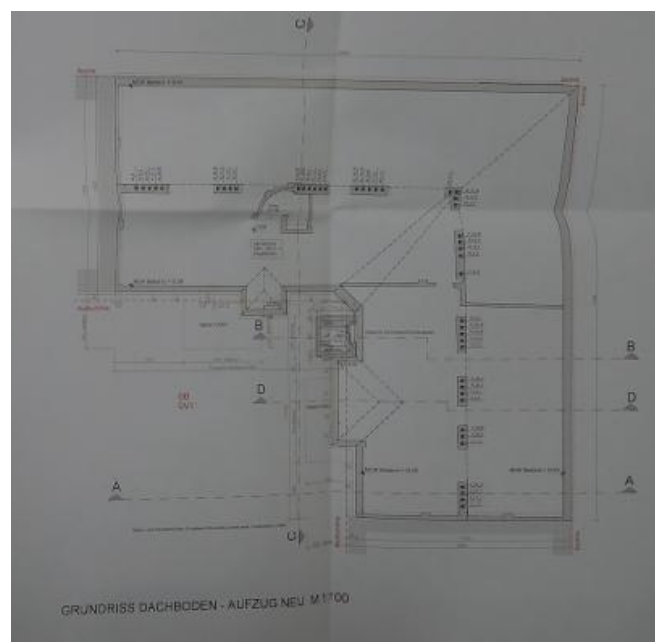
Abb. 80: ursprünglich eingereichte Planunterlagen für den Dachgeschossausbau Grundriss Top 37-41 (Dachdraufsicht)



Quelle: MA 37 offene Bauvorhaben (Einreichplan, genehmigt am 16. Oktober 2015)

Der Ist-Zustand der Grundrissgestaltung entspricht überwiegend dem historischen Einreichplan aus der Errichtungszeit bzw. dem Ausführungsplan vom August 2024 (ebenfalls noch als offenes Bauvorhaben bei der Baubehörde geführt), weicht jedoch hinsichtlich der Fläche und den Nutzwerten vom Nutzwertgutachten ab.

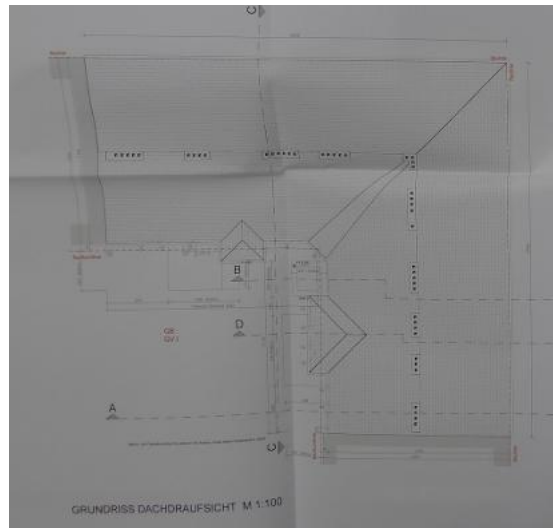
Abb. 81: Ausführungsplan Grundriss Dachboden



Quelle: MA 37 offene Bauvorhaben (Ausführungsplan, vom August 2024)



Abb. 82: Ausführungsplan Grundriss Dachdraufsicht



Quelle: MA 37 offene Bauvorhaben (Ausführungsplan, vom August 2024)

Abb. 83: Einreichplan neu Grundriss 1. Dachgeschoss



Quelle: MA 37 offene Bauvorhaben (Einreichplan, genehmigt am 04. Oktober 2024)

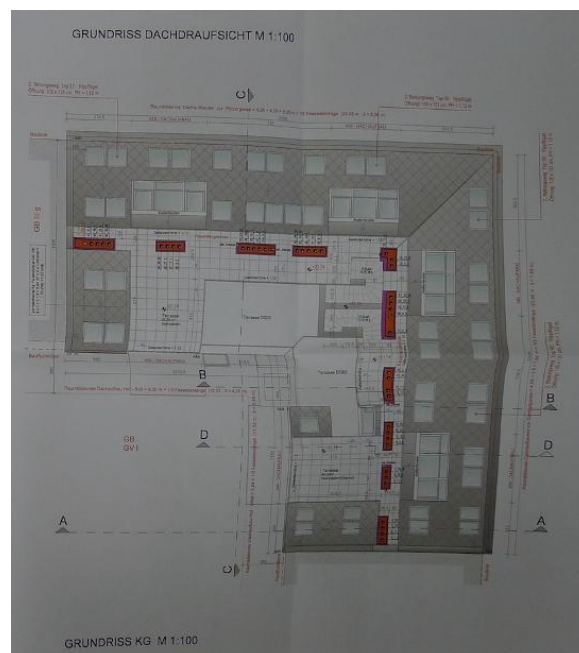


Abb. 84: Einreichplan neu Grundriss 2. Dachgeschoss



Quelle: MA 37 offene Bauvorhaben (Einreichplan, genehmigt am 04. Oktober 2024)

Abb. 85: Einreichplan neu Dachdraufsicht



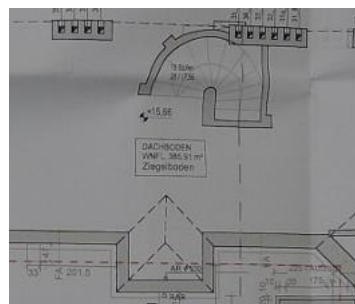
Quelle: MA 37 offene Bauvorhaben (Einreichplan, genehmigt am 04. Oktober 2024)



Es wird darauf hingewiesen, dass im neuen Einreichplan, genehmigt am 04. Oktober 2024, nunmehr nur mehr vier anstelle der ursprünglich geplanten und parifizierten fünf Dachgeschosswohnungen geplant sind.

2.6.2.1. Nutzfläche

Im Ausführungsplan, vom August 2024, ist für den Dachboden eine Fläche von 385,91 m² ausgewiesen.



Quelle: MA 37 offene Bauvorhaben (Ausführungsplan, vom August 2024)

Die Objekte weisen gemäß dem Nutzwertgutachten (Urkunde TZ 2707/2016) folgende Nutzfläche auf:



Top 37 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Vorraum	1.DG	4,54	
Wohnküche	1.DG	24,87	
WC	1.DG	1,57	
AR	1.DG	1,49	
Zimmer	1.DG	13,27	
Zimmer	1.DG	17,45	
Bad	1.DG	7,30	
AR	2.DG	14,38	84,87
Zuschläge			
Terrasse/Balkon	1.DG	16,41	
Terrasse	2.DG	8,80	25,21
Nutzfläche			84,87

Top 38 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Vorraum	1.DG	6,74	
Gang	1.DG	6,70	
WC	1.DG	1,45	
AR	1.DG	1,20	
Zimmer	1.DG	15,80	
Zimmer	1.DG	10,15	
Bad	1.DG	6,75	
Zimmer	1.DG	11,76	
Wohnküche	2.DG	38,40	
AR	2.DG	21,94	120,89
Zuschläge			
Terrasse	2.DG	11,19	11,19
Nutzfläche			120,89

Top 39 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Vorraum	1.DG	14,10	
Gang	1.DG	4,97	
WC	1.DG	1,35	
AR	1.DG	1,11	
Zimmer	1.DG	18,75	
Zimmer	1.DG	13,22	
Bad	1.DG	8,56	
Wohnküche	2.DG	34,58	
AR	2.DG	14,52	111,16
Zuschläge			
Terrasse	2.DG	5,39	5,39
Nutzfläche			111,16



Top 40 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Vorraum	1.DG	5,38	
AR	1.DG	1,50	
Zimmer m.Bad	1.DG	28,27	
Wohnküche	2.DG	20,91	
AR	2.DG	27,28	
Vorraum	2.DG	1,68	
WC	2.DG	2,67	87,69
Zuschläge			
Terrasse	2.DG	13,55	13,55
Nutzfläche			87,69

Top 41 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Vorraum	1.DG	3,33	
WC	1.DG	1,48	
Wohnküche	1.DG	31,80	
Gang	1.DG	3,22	
Zimmer	1.DG	13,46	
Zimmer	1.DG	10,15	
Bad	1.DG	8,54	
AR	2.DG	20,54	
AR	2.DG	3,52	96,04
Zuschläge			
Terrasse	1.DG	12,87	12,87
Nutzfläche			96,04

Top 37 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	1.DG	4,54	1,150	5,22	
Wohnküche	1.DG	24,87	1,150	28,60	
WC	1.DG	1,57	1,150	1,81	
AR	1.DG	1,49	1,150	1,71	
Zimmer	1.DG	13,27	1,150	15,26	
Zimmer	1.DG	17,45	1,150	20,07	
Bad	1.DG	7,30	1,150	8,40	
AR	2.DG	14,38	1,100	15,82	
Zuschläge					
Terrasse/Balkon	1.DG	16,41	0,288	5,00	
Terrasse	2.DG	8,80	0,275	2,00	104
Mindestanteil: 104 von 1.707 (208 von 3.414)					

Top 38 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	1.DG	6,74	1,150	7,75	
Gang	1.DG	6,70	1,150	7,70	
WC	1.DG	1,45	1,150	1,67	
AR	1.DG	1,20	1,150	1,38	
Zimmer	1.DG	15,80	1,150	18,17	
Zimmer	1.DG	10,15	1,150	11,67	
Bad	1.DG	6,75	1,150	7,76	
Zimmer	1.DG	11,76	1,150	13,52	
Wohnküche	2.DG	38,40	1,100	42,24	
AR	2.DG	21,94	1,100	24,13	
Zuschläge					
Terrasse	2.DG	11,19	0,275	3,00	139
Mindestanteil: 139 von 1.707 (278 von 3.414)					



Top 39 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	1.DG	14,10	1,150	16,22	
Gang	1.DG	4,97	1,150	5,72	
WC	1.DG	1,35	1,150	1,55	
AR	1.DG	1,11	1,150	1,28	
Zimmer	1.DG	18,75	1,150	21,56	
Zimmer	1.DG	13,22	1,150	15,20	
Bad	1.DG	8,56	1,150	9,84	
Wohnküche	2.DG	34,58	1,100	38,04	
AR	2.DG	14,52	1,100	15,97	
Zuschläge					
Terrasse	2.DG	5,39	0,275	1,00	126
Mindestanteil: 126 von 1.707 (252 von 3.414)					

Top 40 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	1.DG	5,38	1,150	6,19	
AR	1.DG	1,50	1,150	1,73	
Zimmer m.Bad	1.DG	28,27	1,150	32,51	
Wohnküche	2.DG	20,91	1,100	23,00	
AR	2.DG	27,28	1,100	30,01	
Vorraum	2.DG	1,68	1,100	1,85	
WC	2.DG	2,67	1,100	2,94	
Zuschläge					
Terrasse	2.DG	13,55	0,275	4,00	102
Mindestanteil: 102 von 1.707 (204 von 3.414)					

Top 41 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	1.DG	3,33	1,150	3,83	
WC	1.DG	1,48	1,150	1,70	
Wohnküche	1.DG	31,80	1,150	36,57	
Gang	1.DG	3,22	1,150	3,70	
Zimmer	1.DG	13,46	1,150	15,48	
Zimmer	1.DG	10,15	1,150	11,67	
Bad	1.DG	8,54	1,150	9,82	
AR	2.DG	20,54	1,100	22,59	
AR	2.DG	3,52	1,100	3,87	
Zuschläge					
Terrasse	1.DG	12,87	0,288	4,00	113
Mindestanteil: 113 von 1.707 (226 von 3.414)					

Quelle: Nutzwertgutachten (Urkunde TZ 2707/2016)

Diese Flächen stimmen nicht mit dem „neuen“ Einreichplan für den Dachgeschossausbau, genehmigt am 04. Oktober 2024 überein. Weiters ist gemäß dem Einreichplan, genehmigt am 04. Oktober 2024 die Top 41 nicht mehr vorgesehen/geplant. Aus dem Einreichplan ergibt sich folgende Flächenaufstellung für die projektierten Dachgeschosswohnungen:

Top	Ebene 1 Summe der Einzelraumflächen	Ebene 2 Summe der Einzelraumflächen	Gesamt	Soll gem. Flächensummenstempel	Differenz
37	112,20		112,20	112,21	0,01
38	41,30	100,38	141,68	141,68	0,00
39	68,89	92,58	161,47	161,48	0,01
40	103,51		103,51	103,5	-0,01
41	nicht mehr geplant			nicht mehr geplant	

2.6.2.2. Bestandsverhältnis

Augenscheinlich sind die bewertungsgegenständlichen Objekte leerstehend und befinden sich im Rohzustand (Rohdachboden).

Abb. 86: Top 37-41 (Dachboden (1))



Abb. 87: Top 37-41 (Dachboden (2))



Abb. 88: Top 37-41 (Dachboden (3))



Abb. 89: Top 37-41 (Dachboden (4))



Abb. 90: Top 37-41 (Dachboden (5))



Abb. 91: Top 37-41 (Dachboden (6))



Abb. 92: Top 37-41 (Dachboden (7))



Abb. 93: Top 37-41 (Dachboden (8))





Abb. 94: Top 37-41 (Dachboden (9))



Abb. 95: Top 37-41 (Dachboden (10))



Abb. 96: Top 37-41 (Dachboden (11))



Abb. 97: Top 37-41 (Dachboden (12))



Abb. 98: Top 37-41 (Dachboden (13))



Abb. 99: Top 37-41 (Dachboden (14))



Abb. 100: Top 37-41 (Dachboden (15))



Abb. 101: Top 37-41 (Dachboden (16))





Abb. 102: Top 37-41 (Dachboden (17))



Abb. 103: Top 37-41 (Dachboden (18))



Abb. 104: Top 37-41 (Dachboden (19))



Abb. 105: Top 37-41 (Dachboden (20))

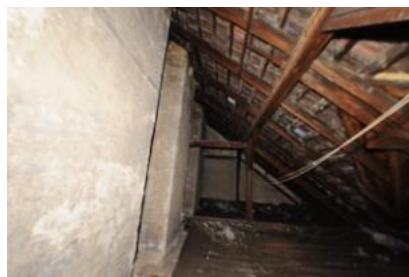


Abb. 106: Top 37-41 (Dachboden (21))



Abb. 107: Top 37-41 (Dachboden (22))

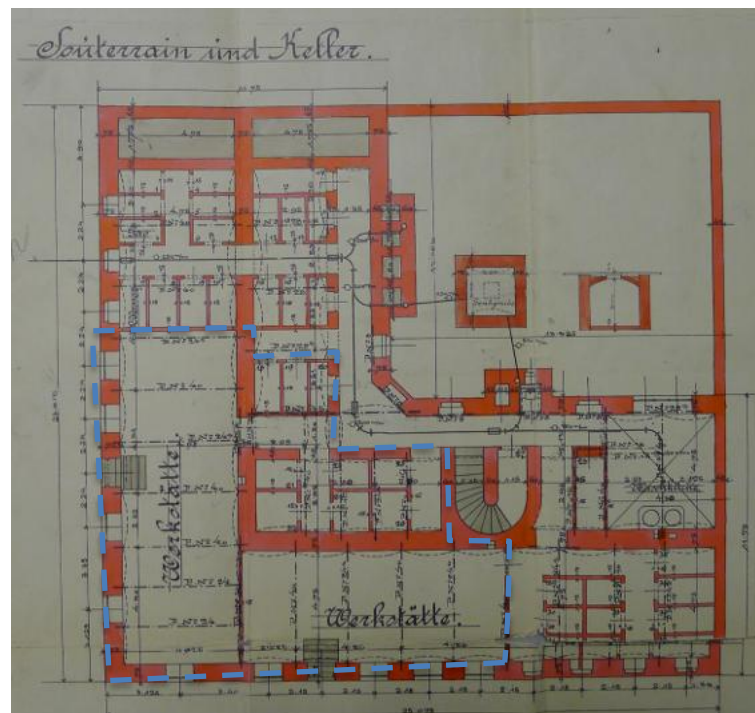


2.6.3. Objektbeschreibung B-LNr. 50 (WE an Werkstatt 1), B-LNr. 51 (WE an Werkstatt 2)

Bei den bewertungsgegenständlichen Objekten handelt es sich um Flächen im Kellergeschoss, die derzeit einen Rohzustand aufweisen, baulich weder voneinander noch vom allgemeinen Kellerbereich abgegrenzt sind und laut Aussage der Vertreterin der verpflichteten Partei von jemanden zur Möbellagerung genutzt werden. Ein Prekariumsvertrag wurde vorgelegt. Die Räume weisen mehrere straßenseitige Kunststoffkellerfenster (sowohl in Richtung Clerfaytgasse als auch in Richtung Röttergasse) auf, verfügen über einen befestigten Boden, ein unverputztes Rohziegelmauerwerk und eine verputzte Gewölbedecke.

Der Erhaltungszustand ist als einfach und zweckdienlich zu bezeichnen.

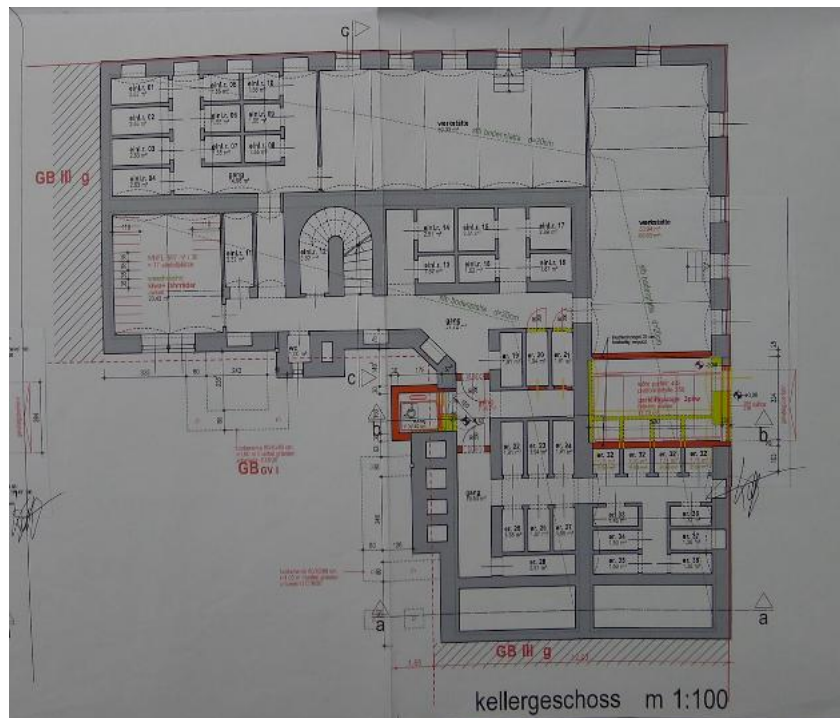
Abb. 108: historischer Grundriss Kellergeschoss



Quelle: Bauakt MA 37 (historischer Einreichplan)

Der Ist-Zustand stimmt mit dem Konsensplan der Baubehörde nicht überein, da Zwischenwände entfernt/errichtet und bauliche Änderungen vorgenommen und allgemeine Kellerbereiche in die Objekte miteinbezogen wurden.

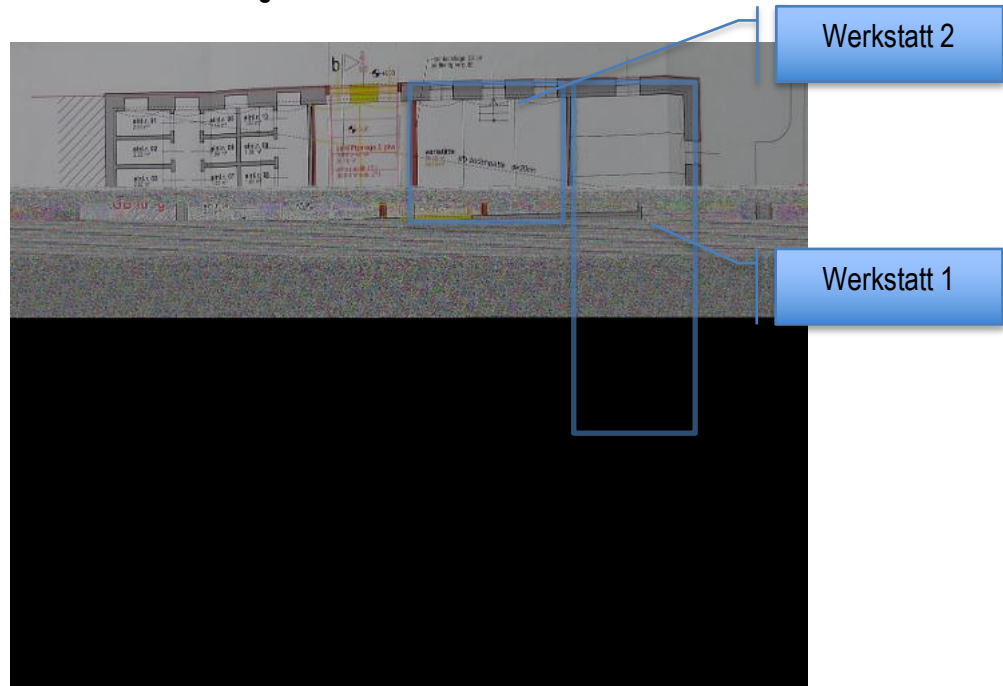
Abb. 109: ursprünglich eingereichte Planunterlagen für den Dachgeschossausbau Grundriss Werkstatt 1 und 2



Quelle: MA 37 offene Bauvorhaben (Einreichplan, genehmigt am 16. Oktober 2015)

Das Nutzwertgutachten (TZ 4833/2019) mit den darin ausgewiesenen Flächen wurde auf Basis des nachfolgenden Planes (1. Planwechsel), genehmigt am 12. August 2016 (offene Bauvorhaben), erstellt.

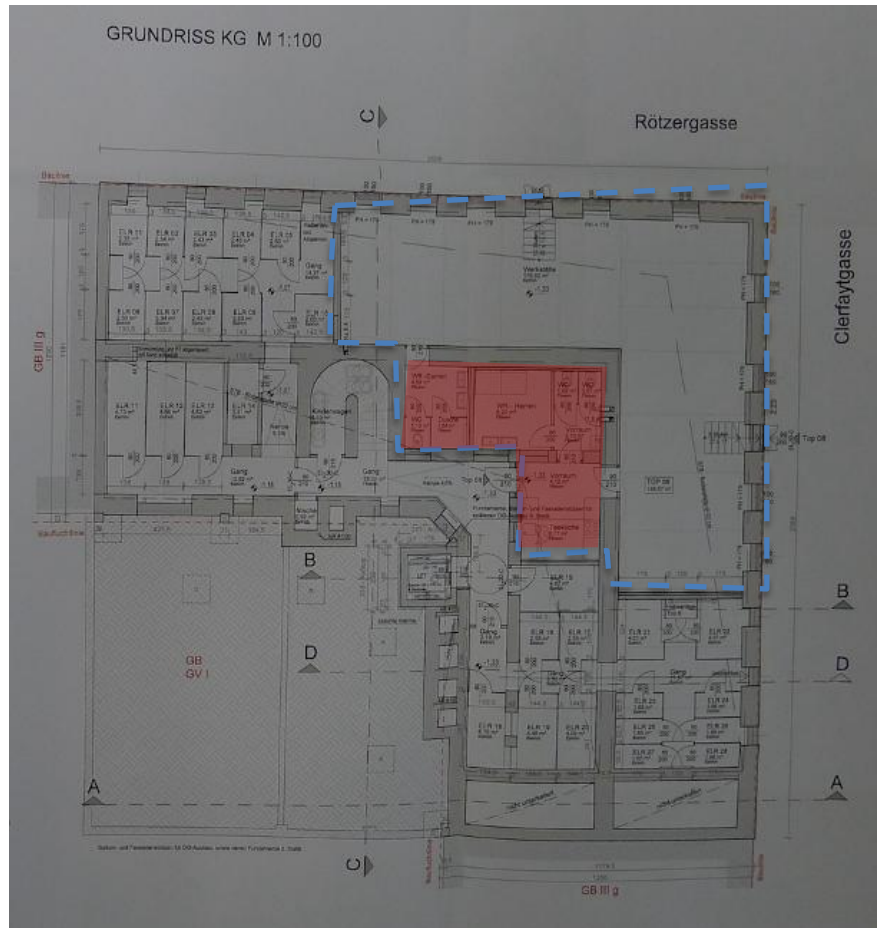
Abb. 110: 1. Planwechsel für den Dachgeschossausbau Grundriss Werkstatt 1 und 2



Quelle: MA 37 offene Bauvorhaben (1. Planwechsel, genehmigt am 12. August 2016)

Mit dem 2. Planwechsel, genehmigt am 30. Dezember 2020 sind die für die Stellplätze angedachten Flächen im Kellergeschoss im Bereich der Röttergasse in der Werkstatt 2 aufgegangen, wurden die beiden Werkstättenobjekte zu einem zusammengefasst und wurden allgemeine Kellerbereiche (nachfolgende rote Markierung) in Objektverband miteinbezogen.

Abb. 111: Einreichplan neu Grundriss Kellergeschoss Werkstatt 1 und 2



Quelle: MA 37 offene Bauvorhaben (Einreichplan, genehmigt am 04. Oktober 2024)

Der Ist-Zustand der Grundrissgestaltung entspricht keinem der Planunterlagen, da die Sanitärräume weder geschaffen noch Zwischenwände errichtet wurden und weicht außerdem hinsichtlich der Fläche und den Nutzwerten vom Nutzwertgutachten ab.

Abb. 112: Keller Allgemeinbereich (1)



Abb. 113: Keller Allgemeinbereich (2)





Abb. 114: Keller Allgemeinbereich (3)



Abb. 115: Keller Allgemeinbereich (4)



Abb. 116: Keller Allgemeinbereich (5)



Abb. 117: Keller Allgemeinbereich (6)



Abb. 118: Top Werkstatt 1 und 2 (1)



Abb. 119: Top Werkstatt 1 und 2 (2)



Abb. 120: Top Werkstatt 1 und 2 (3)



Abb. 121: Top Werkstatt 1 und 2 (4)





Abb. 122: Top Werkstatt 1 und 2 (5)



Abb. 123: Top Werkstatt 1 und 2 (6)



Abb. 124: Top Werkstatt 1 und 2 (7)



Abb. 125: Top Werkstatt 1 und 2 (8)



Abb. 126: Top Werkstatt 1 und 2 (9)



Abb. 127: Keller Allgemeinbereich (7)



Abb. 128: Keller Allgemeinbereich (8)



Abb. 129: Keller Allgemeinbereich (9)



Abb. 130: Keller Allgemeinbereich (10)



Abb. 131: Keller Allgemeinbereich (11)



2.6.3.1. Nutzfläche

Die Objekte weisen gemäß dem Nutzwertgutachten (Urkunde TZ 4833/2019) folgende Nutzflächen auf:

Werkstatt 1			
Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Werkstatt	Keller	66,03	66,03
Nutzfläche			66,03

Werkstatt 2			
Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Werkstatt	Keller	29,62	29,62
Nutzfläche			29,62

Werkstatt 1					
Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Werkstatt	Keller	66,03	0,700	46,22	46
Mindestanteil: 46 von 1.750 (92 von 3.500)					

Werkstatt 2						
Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet	
Räume						
Werkstatt	Keller	29,62	0,700	20,73	21	
Mindestanteil: 21 von 1.750 (42 von 3.500)						

Quelle: Nutzwertgutachten (Urkunde TZ 4833/2019)

Diese Flächen stimmen nicht mit dem letztgültigen Einreichplan, genehmigt am 04. Oktober 2024, überein. In diesen Planunterlagen sind nicht mehr zwei Werkstättenobjekte angedacht, sondern eine gesamte Werkstätte mit Nebenräumen, die in diesen Plänen als „Top 8“ bezeichnet werden



und gesamt eine Fläche von 148,57 m² aufweisen. In diese Fläche wurden allgemeine Kellerbereiche (nicht parifiziert) sowie die Kellerflächen der ursprünglich geplanten Stellplätze miteinbezogen. Von der im Einreichplan, genehmigt am 04. Oktober 2024, ausgewiesenen Fläche werden somit nur 116,92 m² als parifizierte Fläche in der Bewertung berücksichtigt. Eine Trennung in zwei Werkstättenobjekte ist gemäß dem Einreichplan, genehmigt am 04. Oktober 2024 **nicht** mehr vorgesehen/geplant.

2.6.3.2. Bestandsverhältnis

Laut Aussage der Vertreterin der verpflichteten Partei werden die Flächen zur Möbellagerung gegen Bezahlung von € 200,-- genutzt.

Seitens der verpflichteten Partei wurde ein Prekariumsvertrag für die Top 8 übermittelt. Die wesentlichen Vertragspunkte sind folgende:

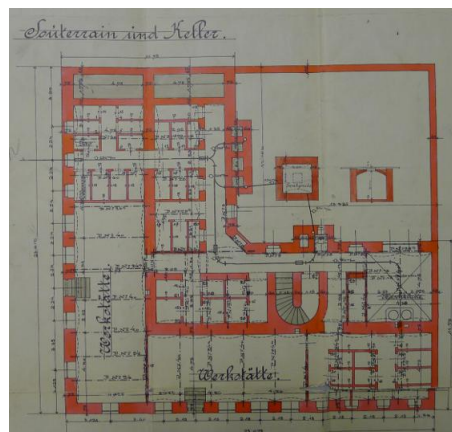
Nutzungsgegenstand	Top 8, ca. 135,4 m ² Verwendung zu Lagerungszwecken
Mietvertragsbeginn	ab sofort – unterschrieben am 17. November 2025
Nutzungsentgelt	unentgeltlich – Nutzer verpflichtet sich lediglich, die auf den gegenständlichen Nutzungsgegenstand entfallenden Anteil an Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und Nebenkosten gem. §§ 21 ff MRG, in Höhe von derzeit € 200,-- inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer beginnend ab 01.11.2025 zu entrichten. Ausdrücklich festgehalten wird, dass der Nutzer alle sonstigen von ihr verursachten Bewirtschaftungskosten wie z.B. Energiekosten, Telefon, Telekabel und dgl. selbst zu tragen hat.
Indexierung	-
Mietdauer	bis auf jederzeitigen Widerruf
Kaution	-
Sonstiges	Der Nutzer verpflichtet sich insbesondere, Lichtleitungs-, Gasleitung-, Wasserleitungs-, Beheizungs- sowie die Wärmeversorgungsanlage so zu warten und instandzuhalten, dass der Nutzungsgeberin kein Nachteil erwächst.

2.6.4. Objektbeschreibung B-LNr. 56 (WE an Stellplatz 1), B-LNr. 57 (WE an Stellplatz 2), B-LNr. 58 (WE an Stellplatz 3)

Bei den bewertungsgegenständlichen Objekten handelt es um projektierte Stellplätze, die in natura jedoch bis dato nicht geschaffen wurden. Gemäß Nutzwertgutachten (Urkunde TZ 4833/2019) wären sie als 3 Stapelparker (unten, mittig, oben) verteilt auf das Keller- und Erdgeschoss angedacht gewesen. Die Zufahrt hätte vom Erdgeschoss aus erfolgen sollen.

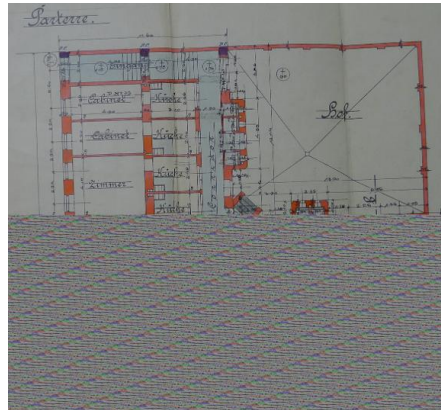
Gemäß der ursprünglichen Einreichplanung für den DG-Ausbau war die Einfahrt von der Clerfaytgasse angedacht. Im 1. Planwechsel, genehmigt am 12. August 2016, hat sich die Zufahrt und Situierung in die Röttergasse verlegt (angrenzend an die Werkstatt 2 im Kellergeschoss). Dieser Plan dürfte auch die Basis für das geänderte Nutzwertgutachten (Urkunde TZ 4833/2019) sein. Mit dem 2. Planwechsel, genehmigt am 30. Dezember 2020 sind die für die Stellplätze angedachten Flächen im Kellergeschoss im Bereich der Röttergasse in der Werkstatt 2 aufgegangen und die Flächen im Erdgeschoss als Wohnung Top 7 umgeplant worden. Dies wurde auch im 3. Planwechsel, genehmigt am 21. Mai 2024 und im Ausführungsplan, vom 02. August 2024 sowie im neuen Einreichplan, genehmigt am 04. Oktober 2024, beibehalten.

Abb. 132: historischer Grundriss Kellergeschoss



Quelle: Bauakt MA 37 (historischer Einreichplan)

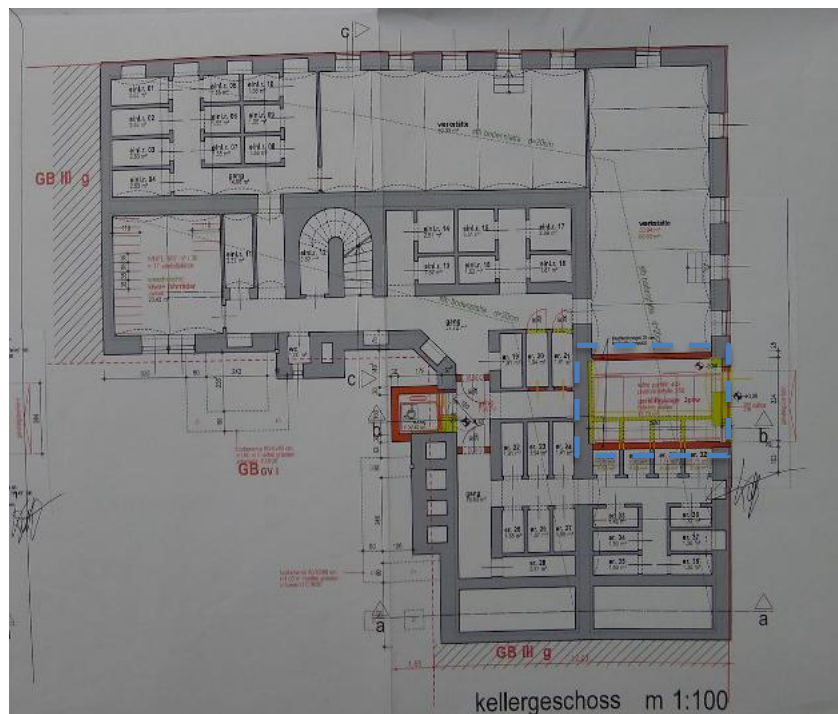
Abb. 133: historischer Grundriss Erdgeschoss



Quelle: Bauakt MA 37 (historischer Einreichplan)

Der Ist-Zustand stimmt mit dem Konsensplan der Baubehörde nicht überein, da Zwischenwände entfernt/errichtet und bauliche Änderungen vorgenommen wurden

Abb. 134: ursprünglich eingereichte Planunterlagen für den Dachgeschossausbau Grundriss Stellplatz 1-3 (Kellergeschoss)



Quelle: MA 37 offene Bauvorhaben (Einreichplan, genehmigt am 16. Oktober 2015)



Abb. 135: ursprünglich eingereichte Planunterlagen für den Dachgeschossausbau Grundriss Stellplatz 1-3 (Erdgeschoss)

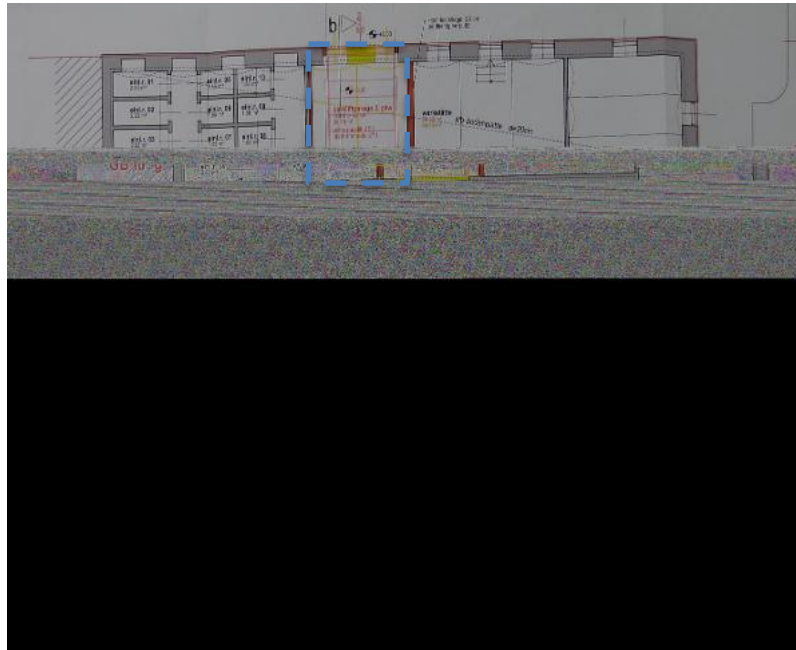


Quelle: MA 37 offene Bauvorhaben (Einreichplan, genehmigt am 16. Oktober 2015)

Das Nutzwertgutachten (TZ 4833/2019) mit den darin ausgewiesenen Flächen wurde auf Basis des nachfolgenden Planes (1. Planwechsel), genehmigt am 12. August 2016 (offene Bauvorhaben), erstellt.



Abb. 136: 1. Planwechsel für den Dachgeschossausbau Grundriss Stellplatz 1-3 (Kellergeschoss)



Quelle: MA 37 offene Bauvorhaben (1. Planwechsel, genehmigt am 12. August 2016)

Abb. 137: 1. Planwechsel für den Dachgeschossausbau Grundriss Stellplatz 1-3 (Erdgeschoss)



Quelle: MA 37 offene Bauvorhaben (1. Planwechsel, genehmigt am 12. August 2016)

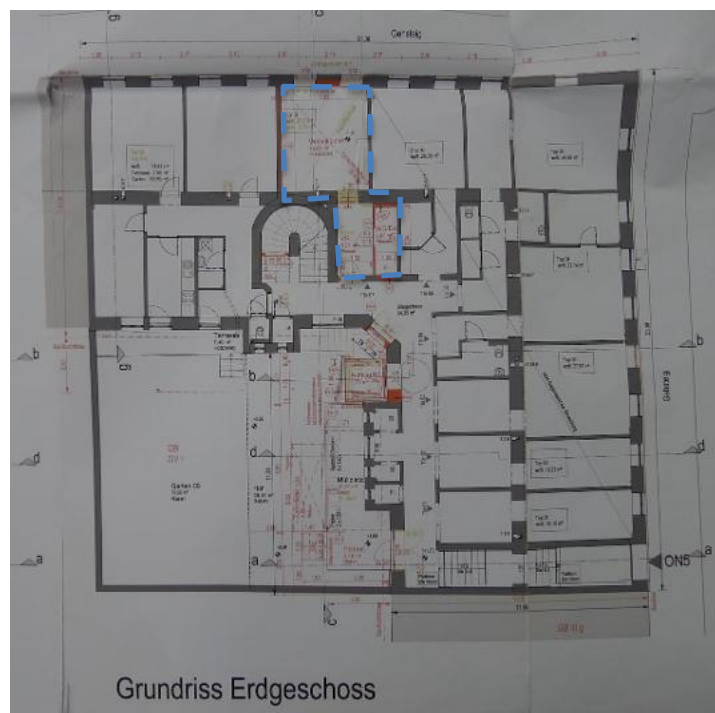


Abb. 138: 2. Planwechsel für den Dachgeschossausbau Grundriss Stellplatz 1-3 (Kellergeschoss)



Quelle: MA 37 offene Bauvorhaben (2. Planwechsel, genehmigt am 30. Dezember 2020)

Abb. 139: 2. Planwechsel für den Dachgeschossausbau Grundriss Stellplatz 1-3 (Erdgeschoss)



Quelle: MA 37 offene Bauvorhaben (2. Planwechsel, genehmigt am 30. Dezember 2020)

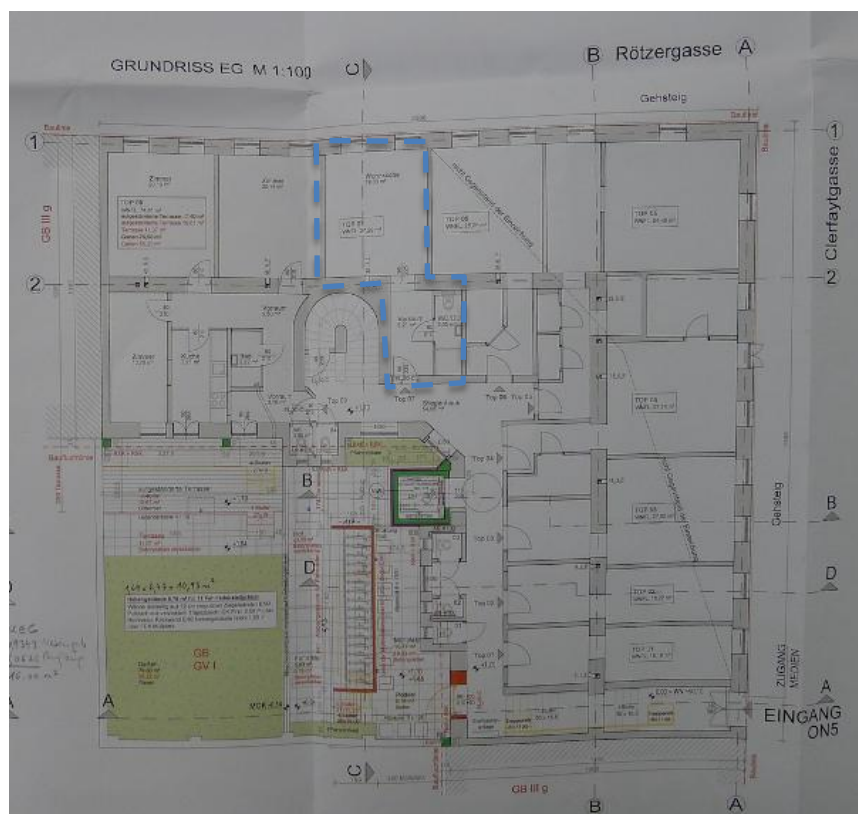


Abb. 140: 3. Planwechsel für den Dachgeschossausbau Grundriss Stellplatz 1-3 (Kellergeschoss)



Quelle: MA 37 offene Bauvorhaben (3. Planwechsel, genehmigt am 21. Mai 2024)

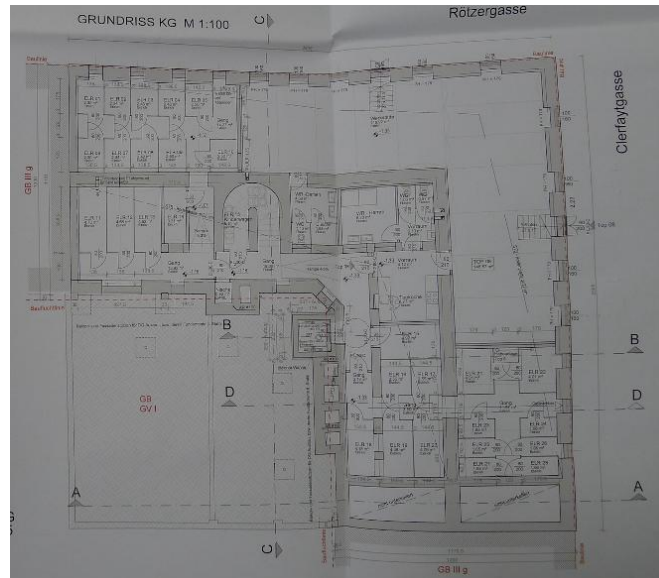
Abb. 141: 3. Planwechsel für den Dachgeschossausbau Grundriss Stellplatz 1-3 (Erdgeschoss)



Quelle: MA 37 offene Bauvorhaben (3. Planwechsel, genehmigt am 21. Mai 2024)

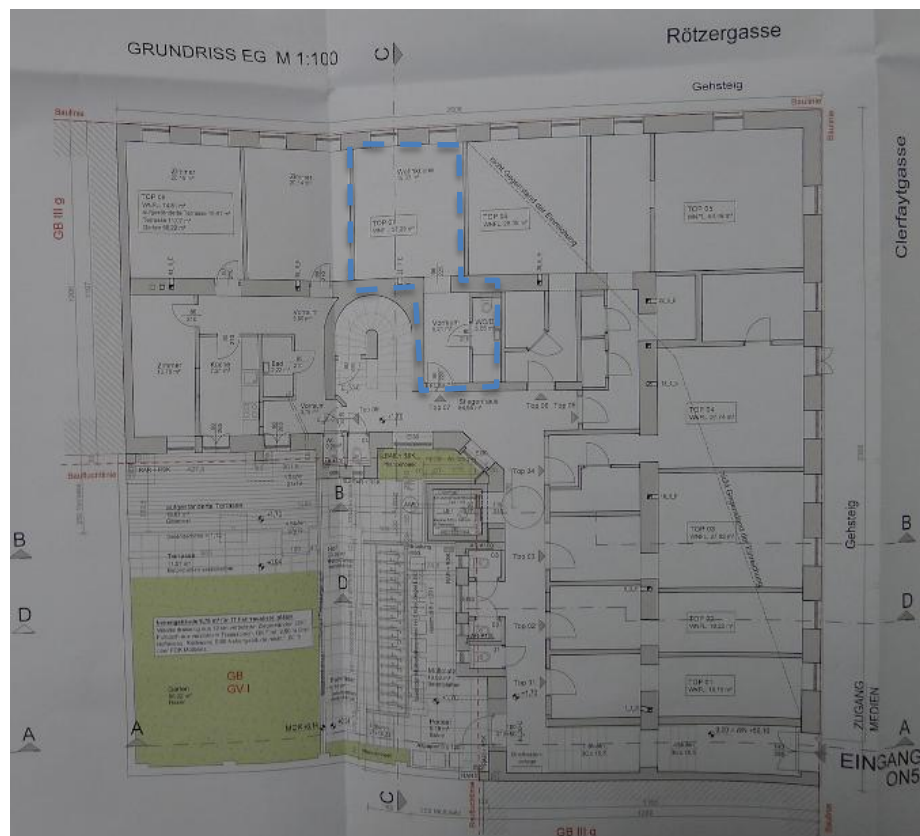


Abb. 142: Ausführungsplan Grundriss Stellplatz 1-3 (Kellergeschoss)



Quelle: MA 37 offene Bauvorhaben (Ausführungsplan, vom August 2024)

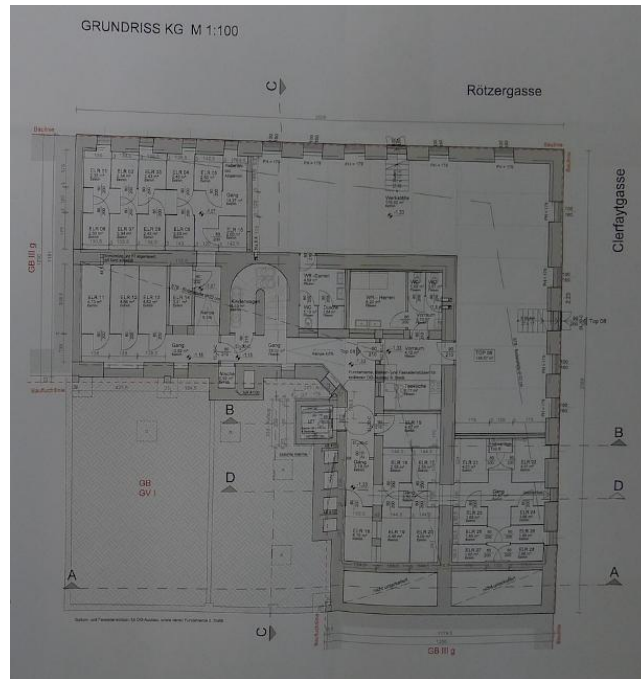
Abb. 143: Ausführungsplan Grundriss Stellplatz 1-3 (Erdgeschoss)



Quelle: MA 37 offene Bauvorhaben (Ausführungsplan, vom August 2024)

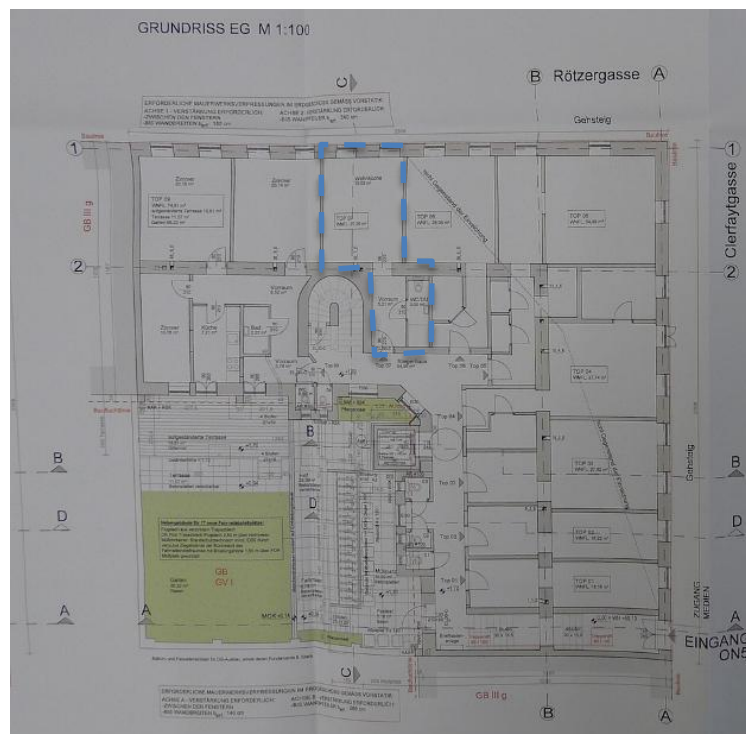


Abb. 144: Einreichplan neu Grundriss Stellplatz 1-3 (Kellergeschoss)



Quelle: MA 37 offene Bauvorhaben (Einreichplan, genehmigt am 04. Oktober 2024)

Abb. 145: Einreichplan neu Grundriss Stellplatz 1-3 (Erdgeschoss)



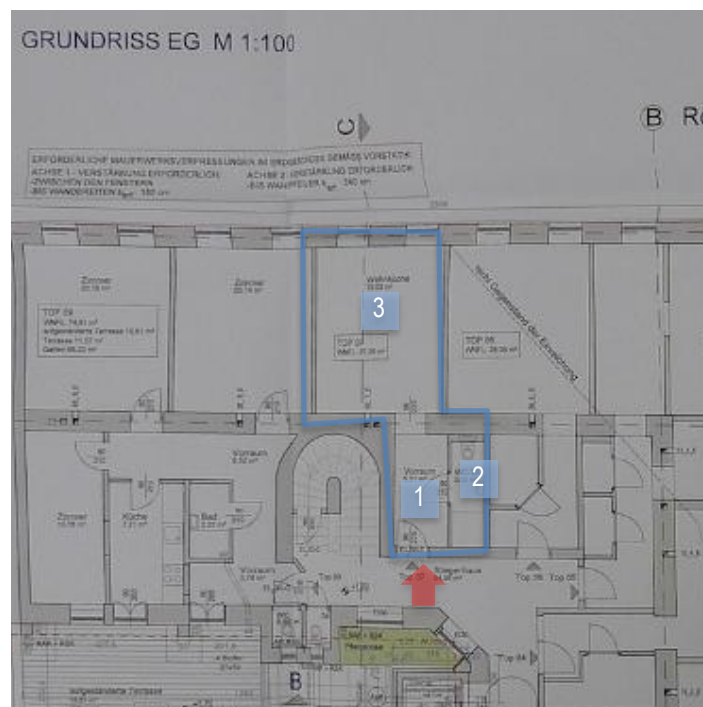
Quelle: MA 37 offene Bauvorhaben (Einreichplan, genehmigt am 04. Oktober 2024)

Der Ist-Zustand der Grundrissgestaltung entspricht im Erdgeschoss überwiegend dem Einreichplan neu, genehmigt am 04. Oktober 2024 (bei den offenen Bauvorhaben).

Stellplätze 1-3 – nunmehr Wohnung Top 7 im Erdgeschoss

Der Zugang erfolgt über eine einflügelige profilierte Holztür und das Objekt gliedert sich in einen Vorraum mit offen gestalteter Wohnküche, einem Bad mit WC, ist zur Gänze straßenseitig in Richtung Röttergasse ausgerichtet und verfügt über in diese Richtung orientierte Kunststofffenster. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration des Objektes nicht möglich. Die Beheizung erfolgt mittels Strom (elektrischer Sprossenradiator im Bad mit WC und einer Elektrodeckenheizung gem. Angaben im Sicherungskasten). Der Erhaltungszustand ist als durchschnittlich bis devastiert zu bezeichnen. Laut Aussage der Vertreterin der verpflichteten Partei wurde das Objekt „vor ca. einem Jahr gerichtlich geräumt“ und wurde nunmehr zur prekäreren Nutzung überlassen. Eine schriftliche Vereinbarung wurde übermittelt.

Abb. 146: Grundrissgestaltung Stellplatz 1-3 – nunmehr Wohnung Top 7



Quelle: MA 37 offene Bauvorhaben (Einreichplan, genehmigt am 04. Oktober 2024)

Der Ist-Zustand entspricht überwiegend der Grundrissgestaltung gem. dem Einreichplan neu, genehmigt am 04. Oktober 2024 der offenen Bauvorhaben.



Die Räume der Top 7 beschreiben sich wie folgt:

Raum	m ²	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand/ Anmerkung
1 Vorraum	5,21	Fliesen	gemalt	gemalt	-		durchschnittlich
2 Bad mit WC	3,05	Fliesen	verflies, gemalt	gemalt	-	elektrischer Sprossenradiator, Hänge-WC, HWB, bodengleiche Du, WWB	durchschnittlich
3 Wohnküche	19,03	Parkett	gemalt	gemalt	2 straßenseitige KSF	Herd AW, GS	devastiert
27,29							

Die angeführte Fläche wurde aus dem Einreichplan, genehmigt am 04. Oktober 2024, entnommen.

Abb. 147: Stellplätze 1-3 nunmehr Top 7
Zugang

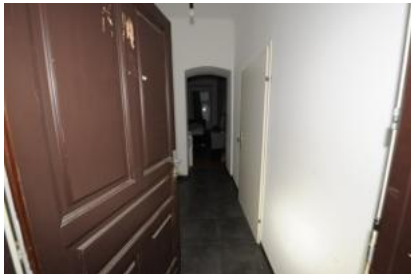


Abb. 148: Stellplätze 1-3 nunmehr Top 7
Vorraum (1)

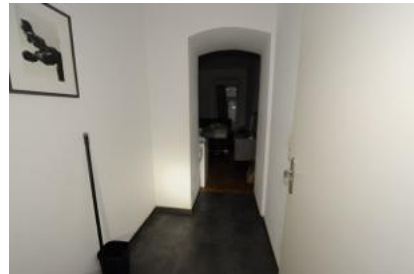


Abb. 149: Stellplätze 1-3 nunmehr Top 7
Vorraum (2)



Abb. 150: Stellplätze 1-3 nunmehr Top 7
Vorraum (3)





**Abb. 151: Stellplätze 1-3 nunmehr Top 7
Vorraum (4)**



**Abb. 152: Stellplätze 1-3 nunmehr Top 7
Vorraum (5)**



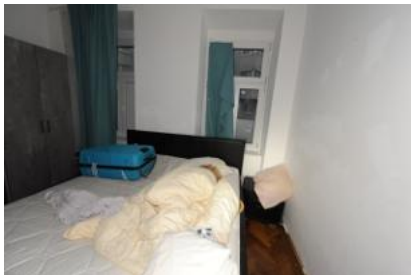
**Abb. 153: Stellplätze 1-3 nunmehr Top 7
Vorraum (6)**



**Abb. 154: Stellplätze 1-3 nunmehr Top 7
Wohnküche (1)**



**Abb. 155: Stellplätze 1-3 nunmehr Top 7
Wohnküche (2)**



**Abb. 156: Stellplätze 1-3 nunmehr Top 7
Wohnküche (3)**



**Abb. 157: Stellplätze 1-3 nunmehr Top 7
Wohnküche (4)**



**Abb. 158: Stellplätze 1-3 nunmehr Top 7
Wohnküche (5)**

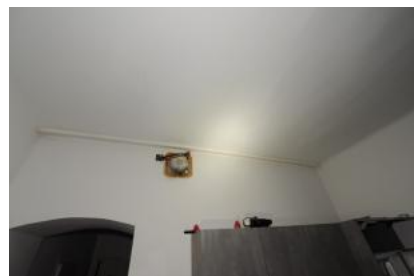




Abb. 159: Stellplätze 1-3 nunmehr Top 7 Wohnküche (6)



Abb. 160: Stellplätze 1-3 nunmehr Top 7 Bad mit WC (1)



Abb. 161: Stellplätze 1-3 nunmehr Top 7 Bad mit WC (2)



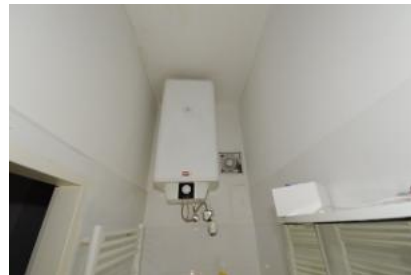
Abb. 162: Stellplätze 1-3 nunmehr Top 7 Bad mit WC (3)



Abb. 163: Stellplätze 1-3 nunmehr Top 7 Bad mit WC (4)



Abb. 164: Stellplätze 1-3 nunmehr Top 7 Bad mit WC (5)



2.6.4.1. Nutzfläche

Die Objekte weisen gemäß dem Nutzwertgutachten (Urkunde TZ 4833/2019) folgende Nutzfläche auf:



Stellplatz 1					
Bezeichnung	Lage		Fläche	m²	
Doppelparker	Oben			13,50	
Zubehör					
Top 7 (AR)	EG		8,06	8,06	
Nutzfläche				13,50	
Stellplatz 2					
Bezeichnung	Lage		Fläche	m²	
Doppelparker	Mitte			13,50	
Nutzfläche				13,50	
Stellplatz 3					
Bezeichnung	Lage		Fläche	m²	
Doppelparker	Unten			13,50	
Nutzfläche				13,50	

Stellplatz 1					
Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel-nutzwert	Summe gerundet
Doppelparker	Oben	13,50	0,700	9,00	
Zubehör					
Top 7 (AR)	EG	8,06	0,700	6	
Mindestanteil: 15 von 1.750 (30 von 3.500)					
Stellplatz 2					
Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel-nutzwert	Summe gerundet
Doppelparker	Mitte	13,50	0,600	8,00	
Mindestanteil: 8 von 1.750 (16 von 3.500)					
Stellplatz 3					
Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel-nutzwert	Summe gerundet
Doppelparker	Unten	13,50	0,600	8,00	
Mindestanteil: 8 von 1.750 (16 von 3.500)					

Quelle: Nutzwertgutachten (Urkunde TZ 4833/2019)

Die Flächen für die parifizierten Stellplätze im Kellergeschoss sind nunmehr in der Werkstätte aufgegangen und es ist nun eine verbleibende Erdgeschossfläche für die nunmehrige Top 7 im Ausmaß von 27,29 m², entnommen aus dem Einreichplan, genehmigt am 04. Oktober 2024, vorhanden.

2.6.4.2. Bestandsverhältnis

Seitens der verpflichteten Partei wurde folgende Mietvereinbarung mit der Information übermittelt:

„Anbei der leider von Gericht bestätigte Mietvertrag für die Wohnung 32. Deshalb wurde eine Mietvertragskündigung bei Gericht eingebracht. (die im Mietvertrag aufgeführten Wohnungen 7 und 30 haben wir per Gericht zugesprochen bekommen und geräumt)“.

Seitens der verpflichteten Partei wurde telefonisch die Auskunft erteilt, dass Herr Dr. Meisel, der den nachfolgenden mündlichen Mietvertrag (unter anderem für die Top 7) mit dem Mieter



abgeschlossen hat, in der Vergangenheit kurzfristig als Geschäftsführer für die verpflichtete Partei eingesetzt war.

Dr. Friedrich Meisel
Schönbrunnerstraße 133/4
1050 Wien

Herrn
Michael Kuenburg
Clerfaytgasse 5
1170 Wien

Wien, 22.10.2020

Betrifft: Mietvertrag für Wohnung 32, 1170 Clerfaytgasse 5

Sehr geehrter Herr Kuenburg!

Ich bestätige, dass ich am 29.8.2016 als Geschäftsführer der Clerfaytgasse 5 Dachgeschoßerrichtungs- und Verwaltungs- GmbH mit Ihnen bzgl. obiger Wohnung einen mündlichen Mietvertrag, der beiliegendem Textentwurf entspricht, abgeschlossen habe.

Der Vertrag wurde zur Vermeidung von Gebühren nur mündlich abgeschlossen.

Ich ersuche um Kenntnisnahme.

Dr. Friedrich MEISEL

Tel.: +43 664 100 11 24, E-Mail: f.meisel@outlook.com



Niederschrift des mündlichen Mietvertrages

Niederschrift am 29-08-2016 zum mündlichen Mietvertrag abgeschlossen zwischen Clerfaytgasse 5 Dachgeschoßerrichtungs- und Verwaltungs- GmbH kurz C 5 genannt, vertreten durch den Geschäftsführer Dr. Friedrich Meisel und dem Mieter Michael Kuenburg geb. 03-03-1952.

MIETVERTRAG

Das Mietverhältnis für Top 7/30/31/32 beginnt am 15-09-2016.

Alle Liegenschaften Top 7/30/31/32 sind in der Kategorie D ohne Bad, WC und ohne Heizung.

Top 32 soll mit Top 31 teilweise vereint werden. Der Rest von Top 31 geht zu Top 30 gemäß den Plänen der Architektin Dipl. Ing Regina Lettner. Top 30 soll als eigene Einheit mit ca. 48m² entstehe. Top 32 wird 67m² umfassen.

Der Mieter baut auf eigene Kosten Bad, WC, Heizung und neue Fenster ein und saniert die Tops und erhält einen unbefristeten Mietvertrag.

Das vereinbarte Mietentgelt beträgt für Kategorie D € 1,70 / M² das sind für 144m² € 244,8 incl. 10% Ust.

Heizung und Energie sind vom Mieter zu bezahlen, solange die Liegenschaft auch als Büro Firmensitz genutzt wird vom Vermieter.

- Die Tops werden auf Baudauer des Dachgeschoss Ausbaues Herrn Micheal Kuenburg unentgeltlich zur Verfügung gestellt.
- Das Mietentgelt ist nach Bau Fertigstellung des Hause DG Ausbau und Lifteinbau erstmals fällig.
- Da die Liegenschaft auch als Büro benutzt wird und alle zukünftigen Gesellschaften Ihren Firmensitz an der Adresse haben werden.
- Bei Beendigung des Mietverhältnisses gehen die vom Mieter getätigten Investitionen ablösefrei in das Eigentum des Vermieters über.
- Der Mieter baut gem. den Plänen der Architekten Baukult die Top 7,30,31,32 zu 3 selbstständigen Einheiten um.

M. Meisel
22.10.16

M. Kuenburg
29/08/16



[Bereitgestellt: 23.09.2024 11:56]



BEZIRKSGERICHT HERNALS

5 E 8/24x - 9

(Bitte in allen Eingaben anführen)

Kalvarienberggasse 31
1172 Wien

Tel.: +43 1 404 25 308425

Personenbezogene Ausdrücke in
diesem Schreiben umfassen jedes
Geschlecht gleichermaßen.

Mag. Timo Gerersdorfer
Ettenreichgasse 9
1100 Wien

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei
C5 Immobilien GmbH
Clerfaytgasse 5/32
1170 Wien

vertreten durch
Mag. Timo Gerersdorfer
Ettenreichgasse 9
1100 Wien
Rechtsanwalt
Tel.: +4316043576, Fax: +4316024906
(Zeichen: C5Imm/KuenMi-1)

Verpflichtete Partei
Michael Kuenburg
geb. 03.03.1952
Clerfaytgasse 5 /32
1170 Wien

vertreten durch
ENGINDENIZ Rechtsanwälte für
Immobilienrecht GmbH
Marc-Aurel-Straße 6/5
1010 Wien
Tel.: 514 30-0, Fax: 514 30-9
(Zeichen: 21849/24-001)

Wegen:
EUR 750,00 samt Anhang (Räumungsexekution u. Fahrnis- u. Forderungsex.)
Zu: C5Imm/KuenMi-1

Der Räumungstermin 4.10.2024, 8.30 Uhr wird von der Gerichtsvollzieherin Schauhuber auf
den **4.11.2024, 8.30 Uhr** verlegt.

Bezirksgericht Hernald, Abteilung 5
Wien, 24. Juni 2024
Dr. Wolfgang Prokisch, Richter

Elektronische Ausfertigung
gemäß § 79 GOG



	Datum/Zeit	2024-09-23T11:54:50+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde elektronisch signiert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: http://kundmachungen.justiz.gv.at/justizsignatur

[Bereitgestellt: 11.09.2024 12:21]



BEZIRKSGERICHT HERNALS

5 E 8/24x - 9

(Bitte in allen Eingaben anführen)

Kalvarienberggasse 31
1172 Wien

Tel.: +43 1 404 25 308425

Personenbezogene Ausdrücke in
diesem Schreiben umfassen jedes
Geschlecht gleichermaßen.

Mag. Timo Gerersdorfer
Ettenreichgasse 9
1100 Wien

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei
C5 Immobilien GmbH
Clerfaytgasse 5/32
1170 Wien

vertreten durch
Mag. Timo Gerersdorfer
Ettenreichgasse 9
1100 Wien
Rechtsanwalt
Tel.: +4316043576, Fax: +4316024906
(Zeichen: C5Imm/KuenMi-1)

Verpflichtete Partei
Michael Kuenburg
geb. 03.03.1952
Clerfaytgasse 5 /32
1170 Wien

vertreten durch
ENGINDENIZ Rechtsanwälte für
Immobilienrecht GmbH
Marc-Aurel-Straße 6/5
1010 Wien
Tel.: 514 30-0, Fax: 514 30-9
(Zeichen: 21849/24-001)

Wegen:
EUR 750,00 samt Anhang (Räumungsexekution u.Fahrnis- u. Forderungsex.)

Zu: C5Imm/KuenMi-1

Beschluss

Zur Durchführung der mit Beschluss vom **25.01.2024**, GZ: **014 005 E 8/24 x**,
bewilligten Exekution durch zwangsweise Räumung der von
der verpflichteten Partei im Hause **A-1170 Wien, Clerfaytgasse 5 /Tür 7**
gemieteten Objekts wird der Vollzug neuerlich angeordnet.

Die Kosten der betreibenden Partei werden mit EUR ----- bestimmt.



Der Räumungstermin wird

am 4. Oktober 2024, 8.30 Uhr

von der Gerichtsvollzieherin **Schauhuber** vollzogen werden.

Nach durchgeführter Räumung wird von Amts wegen das Abmeldeverfahren eingeleitet.

Zur Nachricht: Der Beschluss kann nur mit Rekurs angefochten werden. Der Rekurs ist binnen 14 Tagen nach Zustellung dieser Beschlussausfertigung bei diesem Gericht zu erheben. In bezirksgerichtlichen Rechtssachen kann der Rekurs von Parteien, die nicht durch einen Rechtsanwalt vertreten sind, mündlich zu gerichtlichem Protokoll angebracht werden. Schriftliche Rekurse müssen mit der Unterschrift eines Rechtsanwaltes versehen sein. Der Rekurs hat in Bezug auf die Ausführung des angefochtenen Beschlusses und den Eintritt der Vollstreckbarkeit keine aufschiebende Wirkung. Die Räumung wird nur dann vollzogen, wenn der betreibende Gläubiger die zur Öffnung der Räumlichkeiten und zur Wegschaffung der zu entfernenden beweglichen Sachen erforderlichen Arbeitskräfte und Beförderungsmittel bereitstellt.

Androhung gem. § 349 Abs. 2 EO i.d.F.d. BGBl. Nr. 135 / 1983:

Die verpflichtete Partei wird aufgefordert, ihre beweglichen Sachen, die nicht Gegenstand der Exekution sind, spätestens anlässlich des Vollzuges der zwangsweisen Räumung selbst zu übernehmen und wegzuschaffen.

Kommt die verpflichtete Partei dieser Aufforderung nicht nach, so werden die vorgefundenen beweglichen Sachen auf Kosten der verpflichteten Partei durch das Vollstreckungsorgan anderweitig in Verwahrung genommen und im Lager der Spedition eingelagert. Wenn die verpflichtete Partei die Rückforderung der Gegenstände verzögert oder mit der Berichtigung der Verwahrungskosten säumig ist, werden die eingelagerten Gegenstände ohne weiteren Aufschub für Rechnung der verpflichteten Partei verkauft.

Die verpflichtete Partei wird schon jetzt aufgefordert, sollte es zum Vollzug der anberaumten Exekution durch zwangsweise Räumung kommen, unbedingt eine neue Anschrift dem Gericht bekanntzugeben, damit sie von Termin und Ort der Versteigerung ihrer in Verwahrung genommener beweglichen Sachen so rechtzeitig verständigt werden kann, dass sie diese allenfalls noch vor der Durchführung des Verkaufsverfahrens auslösen kann.



5 E 8/24x - 9

Bezirksgericht Hernals, Abteilung 5
Wien, 24. Juni 2024
Dr. Wolfgang Prokisch, Richter

Elektronische Ausfertigung
gemäß § 79 GOG

	Datum/Zeit	2024-09-11T12:21:50+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde elektronisch signiert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: http://kundmachungen.justiz.gv.at/justizsignatur



Laut Aussage der Vertreterin der verpflichteten Partei wurden die Flächen zwischenzeitlich gerichtlich geräumt und nunmehr zur prekariistischen Nutzung vergeben.

Seitens der verpflichteten Partei wurde ein Prekariumsvertrag für die Top 7 übermittelt. Die wesentlichen Vertragspunkte sind folgende:

Nutzungsgegenstand	Top 7, ca. 28 m ² Verwendung zu Wohnzwecken
Mietvertragsbeginn	ab sofort – unterschrieben am 06. Februar 2026
Nutzungsentgelt	unentgeltlich – Nutzer verpflichtet sich lediglich, die auf den gegenständlichen Nutzungsgegenstand entfallenden Anteil an Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und Nebenkosten gem. §§ 21 ff MRG, in Höhe von derzeit € 72,-- brutto zu entrichten. Ausdrücklich festgehalten wird, dass der Nutzer alle sonstigen von ihr verursachten Bewirtschaftungskosten wie z.B. Energiekosten, Telefon, Telekabel und dgl. selbst zu tragen hat.
Indexierung	-
Mietdauer	bis auf jederzeitigen Widerruf
Kaution	-
Sonstiges	Der Nutzer verpflichtet sich insbesondere, Lichtleitungs-, Gasleitung-, Wasserleitungs-, Beheizungs- sowie die Wärmeversorgungsanlage so zu warten und instandzuhalten, dass der Nutzungsgeberin kein Nachteil erwächst.



Prekarium

abgeschlossen zwischen

C5 Immobilien GmbH

1170 Wien, Clerfaytgasse 5/32

als **Nutzungsgeberin** einerseits

und

1. Samuel Diego Epure 27.8.9.2007
George-Petre Epure 29.6.1984

als **Nutzerin** andererseits

I.

1. Die Nutzungsgeberin ist zu Eigentümerin der Wohnung, mit der Adresse 1170 Wien, Clerfaytgasse 5 Top 7.
2. Die Nutzungsgeberin stellt der Nutzerin die Wohnung **Top 7 in 1170 Wien, Clerfaytgasse 5** ab sofort **bis auf jederzeitigen Widerruf prekaristisch zu Wohnzwecken zur Verfügung**. Die Nutzfläche des Nutzungsgegenstands beträgt ca. 28 m².

II.

1. Die gegenständliche Wohnung wird den Nutzerinnen von der Nutzungsgeberin **unentgeltlich** zur Verfügung gestellt. Die Nutzerinnen verpflichten sich lediglich, die auf den gegenständlichen Nutzungsgegenstand entfallenden Anteil an Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und Nebenkosten gemäß §§ 21ff MRG, in Höhe von derzeit € 72,00 brutto im Vorhinein bis spätestens 5. eines jeden Monats spesen- und abzugsfrei auf das Konto der Nutzungsgeberin AT59 3947 9000 0003 0205 zu entrichten.
2. Ausdrücklich festgehalten wird, dass die Nutzerin alle sonstigen von ihr verursachten Bewirtschaftungskosten wie z.B. Energiekosten, Telefon, Telefax, Telekabel udgl. selbst zu tragen hat.



III.

1. Die Nutzerin hat den Nutzungsgegenstand pfleglich und schonend zu benützen. Für die Instandhaltung des Nutzungsgegenstandes im Inneren ist die Nutzerin verantwortlich. Die Nutzerin verpflichten sich insbesondere, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs-, sowie die Wärmeversorgungsanlage so zu warten und so instandzuhalten, dass der Nutzungsgeberin kein Nachteil erwächst.
2. Die Nutzerin haftet der Nutzungsgeberin für alle Schäden, die dieser aus ihrer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Nutzungsgegenstandes bzw. mangelnder Wartung entstehen.
3. Die Nutzerin erklärt, aus der zeitweiligen Störungen oder Absperrungen der Wasserzufuhr, Gebrechen oder Absperrungen des Personenaufzuges, an den Gas-, Licht-, Kraft- und Kanalisierungsleitungen und dergleichen keinerlei Rechtsfolgen abzuleiten, wenn die Nutzungsgeberin daran kein grobes Verschulden trifft.
4. Die Nutzerin ist nicht berechtigt, im Nutzungsgegenstand bauliche Veränderungen vorzunehmen.
5. Bei Beendigung des Nutzungsvertrages hat die Nutzerin den Nutzungsgegenstand unverzüglich geräumt von eigenen Fahrnissen in ordentlichem Zustand, wie übergeben, an die Nutzungsgeberin zurückzustellen.
6. Für die Dauer des Prekariums werden der Nutzerin 2 Schlüssel übergeben. Sämtliche Schlüssel sind bei Rückstellung des Nutzungsgegenstandes der Nutzungsgeberin zu übergeben.
7. Der Nutzerin ist es nicht gestattet, den Nutzungsgegenstand oder Teile davon entgeltlich oder unentgeltlich, Dritten zur Verfügung zu stellen oder sonst in irgendeiner Weise weiterzugeben. Zudem darf keine Übertragung von Rechten und Pflichten aus diesem Vertrag, ganz oder teilweise, in welcher Form auch immer, ohne ausdrückliche Genehmigung der Nutzungsgeberin erfolgen.
8. Die Nutzungsgeberin oder ein von dieser Beauftragter, kann die Räume des Nutzungsgegenstandes - aus triftigem Grund jederzeit - nach vorheriger Information und Terminabsprache mit der Nutzerin, betreten, z.B. um die Notwendigkeit von Reparaturen festzustellen, Reparaturen durchzuführen und die Einhaltung der von der



Nutzerin übernommenen Pflichten zu überwachen. Die Nutzerin hat auch für die Zeiten ihrer Abwesenheit für die Zugänglichkeit des Nutzungsgegenstandes Sorge zu tragen.

9. Bauteile, Vorrichtungen oder Geräte, die zum Zweck der Überprüfung, Reinigung, Wartung oder Reparatur zugänglich sein müssen, wie Kamintüren, Wasserabsperrhähne, Gas- oder Stromzähler, Wärmemessgeräte, Heizkörper, Ver- und Entsorgungsleitungen etc. sind von den Nutzerinnen zugänglich zu halten bzw. im Bedarfsfall auf seine Kosten zugänglich zu machen.
10. Tiere dürfen nur mit Zustimmung der Nutzungsgeberin gehalten werden.

IV.

1. Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform; dies gilt auch für ein Abgehen von diesem Formerfordernis.
2. Sämtliche etwaig zur Vorschreibung gelangende Gebühren und Abgaben aller Art, die im Zusammenhang mit dem Abschluss dieses Vertrages stehen, sind von den Nutzerinnen zu tragen.
3. Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, wovon je eine für die Vertragsteile bestimmt ist.
4. Für alle aus diesem Vertrag vereinbarten Pflichten haften die Nutzerin zur ungeteilten Hand

Wien, am 6.2.26

Wien, am _____


Nutzungsgeberin

C5 Immobilien GmbH,
vertreten durch GF DI Peter Kleinfercher - Rocca
geb. 10.02.1956 Anna


Nutzerin

Samuel Diego Epure
27.9.2007


Gheorghe-Petre Epure
29.6.1984



2.7. Wohnbeitragsvorschreibung

Laut Auskunft der derzeitigen Hausverwaltung (cont EQ Immobilien GmbH) werden für die bewertungsgegenständlichen Objekte folgende Wohnbeiträge vorgeschrieben:

BK-Vorschreibung ab 01/2026	B-LNr. 35, Top 30	Ust-Satz	B-LNr. 36, Top 31	Ust-Satz	B-LNr. 37, Top 32	Ust-Satz	B-LNr. 39, Top 37	Ust-Satz
	28,81 m ²		28,68 m ²		57,06 m ²		84,87 m ²	
Anteile	23		23		46		104	
Reparaturrücklage	23,00 €	0,00%	23,00 €	0,00%	46,00 €	0,00%	104,00 €	0,00%
Betriebskosten	83,95 €	10,00%	83,57 €	10,00%	166,26 €	10,00%		10,00%
Liftbetriebskosten	40,24 €	10,00%	40,06 €	10,00%	79,69 €	10,00%		10,00%
Netto	147,19 €		146,63 €		291,95 €		104,00 €	
UST	12,42 €		12,36 €		24,60 €		0,00 €	
Brutto	159,61 €		158,99 €		316,55 €		104,00 €	

BK-Vorschreibung ab 01/2026	B-LNr. 40, Top 38	Ust-Satz	B-LNr. 41, Top 39	Ust-Satz	B-LNr. 42, Top 40	Ust-Satz	B-LNr. 43, Top 41	Ust-Satz
	120,89 m ²		111,16 m ²		87,69 m ²		96,04 m ²	
Anteile	139		126		102		113	
Reparaturrücklage	139,00 €	0,00%	126,00 €	0,00%	102,00 €	0,00%	113,00 €	0,00%
Betriebskosten		10,00%		10,00%		10,00%		10,00%
Liftbetriebskosten		10,00%		10,00%		10,00%		10,00%
Netto	139,00 €		126,00 €		102,00 €		113,00 €	
UST	0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €	
Brutto	139,00 €		126,00 €		102,00 €		113,00 €	



BK-Vorschreibung ab 01/2026	B-LNr. 50, Top Werkstatt 1	Ust-Satz	B-LNr. 51, Top Werkstatt 2	Ust-Satz
	66,03 m ²		29,62 m ²	
Anteile	46		21	
Reparaturrücklage	46,00 €	0,00%	21,00 €	0,00%
Betriebskosten	192,40 €	20,00%	86,31 €	20,00%
Liftbetriebskosten		10,00%	0,00 €	10,00%
Netto	238,40 €		107,31 €	
UST	38,48 €		17,26 €	
Brutto	276,88 €		124,57 €	

BK-Vorschreibung ab 01/2026	B-LNr. 56, Top Stellplatz 1 (oben)	Ust-Satz	B-LNr. 57, Top Stellplatz 2 (Mitte)	Ust-Satz	B-LNr. 58, Top Stellplatz 3 (unten)	Ust-Satz
	13,50 m ²		13,50 m ²		13,50 m ²	
Anteile	15		8		8	
Reparaturrücklage	15,00 €	0,00%	8,00 €	0,00%	8,00 €	0,00%
Betriebskosten	39,34 €	20,00%	39,34 €	20,00%	39,34 €	20,00%
Liftbetriebskosten		10,00%	0,00 €	10,00%		10,00%
Netto	54,34 €		47,34 €		47,34 €	
UST	7,87 €		7,87 €		7,87 €	
Brutto	62,21 €		55,21 €		55,21 €	

2.8. Aufteilung der Aufwendungen

Zu den Aufteilungen der Aufwendungen ist im Wohnungseigentumsvertrag (Urkunde TZ 2707/2016) unter Punkt V folgendes festgehalten:



V.

- 5.1 Sämtliche Vertragsparteien nehmen die Bestellung dieser Wohnungseigentumsrechte hiermit ausdrücklich und wechselseitig bindend an und nehmen ferner zur Kenntnis, dass das Wohnungseigentumsrecht mit dem bezüglichlichen Miteigentumsanteil an der gegenständlichen Liegenschaft untrennbar verbunden ist. Sie verpflichten sich weiters ausdrücklich und unwiderruflich, alle Erklärungen abzugeben, Urkunden zu fertigen und Handlungen zu billigen, die zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages erforderlich sind. Die Kosten der Berichtigung der Mindestanteile tragen die Miteigentümer anteilmäßig.
- 5.2 Die Aufteilung der Betriebskosten erfolgt entsprechend den Regelungen des MRG nach Nutzfläche.

Hinsichtlich der in Planung und erst zu errichtenden Dachgeschosswohnungen, Zubauten, Loggien und Balkone wird vereinbart, dass die Pflicht zur Zahlung der anteiligen Betriebskosten jedenfalls erst am Monatsersten nach Belagsfertigstellung beginnt; jedoch spätestens 24 Monate nach Baubeginn.

Die Vertragsparteien vereinbaren, dass neben den anfallenden Betriebskosten und dem Verwaltungshonorar eine Rücklage in Entsprechung der gesetzlichen Bestimmungen zur Bestreitung allfälliger Instandhaltungsarbeiten gebildet werden (Reparaturfonds). Die Aufteilung der Zahlungen zum Reparaturfonds erfolgt entsprechend nach den Miteigentumsanteilen.

Der Beitrag zur Rücklage gemäß § 31 WEG 2002 wird vom Verwalter eingehoben. Sollte eine Erhöhung der Rücklage notwendig werden, so ist die Höhe vom Verwalter der Liegenschaft unter Bedachtnahme auf die voraussichtliche Entwicklung der Aufwendungen festzulegen. Die Beiträge zur Rücklage sind (ab Begründung von



Wohnungseigentum) monatlich an den Verwalter zu bezahlen, der die Rücklage als gebundenes Sondervermögen der Eigentümergemeinschaft zu verwahren und für die Deckung von Aufwendungen zu verwenden hat.

- 5.3 Jedem Wohnungseigentümer obliegt die Instandhaltung seines Wohnungseigentumsobjektes samt Zubehör. Zu diesem gehören auch die Außenfenster, die Wohnungseingangstüren, der Wandverputz, die Böden, sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen bis zu den Hauptsträngen - Wasser- und Abwasserleitungen jedoch nur soweit diese im Wohnungsverband liegen -, nicht jedoch die Fassade. Die Kosten für die Erhaltung, Sanierung, sowie einen allenfalls notwendigen Austausch der zu den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten gehörigen Fenster, Balkon-, Loggien und Terrassentüren, Balkon-, Loggien- und Terrassengeländer, Oberlichter, Lichtkuppeln, Glaswände und dergleichen samt den zugehörigen Stöcken trägt der Wohnungseigentümer des jeweiligen Wohnungseigentumsobjektes auf eigenes Risiko, ohne dass ein Ersatzanspruch gegenüber der Wohnungseigentümergemeinschaft besteht.

Bei Veränderungen von Fenstern und Wohnungstüren des gegenständlichen Hauses sind die Miteigentümer verpflichtet, diese Änderungen dergestalt vorzunehmen, dass Form, Farbe und Struktur der Fenster und Wohnungstüren unverändert bleiben und das äußere Erscheinungsbild des Hauses entsprechend Berücksichtigung findet, widrigenfalls er zur Wiederherstellung des vorigen Zustandes verpflichtet ist. Die einheitliche Farbe für sämtliche Fenster und für sämtliche Türen ist mit "BRAUN" zu wählen und im Ton an die der anderen erneuerten Fenster und Türen anzupassen. Insbesondere sind beim Umbau oder Neueinbau von Fenstern und Wohnungstüren im Stiegenhaus oder an der Fassade keine unterschiedlichen Fenster- und Türhöhen sowie -breiten gegenüber dem Bestand erlaubt und alle Maßnahmen zur Schaffung eines möglichst einheitlichen Fassaden- und Stiegenhaus Charakters zu treffen. Für Balkon-, Terrassen- und Loggiatüren sowie deren zugehörigen Geländer gilt sinngemäß selbiges. Türen sind ausschließlich mit Kassattenfüllung im Stil „Alt-Wien“ zulässig.

- 5.4 Das gesamte Dach als allgemeiner Teil der Liegenschaft (wie zB die Dachhaut aber auch tatsächlich Dachflächen bildende Terrassen, die Blecheinfassungen, die Saumrinnen, Rinnen, Regenwassersinkkästen etc.) steht in der Erhaltungspflicht der Miteigentümergemeinschaft. Für Terrassen- und Balkonflächen bzw. -teile gilt zusätzlich Folgendes:

Terrassen und Balkone, dabei insbesondere deren Isolierung, Verblechung, sonstiger Bodenaufbau, Bodenbelag, Regenwasserabfluss, Gully (Abflüsse) und deren anhaltende Funktionsfähigkeit auch bei Eisbildung, sowie die notwendige ortsübliche Wartung bzw. Pflege, stehen ausschließlich in der Verpflichtung des betreffenden Wohnungseigentümers. Bei der Aufstellung und Bewässerung von Pflanzen, Blumenkisten etc. im Terrassen- und Balkonbereich ist jedenfalls darauf zu achten, dass die Außenhaut des Gebäudes (insbesondere das Dach selbst) samt Kellerdecken insbesondere durch Wasserschäden nicht beschädigt wird. Sollte ein Eigentümer seiner oben angeführten Verpflichtung nicht nachkommen und dadurch ein anderer Eigentümer, die Eigentümergemeinschaft oder ein Dritter Schaden nehmen, ist er diesen gegenüber direkt zum Ersatz des Schadens verpflichtet.

Sofern Terrassen- oder Balkonteile dem Wohnungseigentumsobjekt zugeordnet sind und an ihnen ein „ernster Schaden“ des Gebäudes entsteht, sind die entsprechenden Erhaltungsmaßnahmen von der Eigentümergemeinschaft zu veranlassen und entsprechend den Regeln des WEG idGF von dieser zu tragen sind. All dies ungeachtet der oben angeführten Wartungs- und Pflegeverpflichtungen.



Gemäß Auskunft durch die Hausverwaltung werden die Kosten für den Aufzug ausschließlich auf einzelne Tops verrechnet.

2.9. Rücklage/ Investitionsvorschau

Im Protokoll der letzten Eigentümerversammlung vom 10. November 2025 ist hinsichtlich des Rücklagenstandes unter dem Tagesordnungspunkt 3 und 6 folgendes festgehalten:

Anschließend gibt Herr Baumgartner akad. IM den Wohnungseigentümern bekannt, dass das Haus -Konto aktuell mit rund € 6.200,- im Minus ist. Der Minusstand resultiert aus den vorhandenen Rücklagen, abzüglich der offenen Rückstände gegenüber der C5, der getätigten Sanierungen im Dachbereich und den aktuell zu gering bemessenen Rücklagenzahlungen.

Das derzeitige Rücklagenkonto Gebäude: € 875 mon. / € 10.500,00 jährl. => € 0,67/m²
(siehe Tagesordnungspunkt 6)

Tagesordnungspunkt 6: Rücklagenerhöhung / Darlehensaufnahme / Einmalzahlung

Die gesetzliche Mindestrücklage für Wohnungseigentum beträgt ab dem 1. Jänner 2026 € 1,13/m². Da die Ausgaben die Einnahmen, im Jahr 2024 / 2025 wesentlich überstiegen haben und Wohnungseigentumsanlagen nach § 31 Abs 1 WEG 2002 zwingend Rücklagen zu bilden haben und aufgrund einem aktuellen nicht ausreichend gedeckten Hauskonto, muss die Rücklage von € 0,67 /m² auf € 1,34 / m² erhöht werden, um so zu gewährleisten, dass immer ausreichende Mittel vorhanden sind, um nicht nur die alltäglichen Auslagen, sondern auch größeren Liegenschaftsaufwendungen bestreiten zu können.

Auch hier schützt eine angemessene Rücklage die Eigentümer vor Einmalzahlungen, oder vor kostenintensiven Darlehen.

Die anwesenden Eigentümer sind mit der Verdoppelung der Rücklagendotation einverstanden.

Laut Auskunft der Hausverwaltung ist der Stand der Reparaturrücklage derzeit (per Februar 2026) mit ca. 20.000,-- bis 30.000,-- EUR im Minus.)

Folgende Abrechnung für das Jahr 2024 wurde seitens der Hausverwaltung übermittelt:



CONT EQ IMMOBILIEN GMBH
Die WEG Verwaltung der Equilibria Gruppe

cont EQ Immobilien GmbH
Am grünen Prater 13/1, A-1020 Wien
Telefon: 01-2368219
Email: verwaltung@conteq.immo

WIEN, am 12.04.2025
Objekt: 51/17005

OBJEKTABRECHNUNG
Liegenschaft: 1170 WIEN, Clerfaytgasse 5
Abrechnungsperiode: Jänner 2024 bis Dezember 2024

Bezeichnung/Text	Betrag	Gesamt
BETRIEBSKOSTEN		
KOSTEN - ALLGEMEINE AUFTEILUNG		
BETRIEBSKOSTEN		
Grundsteuer		
15.02.2024 Stadt Wien, 01-03/2024	-66,90	
15.05.2024 Stadt Wien, 04-06/2024	-66,90	
15.08.2024 Stadt Wien, 07-09/2024	-66,90	
15.11.2024 Stadt Wien, 10-12/2024	-66,90	
Summe Grundsteuer / Konto: 5000	-267,60	
Müllabfuhr		
15.02.2024 Stadt Wien, 01-03/2024	-992,37	
25.03.2024 Stadt Wien, Änderung Müll, 02/2024	-20,84	
15.05.2024 Stadt Wien, 03/2024 NV	-82,70	
15.05.2024 Stadt Wien, 04-06/2024	-1.240,46	
15.08.2024 Stadt Wien, 07-09/2024	-1.240,46	
15.11.2024 Stadt Wien, 10-12/2024	-1.240,45	
15.11.2024 Gebührenbremse	418,31	
Summe Müllabfuhr / Konto: 5005	-4.398,97	
Wasser/Abwasser		
15.01.2024 Stadt Wien, 01-03/2024	-1.771,08	
15.04.2024 Stadt Wien, 04-06/2024	-1.771,08	
15.07.2024 Stadt Wien, 07-09/2024	-1.771,08	
15.10.2024 Stadt Wien, 10-12/2024	-1.771,08	
Summe Wasser/Abwasser / Konto: 5010	-7.084,32	
Strom Allgemein		
02.01.2024 Sturm Energie, 01-03/2024	-50,00	
02.02.2024 Sturm Energie, 02-04/2024	-78,33	
02.04.2024 Sturm Energie, 04-06/2024	-50,00	
02.05.2024 Sturm Energie, 05-07/2024	-78,33	
02.07.2024 Sturm Energie, 07-09/2024	-50,00	
02.08.2024 Sturm Energie, 08-10/2024	-78,33	
02.10.2024 Sturm Energie, 10-12/2024	-50,00	
04.11.2024 Sturm Energie, 01.11.2024-31.01.2025	-63,33	
04.11.2024 Sturm Energie, 10.10.2023-05.09.2024	99,84	
15.11.2024 Sturm Energie, 12.09.2023-09.09.2024	129,36	
Summe Strom Allgemein / Konto: 5015	-269,12	
Rauchfangkehrer		
03.06.2024 Stejrits, 01-12/2024	-1.460,55	
Summe Rauchfangkehrer / Konto: 5020	-1.460,55	
Schädlingsbekämpfung		
18.04.2024 Simacek, 01-12/2024	-237,41	
Summe Schädlingsbekämpfung / Konto: 5025	-237,41	
Wassermesserkontrolle		
08.01.2024 Kargl, 05/2023	-170,00	



CONT EQ IMMOBILIEN GMBH
Die WEG Verwaltung der Equilibria Gruppe

cont EQ Immobilien GmbH
Am grünen Prater 13/1, A-1020 Wien
Telefon: 01-2368219
Email: verwaltung@conteq.immo

WIEN, am 12.04.2025
Objekt: 51/17005

Bezeichnung/Text	Betrag	Gesamt
Summe Wassermesserkontrolle / Konto: 5030	-170,00	
Gebäudeversicherung		
01.01.2024 Uniqa, 01-03/2024	-2.267,56	
01.04.2024 Uniqa, 04-06/2024	-2.267,56	
01.07.2024 Uniqa, 07-09/2024	-2.267,56	
01.10.2024 Uniqa, 10-12/2024	-2.267,56	
Summe Gebäudeversicherung / Konto: 5035	-9.070,24	
Verwaltungshonorar 20 %		
05.01.2024 Pauschalhonorar Zusatz 51/17005 2024/1	-140,32	
05.01.2024 Pauschalhonorar 51/17005 2024/1	-569,11	
05.02.2024 Pauschalhonorar 51/17005 2024/2	-569,11	
05.03.2024 Pauschalhonorar 51/17005 2024/3	-569,11	
05.04.2024 Pauschalhonorar 51/17005 2024/4	-569,11	
05.04.2024 Pauschalhonorar Zusatz 51/17005 2024/4	-140,32	
06.05.2024 Pauschalhonorar 51/17005 2024/5	-569,11	
05.06.2024 Pauschalhonorar 51/17005 2024/6	-569,11	
05.07.2024 Pauschalhonorar 51/17005 2024/7	-569,11	
05.07.2024 Pauschalhonorar Zusatz 51/17005 2024/7	-140,32	
05.08.2024 Pauschalhonorar 51/17005 2024/8	-569,11	
05.09.2024 Pauschalhonorar 51/17005 2024/9	-569,11	
07.10.2024 Pauschalhonorar Zusatz 51/17005 2024/10	-140,32	
07.10.2024 Pauschalhonorar 51/17005 2024/10	-569,11	
05.11.2024 Pauschalhonorar 51/17005 2024/11	-569,11	
05.12.2024 Pauschalhonorar 51/17005 2024/12	-569,11	
Summe Verwaltungshonorar 20 % / Konto: 5040	-7.390,60	
Hausreinigung		
24.06.2024 Gebäudeservice JN, 01-03/2024	-1.629,00	
20.08.2024 Gebäudeservice JN, 04-06/2024	-1.629,00	
01.10.2024 Gebäudeservice JN, 07-09/2024	-1.629,00	
03.12.2024 Gebäudeservice JN, 10-12/2024	-1.629,00	
Summe Hausreinigung / Konto: 5075	-6.516,00	
Winterdienst/Schneeräumung		
26.09.2024 LDS, 11/2024 - 03/2025	-1.105,31	
Summe Winterdienst/Schneeräumung / Konto: 5085	-1.105,31	
Sonstige Ausgaben		
09.01.2024 Stephan, Entfernung Schnee-Dachübergänge, 12/2	-449,50	
Summe Sonstige Ausgaben / Konto: 5090	-449,50	
SUMME AUFWÄNDE BETRIEBSKOSTEN		-38.419,62
4000 Betriebskosten 10 %	31.356,96	
4001 Betriebskosten 20 %	3.643,08	
SUMME ERLÖSE BETRIEBSKOSTEN		35.000,04
SALDO BETRIEBSKOSTEN		-3.419,58
LIFTBETRIEBSKOSTEN		
Aufzugsanlage Wartung/Notruf, Strom usw.		
27.05.2024 VIENNA, Teilwartung, 01-12/2024	-2.652,43	
Summe Aufzugsanlage Wartung/Notruf, Strom usw. / Konto: 5800	-2.652,43	
SUMME AUFWÄNDE LIFTBETRIEBSKOSTEN		-2.652,43



CONT EQ IMMOBILIEN GMBH
Die WEG Verwaltung der Equilibria Gruppe

cont EQ Immobilien GmbH
Am grünen Prater 13/1, A-1020 Wien
Telefon: 01-2368219
Email: verwaltung@conteq.immo

WIEN, am 12.04.2025
Objekt: 51/17005

Bezeichnung/Text	Betrag	Gesamt
4800 Aufzugsanlage 10 %	3.486,24	
SUMME ERLÖSE LIFTBETRIEBSKOSTEN		3.486,24
SALDO LIFTBETRIEBSKOSTEN		833,81
ZUSAMMENFASSUNG		
SALDO BETRIEBSKOSTEN		-3.419,58
SALDO LIFTBETRIEBSKOSTEN		833,81
GESAMTERGEBNIS Nachzahlung EUR		-2.585,77



CONT EQ IMMOBILIEN GMBH
Die WEG Verwaltung der Equilibria Gruppe

cont EQ Immobilien GmbH
Am grünen Prater 13/1, A-1020 Wien
Telefon: 01-2368219
Email: verwaltung@conteq.immo

WIEN, am 12.04.2025
Objekt: 51/17005

Bezeichnung/Text	Betrag	Gesamt
RÜCKLAGENABRECHNUNG		
3000 Instandhaltungsrücklage WE	47.731,02	47.731,02
Rücklagenstand per 1.1.2024		
Installateur		
15.10.2024 Schöberl, T. 4 Wassermangel, Absperrvent. geöff.,	-188,00	
Summe Installateur / Konto: 7202	-188,00	
Schlosser		
22.01.2024 Kopriva, Rep. Haustor, 12/2023	-120,00	
16.02.2024 Kopriva, div Schlosserab. lt. Aufstellung, 02/2024	-615,00	
01.11.2024 Kopriva, E-Öffner Schließbleche unterl., 10/2024	-100,00	
Summe Schlosser / Konto: 7204	-835,00	
Spengler, Dachdecker		
06.06.2024 Stephan, T. 34 Dachziegel rep., 03/2024	-371,16	
Summe Spengler, Dachdecker / Konto: 7206	-371,16	
Kaminschleifer		
02.12.2024 ProKamin, T. 3/33-34 Beheb. Fangverlegung, 10/20	-1.140,00	
Summe Kaminschleifer / Konto: 7207	-1.140,00	
Aufzug Instandhaltung RR		
30.03.2024 Liftmont, Störungsbeheb. n. Notbefreiung, 03/2024	-122,22	
17.06.2024 Liftmont, defekte LED Tuben, 06/2024	-199,82	
09.08.2024 Liftmont, Bremsschalter nachgest., 06/2024	-186,00	
23.09.2024 VIENNA, Mangelbeheb. Reinigung Schachtgrube, 0	-780,00	
28.09.2024 Liftmont, Lift steht - Störungsbehebung, 09/2024	-180,42	
08.10.2024 Liftmont, Kabinenkontakt Klemme erneuert, 09/202	-180,42	
Summe Aufzug Instandhaltung RR / Konto: 7218	-1.648,88	
Sonstige Erhaltungsarbeiten		
06.02.2024 BeGeh, Aktiv, Security-Modus, 01/2024	-209,00	
12.07.2024 TÜV, EAW, 06/2024	-810,38	
05.12.2024 BMS, T. 8-9 Baum entfernen+neue Fassade, 10/202	-1.450,00	
Summe Sonstige Erhaltungsarbeiten / Konto: 7220	-2.469,38	
Bauverwaltungshonorar		
19.12.2024 Bauverwaltungshonorar 51/17005 2024/12	-412,31	
Summe Bauverwaltungshonorar / Konto: 7221	-412,31	
Rechts- u. Beratungskosten		
01.03.2024 RA Trappmaier, Klage C5 Immobilien, 02/2024	-828,04	
23.04.2024 RA Trappmaier, C5 Immob. GmbH, Klage, 04/2024	-392,62	
17.09.2024 RA Trappmaier, Klage C5 Immob. GmbH, 09/2024	-1.559,52	
04.12.2024 RA Trappmaier, C5 Immobilien, 11/2024	-44,50	
Summe Rechts- u. Beratungskosten / Konto: 7750	-2.824,68	
Bankspesen und Zinsen		
29.03.2024 Buchungskostenbeitrag 01-03/2024	-36,50	
29.03.2024 Kest 01-03/2024	-34,06	
29.03.2024 Kontoführung 01-03/2024	-12,87	
28.06.2024 Kontoführung 04-06/2024	-12,87	
28.06.2024 Buchungskostenbeitrag 04-06/2024	-37,07	
28.06.2024 Kest 04-06/2024	-31,71	
30.09.2024 Kest 07-09/2024	-27,20	



CONT EQ IMMOBILIEN GMBH
Die WEG Verwaltung der Equilibra Gruppe

cont EQ Immobilien GmbH
Am grünen Prater 13/1, A-1020 Wien
Telefon: 01-2368219
Email: verwaltung@conteq.immo

WIEN, am 12.04.2025
Objekt: 51/17005

Bezeichnung/Text		Betrag	Gesamt
30.09.2024	Buchungskostenbeitrag 07-09/2024	-34,73	
30.09.2024	Kontoführung 07-09/2024	-12,87	
31.12.2024	Centaussgleich	-1,92	
31.12.2024	Centaussgleich	0,10	
31.12.2024	Kest 10-12/2024	-22,24	
31.12.2024	Buchungskostenbeitrag 10-12/2024	-42,51	
31.12.2024	Kontoführung 10-12/2024	-12,87	
Summe Bankspesen und Zinsen / Konto: 7761		-319,32	
Summe Instandhaltungs- u. Reparaturaufwand			-10.208,73
UMSATZSTEUER V. AUFWAND INSTANDHALTUNG:			
UMSATZSTEUER 10 %			-963,75
UMSATZSTEUER 20 %			-114,37
Summe Aufwandsumsatzsteuer			-1.078,12
			0,00
7812	UST v. Aufwand 20% WE	57,19	
Einzahlung in die Rücklage 10% Ust-Aufwand gewerblichen WE			57,19
SUMME Verrechnung UST Aufwand und VK			57,19
SUMME gesamt UST Aufwand und VK			-1.020,93
SUMME AUFWÄNDE			-11.229,66
Reparaturrücklage		10.500,00	
Ansparung Rücklage			10.500,00
Versicherungsvergütung			
10.07.2024	ABIQJMTYHYSCHADEN 172-0-61038-24 VOM 04.	371,16	
20.08.2024	ABRCQKHIMHSCHADEN 258-0-66271-24 VOM 06	596,93	
15.10.2024	ABJBYCKGNHSCHADEN 258-0-60356-24 VOM 11	507,50	
25.11.2024	JAFAMADAR HADJI AGHA T. 28-29 Vergütung Str	-77,04	
25.11.2024	ABFWWYIILSCHADEN 172-0-61038-24 VOM 04.	3.500,00	
19.12.2024	ABHMAISYXESCHADEN 172-0-61686-24 VOM 15.	2.540,38	
Summe Versicherungsvergütung / Konto: 4393		7.438,93	
Reparatur Versicherungsfall WEG - ohne Ust v. Aufwand			
01.05.2024	Ilgin, T5/17 massive Ablaufverstopfung, 04/2024	-416,40	
16.08.2024	Kutzer, T. 1 Verstopfung, 08/2024	-596,93	
16.10.2024	Branus, T. 32 Feuchtigkeit-Leckortung, 08/2024	-507,50	
25.11.2024	Branus, T. 28-29 Sanierung n. Wassereintritt, 07-08	-3.986,26	
17.12.2024	Stephan, T. 34 Wasserschaden, 11/2024	-2.739,06	
Summe Reparatur Versicherungsfall WEG - ohne Ust v. Aufwand / Konto: 7297		-8.246,15	
Versicherungsvergütung			-807,22
4910	Zinserträge	460,79	
Sonstige Einnahmen			460,79
Zugang (+) / Abgang (-) lfd. GJ.			-1.076,09
RÜCKLAGENGUTHABEN per 31.12.2024 EUR			46.654,93



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



CONT EQ IMMOBILIEN GMBH
Die WEG Verwaltung der Equilibria Gruppe

cont EQ Immobilien GmbH
Am grünen Prater 13/1, A-1020 Wien
Telefon: 01-2368219
Email: verwaltung@conteq.immo

WIEN, am 12.04.2025
Objekt: 51/17005



Die letzte Eigentümerversammlung fand am 10. November 2025 statt. Das Protokoll ist bei den Anlagen zu finden. Die nächste Hausversammlung findet voraussichtlich im November 2027 statt.

Hinsichtlich eventuell geplanter Sanierungen auf der Liegenschaft wurde im Protokoll der letzten Eigentümerversammlung unter dem Tagesordnungspunkt 4 folgendes festgehalten:

Tagesordnungspunkt 4: Dachzustand & notwendige Dachsanierung

Es gilt als bekannt, dass das Dach insgesamt in einem sehr schlechten und sanierungsbedürftig Zustand ist.

Der Spengler hat in der Vergangenheit mehrmals gebrochene Dachziegel und die Saumrinne ausgetauscht, sowie die undichte Planen erneuert und eine provisorische Dachentwässerung hergestellt.

Die am Dachboden aufgelegten Planen sind aus unserer Sicht eher kontraproduktiv, da sich am tiefsten Punkt Wasser sammelt und bei einem Starkregen dann dort vermutlich überläuft.

Die Verwaltung kann weiterhin Maßnahmen setzen, die aber auch nur als Provisorium zu bezeichnen sind und worst case weiterhin mehrere tausend Euro kosten werden. Es stellt sich

die Frage der Sinnhaftigkeit, in ein Dach zu investieren, welches eventuell in absehbarer Zeit durch die C5 Immobilien ausgebaut werden sollte.

Zum Thema Dachausbau gibt Frau DI Anna Kleinfurher-Rocca, als Bevollmächtigte der Eigentümerin der C5 Immobilien GmbH bekannt, dass es aktuell eine sehr schwierige Zeit für Entwickler ist. Der Immobilienmarkt sei im Keller und die ursprüngliche Baugenehmigung für den Dachgeschoßausbau ist leider verfallen. Diese wurde 2023 erneuert und aktuell wird an der Finanzierung, mit einem liquiden Bauinvestor verhandelt. Eine Entscheidung ob und wann gebaut wird, dürfte Anfang 2026 fallen.

Mit den Wohnbeitragsvorschreibungen wurde seitens der Hausverwaltung folgende Vorausschau für das Jahr 2026 an die Wohnungseigentümer übermittelt:



WOHNHAUSANLAGE: 1170 WIEN, Clerfaytgasse 5

VORAUSSCHAU 2026, gem. § 20 Abs. 2 WEG 2002

1. BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

An vorhersehbaren Bewirtschaftungskosten sind folgende Aufwendungen zu erwarten.

Beschreibung	2025 netto	2026 netto
Betriebskosten	€ 38.799,96	€ 45.736,20
Liftbetriebskosten	€ 3.486,24	€ 3.486,24
Reparaturrücklage	€ 10.500,00	€ 21.000,00
Summe	€ 52.786,20	€ 70.222,44

2. ERHALTUNGS- UND VERBESSERUNGSMAßNAHMEN

Die in absehbarer Zeit (Zeitraum 1 bis etwa 10 Jahre) notwendigen, über die laufenden Instandsetzungsmaßnahmen hinaus gehenden Erhaltungsarbeiten sowie die voraussichtlich damit verbundenen Kosten entnehmen Sie bitte der nachfolgenden Aufstellung.

In Ihrer Wohnhausanlage sind ab dem Jahr 2026 folgende Maßnahmen geplant:

Thema	Kostenschätzung netto	Kommentar
Sanierung Dach im Fall Insolvenz C5 Immobilien GmbH	noch keine vorhanden	

Für nähere Details über notwendige Sanierungsmaßnahmen verweisen wir grundsätzlich auch auf die Protokolle der letzten Eigentümerversammlungen.



2.10. Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude

OiB

ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

TÜV

AUSTRIA

BEZEICHNUNG

EA-24-0013_Energieausweis Clerfaytgasse 5

Umsetzungsstand

Bestand

Gebäude(-teil)

Wohnen

Baujahr

1900

Nutzungsprofil

Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten

Letzte Veränderung

Straße

Clerfaytgasse 5

Katastralgemeinde

Hernals

PLZ/Ort

1170 Wien-Hernals

KG-Nr.

01402

Grundstücksnr.

.639/3

Seehöhe

207 m

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

	HWB _{Ref, SK}	PEB _{SK}	CO _{2eq, SK}	f _{GEE, SK}
A++				
A+				
A				
B				
C				
D				
E		E	E	E
F				
G				

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Energieausweis für Wohngebäude

OIB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUSTRUKTUREN

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019



GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	1 746,5 m²	Heiztage	319 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	1 397,2 m²	Heizgradtage	3680 Kd	Solarthermie	- m²
Brutto-Volumen (V _B)	6 095,2 m³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	1 919,0 m²	Norm-Außentemperatur	-11,2 °C	Stromspeicher	- kWh
Kompaktheit (A/V)	0,31 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	kombiniert
charakteristische Länge (ℓ _c)	3,18 m	mittlerer U-Wert	1,510 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	- m²	LEK _c -Wert	87,44	RH-WB-System (primär)	Kombitherme
Teil-BF	- m²	Bauweise	schwere	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V _B	- m³				

EA-Art:

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref, RK} = 144,2 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} = 144,2 kWh/m²a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} = 242,1 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE, RK} = 2,67
Erneuerbarer Anteil	

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{H, Ref, SK} = 282 496 kWh/a	HWB _{Ref, SK} = 161,7 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	Q _{H, SK} = 276 717 kWh/a	HWB _{SK} = 158,4 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{WW} = 17 849 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	Q _{H, Ref, SK} = 423 470 kWh/a	HEB _{SK} = 242,5 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{AWZ, WW} = 2,18
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{AWZ, RH} = 1,36
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ, H} = 1,41
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} = 39 778 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m²a
Endenergiebedarf	Q _{EEB, SK} = 463 248 kWh/a	EEB _{SK} = 265,2 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB, SK} = 536 915 kWh/a	PEB _{SK} = 307,4 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB-n, SK} = 496 731 kWh/a	PEB _{n, SK} = 284,4 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB-e, SK} = 40 185 kWh/a	PEB _{e, SK} = 23,0 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq, SK} = 91 249 kg/a	CO _{2eq, SK} = 52,2 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE, SK} = 2,73
Photovoltaik-Export	Q _{PVE, SK} = 0 kWh/a	PVE _{EXPORT, SK} = 0,0 kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	28.06.2024
Gültigkeitsdatum	27.06.2034
Geschäftszahl	EA-24-0013

Erstellerin TÜV AUSTRIA EXPERT SERVICES GmbH

Unterschrift

TÜV AUSTRIA EXPERT SERVICES GmbH
Drahtseilgasse 10/
1230 WIEN, AUSTRIEN
+43 (0)222 774 600
expert@tuv.at

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.



3. Gutachten

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

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

3.1. Teilweise Zusammenfassung der einzelnen bewertungsgegenständlichen Objekte als wirtschaftliche Einheit

Wie bereits zuvor angeführt, basiert die ursprüngliche Wohnungseigentumsbegründung und das Nutzwertgutachten (Urkunde TZ 2707/2016) auf der Einreichplanung aus dem Jahr 2015, mit der ein Dachgeschossausbau sowie bauliche Änderungen, der Zubau von Balkonen und einer Aufzuganlage eingereicht und baubehördlich bewilligt wurden. Im Laufe der Jahre kam es zu diversen Abweichungen vom ursprünglich eingereichten Bauvorhaben und vom Nutzwertgutachten aus dem Jahr 2017 (Urkunde TZ 4833/2019). Mit dem 3. Planwechsel erfolgte die „Nichtkonsumation“ des Dachgeschossausbaus. Der Ausführungsplan ist mit dem Jahr 2024 datiert. Im Oktober 2024 erfolgte eine neue Einreichung für den Dachgeschossausbau und wurde dieser baubehördlich auch bewilligt. In diesen Plänen ist ersichtlich, dass nunmehr der Rohdachboden ausgebaut werden soll. Bis dato liegt für das gesamte Bauvorhaben keine Fertigstellungsanzeige/Benützungsbewilligung vor und war zu den Befundaufnahmen im Dachboden noch kein Baubeginn ersichtlich.

Die vorhandenen Nutzwertgutachten entsprechen somit nicht dem Ist-Zustand der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft. Einzelne bewertungsgegenständliche Objekte wurden in natura (noch) nicht geschaffen bzw. wurden baulich mit den Nachbarobjekten teilweise vereinigt oder in diese integriert bzw. mittels eines gemeinsamen Mietvertrages vermietet. Aufgrund dessen werden diese Objekte hinsichtlich der Bewertung als wirtschaftliche Einheit zusammengefasst.



Einem präsuntiven Erwerber wird empfohlen, die gegebenen Problemstellungen eingehend zu prüfen und die damit verbundenen Risiken abzuwägen. Im Gutachten konnten die gegebenen Problemstellungen nur demonstrativ und nicht abschließend aufgezeigt werden und es werden diese erst im Zuge der Erstellung eines Ingenieurbefundes samt Einreichplanung und statischer Evaluierung bzw. erst im Zuge von Sanierungsarbeiten möglicherweise in Erscheinung treten.

In welcher Form ein präsuntiver Erwerber die Flächen nunmehr über 10 Jahre später gestalten wird, hängt von dessen Entscheidung ab. Ob die Wohnungen entsprechend der Parifizierung aus heutiger Sicht tatsächlich in dieser Form geschaffen werden können, kann nicht abschließend geklärt werden. Hierfür wäre eine erneute Einreichung bei der Baubehörde erforderlich. Im Falle eines Abweichens wäre somit eine Neuparifizierung erforderlich, die mit zusätzlichen Kosten verbunden ist.

Die bewertungsgegenständlichen Objekte werden wie folgt zusammengefasst:

3.1.1. Objekte im 3. Obergeschoss

Es handelt sich dabei um folgende bewertungsgegenständliche Flächen:

- B-LNr. 35 mit 23/1750 Anteilen verbunden mit WE an Wohnung 30
- B-LNr. 36 mit 23/1750 Anteilen verbunden mit WE an Wohnung 31
- B-LNr. 37 mit 46/1750 Anteilen verbunden mit WE an Wohnung 32

Die Objekte Top 30 und 31 wurden in natura baulich miteinander verbunden, teilweise sind Flächen, die gemäß den Nutzwertgutachten diesen beiden Tops zugeordnet sind, in die Top 32 integriert und gemeinsam mit dieser mittels eines mündlichen Mietvertrages vermietet. Die Wohnungen Top 30 und 31 wurden zwischenzeitlich gerichtlich geräumt und als Prekarium zur Nutzung (unentgeltlich – Nutzer verpflichtet sich lediglich, die auf den gegenständlichen Nutzungsgegenstand entfallenden Anteil an Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und Nebenkosten gem. §§ 21 ff MRG, in Höhe von derzeit € 0 inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer zu entrichten) überlassen. Der mündliche Mietvertrag für die Top 32 ist nach wie vor aufrecht – es gibt jedoch im Juni 2026 einen Verhandlungstermin für die von der verpflichteten Partei eingebrachte Kündigung des Mietvertrages (laut Auskunft durch die verpflichtete Partei). Die Flächen der Nutzwertgutachten weichen von den Flächensummen gemäß der Bauanzeige, eingereicht am 20. Dezember 2016 und von jenen gemäß Einreichplan, genehmigt am 04. Oktober 2024, ab. In



weiterer Folge wird von den jüngst bei der Baubehörde eingereichten und dort vorgelegten Planunterlagen ausgegangen.

B-LNr.	Top	Geschoss	Fläche gem. letztgültigem Plan
35	Wohnung 30	3. OG	
36	Wohnung 31	3. OG	48,07 m²
37	Wohnung 32	3. OG	67,44 m²

3.1.2. Objekte im Dachgeschoss

Es handelt sich dabei um folgende bewertungsgegenständliche Flächen:

- B-LNr. 39 mit 104/1750 Anteilen verbunden mit WE an Wohnung 37
- B-LNr. 40 mit 139/1750 Anteilen verbunden mit WE an Wohnung 38
- B-LNr. 41 mit 126/1750 Anteilen verbunden mit WE an Wohnung 39
- B-LNr. 42 mit 102/1750 Anteilen verbunden mit WE an Wohnung 40
- B-LNr. 43 mit 113/1750 Anteilen verbunden mit WE an Wohnung 41

Die Objekte sind in natura noch nicht geschaffen worden, sondern es handelt sich um einen Rohdachboden. Es besteht keine bauliche Abgrenzung bzw. wurden diese noch nicht als eigenständige Wohnungseigentumsobjekte ausgeführt und verfügen über keine separaten Zugänge. Ein Dachbodenausbau ist nur gesamtheitlich wirtschaftlich sinnvoll. Aufgrund dessen scheint es aus der Sicht des gefertigten Sachverständigen sinnvoll, die einzelnen bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte als wirtschaftliche Einheit zusammen zu fassen. Einem präsumtiven Erwerber wird empfohlen, die gegebenen Problemstellungen eingehend zu prüfen und die damit verbundenen Risiken abzuwägen. Im Gutachten konnten die gegebenen Problemstellungen nur demonstrativ und nicht abschließend aufgezeigt werden und es werden diese erst im Zuge der Erstellung eines Ingenieurbefundes samt Einreichplanung und statischer Evaluierung in Erscheinung treten.

Weiters ist die projektierte Top 41 im Einreichplan, genehmigt am 04. Oktober 2024, nicht mehr vorhanden.

Die im Nutzwertgutachten ausgewiesenen Flächen und Wohnungseigentumsobjekte stammen aus Planunterlagen, für die es bei der Baubehörde zwischenzeitlich abweichende Einreichpläne gibt.



Im Nutzwertgutachten ist angeführt, dass die Wohnungseigentumsobjekte im 1. und 2. Dachgeschoss liegen sollen. In natura ist jedoch nur der Rohdachboden vorhanden und kann keine Aussage getroffen werden, in welcher Qualität und Ausstattung der Ausbau hinkünftig erfolgen wird.

Aus diesen genannten Gründen wird von der im Ausführungsplan, vom August 2024, ausgewiesene Rohdachbodenfläche im Ausmaß von 385,91 m² ausgegangen (im historischen Einreichplan aus der Errichtungszeit ist kein Flächenausmaß angeführt).

3.1.3. Objekte im Keller- bzw. Erdgeschoss

Es handelt sich dabei um folgende bewertungsgegenständliche Flächen:

- B-LNr. 50 mit 46/1750 Anteilen verbunden mit WE an Werkstatt 1
- B-LNr. 51 mit 21/1750 Anteilen verbunden mit WE an Werkstatt 2
- B-LNr. 56 mit 15/1750 Anteilen verbunden mit WE an Stellplatz 1
- B-LNr. 57 mit 8/1750 Anteilen verbunden mit WE an Stellplatz 2
- B-LNr. 58 mit 8/1750 Anteilen verbunden mit WE an Stellplatz 3

Das Nutzwertgutachten (TZ 4833/2019) mit den darin ausgewiesenen Flächen wurde auf Basis des Planes (1. Planwechsel), genehmigt am 12. August 2016 (offene Bauvorhaben), erstellt.

Mit dem 2. Planwechsel, genehmigt am 30. Dezember 2020 sind die für die Stellplätze angedachten Flächen im Kellergeschoss im Bereich der Röttergasse in der Werkstatt 2 aufgegangen.

Bei der „Zufahrtsfläche“ für die Stellplätze im Erdgeschoss handelt es sich nunmehr um die Wohnung Top 7. Stellplätze sind somit gemäß dem letztgültigen Einreichplan, genehmigt am 04. Oktober 2024 nicht mehr angedacht.

Hinsichtlich der beiden Werkstätten entspricht der Ist-Zustand der Grundrissgestaltung keinem Grundrissplan der Planunterlagen, da die Sanitärräume weder geschaffen noch Zwischenwände errichtet wurden und weichen außerdem die Flächen und Nutzwerte von jenen des Nutzwertgutachtens ab.



Weiters sind die Werkstatt 1 und 2 im Einreichplan, genehmigt am 04. Oktober 2024, nicht mehr getrennt vorhanden, sondern als ein Objekt „Top 8“ zusammengefasst und wurden allgemeine Kellerbereiche in diese Top 8 integriert.

Das Objekt Top 7 wurde zwischenzeitlich gerichtlich geräumt und als Prekarium zur Nutzung (unentgeltlich – Nutzer verpflichtet sich lediglich, die auf den gegenständlichen Nutzungsgegenstand entfallenden Anteil an Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und Nebenkosten gem. §§ 21 ff MRG, in Höhe von derzeit € 72,-- brutto zu entrichten) überlassen.

Die Werkstättenflächen „Top 8“ wurden als Prekarium zur Nutzung (unentgeltlich – Nutzer verpflichtet sich lediglich, die auf den gegenständlichen Nutzungsgegenstand entfallenden Anteil an Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und Nebenkosten gem. §§ 21 ff MRG, in Höhe von derzeit € 200,-- inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer beginnend ab 01.11.2025 zu entrichten) überlassen.

Die Flächen der Nutzwertgutachten weichen von den Flächensummen gemäß dem Einreichplan, genehmigt am 04. Oktober 2024, ab. In weiterer Folge wird von den jüngst bei der Baubehörde eingereichten und dort vorgelegten Planunterlagen ausgegangen.

B-LNr.	Top	Geschoss	Fläche gem. letztgültigem Plan
50	Werkstatt 1	KG	116,92 m²
51	Werkstatt 2	KG	
56	Stellplatz 1	KG/EG	
57	Stellplatz 2	KG/EG	27,29 m²
58	Stellplatz 3	KG/EG	

3.2. Bewertungsgrundsätze

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



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

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

in Betracht.

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

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

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

Da die überwiegenden bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte von ihrer Art und Beschaffenheit vordergründig zur Vermietung geeignet sind, gelangt für diese das Ertragswertverfahren zur Anwendung.

Bei den Wohnungen Top 37-41 handelt es sich um einen (noch) nicht ausgebauten Rohdachboden. Im Rahmen der Bewertung wird auf den Grundkostenanteil in



bewertungsgegenständlicher Lage zurückgegriffen, welcher mithilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt wird.

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

3.3. Restnutzungsdauer

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

3.3.1. Technische Lebensdauer

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

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

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



3.3.2. Wirtschaftliche Nutzungsdauer

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

3.3.3. Gewöhnliche Lebensdauer

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

RND....Restnutzungsdauer

GND....Gesamtnutzungsdauer

Alter.....Gebäudelebensalter



Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer wurde in der gegenständlichen Bewertung das in der Lehre anerkannte Verjüngungsprinzip angewendet, da aufgrund der historischen Erhaltungsmaßnahmen und des augenscheinlichen Zustandes von einem fiktiven Baujahr 1970 ausgegangen werden kann, wodurch sich bei einer Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren eine Restnutzungsdauer von gerundet 44 Jahren ergibt.

3.4. Bewertung

3.4.1. Ertragswertverfahren

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

Die Berechnung des Ertragswertes erfolgt nach der Ertragswertformel:

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

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

3.4.2. Bodenwert

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

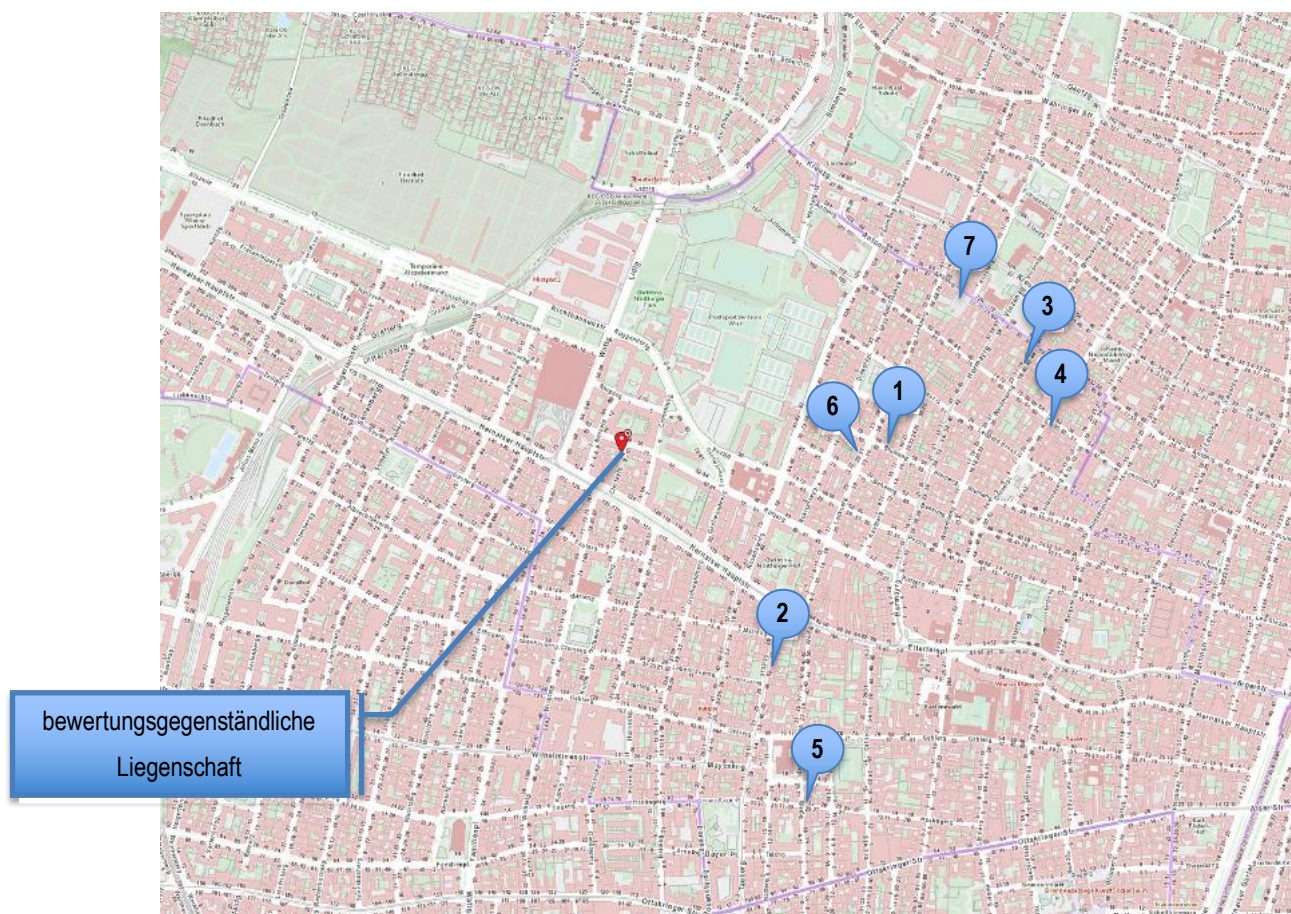
3.4.2.1. Vergleichswerterhebung Bodenwerte

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



	PLZ	Adresse	ON	m ² Nfl.	Kaufpreis	KP /m ² Nfl.	KV-Datum
1	1170	Blumengasse/Hormayrgasse	54/28	1.902,57 m ²	1.700.000,00 €	893,53 €	06.12.16
2	1170	Taubergasse	54	578,65 m ²	660.000,00 €	1.140,59 €	19.12.19
3	1170	Weidmanngasse	39	774,96 m ²	1.237.000,00 €	1.596,21 €	30.11.15
4	1170	Kalvarienberggasse	64	1.632,01 m ²	2.730.000,00 €	1.672,78 €	06.08.20
5	1170	Weißgasse/ Haslingergasse	26/32	3.172,33 m ²	4.900.000,00 €	1.544,61 €	11.09.20
6	1170	Lacknergasse	31	980,25 m ²	1.050.000,00 €	1.071,16 €	19.07.18
7	1170	Antonigasse	79-81	2.412,90 m ²	5.600.000,00 €	2.320,86 €	04.08.22

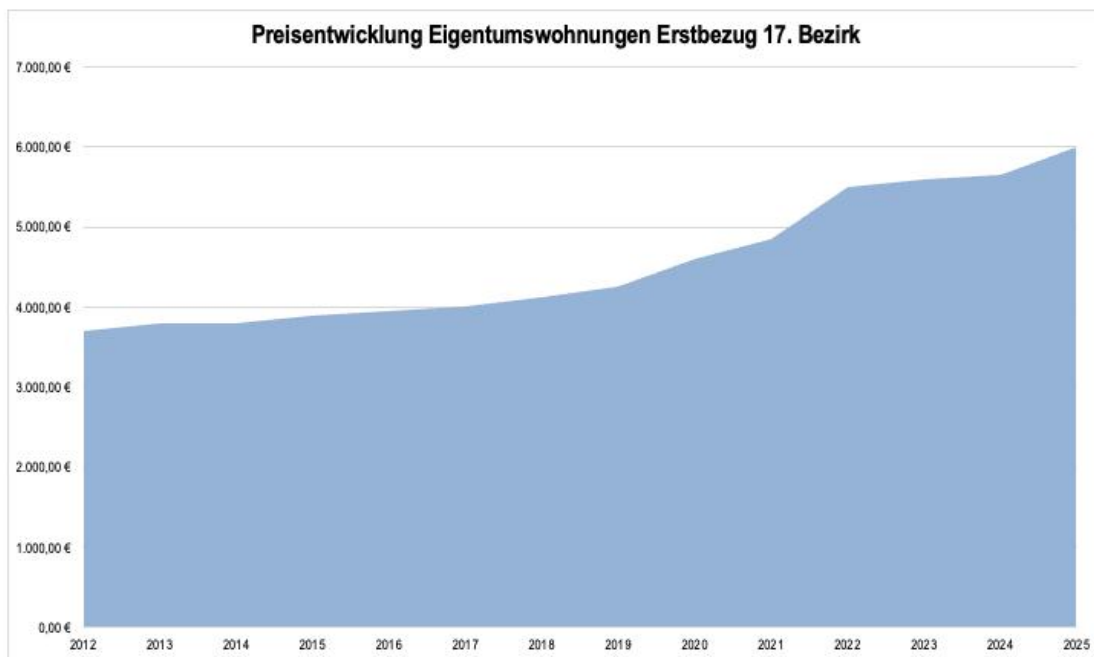
Abb. 165: Lage der Vergleichsobjekte



Quelle: www.wien.gv.at

3.4.2.2. Entwicklung der Preise für Eigentumswohnungen

Aus dem ersten Wiener Wohnungsmarktbericht der Buwog Group und EHL (Ausgaben 2013-2026) ergeben sich für Eigentumswohnungen Erstbezug im 17. Bezirk folgende Werte:



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

Aufgrund der Entwicklung der Preise für neu errichtete Eigentumswohnungen wird eine entsprechende zeitliche Anpassung bei den Vergleichswerten vorgenommen.

Jahr	zeitliche Anpassung
	Anp. Stichtag
2014	57,89%
2015	53,85%
2016	51,90%
2017	50,00%
2018	45,45%
2019	41,18%
2020	30,43%
2021	23,71%
2022	9,09%
2023	7,14%
2024	6,19%
2025	0,00%
2026	0,00%



	Adresse	ON	m² Nfl.	Kaufpreis	KP /m² Nfl.	KV-Datum	zeitl. Anp.	angep. KP /m² Nfl.
1	Blumengasse/ Hormayrgasse	54/28	1.902,57 m²	1.700.000,00 €	893,53 €	06.12.16	51,90%	1.357,26 €
2	Taubergasse	54	578,65 m²	660.000,00 €	1.140,59 €	19.12.19	41,18%	1.610,24 €
3	Weidmannsgasse	39	774,96 m²	1.237.000,00 €	1.596,21 €	30.11.15	53,85%	2.455,71 €
4	Kalvarienberggasse	64	1.632,01 m²	2.730.000,00 €	1.672,78 €	06.08.20	30,43%	2.181,89 €
5	Weißgasse/ Haslingergasse	26/32	3.172,33 m²	4.900.000,00 €	1.544,61 €	11.09.20	30,43%	2.014,70 €
6	Lacknergasse	31	980,25 m²	1.050.000,00 €	1.071,16 €	19.07.18	45,45%	1.558,04 €
7	Antonigasse	79-81	2.412,90 m²	5.600.000,00 €	2.320,86 €	04.08.22	9,09%	2.531,85 €

Daraus ergeben sich folgende Kennzahlen:

Kennzahl	KP/m² Nfl.	angep. Vergl.wert/m²
Minimum	893,53 €	1.357,26 €
Maximum	2.320,86 €	2.531,85 €
Median	1.544,61 €	2.014,70 €
Mittelwert	1.462,82 €	1.958,53 €

Aufgrund der erhobenen Vergleichswerte und der Lage der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft, wird bezogen auf den Quadratmeter Nutzfläche, in bewertungsgegenständlicher Lage ein Grundkostenanteil in der Höhe von € 1.960,--/m² verifiziert und in Ansatz gebracht.

Für die Flächen im Kellergeschoss und die Flächen im Dachgeschoss wird der halbe Grundkostenanteil in Ansatz gebracht (aufgrund der Unsicherheiten hinsichtlich baulicher Veränderungen in den Regelgeschossen).

Dieser Wertansatz wird aufgrund der Gebundenheit durch mietengeschützte Objekte (im Rahmen des Ertragswertverfahrens) auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes diskontiert.

Der Bodenwert fließt in die Kalkulation als diskontierter Bodenwert ein.

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



3.4.3. Kapitalisierte Erträge

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

$$RE \times V$$

Der Reinertrag gestaltet sich wie folgt:

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

RE.....Reinertrag

RO.....Rohertrag

3.4.3.1. Mietausfallswagnis

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

3.4.3.2. Nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten

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



3.4.3.3. Instandhaltungsaufwendungen

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

3.4.3.4. Kapitalisierungszinssatz

Wobei V sich wie folgt darstellt:

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

V.....Vervielfältiger

q.....1+i

i.....p / 100

p..... Kapitalisierungszinsfuß

n.....Jahre Restnutzungsdauer

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

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

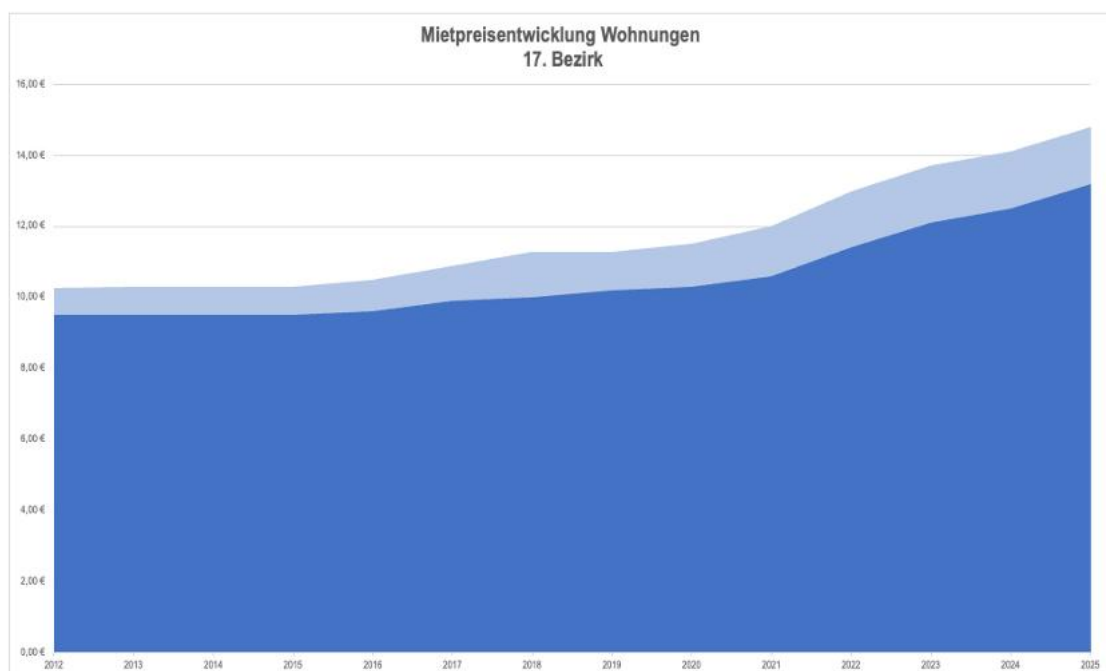


In Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich, 2022 wird für österreichische Mietzinshäuser eine Bandbreite für Kapitalisierungszinssätze angegeben, wobei in erster Linie je nach Lage der Liegenschaft unterschieden wird:

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

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

Aus dem ersten Wiener Wohnungsmarktbericht der Buwog Group und EHL (Ausgaben 2013-2026) ergeben sich für Mietwohnungen Erstbezug und Sonstige im 17. Bezirk folgende Mietpreisentwicklung:





Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die bewertungsgegenständliche Liegenschaft laut Beiratsempfehlung in einem Gründerzeitviertel liegt, da es sich um ein Gebiet handelt in dem in der Zeit von 1870 bis 1917, überwiegend Gebäude mit kleinen und mangelhaft ausgestatteten Wohnungen errichtet wurden.

17035, CLERFAYTGASSE 5

Quelle: Dimbacher/Heindl/Rustler, Der Richtwertmietzins Praxisorientierte Hinweise zur Mietzinsgestaltung, 1994

Gemäß § 2 Abs. 3 des RichtWG ist die Lage somit als höchstens durchschnittlich einzustufen.

Wohnungen

Die Top 30 und 31 wurden baulich miteinander verbunden und sind derzeit prekaristisch – bis auf jederzeitigen Widerruf – zur Wohnnutzung (unentgeltlich – *Nutzer verpflichtet sich lediglich, die auf den gegenständlichen Nutzungsgegenstand entfallenden Anteil an Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und Nebenkosten gem. §§ 21 ff MRG, in Höhe von derzeit € 0 inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer zu entrichten. Ausdrücklich festgehalten wird, dass der Nutzer alle sonstigen von ihr verursachten Bewirtschaftungskosten wie z.B. Energiekosten, Telefon, Telekabel und dgl. selbst zu tragen hat.*) überlassen.

In 8 Ob 649/85 ist wie folgt festgehalten: „Die entscheidenden Kriterien für die Annahme eines Prekariums im Sinne des § 974 ABGB sind die jederzeitige Widerruflichkeit (Stanzl in Klang IV/1, 685; 6 Ob 560/79 ua.), aber auch die Unentgeltlichkeit der Gebrauchsüberlassung (Schubert in Rummel § 974, Rdz 2; 5 Ob 208/73 ua.). Die Entrichtung eines Entgeltes schließt ein Prekarium nicht schlechthin aus, doch muss das Entgelt so geringfügig sein, dass es gegenüber dem Wert der Benützung wirtschaftlich nicht ins Gewicht fällt (SZ 21/119; Schubert in Rummel aaO).“

In 9 Ob 28/21 i ist zur Unentgeltlichkeit unter Punkt 4.1. und 4.2 ausgeführt:

„4.1 Das Prekarium muss unentgeltlich sein. Der Unentgeltlichkeit steht es gleich, wenn ein bloßer Anerkennungszins oder ein so niedriges Entgelt geleistet wird, dass es gegenüber dem Wert der Benützung praktisch nicht ins Gewicht fällt (RS0020541). Dies ist bezogen auf die Verhältnisse bei Vertragsabschluss zu beurteilen (RS0019053), So wurden etwa 10 % des ortsüblichen Entgelts noch als bloßer „Anerkennungsbetrag“ beurteilt (vgl RS0020541 [T1, T2]).“



4.2 Für die Frage, ob die Überlassung einer Wohnung ungeachtet eines dem Eigentümer zu zahlenden Geldbetrags noch als unentgeltlich iSd § 981 ABGB zu qualifizieren ist, ist nach neuerer Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs darauf abzustellen, ob die vom Nutzungsberechtigten übernommenen Kosten ihrer Natur nach aus dem Gebrauch resultieren (wie etwa für Warmwasser, Heizung, Lift etc) oder ob sie den Liegenschafts-(mit-)eigentümer unabhängig von jedem Gebrauch der Liegenschaft aufgrund seiner (Mit-)Eigentümerstellung treffen (wie etwa Grundsteuer, Bankgebühren, Versicherungskosten etc). Nur die Übernahme der Kosten der zweiten Art stellt Entgelt dar (RS0019152 [T6]; RS0019169 [T2, T3, T4]; vgl auch RS0020551). Das gilt auch im Fall der Überlassung eines im Wohnungseigentum stehenden Objekts zum Gebrauch gegen Tragung sämtlicher Aufwendungen.“

Aufgrund der zuvor erwähnten oberstgerichtlichen Entscheidungen kann somit von Prekarien und in der Bewertung von einer Leerstehung ausgegangen werden.

Die Objekte Stellplätze 1-3 – nunmehr Top 7 im Erdgeschoss wurde ebenfalls prekaristisch – bis auf jederzeitigen Widerruf – zur Wohnnutzung (unentgeltlich – Nutzer verpflichtet sich lediglich, die auf den gegenständlichen Nutzungsgegenstand entfallenden Anteil an Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und Nebenkosten gem. §§ 21 ff MRG, in Höhe von derzeit € 72,-- brutto zu entrichten. Ausdrücklich festgehalten wird, dass der Nutzer alle sonstigen von ihr verursachten Bewirtschaftungskosten wie z.B. Energiekosten, Telefon, Telekabel und dgl. selbst zu tragen hat.) überlassen. Es kann somit von einem Prekarium und in der Bewertung von einer Leerstehung ausgegangen werden.

Kategorieeinstufung Wohnung

Für die einzelnen Ausstattungskategorien müssen folgende Kategoriemerkmale vorhanden sein:



Merkmalsgruppe	Kategoriemerkmale	Normwohnung RWG	Kat A	Kat B	Kat C	Kat D
Größe	Fläche in m ²	30m ² bis 130m ²	> 30 m ²			
Wohnungszustand	Zustand "brauchbar"	✓	✓	✓	✓	✓
Raumstruktur	mind. 1 Zimmer	✓	✓	✓		
	Vorraum	✓	✓	✓		
	Küche/Kochnische	✓	✓	✓		
	WC innerhalb Whg.	✓	✓	✓	✓	entweder
	Bad/Badenische zeitgemäß	✓	✓	✓		
Ausstattung	Gemeinsame Wärmeversorgungs-anlage bzw. Etagenheizung oder gleichwertig stationäre Heizung	Etagenheizung oder gleichwertig stationäre Heizung	✓			
	Warmwasseraufbereitung		Bad+Küche			
	Kaltwasser	✓	✓	✓	✓	oder
Gebäudezustand		zumindest ordnungsgemäß				

Die bewertungsgegenständliche Wohnung ist wie folgt zu beurteilen:

Kategoriemerkmale	Kommentar	Bewert.objekt Top 30 + 31	Bewert.objekt Top 7
Fläche >30m ² u. <130m ²		☒	☐
Zustand "brauchbar"		☒	☒
mind. 1 Zimmer		☒	☒
Vorraum		☒	☒
Küche/Kochnische	<i>Eine Küche setzt das Vorhandensein einer Koch- und Spülgelegenheit voraus (wobl 2011/34, MietSlg 55.286, 55.291 uam.). Da der Mieter das Fehlen dieser Merkmale rügen muss, was er nicht tut, wenn er heutzutage üblicherweise einen eigenen Küchenblock mit E-Geräten mitbringt bzw. einbaut, genügt nach der Rechtsprechung das Vorhandensein von Anschlussmöglichkeiten für E-Herd und Abwässer (wobl 2001/75)</i>	☒	☒
WC	<i>Die Unterbringung von WC und Bad in einem Raum steht dessen zeitgemäßem Standard nicht entgegen (MietSlg. 56.292, 56.290 uam.)</i>	☒	☒
Bad/Badenische zeitgemäß		☒	☒
Etagenheizung oder gleichwertig		☒	☒
Warmwasseraufbereitung	Unter Warmwasseraufbereitung versteht die Praxis einen eigenen, neben dem Bad – meist in der Küche – bestehenden Warmwasserauslass (MietSlg 36.319/43; wobl 1989, 120/60 = MietSlg 41.270), welcher aber ohne weiteres durch dieselbe Therme wie das Bad gespeist werden kann.	☒	☒
Kaltwasser		☒	☒
Gebäudezustand ordnungsgemäß		☒	☒



Die Top 30+31 ist somit – bei gemeinsamer Betrachtung – in die Ausstattungskategorie A einzuordnen und es wird aufgrund der Situierung im 3. Obergeschoss ein Hauptmietzins von rund € 8,50/m², unter der Prämisse einer Sanierung, angesetzt.

Die Top 32 ist zu einem Kategorie D Mietzins in der Höhe von € 1,70/m² auf unbestimmte Dauer (mündlich) vermietet.

Bei der Top 7 kann aufgrund der Größe von < 30 m² die mietrechtliche Ausstattungskategorie A durch Standardanhebung nicht erreicht werden. Für die Top 7 wird somit aufgrund der Situierung im Erdgeschoss – unter der Prämisse einer Wohnnutzung – ein Hauptmietzins von rund € 5,80/m², unter der Prämisse einer Sanierung, angesetzt.

Lager

Die Werkstätte 1 und 2 (nunmehr Top 8) wurden baulich miteinander verbunden und sind derzeit prekaristisch – bis auf jederzeitigen Widerruf – zu Lagerungszwecken (unentgeltlich – *Nutzer verpflichtet sich lediglich, die auf den gegenständlichen Nutzungsgegenstand entfallenden Anteil an Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und Nebenkosten gem. §§ 21 ff MRG, in Höhe von derzeit € 200,-- inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer beginnend ab 01.11.2025 zu entrichten. Ausdrücklich festgehalten wird, dass der Nutzer alle sonstigen von ihr verursachten Bewirtschaftungskosten wie z.B. Energiekosten, Telefon, Telekabel und dgl. selbst zu tragen hat.*) überlassen.

Aufgrund der zuvor erwähnten oberstgerichtlichen Entscheidungen kann somit von einem Prekarium und in der Bewertung von einer Leerstehung ausgegangen werden.

Es konnten folgende Objekte anhand von Marktangeboten erhoben werden, die sich im näheren Umkreis der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft befinden und die aufgrund der zeitlichen Nähe zum Bewertungsstichtag und Beschaffenheit mit dem gegenständlichen Bestandsobjekt vergleichbar sind:



Nr.	PLZ	Straße	m²	Miete exkl. Ust	€/m²	Zeitpunkt	Zustand/Ausstattung
1	1170	Hernalser Hauptstraße	223,46 m²	€ 1.850,00	€ 8,28	2026	Werkstatt, zwei Ebenen (EG und UG) 6 Räume, Etagenheizung, WC vorhanden
2	1170	Hernalser Hauptstraße	85,52 m²	€ 598,64	€ 7,00	2026	Lager im Kellergeschoss
3	1170	Hernalser Hauptstraße	108,10 m²	€ 283,77	€ 2,63	2026	Lagerfläche im Kellergeschoss, Sanitärräume vorhanden
4	1170	Nahe Rosensteingasse, Antonigasse	90,00 m²	€ 630,00	€ 7,00	2026	Souterrain-Lokal, WC vorhanden
5	1170	Hernalser Hauptstraße	85,50 m²	€ 769,68	€ 9,00	2026	Erstbezug Estrich, 1. UG, WC zur Mitbenützung vorhanden
6	1170	Lidlpark	48,70 m²	€ 250,00	€ 5,13	2026	Lagerfläche im 1. KG, zwei Lagerräume, ein WC

Daraus lassen sich folgende Kennzahlen ableiten:

Kennzahl	Mietzins /m² Nfl.
Minimum	2,63 €
Maximum	9,00 €
Median	7,00 €
Mittelwert	6,51 €

Bei der Top 8 (Werkstättenflächen im Kellergeschoss) wird somit aufgrund der Situierung im Kellergeschoss unter Berücksichtigung des derzeitigen Zustandes – unter der Prämisse einer Lagernutzung – ein Hauptmietzins von rund € 5,00/m² angesetzt.

Zinssatz Wohnungen 3. Obergeschoss

Die als wirtschaftliche Einheit zusammengefassten Objekte im 3. Obergeschoss bergen aufgrund des mündlichen Mietvertrages für die Top 32 ein gewisses Risiko. Andererseits bestünde bei erfolgreicher gerichtlicher Räumung und der derzeit prekaristisch zur Nutzung überlassenen Top 30 und 31 ein Potential. Aufgrund der unklaren Situation hinsichtlich der Top 32 wird bei dieser vom mündlich vereinbarten Mietzins und dem Zustand und der Beschaffenheit der im Rahmen der Befundaufnahme ausgegangen. Für die Top 30 und 31 wird von einem Leerstand sowie einer Sanierung und einer Vermietung zu einem marktkonformen Mietzins ausgegangen. Der sich aufgrund der Erwägungen ergebende Kapitalisierungszinssatz beträgt 0,75 %.



Zinssatz Objekte im Keller- und Erdgeschoss

Die als wirtschaftliche Einheit zusammengefassten Objekte im Erd- und Kellergeschoss sind derzeit prekaristisch zur Nutzung überlassen und als Leerstand zu qualifizieren, wodurch – bei Vermietung zu einem marktkonformen Mietzins – als Werkstatt im Kellergeschoss bzw. als Wohnung im Erdgeschoss ein Potential besteht. Der sich aufgrund der Erwägungen ergebende Kapitalisierungszinssatz beträgt 2,5 %.



3.4.4. Verkehrswertermittlung B-LNr. 35, 36 und 37

Somit ergibt sich für die B-LNr. 35 mit 23/1750 Anteilen verbunden mit WE an Wohnung 30, B-LNr. 36 mit 23/1750 Anteilen verbunden mit WE an Wohnung 31, B-LNr. 37 mit 46/1750 Anteilen verbunden mit WE an Wohnung 32, die als wirtschaftliche Einheit zusammengefasst werden, folgende Verkehrswertermittlung:

	%	m ²	€/ m ²	
Grundkostenanteil		115,51	€ 1.960	€ 226.400
Wertminderung / spezifischer Bebauung				€ 0
Bodenwertanteil				€ 226.400
Restnutzungsdauer / Jahre	44			
Kapitalisierungszinssatz	0,75%			
Diskontierungsfaktor q ⁿ	0,71981			
diskontierter Bodenwert				€ 162.965

erzielbare Nettomiete	m ²	€/ m ²	pro Monat	pro Jahr
Jahresrohertrag Top 30-31	48,07	€ 8,50	€ 408,60	€ 4.903
Jahresrohertrag Top 32	67,44	€ 1,70	€ 114,65	€ 1.376
	115,51			€ 6.279
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten in %			3 %	-€ 188
Mietausfallswagnis in %			2 %	-€ 126
abzgl. Instandhaltung (€/ m ² / p.m.)			€ 1,50	-€ 2.079
Jahresreinertrag				€ 3.886

Baujahr	1903
fiktiv	1970
Stichtag	2026
GND	100

Restnutzungsdauer/ Jahre	44			
Kapitalisierungszinssatz	0,75 %			
Rentenbarwertfaktor V	37,35873			
kapitalisierte Reinerträge				€ 145.168
zzgl. diskont. Bodenwert				€ 162.965
Ertragswert des Objektes				€ 308.133
Sanierungskosten Top 30-31	48,07 m ²	€ 1.000,00 /m ²		-€ 48.070
				€ 260.063
Risikoabschlag*		-10,00%		-€ 26.006
				€ 234.056
Verkehrswert des Objektes			rd.	€ 234.000

*) erforderliche Neuparifizierung, Risiko Mietsituation



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

Wert pro m² Nutzfläche bezogen auf die Nutzfläche

€ 2.026

3.4.5. Verkehrswertermittlung B-LNr. 39, 40, 41, 42 und 43

Die Objekte B-LNr. 39 mit 104/1750 Anteilen verbunden mit WE an Wohnung 37, B-LNr. 40 mit 139/1750 Anteilen verbunden mit WE an Wohnung 38, B-LNr. 41 mit 126/1750 Anteilen verbunden mit WE an Wohnung 39, B-LNr. 42 mit 102/1750 Anteilen verbunden mit WE an Wohnung 40 und B-LNr. 43 mit 113/1750 Anteilen verbunden mit WE an Wohnung 41 werden als wirtschaftliche Einheit zusammengefasst, da es sich um einen noch nicht ausgebauten Rohdachboden handelt, für den eine, abweichend vom Nutzwertgutachten herangezogene, neue Einreichplanung bei der MA 37 vorliegt, in der unter anderem die Top 41 nicht mehr geplant ist.

Die Objekte sind in natura noch nicht geschaffen worden, sondern es handelt sich um einen Rohdachboden. Es besteht keine bauliche Abgrenzung bzw. wurden diese noch nicht als eigenständige Wohnungseigentumsobjekte ausgeführt und verfügen über keine separaten Zugänge. Ein Dachbodenausbau ist nur gesamtheitlich wirtschaftlich sinnvoll. Aufgrund dessen scheint es aus der Sicht des gefertigten Sachverständigen sinnvoll, die einzelnen bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte als wirtschaftliche Einheit zusammen zu fassen. Einem präsumtiven Erwerber wird empfohlen, die gegebenen Problemstellungen eingehend zu prüfen und die damit verbundenen Risiken abzuwägen. Im Gutachten konnten die gegebenen Problemstellungen nur demonstrativ und nicht abschließend aufgezeigt werden und es werden diese erst im Zuge der Erstellung eines Ingenieurbefundes samt Einreichplanung und statischer Evaluierung in Erscheinung treten.

Ausgehend vom Mittelwert der erhobenen Vergleichswerte aus den erhobenen Bodenwerten und bzw. der Grundkostenermittlung in der Höhe von € 1.960,--/m² ermittelt sich daher unter Berücksichtigung eines Risikoabschlages folgender Verkehrswert:

Für die Flächen im Dachgeschoss wird aufgrund der Unsicherheiten hinsichtlich baulicher Veränderungen in den Regelgeschossen der halbe Grundkostenanteil berücksichtigt.



	%	m ²	€/m ²	
Grundkostenanteil	50%	385,91	€ 1.960	€ 378.192
Risikoabschlag^{*/**}	-10%			-€ 37.819
Wert				€ 340.373
Verkehrswert der Objekte im Dachgeschoss			rd.	€ 340.000

*) u.a. erforderliche Neuparifizierung

Vom ermittelten Ausgangswert wird ein Risikoabschlag vorgenommen.

**) Der Risikoabschlag wurde u.a. unter folgenden Punkten in Ansatz gebracht:

- Es liegen keine Angaben zur statischen Durchführbarkeit sowie kein Ingenieurbefund vor;
- Es kann keine Aussage über den originären Zustand des Hauses getroffen werden.
- Darüber hinaus bedarf die Bewilligung für etwaige Planwechsel für den Ausbau der Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer der Liegenschaft.
- Ein präsumtiver Erwerber sollte vor Erwerb einen Ziviltechniker zu Rate ziehen.
- Der Ausbau nur eines Teiles des Rohdachbodens ist aus wirtschaftlicher Sicht, unter anderem aufgrund der Stellplatzverpflichtung, des Lifteinbaus usw. nicht sinnvoll.

3.4.6. Verkehrswertermittlung B-LNr. 50, 51, 56, 57 und 58

Somit ergibt sich für die B-LNr. 50 mit 46/1750 Anteilen verbunden mit WE an Werkstatt 1, B-LNr. 51 mit 21/1750 Anteilen verbunden mit WE an Werkstatt 2, B-LNr. 56 mit 15/1750 Anteilen verbunden mit WE an Stellplatz 1, B-LNr. 57 mit 8/1750 Anteilen verbunden mit WE an Stellplatz 2 und B-LNr. 58 mit 8/1750 Anteilen verbunden mit WE an Stellplatz 3, die als wirtschaftliche Einheit zusammengefasst werden, folgende Verkehrswertermittlung:



	%	m ²	€ / m ²	
Grundkostenanteil	100%	27,29	€ 1.960	€ 53.488
	50%	116,92	€ 1.960	€ 114.582
Wertminderung / spezifischer Bebauung				€ 0
Bodenwertanteil		144,21		€ 168.070
Restnutzungsdauer / Jahre		44		
Kapitalisierungszinssatz		2,50%		
Diskontierungsfaktor q ⁿ		0,33740		
diskontierter Bodenwert				€ 56.707

erzielbare Nettomiete	m ²	€ / m ²	pro Monat	pro Jahr
Jahresrohertrag Top 7	27,29	€ 5,80	€ 158,28	€ 1.899
Jahresrohertrag Top 8	116,92	€ 5,00	€ 584,60	€ 7.015
	144,21			€ 8.915
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten in %			3 %	-€ 267
Mietausfallswagnis in %			2 %	-€ 178
abzgl. Instandhaltung (€ / m ² / p.m.)			€ 1,50	-€ 2.596
Jahresreinertrag				€ 5.873

Baujahr	1903
fiktiv	1970
Stichtag	2026
GND	100

Restnutzungsdauer/ Jahre		44	
Kapitalisierungszinssatz		2,50 %	
Rentenbarwertfaktor V		26,50385	
kapitalisierte Reinerträge			€ 155.659
zzgl. diskont. Bodenwert			€ 56.707
Ertragswert des Objektes			€ 212.367
Sanierungskosten Top 7	27,29 m ²	€ 1.000,00 /m ²	-€ 27.290
			€ 185.077
Risikoabschlag*		-10,00%	-€ 18.508
			€ 166.569
Verkehrswert des Objektes		rd.	€ 167.000

*) erforderliche Neuparifizierung, Risiko Mietsituation

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

Wert pro m² Nutzfläche bezogen auf die Nutzfläche	€ 1.155
---	----------------



4. Zusammenfassung

4.1. B-LNr. 35, B-LNr. 36, B-LNr. 37

Der

VERKEHRSWERT

der Wohnungseigentumsobjekte

- mit 23/1750 Anteilen, B-LNr. 35 verbunden mit **Wohnungseigentum an Wohnung 30**
- mit 23/1750 Anteilen, B-LNr. 36 verbunden mit **Wohnungseigentum an Wohnung 31**
- mit 46/1750 Anteilen, B-LNr. 37 verbunden mit **Wohnungseigentum an Wohnung 32,**

der EZ 1752, GB 01402 Hernals, per Adresse

1170 Wien, Clerfaytgasse 5

die als wirtschaftliche Einheit zusammengefasst wurden, beträgt zum Stichtag, den 09. Februar 2026 gerundet

€ 234.000,-

(in Worten: Euro zweihundertvierunddreißigtausend)



4.2. B-LNr. 39, B-LNr. 40, B-LNr. 41, B-LNr. 42, B-LNr. 43

Der

VERKEHRSWERT

der Wohnungseigentumsobjekte

- mit 104/1750 Anteilen, B-LNr. 39 verbunden mit **Wohnungseigentum an Wohnung 37**
- mit 139/1750 Anteilen, B-LNr. 40 verbunden mit **Wohnungseigentum an Wohnung 38**
- mit 126/1750 Anteilen, B-LNr. 41 verbunden mit **Wohnungseigentum an Wohnung 39**
- mit 102/1750 Anteilen, B-LNr. 42 verbunden mit **Wohnungseigentum an Wohnung 40**
- mit 113/1750 Anteilen, B-LNr. 43 verbunden mit **Wohnungseigentum an Wohnung 41**

der EZ 1752, GB 01402 Hernals, per Adresse

1170 Wien, Clerfaytgasse 5

die als wirtschaftliche Einheit zusammengefasst wurden, beträgt zum Stichtag, den 09. Februar 2026 gerundet

€ 340.000,-

(in Worten: Euro dreihundertvierzigtausend)



4.3. B-LNr. 50, B-LNr. 51, B-LNr. 56, B-LNr. 57, B-LNr. 58

Der

VERKEHRSWERT

der Wohnungseigentumsobjekte

- mit 46/1750 Anteilen, B-LNr. 50 verbunden mit **Wohnungseigentum an Werkstatt 1**
- mit 21/1750 Anteilen, B-LNr. 51 verbunden mit **Wohnungseigentum an Werkstatt 2**
- mit 15/1750 Anteilen, B-LNr. 56 verbunden mit **Wohnungseigentum an Stellplatz 1**
- mit 8/1750 Anteilen, B-LNr. 57 verbunden mit **Wohnungseigentum an Stellplatz 2**
- mit 8/1750 Anteilen, B-LNr. 58 verbunden mit **Wohnungseigentum an Stellplatz 3**

der EZ 1752, GB 01402 Hernals, per Adresse

1170 Wien, Clerfaytgasse 5

die als wirtschaftliche Einheit zusammengefasst wurden, beträgt zum Stichtag, den
09. Februar 2026 gerundet

€ 167.000,-

(in Worten: Euro einhundertsiebenundsechzigtausend)



Der allgemein beeidete u. gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Mag. Markus Reithofer, MSc MRICS



5. Anmerkung

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

5.1. Umsatzsteuer

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

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



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

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

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

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

6. Fotodokumentation

Foto 1:



Foto 2:



Foto 3:



Foto 4:

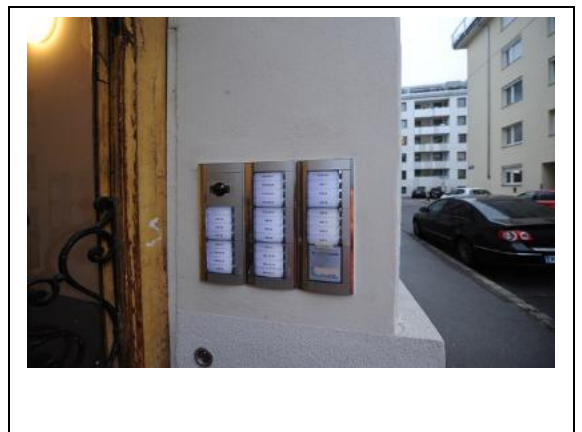


Foto 5:

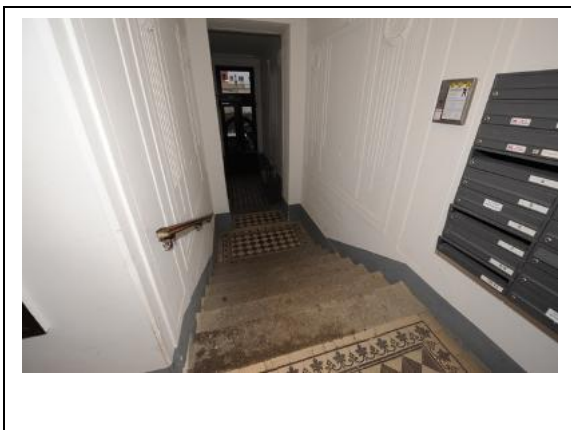


Foto 6:

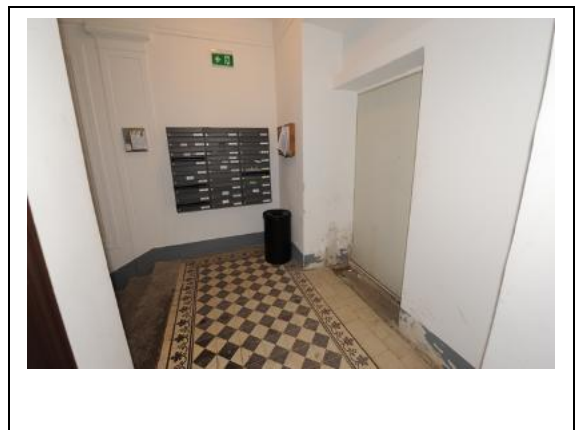




Foto 7:

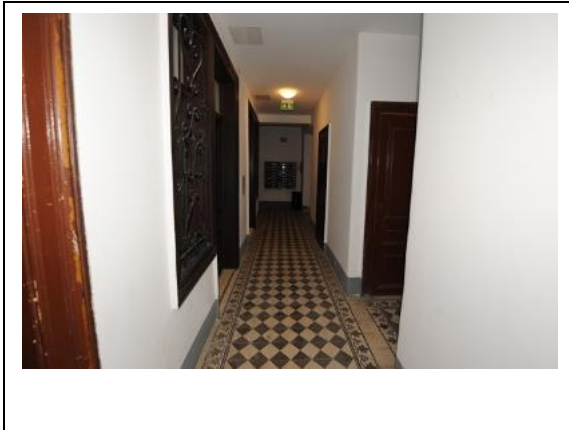


Foto 8:

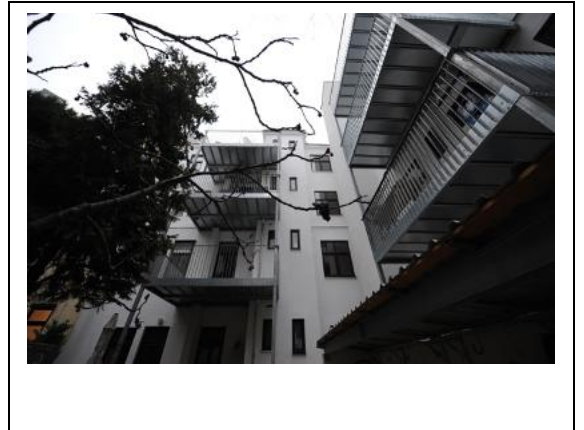


Foto 9:

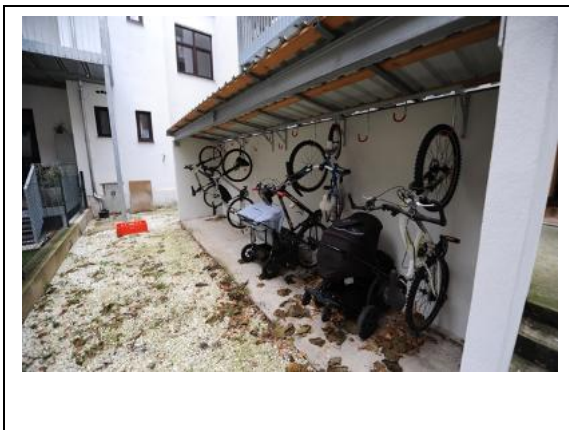


Foto 10:

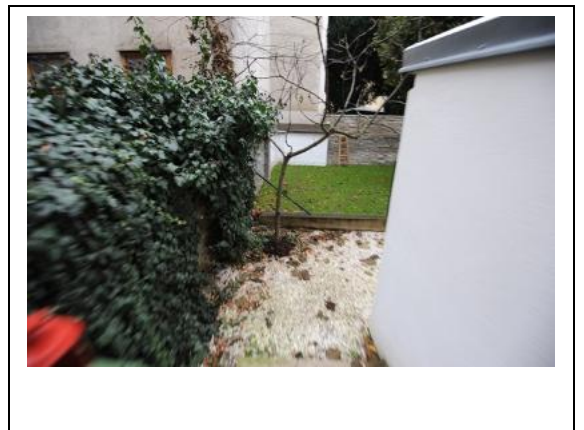


Foto 11:

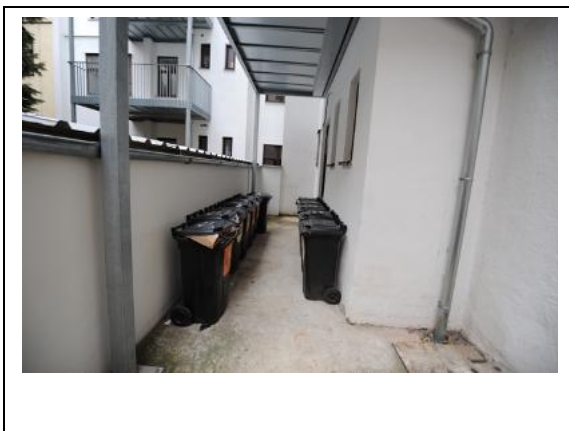


Foto 12:

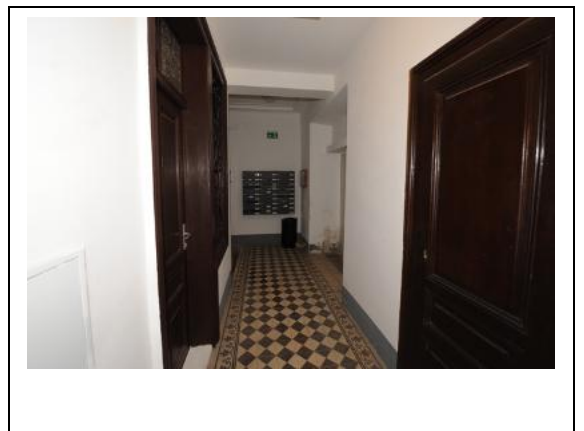




Foto 13:

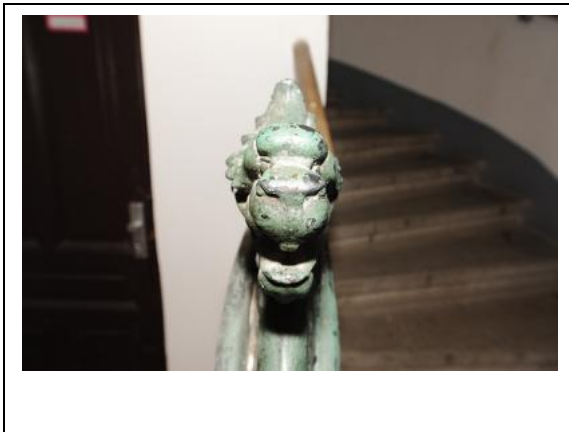


Foto 14:

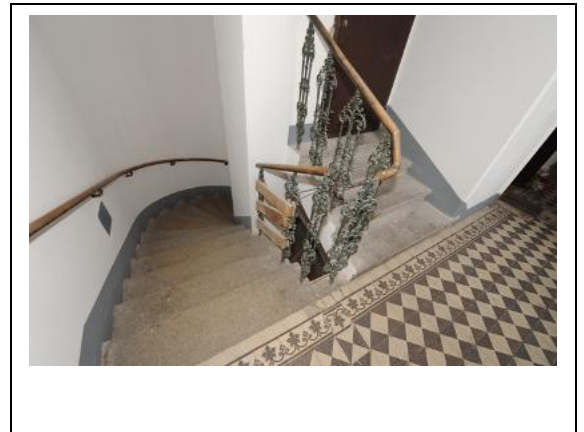


Foto 15:

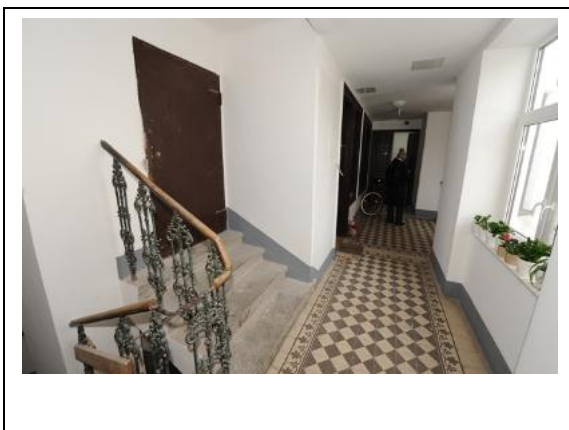


Foto 16:



Foto 17:

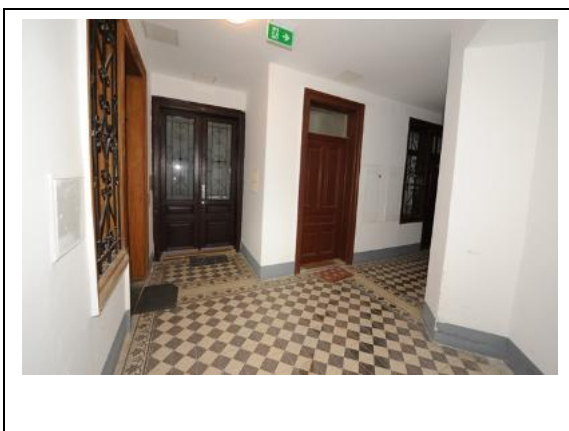


Foto 18:

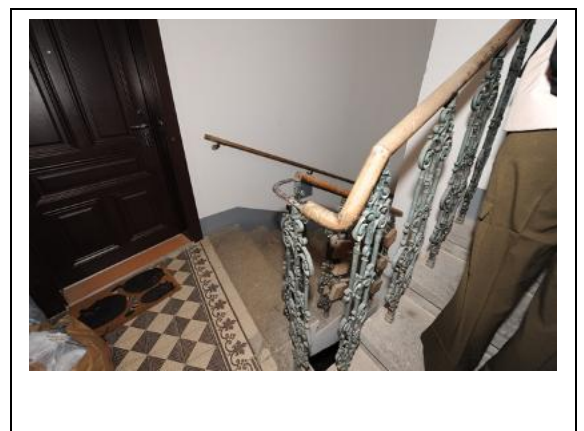




Foto 19:

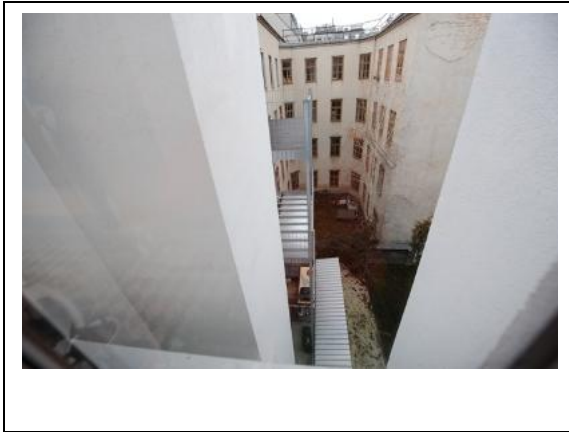


Foto 20:



Foto 21:



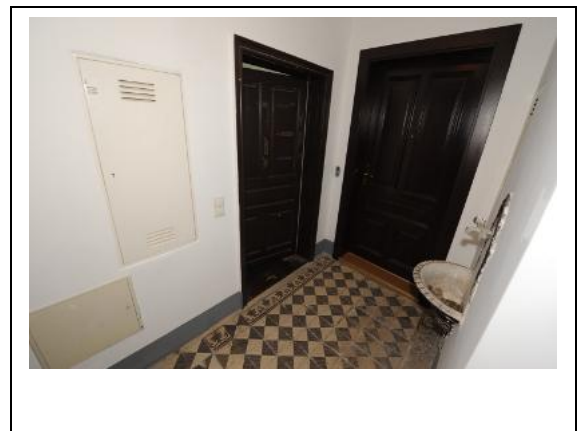
Foto 22:



Foto 23:



Foto 24:





7. Anlagen

Anlage./I	Anwesenheitsprotokoll	1 Seite
Anlage./II	Wohnungseigentumsvertrag (Urkunde TZ 2707/2016)	11 Seiten
Anlage./III	Nachtrag Wohnungseigentumsvertrag (Urkunde TZ 2707/2016)	4 Seiten
Anlage./IV	Nutzwertgutachten (Urkunde TZ 2707/2016)	39 Seiten
Anlage./V	Gutachten (Urkunde TZ 2707/2016)	1 Seite
Anlage./VI	Nachtrag Wohnungseigentumsvertrag vom 08.03.2016 (Urkunde TZ 4833/2019)	11 Seiten
Anlage./VII	Nachtrag Wohnungseigentumsvertrag vom 08.03.2016 und 03.09.2016 (Urkunde TZ 4833/2019)	6 Seiten
Anlage./VIII	Nutzwertgutachten (Urkunde TZ 4833/2019)	12 Seiten
Anlage./IX	Gutachten (Urkunde TZ 4833/2019)	1 Seite
Anlage./X	Protokoll Eigentümer-Versammlung vom 10.11.2025	7 Seiten
Anlage./XI	Prekariumsvertrag Top 7	3 Seiten
Anlage./XII	Prekariumsvertrag Top 8	3 Seiten
Anlage./XIII	Prekariumsvertrag Top 30	3 Seiten



mag. markus reithofer msc

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

ANWESENHEITSPROTOKOLL

ME 2013/251

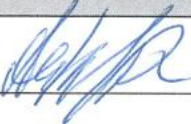
Geschäftszahl

17, Cleopatrastrasse 5

Liegenschaft

16.12.2025/8⁰⁰

Datum/Uhrzeit

Vor- und Zuname (in Blockbuchstaben)	Unterschrift	anwesend für...
Anna KLEINFERCHER-ROCCA		c5 Immobilien GmbH

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

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



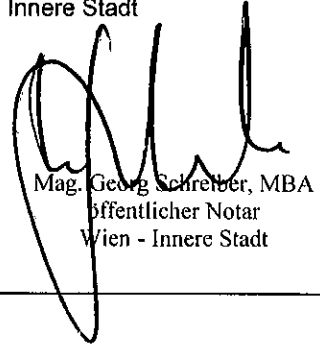
IMMOZERT



Die Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer wurde am 08.03.2016 zu Erfnr: 10-161211/2016 gemäß § 11 GrEStG vorgenommen und wird gemäß § 13 GrEStG abgeführt.

PU:N121207-1

Notar Mag. Georg Schreiber, MBA
Wien - Innere Stadt



Mag. Georg Schreiber, MBA
öffentlicher Notar
Wien - Innere Stadt

Wohnungseigentumsvertrag

abgeschlossen zwischen den in der Spalte 4 der angeschlossenen Tabelle angeführten Vertragsparteien wie folgt:

I.

- 1.1 Die staatlich befugte und beeidete Ziviltechnikerin, Architektin Dipl.Ing. Vera Korab, hat mit Nutzwertgutachten für die Festsetzung der Nutzwerte gemäß § 9 WEG 2002 für die Liegenschaft Clerfaytgasse 5, EZ 1752 KG 01402 Hernals (BG Hernals), vom 19.12.2015, unter Zugrundelegung der baubehördlichen Bewilligungen laut Gutachten zur Ermittlung der selbständigen Räumlichkeiten gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002, der Architektin Dipl.Ing. Vera Korab vom 19.12.2015 zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum die Nutzwerte der Liegenschaft mit insgesamt - **1707** - festgesetzt.

II.

- 2.1 Die in der Tabelle in Spalte 4 genannten Personen sind zu den in der Tabelle in Spalte 7 angeführten Anteilen Miteigentümer der unter Punkt I. genannten Liegenschaft.

III.

- 3.1 Sämtliche Miteigentümer berichtigen hiermit ihre derzeitigen in Spalte 7 der Tabelle ausgewiesenen Miteigentumsanteile in die, auf dem unter Punkt I. genannten Nutzwertgutachten basierenden, in Spalte 6 der Tabelle ausgewiesenen Liegenschaftsanteile. Die Vertragsschließenden bestätigen, dass ihre Mindestanteile an der Liegenschaft die zum Erwerb des Wohnungseigentums erforderlichen Mindestanteile sind, die dem Verhältnis des Nutzwertes ihrer Wohnungseigentumsobjekte zur Gesamtsumme der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft entsprechen.
- 3.2 Allen Vertragsparteien ist das Ergebnis der vorgenannten Nutzwertfeststellung durch Einsicht in das vorgenannte Gutachten bekannt, und bildet dieses nunmehr, die einvernehmliche Grundlage für den gegenständlichen Wohnungseigentumsvertrag. Die Vertragsparteien erklären, den Vertrag und die angeschlossene Liste, insbesondere hinsichtlich ihrer eigenen Daten, der Daten der Wohnungseigentumsobjekte, der Nummerierungen etc. genauestens geprüft, und die Übereinstimmungen verglichen zu haben.
- 3.3 Die hinsichtlich dieser Objekte bestehenden Benützungsregelungen der Vertragsparteien untereinander werden mit Abschluss dieses Vertrages (Tag der letzten Unterschrift) durch diesen Wohnungseigentumsvertrag ersetzt.

- 3.4 Soweit hierdurch eine Übernahme bzw. Übertragung von Liegenschaftsanteilen erforderlich ist, übergeben bzw. übernehmen die Vertragsparteien die entsprechenden Differenzanteile aliquot entgeltfrei in ihr Eigentum und willigen jeweils in die Einverleibung des somit berechtigten Eigentumsrechtes ein, eine wertmäßige Änderung der Miteigentumsanteile tritt daher nicht ein. Diese Übertragung ist vor Unterfertigung des Wohnungseigentumsvertrages erfolgt. Die Übergabe und Übernahme der Differenzanteile in den physischen Besitz und Genuss des Übernehmers erfolgte symbolisch vor Unterfertigung dieses Vertrages und es gehen Gefahr und Zufall, Nutzen und Lasten von diesem Tage an auf den Übernehmer über.

IV.

- 4.1 Die in der Spalte 4 der Tabelle angeführten Miteigentümer räumen einander mit Wirkung für sich und ihre Rechtsnachfolger das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung über die in der Tabelle in der Spalte 2 angeführten Einheiten, welche aus den in der Spalte 3 ersichtlichen Räumlichkeiten bestehen, im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes in der derzeit geltenden Fassung ein, sodass hierdurch ein mit dem Miteigentumsanteil untrennbar verbundenes dingliches Recht - das Wohnungseigentum - begründet wird.
- 4.2 Sofern Miteigentumsanteile von Ehegatten oder Partnern erworben wurden, begründen diese gemeinsames Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes in der derzeit geltenden Fassung an den in den Spalten 2 und 3 der Tabelle angeführten Wohnungseigentumseinheiten als Eigentümerpartnerschaft.

V.

- 5.1 Sämtliche Vertragsparteien nehmen die Bestellung dieser Wohnungseigentumsrechte hiermit ausdrücklich und wechselseitig bindend an und nehmen ferner zur Kenntnis, dass das Wohnungseigentumsrecht mit dem bezüglichlichen Miteigentumsanteil an der gegenständlichen Liegenschaft untrennbar verbunden ist. Sie verpflichten sich weiters ausdrücklich und unwiderruflich, alle Erklärungen abzugeben, Urkunden zu fertigen und Handlungen zu billigen, die zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages erforderlich sind. Die Kosten der Berichtigung der Mindestanteile tragen die Miteigentümer anteilmäßig.
- 5.2 Die Aufteilung der Betriebskosten erfolgt entsprechend den Regelungen des MRG nach Nutzfläche.

Hinsichtlich der in Planung und erst zu errichtenden Dachgeschosswohnungen, Zubauten, Loggien und Balkone wird vereinbart, dass die Pflicht zur Zahlung der anteiligen Betriebskosten jedenfalls erst am Monatsersten nach Belagsfertigstellung beginnt; jedoch spätestens 24 Monate nach Baubeginn.

Die Vertragsparteien vereinbaren, dass neben den anfallenden Betriebskosten und dem Verwaltungshonorar eine Rücklage in Entsprechung der gesetzlichen Bestimmungen zur Bestreitung allfälliger Instandhaltungsarbeiten gebildet werden (Reparaturfonds). Die Aufteilung der Zahlungen zum Reparaturfonds erfolgt entsprechend nach den Miteigentumsanteilen.

Der Beitrag zur Rücklage gemäß § 31 WEG 2002 wird vom Verwalter eingehoben. Sollte eine Erhöhung der Rücklage notwendig werden, so ist die Höhe vom Verwalter der Liegenschaft unter Bedachtnahme auf die voraussichtliche Entwicklung der Aufwendungen festzulegen. Die Beiträge zur Rücklage sind (ab Begründung von

Wohnungseigentum) monatlich an den Verwalter zu bezahlen, der die Rücklage als gebundenes Sondervermögen der Eigentümergemeinschaft zu verwahren und für die Deckung von Aufwendungen zu verwenden hat.

- 5.3 Jedem Wohnungseigentümer obliegt die Instandhaltung seines Wohnungseigentumsobjektes samt Zubehör. Zu diesem gehören auch die Außenfenster, die Wohnungseingangstüren, der Wandverputz, die Böden, sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen bis zu den Hauptsträngen - Wasser- und Abwasserleitungen jedoch nur soweit diese im Wohnungsverband liegen -, nicht jedoch die Fassade. Die Kosten für die Erhaltung, Sanierung, sowie einen allenfalls notwendigen Austausch der zu den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten gehörigen Fenster, Balkon-, Loggien und Terrassentüren, Balkon-, Loggien- und Terrassengeländer, Oberlichten, Lichtkuppeln, Glaswände und dergleichen samt den zugehörigen Stöcken trägt der Wohnungseigentümer des jeweiligen Wohnungseigentumsobjektes auf eigenes Risiko, ohne dass ein Ersatzanspruch gegenüber der Wohnungseigentümergemeinschaft besteht.

Bei Veränderungen von Fenstern und Wohnungstüren des gegenständlichen Hauses sind die Miteigentümer verpflichtet, diese Änderungen dergestalt vorzunehmen, dass Form, Farbe und Struktur der Fenster und Wohnungstüren unverändert bleiben und das äußere Erscheinungsbild des Hauses entsprechend Berücksichtigung findet, widrigenfalls er zur Wiederherstellung des vorigen Zustandes verpflichtet ist. Die einheitliche Farbe für sämtliche Fenster und für sämtliche Türen ist mit "BRAUN" zu wählen und im Ton an die der anderen erneuerten Fenster und Türen anzupassen. Insbesondere sind beim Umbau oder Neueinbau von Fenstern und Wohnungstüren im Stiegenhaus oder an der Fassade keine unterschiedlichen Fenster- und Türhöhen sowie -breiten gegenüber dem Bestand erlaubt und alle Maßnahmen zur Schaffung eines möglichst einheitlichen Fassaden- und Stiegenhaus Charakters zu treffen. Für Balkon-, Terrassen- und Loggiatüren sowie deren zugehörigen Geländer gilt sinngemäß selbiges. Türen sind ausschließlich mit Kassattenfüllung im Stil „Alt-Wien“ zulässig.

- 5.4 Das gesamte Dach als allgemeiner Teil der Liegenschaft (wie zB die Dachhaut aber auch tatsächlich Dachflächen bildende Terrassen, die Blecheinfassungen, die Saumrinnen, Rinnen, Regenwassersinkkästen etc.) steht in der Erhaltungspflicht der Miteigentümergemeinschaft. Für Terrassen- und Balkonflächen bzw. -teile gilt zusätzlich Folgendes:

Terrassen und Balkone, dabei insbesondere deren Isolierung, Verblechung, sonstiger Bodenaufbau, Bodenbelag, Regenwasserabfluss, Gully (Abflüsse) und deren anhaltende Funktionsfähigkeit auch bei Eisbildung, sowie die notwendige ortsübliche Wartung bzw. Pflege, stehen ausschließlich in der Verpflichtung des betreffenden Wohnungseigentümers. Bei der Aufstellung und Bewässerung von Pflanzen, Blumenkisten etc. im Terrassen- und Balkonbereich ist jedenfalls darauf zu achten, dass die Außenhaut des Gebäudes (insbesondere das Dach selbst) samt Kellerdecken insbesondere durch Wasserschäden nicht beschädigt wird. Sollte ein Eigentümer seiner oben angeführten Verpflichtung nicht nachkommen und dadurch ein anderer Eigentümer, die Eigentümergemeinschaft oder ein Dritter Schaden nehmen, ist er diesen gegenüber direkt zum Ersatz des Schadens verpflichtet.

Sofern Terrassen- oder Balkonteile dem Wohnungseigentumsobjekt zugeordnet sind und an ihnen ein „ernster Schaden“ des Gebäudes entsteht, sind die entsprechenden Erhaltungsmaßnahmen von der Eigentümergemeinschaft zu veranlassen und entsprechend den Regeln des WEG idgF von dieser zu tragen sind. All dies ungeachtet der oben angeführten Wartungs- und Pflegeverpflichtungen.

VI.

- 6.1 Die Eigentümer stimmen für sich und ihre Rechtsnachfolger auf Verlangen der checkVIEapp GmbH, FN 382675h, sämtlichen Um-, Zu- und Ausbauten sowie Umwidmungen (ausgenommen Umwidmungen zu Diskotheken, gewerblichen Betrieben mit übermäßiger Lärm- und Geruchsentwicklung, Wettbüros, Drogenberatungsstellen und Rotlichtbetrieben, sowie nicht den guten Sitten entsprechenden Betrieben) von Objekten des gegenständlichen Hauses zu, ohne dass ihnen oder ihren Rechtsnachfolger ein Entgelt zusteht und verpflichten sich für sich und ihre Rechtsnachfolger, auf Verlangen des jeweiligen Eigentümers oder deren Rechtsnachfolger alle hierfür erforderlichen Unterschriften, spätestens nach der 1. Aufforderung zu leisten und Handlungen zu billigen, auch dann, wenn dadurch nach erfolgter Begründung von Wohnungseigentum eine Neufestsetzung der Nutzwerte und eine entsprechende Änderung des Wohnungseigentumsvertrages erforderlich werden sollte. Diese Zustimmung wurde bei der Kaufpreisberechnung in den Abverkaufverträgen der vormaligen Alleineigentümerin checkVIEapp GmbH, FN 382675h, voll berücksichtigt.
- 6.2 Insbesondere stimmen die Eigentümer dem Dachbodenaus- und -zubau samt Aufstockung zur Errichtung von Wohnungen, sowie sämtlichen sonstigen Zubauten (insbesondere den hofseitigen Balkonen, Terrassen, Überbauung von Lichthöfen, Garagen usw.) zu. Die Eigentümer stimmen in diesem Zusammenhang auch der Errichtung eines Personenliftes an der gegenständlichen Liegenschaft zu.
- 6.3 Der Eigentümer des Dachbodens verpflichtet sich im Falle des Dachgeschossausbaus im Zusammenhang mit den Ausbauarbeiten, auf eigene Kosten und eigenes Risiko zu Folgendem:
- Errichtung eines Personenliftes mit Ausstiegsstellen in allen Stockwerken ab dem Erdgeschoss (Ausführung als Schlüssellift)
 - Ausbessern und Malen der hof- und strassenseitigen Fassade
 - Ausmalen des Stiegenhauses nach Abschluss des Dachgeschossausbaus samt Nebenarbeiten
 - Verstärkung oder Neuherstellung der Steigleitungen (Gas, Wasser und Strom) soweit diese durch den Dachgeschossausbau notwendig werden
 - Fundamentverstärkung soweit diese durch den Dachgeschossausbau notwendig wird

Der Dachbodenerrichter verpflichtet sich vor Beginn der Ausbauarbeiten eine ortsübliche Bauherren- und Bauwesenversicherung abzuschließen und diese samt Einzahlungsbestätigung der Hausverwaltung schriftlich nachzuweisen, welche über die gesamte Baudauer aufrecht zu halten ist. Weiters verpflichtet sich der Dachbodenerrichter eine Beweissicherung der allgemeinen Teile der Liegenschaft, sowie sämtlicher Bestandseinheiten durch einen Sachverständigen durchführen zu lassen und Ergebnis der Hausverwaltung in Kopie vorzulegen.

Erst nach Erbringung dieser Nachweise ist der Dachbodenerrichter berechtigt mit den Ausbauarbeiten zu beginnen. Für die Ermittlung des Strom- und Wasserverbrauches während der Baumaßnahmen wird vom Errichter der Dachgeschosswohnungen ein eigener Subzähler installiert werden. Insbesondere sind im Zuge der Ausbauarbeiten die allgemeinen Teile des Hauses auf Kosten des Dachbodenerrichters regelmäßig zu reinigen, Bauschutt und Unrat unverzüglich zu entfernen und das Stiegenhaus nach

Abschluss der Arbeiten auf Kosten des Dachbodenerrichters einer Generalreinigung zu unterziehen.

Sollte aufgrund des Dachgeschossausbaus eine Gebühr o.ä., insbesondere nach dem Wiener Garagengesetz, vorgeschrieben werden, verpflichtet sich der Errichter der Dachgeschosswohnungen direkt zur Zahlung und hält die checkVIEapp GmbH, FN 382675h und sämtliche Miteigentümer dahingehend schad- und klaglos.

Sämtliche Kosten für Arbeiten an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft, die durch den Dachbodenausbau erforderlichen werden (insbesondere Fundamentverstärkung, Arbeiten an Steigleitungen udgl.) gehen ausschließlich zu Lasten des Errichters der Dachgeschosswohnungen.

Sämtliche Miteigentümer stimmen, sofern dies erforderlich ist, zu, dass der Dachbodenerrichter auf eigene Kosten und eigenes Risiko die bestehenden Kellerabteile abbricht, eine Bodenplatte einbringt und anschließend verpflichtend für alle Parteien neue Kellerabteile errichtet. Diesfalls verpflichten sich sämtliche Miteigentümer die Kellerabteile entgeltfrei während der Bautätigkeiten zu räumen.

- 6.4. Hiermit erteilen sämtliche Eigentümer der checkVIEapp GmbH, FN 382675h, eine unwiderrufliche Vollmacht, die übrigen Miteigentümer vor der zuständigen Behörde insbesondere vor der Baubehörde in Zusammenhang mit dem Dachgeschossausbau und sonstigen Um-, Zu- und Ausbauten wie Lift, Terrassen und Balkon und Überbauung von Lichthöfen, Garagen zu vertreten. Diese Vollmacht endet nach Ausbau der Dachbodenfläche und Errichtung der Balkone und Überbauung der Lichthöfe, Durchführung der diesbezüglichen Nachparifizierung und Abgabe der Fertigstellungsanzeige. checkVIEapp GmbH, FN 382675h, ist berechtigt diese Vollmacht eingeschränkt auf den oben angeführten Zweck zu übertragen.
- 6.5 Ausdrücklich vereinbaren die Vertragsteile, dass das ausschließliche Nutzungs- und Verfügungsrecht bezüglich der Allgemein-, insbesondere Rohdachboden, Gang-, Gangtoiletten-, Lichthof- und Hoffflächen, sofern diese nicht zur widmungsmäßigen Nutzung und Mitbenützung eines anderen Wohnungseigentumsobjektes unbedingt notwendig sind, checkVIEapp GmbH, FN 382675h, bzw. deren entsprechende Rechtsnachfolger zusteht. Die Einräumung dieser Rechte gilt insbesondere für Gang- und ähnliche Flächen damit diese im Rahmen der Veräußerung von Wohnungen in kaufgegenständliche Wohnungen integriert werden können. Sie ist berechtigt diese in ihr Wohnungseigentumsrecht oder in das Wohnungseigentumsrecht eines Dritten (jeweils auch als Zubehör) zu übertragen, solange dadurch nicht die Benutzungsmöglichkeit einer einzelnen Wohnungseigentumseinheit, welche nicht im Eigentum von checkVIEapp GmbH, FN 382675h, steht, beeinträchtigt wird. Die daraus resultierenden allfälligen Erträge stehen ausschließlich der checkVIEapp GmbH, FN 382675h, bzw. deren Rechtsnachfolger zu. Diese vorbehaltenen Flächen werden erst in der Betriebskostenabrechnung berücksichtigt sobald sie durch checkVIEapp GmbH, FN 382675h, bzw. einen Rechtsnachfolger im Eigentum tatsächlich ausschließlich genutzt werden bzw. diese Flächen räumlich (zB durch Integration in einen Wohnungsverband) abgetrennt werden. Dieser Nutzungs-, Verwertungs- und Verfügungsvorbehalt wurde bei der Kaufpreisberechnung in den Abverkaufsverträgen von checkVIEapp GmbH, FN 382675h, als ursächlicher Alleineigentümerin der gegenständlichen Liegenschaft voll berücksichtigt.

Für den Fall der Errichtung eines Personenliftes wird festgehalten, dass es sich diesbezüglich um einen Schlüssellift handelt, welchen die Eigentümer bzw. diesen zurechenbare Personen ohne Zahlung eines einmaligen anteiligen Errichtungsbeitrages an den Errichter bzw. entsprechenden Verwertungsberechtigten nicht benützen dürfen. Der Errichtungsbetrag ist nicht rückforderbar. Insbesondere dann nicht, wenn

nachträglich vorübergehend oder endgültig auf die Benutzung des Lifes verzichtet wird. Gleiches gilt für die laufenden Betriebs- Wartungs- und Instandhaltungskosten die ebenfalls bei nachträglichem vorübergehendem oder endgültigem Verzicht auf die Nutzung jedenfalls zu entrichten sind. Sollte eine nachträgliche Benützung des Lifes gewünscht sein, ist dies bei Zahlung des anteiligen Betrages für die Errichtung im Nachhinein und Zahlung der laufenden Liftbetriebs-, Liftwartungs- und Instandhaltungskosten möglich. Für den Fall, dass ein Eigentümer bzw. diesen zurechenbare Personen ohne Beitragszahlung den Schlüssellift (weiter) benutzen, wird festgehalten, dass die Benutzung unberechtigt und eigenmächtig erfolgt. Vom Lifterrichter sind keine Betriebs-, Wartungs- und Instandhaltungskosten zu tragen, sofern es zumindest einen Nutzer gibt, wobei es hierbei dem Errichter vorbehalten ist, die Funktionsfähigkeit des Lifes vorübergehend einzustellen. Solange es keinen Nutzer gibt, sind sämtliche Kosten im Zusammenhang mit dem Lift vom Lifterrichter zu tragen. Die Betriebs-, Wartungs- und Instandhaltungskosten sind von jenen Eigentümern anteilig zu tragen von denen bzw. diesen zurechenbare Personen der Lift benutzt wird („Liftgemeinschaft“).

Sämtliche Miteigentümer sind berechtigt sich mittels folgender Aufschlüsselung der anteiligen Baukostenbeiträge an der Liftgemeinschaft zu beteiligen und Nutzungsrechte zu erwerben:

- 1.Obergeschoss: EUR 30,-- pro m² Wohnfläche
- 2.Obergeschoss: EUR 50,-- pro m² Wohnfläche
- 3.Obergeschoss: EUR 70,-- pro m² Wohnfläche

Festgehalten wird, dass die Eigentümer der Flächen des Souterrain und Erdgeschosses, bzw. Hochparterre keinen Nutzen am Lift haben und diesen jedenfalls keine Liftbenutzungsrechte zustehen.

Den Mietern der checkVIEapp GmbH, FN 382675h, dürfen ohne Zustimmung der checkVIEapp GmbH, FN 382675h, keine Liftnutzungsrechte angeboten und einräumt werden.

- 6.6 Sofern einem Eigentümer von checkVIEapp GmbH, FN 382675h, bzw. deren entsprechenden Rechtsnachfolger das ausschließliche Nutzungs- und Verfügungsrecht bezüglich der Hofflächen übertragen wird hat er dafür Sorge zu tragen, dass Maßnahmen der öffentlichen Sicherheit (Polizei, Rettung, Feuerwehr etc.) und Wartungs- und Reparaturmaßnahmen am Gebäude ordnungsgemäß durchgeführt werden können und hat diese Eingriffe Dritter zu dulden.

VII.

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

VIII.

8.1 Sämtliche Vertragsparteien erteilen hiermit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob der im Punkt 1. dieses Vertrages näher bezeichneten Liegenschaft im Eigentumsblatt nachstehende Eintragungen bewilligt werden können:

1. ob den in der Tabelle in Spalte 7 genannten Liegenschaftsanteilen der in Spalte 4 genannten Miteigentümer die Einverleibung des Eigentumsrechts bzw. des berechtigten Eigentumsrechtes in die in Spalte 6 der Tabelle genannten Liegenschaftsanteile,
2. die Einverleibung des Wohnungseigentumsrechtes der in der Spalte 4 der Tabelle genannten Miteigentümer an den in den Spalten 2 und 3 der Tabelle genannten Bestandsobjekten und
3. bei den in der Tabelle in Spalte 4 genannten Ehegattenmiteigentümer oder Partnern die Verbindung dieser Anteile zufolge gemeinsamen Wohnungseigentums gemäß § 5 (3) und § 13 (3) WEG 2002,
4. Ersichtlichmachung der Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem. § 32 WEG gemäß Pkt. V. dieses Wohnungseigentumsvertrages.

Die Vertragsparteien erklären sich auch jeweils damit einverstanden, dass auf entsprechenden Antrag die zu ihren Gunsten eingetragenen Anmerkungen gemäß § 40 Abs 2 WEG gelöscht werden.

IX.

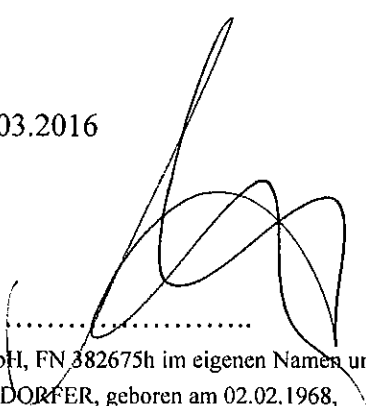
9.1 Die Vertragsparteien bevollmächtigen und beauftragen Dr. Gerhard ANTENREITER, öffentlicher Notar, geboren am 17.12.1946, 1010 Wien, Schottenring 16 oder Mag. Georg SCHREIBER, öffentlicher Notar, geboren am 07.06.1972, 1010 Wien, Schottenring 16, jeweils einzeln, mit der grundbücherlichen Durchführung des vorliegenden Vertrages, zur Abgaben von Erklärungen aller Art eingeschlossen Aufsandungserklärungen, zur Anbringung von Berichtigungen, Nachträgen, Abänderungen und Anträgen aller Art bei und gegenüber Gerichten und Behörden aller Art, eingeschlossen Finanzbehörden, soweit dies zur Herstellung der Grundbuchsordnung erforderlich ist.

X.

10.1 Die Geschäftsführung der Gesellschaften mit beschränkter Haftung, welche Wohnungseigentumsobjekte Miteigentum an der gegenständlichen Liegenschaft erwerben oder innehaben erklärt hiermit an Eides statt, dass die Gesellschaft ihren Sitz in Wien hat und an ihr keine Ausländer im Sinne der Punkte 1 und 2 des § 2 des Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes als Mehrheitsgesellschafter beteiligt sind.

10.2 Sämtliche vertragsschließenden natürlichen Personen erklären an Eides statt, österreichische Staatsbürger zu sein oder die zum vertragsgegenständlichen Liegenschaftserwerb erforderlichen Voraussetzungen zu erfüllen.

Wien, am 08.03.2016



.....
checkVIEapp GmbH, FN 382675h im eigenen Namen und im Vollmachtsnamen für
Heinrich PENETSDORFER, geboren am 02.02.1968,
Rudolf BLECKENWEGNER, geboren am 07.10.1965,
Ajin VAZHUTHANAPPALLIL, geboren am 26.08.1984,
Elektro MMS GmbH, FN 385524y,
Zuzana SMUTNA, geboren am 07.08.1965,
Jozef SMUTNY, geboren am 01.04.1962,
Florian HAGMAIR, geboren am 13.04.1982,
Larissa WINTER, geboren am 03.09.1973,
Harald WINTER, geboren am 06.11.1968,
Josef WINTER, geboren am 17.02.1963,
Maria WINTER, geboren am 13.12.1962,
Dipl.-Ing. Mohammad Reza JAFARMADAR HADJI AGHA, geboren am 12.10.1956
Dr. Fatemeh SALMANIAN HADJI AGHA, geboren am 09.08.1966
Behnaz JAFARMADARHADJIAGHA, geboren am 28.09.1992

TABELLE

1	2	3	4	5	6	7
Top Nr. ALT	Top Nr.	Bestand- gegenstand	Eigentümer	Nutz- fläche in m ²	Miteigen- tums- anteil neu /1707	Miteigen- tums- anteil alt /2000
W 15	W 15	Wohnung 15	Heinrich PENETSDORFER, geboren am 02.02.1968	28,75	23	30
W 16	W 16	Wohnung 16	Heinrich PENETSDORFER, geboren am 02.02.1968	28,59	23	30
W 10-11	W 11	Wohnung 11	Rudolf BLECKENWEGNER, geboren am 07.10.1965,	63,64	68	70
W 6	W 6	Wohnung 6	Ajin Vazhuthanappallil, geboren am 26.08.1984	27,91	24	30
W 8- 9	W 9	Wohnung 9	Elektro MMS GmbH, FN 385524y	71,90	59	70
W 22-23	W 22- 23	Wohnung 22-23	Elektro MMS GmbH, FN 385524y	83,17	81	80
W 21	W 21	Wohnung 21	Zuzana SMUTNA, geboren am 07.08.1965, Jozef SMUTNY, geboren am 01.04.1962,	28,81	je 23/3414	je 15
W 5	W 5	Wohnung 5	Florian HAGMAIR, geboren am 13.04.1982	54,49	39	50
W 4	W 4	Wohnung 4	Larissa WINTER, geboren am 03.09.1973 Harald WINTER, geboren am 06.11.1968	27,70	je 20/3414	je 15
W 26	W 26	Wohnung 26	Josef WINTER, geboren am 17.02.1963 Harald WINTER, geboren am 06.11.1968	28,88	je 23/3414	je 15
W 27	W 27	Wohnung 27	Josef WINTER, geboren am 17.02.1963 Harald WINTER, geboren am 06.11.1968	41,57	je 36/3414	je 20
W 35-36	W 36	Wohnung 36	Josef WINTER, geboren am 17.02.1963, Maria WINTER, geboren am 13.12.1962,	73,85	je 62/3414	je 35
W	W 29	Wohnung 29	Dipl.-Ing. Mohammad Reza	64,65	je 67/3414	je 30

28-29			JAFARMADAR HADJI AGHA, geboren am 12.10.1956 Dr. Fatemeh SALMANIAN HADJI AGHA, geboren am 09.08.1966			
W 1	W 1	Wohnung 1	checkVIEapp GmbH, FN 382675h	18,16	13	1380
W 2	W 2	Wohnung 2		18,22	13	
W 7	W 7	Wohnung 7		28,35	20	
W 12-14	W 12-14	Wohnung 12-14		110,3 4	110	
W 17	W 17	Wohnung 17		28,26	23	
W 18	W 18	Wohnung 18		40,95	35	
W 19-20	W 20	Wohnung 20		64,55	60	
W 21	W 21	Wohnung 21		28,81	23	
W 24-25	W 24-25	Wohnung 24-25		58,55	59	
W 30	W 30	Wohnung 30		28,81	23	
W 31	W 31	Wohnung 31		28,68	23	
W 32	W 32	Wohnung 32		57,06	46	
W 33-34	W 33-34	Wohnung 33-34		58,37	58	
W 37	W 37	Wohnung 37		84,87	104	
W 38	W 38	Wohnung 38		120,8 9	139	
W 39	W 39	Wohnung 39		111,1 6	126	
W 40	W 40	Wohnung 40		87,69	102	
W 41	W 41	Wohnung 41		96,04	113	
L1	Werks tatt 1	Werkstatt 1		53,94	38	
L2	Werks tatt 2	Werkstatt 2		51,02	36	
W 3	SP 1, Top 3	Stellplatz 1, Top 3		7,00	10	
W 3	SP 2	Stellplatz 2		7,00	4	
W 3	SP 3	Stellplatz 3		7,00	4	
			SUMMEN		1707/1707	2000/2000

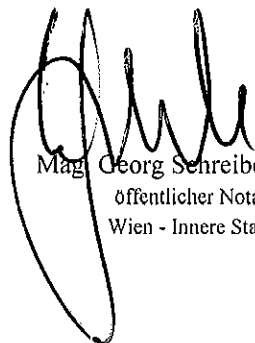
Gebühr in Höhe von € 14,30
gem. § 14 TP 13 GebG idF
BGBl. II 128/2007 entrichtet.

BRZ: 450/2016

Die Echtheit der Firmazeichnung des Herrn **Michael SCHMIDT**, geboren am 12.02.1980 (zwölften Februar neunzehnhundertachtzig), als Geschäftsführer der **checkVIEapp GmbH**, mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Gonzagagasse 9/12, 1010 Wien, wird bestätigt.-----

Gleichzeitig bestätige ich gemäß § 89a NO (Paragraf neunundachtzig a der Notariatsordnung) auf Grund der heute im elektronischen Weg vorgenommenen Einsicht in das Firmenbuch, dass Herr Michael SCHMIDT berechtigt ist, die unter FN 382675h eingetragene checkVIEapp GmbH selbständig rechtsverbindlich zu zeichnen. -----
Wien, am 08.03.2016 (achten März zweitausendsechzehn). -----




Mag. Georg Schreiber, MBA
öffentlicher Notar
Wien - Innere Stadt

Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag vom 08.03.2016

Die Tabelle des Wohnungseigentumsvertrages vom 08.03.2016 wird hiermit berichtigt und durch die nachstehende Tabelle ersetzt. Die restlichen Punkte des Wohnungseigentumsvertrages bleiben unverändert aufrecht.

TABELLE

1	2	3	4	5	6	7
Top Nr. ALT	Top Nr.	Bestand- gegenstand	Eigentümer	Nutz- fläche in m²	Miteigen- tums- anteil neu /1707	Miteigen- tums- anteil alt /2000
W 15	W 15	Wohnung 15	Heinrich PENETSDORFER, geboren am 02.02.1968	28,75	23	30
W 16	W 16	Wohnung 16	Heinrich PENETSDORFER, geboren am 02.02.1968	28,59	23	30
W 10-11	W 11	Wohnung 11	Rudolf BLECKENWEGNER, geboren am 07.10.1965,	63,64	68	70
W 6	W 6	Wohnung 6	Ajin Vazhuthanappallil, geboren am 26.08.1984	27,91	24	30
W 8- 9	W 9	Wohnung 9	Elektro MMS GmbH, FN 385524y	71,90	59	70
W 22-23	W 22- 23	Wohnung 22-23	Elektro MMS GmbH, FN 385524y	83,17	81	80
W 21	W 21	Wohnung 21	Zuzana SMUTNA, geboren am 07.08.1965, Jozef SMUTNY, geboren am 01.04.1962,	28,81	je 23/3414	je 15
W 5	W 5	Wohnung 5	Florian HAGMAIR, geboren am 13.04.1982	54,49	39	50
W 4	W 4	Wohnung 4	Larissa WINTER, geboren am 03.09.1973 Harald WINTER, geboren am 06.11.1968	27,70	je 20/3414	je 15
W 26	W 26	Wohnung 26	Josef WINTER, geboren am 17.02.1963 Harald WINTER, geboren am 06.11.1968	28,88	je 23/3414	je 15

W 27	W 27	Wohnung 27	Josef WINTER, geboren am 17.02.1963 Harald WINTER, geboren am 06.11.1968	41,57	je 36/3414	je 20
W 35-36	W 36	Wohnung 36	Josef WINTER, geboren am 17.02.1963, Maria WINTER, geboren am 13.12.1962,	73,85	je 62/3414	je 35
W 28-29	W 29	Wohnung 29	Dipl.-Ing. Mohammad Reza JAFARMADAR HADJI AGHA, geboren am 12.10.1956 Dr. Fatemeh SALMANIAN HADJI AGHA, geboren am 09.08.1966	64,65	je 67/3414	je 30
W 1	W 1	Wohnung 1	checkVIEapp GmbH, FN 382675h	18,16	13	1380
W 2	W 2	Wohnung 2		18,22	13	
W 7	W 7	Wohnung 7		28,35	20	
W 12-14	W 12- 14	Wohnung 12-14		110,3 4	110	
W 17	W 17	Wohnung 17		28,26	23	
W 18	W 18	Wohnung 18		40,95	35	
W 19-20	W 20	Wohnung 20		64,55	60	
W 24-25	W 24- 25	Wohnung 24-25		58,55	59	
W 30	W 30	Wohnung 30		28,81	23	
W 31	W 31	Wohnung 31		28,68	23	
W 32	W 32	Wohnung 32		57,06	46	
W 33-34	W 33- 34	Wohnung 33-34		58,37	58	
W 37	W 37	Wohnung 37		84,87	104	
W 38	W 38	Wohnung 38		120,8 9	139	
W 39	W 39	Wohnung 39		111,1 6	126	
W 40	W 40	Wohnung 40		87,69	102	
W 41	W 41	Wohnung 41		96,04	113	

L1	Werks tatt 1	Werkstatt 1		53,94	38
L2	Werks tatt 2	Werkstatt 2		51,02	36
W 3	SP 1, Top 3	Stellplatz 1, Top 3		7,00	10
W 3	SP 2	Stellplatz 2		7,00	4
W 3	SP 3	Stellplatz 3		7,00	4
			SUMMEN		1707/1707
					2000/2000

Wien, am 04.05.2016

.....
checkVIEapp GmbH, FN 382675h im eigenen Namen und im Vollmachtsnamen für
Heinrich PENETSDORFER, geboren am 02.02.1968,
Rudolf BLECKENWEGNER, geboren am 07.10.1965,
Ajin VAZHUTHANAPPALLIL, geboren am 26.08.1984,
Elektro MMS GmbH, FN 385524y,
Zuzana SMUTNA, geboren am 07.08.1965,
Jozef SMUTNY, geboren am 01.04.1962,
Florian HAGMAIR, geboren am 13.04.1982,
Larissa WINTER, geboren am 03.09.1973,
Harald WINTER, geboren am 06.11.1968,
Josef WINTER, geboren am 17.02.1963,
Maria WINTER, geboren am 13.12.1962,
Dipl.-Ing. Mohammad Reza JAFARMADAR HADJI AGHA, geboren am 12.10.1956
Dr. Fatemeh SALMANIAN HADJI AGHA, geboren am 09.08.1966
Behnaz JAFARMADARHADJIAGHA, geboren am 28.09.1992

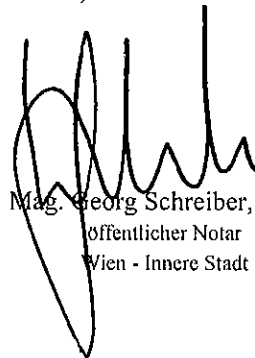
Gebühr in Höhe von € 14,30
gem. § 14 TP 13 GebG idF
BGBl. II 128/2007 entrichtet.

BRZ: 948/2016

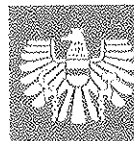
Die Echtheit der Firmazeichnung des Herrn **Michael SCHMIDT**, geboren am 12.02.1980 (zwölften Februar neunzehnhundertachtzig), als Geschäftsführer der **checkVIEapp GmbH**, mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Gonzagagasse 9/12, 1010 Wien, wird bestätigt.-----

Gleichzeitig bestätige ich gemäß § 89a NO (Paragraf neunundachtzig a der Notariatsordnung) auf Grund der heute im elektronischen Weg vorgenommenen Einsicht in das Firmenbuch, dass Herr Michael SCHMIDT berechtigt ist, die unter FN 382675h eingetragene checkVIEapp GmbH selbständig rechtsverbindlich zu zeichnen. -----
Wien, am 04.05.2016 (vierten Mai zweitausendsechzehn). -----




Mag. Georg Schreiber, MBA
Öffentlicher Notar
Wien - Innere Stadt

1220 Wien, Hirschstettner Strasse 19-21/J/DG
TEL: +43-(01)280 02 70 FAX: +43-(01) 280 02 70-14
E-Mail: office@archkorab.at



architektur dipl.ing. vera korab

zt-gmbH

Staatl. befugte und beedete Ziviltechnikerin

GUTACHTEN

über die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile der Wohnungen und der sonstigen selbstständigen Räumlichkeiten und über die auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge.

Auf der Liegenschaft

EZ: 1752
Grundbuch: Hernals
Bezirksgericht: Hernals
GST-NR: .639/3
GST-Adresse: Clerfaytgasse 5

zum

Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum

im Sinne des § 9 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes -
WEG 2002 – BGBl. Nr. 70/2002 in der gültigen Fassung

Wien, am 19.12.2015



Allgemeine Angaben

Auftraggeber

Name	Adresse
Danubius Immob.verw.gmbH	1010 Wien, Gonzagagasse 9/12

Zweck und Gegenstand des Gutachtens

Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile der wohnungseigentumstauglichen Objekte sowie der vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge der Liegenschaft EZ 1752, Grundbuch Hernals, zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes - WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2009 - BGBl. I Nr. 25/2009.

Bewertungssichttag

Samstag, 19.12.2015

Unterlagen / Grundlagen

- Das Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) - BGBl. Nr. 70/2002 idF BGBl. I Nr. 25/2009
- Grundbuchsatzung EZ 1752 Grundbuch Hernals
- Nutzflächenermittlung gem. § 7 WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) - BGBl. Nr. 70/2002 idF BGBl. I Nr. 25/2009
- Nutzflächen sind aus Bau- oder Bestandsplänen oder nach Naturmaßen ermittelt
- Zivilrechtliche Widmung der Räume durch den Auftraggeber
- Baubewilligungsbescheid
- Behördlich bewilligte Baupläne mit Vidierungsvermerk
- Lageplan mit grafischer Darstellung des Zubehörs (z.B. Keller, Gärten etc.)
- Baubeschreibung
- Empfehlungen für Zuschläge und Abstriche bei Nutzwertgutachten nach dem WEG, veröffentlicht vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs
- Empfehlungen aus dem Fachbuch „Nutzfläche im Wohnrecht“ – Böhm, Eckharter, Hauswirth, Heindl, Rollwagen

Behördliche Genehmigungen

- Z.26208 ex 1903 vom 23.6.1903
- MA 37/17-Clerfaytgasse 5/3976/96 vom 20.12.1996
- MA 37/17-1574263-2014-1 vom 16.10.2015
- MA 37/17-Clerfaytgasse 5/1/80 vom 25.11.1980
- MA 37/17-Clerfaytgasse 5/1/76 vom 8.11.1976
- MA 37/17-Clerfaytgasse 5/1/74 vom 23.8.1974
- MA 37/17-Clerfaytgasse 5/226/93 vom 17.3.1993
- MA 37/17-Clerfaytgasse 5/1/80 vom 25.11.1980
- MA 37/17-Clerfaytgasse 5/226/93 vom 17.3.1993
- MA 37 XVIII Clerfaytgasse 1,69 vom 16.6.1969
- MA 37/17-1574263-2014-1 vom 16.10.2015

Befund

Grundbuchsstand EZ 1752 Grundbuch Hernals

Liegenschaftsadresse: Clerfaytgasse 5, 1170 Wien

Grundbuch: Hernals

Einlagezahl: 1752

Grundstücksnummer: .639/3

Bezirksgericht: Hernals

Beschreibung der Liegenschaft

Die Liegenschaft EZ 1752 Grundbuch Hernals mit Grundstück(en) Nr. .639/3 befindet sich in Clerfaytgasse 5, 1170 Wien.

Anzahl der Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten sowie der Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

Auf gegenständlicher Liegenschaft befinden sich laut der Bescheinigung gemäß § 6 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) - BGBl. Nr. 70/2002 idF BGBl. I Nr. 25/2009 folgende wohnungseigentumstaugliche Räumlichkeiten:

insgesamt: 35 wohnungseigentumstaugliche Objekte

Aufgliederung laut Baubestand:

30 Wohnung(en)

2 sonstige selbständige Räumlichkeit(en)

3 Abstellplatz (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge

Kategorie	Anzahl	hievon nicht bewertet
Wohnungen	30	0
Werkstätten	2	0
Abstellplatz (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge im Doppelparker	3	0

Allgemeinflächen

Die Allgemeinflächen sind Flächen, die der allgemeinen Benützung dienen und an denen deshalb kein Nutzwert festgesetzt werden kann.

Nutzflächenermittlung

Die Nutzflächenermittlung erfolgte vom gef. Sachverständigen nach den Parifizierungsplänen mit den darin farblich dargestellten Wohnungen und der sonstigen selbständigen Räumlichkeit unter Zugrundelegung der in Rechtskraft erwachsenen Baubewilligung samt den bewilligten Bauplänen.

Diese Nutzflächenermittlung ist integrierender Bestandteil des Gutachtens.

Gutachten

Allgemeines

Ziel dieses Gutachtens ist die vorläufige Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile an den wohnungseigentumstauglichen Objekten und den Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge der gegenständlichen Liegenschaft zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum.

Wohnungseigentum ist das dingliche, ausschließliche Verfügungs- und Nutzungsrecht an bestimmten Teilen der Liegenschaft (wohnungseigentumstauglichen Objekten sowie Abstellplätze für Kraftfahrzeuge), denen Selbständigkeit zukommt.

Diese liegt vor, wenn eine Benützung ohne Inanspruchnahme eines anderen Wohnungseigentumsobjektes möglich ist, und eine bauliche Abtrennung gegenüber anderen Objekten vorhanden ist. Mit derartigen selbständigen Einheiten können auch andere Teile der Liegenschaft als Zubehör im Wohnungseigentum stehen. An Teilen der Liegenschaft, die der allgemeinen Benützung dienen, kann Wohnungseigentum nicht begründet werden.

Gemäß § 8 (1) WEG 2002 idF WRN 2009 ist der Nutzwert einer Einheit in einer ganzen Zahl auszudrücken, wobei Teilbeträge unter 0,5 abgerundet und ab 0,5 aufgerundet werden. Die Berechnung erfolgt aus der Nutzfläche und aus Zuschlägen oder Abstrichen für Umstände, die nach der Verkehrsauffassung den Wert des Wohnungseigentumsobjektes erhöhen oder vermindern, wie etwa dessen Zweckbestimmung, Stockwerkslage, Lage innerhalb eines Stockwerks oder dessen Ausstattung mit offenen Balkonen, Terrassen und Zubehörobjekten im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002 idF WRN 2009.

Auch Zuschläge für die Ausstattung mit Zubehörobjekten im Sinne des § 2 Abs. 3 sowie mit offenen Balkonen und Terrassen sind in einer ganzen Zahl auszudrücken; es gilt die Rundungsbestimmung des Abs. 1 erster Satz. Der Zuschlag ist jedoch mindestens mit der Zahl Eins anzusetzen (§ 8 Abs. 2, Satz 1 WEG 2002 idF WRN 2009).

Sonstige werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede, die insgesamt nur einen Zuschlag oder Abstrich von nicht mehr als 2 vH rechtfertigen würden, sind zu vernachlässigen (§ 8 Abs. 2 WEG 2002 idF WRN 2009).

Gemäß § 8 (3) WEG 2002 idF WRN 2009 darf der Nutzwert eines Abstellplatzes für ein Kraftfahrzeug dessen Nutzfläche - außer zur Berücksichtigung von Zubehörobjekten - rechnerisch nicht übersteigen. Bei seiner Berechnung ist neben den in Abs. 1 genannten Umständen auch zu berücksichtigen, ob der Abstellplatz in einem Gebäude oder im Freien liegt, letzterenfalls ob er überdacht ist.

Der Mindestanteil, der zum Erwerb des Wohnungseigentums erforderlich ist, entspricht dem Verhältnis des Nutzwertes der einzelnen Einheit zum Nutzwert aller Einheiten und wird in einem diesbezüglichen Bruch ausgedrückt.

Der Regelnutzwert von 1,00 / m² wurde im vorliegenden Objekt mit Rücksicht auf die Lage und Art seiner Beschaffenheit für die im 2. Obergeschoss befindliche Wohnung TOP 24-25 angesetzt.

Bei Bestimmung der weiteren Nutzwerte wurde auf die Lage, den Ausbaugrad, Zweckbestimmung etc. der weiteren selbständigen Räumlichkeiten innerhalb der

Liegenschaft Rücksicht genommen und daher die Unterschiede zur vorher genannten Wohnung im Verhältnis zum Regelnutzwert mit den entsprechenden Zuschlägen und Abstrichen (siehe Nutzwertberechnung) vorgenommen.

Die Nutzwerte wurden nach den Erfahrungen und mit Rücksicht auf die Zweckbestimmung der Räumlichkeiten als angemessen bestimmt.

Die Hausallgemeinteile werden den Beständen nicht als Zubehör zugerechnet und bleiben Allgemeinflächen ohne Begründung von Wohnungseigentum.

Die einzelnen Wohnungen zugeordneten Gang-WCs sind in den beiliegenden Plänen färbig markiert.

Nutzflächenaufstellung

Clerfaytgasse 5

Top 1 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Küche	Erdgeschoss	7,38	
Kabinett	Erdgeschoss	10,78	18,16
Nutzfläche			18,16

Top 2 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Küche	Erdgeschoss	7,44	
Kabinett	Erdgeschoss	10,78	18,22
Nutzfläche			18,22

Top 4 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Küche	Erdgeschoss	7,32	
Zimmer	Erdgeschoss	20,38	27,70
Zubehör			
Gang -WC 4	Erdgeschoss	1,30	1,30
Nutzfläche			27,70

Top 5 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Küche	Erdgeschoss	9,80	
Zimmer	Erdgeschoss	24,01	
Kabinett	Erdgeschoss	10,63	
Vorzimmer	Erdgeschoss	10,05	54,49
Zubehör			
Gang-WC 5	Erdgeschoss	1,30	1,30
Nutzfläche			54,49

Top 6 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Küche	Erdgeschoss	5,13	
Zimmer	Erdgeschoss	20,14	
Bad/WC	Erdgeschoss	2,64	27,91
Nutzfläche			27,91

Top 7 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Küche	Erdgeschoss	8,06	
Zimmer	Erdgeschoss	20,29	28,35
Nutzfläche			28,35

Top 9 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Küche	Erdgeschoss	6,51	
Zimmer	Erdgeschoss	20,19	
Vorzimmer	Erdgeschoss	3,15	
Kabinett	Erdgeschoss	10,78	
AR	Erdgeschoss	7,83	
Zimmer	Erdgeschoss	20,14	
Vorraum	Erdgeschoss	3,30	71,90
Zubehör			
Gang-WC 9	Erdgeschoss	1,30	
Garten	Erdgeschoss	84,44	85,74
Nutzfläche			71,90

Top 11 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Küche	1.Stock	7,80	
Zimmer	1.Stock	19,36	
Zimmer	1.Stock	13,52	
Zimmer	1.Stock	9,80	
AR	1.Stock	8,26	
Vorraum	1.Stock	3,91	
WC	1.Stock	0,99	63,64
Zuschläge			
Balkon	1.Stock	8,38	8,38
Zubehör			
Gang-WC 11 -1	1.Stock	1,30	
Gang-WC 11 -2	1.Stock	1,30	2,60
Nutzfläche			63,64

Top 12-14(Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Vorraum	1.Stock	2,97	
Vorraum	1.Stock	6,76	
Bad/WC	1.Stock	7,75	
AR	1.Stock	7,26	
Zimmer	1.Stock	20,38	
Kabinett	1.Stock	10,78	
Zimmer	1.Stock	20,63	
Zimmer	1.Stock	24,01	
Küche	1.Stock	9,80	110,34
Nutzfläche			110,34

Top 15 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Küche	1.Stock	8,61	
Zimmer	1.Stock	20,14	28,75
Nutzfläche			28,75

Top 16 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Küche	1.Stock	8,45	
Zimmer	1.Stock	20,14	28,59
Nutzfläche			28,59

Top 17 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Küche	1.Stock	8,12	
Zimmer	1.Stock	20,14	28,26
Nutzfläche			28,26

Top 18 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Küche	1.Stock	6,83	
Zimmer	1.Stock	20,19	
Vorzimmer	1.Stock	3,15	
Kabinett	1.Stock	10,78	40,95
Zuschläge			
Balkon	1.Stock	10,97	10,97
Nutzfläche			40,95

Top 20 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Küche	2.Stock	7,80	
Zimmer	2.Stock	19,95	
Zimmer	2.Stock	13,94	
Zimmer	2.Stock	9,80	
AR	2.Stock	8,26	
Vorraum	2.Stock	3,81	
WC	2.Stock	0,99	64,55
Zuschläge			
Balkon	2.Stock	8,49	8,49
Nutzfläche			64,55

Top 21 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Küche	2.Stock	7,80	
Zimmer	2.Stock	21,01	28,81
Nutzfläche			28,81

Top 22-23(Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Vorraum	2.Stock	8,20	
Bad/WC	2.Stock	7,91	
Zimmer	2.Stock	21,01	
Kabinett	2.Stock	10,45	
Zimmer	2.Stock	25,50	

Küche	2.Stock	10,10	83,17
Nutzfläche			83,17

Top 24-25(Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Vorraum	2.Stock	0,90	
WC	2.Stock	1,35	
Bad	2.Stock	5,90	
Küche	2.Stock	8,65	
Zimmer	2.Stock	20,95	
Zimmer	2.Stock	20,80	58,55
Nutzfläche			58,55

Top 26 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Küche	2.Stock	8,12	
Zimmer	2.Stock	20,76	28,88
Nutzfläche			28,88

Top 27 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Küche	2.Stock	6,83	
Zimmer	2.Stock	20,81	
Vorzimmer	2.Stock	3,15	
Kabinett	2.Stock	10,78	41,57
Zuschläge			
Balkon	2.Stock	11,55	11,55
Zubehör			
Gang-WC 27	2.Stock	1,30	1,30
Nutzfläche			41,57

Top 29 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Vorzimmer	3.Stock	7,80	
Küche	3.Stock	8,26	
Kabinett	3.Stock	9,80	
Zimmer	3.Stock	13,94	
Zimmer	3.Stock	19,95	
WC	3.Stock	0,99	
Vorraum	3.Stock	3,91	64,65
Zuschläge			
Balkon	3.Stock	8,54	8,54
Zubehör			
Gang-WC 29-1	3.Stock	1,30	
Gang-WC 29-2	3.Stock	1,30	2,60
Nutzfläche			64,65

Top 30 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Küche	3.Stock	7,80	
Zimmer	3.Stock	21,01	28,81
Nutzfläche			28,81

Top 31 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Küche	3.Stock	7,67	
Zimmer	3.Stock	21,01	28,68
Nutzfläche			28,68

Top 32 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Küche	3.Stock	10,55	
Zimmer	3.Stock	25,50	
Kabinett	3.Stock	10,96	
Vorzimmer	3.Stock	10,05	57,06
Nutzfläche			57,06

Top 33-34 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Vorraum	3.Stock	2,43	
Küche	3.Stock	8,61	
Bad	3.Stock	4,59	
Zimmer	3.Stock	20,76	
Zimmer	3.Stock	20,76	
WC	3.Stock	1,22	58,37
Nutzfläche			58,37

Top 36 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Vorraum	3.Stock	3,30	
Vorraum	3.Stock	3,15	
Kabinett	3.Stock	10,78	
Küche	3.Stock	6,83	
Vorraum	3.Stock	8,20	
Zimmer	3.Stock	20,81	
Zimmer	3.Stock	20,78	73,85
Zuschläge			
Balkon	3.Stock	11,57	11,57
Zubehör			
Gang-WC 36	3.Stock	1,30	1,30
Nutzfläche			73,85

Top 37 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Vorraum	1.DG	4,54	
Wohnküche	1.DG	24,87	
WC	1.DG	1,57	
AR	1.DG	1,49	
Zimmer	1.DG	13,27	
Zimmer	1.DG	17,45	
Bad	1.DG	7,30	
AR	2.DG	14,38	84,87
Zuschläge			
Terrasse/Balkon	1.DG	16,41	
Terrasse	2.DG	8,80	25,21
Nutzfläche			84,87

Top 38 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Vorraum	1.DG	6,74	
Gang	1.DG	6,70	
WC	1.DG	1,45	
AR	1.DG	1,20	
Zimmer	1.DG	15,80	
Zimmer	1.DG	10,15	
Bad	1.DG	6,75	
Zimmer	1.DG	11,76	
Wohnküche	2.DG	38,40	
AR	2.DG	21,94	120,89
Zuschläge			
Terrasse	2.DG	11,19	11,19
Nutzfläche			120,89

Top 39 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Vorraum	1.DG	14,10	
Gang	1.DG	4,97	
WC	1.DG	1,35	
AR	1.DG	1,11	
Zimmer	1.DG	18,75	
Zimmer	1.DG	13,22	
Bad	1.DG	8,56	
Wohnküche	2.DG	34,58	
AR	2.DG	14,52	111,16
Zuschläge			
Terrasse	2.DG	5,39	5,39
Nutzfläche			111,16

Top 40 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Vorraum	1.DG	5,38	
AR	1.DG	1,50	
Zimmer m.Bad	1.DG	28,27	
Wohnküche	2.DG	20,91	
AR	2.DG	27,28	
Vorraum	2.DG	1,68	
WC	2.DG	2,67	87,69
Zuschläge			
Terrasse	2.DG	13,55	13,55
Nutzfläche			87,69

Top 41 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Vorraum	1.DG	3,33	
WC	1.DG	1,48	
Wohnküche	1.DG	31,80	
Gang	1.DG	3,22	
Zimmer	1.DG	13,46	
Zimmer	1.DG	10,15	
Bad	1.DG	8,54	
AR	2.DG	20,54	
AR	2.DG	3,52	96,04
Zuschläge			
Terrasse	1.DG	12,87	12,87
Nutzfläche			96,04

Werkstatt 1,

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Werkstatt	Keller	53,94	53,94
Nutzfläche			53,94

Werkstatt 2

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Werkstatt	Keller	51,02	51,02
Nutzfläche			51,02

Stellplatz 1, Top 3

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Doppelparker	Oben		7,00
Zubehör			
Top 3 (AR)	EG	7,44	7,44
Nutzfläche			7,00

Stellplatz 2

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Doppelparker	Mitte		7,00
Nutzfläche			7,00

Stellplatz 3

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Doppelparker	Unten		7,00
Nutzfläche			7,00

Ermittlung der Nutzwerte / m²

Clerfaytgasse 5

Top 1 (Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert Erdgeschoss:	1,0000
Lage im Erdgeschoss an der Strasse	-10,00%
Fehlendes WC	-10,00%
Fehlendes Bad	-10,00%
Nutzwert pro m²	0,7000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Küche	Erdgeschoss		0,700
Kabine	Erdgeschoss		0,700

Top 2 (Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert Erdgeschoss:	1,0000
Lage im Erdgeschoss an der Strasse	-10,00%
Fehlendes WC	-10,00%
Fehlendes Bad	-10,00%
Nutzwert pro m²	0,7000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Küche	Erdgeschoss		0,700
Kabine	Erdgeschoss		0,700

Top 4 (Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert Erdgeschoss:	1,0000
Lage im Erdgeschoss an der Strasse	-10,00%
Fehlendes WC	-10,00%
Fehlendes Bad	-10,00%
Nutzwert pro m²	0,7000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Küche	Erdgeschoss		0,700
Zimmer	Erdgeschoss		0,700
Zubehör			
Gang -WC 4	Erdgeschoss	0,50 je m ²	0,500

Top 5 (Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert Erdgeschoss:	1,0000
Lage im Erdgeschoss an der Strasse	-10,00%
Fehlendes WC	-10,00%
Fehlendes Bad	-10,00%
Nutzwert pro m²	0,7000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Küche	Erdgeschoss		0,700
Zimmer	Erdgeschoss		0,700
Kabinett	Erdgeschoss		0,700
Vorzimmer	Erdgeschoss		0,700
Zubehör			
Gang-WC 5	Erdgeschoss	0,50 je m ²	0,500

Top 6(Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert Erdgeschoss:	1,0000
Lage im Erdgeschoss an der Strasse	-10,00%
WC und Bad in einem	-2,50%
Nutzwert pro m²	0,8750

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Küche	Erdgeschoss		0,875
Zimmer	Erdgeschoss		0,875
Bad/WC	Erdgeschoss		0,875

Top 7 (Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert Erdgeschoss:	1,0000
Lage im Erdgeschoss an der Strasse	-10,00%
Fehlendes WC	-10,00%
Fehlendes Bad	-10,00%
Nutzwert pro m²	0,7000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Küche	Erdgeschoss		0,700
Zimmer	Erdgeschoss		0,700

Top 9 (Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert Erdgeschoss:	1,0000
Lage im Erdgeschoss an der Strasse	-10,00%
Fehlendes WC	-10,00%

Fehlendes Bad
Nutzwert pro m²

-10,00%
0,7000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Küche	Erdgeschoss		0,700
Zimmer	Erdgeschoss		0,700
Vorzimmer	Erdgeschoss		0,700
Kabinett	Erdgeschoss		0,700
AR	Erdgeschoss		0,700
Zimmer	Erdgeschoss		0,700
Vorraum	Erdgeschoss		0,700
Zubehör			
Gang-WC 9	Erdgeschoss	0,50 je m ²	0,500
Garten	Erdgeschoss	0,10 je m ²	0,100

Top 11 (Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 1.Stock: 1,0000
Nutzwert pro m² 1,0000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Küche	1.Stock		1,000
Zimmer	1.Stock		1,000
Zimmer	1.Stock		1,000
Zimmer	1.Stock		1,000
AR	1.Stock		1,000
Vorraum	1.Stock		1,000
WC	1.Stock		1,000
Zuschläge			
Balkon	1.Stock	25,00 % vom NW/m ²	0,250
Zubehör			
Gang-WC 11 -1	1.Stock	0,50 je m ²	0,500
Gang-WC 11 -2	1.Stock	0,50 je m ²	0,500

Top 12-14(Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 1.Stock: 1,0000
Nutzwert pro m² 1,0000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Vorraum	1.Stock		1,000
Vorraum	1.Stock		1,000
Bad/WC	1.Stock		1,000
AR	1.Stock		1,000
Zimmer	1.Stock		1,000
Kabinett	1.Stock		1,000
Zimmer	1.Stock		1,000
Zimmer	1.Stock		1,000
Küche	1.Stock		1,000

Top 15 (Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 1.Stock:	1,0000
Fehlendes WC	-10,00%
Fehlendes Bad	-10,00%
Nutzwert pro m²	0,8000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Küche	1.Stock		0,800
Zimmer	1.Stock		0,800

Top 16 (Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 1.Stock:	1,0000
Fehlendes WC	-10,00%
Fehlendes Bad	-10,00%
Nutzwert pro m²	0,8000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Küche	1.Stock		0,800
Zimmer	1.Stock		0,800

Top 17 (Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 1.Stock:	1,0000
Fehlendes WC	-10,00%
Fehlendes Bad	-10,00%
Nutzwert pro m²	0,8000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Küche	1.Stock		0,800
Zimmer	1.Stock		0,800

Top 18 (Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 1.Stock:	1,0000
Fehlendes WC	-10,00%
Fehlendes Bad	-10,00%
Nutzwert pro m²	0,8000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Küche	1.Stock		0,800
Zimmer	1.Stock		0,800
Vorzimmer	1.Stock		0,800
Kabinett	1.Stock		0,800

Zuschläge

Balkon	1.Stock	25,00 % vom NW/m ²	0,200
--------	---------	-------------------------------	-------

Top 20 (Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 2.Stock:**1,0000**

Fehlendes Bad

-10,00%

Nutzwert pro m²**0,9000**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Küche	2.Stock		0,900
Zimmer	2.Stock		0,900
Zimmer	2.Stock		0,900
Zimmer	2.Stock		0,900
AR	2.Stock		0,900
Vorraum	2.Stock		0,900
WC	2.Stock		0,900

Zuschläge

Balkon	2.Stock	25,00 % vom NW/m ²	0,225
--------	---------	-------------------------------	-------

Top 21 (Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 2.Stock:**1,0000**

Fehlendes WC

-10,00%

Fehlendes Bad

-10,00%

Nutzwert pro m²**0,8000**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Küche	2.Stock		0,800
Zimmer	2.Stock		0,800

Top 22-23(Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 2.Stock:**1,0000**

WC und Bad in einem

-2,50%

Nutzwert pro m²**0,9750**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Vorraum	2.Stock		0,975
Bad/WC	2.Stock		0,975
Zimmer	2.Stock		0,975
Kabinett	2.Stock		0,975
Zimmer	2.Stock		0,975
Küche	2.Stock		0,975

Top 24-25(Wohnung) (Regelwohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 2.Stock: 1,0000
Nutzwert pro m² 1,0000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Vorraum	2.Stock		1,000
WC	2.Stock		1,000
Bad	2.Stock		1,000
Küche	2.Stock		1,000
Zimmer	2.Stock		1,000
Zimmer	2.Stock		1,000

Top 26 (Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 2.Stock: 1,0000
 Fehlendes WC -10,00%
 Fehlendes Bad -10,00%
Nutzwert pro m² 0,8000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Küche	2.Stock		0,800
Zimmer	2.Stock		0,800

Top 27 (Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 2.Stock: 1,0000
 Fehlendes WC -10,00%
 Fehlendes Bad -10,00%
Nutzwert pro m² 0,8000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Küche	2.Stock		0,800
Zimmer	2.Stock		0,800
Vorzimmer	2.Stock		0,800
Kabinett	2.Stock		0,800
Zuschläge			
Balkon	2.Stock	25,00 % vom NW/m ²	0,200
Zubehör			
Gang-WC 27	2.Stock	0,50 je m ²	0,500

Top 29 (Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 3.Stock: 1,0000
 Bad und Wc in einem -2,50%
Nutzwert pro m² 0,9750

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
-------------	------	-----------	---------------------------

Räume

Vorzimmer	3.Stock		0,975
Küche	3.Stock		0,975
Kabinett	3.Stock		0,975
Zimmer	3.Stock		0,975
Zimmer	3.Stock		0,975
WC	3.Stock		0,975
Vorraum	3.Stock		0,975

Zuschläge

Balkon	3.Stock	25,00 % vom NW/m²	0,244
--------	---------	-------------------	-------

Zubehör

Gang-WC 29-1	3.Stock	0,50 je m²	0,500
Gang-WC 29-2	3.Stock	0,50 je m²	0,500

Top 30 (Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 3.Stock:**1,0000**

Fehlendes WC -10,00%

Fehlendes Bad -10,00%

Nutzwert pro m² 0,8000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²
Räume			
Küche	3.Stock		0,800
Zimmer	3.Stock		0,800

Top 31 (Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 3.Stock:**1,0000**

Fehlendes WC -10,00%

Fehlendes Bad -10,00%

Nutzwert pro m² 0,8000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²
Räume			
Küche	3.Stock		0,800
Zimmer	3.Stock		0,800

Top 32 (Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 3.Stock:**1,0000**

Fehlendes WC -10,00%

Fehlendes Bad -10,00%

Nutzwert pro m² 0,8000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²
Räume			
Küche	3.Stock		0,800
Zimmer	3.Stock		0,800
Kabinett	3.Stock		0,800

Vorzimmer 3.Stock 0,800

Top 33-34 (Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 3.Stock: 1,0000
Nutzwert pro m² 1,0000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Vorraum	3.Stock		1,000
Küche	3.Stock		1,000
Bad	3.Stock		1,000
Zimmer	3.Stock		1,000
Zimmer	3.Stock		1,000
WC	3.Stock		1,000

Top 36 (Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 3.Stock: 1,0000
 Fehlendes Bad -10,00%
 Fehlendes WC -10,00%
Nutzwert pro m² 0,8000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Vorraum	3.Stock		0,800
Vorraum	3.Stock		0,800
Kabinett	3.Stock		0,800
Küche	3.Stock		0,800
Vorraum	3.Stock		0,800
Zimmer	3.Stock		0,800
Zimmer	3.Stock		0,800
Zuschläge			
Balkon	3.Stock	25,00 % vom NW/m ²	0,200
Zubehör			
Gang-WC 36	3.Stock	0,50 je m ²	0,500

Top 37 (Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 1.DG: 1,0000
 Lage in neu errichtetem Dachgeschoss 25,00%
 Abschlag für Dachschräge -10,00%
Nutzwert pro m² 1,1500

Regelnutzwert 2.DG: 1,0000
 Lage in neu errichtetem Dachgeschoss 25,00%
 Abschlag für Dachschräge -15,00%
Nutzwert pro m² 1,1000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Vorraum	1.DG		1,150
Wohnküche	1.DG		1,150
WC	1.DG		1,150
AR	1.DG		1,150
Zimmer	1.DG		1,150
Zimmer	1.DG		1,150
Bad	1.DG		1,150
AR	2.DG		1,100
Zuschläge			
Terrasse/Balkon	1.DG	25,00 % vom NW/m ²	0,288
Terrasse	2.DG	25,00 % vom NW/m ²	0,275

Top 38 (Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 1.DG:	1,0000
Lage in neu errichtetem Dachgeschoss	25,00%
Abschlag für Dachschräge	-10,00%
Nutzwert pro m²	1,1500

Regelnutzwert 2.DG:	1,0000
Lage in neu errichtetem Dachgeschoss	25,00%
Abschlag für Dachschräge	-15,00%

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Vorraum	1.DG		1,150
Gang	1.DG		1,150
WC	1.DG		1,150
AR	1.DG		1,150
Zimmer	1.DG		1,150
Zimmer	1.DG		1,150
Bad	1.DG		1,150
Zimmer	1.DG		1,150
Wohnküche	2.DG		1,100
AR	2.DG		1,100
Zuschläge			
Terrasse	2.DG	25,00 % vom NW/m ²	0,275

Top 39 (Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 1.DG:	1,0000
Lage in neu errichtetem Dachgeschoss	25,00%
Abschlag für Dachschräge	-10,00%
Nutzwert pro m²	1,1500

Regelnutzwert 2.DG:	1,0000
Lage in neu errichtetem Dachgeschoss	25,00%

Abschlag für Dachschräge -15,00%
Nutzwert pro m² **1,1000**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Vorraum	1.DG		1,150
Gang	1.DG		1,150
WC	1.DG		1,150
AR	1.DG		1,150
Zimmer	1.DG		1,150
Zimmer	1.DG		1,150
Bad	1.DG		1,150
Wohnküche	2.DG		1,100
AR	2.DG		1,100
Zuschläge			
Terrasse	2.DG	25,00 % vom NW/m ²	0,275

Top 40 (Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 1.DG: **1,0000**
 Lage in neu errichtetem Dachgeschoss 25,00%
 Abschlag für Dachschräge -10,00%
Nutzwert pro m² **1,1500**

Regelnutzwert 2.DG: **1,0000**
 Lage in neu errichtetem Dachgeschoss 25,00%
 Abschlag für Dachschräge -15,00%
Nutzwert pro m² **1,1000**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Vorraum	1.DG		1,150
AR	1.DG		1,150
Zimmer m.Bad	1.DG		1,150
Wohnküche	2.DG		1,100
AR	2.DG		1,100
Vorraum	2.DG		1,100
WC	2.DG		1,100
Zuschläge			
Terrasse	2.DG	25,00 % vom NW/m ²	0,275

Top 41 (Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 1.DG: **1,0000**
 Lage in neu errichtetem Dachgeschoss 25,00%
 Abschlag für Dachschräge -10,00%
Nutzwert pro m² **1,1500**

Regelnutzwert 2.DG: **1,0000**

Lage in neu errichtetem Dachgeschoss 25,00%
Abschlag für Dachschräge -15,00%
Nutzwert pro m² **1,1000**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Vorraum	1.DG		1,150
WC	1.DG		1,150
Wohnküche	1.DG		1,150
Gang	1.DG		1,150
Zimmer	1.DG		1,150
Zimmer	1.DG		1,150
Bad	1.DG		1,150
AR	2.DG		1,100
AR	2.DG		1,100
Zuschläge			
Terrasse	1.DG	25,00 % vom NW/m ²	0,288

Werkstatt 1,

Art: sonstige selbständige Räumlichkeit

Regelnutzwert Keller: **0,7000**
Nutzwert pro m² **0,7000**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Werkstatt	Keller		0,700

Werkstatt 2

Art: sonstige selbständige Räumlichkeit

Regelnutzwert Keller: **0,7000**
Nutzwert pro m² **0,7000**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Werkstatt	Keller		0,700

Stellplatz 1, Top 3

Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: **0,7000**
Nutzwert pro m² **0,7000**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Doppelparker			
	Oben		0,7000
Zubehör			
Top 3 (AR)	EG	0,70 je m ²	0,700

Stellplatz 2

Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: **0,6000**

Nutzwert pro m² 0,6000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Doppelparker	Mitte		0,6000

Stellplatz 3

Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,6000
Nutzwert pro m² 0,6000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Doppelparker	Unten		0,6000

Nutzwertberechnung

Clerfaytgasse 5

Top 1 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Küche	Erdgeschoss	7,38	0,700	5,17	
Kabinett	Erdgeschoss	10,78	0,700	7,55	13
Mindestanteil: 13 von 1.707 (26 von 3.414)					

Top 2 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Küche	Erdgeschoss	7,44	0,700	5,21	
Kabinett	Erdgeschoss	10,78	0,700	7,55	13
Mindestanteil: 13 von 1.707 (26 von 3.414)					

Top 4 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Küche	Erdgeschoss	7,32	0,700	5,12	
Zimmer	Erdgeschoss	20,38	0,700	14,27	19
Zubehör					
Gang -WC 4	Erdgeschoss	1,30	0,500	1	1
Mindestanteil: 20 von 1.707 (40 von 3.414)					

Top 5 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Küche	Erdgeschoss	9,80	0,700	6,86	
Zimmer	Erdgeschoss	24,01	0,700	16,81	
Kabinett	Erdgeschoss	10,63	0,700	7,44	
Vorzimmer	Erdgeschoss	10,05	0,700	7,04	38
Zubehör					
Gang-WC 5	Erdgeschoss	1,30	0,500	1	1
Mindestanteil: 39 von 1.707 (78 von 3.414)					

Top 6 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Küche	Erdgeschoss	5,13	0,875	4,49	
Zimmer	Erdgeschoss	20,14	0,875	17,62	
Bad/WC	Erdgeschoss	2,64	0,875	2,31	24
Mindestanteil: 24 von 1.707 (48 von 3.414)					

Top 7 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Küche	Erdgeschoss	8,06	0,700	5,64	
Zimmer	Erdgeschoss	20,29	0,700	14,20	20
Mindestanteil: 20 von 1.707 (40 von 3.414)					

Top 9 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Küche	Erdgeschoss	6,51	0,700	4,56	
Zimmer	Erdgeschoss	20,19	0,700	14,13	
Vorzimmer	Erdgeschoss	3,15	0,700	2,21	
Kabinett	Erdgeschoss	10,78	0,700	7,55	
AR	Erdgeschoss	7,83	0,700	5,48	
Zimmer	Erdgeschoss	20,14	0,700	14,10	
Vorraum	Erdgeschoss	3,30	0,700	2,31	50
Zubehör					
Gang-WC 9	Erdgeschoss	1,30	0,500	1	
Garten	Erdgeschoss	84,44	0,100	8	9
Mindestanteil: 59 von 1.707 (118 von 3.414)					

Top 11 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Küche	1.Stock	7,80	1,000	7,80	
Zimmer	1.Stock	19,36	1,000	19,36	
Zimmer	1.Stock	13,52	1,000	13,52	
Zimmer	1.Stock	9,80	1,000	9,80	
AR	1.Stock	8,26	1,000	8,26	
Vorraum	1.Stock	3,91	1,000	3,91	
WC	1.Stock	0,99	1,000	0,99	
Zuschläge					
Balkon	1.Stock	8,38	0,250	2,00	66
Zubehör					
Gang-WC 11 -1	1.Stock	1,30	0,500	1	
Gang-WC 11 -2	1.Stock	1,30	0,500	1	2
Mindestanteil: 68 von 1.707 (136 von 3.414)					

Top 12-14(Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	1.Stock	2,97	1,000	2,97	
Vorraum	1.Stock	6,76	1,000	6,76	
Bad/WC	1.Stock	7,75	1,000	7,75	
AR	1.Stock	7,26	1,000	7,26	
Zimmer	1.Stock	20,38	1,000	20,38	
Kabinett	1.Stock	10,78	1,000	10,78	
Zimmer	1.Stock	20,63	1,000	20,63	
Zimmer	1.Stock	24,01	1,000	24,01	

Küche	1.Stock	9,80	1,000	9,80	110
Mindestanteil: 110 von 1.707 (220 von 3.414)					

Top 15 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Küche	1.Stock	8,61	0,800	6,89	
Zimmer	1.Stock	20,14	0,800	16,11	23

Mindestanteil: 23 von 1.707 (46 von 3.414)

Top 16 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Küche	1.Stock	8,45	0,800	6,76	
Zimmer	1.Stock	20,14	0,800	16,11	23

Mindestanteil: 23 von 1.707 (46 von 3.414)

Top 17 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Küche	1.Stock	8,12	0,800	6,50	
Zimmer	1.Stock	20,14	0,800	16,11	23

Mindestanteil: 23 von 1.707 (46 von 3.414)

Top 18 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Küche	1.Stock	6,83	0,800	5,46	
Zimmer	1.Stock	20,19	0,800	16,15	
Vorzimmer	1.Stock	3,15	0,800	2,52	
Kabinett	1.Stock	10,78	0,800	8,62	

Zuschläge

Balkon	1.Stock	10,97	0,200	2,00	35
--------	---------	-------	-------	------	----

Mindestanteil: 35 von 1.707 (70 von 3.414)

Top 20 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Küche	2.Stock	7,80	0,900	7,02	
Zimmer	2.Stock	19,95	0,900	17,96	
Zimmer	2.Stock	13,94	0,900	12,55	
Zimmer	2.Stock	9,80	0,900	8,82	
AR	2.Stock	8,26	0,900	7,43	
Vorraum	2.Stock	3,81	0,900	3,43	
WC	2.Stock	0,99	0,900	0,89	

Zuschläge

Balkon	2.Stock	8,49	0,225	2,00	60
--------	---------	------	-------	------	----

Mindestanteil: 60 von 1.707 (120 von 3.414)

Top 21 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Küche	2.Stock	7,80	0,800	6,24	23
Zimmer	2.Stock	21,01	0,800	16,81	
Mindestanteil: 23 von 1.707 (46 von 3.414)					

Top 22-23(Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	2.Stock	8,20	0,975	7,99	81
Bad/WC	2.Stock	7,91	0,975	7,71	
Zimmer	2.Stock	21,01	0,975	20,48	
Kabinett	2.Stock	10,45	0,975	10,19	
Zimmer	2.Stock	25,50	0,975	24,86	
Küche	2.Stock	10,10	0,975	9,85	
Mindestanteil: 81 von 1.707 (162 von 3.414)					

Top 24-25(Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	2.Stock	0,90	1,000	0,90	59
WC	2.Stock	1,35	1,000	1,35	
Bad	2.Stock	5,90	1,000	5,90	
Küche	2.Stock	8,65	1,000	8,65	
Zimmer	2.Stock	20,95	1,000	20,95	
Zimmer	2.Stock	20,80	1,000	20,80	
Mindestanteil: 59 von 1.707 (118 von 3.414)					

Top 26 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Küche	2.Stock	8,12	0,800	6,50	23
Zimmer	2.Stock	20,76	0,800	16,61	
Mindestanteil: 23 von 1.707 (46 von 3.414)					

Top 27 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Küche	2.Stock	6,83	0,800	5,46	35
Zimmer	2.Stock	20,81	0,800	16,65	
Vorzimmer	2.Stock	3,15	0,800	2,52	
Kabinett	2.Stock	10,78	0,800	8,62	
Zuschläge					
Balkon	2.Stock	11,55	0,200	2,00	
Zubehör					
Gang-WC 27	2.Stock	1,30	0,500	1	1
Mindestanteil: 36 von 1.707 (72 von 3.414)					

Top 29 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorzimmer	3.Stock	7,80	0,975	7,61	
Küche	3.Stock	8,26	0,975	8,05	
Kabinett	3.Stock	9,80	0,975	9,56	
Zimmer	3.Stock	13,94	0,975	13,59	
Zimmer	3.Stock	19,95	0,975	19,45	
WC	3.Stock	0,99	0,975	0,97	
Vorraum	3.Stock	3,91	0,975	3,81	
Zuschläge					
Balkon	3.Stock	8,54	0,244	2,00	65
Zubehör					
Gang-WC 29-1	3.Stock	1,30	0,500	1	
Gang-WC 29-2	3.Stock	1,30	0,500	1	2
Mindestanteil: 67 von 1.707 (134 von 3.414)					

Top 30 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Küche	3.Stock	7,80	0,800	6,24	
Zimmer	3.Stock	21,01	0,800	16,81	23
Mindestanteil: 23 von 1.707 (46 von 3.414)					

Top 31 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Küche	3.Stock	7,67	0,800	6,14	
Zimmer	3.Stock	21,01	0,800	16,81	23
Mindestanteil: 23 von 1.707 (46 von 3.414)					

Top 32 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Küche	3.Stock	10,55	0,800	8,44	
Zimmer	3.Stock	25,50	0,800	20,40	
Kabinett	3.Stock	10,96	0,800	8,77	
Vorzimmer	3.Stock	10,05	0,800	8,04	46
Mindestanteil: 46 von 1.707 (92 von 3.414)					

Top 33-34 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	3.Stock	2,43	1,000	2,43	
Küche	3.Stock	8,61	1,000	8,61	
Bad	3.Stock	4,59	1,000	4,59	
Zimmer	3.Stock	20,76	1,000	20,76	
Zimmer	3.Stock	20,76	1,000	20,76	
WC	3.Stock	1,22	1,000	1,22	58

Mindestanteil: 58 von 1.707 (116 von 3.414)

Top 36 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	3.Stock	3,30	0,800	2,64	
Vorraum	3.Stock	3,15	0,800	2,52	
Kabinett	3.Stock	10,78	0,800	8,62	
Küche	3.Stock	6,83	0,800	5,46	
Vorraum	3.Stock	8,20	0,800	6,56	
Zimmer	3.Stock	20,81	0,800	16,65	
Zimmer	3.Stock	20,78	0,800	16,62	
Zuschläge					
Balkon	3.Stock	11,57	0,200	2,00	61
Zubehör					
Gang-WC 36	3.Stock	1,30	0,500	1	1

Mindestanteil: 62 von 1.707 (124 von 3.414)

Top 37 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	1.DG	4,54	1,150	5,22	
Wohnküche	1.DG	24,87	1,150	28,60	
WC	1.DG	1,57	1,150	1,81	
AR	1.DG	1,49	1,150	1,71	
Zimmer	1.DG	13,27	1,150	15,26	
Zimmer	1.DG	17,45	1,150	20,07	
Bad	1.DG	7,30	1,150	8,40	
AR	2.DG	14,38	1,100	15,82	
Zuschläge					
Terrasse/Balkon	1.DG	16,41	0,288	5,00	
Terrasse	2.DG	8,80	0,275	2,00	104

Mindestanteil: 104 von 1.707 (208 von 3.414)

Top 38 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	1.DG	6,74	1,150	7,75	
Gang	1.DG	6,70	1,150	7,70	
WC	1.DG	1,45	1,150	1,67	
AR	1.DG	1,20	1,150	1,38	
Zimmer	1.DG	15,80	1,150	18,17	
Zimmer	1.DG	10,15	1,150	11,67	
Bad	1.DG	6,75	1,150	7,76	
Zimmer	1.DG	11,76	1,150	13,52	
Wohnküche	2.DG	38,40	1,100	42,24	
AR	2.DG	21,94	1,100	24,13	
Zuschläge					
Terrasse	2.DG	11,19	0,275	3,00	139

Mindestanteil: 139 von 1.707 (278 von 3.414)

Top 39 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	1.DG	14,10	1,150	16,22	
Gang	1.DG	4,97	1,150	5,72	
WC	1.DG	1,35	1,150	1,55	
AR	1.DG	1,11	1,150	1,28	
Zimmer	1.DG	18,75	1,150	21,56	
Zimmer	1.DG	13,22	1,150	15,20	
Bad	1.DG	8,56	1,150	9,84	
Wohnküche	2.DG	34,58	1,100	38,04	
AR	2.DG	14,52	1,100	15,97	
Zuschläge					
Terrasse	2.DG	5,39	0,275	1,00	126
Mindestanteil: 126 von 1.707 (252 von 3.414)					

Top 40 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	1.DG	5,38	1,150	6,19	
AR	1.DG	1,50	1,150	1,73	
Zimmer m.Bad	1.DG	28,27	1,150	32,51	
Wohnküche	2.DG	20,91	1,100	23,00	
AR	2.DG	27,28	1,100	30,01	
Vorraum	2.DG	1,68	1,100	1,85	
WC	2.DG	2,67	1,100	2,94	
Zuschläge					
Terrasse	2.DG	13,55	0,275	4,00	102
Mindestanteil: 102 von 1.707 (204 von 3.414)					

Top 41 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	1.DG	3,33	1,150	3,83	
WC	1.DG	1,48	1,150	1,70	
Wohnküche	1.DG	31,80	1,150	36,57	
Gang	1.DG	3,22	1,150	3,70	
Zimmer	1.DG	13,46	1,150	15,48	
Zimmer	1.DG	10,15	1,150	11,67	
Bad	1.DG	8,54	1,150	9,82	
AR	2.DG	20,54	1,100	22,59	
AR	2.DG	3,52	1,100	3,87	
Zuschläge					
Terrasse	1.DG	12,87	0,288	4,00	113
Mindestanteil: 113 von 1.707 (226 von 3.414)					

Werkstatt 1,

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Werkstatt	Keller	53,94	0,700	37,76	38
Mindestanteil: 38 von 1.707 (76 von 3.414)					

Werkstatt 2

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Werkstatt	Keller	51,02	0,700	35,71	36
Mindestanteil: 36 von 1.707 (72 von 3.414)					

Stellplatz 1, Top 3

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Doppelparker	Oben	7,00	0,700	5,00	5
Zubehör					
Top 3 (AR)	EG	7,44	0,700	5	5
Mindestanteil: 10 von 1.707 (20 von 3.414)					

Stellplatz 2

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Doppelparker	Mitte	7,00	0,600	4,00	4
Mindestanteil: 4 von 1.707 (8 von 3.414)					

Stellplatz 3

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Doppelparker	Unten	7,00	0,600	4,00	4
Mindestanteil: 4 von 1.707 (8 von 3.414)					

Zusammenfassung

Clerfaytgasse 5

Bezeichnung	Lage	Nutzfläche	Anteile	Anteile x 2	% Anteil
Top 1 (Wohnung)	Erdgeschoss	18,16	13 / 1.707	26 / 3.414	0,762
Top 2 (Wohnung)	Erdgeschoss	18,22	13 / 1.707	26 / 3.414	0,762
Top 4 (Wohnung)	Erdgeschoss	27,70	20 / 1.707	40 / 3.414	1,172
Top 5 (Wohnung)	Erdgeschoss	54,49	39 / 1.707	78 / 3.414	2,285
Top 6 (Wohnung)	Erdgeschoss	27,91	24 / 1.707	48 / 3.414	1,406
Top 7 (Wohnung)	Erdgeschoss	28,35	20 / 1.707	40 / 3.414	1,172
Top 9 (Wohnung)	Erdgeschoss	71,90	59 / 1.707	118 / 3.414	3,456
Top 11 (Wohnung)	1.Stock	63,64	68 / 1.707	136 / 3.414	3,984
Top 12-14 (Wohnung)	1.Stock	110,34	110 / 1.707	220 / 3.414	6,444
Top 15 (Wohnung)	1.Stock	28,75	23 / 1.707	46 / 3.414	1,347
Top 16 (Wohnung)	1.Stock	28,59	23 / 1.707	46 / 3.414	1,347
Top 17 (Wohnung)	1.Stock	28,26	23 / 1.707	46 / 3.414	1,347
Top 18 (Wohnung)	1.Stock	40,95	35 / 1.707	70 / 3.414	2,050
Top 20 (Wohnung)	2.Stock	64,55	60 / 1.707	120 / 3.414	3,515
Top 21 (Wohnung)	2.Stock	28,81	23 / 1.707	46 / 3.414	1,347
Top 22-23 (Wohnung)	2.Stock	83,17	81 / 1.707	162 / 3.414	4,745
Top 24-25 (Wohnung)	2.Stock	58,55	59 / 1.707	118 / 3.414	3,456
Top 26 (Wohnung)	2.Stock	28,88	23 / 1.707	46 / 3.414	1,347
Top 27 (Wohnung)	2.Stock	41,57	36 / 1.707	72 / 3.414	2,109
Top 29 (Wohnung)	3.Stock	64,65	67 / 1.707	134 / 3.414	3,925
Top 30 (Wohnung)	3.Stock	28,81	23 / 1.707	46 / 3.414	1,347
Top 31 (Wohnung)	3.Stock	28,68	23 / 1.707	46 / 3.414	1,347
Top 32 (Wohnung)	3.Stock	57,06	46 / 1.707	92 / 3.414	2,695
Top 33-34 (Wohnung)	3.Stock	58,37	58 / 1.707	116 / 3.414	3,398
Top 36 (Wohnung)	3.Stock	73,85	62 / 1.707	124 / 3.414	3,632
Top 37 (Wohnung)	1.DG, 2.DG	84,87	104 / 1.707	208 / 3.414	6,093
Top 38 (Wohnung)	1.DG, 2.DG	120,89	139 / 1.707	278 / 3.414	8,143
Top 39 (Wohnung)	1.DG, 2.DG	111,16	126 / 1.707	252 / 3.414	7,381
Top 40 (Wohnung)	1.DG, 2.DG	87,69	102 / 1.707	204 / 3.414	5,975
Top 41 (Wohnung)	1.DG, 2.DG	96,04	113 / 1.707	226 / 3.414	6,620
Werkstatt 1,	Keller	53,94	38 / 1.707	76 / 3.414	2,226
Werkstatt 2	Keller	51,02	36 / 1.707	72 / 3.414	2,109
Stellplatz 1, Top 3	Oben	7,00	10 / 1.707	20 / 3.414	0,586
Stellplatz 2	Mitte	7,00	4 / 1.707	8 / 3.414	0,234
Stellplatz 3	Unten	7,00	4 / 1.707	8 / 3.414	0,234
Summe: 1.707 / 1.707 (3.414 / 3.414)					



Wien, 19.12.2015

Gutachten

gemäß § 6 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2015 (WRN 2015) - über den Bestand an wohnungseigentumstauglichen Objekten und über die auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge.

Polit. Gemeinde: Hernals
Grundbuch: Hernals
Einlagezahl: 1752
Grundstück Nr.: 639/3

Grundlagen:
wie Nutzwertgutachten

Gem. § 6 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2015 (WRN 2015) – wird hiermit aufgrund der baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide der Bestand nachstehend angeführter wohnungseigentumstauglicher Objekte auf der oben angeführten Liegenschaft gutachterlich festgestellt:

Wohnungen:

- Gesamtzahl der Wohnungen: 30

Sonstige selbständige Räumlichkeiten:

- Gesamtzahl der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten: 2
2 Werkstätte(n)

Abstellplätze für Kraftfahrzeuge:

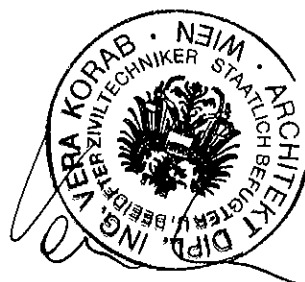
Im Sinne des § 6 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - Abs. 1 Ziff. 2 idF der Wohnrechtsnovelle 2015 (WRN 2015) – befinden sich auf der Liegenschaft in Summe

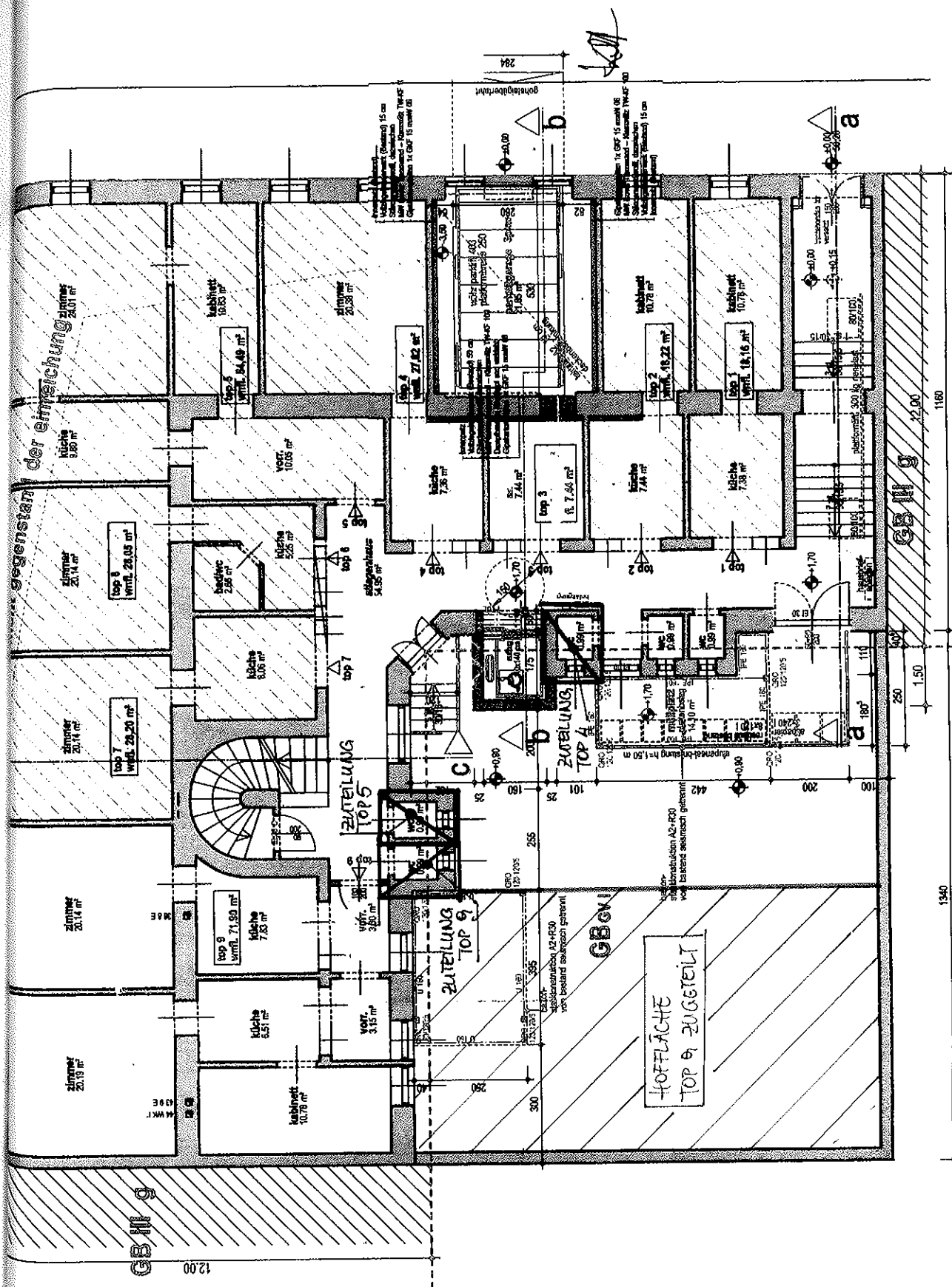
3 Abstellplatz (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge

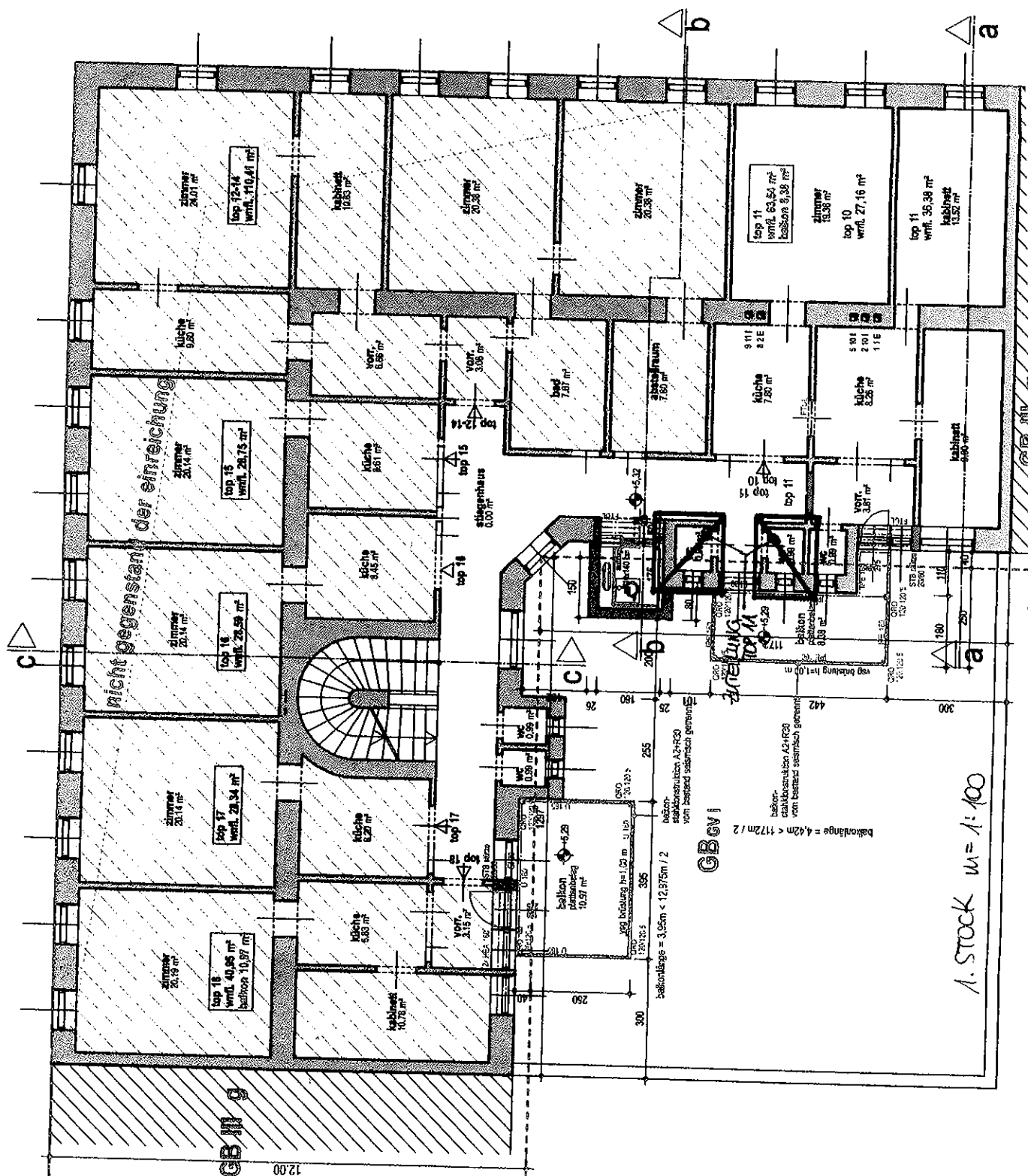
insgesamt: 35 wohnungseigentumstaugliche Objekte

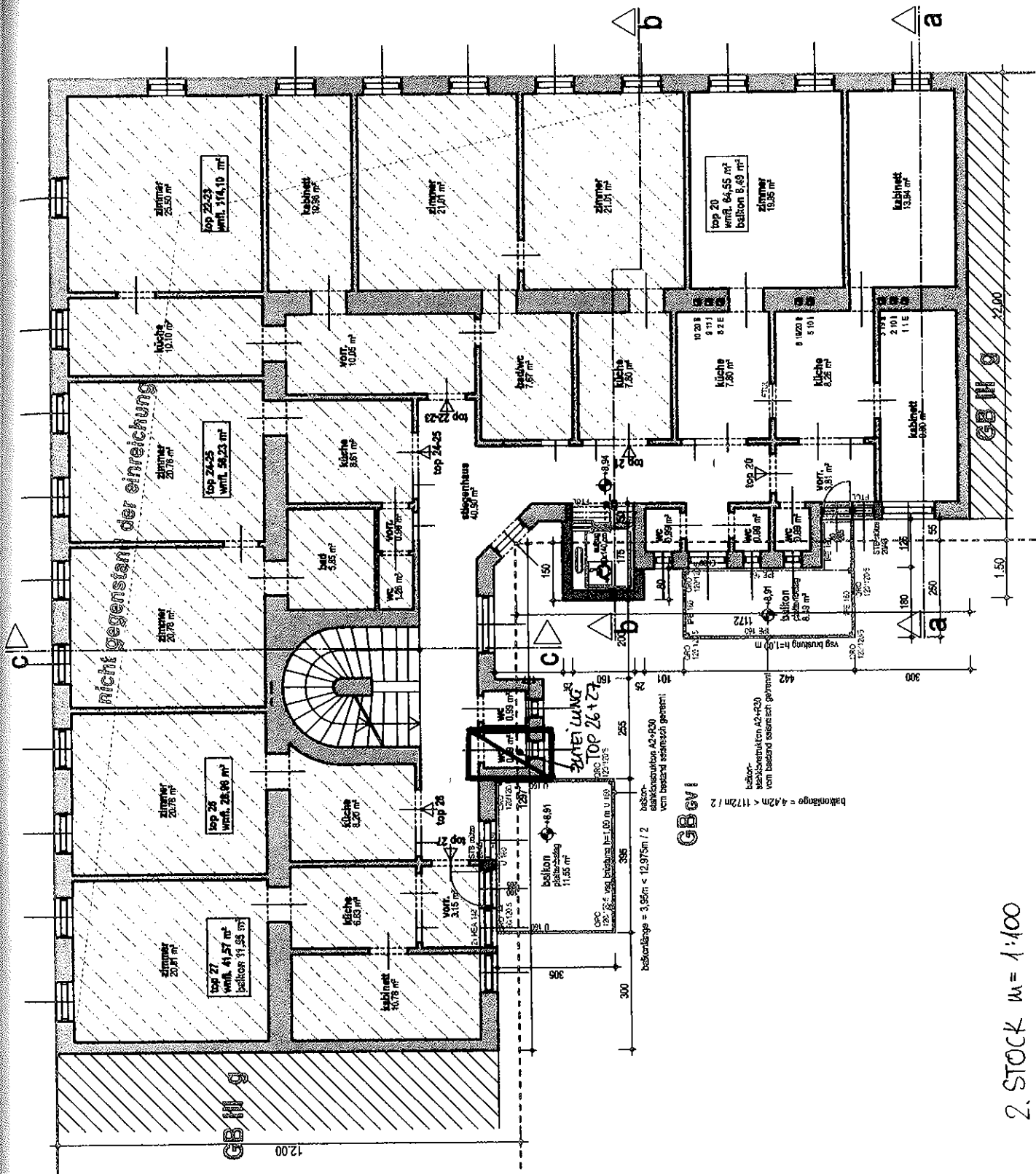
Grundlage dieses Gutachtens bilden die baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide:

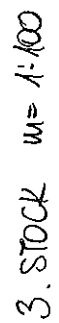
Z.26208 ex 1903 vom 23.6.1903
MA 37/17-Clerfaytgasse 5/3976/96 vom 20.12.1996
MA 37/17-1574263-2014-1 vom 16.10.2015
MA 37/17-Clerfaytgasse 5/1/80 vom 25.11.1980
MA 37/17-Clerfaytgasse 5/1/76 vom 8.11.1976
MA 37/17-Clerfaytgasse 5/1/74 vom 23.8.1974
MA 37/17-Clerfaytgasse 5/226/93 vom 17.3.1993
MA 37/17-Clerfaytgasse 5/1/80 vom 25.11.1980
MA 37/17-Clerfaytgasse 5/226/93 vom 17.3.1993
MA 37 XVIII Clerfaytgasse 1,69 vom 16.6.1969
MA 37/17-1574263-2014-1 vom 16.10.2015

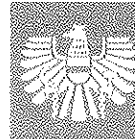






2. STOCK $w_1 = 1/100$





An die
MA 37/ GGR West
f.d.12.,13.,14.,15.,16,17. und 18..Bezirk

Spetterbrücke 4
1160 Wien

Wien, 19.12.2015

Gutachten

gemäß § 6 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2015 (WRN 2015) - über den Bestand an wohnungseigentumstauglichen Objekten und über die auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge.

Polit. Gemeinde: Hernals
Grundbuch: Hernals
Einlagezahl: 1752
Grundstück Nr.: .639/3

Grundlagen:
wie Nutzwertgutachten

Gem. § 6 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2015 (WRN 2015) – wird hiermit aufgrund der baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide der Bestand nachstehend angeführter wohnungseigentumstauglicher Objekte auf der oben angeführten Liegenschaft gutachterlich festgestellt:

Wohnungen:

- Gesamtzahl der Wohnungen: 30

Sonstige selbständige Räumlichkeiten:

- Gesamtzahl der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten: 2
2 Werkstätte(n)

Abstellplätze für Kraftfahrzeuge:

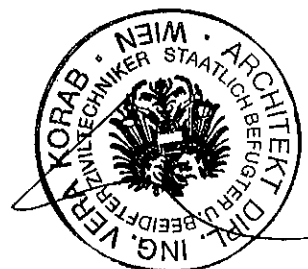
Im Sinne des § 6 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - Abs. 1 Ziff. 2 idF der Wohnrechtsnovelle 2015 (WRN 2015) – befinden sich auf der Liegenschaft in Summe

3 Abstellplatz (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge

insgesamt: **35 wohnungseigentumstaugliche Objekte**

Grundlage dieses Gutachtens bilden die baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide:

Z.26208 ex 1903 vom 23.6.1903
MA 37/17-Clerfaytgasse 5/3976/96 vom 20.12.1996
MA 37/17-1574263-2014-1 vom 16.10.2015
MA 37/17-Clerfaytgasse 5/1/80 vom 25.11.1980
MA 37/17-Clerfaytgasse 5/1/76 vom 8.11.1976
MA 37/17-Clerfaytgasse 5/1/74 vom 23.8.1974
MA 37/17-Clerfaytgasse 5/226/93 vom 17.3.1993
MA 37/17-Clerfaytgasse 5/1/80 vom 25.11.1980
MA 37/17-Clerfaytgasse 5/226/93 vom 17.3.1993
MA 37 XVIII Clerfaytgasse 1,69 vom 16.6.1969
MA 37/17-1574263-2014-1 vom 16.10.2015



Die Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr wurde am 03.08.2019 zu Erfr: 10-236770/2019 gemäß § 11 GrEStG vorgenommen und wird gemäß § 13 GrEStG abgeführt.
PU:N121207-1

Notar Mag. Georg Schreiber, MBA
Wien - Innere Stadt

Mag. Georg Schreiber, MBA
öffentlicher Notar
Wien - Innere Stadt

Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag vom 08.03.2016

I.

betreffend die Liegenschaft EZ 1752, KG 01402 Hernals, Clerfaytgasse 5, abgeschlossen zwischen den in Spalte 3 bzw. 7 der angeschlossenen Tabelle (**Anlage /1**) angeführten Vertragsparteien wie folgt:

Die in der Tabelle in Spalte 3 bzw. 7 genannten Personen sind zu den in der Tabelle in Spalte 4 angeführten Anteilen Miteigentümer der vorgenannten Liegenschaft.

Die staatlich befugte und beeidete Ziviltechnikerin Arch. DI Vera Korab hat mit Nutzwertgutachten vom 06.03.2017 unter Zugrundelegung der baubehördlichen Bewilligungen laut Gutachten zur Ermittlung der selbständigen Räumlichkeiten gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 der Ziviltechnikerin Arch. DI Vera Korab vom 06.03.2017 zum Zwecke der Nachparifizierung die Nutzwerte dieser Liegenschaftsanteile mit **1750** festgesetzt.

Grund für die Neufestsetzung der Nutzwerte und somit für diesen Nachtrag ist die Verlegung der Garage samt 3 Stellplätzen an die Röttergasse und die damit zusammenhängende Änderung der Wohnungseigentumsobjekte Werkstatt 2, Wohnung Top 7, Wohnung Top 3 und Werkstatt 1, sowie Umbauten hinsichtlich der Wohnungen W 26 und 27 (künftig Wohnung 26-27) und W 36 (künftig Wohnung 35-36).

II. ANTEILSBERICHTIGUNG

- 2.1 Sämtliche Miteigentümer berichtigen hiermit ihre derzeitigen in Spalte 4 der Tabelle ausgewiesenen Miteigentumsanteile in die, auf dem unter Punkt I. genannten Nutzwertgutachten basierenden, in Spalte 8 der Tabelle ausgewiesenen Liegenschaftsanteile.
- 2.2 Soweit hierdurch eine Übernahme bzw. Übertragung von Liegenschaftsanteilen erforderlich ist, übergeben bzw. übernehmen die Vertragsparteien die entsprechenden Differenzanteile aliquot entgeltfrei in ihr Eigentum und willigen jeweils in die Einverleibung des somit berichtigten Eigentumsrechtes ein, eine wertmäßige Änderung der Miteigentumsanteile tritt daher nicht ein. Diese Übertragung ist vor Unterfertigung des Wohnungseigentumsvertrages erfolgt. Die Übergabe und Übernahme der Differenzanteile in den physischen Besitz und Genuss des Übernehmers erfolgte symbolisch mit Unterfertigung dieses Vertrages und es gehen Gefahr und Zufall, Nutzen und Lasten von diesem Tage an auf den Übernehmer über.
- 2.3 Die in der Spalte 3 bzw. 7 der Tabelle angeführten Miteigentümer räumen einander mit Wirkung für sich und ihre Rechtsnachfolger das Recht auf ausschließliche Nutzung und

alleinige Verfügung über die in der Tabelle in der Spalte 9 angeführten Einheiten, im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes in der derzeit geltenden Fassung ein, sodass hierdurch ein mit dem Miteigentumsanteil untrennbar verbundenes dingliches Recht - das Wohnungseigentum - begründet wird.

III. RECHTSNACHFOLGER

Die in diesem Vertrag festgelegten wechselseitigen Rechte und Pflichten gehen auf die Rechtsnachfolger der derzeitigen Vertragspartner uneingeschränkt über. Im Falle einer Übertragung des Miteigentumsanteiles ist der jeweilige Vertragspartner verpflichtet, alle diese Rechte und Pflichten ausdrücklich auf den Rechtsnachfolger mit einer für diesen vertraglich festgelegten Verpflichtung zur weiteren Pflichtenüberbindung an alle künftigen Rechtsnachfolger zu übertragen und dies dem Hausverwalter nachzuweisen. Erfolgt dies nicht, haftet der jeweilige Vertragspartner unbeschadet der Veräußerung für alle ihm zurechenbaren Pflichtenverletzungen persönlich weiter und hält die übrigen Vertragspartner und deren Rechtsnachfolger diesbezüglich für allfällige Schäden oder ihnen gegenüber geltend gemachte sonstige Ansprüche schad- und klaglos. Mehrere Eigentümer eines Anteiles haften unabhängig vom Innenverhältnis solidarisch.

IV. AUFSANDUNGSERKLÄRUNG

Sämtliche Vertragsparteien erteilen hiermit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob der im Punkt 1. dieses Vertrages näher bezeichneten Liegenschaft im Eigentumsblatt nachstehende Eintragungen bewilligt werden können:

- ob den in der Tabelle (Anlage ./1) in Spalte 4 genannten Liegenschaftsanteilen der in Spalte 3 bzw. 7 genannten Miteigentümer die Einverleibung des in die in Spalte 8 der Tabelle genannten Liegenschaftsanteile geänderten Eigentumsrechtes,
- die Einverleibung des Wohnungseigentumsrechtes bzw. des berechtigten Wohnungseigentumsrechtes der in der Spalte 3 bzw. 7 der Tabelle genannten Miteigentümer an den in den Spalten 9 der Tabelle genannten Bestandsobjekten und
- bei den in der Tabelle in Spalte 3 bzw. 7 genannten Ehegattenmiteigentümer oder Partnern die Verbindung dieser Anteile zufolge gemeinsamen Wohnungseigentums gemäß § 5 Abs 3 und § 13 Abs 3 WEG 2002.

V. KOSTEN

Die Kosten der Vertragserrichtung samt grundbücherlicher Durchführung, sowie allfällig entstehenden Gebühren und Abgaben trägt die checkVIEapp GmbH, FN 382675h.

VI. AUSFERTIGUNGEN

Dieser Vertrag wird in einem Original errichtet, welches nach grundbücherlicher Durchführung in die Verwahrung des Hausverwalters zu übergeben ist. Alle Vertragspartner sind jederzeit berechtigt, auf ihre Kosten vom Originalvertrag einfache oder beglaubigte Abschriften anfertigen zu lassen.

VII. SONSTIGE BESTIMMUNGEN

Die Vertragsparteien bevollmächtigen und beauftragen Mag. Georg SCHREIBER, öffentlicher Notar, geboren am 07.06.1972 oder Mag. Eva Rinnerthaler, Notarsubstitutin, geboren am 07.11.1979, 1010 Wien, Schottenring 16, jeweils einzeln, mit der grundbücherlichen Durchführung dieser Urkunde. Die Parteien bevollmächtigen Frau Claudia Stiller, geb. 13.07.1982, Notariatsangestellte, 1010 Wien, Schottenring 16, zur Abgaben von Erklärungen aller Art eingeschlossen Aufsandungserklärungen, zur Anbringung von Berichtigungen, Nachträgen, Abänderungen und Anträgen aller Art bei und gegenüber Gerichten und Behörden aller Art, eingeschlossen Finanzbehörden, soweit dies zur Herstellung der Grundbuchsordnung erforderlich ist.

Erfüllungsort für alle Ansprüche aus diesem Vertrag ist Wien, Gerichtsstand das für Wien sachlich zuständige Gericht.

Alle diesem Vertrag angeschlossenen Beilagen bilden einen integrierten Vertragsbestandteil.

VIII. INLÄNDERERKLÄRUNG

Sämtliche vertragsschließenden natürlichen Personen erklären an Eides statt, österreichische Staatsbürger und Deviseninländer/-ausländer bzw. EU-/EWR-Bürger zu sein.

Sämtliche vertragsschließenden juristischen Personen erklären hiermit an Eides statt, dass diese ihren Sitz im Inland haben und an ihnen keine Ausländer im Sinne der Punkte 1 und 2 des § 2 des Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes als Mehrheitsgesellschafter beteiligt sind.

Anlage: ./1 Tabelle

Wien, am ~~07.11.2018~~

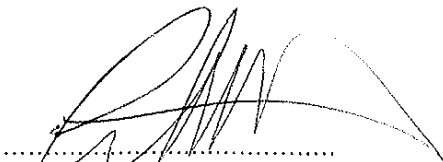
dm 16.11.2018



26.08.1984

.....
Ajin VAZHUTHANAPPALLIL, geboren am 26.08.1984,

Wien, am 03. Sep. 2019



.....
checkVIEapp GmbH, FN 382675h,
im eigenen Namen
und im Vollmachtsnamen für
Heinrich PENETSDORFER, geboren am 02.02.1968,
Rudolf BLECKENWEGNER, geboren am 07.10.1965,
Zuzana SMUTNA, geboren am 07.08.1965,
Jozef SMUTNY, geboren am 01.04.1962,
Florian HAGMAIR, geboren am 13.04.1982,
Larissa WINTER, geboren am 03.09.1973,
Harald WINTER, geboren am 06.11.1968,
Josef WINTER, geboren am 17.02.1963,

Maria WINTER, geboren am 13.12.1962,
Dipl.-Ing. Mohammad Reza JAFARMADAR HADJI AGHA, geboren am 12.10.1956
Dr. Fatemeh SALMANIAN HADJI AGHA, geboren am 09.08.1966
Behnaz JAFARMADARHADJIAGHA, geboren am 28.09.1992
Simona STROBLOVA, geboren am 04.09.1978
C5 Immobilien GmbH, FN 455973z
Stefan NAFRA, geboren am 12.01.1986
GJONI Bau GmbH, FN 410005 z
Gerhard HOFBAUER, geb. 28.03.1963
Mag. Anna Clare HAUF, geb. 08.10.1976

Unter Zustimmung von Personen, welche hiermit den diesem Vertrag zugrundeliegenden Änderungen der Wohnungseigentumsrechte zustimmen, zugunsten denen ein Belastungs- und Veräußerungsverbot oder Fruchtgenussrecht eingeräumt wurde:

Wien, am 03. Sep. 2019



checkVIEapp GmbH, FN 382675h,
im Vollmachtsnamen für
Behnaz JAFARMADARHADJIAGHA, geboren am 28.09.1992
Mag. Heidlinde (grundbücherlich auch Heidelinde) HAUF, geb. 10.04.1942

Tabelle ./1 - Clerfaytgasse 5, 1170 Wien												
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	12	13	
If. Nr.	B.-Lnr.	Name	bisherige Anteile in 1707 bzw. 3414	Top Nr. bisher	bisherige Anteile in 2.987.250 gemeinsamer Nenner	Name	nunmehrige Anteile in 1750 bzw. 3500	Top Nr. neu	nunmehrige Anteile in 2.987.250 gemeinsamer Nenner	Differenz %	Bestand-gegenstand	
1	8	Heinrich Penetsdorfer geb. 02.02.1968	23	Wohnung 15	40250	Heinrich Penetsdorfer geb. 02.02.1968	23	wie bisher	39261	-2,457142857	Wohnung	
2	9	Heinrich Penetsdorfer geb. 02.02.1968	23	Wohnung 16	40250	Heinrich Penetsdorfer geb. 02.02.1968	23	wie bisher	39261	-2,457142857	Wohnung	
3	10	Rudolf Bleckenwegner, geb. 07.10.1965	68	Wohnung 11	119000	Rudolf Bleckenwegner, geb. 07.10.1965	68	wie bisher	116076	-2,457142857	Wohnung	
4	11	Ajin Vazhuthanappallil, geb. 26.08.1984	24	Wohnung 6	42000	Ajin Vazhuthanappallil, geb. 26.08.1984	24	wie bisher	40968	-2,457142857	Wohnung	
5	12	Gerhard Hofbauer, geb. 28.03.1963	59	Wohnung 9	103250	Gerhard Hofbauer, geb. 28.03.1963	59	wie bisher	100713	-2,457142857	Wohnung	
6	13	Stefan Nafra, geb. 12.01.1986	81	Wohnung 22-23	141750	Stefan Nafra, geb. 12.01.1986	81	wie bisher	138267	-2,457142857	Wohnung	
7	14	Zuzana Smutna, geb. 07.08.1965	23/3414			Zuzana Smutna, geb. 07.08.1965					Wohnung	
8	15	Jozef Smutny, geb. 01.04.1962	23/3414	Wohnung 21	40250	Jozef Smutny, geb. 01.04.1962	je 23/3500	wie bisher	39261	-2,457142857	Wohnung	
9	16	Florian Hagmair, geb. 13.04.1982	39	Wohnung 5	68250	Florian Hagmair, geb. 13.04.1982	39	wie bisher	66573	-2,457142857	Wohnung	
10	17	Harald Winter, geb. 06.11.1968	20/3414	Wohnung 4		Harald Winter, geb. 06.11.1968					Wohnung	
11	18	Larissa Winter, geb. 03.09.1973	20/3414	Wohnung 4	35000	Larissa Winter, geb. 03.09.1973	je 20/3500	wie bisher	34140	-2,457142857	Wohnung	
12	19	Harald Winter, geb. 06.11.1968	23/3414	Wohnung 26		Harald Winter, geb. 06.11.1968					Wohnung	
13	20	Josef Winter, geb. 17.02.1963	23/3414	Wohnung 26	40250	Josef Winter, geb. 17.02.1963					Wohnung	
14	21	Harald Winter, geb. 06.11.1968	36/3414	Wohnung 27		Harald Winter, geb. 06.11.1968					Wohnung	
15	22	Josef Winter, geb. 17.02.1963	36/3414	Wohnung 27	63000	Josef Winter, geb. 17.02.1963	je 79/3500	Wohnung 26-27	134853	235,0385093	Wohnung	
16	23	Josef Winter, geb. 17.02.1963	62/3414	Wohnung 36		Josef Winter, geb. 17.02.1963					Wohnung	

17	Maria Winter, geb. 24.12.1962	62/3414	Wohnung 36	108500	Maria Winter, geb. 13.12.1962	je 80/3500	Wohnung 35-36	136560	25,86175115	Wohnung
	Dipl.-Ing. Mohammad Reza Jafarmadar Hadji Agha, geb. 12.10.1956				Dipl.-Ing. Mohammad Reza Jafarmadar Hadji Agha, geb. 12.10.1956					Wohnung
18	Dr. Fatemeh Salmanian Hadji Agha, geb. 25.12.10.1956	67/3414			Dr. Fatemeh Salmanian Hadji Agha, geb. 25.12.10.1956					Wohnung
19	Simona Stroblova, geb. 04.09.1978	13	Wohnung 29	117250	Simona Stroblova, geb. 04.09.1978	je 67/3500	wie bisher	114369	-2,457142857	Wohnung
20	checkVIEapp GmbH, FN 382675h	13	Wohnung 1	22750	checkVIEapp GmbH, FN 382675h	13	wie bisher	22191	-2,457142857	Wohnung
21	checkVIEapp GmbH, FN 382675h	13	Wohnung 2	22750	checkVIEapp GmbH, FN 382675h	13	wie bisher	22191	-2,457142857	Wohnung
					C5 Immobilien GmbH, FN 455973z	15	Stellplatz 1	25605		Stellplatz (oben)
					C5 Immobilien GmbH, FN 455973z	8	Stellplatz 2	13656		Stellplatz (Mitte)
22	C5 Immobilien GmbH, FN 455973z	20	Wohnung 7	35000	C5 Immobilien GmbH, FN 455973z	8	Stellplatz 3	13656	51,1914	Stellplatz (unten)
23	checkVIEapp GmbH, FN 382675h	110	Wohnung 12-14	192500	checkVIEapp GmbH, FN 382675h	110	wie bisher	187770	-2,457142857	Wohnung
24	checkVIEapp GmbH, FN 382675h	35	Wohnung 18	612500	checkVIEapp GmbH, FN 382675h	35	wie bisher	59745	-2,457142857	Wohnung
25	checkVIEapp GmbH, FN 382675h	60	Wohnung 20	105000	checkVIEapp GmbH, FN 382675h	60	wie bisher	102420	-2,457142857	Wohnung
26	checkVIEapp GmbH, FN 382675h	59	Wohnung 24-25	103250	checkVIEapp GmbH, FN 382675h	59	wie bisher	100713	-2,457142857	Wohnung
27	C5 Immobilien GmbH, FN 455973z	23	Wohnung 30	402500	C5 Immobilien GmbH, FN 455973z	23	wie bisher	39261	-2,457142857	Wohnung
28	C5 Immobilien GmbH, FN 455973z	23	Wohnung 31	402500	C5 Immobilien GmbH, FN 455973z	23	wie bisher	39261	-2,457142857	Wohnung
29	C5 Immobilien GmbH, FN 455973z	46	Wohnung 32	805000	C5 Immobilien GmbH, FN 455973z	46	wie bisher	78522	-2,457142857	Wohnung

30	checkVIEapp 38 GmbH, FN 382675h	58	Wohnung 33-34	101500 FN 382675h	checkVIEapp GmbH, FN 382675h	58	wie bisher	99006	-2,457142857	Wohnung
31	C5 Immobilien 39 GmbH, FN 455973z	104	Wohnung 37	182000 FN 455973z	C5 Immobilien GmbH, FN 455973z	104	wie bisher	177528	-2,457142857	Wohnung
32	C5 Immobilien 40 GmbH, FN 455973z	139	Wohnung 38	243250 FN 455973z	C5 Immobilien GmbH, FN 455973z	139	wie bisher	237273	-2,457142857	Wohnung
33	C5 Immobilien 41 GmbH, FN 455973z	126	Wohnung 39	220500 FN 455973z	C5 Immobilien GmbH, FN 455973z	126	wie bisher	215082	-2,457142857	Wohnung
34	C5 Immobilien 42 GmbH, FN 455973z	102	Wohnung 40	178500 FN 455973z	C5 Immobilien GmbH, FN 455973z	102	wie bisher	174114	-2,457142857	Wohnung
35	C5 Immobilien 43 GmbH, FN 455973z	113	Wohnung 41	197750 FN 455973z	C5 Immobilien GmbH, FN 455973z	113	wie bisher	192891	-2,457142857	Wohnung
36	checkVIEapp 46 GmbH, FN 382675h	10	Stellplatz 1, Top 3							
37	checkVIEapp 47 GmbH, FN 382675h	4	Stellplatz 2							
38	checkVIEapp 48 GmbH, FN 382675h	4	Stellplatz 3	31500 FN 382675h	checkVIEapp GmbH, FN 382675h	19	Wohnung Top 3	32433	2,961904762	Wohnung
39	Mag. Anna 49 geb. 08.10.1976 Clare Hauf,	23	Wohnung 17	40250 geb. 08.10.1976	Mag. Anna Clare Hauf, geb. 08.10.1976	23	wie bisher	39261	-2,457142857	Wohnung
40	C5 Immobilien 50 GmbH, FN 455973z	38	Werkstatt 1	66500 FN 455973z	C5 Immobilien GmbH, FN 455973z	46	wie bisher	78522	18,07819549	Werkstatt
41	C5 Immobilien 51 GmbH, FN 455973z	36	Werkstatt 2	63000 FN 455973z	C5 Immobilien GmbH, FN 455973z	21	wie bisher	35847	-43,1	Werkstatt

BRZ: 2880/2018

Ich bestätige die Echtheit der Unterschrift von Herrn Ajin Vazhuthanappallil, geboren am 26. (sechszwanzigsten) August 1984 (neunzehnhundertvierundachtzig), 2326 Maria Lanzendorf, Johann Vollnhofer Straße 42/2. -----

Die handschriftliche Streichung des Unterfertigungsdatums auf der dritten Seite dieser Urkunde von „am 07.11.2018“ und Einfügung stattdessen von „am 16.11.2018“ erfolgte vor Unterfertigung. -----

Lilienfeld, am sechzehnten November zweitausendachtzehn (16.11.2018). -----

Gebühr in Höhe von € 14,30 entrichtet,
Mag. Peter Pfannl, öffentl. Notar,
Lilienfeld

öffentlicher Notar





Gebühr in Höhe von € 14,30
gem. § 14 TP 13 GebG idF
BGBl. II 128/2007 entrichtet.

BRZ: 3799/2019

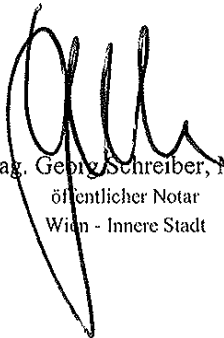
Die Echtheit der Firmazeichnung des Herrn **Claus SCHMIDT**, geboren am 09.04.1986 (neunten April neunzehnhundertsechundachtzig), als Geschäftsführer der **checkVIE-app GmbH**, mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Gonzagagasse 9/12, 1010 Wien, wird bestätigt. -----

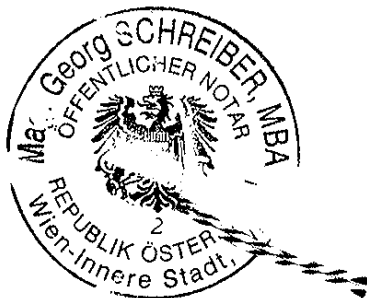
Gleichzeitig bestätige ich gemäß § 89a NO (Paragraf neunundachtzig a der Notariatsordnung) auf Grund der heute im elektronischen Weg vorgenommenen Einsicht in das Firmenbuch, dass Herr Claus SCHMIDT berechtigt ist, die unter FN 382675h eingetragene checkVIEapp GmbH selbständig rechtsverbindlich zu zeichnen. -----

Weiters wird bestätigt, dass die Partei erklärt hat, dass sie den Inhalt der Urkunde kennt und deren Unterfertigung frei von Zwang erfolgt. -----

Wien, am 03.09.2019 (dritten September zweitausendneunzehn).-----




Mag. Georg Schreiber, MBA
öffentlicher Notar
Wien - Innere Stadt





Bildmarke des Amtssiegels gemäß §13 Absatz 2 Notariatsordnung.

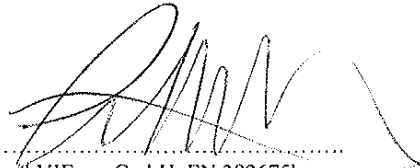
BILDLICHE DARSTELLUNG DER BEURKUNDUNGSSIGNATUR		
	Signator	Mag. Georg Schreiber öffentliche/r Notar/in
	Datum/Zeit-UTC	2019-09-03T10:46:54Z
	Aussteller-Zertifikat	a-sign-Premium-Sig-02
	Serien-Nr.	1452787
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: http://www.notar.at/de/ .

Nachtrag zum Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag vom 08.03.2016 und 03.09.2019

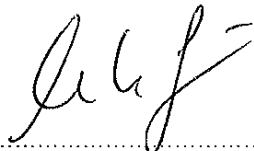
Die Tabelle (Anlage ./1) des Nachtrages zum Wohnungseigentumsvertrag vom 03.09.2019 wird hiermit berichtigt und durch die Tabelle (Anlage ./A) ersetzt.

Die restlichen Punkte des Nachtrages zum Wohnungseigentumsvertrag bleiben unverändert aufrecht.

Wien, am 03.09.2019



checkVIEapp GmbH, FN 382675h



13.07.1982

Claudia Stiller, geb. 13.07.1982, als Bevollmächtigte gemäß Punkt VII., im Vollmachtsnamen für
Heinrich PENETSDORFER, geboren am 02.02.1968,
Rudolf BLECKENWEGNER, geboren am 07.10.1965,
Zuzana SMUTNA, geboren am 07.08.1965,
Jozef SMUTNY, geboren am 01.04.1962,
Florian HAGMAIR, geboren am 13.04.1982,
Larissa WINTER, geboren am 03.09.1973,
Harald WINTER, geboren am 06.11.1968,
Josef WINTER, geboren am 17.02.1963,
Maria WINTER, geboren am 13.12.1962,
Dipl.-Ing. Mohammad Reza JAFARMADAR HADJI AGHA, geboren am 12.10.1956
Dr. Fatemeh SALMANIAN HADJI AGHA, geboren am 09.08.1966
Simona STROBLOVA, geboren am 04.09.1978
C5 Immobilien GmbH, FN 455973z
Stefan NAFRA, geboren am 12.01.1986
Gerhard HOFBAUER, geb. 28.03.1963
Mag. Anna Clare HAUF, geb. 08.10.1976
Ajin VAZHUTHANAPPALLIL, geb. 26.08.1984

Unter Zustimmung von Personen, welche hiermit den diesem Vertrag zugrundeliegenden Änderungen der Wohnungseigentumsrechte zustimmen, zugunsten denen ein Belastungs- und Veräußerungsverbot oder Fruchtgenussrecht eingeräumt wurde:



13.07.1982

Claudia Stiller, geb. 13.07.1982, als Bevollmächtigte gemäß Punkt VII.
im Vollmachtsnamen für
Behnaz JAFARMADARHADJIAGHA, geboren am 28.09.1992
Mag. Heidlinde (grundbücherlich auch Heidelinde) HAUF, geb. 10.04.1942

Tabelle ./A - Clerfaytgasse 5, 1170 Wien												
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	12	13	
lf. Nr.	B.-Lnr.	Name	bisherige Anteile in 1707 bzw. 3414	Top Nr. bisher	bisherige Anteile in 2.987.250 gemeinsamer Nenner	Name	nunmehrige Anteile in 1750 bzw. 3500	Top Nr. neu	nunmehrige Anteile in 2.987.250 gemeinsamer Nenner	Differenz %	Bestand- gegenstand	
		Heinrich Penetsdorfer										
1	8	geb. 02.02.1968	23	Wohnung 15	40250	Heinrich Penetsdorfer geb. 02.02.1968	23	wie bisher	39261	-2,457142857	Wohnung	
		Heinrich Penetsdorfer										
2	9	geb. 02.02.1968	23	Wohnung 16	40250	Heinrich Penetsdorfer geb. 02.02.1968	23	wie bisher	39261	-2,457142857	Wohnung	
		Rudolf Bleckenwegner,				Rudolf Bleckenwegner, geb.						
3	10	geb. 07.10.1965	68	Wohnung 11	119000	07.10.1965	68	wie bisher	116076	-2,457142857	Wohnung	
		Ajin Vazhuthanappalli,				Ajin Vazhuthanappalli,						
4	11	geb. 26.08.1984	24	Wohnung 6	42000	geb. 26.08.1984	24	wie bisher	40968	-2,457142857	Wohnung	
		Gerhard Hofbauer,				Gerhard Hofbauer,						
5	12	geb. 28.03.1963	59	Wohnung 9	103250	geb. 28.03.1963	59	wie bisher	100713	-2,457142857	Wohnung	
6	13	geb. 12.01.1986	81	Wohnung 22-23	141750	Stefan Nafra, geb. 12.01.1986	81	wie bisher	138267	-2,457142857	Wohnung	
		Zuzana Smutna,				Zuzana Smutna, geb.						
7	14	geb. 07.08.1965	23/3414			07.08.1965					Wohnung	
		Jozef Smutny, geb.				Jozef Smutny,						
8	15	01.04.1962	23/3414	Wohnung 21	40250	geb. 01.04.1962	je 23/3500	wie bisher	39261	-2,457142857	Wohnung	
		Florian Hagmair,				Florian Hagmair, geb.						
9	16	geb. 13.04.1982	39	Wohnung 5	68250	13.04.1982	39	wie bisher	66573	-2,457142857	Wohnung	
		Harald Winter, geb.				Harald Winter,						
10	17	06.11.1968	20/3414	Wohnung 4		geb. 06.11.1968					Wohnung	
		Larissa Winter, geb.				Larissa Winter,						
11	18	03.09.1973	20/3414	Wohnung 4	35000	geb. 03.09.1973	je 20/3500	wie bisher	34140	-2,457142857	Wohnung	
		Harald Winter, geb.				Harald Winter,						
12	19	06.11.1968	23/3414	Wohnung 26		geb. 06.11.1968					Wohnung	
		Josef Winter,				Josef Winter,						
13	20	geb. 17.02.1963	23/3414	Wohnung 26	40250	geb. 17.02.1963					Wohnung	
		Harald Winter, geb.				Harald Winter,						
14	21	06.11.1968	36/3414	Wohnung 27		geb. 06.11.1968					Wohnung	
		Josef Winter,				Josef Winter,						
15	22	geb. 17.02.1963	36/3414	Wohnung 27	63000	geb. 17.02.1963	je 79/3500	Wohnung 26-27	134853	30,60823245	Wohnung	
		Josef Winter,				Josef Winter,						
16	23	geb. 17.02.1963	62/3414	Wohnung 36		geb. 17.02.1963					Wohnung	

17	24	Maria Winter, geb. 13.12.1962	62/3414	Wohnung 36	108500	Maria Winter, geb. 13.12.1962	je 80/3500	Wohnung 35-36	136560	25,86175115	Wohnung
		Dipl.-Ing. Mohammad Reza Jafarnadar Hadji Agha, geb. 12.10.1956				Dipl.-Ing. Mohammad Reza Jafarnadar Hadji Agha, geb. 12.10.1956					Wohnung
18	25	Dr. Fatemeh Salமானian Hadji Agha, geb. 09.08.1966	67/3414			Dr. Fatemeh Salமானian Hadji Agha, geb. 09.08.1966	je 67/3500	wie bisher	114369	-2,457142857	Wohnung
19	26	Simona Stroblova, geb. 04.09.1978	67/3414	Wohnung 29	117250	Simona Stroblova, geb. 04.09.1978	13	wie bisher	22191	-2,457142857	Wohnung
20	27	checkVIEapp GmbH, FN 382675h	13	Wohnung 1	22750	checkVIEapp GmbH, FN 382675h	13	wie bisher	22191	-2,457142857	Wohnung
21	28	CS Immobilien GmbH, FN 455973z	13	Wohnung 2	22750	CS Immobilien GmbH, FN 455973z	15	Stellplatz 1	25605		Stellplatz (oben)
						CS Immobilien GmbH, FN 455973z	8	Stellplatz 2	13656		Stellplatz (Mitte)
22	29	CS Immobilien GmbH, FN 455973z	20	Wohnung 7	35000	CS Immobilien GmbH, FN 455973z	8	Stellplatz 3	13656	51,1914	Stellplatz (unten)
23	30	checkVIEapp GmbH, FN 382675h	110	Wohnung 12-14	192500	checkVIEapp GmbH, FN 382675h	110	wie bisher	187770	-2,457142857	Wohnung
24	32	checkVIEapp GmbH, FN 382675h	35	Wohnung 18	61250	checkVIEapp GmbH, FN 382675h	35	wie bisher	59745	-2,457142857	Wohnung
25	33	checkVIEapp GmbH, FN 382675h	60	Wohnung 20	105000	checkVIEapp GmbH, FN 382675h	60	wie bisher	102420	-2,457142857	Wohnung
26	34	checkVIEapp GmbH, FN 382675h	59	Wohnung 24-25	103250	checkVIEapp GmbH, FN 382675h	59	wie bisher	100713	-2,457142857	Wohnung
27	35	CS Immobilien GmbH, FN 455973z	23	Wohnung 30	40250	CS Immobilien GmbH, FN 455973z	23	wie bisher	39261	-2,457142857	Wohnung
28	36	CS Immobilien GmbH, FN 455973z	23	Wohnung 31	40250	CS Immobilien GmbH, FN 455973z	23	wie bisher	39261	-2,457142857	Wohnung

29	37	C5 Immobilien GmbH, FN 455973z	46	Wohnung 32	80500	C5 Immobilien GmbH, FN 455973z	46	wie bisher	78522	-2,457142857	Wohnung
30	38	checkVIEapp GmbH, FN 382675h	58	Wohnung 33-34	101500	checkVIEapp GmbH, FN 382675h	58	wie bisher	99006	-2,457142857	Wohnung
31	39	C5 Immobilien GmbH, FN 455973z	104	Wohnung 37	182000	C5 Immobilien GmbH, FN 455973z	104	wie bisher	177528	-2,457142857	Wohnung
32	40	C5 Immobilien GmbH, FN 455973z	139	Wohnung 38	243250	C5 Immobilien GmbH, FN 455973z	139	wie bisher	237273	-2,457142857	Wohnung
33	41	C5 Immobilien GmbH, FN 455973z	126	Wohnung 39	220500	C5 Immobilien GmbH, FN 455973z	126	wie bisher	215082	-2,457142857	Wohnung
34	42	C5 Immobilien GmbH, FN 455973z	102	Wohnung 40	178500	C5 Immobilien GmbH, FN 455973z	102	wie bisher	174114	-2,457142857	Wohnung
35	43	C5 Immobilien GmbH, FN 455973z	113	Wohnung 41	197750	C5 Immobilien GmbH, FN 455973z	113	wie bisher	192891	-2,457142857	Wohnung
36	46	checkVIEapp GmbH, FN 382675h	10	Stellplatz 1, Top 3	31500	checkVIEapp GmbH, FN 382675h Mag. Anna Clare Hauf, geb. 08.10.1976	19	Wohnung Top 3	32433	2,961904762	Wohnung
37	47	checkVIEapp GmbH, FN 382675h	4	Stellplatz 2							
38	48	checkVIEapp GmbH, FN 382675h	4	Stellplatz 3							
39	49	Mag. Anna Clare Hauf, geb. 08.10.1976	23	Wohnung 17	40250	C5 Immobilien GmbH, FN 455973z	46	wie bisher	39261	-2,457142857	Wohnung
40	50	C5 Immobilien GmbH, FN 455973z	38	Werkstatt 1	66500						
41	51	C5 Immobilien GmbH, FN 455973z	36	Werkstatt 2	63000						

Gebühr in Höhe von € 14,30
gem. § 14 TP 13 GebG idF
BGBl. II 128/2007 entrichtet.

BRZ: 3800/2019

Die Echtheit der Firmazeichnung -----

a) des Herrn **Claus SCHMIDT**, geboren am 09.04.1986 (neunten April neunzehnhundertsechundachtzig), als Geschäftsführer der **checkVIEapp GmbH**, mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Gonzagagasse 9/12, 1010 Wien, -----

und die Echtheit der Unterschrift -----

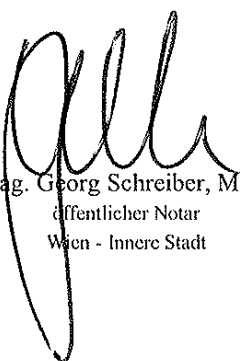
b) der Frau **Claudia STILLER**, geboren am 13.07.1982 (dreizehnten Juli neunzehnhundertzweiundachtzig), Schottenring 16, 1010 Wien, -----
wird bestätigt. -----

Gleichzeitig bestätige ich gemäß § 89a NO (Paragraf neunundachtzig a der Notariatsordnung) auf Grund der heute im elektronischen Weg vorgenommenen Einsicht in das Firmenbuch, dass Herr Claus SCHMIDT berechtigt ist, die unter FN 382675h eingetragene checkVIEapp GmbH selbständig rechtsverbindlich zu zeichnen. -----

Weiters wird bestätigt, dass die Parteien erklärt haben, dass sie den Inhalt der Urkunde kennen und deren Unterfertigung frei von Zwang erfolgt. -----

Wien, am 03.09.2019 (dritten September zweitausendneunzehn).-----

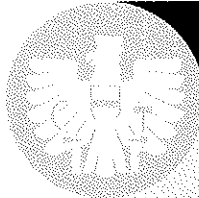



Mag. Georg Schreiber, MBA
Öffentlicher Notar
Wien - Innere Stadt



Bildmarke des Amtssiegels gemäß §13 Absatz 2 Notariatsordnung.

BILDICHE DARSTELLUNG DER BEURKUNDUNGSSIGNATUR		
	Signator	Mag. Georg Schreiber öffentliche/r Notar/in
	Datum/Zeit-UTC	2019-09-03T10:47:37Z
	Aussteller-Zertifikat	a-sign-Premium-Sig-02
	Serien-Nr.	1452787
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: http://www.notar.at/de/ .



GUTACHTEN

über die Neufestsetzung der Nutzwerte und Mindestanteile der Wohnungen und der sonstigen selbstständigen Räumlichkeiten und über die auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge.

Auf der Liegenschaft

EZ: 1752
Grundbuch: Hernals
Bezirksgericht: Hernals
GST-NR: .639/3
GST-Adresse: Clerfaytgasse 5

zum

Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum

im Sinne des § 9 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes -
WEG 2002 – BGBl. Nr. 70/2002 in der gültigen Fassung

Wien, am 06.03.2017



Allgemeine Angaben

Auftraggeber

Name

Danubius Immob.verw.gmbH

Adresse

1010 Wien, Gonzagagasse 9/12

Zweck und Gegenstand des Gutachtens

Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile der wohnungseigentumstauglichen Objekte sowie der vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge der Liegenschaft EZ 1752, Grundbuch Hernals, zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes - WEG 2002 .

Bewertungstichtag

Montag, 06.03.2017

Unterlagen / Grundlagen

- Nutzwertgutachten von Arch. DI. Vera Korab vom 19.12.2015
- Bescheinigung nach §6 WEG 2002 von Arch. DI. Vera Korab vom 19.12.2015
- Das Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) - BGBl. Nr. 70/2002 idF BGBl. I Nr. 25/2009
- Grundbuchsatzung EZ 1752 Grundbuch Hernals
- Nutzflächenermittlung gem. § 7 WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) - BGBl. Nr. 70/2002 idF BGBl. I Nr. 25/2009
- Nutzflächen sind aus Bau- oder Bestandsplänen oder nach Naturmaßen ermittelt
- Zivilrechtliche Widmung der Räume durch den Auftraggeber
- Baubewilligungsbescheid
- Behördlich bewilligte Baupläne mit Vidierungsvermerk
- Lageplan mit grafischer Darstellung des Zubehörs (z.B. Keller, Gärten etc.)
- Baubeschreibung
- Empfehlungen für Zuschläge und Abstriche bei Nutzwertgutachten nach dem WEG, veröffentlicht vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs
- Empfehlungen aus dem Fachbuch „Nutzfläche im Wohnrecht“ – Böhm, Eckharter, Hauswirth, Heindl, Rollwagen

Behördliche Genehmigungen

- Bauanzeige Top 26/27, 35/36 vom 11.3.2016
- MA 37/17-1574263-2014-43 vom 12.8.2016

Befund

Grundbuchsstand EZ 1752 Grundbuch Hernals

Liegenschaftsadresse: Clerfaytgasse 5, 1170 Wien
Grundbuch: Hernals
Einlagezahl: 1752
Grundstücksnummer: .639/3
Bezirksgericht: Hernals

Beschreibung der Liegenschaft

Die Liegenschaft EZ 1752 Grundbuch Hernals mit Grundstück(en) Nr. .639/3 befindet sich in Clerfaytgasse 5, 1170 Wien.

Anzahl der Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten sowie der Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

Auf gegenständlicher Liegenschaft befinden sich laut der Bescheinigung gemäß § 6 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) - BGBl. Nr. 70/2002 idF BGBl. I Nr. 25/2009 folgende wohnungseigentumstaugliche Räumlichkeiten:

insgesamt: 34 wohnungseigentumstaugliche Objekte

Aufgliederung laut Baubestand:

29 Wohnung(en)
2 sonstige selbständige Räumlichkeit(en)
3 Abstellplatz (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge

Kategorie	Anzahl	hievon nicht bewertet
Wohnungen	29	0
Werkstätten	2	0
Abstellplatz (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge im Doppelparker	3	0

Allgemeinflächen

Die Allgemeinflächen sind Flächen, die der allgemeinen Benützung dienen und an denen deshalb kein Nutzwert festgesetzt werden kann.

Nutzflächenermittlung

Die Nutzflächenermittlung erfolgte vom gef. Sachverständigen nach den Parifizierungsplänen mit den darin farblich dargestellten Wohnungen und der sonstigen selbständigen Räumlichkeit unter Zugrundelegung der in Rechtskraft erwachsenen Baubewilligung samt den bewilligten Bauplänen.

Diese Nutzflächenermittlung ist integrierender Bestandteil des Gutachtens.

Gutachten

Allgemeines

Eine Neufestsetzung der Nutzwerte wurde erforderlich, da

- die Garage mit 3 Stellplätzen an die Röttergasse verlegt wurde und somit die Werkstatt 2 im KG verkleinert wurde und die Wohnung Top 7 im EG verkleinert und als AR umgewidmet dem Stellplatz 1 als Zubehör zugeordnet wurde;
- aus den Räumen der Garage an der Clerfaytgasse folgende Räume wurden: Top 3 (AR) im EG wurde zu einer Wohnung umgewidmet und vergrößert und die Werkstatt 1 im KG wurde vergrößert;
- die Wohnungen Top 26 und 27 zu Top 26-27 zusammengelegt und umgebaut wurden und das Gang-WC und ein Teil des allgemeinen Ganges ergänzt wurden;
- die Wohnung Top 35-36 (vormals Top 36) mit Bad und WC ausgebaut wurde;

Nutzflächenaufstellung

Clerfaytgasse 5

Top 3 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Küche	Erdgeschoss	7,44	
Zimmer	Erdgeschoss	20,38	27,82
Nutzfläche			27,82

Top 26-27 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Vorraum	2.Stock	6,94	
Bad	2.Stock	6,74	
WC	2.Stock	0,98	
Zimmer	2.Stock	21,57	
Küche	2.Stock	7,41	
Zimmer	2.Stock	12,77	
Zimmer	2.Stock	19,83	76,24
Zuschläge			
Balkon	2.Stock	11,55	11,55
Nutzfläche			76,24

Top 35-36 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Vorraum	3.Stock	6,94	
Bad	3.Stock	6,74	
WC	3.Stock	0,98	
Zimmer	3.Stock	21,57	
Küche	3.Stock	7,41	
Zimmer	3.Stock	12,77	
Zimmer	3.Stock	19,83	76,24
Zuschläge			
Balkon	3.Stock	11,57	11,57
Zubehör			
Gang-WC 36	3.Stock	1,30	1,30
Nutzfläche			76,24

Werkstatt 1

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Werkstatt	Keller	66,03	66,03
Nutzfläche			66,03

Werkstatt 2

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Werkstatt	Keller	29,62	29,62
Nutzfläche			29,62

Stellplatz 1

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Doppelparker	Oben		13,50
Zubehör			
Top 7 (AR)	EG	8,06	8,06
Nutzfläche			13,50

Stellplatz 2

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Doppelparker	Mitte		13,50
Nutzfläche			13,50

Stellplatz 3

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Doppelparker	Unten		13,50
Nutzfläche			13,50

Ermittlung der Nutzwerte / m²

Clerfaytgasse 5

Top 3 (Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert Erdgeschoss:	1,0000
Lage im Erdgeschoss an der Strasse	-10,00%
Fehlendes WC	-10,00%
Fehlendes Bad	-10,00%
Nutzwert pro m²	0,7000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Küche	Erdgeschoss		0,700
Zimmer	Erdgeschoss		0,700

Top 26-27 (Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 2.Stock:	1,0000
Nutzwert pro m²	1,0000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Vorraum	2.Stock		1,000
Bad	2.Stock		1,000
WC	2.Stock		1,000
Zimmer	2.Stock		1,000
Küche	2.Stock		1,000
Zimmer	2.Stock		1,000
Zimmer	2.Stock		1,000
Zuschläge			
Balkon	2.Stock	25,00 % vom NW/m ²	0,250

Top 35-36 (Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 3.Stock:	1,0000
Nutzwert pro m²	1,0000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Vorraum	3.Stock		1,000
Bad	3.Stock		1,000
WC	3.Stock		1,000
Zimmer	3.Stock		1,000
Küche	3.Stock		1,000
Zimmer	3.Stock		1,000
Zimmer	3.Stock		1,000

Zuschläge

Balkon	3.Stock	25,00 % vom NW/m²	0,250
Zubehör			
Gang-WC 36	3.Stock	0,50 je m²	0,500

Werkstatt 1

Art: sonstige selbständige Räumlichkeit

Regelnutzwert Keller:	0,7000
Nutzwert pro m²	0,7000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²
Räume			
Werkstatt	Keller		0,700

Werkstatt 2

Art: sonstige selbständige Räumlichkeit

Regelnutzwert Keller:	0,7000
Nutzwert pro m²	0,7000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²
Räume			
Werkstatt	Keller		0,700

Stellplatz 1

Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert:	0,7000
Nutzwert pro m²	0,7000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²
Doppelparker	Oben		0,7000
Zubehör			
Top 7 (AR)	EG	0,70 je m²	0,700

Stellplatz 2

Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert:	0,6000
Nutzwert pro m²	0,6000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²
Doppelparker	Mitte		0,6000

Stellplatz 3

Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert:	0,6000
Nutzwert pro m²	0,6000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²
Doppelparker	Unten		0,6000

Nutzwertberechnung

Clerfaytgasse 5

Top 3 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Küche	Erdgeschoss	7,44	0,700	5,21	
Zimmer	Erdgeschoss	20,38	0,700	14,27	19
Mindestanteil: 19 von 1.750 (38 von 3.500)					

Top 26-27 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	2.Stock	6,94	1,000	6,94	
Bad	2.Stock	6,74	1,000	6,74	
WC	2.Stock	0,98	1,000	0,98	
Zimmer	2.Stock	21,57	1,000	21,57	
Küche	2.Stock	7,41	1,000	7,41	
Zimmer	2.Stock	12,77	1,000	12,77	
Zimmer	2.Stock	19,83	1,000	19,83	
Zuschläge					
Balkon	2.Stock	11,55	0,250	3,00	79
Mindestanteil: 79 von 1.750 (158 von 3.500)					

Top 35-36 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	3.Stock	6,94	1,000	6,94	
Bad	3.Stock	6,74	1,000	6,74	
WC	3.Stock	0,98	1,000	0,98	
Zimmer	3.Stock	21,57	1,000	21,57	
Küche	3.Stock	7,41	1,000	7,41	
Zimmer	3.Stock	12,77	1,000	12,77	
Zimmer	3.Stock	19,83	1,000	19,83	
Zuschläge					
Balkon	3.Stock	11,57	0,250	3,00	79
Zubehör					
Gang-WC 36	3.Stock	1,30	0,500	1	1
Mindestanteil: 80 von 1.750 (160 von 3.500)					

Werkstatt 1

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Werkstatt	Keller	66,03	0,700	46,22	46
Mindestanteil: 46 von 1.750 (92 von 3.500)					

Werkstatt 2

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Werkstatt	Keller	29,62	0,700	20,73	21
Mindestanteil: 21 von 1.750 (42 von 3.500)					

Stellplatz 1

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Doppelparker	Oben	13,50	0,700	9,00	9
Zubehör					
Top 7 (AR)	EG	8,06	0,700	6	6
Mindestanteil: 15 von 1.750 (30 von 3.500)					

Stellplatz 2

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Doppelparker	Mitte	13,50	0,600	8,00	8
Mindestanteil: 8 von 1.750 (16 von 3.500)					

Stellplatz 3

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Doppelparker	Unten	13,50	0,600	8,00	8
Mindestanteil: 8 von 1.750 (16 von 3.500)					

Zusammenfassung

Clerfaytgasse 5

Bezeichnung	Lage	Nutzfläche	Anteile	Anteile x 2	% Anteil
Top 1 (Wohnung)	Erdgeschoss	18,16	13 / 1.750	26 / 3.500	0,743
Top 2 (Wohnung)	Erdgeschoss	18,22	13 / 1.750	26 / 3.500	0,743
Top 3 (Wohnung)	Erdgeschoss	27,82	19 / 1.750	38 / 3.500	1,086
Top 4 (Wohnung)	Erdgeschoss	27,70	20 / 1.750	40 / 3.500	1,143
Top 5 (Wohnung)	Erdgeschoss	54,49	39 / 1.750	78 / 3.500	2,229
Top 6 (Wohnung)	Erdgeschoss	27,91	24 / 1.750	48 / 3.500	1,371
Top 9 (Wohnung)	Erdgeschoss	71,90	59 / 1.750	118 / 3.500	3,371
Top 11 (Wohnung)	1.Stock	63,64	68 / 1.750	136 / 3.500	3,886
Top 12-14 (Wohnung)	1.Stock	110,34	110 / 1.750	220 / 3.500	6,286
Top 15 (Wohnung)	1.Stock	28,75	23 / 1.750	46 / 3.500	1,314
Top 16 (Wohnung)	1.Stock	28,59	23 / 1.750	46 / 3.500	1,314
Top 17 (Wohnung)	1.Stock	28,26	23 / 1.750	46 / 3.500	1,314
Top 18 (Wohnung)	1.Stock	40,95	35 / 1.750	70 / 3.500	2,000
Top 20 (Wohnung)	2.Stock	64,55	60 / 1.750	120 / 3.500	3,429
Top 21 (Wohnung)	2.Stock	28,81	23 / 1.750	46 / 3.500	1,314
Top 22-23 (Wohnung)	2.Stock	83,17	81 / 1.750	162 / 3.500	4,629
Top 24-25 (Wohnung)	2.Stock	58,55	59 / 1.750	118 / 3.500	3,371
Top 26-27 (Wohnung)	2.Stock	76,24	79 / 1.750	158 / 3.500	4,514
Top 29 (Wohnung)	3.Stock	64,65	67 / 1.750	134 / 3.500	3,829
Top 30 (Wohnung)	3.Stock	28,81	23 / 1.750	46 / 3.500	1,314
Top 31 (Wohnung)	3.Stock	28,68	23 / 1.750	46 / 3.500	1,314
Top 32 (Wohnung)	3.Stock	57,06	46 / 1.750	92 / 3.500	2,629
Top 33-34 (Wohnung)	3.Stock	58,37	58 / 1.750	116 / 3.500	3,314
Top 35-36 (Wohnung)	3.Stock	76,24	80 / 1.750	160 / 3.500	4,571
Top 37 (Wohnung)	1.DG, 2.DG	84,87	104 / 1.750	208 / 3.500	5,943
Top 38 (Wohnung)	1.DG, 2.DG	120,89	139 / 1.750	278 / 3.500	7,943
Top 39 (Wohnung)	1.DG, 2.DG	111,16	126 / 1.750	252 / 3.500	7,200
Top 40 (Wohnung)	1.DG, 2.DG	87,69	102 / 1.750	204 / 3.500	5,829
Top 41 (Wohnung)	1.DG, 2.DG	96,04	113 / 1.750	226 / 3.500	6,457
Werkstatt 1	Keller	66,03	46 / 1.750	92 / 3.500	2,629
Werkstatt 2	Keller	29,62	21 / 1.750	42 / 3.500	1,200
Stellplatz 1	Oben	13,50	15 / 1.750	30 / 3.500	0,857
Stellplatz 2	Mitte	13,50	8 / 1.750	16 / 3.500	0,457
Stellplatz 3	Unten	13,50	8 / 1.750	16 / 3.500	0,457
Summe: 1.750 / 1.750 (3.500 / 3.500)					

Im Grundbuch sind derzeit 1.707 Anteile verbüchert. Der Gesamtnutzwert ändert sich von 1.707 auf **1.750** Anteile.



Wien, 06.03.2017

Gutachten

gemäß § 6 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2015 (WRN 2015) - über den Bestand an wohnungseigentumstauglichen Objekten und über die auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge.

Polit. Gemeinde: Hernals
Grundbuch: Hernals
Einlagezahl: 1752
Grundstück Nr.: .639/3

Grundlagen:
wie Nutzwertgutachten

Gem. § 6 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2015 (WRN 2015) – wird hiermit aufgrund der baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide der Bestand nachstehend angeführter wohnungseigentumstauglicher Objekte auf der oben angeführten Liegenschaft gutachterlich festgestellt:

Wohnungen:

- Gesamtzahl der Wohnungen: 29

Sonstige selbständige Räumlichkeiten:

- Gesamtzahl der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten: 2
2 Werkstätte(n)

Abstellplätze für Kraftfahrzeuge:

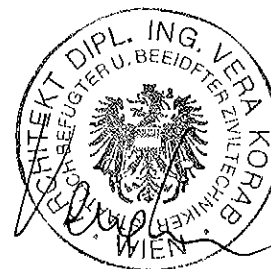
Im Sinne des § 6 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - Abs. 1 Ziff. 2 idF der Wohnrechtsnovelle 2015 (WRN 2015) – befinden sich auf der Liegenschaft in Summe

3 Abstellplatz (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge

insgesamt: **34 wohnungseigentumstaugliche Objekte**

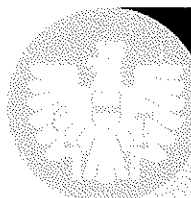
Grundlage dieses Gutachtens bilden die baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide:

Bauanzeige Top 26/27, 35/36 vom 11.3.2016
MA 37/17-1574263-2014-43 vom 12.8.2016



EINGEGANGEN

04. APR. 2017



ARCHITEKTIN DIPL.ING. VERA KORAB

zt-gmbH

Staatl. befugte und beeidete Ziviltechnikerin

An die
MA 37/ GGR West
f.d.12.,13.,14.,15.,16,17. und 18..Bezirk

Spetterbrücke 4
1160 Wien

Wien, 06.03.2017

Gutachten

gemäß § 6 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2015 (WRN 2015) -
über den Bestand an wohnungseigentumstauglichen Objekten und über die auf der Liegenschaft
vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge.

Polit. Gemeinde: Hernals
Grundbuch: Hernals
Einlagezahl: 1752
Grundstück Nr.: 639/3
GST-Adresse: Clerfaytgasse 5

Grundlagen:
wie Nutzwertgutachten

Gem. § 6 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2015 (WRN 2015) –
wird hiermit aufgrund der baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide der Bestand nachstehend
angeführter wohnungseigentumstauglicher Objekte auf der oben angeführten Liegenschaft
gutachterlich festgestellt:

Wohnungen:

- Gesamtzahl der Wohnungen: 29

Sonstige selbständige Räumlichkeiten:

- Gesamtzahl der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten: 2
2 Werkstätte(n)

Abstellplätze für Kraftfahrzeuge:

Im Sinne des § 6 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - Abs. 1 Ziff. 2 idF der Wohnrechtsnovelle
2015 (WRN 2015) –befinden sich auf der Liegenschaft in Summe

3 Abstellplatz (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge

insgesamt: **34 wohnungseigentumstaugliche Objekte**

Grundlage dieses Gutachtens bilden die baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide:

Bauanzeige Top 26/27, 35/36 vom 11.3.2016
MA 37/17-1574263-2014-43 vom 12.8.2016





CONT EQ IMMOBILIEN GMBH
Die WEG Verwaltung der Equilibria Gruppe

An die
WohnungseigentümerInnen
der Liegenschaft
Clerfaytgasse 5
1170 Wien

1020 WIEN, AM GRÜNEN PRATER 13/1

T+43-1-2368219
verwaltung@conteq.immo

- A U S H A N G -

Wien, 05.02.2026

Niederschrift zur Eigentümerversammlung der WEG 1170 Wien, Clerfaytgasse 5, vom 10.11.2025 um 16:30, Ort: cont EQ Immobilien GmbH, Studio Lounge im Viertel Zwei 1020 Wien, Am Grünen Prater 13/1 Hybride Veranstaltung mit Zoom

Tagesordnungspunkt 1: Begrüßung durch den Verwalter; Feststellung Beschlussfähigkeit

Um 16:30 Uhr wurde die Eigentümerversammlung eröffnet. Es wurde festgehalten, dass 1.110 von 1750 Anteilen persönlich anwesend oder durch Vollmacht vertreten waren. Mit 63,42 % war somit eine Beschlussfähigkeit gegeben.

Für die CONT EQ Immobilien GmbH waren Herr Andreas König-Krch anwesend, sowie Herr Alexander Baumgartner akad. IM (alexander.baumgartner@conteq.immo, 01-2368219-33) welcher der zuständige Hausverwalter für die Liegenschaft ist und als solcher als Hauptansprechpartner fungiert.

Tagesordnungspunkt 2: Aktualisierung der Kommunikationsdaten,

Die vorliegenden Kommunikationsdaten wurden von den anwesenden WE überprüft und adaptiert. Alle anderen WE werden gebeten, der Verwaltung nochmals Ihre aktuellen Kommunikationsdaten (E-Mail-Adresse, Tel., etwaige alternative Zustelladresse) und gegebenenfalls die Ihrer Mieter zu senden.

Tagesordnungspunkt 3: Tätigkeiten 2024, Laufendes Jahr 2025

Die Betriebskostenabrechnung 2024 wies eine Nachzahlung in Höhe von € 2.600,00 aus.

Gegenüberstellung Betriebskosten 2024 / 2025:

Beschreibung	2024 netto	2025 netto
Betriebskosten	€ 35.000,04	€ 38.799,96
Liftbetriebskosten	€ 3.486,24	€ 3.486,24
Reparaturrücklage	€ 10.500,00	€ 10.500,00
Summe	€ 48.986,28	€ 52.786,20

cont EQ Immobilien GmbH, Am grünen Prater 13/1, A-1020 Wien
FN576628h, UID ATU78040638, GF: Andreas König-Krch
Erste Bank AG IBAN: AT36 2011 1845 4572 0600



2025 war bislang bei den Betriebskosten leider nicht nur, durch die üblichen und kalkulierten Steigerungen (Indexierungen) belastet. Ungewöhnlich hoch viel der Wasserverbrauch aus, mit einem deutlichen Mehranstieg, in Höhe von € 3.000,00, auch der Müll, mit € 1.000,- und der Allgemeinstrom mit rund € 1.000,00, fielen jeweils deutlich höher als im Vorjahr aus. Aus jetziger Sicht wird es daher bei der kommenden Abrechnung 2025 eine deutliche Nachzahlung, in Höhe von rund € 5.800,00 geben.

- Betreffend Mehrverbrauch Wasser ist zu erwähnen, dass im letzten Jahr Leerstandswohnungen einen neuen Besitzer fanden und dadurch der Wasserverbrauch gestiegen sein könnte. Dass die tropfende Bassena im Erdgeschoß für den hohen Mehrverbrauch verantwortlich ist, kann ausgeschlossen werden. Der Installateur wird die Bassena schnellstmöglich reparieren.
- Die Mehrkosten Strom werden gesondert untersucht. Ob es hier Zusammenhänge mit der Kellerbeleuchtung und den, teilweise im Eigentum stehenden Kellerbereichen gibt, kann derzeit nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die Verwaltung wird den Stromverbrauch im Auge behalten und auf Plausibilität prüfen.

Anschließend gibt Herr Baumgartner akad. IM den Wohnungseigentümern bekannt, dass das Haus -Konto aktuell mit rund € 6.200,- im Minus ist. Der Minusstand resultiert aus den vorhandenen Rücklagen, abzüglich der offenen Rückstände gegenüber der C5, der getätigten Sanierungen im Dachbereich und den aktuell zu gering bemessenen Rücklagenzahlungen.

Das derzeitige Rücklagenakonite Gebäude: € 875 mon. / € 10.500,00 jährl. => € 0,67/m²
(siehe Tagesordnungspunkt 6)

Tagesordnungspunkt 4: Dachzustand & notwendige Dachsanierung

Es gilt als bekannt, dass das Dach insgesamt in einem sehr schlechten und sanierungsbedürftig Zustand ist.

Der Spengler hat in der Vergangenheit mehrmals gebrochene Dachziegel und die Saumrinne ausgetauscht, sowie die undichte Planen erneuert und eine provisorische Dachentwässerung hergestellt.

Die am Dachboden aufgelegten Planen sind aus unserer Sicht eher kontraproduktiv, da sich am tiefsten Punkt Wasser sammelt und bei einem Starkregen dann dort vermutlich überläuft.

Die Verwaltung kann weiterhin Maßnahmen setzen, die aber auch nur als Provisorium zu bezeichnen sind und worst case weiterhin mehrere tausend Euro kosten werden. Es stellt sich



die Frage der Sinnhaftigkeit, in ein Dach zu investieren, welches eventuell in absehbarer Zeit durch die C5 Immobilien ausgebaut werden sollte.

Zum Thema Dachausbau gibt Frau DI Anna Kleinfurher-Rocca, als Bevollmächtigte der Eigentümerin der C5 Immobilien GmbH bekannt, dass es aktuell eine sehr schwierige Zeit für Entwickler ist. Der Immobilienmarkt sei im Keller und die ursprüngliche Baugenehmigung für den Dachgeschoßausbau ist leider verfallen. Diese wurde 2023 erneuert und aktuell wird an der Finanzierung, mit einem liquiden Bauinvestor verhandelt. Eine Entscheidung ob und wann gebaut wird, dürfte Anfang 2026 fallen.

Tagesordnungspunkt 5: C5 Mahnklage & Exekutionsbewilligung

Die offenen Forderungen C5 Immobilien belaufen sich auf rund € 40.000,-

Die Hausverwaltung ist verpflichtet die offenen Forderungen gegenüber der WEG einzuklagen.

Aufgrund der vollstreckbaren Zahlungsbefehle des BG Hernals wurde eine Exekutionsbeilligung gegen die C5 Immobilien zugestimmt. Rechtsanwaltskanzlei Mag. Bernd Trappmaier vertritt die WEG und treibt die Exekutionsversteigerung voran.

Es wurde Ende Oktober ein Kostenvorschuss von EUR 10.000 an das BG Hernals überweisen. Dieser Vorschuss deckt die voraussichtlichen Kosten der Schätzung der Wohnungen.

Das Schätzgutachten wird Mitte Dezember 2025 gemacht und wird voraussichtlich im Jänner 2026 übermittelt. Danach wird zur Abgabe von Geboten aufgefordert. Sollte das Mindestgebot erreicht und das Vadium hinterlegt wird und kein Widerspruch erhoben wird, erteilt der Richter nach der Bieterphase den Zuschlag an den Meistbietenden.

Wir halten die Eigentümer über den Klagsverlauf und die mögliche Versteigerung am Laufenden.

Tagesordnungspunkt 6: Rücklagenerhöhung / Darlehensaufnahme / Einmalzahlung

Die gesetzliche Mindestrücklage für Wohnungseigentum beträgt ab dem 1. Jänner 2026 € 1,13/m². Da die Ausgaben die Einnahmen, im Jahr 2024 / 2025 wesentlich überstiegen haben und Wohnungseigentumsanlagen nach § 31 Abs 1 WEG 2002 zwingend Rücklagen zu bilden haben und aufgrund einem aktuellen nicht ausreichend gedeckten Hauskonto, muss die Rücklage von € 0,67 /m² auf € 1,34 / m² erhöht werden, um so zu gewährleisten, dass immer ausreichende Mittel vorhanden sind, um nicht nur die alltäglichen Auslagen, sondern auch größeren Liegenschaftsaufwendungen bestreiten zu können.



Auch hier schützt eine angemessene Rücklage die Eigentümer vor Einmalzahlungen, oder vor kostenintensiven Darlehen.

Die anwesenden Eigentümer sind mit der Verdoppelung der Rücklagendotation einverstanden.

Tagesordnungspunkt 7: Allfälliges oder Sonstiges, Vorbringen und weitere Anfragen der WohnungseigentümerInnen

Gerümpel & Müll (Papiercontainer übertoll)

Im Zuge der Hausbegehung, am 10.11.2025 wurde festgestellt, dass sich im Allgemeinbereich (im Stiegenhaus, im Kellerbereich und im Bereich der Mülltonnen im Außenbereich etc.) Ablagerungen befinden, die weder aus brandschutztechnischen Gründen noch aus wohnungseigentumsrechtlicher Sicht erlaubt sind.

Zu den Ablagerungen in den Allgemeinbereichen informiert Herr Alexander Baumgartner, dass im Sinne des § 2 iVm § 6 des Wiener Feuerpolizeigesetzes gilt:

Brandgefährliche Stoffe sind so zu lagern und zu verwahren, dass eine vorhersehbare Gefahr der Entstehung oder Ausbreitung eines Brandes vermeiden und dessen Bekämpfung nicht erschwert wird.

Brandgefährliche Stoffe dürfen in Stiegenhäusern, Gängen Zu- und Durchgängen, im Verlauf von Fluchtwegen und in Dachböden sowie im Nahbereich von Abgas- und Feuerungsanlagen nicht gelagert werden.

Im Verlauf von Fluchtwegen dürfen zudem leicht umzuwerfende, leicht zu verschiebende oder den Fluchtweg einengende Gegenstände nicht gelagert werden.

Ein Zuwiderhandeln stellt eine Verwaltungsübertretung dar und kann zu Geldstrafen bis zu € 21.000,- führen.

Im Konkreten bedeutet das, dass das Ablagern von Gegenständen aller Art in den öffentlichen Teilen des Hauses nicht zulässig ist. Sollte es zu einem Brand in der Liegenschaft kommen, könnte u. a. die Versicherung die Übernahme der Kosten ablehnen.

An der Stelle sei erwähnt, dass bei Fehlverhalten des Mieters der Wohnungseigentümer haftbar ist.

Die anwesenden Eigentümer haben glaubhaft machen können, dass die Lagerungen im Stiegenhaus, in den Gängen und im Kellerbereich mutmaßlich durch die Mieter verursacht wird. Wir bitten daher die Eigentümer, die Ihre Wohnung untervermieten ihre Mieter dahingehend zu informieren, dass auch ihre Betriebskosten durch Entrümpelungen und zusätzlichen Entleerungen der MA48 steigen. Der Aushang zur Entrümpelung wird dem Protokoll beigelegt. Eine Entrümpelung im Bereich der Mistkübel wurde sofort beauftragt.



Wunschgemäß wird die Verwaltung, bei der MA48, die Position der Papiermiskübel, als auch eine häufigere Entleerung der Papier und Restmüllbehälter prüfen und ggf. durchführen lassen.

Aufgebrochene Hauseingangstüre & Postkästen

Bei der Hausbegehung am 10.11.2025, durch Herrn Baumgartner wurde ein aufgebrochenes Haustor festgestellt. Dies wird ehestmöglich repariert.

Liftbenutzung von Unbefugten

Der Lift hat einen eigenen Abrechnungskreis und darf nur von jenen benutzt werden, die diesen auch mitfinanzieren. Seitens zwei anwesenden Eigentümern wurde gemeldet, dass mehrere unbefugte Personen den Liftschlüssel besäßen und den Lift widerrechtlich nutzen.

Sollten sich die Sichtungen mehren, würde die Verwaltung andenken eine neues Schließsystem für die Liftnutzung zu verbauen. Bis dahin wird die Situation weiter beobachtet.

Baum auf der Mauer zur Nachbarliegenschaft

Eine Birke hat auf der Mauer zur Nachbarliegenschaft eine beträchtliche GröÙer erreicht und fällt bereits unter das Baumschutzgesetz. Die Hausverwaltung hat bereits versucht mit der Nachbarliegenschaft in Kontakt zu trete, leider ohne Erfolg. In Wien ist für die Fällung von geschützten Bäumen eine Ersatzpflanzung vorgeschrieben, die sich nach dem Stammumfang des gefällten Baumes richtet. Die neuen Bäume müssen einen Stammumfang von 16 bis 18 cm haben, und die Pflegepflicht dauert nun zehn Jahre.

Die Kosten für eine Ersatzpflanzung in Wien setzen sich aus den Kosten für den Baum selbst (die je nach Art stark variieren) und den Gebühren für den Antrag zusammen. Wenn eine Ersatzpflanzung nicht möglich ist, muss eine Ausgleichsabgabe von aktuell 5.000 € pro Baum gezahlt werden, die jährlich indexiert wird und direkt in das Zentralbudget der Stadt fließt.

- Es werden bis auf Weiteres keine Maßnahmen gesetzt den Baum zu entfernen.

Kellerabteil Zuordnung:

Der Eigentümer von Top 24-25 meldet, dass sein zugewiesenes Kellerabteil von Unbekannten verwendet wird. Die Zuteilung der Kellerabteile wurde im Jahr 2022 gemeinsam mit den



anwesenden Wohnungseigentümern vereinbart und veröffentlicht. Im Anhang finden Sie den Plan mit der Zuteilung. Dieser Plan ist auch im Stiegenhaus ausgehängt.

Achtung: die Nummerierung der Kellerabteile ist nicht ident mit der Top Nummer! Den Kellerplan bitte auch den Mietern weiterleiten und vergleichen, ob es hier zu Verwechslungen kam.

Die Hausverwaltung rät den Kellernutzern, sicherheitshalber ihr Kellerabteil auch mit der Wohnungsnummer zu beschriften, um Unklarheiten zu beseitigen.

Wasserschaden Kellerabteil Nr. 3 (beim Lift links) von Top 21

Die Eigentümer der o.a. Wohnung melden eine feuchte Kellerwand Richtung Straßenseite. Die Verwaltung wird eine Gebäudesanierungsfirma mit der Ursachensuche beauftragen.

Bewegungsmelder Stiegenhausbeleuchtung

Die Eigentümer der Top 21 melden, dass der Bewegungsmelder im Stiegenhaus auch auslöst, wenn sie sich im BZ ihrer Wohnung bewegen.

Die Verwaltung wird einen Elektriker bitten die Ursache zu suchen und zu beheben.

Wasserschaden Top 22-23

Der Eigentümer der o.a. Wohnung melden dass es einen nicht sanierten Folgeschaden in seiner Wohnung gibt. Die Verwaltung hat bereits eine Gebäudesanierungsfirma mit der Folgeschadensanierung beauftragen.

Tagesordnungspunkt 8: Zusammenfassung und Verabschiedung durch den Verwalter

Die Verwaltung bedankte sich für das zahlreiche Erscheinen der Eigentümer und erklärte die Eigentümerversammlung gegen 18:00 Uhr für beendet.

Dieses Protokoll gilt auch als Jahresvorschau für das Jahr 2026 im Sinne des § 20 (2) WEG.

Hinweis gemäß § 24 Abs 5 WEG:

Beschlüsse betreffend Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung (§ 24 Abs. 6 WEG) können innerhalb eines Monats ab Anschlag im Haus angefochten werden.

Beschlüsse betreffend Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung (§ 29 Abs. 1 WEG) können innerhalb von drei Monaten ab Anschlag im Haus angefochten werden.

Aushang ab: 17.11.2025



CONT EQ IMMOBILIEN GMBH
Die WEG Verwaltung der Equilibria Gruppe

Prekarium

abgeschlossen zwischen

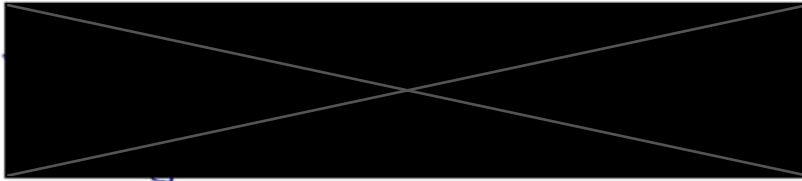
C5 Immobilien GmbH

1170 Wien, Clerfaytgasse 5/32

als Nutzungsgeberin einerseits

und

1.



als Nutzerin andererseits

I.

1. Die Nutzungsgeberin ist zu Eigentümerin der Wohnung, mit der Adresse 1170 Wien, Clerfaytgasse 5 Top 7.
2. Die Nutzungsgeberin stellt der Nutzerin die Wohnung **Top 7 in 1170 Wien, Clerfaytgasse 5** ab sofort **bis auf jederzeitigen Widerruf prekaristisch zu Wohnzwecken zur Verfügung**. Die Nutzfläche des Nutzungsgegenstands beträgt ca. 28 m².

II.

1. Die gegenständliche Wohnung wird den Nutzerinnen von der Nutzungsgeberin **unentgeltlich** zur Verfügung gestellt. Die Nutzerinnen verpflichten sich lediglich, die auf den gegenständlichen Nutzungsgegenstand entfallenden Anteil an Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und Nebenkosten gemäß §§ 21ff MRG, in Höhe von derzeit € 72,00 brutto im Vorhinein bis spätestens 5. eines jeden Monats spesen- und abzugsfrei auf das Konto der Nutzungsgeberin AT59 3947 9000 0003 0205 zu entrichten.
2. Ausdrücklich festgehalten wird, dass die Nutzerin alle sonstigen von ihr verursachten Bewirtschaftungskosten wie z.B. Energiekosten, Telefon, Telefax, Telekabel udgl. selbst zu tragen hat.

III.

1. Die Nutzerin hat den Nutzungsgegenstand pfleglich und schonend zu benützen. Für die Instandhaltung des Nutzungsgegenstandes im Inneren ist die Nutzerin verantwortlich. Die Nutzerin verpflichten sich insbesondere, Lichtleitungs-, Gasleitung-, Wasserleitungs-, Beheizungs-, sowie die Wärmeversorgungsanlage so zu warten und so instandzuhalten, dass der Nutzungsgeberin kein Nachteil erwächst.
2. Die Nutzerin haftet der Nutzungsgeberin für alle Schäden, die dieser aus ihrer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Nutzungsgegenstandes bzw. mangelnder Wartung entstehen.
3. Die Nutzerin erklärt, aus der zeitweiligen Störungen oder Absperrungen der Wasserzufuhr, Gebrechen oder Absperrungen des Personenaufzuges, an den Gas-, Licht-, Kraft- und Kanalisierungsleitungen und dergleichen keinerlei Rechtsfolgen abzuleiten, wenn die Nutzungsgeberin daran kein grobes Verschulden trifft.
4. Die Nutzerin ist nicht berechtigt, im Nutzungsgegenstand bauliche Veränderungen vorzunehmen.
5. Bei Beendigung des Nutzungsvertrages hat die Nutzerin den Nutzungsgegenstand unverzüglich geräumt von eigenen Fahrnissen in ordentlichem Zustand, wie übergeben, an die Nutzungsgeberin zurückzustellen.
6. Für die Dauer des Prekariums werden der Nutzerin 2 Schlüssel übergeben. Sämtliche Schlüssel sind bei Rückstellung des Nutzungsgegenstandes der Nutzungsgeberin zu übergeben.
7. Der Nutzerin ist es nicht gestattet, den Nutzungsgegenstand oder Teile davon entgeltlich oder unentgeltlich, Dritten zur Verfügung zu stellen oder sonst in irgendeiner Weise weiterzugeben. Zudem darf keine Übertragung von Rechten und Pflichten aus diesem Vertrag, ganz oder teilweise, in welcher Form auch immer, ohne ausdrückliche Genehmigung der Nutzungsgeberin erfolgen.
8. Die Nutzungsgeberin oder ein von dieser Beauftragter, kann die Räume des Nutzungsgegenstandes - aus triftigem Grund jederzeit - nach vorheriger Information und Terminabsprache mit der Nutzerin, betreten, z.B. um die Notwendigkeit von Reparaturen festzustellen, Reparaturen durchzuführen und die Einhaltung der von der

Nutzerin übernommenen Pflichten zu überwachen. Die Nutzerin hat auch für die Zeiten ihrer Abwesenheit für die Zugänglichkeit des Nutzungsgegenstandes Sorge zu tragen.

9. Bauteile, Vorrichtungen oder Geräte, die zum Zweck der Überprüfung, Reinigung, Wartung oder Reparatur zugänglich sein müssen, wie Kamintüren, Wasserabsperrhähne, Gas- oder Stromzähler, Wärmemessgeräte, Heizkörper, Ver- und Entsorgungsleitungen etc. sind von den Nutzerinnen zugänglich zu halten bzw. im Bedarfsfall auf seine Kosten zugänglich zu machen.
10. Tiere dürfen nur mit Zustimmung der Nutzungsgeberin gehalten werden.

IV.

1. Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform; dies gilt auch für ein Abgehen von diesem Formerfordernis.
2. Sämtliche etwaig zur Vorschreibung gelangende Gebühren und Abgaben aller Art, die im Zusammenhang mit dem Abschluss dieses Vertrages stehen, sind von den Nutzerinnen zu tragen.
3. Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, wovon je eine für die Vertragsteile bestimmt ist.
4. Für alle aus diesem Vertrag vereinbarten Pflichten haften die Nutzerin zur ungeteilten Hand

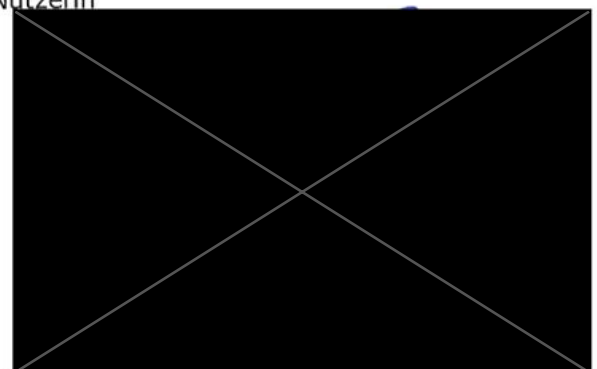
Wien, am 6.2.26

Wien, am _____


Nutzungsgeberin


Nutzerin

C5 Immobilien GmbH,
vertreten durch GF DI ~~Peter~~ Kleinfercher *-Rocca*
geb. 10.02.1956 *Anna*



Prekarium

abgeschlossen zwischen

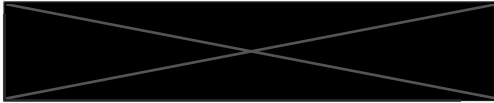
C5 Immobilien GmbH

1170 Wien, Clerfaytgasse 5/32

als Nutzungsgeberin einerseits

und

1.



als Nutzer andererseits

I.

1. Die Nutzungsgeberin ist Eigentümerin der Werkstätte, mit der Adresse 1170 Wien, Clerfaytgasse 5 Top 8.
2. Die Nutzungsgeberin stellt dem Nutzer die Werkstätte **Top 8 in 1170 Wien, Clerfaytgasse 5** ab sofort **bis auf jederzeitigen Widerruf prekaristisch zu Lagerungszwecken zur Verfügung**. Die Nutzfläche des Nutzungsgegenstands beträgt ca. 135,4 m².

II.

1. Die gegenständliche Werkstätte wird dem Nutzer von der Nutzungsgeberin **unentgeltlich** zur Verfügung gestellt. Der Nutzer verpflichtet sich lediglich, die auf den gegenständlichen Nutzungsgegenstand entfallenden Anteil an Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und Nebenkosten gemäß §§ 21ff MRG, in Höhe von derzeit € 200,00 inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer beginnend ab 01.11.2025 im Vorhinein bis spätestens 5. eines jeden Monats spesen- und abzugsfrei auf das Konto der Nutzungsgeberin AT59 3947 9000 0003 0205 zu entrichten.
2. Ausdrücklich festgehalten wird, dass der Nutzer alle sonstigen von ihr verursachten Bewirtschaftungskosten wie z.B. Energiekosten, Telefon, Telefax, Telekabel udgl. selbst zu tragen hat.

III.

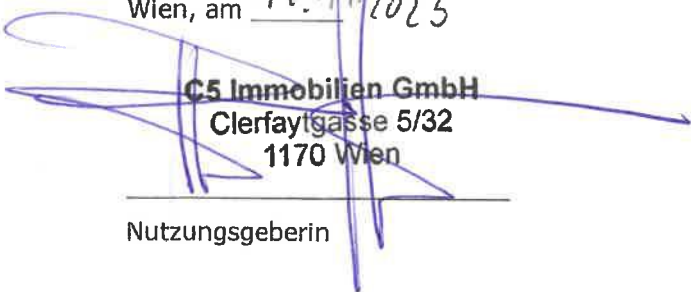
1. Der Nutzer hat den Nutzungsgegenstand pfleglich und schonend zu benützen. Für die Instandhaltung des Nutzungsgegenstandes im Inneren ist der Nutzer verantwortlich. Der Nutzer verpflichtet sich insbesondere, Lichtleitungs-, Gasleitung-, Wasserleitungs-, Beheizungs-, sowie die Wärmeversorgungsanlage so zu warten und so instandzuhalten, dass der Nutzungsgeberin kein Nachteil erwächst.
2. Der Nutzer haftet der Nutzungsgeberin für alle Schäden, die dieser aus ihrer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Nutzungsgegenstandes bzw. mangelnder Wartung entstehen.
3. Der Nutzer erklärt, aus der zeitweiligen Störungen oder Absperrungen der Wasserzufuhr, Gebrechen oder Absperrungen des Personenaufzuges, an den Gas-, Licht-, Kraft- und Kanalisierungsleitungen und dergleichen keinerlei Rechtsfolgen abzuleiten, wenn die Nutzungsgeberin daran kein grobes Verschulden trifft.
4. Der Nutzer ist nicht berechtigt, im Nutzungsgegenstand bauliche Veränderungen vorzunehmen.
5. Bei Beendigung des Nutzungsvertrages hat der Nutzer den Nutzungsgegenstand unverzüglich geräumt von eigenen Fahrnissen in ordentlichem Zustand, wie übergeben, an die Nutzungsgeberin zurückzustellen.
6. Für die Dauer des Prekariums werden dem Nutzer 0 Schlüssel übergeben. Sämtliche Schlüssel sind bei Rückstellung des Nutzungsgegenstandes der Nutzungsgeberin zu übergeben.
7. Dem Nutzer ist es nicht gestattet, den Nutzungsgegenstand oder Teile davon entgeltlich oder unentgeltlich, Dritten zur Verfügung zu stellen oder sonst in irgendeiner Weise weiterzugeben. Zudem darf keine Übertragung von Rechten und Pflichten aus diesem Vertrag, ganz oder teilweise, in welcher Form auch immer, ohne ausdrückliche Genehmigung der Nutzungsgeberin erfolgen.
8. Die Nutzungsgeberin oder ein von dieser Beauftragter, kann den Nutzungsgegenstand - aus triftigem Grund jederzeit - nach vorheriger Information und Terminabsprache mit dem Nutzer, betreten, z.B. um die Notwendigkeit von Reparaturen festzustellen, Reparaturen durchzuführen und die Einhaltung der von dem Nutzer übernommenen

Pflichten zu überwachen. Der Nutzer hat auch für die Zeiten seiner Abwesenheit für die Zugänglichkeit des Nutzungsgegenstandes Sorge zu tragen.

9. Bauteile, Vorrichtungen oder Geräte, die zum Zweck der Überprüfung, Reinigung, Wartung oder Reparatur zugänglich sein müssen, wie Kamintüren, Wasserabsperrhähne, Gas- oder Stromzähler, Wärmemessgeräte, Heizkörper, Ver- und Entsorgungsleitungen etc. sind von dem Nutzer zugänglich zu halten bzw. im Bedarfsfall auf seine Kosten zugänglich zu machen.
10. Tiere dürfen nur mit Zustimmung der Nutzungsgeberin gehalten werden.

IV.

1. Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform; dies gilt auch für ein Abgehen von diesem Formerfordernis.
2. Sämtliche etwaig zur Vorschreibung gelangende Gebühren und Abgaben aller Art, die im Zusammenhang mit dem Abschluss dieses Vertrages stehen, sind von dem Nutzer zu tragen.
3. Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, wovon je eine für die Vertragsteile bestimmt ist.
4. Für alle aus diesem Vertrag vereinbarten Pflichten haftet der Nutzer zur ungeteilten Hand

Wien, am 17.11.2025

C5 Immobilien GmbH
Clerfaytgasse 5/32
1170 Wien

Nutzungsgeberin

C5 Immobilien GmbH,
vertreten durch GF DI Peter Kleinfurher
geb. 10.02.1956

Wien, am 17.11.2025



Nutzer



Prekarium

abgeschlossen zwischen

C5 Immobilien GmbH

1170 Wien, Clerfaytgasse 5/32

als Nutzungsgeberin einerseits

und

1.



als Nutzer andererseits

I.

1. Die Nutzungsgeberin ist Eigentümerin der Wohnung, mit der Adresse 1170 Wien, Clerfaytgasse 5 Top 30.
2. Die Nutzungsgeberin stellt dem Nutzer die Wohnung **Top 30 in 1170 Wien, Clerfaytgasse 5** ab sofort **bis auf jederzeitigen Widerruf prekaristisch zu Wohnzwecken zur Verfügung**. Die Nutzfläche des Nutzungsgegenstands beträgt ca. 48,07 m².

II.

1. Die gegenständliche Wohnung wird dem Nutzer von der Nutzungsgeberin **unentgeltlich** zur Verfügung gestellt. Der Nutzer verpflichtet sich lediglich, die auf den gegenständlichen Nutzungsgegenstand entfallenden Anteil an Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und Nebenkosten gemäß §§ 21ff MRG, in Höhe von derzeit € 0 inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer im Vorhinein bis spätestens 5. eines jeden Monats spesen- und abzugsfrei auf das Konto der Nutzungsgeberin AT59 3947 9000 0003 0205 zu entrichten.
2. Ausdrücklich festgehalten wird, dass der Nutzer alle sonstigen von ihr verursachten Bewirtschaftungskosten wie z.B. Energiekosten, Telefon, Telefax, Telekabel udgl. selbst zu tragen hat.

III.

1. Der Nutzer hat den Nutzungsgegenstand pfleglich und schonend zu benützen. Für die Instandhaltung des Nutzungsgegenstandes im Inneren ist der Nutzer verantwortlich. Der Nutzer verpflichtet sich insbesondere, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs-, sowie die Wärmeversorgungsanlage so zu warten und so instandzuhalten, dass der Nutzungsgeberin kein Nachteil erwächst.
2. Der Nutzer haftet der Nutzungsgeberin für alle Schäden, die dieser aus ihrer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Nutzungsgegenstandes bzw. mangelnder Wartung entstehen.
3. Der Nutzer erklärt, aus der zeitweiligen Störungen oder Absperrungen der Wasserzufuhr, Gebrechen oder Absperrungen des Personenaufzuges, an den Gas-, Licht-, Kraft- und Kanalisierungsleitungen und dergleichen keinerlei Rechtsfolgen abzuleiten, wenn die Nutzungsgeberin daran kein grobes Verschulden trifft.
4. Der Nutzer ist nicht berechtigt, im Nutzungsgegenstand bauliche Veränderungen vorzunehmen.
5. Bei Beendigung des Nutzungsvertrages hat der Nutzer den Nutzungsgegenstand unverzüglich geräumt von eigenen Fahrnissen in ordentlichem Zustand, wie übergeben, an die Nutzungsgeberin zurückzustellen.
6. Für die Dauer des Prekariums werden dem Nutzer 2 Schlüssel übergeben. Sämtliche Schlüssel sind bei Rückstellung des Nutzungsgegenstandes der Nutzungsgeberin zu übergeben.
7. Dem Nutzer ist es nicht gestattet, den Nutzungsgegenstand oder Teile davon entgeltlich oder unentgeltlich, Dritten zur Verfügung zu stellen oder sonst in irgendeiner Weise weiterzugeben. Zudem darf keine Übertragung von Rechten und Pflichten aus diesem Vertrag, ganz oder teilweise, in welcher Form auch immer, ohne ausdrückliche Genehmigung der Nutzungsgeberin erfolgen.
8. Die Nutzungsgeberin oder ein von dieser Beauftragter, kann die Räume des Nutzungsgegenstandes - aus triftigem Grund jederzeit - nach vorheriger Information und Terminabsprache mit dem Nutzer, betreten, z.B. um die Notwendigkeit von Reparaturen festzustellen, Reparaturen durchzuführen und die Einhaltung der von dem

Nutzer übernommenen Pflichten zu überwachen. Der Nutzer hat auch für die Zeiten seiner Abwesenheit für die Zugänglichkeit des Nutzungsgegenstandes Sorge zu tragen.

9. Bauteile, Vorrichtungen oder Geräte, die zum Zweck der Überprüfung, Reinigung, Wartung oder Reparatur zugänglich sein müssen, wie Kamintüren, Wasserabsperrröhne, Gas- oder Stromzähler, Wärmemessgeräte, Heizkörper, Ver- und Entsorgungsleitungen etc. sind von dem Nutzer zugänglich zu halten bzw. im Bedarfsfall auf seine Kosten zugänglich zu machen.
10. Tiere dürfen nur mit Zustimmung der Nutzungsgeberin gehalten werden.

IV.

1. Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform; dies gilt auch für ein Abgehen von diesem Formerfordernis.
2. Sämtliche etwaig zur Vorschreibung gelangende Gebühren und Abgaben aller Art, die im Zusammenhang mit dem Abschluss dieses Vertrages stehen, sind von dem Nutzer zu tragen.
3. Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, wovon je eine für die Vertragsteile bestimmt ist.
4. Für alle aus diesem Vertrag vereinbarten Pflichten haftet der Nutzer zur ungeteilten Hand

Wien, am _____

C5 Immobilien GmbH
Glerfaytgasse 5/32
1170 Wien

Nutzungsgeberin

C5 Immobilien GmbH,
vertreten durch GF DI Peter Kleinfercher
geb. 10.02.1956

Wien, am 15.11.25

Nutzer