

GUTACHTEN

**über den Verkehrswert
von 129/878-Anteilen an der Liegenschaft**

1130 Wien, Hofwiesengasse 19
EZ 820, KG 01213 Speising, BG Hietzing

untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an W 14 Terrasse und W 15

zum Bewertungsstichtag
17.11.2025 (Tag der Befundaufnahme)

Geschäftszahl:
4 E 24/25p

Elektronische Ausfertigung

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|--|----|
| 1. Vorbemerkungen | 6 |
| 1.1 Rechtssache und Parteien | 6 |
| 1.2 Gutachtensauftrag und Zweck des Gutachtens | 6 |
| 1.3 Bewertungsstichtag..... | 6 |
| 1.4 Qualifikation des Sachverständigen | 6 |
| 1.5 Allgemeine Hinweise zum Gutachten | 7 |
| 1.6 Urheberrecht & Copyright | 7 |
| 1.7 Unparteilichkeit und Objektivität | 7 |
| 1.8 Erhebungen und Grundlagen | 8 |
| 2. Örtliche Befundaufnahme..... | 10 |
| 2.1 Zeitpunkt der Befundaufnahme..... | 10 |
| 2.2 Anwesende bei der Befundaufnahme..... | 10 |
| 2.3 Umfang der Befundaufnahme | 10 |
| 3. Befund | 11 |
| 3.1 Gutsbestand | 11 |
| 3.2 Lage der Liegenschaft..... | 12 |
| 3.2.1 Lagebeschreibung | 12 |
| 3.2.2 Verkehrsanbindung..... | 14 |
| 3.2.3 Parkmöglichkeiten & Fahrradabbindung..... | 15 |
| 3.2.4 Statistische Lagedaten | 15 |
| 3.3 Umweltdaten | 18 |
| 3.3.1 Mobilfunk-Antennen | 18 |
| 3.3.2 Hochwasser-Risiko | 19 |
| 3.3.3 Erdbeben-Risiko | 20 |
| 3.3.4 Umgebungslärm | 21 |
| 3.3.4.1 Lärm durch Straßenverkehr..... | 21 |
| 3.3.4.2 Lärm durch Schienenverkehr | 22 |
| 3.3.4.3 Zusammenfassung der Lärmsituation | 22 |
| 3.3.5 Kontaminierung / Altlasten | 22 |
| 3.4 Beschreibung der Liegenschaft..... | 24 |
| 3.4.1 Grundstücksbestand | 24 |
| 3.4.2 Gebäudebestand | 25 |
| 3.4.2.1 Beschreibung des Gebäudes | 25 |
| 3.4.2.2 Bau- und Erhaltungszustand | 26 |

| | |
|---|----|
| 3.4.2.3 Außenanlagen | 27 |
| 3.4.2.4 Barrierefreiheit | 27 |
| 3.4.2.5 Anschlüsse | 27 |
| 3.4.2.6 Baubehördliche Genehmigungen | 27 |
| 3.4.2.7 Fotos des Gebäudes | 27 |
| 3.4.2.8 Energiekennzahlen | 30 |
| 3.4.3 Flächenwidmung und Bebauungsplan | 31 |
| 3.5 Bewertungsgegenständliche Wohnungen | 34 |
| 3.5.1 Bewertungsgegenstand laut Grundbuch | 34 |
| 3.5.2 Bewertungsgegenstand laut Nutzwertfestsetzung | 34 |
| 3.5.3 Wichtige Hinweise zu den gegenständlichen Wohnungen | 35 |
| 3.5.4 Dachgeschoßausbau – 2. Planwechsel Top 14, Top 15, Top 16)..... | 35 |
| 3.5.5 Abweichungen vom 2. Planwechsel | 50 |
| 3.5.6 Verkaufspläne..... | 51 |
| 3.5.7 Nutzflächendifferenz..... | 54 |
| 3.5.8 Kurz-Beschreibung der Wohnungen | 54 |
| 3.5.9 Elektrobefund | 55 |
| 3.5.10 Energiekennzahlen der Wohnungen | 55 |
| 3.5.11 Monatliche Kosten für die Wohnungen | 55 |
| 3.5.12 Bestandssituation der Wohnungen | 56 |
| 3.5.13 Klagsanmerkung | 56 |
| 3.5.14 Rückstand | 57 |
| 3.5.15 Pfandrechte | 57 |
| 3.5.16 Zubehör | 57 |
| 3.5.17 Fotos der Wohnungen | 58 |
| 3.6 Fertigstellungsbedarf..... | 64 |
| 3.6.1 Baulicher Fertigstellungsbedarf | 64 |
| 3.6.2 Rechtlicher Fertigstellungsbedarf | 64 |
| 3.7 Sonstiges | 65 |
| 3.7.1 Stand der Reparatur-Rücklage | 65 |
| 3.7.2 Abgabenrückstände..... | 65 |
| 3.7.3 Einheitswert..... | 65 |
| 3.7.4 Gehsteig..... | 65 |
| 3.7.5 Vorbehalt für den Dachgeschoßausbau | 65 |
| 3.8 Hinweis zur Besichtigungsmöglichkeit..... | 66 |
| 4. Gutachten | 67 |

| | |
|---|----|
| 4.1 Vorbemerkungen | 67 |
| 4.2 Bewertungsauftrag | 67 |
| 4.3 Bewertungsprämissen | 67 |
| 4.4 Erläuterungen zur Bewertungsmethodik | 67 |
| 4.5 Wichtiger Hinweis zur Wertermittlung | 68 |
| 4.5. Gewähltes Wertermittlungsverfahren | 69 |
| 4.6 Wertermittlung I – Wert nach ordnungsgemäßer Fertigstellung | 70 |
| 4.6.1 Vorbemerkungen | 70 |
| 4.6.2 Allgemeine Marktdaten aus verschiedenen Quellen | 70 |
| 4.6.3 Kaufpreise in der Umgebung aus dem Grundbuch | 70 |
| 4.6.4 Wertermittlungsansatz | 72 |
| 4.6.5 Nutzflächengewichtung | 72 |
| 4.6.6 Kalkulation des Verkehrswertes nach Fertigstellung | 73 |
| 4.7 Wertermittlung II – Wert zum Bewertungsstichtag | 74 |
| 4.7.1 Vorbemerkungen | 74 |
| 4.7.2 Kalkulation des kumulierten Verkehrswertes zum Bewertungsstichtag | 74 |
| 4.7.3 Erläuterungen zur obigen Kalkulation | 75 |
| 4.8 Wertermittlung III – separate Wertermittlung Top 14, 15, 16 | 76 |
| 4.8.1 Vorbemerkungen | 76 |
| 4.8.2 Kalkulation der separaten Verkehrswerte zum Bewertungsstichtag | 76 |
| 4.9 Hinweise zur aktuellen Marktsituation | 77 |
| 5. Verkehrswert | 78 |
| Anhang A – Allgemeine Hinweise | 79 |
| A.1 Allgemeine Erläuterungen | 79 |
| A.2 Allgemeine Gutachtensgrundlagen | 80 |
| A.3 Allgemeine Informationsquellen und Erhebungen | 81 |
| A.4 Literaturverzeichnis (Fachliteratur) | 81 |
| A.5 Fachliche Ausführungen | 81 |
| A.5.1 Erläuterungen zur Restnutzungsdauer | 81 |
| A.5.2 Erläuterungen zum Thema ESG | 84 |
| A.5.3 Erläuterungen zum Vergleichswertverfahren | 87 |
| A.5.4 Erläuterungen zum Residualwertverfahren | 87 |
| Anhang B – Grundbuchauszug | 88 |
| Anhang C – Einheitswertbescheid | 92 |
| Anhang D – Energieausweis für das Gebäude | 93 |
| Anhang D.1 – Energieausweis für Top 14 | 98 |

| | |
|---|-----|
| Anhang D.2 – Energieausweis für Top 15 | 101 |
| Anhang D.3 – Energieausweis für Top 16 | 104 |
| Anhang E – Betriebskosten-/Rücklagenabrechnung 2024 | 107 |
| Anhang F – Protokoll der Eigentümerversammlung..... | 112 |
| Anhang G – Vorausschau 2025 | 115 |
| Anhang H – Nutzwertfestsetzung vom 09.05.1975..... | 117 |
| Anhang I – Wohnungseigentumsvertrag | 126 |
| Anhang J – Bescheid zu TZ 5497/30..... | 134 |
| Anhang K – Baubescheide ursprüngliche Errichtung..... | 140 |
| Anhang L – Baubescheide Dachgeschoßausbau | 146 |
| Anhang M – Kaminvorbefunde..... | 173 |
| Anhang N – Wiener Netze Installationsanzeige..... | 176 |
| Anhang O – E-Befunde | 179 |

1. Vorbemerkungen

1.1 Rechtssache und Parteien

EXEKUTIONSSACHE

Betreibende Partei

Volkskreditbank AG
Rudigierstraße 5-7
4010 Linz, Donau

vertreten durch

Sattlegger, Dorninger, Steiner & Partner
Anwaltssozietät
Harrachstraße 6, Atrium City Center
4020 Linz

Verpflichtete Partei

Hofwiesengasse 19 Projekt GmbH
Bendlgasse 10-20
1120 Wien

vertreten durch

Zöllner & Zöllner Rechtsanwälte GmbH
Freiheitsplatz 9/1/1
2340 Mödling

1.2 Gutachtensauftrag und Zweck des Gutachtens

Mit Beschluss vom 30.09.2025 zu GZ 4 E 24/25p des Bezirksgerichtes Hietzing wurde der gefertigte Sachverständige beauftragt, eine Beschreibung und Schätzung der Liegenschaft inklusive allfälligen Zubehör vorzunehmen.

1. EZ 820 Grundbuch 01213 Speising, 81/878 Anteile, BLNR 17, Wohnungseigentum an W 14 Terrasse, Hofwiesengasse 19, 1130 Wien
2. EZ 820 Grundbuch 01213 Speising, 48/878 Anteile, BLNR 18, Wohnungseigentum an W 15., Hofwiesengasse 19, 1130 Wien

1130 Wien, Hofwiesengasse 19
EZ 820, KG 01213 Speising, BG Hietzing

Die Schätzung dient der Durchführung der Zwangsversteigerung.

1.3 Bewertungsstichtag

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt zum Stichtag der zweiten Befundaufnahme (siehe Kapitel 2 in diesem Gutachten).

1.4 Qualifikation des Sachverständigen

Der gefertigte Sachverständige ist in der Fachgruppe 94 Immobilien (Bewertung, Verwaltung, Nutzung) für die folgenden Fachgebiete bis 19.12.2029 gerichtlich zertifiziert:

- 94.15 Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Liegenschaften
(Baugründe, Wohnungseigentumsobjekte)
- 94.17 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser (Baugründe)
- 94.60 Mietzins und Nutzungsentgelt
Nur für Lagezuschlag und Lagequalität im Sinne RichtWG/MRG

1.5 Allgemeine Hinweise zum Gutachten

Das vorliegende Gutachten wird ausschließlich für den im Kapitel 1.2 genannten Gutachtenszweck und für den genannten Auftraggeber erstellt. Das Gutachten hat nur im gesamten Umfang Gültigkeit; einzelne Auszüge oder Kapiteln sind nur im Gesamtkontext des Gutachtens gültig.

Das vorliegende Gutachten basiert ausschließlich auf den im Gutachten genannten Unterlagen und Informationen. Der Bewertung werden vom gefertigten Sachverständigen nur jene Umstände zu Grunde gelegt, welche im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung der Tatsachen möglich ist. Wesentliche Unterlagen und relevante Informationen, die dem gefertigten Sachverständigen vom Auftraggeber nicht übergeben worden sind oder diesem verschwiegen werden, sowie jene Information, die im Zuge der Tatsachenerhebung vom gefertigten Sachverständigen nicht ermittelt werden können, sind nicht Grundlage für dieses Gutachten. Daraus folgt, dass neue Unterlagen oder wesentliche Informationen zu einer Änderung des Gutachtens sowie zu einer Änderung der Bewertung führen können. Der gefertigte Sachverständige behält sich in solchen Fällen ausdrücklich die Rücknahme oder die Änderung bzw. Ergänzung dieses Gutachtens samt Neubewertung vor.

Eine Haftung des gefertigten Sachverständigen gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

1.6 Urheberrecht & Copyright

Dieses Gutachten steht als Werk im Sinne des Urheberrechtsgesetzes im geistigen Eigentum des gefertigten Sachverständigen. Das Copyright © liegt demnach beim Sachverständigen.

Dieses Gutachten dient ausschließlich der Verwendung im gegenständlichen Verfahren (siehe Kapitel 1.1). Jede darüberhinausgehende Nutzung oder Verwertung im Sinne von §§ 14 bis 18a UrhG, welcher Art auch immer, bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des gefertigten Sachverständigen. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte ist nur nach vorheriger Zustimmung durch den gefertigten Sachverständigen zulässig.

Sofern im Gutachten Grafiken, Bilder oder Zitate aus anderen Quellen abgebildet werden, werden im Gutachten die jeweiligen Quellen im direkten Kontext genannt.

1.7 Unparteilichkeit und Objektivität

Der gefertigte Sachverständige bestätigt, dass zum Auftraggeber oder zu den Parteien weder eine Befangenheit noch eine Ausgeschlossenheit besteht und erklärt, die Liegenschaftsbewertung auf Basis aller in diesem Gutachten angeführten Erläuterungen und Tatsachen unabhängig und objektiv erstellt zu haben.

1.8 Erhebungen und Grundlagen

Im Rahmen der Befunderhebung greift der gefertigte Sachverständige auf verschiedenste allgemein verfügbare Quellen zu. Diese Informationsquellen sowie die zur Verfügung stehende Fachliteratur werden im Anhang dieses Gutachtens (siehe Kapitel Anhang A) auszugsweise dargestellt.

Für das gegenständliche Gutachten wurden dem Sachverständigen vom Gericht die nachfolgenden Unterlagen übergeben; diese bilden die Grundlage für die Beauftragung:

- Anordnung der Schätzung der Liegenschaft von BG Donaustadt vom 30.09.2025

Vom gefertigten Sachverständigen wurden im Rahmen der Gutachtenserstellung folgende spezifische Erhebungen durchgeführt:

- Örtliche Befundaufnahme (siehe Kapitel 2 in diesem Gutachten)
- Einsichtnahme in den Bauakt bei der MA37 Baupolizei
- Auskunftseinholung bei Stadt Wien MA 6 Referat Zentrale Einbringung
- Auskunftseinholung bei Stadt Wien MA 28 Straßenverwaltung und Straßenbau
- Auskunftseinholung beim Finanzamt Österreich
- Auskunftseinholung bei industrie & immobilienverwaltung hausverwaltung obermeier gmbh
- Erhebungen in der Urkundensammlung des BG Hietzing

Folgende Unterlagen wurden von industrie & immobilienverwaltung hausverwaltung obermeier gmbh zur Verfügung gestellt:

- Energieausweis von energie3 vom 15.03.2019
- Protokoll der Wohnungseigentümersammlung vom 28.02.2024
- Abrechnung 2024 Bewirtschaftungskosten von 01.01.2024 bis 31.12.2024
- Abrechnung 2024 Rücklagenabrechnung von 01.01.2024 bis 31.12.2024
- Vorausschau 2025 vom Dezember 2024
- Monatsvorschreibungen vom 01.10.2025 und 01.11.2025 für W 14
- Monatsvorschreibungen vom 01.10.2025 und 01.11.2025 für W 15
- Informationen über den Rückstand der verpflichteten Partei gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft

Folgende Unterlagen wurden von der verpflichteten Partei zur Verfügung gestellt:

- 2. Planwechsel vom 03.08.2017 von mic_architekten zt gmbh
- Plan über die Errichtung eines Personenaufzuges vom 30.07.2021 von NIBRA Aufzugsbau-Liftservice-Fördertechnik Ges.m.b.H.
- Energieausweise von Alltech Projektmanagement und Planung GmbH vom 15.11.2023
- Verkaufspläne vom 26.04.2023
- Überprüfungsberichte für elektrotechnische Anlagen gemäß von Elektro Volt KG vom 29.11.2021 samt Planbeilage
- Installationsanzeigen Wiener Netze für die Neuanlagen der Kombithermen vom 21.09.2020 von Installateurservice L&L e.U.

- Kaminvorbefunde vom 13.05.2020 von Rauchfangkehrermeister Heinz Reichart

Folgende Urkunden wurden vom gefertigten Sachverständigen im Grundbuch bzw. im Stadt- und Landesarchiv unter anderem erhoben:

- Urkunde zur TZ 5497/30 vom 09.12.1930
- Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 28.12.1993
- Entscheidung MA 50-Schli 1/94 vom 16.04.1994
- Kaufvertrag vom 03.09.2012

2. Örtliche Befundaufnahme

2.1 Zeitpunkt der Befundaufnahme

Die örtlichen Befundaufnahme erfolgte am

- Dienstag, den 17.11.2025 in der Zeit von 10.30 Uhr bis 11.30 Uhr

2.2 Anwesende bei der Befundaufnahme

Herr Matthias FUNK-FANTINI (Gerichtssachverständiger – ab 10.00 Uhr)

Ing. Mag.(FH) Dr. Thomas RESCH (Geschäftsführer der verpflichteten Partei)

Dr. Philipp ZÖLLNER, BSc (Rechtsvertreter der verpflichteten Partei)

Mag. Friedrich MACHER (Vertreter der Immobilienverwaltung)

2.3 Umfang der Befundaufnahme

Die Befundaufnahme erfolgte durch Augenschein; nach der örtlichen Befundaufnahme eintretende Veränderungen am Bewertungsgegenstand oder an der Liegenschaft sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

3. Befund

3.1 Gutsbestand

Nachfolgend wird ein Auszug aus dem Grundbuch – eingeschränkt auf den bewertungsgegenständlichen Anteil – dargestellt. Der vollständige Grundbuchauszug liegt dem Gutachten im Anhang bei.

```

KATASTRALGEMEINDE 01213 Speising                               EINLAGEZAHL 820
BEZIRKSGERICHT Hietzing
*****
*** Eingeschränkter Auszug                                     ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen                ***
*** Name 1: Hofwiesengasse 19 Projek*                        ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***
*****
Letzte TZ 1794/2025
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
  GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
  292/1   Gärten(10)              170
  292/2   Gärten(10)              403
  292/3   Bauf.(10)               369 Hofwiesengasse 19
  GESAMTFLÄCHE                    942
Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
***** A2 *****
  1 a 5497/1930 Begünstigung nach dem Wohnbauförderungs- und MietenG
  4 a gelöscht
***** B *****
17 ANTEIL: 81/878
  Hofwiesengasse 19 Projekt GmbH (FN 384519w)
  ADR: Prinz-Eugen-Straße 4/12, Wien 1040
  g 8353/1994 Wohnungseigentum an W 14 Terrasse
  i 21563/2012 IM RANG 21076/2012 Kaufvertrag 2012-09-03 Eigentumsrecht
  k gelöscht
18 ANTEIL: 48/878
  Hofwiesengasse 19 Projekt GmbH (FN 384519w)
  ADR: Prinz-Eugen-Straße 4/12, Wien 1040
  g 8353/1994 Wohnungseigentum an W 15
  i 21563/2012 IM RANG 21076/2012 Kaufvertrag 2012-09-03 Eigentumsrecht
  k gelöscht
***** C *****
15 auf Anteil B-LNR 17 18
  a 21563/2012 Pfandurkunde 2012-09-13
    PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 600.000,--
    für Volkskreditbank AG (FN 76096g)
18 auf Anteil B-LNR 17 18
  a 2484/2013 (Entscheidendes Gericht BG Judenburg - 21643/2013)
    Pfandurkunde 2013-10-16
    PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 260.000,--
    für Volkskreditbank AG (FN 76096g)
  b gelöscht
25 auf Anteil B-LNR 17 18
  b 161/2021 IM RANG 462/2020 Pfandurkunde 2020-02-13
    PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 360.000,--
    für Raiffeisenkasse Heiligeneich eGen (FN 78889p)
  d 1018/2025 Hypothekarklage wg. EUR 365.796,87 samt Anhang

```

(BG Tulln, 18 C 232/25d)

31 auf Anteil B-LNR 17 18
a 1825/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 693/24b)

33 auf Anteil B-LNR 17 18
a 1623/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr. EUR 100.000,-- samt Anhang, Antragskosten EUR 3.490,73 für Volkskreditbank AG (FN 76096g) (4 E 24/25p)

34 auf Anteil B-LNR 17 18
a 1794/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 592/25a)

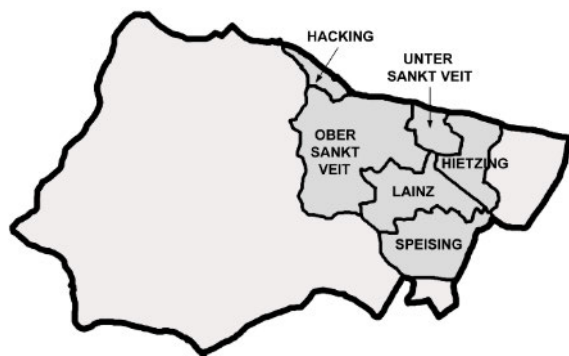
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch 17.01.2026 09:10:50

3.2 Lage der Liegenschaft

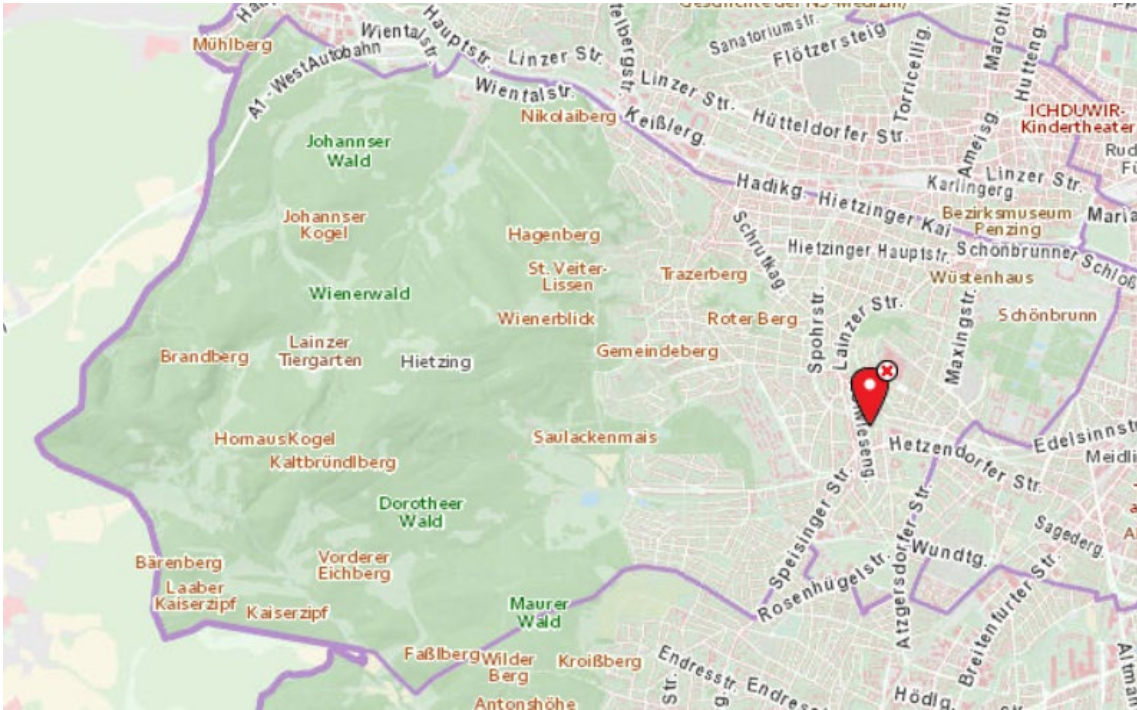
3.2.1 Lagebeschreibung

Die Liegenschaft, in der sich die bewertungsgegenständlichen Wohnungen befinden, liegt im 13. Wiener Gemeindebezirk, Hietzing. Der Bezirk befindet sich im westlichen Stadtgebiet, umfasst eine Fläche von ca. 38 km² und grenzt im Norden an Penzing, im Osten an Meidling und im Süden an Liesing. Im Westen verläuft die Grenze zu Niederösterreich. Hietzing wird im Westen insbesondere durch den Wienerwald bzw. Lainzer Tiergarten bzw. im Osten durch den Schönbrunner Schlosspark geprägt und weist einen hohen Grünanteil auf. Die nachfolgenden Grafiken stellen die Lage des Bezirks innerhalb des Stadtgebietes sowie dessen Bezirksteile dar (Quelle: de.wikipedia.org):

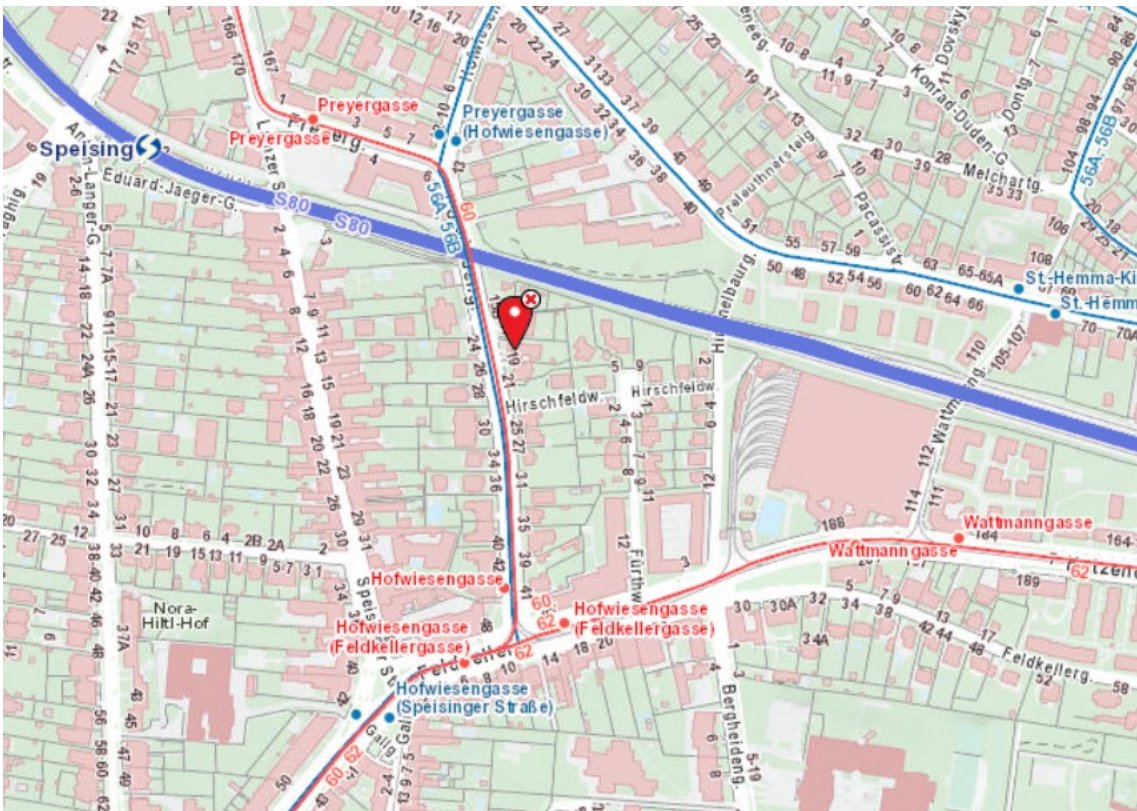


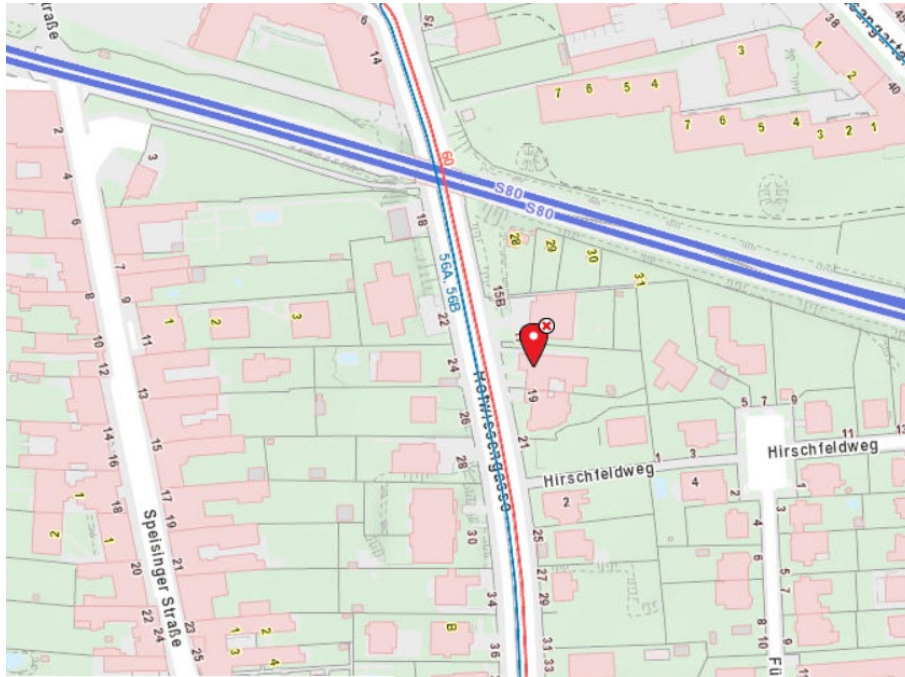
Die gegenständliche Liegenschaft liegt in der Katastralgemeinde Speising zwischen Fasangartengasse und Feldkellergasse, etwa 60 m südlich der S-Bahnstrecke „Verbindungsbahn“. Die Umgebung stellt ein aufgelockert bebautes Siedlungsgebiet dar.

Der nachfolgende Planausschnitt stellt die Lage innerhalb des Bezirkes dar (Quelle: wien.gv.at – Stadtplan):



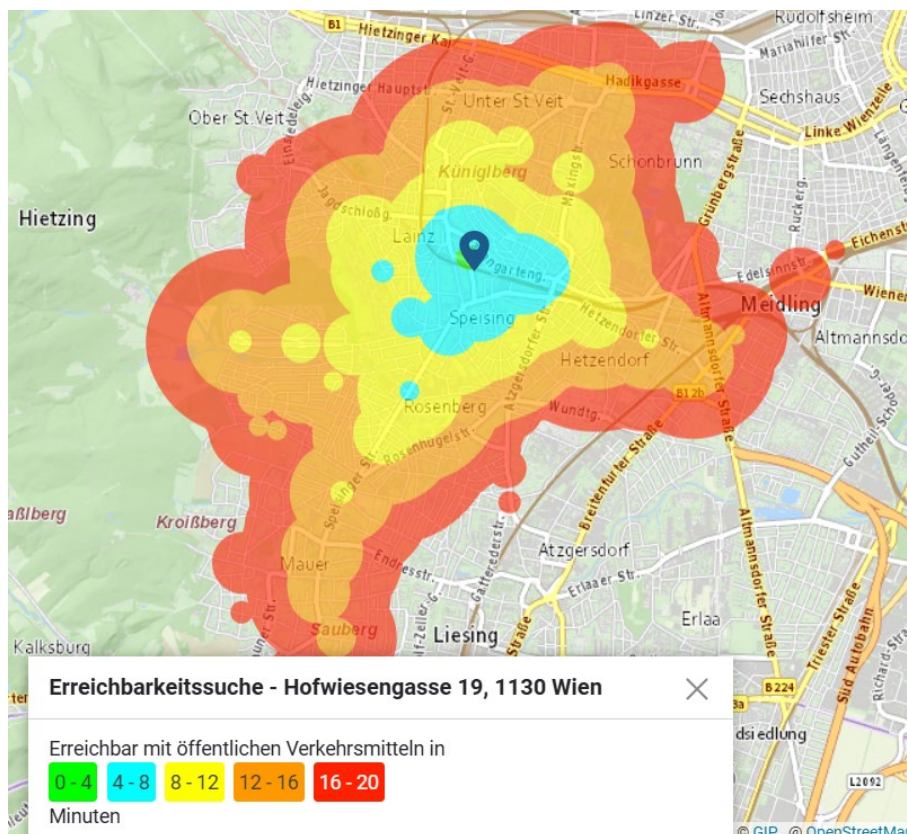
Die nachfolgenden Planausschnitte stellen die detaillierte Lage dar (Quelle: wien.gv.at – Stadtplan):





3.2.2 Verkehrsanbindung

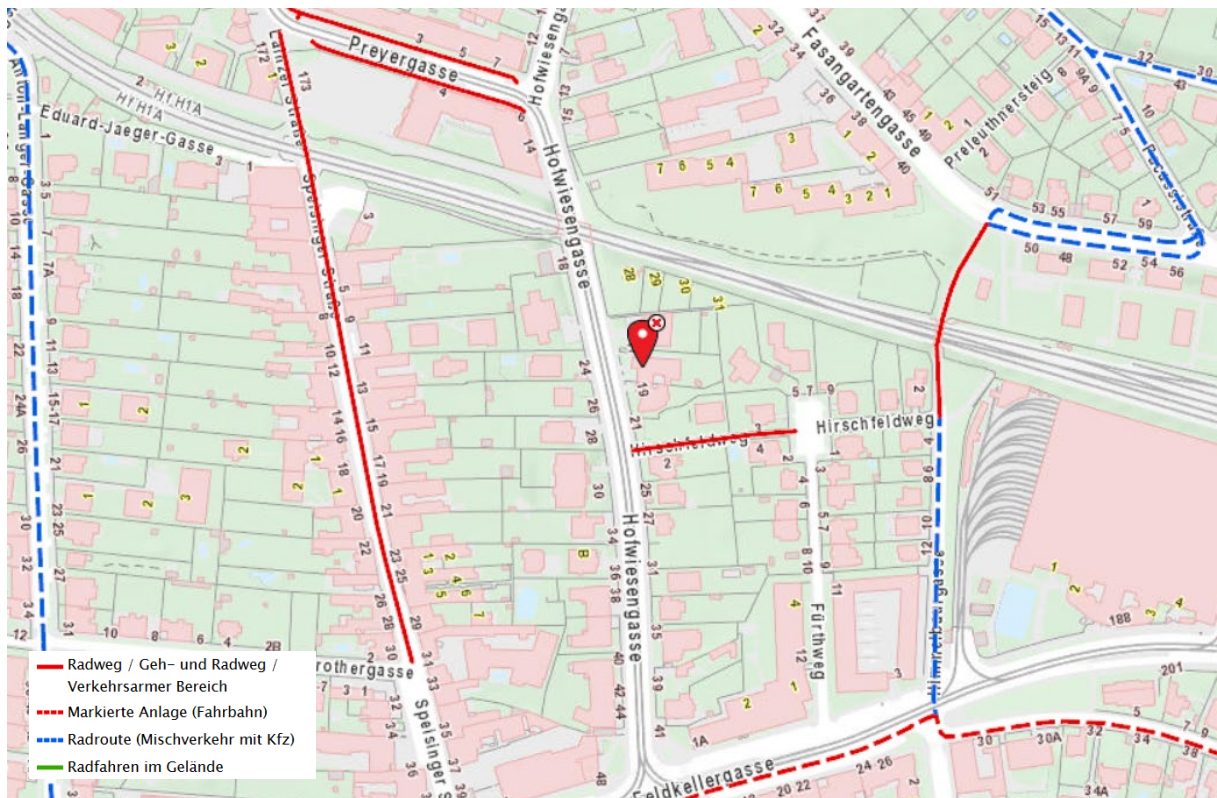
Es besteht durchschnittliche städtische Infrastruktur, sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung (Buslinien 56A, 56B, Straßenbahnlinien 60, 62) und leichte Erreichbarkeit mit privaten Fahrzeugen. Der nachfolgende Planausschnitt stellt die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln innerhalb von 20 Minuten ausgehend von der gegenständlichen Liegenschaft dar (Quelle: anachb.vor.at):



3.2.3 Parkmöglichkeiten & Fahrradbindung

Das Plangebiet fällt werktags im Zeitraum von Montag bis Freitag von 09.00 bis 22.00 Uhr in die Regelung der Parkraumbewirtschaftung mit einer maximalen Parkdauer von zwei Stunden. In der näheren Umgebung sind keine Zonen für AnrainerInnenparkplätze vorhanden. Die nächstgelegene Parkgaragen sind Krankenhaus Hietzing bzw. Hietzingerbad; in der näheren Umgebung sind keine öffentlichen Parkgaragen vorhanden.

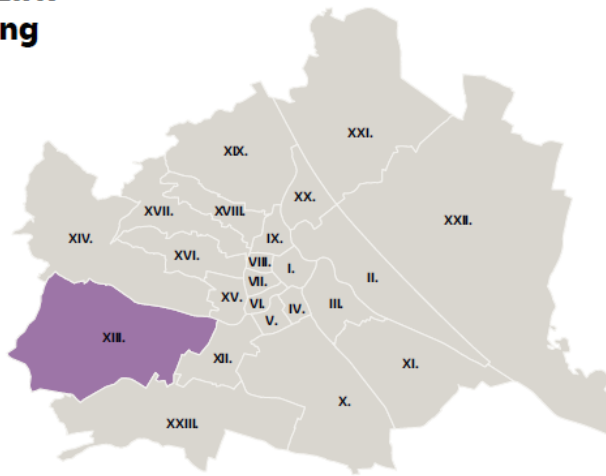
Der nachfolgende Kartenausschnitt (Quelle: wien.gv.at - Stadtplan) stellt die Fahrradbindung dar:



3.2.4 Statistische Lagedaten

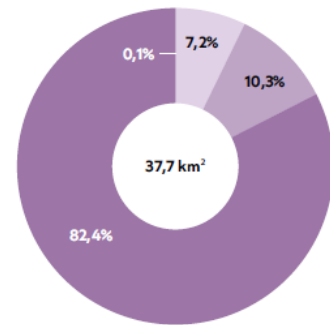
Nachfolgend werden statistische Daten zum Bezirk dargestellt (Quelle: Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien 2024):

13. Bezirk Hietzing



Bezirksfläche nach Nutzung 2024

Verbaute Fläche
Verkehrsflächen
Grünland und Gewässer
Landwirtschaftlich genutzte Flächen



Quelle: Stadt Wien.

| | |
|--------------------------------------|--------|
| Wohnbevölkerung 2024 (1) | 55.505 |
| Männer | 26.041 |
| Frauen | 29.464 |
| Durchschnittsalter (1) | 45,1 |
| Männer | 43,3 |
| Frauen | 46,8 |
| AusländerInnenanteil in % (1) | 24,5 |
| Männer | 24,9 |
| Frauen | 24,2 |
| Altersgruppen in % (1) | |
| 0-5 Jahre | 5,4 |
| 6-14 Jahre | 8,7 |
| 15-24 Jahre | 9,5 |
| 25-64 Jahre | 53,5 |
| 65 Jahre und älter | 22,9 |
| Bevölkerungsbewegung 2023 | |
| Lebendgeborene | 431 |
| Gestorbene | 685 |
| Geburtenbilanz | -254 |
| Wanderung 2023 | |
| Zuzüge | 5.052 |
| Wegzüge | 4.842 |
| Wanderungsbilanz | 210 |
| Bevölkerungsdichte (1) | 1.472 |
| Wirtschaft 2022 | |
| Unternehmen | 5.415 |
| Arbeitsstätten | 5.850 |
| Arbeitsmarkt 2022 | |
| Erwerbstätige (2) | 25.348 |
| Männer | 12.920 |
| Frauen | 12.428 |
| Arbeitslose (2) | 1.877 |
| Männer | 1.002 |
| Frauen | 875 |

| | |
|---|---------|
| Einkommen in EUR 2022 (3) | 33.454 |
| Männer | 38.837 |
| Frauen | 28.042 |
| Institutionelle Kinderbetreuung 2023/24 und Pflichtschulen 2022/23 | |
| Kinder in institutionellen Kinderbetreuungseinrichtungen | 2.436 |
| Kinder in allgemein bildenden Pflichtschulen | 2.811 |
| Medizinische Versorgung 2023 | |
| Niedergelassene AllgemeinmedizinerInnen | 82 |
| Niedergelassene Fach- und Zahnärztinnen und -ärzte | 360 |
| Öffentliche Apotheken | 8 |
| Gebäude 2022 | 10.526 |
| erbaut vor 1919 | 1.601 |
| zwischen 1919 und 1944 | 2.679 |
| zwischen 1945 und 1980 | 3.638 |
| zwischen 1981 und 2000 | 1.311 |
| zwischen 2001 und 2022 | 1.297 |
| Wohnungen 2022 | |
| Bewohnte Wohnungen | 26.415 |
| Personen je Wohnung | 2,10 |
| Straßen 2023 | |
| Gemeindestraßen in m | 148.366 |
| Radverkehrsanlagen in m | 71.849 |
| Kraftfahrzeuge 2023 (4) | |
| Pkw | 24.307 |
| Pkw je 1.000 EinwohnerInnen | 437,9 |
| Krafträder | 3.599 |
| Straßenverkehrsunfälle 2023 | 111 |
| Verletzte | 146 |
| Getötete | - |
| Auf dem Schulweg verletzte Kinder | 1 |
| Tourismus 2023 | |
| Betten in Hotels und ähnlichen Beherbergungsbetrieben | 1.003 |
| Gäste | 93.870 |
| Übernachtungen | 215.592 |

(1) Zum Stichtag 1. 1. 2024. Bevölkerungsdichte = EinwohnerInnen pro Quadratkilometer.

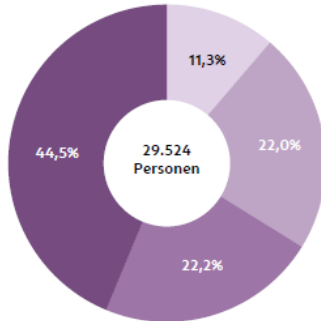
(2) Daten zum Stichtag 31. 10. 2022 (wohnortbezogen) - Quelle: Abgestimmte Erwerbsstatistik.

(3) Jahresnettoeinkommen der unselbstständig Beschäftigten nach dem Wohnort. Quelle: Lohnssteuerstatistik.

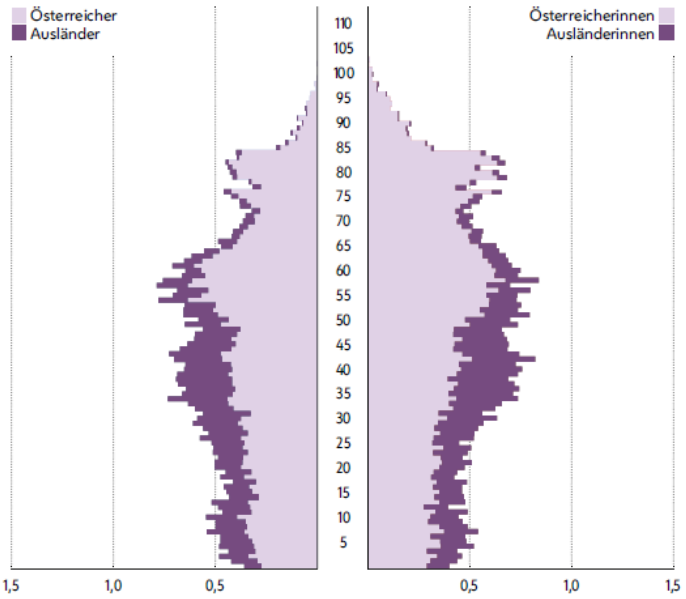
(4) Zum Stichtag 31. 12. 2023. Gesamtsumme inklusive Polizei, Justizwache, Post und ÖBB.

Wohnbevölkerung im Alter von 25 bis 64 Jahren nach Bildungsstand 2022

- Allgemein bildende Pflichtschule
- Lehre und berufsbildende mittlere Schule
- AHS, BHS, Kolleg
- Hochschule, Akademie

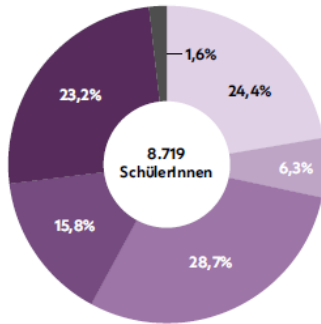


Bevölkerungspyramide der Bezirksbevölkerung 2024 (Lebensjahre in %)

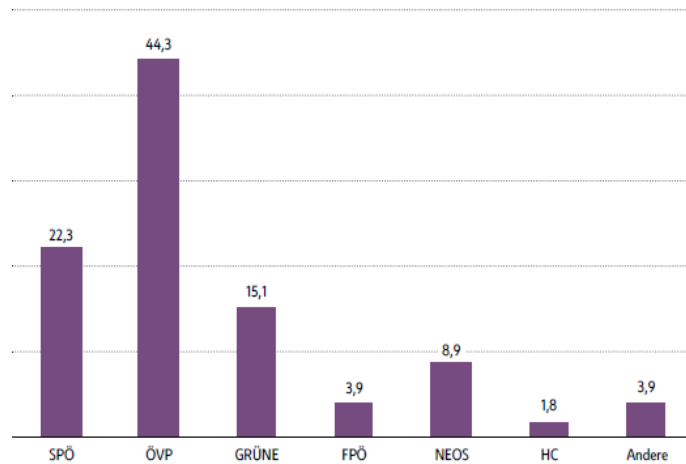


SchülerInnen in Bildungseinrichtungen 2022/23

- in Volksschulen
- in Mittelschulen
- in AHS
- in Berufsschulen
- in BMS/BHS
- in sonstigen Schulen

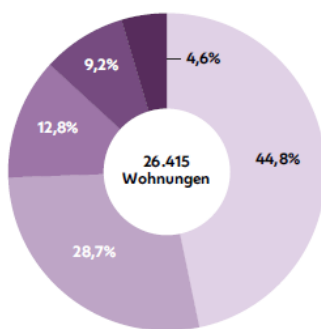


Stimmenanteile bei der Bezirksvertretungswahl 2020 in %



Personen je Wohnung 2022

- 1 Person
- 2 Personen
- 3 Personen
- 4 Personen
- 5 und mehr Personen



Quellen

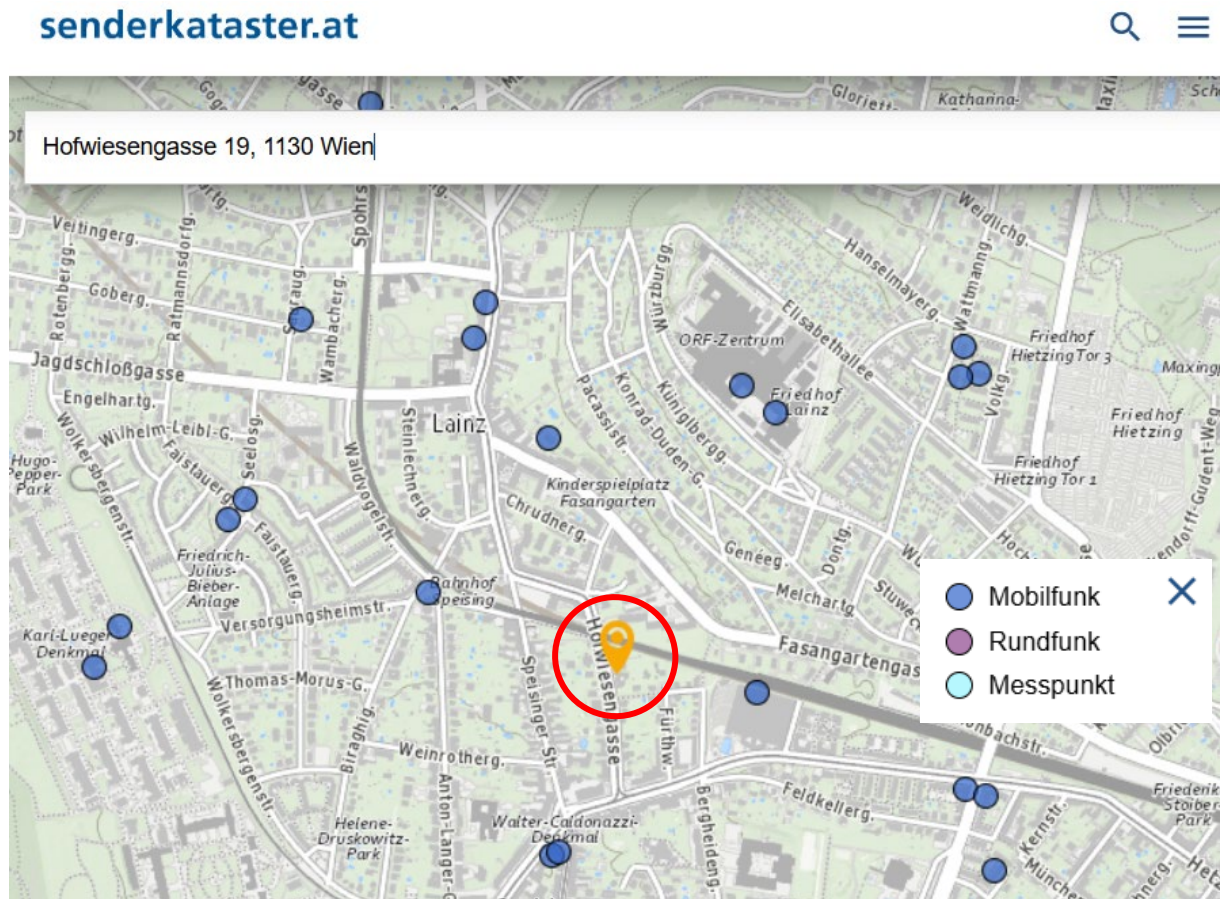
- Arbeitsmarktservice Wien
- Ärztammer für Wien
- Österreichische Apothekerkammer
- Stadtwahlbehörde
- Stadt Wien
- Statistik Austria

3.3 Umweltdaten

In den nachfolgenden Kapiteln werden Daten zu Umwelteinflüssen dargestellt, die die gegenständliche Liegenschaft betreffen:

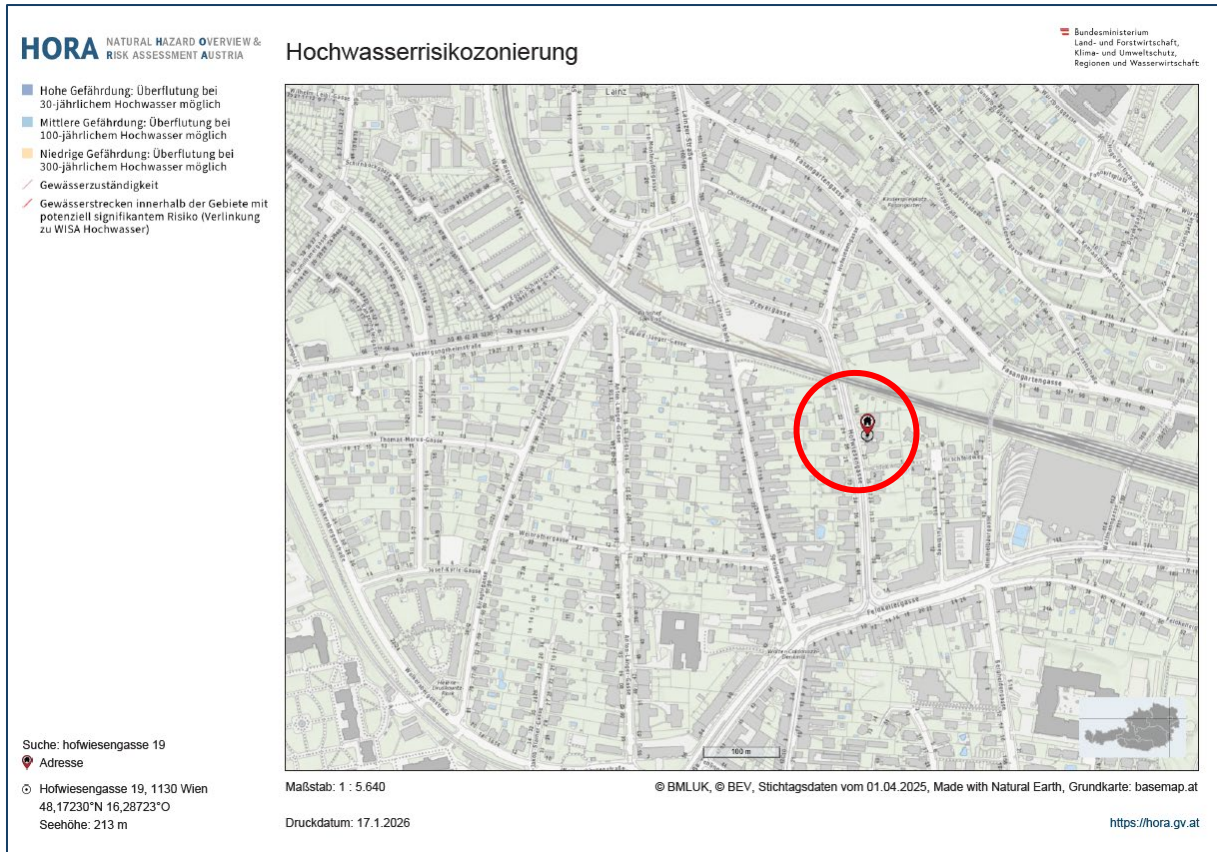
3.3.1 Mobilfunk-Antennen

In der näheren Umgebung befinden sich einige Mobilfunkantennen (Quelle: senderkataster.at):



3.3.2 Hochwasser-Risiko

Für die gegenständliche Liegenschaft ist keine Hochwasser-Risikozone ausgewiesen (Quelle: hora.gv.at):



Die Karten der Hochwasserrisikozonierung dienen einer Erstinformation über mögliche Gefährdungen durch verschiedene Hochwasserszenarien.

Werden amtliche Auskünfte zu einem bestimmten Gebiet oder einer konkreten Adresse benötigt, erteilt diese auf Anfrage die zuständige Behörde. In der Regel ist dies die Gemeinde, die Bezirkshauptmannschaft oder die Fachabteilung beim Amt der Landesregierung. Aus der Tatsache, dass ein bestimmtes Gebiet nicht ausgewiesen ist, kann nicht geschlossen werden, dass hier keine Hochwassergefahr besteht. Grundsätzlich kann es überall zu Überschwemmungen kommen (z.B. durch extreme Niederschlagsereignisse).

Die Ausweisung der Überschwemmungsgebiete für „Niedrige Gefährdung“ (=Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich) erfolgt ohne Berücksichtigung technischer Hochwasserschutzanlagen (Dämme, Deiche, Mauern, etc.), wodurch der Zustand vor Errichtung allfälliger Bauten dargestellt bzw. das sogenannte Restrisiko (beim Versagen von Bauten bzw. beim Überschreiten des Bemessungsereignisses) ausgewiesen wird. Durch die Verwendung österreichweiter einheitlicher geographischer und hydrologischer Eingangsdaten verbunden mit einer einheitlichen hydrodynamischen Modellierung sind parzellenscharfe Aussagen weder möglich noch zulässig, auch wenn - soweit möglich - versucht wurde, bestehende Abflussuntersuchungen der Länder (mit Stand Juli 2021) in die Darstellung zu integrieren.

Parzellenscharfe Aussagen sind in den Bundesländern (allerdings nicht flächendeckend) vorhanden und als Gefahrenzonenpläne, Abflussuntersuchungen oder Gefahrenkarten abrufbar. Sowohl der Maßstab als auch das Datenmodell ist hier ein anderes. Daraus leiten sich auch die Unterschiede in den Ergebnissen ab.

Erfolgt im Landes-GIS keine Ausweisung einer Hochwassergefährdung bedeutet das jedoch nicht, dass an der gewählten Adresse auch tatsächlich keine solche Gefährdung besteht. Es ist auch möglich, dass aufgrund der nicht flächendeckend vorhandenen Untersuchungen des Landes in dem gewählten Abschnitt möglicherweise auch keine detaillierteren und parzellenscharfen Planungen vorliegt. (Quelle: hora.gv.at)

3.3.3 Erdbeben-Risiko

Die gegenständliche Liegenschaft liegt in der nachfolgenden Erdbeben-Risikozone (Quelle: hora.gv.at):



Die Karte der Erdbebengefährdung für Österreich stellt die „horizontale Referenz-Bodenbeschleunigung“ gemäß aktuell gültiger ÖNORM B 1998-1 dar. Diese angegebene Erdbebeneinwirkung wird in einem Zeitraum von 50 Jahren (durchschnittliche Gebäudenutzung) mit einer Wahrscheinlichkeit von 90% nicht überschritten.

Anders ausgedrückt: Die Wahrscheinlichkeit, dass die angegebene Erdbebenbelastung in 50 Jahren auftritt oder überschritten wird, beträgt somit 10%. Dies entspricht einer mittleren Wiederkehrperiode von 475 Jahren.

Die Kartengenauigkeit beträgt zwei Kilometer, da die Lokalisierungsgenauigkeit von Erdbeben in diesem Rahmen liegt. Daher liegen in den Übergangsbereichen vereinzelt Orte augenscheinlich in der benachbarten Zone. In diesen Fällen gilt der beim jeweiligen Ort ausgewiesene agR-Wert. Die Zonenzuordnung ist in der Norm ausgeführt. Diese Zone ist dann zu nehmen, wohinein der ortsspezifische agR-Wert fällt. Liegt der Wert genau an der Zonengrenze, so ist die höhere Zone zu wählen, für die dann höhere Auflagen gelten.

(Quelle: hora.gv.at)

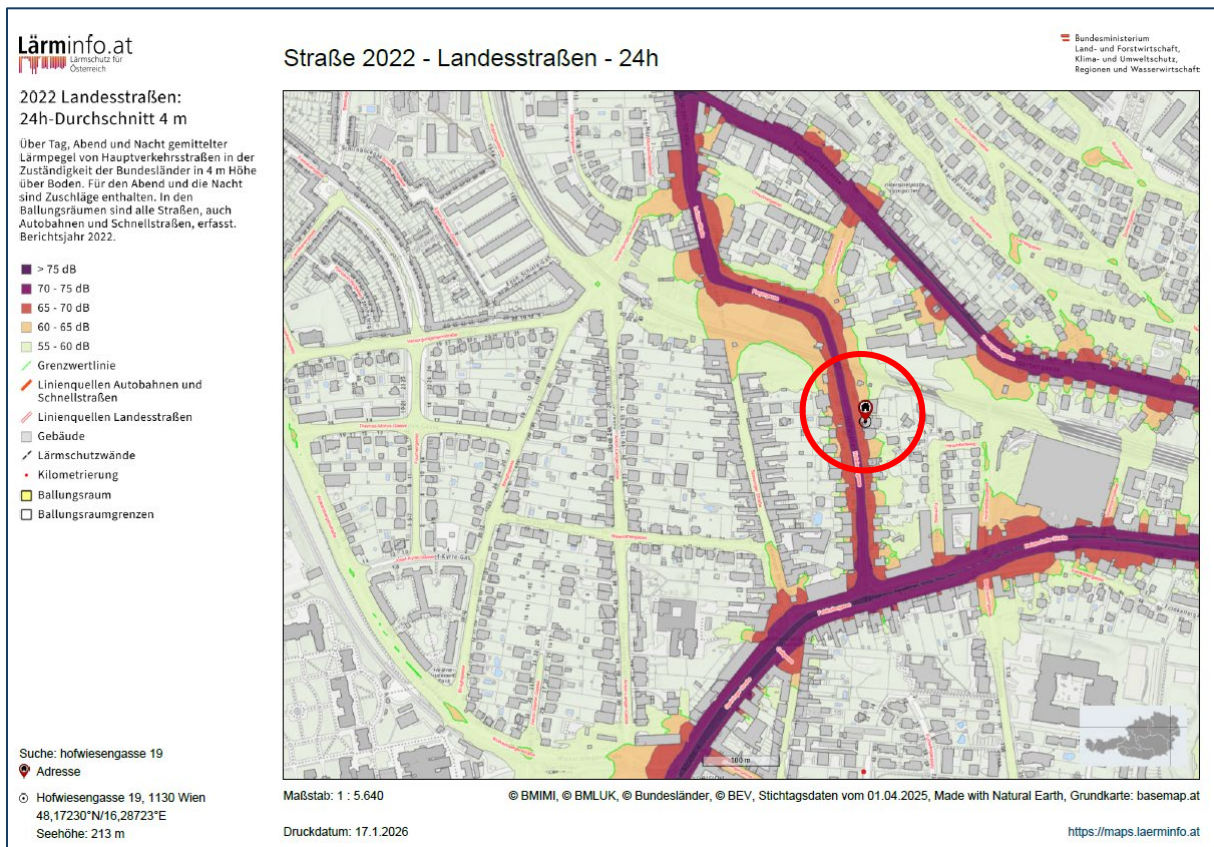
3.3.4 Umgebungslärm

Nachfolgend werden Lärmkarten (Quelle: laerminfo.at) abgebildet. In diesen werden Lärmbelastungen in großen Gebieten dargestellt. Im Zuge von Aktionsplanungen wurden 2006 im Einvernehmen mit dem zuständigen Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie sowie dem Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit für die Bewertung von Umgebungslärm die folgenden Schwellenwerte definiert:

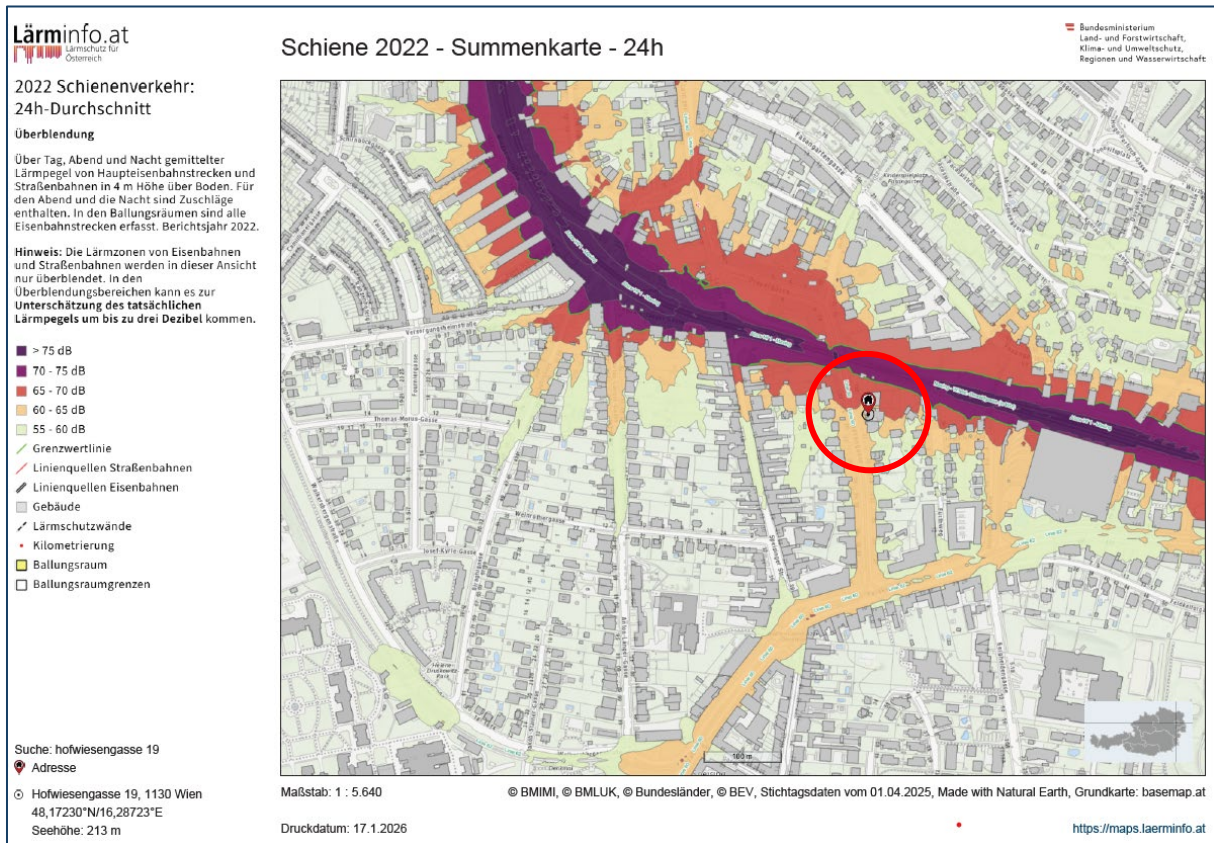
| SCHWELLENWERT FÜR DIE AKTIONSPANUNG | | |
|-------------------------------------|----------------|------------------|
| | L_{den} [dB] | L_{night} [dB] |
| Straßenverkehrslärm | 60 | 50 |
| Flugverkehrslärm | 65 | 55 |
| Schienenverkehrslärm | 70 | 60 |
| Industrie und Gewerbe | 55 | 50 |

Quelle: Bundes-Umgebungslärmschutzverordnung, 2006

3.3.4.1 Lärm durch Straßenverkehr



3.3.4.2 Lärm durch Schienenverkehr



3.3.4.3 Zusammenfassung der Lärmsituation

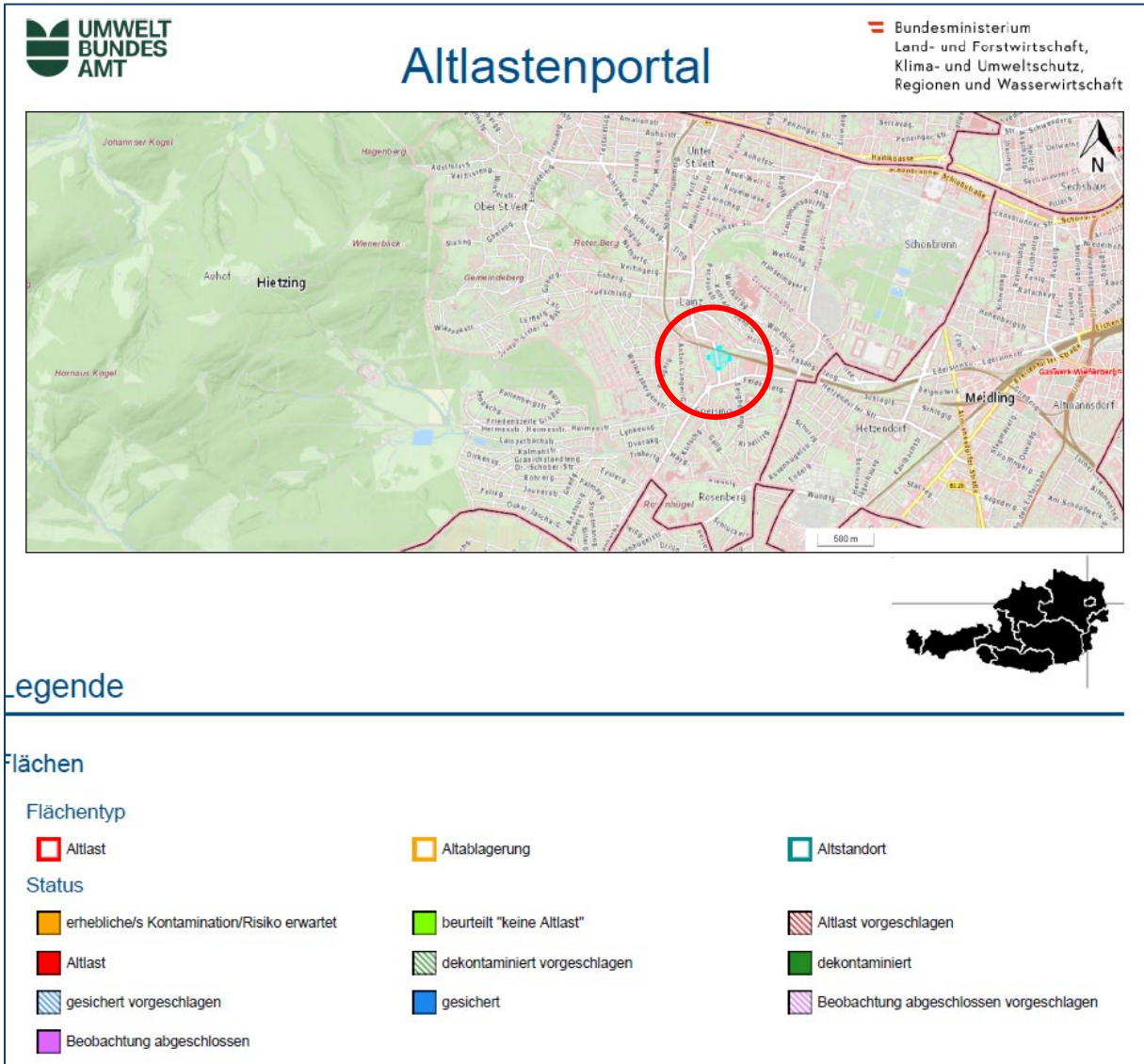
Entlang der Hofwiesengasse ist ein höheres Straßenverkehrsaufkommen gegeben; laut Lärmkarten werden die Schwellenwerte im Bereich des Gebäudebestandes nicht überschritten. Nördlich verläuft die S-Bahn-Strecke in etwa 60 m Entfernung; laut Lärmkarten werden im Bereich des Gebäudebestandes die Schwellenwerte aufgrund von Schienenverkehr nicht überschritten.

Insgesamt ist nach Ansicht des gefertigten Sachverständigen von einer innerstädtisch leicht überdurchschnittlichen Lärmbelastung auszugehen.

3.3.5 Kontaminierung / Altlasten

Der gefertigte Sachverständige hat Erhebungen im Altlastenatlas des Umweltbundesamtes vorgenommen; die gegenständliche Liegenschaft ist darin nicht verzeichnet.

Nachfolgend wird ein Ausschnitt aus dem Altlastenatlas dargestellt (Quelle: umweltbundesamt.at/altlasten):



Etwaige Schadstoffbelastungen des im Bereich der Liegenschaft befindlichen Erdreiches oder der eingebrachten Baustoffe, welche gegebenenfalls bereits bei Errichtung des Gebäudes oder in den Folgejahren entstanden wären, finden im Gutachten keine Berücksichtigung. Die dafür notwendigen Untersuchungen übersteigen den geforderten Umfang der Begutachtung und könnten gegen gesonderten Auftrag von dafür entsprechend qualifizierten Fachfirmen nach dem jeweiligen Stand der Technik durchgeführt werden.

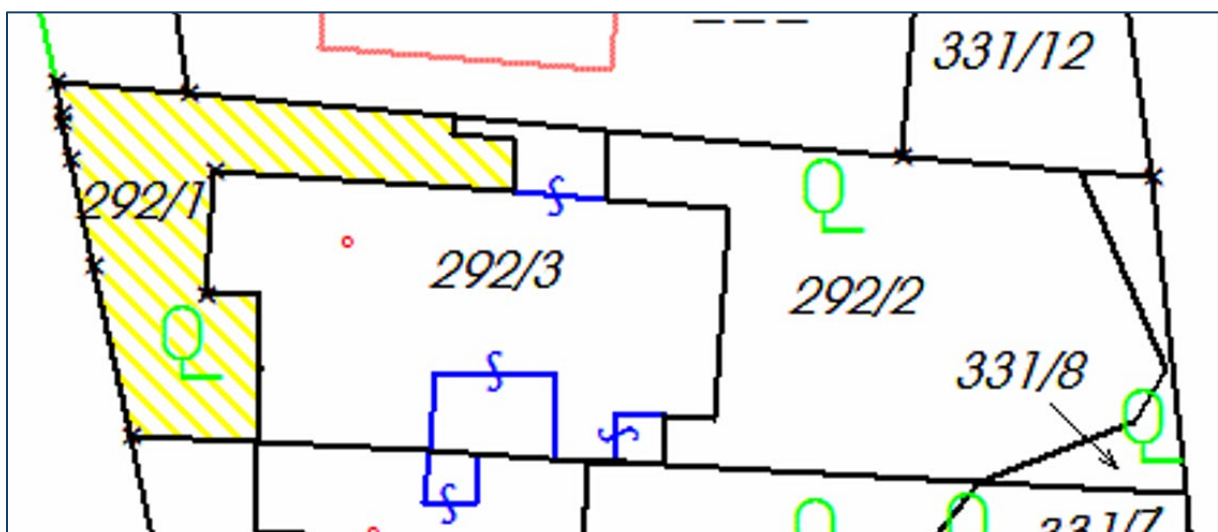
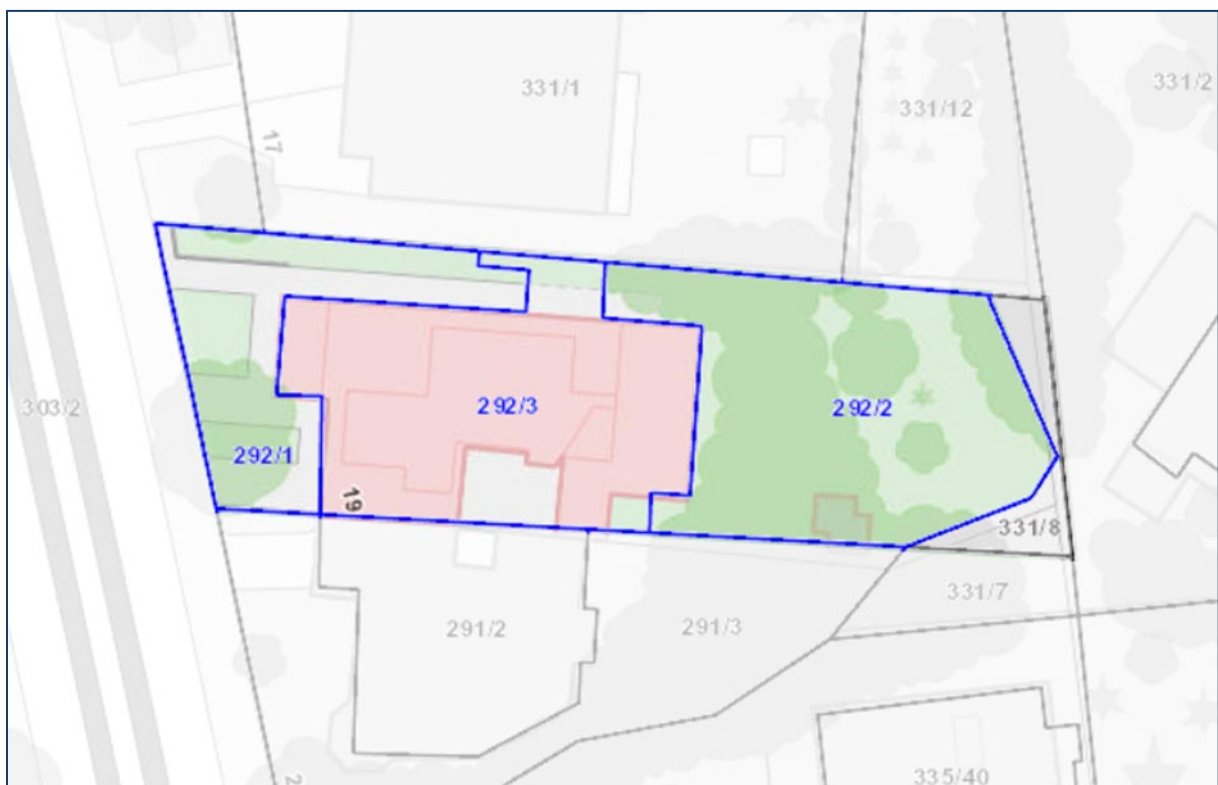
Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass hinsichtlich Grund und Boden bzw. des darauf errichteten Gebäudes keine Kontaminierung besteht, somit Abbruch- und Aushubmaterial jedenfalls in einer Baurest-Massendeponie ordnungsgemäß entsorgt werden kann.

3.4 Beschreibung der Liegenschaft

3.4.1 Grundstücksbestand

Die gegenständliche Liegenschaft umfasst eine Grundstücksfläche von 942 m². Das Grundstück stellt einen unregelmäßig figurierten, leicht von Westen nach Osten ansteigenden, terrassierten Mittel-Bauplatz dar.

Der nachfolgende Planausschnitt stellt die Liegenschaft dar (Quelle: wien.gv.at - Flächenwidmung); im Anschluss wird der beim Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen abrufbare DKM-Katasterplan dargestellt:



Das Grundstück ist noch nicht vom Grundsteuerkataster in den Grenzkataster umgewandelt.

Der Grenzkataster ist zum verbindlichen Nachweis der Grenzen der Grundstücke bestimmt. Die Grenzpunkte sind dann im System der Landesvermessung unter Anschluss an das amtliche Festpunktfeld vermessen und koordiniert und könnten jederzeit in der Natur wiederhergestellt werden. Die Zustimmung der Eigentümerinnen/Eigentümer der angrenzenden Grundstücke zum Verlauf der Grenzen sind jeweils Voraussetzung für die Eintragung in den Grenzkataster und werden im Technischen Operat des Vermessungsamtes archiviert.

3.4.2 Gebäudebestand

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befindet sich ein um das Jahr 1931 in Massivbauweise, gekuppelt errichtetes Wohnhaus mit teilweiser geschäftlicher Nutzung, welches im Zeitpunkt der Befundaufnahme Kellergeschoß/Souterrain, Erdgeschoß/Hochparterre, 1. Stock, 2. Stock, 1. Dachgeschoß und 2. Dachgeschoß umfasst.

Das nachfolgende Orthofoto (Quelle: wien.gv.at – Flächenwidmungsplan) zeigt die Liegenschaft und den darauf befindlichen Gebäudebestand.



3.4.2.1 Beschreibung des Gebäudes

Die Fassaden des Gebäudes sind glatt verputzt und gemalen; bereichsweise sind Fensterfaschen ausgeführt. Die ostseitige Fassade konnte vom gefertigten Sachverständigen nicht eingesehen werden, da der Zugang zum ostseitigen Garten versperrt war. Die Fenster sind überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Dreh-/Kippmechanismus. Zum Teil bestehen Holzrahmenfenster. Straßenseitig befinden sich im Souterrain ein Geschäftslokal samt Portal sowie eine Garageneinfahrt.

Der an der nordseitigen Gebäudefront, zwischen Souterrain und Hochparterre im Halbstock gelegene Hauseingang ist über eine außenliegende Massivtreppe sowie ein Podest erreichbar. Das Haustor ist eine einflügelige Holztüre mit Glaseinsatz und Metallgitter.

Der Eingangsbereich und das allgemeine Stiegenhaus sind mit keramischem Bodenbelag ausgeführt; die Wände und Deckenuntersichten sind verputzt und gemalen. Das Hochparterre ist über eine direkt an den Eingangsbereich anschließende gerade Massivtreppe erreichbar.

Die Obergeschosse sind mittels halbgewendelter Steintreppe mit einseitigem Metall-Geländer und beidseitigem Handlauf aus Holz erschlossen. An der südseitigen Front ist ein Aufzugsschacht zugebaut; die Haltestellen befinden sich im Halbstock des Stiegenhauses bzw. im 1. und 2. Dachgeschoß. Der Personenaufzug ist im Zeitpunkt der Befundaufnahme noch nicht fertiggestellt; im Bereich der Zugangspodeste des Aufzuges sind provisorische Bau-Absperrungen vorhanden. Gemäß Angabe des Geschäftsführers der verpflichteten Partei ist die Aufzugskabine bereits eingebaut; eine behördliche Benützungsbewilligung liegt noch nicht vor. Die Aufzugskabine konnte vom gefertigten Sachverständigen nicht besichtigt werden; der Lift war außer Betrieb.

Das Mansarddach mit Gaupen und Terrassen ist hart gedeckt; die Einfassungen, Rinnen und Abläufe bestehen aus Metall. Ein nicht funktionsbereiter Personenaufzug ist eingebaut, eine Torsprechanlage ist installiert.

3.4.2.2 Bau- und Erhaltungszustand

Der Gebäudebestand befindet sich in einem dem Alter und Baujahr entsprechenden Bauzustand und in einem insgesamt durchschnittlich guten Erhaltungszustand. Es wurde folgender rückgestauter Instandhaltungsbedarf festgestellt:

- Offene Mauerwerksschlitze mit Leitungsführungen im Fassadenbereich
- Verwitterte Fassadenfärbelung
- Holzanstriche erneuerungsbedürftig
- Stiegenhausmalerei erneuerungsbedürftig
- Fertigstellungsarbeiten im Aufzugsbereich

In der Vorausschau 2025 werden nachfolgende kurz- und mittelfristig anstehende Instandhaltungsmaßnahmen genannt:

- Sanierung des Haus- und Hoftores
- Sanierung Hofboden
- Außenfassade inkl. Bemalung
- Außenfassade inkl. Vollwärmeschutz
- Ausbesserung Hinterhofsockel
- Sanierputz Hofsockel
- Handläufe Außenstiege

In der Rücklagenabrechnung für 01.01.2024 bis 31.12.2024 sind aus Sicht des gefertigten Sachverständigen und unter Berücksichtigung des Baujahres keine wesentlichen, über die normale Instandhaltung hinausgehenden Reparaturmaßnahmen ersichtlich.

Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde im Zuge der Befundaufnahme ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme erhoben. Detaillierte bautechnische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Eine Beurteilung von Bauteilen, die nicht von außen eingesehen werden können (z.B. Fundamente), ist nicht möglich. Eine zerstörende Untersuchung über etwaige versteckte Baumängel sowie eine Zustandskontrolle gemäß ÖNORM B1300 ist nicht erfolgt.

Über den Zustand der haustechnischen Anlagen (z.B. Steigleitungen, etc.) liegen keine Informationen vor; es wird davon ausgegangen, dass diese in einem funktionstüchtigen Zustand sind und regelmäßig und fachgerecht instandgehalten werden. Ein Bauwerksbuch gemäß § 128a Bauordnung für Wien wurde nicht vorgelegt.

3.4.2.3 Außenanlagen

Die nicht bebauten Flächen sind großteils gärtnerisch gestaltet und verfügen über Baum- und Strauchbestand. Die Aufschließungswege und Vorplätze sind befestigt. Die Liegenschaft ist an der Straßenfront nicht eingezäunt. Höhenunterschiede werden mittels Außentritten und Stützmauern ausgeglichen. Der ostseitige Garten konnte vom gefertigten Sachverständigen nicht besichtigt werden, da dieser Bereich eingezäunt ist und die Gartentüre versperrt war.

3.4.2.4 Barrierefreiheit

Nach Ansicht des gefertigten Sachverständigen ist der Gebäudebestand entsprechend dem Gesetz über die Gleichstellung von Menschen mit Behinderungen (BGStG) nicht als barrierefrei anzusehen; eine explizite Detailprüfung wurde nicht vorgenommen.

3.4.2.5 Anschlüsse

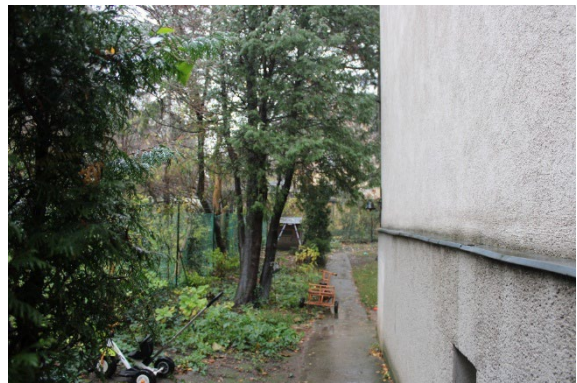
Anschlüsse an das städtische Versorgungssystem sind hinsichtlich Strom, Wasser, Gas, Kanalisierung und Telefon zur Wohnhausanlage zugeleitet. Über den Zustand bzw. die Dimensionierung der Ver- und Entsorgungsleitungen kann ohne entsprechende Prüfbefunde keine Aussage getroffen werden. Für die Wertermittlung werden diese als uneingeschränkt funktionstüchtig angenommen.

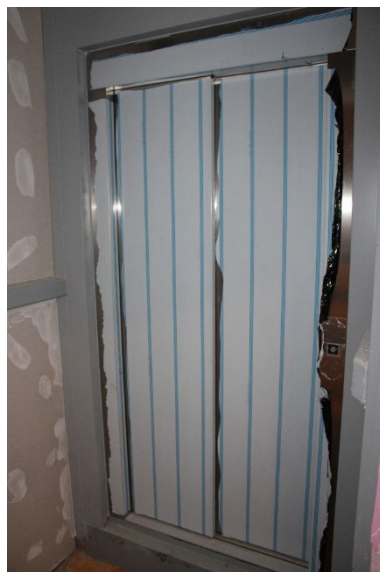
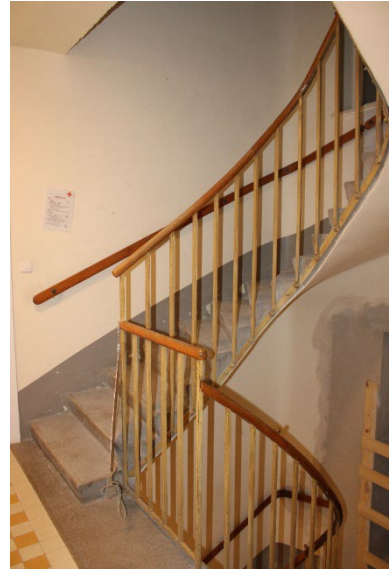
3.4.2.6 Baubehördliche Genehmigungen

Der gefertigte Sachverständige hat Einsicht in den baubehördlichen Akt bei der MA37 genommen. Die wesentlichen baubehördlichen Bewilligungen werden auszugsweise im Anhang zu diesem Gutachten beigelegt (siehe Anhang K).

3.4.2.7 Fotos des Gebäudes









3.4.2.8 Energiekennzahlen

Gemäß Energieausweis von energie3 vom 15.03.2019 beträgt der spezifische Heizwärmebedarf für das Gebäude wie folgt:

| | | |
|-------------------------------|------------|-------------------------|
| Referenz-Heizwärmebedarf | HWB_{SK} | 84 kWh/m ² a |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor | f_{GEE} | 1,94 |

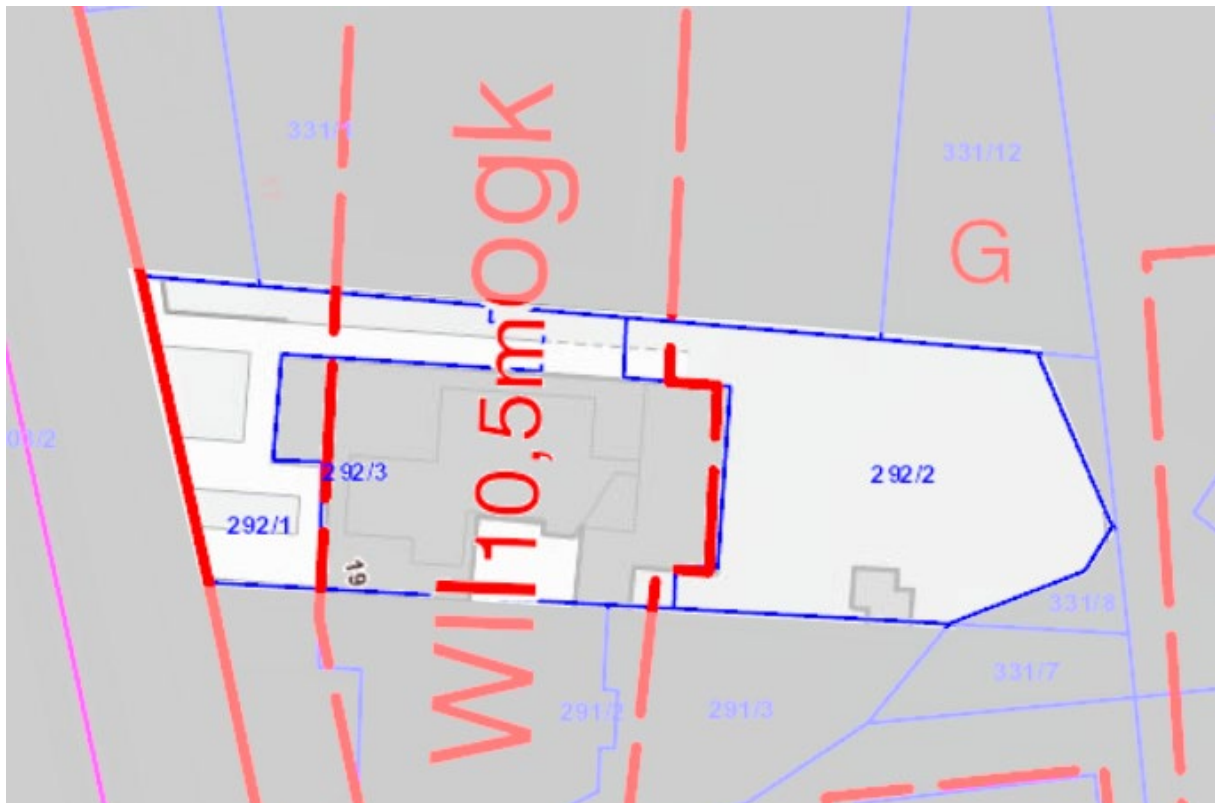
Der Energieausweis wird im Anhang D zu diesem Gutachten beigelegt.

3.4.3 Flächenwidmung und Bebauungsplan

Im Flächenwidmungsplan sind die Widmungen der jeweiligen Grundflächen festgelegt (z.B. Bauland, Grünland, etc.). Im Bebauungsplan sind die jeweiligen Richtlinien (z.B. Gebäudehöhe, etc.) für die zulässige Bebauung auf Baulandflächen ersichtlich.

Für das gegenständliche Plangebiet ist mit Gültigkeitsbeginn 30.10.2025 eine Bausperre gemäß § 8 (6) Wiener Bauordnung (Plannummer: 8381) ausgewiesen. Der bis zum Beginn der Bausperre gültige Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (Plannummer: 7734, Kundmachung am 27.07.2006) hat für die gegenständliche Liegenschaft unter Einhaltung eines etwa 7 m bis 12 m tiefen Vorgartens, für eine daran anschließende Trakttiefe von 20 m bis 23 m die Widmung Bauland-Wohngebiet, Bauklasse II mit 10,5 m Höhenbeschränkung, offene oder gekuppelte Bauweise vorgesehen. Für die restliche Grundstücksfläche war die gärtnerische Gestaltung vorgesehen.

Nachfolgend wird ein Ausschnitt aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan dargestellt (Quelle: wien.gv.at – Flächenwidmung):



Für das gesamte Plangebiet gelten unter anderem die nachfolgenden Bestimmungen:

- An den Gebäudefronten, die unmittelbar an einer Baulinie liegen, ist die Errichtung von Erkern und vorragenden Loggien bei einer Straßenbreite bis 16,0 m bis zu einer Ausladung von 0,6 m, bei einer Straßenbreite über 16,0 m bis zu einer Ausladung von 0,8 m zulässig.
- Die in der gärtnerisch auszugestaltenden Fläche (G) nach der Bauordnung für Wien zulässigen Nebengebäude dürfen je Bauplatz eine bebaute Gesamtfläche von 30 m² nicht überschreiten.

- Nicht bebaute, aber bebaubare Flächen im Bauland sind, soweit Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen darauf nicht errichtet werden, gärtnerisch auszugestalten, wobei die Errichtung von betrieblich benötigten Rangier- und Zufahrtsflächen zulässig ist.

Nachfolgend wir die Legende zum Flächenwidmungs- und Bebauungsplan dargestellt:

Zeichenerklärung Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
www.wien.at/flaechenwidmung/public

Wien!
voraus
Flächenwidmung
Stadtplanung

Stadt Wien

Flächenwidmung

Generalisierte Flächenwidmung

- Wohngebiet
- Wohngebiet-förderbarer Wohnbau
- Wohngebiet Geschäftsviertel
- Gemischtes Baugebiet
- Gem. Baugebiet-förderbarer Wohnbau
- Betriebsbaugebiet
- Baugebiet - Geschäftsviertel
- Industriegebiet
- Gartensiedlungsgebiet
- Ländliches Gebiet
- Schutzgebiet
- Sondergebiet
- Verkehrsband
- Erholungsgebiet
- Friedhof

1 Bauklasse 1
2 Bauklasse 2
3 Bauklasse 3
4 Bauklasse 4
5 Bauklasse 5
6 Bauklasse 6
A Straßenraum
BG Betriebsbaugebiet
E Erholungsgebiet
EBD Erholungsgebiet Freibäder
EBH Erholungsgebiet Grundfläche für Badehütten
EKL Erholungsgebiet Kleingartengebiet
EKWL Erholungsgebiet für ganzjähriges Wohnen
EKZ Einkaufszentren
EPK Erholungsgebiet Parkanlagen
ESP Erholungsgebiet Sport- und Spielplätze
F Friedhöfe
GB Gemischte Baugebiete
GM Gemeinschaftsflächen
GS Gartensiedlungsgebiete
GV Geschäftsverteilungsgebiete
IG Industrieflächen
L Ländliche Gebiete
OZ öffentliche Zwecke
SN Sondernutzungsgebiete
SO Sondergebiete
SPK Parkschutzgebiet
STR Strukturpläne
STRE Strukturereinheit
STRG Strukturgebiet
SWW Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel
SWVL Schutzgebiet Landwirtschaftliche Nutzung
VB Verkehrsband
W Wohngebiet

Bildung

- Bücherei
- Kindergarten
- Musik- und Singschule
- Schule
- Universität
- Volkshochschule

Textliche Bestimmungen

Planndokumente

- Bausperre § 8 (1)
- Bausperre § 8 (2)
- Bausperre § 8 (6)

Verfahren ab öffentlicher Auflage

- Öffentliche Auflage
- Nach öffentlicher Auflage

Zonen

- Schutzzone
- Wohnzone
- Grundstückskataster

Welkkulturrebe

- Kernzone
- Außenzone

Projekte

- Projekte Stadtentwicklung

Energie

Innovative Energieprojekte

- Ausbildung
- Energieeffiziente Gebäude
- Energieerzeugung
- Sanierung
- Stadterschließung

Energieerzeugungsanlagen

- geförderte Photovoltaikanlagen
- wiege Photovoltaikanlagen
- geförderte Solarthermieanlagen
- wiege Solarthermieanlagen
- Wasserkraftwerke
- Windkraftwerke
- Biomasse und Deponiegas
- Konventionelle Kraftwerke

Windpotenzialkataster

Zonierung nach Eignung

- hohes Windenergiepotenzial (> 4m/s)
- mittleres Windenergiepotenzial (> 2,5-4m/s)
- geringes Windenergiepotenzial (< 2,5m/s)

Leistungsdichte

- hohe Leistungsdichte
- geringe Leistungsdichte

Erdwärmepotenzialkataster

Thermische Grundwasserernutzung

- Leistungsklasse < 1 kW
- Leistungsklasse 1 kW bis < 5 kW
- Leistungsklasse 5 kW bis < 20 kW
- Leistungsklasse > 20 kW
- Wasserschutzgebiet

Erdwärmesonden bis 30m, 100m, 200m

keine Daten

- gering geeignet
- durchschnittlich geeignet
- gut geeignet
- Genehmigungslinie

Solarpotenzialkataster

Eignung der Dachfläche

- Solardach-Eignung sehr gut
- Solardach-Eignung gut
- Gebäude-Dachfläche

Schutzbereich Bau

- Weltkulturerbe und Schutzzone

Schutzgebiete Natur

- Natura 2000, Nationalpark, Natur- und Landschaftsschutzgebiet etc.
- Naturdenkmal punktförmig

Naturschutz

Europaschutzgebiet (Natura 2000)

- Flora Fauna Habitat und Vogelschutzrichtlinie

Nationalpark

- Nationalpark Donauauen Wiener Teil
- Naturzone
- Naturzone mit Managementmaßnahmen
- Außenzone Sonderbereich Ackerfläche
- Außenzone Sonderbereich Grundwasserwerk
- Außenzone Sonderbereich Schifffahrtsrinne
- Außenzone Verwaltungszonen I-V

Naturschutzgebiet

- Naturschutzgebiet

Landschaftsschutzgebiet

- Landschaftsschutzgebiet

Geschützte Landschaftsteile

- geschützte Landschaftsteile

Ökologische Entwicklungsflächen

- ökologische Entwicklungsfläche

Naturdenkmal

- Naturdenkmal punktförmig
- Naturdenkmal flächig

Geschütztes Biotop

- geschütztes Biotop

Biosphärenpark

- Kernzone
- Pflegezone
- Entwicklungszone

Ramsar-Gebiet

- Ramsar-Gebiet

**ZEICHENERKLÄRUNG
FÜR DEN FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN**
und dessen Darstellung in der Mehrzweckkarte auf Grund der Wiener Bauordnung

21. März 2019

FLÄCHENWIDMUNGSPLAN (§4)

BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN (§5)

GRÜNLAND

| | |
|---|--------------------|
| Ländliche Gebiete | L |
| Erholungsgebiete | |
| Parkanlagen | Epk |
| Kleingartengebiete | Ekl |
| Kleingartengebiete für ganzjähriges Wohnen | Eklw |
| Sport- und Spielplätze | Esp |
| Freibäder | Ebd |
| Grundflächen für Badehütten | Ebh |
| sonstige für die Volksgesundheit und Erholung der Bevölkerung notwendige Grundflächen, z.B. | ELagerwiese |
| Schutzgebiete | |
| Wald- und Wiesengürtel | SWW |
| landwirtschaftliche Nutzung | SWwL |
| Parkschutzgebiete | Spk |
| Friedhöfe | F |
| Sondernutzungsgebiete | SN |


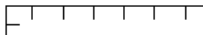
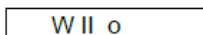
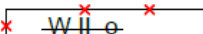

VERKEHRSBÄNDER

| | |
|---|-------------|
| BAULAND | VB |
| Wohngebiete | |
| Wohngebiet-Geschäftsviertel | W |
| Wohngebiet-geförderter Wohnbau | Wgv |
| Gartensiedlungsgebiete | WGF |
| Gartensiedlungsgebiet-Gemeinschaftsanlage | GS |
| Gemischte Baugebiete | GSGM |
| Gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel | GB |
| Gemischtes Baugebiet-geförderter Wohnbau | GBGV |
| Gemischtes Baugebiet-Betriebsbaugebiet | GBGF |
| Gemischtes Baugebiet-friedhofsbezogen | GBBG |
| Industriegebiete | GBF |
| mit bestimmter Verwendungs- oder Nutzungsart (Beschränkung) | IG |
| Anwendungsbereich Richtlinie 2012/18/EU | IGBS |
| | IGSI |







SONDERGEBIETE

| | |
|--|----------------------|
| gem. §4 Abs. 2D a-e BO f. Wien z.B. | SO |
| | SO Kläranlage |
| Lagerplätze und Ländeflächen, mit bestimmten Lagerungen (Beschränkung) | SOLL |
| | SOLL/BS |
| Anwendungsbereich Richtlinie 2012/18/EU | SOsi |
| Sonstige Grundflächen für die Errichtung bestimmter, nicht unter eine andere Widmung fallende Gebäude bzw. Nutzung, z.B. | SO Markt |

ZUSÄTZLICHE PLANZEICHEN FÜR ANTRAGSPÄNE BZW. PLANDOKUMENTE

| | |
|---|---|
| Grenze des Plangebietes |  |
| Grenze des Bausperrgebietes |  |
| Genehmigte und bleibende Bestimmungen (schwarz) |  |
| Aufzulassende bzw. aufgelassene Bestimmungen |  |
| Beantragte bzw. neu genehmigte Bestimmungen |  |
| Straßencode, z.B. | <i>Kämtner Straße (02303)</i> |

FLUCHTLINIEN

| | |
|----------------------|---|
| Baulinien |  |
| Straßenfluchtlinien |  |
| Verkehrsfluchtlinien |  |
| Grenzfluchtlinien |  |
| Baufuchtlinien |  |
| Grenzlinien |  |

Genehmigte HÖHENLAGE

| | |
|---|-----------|
| für Verkehrsflächen in der ersten Ebene | zH |
| in einer anderen Ebene | zH |

Genehmigte QUERSCHNITTE

| | |
|--|---------------------|
| von Verkehrsflächen mit Schnittbezeichnungen | S1 S2 |
| Fußweg | Fw |

BAUKLASSEN (§75)

| | |
|-------------------------------------|-----------------|
| Grenzmaße der Bauklasse VI | I bis VI |
| z.B. Gebäudehöhe min. 32m, max. 38m | 32-38m |

BAUWEISEN (§76)

| | |
|---------------------------------|------------|
| offene Bauweise | o |
| gekuppelte Bauweise | gk |
| offene oder gekuppelte Bauweise | ogk |
| Gruppenbauweise | gr |
| geschlossene Bauweise | g |

STRUKTUREN (§77)

| | |
|-----------------|-------------|
| Strukturgebiet | StrG |
| Struktureinheit | StrE |

Zusätzliche Festlegungen §5(4)

| | |
|--|-----------|
| Soweit sie nicht durch die nachfolgenden Zeichen besonders gekennzeichnet sind | BB |
|--|-----------|

Schutzzonen

| | |
|--|---|
| |  |
|--|---|

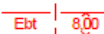
Wohnzonen

| | |
|--|---|
| |  |
|--|---|


Einkaufszentren

| | |
|--|------------------------------------|
| Restriktion der bebaubaren Fläche | EKZ (..... m ²) |
| z.B. auf 100m ² oder auf | 100m² |
| 20% der Bauplatzfläche oder auf | 20% |
| 20% des jeweiligen Teiles des Bauplatzes | [20%] |

| | | | | | |
|-------------|-----------|--------------|-----------|-------------|------------|
| Laubengänge | Lg | Durchfahrten | Df | öffentliche | öDf |
| Arkaden | Ak | Durchgänge | Dg | öffentliche | öDg |

| | |
|--|---|
| öffentliche Aufschließungsleitungen (Einbauten - Trasse) |  |
|--|---|

| | |
|-------------------------------|---------------|
| Beschränkung der Gebäudehöhen | |
| z.B. auf 14m oder auf | 14m |
| 67,5m über Wiener Null | +67,5m |

| | |
|--|---|
| Grundflächen für öffentliche Zwecke | ÖZ |
| gärtnerische Ausgestaltung | G |
| keine Ein- und Ausfahrten an Fluchtlinien |  |
| Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen | P |

| | |
|--|-------------|
| Verpflichtung der Anlieger zur Herstellung und Erhaltung von Straßen | § 53 |
|--|-------------|

3.5 Bewertungsgegenständliche Wohnungen

An der gegenständlichen Liegenschaft ist Wohnungseigentum begründet. Unter Wohnungseigentum versteht man das ausschließliche Nutzungsrecht an einer bestimmten Einheit (beispielsweise Büro, Wohnung, Lager, etc.). Gesetzliche Basis bildet das Bundesgesetz über das Wohnungseigentum (Wohnungseigentumsgesetz 2002).

3.5.1 Bewertungsgegenstand laut Grundbuch

Der nachfolgende Auszug aus dem B-Blatt des Grundbuches stellt den laut Gerichtsauftrag bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsanteil dar:

***** B *****

17 ANTEIL: 81/878

Hofwiesengasse 19 Projekt GmbH (FN 384519w)
 ADR: Prinz-Eugen-Straße 4/12, Wien 1040
 g 8353/1994 Wohnungseigentum an **W 14 Terrasse**
 i 21563/2012 IM RANG 21076/2012 Kaufvertrag 2012-09-03 Eigentumsrecht
 k gelöscht

18 ANTEIL: 48/878

Hofwiesengasse 19 Projekt GmbH (FN 384519w)
 ADR: Prinz-Eugen-Straße 4/12, Wien 1040
 g 8353/1994 Wohnungseigentum an **W 15**
 i 21563/2012 IM RANG 21076/2012 Kaufvertrag 2012-09-03 Eigentumsrecht
 k gelöscht

3.5.2 Bewertungsgegenstand laut Nutzwertfestsetzung

Im Nutzwertgutachten sind die im Grundbuch verbücherten Mindestanteile der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte ausgewiesen.

Für die gegenständliche Liegenschaft wurden die Nutzwerte von der Magistratsabteilung 50 mit Entscheidung vom 16.06.1994 (Geschäftszahl: MA 50 – Schli 1/94) festgesetzt. Der nachfolgende Auszug stellt die Nutzwerte dar, die den Grundbuchsstand des Bewertungsgegenstandes abbilden:

| Geschoß/ Top Nr. | Bestands- gegenstand | Nutzfläche m ² | Nutzwert per m ² | Einzel- Nutzwert | Gesamt Nutzwert |
|--|-------------------------|------------------------------|--------------------------------|---------------------|--------------------|
| <u>3. S T O C K</u> | | | | | |
| Top 14 | Wohnung | 97,81 | 0,775 | 76 | |
| | Terrasse | 20,30 | 0,25 | 5 | 81 |
| Top 15 | Wohnung | 52,21 | 0,925 | | <u>48</u> |
| Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile | | | | | 878 |
| ===== | | | | | |

3.5.3 Wichtige Hinweise zu den gegenständlichen Wohnungen

Die bewertungsgegenständlichen Wohnungen (laut Grundbuch W 14 Terrasse und W 15) existieren in der im Grundbuch ersichtlichen Form nicht mehr.

Durch Um- und Zubauten (Dachgeschoßausbau) wurden aus den zwei ursprünglichen Wohnungen insgesamt drei Wohnungen (Top 14, Top 15 und Top 16) geschaffen; ein geändertes Nutzwertgutachten wurde dem gefertigten Sachverständigen nicht vorgelegt. Die erforderliche Nutzwertänderung wurde bisher im Grundbuch nicht durchgeführt. Weiters ist der baubehördliche Akt zu diesem Dachgeschoßausbau nicht abgeschlossen und befindet sich dieser bei der Baubehörde in Überwachung. Eine baubehördliche Fertigstellung ist bisher nicht erfolgt; eine Benützungsbewilligung liegt nicht vor.

Mit Kaufvertrag vom 03.09.2012 hat die verpflichtete Partei die bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsanteile erworben. In diesem Kaufvertrag wurde unter anderem Folgendes festgehalten:

Festgehalten wird, dass die Käuferin mittels gesonderten Kaufvertrages von der Käuferin auch den „Rohdachboden“ dieser Liegenschaft mit allen damit verbundenen Rechten und Pflichten erwirbt. Die Bestimmungen des gesonderten Kaufvertrages gehen hinsichtlich des Rohdachbodens als lex specialis diesem Vertrag vor. Die Verkäuferin hat neben dem Wohnungseigentumsvertrag sich auch in allen Kaufverträgen mit anderen Eigentümern der gegenständlichen Liegenschaft

dieses Recht ausdrücklich und wirksam vorbehalten. -----

Festgehalten wird, dass die Käuferin beabsichtigt, die hier kaufgegenständlichen Wohnungen mit dem Rohdachboden zu verbinden und zu Maisonettewohnungen umzubauen. Auch diesbezüglich finden sich im gesonderten Kaufvertrag über den Dachboden Sonderbestimmungen. Sollte der gesonderte Kaufvertrag über den Rohdachboden – aus welchem Grunde immer – nicht wirksam zustande kommen oder eine Partei hiervon wirksam zurücktreten, hat die Käuferin das Recht, auch von diesem Vertrag zurückzutreten und die Rückabwicklung zu fordern. -----

Der gesonderte Kaufvertrag über den Rohdachboden konnte vom gefertigten Sachverständigen nicht erhoben werden und wurde von der verpflichteten Partei nicht zur Verfügung gestellt.

3.5.4 Dachgeschoßausbau – 2. Planwechsel Top 14, Top 15, Top 16)

Nachfolgend wird der Plankopf des bei der Baubehörde im Überwachungsakt aufliegenden 2. Planwechsel für die baulichen Änderungen im 1. und 2. Dachgeschoß vom 03.08.2017, erstellt von mic_architekten zt gmbh abgebildet. Daran anschließend werden Auszüge aus der von der verpflichteten Partei übermittelten PDF-Version dieses Planes dargestellt.

PARIE A B C D E F

2. PLANWECHSEL

FÜR DIE BAULICHE ÄNDERUNGEN IM 1.u.2.DACHGESCHOSS
ZU WOHNZWECKEN DES HAUSES
1130, WIEN, HOFWIESENGASSE 19

GRUNDSTÜCKSNUMMER
292/1,2,3

EZ
820

KAT.GEM.
SPEISING

PLANINHALT

MASZTAB

GRUNDRISSE

1:100

SCHNITTE

1:100

ANSICHTEN

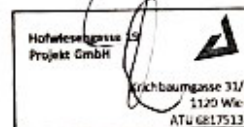
1:100

LAGEPLAN

1:250

BAUWERBER

Hofwiesengasse 19 Projekt GmbH
1040 Wien, Prinz-Eugen-Straße 4/12



GRUNDEIGENTÜMER

Hofwiesengasse 19 Projekt GmbH
1040 Wien, Prinz-Eugen-Straße 4/12
UND MITEIGENTÜMER

Liste steht Rückseite

BAUFÜHRER



Stadt
Wien

Baupolizei
Gebietsgruppe West,
Stadterneuerung 1

Zl.: MA37/13-368802-2020-1

Dieses Bauvorhaben gilt als gem. § 70 BO bewilligt.



PLANVERFASSER



mic architekten zt gmbh
1080 Wien, Piaristengasse 11/4a
Tel: ++43 1 503 01 32, Fax: 01 12

Für den Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Hinteregger
Oberstadtbaurat

[Handwritten signature]

DATUM 17.12.2012

DATUM 03.08.2017

KORRIGIERT: 18.03.2013

KORRIGIERT: 28.03.2013

GEZ. ATM

GEZ. J.P.

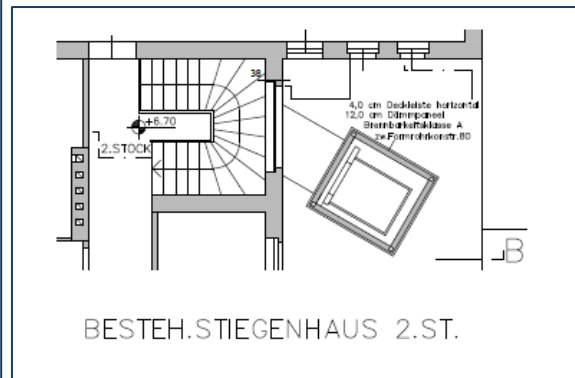
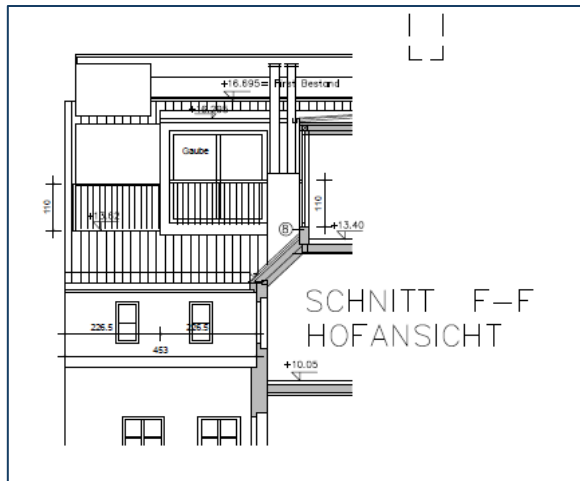
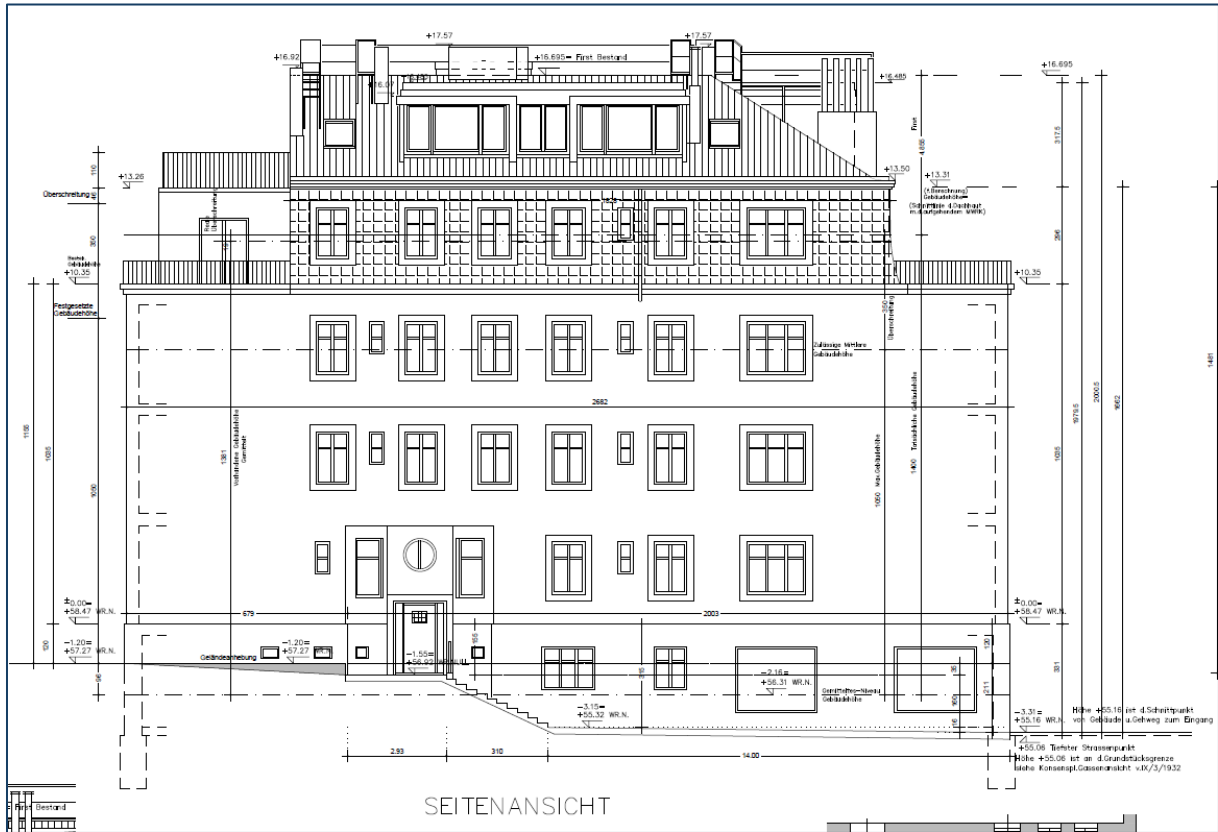
PLANNUMMER

A 102

PROJEKTNUMMER

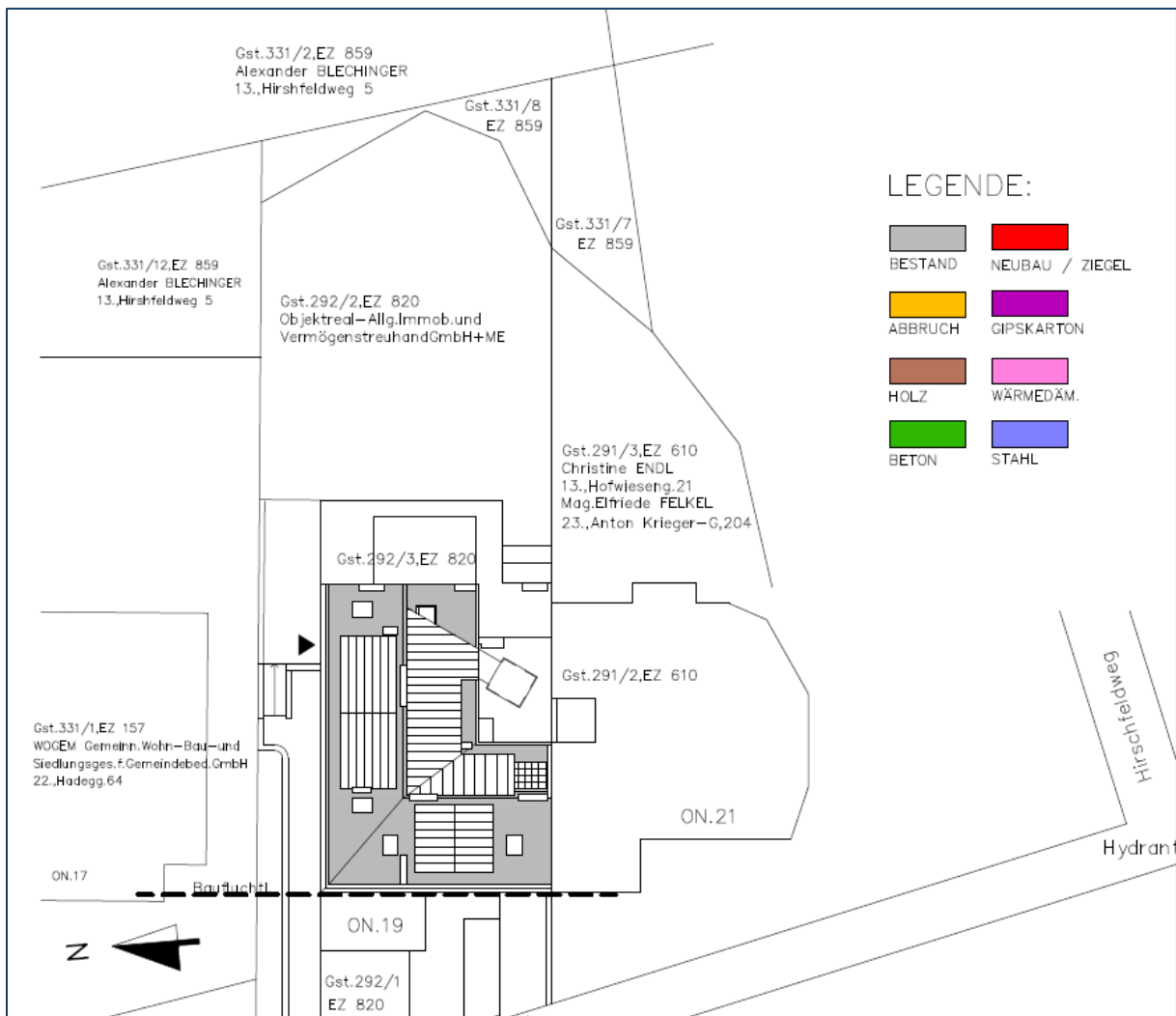
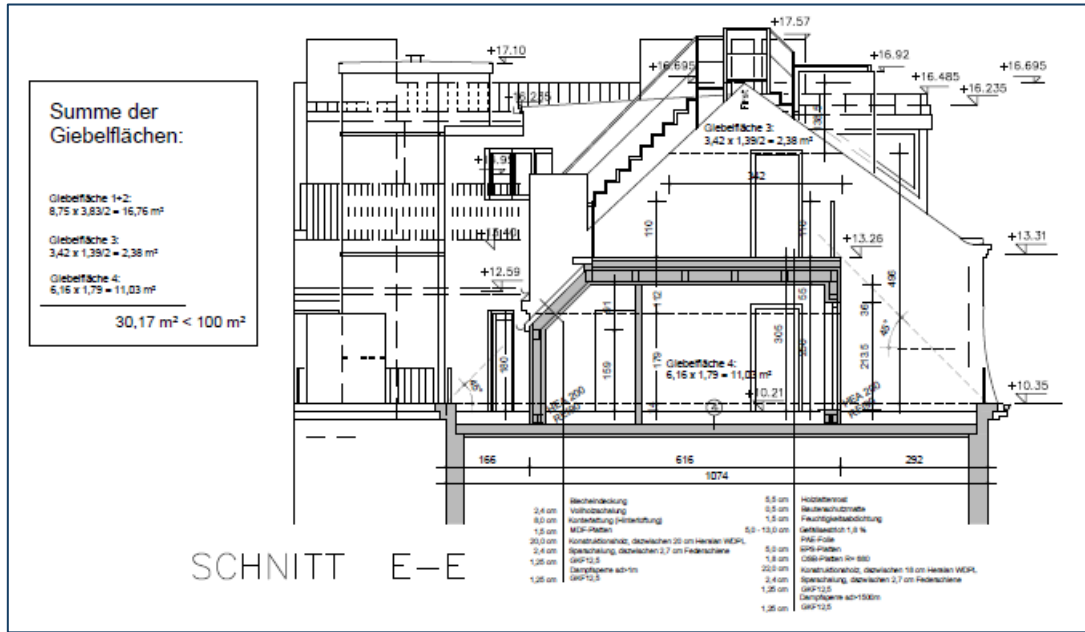
2005 / 085

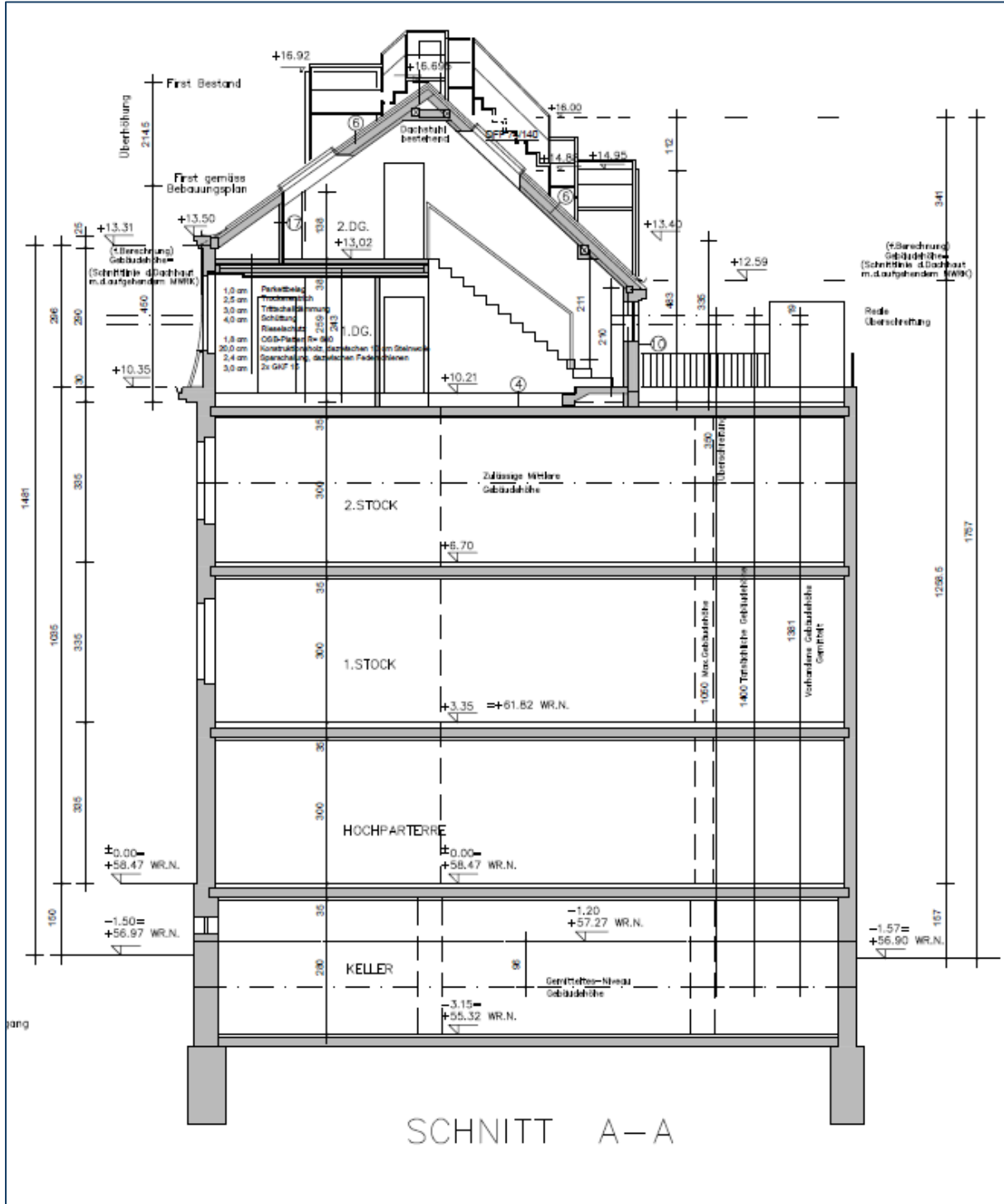


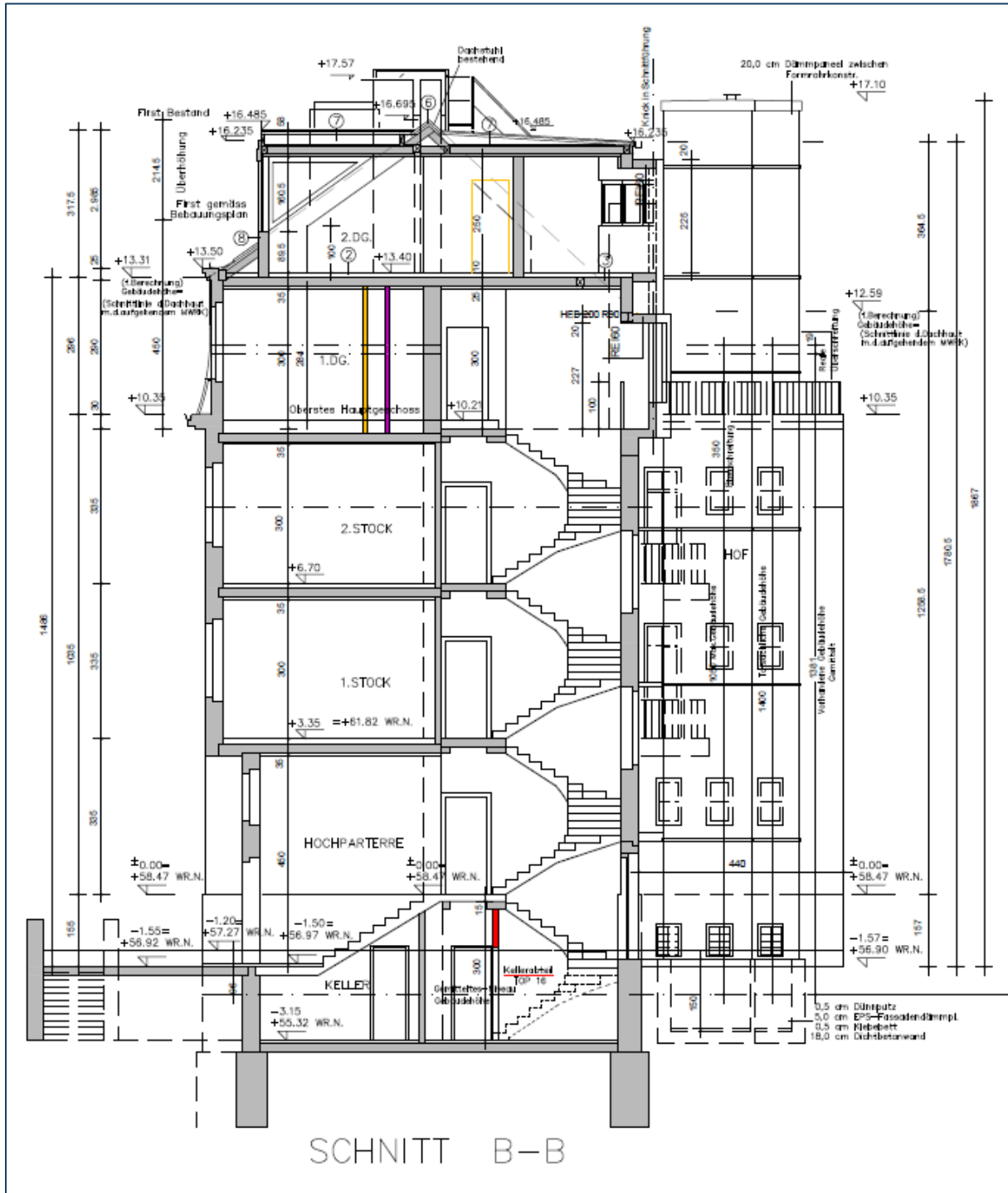


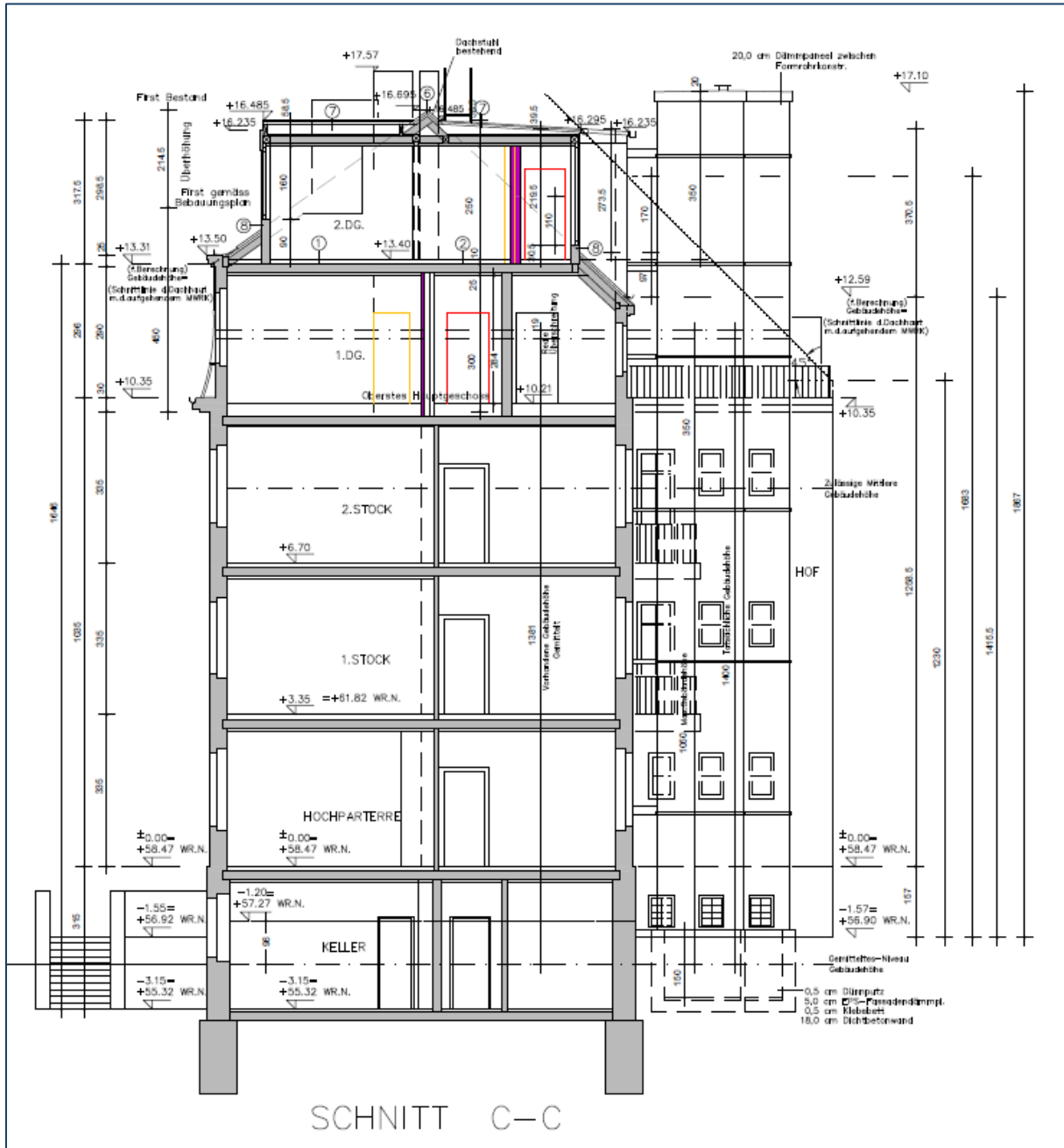
FASSADENFLÄCHE GESAMT: =1258.75m² } siehe PL.NR. EI 102
 UMFANG GEBÄUDE: = 89.92m } Beilage zum BAUANsuchen

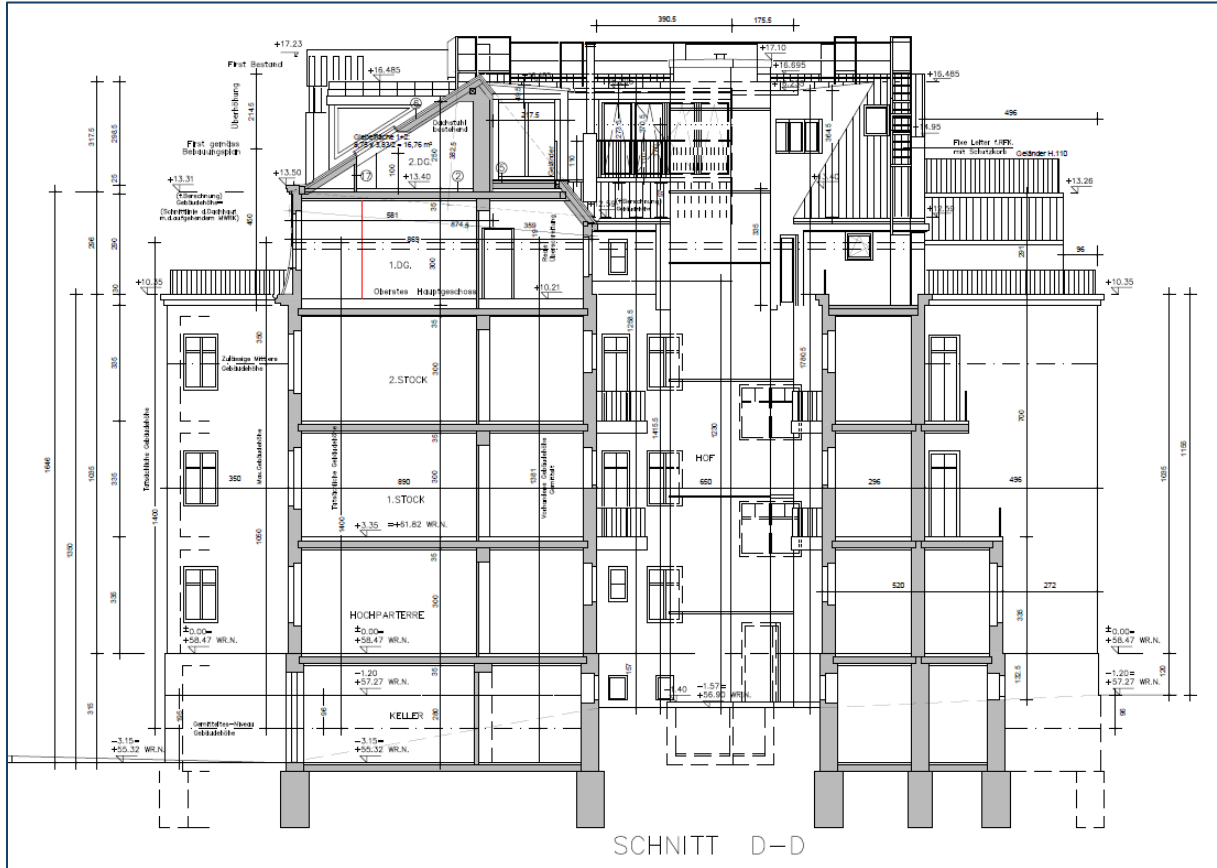
1258.75m²/89.92m=14.00m=TATSÄCHLICHE GEBÄUDEHÖHE
 10.50m=ZULÄS.MITTLERE GEBÄUDEHÖHE
 14.00m-10.50m=3.50m = ÜBERSCHREITUNG

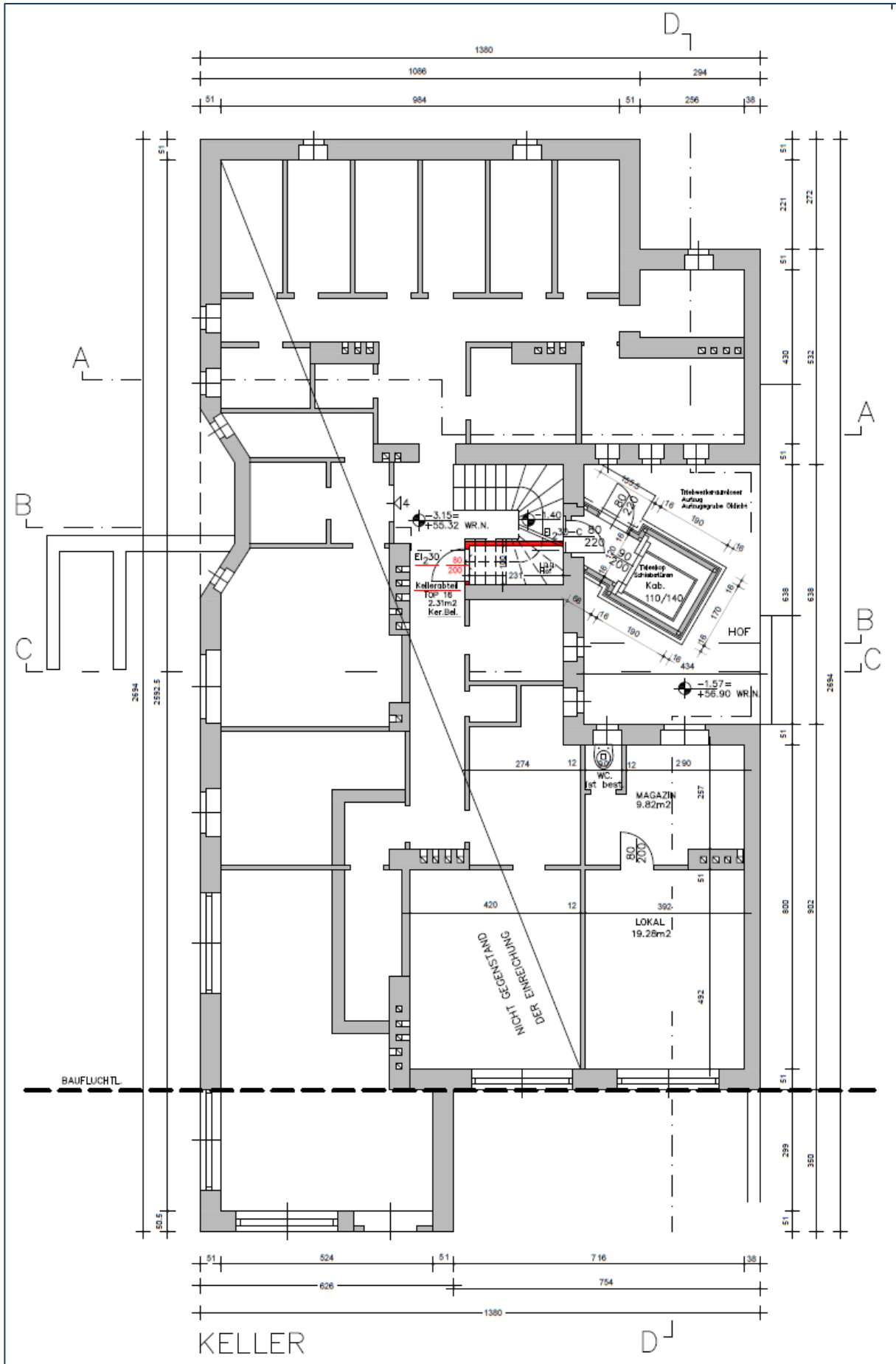


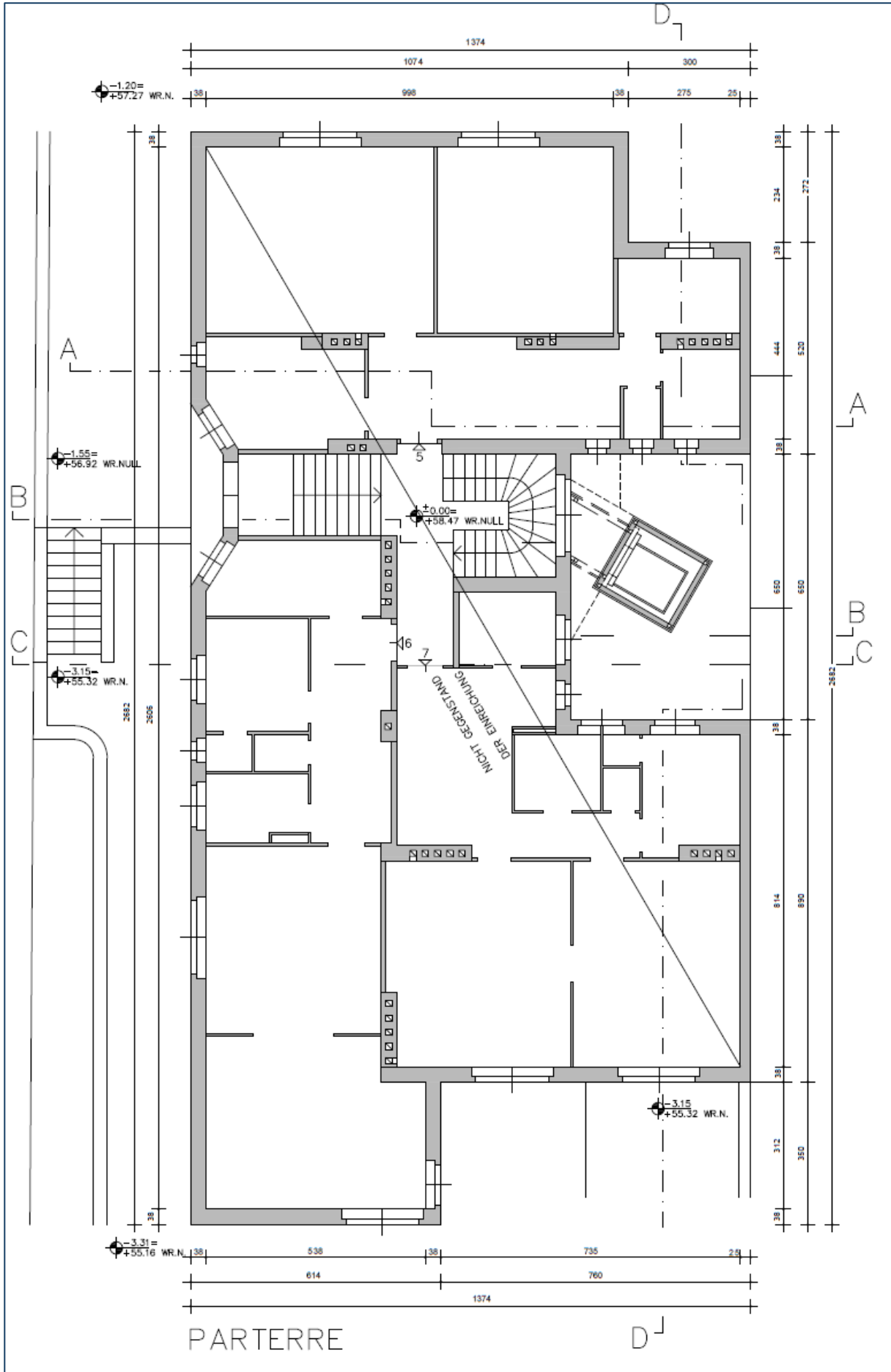


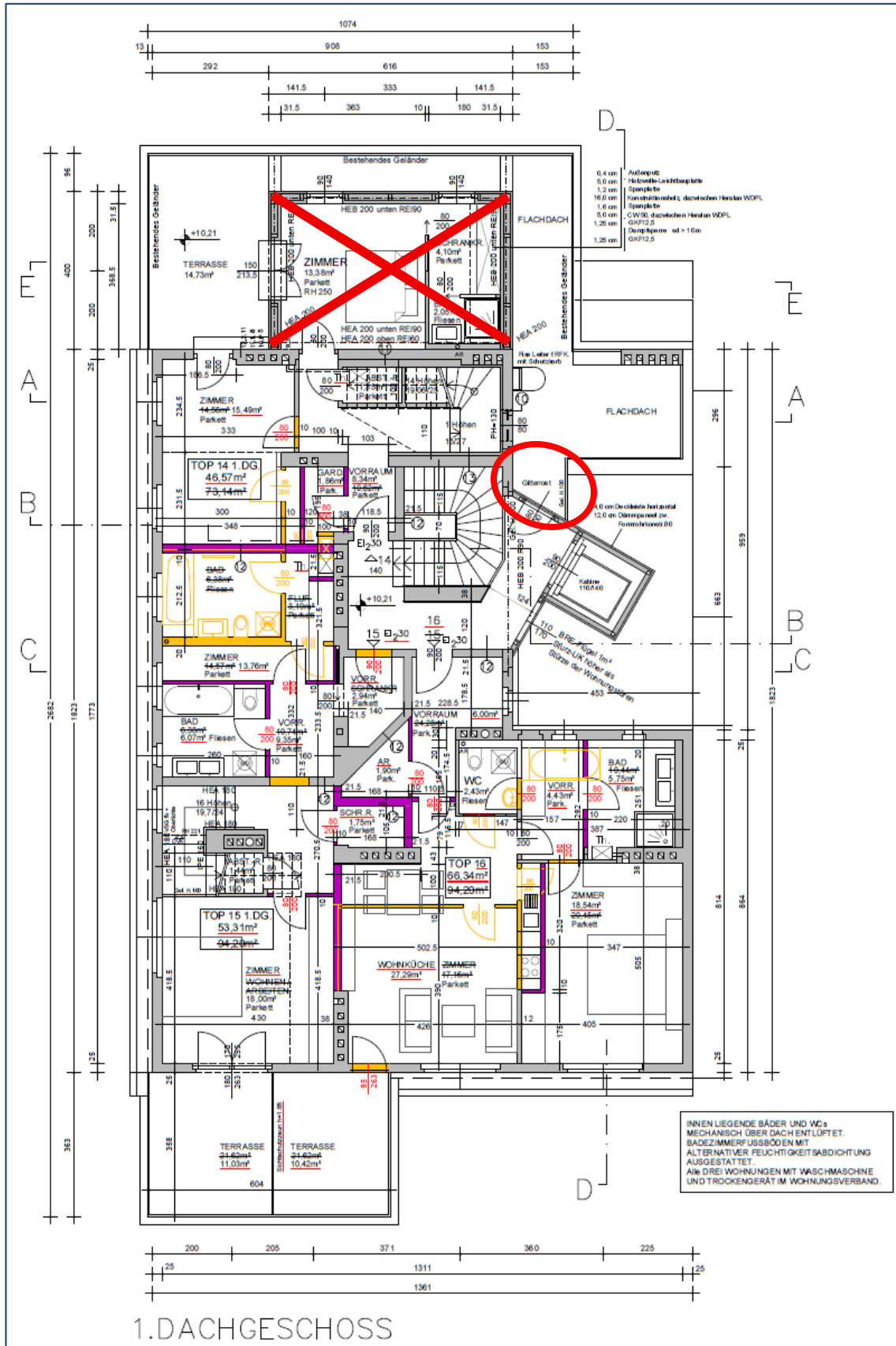




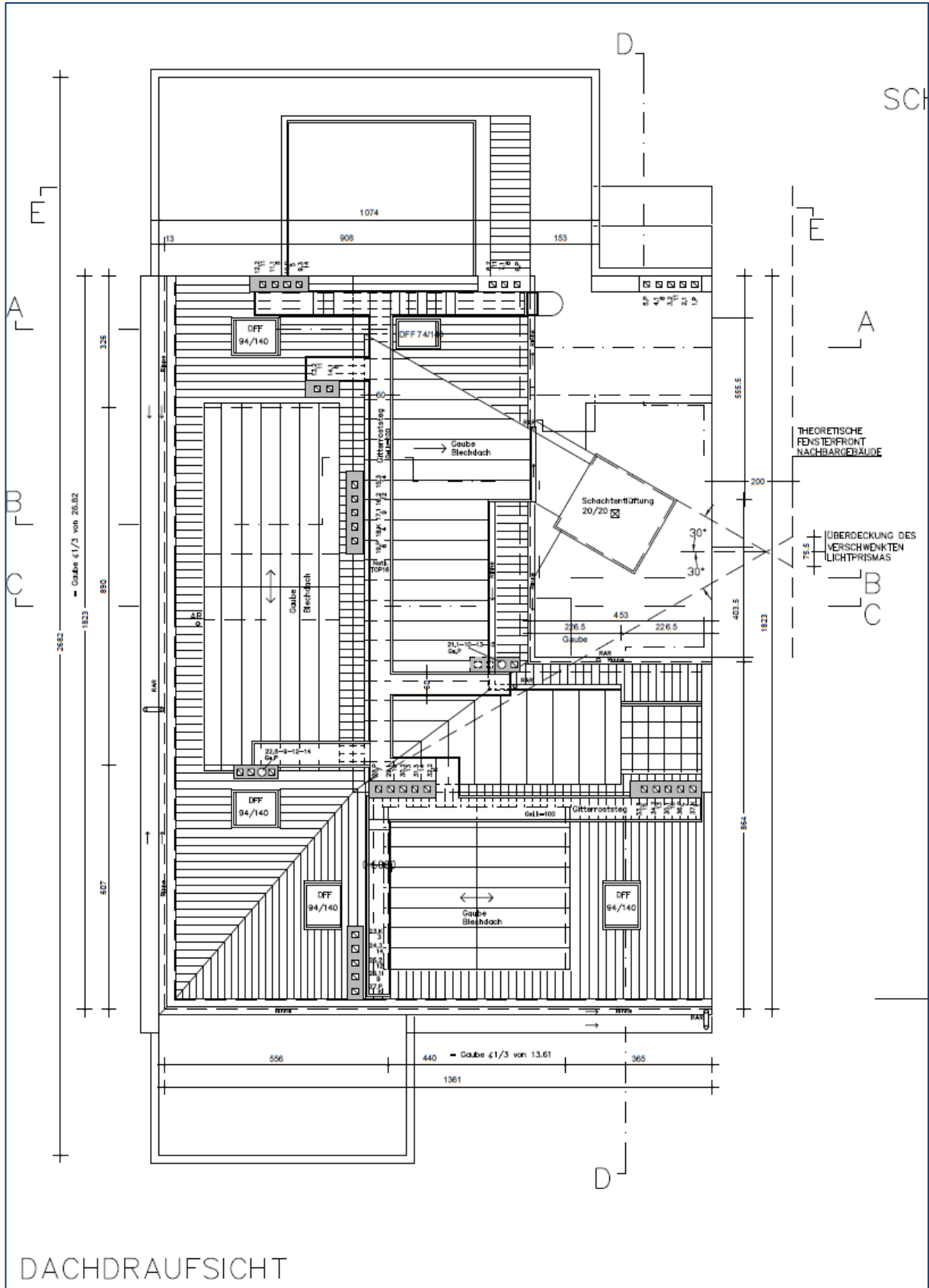








Die vom gefertigten Sachverständigen rot markierten Bereiche wurden nicht errichtet und sind in der Natur daher nicht vorhanden (siehe dazu Ausführungen in Kapitel 3.5.5).



DE AUFBAUTEN ENTSPRECHEN DEM BAUPHYSIKALISCHE GUTACHTEN
DER ARCHITEKT T.MICHAELER ZT GmbH von 28.9.2005

AUFBAUTEN

| | |
|--|--|
| <p>INNENDECKEN</p> <p>DECKE ü.1.DG.(Nassräume)</p> <p>① 1,0 cm Fliesen in Dünnbett(Feuchtigkeitsabdicht.) 5,0 cm Estrich PE-Folie 0,1 mm 3,2cm TDPS 35/32 1,6 cm Holzspanplatte 1,0 cm Luftschicht 20,0 cm Holzträhme(bestand) dazw. -Gesonderte Traghölzer -6,0 cm Herolan Dämmfilz -2,0 cm Sandschüttung 2,0 cm Holzschalung(bestand)</p> <p>DECKE ü.1.DG.(Wohnräume)</p> <p>② 1,0 cm Klebeparkett 6,0 cm Estrich PE-Folie 0,1 mm 3,2cm TDPS 35/32 1,6 cm Holzspanplatte 1,0 cm Luftschicht 20,0 cm Holzträhme(bestand) dazw. -Gesonderte Traghölzer -6,0 cm Herolan Dämmfilz -2,0 cm Sandschüttung 2,0 cm Holzschalung(bestand)</p> <p>DECKE gegen Stiegenhaus</p> <p>③ 1,0 cm Klebeparkett 6,0 cm Estrich PE-Folie 0,1 mm 3,2cm TDPS 35/32 1,6 cm Holzspanplatte 1,0 cm Luftschicht 20,0 cm Holzträhme(bestand) dazw. -Gesonderte Traghölzer -6,0 cm Herolan Dämmfilz -2,0 cm Sandschüttung 2,0 cm Holzschalung(bestand)</p> <p>DECKE ü.2.ST.</p> <p>④ 1,0 cm Fliesen 6,0 cm Estrich PE-Folie 0,1 mm 3,2cm TDPS 35/32 1,6 cm Holzspanplatte 1,0 cm Luftschicht 20,0 cm Holzträhme(bestand) dazw. -Gesonderte Traghölzer -6,0 cm Herolan Dämmfilz -2,0 cm Sandschüttung 2,0 cm Holzschalung(bestand)</p> <p>UNTERSICHT u SEITENWAND INNENSTIEGE</p> <p>⑤ 16,0 cm Stahlbetonpl.(elast.gelagert) 12,5 cm Wärmedämmplatten Tektolan E-21 1,5 cm Innenputz</p> <p>AUSSENDECKEN</p> <p>DECKE ü.1.DG.(Terrasse)</p> <p>⑥ 4,0 cm Kunststeinplatten 2,0 cm Runderlesal 1,0 cm Gummigranulatmatte 1,5 cm Bituminöse Abdichtung 3-lagig 15,0 cm in M.Gefälledämmpl.Austrotherm EPS-W20 6,0 cm Estrich PE-Folie 0,1 mm 3,2cm TDPS 35/32 1,6 cm Holzspanplatte 1,0 cm Luftschicht 20,0 cm Holzträhme(bestand) dazw. -Gesonderte Traghölzer -6,0 cm Herolan Dämmfilz -Dampfsperre -2,0 cm Sandschüttung 2,0 cm Holzschalung(bestand)</p> <p>STELDACH ü.2.DG.</p> <p>⑦ Ziegelddeckung 3,0 cm Lattung 3/5 3,0 cm Konterlattung 3/5 Diffusionsoffene Dachbahn 2,5 cm Vollschalung 16,0 cm Sparren(bestand) dazw.WDPL 160 Herolan 5,0 cm Schwingbügel dazw.WDPL 50 Herolan 1,25 cm GKF 12,5 Dampfsperre 1,25 cm GKF 12,5</p> <p>GAUPENDACH</p> <p>⑧ Blechdeckung 2,5 cm Vollschalung 3,0 cm Konterlattung 3/5 Diffusionsoffene Dachbahn 2,5 cm Vollschalung 28,0-3,0 cm Kieflastfen dazw. WDPL 50 Herolan 14,0 cm Holzpfetten dazw.WDPL 140 Herolan 1,2 cm Holzspanplatte R=115kg/m³ 5,0 cm Schwingbügel dazw.WDPL 50 Herolan 1,25 cm GKF 12,5 Dampfsperre 1,25 cm GKF 12,5</p> <p>Alle Konstruktive Tragende Teile F60 verkleiden</p> <p>FENSTER</p> <p>U= 1,4 W/m²K R_w= 38 dB g= 0,57 Abschattung: Aussenjalousien</p> | <p>AUSSENWÄNDE</p> <p>GAUFENWAND (Parapet u. Setztlich)</p> <p>⑨ 0,5 cm Dünnputz 3,0 cm Heraklith 1,6 cm Holzspanplatte V 100 R= 700kg/m³ 10,0/10,0 cm Vollholzständer dazw.WDPL 100 Herolan 2,7 cm Federschiene horizontal 1,3 cm Holzspanplatte V20/V100 R=650 kg/m³ 1,25 cm GKF 12,5 Dampfsperre 1,25 cm GKF 12,5</p> <p>FEUERMAUER</p> <p>⑩ 25,0 cm Vollziegelwerk.(bestand) 7,5 cm CW-75 dazw.WDPL 75 Herolan 1,25 cm GKB 12,5 Dampfsperre 1,25 cm GKB 12,5</p> <p>AUSSENWAND HOF</p> <p>⑪ 2,5 cm Perlit Dämmputz 25,0 cm Vollziegelwerk.(bestand,Neu) 13,0 cm Zwiseherm.WDPL120 Herolan ausfüllen 5,0 cm CW-50 dazw.WDPL 50 Herolan Dampfsperre 1,5 cm GKB 15</p> <p>AUSSENWAND HOF</p> <p>⑫ 2,5 cm Perlit Dämmputz 25,0 cm Vollziegelwerk.(bestand,Neu) 13,0 cm Zwiseherm.WDPL120 Herolan ausfüllen 5,0 cm CW-50 dazw.WDPL 50 Herolan Dampfsperre 1,5 cm GKB 15</p> <p>INNENWÄNDE</p> <p>WOHNUNGSTRENNWAND</p> <p>⑬ 1,25 cm GKF 12,5 1,25 cm GKF 12,5 7,5 cm CW-75 dazw.WDPL 75 Herolan 1,5 cm GKB 15 7,5 cm CW-75 dazw.WDPL 75 Herolan 1,25 cm GKF 12,5 Dampfsperre 1,25 cm GKF 12,5</p> <p>WOHNUNGSTRENNWAND (Stiegenhaus)</p> <p>⑭ 1,5 cm Innenputz(bestand) 30,0 cm Vollziegelwerk.(bestand) 1,5 cm Innenputz 5,0 cm CW-50 dazw.WDPL 50 Herolan Dampfsperre 1,5 cm GKB 15</p> <p>KAMINWAND</p> <p>⑮ 1,25 cm GKB 12,5 5,0 cm CW-50 dazw.WDPL 50 Herolan Dampfsperre Kamin-Vollziegelwerk.(bestand) 5,0 cm CW-50 dazw.WDPL Herolan Dampfsperre 1,25 cm GKB 12,5</p> <p>KAMINWAND (Terrasse)</p> <p>⑯ 2,5 cm Perlit Dämmputz 6,0 cm Heraklith Kamin-Vollziegelwerk. 5,0 cm CW-50 dazw.WDPL 50 Herolan Dampfsperre 1,25 cm GKB 12,5</p> <p>SCHIEDEWAND</p> <p>⑰ 2,5 cm GKB 2x12,5 5,0 cm CW-50 dazw.WDPL 50 Herolan 2,5 cm GKB(GKB-I f.Nosar.) 2x12,5</p> <p>DREMPELWAND</p> <p>⑱ 7,5 cm CW-75 dazw.WDPL 75 Herolan 1,25 cm GKF 12,5 Dampfsperre 1,25 cm GKF 12,5</p> <p>DACHFLÄCHENFENSTER</p> <p>U= 0,8 W/m²K R_w= 40 dB g= 0,45 Abschattung: Markisetten</p> |
|--|--|

3.5.5 Abweichungen vom 2. Planwechsel

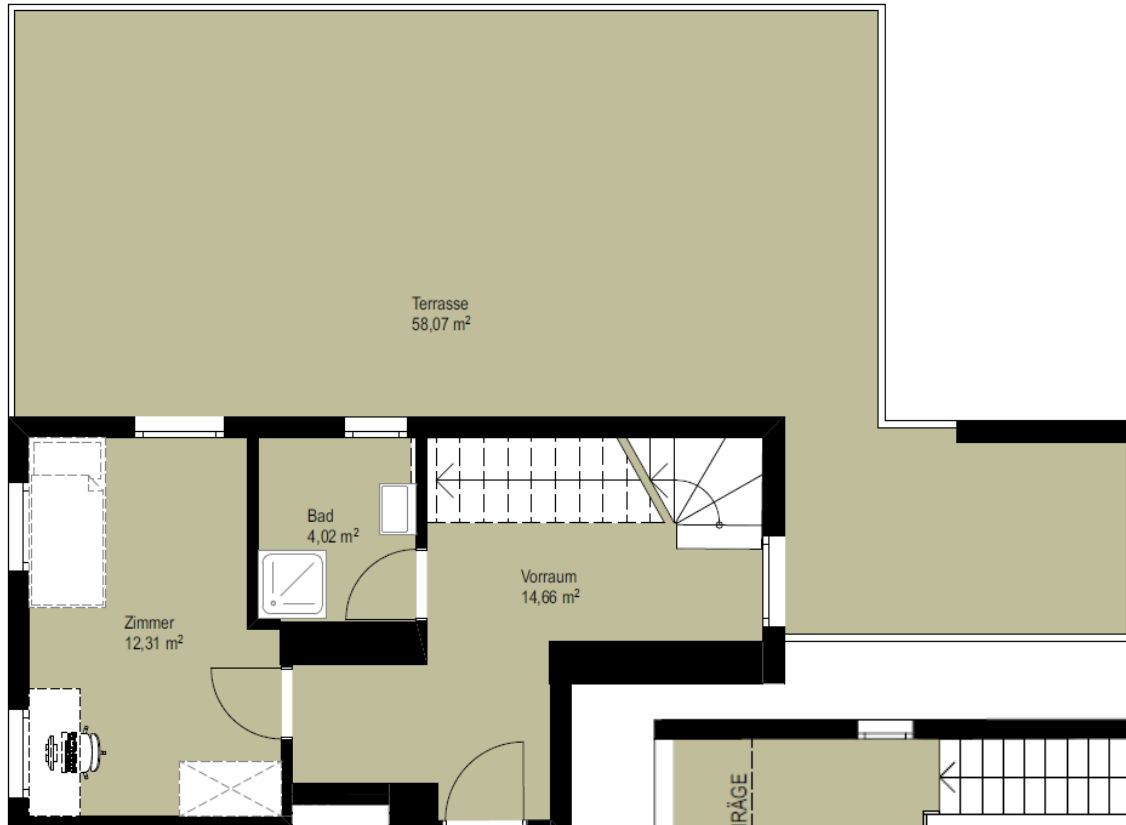
Der in der Natur vorhandene Bestand stimmt mit den im 2. Planwechsel dargestellten Grundrissen nicht überein. Es wurden Raumeinteilungen bzw. Wandstellungen anders ausgeführt.

Weiters wurde in Top 14 der Zubau im Bereich der Terrasse (im Plan Zimmer mit 13,38 m² sowie Schrankraum mit 4.10 m²) nicht errichtet; stattdessen besteht in diesem Bereich eine Terrasse. Die daran anschließende als Flachdach bezeichnete Fläche ist als Terrasse ausgebildet. Der Übergang zwischen dem Flachdach und dem Liftschacht ist nicht vorhanden.

3.5.6 Verkaufspläne

Von der verpflichteten Partei wurden die nachfolgenden Pläne übermittelt, die gemäß Angabe des Geschäftsführers der verpflichteten Partei die aktuelle Konfiguration der Wohnungen darstellen:

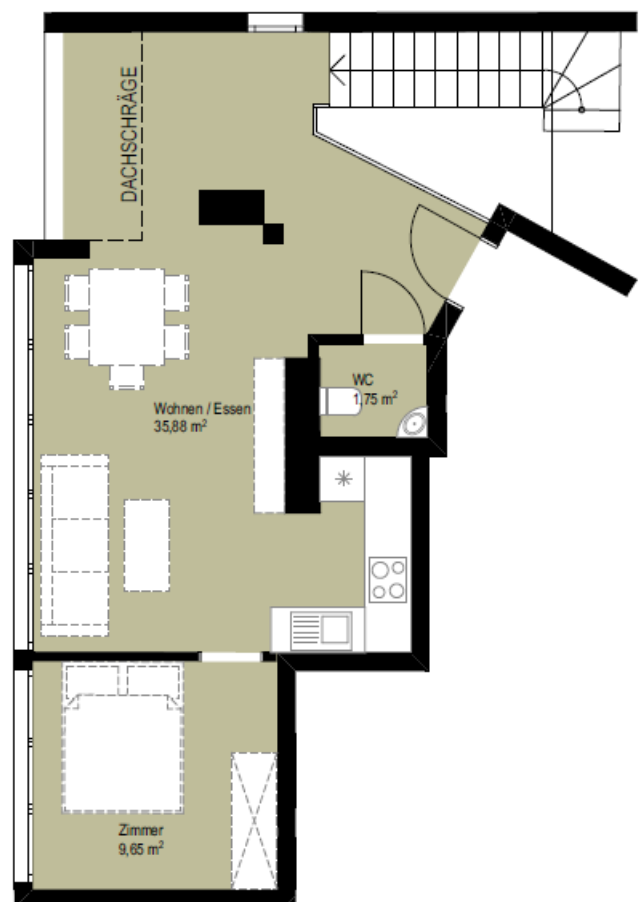
Verkaufsplan Top 14



Hofwiesengasse 19
1130 Wien

TOP 14

WNF 78,28 m²
TERRASSE 58,07 m²

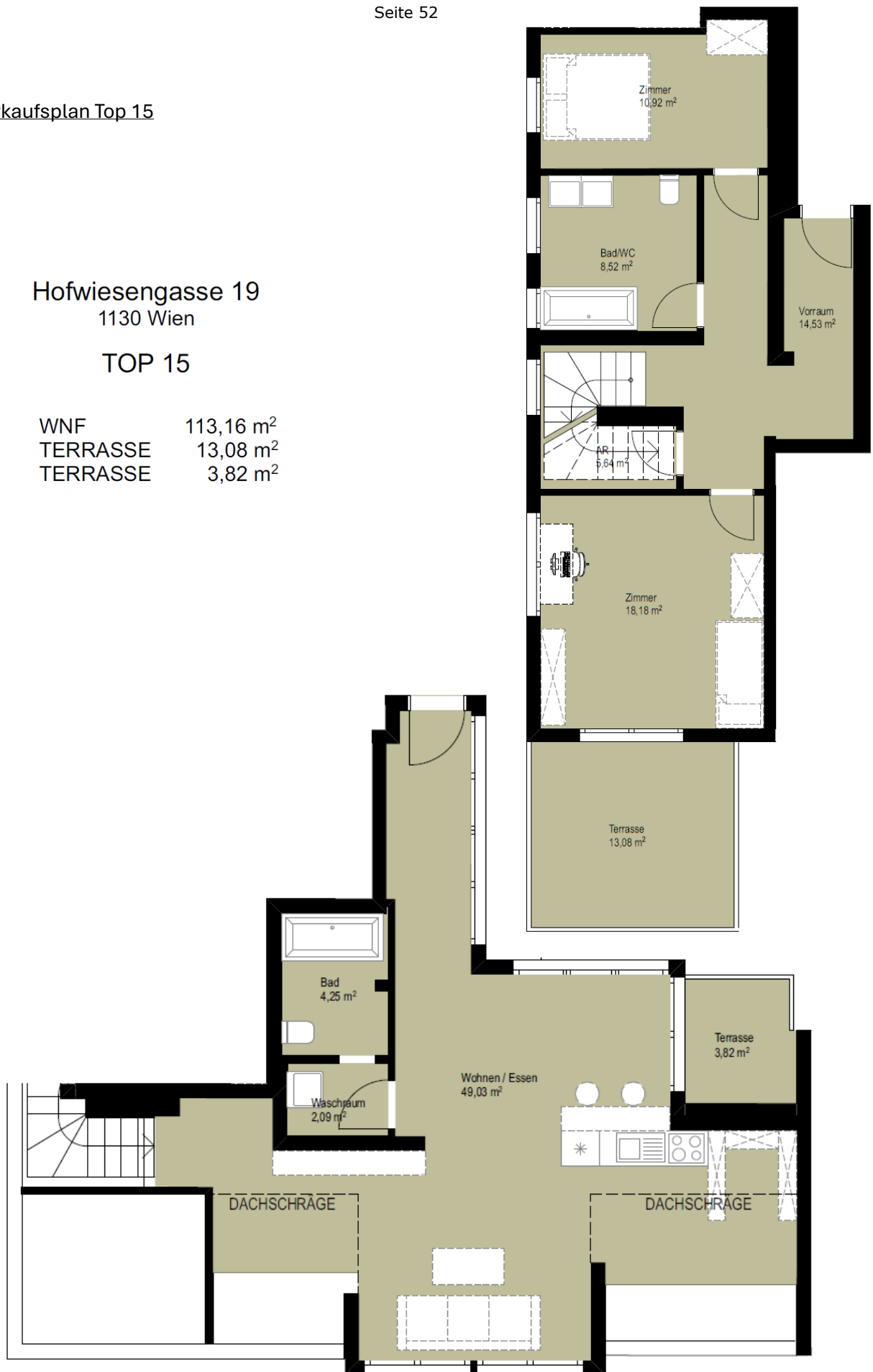


Verkaufsplan Top 15

Hofwiesengasse 19
1130 Wien

TOP 15

WNF 113,16 m²
TERRASSE 13,08 m²
TERRASSE 3,82 m²



Verkaufsplan Top 16



3.5.7 Nutzflächendifferenz

Es besteht folgende Differenz hinsichtlich der Nutzflächenangaben zwischen Nutzwertfestsetzung (Nutzwertgutachten), dem 2. Planwechsel sowie den Verkaufsplänen:

| | | Flächen laut Nutzwertgutachten | Flächen laut 2. Planwechsel | Flächen laut Verkaufspläne |
|---------------|------------|-----------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| Top 14 | Wohnfläche | 97,81 m ² | 96,76 m ² | 78,28 m ² |
| | Terrasse | 20,30 m ² | 14,73m ² | 58,07 m ² |
| Top 15 | Wohnfläche | 52,21 m ² | 107,18 m ² | 113,16 m ² |
| | Terrasse | --- | 11,03 m ² | 16,9 m ² |
| Top 16 | Wohnfläche | --- | 66,34 m ² | 63,77 m ² |
| | Terrasse | --- | 10,42 m ² | 6,82 m ² |

Der gefertigte Sachverständige hat im Zuge der Befundaufnahme keine Vermessungen durchgeführt; es kann nicht abschließend beurteilt werden, ob die Nutzflächenangaben korrekt sind.

3.5.8 Kurz-Beschreibung der Wohnungen

Die Wohnung Top 14 ist als Maisonette-Wohnung ausgeführt. Im ersten Dachgeschoß befinden sich ein Vorraum, ein Zimmer und ein Sanitärraum sowie eine großzügige Terrasse. Das über eine Holzstiege erreichbare zweite Dachgeschoß umfasst einen Wohnraum mit Kochnische, eine Toilette sowie ein Zimmer. Eine Einbauküche ist nicht vorhanden. Die Aufenthaltsräume verfügen über Parkettböden; in den Sanitärräumen besteht keramischer Bodenbelag. Die Wohnung verfügt über zwei Eingänge; ein Eingang befindet sich im ersten Dachgeschoß, ein zweiter Eingang befindet sich im zweiten Dachgeschoß.

Die Wohnung Top 15 ist als Maisonette-Wohnung ausgeführt. Im ersten Dachgeschoß befinden sich Vorraum, Gang, Sanitärraum mit Toilette und zwei Zimmer sowie eine Terrasse. Das über eine Holzstiege erreichbare zweite Dachgeschoß umfasst einen Wohnraum mit offenem Küchenbereich, einen Waschraum, einen Sanitärraum mit Toilette, einen Gang sowie eine Terrasse. Eine Einbauküche ist nicht vorhanden. Die Aufenthaltsräume verfügen über Parkettböden; in den Sanitärräumen besteht keramischer Bodenbelag. Die Wohnung verfügt über zwei Eingänge; ein Eingang befindet sich im ersten Dachgeschoß, ein zweiter Eingang befindet sich im zweiten Dachgeschoß.

Die Wohnung Top 16 ist eingeschossig ausgeführt und befindet sich im ersten Dachgeschoß. Die Wohnung umfasst einen Vorraum, eine Toilette, einen Sanitärraum, einen Wohnraum mit offenem Küchenbereich und ein Zimmer sowie eine Terrasse. Eine Einbauküche ist nicht vorhanden. Die Aufenthaltsräume verfügen über Parkettböden; in den Sanitärräumen besteht keramischer Bodenbelag.

In den Wohnungen besteht Fertigstellungsbedarf. Dieser wird im Kapitel 3.6 ausführlich erläutert.

3.5.9 Elektrobefund

Die von der verpflichteten Partei übergebenen Befunde, dass die elektrischen Anlagen der Wohnungen den Bestimmungen des Elektrotechnikgesetzes 1992 (ETG 1992) entsprechen, werden dem Gutachten im Anhang O beigelegt. Die positive Überprüfung erfolgte am 22.11.2021; ob die Elektroanlage im Zeitpunkt der Befundaufnahme dem Gesetz entspricht, kann nicht abschließend beurteilt werden.

3.5.10 Energiekennzahlen der Wohnungen

Gemäß Energieausweisen von Alltech Projektmanagement und Planung GmbH vom 15.11.2023 betragen die Energiekennzahlen wie folgt:

| | | | |
|-------------------------------|--------------------|--|---------------------------|
| Top 14 | | | |
| Referenz-Heizwärmebedarf | HWB _{Ref} | | 49,7 kWh/m ² a |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor | f _{GEE} | | 1,68 |
| Top 15 | | | |
| Referenz-Heizwärmebedarf | HWB _{Ref} | | 53,7 kWh/m ² a |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor | f _{GEE} | | 1,77 |
| Top 16 | | | |
| Referenz-Heizwärmebedarf | HWB _{Ref} | | 56,0 kWh/m ² a |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor | f _{GEE} | | 1,46 |

Die Energieausweise werden im Anhang D.1 bis D.3 auszugsweise beigelegt.

3.5.11 Monatliche Kosten für die Wohnungen

Laut Vorschreibung vom 01.10.2025 von industrie & immobilienverwaltung hausverwaltung obermeier gmbh betragen die monatlichen Kosten für die bewertungsgegenständlichen Einheiten W 14 und W 15 wie folgt:

| | | | | | |
|--|--------|---|----------------------|-------------|--------|
| Hofwiesengasse 19 Projekt GmbH ZH Ing. Mag. (FH) Dr. Thomas Resch Bendgasse 10-12 1120 Wien | | We - Eigentümer 13. Hofwiesengasse 19 Liegenschaft 13ho19we UID: ATU60612527 Hofwiesengasse 19 1130 Wien Nutzung 014 Hofwiesengasse 19 Projekt GmbH (Wohnzweck) | | | |
| | | Rechnung 25/1313/VS00067 | | 1. 10. 2025 | |
| Monatsvorschreibung ab 10/2025 für 10/2025 | | Diese Rechnung gilt bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw bis zum Ende des Vertragsverhältnisses | | | |
| Reparaturrückl | 104,35 | 0% | 98,44 m ² | von | 980,38 |
| Betriebskosten | 251,02 | 10% | 98,44 m ² | von | 980,38 |
| Service-Pausch. | 1,70 | 10% | | | |
| Netto gesamt | 357,07 | | | | |
| 10% USt | 25,27 | | | | |
| ----- | | | | | |
| Summe | EUR | 382,34 | | | |
| ===== | | | | | |

| | | | |
|---|--------|---|---------------------------------|
| Hofwiesengasse 19 Projekt GmbH zH Ing. Mag. (FH) Dr. Thomas Resch Bendlgasse 10-12 1120 Wien | | We-Eigentümer 13. Hofwiesengasse 19 Liegenschaft 13ho19we UID: ATU60612527 Hofwiesengasse 19 1130 Wien Nutzung 015 Hofwiesengasse 19 Projekt GmbH (Wohnzweck) | |
| | | Rechnung 25/1313/VS00068 1. 10. 2025 | |
| Monatsvorschreibung ab 10/2025 für 10/2025 | | Diese Rechnung gilt bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw bis zum Ende des Vertragsverhältnisses | |
| Reparaturrückl | 56,08 | 0% | 52,91 m ² von 980,38 |
| Betriebskosten | 134,92 | 10% | 52,91 m ² von 980,38 |
| Service-Pausch. | 1,70 | 10% | |
| Netto gesamt | 192,70 | | |
| 10% USt | 13,66 | | |
| ----- | | | |
| Summe | EUR | 206,36 | |
| ===== | | | |

Der gefertigte Sachverständige weist darauf hin, dass sich die monatlichen Kosten auf den aktuellen Grundbuchsstand bzw. die diesem zugrundeliegenden Nutzwerten bezieht. Im Zuge einer ordnungsgemäßen rechtlichen Fertigstellung (siehe Kapitel 3.6.2 in diesem Gutachten) werden sich aufgrund der Nutzwertänderungen die monatlichen Kosten verändern.

3.5.12 Bestandssituation der Wohnungen

Die bewertungsgegenständlichen, neu geschaffenen Wohnungen sind im Zeitpunkt der Befundaufnahme augenscheinlich nicht bewohnt. Es liegen keine Informationen über etwaige Bestandsverhältnisse vor. Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass keinerlei Bestands- oder Nutzungsrechte aufrecht sind.

3.5.13 Klagsanmerkung

Im Grundbuch ist zum bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsanteil folgendes Klagsanmerkung angemerkt:

```
***** C *****
31 auf Anteil B-LNR 17 18
   a 1825/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 693/24b)
34 auf Anteil B-LNR 17 18
   a 1794/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 592/25a)
***** HINWEIS *****
```

Hinweis: Nachfolgend wird § 27 (3) Wohnungseigentumsgesetz 2002 zitiert:

Die durch das Vorzugspfandrecht besicherte Forderung ist im Fall einer Zwangsversteigerung des Miteigentumsanteils durch Barzahlung zu berichtigen, soweit sie in der Verteilungsmasse (§ 215 der Exekutionsordnung) Deckung findet, ansonsten aber vom Ersteher ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen.

3.5.14 Rückstand

Gemäß Auskunft der Hausverwaltung vom 26.01.2026 ist derzeit ein Rückstand von zwei Monatsvorschreibungen offen.

Die klagsführende Rechtsvertretung (Zacherl Schallaböck Proksch Manak Kraft Rechtsanwälte GmbH) hat mit E-Mail vom 26.01.2026 diesbezüglich folgende Auskunft erteilt:

Im Verfahren AZ 6 C 693/24b (CLNR 31) wurden sämtliche Forderungen beglichen. Die Klagsanmerkung kann gelöscht werden.

Im Verfahren AZ 6 C 592/25a (CLNR 34) haftet noch ein Betrag von € 64,55 unberichtigt aus.

3.5.15 Pfandrechte

Im Grundbuch sind weiters die nachfolgenden Pfandrechte ersichtlich, die die gegenständlichen Anteile betreffen:

```
***** C *****
15   auf Anteil B-LNR 17 18
     a 21563/2012 Pfandurkunde 2012-09-13
       PFANDRECHT                                 Höchstbetrag EUR 600.000,--
       für Volkskreditbank AG (FN 76096g)
18   auf Anteil B-LNR 17 18
     a 2484/2013 (Entscheidendes Gericht BG Judenburg - 21643/2013)
       Pfandurkunde 2013-10-16
       PFANDRECHT                                 Höchstbetrag EUR 260.000,--
       für Volkskreditbank AG (FN 76096g)
     b gelöscht
25   auf Anteil B-LNR 17 18
     b 161/2021 IM RANG 462/2020 Pfandurkunde 2020-02-13
       PFANDRECHT                                 Höchstbetrag EUR 360.000,--
       für Raiffeisenkasse Heiligeneich eGen (FN 78889p)
     d 1018/2025 Hypothekarklage wg. EUR 365.796,87 samt Anhang
       (BG Tulln, 18 C 232/25d)
31   auf Anteil B-LNR 17 18
     a 1825/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 693/24b)
33   auf Anteil B-LNR 17 18
     a 1623/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
       Hereinbringung von vollstr. EUR 100.000,-- samt Anhang,
       Antragskosten EUR 3.490,73 für Volkskreditbank AG
       (FN 76096g) (4 E 24/25p)
34   auf Anteil B-LNR 17 18
     a 1794/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 592/25a)
***** HINWEIS *****
```

Diese Pfandrechte bleiben bei der Wertermittlung außer Ansatz.

3.5.16 Zubehör

Es ist kein zu bewertendes Zubehör vorhanden. Die Wohnungen sind nicht möbliert; es sind keine Einbauküchen vorhanden. Die Sanitäreinrichtungen sind in der Wertermittlung angemessen berücksichtigt.

3.5.17 Fotos der Wohnungen

Nachfolgend werden einige Fotos von den Wohnungen Top 14, Top 15 und Top 16 dargestellt:

Wohnung Top 14





Wohnung Top 15



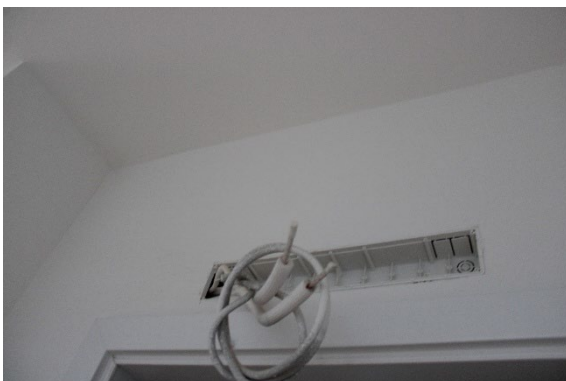




Wohnung Top 16



Detailfotos zur Ausführungsqualität bzw. zum Ausführungsstatus







3.6 Fertigstellungsbedarf

3.6.1 Baulicher Fertigstellungsbedarf

Auf Basis der bei der Befundaufnahme angetroffenen Verhältnisse sind nach Ansicht des gefertigten Sachverständigen zumindest die nachfolgenden baulichen Fertigstellungsmaßnahmen in den Einheiten vorzunehmen (nicht taxative Auflistung):

- Fertigstellung des Personenaufzuges samt der daran anschließenden Allgemeinflächen
- Fertigstellung der Fenstereinbauten (Entfernung von Kleberesten, Einbau der Griffe, etc.)
- Montage der Innentüren und innere Fensterbänke
- Herstellen der Gas-Anschlüsse samt Zählerplätzen
- Herstellen der Funktionstüchtigkeit der Heizungsanlage
- Fertigstellen der vorbereiteten Klimaanlage-Leitungsführungen (Klimavorbereitung)
- Erneuerung der Trittstufen im Bereich der Innenstiegen
- Herstellen von Absturzsicherungen und Handläufen im Bereich der Innenstiegen
- Fertigstellungsarbeiten in Sanitärräumen
- Komplettierung der Verfließungen in den Sanitärräumen
- Komplettierung der Sanitärausstattungen (z.B. Armaturen, Duschwände, etc.)
- Ausbesserung der Parkettböden im Bereich der schadhaften Stellen
- Ausbesserung der Sesselleisten
- Bereichsweise Erneuerung der Wand-/Deckenfärbelung
- Diverse Komplettierungsarbeiten
- Montage von provisorischen Beleuchtungen in den einzelnen Zimmern
- Erneuerung des Metallanstriches der Brüstungen im Bereich der Terrassen
- Herstellen von Brüstungen und Geländern im Bereich der Terrasse
- Reinigung der Dachrinnen
- Neu-Färbelung des Fassadenanstriches im Bereich der Gaupen
- Herstellen ordnungsgemäßer Abgasfänge laut Kaminvorbefund (siehe Anhang)
- Die bautechnische Ausführung der Wohnungen kann vom gefertigten Sachverständigen nicht beurteilt werden.

Laut vorliegendem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 28.02.2024 wurden der Eigentümergemeinschaft „Arbeiten an Stiegenhaus, Außentreppe und Plateau“ zugesagt. In diesem Protokoll wird auch erwähnt, dass die Herstellung eines Rauchfangkehrer-Zuganges zu den Kaminen erforderlich ist. Dieses Protokoll wird im Anhang dieses Gutachtens beigelegt.

3.6.2 Rechtlicher Fertigstellungsbedarf

Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme sind die Wohnungen Top 14, Top 15 und Top 16 baubehördlich nicht fertiggestellt und daher auch nicht benutzungsbewilligt. Vor Benützung bzw. Verwertung der Wohnungen ist der baubehördliche Konsens herzustellen und eine Benützungsbewilligung zu erwirken.

Weiters sind die Nutzwerte für die Liegenschaft unter Berücksichtigung der ausgeführten Dachgeschoßwohnungen zu ändern bzw. neu festzusetzen und im Grundbuch verbüchern zu lassen.

Der gefertigte Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass für die rechtliche Fertigstellung die Zustimmung aller Wohnungseigentümer erforderlich ist.

3.7 Sonstiges

3.7.1 Stand der Reparatur-Rücklage

Gemäß Wohnungseigentumsgesetz haben die Wohnungseigentümer eine angemessene Rücklage für künftige Aufwendungen (beispielsweise Instandhaltungen) zu bilden.

Laut Rücklagenabrechnung 01.01. bis 31.12.2024 beträgt der Saldo der Reparatur-Rücklage EUR 54.961,68,11 zum 31.12.2024 (siehe Anhang zu diesem Gutachten).

3.7.2 Abgabenrückstände

Gemäß Auskunft der Stadt Wien (Referat Zahlungsverkehr) vom 20.10.2025 bestehen hinsichtlich der gegenständlichen Liegenschaft bei den vom Rechnungs- und Abgabewesen verrechneten Abteilungen zu diesem Stichtag keine offenen Beträge.

3.7.3 Einheitswert

Gemäß Auskunft vom Finanzamt Österreich vom 04.11.2025 beträgt der Einheitswert wie folgt:

| | |
|--|-----------------------------|
| Einheitswertaktenzeichen | 08 073-2-0638/8 |
| Einheitswert der gesamten Liegenschaft | EUR 62.862,00 |
| Bodenwert | EUR 36,3364 /m ² |
| Grundsteuermessbetrag | EUR 120,27 |

Der von der Hausverwaltung übermittelte Einheitswertbescheid wird im Anhang C zu diesem Gutachten beigelegt.

3.7.4 Gehsteig

Gemäß Auskunft der Stadt Wien (Straßenverwaltung und Straßenbau) wurde der Gehsteig vor der Liegenschaft mit Bescheid vom 28.08.1936 (Geschäftszahl: MA28-4362/36) in die bauliche Erhaltung der Stadt Wien übernommen.

3.7.5 Vorbehalt für den Dachgeschoßausbau

Im Wohnungseigentumsvertrag (siehe Anhang I zu diesem Gutachten) hat sich die damalige Wohnungseigentumsorganisatorin unter anderem die Eigentumsrechte am gesamten Dachgeschoß vorbehalten. Mit „gesondertem Kaufvertrag“ (siehe Kapitel 3.5.3 in diesem Gutachten) hat die verpflichtete Partei den Rohdachboden mit allen damit verbundenen Rechten und Pflichten erworben.

Ohne einer rechtlichen Beurteilung vorgreifen zu wollen, verweist der gefertigte Sachverständige auf die aktuelle Judikatur hinsichtlich etwaiger Beschränkungen der Verfügungsrechte. Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass das Verfügungsrecht über den Ausbau des Dachgeschoßes rechtswirksam ist. Eine geänderte rechtliche Situation würde eine Neubewertung erforderlich machen.

3.8 Hinweis zur Besichtigungsmöglichkeit

Im Zuge der gerichtlichen Versteigerung und vor dem Versteigerungstermin ist im Regelfall eine Besichtigung des Geschäftslokales möglich. Der Besichtigungszeitpunkt kann der Ediktsdatei entnommen werden. Der gefertigte Sachverständige empfiehlt, von dieser Besichtigungsmöglichkeit Gebrauch zu machen und den Bewertungsgegenstand persönlich in Augenschein zu nehmen.

4. Gutachten

4.1 Vorbemerkungen

Bei der Wertermittlung wird auf alle im Befund getroffenen Feststellungen und die Verhältnisse auf dem jeweiligen Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag Rücksicht genommen. Besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen bleiben unberücksichtigt.

4.2 Bewertungsauftrag

Mit Beschluss vom 23.07.2025 zu GZ 68 E 27/25v des Bezirksgerichtes Donaustadt wurde der gefertigte Sachverständige beauftragt, eine Beschreibung und Schätzung der Liegenschaft inklusive allfälligen Zubehör vorzunehmen.

1. EZ 820 Grundbuch 01213 Speising, 81/878 Anteile, BLNR 17, Wohnungseigentum an W 14 Terrasse, Hofwiesengasse 19, 1130 Wien
2. EZ 820 Grundbuch 01213 Speising, 48/878 Anteile, BLNR 18, Wohnungseigentum an W 15., Hofwiesengasse 19, 1130 Wien

1130 Wien, Hofwiesengasse 19
EZ 820, KG 01213 Speising, BG Hietzing

4.3 Bewertungsprämissen

Für die Wertermittlung wird unter Bezugnahme auf alle Ausführungen in Befund und Gutachten von nachfolgenden Prämissen ausgegangen:

- Bestandsfreiheit
- Geldlastenfreiheit
- Keine außerbücherlichen Lasten
- Keine wesentlichen offenen baubehördlichen Aufträge am Bestandsgebäude
- Nutzfläche der Wohnungen laut Verkaufsplänen (siehe Kapitel 3.5.6)
- Kontaminationsfreiheit

Es wird für die Wertermittlung weiters davon ausgegangen, dass die rechtswirksame Zustimmung aller Eigentümer zur erforderlichen Nutzwert-Neufestsetzung sowie zur erforderlichen Auswechslungsplanung und baubehördlichen Fertigstellung erwirkt bzw. durchgesetzt werden kann.

4.4 Erläuterungen zur Bewertungsmethodik

Der Verkehrswert definiert sich gemäß § 2 LBG (Liegenschaftsbewertungsgesetz) wie folgt:

(1) Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.

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

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

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens oder allenfalls die Kombination von solchen bleibt gemäß § 7 LBG dem Sachverständigen überlassen, dabei ist auch Bedacht auf den Stand der Wissenschaft zu nehmen:

(1) Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

(2) Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden (§ 3 Abs. 2), so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) bestimmt in § 3 Abs. 1, dass für die Bewertung jene Wertermittlungsverfahren anzuwenden sind, welche dem Stand der Wissenschaft entsprechen. Dabei kommen insbesondere Vergleichs-, Ertrags- sowie Sachwertverfahren in Betracht. Das prinzipiell in gerichtlichen und verwaltungsrechtlichen Angelegenheiten anzuwendende Gesetz hat sich in der gelebten Geschäftspraxis auch für Privataufträge etabliert und findet allgemeine Anerkennung.

Neben den normierten Verfahren entsprechen weitere nationale und internationale Methoden dem Stand der Wissenschaft und können sohin zur Anwendung bei Ermittlung des Verkehrswertes gelangen. Als Beispiel hierfür sind das Residualwertfahren oder die Discounted-Cash-Flow-Methode zu nennen.

Der mit der Ermittlung des Verkehrswertes einer Liegenschaft betraute Sachverständige hat auf Basis seiner fundierten Fach- und Marktkenntnis jenen Preis zu ermitteln, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann. Da die Ermittlung des angemessenen Verkehrswertes einer Liegenschaft keine mathematische Abhandlung darstellt, sondern zahlreiche wertdeterminierende Faktoren in unterschiedlicher Gewichtung zu berücksichtigen sind, ist auch die Bestimmung des LBG, wonach die Wahl der anzuwendenden Methodik dem Sachverständigen obliegt, sinnvoll und nachvollziehbar.

4.5 Wichtiger Hinweis zur Wertermittlung

Gemäß Exekutionsordnung (EO) § 143 hat der Sachverständige im Wege der Schätzung von mehreren Grundbuchkörpern oder Wohnungseigentumsanteilen den Wert der einzelnen Grundbuchkörper oder Wohnungseigentumsanteile zu ermitteln.

Im gegenständlichen Fall ist der gefertigte Sachverständige beauftragt, zwei Wohnungseigentumsanteile (B lfd. Nr. 17 und B lfd. Nr. 18) zu schätzen, die in ihrer im Grundbuch ersichtlichen Form nicht mehr existieren. Durch Um- und Zubauten (Dachgeschoßausbau) wurden aus den zwei ursprünglichen Wohnungen (laut Grundbuch W 14 Terrasse und W 15) drei Wohnungen (Top 14, Top 15 und Top 16) geschaffen. Ein geändertes Nutzwertgutachten liegt nicht vor.

Ohne einer rechtlichen Beurteilung des Gerichtes vorgreifen zu wollen, ist aus Sicht des gefertigten Sachverständigen aufgrund des nicht aktuellen Grundbuchsstandes sowie im Hinblick auf die erforderlichen baulichen und rechtlichen Fertigstellungsmaßnahmen eine gemeinsame Versteigerung der bewertungsgegenständlichen und im Grundbuch intabulierten Wohnungseigentumsanteile erforderlich.

Der Ersteher der beiden Wohnungseigentumsanteile müsste nachfolgend die bauliche und rechtliche Fertigstellung samt Nutzwertänderung vornehmen, sodass die drei Wohnungen (Top 14, Top 15 und Top 16) einer separaten Verwertung zugeführt werden können. Dies bedeutet auch, dass er die Zustimmung der weiteren Wohnungseigentümer der Liegenschaft für die rechtliche Fertigstellung einholen bzw. durchsetzen müsste.

Es ist daher aus Sicht des gefertigten Sachverständigen nicht möglich, die beiden bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsanteile B lfd. Nr. 17 (W 14 Terrasse) und B lfd. Nr. 18 (W 15) separat zu bewerten, da eine Zuordnung der zusätzlich geschaffenen Top 16 nicht möglich ist.

Um den Anforderungen der Exekutionsordnung Genüge zu tun, werden nachfolgende Wertermittlungsverfahren gewählt.

4.5. Gewähltes Wertermittlungsverfahren

Wertermittlung I – Verkehrswert nach ordnungsgemäßer Fertigstellung

Die Ermittlung des Verkehrswertes nach ordnungsgemäßer baulicher und rechtlicher Fertigstellung der drei Wohnungen Top 14, Top 15 und Top 16 erfolgt im Wege des **Vergleichswertverfahrens** (siehe dazu Erläuterungen im Kapitel A.5.3 in diesem Gutachten).

Wertermittlung II – Verkehrswert zum Bewertungsstichtag

Die Ermittlung des Verkehrswertes zum Bewertungsstichtag (baulich und rechtlich nicht fertiggestellt) erfolgt im Wege des **Residualwertverfahrens**.

Unter Bezugnahme auf die Ausführungen zum Residualwertverfahren in Kapitel A.5.4 dieses Gutachtens ist festzustellen, dass mit diesem Verfahren ausgehend vom Verkehrswert der Wohnungen nach ordnungsgemäßer Fertigstellung unter Berücksichtigung der geschätzten Fertigstellungskosten der für einen Erwerber (Projektentwickler) wirtschaftlich tragfähige Wert ermittelt wird.

Wertermittlung III – Verkehrswert zum Bewertungsstichtag (je Wohnung Top 14, 15, 16)

Die Ermittlung des Verkehrswertes der einzelnen Wohnungen Top 14, Top 15 und Top 16 zum Bewertungsstichtag erfolgt ebenfalls im Wege des **Residualwertverfahrens**.

4.6 Wertermittlung I – Wert nach ordnungsgemäßer Fertigstellung

4.6.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird der Wert der Dachgeschoßwohnungen Top 14, Top 15 und Top 16 im Wege des Vergleichswertverfahrens und unter der Annahmen einer ordnungsgemäße baulichen und rechtlichen Fertigstellung ermittelt. Die in dieser Wertermittlung kalkulierten Werte sind Grundlage für die Wertermittlung II.

4.6.2 Allgemeine Marktdaten aus verschiedenen Quellen

Der von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder aufgelegte Immobilien-Preisspiegel 2025 (= Preisbasis 2024) weist für Erstbezugs-Eigentumswohnungen im gegenständlichen Bezirk nachfolgende Durchschnittswerte je m² in EUR aus:

| 1130 Wien | durchschnittlicher Wohnwert | | sehr guter Wohnwert | |
|--------------------|-----------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | < 100 m ² | > 100 m ² | < 100 m ² | > 100 m ² |
| normale Wohnlage | 4.818,60 | 4.764,63 | 5.307,47 | 5.296,36 |
| gute Wohnlage | 5.436,33 | 5.382,40 | 5.863,23 | 5.832,98 |
| sehr gute Wohnlage | 6.331,76 | 6.309,81 | 7.644,09 | 7.643,15 |

Die aufgrund der Grundstückswertverordnung von Statistik Austria für die Kalenderjahre 2020 bis 2024 erhobenen und auf das Kalenderjahr 2024 preisangepassten Immobilien-Durchschnittspreise weisen in gegenständlichem Bezirk für Wohnungen in Gebäuden der Baujahre ab 1991 folgende gemittelte Werte in EUR je m² Wohnfläche aus:

| Durchschnittspreise Eigentumswohnungen mit Außenflächen | | | |
|---|-------------------------------|------------------------|----------------------------|
| Bezirke | Ab 1991 | | |
| | Weniger als 54 m ² | 54 - 77 m ² | Mehr als 77 m ² |
| Wien 13., Hietzing | 7.106 | 6.866 | 7.097 |

Q: STATISTIK AUSTRIA. Erstellt am 28.05.2025. - Datenbasis 2020-2024. Alle Preise in Euro/m² Wohnfläche. Die Ergebnisse sind geometrische Mittel. Die Durchschnittspreise wurden auf Basis von Transaktionsdaten von 2020-2024 berechnet. Transaktionen vor 2024 werden an das Preisniveau 2024 angepasst.

Festzuhalten ist, dass die oben angeführten Werte bezirksweite Durchschnittspreise darstellen, das heißt ohne Berücksichtigung von Ausrichtung, Zustand und sonstigen Faktoren.

4.6.3 Kaufpreise in der Umgebung aus dem Grundbuch

Der gefertigte Sachverständige hat Erhebungen zu Verkäufen von Dachgeschoßwohnungen in annähernd vergleichbarer Lage vorgenommen.

Nachfolgend werden die erhobenen Transaktionen tabellarisch dargestellt. Bei den Vergleichsobjekten handelt es sich um Erstbezugs-Dachgeschoßwohnungen in Neubauten, welche direkt vom Bauträger verkauft wurden:

| KV-Datum | Adresse | Nutzfläche in m ² | Terrasse Balkon in m ² | Gewichtete Fläche in m ² | Kaufpreis in EUR | Kaufpreis je m ² Nfl. in EUR | Kaufpreis je m ² gew. Fl. in EUR |
|------------|---------------------|---------------------------------|---|---|---------------------|---|---|
| | Gewichtungsfaktor-> | 100% | 50% | | | | |
| 19.02.2024 | Preyergasse 4 W | 63,06 | 24,71 | 75,42 | 450.810,00 | 7.148,91 | 5.977,72 |
| 08.04.2024 | Preyergasse 4 W | 100,88 | 8,09 | 104,93 | 751.200,00 | 7.446,47 | 7.159,40 |
| 16.05.2024 | Preyergasse 4 W | 65,03 | 14,02 | 72,04 | 438.120,00 | 6.737,20 | 6.081,62 |
| 23.05.2025 | Fasangartengasse 39 | 62,24 | 14,48 | 69,48 | 534.100,00 | 8.581,30 | 7.687,10 |
| 25.06.2025 | Fasangartengasse 39 | 72,90 | 32,36 | 89,08 | 608.000,00 | 8.340,19 | 6.825,33 |
| 01.07.2025 | Fasangartengasse 39 | 96,17 | 17,29 | 104,82 | 806.500,00 | 8.386,19 | 7.694,51 |
| 09.07.2025 | Fasangartengasse 39 | 46,32 | 12,16 | 52,40 | 375.800,00 | 8.113,13 | 7.171,76 |
| 18.07.2025 | Stock im Weg 3 | 120,00 | 10,19 | 125,10 | 1.090.000,00 | 9.083,33 | 8.713,38 |
| 23.07.2025 | Köchelgasse 5 | 128,58 | 10,80 | 133,98 | 1.332.000,00 | 10.359,31 | 9.941,78 |
| 30.07.2025 | Köchelgasse 5 | 115,30 | 58,86 | 144,73 | 1.223.300,00 | 10.609,71 | 8.452,29 |
| | | | | | Min-Wert | 6.737,20 | 5.977,72 |
| | | | | | Max-Wert | 10.609,71 | 9.941,78 |
| | | | | | Mittel-Wert | 8.480,57 | 7.570,49 |

Um eine objektive Vergleichbarkeit mit den gegenständlichen Wohnungen zu gewährleisten, werden die Außenflächen der oben dargestellten Objekte gewichtet. In der rechten Spalte sind die Kaufpreise je m² gewichteter Nutzfläche ausgewiesen.

Anpassungen werden hinsichtlich Grundrisse sowie Ausstattung und Ausführungsqualitäten nicht vorgenommen, vielmehr wird eine Bandbreite an unterschiedlichen Objektgrößen, -typen und -lagen abgebildet. Im Hinblick auf die gegebene Marktsituation (siehe Kapitel 4.9) ist nach Ansicht des gefertigten Sachverständigen keine Valorisierung der Vergleichswerte erforderlich.

Um die gebotene Objektivität zu gewährleisten, werden die erhobenen und ausgewerteten Vergleichswerte einem Ausreißertest unterzogen. Einzelne Kaufpreise, die mehr als 25 % vom Mittelwert abweichen sind auszuschneiden. Es ergibt sich demnach folgender, bereinigter Mittelwert:

| KV-Datum | Adresse | Kaufpreis je m ² gew. Fl. in EUR | Abweichung vom Mittel- wert in % | Bereinigte Werte je m ² gew. Fl. in EUR |
|------------|---------------------|---|--|---|
| 19.02.2024 | Preyergasse 4 W | 5.977,72 | -21,0% | 5.977,72 |
| 08.04.2024 | Preyergasse 4 W | 7.159,40 | -5,4% | 7.159,40 |
| 16.05.2024 | Preyergasse 4 W | 6.081,62 | -19,7% | 6.081,62 |
| 23.05.2025 | Fasangartengasse 39 | 7.687,10 | 1,5% | 7.687,10 |
| 25.06.2025 | Fasangartengasse 39 | 6.825,33 | -9,8% | 6.825,33 |
| 01.07.2025 | Fasangartengasse 39 | 7.694,51 | 1,6% | 7.694,51 |
| 09.07.2025 | Fasangartengasse 39 | 7.171,76 | -5,3% | 7.171,76 |
| 18.07.2025 | Stock im Weg 3 | 8.713,38 | 15,1% | 8.713,38 |
| 23.07.2025 | Köchelgasse 5 | 9.941,78 | 31,3% | |
| 30.07.2025 | Köchelgasse 5 | 8.452,29 | 11,6% | 8.452,29 |
| | | | Min-Wert | 5.977,72 |
| | | | Max-Wert | 8.713,38 |
| | | | Mittel-Wert | 7.307,01 |

4.6.4 Wertermittlungsansatz

Festzustellen ist, dass an der gegenständlichen Liegenschaft keine PKW-Garagenplätze vorhanden sind. Käufer derartiger Wohnungen erwarten üblicherweise, dass zumindest ein Garagenplatz je Wohnung zur Verfügung steht oder separat erworben werden kann. Auch bei den erhobenen Vergleichsliegenschaften sind jeweils Parkgaragen vorhanden.

Darüber hinaus sind die Wohnungen aus Sicht des gefertigten Sachverständigen nur mit einem durchschnittlichen Ausführungs- und Ausstattungsstandard hergestellt. Ausgehend vom erhobenen Mittelwert sind daher angemessene Abschläge vorzunehmen.

Unter Annahme einer ordnungsgemäßen technischen und rechtlichen Fertigstellung wird für die Wertermittlung unter Hinweis auf sämtliche Ausführungen in Befund und Gutachten folgender Wert je m² gewichteter Nutzfläche angesetzt:

| | | |
|---|-----|----------|
| Gerundeter Mittelwert der erhobenen Vergleichswerte | EUR | 7.300,00 |
| 10 % Abschlag wegen fehlender Garage sowie wegen des gegebenen Ausstattungs- und Ausführungsstandards – | EUR | 730,00 |
| Wertermittlungsansatz je m ² gewichteter Nutzfläche (gerundet) | EUR | 6.570,00 |

4.6.5 Nutzflächengewichtung

Im Hinblick darauf, dass bei den Vergleichsobjekten (siehe Kapitel 4.7.3 in diesem Gutachten) die Flächen jeweils gewichtet werden, werden für die nachfolgende Verkehrswertkalkulation die Nutzflächen der gegenständlichen Wohnungen ebenfalls gewichtet:

| | | Fläche in m ² lt. Verkaufspläne | Gewichtung | gewichtete Nutzfläche |
|---------------|------------|---|---------------------|--------------------------|
| Top 14 | Wohnfläche | 78,28 m ² | 100,0 % | 78,28 |
| | Terrasse | 58,07 m ² | 33,3 % | 19,34 |
| | | | Summe Top 14 | 97,62 |
| Top 15 | Wohnfläche | 113,16 m ² | 100,0 % | 113,16 |
| | Terrasse | 16,9 m ² | 50,0 % | 8,45 |
| | | | Summe Top 15 | 121,61 |
| Top 16 | Wohnfläche | 63,77 m ² | 100,0 % | 63,77 |
| | Terrasse | 6,82 m ² | 66,6 % | 4,54 |
| | | | Summe Top 16 | 68,31 |

Die Summe der Wohnflächen aller drei Einheiten beträgt rund 255,2 m². Die Summe der gewichteten Flächen beträgt rund 287,5 m².

4.6.6 Kalkulation des Verkehrswertes nach Fertigstellung

Der Verkehrswert der neu errichteten Wohnungen Top 14, Top 15 und Top 16 nach ordnungsgemäßer baulicher und rechtlicher Fertigstellung ergibt sich auf Basis der gewichteten Nutzfläche gemäß nachfolgender Kalkulation (jeweils gerundet):

| | | | | | |
|--------|--------------------------------------|-----------------|---|------------|---------------------|
| Top 14 | 97,6 m ² gew. Nutzfläche | je EUR 6.570,00 | = | EUR | 641.000,00 |
| Top 15 | 121,6 m ² gew. Nutzfläche | je EUR 6.570,00 | = | EUR | 799.000,00 |
| Top 16 | 68,3 m ² gew. Nutzfläche | je EUR 6.570,00 | = | <u>EUR</u> | <u>449.000,00</u> |
| | | Summe gerundet | | <u>EUR</u> | <u>1.889.000,00</u> |

Umgerechnet auf die Gesamt-Wohnnutzfläche der drei Wohnungen (rund 255 m²) entspricht dies einem Wert von rund EUR 7.400,00 je m² Wohnfläche.

4.7 Wertermittlung II – Wert zum Bewertungsstichtag

4.7.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird ausgehend von dem in Kapitel 4.7 kalkulierten Wert nach ordnungsgemäßer baulicher und rechtlicher Fertigstellung der für einen Erwerber (Projektentwickler) wirtschaftlich tragfähige Wert der bewertungsgegenständlichen Anteile im Wege des Residualwertverfahrens ermittelt.

4.7.2 Kalkulation des kumulierten Verkehrswertes zum Bewertungsstichtag

| Top 14, 15, 16 | | |
|--|------------------------|-------------------------------|
| Wert nach ordnungsgemäßer Fertigstellung | | in EUR |
| Kumulierter Wert laut Kalkulation (siehe Kapitel 4.7) | | 1.889.000,00 |
| Gesamtinvestitionskosten (GIK) | | |
| GIK = Wert nach Fertigstellung : 1,075 (7,5 % Projektentwicklergewinn) | | 1.757.000,00 |
| Kalkulatorischer Projektgewinn gerundet 132.000,00 | | |
| Projektkosten | Wert je m ² | Wert |
| 255,0 m ² Fertigstellungskosten geschätzt gerundet | 500,00 | 127.500,00 |
| Fertigstellungskosten Lift, Allgemeinflächen geschätzt | pauschal | 35.000,00 |
| Zwischensumme | | 162.500,00 |
| 12,5% Planungs-/Rechts- und Nebenkosten gerundet | | 20.000,00 |
| Netto-Projektkosten | | 182.500,00 |
| 20,0% Umsatzsteuer gerundet | | 36.500,00 |
| Brutto-Projektkosten geschätzt und gerundet | | 219.000,00 |
| Residuum | | |
| Gesamtinvestitionskosten | | 1.757.000,00 |
| - Brutto-Projektkosten | | -219.000,00 |
| - Finanzierungskosten (6 Monate 3,5 %) gerundet | | -31.000,00 |
| Zwischensumme | | 1.507.000,00 |
| 0,96618 Diskontierungsfaktor (1 Jahr 3,5 % Zinssatz) | | |
| auf den Bewertungsstichtag diskontierter Wert | | 1.456.033,26 |
| 4,0 % Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer, etc.) gerundet | | -56.000,00 |
| | | 1.400.033,26 |
| Kumulierter Verkehrswert zum Bewertungsstichtag gerundet | | 1.400.000,00 |
| | | Top 14, Top 15, Top 16 |

4.7.3 Erläuterungen zur obigen Kalkulation

Gesamtinvestitionskosten

Die Gesamtinvestitionskosten sind jene Kosten, die der Projektentwickler insgesamt und maximal für die Projektumsetzung aufwenden kann, um einen angemessenen Bauträgergewinn zu erwirtschaften. Im Hinblick auf den fortgeschrittenen Fertigstellungsgrad wird der Projektgewinn mit 7,5 % der Gesamtinvestitionskosten angesetzt. In diesen Gesamtinvestitionskosten sind die Fertigstellungskosten, die Finanzierungskosten und sonstige Projektaufwendungen sowie das zu ermittelnde Residuum enthalten. Das Residuum stellt jenen Wert dar, welchen der Bauträger für eine wirtschaftliche Projektumsetzung maximal für den Ankauf aufwenden kann.

Umsatzsteuer

Marktkonform wird davon ausgegangen, dass die Wohnungen nach ordnungsgemäßer baulicher und rechtlicher Fertigstellung an Eigennutzer abverkauft werden; dementsprechend wird für die Wertermittlung die Umsatzsteuer berücksichtigt.

Finanzierungskosten

Die Finanzierungskosten für Ankauf samt Nebenkosten bzw. für Fertigstellungskosten berechnen sich unter Annahme einer Projektdauer von insgesamt 12 Monaten sowie unter Berücksichtigung von revolvingierenden Rückführungen durch Abverkauf. Dementsprechend ist nach Erfahrung des gefertigten Sachverständigen von einer Vollfinanzierungszeit von durchschnittlich 6 Monaten auszugehen. Die Finanzierungskosten kalkulieren sich auf Basis der zu finanzierenden Gesamt-Projektkosten unter Ansatz eines Effektivzinssatzes von 3,50 %.

Wert/Residuum

Das auf den Bewertungsstichtag abgezinste Residuum inklusive Nebenkosten errechnet sich aus der Gegenüberstellung der Gesamt-Investitionskosten abzüglich der Projektkosten und der Finanzierungskosten sowie der vom Projektentwickler aufzuwendenden Kaufnebenkosten.

4.8 Wertermittlung III – separate Wertermittlung Top 14, 15, 16

4.8.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird ausgehend von dem in Kapitel 4.7 kalkulierten Werten der Top 14, Top 15 und Top 16 nach ordnungsgemäßer baulicher und rechtlicher Fertigstellung der für einen Erwerber (Projektentwickler) wirtschaftlich tragfähige Wert der einzelnen Wohnungen im Wege des Residualwertverfahrens ermittelt.

4.8.2 Kalkulation der separaten Verkehrswerte zum Bewertungsstichtag

| | | Top 14 | Top 15 | Top 16 |
|--|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| | Nutzfläche je Wohnung in m ² gerundet -> | 78,00 | 113,00 | 64,00 |
| Wert nach ordnungsgemäßer Fertigstellung | | in EUR | in EUR | in EUR |
| Einzelne Werte laut Kalkulation (siehe Kapitel 4.7) | | 641.000,00 | 799.000,00 | 449.000,00 |
| Gesamtinvestitionskosten (GIK) | | | | |
| GIK = Wert nach Fertigstellung : 1,075 (7,5 % Projektentwicklergewinn) | | 596.000,00 | 743.000,00 | 418.000,00 |
| Kalkulatorischer Projektgewinn gerundet | | 45.000,00 | 56.000,00 | 31.000,00 |
| Projektkosten | Wert je m ² | Wert | Wert | Wert |
| Fertigstellungskosten geschätzt | 500,00 | 39.000,00 | 56.500,00 | 32.000,00 |
| Anteilige Fertigstellungskosten Lift, Allgmeinflächen | 137,25 | 10.705,88 | 15.509,80 | 8.784,31 |
| Zwischensumme | | 49.705,88 | 72.009,80 | 40.784,31 |
| 12,5% Planungs-/Rechts- und Nebenkosten gerundet | | 6.000,00 | 9.000,00 | 5.000,00 |
| Netto-Projektkosten | | 55.705,88 | 81.009,80 | 45.784,31 |
| 20,0% Umsatzsteuer gerundet | | 11.140,00 | 16.200,00 | 9.160,00 |
| Brutto-Projektkosten geschätzt, gerundet | | 67.000,00 | 97.000,00 | 55.000,00 |
| Residuum | | | | |
| Gesamtinvestitionskosten | | 596.000,00 | 743.000,00 | 418.000,00 |
| - Brutto-Projektkosten | | -67.000,00 | -97.000,00 | -55.000,00 |
| - Finanzierungskosten (6 Monate 3,5 %) gerundet | | -10.000,00 | -13.000,00 | -7.000,00 |
| Zwischensumme | | 519.000,00 | 633.000,00 | 356.000,00 |
| 0,96618 Diskontierungsfaktor (1 Jahr 3,5 % Zinssatz) | | | | |
| auf den Bewertungsstichtag diskontierter Wert | | 501.447,42 | 611.591,94 | 343.960,08 |
| 4,0 % Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer, etc.) gerundet | | -19.000,00 | -24.000,00 | -13.000,00 |
| | | 482.447,42 | 587.591,94 | 330.960,08 |
| Einzelne Verkehrswerte zum Bewertungsstichtag gerundet | | 480.000,00 | 590.000,00 | 330.000,00 |
| | | Top 14 | Top 15 | Top 16 |

4.9 Hinweise zur aktuellen Marktsituation

Es ist festzuhalten, dass der Verkehrswert und die Werte nach ordnungsgemäßer Fertigstellung der einzelnen Einheiten zum Stichtag der Ausfertigung dieses Gutachtens ermittelt werden und für diesen Zeitpunkt als marktkonform zu bezeichnen sind.

Der gefertigte Sachverständige weist darauf hin, dass aufgrund der aktuellen Marktmechanismen ein verlängerter Verwertungszeitraum vorauszusehen ist. Dies ist insbesondere auf die derzeit geltenden Finanzierungsrichtlinien als auch auf das erhöhte Zinsniveau zurückzuführen. Unter Berücksichtigung der aktuellen Marktsituation ist von einer erhöhten Volatilität am Immobilienmarkt auszugehen.

Es wird weiters darauf hingewiesen, dass die ausgewiesenen Verkehrswerte daher nicht unbedingt jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar sind. Der Immobilienmarkt weist eine mehr oder weniger große Streuung auf. Daher sind die ermittelten Werte mit einer entsprechenden Bandbreite nach oben oder unten zu verstehen.

5. Verkehrswert

Der bestands- und geldlastenfreie Verkehrswert
der bewertungsgegenständlichen

129/878-Anteile an der Liegenschaft

1130 Wien, Hofwiesengasse 19

EZ 820, KG 01213 Speising, BG Hietzing

untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an

Wohnungseigentum an (B-lfd. Nr. 17) W 14 Terrasse und (B-lfd. Nr. 18) W 15

beträgt unter Berücksichtigung aller Ausführungen in Befund und Gutachten
sowie der Situation am Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag 17.11.2025

EUR 1.400.000,00

(eur einemillionvierhunderttausend)

Die einzelnen Werte der durch Um- und DG-Ausbau
geschaffenen Wohnungen betragen zum Bewertungsstichtag wie folgt:

| | | |
|----------------|-----|---------------------|
| Wohnung Top 14 | EUR | 480.000,00 |
| Wohnung Top 15 | EUR | 590.000,00 |
| Wohnung Top 16 | EUR | <u>330.000,00</u> |
| Summe | EUR | <u>1.400.000,00</u> |

Wien, am 30.01.2026



Matthias Funk-Fantini
Allgemein beeideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger

Anhang A – Allgemeine Hinweise

A.1 Allgemeine Erläuterungen

- Dieses Gutachten basiert auf den gesetzlichen Grundlagen laut “Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaft (Liegenschaftsbewertungsgesetz – LBG)” in der zum Ausfertigungsstichtag gültigen Fassung.
- Maßgeblich für die Berücksichtigung einer allfälligen Umsatzsteuer ist die Frage hinsichtlich der privaten oder unternehmerischen Nutzung. Ist der Liegenschaftseigentümer oder Käufer zum Vorsteuerabzug berechtigt, erfolgt keine Berücksichtigung der Umsatzsteuer. Im Falle einer gemischten Nutzung sind eventuelle Umsatzsteueranteile angemessen berücksichtigt.
- Etwaig angeführte Normen (zB. ÖNORMEN) weisen lediglich Empfehlungscharakter auf. Eine Anwendung dieser Empfehlungen erfolgt ausschließlich nur mit ausdrücklichem Hinweis darauf.
- Die allgemeinen Ausführungen hinsichtlich der Bewertungsmethodik umfassen in ihrer Ganzheitlichkeit auch die Empfehlungen der ÖNORMEN, wobei daraus jedoch nicht darauf zu schließen ist, dass diese im Gutachten exklusiv zur Anwendung gelangen.
- Die Wertermittlung (Bewertung) erfolgt grundsätzlich unter Berücksichtigung eines marktüblichen Verwertungszeitraumes. In Sonderfällen, bei denen eine Abweichung davon zu erwarten ist, wird im Gutachten darauf hingewiesen.
- Die tatsächlich angewandten Wertermittlungsmethoden werden im Gutachten bewertungs-spezifisch abgebildet.
- Etwaige Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten werden vom gefertigten Sachverständigen auf Basis der Erfahrungswerte und unter Berücksichtigung von Lage, Nutzungsart und weiteren marktkonformen Merkmalen angesetzt.
- Bestands- bzw. Mietverträge können nur dann geprüft werden, sofern diese seitens des Auftraggebers zur Verfügung gestellt werden. Für die Bewertung der Liegenschaft wird von der Richtigkeit vorliegender Unterlagen und übergebener Informationen ausgegangen.
- Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass der Bewertungsgegenstand dem baubehördlichen Konsens entspricht, dass eine Benützungsbewilligung vorliegt und dass keine wesentlichen Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen bzw. sämtliche behördlichen Auflagen erfüllt sind. Sollten Abweichungen bekannt sein, werden diese im Befund separat dargestellt. Es werden keine Prüfungen hinsichtlich etwa fehlender behördlicher Genehmigungen etc. durchgeführt, wenn dies nicht gesondert beauftragt wurde.
- Flächenmaße und sonstige Maße werden vom gefertigten Sachverständigen nicht geprüft. Es erfolgt eine überschlägige Plausibilisierung der Flächen. Die Flächenausmaße und Nutzungen werden anhand der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten bzw. erhobenen Unterlagen abgeleitet.
- Prüfungen von Betriebsanlagengenehmigungen bzw. Widmungen von Gebäuden können ohne Einsichtnahme in die entsprechenden Bescheide nicht durchgeführt werden. Für die Bewertung wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass sämtliche Nutzungen dem gesetzlichen Konsens entsprechen. Sofern diesbezüglich detaillierte Unterlagen vorliegen, wird hierzu im Befund gesondert Stellung genommen.
- Die Bewertung von Rechten und Lasten erfolgt unter Berücksichtigung der vorgelegten Urkunden. Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn

diese dem Sachverständigen bekannt sind. Wenn diesbezüglich dem Sachverständigen keine Informationen bekannt gegeben wurden, basiert der ausgewiesene Wert des Gutachtens auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.

- Der Bau- und Erhaltungszustand der Gebäude wird lediglich durch äußere Befundaufnahme, dem Augenschein nach, festgestellt und klassifiziert. Eine detaillierte Untersuchung des Bauzustandes (durch eine zerstörende Untersuchung über etwaige versteckte Baumängel sowie eine Zustandskontrolle gem. ÖNORM B1300 bzw. B1301) wird nicht durchgeführt und ist daher nicht vom Auftragsumfang umfasst.
- Ob vorhandene technische Gebäudeausstattungen (Elektrotechnik, Heizanlagen, Klimaanlage, Sonderausstattungen, Betriebsausstattungen, etc.) den aktuell geltenden gesetzlichen Vorschriften entsprechen, kann vom gefertigten Sachverständigen nicht abschließend beurteilt werden. Für die Wertermittlung werden diese als uneingeschränkt funktionstüchtig angenommen.
- Der Bewertung werden nur jene Umstände zugrunde gelegt, die im Zuge einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erhebung des Sachverhaltes auf Basis der zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie auf Basis der Begehung vor Ort erkennbar sind. Weitergehende Erhebungen sind vom Auftragsumfang nicht erfasst.
- Die Bewertung erfolgt ohne Berücksichtigung des im Bewertungsgegenstand vorhandenen Mobiliars und der dort befindlichen Einrichtungsgegenstände. Unselbstständige Bestandteile (Haustechnik-Installationen, Einbauküchen, Sanitäreinbauten und dergleichen) sind in der Wertermittlung angemessen berücksichtigt.
- Die Übermittlung des Gutachtens erfolgt im Wege des elektronischen Rechtsverkehrs. Die Gültigkeit dieses Dokuments wird durch die elektronische Einbringung sowie der damit erforderlichen Identifizierung des gefertigten Sachverständigen mittels ID-Austria bestätigt.

A.2 Allgemeine Gutachtensgrundlagen

- Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften (LBG)
- Bundesgesetz über das Wohnungseigentum (WEG 2002)
- Bundesgesetz vom 12. November 1981 über das Mietrecht (MRG)
- Bundesgesetz vom 08. März 1979 über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen (WGG)
- Bundesgesetz über die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises beim Verkauf und bei der In-Bestand-Gabe von Gebäuden und Nutzungsobjekten (EAVG 2012)
- Bundesgesetz vom 16. Juli 1971 über die einmalige Gewährung einer Sonderbegünstigung für die vorzeitige Rückzahlung von Wohnbaudarlehen der öffentlichen Hand (Rückzahlungsbegünstigungsgesetz)
- Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1987
- Landesspezifische Raumordnungsgesetze
- Landesspezifische Baugesetze bzw. Bauordnungen
- Landesregeln des Hauptverbandes der Gerichtssachverständigen
- Bundesgesetz über die allgemein beideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen und Dolmetscher (SDG)

A.3 Allgemeine Informationsquellen und Erhebungen

- Luftbilder (Quellenangabe direkt bei den Abbildungen)
- Flächenwidmungspläne
- Bebauungsbestimmungen
- Erhebungen bei Bundesanstalt Statistik Österreich
- Erhebungen bei Magistraten, Gerichten, Baubehörden bzw. Gemeindeämtern
- Erhebungen beim Forum Mobilfunkkommunikation
- Erhebungen beim Umweltbundesamt Gesellschaft mit beschränkter Haftung
- Erhebungen beim Bundesministerium Klima- und Umweltschutz
- Erhebungen am regionalen Immobilienmarkt
- Recherchen im Internet
- Erhebungen in Vergleichswert-Datenbanken (z.B. immonetzt.at, etc.)
- Erhebungen im Grundbuch bzw. in der Urkundensammlung
- Befragungen im Kollegenkreis
- OIB-Richtlinien
- Div. ÖNORMEN (z.B. B1802-1, B1300, B1301, etc.)

A.4 Literaturverzeichnis (Fachliteratur)

- „Liegenschaftsbewertung“, Heimo Kranewitter, 7. Auflage 2017
- „Der Wert von Immobilien“, Seiser / Kainz, 1. Auflage 2011
- „Die Nutzungsdauer“, Seiser, 1. Auflage 2020
- „Immobilienbewertung Österreich“, Bienert / Funk, 4. Auflage 2022
- „Bewertung von Spezialimmobilien“, Bienert, 2. Auflage 2018
- „Immobilien-Preisspiegel 2025“, Wirtschaftskammer Österreich
- „Immolex“, Verlag Manz, laufende Ausgaben
- „Sachverständige“, Linde Verlag, Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen, laufende Ausgaben
- „WOBL Wohnrechtliche Blätter“, Verlag Österreich, laufende Ausgaben
- „Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile“, Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen, Auflage Juni 2020
- Wissensdatenbank des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs

A.5 Fachliche Ausführungen

A.5.1 Erläuterungen zur Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wird vom technischen Zustand des Gebäudes und der wirtschaftlichen Nutzungsfähigkeit bestimmt.

Gemäß herrschender Lehre ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des Bau- und Erhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit nach der Marktlage und unabhängig von Alter sowie Wertermittlungszweck einzuschätzen; persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse haben dabei außer Ansatz zu bleiben.

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

Technische Nutzungsdauer

Die technische Lebensdauer eines Gebäudes hängt im Wesentlichen von Haltbarkeit der tragenden Bauteile ab und wird von der Qualität des Baumaterials bestimmt. An den Rohbauteilen eines Gebäudes (z.B. Fundamente, Außenwände, Decken, Treppen, etc.) können faktisch keine Erneuerungs- oder Ausbesserungsarbeiten vorgenommen werden. Neben der Güte der gewählten Baustoffe (z.B. Stahlbeton, Ziegel, Holz, Fertigteile, etc.) kommt auch der fachgerechten Verarbeitung ein großer Stellenwert zu. Die Qualität des Rohbaus bestimmt somit die Lebensdauer eines Gebäudes.

Die Ausbauteile eines Gebäudes (dazu zählen im Wesentlichen Innen- und Außenverputz, Dach- eindeckung, Fußböden, Fenster und Türen, HKLS-Installationen, Aufzüge etc.) sind von kürzerer Dauer 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, mangelhafte Abdichtungen im Fundamentmauerwerk gegen Feuchtigkeit bzw. Wasserdruck des Grundwassers, etc.).

Wirtschaftliche Nutzungsdauer

Die wirtschaftliche Nutzungsdauer ist in der Regel kürzer als die technische Lebensdauer und bezeichnet jenen Zeitraum, innerhalb dem 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 gewöhnliche Nutzungsdauer – und damit auch für die Restnutzungsdauer – sind demnach auch wirtschaftliche Faktoren ausschlaggebend. Es gibt zahlreiche Faktoren, die auf die Wirtschaftlichkeit von Immobilien einwirken. Im Hinblick darauf ob, ein Bauwerk als wirtschaftlich verwertbar oder gar als abbruchreif gilt, sind dies insbesondere:

- Veränderte Nachfragesituation im Hinblick auf die Lage des Objektes, dies beispielsweise bei Handelsimmobilien, Büro- und Verwaltungsgebäude, Hotels, Gewerbe- und Industriegebäude.
- Der spezifische Aufbau der Immobilie, der in Hinblick auf Grundrissgestaltung, Geschöb- höhen, Raumtiefen, Konstruktion etc. nicht mehr „state of the art“ ist.
- Zeitbedingte und branchenspezifische Baugestaltung, die modernen Anforderungen nicht mehr entspricht.

- Zurückbleiben hinter allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die teilweise auch von Änderungen in der Gesetzgebung herrühren.
- Wirtschaftliche Entwicklung von Branchen, wie Dienstleistungsbranchen, Beherbergung und Hotellerie, Bankwesen, Tankstellen, Unterhaltungsbranche etc.

Gesamtnutzungsdauer

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

Die übliche Gesamtnutzungsdauer lässt sich nicht exakt bestimmen, weshalb allgemeine Erfahrungssätze zu Grunde zu legen sind. Diese Erfahrungswerte sind in Fachmedien publizierte Übersichten der Gesamtnutzungsdauer von Gebäuden, welche jedoch unter Berücksichtigung von Lage, Eigenschaften und wirtschaftlicher Verwertungsfähigkeit an das jeweilige Objekt individuell anzupassen sind.

Nachfolgend eine Übersicht dazu (Quelle: „Liegenschaftsbewertung“ Heimo Kranwetter, 7.Auflage, 2017):

| Gebäudeart | übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren |
|---|---------------------------------------|
| Ein- und Zweifamilienhäuser | |
| – normale Bauausführung | 60–70 |
| – einfache Bauausführung | 50–60 |
| – Fertighäuser | 60–70 |
| – Fertighäuser auf Holzbasis (einfache Bauausführung) | 40–60 |
| Mehrwohnhäuser | |
| – Miet- und Eigentumswohngebäude | 60–70 |
| – Sozialer Wohnbau | 50–60 |
| Garagen | |
| – Garagen Massivbau | 50–70 |
| – Fertiggaragen | 40–50 |
| – Parkhäuser und Tiefgaragen | 40–50 |
| Büro- und Verwaltungsgebäude je nach Bauausführung und Standort | 40–60 |

| Gebäudeart | übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren |
|--|---------------------------------------|
| Handelsimmobilien | |
| – Geschäftshäuser und Kaufhäuser je nach Standort | 30–50 |
| – Supermärkte | 20–30 |
| Gewerbe- und Industriegebäude | |
| – Fabrikgebäude und Werkhallen je nach Bauausführung und Drittverwendungsfähigkeit | 30–50 |
| – Lagerhallen und Logistikimmobilien | 20–40 |
| – Betriebsgebäude für besondere Industriezweige | 10–30 |
| – Wellblechschuppen, Flugdächer, Holzschuppen, Holzgebäude einfacher Bauweise | 20–30 |
| Hotels | 20–40 |
| Schulen | 40–60 |
| Tankstellen | 10–20 |

Der Nutzungsdauer-Katalog baulicher Anlagen und Anlagenteile des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs – Landesverband Steiermark und Kärnten weist auszugsweise folgende Gesamtnutzungsdauer baulicher Anlagen aus (auszugsweise Abbildung):

| GESAMTNUTZUNGSDAUER GEBÄUDE | | | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|---|--------------|
| GEBÄUDENUTZUNG / BAULICHE ANLAGE | | AUSFÜHRUNG | GND JAHRE |
| W | Wohn- und gemischt genutzte Gebäude | gemischt genutzte Wohn- und Geschäftsgebäude | 50-80 |
| | | Miet- und Eigentumswohngebäude | 50-80 |
| | | Wohn- und Geschäftsgebäude in besonderer städtischer Ausführung (Gründerzeithäuser) | 100-120 |

In diesen Übersichten fließen sowohl die Parameter der technischen Lebensdauer als auch der wirtschaftlichen Nutzungsdauer ein und ergeben eine nach Immobilienart gegliederte Gesamtschau.

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 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 technischen 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.

Verlängerung der Gesamtnutzungsdauer

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

Verkürzung der Gesamtnutzungsdauer

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

A.5.2 Erläuterungen zum Thema ESG

Im Rahmen des Pariser Klimaabkommens 2015 wurde eine Basis geschaffen, auf welcher die Europäische Union Verordnungen erlässt, die innerhalb des Wirtschaftssystems einen Lenkungseffekt im Hinblick auf die Aspekte Umweltschutz, Gesellschaft und Unternehmensführung erzeugen sollen.

Diese werden aktuell unter dem Titel „ESG“ zusammengefasst, der für „Environmental, Social and Governance“ steht.

| | | |
|---|--|---|
|  | Environmental Umwelt | Nachhaltigkeit Klimabilanz Umweltschutz |
|  | Social Soziales | Menschenrechte Arbeitsstandards Verbraucherschutz |
|  | Governance Unternehmensführung | Ethik Wettbewerb Compliance |

Grundlage dafür ist die EU-Taxonomie-Verordnung, deren Aufgabe es sein soll, Investitionen und Kapitalströme unter Berücksichtigung der vorgegebenen Umweltziele zu lenken. Diese Verordnung zielt maßgeblich darauf ab, Investoren und Anlegern die Möglichkeit zu geben, nachhaltige Finanzprodukte zu wählen bzw. in solche zu investieren. Darüber hinaus sollen Kapitalströme so gelenkt werden, dass Nachhaltigkeits-Agenden unterstützt werden.

In den letzten Jahren sind zahlreiche EU-Regulatorien zu Tragen gekommen, die einerseits auf die Dekarbonisierung von Immobilien bzw. Immobilien-Portfolios abzielen, andererseits aber auch hinkünftig eine detailliertes Reporting zu Nachhaltigkeitsdaten erforderlich machen.

Beispielsweise schreibt die SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation) vor, dass Investment-gesellschaften deren Investoren in einem bestimmten Rahmen über die Nachhaltigkeit der Assets informieren müssen. Auch die CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) gibt vor, dass künftig eine Nachhaltigkeitsberichterstattung erforderlich wird, die insbesondere jene Wirtschaftsunternehmen betrifft, die an EU-Kapitalmärkten bzw. innerhalb der EU wirtschaftliche Aktivitäten in größerem Umfang umsetzen.

Nachdem insbesondere Gebäude (sowohl Wohngebäude als auch gewerbliche Objekte) einen hohen Anteil am Energieverbrauch und damit am CO₂-Ausstoß haben, ist im Bereich der Immobilien-wirtschaft eine entsprechende Berücksichtigung erforderlich.

Dabei sind unter anderem die nachfolgenden Aspekte zu beachten:

- Nachhaltigkeit bei der Errichtung von Neubauten
- Nachhaltigkeit bei der Sanierung von Gebäuden
- Nachhaltigkeit bei der Bewirtschaftung von Gebäuden

Einige Wirtschaftsberatungsunternehmen bieten bereits ESG-Services für Immobilien-Portfolios an. Nach derzeitigem Wissensstand gib es jedoch noch kein einheitliches ESG-Ratingverfahren für Immobilienbestände. Im Rahmen von verschiedenen öffentlichen Forschungsprogrammen im Rahmen von EU-Förderungen wurde beispielsweise das CRREM Tool (Carbon Risk Real Estate Monitor) entwickelt, mit welchen Risiken und Unsicherheiten im Zusammenhang mit Nachhaltigkeitsthemen quantifiziert werden können. Diese Tools werden bereits von Großinvestoren genutzt, um Risiken zu bewerten und zu reduzieren.

Alle diese Aspekte sind unter Berücksichtigung der jeweiligen Gebäudenutzung bzw. Gebäudeart zu differenzieren. Festzustellen ist, dass das Nachhaltigkeitsthema bei Gebäuden (bzw. die Taxonomie-Kompatibilität) in vielen Fällen nur durch eine technische Evaluierung der gesamten Gebäudestruktur möglich ist und demnach grundsätzlich einer Begutachtung durch einen technischen Sachverständigen erforderlich wäre.

Der Immobiliensachverständige kann daher lediglich ein eingeschränktes ESG-Rating anhand der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen, allen voran Energieausweis und sowie Bestands- und Haustechnikpläne, vornehmen um Chancen und Risiken in derzeit möglichen Ausmaß einschätzen zu können. Es ist jedenfalls aber darauf hinzuweisen, dass ein qualifiziertes ESG-Rating eine technische Beurteilung aller wesentlichen Gebädefaktoren bedarf. Nach Ansicht des gefertigten Sachverständigen genügt es dabei nicht, nur die Gebädefaktoren (Heiztechnik, Kältetechnik, Wärmeaufbereitung, etc.) zu erheben, sondern ist auch deren Zustand zu beurteilen, da dieser jedenfalls auch auf den Energiebedarf Einfluss nimmt. Eine derartige detaillierte Untersuchung erfordert eine gutachterliche Gebäudeerhebung, die von einem Sachverständigen des entsprechenden Fachgebietes durchzuführen ist.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass das ESG-Rating in der näheren Zukunft eine Einflussgröße für den Marktwert einer Immobilie darstellt, die auf zahlreiche spezifische Umstände zurückzuführen ist, wie beispielsweise:

- Höhere Erträge bzw. besser Vermarktungschancen bei nachhaltigen Gebäuden
- Leichtere und günstigere Finanzierbarkeit bei nachhaltigen Immobilien
- Längere wirtschaftliche Restnutzungsdauer bei höherem ESG-Rating
- Niedrigere Bewirtschaftungskosten bei ökologischen Gebäuden

Der gefertigte Sachverständige weist darauf hin, dass zum aktuellen Stichtag noch keine aussagekräftigen und ausreichenden Vergleichsdaten vorliegen. Dazu müsste eine große Anzahl an Transaktionen samt Kaufpreisen erhoben werden, zu denen das erforderliche Datenmaterial vorliegt. Die kaufgegenständlichen Liegenschaften müssten jeweils auf deren Konformität mit der EU-Taxonomie geprüft werden und unter Berücksichtigung eines einheitlichen ESG-Ratings samt Beachtung der jeweiligen Gebäudestruktur in Vergleich gesetzt werden.

Grundsätzlich ist jedoch davon auszugehen, dass aufgrund der oben genannten Faktoren künftig eine Einschätzung des gefertigten Sachverständigen erforderlich ist, in welchem Ausmaß eine Konformität gegeben ist bzw. welche Investitionen zu erwarten sind, um das ESG-Rating zu verbessern bzw. etwaigen künftigen EU-Regulatorien anzupassen.

Gemäß bis dato vorliegenden Positionspapieren aus dem Sachverständigenkreis wird aktuell empfohlen, die vom gefertigten Sachverständigen geschätzte Gebäude-Nachhaltigkeit bei Ertragsimmobilien im Rahmen der Wahl des Kapitalisierungs-/Liegenschaftszinssatzes zu berücksichtigen:

- Immobilien mit hoher Nachhaltigkeit – Zinsabschlag (Werterhöhung)
- Immobilien mit durchschnittlicher Nachhaltigkeit – keine Veränderung
- Immobilien mit eingeschränkter Nachhaltigkeit – Zinsaufschlag (Wertminderung)

Darüber hinaus kann der Sachverständige im Rahmen der Wertkalkulation für Immobilien, bei denen künftig ein höherer Investitionsaufwand im Hinblick auf Nachhaltigkeit zu erwarten ist, einen höheren Abschlag für laufende Erhaltung bzw. Instandhaltung wählen, was sich mindernd auf den Rein-Ertrag bzw. auf den Verkehrswert auswirkt.

A.5.3 Erläuterungen zum Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren ergibt sich der Wert durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Objekte.

Als Vergleichswerte können nur jene Werte herangezogen werden, die annähernd vergleichbar mit dem Bewertungsgegenstand sind. Abweichende Eigenschaften bzw. abweichende Kaufvertrags-Zeiträume müssen durch Anwendung von entsprechenden Ab- und Zuschlägen marktkonform ausgeglichen werden.

Als Quellen für Vergleichswerte kommen aus dem Grundbuch erhobene Kaufpreise, Kaufpreissammlungen sowie eigene Datensammlungen des gefertigten Sachverständigen zum Einsatz. Zum Vergleich können jedoch nur jene Werte herangezogen werden, die im redlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen sind; Ausreißer nach oben bzw. unten sind auszuscheiden.

Die Anwendungsgebiete des Vergleichswertverfahrens sind insbesondere:

- Ermittlung des Verkehrswertes von unbebauten Grundstücken
- Ermittlung des Bodenwertes im Sachwert- und im klassischen Ertragswertverfahren
- Ermittlung des Verkehrswertes von Eigentumswohnungen, KFZ-Stellplätzen, Garagen etc.

A.5.4 Erläuterungen zum Residualwertverfahren

Vorbemerkungen

Gemäß ÖNORM B 1802-3 dient das Residualwertverfahren im Allgemeinen der Ermittlung des Marktwertes von unbebauten Liegenschaften bzw. von Projektentwicklungen sowie in Bau befindlichen Liegenschaftsprojekten.

Residualwert (Residuum)

Im Regelfall ergibt sich der Verkehrswert ausgehend von den fiktiven Veräußerungserlösen, die nach ordnungsgemäßer Fertigstellung erzielt werden können.

Durch Abzug der Gesamtinvestitionskosten (z.B. Abbruchkosten, Bauwerkskosten, Nebenkosten, Vermarktungskosten, etc.) ergibt sich der tragfähige Liegenschaftswert (Residuum).

Das Residuum bzw. der tragfähige Liegenschaftswert entspricht jenem Wert, den ein Bauträger für den Ankauf der Liegenschaft maximal aufwenden kann, um das Projekt wirtschaftlich umsetzen zu können.

In den abzuziehenden Gesamtinvestitionskosten sind demnach auch der Entwicklungsgewinn sowie die erforderlichen Finanzierungskosten des Projektentwicklers zu berücksichtigen.

Abschließend sind auch die üblich aufzuwendenden Erwerbsnebenkosten abzuziehen, die der Projektentwickler beim Ankauf der Liegenschaft aufwenden muss.

Anhang B – Grundbuchauszug

Nachfolgend wird der vollständige Grundbuchauszug der Liegenschaft dargestellt:

KATASTRALGEMEINDE 01213 Speising EINLAGEZAHL 820
 BEZIRKSGERICHT Hietzing

Letzte TZ 1794/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

| GST-NR | G BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE |
|--------------|----------------|--------|-------------------|
| 292/1 | Gärten(10) | 170 | |
| 292/2 | Gärten(10) | 403 | |
| 292/3 | Bauf.(10) | 369 | Hofwiesengasse 19 |
| GESAMTFLÄCHE | | 942 | |

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a 5497/1930 Begünstigung nach dem Wohnbauförderungs- und MietenG

4 a gelöscht

***** B *****

4 ANTEIL: 64/878

Ljiljana Jokic

GEB: 1969-05-21 ADR: Kaiserstr. 87/2/6 1070

d 8353/1994 Wohnungseigentum an W 6

g 2946/2000 IM RANG 2423/2000 Kaufvertrag 2000-08-23 Eigentumsrecht

h 2287/2004 Belastungs- und Veräußerungsverbot

17 ANTEIL: 81/878

Hofwiesengasse 19 Projekt GmbH (FN 384519w)

ADR: Prinz-Eugen-Straße 4/12, Wien 1040

g 8353/1994 Wohnungseigentum an W 14 Terrasse

i 21563/2012 IM RANG 21076/2012 Kaufvertrag 2012-09-03 Eigentumsrecht

k gelöscht

18 ANTEIL: 48/878

Hofwiesengasse 19 Projekt GmbH (FN 384519w)

ADR: Prinz-Eugen-Straße 4/12, Wien 1040

g 8353/1994 Wohnungseigentum an W 15

i 21563/2012 IM RANG 21076/2012 Kaufvertrag 2012-09-03 Eigentumsrecht

k gelöscht

21 ANTEIL: 89/878

Dr. Andrea Grascher

GEB: 1958-04-11 ADR: Billrothstr. 49/12, Wien 1190

a 8353/1994 Wohnungseigentum an W 8 Terrasse Balkon

f 3262/2010 IM RANG 2302/2010 Kaufvertrag 2010-08-18 Eigentumsrecht

22 ANTEIL: 34/878

Aldo Calpini

GEB: 1972-12-21 ADR: Hofwieseng. 19/10, Wien 1130

a 8353/1994 Wohnungseigentum an W 10 Balkon

b 1829/2008 IM RANG 1604/2008 Kaufvertrag 2008-06-20 Eigentumsrecht

c 1829/2008 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

23 ANTEIL: 34/878

Daria Rocconi

GEB: 1967-04-08 ADR: Hofwieseng. 19/10, Wien 1130

a 8353/1994 Wohnungseigentum an W 10 Balkon

b 1829/2008 IM RANG 1604/2008 Kaufvertrag 2008-06-20 Eigentumsrecht

c 1829/2008 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

32 ANTEIL: 41/878

Elias Stettner

GEB: 1991-07-01 ADR: Hofwiesengasse 19/5, Wien 1130

- a 8353/1994 Wohnungseigentum an W 5
 - b 2342/2019 IM RANG 2123/2019 Kaufvertrag 2019-09-19 Eigentumsrecht
 - c 2342/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 33 ANTEIL: 41/878
Ursula Dober
GEB: 1990-07-26 ADR: Hofwiesengasse 19/5, Wien 1130
- a 8353/1994 Wohnungseigentum an W 5
 - b 2342/2019 IM RANG 2123/2019 Kaufvertrag 2019-09-19 Eigentumsrecht
 - c 2342/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 38 ANTEIL: 69/878
HWG 19 Stonecliff KG (FN 542613k)
ADR: Kopfgasse 9, Wien 1130
- a 8353/1994 Wohnungseigentum an W 7
 - b 148/2021 IM RANG 2647/2020 Kaufvertrag 2020-11-09, Nachtrag zum Kaufvertrag 2020-11-25, Nachtrag zum Kaufvertrag 2021-01-18 Eigentumsrecht
 - d gelöscht
- 39 ANTEIL: 62/878
HWG 19 Stonecliff KG (FN 542613k)
ADR: Kopfgasse 9, Wien 1130
- a 8353/1994 Wohnungseigentum an W 9
 - b 148/2021 IM RANG 2647/2020 Kaufvertrag 2020-11-09, Nachtrag zum Kaufvertrag 2020-11-25, Nachtrag zum Kaufvertrag 2021-01-18 Eigentumsrecht
 - d gelöscht
- 40 ANTEIL: 66/878
HWG 19 Stonecliff KG (FN 542613k)
ADR: Kopfgasse 9, Wien 1130
- a 8353/1994 Wohnungseigentum an W 13 Balkon
 - b 148/2021 IM RANG 2647/2020 Kaufvertrag 2020-11-09, Nachtrag zum Kaufvertrag 2020-11-25, Nachtrag zum Kaufvertrag 2021-01-18 Eigentumsrecht
 - d gelöscht
- 42 ANTEIL: 77/1756
Gianluca Valerio
GEB: 1973-09-24 ADR: Grangasse 5/3, Wien 1150
- a 8353/1994 Wohnungseigentum an W 12
 - b 621/2021 Kaufvertrag 2021-02-11 Eigentumsrecht
 - c 621/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 43 ANTEIL: 77/1756
Marie-Luise Valerio
GEB: 1981-07-01 ADR: Grangasse 5/3, Wien 1150
- a 8353/1994 Wohnungseigentum an W 12
 - b 621/2021 Kaufvertrag 2021-02-11 Eigentumsrecht
 - c 621/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 44 ANTEIL: 67/878
Dr. Gunther Pendl
GEB: 1966-05-05 ADR: Untere Roostmatt 7, 6300 Zug, Schweiz
- a 8353/1994 Wohnungseigentum an W 11 mit 2 Balkons
 - b 636/2022 IM RANG 406/2022 Kaufvertrag 2022-02-23 Eigentumsrecht
- 45 ANTEIL: 24/878
Thalhof Immobilien GmbH (FN 507253k)
ADR: Linke Wienzeile 36/4, Wien 1060
- a 8353/1994 Wohnungseigentum an Geschäftslokal 1
 - b 1019/2022 IM RANG 500/2022 Kaufvertrag 2022-03-02 Eigentumsrecht
- 46 ANTEIL: 37/878
Thalhof Immobilien GmbH (FN 507253k)
ADR: Linke Wienzeile 36/4, Wien 1060
- a 8353/1994 Wohnungseigentum an Geschäftslokal 2
 - b 1019/2022 IM RANG 500/2022 Kaufvertrag 2022-03-02 Eigentumsrecht
- 47 ANTEIL: 42/878
Thalhof Immobilien GmbH (FN 507253k)
ADR: Linke Wienzeile 36/4, Wien 1060
- a 8353/1994 Wohnungseigentum an Geschäftslokal 3
 - b 1019/2022 IM RANG 500/2022 Kaufvertrag 2022-03-02 Eigentumsrecht

- 48 ANTEIL: 2/878
 Thahof Immobilien GmbH (FN 507253k)
 ADR: Linke Wienzeile 36/4, Wien 1060
 a 8353/1994 Wohnungseigentum an Depot 4
 b 1019/2022 IM RANG 500/2022 Kaufvertrag 2022-03-02 Eigentumsrecht
 ***** C *****
- 9 auf Anteil B-LNR 4
 a 2946/2000 Schuldschein und Pfandurkunde 2000-08-10
 PFANDRECHT 978.912,--
 9 % Z, 14 % VuZZ, NGS 195.700,-- für
 LBA LandesBausparkasse Aktiengesellschaft
- 12 auf Anteil B-LNR 4
 a 2287/2004
 BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT zugunsten
 mj. Aleksandar Jokic geb. 1989-09-23
- 13 auf Anteil B-LNR 4
 a 3048/2008 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 872/08b)
- 15 auf Anteil B-LNR 17 18
 a 21563/2012 Pfandurkunde 2012-09-13
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 600.000,--
 für Volkskreditbank AG (FN 76096g)
- 18 auf Anteil B-LNR 17 18
 a 2484/2013 (Entscheidendes Gericht BG Judenburg - 21643/2013)
 Pfandurkunde 2013-10-16
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 260.000,--
 für Volkskreditbank AG (FN 76096g)
- b gelöscht
- 24 auf Anteil B-LNR 32 33
 a 2342/2019 Pfandbestellungsurkunde 2019-10-07
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 200.000,--
 für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)
- b gelöscht
- 25 auf Anteil B-LNR 17 18
 b 161/2021 IM RANG 462/2020 Pfandurkunde 2020-02-13
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 360.000,--
 für Raiffeisenkasse Heiligeneich eGen (FN 78889p)
- d 1018/2025 Hypothekarklage wg. EUR 365.796,87 samt Anhang
 (BG Tulln, 18 C 232/25d)
- 27 auf Anteil B-LNR 42 43
 a 621/2021 Pfandurkunde 2021-02-18
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 350.000,--
 für Sparkasse Baden (FN 110121v)
- b gelöscht
- 28 auf Anteil B-LNR 38 39 40
 b 1313/2022 IM RANG 1710/2021 Pfandurkunde 2020-12-01,
 Amtsbestätigung 2022-07-11
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 568.000,--
 für Sparkasse Korneuburg AG (FN 315215b)
- 29 auf Anteil B-LNR 45 bis 48
 a 1246/2022 (Entscheidendes Gericht BG Hernals - 3066/2022)
 Pfandurkunde 2022-04-13
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 680.000,--
 für Raiffeisenbank Murau eGen (FN 85650g)
- c 1246/2022 (Entscheidendes Gericht BG Hernals - 3066/2022)
 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 232 KG 01403 Neulerchenfeld C-LNR 27
 EZ 820 KG 01213 Speising C-LNR 29
- 31 auf Anteil B-LNR 17 18
 a 1825/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 693/24b)
- 33 auf Anteil B-LNR 17 18
 a 1623/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr. EUR 100.000,-- samt Anhang,
 Antragskosten EUR 3.490,73 für Volkskreditbank AG
 (FN 76096g) (4 E 24/25p)
- 34 auf Anteil B-LNR 17 18

a 1794/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 592/25a)
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch 17.01.2026 09:11:37

Anhang C – Einheitswertbescheid

Nachfolgend wird der Einheitswertbescheid auszugsweise dargestellt:

Finanzamt Österreich
1000 Wien, Postfach 260

04. Juli 2025

Zurück an 1000 Wien, Postfach 254 – 03

Einheitswertaktenzeichen
08 073-2-0638/8



| | |
|---------------|---------|
| Original | 2 |
| Kopie an | |
| 09. JULI 2025 | |
| Auft. | gepr. |
| erl | V R H B |

Einheitswertbescheid zum 01.01.2023 Zurechnungsfortschreibung gemäß § 21 Abs. 4 BewG

Auf Grund des § 21 des Bewertungsgesetzes 1955 (BewG 1955) in Verbindung mit §§ 186 und 193 der Bundesabgabenordnung (BAO) wird der Einheitswert für den Grundbesitz Mietwohngrundstück

Katastralgemeinde: 1213 Speising
Lageadresse: Hofwiesengasse 19, 1130 Wien

GB 01213 Speising, EZ 820

| KG | GSt-Nr | Fläche (m ²) |
|----------------|--------|--------------------------|
| 01213 Speising | 292/1 | 170 |
| 01213 Speising | 292/2 | 403 |
| 01213 Speising | 292/3 | 369 |

Hofwiesengasse 19 Projekt GmbH
Anteil: 129/878

in Höhe von

9.235,99 Euro

Information:

Der zuletzt festgestellte und gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert beträgt unverändert 62.862,00 Euro, der zu Grunde liegende Einheitswert unverändert 46.583,29 Euro.

Der festgesetzte Grundsteuermessbetrag beträgt 120,25 Euro.
Dieser Bescheid ändert nicht die bisherige Höhe des (jeweiligen) Einheitswertes und des zugehörigen Grundsteuermessbetrages.

Anhang D – Energieausweis für das Gebäude

energie3
Kaltenleutgebner Straße 6
1230 Wien

ENERGIEAUSWEIS

Ist-Zustand

Wohnungen

WEG des Haus Hofwiesengasse 19, 1130 Wien

Industrie - und Immobilienverwaltung Alois Obermeier GmbH
Brünnerstraße 81
1210 Wien



Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

energie3consulting



GEBÄUDEKENNDATEN

| | | | | | |
|--------------------|----------------------|-------------------------|----------|------------------------|-------------------------|
| Brutto-Grundfläche | 1.167 m ² | charakteristische Länge | 2,05 m | mittlerer U-Wert | 0,60 W/m ² K |
| Bezugsfläche | 933 m ² | Heiztage | 262 d | LEK _T -Wert | 44,4 |
| Brutto-Volumen | 3.894 m ³ | Heizgradtage | 3480 Kd | Art der Lüftung | Fensterlüftung |
| Gebäude-Hüllfläche | 1.903 m ² | Klimaregion | N | Bauweise | mittelschwer |
| Kompaktheit (A/V) | 0,49 1/m | Norm-Außentemperatur | -12,2 °C | Soll-Innentemperatur | 20 °C |

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

| | | | |
|-------------------------------|------|-----------------------|----------------------------|
| Referenz-Heizwärmebedarf | k.A. | HWB _{Ref,RK} | 80,6 kWh/m ² a |
| Heizwärmebedarf | | HWB _{RK} | 80,6 kWh/m ² a |
| End-/Lieferenergiebedarf | k.A. | E/LEB _{RK} | 196,7 kWh/m ² a |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor | k.A. | f _{GEE} | 1,94 |
| Erneuerbarer Anteil | k.A. | | |

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

| | | | |
|--------------------------------------|---------------|-------------------------------|----------------------------|
| Referenz-Heizwärmebedarf | 98.086 kWh/a | HWB _{Ref,SK} | 84,1 kWh/m ² a |
| Heizwärmebedarf | 98.086 kWh/a | HWB _{SK} | 84,1 kWh/m ² a |
| Warmwasserwärmebedarf | 14.902 kWh/a | WWWB | 12,8 kWh/m ² a |
| Heizenergiebedarf | 215.257 kWh/a | HEB _{SK} | 184,5 kWh/m ² a |
| Energieaufwandszahl Heizen | | e _{AWZ,H} | 1,91 |
| Haushaltsstrombedarf | 19.160 kWh/a | HHSB | 16,4 kWh/m ² a |
| Endenergiebedarf | 234.417 kWh/a | EEB _{SK} | 201,0 kWh/m ² a |
| Primärenergiebedarf | 288.534 kWh/a | PEB _{SK} | 247,3 kWh/m ² a |
| Primärenergiebedarf nicht erneuerbar | 277.160 kWh/a | PEB _{n.em,SK} | 237,6 kWh/m ² a |
| Primärenergiebedarf erneuerbar | 11.374 kWh/a | PEB _{em,SK} | 9,8 kWh/m ² a |
| Kohlendioxidemissionen | 56.094 kg/a | CO ₂ _{SK} | 48,1 kg/m ² a |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor | | f _{GEE} | 1,94 |
| Photovoltaik-Export | | PV _{Export,SK} | |

ERSTELLT

GWR-Zahl
Ausstellungsdatum 15.03.2019
Gültigkeitsdatum 14.03.2029

Erstellerin energie3
Kaltenleutgebner Straße 6
1230 Wien

Unterschrift

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.

energie3

Datenblatt GEQ
Hofwiesengasse 19, 1130 Wien

energie3consulting



Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Ergebnisse bezogen auf Wien-Hietzing

HWB_{SK} 84 f_{GEE} 1,94

Gebäudedaten - Ist-Zustand

| | | | |
|----------------------------------|----------------------|---|----------------------|
| Brutto-Grundfläche BGF | 1.167 m ² | Wohnungsanzahl | 12 |
| Konditioniertes Brutto-Volumen | 3.894 m ³ | charakteristische Länge l _c | 2,05 m |
| Gebäudehüllfläche A _B | 1.903 m ² | Kompaktheit A _B / V _B | 0,49 m ⁻¹ |

Ermittlung der Eingabedaten

| | |
|-------------------------|----------------------------------|
| Geometrische Daten: | Bestandsenergieausweis, 5.3.2009 |
| Bauphysikalische Daten: | Bestandsenergieausweis, 5.3.2009 |
| Haustechnik Daten: | Bestandsenergieausweis, 5.3.2009 |

Ergebnisse Standortklima (Wien-Hietzing)

| | | |
|---|------------------------|---------------|
| Transmissionswärmeverluste Q _T | | 110.421 kWh/a |
| Lüftungswärmeverluste Q _V | Luftwechselzahl: 0,4 | 32.006 kWh/a |
| Solare Wärmegewinne η x Q _s | | 18.336 kWh/a |
| Innere Wärmegewinne η x Q _i | mittelschwere Bauweise | 25.229 kWh/a |
| Heizwärmebedarf Q _n | | 98.086 kWh/a |

Ergebnisse Referenzklima

| | | |
|---|--|---------------|
| Transmissionswärmeverluste Q _T | | 106.032 kWh/a |
| Lüftungswärmeverluste Q _V | | 30.734 kWh/a |
| Solare Wärmegewinne η x Q _s | | 17.563 kWh/a |
| Innere Wärmegewinne η x Q _i | | 24.385 kWh/a |
| Heizwärmebedarf Q _n | | 93.980 kWh/a |

Haustechniksystem

| | |
|--------------|--------------------------------------|
| Raumheizung: | Kombitherme ohne Kleinspeicher (Gas) |
| Warmwasser: | Kombiniert mit Raumheizung |
| Lüftung: | Fensterlüftung |

Berechnungsgrundlagen

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at
Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6

Verwendete Normen und Richtlinien:
ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6 / ON H 5055 / ON H 5056 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / ON EN 12831 / OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: März 2015

Anmerkung:

Der Energieausweis dient zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Der Berechnung liegen durchschnittliche Klimadaten, standardisierte interne Wärmegewinne sowie ein standardisiertes Nutzerverhalten zugrunde. Die errechneten Bedarfswerte können daher von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen. Bei Mehrfamilienwohnhäusern ergeben sich je nach Lage der Wohnung im Gebäude unterschiedliche Energiekennzahlen. Für die exakte Auslegung der Heizungsanlage muss eine Berechnung der Heizlast gemäß ÖNORM H 7500 erstellt werden.



Allgemeines

Gemäß der OIB Richtlinie 6 - Energieeinsparung und Wärmeschutz (OIB-330.6-009/15) - Punkt 6 sind im Energieausweis Empfehlungen von Maßnahmen, deren Implementierung den Energiebedarf des Gebäudes reduziert und technisch sowie wirtschaftlich zweckmäßig sind, anzuführen.

Unter der Annahme, dass die im Punkt "Bauteile" angeführten Bauteile tatsächlich die U-Werte gem. den erhaltenen Unterlagen aufweisen, ergeben sich beispielhaft nachstehend angeführte Verbesserungsmaßnahmen.

Gebäudehülle

- Dämmung Außen- / Innenwand / erdber. Wand

Die Dämmung der Außenwand ist bei ungedämmten Gebäudeteilen auf jedenfall anzuraten, durch diese Maßnahme werden die Energiekosten erheblich reduziert.

- Dämmung Kellerdecke / erdberührter Boden

Bei den ungedämmten Bereichen der Decke zum Keller sollte eine ausreichende Wärmedämmung (Platzbedarf prüfen) angebracht werden.

Haustechnik

- Heizungstausch (Nennwärmeleistung optimieren)

Bei Heizungsanlagen älter als 15-20 Jahre sollten der Wirkungsgrad überprüft werden und wenn erforderlich das Gerät durch eine moderne, effizientere Heizungsanlage ersetzt werden.

Schlussbemerkung

Oben angeführte Maßnahmen stellen lediglich Anhaltswerte bzw. beispielhafte Maßnahmen dar und benötigen vor allfälliger Durchführung eine genaue Prüfung auf die Gebäudetauglichkeit und Durchführbarkeit.

Ebenso sollten sämtliche angeführten Maßnahmen auf ihre Wirtschaftlichkeit überprüft werden. Diese beziehen sich rein auf das Energiesparpotential.

Im Falle der Durchführung von einer dieser oder sonstiger Maßnahmen ist in jedenfall eine entsprechende Planung von einen Fachbetrieb durchzuführen.

Anhang D.1 – Energieausweis für Top 14

Nachfolgend wird der Energieausweis aufgrund des Umfanges auszugsweise dargestellt:

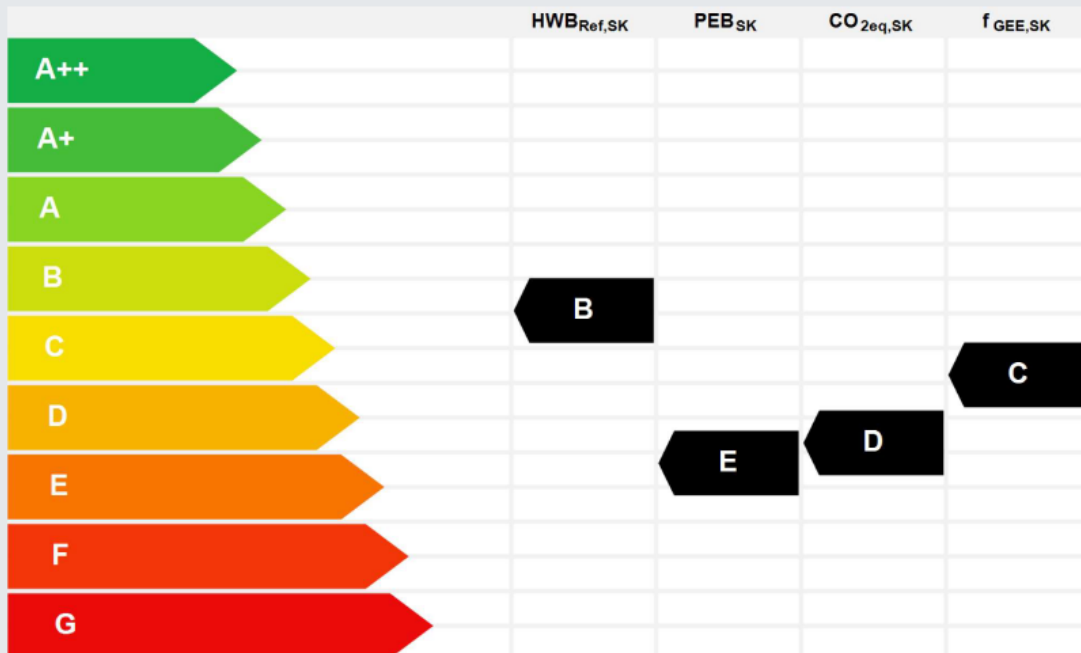
Energieausweis für Wohngebäude **ecotech** Wien

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: Mai 2023

| | | | |
|-----------------------|---|---------------------------|----------|
| BEZEICHNUNG | DG Hofwiesengasse 19 | Umsetzungsstand | Bestand |
| Gebäude (-teil) | | Baujahr | 2023 |
| Nutzungsprofil | Wohngebäude mit drei bis neun Nutzungseinheiten | Letzte Veränderung | 2023 |
| Straße | Hofwiesengasse 19 | Katastralgemeinde | Speising |
| PLZ, Ort | 1130 Wien-Hietzing | KG-Nr. | 1213 |
| Grundstücksnr. | 292/3 | Seehöhe | 221,00 m |

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



HWB_{Ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung alltäglicher 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 alltäglicher Hilfsenergie.

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

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

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

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

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{em}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{en}) 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 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2016-01 – 2021-12, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

ecotech
 Wien

 OIB
 ÖSTERREICHISCHES
 INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

 OIB-Richtlinie 6
 Ausgabe: Mai 2023

GEBÄUDEKENNDATEN

| | | | | | |
|------------------------------|----------------------|------------------------|---------------------------|-------------------------------|------------------|
| Brutto-Grundfläche (BGF) | 142,6 m ² | Heiztage | 248 d | Art der Lüftung | Fensterlüftung |
| Bezugsfläche (BF) | 114,1 m ² | Heizgradtage | 3.695 Kd | Solarthermie | 0 m ² |
| Brutto-Volumen (VB) | 259,5 m ³ | Klimaregion | N | Photovoltaik | 0,0 kWp |
| Gebäude-Hüllfläche (A) | 241,7 m ² | Norm-Außentemperatur | -12,3 °C | Stromspeicher | 0,0 kWh |
| Kompaktheit A/V | 0,93 1/m | Soll-Innentemperatur | 22,0 °C | WW-WB-System (primär) | mit Heizung |
| charakteristische Länge (lc) | 1,07 m | mittlerer U-Wert | 0,31 W/(m ² K) | WW-WB-System (sekundär, opt.) | |
| Teil-BGF | 0,0 m ² | LEK _T -Wert | 30,26 | RH-WB-System (primär) | Kessel/Therme |
| Teil-BF | 0,0 m ² | Bauweise | mittelschwer | RH-WB-System (sekundär, opt.) | |
| Teil-VB | 0,0 m ³ | | | | |

EA-Art: K

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse

| | | |
|-------------------------------------|------------------------------|----------------------------|
| Referenz-Heizwärmebedarf | HWB _{ref,RK} = | 43,3 kWh/m ² a |
| Endenergiebedarf | EEB _{RK} = | 236,1 kWh/m ² a |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor | f _{GEE, RK} = | 1,75 |
| Heizwärmebedarf | HWB _{RK} = | 43,3 kWh/m ² a |
| Primärenergiebedarf n.em. für RH+WW | PEB _{HEB,n.em,RK} = | 234,6 kWh/m ² a |

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

| | | | | |
|--------------------------------------|---------------------------------------|--------------|---------------------------|----------------------------|
| Referenz-Heizwärmebedarf | Q _{h, ref, SK} = | 7 085 kWh/a | HWB _{ref,SK} = | 49,7 kWh/m ² a |
| Heizwärmebedarf | Q _{h, SK} = | 7 085 kWh/a | HWB _{SK} = | 49,7 kWh/m ² a |
| Warmwasserwärmebedarf | Q _{hw} = | 1 458 kWh/a | WWWB = | 10,2 kWh/m ² a |
| Heizenergiebedarf | Q _{HEB, SK} = | 32 150 kWh/a | HEB _{SK} = | 225,4 kWh/m ² a |
| Energieaufwandszahl Warmwasser | | | e _{SAWZ, WW} = | 2,97 |
| Energieaufwandszahl Raumheizung | | | e _{SAWZ, RH} = | 3,93 |
| Energieaufwandszahl Heizen | | | e _{SAWZ, H} = | 3,76 |
| Haushaltsstrombedarf | Q _{HSSB} = | 3 248 kWh/a | HHSB _{SK} = | 22,8 kWh/m ² a |
| Endenergiebedarf | Q _{EEB, SK} = | 35 398 kWh/a | EEB _{SK} = | 248,2 kWh/m ² a |
| Primärenergiebedarf | Q _{PEB, SK} = | 41 101 kWh/a | PEB _{SK} = | 288,2 kWh/m ² a |
| Primärenergiebedarf nicht erneuerbar | Q _{PEB_{n.em}, SK} = | 37 922 kWh/a | PEB _{n.em,SK} = | 265,9 kWh/m ² a |
| Primärenergiebedarf erneuerbar | Q _{PEB_{em}, SK} = | 3 178 kWh/a | PEB _{em,SK} = | 22,3 kWh/m ² a |
| Kohlendioxidemissionen | Q _{CO₂, SK} = | 6 968 kg/a | CO _{2,SK} = | 48,9 kg/m ² a |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor | | | f _{GEE,SK} = | 1,68 |
| Photovoltaik-Export | Q _{PVE, SK} = | 0 kWh/a | PV _{Export,SK} = | 0,0 kWh/m ² a |

ERSTELLT

| | | | |
|-------------------|------------|--------------|--|
| GWR-Zahl | | ErstellerIn | Alltech Projektmanagement und Planung GmbH |
| Ausstellungsdatum | 15.11.2023 | | |
| Gültigkeitsdatum | 15.11.2033 | Unterschrift | |
| Geschäftszahl | 9232 | | |

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.

Datenblatt zum Energieausweis

ecOTECH
Wien

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Ergebnisse bezogen auf Wien-Hietzing

HWB_{Ref} 49,7

f_{GEE} 1,68

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten: -
Bauphysikalische Daten: -
Haustechnik Daten: -

Haustechniksystem


Raumheizung: Kombitherme mit Kleinspeicher mit Brennstoff Erdgas
Warmwasser: Warmwasserbereitung mit Heizung kombiniert
Lüftung: Lüftungsart Natürlich

Berechnungsgrundlagen

Gegebenheiten aufgrund von Plänen und Begehung vor Ort; Berechnungen basierend auf der OIB-Richtlinie 6 (2023); Klimadaten und Nutzungsprofil nach ÖNORM B 8110-5; Heizwärmebedarf nach ÖNORM B 8110-6; Endenergiebedarf nach ÖNORM H 5056, 5057, 5058, 5059; Primärenergiebedarf und Gesamtenergieeffizienz nach ÖNORM H 5050; Anforderungsgrenzwerte nach OIB-Richtlinie 6; Berechnet mit ECOTECH 3.3

Anhang D.2 – Energieausweis für Top 15

Nachfolgend wird der Energieausweis aufgrund des Umfanges auszugsweise dargestellt:

| Energieausweis für Wohngebäude | | ecotech Wien | |
|--|---|--|----------|
|  OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK | | OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: Mai 2023 | |
| BEZEICHNUNG | DG Hofwiesengasse 19 | Umsetzungsstand | Bestand |
| Gebäude (-teil) | | Baujahr | 2023 |
| Nutzungsprofil | Wohngebäude mit drei bis neun Nutzungseinheiten | Letzte Veränderung | 2023 |
| Straße | Hofwiesengasse 19 | Katastralgemeinde | Speising |
| PLZ, Ort | 1130 Wien-Hietzing | KG-Nr. | 1213 |
| Grundstücksnr. | 292/3 | Seehöhe | 221,00 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 | | | | |
| F | | | | |
| G | | | | |

| | |
|--|--|
| <p>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.</p> <p>WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.</p> <p>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.</p> <p>HHSB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.</p> <p>RK: Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.</p> | <p>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).</p> <p>f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).</p> <p>PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{em}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{n,em}) Anteil auf.</p> <p>CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.</p> <p>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 1976 bis 2007 gegenüber der Vorkette aktualisiert.</p> |
|--|--|

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2018-01 – 2021-12, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

ecotech
 Wien

 OIB
 ÖSTERREICHISCHES
 INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

 OIB-Richtlinie 6
 Ausgabe: Mai 2023

GEBÄUDEKENNDATEN

| | | | | | |
|------------------------------|----------------------|------------------------|---------------------------|-------------------------------|------------------|
| Brutto-Grundfläche (BGF) | 282,4 m ² | Heiztage | 252 d | Art der Lüftung | Fensterlüftung |
| Bezugsfläche (BF) | 225,9 m ² | Heizgradtage | 3.695 Kd | Solarthermie | 0 m ² |
| Brutto-Volumen (VB) | 647,9 m ³ | Klimaregion | N | Photovoltaik | 0,0 kWp |
| Gebäude-Hüllfläche (A) | 515,3 m ² | Norm-Außentemperatur | -12,3 °C | Stromspeicher | 0,0 kWh |
| Kompaktheit A/V | 0,80 1/m | Soll-Innentemperatur | 22,0 °C | WW-WB-System (primär) | mit Heizung |
| charakteristische Länge (lc) | 1,26 m | mittlerer U-Wert | 0,31 W/(m ² K) | WW-WB-System (sekundär, opt.) | |
| Teil-BGF | 0,0 m ² | LEK _p -Wert | 28,55 | RH-WB-System (primär) | Kessel/Therme |
| Teil-BF | 0,0 m ² | Bauweise | leicht | RH-WB-System (sekundär, opt.) | |
| Teil-VB | 0,0 m ³ | | | | |

EA-Art: K

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

| Ergebnisse | |
|-------------------------------------|---|
| Referenz-Heizwärmebedarf | HWB _{ref,RK} = 46,8 kWh/m ² a |
| Endenergiebedarf | EEB _{RK} = 226,3 kWh/m ² a |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor | f _{GEE,RK} = 1,85 |
| Heizwärmebedarf | HWB _{RK} = 46,8 kWh/m ² a |
| Primärenergiebedarf n.em. für RH+WW | PEB _{HEB,n.em,RK} = 223,8 kWh/m ² a |

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

| | | |
|--------------------------------------|--|--|
| Referenz-Heizwärmebedarf | Q _{n,ref,SK} = 15 154 kWh/a | HWB _{ref,SK} = 53,7 kWh/m ² a |
| Heizwärmebedarf | Q _{n,SK} = 15 154 kWh/a | HWB _{SK} = 53,7 kWh/m ² a |
| Warmwasserwärmebedarf | Q _{ww} = 2 886 kWh/a | WWWB = 10,2 kWh/m ² a |
| Heizenergiebedarf | Q _{HEB,SK} = 60 524 kWh/a | HEB _{SK} = 214,3 kWh/m ² a |
| Energieaufwandszahl Warmwasser | | e _{SAWZ,WW} = 2,36 |
| Energieaufwandszahl Raumheizung | | e _{SAWZ,RH} = 3,54 |
| Energieaufwandszahl Heizen | | e _{SAWZ,H} = 3,35 |
| Haushaltsstrombedarf | Q _{H,SK} = 6 432 kWh/a | HHSB _{SK} = 22,8 kWh/m ² a |
| Endenergiebedarf | Q _{EEB,SK} = 66 956 kWh/a | EEB _{SK} = 237,1 kWh/m ² a |
| Primärenergiebedarf | Q _{PEB,SK} = 77 943 kWh/a | PEB _{SK} = 276,0 kWh/m ² a |
| Primärenergiebedarf nicht erneuerbar | Q _{PEB,nem,SK} = 71 636 kWh/a | PEB _{nem,SK} = 253,7 kWh/m ² a |
| Primärenergiebedarf erneuerbar | Q _{PEB,em,SK} = 6 306 kWh/a | PEB _{em,SK} = 22,3 kWh/m ² a |
| Kohlendioxidemissionen | Q _{CO2,SK} = 13 166 kg/a | CO _{2,SK} = 46,6 kg/m ² a |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor | | f _{GEE,SK} = 1,77 |
| Photovoltaik-Export | Q _{PV,SK} = 0 kWh/a | PV _{Export,SK} = 0,0 kWh/m ² a |

ERSTELLT

| | | | |
|-------------------|------------|--------------|--|
| GWR-Zahl | | ErstellerIn | Alltech Projektmanagement und Planung GmbH |
| Ausstellungsdatum | 15.11.2023 | | |
| Gültigkeitsdatum | 15.11.2033 | Unterschrift | |
| Geschäftszahl | 9232 | | |

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.

Datenblatt zum Energieausweis

ecOTECH
Wien

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Ergebnisse bezogen auf Wien-Hietzing

HWB_{Ref} 53,7 **f_{GEE} 1,77**

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten: -
Bauphysikalische Daten: -
Haustechnik Daten: -

Haustechniksystem

Raumheizung: Kombitherme mit Kleinspeicher mit Brennstoff Erdgas
Warmwasser: Warmwasserbereitung mit Heizung kombiniert
Lüftung: Lüftungsart Natürlich

Berechnungsgrundlagen

Gegebenheiten aufgrund von Plänen und Begehung vor Ort; Berechnungen basierend auf der OIB-Richtlinie 6 (2023); Klimadaten und Nutzungsprofil nach ÖNORM B 8110-5; Heizwärmebedarf nach ÖNORM B 8110-6; Endenergiebedarf nach ÖNORM H 5056, 5057, 5058, 5059; Primärenergiebedarf und Gesamtenergieeffizienz nach ÖNORM H 5050; Anforderungsgrenzwerte nach OIB-Richtlinie 6; Berechnet mit ECOTECH 3.3

Anhang D.3 – Energieausweis für Top 16

Nachfolgend wird der Energieausweis aufgrund des Umfanges auszugsweise dargestellt:

| Energieausweis für Wohngebäude | | ecOTECH Wien | |
|---|----------------------|--|----------|
| OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK | | OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: März 2015 | |
| BEZEICHNUNG | DG Hofwiesengasse 19 | | |
| Gebäude (-teil) | | Baujahr | 2023 |
| Nutzungsprofil | Mehrfamilienhäuser | Letzte Veränderung | 2023 |
| Straße | Hofwiesengasse 19 | Katastralgemeinde | Speising |
| PLZ, Ort | 1130 Wien-Hietzing | KG-Nummer | 1213 |
| Grundstücksnummer | 292/3 | Seehöhe | 221,00 m |

| SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR | | | | |
|---|-----------------------|-------------------|--------------------|------------------|
| | HWB _{Ref,SK} | PEB _{SK} | CO _{2 SK} | f _{GEE} |
| A++ | | | | |
| A+ | | | | |
| A | | | | |
| B | | | | |
| C | | C | C | C |
| D | | | | |
| E | | | | |
| F | | | | |
| G | | | | |

| | |
|---|--|
| <p>HWB_{Ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung alltäglicher Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.</p> <p>WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.</p> <p>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 alltäglicher Hilfsenergie.</p> <p>HHSB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.</p> | <p>EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich alltäglicher Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).</p> <p>f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderungen 2007).</p> <p>PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ern}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{n,ern}) Anteil auf.</p> <p>CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorketten.</p> |
|---|--|

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

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

Energieausweis für Wohngebäude

OIB

ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK
OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

ecOTECH

Wien

GEBÄUDEKENNDATEN

| | | | | | |
|--------------------|-----------------------|-------------------------|----------|------------------------|---------------------------|
| Brutto-Grundfläche | 154,66 m ² | Charakteristische Länge | 1,92 m | Mittlerer U-Wert | 0,33 W/(m ² K) |
| Bezugsfläche | 123,73 m ² | Heiztage | 250 d | LEK _T -Wert | 25,24 |
| Brutto-Volumen | 549,04 m ³ | Heizgradtage | 3.513 Kd | Art der Lüftung | Fensterlüftung |
| Gebäude-Hüllfläche | 285,57 m ² | Klimaregion | N | Bauweise | mittelschwer |
| Kompaktheit A/V | 0,52 1/m | Norm-Außentemperatur | -12,3 °C | Soll-Innentemperatur | 20,0 °C |

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

| | | | | |
|-------------------------------|---------------------------------------|---------------|-----------------------|----------------------------|
| Referenz-Heizwärmebedarf | Anforderung 41,0 kWh/m ² a | nicht erfüllt | HWB _{ref,SK} | 52,9 kWh/m ² a |
| Heizwärmebedarf | | | HWB _{SK} | 52,9 kWh/m ² a |
| End-/Lieferenergiebedarf | | | E/LEB _{SK} | 154,0 kWh/m ² a |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor | Anforderung 0,85 | nicht erfüllt | f _{EE} | 1,46 |
| Erneuerbarer Anteil | (siehe Kommentare im Anhang) | erfüllt | | |

WÄRME- und ENERGIEBEDARF (Standortklima)

| | | | |
|--------------------------------------|--------------|-------------------------------|----------------------------|
| Referenz-Heizwärmebedarf | 8.655 kWh/a | HWB _{ref,SK} | 56,0 kWh/m ² a |
| Heizwärmebedarf | 8.655 kWh/a | HWB _{SK} | 56,0 kWh/m ² a |
| Warmwasserwärmebedarf | 1.976 kWh/a | WWWB _{SK} | 12,8 kWh/m ² a |
| Heizenergiebedarf | 21.836 kWh/a | HEB _{SK} | 141,2 kWh/m ² a |
| Energieaufwandszahl Heizen | | e _{AUZH} | 2,05 |
| Haushaltsstrombedarf | 2.540 kWh/a | HHSB _{SK} | 16,4 kWh/m ² a |
| End-/Lieferenergiebedarf | 24.376 kWh/a | EEB _{SK} | 157,6 kWh/m ² a |
| Primärenergiebedarf | 30.438 kWh/a | PEB _{SK} | 196,8 kWh/m ² a |
| Primärenergiebedarf nicht erneuerbar | 28.909 kWh/a | PEB _{non-rem,SK} | 186,9 kWh/m ² a |
| Primärenergiebedarf erneuerbar | 1.529 kWh/a | PEB _{rem,SK} | 9,9 kWh/m ² a |
| Kohlendioxidemissionen | 5.856 kg/a | CO ₂ _{SK} | 37,9 kg/m ² a |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor | | f _{EE,SK} | 1,46 |
| Photovoltaik-Export | 0 kWh/a | PV _{Export,SK} | 0,0 kWh/m ² a |

ERSTELLT

| | | | |
|-------------------|------------|--------------|--|
| GWR-Zahl | | ErstellerIn | Alltech Projektmanagement und Planung GmbH |
| Ausstellungsdatum | 15.11.2023 | | |
| Gültigkeitsdatum | 15.11.2033 | | |
| | | Unterschrift | |

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.

Datenblatt zum Energieausweis

ecOTECH
Wien

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Ergebnisse bezogen auf Wien-Hietzing

HWB 56,0**f_{GEE} 1,46****Ermittlung der Eingabedaten**

Geometrische Daten: -
Bauphysikalische Daten: -
Haustechnik Daten: -

Haustechniksystem

Raumheizung: Kombitherme mit Kleinspeicher ab 1994 mit Brennstoff Gas
Warmwasser: Warmwasserbereitung mit Heizung kombiniert
Lüftung: Lüftungsart natürlich

Berechnungsgrundlagen

Gegebenheiten aufgrund von Plänen und Begehung vor Ort; Berechnungen basierend auf der OIB-Richtlinie 6 (2015); Klimadaten und Nutzungsprofil nach ÖNORM B 8110-5; Heizwärmebedarf nach ÖNORM B 8110-6; Endenergiebedarf nach ÖNORM H 5056, 5057, 5058, 5059; Primärenergiebedarf und Gesamtenergieeffizienz nach OIB-Richtlinie 6 (Leitfaden); Anforderungsgrenzwerte nach OIB-Richtlinie 6; Berechnet mit ECOTECH 3.3

Anhang E – Betriebskosten-/Rücklagenabrechnung 2024

industrie & immobilienverwaltung

hausverwaltung obermeier gmbh

1210 wien, brünner straße 81 | telefon 01/2924648 | fax 01/2925922
office@obermeier.at | www.obermeier.at | fn 558148g | hg wien

31. 12. 2024

Abrechnung 2024**Langfassung - Bewirtschaftungskosten**
vom 1. 1. 2024 bis 31. 12. 2024

Liegenschaft 13ho19we

Hofwiesengasse 19
1130 Wien

Beträge in EUR

| Betriebskosten | | Ausgaben netto |
|--|----------|----------------|
| * Versicherung | | |
| 17.01. Grazer Wechselseitige | 1.706,91 | |
| 22.04. Grazer Wechselseitige | 1.750,25 | |
| 24.07. Grazer Wechselseitige | 1.706,91 | |
| 23.10. Grazer Wechselseitige | 1.706,91 | 6.870,98 |
| * Hausbeaufsicht. | | |
| 20.11. Hv - Obermeier GmbH | 629,00 | 629,00 |
| * monatl. Reinig. | | |
| 17.01. ERS GmbH | 368,84 | |
| 14.02. ERS GmbH | 368,84 | |
| 13.03. ERS GmbH | 368,84 | |
| 10.04. ERS GmbH | 368,84 | |
| 8.05. ERS GmbH | 368,84 | |
| 21.06. ERS GmbH | 368,84 | |
| 10.07. ERS GmbH | 368,84 | |
| 14.08. ERS GmbH | 368,84 | |
| 11.09. ERS GmbH | 368,84 | |
| 10.10. ERS GmbH | 368,84 | |
| 13.11. ERS GmbH | 368,84 | |
| 11.12. ERS GmbH | 368,84 | 4.426,08 |
| * Gartenarbeit | | |
| 4.04. Grünflächenbetreuung ERS GmbH | 775,98 | 775,98 |
| * Schneeräumung | | |
| 13.11. Saison 2024/25 ERS GmbH | 1.656,48 | 1.656,48 |
| * Grundsteuer | | |
| 8.02. Stadt Wien BA 34 | 150,34 | |
| 8.05. Stadt Wien BA 34 | 150,34 | |
| 6.08. Stadt Wien BA 34 | 150,34 | |
| 7.11. Stadt Wien BA 34 | 150,33 | 601,35 |
| * Müllabfuhr | | |
| 8.02. Stadt Wien BA 34 | 868,33 | |
| 8.05. Stadt Wien BA 34 | 868,33 | |
| 6.08. Stadt Wien BA 34 | 868,33 | |
| 7.11. Stadt Wien BA 34 | 868,31 | |
| 7.11. GS Stadt Wien BA 34 | 322,10- | 3.151,20 |
| * Wasser | | |
| 10.01. Stadt Wien BA 34 | 743,99 | |
| 10.04. Stadt Wien BA 34 | 743,99 | |
| 10.07. Stadt Wien BA 34 | 743,99 | |
| 10.10. Stadt Wien BA 34 | 743,99 | 2.975,96 |
| * Wasserkontrolle | | |
| 21.03. ERS GmbH | 120,00 | |
| 21.06. ERS GmbH | 120,00 | |
| 18.09. ERS GmbH | 120,00 | |

industrie & immobilienverwaltung

hausverwaltung obermeier gmbh

1210 wien, brünner straße 81 | telefon 01/2924648 | fax 01/2925922
office@obermeier.at | www.obermeier.at | fn 558148g | hg wien

Abrechnung 2024

Langfassung - Bewirtschaftungskosten
vom 1.1.2024 bis 31.12.2024

Liegenschaft 13ho19we
Hofwiesengasse 19
1130 Wien

Beträge in EUR

| Betriebskosten (Fortsetzung) | | Ausgaben netto |
|--|--------------------|----------------|
| * Wasserkontrolle (Forts.) | | |
| 18.12. ERS GmbH | 120,00 | 480,00 |
| * Strom | | |
| 16.02. GS T. 12 Valerio Keller | 34,95- | |
| 6.03. Wien Energie | 54,00 | |
| 11.09. Wien Energie | 107,11 | 126,16 |
| * Rauchfangkehrer | | |
| 1.03. 1. Hj. 2024 Reichart Heinz | 241,17 | |
| 4.09. 2. Hj. 2024 Reichart Heinz | 241,17 | |
| 13.11. Üprfg. Verbrennungsluftzuf. Reichart Heinz | 134,58 | 616,92 |
| * Schädlingsbek. | | |
| 24.07. Esol Jäger GesmbH | 117,04 | |
| 25.11. Esol Jäger GesmbH | 119,92 | 236,96 |
| * Glühl./Sicher. | | |
| 24.06. ERS GmbH | 21,60 | |
| 11.12. ERS GmbH | 21,60 | 43,20 |
| * Verw. Honorar | | |
| 8.01. Hv - Obermeier GmbH | 459,01 | |
| 2.02. Hv - Obermeier GmbH | 459,01 | |
| 1.03. Hv - Obermeier GmbH | 459,01 | |
| 2.04. Hv - Obermeier GmbH | 459,01 | |
| 1.05. Hv - Obermeier GmbH | 459,01 | |
| 3.06. Hv - Obermeier GmbH | 459,01 | |
| 3.07. Hv - Obermeier GmbH | 459,01 | |
| 1.08. Hv - Obermeier GmbH | 459,01 | |
| 4.09. Hv - Obermeier GmbH | 459,01 | |
| 1.10. Hv - Obermeier GmbH | 459,01 | |
| 1.11. Hv - Obermeier GmbH | 459,01 | |
| 2.12. Hv - Obermeier GmbH | 459,01 | 5.508,12 |
| * Div. Material | | |
| 23.10. HAT -Schlüssel für HV Wolf GmbH | 67,90 | 67,90 |
| Summe Ausgaben | | 28.166,29 |
| Summe Vorschreibung | | 29.962,63- |
| Aufzuteilender Kontosaldo | Guthaben EUR ***** | 1.796,34- |

industrie & immobilienverwaltung

hausverwaltung obermeier gmbh

1210 wien, brünner straÙe 81 | telefon 01/2924648 | fax 01/2925922
office@obermeier.at | www.obermeier.at | fn 558148g | hg wien

Abrechnung 2024

Langfassung - Bewirtschaftungskosten
vom 1.1.2024 bis 31.12.2024

Liegenschaft 13ho19we
Hofwiesengasse 19
1130 Wien

Beträge in EUR

| Versich. Konto | | Ausgaben netto |
|---|-----------------|------------------------|
| * Verg. Versich. | | |
| 21.02. Grawe Rzlg. Überzlg. MWST Grazer Wechselseitige | 170,60 | 170,60 |
| * Glasreparatur | | |
| 1.02. Stgh. -Fenster Glaserei Tayfun | 226,92 | 226,92 |
| * Div. Arbeiten | | |
| 14.02. Hofwieseng. 19 GmbH Top 15 | 853,00 | <u>853,00</u> |
| | Summe Ausgaben | *****1.250,52 |
| | | Einnahmen netto |
| * Verg. Versich. | | |
| 31.01. Grawe | 226,92 | |
| 14.02. Grawe | 1.023,60 | <u>1.250,52</u> |
| | Summe Einnahmen | *****1.250,52 |
| | Summe Ausgaben | 1.250,52 |
| | Summe Einnahmen | 1.250,52- |
| | Kontosaldo | EUR *****0,00 |
| | | ===== |

industrie & immobilienverwaltung

hausverwaltung obermeier gmbh

1210 wien, brünner straße 81 | telefon 01/2924648 | fax 01/2925922
office@obermeier.at | www.obermeier.at | fn 558148g | hg wien

Abrechnung 2024

Langfassung - Rücklagenabrechnung
vom 1.1.2024 bis 31.12.2024

Liegenschaft 13ho19we
Hofwiesengasse 19
1130 Wien

Beträge in EUR

| Reparaturrückl | | Ausgaben netto |
|--|-----------|-------------------------------------|
| * Rauchfangkehrer | | |
| 6.11. Kaminsan. Seydi GmbH | 650,00 | 650,00 |
| * Schlosserarbeit | | |
| 24.06. Haustor Wolf GmbH | 184,60 | 184,60 |
| * Baumeister | | |
| 4.11. DG und Lichthof HANA BAU GESMBH | 1.794,50 | 1.794,50 |
| * Entrümpelung | | |
| 28.06. GS RE vom 06.09.2023 | 190,00- | 190,00- |
| * Anwaltskosten | | |
| 23.10. Dr. Zöllner Beweissicherg. | 1.184,58 | |
| 23.10. Ethos Legal i.S. Hofw. 19GmbH | 3.097,54 | 4.282,12 |
| * Gerichtskosten | | |
| 6.08. BG Hietzing KoVo | 2.500,00 | |
| 14.08. KV T. 14+15 Hofwieseng19GmbH Bezirksgericht Hietzing | 2.500,00 | |
| 31.10. GS BG-Hietzing KV T. 14+15 | 3.348,00- | 1.652,00 |
| * E-Reparatur | | |
| 15.11. Top 12 SIPa Elektro GmbH | 206,50 | 206,50 |
| * Jahresumsatzst. | | |
| 8.05. Erklärung 2023 Hv - Obermeier GmbH | 205,00 | 205,00 |
| * Beguta. B1300 | | |
| 18.12. ifs GmbH | 607,84 | 607,84 |
| * Honorar | | |
| 11.09. RA Ethos Legal Bauschäden | 1.502,50 | 1.502,50 |
| USt-relevante Ausgaben (Zwischensumme) | | 10.895,06 |
| USt v. Aufwand 10% von 9.736,60 | | 973,69 |
| 20% von 1.158,43 | | 231,69 |
| * VSt. Ertr. Anwalt | | |
| 19.11. Mag. Zacherl T. 14 - 15 Hofwies | 0,00 | |
| 19.11. Mag. Zacherl T. 14 - 15 Hofwies | 69,73- | 69,73- |
| * Bankspesen | | |
| 31.12. Entgelt für Kontoauszug | 4,40 | |
| 31.12. Porto | 0,02 | 4,42 |
| * Bankzi./-spesen | | |
| 31.12. KONTOFÜHRUNG BUCHUNGSENTGEL | 82,98 | |
| 31.12. ENTGELT FÜR ANLASSBEZOGENEN | 12,80 | |
| 31.12. PORTO | 0,10 | 95,88 |
| Summe Ausgaben | | *****12.131,01 |
| * vorgeschriebene Beiträge | 12.470,28 | Einnahmen netto 12.470,28 |
| * Gutschrift | | |
| 28.10. Dr. Schallerböck T. 14+15 Zi. | 8,91 | 8,91 |
| Summe Einnahmen | | *****12.479,19 |

industrie & immobilienverwaltung

hausverwaltung obermeier gmbh

1210 wien, brünner straÙe 81 | telefon 01/2924648 | fax 01/2925922
office@obermeier.at | www.obermeier.at | fn 558148g | hg wien



Abrechnung 2024

Langfassung - Rücklagenabrechnung
vom 1.1.2024 bis 31.12.2024

Liegenschaft 13ho19we
Hofwiesengasse 19
1130 Wien

Beträge in EUR

Reparaturrückl (Fortsetzung)

| | | | |
|-------------------------------|-----------------|------------|------------------------|
| Saldo Abrechnungsperiode 2024 | Zugang | EUR | *****348,18- |
| Stand per 31.12.2023 | Guthaben | EUR | *****54.528,89- |
| davon weiterverrechnet | | | 84,61- |
| Stand per 31.12.2024 | Guthaben | EUR | *****54.961,68- |
| | | | ===== |

Anhang F – Protokoll der Eigentümerversammlung

industrie & immobilienverwaltung

Hausverwaltung Obermeier GmbH

1210 Wien, Brünner Straße 81 | Telefon 01/292 46 48 | Fax 01/292 59 22
office@obermeier.at | www.obermeier.at
FN 558148g | HG Wien | UID Nr. ATU77 136 804



Protokoll

der Wohnungseigentümerversammlung des Hauses 1130 Wien, Hofwiesengasse 19 vom 28. Februar 2024

Ort: Besprechungsraum Hausverwaltung in 1210 Wien, Brünner Straße 81

Beginn 17:07 Uhr

Anwesend waren Wolfgang Hruschka (zuständiger Referent) und Mag. Friedrich Macher (Jurist) für die Hausverwaltung sowie die Miteigentümer bzw. deren Vertreter Thalhof Immobilien GmbH (Wohnungseigentümerin von 302 von 878 Grundbuchsanteilen der Liegenschaft), Dober und Stettner (82/878), Grascher (89/878), Rocconi und Calpini (68/878), Pendl (67/878) und Valerio (77/878), es lag daher Beschlussfähigkeit vor.

Die Protokollierung erfolgte handschriftlich durch Mag. Macher, das Protokoll wurde sodann gemeinsam mit Hr. Hruschka verfasst.

Nach Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit wurden folgende Tagesordnungspunkte besprochen:

1. Hausfinanzen, Erhaltungsarbeiten:

Die Hausverwaltung gibt den derzeitigen Buchungsstand der Rücklage des Hauses mit € 56.607,27 bekannt. Wesentliche Zahlungsrückstände einzelner Eigentümer bestehen bei Top 14 und Top 15.

Monatlich kommen an Vorschreibungen zur Rücklage € 1.039,19 dazu, das sind dem Gesetz entsprechend pro Quadratmeter Nutzfläche € 1,06.

Die Betriebskostenpauschale beträgt im Kalenderjahr 2024 € 2,55 pro Quadratmeter Nutzfläche, im Kalenderjahr 2023 waren es € 2,40/m².

Aufgrund des Dachgeschossausbaus und den damit verbundenen Kalamitäten wurden in letzter Zeit lediglich notwendige Kleinreparaturen durchgeführt. Ob die vom Dachgeschossausbauer zugesagten Arbeiten an Stiegenhaus, Außentreppe und Plateau durchgeführt werden, bleibt abzuwarten.

2. Dachgeschossausbau und Parifizierung:

Es wird festgehalten, dass in den letzten zwei Wochen zwar im Gegensatz zum Vorzeitraum vermehrt Bautätigkeiten zu bemerken sind, aber nach wie vor das Problem der geöffneten Außenmauern (Hoftür, Mezzanin und Dachgeschoss) besteht. Bauteile für den Lift befinden sich im Hof, liegen aber teilweise ungeschützt auf unbefestigtem Untergrund.

Seitens des Rauchfangkehrers wurde eine Mängelmeldung erstattet, da der Zugang zu den allgemeinen Teilen mit den Kaminen derzeit nicht möglich ist, auch der Magistrat ist bereits eingeschritten und hat nach Klärung des Sachverhalts angekündigt, sich direkt an den Bauherrn des Dachgeschossausbaus zu wenden. Die MA 37 hat zudem die nichterfüllte Verpflichtung zur Fertigstellung etc. eingemahnt.

3. Haftungsansprüche der Dachgeschoss-Bauherrin gegen die Eigentümergeinschaft und gegen die Hausverwaltung:

Die Hofwiesengasse 19 Projekt GmbH hat im Zusammenhang mit der Abwicklung von Versicherungsschäden mehrere Rechnungen über Zeitaufwand an die Eigentümergeinschaft respektive an die Hausverwaltung adressiert, die sich laut Anwaltsschreiben im Dezember 2023 auf ca. € 36.000,- summieren, zuzüglich Kosten und Zinsen. Die Hausverwaltung hat die Forderungen zurückgewiesen, da aus ihrer Sicht dafür keine Rechtsgrundlage besteht, Dr. Resch hat dies wiederum bestritten.

4. Gerichtliche Geltendmachung von Forderungen gegen die Dachgeschoss-Bauherrin:

Die für die Eigentümer wesentlichen Punkten sind die erwähnten, bereits seit über zwei Jahren bestehenden, teilweise ungesicherten Maueröffnungen - es ist zwar derzeit nicht sehr kalt, aber im Winter ist die Auskühlung des Hauses eklatant - sowie ganz allgemein die nicht mehr zumutbaren Verzögerungen beim Dachgeschossausbau, der sich unter der Ägide der Hofwiesengasse 19 Projekt GmbH (Kaufvertrag 2012, GF Dr. Resch seit 2017) seit Jahren hinzieht, was weit über den üblichen Ausbauzeiten liegt.

Die Eigentümer überlegen daher, welche rechtlichen Schritte unternommen werden können. Es wird dazu besprochen, dass Rechtsanwalt Dr. Schallaböck nach Vereinbarung des anzusetzenden Tarifs im März 2024 ein Schreiben an die Bauherrin des Dachgeschossausbaus richten soll, in welchem eine Frist bis Ende Juni 2024 für die Fertigstellung des Aufzugs inklusive Verschluss der Maueröffnungen und für die Herstellung des für den Rauchfangkehrer notwendigen Zugangs zu den Kaminen gesetzt wird. Nach ergebnislosem Ablauf dieser Frist soll dann klagsweise vorgegangen werden.

Parallel dazu soll Dr. Schallaböck eine Klage der Eigentümergeinschaft auf die ausständigen Monatsvorschreibungen und die Kosten der Entrümpelung der gefährlichen Lagerungen gegen die Hofwiesengasse 19 Projekt GmbH einbringen und eine Beschlussfassung darüber erfolgen, ob bzw. dass nach Ablauf der oben genannten Frist eine Klage in welcher Form einzubringen ist.

5. Allfälliges:

Die Hausverwaltung wird die Entleerung der Biomüllcontainer bei der MA 48 klären bzw. hinterfragen, warum diese in letzter Zeit nicht erfolgten.

Mehrkosten für die Hausreinigung aufgrund des vermehrten Schmutzes sind aus Sicht der Hausverwaltung aufgrund der getroffenen Pauschalpreisvereinbarung

ausgeschlossen, eine Sonderreinigung mit gesonderten Kosten wäre auch ausdrücklich zu vereinbaren.

Ende 18:16 Uhr

Wien, am 28.02.2024

Hausverwaltung Obermeier GesmbH
industrie & immobilienverwaltung

Anhang G – Vorausschau 2025

industrie & immobilienverwaltung

Hausverwaltung Obermeier GmbH

1210 Wien, Brünner Straße 81 | Telefon 01/292 46 48 | Fax 01/292 59 22
office@obermeier.at | www.obermeier.at
FN 556148g | HG Wien | UID Nr. ATU77 136 804

An die
Parteien des Hauses
Hofwiesengasse 19
1130 Wien

Wien, im Dezember 2024

VORAUSSCHAU 2025

Sehr geehrte Mit- bzw. Wohnungseigentümer,

gemäß § 20 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes, erlauben wir uns für das kommende Kalenderjahr nachstehende Aufstellung über die zu erwartenden Bewirtschaftungskosten, sowie über die **in absehbarer Zeit** notwendigen Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten am Objekt bekanntzugeben:

A Zu erwartende Eingänge

1. Reparaturrücklage:

980,38 m² x € 1,06 / m² = € 1.039,20 / monatlich = € 12.470,43 / jährlich
Stand der Reparaturrücklage per November € 54.697,88

| | |
|--|--------------------|
| Insgesamt voraussichtlich zur Verfügung stehend | € 67.168,31 |
|--|--------------------|

2. Betriebskosten:

980,38 m² x € 2,55 / m² = € 2.499,97 / monatlich = € 29.999,63 / jährlich

Trotz der im vergangenen Jahr gestiegenen Betriebskosten und der Erhöhung der öffentlichen Ausgaben und Gebühren (Wasser, Abwasser und Müllgebühren der Stadt Wien) bleibt die Betriebskostenpauschale im folgenden Jahr auf € 2,55/m².

B Bei regelmäßigen Begehungen durch unsere Mitarbeiter wird das Gebäude auf mögliche zukünftig anfallende Arbeiten überprüft. Mit folgenden geplanten bzw. voraussichtlichen Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, die über die laufende Instandhaltung hinausgehen, ist in absehbarer Zeit (in den nächsten Jahren) zu rechnen:

| <u>Sanierung/Erneuerung</u> | <u>geschätzter Kostenaufwand netto</u> |
|--------------------------------|--|
| Sanierung des Haus- und Hoftor | € 6.000,00 |
| Sanierung Hofboden | Umfang und Verrechnung dzt. unklar |
| Aussenfassaden inkl. Bemalung | € 90.000,00 |
| Aussenfassade Vollwärmeschutz | € 60.000,00 |
| Ausbesserung Hinterhofsockel | € 1.000,00 |
| Sanierputz Hofsockel | € 3.000,00 |
| Handläufe Außenstiege | € 3.000,00 |

| | |
|--|---------------------|
| Voraussichtliche Gesamterfordernis (Preise ohne Gewähr) | € 163.000,00 |
|--|---------------------|

Sofern die Reparaturrücklage für die in absehbarer Zeit durchzuführenden Arbeiten nicht ausreicht, wird im Zuge einer eventuellen Beschlussfassung über die durchzuführenden Arbeiten von Fall zu Fall eine Sonderdotierung der Reparaturrücklage notwendig sein.

Sollten Sie Ihr Wohnungseigentumsobjekt nicht zu Wohnzwecken nutzen oder nicht zu Wohnzwecken vermieten (Ordination, Büro, etc.), ersuchen wir um Bekanntgabe.

industrie & immobilienverwaltung

Hausverwaltung Obermeier GmbH

1210 Wien, Brünner Straße 81 | Telefon 01/292 46 48 | Fax 01/292 59 22
office@obermeier.at | www.obermeier.at
FN 558148g | HG Wien | UID Nr. ATU77 136 804



Aufgrund des Stabilitätsgesetzes kann dies zu einer Korrektur Ihrer Umsatzsteuer führen.

Bitte beachten Sie, dass sich die Vorschreibung ab Jänner ändern könnte und veranlassen Sie gegebenenfalls rechtzeitig die Änderung eines eventuell vorhandenen Dauerauftrages!

Die Abrechnung für Betriebskosten und Reparaturrücklage 2024 erfolgen im Frühjahr 2025.

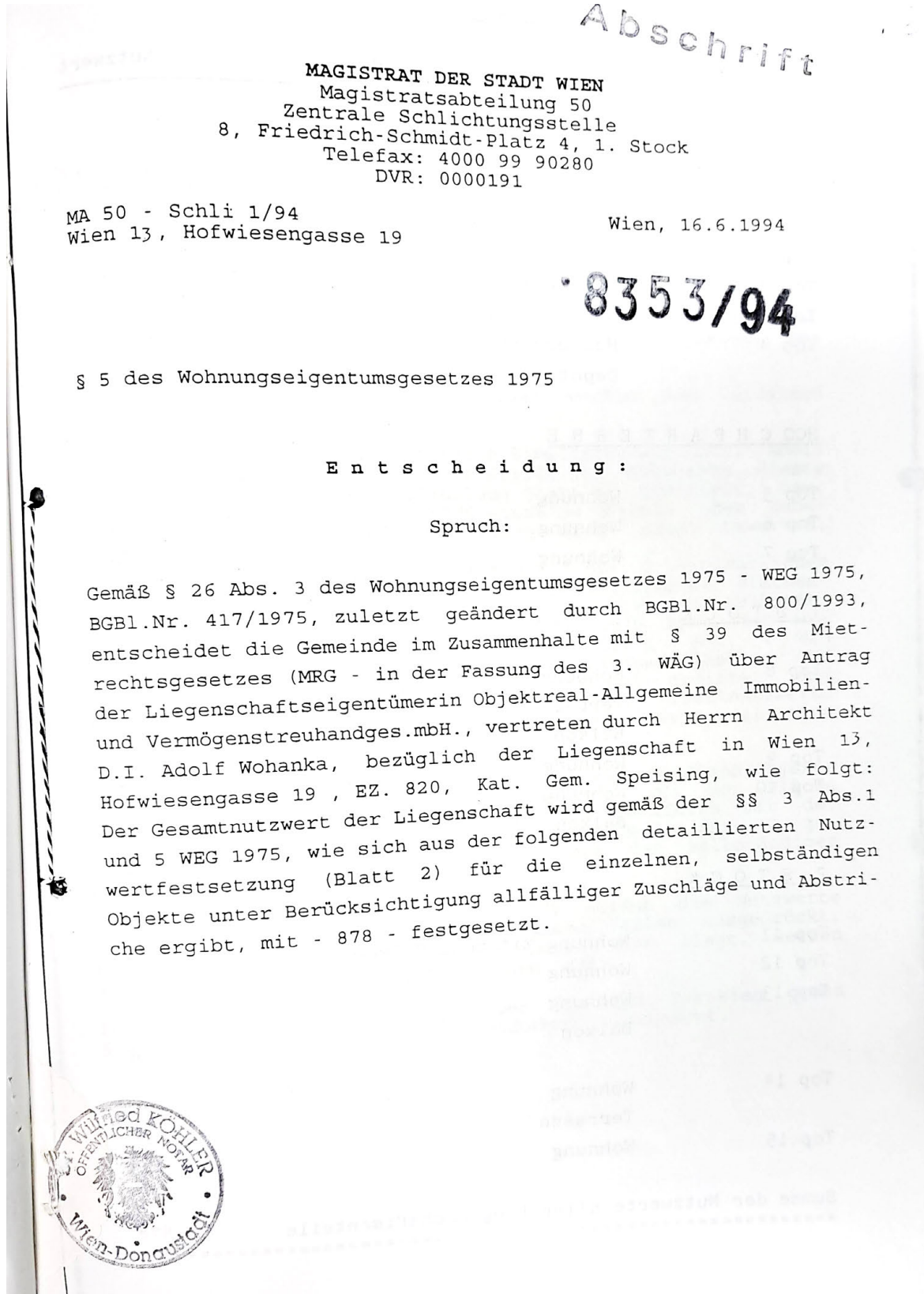
Wir wünschen Ihnen ein Frohes Weihnachtsfest und ein Glückliches Neues Jahr.

Mit freundlichen Grüßen

Hausverwaltung Obermeier GmbH

Anhang H – Nutzwertfestsetzung vom 09.05.1975

Nachfolgend wird die Entscheidung des Magistrats der Stadt Wien (Magistratsabteilung 50) vom 16.06.1994 über die Festsetzung der Nutzwerte abgebildet:



- 2 -

| <u>Geschoß/TNr.</u> | <u>Bestandsgegenstand</u> | <u>Nutzwert</u> |
|--|---------------------------|-----------------|
| <u>S O U T E R R A I N</u> | | |
| Top 1 | Geschäftslokal | 24 |
| Top 2 | Geschäftslokal | 37 |
| Top 3 | Geschäftslokal | 42 |
| Top 4 | Hausbesorgerwohnung | 0 |
| | Depot | 2 |
| <u>H O O C H P A R T E R R E</u> | | |
| Top 5 | Wohnung | 82 |
| Top 6 | Wohnung | 64 |
| Top 7 | Wohnung | 69 |
| <u>1. S T O C K</u> | | |
| Top 8 | Wohnung | |
| | Terrasse | |
| | Balkon | 89 |
| Top 9 | Wohnung | 62 |
| Top 10 | Wohnung | |
| | Balkon | 68 |
| <u>2. S T O C K</u> | | |
| Top 11 | Wohnung mit zwei Balkons | 67 |
| Top 12 | Wohnung | 77 |
| Top 13 | Wohnung | |
| | Balkon | 66 |
| Top 14 | Wohnung | |
| | Terrasse | 81 |
| Top 15 | Wohnung | <u>48</u> |
| Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile | | 878 |

- 3 -

Begründung:

Der im Spruche genannte Antragstellervertreter beehrte mit Schreiben vom 14.6.1994 die Festsetzung der Nutzwerte aller auf der gegenständlichen Liegenschaft befindlichen selbständigen Objekte gemäß § 1 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, da die Begründung von Wohnungseigentum vorgesehen ist.

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

Allfällige übrige Verfahrensparteien wurden dem Verfahren beigezogen.

Der staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker D.I. Adolf Wohanka hat mit Gutachten vom 14.6.1994 die Nutzwerte dieser Objekte samt Zuschlägen (Aufzählung Blatt 4) ermittelt, bzw. im Sinne des § 1 Abs. 4 WEG 1975 einzelne Objekte oder Zubehörteile, die nicht eigentumsfähig sind, nicht bewertet.

Es wurden dabei zunächst die auf Blatt 6 bis 8 ersichtlichen Regelnutzwerte für die verschiedenen qualifizierten Flächen- bzw. Raumtypen und daraus die Einzelnutzwerte der selbständigen Objekte im Sinne des § 1 Abs. 1 WEG 1975 bzw. der unselbständigen Liegenschaftsteile im Sinne des § 1 Abs. 2 WEG 1975, die sich nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und den Erfahrungen des täglichen Lebens ergeben, ermittelt und eine allfälligen Abweichung der Regel- bzw. Einzelnutzwerte von dem grundsätzlich anzuwendenden Regelnutzwert (1) eins pro Quadratmeter begründet.

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

Gemäß § 5 Abs. 1 erster Satz WEG 1975 wurden die Nutzwerte nach Rundung von Dezimalstellen in ganzen Zahlen ausgedrückt. Nutzwerte, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins aufgerundet (§ 5 Abs. 4 WEG 1975).

Zu dieser Nutzwertermittlung wurden von den Parteien gemäß § 45 Abs. 3 AVG 1950 keine Einwendungen vorgebracht.

- 4 -

Auf der Liegenschaft befinden sich laut Bescheinigung gemäß § 12 Abs. 2, Ziff. 2 WEG 1975 idF des 3. WÄG des staatlich befugten und beeideten Ziviltechnikers Architekt Dipl.-Ing. Adolf Wohanka folgende selbständige Räumlichkeiten:

12 Wohnungen und
4 sonstige Räumlichkeiten
—
16 selbständige Räumlichkeiten
=====

Die sonstigen selbständigen Räumlichkeiten gliedern sich wie folgt:

3 Geschäftslokale
1 Depot

Eine der angeführten Wohnungen ist eine Hauswartwohnung. An diesem Objekt kann gemäß § 1 Abs. 4 des WEG kein Wohnungseigentum begründet werden.

15 selbständige Räumlichkeiten wurden bewertet.

Ferner befinden sich auf der Liegenschaft folgende den selbständigen Einheiten zuzuordnende Liegenschaftsteile gemäß § 1 Abs. 2 WEG 1975, die bewertet wurden:

2 Terrassen
5 Balkone

Auf der Liegenschaft befindet sich zusätzlich folgende selbständige Räumlichkeit, an der Wohnungseigentum gemäß § 1 Abs. 4 WEG 1975 nicht bestehen kann:

1 Waschküche

Im Sinne des § 12 Abs. 2, Ziff. 2, lit. b WEG 1975 gibt es auf der Liegenschaft keine Abstellplätze für KFZ.

- 5 -

Ermittlung der Zu- und Abschläge für die Nutzwertberechnung:

V o r b e m e r k u n g :

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

Der Nutzwert einer selbständigen Räumlichkeit oder eines Zuordnungsteiles wird unter Rundung der Dezimalstellen in einer ganzen Zahl ausgedrückt (§ 5 Abs. 1 erster Satz WEG 1975 idF d. 3. WÄG).

Nutzwerte, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins aufgerundet (§ 5 Abs. 4 WEG 1975 idF d. 3. WÄG)

| | | |
|-------------------|----------------|---------|
| Regelnutzwert für | Wohnung | 00.1,00 |
| | Geschäftslokal | 00.1,20 |
| | Depot | 00.0,50 |
| | Terrasse | 00.0,25 |
| | Balkon | 00.0,20 |

A b s c h l ä g e :

| | | | |
|-----|---|--|--------|
| A 1 | - | für Nutzung als Garage | - 10 % |
| A 2 | - | für teilweise Straßenlage und Nordlage | - 10 % |
| A 3 | - | für Straßenlage | - 2,5% |
| A 4 | - | für Lage im 1.Stock | - 5 % |
| A 5 | - | für Lage im 2.Stock | - 5 % |
| A 6 | - | für Wohnfläche 90 - 130 m ² | - 7,5% |
| A 7 | - | für Lage im 3.Stock | |

Z u s c h l ä g e :

| | | | |
|-----|---|----------------|-------|
| Z 1 | - | für Gartenlage | + 5 % |
|-----|---|----------------|-------|

- 6 -

| Top Nr. | Regelnutzwert | Ab- und Zuschläge | Nutzwert/m ² |
|----------|---------------|--------------------|-------------------------|
| Top 1 | 1,20 | A1 | 0,80 |
| Top 2 | 1,20 | - | 1,20 |
| Top 3 | 1,20 | - | 1,20 |
| Top 4 | | - nicht bewertet - | |
| Depot | 0,50 | - | 0,50 |
| Top 5 | 1,00 | Z1 | 1,05 |
| Top 6 | 1,00 | A2 | 0,90 |
| Top 7 | 1,00 | A3 | 0,90 |
| Top 8 | 1,00 | A4 Z1 | 1,025 |
| Terrasse | 0,25 | - | 0,25 |
| Balkon | 0,20 | - | 0,20 |
| Top 9 | 1,00 | A2 A4 | 0,875 |
| Top 10 | 1,00 | A3 A4 | 0,875 |
| Balkon | 0,20 | - | 0,20 |
| Top 11 | 1,00 | A5 Z1 | 1,00 |
| Balkon | 0,20 | - | 0,20 |
| Balkon | 0,20 | - | 0,20 |
| Top 12 | 1,00 | A2 A5 | 0,85 |
| Top 13 | 1,00 | A3 A5 | 0,85 |
| Balkon | 0,20 | - | 0,20 |
| Top 14 | 1,00 | A2 A6 A7 | 0,775 |
| Terrasse | 0,25 | - | 0,25 |
| Top 15 | 1,00 | A7 | 0,925 |

- 7 -

| Geschoß/ Top Nr. | Bestands- gegenstand | Nutzfläche m ² | Nutzwert per m ² | Einzel- Nutzwert | Gesamt Nutzwert |
|---------------------|-------------------------|------------------------------|--------------------------------|---------------------|--------------------|
|---------------------|-------------------------|------------------------------|--------------------------------|---------------------|--------------------|

S O U T E R R A I N

| | | | | | |
|-------|--------------------|-------|--------------------|--|----|
| Top 1 | Geschäftslokal | 29,58 | 0,80 | | 24 |
| Top 2 | Geschäftslokal | 31,05 | 1,20 | | 37 |
| Top 3 | Geschäftslokal | 34,70 | 1,20 | | 42 |
| Top 4 | Hausmeisterwohnung | 40,18 | - nicht bewertet - | | 0 |
| | Depot | 4,74 | 0,50 | | 2 |

H O C H P A R T E R R E

| | | | | | |
|-------|---------|-------|------|--|----|
| Top 5 | Wohnung | 78,33 | 1,05 | | 82 |
| Top 6 | Wohnung | 70,69 | 0,90 | | 64 |
| Top 7 | Wohnung | 77,05 | 0,90 | | 69 |

1. S T O C K

| | | | | | |
|--------|----------|-------|-------|----|----|
| Top 8 | Wohnung | 84,21 | 1,025 | | 86 |
| | Terrasse | 6,15 | 0,25 | 2 | |
| | Balkon | 1,35 | 0,20 | 1 | 89 |
| Top 9 | Wohnung | 71,02 | 0,875 | | 62 |
| Top 10 | Wohnung | 76,85 | 0,875 | 67 | |
| | Balkon | 1,35 | 0,20 | 1 | 68 |

2. S T O C K

| | | | | | |
|--------|---------|-------|------|----|----|
| Top 11 | Wohnung | 64,94 | 1,00 | | 65 |
| | Balkon | 1,35 | 0,20 | 1 | |
| | Balkon | 3,13 | 0,20 | 1 | 67 |
| Top 12 | Wohnung | 90,57 | 0,85 | | 77 |
| Top 13 | Wohnung | 76,85 | 0,85 | 65 | |
| | Balkon | 1,35 | 0,20 | 1 | 66 |

- 8 -

| Geschoß/ Top Nr. | Bestands- gegenstand | Nutzfläche m ² | Nutzwert per m ² | Einzel- Nutzwert | Gesamt Nutzwert |
|--|-------------------------|------------------------------|--------------------------------|---------------------|--------------------|
| <u>3. S T O C K</u> | | | | | |
| Top 14 | Wohnung | 97,81 | 0,775 | 76 | |
| | Terrasse | 20,30 | 0,25 | 5 | 81 |
| Top 15 | Wohnung | 52,21 | 0,925 | | <u>48</u> |
| Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile | | | | | 878 |
| ===== | | | | | |

- 9 -

Rechtsmittelbelehrung:

Diese Entscheidung der Gemeinde kann gemäß § 39 Abs. 4 des Mietrechtsgesetzes durch kein Rechtsmittel angefochten werden. Die Partei, die sich mit ihr nicht zufrieden gibt, kann die Sache gemäß § 40 Abs. 1 des Mietrechtsgesetzes bei Gericht anhängig machen. Durch die Anrufung des Gerichtes tritt diese Entscheidung außer Kraft. Das Gericht kann jedoch nicht mehr angerufen werden, wenn seit dem Tage, an dem die Gemeinde entschieden hat, mehr als vierzehn Tage verstrichen sind; hat die Gemeinde in Abwesenheit einer Partei entschieden, so läuft für diese Partei die vierzehntägige Frist von dem Tage, an dem die Gemeinde sie von ihrer Entscheidung in Kenntnis gesetzt hat.

Mitteilung:

Unbeschadet der Zustellung an Wohnungseigentumsbewerber, Mit- oder Wohnungseigentümer hat der Wohnungseigentumsorganisator gemäß § 23 Abs. 3 Ziff. 1 WEG 1975 jedem Wohnungseigentumsbewerber und Miteigentümer den Nutzwert seines Objektes samt allfälligem Zubehör, den Gesamtnutzwert der Liegenschaft und den sich hieraus für den einzelnen ergebenden Prozentschlüssel bekanntzugeben.

Ergeht an:

- 1) Herrn
Architekt
D.I. Adolf Wohanka

Mollardg. 20
1060 Wien

(2-fach)

- 2) zum Akt

Hochachtungsvoll
Für den Abteilungsleiter:

Referent: Orovicchia, VK
Telefon: 40 00/90291DW



Dr. Heindl
Senatsrat

Anhang I – Wohnungseigentumsvertrag



Abschrift

| | |
|--|--------------------------|
| Angezeigt am 4. OKT. 1994 | n. unter B.R.P. verbucht |
| 439575 | |
| Finanzamt für Gebühren u. Verkehrsteuern in Wien | |

.14

DR. WILFRIED KÖHLER
ÖFFENTLICHER NOTAR
WIEN-DONAUSTADT



KAUFVERTRAG

8353/94

Handwritten signature

WILFRIED KÖHLER
ÖFFENTLICHER NOTAR
1229 WIEN
DONAUSTADTSTRASSE 12
BÜROHAUS 12
TEL. 0222 / 23 35 05, 23 35 06

- abgeschlossen zwischen: -----
- 1.) der Firma Objektreal - Allgemeine Immobilien- und Vermögenstreuhandgesellschaft m.b.H., -----
1210 Wien, Brünner Straße 81, -----
im Firmenbuch beim Handelsgericht Wien unter FN 72.628 g eingetragen, -----
im folgenden kurz Verkäuferin genannt, -----
einerseits und -----
 - 2.) Herrn Alois OBERMEIER, geboren 14.2.1950, Kaufmann, -----
1210 Wien, Brünner Straße 81, -----
als Käufer andererseits, -----
- wie folgt: -----

I.

Die Firma Objektreal - Allgemeine Immobilien- und Vermögenstreuhandgesellschaft m.b.H. ist Alleineigentümerin der Liegenschaft -----
----- GRUNDBUCH 01213 Speising, Einlagezahl 820, -----
mit den Grundstücken Nummern 292/1 Garten, 292/2 Garten und 292/3 Baufläche, Hofwieseng. 19, -----
im Gesamtausmaß von 942 m².

----- Auf dieser Liegenschaft besteht ein Wohnhaus mit 16 -----
(sechzehn) selbständigen Räumlichkeiten. -----



Festgestellt wird, daß mit Entscheidung des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 50, -----
Zahl: MA 50 - Schli 1/94 Wien 13, Hofwiesengasse 19, vom 16. Juni 1994 die Nutzwerte für diese vorgenannten selbständigen Räumlichkeiten festgestellt wurden. -----

Gegenstand dieses Vertrages sind 64/878
Anteile der vorgenannten Liegenschaft, mit welchen Anteilen das Wohnungseigentum an Wohnung Top 6, mit einer Nutzfläche von 70,69 m² untrennbar zu verbinden ist, und zwar aufgrund des abzuschließenden Wohnungseigentumsvertrages. -----
Bereits jetzt wird festgehalten, daß mit den vertragsgegenständlichen Anteilen Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 begründet werden soll und räumt der Käufer bereits jetzt den anderen Miteigentümern der im Punkt I. dieses Vertrages näher angeführten Liegenschaft das Recht der ausschließlichen Benützung der jeweiligen Objekte ein. -

Im Falle des Ausbaues des Dachgeschoßes des Hauses -----
----- 1130 Wien, Hofwiesengasse 19, -----
erteilt der Käufer bereits heute sein Einverständnis, daß das gesamte ausgebaute Dachgeschoß, sowie alle Kellerräume, sofern sie nicht direkt Wohnungen zugeordnet sind, im alleinigen und ausschließlichen Eigentum der Verkäuferin verbleiben und der Käufer auf alle diesbezüglichen -----
Ansprüche für sich und seine Rechtsnachfolger verzichtet. --

II.

Die Firma Objektreal - Allgemeine Immobilien- und Vermögens-
treuhandgesellschaft m.b.H., im folgenden kurz Verkäuferin
genannt, verkauft und übergibt hiemit an Herrn Alois
Obermeier und dieser, im folgenden kurz Käufer genannt,
kauft und übernimmt hiemit die im Punkt I. dieses Vertrages
näher bezeichneten Liegenschaftsanteile, mit welchen Woh-
nungseigentum verbunden werden soll, samt allem -----

- 3 -

rechtlichen und faktischen Zubehör so wie die Verkäuferin --
diese besessen und benützt hat oder zu besitzen und zu be- -
nützen berechtigt war, und zwar um den beiderseits einver- -
nehmlich vereinbarten Kaufpreis von S 350.000,--
(Schilling dreihundertfünfzigtausend). -----

Die Parteien erklären ausdrücklich für den Fall, daß ein ---
Unterschied zwischen dem Kaufpreis und dem wahren gemeinen -
Wert des Vertragsobjektes bestehen sollte, daß ihnen der ---
wahre Wert durch Erkundigungen bekannt war, sie sich jedoch
dennoch bei dem genannten Kaufpreis geeinigt haben. -----

III.

Die Berichtigung des vereinbarten Kaufpreises durch den ----
Käufer erfolgt in der Weise, daß sich der Käufer verpflicht-
tet, den Gesamtkaufpreis -----
binnen 90 (neunzig) Tagen ab dem Tage der Vertrags- -----
----- fertigung durch sie selbst, -----
treuhändig beim Urkundenverfasser, -----
----- Herrn Dr. Wilfried KÖHLER, öffentlicher Notar, -----
----- Wien-Donaustadt I, 1220 Wien, Donaustadtstraße 1/3, ---
mit dem beidseitig unwiderruflichen Auftrag zu hinterlegen,
diesen Betrag samt Erlagszinsen, nach Vorliegen aller für --
die Vormerkung des Eigentumsrechtes zugunsten des Käufers,
ob den kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteilen notwen-
digen Urkunden, an die Verkäuferin auszufolgen. -----

Der Repräsentant der Verkäuferin erklärt trotz eingehender -
Belehrung durch den Urkundenverfasser, auf eine zwischen- --
zeitige Verzinsung, auf Verzugszinsen, Wertsicherung, -----
grundbücherliche Sicherstellung, die Vereinbarung der Voll-
streckbarkeit, sowie auf die Vereinbarung von Bedingungen
für den Eintritt der Rechtswirksamkeit dieses Vertrages in
Ansehung des aushaftenden Gesamtkaufpreises zu verzichten. -

- 4 -

IV.

Die Übergabe und Übernahme des Vertragsobjektes in den -----
rechtlichen Besitz und Genuß des Käufers erfolgt mit dem Tag
der Vertragsfertigung; -----
der Käufer trägt daher auch von diesem Tage an Gefahr, Zu-
fall und alle das Vertragsobjekt betreffenden Lasten. -----
Als Verrechnungstichtag wird der **1. September 1994**
vereinbart.-----

V.

Die Verkäuferin haftet nicht für ein bestimmtes Ausmaß, oder
eine besondere Beschaffenheit des Kaufobjektes, wohl aber --
dafür, daß dieses vollkommen satz- und lastenfrei in das
Eigentum des Käufers übergeht. -----

Der Käufer erhält vor Unterfertigung dieses Vertrages eine
aktuelle Grundbuchsabschrift über die Gesamtliegenschaft
GRUNDBUCH 01213 Speising, Einlagezahl 820, und erklärt
nunmehr den zum heutigen Tage bestehenden Grundbuchsstand zu
kennen.-----

Hinsichtlich der ob der ganzen Liegenschaft eingetragenen
Geldlasten verpflichtet sich die Verkäuferin, den Käufer in
Ansehung des Kaufobjektes bezüglich dieser vorgenannten
Forderungen vollkommen schad- und klaglos zu halten. -----

VI.

--- Beide Vertragsteile verpflichten sich hiemit jeweils für
sich und ihre Rechtsnachfolger, auf die Einbringung einer --
Teilungsklage in Ansehung der im Punkt I. dieses Vertrages
näher bezeichneten Liegenschaft aufgrund der beabsichtigten
Begründung von Wohnungseigentum ob dieser Liegenschaft zu --
verzichten.-----

- 5 -



Der Käufer erklärt bereits jetzt, einer zukünftigen -----
Anteilsberichtigung und Nutzwertänderung zuzustimmen, welche
sich daraus ergibt, daß durch Verringerung von bisher allge-
mein genützten Flächen unter deren gleichzeitiger Einbe- ---
ziehung in angrenzende selbständige Eigentumswohnungen diese
Eigentumswohnungen vergrößert, oder durch die Begründung von
Wohnungseigentum am ausgebauten Dachgeschoß und an Keller-
räumlichkeiten die jeweiligen Nutzwerte erhöht oder ver- ---
ringert werden, sofern hiedurch in den unmittelbaren -----
Bestand des Wohnungseigentums des Käufers nicht einge- ----
griffen wird; (z.B. Einbeziehung von Gangflächen und WC in
eine angrenzende Eigentumswohnung). -----

VII.

Die Vertragsparteien erteilen sohin ihre ausdrückliche Ein-
willigung, daß aufgrund dieser Urkunde, ohne weiteres Wissen
der Verkäuferin, jedoch nicht auf deren Kosten, ob den im --
Punkt I. dieses Vertrages näher bezeichneten, Gegenstand ---
dieses Vertrages bildenden Liegenschaftsanteilen, mit -----
welchen Wohnungseigentum an der Wohnung Top 6 zu verbinden
ist, nachstehende Eintragungen bewilligt werden können und
mögen, und zwar: -----

- 1.) die Einverleibung des Eigentumsrechtes für -----
Alois Obermeier, geboren 14.2.1950; -----
- 2.) die Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungs- --
eigentumsrechtes gemäß § 24a WEG 1975 an der Wohnung
Top 6, für -----
Alois Obermeier, geboren 14.2.1950. -----

VIII.

Sämtliche von den Vertragsparteien in diesem Vertrag über- -
nommenen Verbindlichkeiten und Verpflichtungen gehen zur un-
geteilten Hand auf deren Rechtsnachfolger über. -----

IX.

Die Vertragsparteien erklären, daß eine allenfalls beste-
hende Hauptmietzinsreserve hinsichtlich der vertragsgegen-
ständlichen Liegenschaftsanteile als verrechnet gilt und der

- 6 -

Käufer hierauf keine Ansprüche hat. -----

X.

Der Käufer erklärt an Eidesstatt, österreichischer Staatsbürger und Deviseninländer zu sein. -----

XI.

Der Käufer verpflichtet sich hiemit zur Unterfertigung des zu errichtenden Wohnungseigentumsvertrages sofort nach Vorliegen desselben, und insbesondere verpflichtet sich der Käufer, alle sich aus diesem Wohnungseigentumsvertrag ergebenden Verbindlichkeiten und Verpflichtungen auf seine Rechtsnachfolger zu überbinden. -----

XII.

Die Vertragsparteien erklären wechselseitig, für Schadenersatzansprüche, welche durch nachträgliche Änderungen der gesetzlichen Voraussetzungen entstehen sollten, keine Haftung zu übernehmen. -----

XIII.

Sämtliche mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben trägt der Käufer allein und aus eigenem. ---
--- Festgestellt wird, daß der Auftrag zur Errichtung dieses Kaufvertrages ausschließlich vom Käufer erteilt wurde.

W i e n , am 15. September 1994

Objektreal - Allgemeine Immobilien-
und Vermögenstreuhandgesellschaft m.b.H.

Wien, am 27. september 1994

The block contains several handwritten signatures and a circular stamp. One signature is clearly legible as 'Pst. Mol. 1994'. There are also two other signatures, one on the left and one on the right, both appearing to be 'Pst. Mol. 1994'. A circular stamp is positioned above the right-hand signature.

B.R.Z. 4426/94

Die Echtheit der Zeichnung der Firma Objektreal-Allgemeine -----
Immobilien- und Vermögenstreuhandgesellschaft m.b.H., A-1210 Wien,
Brünner Straße 81 vertreten durch Herrn Dr. Reinhard Westermayr, --
geboren am neunten März neunzehnhundertsiebenundvierzig -----
(09.03.1947), Kaufmann, A-1010 Wien, Schellinggasse 5/10 als -----
kollektiv vertretungsbefugter Geschäftsführer mit Herrn Alois -----
Obermeier wird hiermit beglaubigt. -----

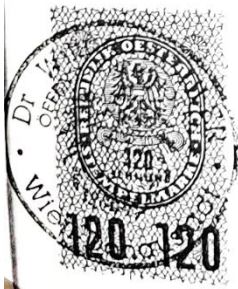
Wien, am fünfzehnten September neunzehnhundertvierundneunzig -----



B.R.Z. 4599/94

Die Echtheit der Zeichnung der Firma Objektreal-Allgemeine -----
Immobilien- und Vermögenstreuhandgesellschaft m.b.H., A-1210 Wien,
Brünner Straße 81 vertreten durch Herrn Alois Obermeier, geboren --
am vierzehnten Februar neunzehnhundertfünfzig (14.02.1950), -----
Kaufmann, A-1210 Wien, Brünner Straße 81 als kollektiv -----
vertretungsbefugter Geschäftsführer mit Herrn Dr. Reinhard -----
Westermayr und die Echtheit der persönlichen Unterschrift von Herrn
Alois Obermeier, geboren am vierzehnten Februar neunzehnhundert- --
fünfzig (14.02.1950), Kaufmann, A-1210 Wien, Brünner Straße 81 wird
hiermit beglaubigt. -----

Auf Grund der heutigen Einsichtnahme in das Firmenbuch beim -----
Handelsgericht Wien wird gemäß § 89a NO (Paragraph neunundachtzig -
litera a Notariatsordnung) bestätigt, daß Herr Alois Obermeier, ---
Kaufmann, als kollektiv vertretungsbefugter Geschäftsführer mit ---
Herrn Dr. Reinhard Westermayr am fünfzehnten September neunzehn- --
hundertvierundneunzig berechtigt waren und auch heute noch -----
berechtigt sind, die unter FN 72628 g registrierte Firma -----
Objektreal-Allgemeine Immobilien- und Vermögenstreuhandgesellschaft
m.b.H., mit dem Sitz in Wien gemeinsam zu vertreten. -----
Wien, am siebenundzwanzigsten September neunzehnhundertvierund- ---
neunzig -----



Diese für die Grundbuchs-surkundensammlung bestimmte, daher stem-
pelfreie Abschrift stimmt mit der mir vorliegenden, aus 2 Bogen
bestehenden, mit ¹⁰⁰.- Schilling gestempelten Urschrift voll-
kommen überein. -----
Wien, am achtundzwanzigsten Dezember eintausendneunhundertvier-
undneunzig (28.12.1994). -----



[Handwritten signature in blue ink]



Anhang J – Bescheid zu TZ 5497/30

steuerfrei gemäss I. Abschn. Paragraf 10 des Bundesgesetzes v. 14. VI. 1929
B.G. Bl. Nr. 200.

5497/30

E r k l ä r u n g

über die Einräumung eines Veräußerungs- und Belastungsverbot.

Mit dem Zusagebescheid des Bundesministeriums für soziale Verwaltung vom 18. Nov. 1930 Zl. 135448 Abt. F. wurde uns die Leistung von Bundeszuschüssen 1930 gemäss Par. 4, Absatz 3, I. Abschnitt, des Bundesgesetzes vom 14. Juni 1929 B.G. Bl. Nr. 200, unter der Bedingung zugesagt, dass bis längstes 1. März 1931 die grundbücherliche Eintragung eines Belastungs- und Veräußerungsverbot im Sinne des Par. 4, Absatz 3, lt. b, auf der Liegenschaft E. Z. 820 des Grundbuches der Kat. Gem. Speising nachgewiesen wird.

Zu diesem Behufe verpflichten wir uns, den im Zusagebescheid bezeichneten Baugrund, inne liegend in der E. Z. 820, Grundbuch Speising ohne Zustimmung des Bundesschatzes bis zur Fertigstellung des Baues weder zu veräußern, noch durch andere als durch die im Par. 4, Absatz 3, lt. d, I. Abschnitt, des Bundesgesetzes vom 14. Juni 1929 B.G. Bl. Nr. 200, bezeichneten grundbücherlichen Eintragungen zu belasten. Wir erklären unsere Einwilligung, dass die Beschränkung des Eigentums rechtes durch diese Verpflichtung in der E. Z. 820, Grundbuch Speising, zugunsten des Bundesschatzes einverleibt werden kann.

Wien, am 9. Dezember 1930.

Gustav Lichtenstein
Eveline Lichtenstein



B. R. Zl. 7535/7536/1930.

Die Echtheit der Unterschriften des Herrn Ing. Gustav Lichtenstein, Realitätenbesitzer in Wien I. Franz Josefskai 39 und der Frau Eveline Lichtenstein, dessen Gattin, ebenda, wird bestätigt. - Wien, den neunten Dezember Tausendneuhundertdreis-

sig. -
Leg. Geb. s. Stpl. u. W. U. St. - S 11. - -



Ferdinand Gasseiseder
als mit Dekret des Landesgerichts-Präsidenten
Wien, 5. Dezemb. 1930 (v. 13.971 - 13a/30)
bestellter Substitut des beurlaubten öffentlichen
Notars Dr. Ferdinand Gasseiseder in Wien, Innere
Stadt

Bundesministerium
für soziale Verwaltung
3. 135.448-Abt.F/1930.

2497/30
Abschrift

An
Herrn Ing. Gustav und Frau Eveline Lichtenstein
in

W i e n, I.,
Franz Josef Kai 39.

Gemäß §§ 4 und 5, I. Abschnitt, des Wohnbauförderungs- und Mietengesetzes wird im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Finanzen in Bewilligung des von Ing. Gustav und Eveline Lichtenstein, Wien, I., Franz Josef Kai 39

im folgenden Bauverbot genannt, gestellten Ansuchens um Zusage der Bundeszuschüsse für die Errichtung eines M i e t -hauses in Wien, XIII., Hofwiesengasse 19 auf der Liegenschaft Kat. P. 292, G. Z. 820, des Grundbuches der Katastralgemeinde Speising, Gerichtsbezirk Hietzing, (laut Grundbesitzbogen mit einem Flächenausmaß von 942 m²) der nachfolgende

Zusagebescheid

erteilt:

Das Gesamterfordernis des Bauvorhabens wird auf 330.464.- S veranschlagt und setzt sich aus folgenden Posten zusammen:

| | |
|--|-------------|
| Reine Bauauslagen | 269.171.- S |
| Sonstige eigentliche Baukosten: | |
| Planierung und Garten | 2.548.- S |
| Einfriedung | 2.189.- S |
| Behsteig | 1.505.- S |
| Auslagen für die Planverfassung und Bauleitung | 8.075.- S |
| 6%ige Reserve | 17.009.- S |
| Mit der Bauausführung verbundene Nebenkosten: | |
| Gebühren für den Anschluß an die Kanalisation, an die Gas-, Wasser- und Elektrizitätsleitung | 3.196.- S |
| Baugenehmigungsgebühren (Bau- und Benützungskontens) | 140.- S |
| Auffschließungskosten und Anlegerleistungen | S |
| daher Bauauslagen insgesamt | 303.833.- S |
| Hlezu: | |
| Reiner Wert des Baugrundes | 18.369.- S |
| Regelbeitrag | 8.262.- S |
| Summe | 330.464.- S |

Die genaue Ziffer des Gesamterfordernisses wird erst nach Fertigstellung des Baues und Überprüfung der Endabrechnung festgestellt werden, wobei auch nur die als unvermeidlich anerkannten Kostenüberschreitungen im Rahmen der 6%igen Sicherheitsreserve zur Anrechnung gelangen. Der vorstehend genannte Betrag von 330.464.- S bildet die Höchstgrenze für die Berechnung der Bundeszuschüsse.

Die Bedeckung des Gesamterfordernisses ist folgendermaßen sichergestellt (~~unter~~)

| | |
|---|--------------|
| Reiner Wert des Baugrundes | 18.369.- S |
| Bare Eigenmittel | 14.678.- S |
| | S 33.047.- S |
| Hypothek gemäß § 3, Absatz 2, lit. c. I. Abschnitt, des Wohnbauförderungs- und Mietengesetzes des (der) <u>Ersten Oesterr. Sparkasse in Wien</u> | 99.139.- S |
| Hypothek unter Zusage der Bundeszuschüsse gemäß § 3, Absatz 2, lit. d. des älterten Gesetzes | 198.278.- S |
| Für das Bauvorhaben hat die (das) <u>Oesterreichische Kreditinstitut für öffentliche Unternehmungen und Arbeiten</u> | |

im folgenden kurz „Anstalt“ genannt, mit Promesse vom 6. Juni 1930, 3. 343, unter der Voraussetzung der Zusage der Bundeszuschüsse das oben erwähnte Darlehen in Schuldverschreibungen mit einem solchen Nennbetrag zugesichert, daß der Erlös dieser Schuldverschreibungen 60% — ~~20%~~ — des Gesamterfordernisses bedeckt.

Zur Verzinsung und Tilgung dieses von der „Anstalt“ in Schuldverschreibungen zugesicherten Darlehens werden hiemit Barzuschüsse gemäß § 5, I. Abschnitt, des Wohnbauförderungs- und Mietengesetzes zugesagt.

Die Barzuschüsse werden während der Dauer der Laufzeit der aus Anlaß des Darlehens ausgegebenen Schuldverschreibungen geleistet werden und haben in jedem Jahre der Laufzeit dem Betrage gleichzukommen, der in dem betreffenden Jahre zur Verzinsung und Tilgung dieser Schuldverschreibungen erforderlich ist, zuzüglich der zwischen dem Bauwerber und der „Anstalt“ vereinbarten Nebengebühren, soweit diese auf die Zeit nach Vollendung des Hauses entfallen.

Die Zusage der Bundeszuschüsse hat zur Folge, daß der Bauwerber und seine Rechtsnachfolger von den schuldscheinmäßigen Leistungen an die Hypothekenanstalt, die das Darlehen in Schuldverschreibungen gewährt, abgesehen von den Fällen einer Kündigung des Darlehens, befreit werden und lediglich zur Entrichtung von Tilgungsbeiträgen an den Bund verpflichtet sind.

Diese Zusage der Bundeszuschüsse ist an die Erfüllung der nachstehend angeführten Bedingungen geknüpft:

1. Der Bauwerber hat bis längstens 15. April 1931 den Bau zu beginnen und dies der „Anstalt“ sowie der Wiener Baukreditbank, Wien, I., Babenbergerstraße 5, nachzuweisen.
2. Der Bauwerber hat bis längstens 1. März 1931 der „Anstalt“ das Zutreffen der nachfolgenden Voraussetzungen nachzuweisen:

- a) im Grundbuch ist durch Anmerkung ersichtlich zu machen, daß die Liegenschaft nach Maßgabe des I. Abschnittes des Wohnbauförderungs- und Mietengesetzes begünstigt ist;
- b) der Bauwerber hat seine für den Bau verfügbaren baren Eigenmittel von 14.678.-S bei der „Anstalt“ zu treuen Händen zu erlegen;
- c) das von der „Anstalt“ in Schuldverschreibungen zu gewährende Darlehen ist auf dem Baugrund durch grundbücherliche Eintragung einer Hypothek sicherzustellen. Dem nach Fertigstellung des Baues zu gewährenden erststelligsten Darlehen ~~des~~ (der) Ersten Oesterr. Sparkasse in Wien

ist hiebei grundbücherlich der Vorrang einzuräumen. Dem ~~im Grundbucheintragungen zu gewährleisten~~ erststelligsten — Darlehen — ~~darf keine Last~~ ~~an dem gesamten Grundstück~~, zugunsten eingetragenen im Range vorzugehen;

- d) im Grundbuch ist ein Belastungs- und Veräußerungsverbot einzutragen, wonach der Baugrund vom Bauwerber bis zur Fertigstellung des Baues weder veräußert noch durch andere als die unter c) erwähnten grundbücherlichen Eintragungen belastet werden kann;
- e) der Bauwerber hat die „Anstalt“ zu beauftragen, die von ihm erlegten Eigenmittel von 14.678.-S sowie nach Erschöpfung dieses Betrages den Betrag des in Schuldverschreibungen gewährten Darlehens für die Ausführung des Bauvorhabens nach Maßgabe des Baufortschrittes in seinem Namen und für seine Rechnung zu verwenden;

f) der Bauwerber hat zwecks Durchführung der Baukontrolle eine Vereinbarung mit der Wiener Bauwerksbank, betreffend die Bestimmungen über die Zuzahlung der Bauraten, abzuschließen; g) der Bauwerber hat eine Erklärung ~~des~~ (der) Ersten Oesterr. Sparkasse in Wien vorzulegen, worin diese(n) sich verpflichtet, dem Bauwerber den Gegenwert des erstgestellten Darlehens, vermindert um die schuldscheilmäßigen Abzüge, bei Fälligkeit zuhanden der „Anstalt“ auszugahlen.

3.) Das Bauvorhaben ist auf Grund des neuen richtiggestellten Planes und des richtiggestellten Kostenvoranschlages auszuführen, wobei noch als Bedingung einzuhalten ist, dass für die Ausführung der Decken unter den Terrassen ein System gewählt wird, welches hinreichende Wärme - Isolierfähigkeit besitzt.

4. Das Bauvorhaben ist grundsätzlich unter Verwendung inländischer Baustoffe, Baubestandteile und Einrichtungsgegenstände herzustellen. Die Verwendung ausländischer Baustoffe, Baubestandteile und Einrichtungsgegenstände ist nur dann und in dem Umfang zulässig, als nicht inländische Baustoffe, Baubestandteile und Einrichtungsgegenstände gleicher Qualität zu annähernd gleichen Preisen und Lieferungsbedingungen erhältlich sind. Die Verwendung ausländischer Baustoffe, Baubestandteile und Einrichtungsgegenstände bedarf, sofern sie nicht schon im geprüften und genehmigten Kostenvoranschlag enthalten ist, der Genehmigung durch das Bundesministerium für soziale Verwaltung.

Die Zusage der Bundeszuschüsse kann zurückgenommen werden, wenn die oben unter 1 und 2 erwähnten Bedingungen nicht fristgerecht erfüllt werden.

Der Betrag des in Schuldbeschreibungen zugesicherten Darlehens wird nach Maßgabe des Bauvertrages und nach Anweisung des mit der Bauaufsicht betrauten Kontrollorganes in Raten flüssiggemacht. Vor Erfüllung der oben unter 1 und 2 genannten Bedingungen darf keine Auszahlung erfolgen.

Die „Anstalt“ ist verpflichtet, unbeschadet des ihr sonst vertragsmäßig eingeräumten Kündigungsrechtes, das in Schuldbeschreibungen zu gewährende Darlehen unter Beobachtung einer höchstens „vierteljährigen“ Kündigungsfrist zur Rückzahlung zu kündigen, wenn

- a) die Zusage der Bundeszuschüsse erschlichen wurde,
- b) der Bauwerber den Bau nicht gehörig fortsetzt oder bei der Ausführung des Baues eigenmächtig in wesentlichen Punkten von dem genehmigten Bauvorhaben abweicht oder die vorgeschriebenen Abänderungen des Bauvorhabens nicht einhält,

- *)
- c) das Wohnhaus nicht im guten Zustande erhalten wird oder in einer Weise umgeändert oder verwendet wird, die den Bestimmungen des § 2, I. Abschnitt, des Wohnbauförderungs- und Mietengesetzes nicht entspricht,
 - d) die Liegenschaft an einen Ausländer veräußert wird oder
 - e) die Tilgungsbeiträge hinterzogen werden.

Diese Bedingungen sind in den Darlehensvertrag aufzunehmen.
Der jeweilige Eigentümer der durch die Bundeszuschüsse begünstigten Liegenschaft hat für das von der „Anstalt“ in Schuldverschreibungen gewährte Darlehen an den Bund gemäß §§ 7 und 8, I. Abschnitt, des Wohnbauförderungs- und Mietengesetzes einen jährlichen Tilgungsbeitrag zu leisten; diese Verpflichtung ist im Darlehensvertrage durch eine entsprechende Bestimmung festzulegen.

Der Gesamtbetrag der vom Beitragspflichtigen zu leistenden Tilgungsbeiträge hat dem Betrage des dem Bauwerber in Schuldverschreibungen gewährten Darlehens zuzüglich Zinsen im Ausmaße von jährlich 1 vom Hundert des jeweils ausstehenden Darlehensbetrages gleichzukommen.

Die Beitragspflicht beginnt mit dem Kalenderjahr, in dem das Haus benutzbar vollendet wird, und erlischt, sobald die Summe der hinsichtlich des Wohnhauses geleisteten Beiträge den Betrag des in Schuldverschreibungen gewährten Darlehens zuzüglich Zinsen im Ausmaße von 1 vom Hundert des jeweils ausstehenden Darlehensbetrages erreicht hat.

Das Ausmaß, die Dauer und Art der Entrichtung der Tilgungsbeiträge wird dem Beitragspflichtigen vorgeschrieben werden.

Jeder Wechsel im Eigentum der begünstigten Liegenschaft ist unverzüglich dem Bundesministerium für soziale Verwaltung anzuzeigen.

In der Anlage erhalten Sie ein Pare der Baupläne sowie den Heimatschein und den Kaufvertrag zurück. Angeschlossen sind ferner ein Formular für das unter 2 a) und d) genannte Grundbuchsgesuch sowie für die dem Grundbuchsgesuch anzuschliessende Erklärung, die mit Ihrer beglaubigten Unterschrift zu versehen sein wird, ferner eine Abschrift dieses Bescheides, die ebenfalls dem Grundbuchsgesuch zusammen mit der Urschrift anzuschliessen sein wird. Es wird Ihnen empfohlen, das erststellige Darlehen oder die Rangordnung für die Aufnahme eines solchen im Grundbuch vor dem unter 2 d) erwähnten Belastungs- und Veräußerungsverbot eintragen zu lassen. Die Formulare für die Durchführung der oben unter 2 e) - g) enthaltenen Bedingungen erhalten Sie bei der "Anstalt."

18. November 1930.

Der Vizekanzler ;

Schmitz.

*)

- c) das Wohnhaus nicht im guten Zustande erhalten, eigenmächtig umgeändert oder in einer Weise verwendet wird, die den Bestimmungen des § 2, I. Abschnitt, des Wohnbauförderungs- und Mietengesetzes oder den diesem Bescheid zugrundegelegten Verhältnissen nicht entspricht,

Mit dem Original
Wien, am 24. November 1930
Der Direktor der Österreichischen Staatsdruckerei in Wien, 7156 30

...frei gemäss I. Abschn. Paragraf 10 des Bundesgesetzes v. 14. VI. 1929
B.G.Bl. Nr. 200.

5499/30

Erklärung

Über die Einräumung eines Veräußerungs- und Belastungsverbot.

Mit dem Zusagebescheid des Bundesministeriums für soziale Verwaltung vom 18. Nov. 1930 Zl. 135448 Abt. F. wurde uns die Leistung von Bundeszuschüssen 1930 gemäss Par. 4, Absatz 3, I. Abschnitt, des Bundesgesetzes vom 14. Juni 1929 BGBl. Nr. 200, unter der Bedingung zugesagt, dass bis längstes 1. März 1931 die grundbücherliche Eintragung eines Belastungs- und Veräußerungsverbot im Sinne des Par. 4, Absatz 3, lt. b, auf der Liegenschaft E.Z. 820 des Grundbuches der Kat. Gem. Speising nachgewiesen wird.

Zu diesem Behufe verpflichten wir uns, den im Zusagebescheid bezeichneten Baugrund, inneliegend in der E.Z. 820, Grundbuch Speising ohne Zustimmung des Bundesschatzes bis zur Fertigstellung des Baues weder zu veräußern, noch durch andere als durch die im Par. 4, Absatz 3, lt. d, I. Abschnitt, des Bundesgesetzes vom 14. Juni 1929 BGBl. Nr. 200, bezeichneten grundbücherlichen Eintragungen zu belasten. Wir erklären unsere Einwilligung, dass die Beschränkung des Eigentumsrechtes durch diese Verpflichtung in der E.Z. 820, Grundbuch Speising, zugunsten des Bundesschatzes einverleibt werden kann.

Wien, am 9. Dezember 1930.

Gustav Lichtenstein
Eveline Lichtenstein



B.R. Zl. 7535/7536/1930.

Die Echtheit der Unterschriften des Herrn Ing. Gustav Lichtenstein, Realitätenbesitzer in Wien I. Franz Josefskai 39 und der Frau Eveline Lichtenstein, dessen Gattin, ebenda, wird bestätigt. - Wien, den neunten Dezember Tausendneuhundertdreissig. -

Leg. Geb. s. Stpl. u. W. U. St. - S. 11. - -

Ferdinand Gasse
als mit Dekret des Landesgerichts-Präsidents
Wien, 3. Dezemb. 1930 IV. 13.971 - 13a/30
bestellter Substitut des beurlaubten öffentlichen
Notars Dr. Ferdinand Gasse in Wien, Innere
Stadt



Anhang K – Baubescheide ursprüngliche Errichtung

Nachfolgend werden die bei der Baubehörde aufliegenden, wesentlichen Bescheide dargestellt:

Magistratisches Bezirksamt
13.
für den Bezirk in Wien
im selbständigen — staatlichen — Wirkungsbereiche.

XIII, 696/30.
M. B. A. 2 & 820 (min) |
E. Z. 142 Grdb. Speising,
an der Hofwiesengasse,
Neubau.

Wien, am 15. III. 1930.

B e s c h e i d .

Das magistratische Bezirksamt für den XIII. Bezirk erteilt den Bauwerbern Ing. Gustav Lichtenstein und Eveline Lichtenstein, Eigentümer der Liegenschaft E. Z. 142 Grdb. Speising, A. P. 294, 292, 293/1 und 293/2 an der Hofwiesengasse im XIII. Bezirk nach den mit der Genehmigungsklausel versehenen Plänen die Bewilligung zur Erbauung eines Tiefparterre, Hochparterre, 1. Stock II. Stock und Dachboden enthaltenden Wohn- und Geschäftshauses. Das Tiefparterre enthält Geschäftslokale, eine aus Zimmer und Küche bestehende Hauswartwohnung Waschküche und Aellerräume. Das Hochparterre, der 1. Stock und der 2. Stock enthalten je 3 Wohnungen, jede bestehend aus 2 Zimmern, Vorraum, Dienerzimmer, Bad; jede gartenseits gelegene Wohnung erhält einen Klopfbalkon, der Dachboden enthält eine Wohnung bestehend aus 2 Zimmern, Vorraum, Dienerzimmer, Bad, weiters Bodenräume an der Rückseite wird eine Terrasse angebracht. Das Gebäude stellt sich im Sinne des § 82 a, r. B. Ordg. als Kleinwohnungshaus dar, (grösste Wohnung 54.40m²) und wird daher im Sinne des § 89 letzter Abs. r. Bauordg. die Wohnung im Dachboden zugelassen. Die Kommunikation wird mittelst einer Kunststeinstiege hergestellt. Die Unratsableitung erfolgt mittelst Steinzeugrohrkanäle gegen die Hofwiesengasse.

Bedungen wird:

- 1.) Die Putzöffnungen der Rohrleitungen haben dichtschiessende, mit widerstandsfähigen Zubehörungen und Kautschukeinlagen ausgestattete Eisendeckel, die Putzschächte Deckel aus Stein oder geripptem Eisen und die Wassereinläufe Geruchsverschlüsse zu erhalten.
- 2.) Die laut Kundmachung vom 11. Okt. 1927, M. A. 52/1846/2354/27 vorgeschriebene Anzeige ist vor Arbeitsbeginn ordnungsmässig auf den in der Mag. Abt. 28 erhältlichen Vordruck an diese letztere Mag. Abt. 34a, zu erstatten. Alle in der Kanalkünette blosgelegten unterirdischen Objekte, wie Gas- und Wasserrohre Kabel usw. sind im Einvernehmen mit den zuständigen Dienststellen oder Unternehmungen zu unterfangen.
- 3.) Waschküche, Aborten und Bäder haben wasserundurchlässigen Fussboden zu erhalten, der Abfluss der Waschküche ist mit einem Geruchsverschluss zu versehen.
- 4.) Der Vorgarten ist gegen die Strasse und die Nachbarvorgärten mittelst eines freien Gitters abzuschliessen, das strassenseits auf gemauerte, höchstens 1 m hohe Mauer zustellen ist; die über die Baulinie nicht vorspringen darf.
- 5.) Längs des Gitters auf der Strasse ist ein Gehweg nach den Angaben des Stadtbauamtes herzustellen.
- 6.) Die Wohnräume im Tiefparterre sind gegen aufsteigende Erdfeuchtigkeit zu isolieren.
- 7.) Wegen Vornahme der Fundament- und Rohbeschau ist dem Bauamte die Anzeige zu erstatten, um Benützungsbewilligung ist rechtzeitig anzusehen.

Gen. Mag. Exp. Drucks. 26. — V. 6395. 29 XI. — 40-II A 1 m. Onorm A 4.

- 8.) Balkone und Terrassen sind mit standsicheren, mindestens 1 m hohem Geländer zu versehen.
- 9.) Für die Eisenbetondecken sind Berechnungen und Pläne vorzulegen, während der Ausführung ist um bauamtliche Besichtigung anzusehen.
- 10.) Längstens bis zur Benützungsbewilligung ist die dem Parzellierungsdekrete M. A. 46/10/10/29 entsprechende Grundbuchsordnung herzustellen.
- 11.) Das Dach ist derart zu gestalten, dass freie von der Strasse sichtbare Feuermauern des eigenen sowie des Nachbarhauses abgewiesen zu vermeiden werden.

Die durch bauliche Herstellungen bewirkten Änderungen in der räumlichen Ausdehnung, Beschaffenheit oder Ausstattung des Mietgegenstandes (des Hauses oder der Wohnung) sind binnen 14 Tagen nach Eintritt der Änderung, neu in die Steuerpflicht tretende Mietgegenstände innerhalb 8 Tagen nach ihrer Vermietung oder dem Beginn ihrer Benützung gemäss § 7 des Gesetzes vom 20. I. 1923, L.G.Bl. für Wien Nr. 30, der Mag. Abt. 5, I. Neues Rathaus, bei sonstiger Straffolgen unter Anschluss eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Planes anzuzeigen.

Gegen diesen Bescheid steht die binnen zwei Wochen nach Zustellung beim magistratischen Bezirksamte für den XIII. Bezirk in Wien einzubringende Berufung offen.

Hievon werden gleichlautend verständigt:

- 1.) Herr Ing. Gustav Lichtenstein u. Frau Eveline Lichtenstein, als Bauherren, I. Franz Josefs Kai 39, mit je 4 Plänen A u. B, Grdb. Auszug, Bauliniendekret u. Plan.
- 2.) Bauamtsabt. XIII. mit 4 Plänen C
- 3.) Herrn Ing. Gustav Lichtenstein, als Planverfasser, I. Franz Josefs-Kai 39,
- 4.) Mag. Abt. 5 W. B. St.)
- 5.) Nachrichtendienst, I.

Der Bezirksamtsleiter:

Obermagistratsrat.

Handwritten signature: Max W...

XIII/31

3206/30

Handwritten notes:
 Gehaltig mit Planverfasser A. A. 13/10902/30
 und -" - 1162/31
 im dem. Lenz. 5093/31. -

Handwritten notes:
 zur Eintragung:
 der k. k. L. A. -
 2. v.
Handwritten signature: Kl...

8196/30

Magistratisches Bezirksamt für den 13. Bezirk.
(Stadtbauamts-Abteilung)
Selbständiger Wirkungsbereich.

St.B.A.13, Zl.10902/30.

820
Abschrift.

Planwechsel, betrifft Neubau,
13., Hofwiesengasse 19, E.Z.820,
Grundbuch Speising.

Wien, am 11. Dezember 1930.

Sp
B e s c h e i d :

Das magistratische Bezirksamt für den 13. Bezirk erteilt dem Herrn Gustav und Frau Eveline L i c h t e n s t e i n als Eigentümer des Gebäudes 13., Hofwiesengasse 19, E.Z.820, Grundbuch Speising, nach den mit dem Genehmigungsvermerke versehenen neuen Plänen die Bewilligung, die zur M.B.A.13, Zl.696/30 genehmigten Pläne auszuwechseln. Die Abweichungen bestehen darin, daß im Kellergeschoß unter Verlegung von Haupt- und Scheidemauern die Raumeinteilung geändert, das Stiegenhaus in allen Stockwerken verlegt, der Lichthof vergrößert und die Raumwidmung geändert, zwei Rauchfanggruppen hergestellt und im Dachgeschoß ein gassenseitigen Zimmer verlegt und eine Terasse hergestellt werden soll.

Hievon werden gleichlautend verständigt:

Herr Gustav und Fr. Eveline Lichtenstein, I., Frz. Josefskai 39, Bauw. Pl. A u. B.

Hr. Gustav Lichtenstein, Baumeister, I., Franz Josefskai 39, Bauführ.

Die Stadtbauamts-Abteilung f.d. 13. Bezirk, Pl. C.

Die Mag. Abteilung 5.

Das Bezirksvermessungsamt, 8., Friedrich Schmidplatz 3.

Der Nachrichtendienst, I., Singerstrasse 17.

Für den Bezirksamtsleiter,
der Leiter der Stadtbauamts-Abteilung:

VIII/31
Stabschef mit Planungsamt AB 913 Z 1162/31
und Bauamt - " - Z 5893/31
zur Einlage. des Abt. Leiter.
D. V. [Signature]

[Signature]
R. 1/2

Magistratisches Bezirksamt für den 13. Bezirk.
(Stadtbausamts-Abteilung)
Selbständiger Wirkungsbereich.

St.B.A.13, Zl.1162/31.

Abschrift.

Planwechsel betrifft Neubau,
13., Hofwiesengasse 19, B.Z.neu 820,
Grundbuch Speising, Gst.294.

Wien, am 9. März 1931.

B e s c h e i d :

Das magistratische Bezirksamt für den 13. Bezirk erteilt dem Herrn Ing. Gustav und Frau Eveline L i c h t e n s t e i n als Eigentümer des Gebäudes 13., Hofwiesengasse 19 B.Z.neu 820, Grundbuch Speising, nach den mit dem Genehmigungsvermerke versehenen neuen Plänen, die Bewilligung, die zur M.B.A.13, Zl.696/30 und Planwechsel vom 11. Dezember 1930, St.B.A.13, Zl.10902/31 genehmigten Pläne auszuwechseln. Die Abweichungen bestehen darin daß unter Verlegung von Rauchfangpfeilern, Scheidemauern und Fensteröffnungen, Herstellung von Nischen, die Raumgrößen in allen Geschoßen geändert, im Keller- und Erdgeschoß die Stiegenhaupthauptmauer zurückgesetzt, im ersten und zweiten Stockwerk zwei Klopfbalkone hergestellt im Dachgeschoß eine aus Zimmer, Kabinett, Küche und Bad bestehende Wohnung eine Bügelkammer und eine Bodentriege eingebaut werden soll.

B e d u n g e n wird :

1.) Die durch Nischen geschwächten Pfeiler sind in Portlandzementmörtel herzustellen.

2.) Die Bügelkammer darf als Wohnraum nicht verwendet werden.

Gegen diesen Bescheid steht auf Grund des § 136 der Bauordnung für Wien die Berufung offen, die gemäß § 63 des allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes binnen zwei Wochen nach erfolgter Zustellung bei der Stadtbausamts-Abteilung für den 13. Be-

./.

1162/31

zirk eingebracht werden kann.

Hievon werden gleichlautend verständigt:

Herr Ing. Gustav u. Frau Eveline Lichtenstein, I., Franz Josefskai
Nr. 39, Bauerber Pl. A u. B.

Herr Ing. Gustav Lichtenstein, I., Franz Josefskai 39, Bauführ.

Die Stadtbauamts-Abteilung für den 13. Bez. mit Pl. C.

Die Mag. Abteilung 5.

Das Bezirksvermessungsamt, 8., Friedrich Schmidplatz 3.

Der Nachrichtendienst, I., Singerstrasse 17.

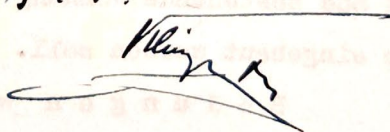
Für den Bezirksamtsleiter,
der Leiter der Stadtbauamts-Abteilung :



VIII / 31

fehlt mit Lan. Lus. H 0 9 13 Z 5393/31. —

Zins f. d. — der Unt. Lichte

v. r.


C 196/30

Anhang L – Baubescheide Dachgeschoßausbau

Nachfolgend werden die bei der Baubehörde aufliegenden, wesentlichen Bescheide zum Dachgeschoßausbau dargestellt:

Bezirksvertretung für den 13. Bezirk

Bauausschuss

DVR: 0000191

GZ: BV 13 – A-65/07

Wien, 22.01.2007

13. Bezirk, Hofwiesengasse ONr. 19
EZ 820 der Kat.-Gemeinde Speising

Abweichung von Bebauungs- vorschriften gemäß § 69 der Bauordnung für Wien (BO)

B E S C H E I D

Der Bauausschuss der Bezirksvertretung für den 13. Bezirk hat in seiner Sitzung vom 22.01.2007 wie folgt beschlossen:

Gemäß § 69 Abs. 1 lit. m der BO ist für das beim Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37 zur Zahl: MA 37/13 – Hofwiesengasse 19/43440-01/2005 anhängige Bauvorhaben nach Maßgabe der diesem Baubewilligungsverfahren zu Grunde liegenden Pläne nachstehende Abweichung von Bebauungsvorschriften zulässig:

Der hofseitige Zubau im Dachgeschoss und der Aufzugszubau dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe von 10,50 m dem straßenseitigen Bestand entsprechend um 3,84 m überschreiten.

Die Gründe, die für die Abweichung sprechen, überwiegen.

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 Bebauungsvorschriften für das einzelne Bauvorhaben zu entscheiden.

Durch die vorgesehene Abweichung von den Bebauungsvorschriften wird von den Bestimmungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes nur unwesentlich abgewichen.

Bei der Entscheidung für die Bewilligung der Abweichung war zu berücksichtigen, dass

- die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen nicht vermindert wird,
- das vom Flächenwidmungs- und Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild nicht störend beeinflusst wird, da die Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe aus dem öffentlichen Raum nicht sichtbar ist,
- der konsensgemäße Baubestand der betroffenen Liegenschaft und der Nachbarliegenschaften nicht beeinträchtigt wird,
- eine zeitgemäße Ausstattung des konsensgemäßen Baubestandes erreicht wird,
- die Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe großteils durch den Bestand bereits gegeben ist, und
- die durchschnittliche Mehrhöhe durch den Zubau und Aufzugsschacht nur 0,53 m beträgt.

Von den Anrainerinnen Frau Christine Endl und Frau Mag. Elfriede Felkel wurden Einwendungen betreffend die Einschränkung des Lichteinfalles bei sämtlichen Wohnungen des Nachbarhauses Hofwiesengasse 21 vorgebracht.

Zu den vorgebrachten Einwendungen betreffend die Abweichung von Bauvorschriften wird folgendes festgestellt:

Eine Verschlechterung der Lichtverhältnisse im Sinne einer Beeinträchtigung des gem. § 78 (1) baurechtlich zu sichernden Lichteinfalles von 45° bzw. des gem. § 78 (2) seitlich um max. 30° verschwenkten Lichteinfalles ist nicht gegeben, weil auf Grund der festgesetzten gekuppelten Bauweise Hauptfenster von Gebäuden auf Nachbarliegenschaften in jenen Bereichen, die nicht gekuppelt bebaut werden, mindestens 2 m entfernt sein müssen und der Planverfasser den zeichnerischen und rechnerischen Nachweis der ausreichenden Belichtung für das Nachbargebäude erbracht hat.

Da somit die Bebaubarkeit und der Lichteinfall der Nachbarliegenschaften nicht beeinträchtigt ist und zufolge des oben angeführten Sachverhaltes und rechtlicher Erwägungen jene Gründe, die für die Bewilligung der Abweichungen sprechen, gegenüber jenen, die dagegen sprechen, überwiegen, war spruchgemäß zu entscheiden.

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

Gegen diesen Bescheid ist gemäß § 69 Abs. 8 BO eine abgesonderte Berufung nicht zulässig. Eine Berufung kann nur mit der Berufung gegen einen Bescheid, der sich auf die Bewilligung oder Versagung von unwesentlichen Abweichungen von Bebauungsvorschriften stützt, verbunden werden.

Ergeht an:

- 1.) OBJEKTREAL Allg. Immobilien und Vermögenstreuhand GmbH., als Bauwerberin, z.Hd. Arch. Dipl.-Ing. Thomas Michaeler ZT GmbH., Piaristengasse 17/4a, 1080 Wien
- 2.) OBJEKTREAL Allg. Immobilien und Vermögenstreuhand GmbH., als Grundmieteigentümerin, z.Hd. Industrie & Immobilien Verwaltung Alois Obermaier, Leithastraße 16, 1200 Wien
- 3.) Frau Ljiljana Jokic, als Grundmieteigentümerin, z.Hd. Industrie & Immobilien Verwaltung Alois Obermaier, Leithastraße 16, 1200 Wien
- 4.) Herrn Laszlo Prejmajer, als Grundmieteigentümer, z.Hd. Industrie & Immobilien Verwaltung Alois Obermaier, Leithastraße 16, 1200 Wien
- 5.) ~~Herrn Herbert Tschiggerl Wagner, als Grundmieteigentümer, z.Hd. Industrie & Immobilien Verwaltung Alois Obermaier, Leithastraße 16, 1200 Wien~~
- 6.) Frau Mag. Jasmine Wagner, als Grundmieteigentümerin, z.Hd. Industrie & Immobilien Verwaltung Alois Obermaier, Leithastraße 16, 1200 Wien
- 7.) Frau Christine Endl, Hofwiesengasse 21, 1130 Wien, als Anrainerin
- 8.) Frau Mag. Elfriede Felkel, Anton-Krieger-Gasse 204, 1230 Wien, als Anrainerin

*Bei Herrn Herbert Tschiggerl als Grundmieteigentümer
1130, Hofwiesengasse 19/8*

GZ: BV 13 – A-65/07

Seite 3

In Abschrift an:

- 9.) Bauausschuss der Bezirksvertretung für den 13. Bezirk
- 10.) MA 21 B
- 11.) MA 37/13
- 12.) zum Akt

AB
12a) zum Akt (Kunstwerk 3er)

Der Vorsitzende des Bauausschusses der
Bezirksvertretung für den 13. Bezirk:
Friedrich Nikolaus Ebert
Bezirksrat

MAGISTRAT DER STADT WIEN

Magistratsabteilung 37

Baupolizei

Bezirksstelle für den 12. und 13. Bezirk

Spetterbrücke 4, 2. Stock

A - 1160 Wien

DVR: 0000191 UID: ATU36801500 Fax: 4000 99 12500 Tel: 4000 12500
e-mail: 12.13@m37.magwien.gv.at

MA 37/13-Hofwiesengasse 19/43440-01/2005

Wien, 24.05.2007

13. Bezirk, Hofwiesengasse ONr. 19
Gst. Nr. 292/1, 292/2, 292/3 in EZ 820
der Kat.-Gemeinde Speising



Zubau und bauliche Änderungen

Baubewilligung

B E S C H E I D

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 § 69 Abs. 8 BO und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes, unter Bezugnahme auf die mit Bescheid vom 30.09.2005, Zl.: MA 37/V-40881/2005 bekannt gegebenen Bebauungsbestimmungen und auf Grund der mit Bescheid vom 22.01.2007, GZ: BV 13 – A-65/2007 erteilten Bewilligung für Abweichungen von den Bebauungsvorschriften die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Im Zuge des Ausbaues des Dachgeschosses für eine Wohnung werden ein Zubau im Dachgeschoss und ein Aufzugszubau im Innenhof errichtet. Ein Geschäftslokal im Keller wird aufgelassen und statt dessen eine Kleingarage mit einem PKW-Pflichtstellplatz eingebaut. Im Bereich der Garagenzufahrt wird ein mit Rasengittersteinen ausgestatteter Wendeplatz geschaffen um die Zu- und Abfahrt von bzw. zur öffentlichen Verkehrsfläche ausschließlich im Vorwärtsgang zu ermöglichen.

Der zwingenden Vorschrift des § 36 Abs. 1, in Verbindung mit § 36a des Wiener Garagengesetzes zur Schaffung von 1 Stellplatz wird zur Gänze entsprochen.

- Der Stellplatz wird auf dem gegenständlichen Bauplatz geschaffen.

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

Vorgeschrieben wird:

- 1.) **Vor Baubeginn ist im Sinne des § 124 Abs. 1 BO der Baubehörde vom/von der Bauwerber/in der/die Bauführer/in namhaft zu machen. Diese/r hat daraufhin gemäß § 65 BO bei der Baubehörde die genehmigten Pläne zu unterfertigen.**
- 2.) Auf die Aussteckung der bekannt gegebenen Fluchtlinien und Höhenlagen wird gemäß § 12 BO verzichtet.
- 3.) **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.**

- 4.) Der/Die Prüflingenieur/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 wären unverzüglich der MA 37 anzuzeigen.**
- 5.) **Der/Die Bauführer/in hat gemäß § 124 Abs. 2 BO den Beginn der Bauführung mindestens drei Tage vorher der jeweiligen Bezirksstelle der MA 37 und weiters dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten (Fichtegasse 11, 1010 Wien) anzuzeigen.**
- 6.) **Der Bauwerber hat gemäß § 127 Abs. 3 BO durch den Prüflingenieur folgende Überprüfung der Bauausführung vornehmen zu lassen:**
- **Beschauten gemäß § 127 Abs. 3 lit. a BO;**
 - **Beschauten gemäß § 127 Abs. 3 lit. b BO;**
 - **Rohbaubeschau gemäß § 127 Abs. 3 lit. c BO.**

In diesem Sinne sind auch Fertigteile während ihrer Herstellung und deren Zusammenbau überprüfen zu lassen.

- 7.) Gemäß § 127 Abs. 2 BO sind Bauwerber/in und Bauführer/in verpflichtet, auf der Baustelle die Baupläne, nach denen gebaut werden darf, die nach dem Fortschritt des Baues erforderlichen statischen Unterlagen sowie Nachweise der/s Prüflingenieurs/in über die gemäß Abs. 3 vorgenommenen Überprüfungen aufzulegen.
- 8.) Vor dem Entfernen der Dachkonstruktion ist die oberste Geschossdecke gegen das Eindringen von Niederschlägen durch das Aufbringen einer entsprechenden Isolierung zu schützen und ist weiters für einen sicheren Ablauf der Niederschlagswasser vorzusorgen.
- 9.) Die Bestimmungen der Verordnung des Magistrates der Stadt Wien, Zl.: MA 64 - 39/2004, über die bis zum 31. Dezember 2008 befristete Zulassung von Glas im Bauwesen in festigkeitstechnischer Sicht sind einzuhalten.
- 10.) Die Bauführung ist so abzustimmen, dass die Beheizbarkeit der benützten Aufenthaltsräume während der Heizperiode gewährleistet wird.
- 11.) Alle benützten Wohnungen und Betriebseinheiten müssen auch während der Bauführung über notwendige Verbindungswege sicher erreichbar sein.
- 12.) Vor Änderungen an vorhandenen tragenden Bauteilen im Dachgeschoss, die mit den Gesimsen in Verbindung stehen (Mauerbänke, Gesimsanker, Sparren usw.) ist von einem befugten Sachverständigen die Standsicherheit der Gesimse zu überprüfen. Die Ergebnisse dieser Überprüfung sind als Grundlage für die Detailstatik heranzuziehen und in Form eines Befundes, der zur jederzeitigen Einsichtnahme durch die Baubehörde den statischen Unterlagen auf der Baustelle anzuschließen ist, darzustellen. Daraus muss erkennbar sein, ob bzw. ggf. welche Sanierungen, Verstärkungen, Sicherungen usw. durchgeführt werden müssen. Sanierungs- und Verstärkungs- und Sicherungsmaßnahmen laut diesem Befund sind grundsätzlich vor Änderungen an vorhandenen tragenden Bauteilen im Dachgeschoss, die mit den Gesimsen in Verbindung stehen durchzuführen.
- 13.) Die Verwendung des Rauchfangmauerwerks im Dachgeschoss als Auflager für tragende Bauteile ist unzulässig.

Vor zusätzlichen Belastungen der Dachkonstruktion (z.B. durch die Aufhängung der Dachbodendecke im Bauzustand usw.) sind von einem befugten Sachverständigen die statischen Verhältnisse zu überprüfen. Die Ergebnisse dieser Überprüfung sind in Form eines Befundes, der zur jederzeitigen Einsichtnahme durch die Baubehörde den statischen Unterlagen auf der Baustelle anzuschließen ist, darzustellen.

Daraus muss erkennbar sein, ob bzw. ggf. welche Sanierungen, Verstärkungen, Sicherungen usw. durchgeführt werden müssen. Sanierungs- und Verstärkungs- und Sicherungsmaßnahmen laut diesem Befund sind grundsätzlich vor den zusätzlichen Belastungen der Dachkonstruktion durchzuführen.

Vorhandene Dachbodendecken sind auf ihren ordnungsgemäßen Zustand, Dimensionierung, Auflager- und Kaminwechselausbildung usw. von einem befugten Sachverständigen zu überprüfen. Die Ergebnisse dieser Überprüfung sind in Form eines Befundes, der zur jederzeitigen Einsichtnahme durch die Baubehörde den statischen Unterlagen auf der Baustelle anzuschließen ist, darzustellen. Daraus muss erkennbar sein, ob bzw. ggf. welche Sanierungen, Verstärkungen, usw. durchgeführt werden müssen. Sanierungs- und Verstärkungsmaßnahmen laut diesem Befund sind nach den schriftlichen Angaben eines befugten Sachverständigen fachgerecht durchzuführen.

- 14.) Isolierungen mit bituminösen Stoffen bzw. Abdichtungsbahnen sind unter Einhaltung der Bestimmungen der ÖNORM B 2209 „Abdichtungen mit bituminösen Stoffen gegen Wassereinwirkung“ herzustellen.
- 15.) Gemäß § 107 BO sind alle dem Zutritt offen stehenden, absturzgefährlichen Stellen (Balkone, Loggien, Dachterrassen, allgemein zugängliche Flachdächer, aber auch offenbare bzw. nicht ausreichend bruchsicere Lichtkuppeln) zu sichern. Geländer müssen genügend dicht und an der niedersten (ungünstigsten) Stelle, bei Stiegen von der vorderen Stufenkante gemessen, mind. 1 m, ab 12 m Fallhöhe mind. 1,10 m hoch sein. Die Öffnungen in und zwischen Geländerelementen dürfen eine lichte Weite von 12 cm nicht überschreiten. Geländer müssen bei Wohnungen überdies so beschaffen sein, dass Kleinkinder nicht durchschlüpfen oder leicht hochklettern können.
- 16.) In der Garage sind an leicht erreichbaren, auffällig bezeichneten Stellen tragbare Feuerlöscher, geeignet für die Brandklassen A und B nach ÖNORM EN 2, vorzusehen. Feuerlöscher müssen der ÖNORM EN 3 entsprechen. Jedenfalls müssen Feuerlöscher mit pulverförmigen Löschmitteln eine Mindestfüllmenge von 6 kg und Feuerlöscher mit wässrigen Löschmitteln eine Füllmenge von 9 l aufweisen. Es ist zumindest ein Feuerlöscher bereitzustellen.
- 17.) Fußböden in Nassräumen über Holzdecken sind in den betreffenden Bereichen mit einer Feuchtigkeitsisolierung, entsprechend dem Stand der technischen Wissenschaften so abzudichten, dass keine schädlichen Einflüsse, die ihre Tragfähigkeit gefährden, wirksam werden.
- 18.) Decken-, Wand- und Fußbodenhölzer sind, wo sie am Rauchfangmauerwerk anliegen, durch geeignete Maßnahmen gegen übermäßige Erwärmung sowie auch gegen das Durchbrennen bei undichten Stoß- bzw. Lagerfugen zu schützen.
- 19.) Teile des Dachstuhles innerhalb des Dachgeschossausbaues (Stuhlsäulen, Kopfbänder und dgl.) sind so zu verkleiden, dass die Feuerwiderstandsklasse F 60 (hochbrandhemmend) gewährleistet ist.
- 20.) Vor Beginn der Arbeiten ist wegen Festlegung der Detailausführung (Material, Farbgebung etc.) das Einvernehmen mit der MA 19 (Niederhofstraße 23, 1120 Wien) herzustellen.
- 21.) Im Sinne des § 83 Abs. 4 BO dürfen Türen und Tore sowohl in geöffneter Lage als auch während des Öffnens und Schließens nicht vor die Baulinie ragen.
- 22.) Einfriedungen von Vorgärten gegen die Verkehrsfläche und an den seitlichen Grundgrenzen auf die Tiefe des Vorgartens dürfen gemäß § 86 Abs. 3 BO den freien Durchblick nicht hindern.

23.) Hinsichtlich der Gehsteigauf- und -überfahrt wird bedungen:

- a.) Abschrägungen der Gehsteigbegrenzungssteine sind nicht zulässig.
- 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 als 4 cm dicker geriffelter Gussasphalt (GA 4) auf 15cm dicker Betonunterlage (C 20/25 GK 32) und 10 cm mechanisch stabilisierter Tragschicht herzustellen. Hierbei ist der Gussasphaltbelag sowie die Betonunterlage durch Fugen von der angrenzenden Gehsteigkonstruktion zu trennen.
- d.) Von oberirdischen Einbauten (z.B. Hydranten, Masten, Werbeträger und dergleichen) ist ein Mindestabstand (lichte Weite) von 60 cm einzuhalten.
- e.) Die derzeit bestehende Befestigung des Gehsteiges im Bereich der Auf- und -Überfahrt (Gussasphalt) kann vorläufig belassen werden. Treten jedoch Schäden auf oder wird der Gehsteig umgebaut, so ist die in Pkt. c.) angegebene Herstellungsart auszuführen.
- f.) Jedem Eigentümer der Liegenschaft obliegt die dauernde Instandhaltung der Auffahrt und der Überfahrt. Im Fall der Nichteinhaltung dieser Verpflichtung wird die Bewilligung widerrufen werden.
- g.) Die Behörde ist berechtigt, die Beseitigung der Anlage zu verlangen, wenn diese unbenutzt bleibt.

24.) Die Aus- und Einfahrt darf nur im Vorwärtsgang befahren werden.

25.) Aufzugsbedingungen

- a.) Die Stahlkonstruktion von Aufzugsschächten im Freien ist mit einer Blitzschutzeinrichtung auszustatten.
- b.) Aufzugsschächte sind an oberster Stelle direkt ins Freie zu entlüften, sofern der Triebwerksraum nicht über dem Schacht liegt. Die Lüftungsöffnungen müssen eine Querschnittsfläche von mindestens 1 % der Grundfläche des Schachtes haben.
- c.) Bei Aufzügen ohne gesonderten Triebwerksraum muss jene Haltestelle, bei der die Zugänglichkeit zum Triebwerk und zu Notbefreiungseinrichtungen erfolgt (Servicehaltestelle), stets von allgemein zugänglichen Räumen (Stiegenhaus) erreichbar sein.

26.) **Nach Fertigstellung der Bauarbeiten ist gemäß § 128 Abs. 1 BO bei der Behörde von dem/der Bauwerber/in, von dem/r Eigentümer/in (einem/r Miteigentümer/in) der Baulichkeit oder von dem/r Grundeigentümer/in (einem/r Grundmiteigentümer/in) eine Fertigstellungsanzeige zu erstatten, der folgende Unterlagen anzuschließen sind:**

- **eine Bestätigung eines/r Ziviltechnikers/in über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung / einschließlich der Herstellung der Pflichtstellplätze / sowie darüber, dass die vorgelegten Unterlagen vollständig sind;**

- wenn während der Bauausführung Abänderungen erfolgt sind, ungeachtet der hierfür erwirkten Bewilligung, ein der Ausführung entsprechender Plan, der von einem/r hierzu Berechtigten verfasst und von ihm/ihr sowie vom/von der Bauführer/in unterfertigt sein muss;
- die vom/von der Prüfenieur/in aufgenommenen Überprüfungsberichte samt den den Überprüfungen zugrunde gelegten Konstruktionsplänen, sofern sie nicht bereits vorgelegt wurden;
- positive Gutachten über Rauch- und Abgasfänge.

Auf die Vorlage der übrigen im § 128 Abs. 2 genannten Unterlagen wird gemäß § 128 Abs. 3 BO verzichtet.

B e g r ü n d u n g

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

Gemäß § 134a BO in der geltenden Fassung werden subjektiv-öffentliche Nachbarrechte, deren Verletzung die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften (§ 134 Abs. 3) im Baubewilligungsverfahren geltend machen können, durch folgende Bestimmungen, sofern sie ihrem Schutz dienen, begründet:

- a) Bestimmungen über den Abstand eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage zu den Nachbargrundgrenzen, jedoch nicht bei Bauführung unterhalb der Erdoberfläche;
- b) Bestimmungen über die Gebäudehöhe;
- c) Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnützbarkeit von Bauplätzen, Baulosen und Kleingärten;
- d) Bestimmungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Fluchtlinien;
- e) Bestimmungen, die den Schutz vor Immissionen, die sich aus der widmungsmäßigen Benützung eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage ergeben können, zum Inhalt haben. Die Beeinträchtigung durch Immissionen, die sich aus der Benützung eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage zu Wohnzwecken oder für Stellplätze im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß ergibt, kann jedoch nicht geltend gemacht werden.
- f) Bestimmungen, die den Nachbarn zu Emissionen berechtigen.

Von den Anrainern Frau Christine Endl und Frau Mag. Elfriede Felkel wurden Einwendungen betreffend die Einschränkung des Lichteinfalles bei sämtlichen Wohnungen des Nachbarhauses Hofwiesengasse 21 und die Beeinträchtigung der Statik der Fundamente des Nachbargebäudes durch die Fundierung des Aufzugsschachtes im Grundwasserbereich vorgebracht.

Über die Einwendungen betreffend die Einschränkung des Lichteinfalles wurde im Bescheid vom 22.01.2007, GZ: BV 13 – A-65/07 des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den 13. Bezirk abgesprochen. Zuzufolge dieses Bescheides ist die Abweichung von den Bestimmungen des Bebauungsplanes betreffend die Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe von 10,5 m zulässig.

Die Einwendungen betreffend die Fundierung des Aufzugsschachtes berühren nicht die laut § 134a BO gesetzlich festgelegten subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte sondern sind zivilrechtlicher Natur und können im Baubewilligungsverfahren mangels baurechtlicher Grundlage nicht berücksichtigt werden.

Die Bedingungen betreffend die Gehsteigauf- und -überfahrt(en) wurden auf Grund der Bauordnung für Wien § 54 Absatz 9 und 13 und der Verordnung der Wiener Landesregierung, LGBl. Nr. 14/1981, i.d.g.F., vorgeschrieben.

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

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

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Berufung ist nicht zulässig.

H i n w e i s a u f R e c h t s v o r s c h r i f t e n

Überdies wird darauf aufmerksam gemacht, dass die einschlägigen baurechtlichen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Normen), sofern im Baubewilligungsbescheid nicht anders bestimmt, auch dann auf den Bau Anwendung finden, wenn sie im Bescheid nicht angeführt sind.

Während der Bauführung ist jede unnötige, das zumutbare Maß übersteigende Lärm- und Staubbelastung zu vermeiden und insbesondere im Hinblick auf die Einhaltung der Bestimmungen des Baulärmgesetzes, LGBl. für Wien Nr.: 16/73 vom 26. Jänner 1973 in der dzt. geltenden Fassung (LGBl. für Wien Nr.: 25/81 vom 2. Juli 1981) in Verbindung mit der Verordnung der Wiener Landesregierung vom 30. April 1973, LGBl. für Wien Nr.: 20/73 zu achten.

Auf die Verpflichtung zur Einhaltung der Bestimmungen des Arbeitnehmerschutzes und des Bauarbeitenkoordinationsgesetzes - BauKG wird hingewiesen. Auskünfte zum BauKG erhalten Sie zum Beispiel bei der Landesinnung Bau Wien, Wolfengasse 4, 1010 Wien.

Für Aufzüge sind außerdem die Bestimmungen des Wiener Aufzugsgesetzes anzuwenden, für Ölfeuerungsanlagen (auch im Fall der Stilllegung einer solchen) ist das Wiener Ölfeuerungsgesetz maßgeblich. Nähere Informationen erteilt die zuständige Behörde: MA 37, Gruppe A (Dresdner Straße 73-75, 1200 Wien, Tel.: 4000 92140). Für Aufzüge und Ölfeuerungsanlagen, die dem Gewerberecht unterliegen, ist eine gesonderte Bewilligung erforderlich, um die beim Magistratischen Bezirksamt des betroffenen Bezirkes anzusuchen ist.

Auf die Verpflichtung zur Einhaltung der Bestimmungen der Technischen Richtlinien für Einrichtung, Änderung, Betrieb und Instandhaltung von Niederdruck-Gasanlagen ÖVGW TR-G1 wird hingewiesen.

Für den Betrieb der Garage bzw. der Stellplätze haben die Bestimmungen des Wiener Garagengesetzes, LGBl. Nr. 22/57 in der geltenden Fassung Anwendung zu finden.

Bezüglich eventuell erforderlicher Fahrbahnmarkierungen ist die MA 46, 1120 Wien, Niederhofstraße 23 zu kontaktieren.

MA 37/13-Hofwiesengasse 19/43440-01/2005

Seite: 7

Falls im öffentlichen Gut Maßnahmen (z.B. Überschreiten der Baulinie im unterirdischen Straßenraum durch Keller, Arbeiten im Gehsteig, Errichtung eines Kanals) erforderlich sind, wird darauf aufmerksam gemacht, dass zwei Wochen vor Beginn der Arbeiten vom Bauwerber oder dem ausführenden Unternehmen beim Magistrat der Stadt Wien, MA 28 - Gruppe Aufgrabung (Lienfeldergasse 96, 1170 Wien), eine privatrechtliche Einzelvereinbarung für diese Maßnahme abzuschließen ist. Betroffene Einbautenträger - bei der MA 28 liegt ein Verzeichnis solcher in Betracht kommenden Einbautenträger z.B. MA 33 (öffentliche Beleuchtungseinrichtungen), Telekom Austria AG (Telefonkabel), usw. auf - sind zwei Wochen vor Baubeginn zu verständigen.

Die Verpflichtung zur Gehsteigerstellung gilt gemäß § 54 Abs. 8 BO als erfüllt, da vor der Liegenschaft bereits ein den Vorschriften entsprechender Gehsteig liegt. Gehsteige, die jedoch nicht in allen Belangen, also z.B. nicht hinsichtlich der Bauart (Aufbau, Belag, Randsteine) der Gehsteigverordnung entsprechen, können nicht in die Erhaltung der Gemeinde Wien (§ 54 Abs. 11 BO) übernommen werden. In diesem Fall wäre Kontakt mit der MA 28 (Lienfeldergasse 96, 1170 Wien) aufzunehmen.

Wird ein Gehsteig im Zuge der Baumaßnahmen beschädigt, so ist er im Einvernehmen mit der MA 28 (Lienfeldergasse 96, 1170 Wien) wiederherzustellen.

Die zu Fallleitungen führenden Schmutzwasserleitungen (Einzel- oder Sammelanschlussleitungen) sind gemäß ÖNORM B 2501 auszubilden und bei Längen von mehr als 4 m gesondert zu lüften.

An den Dächern sind im Sinne des § 104 Abs. 4 BO Vorrichtungen gegen das Abrutschen des Schnees anzubringen.

Gemäß § 114 Abs. 4 BO müssen Ausmündungen von Rauchfängen um 3 m höher als der Fenstersturz nahe gelegener, der Ausmündung zugekehrter Aufenthaltsräume im selben Gebäude oder in anderen Gebäuden auf derselben Liegenschaft oder auf einer angrenzenden oder jenseits einer Verkehrsfläche direkt gegenüberliegenden Liegenschaft sein. In diesem Sinne sind allenfalls durch die gegenständliche Bauführung in Frage kommende Rauchfänge so abzuändern, dass die Ausmündungshöhen den Bestimmungen der vorgenannten Gesetzesstelle entsprechen.

Sollte die Einhaltung der Auflage gemäß Punkt 23d.) hinsichtlich der Mindestabstände von Bäumen bzw. von oberirdischen Einbauten (z.B. Hydranten, Masten, Werbeträger und dergleichen) nicht möglich sein, sind die Bäume bzw. Einbauten auf Kosten und Veranlassung des Antragstellers zu verlegen.

Die Kanaleinmündungsgebühr wird mit beiliegendem Bescheid vorgeschrieben.

Ausstehende Gebühren und Abgaben werden gesondert vorgeschrieben. 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.) OBJEKTREAL Allg. Immobilien und Vermögenstreuhand GmbH., als Bauwerberin, z.Hd. Arch. Dipl.-Ing. Thomas Michaeler ZT GmbH., Piaristengasse 17/4a, 1080 Wien, unter Anschluss der Pläne A und B, des Bescheides über die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen samt Plan, der Formulare „Bauführerbekanntgabe“, „Prüfingenieurbekanntgabe“, „Fertigstellungsanzeige“, „Bestätigung zur Fertigstellungsanzeige“ (Ziviltechniker), des Bescheides gemäß § 69 BO und des KEG-Bescheides

MA 37/13-Hofwiesengasse 19/43440-01/2005

Seite: 8

- 2.) OBJEKTREAL Allg. Immobilien und Vermögenstreuhand GmbH., als Grundmiteigentümerin, z.Hd. Industrie & Immobilien Verwaltung Alois Obermaier, Leithastraße 16, 1200 Wien, unter Anschluss des Bescheides gemäß § 69 BO
- 3.) Frau Ljiljana Jokic, als Grundmiteigentümerin, z.Hd. Industrie & Immobilien Verwaltung Alois Obermaier, Leithastraße 16, 1200 Wien, unter Anschluss des Bescheides gemäß § 69 BO
- 4.) Herrn Laszlo Prejmajer, als Grundmiteigentümer, z.Hd. Industrie & Immobilien Verwaltung Alois Obermaier, Leithastraße 16, 1200 Wien, unter Anschluss des Bescheides gemäß § 69 BO
- 5.) Herrn Herbert Tschiggerl-Wagner, als Grundmiteigentümer, z.Hd. Industrie & Immobilien Verwaltung Alois Obermaier, Leithastraße 16, 1200 Wien, unter Anschluss des Bescheides gemäß § 69 BO
- 6.) Frau Mag. Jasmine Wagner, als Grundmiteigentümerin, z.Hd. Industrie & Immobilien Verwaltung Alois Obermaier, Leithastraße 16, 1200 Wien, unter Anschluss des Bescheides gemäß § 69 BO
- 7.) Frau Christine Endl, Hofwiesengasse 21, 1130 Wien, als Anrainerin, unter Anschluss des Bescheides gemäß § 69 BO
- 8.) Frau Mag. Elfriede Felkel, Anton-Krieger-Gasse 204, 1230 Wien, als Anrainerin, unter Anschluss des Bescheides gemäß § 69 BO

In Abschrift an:

- 9.) Arch. Dipl.-Ing. Thomas Michaeler ZT GmbH., Piaristengasse 17/4a, 1080 Wien, als Planverfasserin
- 10.) MA 37/13 (Bescheidausfertigung an Bauführer/in unter Anschluss des Formulars „Baubeginnsanzeige“)
- 11.) MA 37/13 - unter Anschluss des Planes C und des Bescheides gemäß § 69 BO
- 12.) MA 37/13 - Gehsteigreferat
- 13.) MA 21-B unter Anschluss der Ausnahme gemäß § 69 BO
- 14.) MA 28 (per E-mail an <mailto:b-m37@m28.magwien.gv.at>)
- 15.) MA 37-A (Aufzug und Ölfeuerung)
- 16.) Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern
- 17.) zum Akt

Der Sachbearbeiter:
Dipl.-Ing. Raunigg Johann
Tel. 4000/13513 DW
Kanzlei: 4000/12508 DW

Für den Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Hinteregger
Oberstadtbaurat

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

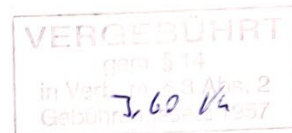
20.2007 11.000 7000 111 12277
Herr Herr Ravnig



Dipl.-Ing. Ernst RINGSMUTH

Staatlich befugter u. beideter Ziviltechniker
Ingenieurkonsulent für Bauwesen

Mittersteig 24 / 2 / 2 / 7
1050 Wien



INGENIEURBEFUND

GZ: 201/05

Betreff: **Haus Hofwiesengasse 19**

1130 Wien

Grundlage:

Begehung am 19.09.05
Konsenpläne MA 37, Einreichplan Vorabzug Arch. DI Michaeler
ZT - GmbH

1. Fundierung

Das bestehende Kellermauerwerk (Wandstärke 50cm) bindet mit einem Vorsprung von je 10cm in den Boden ein.

Die Fundamente im Bestand können ohne Zusatzmaßnahmen belassen werden.

Aus dem Dachgeschoßausbau ergeben sich keine Zusatzlasten aus den ständigen Lastanteilen, und nur sehr geringe Laststeigerungen aus dem Nutzlastanteil, aufgrund der angesetzten Leichtwandzuschläge.

| |
|--------------------------------|
| Magistratsabteilung 37 |
| Bezirksstelle f. d. 13. Bezirk |
| Eing.: 20. FEB. 2007 |
| MA 37/13- <i>wid</i> |
| Zahl <i>60440-08/07</i> |

1 von 3

820/SP -

RAJ-10

2. Mauerwerk

Das Mauerwerk aus Vollziegeln mit Wandstärken von 38 bis 50cm im Keller, 25cm bis 38cm in den oberen Geschossen, ist in gutem Zustand. Es sind keine Risse in den tragenden Wänden festgestellt worden. Wie in Punkt 1 angeführt sind die Zusatzlasten sehr gering, es wird daher auf ein detailliertes Mauerwerksgutachten verzichtet.

Die Lasteinleitung der neuen Bauteile, wie Rahmen im DG, und Wechselträger wird gesondert nachgewiesen und durch örtliche Verstärkungen (im Auflagerbereich) gewährleistet.

Mittelmauer Kamingruppen:

Die Nettofläche der Mittelmauer ist ausreichend, es sind keine zusätzlichen Hohlräume neben den angegebenen Kaminen vorhanden.

3. Aussteifungssituation

Beim gegenständlichen Bauvorhaben handelt es sich um einen Dachbodenausbau „leicht“ (siehe auch Statik Kapitel 5 Zusammenfassung), d.h. die Zusatzlasten liegen mit $3,70 \text{ kN/m}^2$ deutlich unter der Grenze von $7,20 \text{ kN/m}^2$

Als Verstärkung der Decke über dem 1. DG ist ein schubfester Aufbeton (Verbundmittel SFS Schrauben) vorgesehen, der zur Lastverteilung der Erdbebenlasten herangezogen werden kann.

Schubwände sind in ausreichendem Maße vorhanden:

Feuermauern, Außenwände, Stiegehauswände.

Die bestehenden Decken sind Stahlbetondecken und können zur Verteilung der horizontalen Lasten herangezogen werden.

4. Querschnittsschwächungen

Etwaige Querschnittsschwächungen sind in diesem Planungsstadium noch nicht quantifizierbar, jedoch nur in geringem Maße zu erwarten.

5. Decken

Decke über 1. DG: Tramdecke mit Pfostenbelag Beschüttung und Betonestrich.

Eine zusätzliche Beurteilung des Zustandes erfolgt nach dem Abräumen der gesamten Decke, vor dem Versetzen der Verbundmittel.

Deckenverstärkung mit 5 cm Aufbeton

Decken über KG bis 2. Stock:

Stahlbetonrippendecken in gutem Zustand

6. Dachstuhl und Gesimse

Dachstuhl und Gesimse wird abgetragen und durch die neue Konstruktion ersetzt.

Zusammenfassung:

Ergänzung 2.02.07

Das Gebäude entspricht im Wesentlichen dem ursprünglichen Zustand, alle Zwischenwände sind noch vorhanden, die ursprüngliche konstruktive Substanz ist erhalten.

Es sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Das Gebäude ist für die geplante Baumaßnahme konstruktiv grundsätzlich geeignet.

Wien, am 14.03.06

Dipl.-Ing. Ernst Ringsmuth



13. Bezirk, Hofwiesengasse ONr. 19
 Gst.Nr. 292/1, 292/2 und 292/3 in
 EZ 820 der Kat. Gem. Speising

A: 06.08.14



StoDt#Wien

Magistrat der Stadt Wien
 Magistratsabteilung 37
 Baupolizei – Gebietsgruppe West
 Stadterneuerung I
 Spetterbrücke 4, 2. Stock
 A – 1160 Wien
 Telefon: (+43 1) 4000-37810
 Telefax: (+43 1) 4000-99-37810
 E-Mail: ggw.stadterneuerung1@ma37.wien.gv.at
www.bauen.wien.at

| Aktenzahl | Sachbearbeiter/in: | Durchwahl | Datum |
|--|-----------------------|---------------|---------------------|
| MA37/13-43440-06/2005 Neu MA 37/13-450255-2014-97 | DI. ⁿ Graf | 01/4000-37814 | Wien, 25. Juni 2014 |

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

II.) Zubau

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), und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes 2008 (WGarG 2008), und auf Grund der mit Bescheid vom 18. Juni 2014 GZ: BV 13 – A – 403760/14 erteilten Bewilligung für Abweichung nach § 81 Abs. 6 BO die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft abweichend von dem mit Bescheid vom 24. 05. 2007, Zl.: MA 37/13 – Hofwiesengasse 19/43440-01/2005 bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen:

An der kurzen Hoffront, links vom Aufzugsschacht, wird eine Gaupe, die die Hälfte der betreffenden Gebäudefront in Anspruch nimmt, hergestellt.

Fenster bzw. Türöffnungen zu den Terrassen im ersten Dachgeschoss werden abgeändert.

An der linken Grundgrenze erfolgt eine geringfügige Geländeanhebung.

Im 1. und im 2. Dachgeschoss wird der allgemeine Erschließungsgang (inkl. Zugänge zum Aufzugsschacht) abgeändert.

Die Wohnungen Top Nr. 14 und 15 werden völlig abgeändert und zweigeschossig angeordnet: Die Wohnungseingänge erfolgen durch das allgemeine Stiegenhaus im 1. Dachgeschoss erreichbar. Im zweiten Dachgeschoss wird die Trennwand zwischen Top 14 und dem Raum vor dem Aufzug versetzt.

Im Keller entfallen der Pflichtstellplatz und ein Einlagerungsraum, da die Anzahl der Wohnungen um eine (Top Nr. 16) reduziert wird.

Im 2. Stock wird die geplante Notstation für den Aufzugsschacht nicht umgesetzt.

MA37/13-43440-06/2005
Neu MA 37/13-450255-2014-97

II.) Zubau

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), und auf Grund der mit Bescheid vom 18. Juni 2014 GZ: BV 13 – A – 403760/14 erteilten Bewilligung für eine Abweichung nach § 69 BO die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Im ersten Dachgeschoss erfolgt gartenseitig ein eingeschossiger Zubau auf der bestehenden Dachterrasse. Das Dach dieses Zubaus ist als Terrasse gewidmet.

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

Für die geänderte Bauführung gelten die Auflagen des oben angeführten Bescheides mit Ausnahme der Auflagen Punkt 16.) 23.) und 24.) des Bescheides vom 24. 05. 2007 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.) **Der Bauwerber hat bei Baubeginn des Zubaus eine von der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem AufschlieBungsweg 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 AufschlieBungswege, ist an jeder dieser Verkehrsflächen eine solche Tafel anzubringen.**
- 3.) **AUFZUG:**
 - Schaltschränke von Aufzügen, die in notwendigen Verbindungswegen angeordnet werden, dürfen im Sinne vorstehender Bauteile die erforderliche Mindestbreite von Gängen in allgemein zugänglichen Bereichen und von Treppen um nicht mehr als 10 cm einengen.
 - Wärmedämmpaneele (Sandwichpaneele) als Schachtumweh rung einschließlich allfälliger Beschichtungsmittel müssen mindestens A2 gemäß ÖNORM EN 13501-1 entsprechen. Bei der Bemessung der Paneele in Schachtwänden von Aufzugsschächten sind die relevanten Einwirkungen, wie die Punktlast (ÖNORM EN 81-1 bzw. -2, jeweils Abschnitt 5.3.1.1), die Verkehrslast (horizontale Linienlast), die stoßartige Belastung ("weicher Stoß") und die Windbelastung, dem Stand der Technik entsprechend zu berücksichtigen.
 - Bei Haltestellen von Aufzügen, die in Wohnungen, Büroräume bzw. Betriebseinheiten führen, sind die Bestimmungen der ÖNORM B 2454-2:2010, Anhang B, einzuhalten. Die Türen von begehbaren Vorräumen (ÖNORM B 2454-2:2010, Anhang B.2) zu Nutzungseinheiten sind in der Feuerwiderstandsklasse mindestens EI₂ 30 gemäß ÖNORM B 3850 herzustellen. Die begehbaren Vorräume sind elektrisch beleuchtbar einzurichten und mit entsprechenden Zuluftöffnungen für allenfalls eingeschlossene Personen zu versehen.

MA37/13-43440-06/2005
Neu MA 37/13-450255-2014-97

-) Der Personenaufzug ist mit einer Brandfallsteuerung gemäß ÖNORM EN 81-73:2005 in Verbindung mit einer manuellen Rücksendeinrichtung gemäß ÖNORM B 2474 auszustatten, die den Fahrkorb nach Auslösung in die Angriffsebene der Feuerwehr bewegt, die Türen öffnet und den Antrieb stillsetzt.

B e g r ü n d u n g

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

Vor der Bauverhandlung wurden von zwei Eigentümerinnen, Frau Christine Endl und Frau Mag. Konstanze Endl, einer Nachbarliegenschaft via Email (2. Mai 2014) Einwendungen gegen das Bauvorhaben vorgebracht, die im Folgenden wiedergegeben werden. (In dem Schreiben wurden auch andere Fragen, zum Beispiel zur Bauausführung, angeführt – diese werden hier nicht genannt):

Einwendung gegen die neuerliche Erhöhung des Bauwerkes/Gebäudehöhe und Ausdehnung der Nutzflächen.

Soweit wir es erkennen können, ist die bereits bei der mündlichen Bauverhandlung im Jahr 2007 überschrittene Höhe nochmals überschritten worden und überschreitet somit die gesetzlich festgelegte Gebäudehöhe.

Betr. Aufbau/Zubau (im 4ten Stock) auf das gartenseitige Flachdach von Wohnflächen und darüber noch eine weitere Terrasse. Da im Schreiben betreffend der Anberaumung der Bauverhandlung keine Höhenangabe vorhanden ist und somit eine Überschreitung der Gebäudehöhe angenommen wird, erheben wir dagegen Einspruch, weil wir eine Minderung des Lichteinfalles für die in unserer Liegenschaft befindlichen Wohnräume Richtung Innenhof annehmen müssen.

Gemäß § 134a BO in der geltenden Fassung werden subjektiv-öffentliche Nachbarrechte, deren Verletzung die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften (§ 134 Abs. 3) im Baubewilligungsverfahren geltend machen können, durch folgende Bestimmungen, sofern sie ihrem Schutz dienen, begründet:

- a) Bestimmungen über den Abstand eines Bauwerkes zu den Nachbargrundgrenzen, jedoch nicht bei Bauführung unterhalb der Erdoberfläche;
- b) Bestimmungen über die Gebäudehöhe;
- c) Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnützbarkeit von Bauplätzen, Baulosen und Kleingärten;
- d) Bestimmungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Fluchtlinien;
- e) Bestimmungen, die den Schutz vor Immissionen, die sich aus der widmungsmäßigen Benützung eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage ergeben können, zum Inhalt haben. Die Beeinträchtigung durch Immissionen, die sich aus der Benützung eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage zu Wohnzwecken oder für Stellplätze im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß ergibt, kann jedoch nicht geltend gemacht werden.

MA37/13-43440-06/2005
Neu MA 37/13-450255-2014-97

Die vor der Bauverhandlung von den beiden Anrainerinnen vorgebrachten Einwendungen betreffen die Bestimmungen über die Gebäudehöhe:
Die Einwendungen sind als unbegründet abzuweisen, da die konsensgemäße Gebäudehöhe nicht abgeändert wird.
Bezüglich des Zubaus auf dem bestehenden Flachdachbereich sind folgende Punkte anzumerken:

1. Im Bebauungsplan ist eine Beschränkung des höchsten zulässigen Punktes der zur Errichtung gelangenden Dächer festgesetzt. Von dieser Bestimmung wird abgewichen und wurde dafür vom Bauausschuss der Bezirksvorstehung f. d. 13. Bezirk mit Bescheid vom 28.6.2014 eine Bewilligung erteilt.
2. Es wird keine Veränderung der Gebäudehöhe bewirkt: Der Zubau ist so dimensioniert und positioniert, dass er sich innerhalb eines 45° Winkels von der bestehenden Gebäudehöhe befindet. Auch der Lichteinfall wird daher nicht beeinträchtigt.
3. Die Basisbewilligung, in Verbindung mit dem dazugehörigen Bescheid des Bauausschusses, beinhaltet eine Ausnahme bezüglich der Überschreitung der Gebäudehöhe durch den hofseitigen Zubau im Dachgeschoß. Dieser Zubau und der nun geplante Zubau liegen nicht übereinander. Es handelt sich daher um keine weitere Erhöhung dieses Bereiches.

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

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

Die Beschwerde ist innerhalb von vier Wochen nach Zustellung dieses Bescheides schriftlich bei uns einzubringen. Sie hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, und die Behörde, die den Bescheid erlassen hat, zu bezeichnen. Weiters hat die Beschwerde die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, das Begehren und die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist, zu enthalten. Bewilligungswerber/innen (Antragsteller/innen) haben die Beschwerde mit EUR 14,30 Bundesgebühr zu verbuchen. Die Gebühr wird Ihnen mittels Zahlschein nach Einlangen der Beschwerde vorgeschrieben. Sie können die Gebühr 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.

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.

H i n w e i s a u f R e c h t s v o r s c h r i f t e n

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass durch die Bewilligung der Abweichungen die Gültigkeitsdauer der ursprünglichen Baubewilligung nicht erstreckt wird.

Für Aufzüge sind die Bestimmungen des Wiener Aufzugsgesetzes anzuwenden. Nähere Informationen erhalten Sie bei der zuständigen Behörde: MA 37, Gruppe A (Dresdner Straße 73-75, 1200 Wien, Tel.: 4000 37140). Für Aufzüge, die dem Gewerberecht unterliegen, ist eine gesonderte Bewilligung erforderlich, um die beim Magistratischen Bezirksamt des betroffenen Bezirkes anzusuchen ist.

Auf die Verpflichtung zur Einhaltung der Bestimmungen der Technischen Richtlinien für Einrichtung, Änderung, Betrieb und Instandhaltung von Niederdruck-Gasanlagen ÖVGW TR-G1 wird hingewiesen.

Ausstehende Gebühren und Abgaben werden gesondert vorgeschrieben. Sie erhalten in den nächsten Tagen einen Zahlschein. Sie können aber auch unter Vorlage des Zahlscheines bei einer

MA37/13-43440-06/2005
Neu MA 37/13-450255-2014-97

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.) Hofwiesengasse 19 Projekt GmbH, Köllnerhofgasse 2/3, 1010 Wien, als Bauwerberin und Grundmiteigentümerin, unter Anschluss der Pläne A und B und des Bescheides des Bauausschusses
- 2.) Frau Ljiljana Jokic, Kaiserstraße 87/2/6, 1070 Wien, als Grundmiteigentümerin unter Anschluss des Bescheides des Bauausschusses
- 3.) Objektreal-Allgemeine Immobilien- und Vermögenstreuhandgesellschaft mbH., Brünner Straße 81, 1210 Wien, als Grundmiteigentümerin unter Anschluss des Bescheides des Bauausschusses
- 4.) Frau Andrea Settele-Haupt, Hadikgasse 72/1/5, 1140 Wien, als Grundmiteigentümerin, unter Anschluss des Bescheides des Bauausschusses
- 5.) Herrn Laszlo Prejmajer, Kaiserstraße 13/1/11, 1070 Wien, als Grundmiteigentümer, unter Anschluss des Bescheides des Bauausschusses
- 6.) Frau Dr. Andrea Grascher, Billrothstraße 49/12, 1190 Wien, als Grundmiteigentümerin, unter Anschluss des Bescheides des Bauausschusses
- 7.) Herrn Aldo Calpini, Hofwiesengasse 19/10, 1130 Wien, als Grundmiteigentümer, unter Anschluss des Bescheides des Bauausschusses
- 8.) Frau Daria Rocconi, Hofwiesengasse 19/10, 1130 Wien, als Grundmiteigentümerin, unter Anschluss des Bescheides des Bauausschusses
- 9.) Frau Christine Endl, Hofwiesengasse 21, 1130 Wien, als Anrainierin, unter Anschluss des Bescheides des Bauausschusses
- 10.) Frau Mag BA Konstanze Endl, Hofwiesengasse 21, 1130 Wien, als Anrainierin, unter Anschluss des Bescheides des Bauausschusses

In Abschrift an:

- 11.) Bmst. Wolfgang Ceika e.U., Ottakringer Straße 142/3, 1160 Wien, als Bauführer
- 12.) mic_architekten zt gmbh, Piaristengasse 17/4a, 1080 Wien, als Planverfasserin
- 13.) MA 37/GGW - Bauinspektion unter Anschluss des Planes C und des Bescheides des Bauausschusses
- 14.) MA 21 unter Anschluss des Bescheides des Bauausschusses

MA37/13-43440-06/2005
Neu MA 37/13-450255-2014-97
15.) MA 37-A (Aufzug)

16.) MA 28 (per E-mail an <mailto:b-m37@m28.magwien.gv.at>)

17.) Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel

18.) zum Akt

Für den Abteilungsleiter:

DI Hinteregger
Oberstadtbaurat

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



Dieses Dokument wurde amtssigniert.

Informationen zur Prüfung der elektronischen
Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter:
<https://www.wien.gv.at/amtssignatur/>

Bezirksvertretung für den 13. Bezirk

Bauausschuss

DVR: 0000191

GZ.: BV 13 – A-403760/14

Wien, 18.6.2014

13. Bezirk, Hofwiesengasse ONr. 19
Gst.Nr. 292/1, 292/2 und 292/3 in
EZ 820 der Kat. Gem. Speising

- 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 13. Bezirk hat in seiner Sitzung vom 16.6.2014 wie folgt beschlossen:

Für das beim Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, zur Zahl: MA 37/13-Hofwiesengasse 19-43440-06/2005 anhängige Bauvorhaben, ist 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:

Der Zubau auf der Dachterrasse im 1. Dachgeschoß darf von der Bestimmung des Bebauungsplanes, wonach der höchste Punkt der zur Errichtung gelangende Dächer nicht mehr als 3,5 m über der festgesetzten Gebäudehöhe liegen darf, um 0,46 m abweichen.

Die Gründe, die für die Abweichung sprechen, überwiegen.

zu II.)

Gemäß § 81 Abs. 6 BO ist folgende Abweichungen von gesetzlichen Bestimmungen zulässig:

Die Gaube an der kurzen hofseitigen Front links vom Aufzugsschacht darf insgesamt das zulässige Drittel von 1,51 m um 0,755 m überschreiten.

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 BO 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 war nach Abs. 1 leg cit zu berücksichtigen, dass

- die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen nicht vermindert wird,

GZ.: BV 13 – A-403760/14

- 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).

Weiters war bei der Entscheidung zu berücksichtigen, dass

- der konsensgemäße Baubestand der betroffenen Liegenschaft und der Nachbarliegenschaften nicht beeinträchtigt wird,
- die Gebäudehöhe durch den Zubau innerhalb des 45° Winkels nicht abgeändert wird und
- trotz der Überschreitung der Firsthöhe, das Dach des Zubaus 3,43 m unterhalb des über einen Großteil des Bestandes befindlichen Mansardendaches liegt.

Von Frau Christine Endl und Frau Mag. BA Konstanze Endl, Eigentümerinnen der Nachbarliegenschaft 13., Hofwiesengasse 21, wurden Einwendungen gegen die Überschreitung der Gebäudehöhe erhoben, weil von ihnen angenommen worden ist, dass eine Minderung des Lichteinfalls für die in ihrer Liegenschaft befindlichen Wohnräume Richtung Innenhof eintritt.

Zu diesen Einwendungen wird Folgendes festgestellt:

Der antragsgegenständliche Zubau befindet sich innerhalb des 45° Dachumrisses der bestehenden Gebäudehöhen des bestehenden Wohnhauses. Es tritt dadurch keine Vergrößerung der Gebäudehöhe und damit auch keine Beeinträchtigung des Lichteinfalls ein. Eine Beeinträchtigung des Lichteinfalls kann weiters auch deshalb nicht eintreten, weil der Zubau nicht im Lichteinfallsbereich des Innenhofes liegt und auch der gartenseitigen Gebäudefront des Nachbargebäudes nicht zugewandt ist.

Die Überschreitung des zulässigen Ausmaßes von einem Drittel der Gebäudefront ist, ebenfalls der Nachbarliegenschaft nicht zugewandt und erfolgt deshalb auch durch die Gaupe keine Beeinträchtigung des Lichteinfalls für die Nachbarliegenschaft.

Da somit jene Gründe, die für die Bewilligung der Abweichung gegenüber jenen die dagegen sprechen überwiegen, war spruchgemäß zu entscheiden.

zu II.)

Gem. § 81 Abs. 6 BO hat die Behörde über die Zulässigkeit der dort näher genannten Ausnahmen für das einzelne Bauvorhaben zu entscheiden. Bei der Entscheidung für die Bewilligung der Ausnahme war zu berücksichtigen, dass

- eine zweckmäßigere oder zeitgemäße Nutzung des Bauwerkes bewirkt wird

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.

Ergeht an:

- 1.) Hofwiesengasse 19 Projekt GmbH, Köllnerhofgasse 2/3, 1010 Wien, als Bauwerberin und Grundmiteigentümerin
- 2.) Frau Ljiljana Jokic, Kaiserstraße 87/2/6, 1070 Wien, als Grundmiteigentümerin
- 3.) Objektreal-Allgemeine Immobilien- und Vermögenstreuhandgesellschaft mbH., Brünner Straße 81, 1210 Wien, als Grundmiteigentümerin
- 4.) Frau Andrea Settele-Haupt, Hadikgasse 72/1/5, 1140 Wien, als Grundmiteigentümerin
- 5.) Herrn Laszlo Prejmajer, Kaiserstraße 13/1/11, 1070 Wien, als Grundmiteigentümer
- 6.) Frau Dr. Andrea Grascher, Billrothstraße 49/12, 1190 Wien, als Grundmiteigentümerin
- 7.) Herrn Aldo Calpini, Hofwiesengasse 19/10, 1130 Wien, als Grundmiteigentümer
- 8.) Frau Daria Rocconi, Hofwiesengasse 19/10, 1130 Wien, als Grundmiteigentümerin
- 9.) Frau Christine Endl, Hofwiesengasse 21, 1130 Wien, als Anrainerin
- 10.) Frau Mag. BA Konstanze Endl, Hofwiesengasse 21, 1130 Wien, als Anrainerin

In Abschrift an:

- 11.) Bauausschuss der Bezirksvertretung für den 13. Bezirk
- 12.) MA 21
- 13.) MA 37/Bauinspektion
- 14.) zum Akt

Der Vorsitzende des Bauausschusses der
Bezirksvertretung für den 13. Bezirk:

Nikolaus Friedrich Ebert
Bezirksrat



Dieses Dokument wurde amtssigniert.

Informationen zur Prüfung der elektronischen
Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter:
<https://www.wien.gv.at/amtssignatur/>

Baubeginn - Anzeige



Stadt Wien

Abschlussseite

Das Formular wurde an die Dienststelle gesendet.

Sie können eine PDF-Ansicht des gesendeten Formulars abspeichern und bei Bedarf ausdrucken.

persönlich

Eingangsbestätigung

Magistratsabteilung 37
Gebietsgruppe West
Eing.: - 9. April 2014
MA37/n3 zu 43460-465
Zähl Blg.
820/SP ✓

| | |
|----------------|------------------------|
| Eingangsnummer | 2014-0604214400344 |
| Datum, Uhrzeit | 06.04.2014 um 21:44:07 |

Ihre Angaben

| | |
|----------------|---|
| Empfangsstelle | Magistrat der Stadt Wien Magistratsabteilung 37 - Baupolizei Dresdner Straße 73-75, 2. Stock 1200 Wien |
|----------------|---|

BauführerIn

| | |
|---|--------------------------------|
| Familiennamenachname oder Firmenwortlaut | Baumeister Wolfgang Cejka e.U. |
| Vorname | |
| Akademischer Grad | |

Adresse der Bauführerin/des Bauführers

| | |
|----------------|------------------------------------|
| Straße | Ottakringerstraße |
| Hausnummer von | 142 bis : Stiege : Stock : Tür : 3 |
| Postleitzahl | 1160 Ort : Wien |
| Staat | |

Kontakt (mindestens eine Angabe)

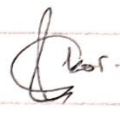
| | |
|-----------|--------------|
| Telefon 1 | 0664 4303984 |
| Telefon 2 | |
| Fax | 01 2023671 |

| | |
|--------|------------------|
| E-Mail | cejka.bau@aon.at |
|--------|------------------|

Adresse des Bauvorhabens

| | |
|----------------|----------------|
| Straße | Hofwiesengasse |
| Hausnummer von | 19 bis : |
| Postleitzahl | 1130 Wien |

Angaben zum Bauvorhaben

| | | |
|---------------------------------------|---|---|
| Baueinreichung | mit Baubewilligungsbescheid gemäß § 70 Bauordnung | |
| Geschäftszahl der MA 37 | MA37/13-Hofwiesengasse 19/43440-01/2005 | |
| Name der Bauwerberin / des Bauwerbers | Christian Kainert <i>Korf</i> | Hofwiesengasse 19 Projekt GmbH FN 384519w 1010 Wien, Köllnerhofgasse 2/3  |
| Einlagezahl | 820 | |
| Katastralgemeinde | Speising | |
| Grundstücksnummer | 292/1, 292/2, 292/3 | |
| Baubeginn | 14.04.2014 | |

Mitteilungen

| | |
|----------------------------|------------------|
| Text (maximal 500 Zeichen) | Bauführerwechsel |
|----------------------------|------------------|

Datenschutzerklärung

Gemäß § 24 Datenschutzgesetz 2000 möchten wir Sie informieren, dass die von Ihnen bekannt gegebenen personenbezogenen Daten elektronisch verarbeitet werden. Für den Auftraggeber Magistrat der Stadt Wien ist dazu beim Datenverarbeitungsregister unter DVR:0000191-V540 eine Datenanwendung zum Zwecke der Dokumentation, Texterstellung und Steuerung von baubehördlichen Verfahren betreffend Bauvorhaben zur Errichtung oder Änderung von Gebäuden, Aufzügen oder baulichen Anlagen (Baubewilligungsverfahren, Bauanzeige) registriert.

KF-M37010 - 062011



Zug. 30.10.2
MAGISTRAT
DER STADT WIEN

13. Bezirk, Hofwiesengasse ONr. 19
EZ 820 der Kat. Gem. Speising

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

| Aktenzahl | Sachbearbeiter: | Durchwahl | Datum |
|---------------------|------------------|---------------|----------------|
| MA37/450255-2014-63 | OWkmst. Simhofer | 01/4000-37762 | Wien, 1.9.2023 |

NICHTERFÜLLTE VERPFLICHTUNG - MAHNUNG

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren und sehr geehrte intergeschlechtliche Menschen,

Es wurde festgestellt, dass der nachstehenden, in dem Bescheid vom 24.5.2007, ZI. MA 37/43440-01/2005 rechtskräftige Verpflichtung bisher noch nicht entsprochen wurde:

26.) Nach Fertigstellung der Bauarbeiten ist gemäß § 128 Abs. 1 BO bei der Behörde von dem/der Bauwerber/in, von dem/r Eigentümer/in (einem/r Miteigentümer/in) der Baulichkeit oder von dem/r Grundeigentümer/in (einem/r Grundmitemeigentümer/in) eine Fertigstellungsanzeige zu erstatten, der folgende Unterlagen anzuschließen sind:

- eine Bestätigung eine/s Ziviltechnikers/in über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung einschließlich der Herstellung der Pflichtstellplätze sowie darüber, dass die vorgelegten Unterlagen vollständig sind;
- wenn während der Bauausführung Abänderungen erfolgt sind, ungeachtet der hierfür erwirkten Bewilligung oder Kenntnisnahme, ein der Ausführung entsprechender Plan, der von einem/r hierzu Berechtigten verfasst und von ihm/ihr sowie vom/von Bauführer unterfertigt sein muss;
- die vom Prüfenieur aufgenommenen Überprüfungsberichte samt den den Überprüfungen zugrundegelegten Konstruktionsplänen, sofern sie nicht bereits vorgelegt wurden;
- positives Gutachten über Rauch- und Abgasfänge.

Die Baubehörde macht Sie darauf aufmerksam, dass sie verpflichtet ist, gegen Sie ein Verwaltungsstrafverfahren einzuleiten, wenn Sie diese Verpflichtung nicht innerhalb **von 6 Wochen** nach Zustellung dieser Mahnung erfüllen.

Ergeht an:

- 1.) Frau Ljiljana Jokic, als Grundmiteigentümerin
- 2.) Hofwiesengasse 19 Projekt GmbH, als Grundmiteigentümer
- 3.) Frau Dr. Andrea Grascher, als Grundmiteigentümerin
- 4.) Herrn Aldo Calpini, als Grundmiteigentümer
- 5.) Frau Daria Rocconi, als Grundmiteigentümerin
- 6.) Herrn Elias Stettner, als Grundmiteigentümer
- 7.) Frau Ursula Dober, als Grundmiteigentümerin
- 8.) HWG 19 Thalhof GmbH & Co KG, als Grundmiteigentümerin
- 9.) Herrn Gianluca Valerio, als Grundmiteigentümer
- 10.) Frau Marie-Luise Valerio, als Grundmiteigentümerin
- 11.) Herrn Dr. Gunther Pendl, als Grundmiteigentümer
- 12.) Thalhof Immobilien GmbH, als Grundmiteigentümerin

In Abschrift an:

- 13.) MA 37/Bauinspektion zur Überwachung
- 14.) zum Akt

Für den Abteilungsleiter:

OWkmst. Simhofer

Anhang M – Kaminvorbefunde

Nachfolgend werden die von der verpflichteten Partei übergebenen Unterlagen dargestellt:

VORBEFUND

gemäß Wiener Feuerpolizeigesetz und Wiener Kehrverordnung

Hofwiesengasse 19 Projekt GmbH.
Krichbaumgasse 31/1
1120 Wien

Befund-Nr.: 89/2020
Datum: 13.05.2020
Zeichen: HR
DVR: 1070975

Befundaufnahme

Aufgrund Ihres Auftrages wurde die Untersuchung des/der
engen gemauerten Fanges
durchgeführt in: **1130, Hofwiesengasse 19/14**

| | | | |
|---|-----|-----------------|--|
| Lfd.Nr.: | 9 | Lage: | Außenmauer (frei) |
| Wirksame Höhe ca.: | 8 m | Gesamthöhe ca.: | 8 m |
| Baulicher Querschnitt: 133 cm ² cm <small>(gemessen bei Kehr- o. Putztürchen)</small> | | Putztürchen: | auf der Terrasse <small>(Sohle)</small> |

Bereits angeschlossene Feuerstätten (Art, Zahl, Ort):

Gutachten

Die Abgasanlage ist für den Anschluss folgender von Ihnen genannten Gas-Feuerstätte(n)*), und zwar

Gaskombitherme C (Brennwertgerät) nach Erfüllung tiefer stehender Auflagen im Badezimmer geeignet.

Bei der Installation bzw. vor und zur Inbetriebnahme der Gas-Feuerstätte(n) sind folgende Auflagen oder Anmerkungen zu beachten:

Der überprüfte Fang weist bauliche Mängel auf und ist vor Inbetriebnahme der Feuerstätte in ganzer Länge instanzzusetzen (Meldung an Hausverwaltung ergangen).

Für den Anschluß der oben genannten Gasfeuerstätte ist ein Feuchteunempfindliches Abgasrohr einzubauen.

*Bei der Überprüfung zur Endbefunderstellung für Wiener Netze ist ein Überprüfungsbericht gemäß Anlage 2 WHKG 2015 (erstmalige einfache Überprüfung) vorzulegen.
Bei Nichtvorhandensein wird dieser vom Rauchfangkehrer ausgestellt.*

Das vom Installationsunternehmen ausgefüllte Anlagendatenblatt (WHKG 2015 - Anlage 1) muss bei der Feuerstätte aufbewahrt werden, wobei das Datum der Erstinbetriebnahme gesondert bekannt zu geben ist.

Bei Anschluss einer Feuerstätte von mehr als 20kW Nennwärmeleistung ist ein Prüfbericht über die Feuerstättendimensionierung gemäß Anlage 3 WHKG 2015 von einem Installationsunternehmen zu erbringen.

89/2020

www.rauchfangkehrer.wien

1 von 2

VORBEFUND

gemäß Wiener Feuerpolizeigesetz und Wiener Kehrverordnung



*) Wurde bei der Befundaufnahme von Ihnen diesbezüglich noch keine Angabe gemacht, gilt die Befund Aussage nicht für Feuerstätten, die in den Fang erhöhte Anforderungen stellen (zB Brennwertfeuerstätten sowie Gasfeuerstätten der Typen B2, B3, C oder ähnliche).

VORBEFUND

gemäß Wiener Feuerpolizeigesetz und Wiener Kehrverordnung

Hofwiesengasse 19 Projekt GmbH,
Krichbaumgasse 31/1
1120 Wien

Befund-Nr.: 90/2020
Datum: 13.05.2020
Zeichen: HR
DVR: 1070975

Befundaufnahme

Aufgrund Ihres Auftrages wurde die Untersuchung des/der
engen gemauerten Fanges
durchgeführt in: **1130, Hofwiesengasse 19/15**

Lfd.Nr.: 15 Lage: *Innenmauer*
Wirksame Höhe ca.: 8 m Gesamthöhe ca.: 8 m
Baulicher Querschnitt: 133 cm² cm Putztürchen: *im Badezimmer*
(gemessen bei Kehr- o. Putztürchen) (Sohle)

Bereits angeschlossene Feuerstätten (Art, Zahl, Ort):

Gutachten

Die Abgasanlage ist für den Anschluss folgender von Ihnen genannten Gas-Feuerstätte(n)*, und zwar

Gaskombitherme C (Brennwertgerät) nach Erfüllung tiefer stehender Auflagen im Badezimmer geeignet.

Bei der Installation bzw. vor und zur Inbetriebnahme der Gas-Feuerstätte(n) sind folgende Auflagen oder Anmerkungen zu beachten:

Der überprüfte Fang weist bauliche Mängel auf und ist vor Inbetriebnahme der Feuerstätte in ganzer Länge instandzusetzen (Meldung an Hausverwaltung ergangen).

Für den Anschluß der oben genannten Gasfeuerstätte ist ein Feuchteunempfindliches Abgasrohr einzubauen.

*Bei der Überprüfung zur Endbefunderstellung für Wiener Netze ist ein Überprüfungsbericht gemäß Anlage 2 WHKG 2015 (erstmalige einfache Überprüfung) vorzulegen.
Bei Nichtvorhandensein wird dieser vom Rauchfangkehrer ausgestellt.*

Das vom Installationsunternehmen ausgefüllte Anlagendatenblatt (WHKG 2015 - Anlage 1) muss bei der Feuerstätte aufbewahrt werden, wobei das Datum der Erstinbetriebnahme gesondert bekannt zu geben ist.

Bei Anschluss einer Feuerstätte von mehr als 20kW Nennwärmeleistung ist ein Prüfbericht über die Feuerstättendimensionierung gemäß Anlage 3 WHKG 2015 von einem Installationsunternehmen zu erbringen.

90/2020

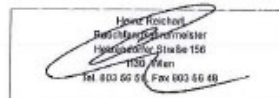
www.rauchfangkehrer.wien

1 von 2

VORBEFUND

gemäß Wiener Feuerpolizeigesetz und Wiener Kehrverordnung

*) Wurde bei der Befundaufnahme von Ihnen diesbezüglich noch keine Angabe gemacht, gilt die Befundausgabe nicht für Feuerstätten, die an den Fang erhöhte Anforderungen stellen (zB Brennwertfeuerstätten sowie Gasfeuerstätten der Typen B2, B3, C oder ähnliche).



VORBEFUND

gemäß Wiener Feuerpolizeigesetz und Wiener Kehrverordnung

Hofwiesengasse 19 Projekt GmbH.
Krichbaumgasse 31/1
1120 Wien

Befund-Nr.: 91/2020
Datum: 13.05.2020
Zeichen: HR
DVR: 1070975

Befundaufnahme

Aufgrund Ihres Auftrages wurde die Untersuchung des/der
engen gemauerten Fanges
durchgeführt in: **1130, Hofwiesengasse 19/16**

| | | | |
|------------------------|--|-----------------|---|
| Lfd.Nr.: | 33 | Lage: | Innenmauer |
| Wirksame Höhe ca.: | 8 m | Gesamthöhe ca.: | 8 m |
| Baulicher Querschnitt: | 133 cm ² cm <small>(gemessen bei Kehr- o. Putztürchen)</small> | Putztürchen: | im Badezimmer <small>(Sohle)</small> |

Bereits angeschlossene Feuerstätten (Art, Zahl, Ort):
eine Gaskombitherme B11

Gutachten

Die Abgasanlage ist für den Anschluss folgender von Ihnen genannten Gas-Feuerstätte(n)*, und zwar

Gaskombitherme C (Brennwertgerät) nach Erfüllung tiefer stehender Auflagen im Badezimmer geeignet.

Bei der Installation bzw. vor und zur Inbetriebnahme der Gas-Feuerstätte(n) sind folgende Auflagen oder Anmerkungen zu beachten:

Der überprüfte Fang weist bauliche Mängel auf und ist vor Inbetriebnahme der Feuerstätte in ganzer Länge instanzzusetzen (Meldung an Hausverwaltung ergangen).

Für den Anschluß der oben genannten Gasfeuerstätte ist ein Feuchteunempfindliches Abgasrohr einzubauen.

*Bei der Überprüfung zur Endbefunderstellung für Wiener Netze ist ein Prüfungsbericht gemäß Anlage 2 WHKG 2015 (erstmalige einfache Überprüfung) vorzulegen.
Bei Nichtvorhandensein wird dieser vom Rauchfangkehrer ausgestellt.*

Das vom Installationsunternehmen ausgefüllte Anlagendatenblatt (WHKG 2015 - Anlage 1) muss bei der Feuerstätte aufbewahrt werden, wobei das Datum der Erstinbetriebnahme gesondert bekannt zu geben ist.

Bei Anschluss einer Feuerstätte von mehr als 20kW Nennwärmeleistung ist ein Prüfbericht über die Feuerstättendimensionierung gemäß Anlage 3 WHKG 2015 von einem Installationsunternehmen zu erbringen.

91/2020

www.rauchfangkehrer.wien

1 von 2

VORBEFUND


gemäß Wiener Feuerpolizeigesetz und Wiener Kehrverordnung


*) Wurde bei der Befundaufnahme von Ihnen diesbezüglich noch keine Angabe gemacht, gilt die Befundausgabe nicht für Feuerstätten, die an den Fang erhöhte Anforderungen stellen (zB Brennwertfeuerstätten sowie Gasfeuerstätten der Typen B2, B3, C oder ähnliche).




Anhang N – Wiener Netze Installationsanzeige

Nachfolgend werden die von der verpflichteten Partei übergebenen Unterlagen dargestellt:

| | | | | | | | | |
|---|--------------------|---|--------------|--|-----------------------|--------------------|-----------------------|------------------|
| WIENER NETZE Erdbergstraße 236 1110 Wien Tel. +43 (0)50 128-0 Fax +43 (0)50 128-10920 | |  Eingelangt am 21.9.2020 | | | | | | |
| INSTALLATIONSANZEIGE Laut den gesetzlichen Bestimmungen zeigt die unterzeichnete Firma die nachfolgend beschriebenen Installationsarbeiten an und beantragt im Namen des Inhabers / Besitzers der Gasanlage eine Überprüfung. | | Meldung Nr. 35842479 Prüfung festgesetzt für <u>16.10.20</u> Zeit <u>13:30</u> Prüfung festgesetzt für _____ Zeit _____ | | | | | | |
| 1 ANTRAGSTELLER Zu- und Vorname, Firma Hofwiesengasse Projekt GmbH | | Telefonnummer, Email | | | | | | |
| 2 Anlagenadresse <input checked="" type="checkbox"/> Wohnung <input type="checkbox"/> Büro <input type="checkbox"/> Geschäft/Lokal <input type="checkbox"/> Gewerbe/Industrie <input type="checkbox"/> Kanzlei/Ordination <input type="checkbox"/> Off. Einrichtung <input type="checkbox"/> Haus 1130 WIEN HOFWIESENGASSE 19 14 PLZ Ort Straße, Gasse, Platz Hausnummer Stiege Stock Tür | | | | | | | | |
| 3 ART DER INSTALLATION <input type="checkbox"/> Neuanlage <input type="checkbox"/> Gerätetausch/Anschl. <input checked="" type="checkbox"/> Änderung <input type="checkbox"/> Geräteersatz Leitung <input type="checkbox"/> Wellrohr <input type="checkbox"/> geschraubt <input type="checkbox"/> geschw. <input type="checkbox"/> gepresst <input type="checkbox"/> ES <input type="checkbox"/> CU | | Gaszähleranschluss <input checked="" type="checkbox"/> Anschlussplatte AP G4 <input type="checkbox"/> Twaroch TW <input type="checkbox"/> Blei <input type="checkbox"/> Combinee <input type="checkbox"/> Metallschlauch | | | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> verlegte Verbrauchsleitung 1 m | | Gaszählerstandort <input type="checkbox"/> Gang <input type="checkbox"/> Vorzimmer <input type="checkbox"/> Nische <input type="checkbox"/> ZB <input type="checkbox"/> Küche <input checked="" type="checkbox"/> GN Gaszähler Nr. 8199619 | | | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> verlegte Verteilungsleitung 8 m | | Anlagenzuleitung DN Verbrauchsleitung DN | | | | | | |
| 4 ANGESCHLOSSENE VERBRAUCHSEINRICHTUNGEN (GVE) | | | | | | | | |
| Anz. | Gasverbrauchseinr. | Bauart | Abgasführung | Abgasüberwachung | Nennbelastg kW | Neu Tausch Bestand | Aufstellungsraum | Anmerkung |
| | GVE-Art | | | | | | Art m² | |
| | Kombitherme | B11 | KA | J | 21 | PLAN | BT 35 | Wohnfläche 65 m² |
| Gesamtnennbelastung 21 kW | | | | | Wohnfläche 65 m² | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Probebetrieb | | <input type="checkbox"/> Innensanierung | | festgestellte Undichtheit | | l/h | | |
| Die unterzeichnete Firma erklärt, dass die Anlage den geltenden Vorschriften sowie den gesetzlichen Bestimmungen entspricht. Die Erstinbetriebnahme der Gasgeräte hat durch die Installationsfirma zu erfolgen. | | | | Installateurservice L&L e.U. Minciostraße 35 1118 1150 Wien TAN: 32627466 | | | | |
| Datum 22.9.2020 | | Telefon 0664/75399333 | | | Expr. € 1 WH € 2 WH € | | | |
| 5 DRUCKPROBE <input checked="" type="checkbox"/> Kaminendbefund erf. <input type="checkbox"/> Verbrennungsluftüberprüfung erf. | | A-Code Vor Inbetriebnahme der Gasanlage müssen nachstehende Auflagen erfüllt und Mängel behoben sein: <u>1) Bei u. Entlüftung zw. 1, 2, Gang 3</u> | | | | | | |
| Die <input type="checkbox"/> Gasleitung <input type="checkbox"/> Anlage war am <input type="checkbox"/> undicht <input type="checkbox"/> wegen der angeführten Mängel nicht in Ordnung | | für die Installationsfirma zur Kenntnis genommen | | | | | | |
| Die Gasleitung wurde mit <input type="checkbox"/> 1 bar / 150 mbar geprüft und dicht befunden. | | Gaszähler NB/G <u>6</u> Nr. <u>W0</u> Stand <u>⊕</u> auf <u>APL</u> vorhanden. | | | | | | |
| Die <input type="checkbox"/> Aufstellung <input type="checkbox"/> Umstellung <input type="checkbox"/> Wechslung des GZ NB/G | | gegen einen G <u>4</u> kann erfolgen. | | | | | | |
| Ort der Anlage, am <u>16.10.20</u> | | Unterschrift des Abnehmers der Wiener Netze | | | | | Erl. Monat <u>4/6</u> | |



Erdbergstraße 236
1110 Wien
Tel. +43 (0)50 128-0
Fax +43 (0)50 128-10920



Eingelangt am **21.9.2020**

Meldung Nr. **35841587**

Prüfung festgesetzt für 16.10.20 Zeit 14⁰⁰

Prüfung festgesetzt für _____ Zeit _____

INSTALLATIONSANZEIGE nach GK71 Überprüfung

Laut den gesetzlichen Bestimmungen zeigt die unterzeichnete Firma die nachfolgend beschriebenen Installationsarbeiten an und beantragt im Namen des Inhabers / Besitzers der Gasanlage eine Überprüfung.

And. SHZ

1 ANTRAGSTELLER Zu- und Vorname, Firma
Hofwiesengasse Projekt GmbH

2 Anlagenadresse Wohnung Büro Geschäft/Lokal Gewerbe/Industrie Kanzlei/Ordination Öff. Einrichtung Haus

1130 WIEN HOFWIESENGASSE 19 15
PLZ Ort Straße, Gasse, Platz Hausnummer Stiege Stock Tür

Telefonnummer, Email

3 ART DER INSTALLATION

Neuanlage Gerätetausch/Anschl.
 Änderung Geräteersatz

Leitung Wellrohr
 geschraubt geschw.
 gepresst ES CU

verlegte Verbrauchsleitung 2 m

Gaszähleranschluss

Anschlussplatte AP G4
 Twaroch TW
 Blei Combinee Metallschlauch

verlegte Verteilungsleitung 10 m

Gaszählerstandort

Gang Vorzimmer Nische ZB
 Küche GN

Gaszähler Nr. **8195438**

Anlagenzuleitung DN DN 18es
Verbrauchsleitung DN DN 18es

4 ANGESCHLOSSENE VERBRAUCHSEINRICHTUNGEN (GVE)

| Anz. | Gasverbrauchseinr. GVE-Art | Bau- art | Abgas- führung | Abgas- über- wachung | Nenn- belastg kW | Neu Tausch Bestand | Aufstellungsraum | | Anmerkung |
|---------------------|-------------------------------|-------------|-------------------|----------------------------|------------------------|--------------------------|------------------|-------|-----------------------|
| | | | | | | | Art | m² | |
| | Kombitherme | B11 | KA | J | 21 | PLAN | VZ | 40 | <u>WZL + VZL prüf</u> |
| Gesamtnennbelastung | | | | | 21 kW | Wohnfläche | | 99 m² | |

Probetrieb Innensanierung festgestellte Undichtheit 0.000 l/h

Die unterzeichnete Firma erklärt, dass die Anlage den geltenden Vorschriften sowie den gesetzlichen Bestimmungen entspricht.
Die Erstinbetriebnahme der Gasgeräte hat durch die Installationsfirma zu erfolgen.

Datum 21.9.2020 Telefon 0664/75399333

Installateurservice L&L e.U.
Minciostraße 35 1///8
1150 Wien
TAN: 18773690

5 DRUCKPROBE

Kaminendbefund erf. Verbrennungsluftüberprüfung erf.

Exp. € 1 WH € 2 WH €

A-Code Vor Inbetriebnahme der Gasanlage müssen nachstehende Auflagen erfüllt und Mängel behoben sein:

B1 Be- u. Entleerung ZW: Gang, VZ, SE

Die Gasleitung Anlage war am
 undicht wegen der angeführten Mängel nicht in Ordnung

für die Installationsfirma zur Kenntnis genommen


Die Gasleitung wurde mit 1.50 bar / 150 mbar geprüft und dicht befunden.

Gaszähler NB/G 4 Nr. 150 Stand 1 auf AP vorhanden.


Die Aufstellung Umstellung Wechslung des GZ NB/G _____ gegen einen G _____ kann erfolgen.

für die Installationsfirma zur Kenntnis genommen
Ort der Anlage, am 16.10.20
Unterschrift des Abnehmers der Wiener Netze

Erl. Monat 4/20



Erdbergstraße 236
1110 Wien
Tel. +43 (0)50 128-0
Fax +43 (0)50 128-10920



INSTALLATIONSANZEIGE

Laut den gesetzlichen Bestimmungen zeigt die unterzeichnete Firma die nachfolgend beschriebenen Installationsarbeiten an und beantragt im Namen des Inhabers / Besitzers der Gasanlage eine Überprüfung.

Eingelangt am **21.9.2020**

Meldung Nr. **35842508**

Prüfung festgesetzt für 16.10.20 Zeit 15:00

Prüfung festgesetzt für _____ Zeit _____

Telefonnummer, Email

1 ANTRAGSTELLER Zu- und Vorname, Firma
Hofwiesengasse Projekt GmbH

2 Anlagenadresse Wohnung Büro Geschäft/Lokal Gewerbe/Industrie Kanzlei/Ordination Öff. Einrichtung Haus

1130 WIEN Hofwiesengasse 19 16

PLZ Ort Straße, Gasse, Platz Hausnummer Stiege Stock Tür

3 ART DER INSTALLATION

Neuanlage Gerätetausch/Anschl.
 Änderung Geräteersatz

Leitung Wellrohr
 geschraubt geschw.
 gepresst ES CU

verlegte Verbrauchsleitung 8 m

Gaszähleranschluss

Anschlussplatte AP G4
 Twaroch TW
 Blei Combinee Metallschlauch

verlegte Verteilungsleitung 10 m

Gaszählerstandort

Gang Vorzimmer Nische ZB
 Küche GN

Gaszähler Nr. _____

Anlagenzuleitung DN 28 es
Verbrauchsleitung DN 28 es

4 ANGESCHLOSSENE VERBRAUCHSEINRICHTUNGEN (GVE)

| Anz. | Gasverbrauchseinr. | Bauart | Abgasführung | Abgasüberwachung | Nennbelastg kW | Neu Tausch Bestand | Aufstellungsraum | | Anmerkung |
|---------------------|--------------------|--------|--------------|------------------|----------------|--------------------|------------------|--------|---------------|
| | GVE-Art | | | | | | Art | m³ | |
| | Kombitherme | B11 | KA | J | 21 | PLAN | BT | 20 | WZL + WBL mit |
| Gesamtnennbelastung | | | | | 21 kW | Wohnfläche | | 110 m² | |

Probetrieb Innensanierung festgestellte Undichtheit l/h

Die unterzeichnete Firma erklärt, dass die Anlage den geltenden Vorschriften sowie den gesetzlichen Bestimmungen entspricht.
Die Erstinbetriebnahme der Gasgeräte hat durch die Installationsfirma zu erfolgen.

Datum 22.9.2020 Telefon 0664/75399333

Installateurservice L&L e.U.
Minciostraße 35 111/8
1150 Wien
TAN: 96964060

5 DRUCKPROBE ~~Expr. € 1 WH € 2 WH €~~

Kaminendbefund erf. Verbrennungsluftüberprüfung erf.

A-Code Vor Inbetriebnahme der Gasanlage müssen nachstehende Auflagen erfüllt und Mängel behoben sein:

mit 50-u. Entlüftung durch Gang, ZB, BT

Die Gasleitung Anlage war am undicht wegen der angeführten Mängel nicht in Ordnung

Die Gasleitung wurde mit 1 bar / 150 mbar geprüft und dicht befunden.

Gaszähler NB/G _____ Nr. 875 4120 Stand _____ auf _____ vorhanden.

Die Aufstellung Umstellung Wechslung des GZ NB/G _____ gegen einen G _____ kann erfolgen.

Ort der Anlage, am 16.10.20 Unterschrift des Abnehmers der Wiener Netze _____

Erh. Monat 10/20

Anhang O – E-Befunde

Nachfolgend werden die von der verpflichteten Partei übergebenen Unterlagen aufgrund des Umfangs auszugsweise dargestellt:



VERTEILER LEGENDE Top 14

| Bezeichnung | Verteiler 1 |
|-------------|---|
| 1-5 | Fehlerstromschutzschalter 40/4/30mA |
| 6-9 | LS Schalter B16 A 3+N E-Herd |
| 16 | LS Schalter B16 A 1+N Geschirrspüler |
| 17 | LS Schalter B16 A 1+N Waschmaschine |
| 18 | LS Schalter B13 A 1+N Küche Steckdose |
| 19 | LS Schalter B13 A 1+N Therme |
| 20 | LS Schalter B13 A 1+N WohnzimmerEG,ZimmerEG,Balkon |
| 21 | LS Schalter B13A 1+N ZimmerOG |
| 22 | LS Schalter B13 A 1+N Vorzimmer EG,WC |
| 23 | LS Schalter B13 A 1+N Vorzimmer OG |
| 24 | LS Schalter B13 A 1+N Zimmer |

5. ZUSAMMENFASSUNG DER PRÜFERGEBNISSE

Die Anlage

- ist in Ordnung
- ist in Ordnung, hat aber geringe Mängel, die innerhalb von _____ Wochen zu beheben sind.
- wurde nicht nach E8015-2 überprüft.
- ist nicht in Ordnung
- Es besteht Gefahr für Leben oder Sachwerte.
 - Abschaltung nicht möglich bzw. nicht erreichbar.
 - Die Meldung an die zuständige Behörde wurde erstattet.

Datum der Überprüfung: 22.11.2021

Name des Prüfers: Akar Sedat

Datum der nächsten Überprüfung: 28.10.2023

Datum der nächsten empfohlenen Überprüfung: _____

Dieser Befund wurde von einem befugten Gewerbetreibenden erfasst und basiert auf den nach dem Elektrotechnikgesetz gültigen Normen und Vorschriften. Messungen und Prüfungen wurden nach den geltenden ÖVE Vorschriften erstellt.

**ELEKTROVOLT KG**
Pirkebnerstr. 1-3/1/2
A-1120 Wien
☎ 0699 173701-01
✉ office@elektrovolt.co.at
ATU 715 454 47 • www.elektrovolt.co.at

Wien, am 29.11.2021

Firmenmäßige Zeichnung und Stampiglie des Ausstellers



VERTEILER LEGENDE Top 15

| Bezeichnung | Verteiler 1 |
|-------------|---|
| 1-5 | Fehlerstromschutzschalter 40/4/30mA |
| 6-9 | LS Schalter B16 A 3+N E-Herd |
| 16 | LS Schalter B16 A 1+N Geschirrspüler |
| 17 | LS Schalter B16 A 1+N Küche Steckdose |
| 18 | LS Schalter B13 A 1+N WohnzimmerOG,ZimmerOG |
| 19 | LS Schalter B13 A 1+N Wohnzimmer EG, Schlafzimmer EG |
| 20 | LS Schalter B13 A 1+N Therme |
| 21 | Vorzimmer EG&OG, WC, Bad, Stiege |
| 22 | Reserve |

5. ZUSAMMENFASSUNG DER PRÜFERGEBNISSE

Die Anlage

- ist in Ordnung
- ist in Ordnung, hat aber geringe Mängel, die innerhalb von _____ Wochen zu beheben sind.
- wurde nicht nach E8015-2 überprüft.
- ist nicht in Ordnung
- Es besteht Gefahr für Leben oder Sachwerte.
 - Abschaltung nicht möglich bzw. nicht erreichbar.
 - Die Meldung an die zuständige Behörde wurde erstattet.

Datum der Überprüfung: 22.11.2021

Name des Prüfers: Akar Sedat

Datum der nächsten Überprüfung: 28.10.2023

Datum der nächsten empfohlenen Überprüfung: _____

Dieser Befund wurde von einem befugten Gewerbetreibenden erfasst und basiert auf den nach dem Elektrotechnikgesetz gültigen Normen und Vorschriften. Messungen und Prüfungen wurden nach den geltenden ÖVE Vorschriften erstellt.

Wien, am 29.11.2021

E
V
ELEKTROVOLT.KG
Pirkebnrstr. 1-3/1/2
A-1120 Wien
☎ 0699 173701 01
✉ office@elektrovolt.at

ATU 715 454 47 • www.elektrovolt.at

Firmenmäßige Zeichnung und Stampiglie des Ausstellers



VERTEILER LEGENDE Top 16

| Bezeichnung | Verteiler 1 |
|-------------|--|
| 1-5 | Fehlerstromschutzschalter 40/4/30mA |
| 6-9 | LS Schalter B16 A 3+N E-Herd |
| 16 | LS Schalter B16 A 1+N Geschirrspüler |
| 17 | LS Schalter B16 A 1+N Waschmaschine |
| 18 | LS Schalter B13 A 1+N Küche Steckdose |
| 19 | LS Schalter B13 A 1+N Badezimmer, Vorraum, WC |
| 20 | LS Schalter B13 A 1+N Therme |
| 21 | LS Schalter B13A 1+N Schlafzimmer, Wohnzimmer |

5. ZUSAMMENFASSUNG DER PRÜFERGEBNISSE

Die Anlage

- ist in Ordnung
- ist in Ordnung, hat aber geringe Mängel, die innerhalb von _____ Wochen zu beheben sind.
- wurde nicht nach E8015-2 überprüft.
- ist nicht in Ordnung
- Es besteht Gefahr für Leben oder Sachwerte.
 - Abschaltung nicht möglich bzw. nicht erreichbar.
 - Die Meldung an die zuständige Behörde wurde erstattet.

Datum der Überprüfung: 22.11.2021

Name des Prüfers: Akar Sedat

Datum der nächsten Überprüfung: 28.10.2023

Datum der nächsten empfohlenen Überprüfung: _____

Dieser Befund wurde von einem befugten Gewerbetreibenden erfasst und basiert auf den nach dem Elektrotechnikgesetz gültigen Normen und Vorschriften. Messungen und Prüfungen wurden nach den geltenden ÖVE Vorschriften erstellt.

EV ELEKTROVOLT KG
Pirkebnerstr. 1-3/1/2
A-1120 Wien
☎ 0699 173 704 01
✉ office@elektrovolt.co.at
ATU 715 454 47 • www.elektrovolt.co.at

Wien, am 29.11.2021

Firmenmäßige Zeichnung und Stampiglie des Ausstellers