MATTHIAS FUNK-FANTINI
ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER

GUTACHTEN

über den Verkehrswert
von 197/669-Anteilen an der Liegenschaft

1130 Wien, Ghelengasse 32
EZ 1495, KG 01209 Ober St. Veit, BG Hietzing

untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 6 und Einlagerungsraum 4

zum Bewertungsstichtag
24.07.2026 (Tag der zweiten Befundaufnahme)

Geschäftszahl:
4 E 3/26a

Elektronische Ausfertigung

Matthias Funk-Fantini – p.A. Alfred H. Fritz Immobilien – 1080 Wien, Feldgasse 3
Tel.: +43 (0)676 526 72 32 – Mail: office@immowert-mff.at – www.immowert-mff.at
Bankverbindung: Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG
IBAN: AT75 2011 1852 9699 1300 – BIC: GIBAATWWXXX – UID: ATU64089355

INHALTSVERZEICHNIS

1. Vorbemerkungen 5
1.1 Rechtssache und Parteien 5
1.2 Gutachtensauftrag und Zweck des Gutachtens 5
1.3 Bewertungsstichtag 5
1.4 Qualifikation des Sachverständigen 5
1.5 Allgemeine Hinweise zum Gutachten 6
1.6 Urheberrecht, Copyright, KI-Hinweise 6
1.7 Unparteilichkeit und Objektivität 6
1.8 Erhebungen und Grundlagen 7
2. Örtliche Befundaufnahme 8
2.1 Zeitpunkt der Befundaufnahme 8
2.2 Anwesende bei der Befundaufnahme 8
2.3 Umfang der Befundaufnahme 8
3. Befund 9
3.1 Gutsbestand 9
3.2 Lage der Liegenschaft 11
3.2.1 Lagebeschreibung 11
3.2.2 Verkehrsanbindung 13
3.2.3 Parkmöglichkeiten & Fahrradanbindung 14
3.2.4 Statistische Lagedaten 14
3.3 Umweltdaten 17
3.3.1 Mobilfunk-Antennen 17
3.3.2 Hochwasser-Risiko 18
3.3.3 Erdbeben-Risiko 19
3.3.4 Rutschungen 20
3.3.5 Umgebungslärm 21
3.3.5.1 Lärm durch Straßenverkehr 21
3.3.5.2 Lärm durch Schienenverkehr 22
3.3.5.3 Zusammenfassung der Lärmsituation 22
3.3.6 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 26
3.4.2.2 Bau- und Erhaltungszustand 26

3.4.2.3 Außenanlagen 27
3.4.2.4 Barrierefreiheit 28
3.4.2.5 Anschlüsse 28
3.4.2.6 Baubehördliche Genehmigungen 28
3.4.2.7 Fotos der Wohnhausanlage....28
3.4.2.8 Energiekennzahlen 30
3.4.3 Flächenwidmung und Bebauungsplan 30
3.5 Bewertungsgegenständliche Wohnung....34
3.5.1 Bewertungsgegenstand laut Grundbuch 34
3.5.2 Bewertungsgegenstand laut Nutzwertfestsetzung 34
3.5.3 Nutzflächengutachten 35
3.5.4 Grundrisspläne....36
3.5.5 Kurz-Beschreibung der Wohnungen 39
3.5.6 Elektrobefund 39
3.5.7 Monatliche Kosten für die Wohnungen....39
3.5.8 Klagsanmerkung gemäß WEG (Vorzugspfandrecht) 40
3.5.9 Rückstand 41
3.5.10 Pfandrechte....42
3.5.11 Wohnungsgebrauchsrecht....42
3.5.12 Bestandssituation der Wohnung 43
3.5.13 Zubehör....43
3.5.14 Fotos der Wohnungen 44
3.6 Sonstiges 49
3.6.1 Stand der Reparatur-Rücklage 49
3.6.2 Abgabenrückstände....49
3.6.3 Einheitswert....49
3.6.4 Gehsteig....49
3.6.5 Lasten auf der Liegenschaft....50
3.6.6 Gemeinschaftsdarlehen....50
3.6.7 Hinweis zum Wohnungseigentumsvertrag und Nutzwertgutachten 52
3.7 Hinweis zur Besichtigungsmöglichkeit....52
3.8 Hinweis zur Rangordnung der grundbücherlichen Lasten 52
4. Gutachten 53
4.1 Vorbemerkungen....53
4.2 Bewertungsauftrag 53
4.3 Erläuterungen zur Bewertungsmethodik....53

4.4 Gewähltes Wertermittlungsverfahren 54
4.5 Wertermittlung I – Verkehrswert ohne Wohnrechtsbelastung 56
4.5.1 Vorbemerkungen 56
4.5.2 Allgemeine Marktdaten aus verschiedenen Quellen 56
4.5.3 Kaufpreise in der Umgebung aus dem Grundbuch 57
4.5.4 Wertermittlungsansatz 59
4.5.5 Nutzflächengewichtung 60
4.5.6 Kalkulation des Verkehrswertes 60
4.6 Wertermittlung II – Barwert des Wohnungsgebrauchsrechtes 61
4.6.1 Vorbemerkungen 61
4.6.2 Kalkulation des Bestandszinses 61
4.6.3 Herleitung des Barwertfaktors 62
4.6.4 Barwert des Wohnungsgebrauchsrechtes 63
4.7 Wertermittlung III – Verwehrswert mit Wohnrechtsbelastung 64
4.7.1 Vorbemerkungen 64
4.7.2 Hinweis zum Wohnungsgebrauchsrecht 64
4.8 Hinweise zur aktuellen Marktsituation 65
5. Verkehrswert 66
Anhang A – Allgemeine Hinweise 67
A.1 Allgemeine Erläuterungen 67
A.2 Allgemeine Gutachtensgrundlagen 68
A.3 Allgemeine Informationsquellen und Erhebungen 68
A.4 Literaturverzeichnis (Fachliteratur) 69
A.5 Fachliche Ausführungen 69
A.5.1 Erläuterungen zur Restnutzungsdauer 69
A.5.2 Erläuterungen zum Thema ESG 72
A.5.3 Erläuterungen zum Vergleichswertverfahren 75
Anhang B – Grundbuchauszug 76
Anhang C – Dienstbarkeitsvereinbarung (TZ 1820/2001) 79
Anhang D – Betriebskosten-/Rücklagenabrechnung 2025 88
Anhang E – Vorausschau 2025 96
Anhang F – Kostenvoranschlag Dachsanierung 98
Anhang G – Behördlicher Bauauftrag 110
Anhang H – Fertigstellungsanzeige für die Wohnung 111
Anhang I – Baubescheide für das Gebäude 113

1. Vorbemerkungen

1.1 Rechtssache und Parteien

EXEKUTIONSSACHE

Betreibende Partei
Eigentümergemeinschaft des Hauses
Ghelengasse 32
1130 Wien

vertreten durch
Mag. Angelika Prüfling
Rechtsanwältin
Schönbrunner Schloßstraße 46/19
1120 Wien

Verpflichtete Partei
Jizchak JUSUPOV
Ghelengasse 32/6
1130 Wien

1.2 Gutachtensauftrag und Zweck des Gutachtens

Mit Beschlüssen vom 13.02.2026 und 27.03.2026 zu GZ 4 E 3/26a des Bezirksgerichtes Hietzing wurde der gefertigte Sachverständige beauftragt, eine Beschreibung und Schätzung der nachstehenden Liegenschaft inklusive allfälligem Zubehör vorzunehmen.

EZ 1495 Grundbuch 01209 Ober St. Veit 197/669 Anteile, BLNR 24 verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 6 samt Einlagerungsraum 4, Ghelengasse 32, 1130 Wien

1130 Wien, Ghelengasse 32
EZ 1495, KG 01209 Ober St. Veit, 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, KI-Hinweise

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.

Der gefertigte Sachverständige untersagt ausdrücklich, dieses Gutachten mittels künstlicher Intelligenz zu analysieren oder zu verarbeiten. Dies bedeutet, dass das Gutachten (oder Ausschnitte davon) nicht auf KI-Plattformen hochgeladen werden darf. Die Verarbeitung des Gutachtens mittels künstlicher Intelligenz oder elektronischer Software stellt eine Urheberrechtsverletzung dar.

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 vom BG Hietzing vom 13.02.2026
- Beschluss vom BG Hietzing vom 27.03.2026

Vom gefertigten Sachverständigen wurden im Rahmen der Gutachtenserstellung folgende spezifische Erhebungen durchgeführt bzw. wurde in folgende Dokumente Einsicht genommen:

- Örtliche Befundaufnahme (siehe Kapitel 2 in diesem Gutachten)
- Einsichtnahmen 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 bei Stadt Wien MA 62 Zentrale Meldeauskunft
- Auskunftseinholung bei Finanzamt Österreich
- Auskunftseinholung bei Immobilientreuhand Kluger GmbH
- Auskunftseinholung bei Rauchfangkehrermeister Andreas SCHMÖLZ
- Erhebungen in der Urkundensammlung des BG Hietzing
- Wohnungseigentumsvertrag samt Nachträgen
- Nutzwertgutachten Arch. Dipl.-Ing. Dr. techn. Reinhold Harlfinger vom 08.05.2003
- Nutzflächengutachten von Arch. Dipl.-Ing. Dr. techn. Reinhold Harlfinger vom 08.05.2003
- Schenkungsvertrag vom 08.11.2023

Folgende Unterlagen wurden von Immobilientreuhand Kluger GmbH zur Verfügung gestellt:

- Betriebskostenabrechnung 2025
- Rücklagenabrechnung 2025
- Vorausschau 2026
- Monatsvorschreibungen für März 2026
- Informationen über den Rückstand der verpflichteten Partei gegenüber der Wohnungseigentümergemeinschaft
- Informationen über den Zustand des Gebäudes
- Behördlicher Bauauftrag der MA37 vom 25.09.2023

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

- Urkunde zu TZ 3027/1908 vom 01.07.1908
- Urkunde zu TZ 1820/2001 vom 04.07.2000

2. Örtliche Befundaufnahme

2.1 Zeitpunkt der Befundaufnahme

Die örtlichen Befundaufnahmen erfolgten am

- Dienstag, den 25.03.2026 in der Zeit von 10.00 Uhr bis 10.30 Uhr
- Mittwoch, den 24.07.2026 in der Zeit von 08.00 Uhr bis 8.45 Uhr

2.2 Anwesende bei der Befundaufnahme

Befundaufnahme am 25.03.2026
Herr Matthias FUNK-FANTINI (ab 09.45 Uhr)
Mag. Angelika PRÜFLING
Mitarbeiter der Hausverwaltung

Befundaufnahme am 24.07.2026
Herr Matthias FUNK-FANTINI (ab 08.00 Uhr)
Mag. Angelika PRÜFLING
Mitarbeiter der Hausverwaltung
Gerichtsvollzieher
Schlosser
Exekutivbeamte

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.

Der gefertigte Sachverständige hat am 25.03.2026 die Wohnhausanlage und die allgemeinen Räumlichkeiten besichtigt. Der Zutritt zum Bewertungsgegenstand war an diesem Tag nicht möglich, da die verpflichtete Partei nicht anwesend war.

Am 24.07.2026 fand eine neuerliche Befundaufnahme vor Ort statt, bei der unter Anwesenheit des Gerichtsvollziehers sowie von Exekutivbeamten der Bewertungsgegenstand durch einen Schlosser geöffnet wurde.

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 01209 Ober St. Veit                          EINLAGEZAHL  1495
BEZIRKSGERICHT Hietzing
********************************************************************************
*** Eingeschränkter Auszug                                                   ***
***    B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen                             ***
***       Name 1:     yusupov*                                               ***
***    C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt      ***
********************************************************************************
Letzte TZ 1374/2026
WOHNUNGSEIGENTUM
Plombe 1414/2026
Plombe 1519/2026
Plombe 1574/2026
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
************************************ A1 *************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
   788/12    Bauf.(10)                332
   788/23    Gärten(10)               885  Ghelengasse 32
   GESAMTFLÄCHE                      1217
Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
************************************ A2 *************************************
************************************ B *************************************
  24 ANTEIL: 197/669
     Jizchak Jusupov
     GEB: 2005-06-22 ADR: Graben 12, Wien   1010
      a 814/2009 Wohnungseigentum an Wohnung 6 samt Einlagerungsraum 4
      c 2319/2023 Schenkungsvertrag 2023-11-08 Eigentumsrecht
      d 2319/2023 Belastungs- und Veräußerungsverbot
************************************ C *************************************
   1  a 3027/1908 3445/1908
          REALLAST gem Pkt 1 2 4 5 Dekret 1908-07-01 für Gemeinde
          Wien
  15  a 1820/2001
          DIENSTBARKEIT des Gehens und Betretens gem Pkt I
          Dienstbarkeitsbestellungsvertrag 2000-07-04 für
          Ing. Mag. Michael Wild geb 1961-05-20
  61    auf Anteil B-LNR 24
      a 1938/2023 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -
          8068/2023) Pfandurkunde 2023-08-07
          PFANDRECHT                          Höchstbetrag EUR 4.140.000,--
          für Raiffeisenbank Region Amstetten eGen (FN 76982i)
      b 1938/2023 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -
          8068/2023) Simultan haftende Liegenschaften
          EZ 989 KG 01004 Innere Stadt C-LNR 46
          EZ 1495 KG 01209 Ober St. Veit C-LNR 61
      c 651/2026 Klage wg. EUR 140.000,-- gem Beschluss 2026-04-01
          (LG für ZRS Wien, 26 Cg 25/26a)
      d 1374/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens IM RANG
          C-LNR 61 siehe C-LNR 77a
  62    auf Anteil B-LNR 24
```

a 1994/2023 Zwangsstrafverfügung 2023-02-17,
Zwangsstrafverfügung 2023-06-14
PFANDRECHT vollstr. EUR 700,--
Kosten EUR 76,90, Antragskosten EUR 100,40 für
Republik Österreich vertreten durch die Einbringungsstelle
(12 E 1762/23g)

63 auf Anteil B-LNR 24

a 2319/2023
WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT
gemäß Punkt IV.1. Schenkungsvertrag 2023-11-08
für Mier Jusupov geb 1973-05-17

64 auf Anteil B-LNR 24

a 2319/2023
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT
gemäß Punkt IV.2. Schenkungsvertrag 2023-11-08
für Mier Jusupov geb 1973-05-17

65 auf Anteil B-LNR 24

a 663/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 193/25z)

67 auf Anteil B-LNR 24

a 2029/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 675/25g)

68 auf Anteil B-LNR 24

a 73/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 21.043,24 samt Anhang,
samt Zinsen und Kosten gem. Beschluss 2026-01-23 für
Eigentümergemeinschaft des Hauses Ghelengasse 32, 1130 Wien
(4 E 3/26a)

69 auf Anteil B-LNR 24

a 140/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 59/26w)

70 auf Anteil B-LNR 24

a 515/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 8.706,64 samt Anhang,
Zinsen, Kosten, Antragskosten jeweils gem. Beschluss
2026-03-20 für
Eigentümergemeinschaft des Hauses Ghelengasse 32, 1130 Wien
(4 E 17/26k)

71 auf Anteil B-LNR 24

a 628/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 226/26d)

72 auf Anteil B-LNR 24

a 852/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 328/26d)

73 auf Anteil B-LNR 24

a 927/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 6.955,59 samt Anhang,
Zinsen und Kosten jeweils gem Beschluss 2026-05-28 für
Eigentümergemeinschaft des Hauses Ghelengasse 32, 1130 Wien
(4 E 24/26i bei 4 E 3/26a))

74 auf Anteil B-LNR 24

a 939/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 357/26v)

75 auf Anteil B-LNR 24

a 1112/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 414/26a)

76 auf Anteil B-LNR 24

a 1216/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 4.361,20 samt Zinsen und
Kosten jeweils gem Beschluss 2026-07-09 für
Eigentümergemeinschaft des Hauses Ghelengasse 32, 1130 Wien
(4 E 27/26f)

77 auf Anteil B-LNR 24

a 1374/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 140.000,-- samt Zinsen und
Kosten jeweils gem. Beschluss 2026-07-03 Beschluss
2026-07-13 für
Raiffeisenbank Region Amstetten eGen (FN 076982i)
(4 E 28/26b bei 4 E 3/26a))
IM RANG C-LNR 61

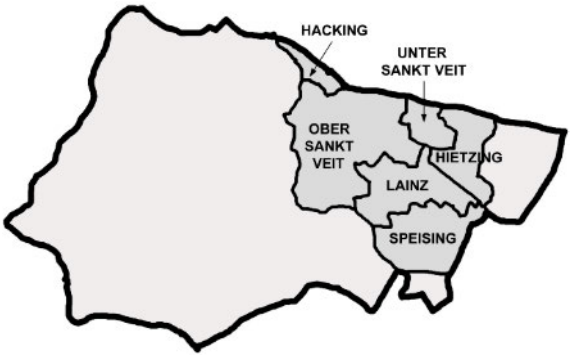
****

3.2 Lage der Liegenschaft

3.2.1 Lagebeschreibung

Die Liegenschaft, in der sich die bewertungsgegenständliche Wohnung befindet, liegt im 13. Wiener Gemeindebezirk, Hietzing. Der Bezirk befindet sich im westlichen Stadtgebiet, umfasst eine Fläche von ca. 38 km^2 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):

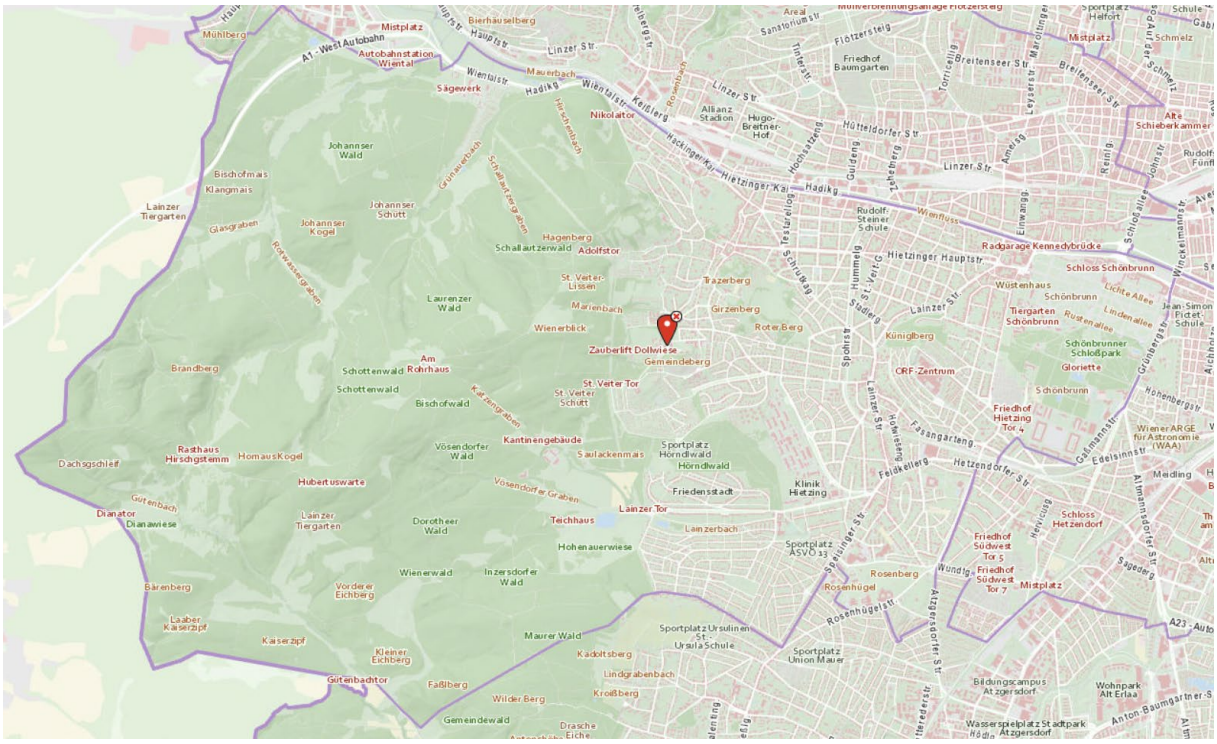




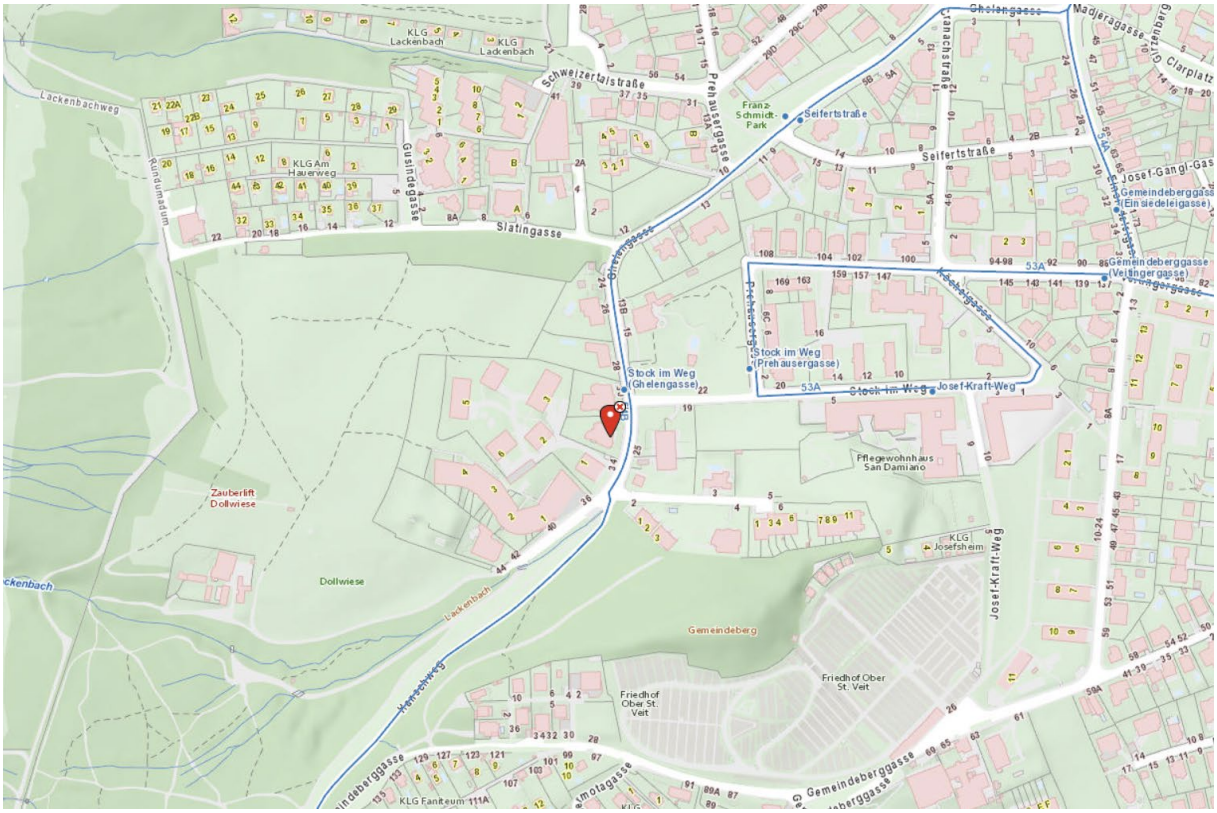
Die gegenständliche Liegenschaft liegt in der Katastralgemeinde Ober St. Veit in einem bevorzugten Wohngebiet, etwa 300 m östlich vom Lainzer Tiergarten bzw. ca. 580 m nordöstlich vom St. Veiter Tor. Im Nahbereich befindet sich der Friedhof Ober St. Veit.

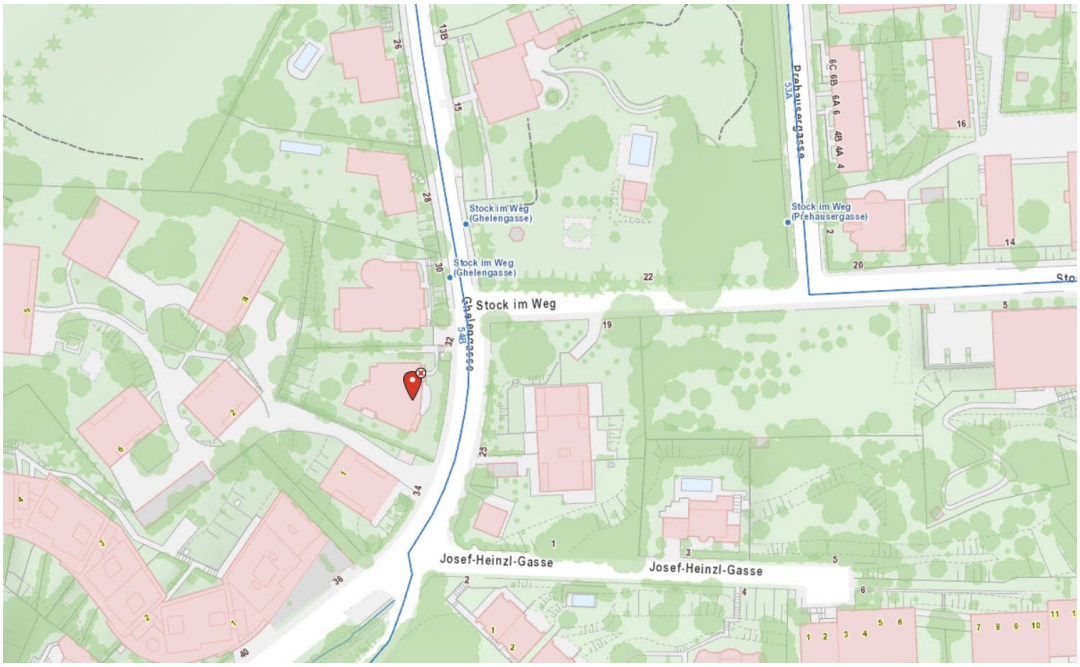
Die unmittelbare Umgebung stellt ein stark aufgelockert bebautes Siedlungsgebiet dar; westlich angrenzend wird der Bezirk durch das Naherholungsgebiet Lainzer Tiergarten geprägt.

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



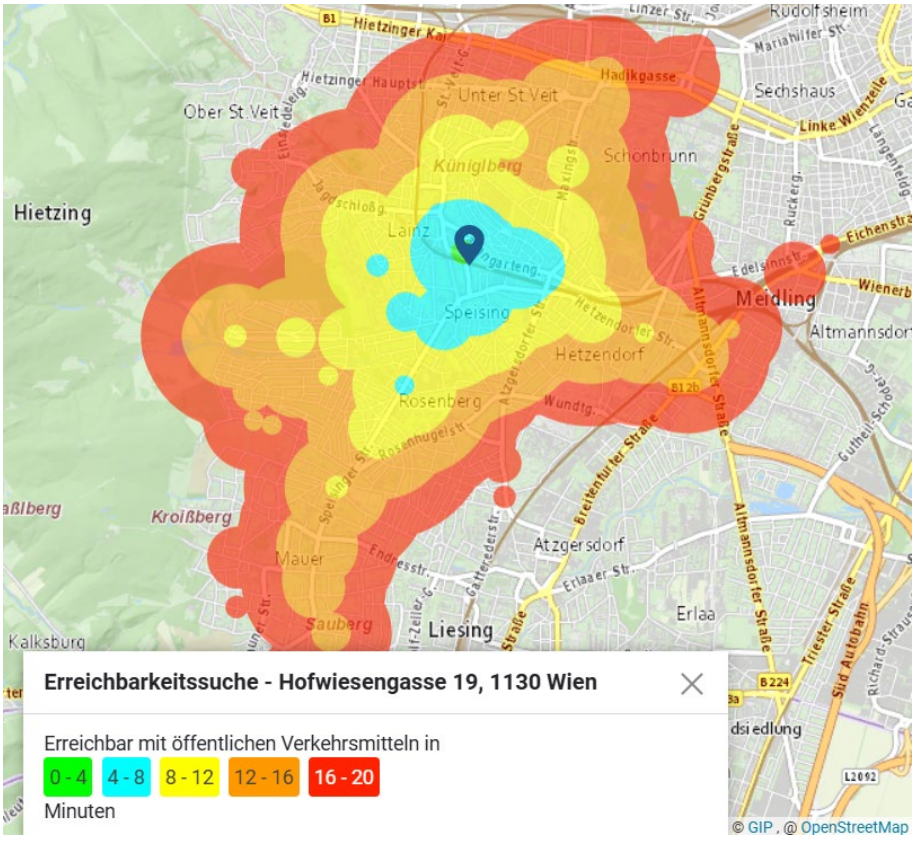
Die nachfolgenden Planausschnitte stellen die detaillierte Lage dar (Quelle: wien.gv.at – Stadtplan):





3.2.2 Verkehrsanbindung

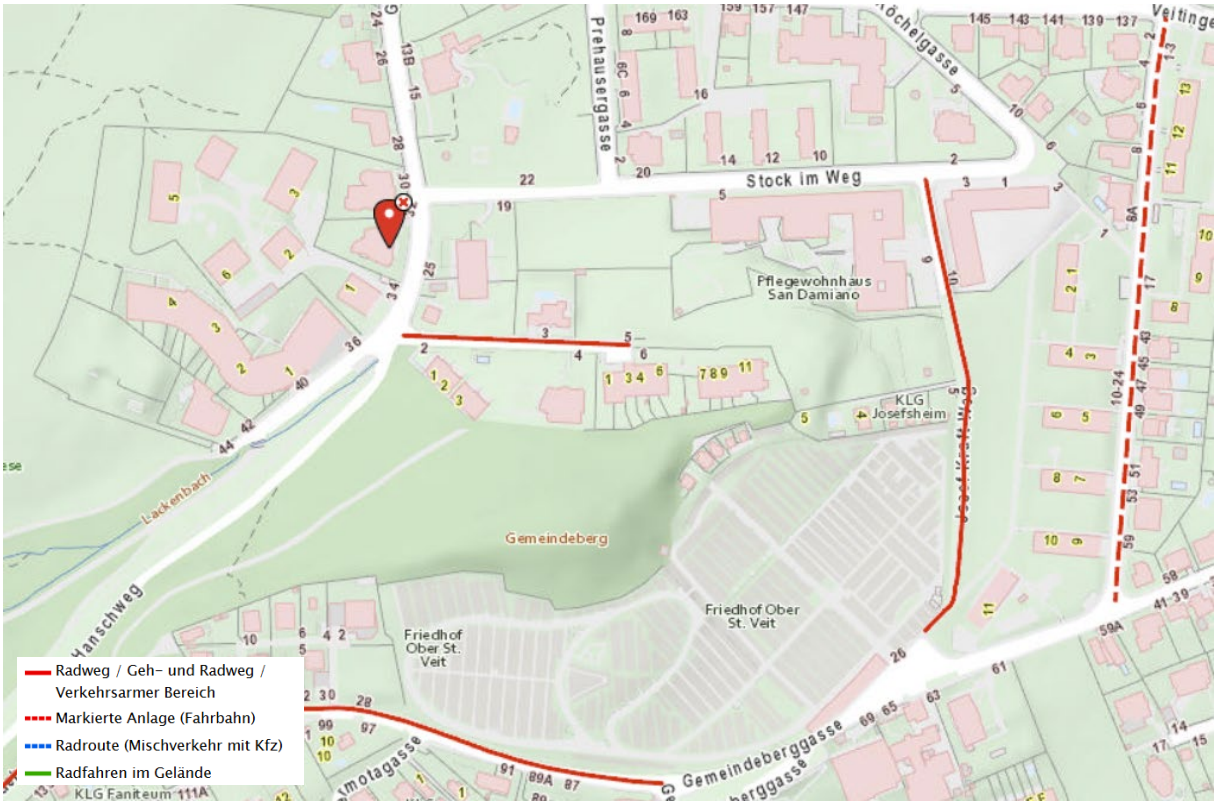
Es besteht unterdurchschnittliche städtische Infrastruktur, öffentliche Verkehrsanbindung (Buslinien 53A, 54B) und leichte Erreichbarkeit mit privaten Fahrzeugen. Der nachfolgende Planausschnitt stellt die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln innerhalb von 20 Minuten ausgehend von der gegenständlichen Liegenschaft dar (Quelle: anachb.vor.at):



3.2.3 Parkmöglichkeiten & Fahrradanbindung

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. In der näheren Umgebung sind keine öffentlichen Parkgaragen vorhanden.

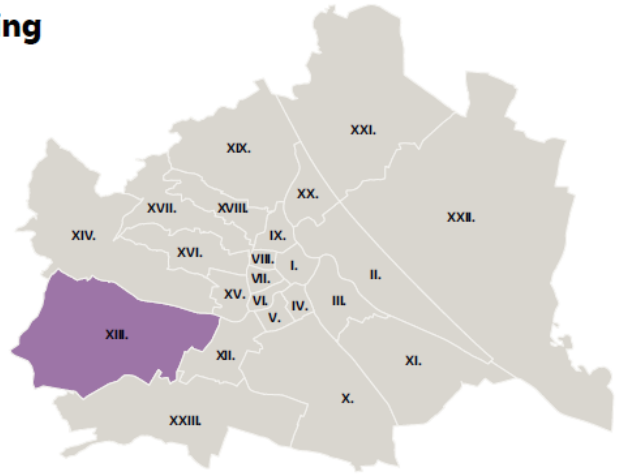
Der nachfolgende Kartenausschnitt (Quelle: wien.gv.at - Stadtplan) stellt die Fahrradanbindung dar:

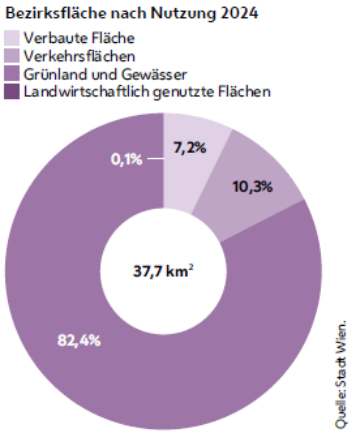


3.2.4 Statistische Lagedaten

Im aktuellen Statistischen Jahrbuch der Stadt Wien für 2025 sind keine Bezirksporträts enthalten. Nachfolgend werden daher die diesbezüglichen Informationen aus dem Statistischen Jahrbuch der Stadt Wien 2024 zum Bezirk dargestellt (Quelle: wien.gv.at):

13. Bezirk Hietzing



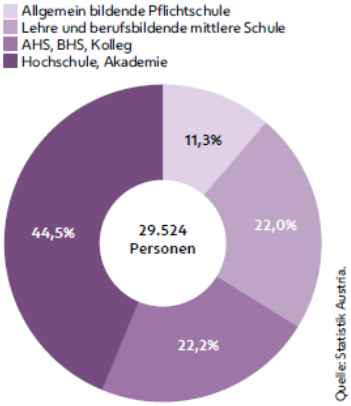


Wohnbevölkerung 2024 (1)	**55.505**
Männer	26.041
Frauen	29.464
Durchschnittsalter (1)	**45,1**
Männer	43,3
Frauen	46,8
AusländerInnenanteil in % (1)	**24,5**
Männer	24,9
Frauen	24,2
Altersgruppen in % (1)	
0–5 Jahre	5,4
6–14 Jahre	8,7
15–24 Jahre	9,5
25–64 Jahre	53,5
65 Jahre und älter	22,9
Bevölkerungsbewegung 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

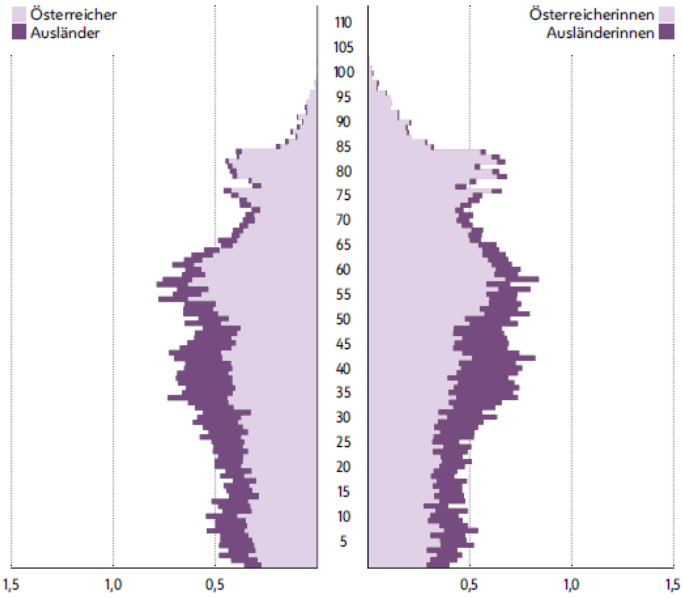
(1) Zum Stichtag 1. 1. 2024. Bevölkerungsdichte = EinwohnerInnen pro Quadratkilometer.
(2) Daten zum Stichtag 31. 10. 2022 (wohnortbezogen) - Quelle: Abgestimmte Erwerbsstatistik.
(3) Jahresnettoeinkommen der unselbstständig Beschäftigten nach dem Wohnort. Quelle: Lohnsteuerstatistik.
(4) Zum Stichtag 31. 12. 2023. Gesamtsumme inklusive Polizei, Justizwache, Post und ÖBB.

Wohnbevölkerung im Alter von 25 bis 64 Jahren nach Bildungsstand 2022



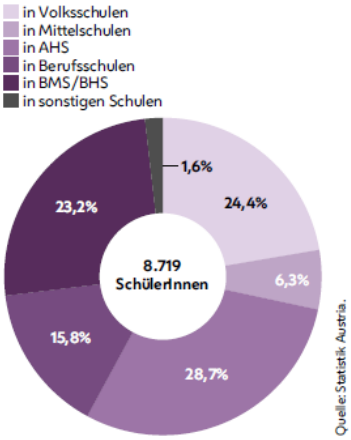
Quelle: Statistik Austria.

Bevölkerungspyramide der Bezirksbevölkerung 2024 (Lebensjahre in %)



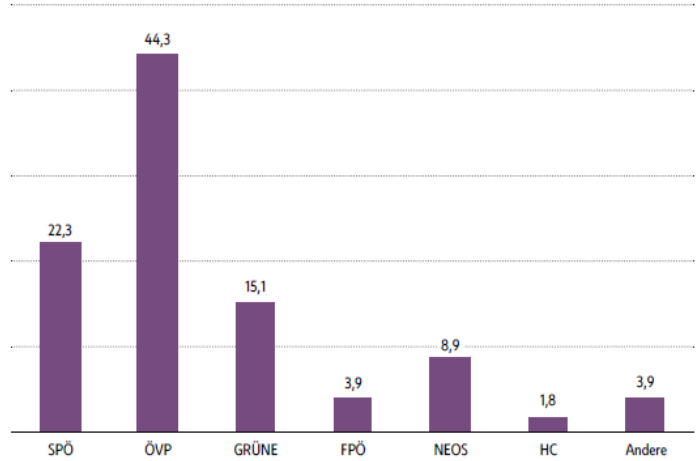
Quelle: Statistik Austria.

SchülerInnen in Bildungseinrichtungen 2022/23



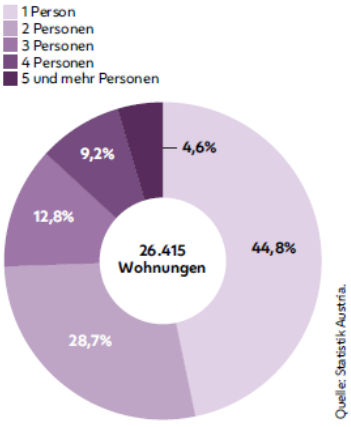
Quelle: Statistik Austria.

Stimmenanteile bei der Bezirksvertretungswahl 2020 in %



Quelle: Stadtwahlbehörde.

Personen je Wohnung 2022



Quelle: Statistik Austria.

Quellen

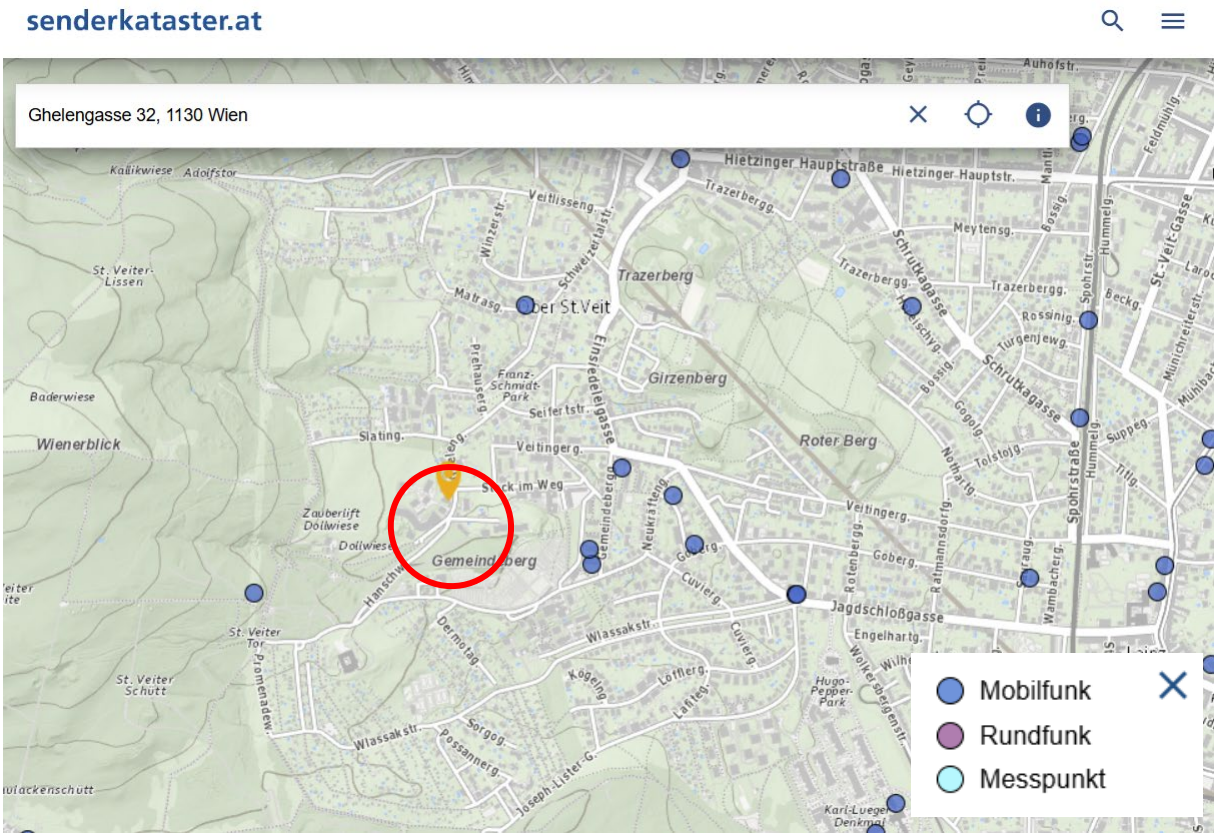
Arbeitsmarktservice Wien
Ärztekammer für Wien
Österreichische Apothekerkammer
Stadtwahlbehörde
Stadt Wien
Statistik Austria

3.3 Umweltdaten

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

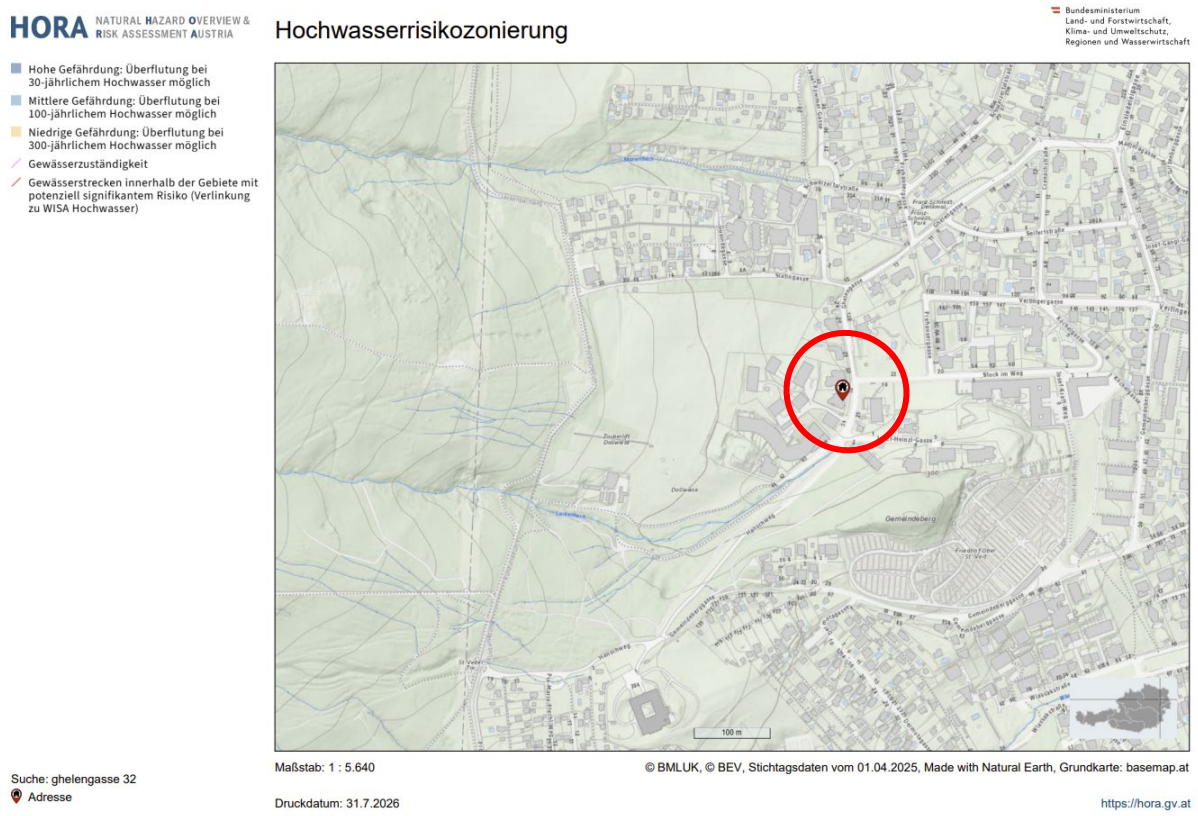
3.3.1 Mobilfunk-Antennen

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 Hochwasserschutzeinrichtungen (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 bedeutete 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.

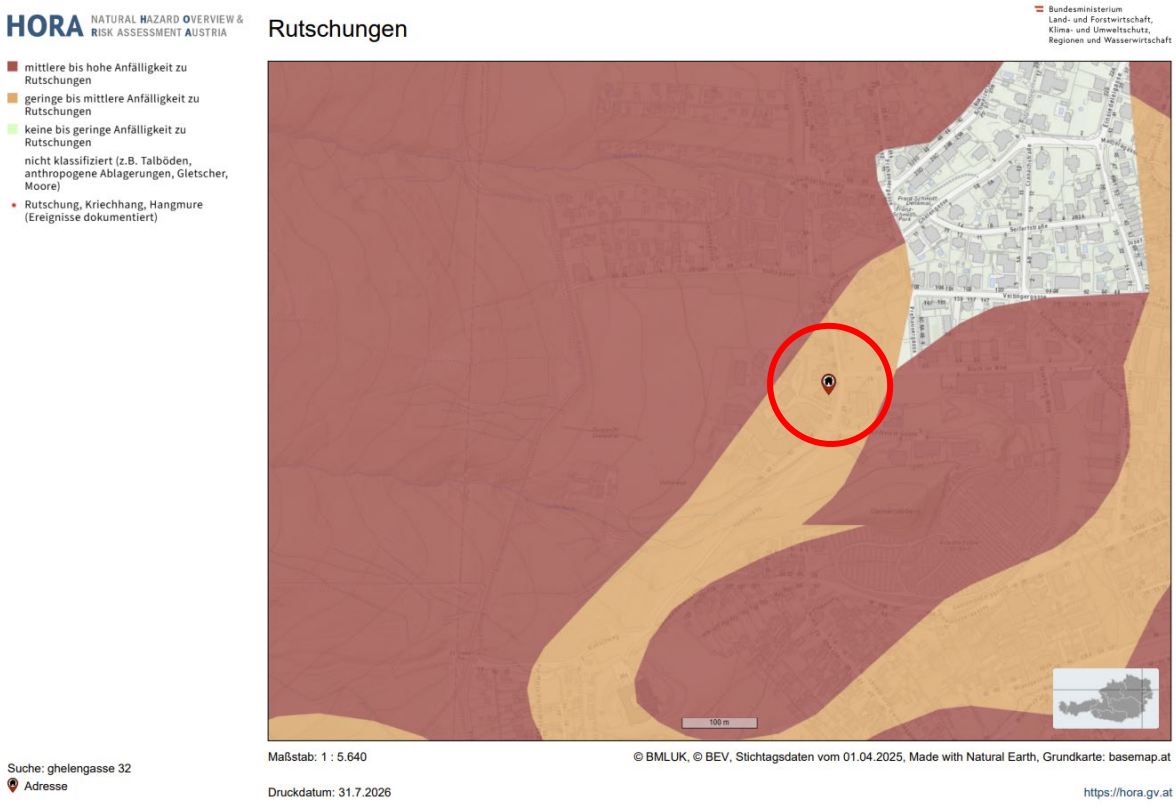
Anders ausgedrückt: Die Wahrscheinlichkeit, dass die angegebene Erdbebenbelastung in 50 Jahren auftritt oder überschritten wird, beträgt somit 10%. Dies entspricht einer mittleren Wiederkehrperiode von 475 Jahren.

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 ortspezifische 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 Rutschungen

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



Die gegenständliche Gefahrenhinweiskarte Rutschungen setzt sich aus einer Dispositionskarte (dreistufige, flächige Information zur relativen Anfälligkeit der Gesteine zu Rutschungen) und einer Ereigniskarte (dokumentierte Rutschungen) zusammen. Das heißt, die Karte liefert für das Betrachtungsgebiet eine grobmaßstäbliche Erstinformation zur generellen Rutschanfälligkeit des Gesteins-unter-grun-des und ob Rut-schun-gen bereits dokumentiert sind. In Bezug auf die dokumentierten Rutschungen wird darauf hingewiesen, dass eine Rutschlokalität durch mehrere Punkte dargestellt werden kann.

Die Karte erlaubt aus maßstäblichen und methodisch-bearbeitungstechnischen Gründen keine Baugrundbewertung hinsichtlich des Risikos für Rutschungen und auch keine Prognose oder Aussage ob Rutschungen in einem Gebiet auftreten können oder nicht.

(Quelle: hora.gv.at)

3.3.5 Umgebungslärm

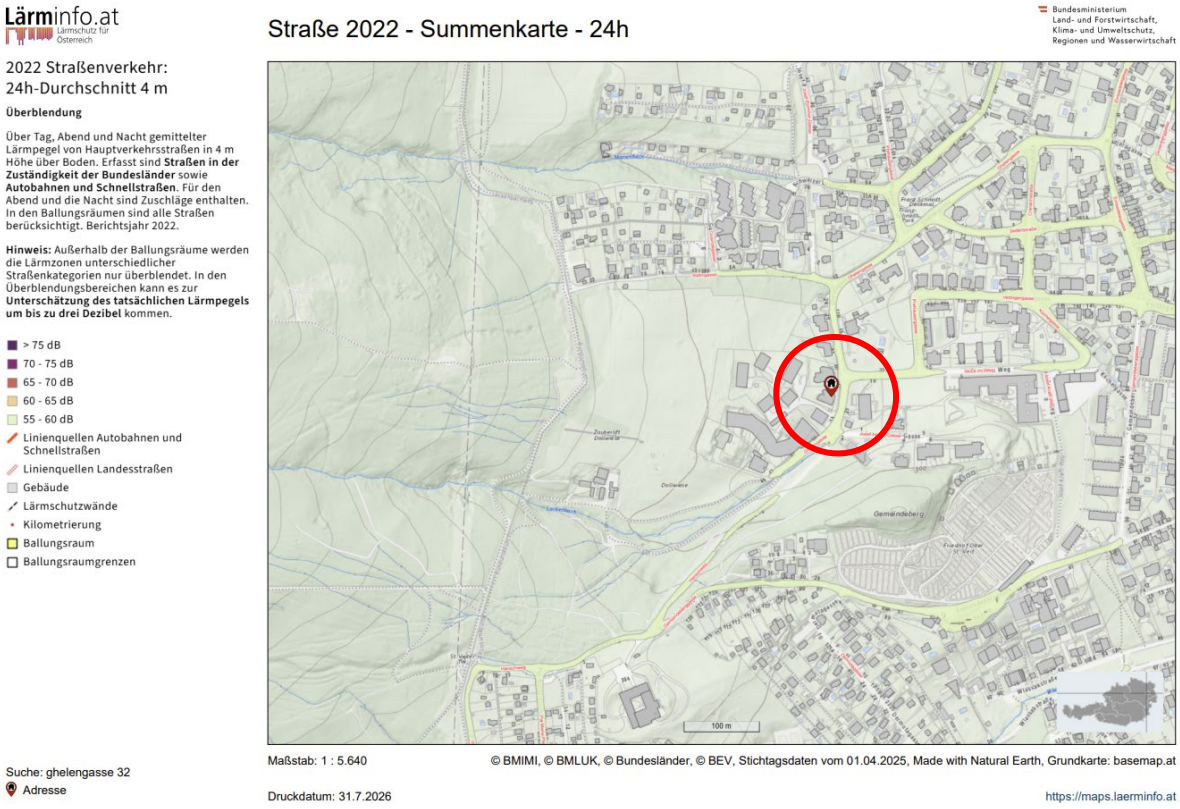
Nachfolgend werden Lärmkarten (Quelle: laerminfo.at) abgebildet. In diesen werden Lärmbelastungen in großen Gebieten dargestellt. Im Zuge von Aktionsplanungen wurden 2006 im Einvernehmen mit dem zuständigen Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie sowie dem Bundesministerium für Wirtschaft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

SCHWELLENWERT FÜR DIE AKTIONSPLANUNG

	L_{den} [dB]	L_{night} [dB]
Straßenverkehrslärm	60	50
Flugverkehrslärm	65	55
Schienenverkehrslärm	70	60
Industrie und Gewerbe	55	50

Quelle: Bundes-Umgebungslärmschutzverordnung, 2006

3.3.5.1 Lärm durch Straßenverkehr



3.3.5.2 Lärm durch Schienenverkehr



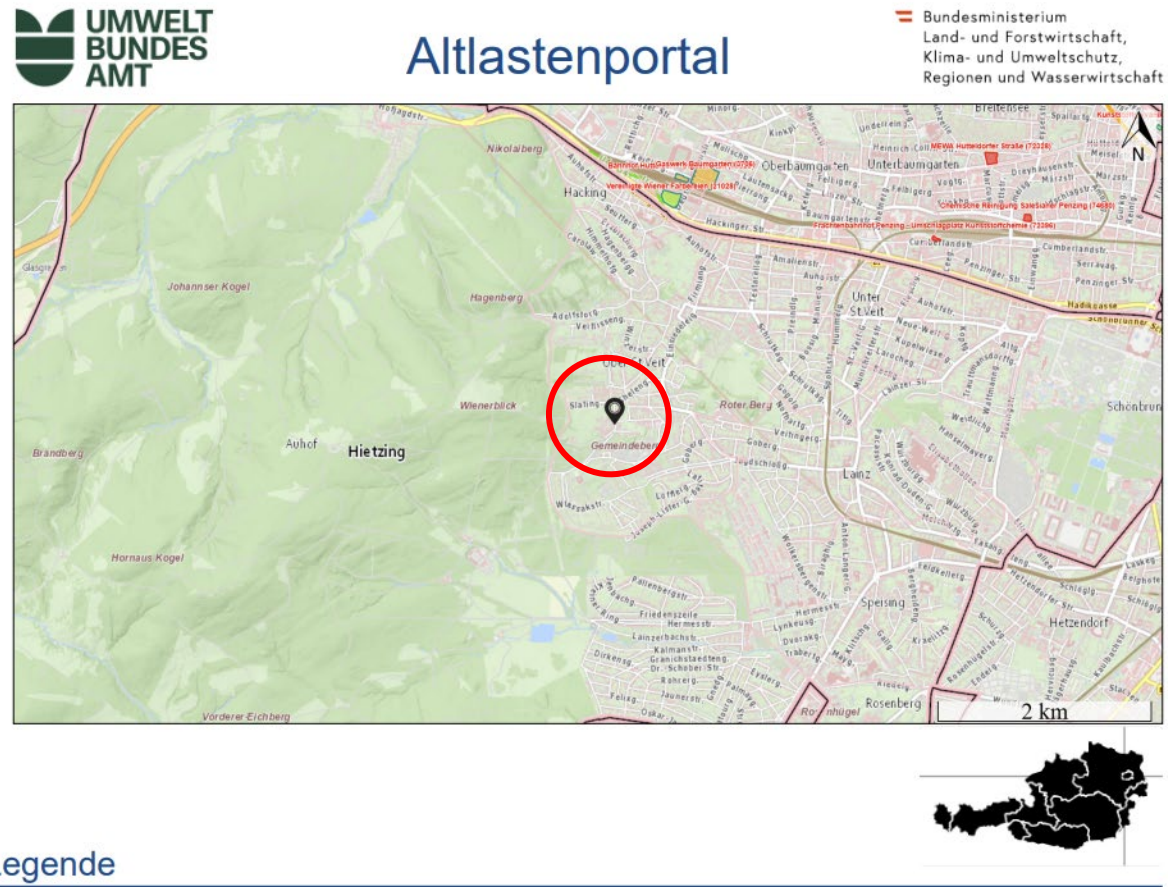
3.3.5.3 Zusammenfassung der Lärmsituation

Laut Lärmkarten werden die Schwellenwerte im Bereich der Liegenschaft nicht überschritten. Insgesamt ist nach Ansicht des gefertigten Sachverständigen von einer städtischen Ruhelage auszugehen.

3.3.6 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):



Legende

Flächen

Flächentyp

- Altlast
- Altablagerung
- Altstandort

Status

- erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet
- beurteilt "keine Altlast"
- Altlast vorgeschlagen
- Altlast
- dekontaminiert vorgeschlagen
- dekontaminiert
- gesichert vorgeschlagen
- gesichert
- Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen
- Beobachtung abgeschlossen

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.

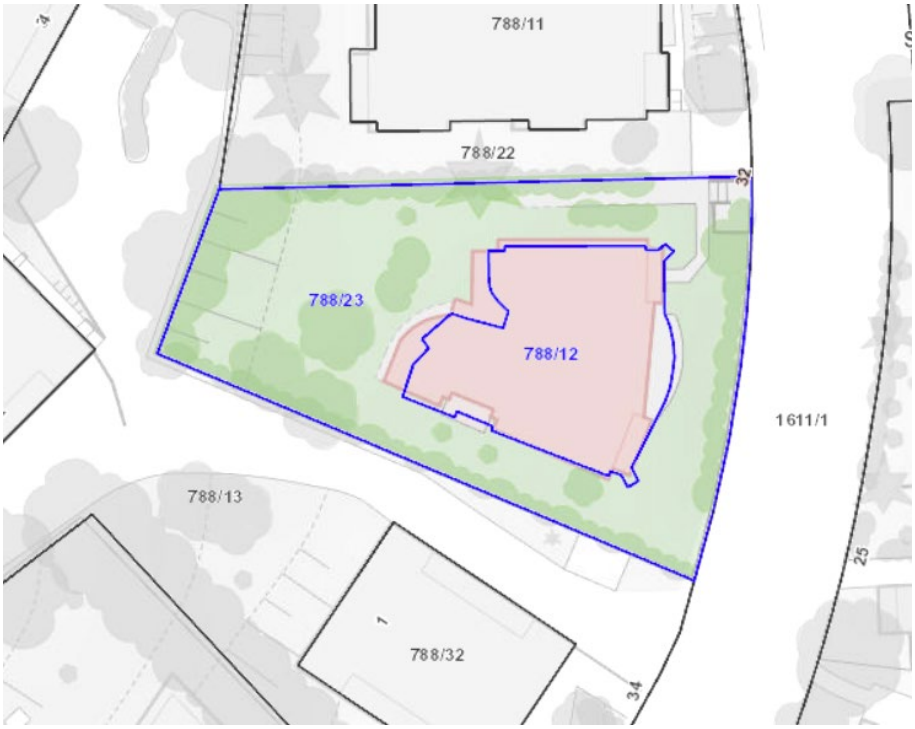
Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass hinsichtlich Grund und Boden bzw. des darauf errichteten Gebäudes keine Kontaminierung besteht, somit Abbruch- und Aushubmaterial jedenfalls in einer Baurest-Massendeponie ordnungsgemäß entsorgt werden kann.

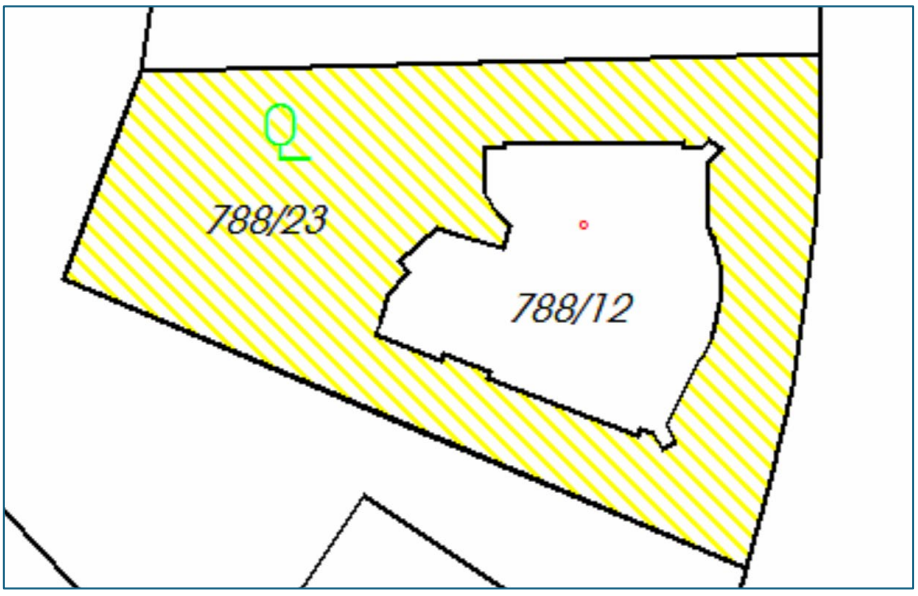
3.4 Beschreibung der Liegenschaft

3.4.1 Grundstücksbestand

Die gegenständliche Liegenschaft umfasst eine Grundstücksfläche von 1.217 m^2. Das Grundstück stellt einen annähernd trapezförmig figurierten, von Osten nach Westen ansteigenden Mittelbauplatz 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 1910 in Massivbauweise, freistehend errichtetes Wohnhaus, welches im Zeitpunkt der Befundaufnahme Kellergeschoß/ Souterrain, Erdgeschoß/Hochparterre, Obergeschoß, Dachgeschoß und Spitzboden sowie eine Dachterrasse umfasst.

Das nachfolgende Orthofoto sowie die Luftbildaufnahmen (Quelle: wien.gv.at) zeigen die Liegenschaft und den darauf befindlichen Gebäudebestand.







3.4.2.1 Beschreibung des Gebäudes

Die Fassaden des Gebäudes sind gegliedert bzw. grob verputzt und mit Fensterfaschen und Verzierungen ausgeführt. Bereichsweise sind Holz-Fachwerke ausgebildet. Straßenseitig und gartenseitig bestehen Holz-Pawlatschen als Terrassenüberdachungen bzw. Balkonausbildungen mit Holz-Brüstungen. Bei den Balkonen sind Markisen montiert. Die Fenster und Balkon- bzw. Terrassentüren sind zwei- und mehrflügelige Holz-Rahmenstockkonstruktionen, zum Teil sind außenliegende Einbruchsschutzgitter montiert. Im Dachgeschoß sind Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Dreh-/Kipp-Mechanismus sowie Dachflächenfenster mit Isolierverglasung eingebaut.

Der gartenseitig gelegene Hauseingang ist über vier Vorlegestufen erreichbar; das Haustor ist eine einflügelige Holztüre mit zwei Seitenteilen mit Glaseinsatz und Oberlichte. Der Eingangsbereich ist so wie das allgemeine Stiegenhaus mit keramischem Bodenbelag ausgeführt, die Wände und Deckenuntersichten sind verputzt und gemalen. Das Obergeschoß und das Souterrain bzw. der Keller sind mittels halbgewendelter Treppe mit einseitigem Handlauf aus Metall erschlossen.

Im Souterrain befinden sich ein Öl-Tankraum, ein Heizraum sowie Einlagerungsräume. Die Beheizung des Gebäudes erfolgt mittels zentraler Gas-Kesselheizung (Fabrikat „Bösch“). Für die Warmwasseraufbereitung steht ein Warmwasser-Speicher zur Verfügung.

Das Mansarddach mit Gaupen ist hart gedeckt; die Einfassungen, Rinnen und Abläufe bestehen aus Metall. Das darüber liegende Flachdach ist als Terrasse ausgebildet, welche zur bewertungsgegenständlichen Wohnung zugeordnet ist.

Ein Personenaufzug ist nicht vorhanden. Eine Torsprechanlage ist installiert; diese verfügt über Klingeltableaus beim straßenseitigen Eingang sowie beim Haustor.

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 (nicht taxative Auflistung) festgestellt:

- Desolater Anbau (Schuppen)
- Putzabplatzungen an der Fassade

- Aufsteigende Grundfeuchte und Ausblühungen im Souterrain/Keller
- Stillgelegter Öltank im Souterrain
- Stiegenhausmalerei verbraucht
- Dacheindeckung bereichsweise verbraucht

Laut Auskunft der Hausverwaltung bestehen folgende Mängel am Gebäudebestand:

- Schäden an den Balkonen
- Schäden an der gartenseitigen Pawlatschen-Konstruktion (es besteht ein behördlicher Bauauftrag – siehe Anhang zu diesem Gutachten)
- Schäden an den Dachrinnen
- Schäden an der Dachdeckung

Hinsichtlich der Dachsanierung wurde dem gefertigten Sachverständigen der im Anhang befindliche Kostenvoranschlag von Schmitzer Dach & Bau GmbH vom 22.01.2026 zur Verfügung gestellt; diesem Kostenvoranschlag ist auch eine Fotodokumentation zu den Schäden beigelegt. Die Reparaturkosten belaufen sich auf EUR 55.571,16 inklusive Umsatzsteuer.

Gemäß Auskunft der Hausverwaltung werden die Kosten für die Reparatur der Dachrinne mit etwa EUR 10.000,00 geschätzt.

Hinsichtlich der Schäden an den Balkonen ist festzustellen, dass laut Wohnungseigentumsvertrag jeder Wohnungseigentümer für die Instandsetzung, Instandhaltung und laufende Erneuerung selbst zuständig ist (siehe nachfolgender Auszug aus dem Vertrag):

§ 6 Instandhaltung

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, für die Instandsetzung, Instandhaltung und laufende Erneuerung sämtlicher in seinem ausschließlichen Nutzungsrecht stehenden Einheiten, inklusive Fenster, Außentüren, allfälliger Balkone, Terrassen und Loggien, sowie technischer Einrichtungen im Objektsinneren (z.B. Warmwasserboiler, etc) zu sorgen und alle notwendigen Reparaturen auf seine Kosten vorzunehmen. Davon ausgenommen sind jedoch die festinstallierten Ver- und Entsorgungsleitungen.

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. Der Zugang zur Liegenschaft erfolgt straßenseitig über ein zweiflügeliges Metall-Gartentor. Die Aufschließungswege sind befestigt; Höhenunterschiede werden mittels Außentreppen mit einseitigem Handlauf überwunden.

Die Liegenschaft ist an der Straßenfront mittels Massivmauern und aufgesetztem Metall-Gitterzaun eingefriedet; an den restlichen Grundstücksgrenzen besteht großteils Maschendrahtzaun. Bereichsweise sind Hecken entlang der Grenze gesetzt.

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. Ein Personenaufzug ist nicht vorhanden.

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 der Wohnhausanlage

Nachfolgend werden Fotos der Wohnhausanlage abgebildet:



















3.4.2.8 Energiekennzahlen

Gemäß Auskunft der Hausverwaltung liegt kein Energieausweis vor.

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.

Der aktuelle Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (Plannummer: 7765, Kundmachung am 30.12.2004 und 7564E, Kundmachung am 25.05.2017) sieht für die gegenständliche Liegenschaft unter Einhaltung eines etwa 7 m tiefen Vorgartens für eine daran anschließende Trakttiefe von etwa 25 m die Widmung Bauland Wohngebiet, Bauklasse II mit 10,5 m Höhenbeschränkung, offene Bauweise vor. Entlang der südlichen Grundgrenze verläuft die Baufluchtlinien mit einem Abstand von 5 m zur Grundgrenze.

Für die restliche Grundstücksfläche ist die gärtnerische Gestaltung vorgesehen. In diesem Bereich gelten die nachfolgenden, besonderen Bestimmungen:

Die Errichtung von ober- und unterirdischen Baulichkeiten, mit Ausnahme von Gartenhäuschen, Lauben, Salettln, Geräte- und Werkzeughütten und dergleichen mit einer Gesamtgrundfläche von maximal 12,0 m^2 je Bauplatz und einer Gebäudehöhe bzw. lotrecht zur bebauten Fläche gemessenen Höhe von höchstens 2,5 m, ist nicht zulässig.

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

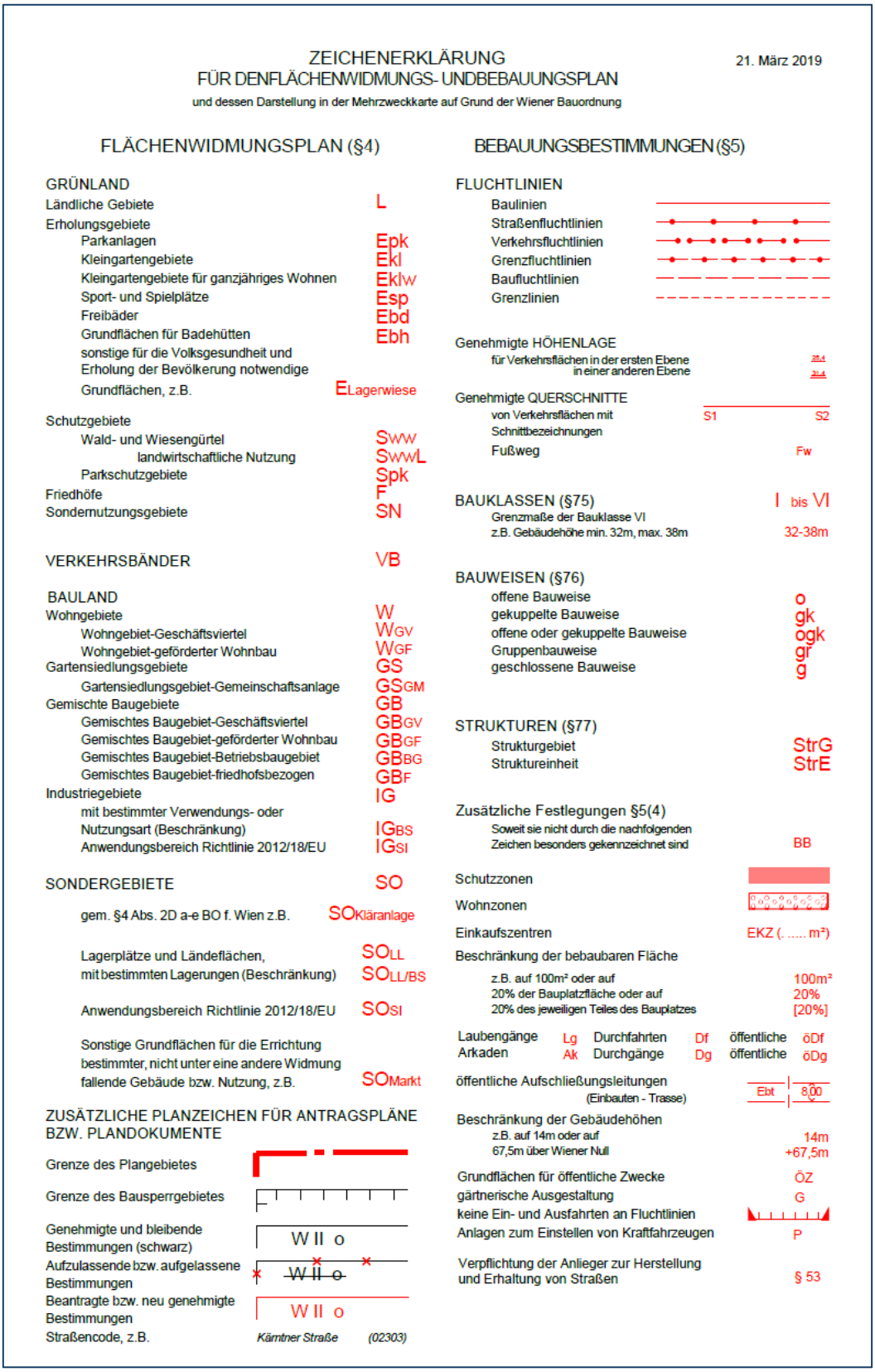


Für das gesamte Plangebiet gelten unter anderem die nachfolgenden Bestimmungen:

- 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 zulässig.
- Mit Ausnahme des mit BB4 bezeichneten Bereichs darf der oberste Abschluss der zur Errichtung gelangenden Dächer die ausgeführte Gebäudehöhe um höchstens 4,5 m überragen.
- Die zur Errichtung gelangenden Dächer von Gebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12,0 m^2 sind bis zu einer Dachneigung von 15 Grad entsprechend dem Stand der Technik zu begrünen.
- Die Einleitungsmenge von Niederschlagswässern in den Kanal darf im Neubaufall 0,008 l/sek pro m^2 der Fläche des jeweiligen Bauplatzes, Bauloses bzw. Trennstückes nicht überschreiten.
- Je Bauplatz ist die Errichtung von Nebengebäuden bis zu einer bebauten Gesamtfläche von höchstens 30,0 m^2 zulässig. Flachdächer von Nebengebäuden sind ab einer Größe von 5,0 m^2 und bis zu einer Neigung von 5 Grad entsprechend dem Stand der technischen Wissenschaften zu begrünen.
- 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.
- In jenen Bereichen, für welche die gärtnerische Ausgestaltung vorgeschrieben ist, sind bei der Errichtung von unterirdischen Baulichkeiten Vorkehrungen zu treffen, dass eine den Regeln der Gartenbautechnik entsprechende Erdschüttung in einer Mindesthöhe von 40,0 cm aufgebracht werden kann. Weiters ist die Errichtung von unterirdischen Baulichkeiten in einem Ausmaß von maximal 25 % der gärtnerisch zu gestaltenden Flächen (G) zulässig.
- Einfriedungen dürfen an seitlichen und hinteren Grundgrenzen eine Höhe von 2,0 m nicht überragen. Ab einer Höhe von 0,5 m muss der freie Durchblick gewährleistet sein.

- Die Errichtung von Stützmauern ist nur im topographisch unbedingt erforderlichen Ausmaß zulässig.

Nachfolgend wird die Legende zum Flächenwidmungs- und Bebauungsplan dargestellt:



ZEICHENERKLÄRUNG
FÜR DENFLÄCHENWIDMUNGS- UNDBEBAUUNGSPLAN
und dessen Darstellung in der Mehrzweckkarte auf Grund der Wiener Bauordnung

21. März 2019

FLÄCHENWIDMUNGSPLAN (§4)

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 VB

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

SONDERGEBIETE SO
gem. §4 Abs. 2D a-e BO f. Wien z.B. SOKläranlage
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. SOMarkt

ZUSÄTZLICHE PLANZEICHEN FÜR ANTRAGSPLÄNE BZW. PLANDOKUMENTE
Grenze des Plangebietes
Grenze des Bausperrgebietes
Genehmigte und bleibende Bestimmungen (schwarz) W II o
Aufzulassende bzw. aufgelassene Bestimmungen W II o
Beantragte bzw. neu genehmigte Bestimmungen W II o
Straßencode, z.B. Kärntner Straße (02303)

BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN (§5)

FLUCHTLINIEN
Baulinien
Straßenfluchtlinien
Verkehrsfluchtlinien
Grenzfluchtlinien
Baufluchtlinien
Grenzlinien

Genehmigte HÖHENLAGE
für Verkehrsflächen in der ersten Ebene 35.4
in einer anderen Ebene 31.4

Genehmigte QUERSCHNITTE
von Verkehrsflächen mit Schnittbezeichnungen S1 S2
Fußweg Fw

BAUKLASSEN (§75) I bis VI
Grenzmaße der Bauklasse 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

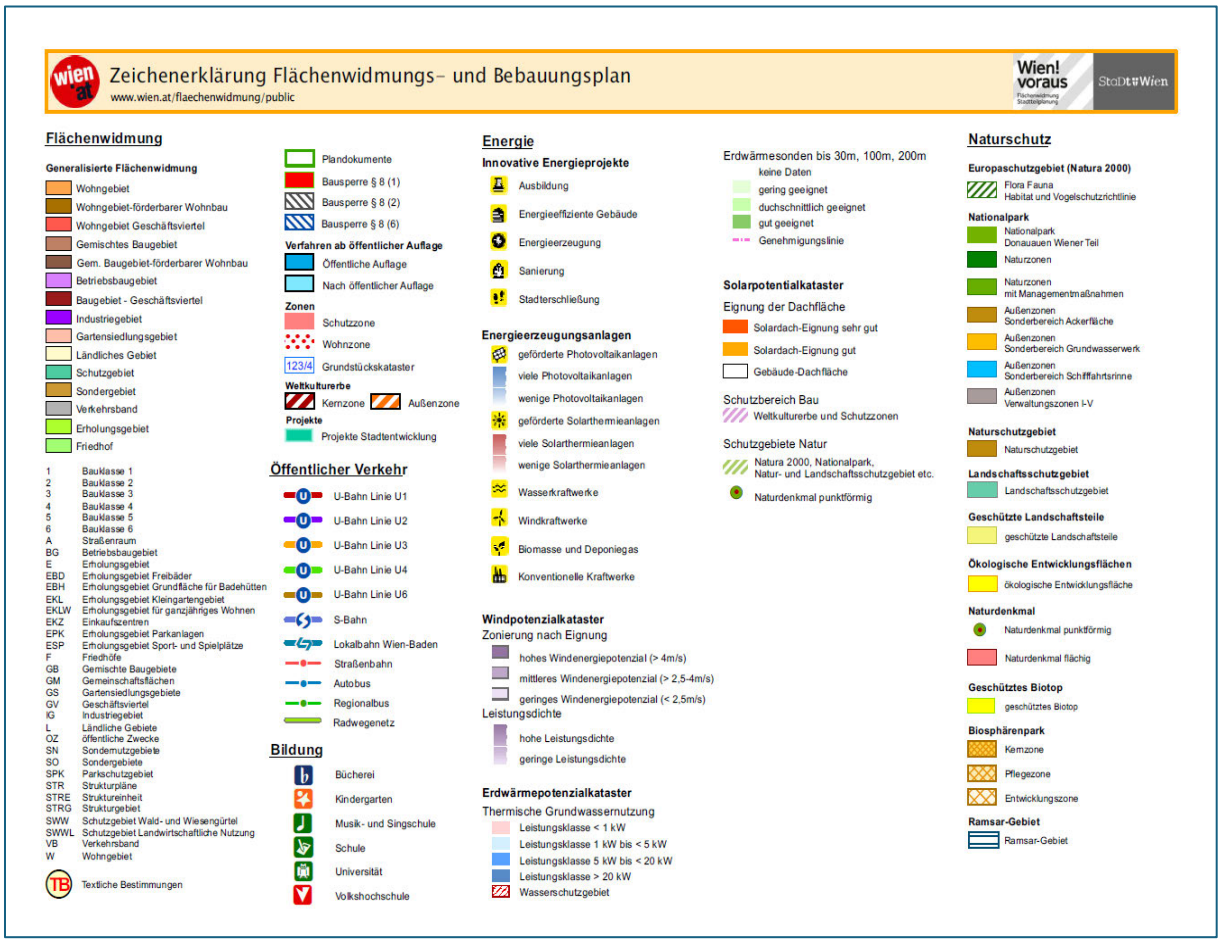
Zusätzliche Festlegungen §5(4)
Soweit sie nicht durch die nachfolgenden Zeichen besonders gekennzeichnet sind BB

Schutzzonen
Wohnzonen
Einkaufszentren EKZ (..... m²)
Beschränkung der bebaubaren Fläche
z.B. auf 100m² 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) Ebt 8,00
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


Zeichenerklärung Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
www.wien.at/flaechenwidmung/public
Wien! voraus
Stadt Wien
Flächenwidmung Stadtplanung
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
EKLW Erholungsgebiet für ganzjähriges Wohnen
EKZ Einkaufszentren
EPK Erholungsgebiet Parkanlagen
ESP Erholungsgebiet Sport- und Spielplätze
F Friedhöfe
GB Gemischte Baugebiete
GM Gemeinschaftsflächen
GS Gartensiedlungsgebiete
GV Geschäftsviertel
IG Industriegebiet
L Ländliche Gebiete
OZ öffentliche Zwecke
SN Sondernutzgebiete
SO Sondergebiete
SPK Parkschutzgebiet
STR Strukturpläne
STRE Struktureinheit
STRG Strukturgebiet
SWW Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel
SWWL Schutzgebiet Landwirtschaftliche Nutzung
VB Verkehrsband
W Wohngebiet
TB Textliche Bestimmungen
Plandokumente
Bausperre § 8 (1)
Bausperre § 8 (2)
Bausperre § 8 (6)
Verfahren ab öffentlicher Auflage
Öffentliche Auflage
Nach öffentlicher Auflage
Zonen
Schutzzone
Wohnzone
123/4 Grundstückskataster
Weltkulturerbe
Kernzone
Außenzone
Projekte
Projekte Stadtentwicklung
Öffentlicher Verkehr
U-Bahn Linie U1
U-Bahn Linie U2
U-Bahn Linie U3
U-Bahn Linie U4
U-Bahn Linie U6
S-Bahn
Lokalbahn Wien-Baden
Straßenbahn
Autobus
Regionalbus
Radwegenetz
Bildung
Bücherei
Kindergarten
Musik- und Singschule
Schule
Universität
Volkshochschule
Energie
Innovative Energieprojekte
Ausbildung
Energieeffiziente Gebäude
Energieerzeugung
Sanierung
Stadterschließung
Energieerzeugungsanlagen
geförderte Photovoltaikanlagen
viele Photovoltaikanlagen
wenige Photovoltaikanlagen
geförderte Solarthermieanlagen
viele Solarthermieanlagen
wenige 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 Grundwassernutzung
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
duchschnittlich geeignet
gut geeignet
Genehmigungslinie
Solarpotentialkataster
Eignung der Dachfläche
Solardach-Eignung sehr gut
Solardach-Eignung gut
Gebäude-Dachfläche
Schutzbereich Bau
Weltkulturerbe und Schutzzonen
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
Naturzonen
Naturzonen mit Managementmaßnahmen
Außenzonen Sonderbereich Ackerfläche
Außenzonen Sonderbereich Grundwasserwerk
Außenzonen Sonderbereich Schiffahrtsrinne
Außenzonen 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

3.5 Bewertungsgegenständliche Wohnung

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 ***************************************
  24 ANTEIL: 197/669
     Jizchak Jusupov
     GEB: 2005-06-22 ADR: Graben 12, Wien   1010
      a 814/2009 Wohnungseigentum an Wohnung 6 samt Einlagerungsraum 4
      c 2319/2023 Schenkungsvertrag 2023-11-08 Eigentumsrecht
      d 2319/2023 Belastungs- und Veräußerungsverbot
```

3.5.2 Bewertungsgegenstand laut Nutzwertfestsetzung

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

Der nachfolgende Auszug aus dem Nutzwertgutachten von Arch. Dipl.-Ing. Dr. techn. Reinhold Harlfinger stellt die Nutzwerte dar, die den Grundbuchsstand des Bewertungsgegenstandes abbilden:

	Regelnutzwert		**1,000**		
	für Wohnfläche über 130 m2		-0,100		
	für Lage im Dachgeschoß ohne Aufzug		-0,025		
	Raumverluste durch Dachschrägen		-0,025		
	Verbindung mit Terrasse		0,050		
	Terrasse	31,25	0,040		
			0,940		
	Wohnung mit Terrasse	200,16	0,940	188,15	
	Spitzboden	36,00	0,100	3,60	
	Spitzboden	28,00	0,150	4,20	
		264,16		196	
	Einlagerrungsraum 4	4,10	0,250	1	**197**

Das Nutzwertgutachten basiert auf dem Bestandsplan vom 31.01.2001 von Arch. Dipl.-Ing. Liane LISZT. Dieser Bestandsplan liegt dem gefertigten Sachverständigen nicht vor, da sich dieser nicht im Bauakt bei der MA37 befindet.

3.5.3 Nutzflächengutachten

Im Grundbuch ist ein Nutzflächengutachten von Arch. Dipl.-Ing. Dr. techn. Reinhold Harlfinger vom 08.05.2003 verbüchert, in dem die detaillierten Flächen des Bewertungsgegenstand dargestellt sind:

Dachgeschoß							
Top 6							
Wohnung							
Unteres Podest						1,46	m2
	T	0,94	1,40	1,25	=	1,46	
Stiegenhaus						6,33	m2
	T	1,25	3,70	2,45	=	6,06	
	R	0,30	0,90		=	0,27	
Flur 1						11,37	m2
	R	0,21	1,25		=	0,26	
	R	1,53	6,85		=	10,48	
	R	0,50	1,25		=	0,63	
Vorraum						3,31	m2
	T	1,83	3,30	1,15	=	2,95	
	T	1,87	1,70	0,20	=	0,36	
Badezimmer						4,51	m2
	R	1,56	2,89		=	4,51	
Kinderzimmer 2						18,41	m2
	R	5,30	3,95		=	20,94	
	- D	3,00	3,00		=	-4,50	
	S	3,00	4,24		=	2,56	
	- D	1,50	1,32		=	-0,99	
	R	1,92	0,21		=	0,40	
Kinderzimmer 1						13,42	m2
	R	3,15	4,26		=	13,42	
Küche						15,02	m2
	R	4,02	3,56		=	14,31	
	- R	0,10	0,60		=	-0,06	
	R	1,54	0,50		=	0,77	
Wohnzimmer						71,16	m2
	T	7,18	4,99	5,62	=	34,20	
	R	1,88	0,25		=	0,47	
	D	7,56	4,60		=	17,39	
	T	4,14	0,62	5,00	=	11,90	
	T	0,80	0,97	7,56	=	6,69	
	- R	1,16	1,16		=	-1,35	
	D	1,03	1,03		=	0,53	
	- R	0,45	0,40		=	-0,18	
	- R	0,45	0,40		=	-0,18	
	- R	0,28	0,28		=	-0,08	
	R	5,71	0,31		=	1,77	
Schlafzimmer						21,18	m2
	T	4,22	4,32	5,00	=	21,35	
	- R	0,17	1,00		=	-0,17	
Flur						12,14	m2
	R	1,09	0,50		=	0,55	
	R	1,50	1,85		=	2,78	
	- T	0,50	0,35	0,23	=	-0,10	
	D	1,10	1,85		=	1,02	
	D	1,75	1,30		=	1,14	
	- S	1,50	2,10		=	-0,62	
	T	0,95	0,50	1,09	=	0,79	
	T	2,80	1,48	2,85	=	6,10	
	R	0,40	1,20		=	0,48	
Ankleideraum						4,82	m2
	T	1,94	2,88	2,00	=	4,82	
Badezimmer						14,75	m2
	T	0,76	3,00	2,85	=	5,36	
	T	1,92	3,50	3,05	=	8,27	

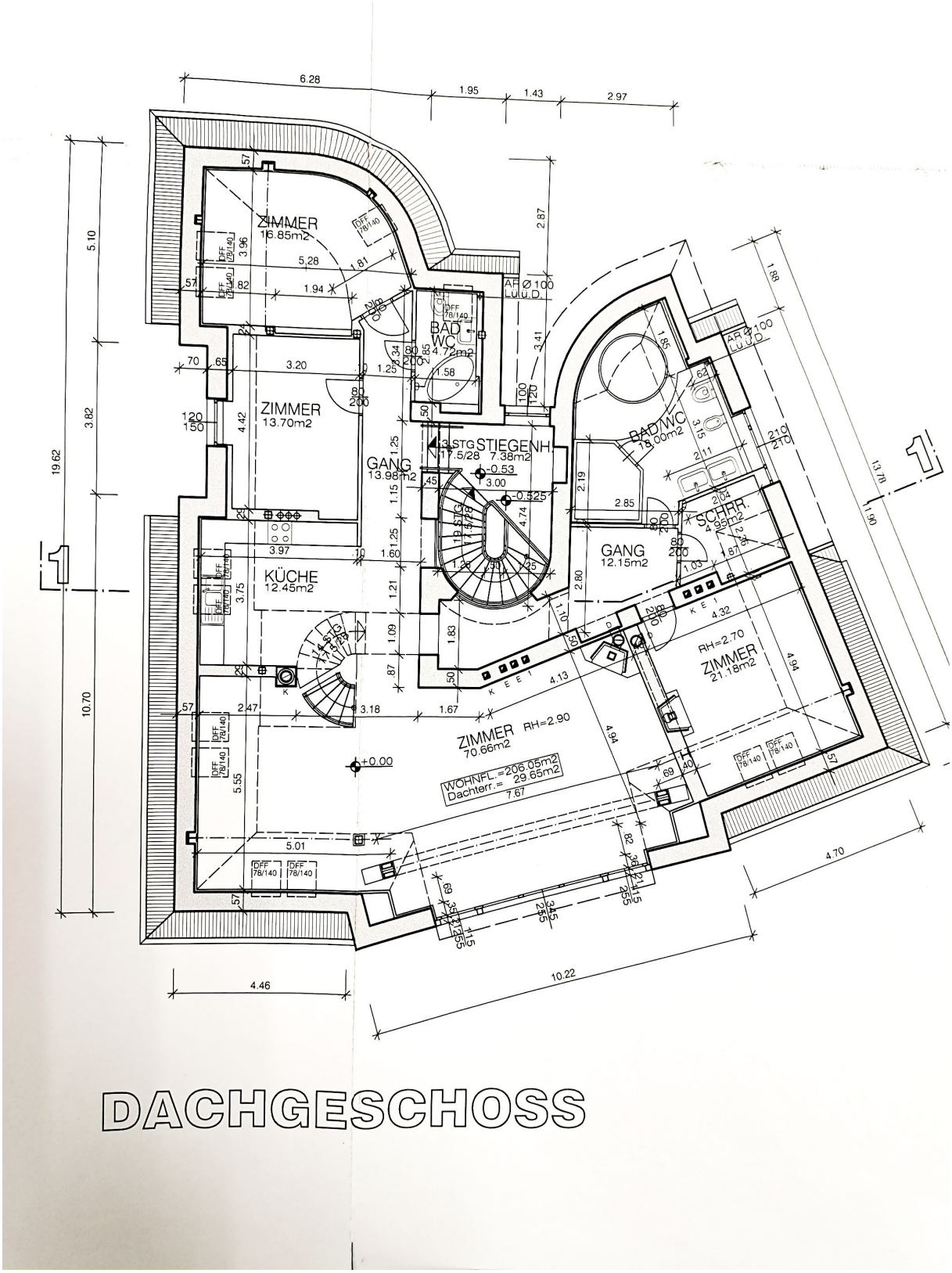
	D	2,95	2,00	=	2,95		
	- S	2,50	3,56	=	-1,83		
Oberes Podest bei Terrassenausgang						2,28	m2
	R	1,90	1,20	=	2,28		
Summe Top 6						200,16	m2
Zubehör zu Top 6							
Spitzboden 6/1							
über dem Wohnzimmer, Höhe im Mittel 1,00 m							
Spitzboden						36,00	m2
	R	4,00	9,00	=	36,00		
Summe Spitzboden 6/1						36,00	m2
Spitzboden 6/2							
über dem Flur, Höhe im Mittel 1,50 m							
Spitzboden						28,00	m2
	R	4,00	7,00	=	28,00		
Summe Spitzboden 6/2						28,00	m2
Dachterrasse 6							
Terrasse						31,25	m2
	D	4,00	7,00	=	14,00		
	D	6,50	5,00	=	16,25		
	- T	2,00	1,20	1,80 =	-2,88		
	R	1,20	1,10	=	1,32		
	R	1,40	0,80	=	1,12		
	R	3,20	0,45	=	1,44		
Summe Dachterrasse 6						31,25	m2
Einlagerrungsr. 4							
Einlagerrungsraum 4						5,67	m2
	R	1,28	2,60	=	3,33		
	T	2,20	1,28	1,40 =	2,44		
	- S	3,00	1,50	=	-0,10		
Summe Einlagerrungsr. 4						5,67	m2

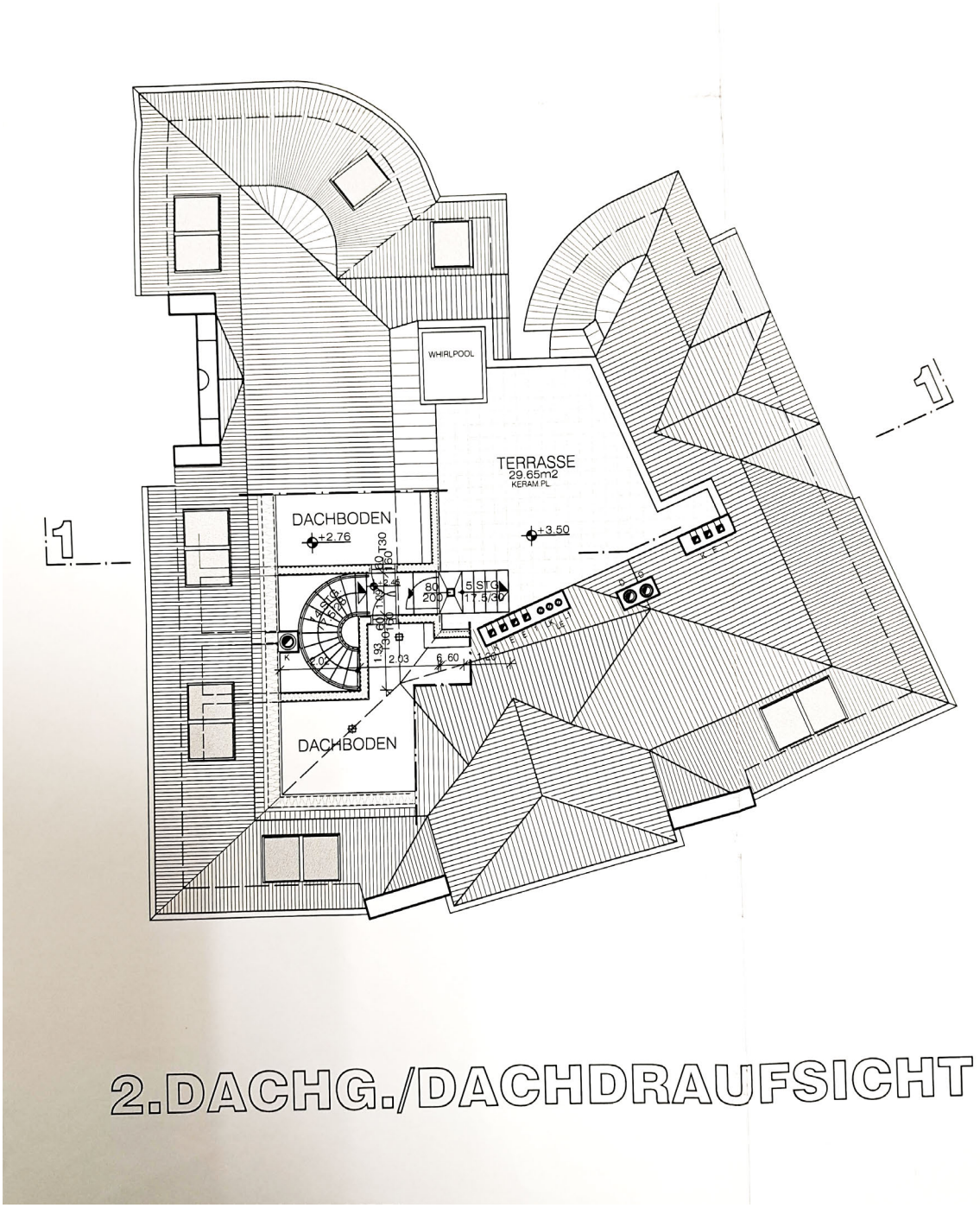
3.5.4 Grundrisspläne

Der gefertigte Sachverständige hat Planeinsicht bei der Baubehörde MA37 vorgenommen. Im Bauakt liegt ein Bestandsplan vom 15.07.2004 von Ingenieur Alexander Lugner GmbH, der hinsichtlich der Raumaufteilung im Wesentlichen dem Bestand in der Natur entspricht. Der gefertigte Sachverständige hat im Zuge der Befundaufnahme keine Vermessungen durchgeführt; es kann nicht abschließend beurteilt werden, ob die Nutzflächenangaben korrekt sind.

Darüber hinaus befinden sich im Bauakt jüngere Pläne, mit denen ein Umbau der gegenständlichen Wohnung eingereicht wurde. Dieser Umbau wurde jedoch in der Natur bis dato nicht durchgeführt.

Nachfolgend werden Auszüge aus diesem Bestandsplan dargestellt:


ZIMMER
16.85m2
ZIMMER
13.70m2
BAD
WC
4.72m2
GANG
13.98m2
STIEGENH
7.38m2
KÜCHE
12.45m2
BAD/WC
18.00m2
SCHRR.
4.95m2
GANG
12.15m2
ZIMMER
21.18m2
ZIMMER
70.66m2
WOHNFL.=206.05m2
Dachterr.= 29.65m2
DACHGESCHOSS



Das am obigen Planausschnitt eingezeichnete Einbau-Whirlpool ist in der Natur nicht vorhanden.

Es besteht folgende Differenz hinsichtlich der Nutzflächenangaben zwischen Nutzwertgutachten und dem Bestandsplan:

	Flächen laut Nutzwertgutachten	**Flächen laut Bestandsplan**
Wohnfläche	200,16 m^2	206,05 m^2
Dachboden	64,00 m^2	keine Angabe
Terrasse	31,25 m^2	29,65 m^2
Einlagerungsraum	5,67 m^2	keine Angabe

3.5.5 Kurz-Beschreibung der Wohnungen

Die Eingangstüre der gegenständlichen Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoß, daran anschließend folgt ein halbgewendelter Stiegenlauf mit beidseitigem Handlauf aus Messing, mit dem eine Podestebene erreichbar ist. Von diesem Podest aus ist über drei weitere Trittstufen die Dachgeschoßebene erreichbar. Die Innentüren sind einflügelige Holztüren.

Sämtliche Trittstufen sowie die Aufenthaltsräume sind mit hellen Marmorfliesen ausgeführt, die Wände und Deckenuntersichten sind verspachtelt bzw. verputzt und gemalen. Daran anschließend führen Aufschließungsgänge zum Wohnsalon samt offener Küche sowie zu den einzelnen Aufenthaltsräumen. Die galerieartig ausgebildeten Bereiche sind entlang des Treppenhauses mit Messing-/Glas-Geländern ausgeführt. Im Wohnsalon ist ein offener Kamin angeordnet. Weiters befindet sich im Wohnsalon eine freitragende, halbgewendelte Metallrahmen-Treppe mit Vollglas-Trittstufen und Messing-/Glas-Geländer mit der die Spitzbodenebene sowie die über der Wohnung befindliche Dach-Terrasse erreichbar ist.

Die Wohnküche ist mit einer Einbauküche mit Arbeitsplatte, Ober- und Unterbauschränken, Ceran-Kochfeld, Dunstabzugshaube, Einbau-Backrohr, Kühl-Gefrierkombination und weiteren Einbaugeräten sowie einem Doppel-Spülbecken ausgestattet.

Das große Haupt-Badezimmer verfügt über keramische Wandbeläge, WC-Hängeschale mit Unterputz-Spülkasten, Bidet, Rund-Einbauwanne, Waschtisch sowie eine Sauna. Das zweite Badezimmer ist mit keramischem Boden- und Wandbelag ausgeführt und mit WC-Hängeschale, Spülkasten, Bidet, Waschbecken und bodenebener Dusche mit Vollglas-Duschkabine ausgestattet.

Über die zuvor beschriebene, im Wohnsalon angeordnete Treppe ist ein Vollglas-Zwischenpodest auf Metallkonstruktion erreichbar, von welchem aus die beiden Spitzböden links und rechts jeweils mit einflügeligen Metall-Türen zugänglich sind. Weiters ist beim Podest der Terrassen-ausgang angeordnet. Daran anschließend ist das Terrassenniveau über einige Trittstufen erreichbar. Die Terrasse ist mit Plattenbelag ausgeführt, es ist eine beschädigte Sonnensegel-Konstruktion montiert. Weiters ist ein Whirlpool aufgestellt.

Die Wohnung ist mittels Split-Klimageräten ausgestattet. Die Beheizung erfolgt via Fußbodenheizung.

3.5.6 Elektrobefund

Ein Befund gemäß Elektrotechnikverordnung 2020, dass die elektrische Anlage de Wohnung den Bestimmungen des Elektrotechnikgesetzes 1992 (ETG 1992) entspricht, wurde dem gefertigten Sachverständigen nicht vorgelegt. Es ist davon auszugehen, dass die Elektrotechnik teilweise nicht mehr den Anforderungen laut den aktuell geltenden gesetzlichen Vorgaben und Richtlinien entspricht.

3.5.7 Monatliche Kosten für die Wohnungen

Laut Vorschreibung für 03/2026 von Immobilientreuhand Kluger GmbH betragen die monatlichen Kosten für die bewertungsgegenständliche Einheit wie folgt:

Vorschreibung 3/2026 Rechnung 26/0732/VS00006 (Duplikat) 23.03.2026

BETRIEBSK.ALLG.	245,31	10%	197,00	ANTEILE	von	669,00
HEIZKOSTEN	440,35	20%	200,16	M2	von	675,72
WARMWASSER	190,15	10%	200,16	M2	von	675,72
REP.-RESERVE	187,15	0%	197,00	ANTEILE	von	669,00
ANDERDARLEHEN 1	221,93	0%	197,00	ANTEILE	von	390,00

Netto gesamt		1.284,89
10% USt	43,55	
20% USt	88,07	131,62
Summe	EUR	1.416,51

3.5.8 Klagsanmerkung gemäß WEG (Vorzugspfandrecht)

Im Grundbuch sind zum bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsanteil folgende Klagsanmerkungen eingetragen:

```
************************************ C ***************************************
  65    auf Anteil B-LNR 24
      a 663/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 193/25z)
  67    auf Anteil B-LNR 24
      a 2029/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 675/25g)
  68    auf Anteil B-LNR 24
      a 73/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
          Hereinbringung von vollstr. EUR 21.043,24 samt Anhang,
          samt Zinsen und Kosten gem. Beschluss 2026-01-23 für
          Eigentümergemeinschaft des Hauses Ghelengasse 32, 1130 Wien
          (4 E 3/26a)
  69    auf Anteil B-LNR 24
      a 140/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 59/26w)
  70    auf Anteil B-LNR 24
      a 515/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
          Hereinbringung von vollstr. EUR 8.706,64 samt Anhang,
          Zinsen, Kosten, Antragskosten jeweils gem. Beschluss
          2026-03-20 für
          Eigentümergemeinschaft des Hauses Ghelengasse 32, 1130 Wien
          (4 E 17/26k)
  71    auf Anteil B-LNR 24
      a 628/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 226/26d)
  72    auf Anteil B-LNR 24
      a 852/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 328/26d)
  73    auf Anteil B-LNR 24
      a 927/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
          Hereinbringung von vollstr  EUR 6.955,59 samt Anhang,
          Zinsen und Kosten jeweils gem Beschluss 2026-05-28 für
          Eigentümergemeinschaft des Hauses Ghelengasse 32, 1130 Wien
          (4 E 24/26i bei 4 E 3/26a))
  74    auf Anteil B-LNR 24
      a 939/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 357/26v)
  75    auf Anteil B-LNR 24
      a 1112/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 414/26a)
  76    auf Anteil B-LNR 24
      a 1216/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
          Hereinbringung von vollstr EUR 4.361,20 samt Zinsen und
```

```
Kosten jeweils gem Beschluss 2026-07-09 für
Eigentümergemeinschaft des Hauses Ghelengasse 32, 1130 Wien
(4 E 27/26f)
```

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.

3.5.9 Rückstand

Gemäß Auskunft der Hausverwaltung (Kontoauszug vom 27.07.2026) ist derzeit ein Rückstand von EUR 49.389,21 offen.

IMMOBILIENTREUHAND KLUGER GMBH
1040 WIEN, FAVORITENSTRASSE 10
TELEFON 01/5052590; office@immoklug.at; ATU61336138

WE-GEMEINSCHAFT
GHELENGASSE 32
Liegenschaft **0732** UID: ATU66918044
GHELENGASSE 32
1130 WIEN
Nutzung **006**
JUSUPOV JIZCHAK
WOHNUNG
(Wohnzweck)

Herrn
JUSUPOV JIZCHAK
GRABEN 12/8
1010 WIEN

27.07.2026

Kontoauszug
ab 1.01.2026 (o.ign.)
Beträge in EUR

	Beleg			Journal	Soll/Haben	Saldo
		Saldo per 1.01.2026				0,00
1.01.2026		VORSCHREIBUNG	1.2026	28	1.416,51	1.416,51
22.01.2026	94016	BELASTUNG EINMALZAHLUNG	1.2026	782	2.944,69	4.361,20
1.02.2026		VORSCHREIBUNG	2.2026	1237	1.416,51	5.777,71
11.02.2026	94037	RECHTSANW.KOST. MAG. PRÜFLING V. 11.2.26		1878	974,00	6.751,71
11.02.2026	94037	RECHTSANW.KOST. MAG. PRÜFLING V. 11.2.26		1878	266,00	7.017,71
1.03.2026		VORSCHREIBUNG	3.2026	2442	1.416,51	8.434,22
12.03.2026	94082	BELASTUNG EINMALZAHLUNG	3.2026	3009	4.122,57	12.556,79
20.03.2026	94092	RECHTSANW.KOST. TERP V. 12.1.26		3175	1.490,38	14.047,17
1.04.2026		VORSCHREIBUNG	4.2026	3714	1.416,51	15.463,68
1.05.2026		VORSCHREIBUNG	5.2026	4902	1.416,51	16.880,19
1.06.2026		VORSCHREIBUNG	6.2026	6069	1.416,51	18.296,70
1.07.2026		VORSCHREIBUNG	7.2026	7311	1.632,54	19.929,24
23.07.2026	94265	VERW.ÜBERN.	7.2026	8207	28.333,37	48.262,61
23.07.2026	94266	HEIZUNGSABRECHN 2025	12.2025	8208	1.579,63	46.682,98
23.07.2026	94269	BK-SPITZ.AUSGL. 2025	12.2025	8220	2.706,23	49.389,21

3.5.10 Pfandrechte

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

```
************************************ C ***************************************
  61    auf Anteil B-LNR 24
      a 1938/2023 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -
          8068/2023) Pfandurkunde 2023-08-07
          PFANDRECHT                              Höchstbetrag EUR 4.140.000,--
          für Raiffeisenbank Region Amstetten eGen (FN 76982i)
      b 1938/2023 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -
          8068/2023) Simultan haftende Liegenschaften
          EZ 989 KG 01004 Innere Stadt C-LNR 46
          EZ 1495 KG 01209 Ober St. Veit C-LNR 61
      c 651/2026 Klage wg. EUR 140.000,-- gem Beschluss 2026-04-01
          (LG für ZRS Wien, 26 Cg 25/26a)
      d 1374/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens IM RANG
          C-LNR 61 siehe C-LNR 77a
  62    auf Anteil B-LNR 24
      a 1994/2023 Zwangsstrafverfügung 2023-02-17,
          Zwangsstrafverfügung 2023-06-14
          PFANDRECHT                                        vollstr. EUR 700,--
          Kosten EUR 76,90, Antragskosten EUR 100,40 für
          Republik Österreich vertreten durch die Einbringungsstelle
          (12 E 1762/23g)
  77    auf Anteil B-LNR 24
      a 1374/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
          Hereinbringung von vollstr. EUR 140.000,-- samt Zinsen und
          Kosten jeweils gem. Beschluss 2026-07-03 Beschluss
          2026-07-13 für
          Raiffeisenbank Region Amstetten eGen (FN 076982i)
          (4 E 28/26b bei 4 E 3/26a))
          IM RANG C-LNR 61
```

3.5.11 Wohnungsgebrauchsrecht

Im Grundbuch ist nachfolgendes Wohnungsgebrauchsrecht hinsichtlich der bewertungsgegenständlichen Wohnung verbüchert:

```
************************************ C ***************************************
  63    auf Anteil B-LNR 24
      a 2319/2023
          WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT
          gemäß Punkt IV.1. Schenkungsvertrag 2023-11-08
          für Mier Jusupov geb 1973-05-17
  64    auf Anteil B-LNR 24
      a 2319/2023
          BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT
          gemäß Punkt IV.2. Schenkungsvertrag 2023-11-08
          für Mier Jusupov geb 1973-05-17
```

Gemäß Schenkungsvertrag vom 08.11.2023 wurde Mier JUSUPOV (geb. 17.05.1973) ein lebenslanges, höchstpersönliches und unentgeltliches Wohnungsgebrauchsrecht sowie ein Belastungs- und Veräußerungsverbot eingeräumt. Nachfolgend wird ein Auszug aus dem Schenkungsvertrag abgebildet:

IV. WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT, BELASTUNGS – UND VERÄUSSERUNGSVERBOT

1. Der Geschenknehmer räumt dem Geschenkgeber die lebenslange, höchstpersönliche und unentgeltliche Dienstbarkeit des Wohnungsgebrauchsrechtes mit dem Inhalt ein, dass dieser berechtigt ist, in der vertragsgegenständlichen Wohnung zu wohnen, mit dem Recht des freien Ein- und Ausgangs für jedermann und jederzeit Besuche zu empfangen. Der Geschenkgeber nimmt vorstehendes, als Dienstbarkeit des Wohnungsgebrauchsrechtes grundbücherlich sicherzustellendes, Recht vertragsgemäß an. Der Geschenkgeber hat daher sämtliche laufenden Kosten (Betriebskosten, Verbrauchskosten, etc.) und auch sämtliche Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten der Wohnungseigentumsobjekte selbst (anteilig) zu tragen.

2. Der Geschenknehmer räumt ferner seinem Vater das Belastungs- und Veräusserungsrecht gem. § 364 c ABGB ein. Er verpflichtet sich damit gegenüber dem Begünstigten, den in Pkt. I. näher genannten Vertragsgegenstand ohne seine Zustimmung weder zu veräussern noch zu belasten.

3.5.12 Bestandssituation der Wohnung

Gemäß Auskunft vom 03.08.2026 von MA 62 Zentrale Meldeauskunft ist an der Adresse 1130 Wien, Ghelengasse 32 / Tür 6 zu diesem Zeitpunkt keine Person gemeldet.

Die zweite Befundaufnahme erfolgte unter Anwesenheit des Gerichtsvollziehers und Öffnung durch einen Schlosser. Die bewertungsgegenständliche Wohnung war im Zeitpunkt der Befundaufnahme von außen mit einem Vorhängeschloss versperrt. Informationen über etwaige Bestandsverhältnisse (beispielsweise ein Mietverhältnis) liegen dem gefertigten Sachverständigen nicht vor. Da von der verpflichteten Partei bei den Befundaufnahmen niemand anwesend war, konnte diesbezüglich auch keine Befragung durchgeführt werden.

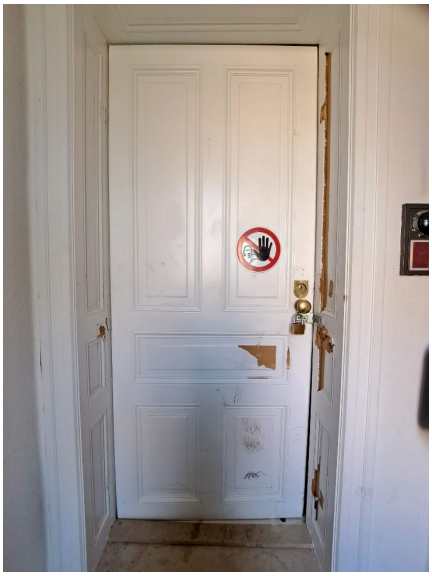
Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass – mit Ausnahme des im vorigen Kapitel angeführten Wohnungsgebrauchsrechtes – keinerlei Bestands- oder Nutzungsrechte aufrecht sind. Der gefertigte Sachverständige verweist ausdrücklich auf die Ausführungen in Kapitel 1.5 in diesem Gutachten.

3.5.13 Zubehör

Das im Bewertungsgegenstand befindliche Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse sind nicht bewertungsgegenständlich. Es wird in der Wertermittlung davon ausgegangen, dass die Wohnung vom Verpflichteten besenrein geräumt wird. Die Einbauküche, Sauna und das Aufstell-Whirlpool stellen Zubehör dar und sind in der Wertermittlung angemessen berücksichtigt – siehe Erläuterungen im Anhang dieses Gutachtens.

3.5.14 Fotos der Wohnungen

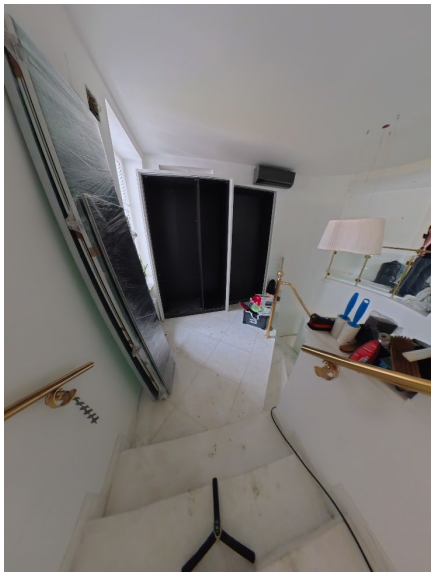
Nachfolgend werden einige Fotos von der Wohnung abgebildet

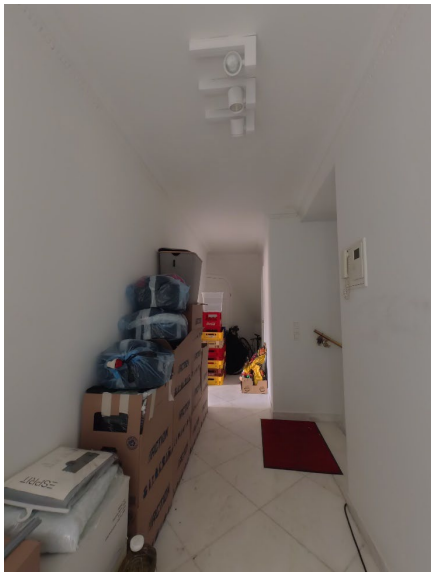








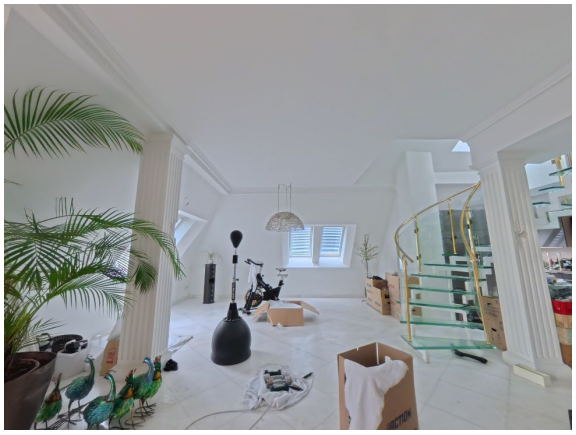




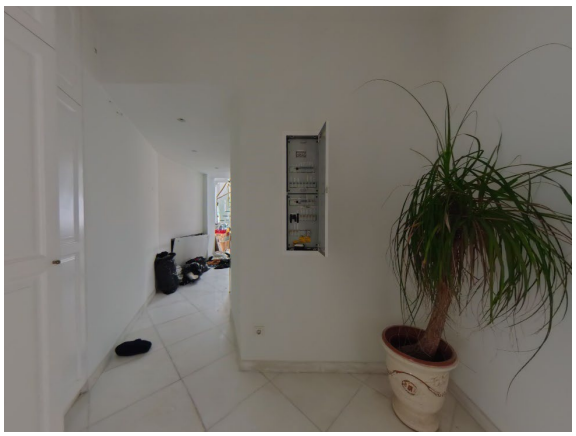














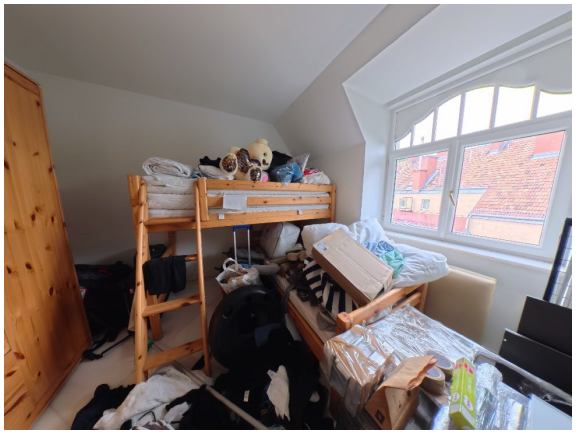










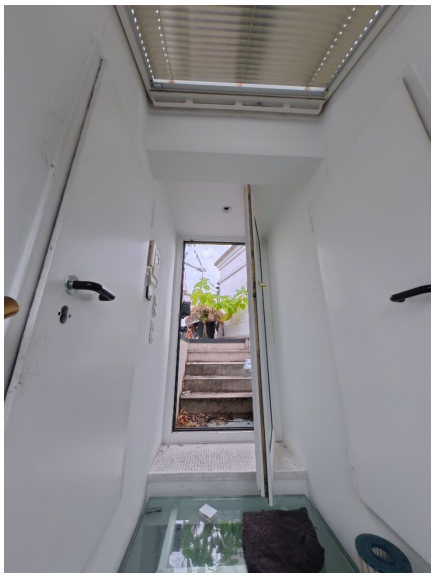


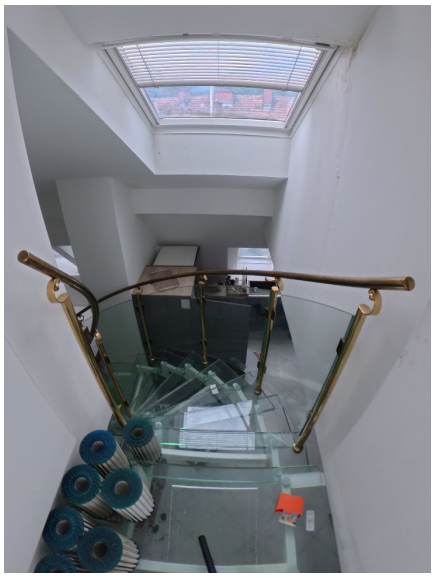

Coca-Cola















3.6 Sonstiges

3.6.1 Stand der Reparatur-Rücklage

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

Laut Rücklagenabrechnung 01.01. bis 31.12.2025 beträgt der Saldo der Reparatur-Rücklage EUR 32.231,68 zum 31.12.2025 (siehe Anhang zu diesem Gutachten).

3.6.2 Abgabenrückstände

Gemäß Auskunft der Stadt Wien (Referat Zentrale Einbringung) vom 23.03.2026 bestehen hinsichtlich der gegenständlichen Liegenschaft bei den vom Rechnungs- und Abgabenwesen verrechneten Abteilungen zu diesem Stichtag keine offenen Beträge.

3.6.3 Einheitswert

Gemäß Auskunft vom Finanzamt Österreich vom 16.04.2026 beträgt der Einheitswert wie folgt:

Einheitswertaktenzeichen	08 060-2-1100/3
Einheitswert der gesamten Liegenschaft	EUR 81.902,28
Bodenwert	EUR 50,8710 /m^2

3.6.4 Gehsteig

Gemäß Auskunft der Stadt Wien (Straßenverwaltung und Straßenbau) wurde der Gehsteig vor der Liegenschaft mit Bescheid vom 28.07.2023 (Geschäftszahl: MA28-B-G-901226-2023) in die bauliche Erhaltung der Stadt Wien übernommen.

3.6.5 Lasten auf der Liegenschaft

Im Grundbuch sind nachfolgende Lasten verbüchert, die die gesamte Liegenschaft betreffen:

```
*********************************** C ***************************************
   1  a 3027/1908 3445/1908
         REALLAST gem Pkt 1 2 4 5 Dekret 1908-07-01 für Gemeinde
         Wien
  15  a 1820/2001
         DIENSTBARKEIT des Gehens und Betretens gem Pkt I
         Dienstbarkeitsbestellungsvertrag 2000-07-04 für
         Ing. Mag. Michael Wild geb 1961-05-20
```

ad) lfd. Nr. 1

Mit dem unter TZ 3027/1908 verbücherten Bescheid vom 01.07.1908 wurde offensichtlich die Parzellierung der Bauplätze durchgeführt. Im Bescheid sind Abtretungsverpflichtungen ins öffentliche Gut, Niveauherstellungsverpflichtungen, sowie Bestimmungen hinsichtlich der Bebauungsart angeführt. Aufgrund des auf der Liegenschaft bestehenden Gebäudebestandes, welcher etwa um das Jahr 1910 errichtet wurde, ist davon auszugehen, dass diese Last keine Einschränkungen für die bewertungsgegenständliche Wohnung bedeutet.

ad) lfd. Nr. 15

Mit Dienstbarkeitsbestellungsvertrag vom 04.07.2000 wurde dem Rauchfangkehrer Ing. Michael WILD sowie dessen Rechtsnachfolger das Recht des Gehens und Betretens des Gebäudes, jedoch insbesondere das Recht des Durchgangs durch die bewertungsgegenständliche Wohnung Top 6 eingeräumt. Weiters wurde vereinbart, dass nach Errichtung einer außenliegenden Wendeltreppe diese Dienstbarkeitsvereinbarung widerrufen werden kann.

3.6.6 Gemeinschaftsdarlehen

Laut vorliegenden Informationen haben 390/669-Anteile an der Wohnungseigentümer-gemeinschaft ein Darlehen aufgenommen.

Gemäß Tilgungsplan beträgt die Restschuld EUR 49.600,20 zum Stichtag 10.07.2026. Für die bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsanteile ergibt sich nachfolgende, anteilige Restschuld zum Bewertungsstichtag 24.07.2026:

EUR	49.600,20	/	390 Anteile	=	EUR	127,18 je Anteil
EUR	127,18	x	197 Anteile	=	EUR	25.054,46
Anteilige Darlehensaushaftung gerundet				**=**	**EUR**	**24.055,00**

Die oben kalkulierte, anteilige Restschuld bezieht sich auf die bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsanteile.

Nachfolgend wird der Tilgungsplan abgebildet:

Beilage: Tilgungsplan in EUR AT22 2011 1837 8352 2400 vom 12. Jänner 2026					
Datum	Zahlung	Zinsen	Tilgung	Gebühr	Restschuld
12.01.2026	0,00	0,00	0,00	0,00	51.294,14
10.04.2026	1.403,41	556,60	842,40	4,41	50.451,74
10.07.2026	1.403,41	547,46	851,54	4,41	49.600,20
10.10.2026	1.403,41	538,22	860,78	4,41	48.739,42
10.01.2027	1.403,41	528,88	870,12	4,41	47.869,30
10.04.2027	1.403,41	519,44	879,56	4,41	46.989,74
10.07.2027	1.403,41	509,89	889,11	4,41	46.100,63
10.10.2027	1.403,41	500,24	898,76	4,41	45.201,87
10.01.2028	1.403,41	490,49	908,51	4,41	44.293,36
10.04.2028	1.403,41	480,63	918,37	4,41	43.374,99
10.07.2028	1.403,41	470,67	928,33	4,41	42.446,66
10.10.2028	1.403,41	460,59	938,41	4,41	41.508,25
10.01.2029	1.403,41	450,41	948,59	4,41	40.559,66
10.04.2029	1.403,41	440,12	958,88	4,41	39.600,78
10.07.2029	1.403,41	429,71	969,29	4,41	38.631,49
10.10.2029	1.403,41	419,20	979,80	4,41	37.651,69
10.01.2030	1.403,41	408,56	990,44	4,41	36.661,25
10.04.2030	1.403,41	397,82	1.001,18	4,41	35.660,07
10.07.2030	1.403,41	386,95	1.012,05	4,41	34.648,02
10.10.2030	1.403,41	375,97	1.023,03	4,41	33.624,99
10.01.2031	1.403,41	364,87	1.034,13	4,41	32.590,86
10.04.2031	1.403,41	353,65	1.045,35	4,41	31.545,51
10.07.2031	1.403,41	342,30	1.056,70	4,41	30.488,81
10.10.2031	1.403,41	330,84	1.068,16	4,41	29.420,65
10.01.2032	1.403,41	319,25	1.079,75	4,41	28.340,90
10.04.2032	1.403,41	307,53	1.091,47	4,41	27.249,43
10.07.2032	1.403,41	295,69	1.103,31	4,41	26.146,12
10.10.2032	1.403,41	283,72	1.115,28	4,41	25.030,84
10.01.2033	1.403,41	271,61	1.127,39	4,41	23.903,45
10.04.2033	1.403,41	259,38	1.139,62	4,41	22.763,83
10.07.2033	1.403,41	247,01	1.151,99	4,41	21.611,84
10.10.2033	1.403,41	234,51	1.164,49	4,41	20.447,35
10.01.2034	1.403,41	221,88	1.177,12	4,41	19.270,23
10.04.2034	1.403,41	209,10	1.189,90	4,41	18.080,33
10.07.2034	1.403,41	196,19	1.202,81	4,41	16.877,52
10.10.2034	1.403,41	183,14	1.215,86	4,41	15.661,66
10.01.2035	1.403,41	169,95	1.229,05	4,41	14.432,61
10.04.2035	1.403,41	156,61	1.242,39	4,41	13.190,22
10.07.2035	1.403,41	143,13	1.255,87	4,41	11.934,35
10.10.2035	1.403,41	129,50	1.269,50	4,41	10.664,85
10.01.2036	1.403,41	115,73	1.283,27	4,41	9.381,58
10.04.2036	1.403,41	101,80	1.297,20	4,41	8.084,38
10.07.2036	1.403,41	87,72	1.311,28	4,41	6.773,10
10.10.2036	1.403,41	73,50	1.325,50	4,41	5.447,60
10.01.2037	1.403,41	59,11	1.339,89	4,41	4.107,71
10.04.2037	1.403,41	44,57	1.354,43	4,41	2.753,28
10.07.2037	1.403,41	29,88	1.369,12	4,41	1.384,16
10.10.2037	1.403,59	15,02	1.384,16	4,41	0,00

3.6.7 Hinweis zum Wohnungseigentumsvertrag und Nutzwertgutachten

Sowohl der Wohnungseigentumsvertrag als auch das Nutzwertgutachten sind im Grundbuch elektronisch abrufbar. Der gefertigte Sachverständige verzichtet im Hinblick auf die gebotene Kostenökonomie daher darauf, diese Dokumente in vollem Umfang diesem Gutachten beizulegen.

3.7 Hinweis zur Besichtigungsmöglichkeit

Im Zuge der gerichtlichen Versteigerung und vor dem Versteigerungstermin ist im Regelfall eine Besichtigung der Wohnung 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.

3.8 Hinweis zur Rangordnung der grundbücherlichen Lasten

Nachfolgend wird zur Übersicht die Rangordnung der auf dem Bewertungsgegenstand ruhenden Lasten laut Grundbuchauszug vom 31.07.2026 abgebildet:

C lfd. Nr. 1	Reallast für Gemeinde Wien		
C lfd. Nr. 15	Dienstbarkeit für den Rauchfangkehrer		
C lfd. Nr. 61	Pfandrecht für Raiffeisenbank Region Amstetten eGen	EUR	4.140.000,00
	Klage wegen	EUR	140,000,00
C lfd. Nr. 62	Zwangsstrafverfügung	EUR	700,00
C lfd. Nr. 63	Wohnungsgebrauchsrecht		
C lfd. Nr. 64	Belastungs- und Veräußerungsverbot		
C lfd. Nr. 65	Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002		
C lfd. Nr. 67	Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002		
C lfd. Nr. 68	Einleitung des Versteigerungsverfahrens für WEG	EUR	21.043,24
C lfd. Nr. 69	Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002		
C lfd. Nr. 70	Einleitung des Versteigerungsverfahrens für WEG	EUR	8.706,64
C lfd. Nr. 71	Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002		
C lfd. Nr. 72	Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002		
C lfd. Nr. 73	Einleitung des Versteigerungsverfahrens für WEG	EUR	6.955,59
C lfd. Nr. 74	Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002		
C lfd. Nr. 75	Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002		
C lfd. Nr. 76	Einleitung des Versteigerungsverfahrens für WEG	EUR	4.361,20
C lfd. Nr. 77	Einleitung des Versteigerungsverfahrens für Raiffeisenbank Region Amstetten eGen	EUR	140.000,00

Der gefertigte Sachverständige weist in diesem Zusammenhang auf die Bestimmungen in § 200 Exekutionsordnung hin. Welche Lasten durch den Ersteher zu übernehmen sind und ob diese mit oder ohne Anrechnung zu übernehmen sind, ist eine Rechtsfrage, die nicht vom Sachverständigen zu beantworten ist.

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 Beschlüssen vom 13.02.2026 und 27.03.2026 zu GZ 4 E 3/26a des Bezirksgerichtes Hietzing wurde der gefertigte Sachverständige beauftragt, eine Beschreibung und Schätzung der nachstehenden Liegenschaft inklusive allfälligen Zubehör vorzunehmen.

EZ 1495 Grundbuch 01209 Ober St. Veit 197/669 Anteile, BLNR 24 verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 6 samt Einlagerungsraum 4, Ghelengasse 32, 1130 Wien

1130 Wien, Ghelengasse 32
EZ 1495, KG 01209 Ober St. Veit, BG Hietzing

4.3 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 Verhält-nisse 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.

4.4 Gewähltes Wertermittlungsverfahren

Im gegenständlichen Fall sind folgende grundbücherliche Lasten bei der Wertermittlung zu berücksichtigen:

- Reallast für die Gemeinde Wien (Grundbuch C lfd. Nr. 1)
- Dienstbarkeit für den Rauchfangkehrer (Grundbuch C lfd. Nr. 15)
- Gemeinschaftsdarlehen von Teilen der Eigentümergemeinschaft
- Wohnungsgebrauchsrecht (Grundbuch C lfd. Nr. 24)

Hinsichtlich der Reallast für die Gemeinde Wien (siehe Kapitel 3.6.5 in diesem Gutachten) ist davon auszugehen, dass dieses keinen Einfluss auf den Verkehrswert der gegenständlichen Wohnung hat.

Hinsichtlich der Dienstbarkeit für den Rauchfangkehrer (siehe Kapitel 3.6.5 in diesem Gutachten) ist eine geringfügige Einschränkung für die gegenständliche Wohnung gegeben, da der Wohnungseigentümer der gegenständlichen Wohnung die Verpflichtung hat, den Rauchfangkehrer durch die Wohnung zur Terrasse gehen zu lassen. Es ist daher dem Rauchfangkehrer Zutritt zur Wohnung und zur Dachterrasse zu gewähren. Eine gesonderte Bewertung dieser Dienstbarkeit erfolgt nicht; vielmehr wird die Beeinträchtigung in Form eines angemessenen Marktabschlages berücksichtigt.

Der Anteil am Gemeinschaftsdarlehen, welches von Teilen der Wohnungseigentümergemeinschaft aufgenommen wurde, ist bei der Wertermittlung als außerbücherliche Last zu berücksichtigen.

Der Wert des Wohnungsgebrauchsrechtes ist gemäß § 143 Exekutionsordnung gesondert zu bewerten; darüber hinaus ist der mit dem Wohnungsgebrauchsrecht belastete Wert zu ermitteln.

Es sind daher die nachfolgenden Wertermittlungsverfahren anzuwenden:

Wertermittlung I – Verkehrswert **ohne** Berücksichtigung des Wohnungsgebrauchsrechtes

Die Ermittlung des Verkehrswertes ohne Berücksichtigung des Wohnungsgebrauchsrechtes erfolgt im Wege des Vergleichswertverfahrens (siehe dazu Erläuterungen im Kapitel A.5.3 in diesem Gutachten). In dieser Wertermittlung ist ein marktkonformer Abschlag für die Dienstbarkeit für den Rauchfangkehrer (siehe voriges Kapitel) zu berücksichtigen; darüber hinaus ist in dieser Wertermittlung der Anteil am außerbücherlichen Gemeinschaftsdarlehen abzuziehen.

Wertermittlung II – Barwert des Wohnungsgebrauchsrechtes

In dieser Wertermittlung wird der Barwert des Wohnungsgebrauchsrechtes auf Basis der ferneren Lebenserwartung des Berechtigten ermittelt.

Wertermittlung III – Verkehrswert **mit** Berücksichtigung des Wohnungsgebrauchsrechtes

In dieser Wertermittlung wird der Verkehrswert der gegenständlichen Wohnung unter Berücksichtigung des Barwertes des Wohnungsgebrauchsrechtes sowie eines Marktabschlages für die der dadurch gegebene, eingeschränkte Veräußerbarkeit ermittelt. Ausgangsbasis dafür ist der in Wertermittlung I kalkulierte Wert.

4.5 Wertermittlung I – Verkehrswert ohne Wohnrechtsbelastung

4.5.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird der Wert der gegenständlichen Wohnung ohne Berücksichtigung der Belastung durch das Wohnungsgebrauchsrecht ermittelt.

4.5.2 Allgemeine Marktdaten aus verschiedenen Quellen

Die aufgrund der Grundstückswertverordnung von Statistik Austria für die Kalenderjahre 2021 bis 2025 erhobenen und auf das Kalenderjahr 2025 preisangepassten Immobilien-Durchschnittspreise weisen in gegenständlichem Bezirk für Wohnungen in Gebäuden der Baujahre ab 1991 folgende gemittelte Werte in EUR je m² Wohnfläche aus:

Wien			
Durchschnittspreise Eigentumswohnungen mit Außenflächen			
Bezirke	**Ab 1991**		
	Weniger als 54 m²	**54 - 77 m²**	**Mehr als 77 m²**
Wien 1.,Innere Stadt 3) 4)	9.477,00	9.477,00	9.477,00
Wien 2.,Leopoldstadt	7.847,00	7.392,00	7.199,00
Wien 3.,Landstraße	6.791,00	6.818,00	6.654,00
Wien 4.,Wieden	10.209,00	9.251,00	9.400,00
Wien 5.,Margareten	7.624,00	7.311,00	7.134,00
Wien 6.,Mariahilf	7.433,00	7.109,00	7.198,00
Wien 7.,Neubau	8.196,00	7.783,00	8.372,00
Wien 8.,Josefstadt	7.943,00	7.846,00	7.922,00
Wien 9.,Alsergrund	7.268,00	7.324,00	7.417,00
Wien 10.,Favoriten	6.293,00	5.691,00	5.257,00
Wien 11.,Simmering	5.466,00	4.953,00	4.507,00
Wien 12.,Meidling	6.002,00	5.739,00	5.306,00
Wien 13.,Hietzing	7.436,00	7.345,00	7.678,00
Wien 14.,Penzing	6.804,00	6.729,00	6.467,00
Wien 15.,Rudolfsheim-Fünfhaus	6.113,00	5.664,00	5.482,00
Wien 16.,Ottakring	6.608,00	6.292,00	6.200,00
Wien 17.,Hernals	7.554,00	7.300,00	7.059,00
Wien 18.,Währing	8.409,00	7.931,00	8.277,00
Wien 19.,Döbling	8.194,00	8.412,00	8.374,00
Wien 20.,Brigittenau	6.626,00	6.247,00	6.197,00
Wien 21.,Floridsdorf	5.707,00	5.396,00	5.054,00
Wien 22.,Donaustadt	6.271,00	5.598,00	5.316,00
Wien 23.,Liesing	6.012,00	5.270,00	5.165,00

Q: STATISTIK AUSTRIA. Erstellt am 28.05.2026. - Datenbasis 2021-2025. Alle Preise in Euro/m² Wohnfläche. Die Ergebnisse sind geometrische Mittel. Die Durchschnittspreise wurden auf Basis von Transaktionsdaten von 2021-2025 berechnet. Transaktionen vor 2025 werden an das Preisniveau 2025 angepasst. 3) Aufgrund einer geringen Anzahl an Transaktionen wird eine Kategorisierung nach Wohnflächen in diesem Bezirk unterlassen. 4) Für Wohnungen nach 1991 sind Durchschnittspreise der Kategorie 1961-1990 eingesetzt.

Der von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder aufgelegte Immobilien-Preisspiegel 2026 (= Preisbasis 2025) weist für Erstbezugs-Eigentumswohnungen im gegenständlichen Bezirk nachfolgende Durchschnittswerte je m² in EUR aus:

1130 - Hietzing										
Wohnwert/Wohnlage		bis 50 m²			bis 100 m²			über 100 m²		
		PS 25	PS 26	+/-%	PS 25	PS 26	+/-%	PS 25	PS 26	+/-%
Ø Wohnwert	mäßig	4 259,99	4 395,03	3,17	4 219,84	4 289,07	1,64	4 156,92	4 173,97	0,41
	normal	4 938,46	5 050,14	2,26	4 818,60	5 079,46	5,41	4 764,63	5 024,98	5,46
	gut	5 437,50	5 436,17	-0,02	5 436,33	5 577,55	2,60	5 382,40	5 744,00	6,72
	sehr gut	6 249,96	6 590,97	5,46	6 331,76	6 470,62	2,19	6 309,81	6 511,40	3,19
s.g.W.	mäßig	4 651,55	4 753,33	2,19	4 594,19	4 668,34	1,61	4 509,57	4 712,97	4,51
	normal	5 488,50	5 751,86	4,80	5 307,46	5 370,88	1,19	5 296,36	5 573,87	5,24
	gut	5 931,35	5 969,62	0,65	5 863,23	5 951,73	1,51	5 832,98	6 201,78	6,32
	sehr gut	7 655,78	7 833,75	2,32	7 644,09	7 782,28	1,81	7 643,15	7 946,69	3,97

Der von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder aufgelegte Immobilien-Preisspiegel 2026 (= Preisbasis 2025) weist für gebrauchte Eigentumswohnungen im gegenständlichen Bezirk nachfolgende Durchschnittswerte je m² in EUR aus:

1130 - Hietzing									
Wohnlage	einfacher Wohnwert - €/m²			Ø Wohnwert - €/m²			sehr guter Wohnwert - €/m²		
	PS 25	PS 26	+/-%	PS 25	PS 26	+/-%	PS 25	PS 26	+/-%
mäßig	2 786,89	2 898,14	3,99	3 040,54	3 224,42	6,05	3 267,53	3 379,78	3,44
normal	3 139,74	3 266,58	4,04	3 574,70	3 805,49	6,46	3 972,74	4 091,91	3,00
gut	3 739,84	3 881,31	3,78	4 222,30	4 369,24	3,48	4 754,04	4 948,84	4,10
sehr gut	4 556,70	4 578,96	0,49	5 108,50	5 212,93	2,04	5 563,83	5 715,22	2,72

Festzuhalten ist, dass die oben angeführten Werte bezirksweite Durchschnittspreise darstellen, das heißt ohne Berücksichtigung von Ausrichtung, Zustand und sonstigen Faktoren. In den obigen Durchschnittspreisen sind daher nicht nur DG-Wohnungen sondern Wohnungen aller Kategorien enthalten.

Weiters ist festzustellen, dass Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen regelmäßig unter den Preisen für Erstbezugswohnungen liegen.

4.5.3 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.

Anpassungen werden hinsichtlich Grundrisse sowie Ausstattung und Ausführungsqualitäten nicht vorgenommen, vielmehr wird eine Brandbreite an unterschiedlichen Objektgrößen, -typen und -lagen abgebildet. Im Hinblick auf die gegebene Marktsituation (siehe Kapitel 4.8) ist nach Ansicht des gefertigten Sachverständigen keine Valorisierung der Vergleichswerte erforderlich.

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.

Datum	Adresse	Nutzfläche in m²	Terrasse in m²	Balkon in m²	Gewichtete Fläche in m²	Kaufpreis in EUR	Kaufpreis je m² Nfl. in EUR	Kaufpreis je m² gew. Fl. in EUR
	Gewichtungsfaktor ->	100%	33%	50%				
08.02.2022	Schweizertalstraße 16	110,07	21,73		117,31	831.000,00	7.549,74	7.083,64
08.03.2022	Schweizertalstraße 16	106,38	20,73	12,76	119,67	858.500,00	8.070,13	7.173,94
28.04.2022	Thomas-Morus-Gasse 7	106,66	11,50		110,49	787.000,00	7.378,59	7.122,63
17.05.2022	Jagdschlossgasse 21	152,00	132,00		196,00	1.990.000,00	13.092,11	10.153,29
24.05.2022	Jagdschlossgasse 21	116,00	38,00		128,67	1.499.000,00	12.922,41	11.650,37
24.05.2022	Jagdschlossgasse 21	108,00		25,00	120,50	899.000,00	8.324,07	7.460,58
20.06.2022	Jagdschlossgasse 23	150,00	132,00		194,00	1.940.000,00	12.933,33	10.000,23
27.06.2022	Wlassakstraße 70-74	118,73	4,48		120,22	575.890,79	4.850,42	4.790,18
08.07.2022	Vitusgasse 6	109,33	1,48	8,70	114,17	785.000,00	7.180,10	6.875,51
07.10.2022	Meytensgasse 29	194,00	159,00		246,99	1.555.000,00	8.015,46	6.295,68
19.10.2022	Jagdschlossgasse 21	150,00	132,00		194,00	1.990.000,00	13.266,67	10.257,96
01.12.2022	Granichstaedtengasse 73a	109,89	159,99	25,83	176,13	950.000,00	8.645,01	5.393,75
21.03.2023	Dostalgasse 12	185,25	39,74	38,22	217,61	2.079.000,00	11.222,67	9.553,99
25.10.2023	Jagdschlossgasse 21	150,00	132,00		194,00	1.855.960,00	12.373,07	9.567,02
19.02.2024	Jagdschlossgasse 21	152,00	132,00		196,00	1.763.000,00	11.598,68	8.995,10
08.04.2024	Preyergasse 4	100,88		8,09	104,93	751.200,00	7.446,47	7.159,40
23.06.2025	Versorgungsheimstraße 17	139,52	41,93		153,50	1.240.000,00	8.887,61	8.078,42
18.07.2025	Stock im Weg 3	120,00	10,19		123,40	1.090.000,00	9.083,33	8.833,33
23.07.2025	Köchelgasse 5	128,58	10,80		132,18	1.332.000,00	10.359,31	10.077,19
30.07.2025	Köchelgasse 5	115,30	32,19	26,67	139,36	1.223.300,00	10.609,71	8.777,74
09.12.2025	Auhofstraße 119	173,05	42,22	24,88	199,56	2.190.000,00	12.655,30	10.974,04
28.04.2026	Köchelgasse 5	172,72	37,34		185,17	1.960.000,00	11.347,85	10.585,13
						Min-Wert	4.850,42	4.790,18
						Max-Wert	13.266,67	11.650,37
						Mittel-Wert	9.900,55	8.493,60

Wie bereits im Kapitel 4.5.2 ausgeführt, liegen laut Immobilienpreisspiegel die Kaufpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen unter jenen Kaufpreisen für Erstbezugs-Wohnungen.

Nachfolgend erfolgt daher eine entsprechende Anpassung der obigen Vergleichswerte von Erstbezugs-Wohnungen:

Datum	Adresse	Kaufpreis je m² gew. Fl. in EUR	Erstbezug - 20 %	angepasster Kaufpreis in EUR
08.02.2022	Schweizertalstraße 16	7.083,64	ja	5.666,91
08.03.2022	Schweizertalstraße 16	7.173,94	ja	5.739,15
28.04.2022	Thomas-Morus-Gasse 7	7.122,63	ja	5.698,10
17.05.2022	Jagdschlossgasse 21	10.153,29	ja	8.122,63
24.05.2022	Jagdschlossgasse 21	11.650,37	ja	9.320,30
24.05.2022	Jagdschlossgasse 21	7.460,58	ja	5.968,46
20.06.2022	Jagdschlossgasse 23	10.000,23	ja	8.000,18
27.06.2022	Wlassakstraße 70-74	4.790,18	nein	4.790,18
08.07.2022	Vitusgasse 6	6.875,51	nein	6.875,51
07.10.2022	Meytensgasse 29	6.295,68	nein	6.295,68
19.10.2022	Jagdschlossgasse 21	10.257,96	ja	8.206,37
01.12.2022	Granichstaedtengasse 73a	5.393,75	ja	4.315,00
21.03.2023	Dostalgasse 12	9.553,99	ja	7.643,19
25.10.2023	Jagdschlossgasse 21	9.567,02	ja	7.653,62
19.02.2024	Jagdschlossgasse 21	8.995,10	ja	7.196,08
08.04.2024	Preyergasse 4	7.159,40	ja	5.727,52
23.06.2025	Versorgungsheimstraße 17	8.078,42	ja	6.462,74
18.07.2025	Stock im Weg 3	8.833,33	ja	7.066,66
23.07.2025	Köchelgasse 5	10.077,19	ja	8.061,76
30.07.2025	Köchelgasse 5	8.777,74	ja	7.022,19
09.12.2025	Auhofstraße 119	10.974,04	ja	8.779,23
28.04.2026	Köchelgasse 5	10.585,13	ja	8.468,10
		4.790,18	Min-Wert	4.315,00
		11.650,37	Max-Wert	9.320,30
		8.493,60	Mittel-Wert	6.958,16

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 auszuscheiden. Es ergibt sich demnach folgender, bereinigter Mittelwert:

Datum	Adresse	angepasster Kaufpreis in EUR	Abweichung vom Mittelwert in %	Bereinigte Werte je m² gew. Fl. in EUR
08.02.2022	Schweizertalstraße 16	5.666,91	-18,56%	5.666,91
08.03.2022	Schweizertalstraße 16	5.739,15	-17,52%	5.739,15
28.04.2022	Thomas-Morus-Gasse 7	5.698,10	-18,11%	5.698,10
17.05.2022	Jagdschlossgasse 21	8.122,63	16,74%	8.122,63
24.05.2022	Jagdschlossgasse 21	9.320,30	33,95%	
24.05.2022	Jagdschlossgasse 21	5.968,46	-14,22%	5.968,46
20.06.2022	Jagdschlossgasse 23	8.000,18	14,98%	8.000,18
27.06.2022	Wlassakstraße 70-74	4.790,18	-31,16%	
08.07.2022	Vitusgasse 6	6.875,51	-1,19%	6.875,51
07.10.2022	Meytensgasse 29	6.295,68	-9,52%	6.295,68
19.10.2022	Jagdschlossgasse 21	8.206,37	17,94%	8.206,37
01.12.2022	Granichstaedtengasse 73a	4.315,00	-37,99%	
21.03.2023	Dostalgasse 12	7.643,19	9,85%	7.643,19
25.10.2023	Jagdschlossgasse 21	7.653,62	9,99%	7.653,62
19.02.2024	Jagdschlossgasse 21	7.196,08	3,42%	7.196,08
08.04.2024	Preyergasse 4	5.727,52	-17,69%	5.727,52
23.06.2025	Versorgungsheimstraße 17	6.462,74	-7,12%	6.462,74
18.07.2025	Stock im Weg 3	7.066,66	1,56%	7.066,66
23.07.2025	Köchelgasse 5	8.061,76	15,86%	8.061,76
30.07.2025	Köchelgasse 5	7.022,19	0,92%	7.022,19
09.12.2025	Auhofstraße 119	8.779,23	26,17%	
28.04.2026	Köchelgasse 5	8.468,10	21,70%	8.468,10
		4.315,00	Min-Wert	5.666,91
		9.320,30	Max-Wert	8.468,10
		6.958,16	Mittel-Wert	6.993,05

4.5.4 Wertermittlungsansatz

Festzustellen ist, dass an der gegenständlichen Liegenschaft keine PKW-Garagenplätze sowie kein Personenaufzug vorhanden sind. Käufer derartiger Wohnungen erwarten üblicherweise, dass zumindest ein Garagenplatz je Wohnung bzw. ein Personenaufzug zur Verfügung steht. Ausgehend vom erhobenen Mittelwert ist daher ein angemessener Abschlag vorzunehmen.

Unter Hinweis auf sämtliche Ausführungen in Befund und Gutachten wird für die Wertermittlung folgender Wert je m² gewichteter Nutzfläche angesetzt:

Gerundeter Mittelwert der erhobenen Vergleichswerte			EUR	7.000,00
10 %	Abschlag wegen fehlender Garage und wegen fehlendem Personenaufzug	–	EUR	700,00
Wertermittlungsansatz je m² gewichteter Nutzfläche			EUR	6.300,00

4.5.5 Nutzflächengewichtung

Im Hinblick darauf, dass bei den Vergleichsobjekten (siehe Kapitel 4.5.3 in diesem Gutachten) die Flächen jeweils gewichtet werden, werden für die nachfolgende Verkehrswertkalkulation die Nutzflächen der gegenständlichen Wohnungen ebenfalls gewichtet. Weiters erfolgt eine Gewichtung für die zugehörige Dachbodenfläche.

	Fläche in m² lt. Nutzwergutachten	**Gewichtung**	**gewichtete Nutzfläche in m²**
Wohnfläche	200,16	100,0 %	200,16
Terrasse	31,25	33,3 %	10,42
Dachboden	64,00	15,0 %	9,60
	295,41		220,18
	Gerundete gewichtete Nutzfläche in m²		**220,00**

4.5.6 Kalkulation des Verkehrswertes

Der Verkehrswert der gegenständlichen Wohnung Top 6 ergibt sich auf Basis der gewichteten Nutzfläche gemäß nachfolgender Kalkulation (jeweils gerundet):

220 m²	gew. Nutzfläche	je EUR 6.300,00	=	EUR	1.386.000,00
1,5 %	Abschlag für den rückgestauten Instandhaltungsbedarf am Gebäudebestand		–	EUR	20.790,00
				EUR	1.365.210,00
Abzüglich des anteiligen Gemeinschaftsdarlehens			–	EUR	24.055,00
				EUR	1.341.155,00
Verkehrswert ohne Wohnrechtsbelastung gerundet				**EUR**	**1.340.000,00**

4.6 Wertermittlung II – Barwert des Wohnungsgebrauchsrechtes

4.6.1 Vorbemerkungen

Die Bewertung des Wohnungsgebrauchsrechtes, welches auf Lebenszeit vereinbart wurde, erfolgt als Barwert einer lebenslangen, vorschüssigen Rente (Leibrente) unter Berücksichtigung der statistischen Lebenserwartung gemäß österreichischer Sterbetafel und bei einem, zum Bewertungsstichtag angemessenen Zinsfuß. Im konkreten Fall handelt es sich um ein teilweise entgeltliches Wohnungsgebrauchsrecht, da sämtliche Betriebs- und Instandhaltungskosten gemäß vertraglicher Vereinbarung von dem Berechtigten selbst zu tragen sind (siehe Kapitel 3.5.11 in diesem Gutachten).

Die Höhe der Rente, die als Grundlage zur Barwertermittlung dient, ergibt sich bei einem vertraglich vereinbarten Wohnungsgebrauchsrecht aus dem jährlichen fiktiven Nettoertrag (= angemessener Mietzins), den der Wohnungseigentümer erwirtschaften könnte, wenn kein Wohnungsgebrauchsrecht bestehen würde.

Im ersten Schritt ist daher der nachhaltige und angemessene Hauptmietzins zu ermitteln; dieser jährliche, dem Liegenschaftseigentümer entgehende Roh-Ertrag ist mit dem Barwertfaktor auf die Lebenserwartung der Begünstigten zu kapitalisieren.

4.6.2 Kalkulation des Bestandszinses

Der gefertigte Sachverständige hat umfangreiche Erhebungen hinsichtlich Mietpreise für Dachgeschoßwohnungen in annähernd vergleichbaren Lagen vorgenommen. Weiters hat der gefertigte Sachverständige umfangreiche Erhebungen im eigenen Verwaltungsbereich sowie bei Kollegen getätigt.

Für Dachgeschoßwohnungen mit vergleichbarem Zustand und Ausstattung werden Netto-Mieten in einer Bandbreite von rund EUR 10,00 bis 20,00 (jeweils zuzüglich Betriebskosten und Umsatzsteuer) je m^2 Nutzfläche bezahlt; dies in Abhängigkeit von Lage, Baujahr, Zustand, Ausstattung und Größe der jeweiligen Wohnungen.

Der von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder aufgelegte Immobilien-Preisspiegel 2026 (= Preisbasis 2025) weist für Mietwohnungen im in Hietzing nachfolgende Durchschnittswerte je m^2 aus:

1130 - Hietzing												
Wohnlage	brauchbar bis 50 m²			brauchbar ab 50 m²			neuwertig bis 50 m²			neuwertig ab 50 m²		
	PS 25	PS 26	+/-%	PS 25	PS 26	+/-%	PS 25	PS 26	+/-%	PS 25	PS 26	+/-%
mäßig	8,77	9,14	4,22	8,48	8,74	3,07	10,12	10,17	0,49	9,75	9,56	-1,95
normal	9,89	9,98	0,91	9,52	9,66	1,47	11,75	11,88	1,11	10,95	11,17	2,01
gut	11,19	11,54	3,13	10,67	10,98	2,91	12,30	12,69	3,17	11,76	12,16	3,40
sehr gut	11,56	12,15	5,10	11,16	11,74	5,20	14,30	14,40	0,70	13,80	13,74	-0,43

Unter Berücksichtigung aller Ausführungen in Befund und Gutachten ist die Wohnlage der gegenständlichen Liegenschaft als „sehr gute“ Lage zu bezeichnen.

Nach Ansicht des gefertigten Sachverständigen ist nachfolgender Mietertrag unter Berücksichtigung von Größe, Ausstattung und Zustand sowie ausgehend von den erhobenen Vergleichswerten als angemessen zu bezeichnen:

Gewichtete Nutzfläche 220 m²	je EUR 13,50	EUR 2.970,00
	x 12 Monate	EUR 35.640,00
Fiktiver jährlicher Netto-Ertrag gerundet		EUR 35.640,00

Bei dieser Betrachtungsweise wird berücksichtigt, dass der Berechtigte die laufenden Betriebskosten und verbrauchsabhängigen Kosten für die genützte Wohnrechtsfläche selbst zu begleichen hat und durch den grundbücherlichen Eigentümer diesbezüglich keine Aufwendungen zu tragen sind.

4.6.3 Herleitung des Barwertfaktors

Der Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs hat folgende – nach Objekttypen und Lagekriterien gegliederte – Empfehlung zum Kapitalisierungszinsfuß herausgegeben („Der Sachverständige“, Linde-Verlag, Heft 2/2026):

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

Im Hinblick auf den österreichweiten Bezug der oben genannten Empfehlungen wird die gegenständliche Lage als „sehr gut“ qualifiziert. Nach Ansicht des gefertigten Sachverständigen ist gemäß obigen Empfehlungsbandbreiten ein Kapitalisierungszinssatz von 2,5 % angemessen. Dieser fließt in die nachfolgende Herleitung des Barwertfaktors ein:

Für die erforderliche Barwertberechnung sind die von Statistik Austria in den Leibrententafeln veröffentlichten Barwertfaktoren heranzuziehen. Da Mietzahlungen üblicherweise monatlich geleistet werden, ist bei der gegenständlichen Rentenberechnung die Unterjährigkeit zu berücksichtigen. Gemäß Leibrententafel 2020/2022 ist bei unterjähriger Rentenleistung der Faktor um 0,458 zu vermindern.

Wohnberechtigter	Mier JUSUPOV
Geburtsdatum	17.05.1973
Alter zum Bewertungsstichtag	53 Jahre
Lebenserwartung laut Sterbetafel 2024	28,91 Jahre
Kapitalisierungszinsfuß	2,5 %
Barwertfaktor gemäß Sterbetafel (2020/2022)	20,260

Verminderung wegen Unterjährigkeit	–	0,458
Barwertfaktor für die Wertermittlung		19,802

4.6.4 Barwert des Wohnungsgebrauchsrechtes

Der Barwert des Wohnrechtes ergibt sich aus dem Produkt des Jahres-Netto-Bestandszinses mit dem angemessenen Barwertfaktor:

EUR 35.640,00 (Jahres-Netto) x 19,802 (Faktor)	=	EUR	705.743,28
Barwert des Wohnungsgebrauchsrechtes gerundet		**EUR**	**705.000,00**

4.7 Wertermittlung III – Verwehrswert mit Wohnrechtsbelastung

4.7.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird der Wert der gegenständlichen Wohnung mit Berücksichtigung der Belastung durch das Wohnungsgebrauchsrecht ermittelt.

4.7.2 Hinweis zum Wohnungsgebrauchsrecht

Der durch das Wohnungsgebrauchsrecht belastete Verkehrswert ergibt sich aus dem in Wertermittlung I kalkulierten Verkehrswert unter Berücksichtigung des in Wertermittlung II kalkulierten Barwertes (Belastung für die Liegenschaft).

Im Hinblick auf die eingeschränkte Veräußerbarkeit aufgrund der Belastung durch das Wohnrecht ist ein angemessener Abschlag vorzunehmen; üblicherweise liegt erfahrungsgemäß ein solcher Abschlag in einer Bandbreite von 5 bis 15 %.

Verkehrswert ohne Wohnrecht (siehe Kapitel 4.5.6)		EUR	1.340.000,00
abzüglich Barwert Wohnrecht (siehe Kapitel 4.6.4)	–	EUR	705.000,00
		EUR	635.000,00
10 % Marktabschlag wegen Wohnrechtsbelastung	–	EUR	63.500,00
		EUR	571.500,00
Verkehrswert mit Wohnrechtsbelastung gerundet		**EUR**	**570.000,00**

4.8 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

197/669-Anteile an der Liegenschaft

1130 Wien, Ghelengasse 32
EZ 1495, KG 01209 Ober St. Veit, BG Hietzing

untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an

Wohnung 6 und Einlagerungsraum 4

beträgt unter Berücksichtigung aller Ausführungen in Befund und Gutachten sowie der Situation am Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag 24.07.2026

ohne Berücksichtigung
der Belastung durch das Wohnungsgebrauchsrecht

EUR 1.340.000,00
(eur einemilliondreihundertvierzigtausend)

mit Berücksichtigung
der Belastung durch das Wohnungsgebrauchsrecht

EUR 570.000,00
(eur fünfhundertsiebzigtausend)

Wien, am 13.08.2026



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 bewertungsspezifisch 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 über die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises beim Verkauf und bei der In-Bestand-Gabe von Gebäuden und Nutzungsobjekten (EAVG 2012)
- Landesspezifische Raumordnungsgesetze
- Landesspezifische Baugesetze bzw. Bauordnungen
- Standesregeln des Hauptverbandes der Gerichtssachverständigen
- Bundesgesetz über die allgemein beeideten 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, Dacheindeckung, 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, Geschoßhöhen, 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 Gesamtnutzungs-dauer in Jahren
Ein- und Zweifamilienhäuser	
– normale Bauausführung	60–70
– einfache Bauausführung	50–60
– Fertighäuser	60–70
– Fertighäuser auf Holzbasis (einfache Bauausführung)	40–60
Mehrwohnungshäuser	
– 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 Gesamtnutzungs-dauer 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 Gesamtnutzdauer 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.

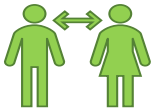
Verkürzung der Gesamtnutzungsdauer

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 Gebäudefaktoren bedarf. Nach Ansicht des gefertigten Sachverständigen genügt es dabei nicht, nur die Gebäudefaktoren (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 Ertrags-immobilien 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 erhobenen 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.

Anhang B – Grundbuchauszug

Nachfolgend wird der vollständige Grundbuchauszug der Liegenschaft dargestellt:

```
KATASTRALGEMEINDE 01209 Ober St. Veit                          EINLAGEZAHL  1495
BEZIRKSGERICHT Hietzing
********************************************************************************
Letzte TZ 1374/2026
WOHNUNGSEIGENTUM
Plombe 1414/2026
Plombe 1519/2026
Plombe 1574/2026
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
*********************************** A1 ***************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
   788/12    Bauf.(10)                332
   788/23    Gärten(10)               885  Ghelengasse 32
   GESAMTFLÄCHE                      1217
Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
*********************************** A2 ***************************************
*********************************** B ****************************************
  16 ANTEIL: 8/669
     Dr. Peter Hinteregger
     GEB: 1969-09-09 ADR: Liebhartstalstr. 70/1/1, Wien   1160
      a 814/2009 Wohnungseigentum an Kellerraum
      b 3027/2011 IM RANG 2165/2011 Kaufvertrag 2011-09-09 Eigentumsrecht
      c 3027/2011 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
  17 ANTEIL: 8/669
     Mag. Christiana Kriechbaum-Hinteregger
     GEB: 1971-07-16 ADR: Liebhartstalstr. 70/1/1, Wien   1160
      a 814/2009 Wohnungseigentum an Kellerraum
      b 3027/2011 IM RANG 2165/2011 Kaufvertrag 2011-09-09 Eigentumsrecht
      c 3027/2011 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
  18 ANTEIL: 41/669
     Dr. Peter Hinteregger
     GEB: 1969-09-09 ADR: Liebhartstalstr. 70/1/1, Wien   1160
      a 814/2009 Wohnungseigentum an Wohnung 1 samt Einlagerungsraum 1
      b 3027/2011 IM RANG 2165/2011 Kaufvertrag 2011-09-09 Eigentumsrecht
      c 3027/2011 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
  19 ANTEIL: 41/669
     Mag. Christiana Kriechbaum-Hinteregger
     GEB: 1971-07-16 ADR: Liebhartstalstr. 70/1/1, Wien   1160
      a 814/2009 Wohnungseigentum an Wohnung 1 samt Einlagerungsraum 1
      b 3027/2011 IM RANG 2165/2011 Kaufvertrag 2011-09-09 Eigentumsrecht
      c 3027/2011 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
  20 ANTEIL: 105/1338
     Dr. Peter Hinteregger
     GEB: 1969-09-09 ADR: Liebhartstalstr. 70/1/1, Wien   1160
      a 814/2009 Wohnungseigentum an Wohnung 3 samt Einlagerungsraum 3
      b 3027/2011 IM RANG 2165/2011 Kaufvertrag 2011-09-09 Eigentumsrecht
      c 3027/2011 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
  21 ANTEIL: 105/1338
     Mag. Christiana Kriechbaum-Hinteregger
     GEB: 1971-07-16 ADR: Liebhartstalstr. 70/1/1, Wien   1160
      a 814/2009 Wohnungseigentum an Wohnung 3 samt Einlagerungsraum 3
      b 3027/2011 IM RANG 2165/2011 Kaufvertrag 2011-09-09 Eigentumsrecht
      c 3027/2011 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
  22 ANTEIL: 76/669
     Brigitte Steindl
```

GEB: 1957-08-23 ADR: Josefstädterstraße 74/38, Wien 1080
a 814/2009 Wohnungseigentum an Wohnung 2 samt Einlagerungsraum 2
b 691/2014 IM RANG 411/2014 Kaufvertrag 2014-02-07 Eigentumsrecht

23 ANTEIL: 80/669
DI Georg Wiesbauer
GEB: 1978-12-25 ADR: Ortliebgasse 16/8, Wien 1170
a 814/2009 Wohnungseigentum an Wohnung 4
b 108/2019 Kaufvertrag 2018-12-17 Eigentumsrecht

24 ANTEIL: 197/669
Jizchak Jusupov
GEB: 2005-06-22 ADR: Graben 12, Wien 1010
a 814/2009 Wohnungseigentum an Wohnung 6 samt Einlagerungsraum 4
c 2319/2023 Schenkungsvertrag 2023-11-08 Eigentumsrecht
d 2319/2023 Belastungs- und Veräußerungsverbot

25 ANTEIL: 113/669
Dr. Thomas Stockner
GEB: 1971-03-30 ADR: Weinberggasse 85D/34, Wien 1190
a 814/2009 Wohnungseigentum an Wohnung 5
c 1937/2025 IM RANG 1821/2025 Kaufvertrag 2025-08-18,
Kaufvertrag-Nachtrag 2025-09-03 Eigentumsrecht

********** C **********

1 a 3027/1908 3445/1908
REALLAST gem Pkt 1 2 4 5 Dekret 1908-07-01 für Gemeinde
Wien

15 a 1820/2001
DIENSTBARKEIT des Gehens und Betretens gem Pkt I
Dienstbarkeitsbestellungsvertrag 2000-07-04 für
Ing. Mag. Michael Wild geb 1961-05-20

61 auf Anteil B-LNR 24
a 1938/2023 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -
8068/2023) Pfandurkunde 2023-08-07
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 4.140.000,--
für Raiffeisenbank Region Amstetten eGen (FN 76982i)
b 1938/2023 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -
8068/2023) Simultan haftende Liegenschaften
EZ 989 KG 01004 Innere Stadt C-LNR 46
EZ 1495 KG 01209 Ober St. Veit C-LNR 61
c 651/2026 Klage wg. EUR 140.000,-- gem Beschluss 2026-04-01
(LG für ZRS Wien, 26 Cg 25/26a)
d 1374/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens IM RANG
C-LNR 61 siehe C-LNR 77a

62 auf Anteil B-LNR 24
a 1994/2023 Zwangsstrafverfügung 2023-02-17,
Zwangsstrafverfügung 2023-06-14
PFANDRECHT vollstr. EUR 700,--
Kosten EUR 76,90, Antragskosten EUR 100,40 für
Republik Österreich vertreten durch die Einbringungsstelle
(12 E 1762/23g)

63 auf Anteil B-LNR 24
a 2319/2023
WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT
gemäß Punkt IV.1. Schenkungsvertrag 2023-11-08
für Mier Jusupov geb 1973-05-17

64 auf Anteil B-LNR 24
a 2319/2023
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT
gemäß Punkt IV.2. Schenkungsvertrag 2023-11-08
für Mier Jusupov geb 1973-05-17

65 auf Anteil B-LNR 24
a 663/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 193/25z)

66 auf Anteil B-LNR 25
a 1937/2025 Pfandurkunde 2025-08-14
PFANDRECHT EUR 240.000,--
17 % Z höchstens, 18 % VZ höchstens, 18 % ZZ höchstens, NGS
EUR 48.000,-- Höchstbetrag

für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
(FN 286283f)
67 auf Anteil B-LNR 24
a 2029/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 675/25g)
68 auf Anteil B-LNR 24
a 73/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 21.043,24 samt Anhang,
samt Zinsen und Kosten gem. Beschluss 2026-01-23 für
Eigentümergemeinschaft des Hauses Ghelengasse 32, 1130 Wien
(4 E 3/26a)
69 auf Anteil B-LNR 24
a 140/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 59/26w)
70 auf Anteil B-LNR 24
a 515/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 8.706,64 samt Anhang,
Zinsen, Kosten, Antragskosten jeweils gem. Beschluss
2026-03-20 für
Eigentümergemeinschaft des Hauses Ghelengasse 32, 1130 Wien
(4 E 17/26k)
71 auf Anteil B-LNR 24
a 628/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 226/26d)
72 auf Anteil B-LNR 24
a 852/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 328/26d)
73 auf Anteil B-LNR 24
a 927/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 6.955,59 samt Anhang,
Zinsen und Kosten jeweils gem Beschluss 2026-05-28 für
Eigentümergemeinschaft des Hauses Ghelengasse 32, 1130 Wien
(4 E 24/26i bei 4 E 3/26a))
74 auf Anteil B-LNR 24
a 939/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 357/26v)
75 auf Anteil B-LNR 24
a 1112/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 414/26a)
76 auf Anteil B-LNR 24
a 1216/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 4.361,20 samt Zinsen und
Kosten jeweils gem Beschluss 2026-07-09 für
Eigentümergemeinschaft des Hauses Ghelengasse 32, 1130 Wien
(4 E 27/26f)
77 auf Anteil B-LNR 24
a 1374/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 140.000,-- samt Zinsen und
Kosten jeweils gem. Beschluss 2026-07-03 Beschluss
2026-07-13 für
Raiffeisenbank Region Amstetten eGen (FN 076982i)
(4 E 28/26b bei 4 E 3/26a))
IM RANG C-LNR 61
********** HINWEIS **********
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
****
Grundbuch 31.07.2026 08:24:21

Anhang C – Dienstbarkeitsvereinbarung (TZ 1820/2001)

Nachfolgend wird die Dienstbarkeitsvereinbarung abgebildet:

DR. RAINER TEMPFER
ÖFFENTLICHER NOTAR

WAGRAMER STR. 126
1220 WIEN
TEL.: 203 21 58
FAX: 203 06 45
DVR: 0631141

1820/01

Angezeigt am - 7. JULI 2000 d. Untar B.P.P.
348568
Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien

DIENSTBARKEITSBE-
STELLUNGSVERTRAG

abgeschlossen zwischen

1. Herrn Karl Bernhard Juranek, geb. 23.4.1961, Ghelengasse 32/2, A-1130 Wien,
   Frau Edith Otte, geb. 28.2.1945, Ghelengasse 32/3, A-1130 Wien
   Herrn Ing.Michael Bauer, geb. 18.11.1966, Ghelengasse 32, A-1130 Wien und
   Frau Taniya Bauer, geb. 1.6.1968, ebendort,
   einerseits, und
2. Ing.Mag.Michael Wild, 1130 Wien, Auhofstr. 142a, andererseits, wie folgt:

I.

Frau Edith Otte ist zu 1/4 tel Eigentümerin, Herr Ing. Michael Bauer ist zu 88/672 tel Eigentümer, Frau Taniya Bauer ist zu 80/672tel Eigentümerin und Herr Karl Bernhard Juranek ist aufgrund der rechtskräftigen Einantwortungsurkunde vom 10.April 2000 des Bezirksgerichtes Hietzing zu GZ 10 A 29/97b- 94 außerbücherlicher Eigentümer der grundbücherlich dem Alois Juranek gehörigen Hälfte jeweils der Liegenschaft EZ. 1495 des Grundbuches der Kat. Gemeinde 01209 Ober St. Veit, mit den Grundstücken 788/12 Baufl. (Gebäude) Baufl. (befestigt), Gheleng. 32 und 788/23 Baufl. (Gebäude) Baufl. (begrünt).
Herr Karl Bernhard Juranek, Frau Edith Otte, Herr Ing. Michael Bauer und Frau Taniya Bauer räumen hiemit dem für das Haus Ghelengasse 32 zuständigen

AZ 7740/ms

Rauchfangkehrer Ing.Mag.Michael Wild, 1130 Wien, Auhofstr. 142a sowie dessen Rechtsnachfolger als für das Haus Ghelengasse 32 zuständige beziehungsweise bestellte Rauchfangkehrer das Recht des Gehens und Betretens des auf der Liegenschaft EZ 1495 errichteten Hauses Ghelengasse 32, insbesondere das Recht des Durchgangs durch die Wohnung 6 über die gewendelte Treppe in die erste Dachgeschoßwohnung, von dort über die innenliegende Wendeltreppe, zum 2. Dachgeschoß und zu der auf derselben Ebene liegende Dachterrasse, gemäß der jeweils untrennbare Bestandteile dieses Vertrages bildenden Planskizzen, ein.

Die Dienstbarkeitsberechtigte haftet für die möglichst schonende Ausübung ihres Rechtes und verpflichtet sich die Ausübung des Dienstbarkeitsrechtes nur werktags zwischen 8 und 18 Uhr vorzunehmen und mindestens 14 Tage vor Ausübung den Bestellern schriftlich zumindest durch Aushang im Hause Ghelengasse 32 anzukündigen. Darüberhinaus ist die Dienstbarkeitsbrechtigte berechtigt das ihr eingeräumte Recht bei Gefahr im Verzug sowie im Falle der Aufforderung zur Befundung durch die MA 68 ohne Einhaltung der Ankündigungsfrist auch außerhalb des genannten Zeitrahmens auszuüben.

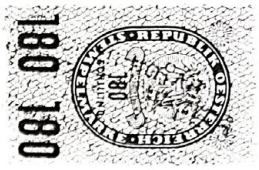
Die Dienstbarkeitsberechtigte haftet nicht für die Säuberung der anläßlich einer Kaminkehrung normalerweise anfallenden Verschmutzung.

Da es sich hiebei um eine persönlich Dienstbarkeit handelt und eine grundbücherliche Einverleibung einer solchen Dienstbarkeit nur zugunsten namentlich bekannter Personen möglich ist, hat die Einräumung dieser Dienstbarkeit zugunsten der Rechtsnachfolger des Rauchfangkehrers Ing.Mag.Michael Wild, 1130 Wien, Auhofstr. 142a als für das Haus Ghelengasse 32 zuständige beziehungsweise bestellte Rauchfangkehrer, bloß obligatorischen Charakter, jedoch verpflichten sich die Dienstbarkeitsbesteller, über Verlangen eines dieser Rechtsnachfolger eine grundbuchsfähige Aufsandungserklärung abzugeben und auch diese Verpflichtung auf allfällige Rechtsnachfolger im Eigentum der vorerwähnten Liegenschaft zu überbinden.

II.

Herr Karl Bernhard Juranek, geb. 23.4.1961, Ghelengasse 32/2, A-1130 Wien, Frau Edith Otte, geb. 28.2.1945, Ghelengasse 32/3, A-1130 Wien, Herr Ing.Michael Bauer, geb. 18.11.1966, Ghelengasse 32, A-1130 Wien und Frau Taniya Bauer, geb. 1.6.1968, ebendort, erteilen hiemit ihre ausdrückliche Einwilligung, daß die persönliche Dienstbarkeit des Gehens und Betretens der Liegenschaft EZ 1495 Grund Ober St. Veit gemäß Vertragspunkt I dieses Vertrages über

ausdrückliches Verlangen der Dienstbarkeitsberechtigten zugunsten Ing.Mag.Michael Wild, 1130 Wien, Auhofstr. 142a, einverleibt werde.



III.

Herr Karl Bernhard Juranek, geb 23.4.1961, Ghelengasse 32/2, A-1130 Wien, Frau Edith Otte, geb. 28.2.1945, Ghelengasse 32/3, A-1130 Wien, Herr Ing.Michael Bauer, geb. 18.11.1966, Ghelengasse 32, A-1130 Wien und Frau Taniya Bauer, geb. 1.6.1968, ebendort, haben das Recht gegen Errichtung einer außenliegenden Wendeltreppe entsprechend der Baubewilligung der MA 37 vom 12.April 1995 zu MA 37/13 Ghelengasse 32/3700- 1994 bzw vom 15.9.1998 zu Ghelengasse 32/3280-1996 die vertragsgegenständliche Dienstbarkeit zu widerrufen und vom Dienstbarkeitsberechtigen eine grundbuchsfähige Löschungserklärung zu verlangen, alles jedoch auf Kosten der Ehegatten Ing. Michael und Taniya Bauer.
Weiters erklärt der Dienstbarkeitsberechtigte von der geplanten Wohnungseigentumsbegründung in Kenntnis gesetzt worden zu sein und erklärt bereits jetzt seine ausdrückliche Zustimmung zur Begründung von Wohnungseigentum ob der vertragsgegenständlichen Liegenschaft und wird über Verlangen sämtliche hiefür von ihm benötigten Erklärungen in der erforderlichen Weise abgeben und auch allenfalls möglich Löschungsquittungen hinsichtlich nicht betroffener Liegenschaftsanteile, mit welchen Wohnungseigentum verbunden werden wird, grundbuchsfähig zu fertigen, alles jedoch auf Kosten der Ehegatten Ing. Michael und Taniya Bauer.

IV.

Sämtliche mit der Errichtung und einer allenfalls zu erfolgenden grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages entstehenden Kosten, weiters die Kosten von allenfalls notwendig werdenden Zustimmungs-, Löschungs- oder Teillöschungserklärungen, Aufsandungserklärungen etc sowie deren grundbücherliche Durchführung, allenfalls zur Vorschreibung gelangende Grunderwerbsteuern, Schenkungssteuern und Eintragungsgebühren ins Grundbuch, welche sich aufgrund dieses Vertrages und allfälliger Nachträge hiezu ergeben, tragen die Ehegatten Ing Michael und Tanyia Bauer zur

ungeteilten Hand und verpflichten sich diesbezüglich alle übrigen Vertragsparteien diesbezüglich vollkommen klag- und schadlos zu halten.

Wien, am 26.6.2000

Wien, 4.7.2000

B.R.Zl.: 920/2000

Ich bestätige die Echtheit der Unterschriften ----------
a) des Herrn Ingenieur Michael B a u e r , geboren am 18.11.1966 (achtzehnten November neunzehnhundertsechsundsechzig), Ghelengasse 32, A-1130 Wien,
b) der Frau Taniya B a u e r , geboren am 01.06.1968 (ersten Juni neunzehnhundertachtundsechzig), Private, ebenda, ----------
c) des Herrn Karl Bernhard J u r a n e k , geboren am 23.04.1961 (dreiundzwanzigsten April neunzehnhunderteinundsechzig), Ghelengasse 32/2, A-1130 Wien und ----------
d) der Frau Edith O t t e , geboren am 28.02.1945 (achtundzwanzigsten Februar neunzehnhundertfünfundvierzig), Ghelengasse 32/3, A-1130 Wien. ----------
Wien, am 26.6.2000 (sechsundzwanzigsten Juni zweitausend).----------





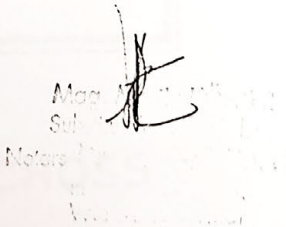


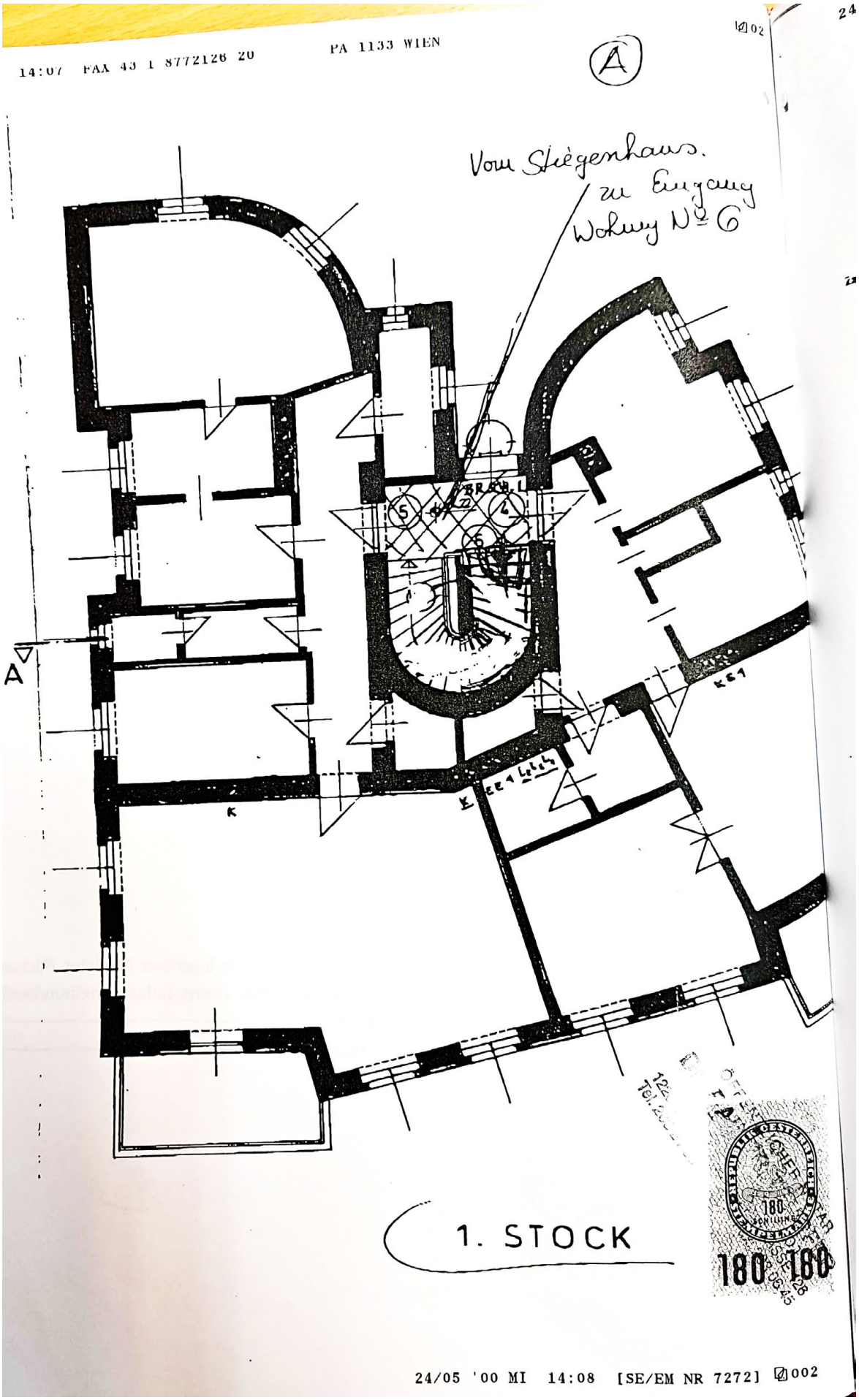
B.R.Zl.: 960/2000

Ich bestätige die Echtheit der Unterschrift des Herrn Ingenieur Magister Michael W i l d , geboren am 20.05.1961 (zwanzigsten Mai neunzehnhunderteinundsechzig), Auhofstraße 142a, A-1130 Wien. ----------
Wien, am 4.7.2000 (vierten Juli zweitausend).----------



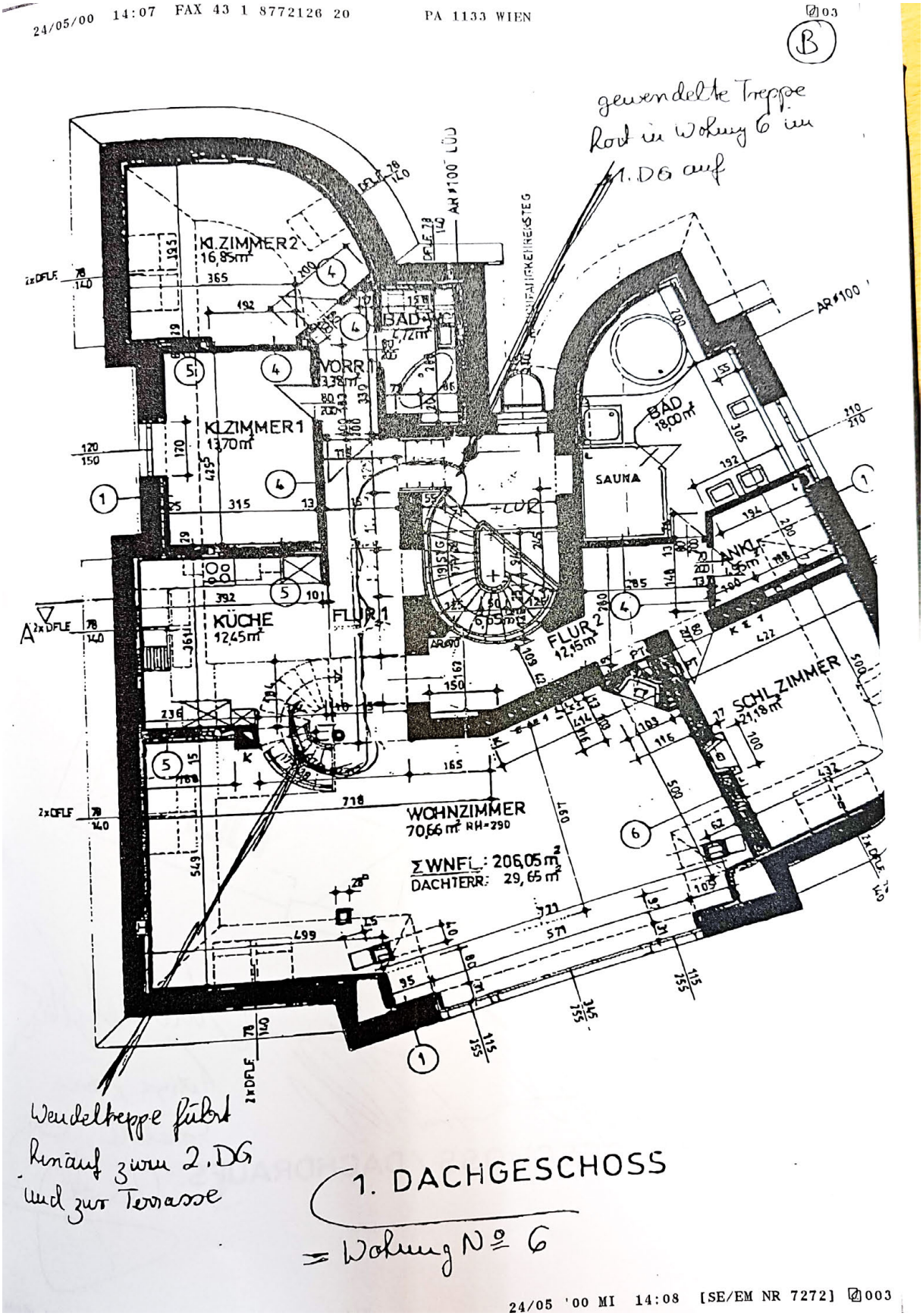





14:07 FAX 43 1 8772128 20
PA 1133 WIEN
002
24
A
Vom Stiegenhaus.
zu Eingang
Wohng Nº 6
BR.KB.L
5
4
6
A
K
K
K
1. STOCK
180
180
24/05 '00 MI 14:08 [SE/EM NR 7272] 002

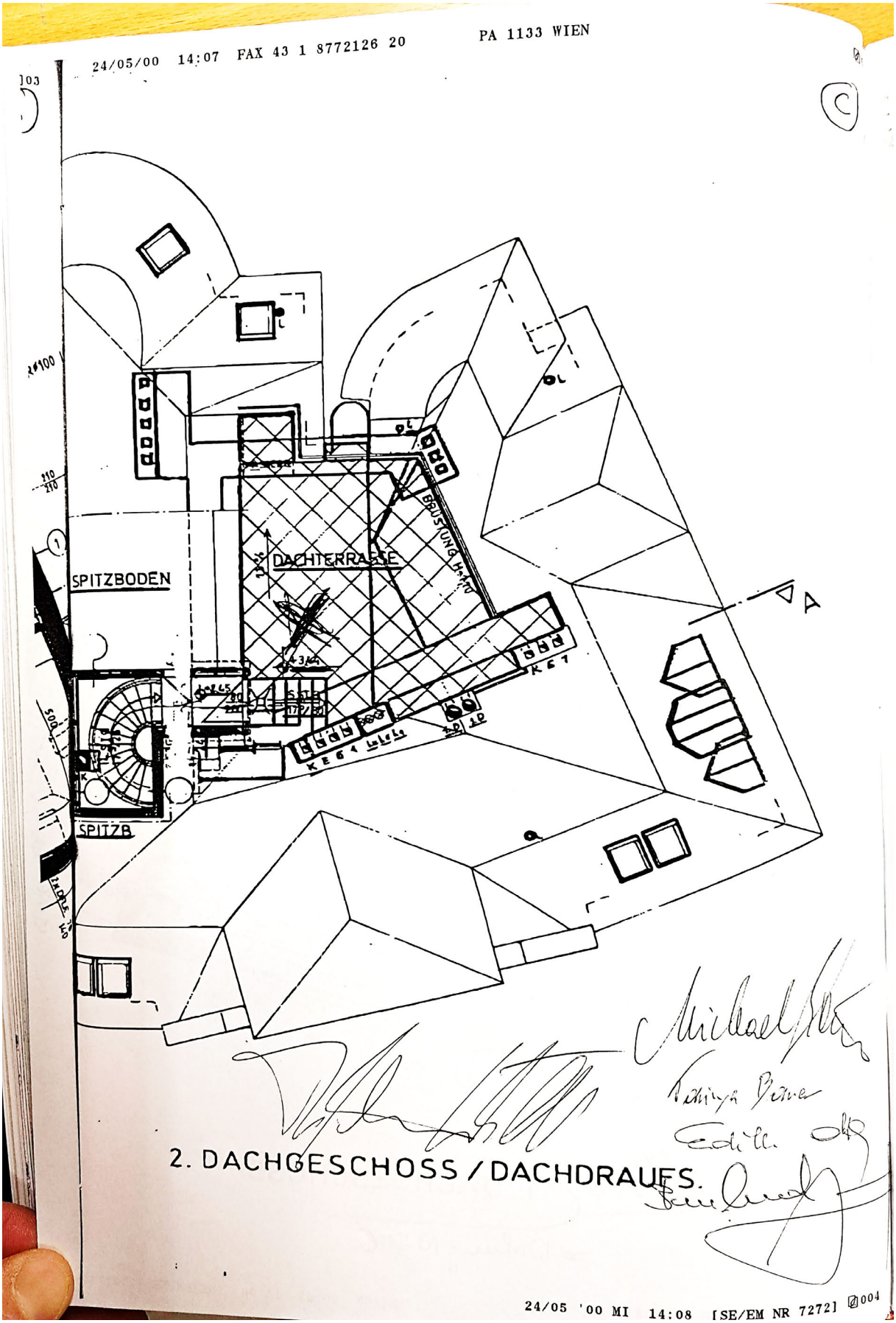
B

gewendelte Treppe
führt in Wohnung 6 im
1. DG auf



Wendeltreppe führt
hinauf zum 2. DG
und zur Terrasse

1. DACHGESCHOSS
= Wohnung Nº 6



2. DACHGESCHOSS / DACHDRAUFS.

Diese für die Urkundensammlung des Bezirksgerichtes Hietzing bestimmte und daher stempelfreie Kopie stimmt mit dem mir vorliegenden Original vollkommen überein. ----------

Wien, am 13.6.2001 (dreizehnten Juni zweitausendeins).----------

Dr. Rainer TEMPFER
ÖFFENTLICHER NOTAR
Wien - Donaustadt

Öffentl. Notar

Anhang D – Betriebskosten-/Rücklagenabrechnung 2025

Abrechnung von Betriebskosten, besonderen Aufwendungen und sonstigen Kosten der Bewirtschaftung

Langfassung

Abrechnungsperiode: **01.01.2025 - 31.12.2025** Objekt-Nr.: 292
Abrechnungseinheit: 1130 Wien, Ghelengasse 32

Position/Buchungstext	Datum	Beleg-Nr.	Zahlungsempfänger(in)	Aufwand
Betriebskosten				
Grundsteuer				
1. Quartal 2025	14.01.2025	491495805025	MA 6 - BA 9	197,94
2. Quartal 2025	09.04.2025	491495805055	MA 6 - BA 9	197,94
3. Quartal 2025	10.07.2025	491495805085	MA 6 - BA 9	197,94
4. Quartal 2025	10.10.2025	480950476101	MA 6 - BA 9	197,93
Zwischensumme für Konto Grundsteuer				791,75
Müllabfuhr (10% USt)				
1. Quartal 2025	14.01.2025	491495805025	MA 6 - BA 9	394,05
2. Quartal 2025	09.04.2025	491495805055	MA 6 - BA 9	394,05
3. Quartal 2025	10.07.2025	491495805085	MA 6 - BA 9	394,05
4. Quartal 2025	10.10.2025	480950476101	MA 6 - BA 9	394,06
Zwischensumme für Konto Müllabfuhr (10% USt)				1.576,21
Versicherung Gebäude und Bündel				
1. Halbjahr 2025	06.02.2025	001085713977	Wiener Städtische	2.196,27
2. Halbjahr 2025	06.06.2025	1085713977	Wiener Städtische	2.196,27
Zwischensumme für Konto Versicherung Gebäude und Bündel				4.392,54
Kaminfeger				
01-12/2025 u. Überprüfung Verbrennungsluftzuführung	03.02.2025	2025/775	Andreas Schmölz Rauchfangkehrermeister	406,00
Zwischensumme für Konto Kaminfeger				406,00
Strom Stiegenlicht				
Teilbetrag	10.01.2025	30704366/1750091075	KELAG Wärme GmbH	57,50
Teilbetrag	10.02.2025	30704366/1750091075	KELAG Wärme GmbH	57,50
Teilbetrag	10.03.2025	30704366/1750091075	KELAG Wärme GmbH	57,50
Teilbetrag	10.04.2025	30704366/1750091075	KELAG Wärme GmbH	57,50
Teilbetrag	12.05.2025	30704366/1750091075	KELAG Wärme GmbH	57,50
Teilbetrag	10.06.2025	30704366/1750091075	KELAG Wärme GmbH	57,50
Teilbetrag	10.07.2025	30704366/1750091075	KELAG Wärme GmbH	57,50
Abrechnung 14.07.2024-13.07.2025	01.10.2025	30834788/1500129132	KELAG Wärme GmbH	314,43
Teilbetrag	01.10.2025	30834788/1500129132	KELAG Wärme GmbH	81,67
Teilbetrag	14.10.2025	909029509969	KELAG Wärme GmbH	81,67
Teilbetrag	01.12.2025	909029509969	KELAG Wärme GmbH	81,67
Teilbetrag	15.12.2025	909029509969	KELAG Wärme GmbH	81,67
Zwischensumme für Konto Strom Stiegenlicht				1.043,61
Hausreinigung				

© ITS - Immobilien Treuhand Software

Position/Buchungstext	Datum	Beleg-Nr.	Zahlungsempfänger(in)	Aufwand
01/2025	27.01.2025	2025-0025	Neubauer Hausbetreuung	292,32
02/2025	25.02.2025	2025-0109	Neubauer Hausbetreuung	292,32
03/2025	25.03.2025	2025-0182	Neubauer Hausbetreuung	292,32
04/2025	25.04.2025	2025-0263	Neubauer Hausbetreuung	292,32
05/2025	26.05.2025	2025-0320	Neubauer Hausbetreuung	292,32
06/2025	25.06.2025	2025-0411	Neubauer Hausbetreuung	243,60
07/2025	25.07.2025	2025-0470	Neubauer Hausbetreuung	292,32
08/2025	25.08.2025	2025-0537	Neubauer Hausbetreuung	292,32
09/2025	01.10.2025	2025-0621	Neubauer Hausbetreuung	292,32
10/2025	27.10.2025	2025-0741	Neubauer Hausbetreuung	292,32
Sonderreinigung Stiegenhaus	27.10.2025	2025-0714	Neubauer Hausbetreuung	145,50
11/2025	25.11.2025	2025-0800	Neubauer Hausbetreuung	292,32
12/2025	15.12.2025	2025-0910	Neubauer Hausbetreuung	292,32
Zwischensumme für Konto Hausreinigung				3.604,62
Winterdienst-Schneeräumung				
2025/2026	16.10.2025	2025-0681	Neubauer Hausbetreuung	1.180,20
Zwischensumme für Konto Winterdienst-Schneeräumung				1.180,20
Gartenbetreuung				
Gartenbetreuung	21.11.2025	2025-0773	Neubauer Hausbetreuung	1.757,13
Zwischensumme für Konto Gartenbetreuung				1.757,13
Verwaltungshonorar				
Verwaltungshonorar 2025	02.01.2025	00001 0292 001 2025 2	Real Estate Partner GmbH	256,27
Verwaltungshonorar 2025	03.02.2025	00001 0292 001 2025 2	Real Estate Partner GmbH	256,27
Verwaltungshonorar 2025	03.03.2025	00001 0292 001 2025 2	Real Estate Partner GmbH	256,27
Verwaltungshonorar 2025	02.04.2025	00001 0292 001 2025 2	Real Estate Partner GmbH	256,27
Verwaltungshonorar 2025	02.05.2025	00001 0292 001 2025 2	Real Estate Partner GmbH	256,27
Verwaltungshonorar 2025	02.06.2025	00001 0292 001 2025 2	Real Estate Partner GmbH	256,27
Verwaltungshonorar 2025	02.07.2025	00001 0292 001 2025 2	Real Estate Partner GmbH	256,27
Verwaltungshonorar 2025	04.08.2025	00001 0292 001 2025 2	Real Estate Partner GmbH	256,27
Verwaltungshonorar 2025	02.09.2025	00001 0292 001 2025 2	Real Estate Partner GmbH	256,27
Verwaltungshonorar 2025	02.10.2025	00001 0292 001 2025 2	Real Estate Partner GmbH	256,27
Verwaltungshonorar 2025	03.11.2025	00001 0292 001 2025 2	Real Estate Partner GmbH	256,27
Verwaltungshonorar 2025	02.12.2025	00001 0292 001 2025 2	Real Estate Partner GmbH	256,27
Zwischensumme für Konto Verwaltungshonorar				3.075,24
Sonstige Betriebskosten				
UB Anteil Gartenwasser	31.12.2025			524,15
Zwischensumme für Konto Sonstige Betriebskosten				524,15

Ergebnis Betriebskosten

Aufwand Betriebskosten	18.351,45
Fakturiert Betriebskosten	-9.996,72
Differenz	**8.354,73**

Betriebskosten Heizung

Heizung Energiebezug				
Teilbetrag	14.01.2025	020000084383	KELAG Wärme GmbH	754,17
Teilbetrag	14.02.2025	020000084383	KELAG Wärme GmbH	754,17
Teilbetrag	14.03.2025	020000084383	KELAG Wärme GmbH	754,17
Teilbetrag	14.04.2025	020000084383	KELAG Wärme GmbH	754,17
Teilbetrag	14.05.2025	020000084383	KELAG Wärme GmbH	754,17
Teilbetrag	16.06.2025	020000084383	KELAG Wärme GmbH	754,17
Abrechnung 16.07.2024 - 14.07.2025	11.08.2025	308352298/1300107239	KELAG Wärme GmbH	5.376,88
NZ Abrechnung 16.07.2024 - 14.07.2025	11.08.2025	308352298/1300107239	KELAG Wärme GmbH	10,05
Teilbetrag	11.08.2025	308352298/1300107239	KELAG Wärme GmbH	979,17
Teilbetrag	14.10.2025	901129588449	KELAG Wärme GmbH	979,17

Position/Buchungstext	Datum	Beleg-Nr.	Zahlungsempfänger(in)	Aufwand
Teilbetrag	15.12.2025	901129588449	KELAG Wärme GmbH	979,17
UB Anteil Warmwasser	31.12.2025			-2.316,76
Zwischensumme für Konto Heizung Energiebezug				10.532,70
Heizung Service/Reparaturen				
Montage Schieber für Verteiler	28.01.2025	20311424	Techem Messtechnik	134,19
Heizungswartung	17.03.2025	2025807497	main technische dienstleitung gmbh	427,20
1. Quartal 2025 Heizungs- u. Warmwasserregelung	31.03.2025	2025808760	main technische dienstleitung gmbh	65,97
1. Quartal 2025 Wartung	31.03.2025	2025808759	main technische dienstleitung gmbh	615,81
Absperrventil Druckhalteanlage	22.05.2025	2025814087	main technische dienstleitung gmbh	187,30
2. Quartal 2025 Heizungs-u. Warmwasserregelung	27.06.2025	2025817596	main technische dienstleitung gmbh	65,97
2. Quartal 2025 Wartung	27.06.2025	2025817595	main technische dienstleitung gmbh	615,81
Montage Schieber f. Funkverterteiler	21.08.2025	20320040	Techem Messtechnik	124,02
3. Quartal 2025 Heizungs- u. Warmwasserregelung	15.09.2025	2025825019	main technische dienstleitung gmbh	43,98
3. Quartal 2025 Wartung	15.09.2025	2025825018	main technische dienstleitung gmbh	410,54
Abrechnung 2025	31.12.2025			656,32
Direktkosten 2025	31.12.2025			63,19
UB Anteil Warmwasser	31.12.2025			-603,48
Zwischensumme für Konto Heizung Service/Reparaturen				2.806,82

Ergebnis Betriebskosten Heizung

Aufwand Betriebskosten Heizung	13.339,52
Fakturiert Betriebskosten Heizung	-17.838,96
Differenz	**-4.499,44**

Betriebskosten Wasser

Wasser				
1. Quartal 2025	02.01.2025	080000578521	MA 6 - BA 9	899,27
2. Quartal 2025	20.03.2025	090000565921	MA 6 - BA 9	899,27
Wasserkontrolle 2025	13.05.2025	250653	Ing. Peter Maimer	519,50
3. Quartal 2025	11.06.2025	60000579223	MA 6 - BA 9	899,27
3. Quartal 2025	08.08.2025	010009697233	MA 6 - BA 9	9,51
NV 3.Quartal 2025	08.08.2025	010009697234	MA 6 - BA 9	10,27
4. Quartal 2025	09.09.2025	020001675478	MA 6 - BA 9	899,27
Abrechnung 2025	31.12.2025			80,15
Direktkosten 2025	31.12.2025			10,59
UB Anteil Gartenwasser	31.12.2025			-524,15
Zwischensumme für Konto Wasser				3.702,95

Ergebnis Betriebskosten Wasser

Aufwand Betriebskosten Wasser	3.702,95
Fakturiert Betriebskosten Wasser	0,00
Differenz	**3.702,95**

Betriebskosten Warmwasser

Warmwasser				
UB Anteil Warmwasser	31.12.2025			603,48
UB Anteil Warmwasser	31.12.2025			2.316,76
Zwischensumme für Konto Warmwasser				2.920,24

Ergebnis Betriebskosten Warmwasser

Aufwand Betriebskosten Warmwasser	2.920,24
Fakturiert Betriebskosten Warmwasser	-7.703,16
Differenz	**-4.782,92**

Position/Buchungstext	Datum	Beleg-Nr.	Zahlungsempfänger(in)	Aufwand
Ergebnis gesamt				
Aufwand				38.314,16
Fakturiert				-35.538,84
Differenz				**2.775,32**

Rücklagenabrechnung für: Reparaturrücklage 0 %
Abrechnungseinheit: 292 Ghelengasse 32, 1130 Wien

Abrechnungsperiode: 01.01.2025 bis 31.12.2025

Aufwände

Instandhaltung	Datum	Summe	-6.019,03
PIDA HAUSTECHNIK GmbH. / Gartenwasserleitung reparieren	29.01.2025	-1.834,80	
PIDA HAUSTECHNIK GmbH. / Reparatur Heizkörper T 4	20.02.2025	-1.495,00	
Aradi & Equiluz GmbH / Dachziegeltausch	05.09.2025	-720,00	
PIDA HAUSTECHNIK GmbH. / Zündelektrode u. Frontplatte erneuert	02.10.2025	-1.042,00	
Fontanari Schlosserei Werk 23 / Reparatur Tor	16.12.2025	-454,50	
Bauverwaltungshonorar 2025	31.12.2025	-472,73	
Instandhaltung / Versicherungsfall	Datum	Summe	-3.908,30
Schmitzer Dach & Bau / Schimmelbekämpfung Top 5	09.04.2025	-420,00	
Schmitzer Dach & Bau / Schimmelbekämpfung + Wandputz entf. T3	09.04.2025	-1.626,00	
BELFOR Austria GmbH / Malerarbeiten T 2	01.10.2025	-1.621,30	
BELFOR Austria GmbH / Baumeisterarbeiten T 1	01.11.2025	-241,00	
Sonstiger Aufwand	Datum	Summe	-1.175,40
Grundbuchsauszug	19.03.2025	-3,96	
Steuererklärung 2025	15.12.2025	-402,63	
Real Estate Partner GmbH / Übergabehonorar	31.12.2025	-768,81	
Bankspesen, PSK-Gebühr	Datum	Summe	-214,54
1. Quartal/2025	31.03.2025	-35,50	
1. Quartal/2025	31.03.2025	-21,33	
2. Quartal/2025	30.06.2025	-26,64	
2. Quartal/2025	30.06.2025	-21,33	
3. Quartal/2025	30.09.2025	-34,96	
3. Quartal/2025	30.09.2025	-21,33	
4. Quartal/2025	31.12.2025	-32,12	
4. Quartal/2025	31.12.2025	-21,33	
KEST	Datum	Summe	-2,89
1. Quartal/2025	31.03.2025	-1,66	
3. Quartal/2025	30.09.2025	-0,71	
4. Quartal/2025	31.12.2025	-0,52	
Sollzinsen	Datum	Summe	-76,29
1. Quartal/2025	31.03.2025	-10,51	
2. Quartal/2025	30.06.2025	-44,39	
3. Quartal/2025	30.09.2025	-13,07	
4. Quartal/2025	31.12.2025	-8,32	
Rechtsaufwand 0 %	Datum	Summe	-1.045,50
ZINGHER-TERP / Pauschalgebühr Jusupov	20.03.2025	-792,00	
ZINGHER-TERP / Pauschalgebühr Jusupov	21.05.2025	-253,50	
Rechts- und Beratungsaufwand, Steuerberatungskosten	Datum	Summe	-1.007,32
ZINGHER-TERP / Executionsverfahren iS. Jusupov	25.06.2025	-1.007,32	
Zwischensumme			-13.449,27
Umsatzsteuer 10% - (Wohnzweck)			606,37
Summe Aufwände			-12.842,90

Erlöse

Reparaturrücklage 0 %	Datum	Summe	42.626,61
Vorschreibung	01.01.2025	77,90	
Vorschreibung	01.01.2025	72,20	
Vorschreibung	01.01.2025	99,75	
Vorschreibung	01.01.2025	76,00	
Vorschreibung	01.01.2025	107,35	

Vorschreibung	01.01.2025	187,15	
Vorschreibung	01.01.2025	15,20	
Vorschreibung	01.02.2025	77,90	
Vorschreibung	01.02.2025	72,20	
Vorschreibung	01.02.2025	99,75	
Vorschreibung	01.02.2025	76,00	
Vorschreibung	01.02.2025	107,35	
Vorschreibung	01.02.2025	187,15	
Vorschreibung	01.02.2025	15,20	
Vorschreibung	01.03.2025	77,90	
Vorschreibung	01.03.2025	72,20	
Vorschreibung	01.03.2025	99,75	
Vorschreibung	01.03.2025	76,00	
Vorschreibung	01.03.2025	107,35	
Vorschreibung	01.03.2025	187,15	
Vorschreibung	01.03.2025	15,20	
Vorschreibung	01.04.2025	77,90	
Vorschreibung	01.04.2025	72,20	
Vorschreibung	01.04.2025	99,75	
Vorschreibung	01.04.2025	76,00	
Vorschreibung	01.04.2025	107,35	
Vorschreibung	01.04.2025	187,15	
Vorschreibung	01.04.2025	15,20	
Vorschreibung	01.05.2025	77,90	
Vorschreibung	01.05.2025	72,20	
Vorschreibung	01.05.2025	99,75	
Vorschreibung	01.05.2025	76,00	
Vorschreibung	01.05.2025	107,35	
Vorschreibung	01.05.2025	187,15	
Vorschreibung	01.05.2025	15,20	
Vorschreibung	01.06.2025	635,55	
Vorschreibung	01.07.2025	635,55	
Sondervorschreibung Rücklage	17.07.2025	1.838,57	
Sondervorschreibung Rücklage	17.07.2025	1.704,04	
Sondervorschreibung Rücklage	17.07.2025	2.354,26	
Sondervorschreibung Rücklage	17.07.2025	2.533,63	
Sondervorschreibung Rücklage	17.07.2025	4.417,04	
Sondervorschreibung Rücklage	17.07.2025	358,74	
Sondervorschreibung Rücklage	17.07.2025	1.793,72	
Vorschreibung	01.08.2025	635,55	
Vorschreibung	01.09.2025	635,55	
Vorschreibung	01.10.2025	635,55	
Vorschreibung (Nachverrechnung)	01.10.2025	20.000,01	
Vorschreibung	01.11.2025	635,55	
Vorschreibung	01.12.2025	635,55	
Erlöse Versicherungsentschädigungen	Datum	Summe	13.595,60
Ref. Vers. Rg. Schmitzer	29.01.2025	11.974,30	
Ref. Vers. Rg. Belfor	29.10.2025	1.621,30	
Instandhaltung	Datum	Summe	55,04
PIDA HAUSTECHNIK GmbH. / Gartenwasserleitung reparieren - Skont	10.02.2025	55,04	
Zinserträge aus Bankguthaben	Datum	Summe	11,55
1. Quartal/2025	31.03.2025	6,63	
3. Quartal/2025	30.09.2025	2,83	
4. Quartal/2025	31.12.2025	2,09	
Summe Erlöse			56.288,80

Neuer Rücklagenstand

Stand per 31.12.2024		-11.214,22
Saldo aus Abrechnungsperiode 01.01.2025 - 31.12.2025	Summe	43.445,90
Summe Aufwände	-12.842,90	
Summe Erlöse	56.288,80	

Stand per 31.12.2025	**32.231,68**

Rücklagenabrechnung für: Reparaturrücklage Darlehen
Abrechnungseinheit: 292 Ghelengasse 32, 1130 Wien

Abrechnungsperiode: 01.01.2025 bis 31.12.2025

Aufwände

Zinsenaufwand Darlehen	Datum	Summe	-2.666,93
Tilgung 01/2025	01.01.2025	-766,50	
Tilgung 01/2025	01.01.2025	-4,41	
Tilgung 04/2025	26.03.2025	-696,37	
Tilgung 04/2025	26.03.2025	-4,41	
Tilgung 07/2025	23.06.2025	-620,11	
Tilgung 07/2025	23.06.2025	-4,41	
Tilgung 10/2025	23.09.2025	-566,31	
Tilgung 10/2025	23.09.2025	-4,41	
Darlehen-Kapital	Datum	Summe	-3.125,58
Tilgung 01/2025	01.01.2025	-732,04	
Tilgung 04/2025	26.03.2025	-764,98	
Tilgung 07/2025	23.06.2025	-800,73	
Tilgung 10/2025	23.09.2025	-827,83	
Zwischensumme			-5.792,51
Summe Aufwände			-5.792,51

Erlöse

Reparatur Fonds Straße 0%			5.272,32
Summe Erlöse			5.272,32

Neuer Rücklagenstand

Stand per 31.12.2024			-567,40
Saldo aus Abrechnungsperiode 01.01.2025 - 31.12.2025		Summe	-520,19
Summe Aufwände		-5.792,51	
Summe Erlöse		5.272,32	
Stand per 31.12.2025			**-1.087,59**

Anhang E – Vorausschau 2025

IMMOBILIEN KLUGER
A-1040 WIEN, FAVORITENSTRASSE 10 (bei U-Bahn-Station Taubstummengasse)
Gründungsmitglied der Austria Immobilienbörse (A!B), Mitglied beim „Internationalen Verband der Immobilientreuhänder" (FIABCI)
Mitglied des Ehrengerichtes (§), Mitglied beim „Österreichischen Verband der Immobilientreuhänder" (ÖVI)

KLUGER GmbH
Immobilientreuhand

IMMOBILIENTREUHAND KLUGER GmbH

Gebäudeverwaltung
für Miet- und Eigentumsobjekte
Tel. 505 25 90
Fax 505 70 77

Vermittlung, Verkauf und Kauf
von Immobilien aller Art
Tel. 505 25 90 25

FN 249735 h, HG Wien, Sitz Wien
UID-Nr.: ATU 61336138

www.immoklug.eu
e-mail: office@immoklug.at

An die
Wohnungseigentümer
des Hauses
Ghelengasse 32
1130 Wien

Wien, im Dezember 2025

Verwaltungsübernahme/Vorschau

Sehr geehrte Damen und Herren!

Bezugnehmend auf die Verwaltungsübernahme Ihrer Liegenschaft in 1130 Wien, Ghelengasse 32 per 01.01.2026 dürfen wir uns nochmals für das entgegengebrachte Vertrauen bedanken. In diesem Zusammenhang erlauben wir uns, Ihnen in der Anlage eine Verwaltungsvollmacht beizulegen und ersuchen Sie höflich, diese unterfertigt an uns zu retournieren. Diese Vollmacht regelt die Vertretungsbefugnis nach außen (Baubehörde, Finanzamt, Gericht, etc.) und ist Voraussetzung für unsere Handlungsfähigkeit als Verwaltung. Außerdem ersuchen wir die Eigentümer, die den Verwaltungsvertrag noch nicht unterzeichnet retourniert haben, um Unterfertigung und Rücksendung an uns, sodass ein Bankkonto für die Eigentümergemeinschaft eröffnet werden kann.

Bei dieser Gelegenheit ersuchen wir Sie auch höflich um Bekanntgabe Ihrer Kontaktdaten (gewünschte Zustelladresse, Telefonnummern für Notfälle und Mailadressen).

Die für die laufende Verwaltung notwendigen Unterlagen haben wir bereits von der Vorverwaltung angefordert.

Sobald die Vollmachten und die Verwaltungsverträge an uns retourniert und bei der Bank ein Konto für die Eigentümergemeinschaft eröffnet wurde, erhalten Sie die Vorschreibungen für die 1. Jahreshälfte 2026.

Gleichzeitig dürfen wir Sie über die Möglichkeit informieren, künftig Vorschreibungen, Abrechnungen, Vorschauen, etc. mittels elektronischen Versands zu erhalten. Sollten Sie von diesem Service Gebrauch machen wollen, ersuchen wir um Bekanntgabe per Mail.

Um Ihnen die Kommunikation mit unserer Kanzlei zu erleichtern, dürfen wir unsere Bürozeiten bzw. Kontaktadressen wie folgt bekannt geben: Montag bis Donnerstag von 8:00 bis 16:00 Uhr, Freitag von 8:00 bis 13:00 Uhr, Tel. 01 5052590 und Mail office@immoklug.at.

Bei dieser Gelegenheit erlauben wir uns auch bekannt zu geben, dass die Firma Technik rund ums Haus GmbH (Servicearbeiten, Gebäudereinigung, Überprüfungen, etc.) in einem wirtschaftlichen Naheverhältnis zur Hausverwaltung steht.

Weiters dürfen wir für das erste Halbjahr 2026 (nach Erhalt sämtlicher Verwaltungsunterlagen und der Endabrechnung) eine Eigentümerversammlung ankündigen. Hier bietet sich die Gelegenheit zum gegenseitigen Kennenlernen und können etwaige Wünsche oder Anregungen hinsichtlich der künftigen Verwaltungsabläufe, Tätigkeiten, Sanierungsmaßnahmen, etc. bekanntgegeben werden. Die Einladung mit den Tagesordnungsthemen und Informationen über Zeitpunkt und Ort wird Ihnen zeitgerecht zugehen.

Für eventuelle Rückfragen stehen Ihnen gerne Herr Mag. Lackner, Frau Nowak und Frau Mag. Glösmann zur Verfügung.

Wir freuen uns auf eine gute Zusammenarbeit, wünschen Ihnen und Ihrer Familie frohe, geruhsame Weihnachten und alles Gute für das neue Jahr und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

Immobilientreuhand
Kluger GmbH
A-1040 Wien, Favoritenstrasse 10

Anhang F – Kostenvoranschlag Dachsanierung

Nachfolgend wird ein Kostenvoranschlag für die erforderliche Dachreparatur abgebildet:

Post eingescannt am: 26.03.2026 000000268779

Schmitzer Dach & Bau GmbH
Richard-Strauss-Straße 37, 1230 Wien
www.schmitzer.at - office@schmitzer.at
Tel: +43 1 616 25 85, Fax: +43 1 616 25 85 28

SCHMITZER
Dach & Bau GmbH

WEG
Ghelengasse 32
1130 Wien

Datum: 22.01.2026
Betreuer: Michael KALMAN
c/o Kundennr: 11159

Kundennr: 07971
Kunde UID: ATU66918044

Vertreten durch

Immobilientreuhand Kluger GmbH
Favoritenstraße 10
1040 Wien

Unverbindlicher Kostenvoranschlag

Betrifft: **Diverse Dachreparaturen nach erfolgter Dachübersteigung**
07971.6033K - Ghelengasse 32, 1130 Wien

Pos. Nr.	Text	Menge EH	Preis/EH	Gesamtpreis €
01	**Baustellengemeinkosten**			
0111	**Zusammenfassung der Baustellengemeinkosten**			
0111 01C	**Baustelleneinrichtung und -räumung** * Einrichten der Baustelle, Zu- und Abfuhr der notwendigen Materialien und Werkzeuge * Räumen und Reinigen des Arbeitsbereichs - besenrein * Abtransport und fachgerechte Entsorgung des anfallenden Schuttmaterials	1,00 PA	1.110,80	1.110,80
0111 01D	**Abdeckarbeiten Wohnung Top 4** Der Dachzugang basiert auf der Annahme das dieser durch die Wohnung Top 4 (Fam. Sladky) erfolgt. Abdecken des Transportweges mittels Bauvlies, inkl. Entfernen nach Fertigstellung der Arbeiten.	1,00 PA	455,00	455,00
0111	**Summe Zusammenfassung der Baustellengemeinkosten**			**1.565,80**
01	**Summe Baustellengemeinkosten**			**1.565,80**
22	**Dachdeckerarbeiten**			
2283	**Instandsetzungsarbeiten**			
2283 06I	**Reparatur Biberschwanzziegel DD | SEILTEC** Übersteigen und reparieren der kompletten Dachfläche gedeckt mit Biberschwanzziegel 19x40cm, naturrot. Austauschen der gebrochenen und gesprungenen Ziegel (nur soweit zur Erreichung der Regendichtheit notwendig, Ziegel mit abgebrochenen Ecken werden nicht ausgetauscht), sowie einarbeiten von abgerutschten bzw. verschobenen Ziegeln in die Dachfläche. Austausch der derzeit gebrochenen Ziegellatten in Kleinstbereichen gegen neue Latten, inkl. Öffnen und Schließen der Dacheindeckung im betroffenen Bereich. **Hinweis:** * Erschwerte Arbeitsdurchführung mittels Dachleitern, Seil- und Gurtsicherung (SEILTEC). * Erschwerter Dachzugang (inkl. Material- und	150,00 h	98,70	14.805,00

Gedruckt mit ABPro 3
Erste Bank, BLZ: 20111 - GIBAATWW, Kto: 31003400267 - AT192011131003400267
Firmenbuch: FN 98971x, UID: ATU15594104, Dienstgebernr: 600612085

Post eingescannt am: 26.03.2026 000000268779

Schmitzer Dach & Bau GmbH
Richard-Strauss-Straße 37, 1230 Wien
www.schmitzer.at - office@schmitzer.at
Tel: +43 1 616 25 85, Fax: +43 1 616 25 85 28

SCHMITZER
Dach & Bau GmbH

Unverbindlicher Kostenvoranschlag 07971.6033K Diverse Dachreparaturen nach erfolgter Dachübersteigung | Ghelengasse 32, 1130 — 22.01.2026

Pos. Nr.	Text	Menge EH	Preis/EH	Gesamtpreis €
	Schutttransport) über Wohnung Top 4 (Fam. Sladky) -> von der Terrasse der genannten Wohnung auf das Dach, sodann weiter mittels 2x Dachleiter auf die obere Dachfläche. -> der Zugang über die Dachterrasse wird laut diversen Informationen nicht gestattet! * Die angeführten Stunden basieren auf einer Annahme, die Verrechnung erfolgt nach tatsächlichem Aufwand.			
2283 06J	**Materialannahme zu Pos. vor**	1,00 PA	395,00	395,00
2283 07B	**Reparatur First/Gr.Zieg.Mört.verl. | SEILTEC**	180,00 h	98,70	17.766,00
	Reparieren der First- und Grateindeckung durch Abnahme der alten First- und Gratziegel und Ersetzen durch neue First- und Gratziegel, inkl. neuer Vermörtelung. **Gesamtlänge: ca. 35,00 lfm** **Hinweis:** * Erschwerte Arbeitsdurchführung mittels Dachleitern, Seil- und Gurtsicherung (SEILTEC). * Erschwerter Dachzugang (inkl. Material- und Schutttransport) über Wohnung Top 4 (Fam. Sladky) -> von der Terrasse der genannten Wohnung auf das Dach, sodann weiter mittels 2x Dachleiter auf die obere Dachfläche. -> der Zugang über die Dachterrasse wird laut diversen Informationen nicht gestattet! * Die angeführten Stunden basieren auf einer Annahme, die Verrechnung erfolgt nach tatsächlichem Aufwand.			
2283 07C	**Materialannahme zu Pos. vor**	1,00 PA	2.200,00	2.200,00
2283	**Summe Instandsetzungsarbeiten**			**35.166,00**
22	**Summe Dachdeckerarbeiten**			**35.166,00**
23	**Bauspenglerarbeiten**			
2380	**Instandsetzungsarbeiten**			
2380 04B	**Silikonfugen erneuern | Bereich Kittputzl.Kamine+ Wandanschl.**	1,00 PA	800,00	800,00
	* Auskratzen der bestehenden, losen Silikonverfugungen * Reinigung und Vorbereitung des Untergrunds * Herstellung einer neuen Verfugung im Bereich der Kittputzleisten im Kamin- und Wandanschluss-bereich mittels dauerelastischer Dichtmasse **Hinweis:** * Silikonfugen sind Wartungsfugen und daher gemäß Fachregeln für Spengler bauseits regelmäßig überprüfen zu lassen. * Erschwerte Arbeitsdurchführung mittels			

Gedruckt mit ABPro 3
Erste Bank, BLZ: 20111 - GIBAATWW, Kto: 31003400267 - AT192011131003400267
Firmenbuch: FN 98971x, UID: ATU15594104, Dienstgebernr: 600612085

Post eingescannt am: 26.03.2026 000000268779

Schmitzer Dach & Bau GmbH
Richard-Strauss-Straße 37, 1230 Wien
www.schmitzer.at - office@schmitzer.at
Tel: +43 1 616 25 85, Fax: +43 1 616 25 85 28

SCHMITZER
Dach & Bau GmbH

Unverbindlicher Kostenvoranschlag 07971.6033K Diverse Dachreparaturen nach erfolgter Dachübersteigung | Ghelengasse 32, 1130 — 22.01.2026

Pos. Nr.	Text	Menge EH	Preis/EH	Gesamtpreis €
	Dachleitern, Seil- und Gurtsicherung (SEILTEC).			
2380 04C	**Abdichten Klimaleitungen mittels Silikon** Bestmögliches abdichten der vorhandenen Klimaleitungen mittels dauerelastischer Dichtmasse. **Hinweis:** * Eine Garantie auf Dichtheit kann nicht gegeben werden. * Erschwerte Arbeitsdurchführung mittels Dachleitern, Seil- und Gurtsicherung (SEILTEC).	1,00 PA	185,00	185,00
2380	**Summe Instandsetzungsarbeiten**			**985,00**
2381	**Beschichtungen**			
2381 12E	**Blechanstricharbeiten | SEILTEC** Überarbeiten der folgenden Verblechungen, insbesonders der Lötverbindungen, Überprüfen der Verblechungen auf Risse und Schäden, sowie Herstellen neuer Lötverbindungen bzw. Abdichtungen mittels Flüssigkunststoff, inkl. Nebenarbeiten. Reinigen der folgenden Verblechungen und herstellen eines Grund- und Deckanstriches mit NOXYDE 20% wasserverdünnt. • 12,00m Ichsenverblechung • 32,00m Mansardenübergangsverblechung inkl. Klein- und Verbrauchsmaterial wie Pinseln, Schleifscheiben, Walzen, Abdeckmaterialien, etc. **Hinweis:** * Erschwerte Arbeitsdurchführung mittels Dachleitern, Seil- und Gurtsicherung (SEILTEC). * Erschwerter Dachzugang (inkl. Material- und Schutttransport) über Wohnung Top 4 (Fam. Sladky) -> von der Terrasse der genannten Wohnung auf das Dach, sodann weiter mittels 2x Dachleiter auf die obere Dachfläche. -> der Zugang über die Dachterrasse wird laut diversen Informationen nicht gestattet! * Die angeführten Stunden basieren auf einer Annahme, die Verrechnung erfolgt nach tatsächlichem Aufwand.	75,00 h	98,70	7.402,50
2381 12F	**Materialannahme zu Pos. vor**	1,00 PA	1.190,00	1.190,00
2381	**Summe Beschichtungen**			**8.592,50**
23	**Summe Bauspenglerarbeiten**			**9.577,50**

LEISTUNGSSUMME

NETTOSUMME	46.309,30
+20% USt	9.261,86
BRUTTOSUMME	**55.571,16**

HINWEIS:

· Da laut diversen Informationen der Dachzugang über die Dachterrasse nicht gestattet wird basiert der vorliegende

Gedruckt mit ABPro 3
Erste Bank, BLZ: 20111 - GIBAATWW, Kto: 31003400267 - AT192011131003400267
Firmenbuch: FN 98971x, UID: ATU15594104, Dienstgebernr: 600612085

Post eingescannt am: 26.03.2026 000000268779

Schmitzer Dach & Bau GmbH
Richard-Strauss-Straße 37, 1230 Wien
www.schmitzer.at - office@schmitzer.at
Tel: +43 1 616 25 85, Fax: +43 1 616 25 85 28

SCHMITZER
Dach & Bau GmbH

Unverbindlicher Kostenvoranschlag 07971.6033K Diverse Dachreparaturen nach erfolgter Dachübersteigung | 22.01.2026
Ghelengasse 32, 1130

Kostenvoranschlag auf der Annahme, dass der Dachzugang über die Wohnung Top 4 (Fam. Sladky) gestattet wird.
Dies grenzt über die angenommene Baudauer (ca. 1 Monat) einer Unzumutbarkeit gegenüber den Wohnungseigentümern-/mietern.
Die Baudauer könnte auf ein Minimum gesenkt werden, wenn der Zugang auf das Dach über die Dachterrasse gestattet wird.
Ein Aufstellen eines Gerüstturmes ist aufgrund der vielen Dachvorsprünge, Terrassenüberdachungen und des fallenden Geländes auch nur sehr erschwerend und massiv kostenspielig möglich.

Der Kostenvoranschlag behält 1 Monat Gültigkeit | Lieferzeit nach Vereinbarung.
Baustrom und Wasser sind bauseits kostenlos beizustellen.

Die Kalkulation beruht auf der Annahme, dass der gesamte Kostenvoranschlag als Einheit beauftragt wird. Sollten nur Teilleistungen bzw. die Arbeiten in mehreren Etappen bestellt werden, müssten die Einheitspreise entsprechend abgeändert bzw. Wegzeiten gesondert verrechnet werden.

Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen, die auf unserer Homepage www.schmitzer.at einsehbar sind oder auf dem Postweg angefordert werden können.

Zusätzliche oder unvorhersehbare Arbeitszeiten (auch Stehzeiten) werden mit unserem Regiestundensatz von 98,70 EUR netto pro Mann/Stunde in Rechnung gestellt.

Wir würden uns freuen, mit unserem Angebot zu entsprechen
und stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

SCHMITZER Dach & Bau GmbH
A-1230 Wien, Richard-Strauss-Straße 37
T: +43 1 616 25 85 | F: +43 1 616 25 85 28
E: office@schmitzer.at | www.schmitzer.at
UID: ATU15594104 | DGN: 600612085
FN 98971x | Gerichtsstand: HG Wien

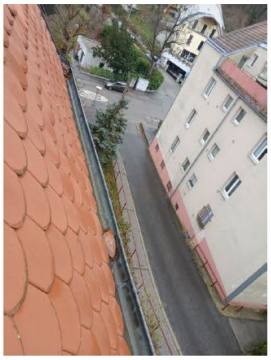
Post eingescannt am: 26.03.2026 000000268779

Schmitzer Dach & Bau GmbH
Richard-Strauss-Straße 37, 1230 Wien
www.schmitzer.at - office@schmitzer.at
Tel: +43 1 616 25 85, Fax: +43 1 616 25 85 28

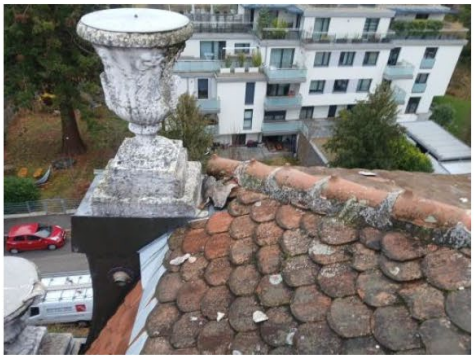
SCHMITZER
Dach & Bau GmbH

Unverbindlicher Kostenvoranschlag 07971.6033K Diverse Dachreparaturen nach erfolgter Dachübersteigung | 22.01.2026
Ghelengasse 32, 1130

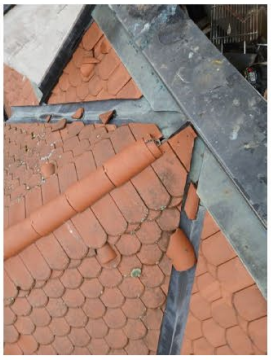
Grafiktabelle

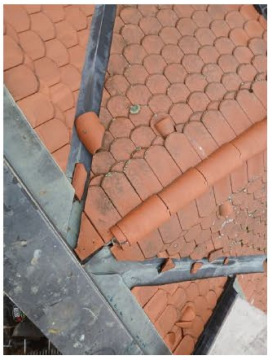












Gedruckt mit ABPro 3
Erste Bank, BLZ: 20111 - GIBAATWW, Kto: 31003400267 - AT192011131003400267
Firmenbuch: FN 98971x, UID: ATU15594104, Dienstgebernr: 600612085

Post eingescannt am: 26.03.2026 000000268779

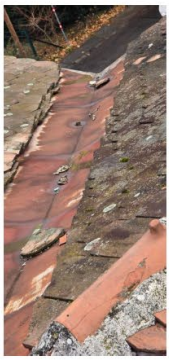
Schmitzer Dach & Bau GmbH
Richard-Strauss-Straße 37, 1230 Wien
www.schmitzer.at - office@schmitzer.at
Tel: +43 1 616 25 85, Fax: +43 1 616 25 85 28

SCHMITZER
Dach & Bau GmbH

Unverbindlicher Kostenvoranschlag 07971.6033K Diverse Dachreparaturen nach erfolgter Dachübersteigung | 22.01.2026
Ghelengasse 32, 1130













Gedruckt mit ABPro 3
Erste Bank, BLZ: 20111 - GIBAATWW, Kto: 31003400267 - AT192011131003400267
Firmenbuch: FN 98971x, UID: ATU15594104, Dienstgebernr: 600612085

Post eingescannt am: 26.03.2026 000000268779

Schmitzer Dach & Bau GmbH
Richard-Strauss-Straße 37, 1230 Wien
www.schmitzer.at - office@schmitzer.at
Tel: +43 1 616 25 85, Fax: +43 1 616 25 85 28

SCHMITZER
Dach & Bau GmbH

Unverbindlicher Kostenvoranschlag 07971.6033K Diverse Dachreparaturen nach erfolgter Dachübersteigung | 22.01.2026
Ghelengasse 32, 1130













Gedruckt mit ABPro 3
Erste Bank, BLZ: 20111 - GIBAATWW, Kto: 31003400267 - AT192011131003400267
Firmenbuch: FN 98971x, UID: ATU15594104, Dienstgebernr: 600612085

Post eingescannt am: 26.03.2026 000000268779

Schmitzer Dach & Bau GmbH
Richard-Strauss-Straße 37, 1230 Wien
www.schmitzer.at - office@schmitzer.at
Tel: +43 1 616 25 85, Fax: +43 1 616 25 85 28

SCHMITZER
Dach & Bau GmbH

Unverbindlicher Kostenvoranschlag 07971.6033K Diverse Dachreparaturen nach erfolgter Dachübersteigung | 22.01.2026
Ghelengasse 32, 1130








Gedruckt mit ABPro 3
Erste Bank, BLZ: 20111 - GIBAATWW, Kto: 31003400267 - AT192011131003400267
Firmenbuch: FN 98971x, UID: ATU15594104, Dienstgebernr: 600612085

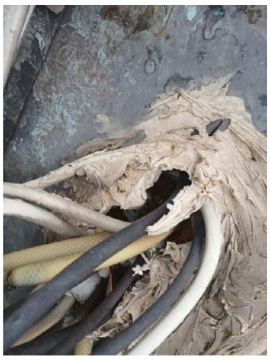
Post eingescannt am: 26.03.2026 000000268779

Schmitzer Dach & Bau GmbH
Richard-Strauss-Straße 37, 1230 Wien
www.schmitzer.at - office@schmitzer.at
Tel: +43 1 616 25 85, Fax: +43 1 616 25 85 28

SCHMITZER
Dach & Bau GmbH

Unverbindlicher Kostenvoranschlag 07971.6033K Diverse Dachreparaturen nach erfolgter Dachübersteigung | 22.01.2026
Ghelengasse 32, 1130








Gedruckt mit ABPro 3
Erste Bank, BLZ: 20111 - GIBAATWW, Kto: 31003400267 - AT192011131003400267
Firmenbuch: FN 98971x, UID: ATU15594104, Dienstgebernr: 600612085

Post eingescannt am: 26.03.2026 000000268779

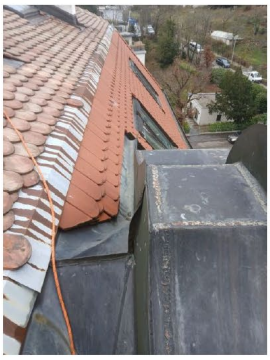
Schmitzer Dach & Bau GmbH
Richard-Strauss-Straße 37, 1230 Wien
www.schmitzer.at - office@schmitzer.at
Tel: +43 1 616 25 85, Fax: +43 1 616 25 85 28

SCHMITZER
Dach & Bau GmbH

Unverbindlicher Kostenvoranschlag 07971.6033K Diverse Dachreparaturen nach erfolgter Dachübersteigung | 22.01.2026
Ghelengasse 32, 1130













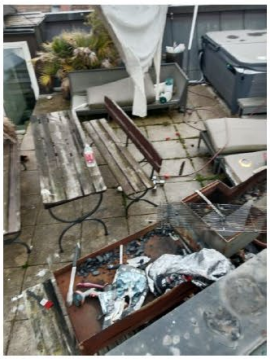
Gedruckt mit ABPro 3
Erste Bank, BLZ: 20111 - GIBAATWW, Kto: 31003400267 - AT192011131003400267
Firmenbuch: FN 98971x, UID: ATU15594104, Dienstgebernr: 600612085

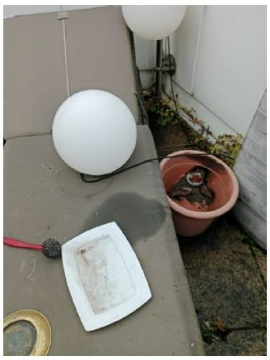
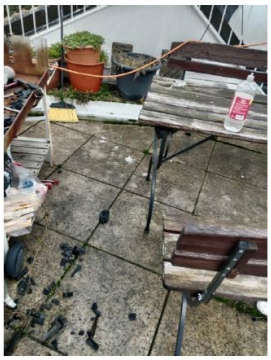
Post eingescannt am: 26.03.2026 000000268779

Schmitzer Dach & Bau GmbH
Richard-Strauss-Straße 37, 1230 Wien
www.schmitzer.at - office@schmitzer.at
Tel: +43 1 616 25 85, Fax: +43 1 616 25 85 28

SCHMITZER
Dach & Bau GmbH

Unverbindlicher Kostenvoranschlag 07971.6033K Diverse Dachreparaturen nach erfolgter Dachübersteigung | 22.01.2026
Ghelengasse 32, 1130





Gedruckt mit ABPro 3
Erste Bank, BLZ: 20111 - GIBAATWW, Kto: 31003400267 - AT192011131003400267
Firmenbuch: FN 98971x, UID: ATU15594104, Dienstgebernr: 600612085

Anhang G – Behördlicher Bauauftrag

Post eingescannt am: 02.12.2025 000000266255

Stadt Wien | Baupolizei

MAGISTRAT
DER STADT WIEN

EINGEGANGEN AM
29. Sep. 2023
Georg Wiesbauer GmbH

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

Betreff:
13., Ghelengasse 32

Gst.Nr. 788/12, 788/23 in
EZ 1495, Kat.Gem. Ober St.Veit

Aktenzahl	Sachbearbeiter*in	Telefon	Datum
MA37/1050808-2023-1	Kneissl	4000/37775	Wien, 25.09.2023

Mitteilung

Aufgrund einer Eingabe bei der MA 37/BI-West und einer im Anschluss durchgeführten Erhebung wurde festgestellt, dass der gartenseitige Balkon auf Stützen aus Holz im 1. Obergeschoss schadhaft ist.

Die MA 37 merkte sich für die Beseitigung des oben angeführten Baugebrechen eine Frist von acht Wochen ab Zustellung dieser Mitteilung vor.

Die Baubehörde macht Sie darauf aufmerksam, dass sie verpflichtet ist gemäß § 129 Abs. 2, 4 und 10 in Verbindung mit § 56 AVG einen Bescheid zur Behebung bzw. Beseitigung zu erlassen sollten Sie dieser Verpflichtung nicht innerhalb der angeführten Frist nachkommen.

Sie werden daher aufgefordert der MA 37 die Erfüllung der oben angeführten Baugebrechen unter Anschluss eines Nachweises über die vorschriftsgemäße Durchführung schriftlich zu melden.

Diese Mitteilung ist kein Bescheid im Sinne des § 56 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991, eine Beschwerde ist daher nicht zulässig.

Ergeht an:

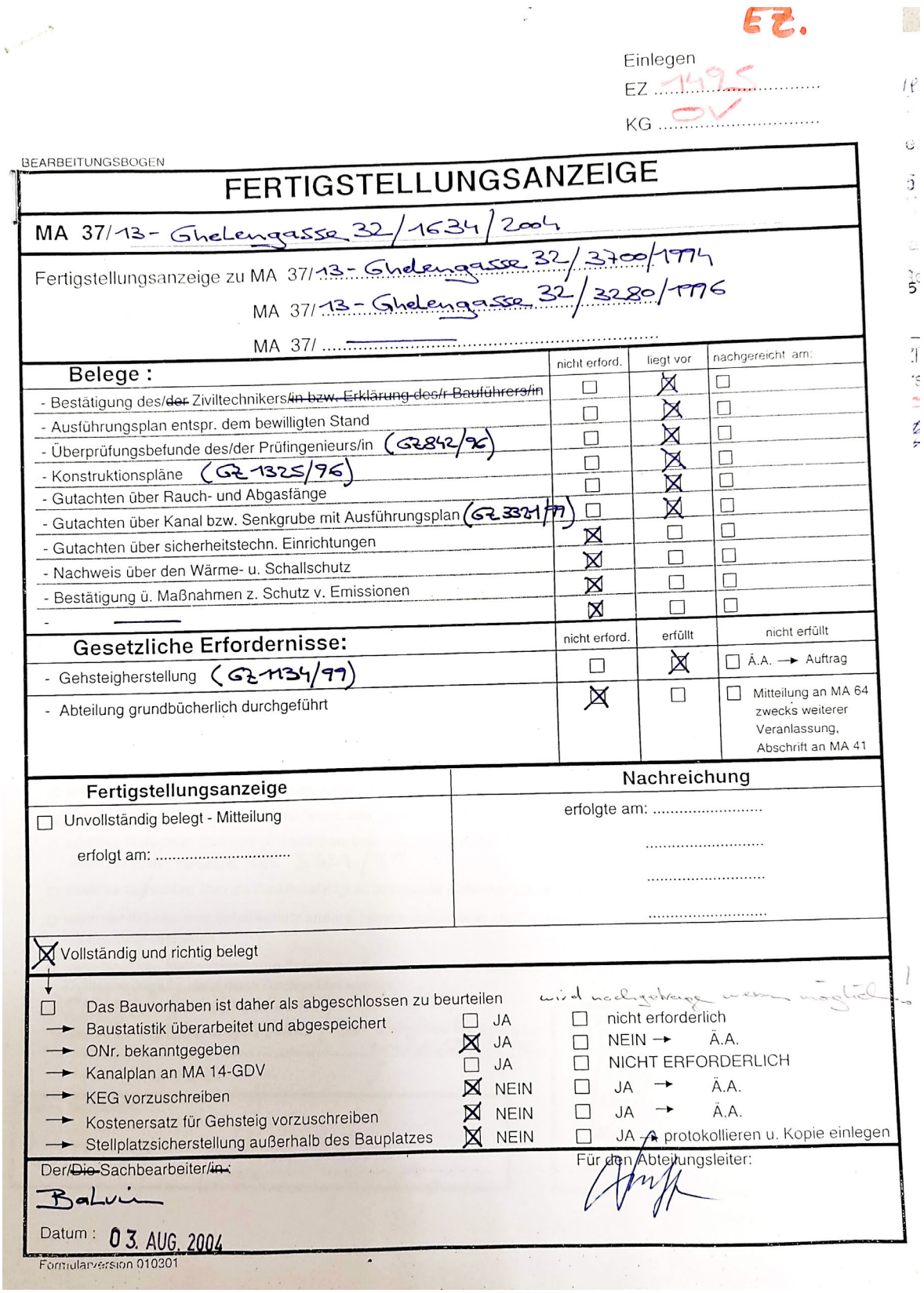
Grund(mit)eigentümer EZ 1495 Kat.Gem. Ober St.Veit	Dr. Hinteregger Peter

TÜV AUSTRIA

7179913|2|2

Anhang H – Fertigstellungsanzeige für die Wohnung

Nachfolgend werden die bei der Baubehörde aufliegenden Fertigstellungsanzeige zur bewertungsgegenständlichen Wohnung dargestellt. Der diesbezügliche Baubescheid liegt nicht im Bauakt.



EZ.

Einlegen
EZ 1495
KG OV

BEARBEITUNGSBOGEN

FERTIGSTELLUNGSANZEIGE

MA 37/13 - Ghelengasse 32/1634/2004

Fertigstellungsanzeige zu MA 37/13 - Ghelengasse 32/3700/1994
MA 37/13 - Ghelengasse 32/3280/1996
MA 37/ ——

Belege :	nicht erford.	liegt vor	nachgereicht am:
- Bestätigung des/~~der~~ Ziviltechnikers/~~in bzw. Erklärung des/r Bauführers/in~~	☐	☒	☐
- Ausführungsplan entspr. dem bewilligten Stand	☐	☒	☐
- Überprüfungsbefunde des/der Prüfingenieurs/in (GZ 842/96)	☐	☒	☐
- Konstruktionspläne (GZ 1325/96)	☐	☒	☐
- Gutachten über Rauch- und Abgasfänge	☐	☒	☐
- Gutachten über Kanal bzw. Senkgrube mit Ausführungsplan (GZ 3321/99)	☐	☒	☐
- Gutachten über sicherheitstechn. Einrichtungen	☒	☐	☐
- Nachweis über den Wärme- u. Schallschutz	☒	☐	☐
- Bestätigung ü. Maßnahmen z. Schutz v. Emissionen	☒	☐	☐
- ——	☒	☐	☐

Gesetzliche Erfordernisse:	nicht erford.	erfüllt	nicht erfüllt
- Gehsteigherstellung (GZ 1134/99)	☐	☒	☐ Ä.A. → Auftrag
- Abteilung grundbücherlich durchgeführt	☒	☐	☐ Mitteilung an MA 64 zwecks weiterer Veranlassung, Abschrift an MA 41

Fertigstellungsanzeige	Nachreichung
☐ Unvollständig belegt - Mitteilung erfolgt am:	erfolgte am: ....

☒ Vollständig und richtig belegt

☐ Das Bauvorhaben ist daher als abgeschlossen zu beurteilen — wird nachgereicht wenn möglich

→ Baustatistik überarbeitet und abgespeichert	☐ JA	☐ nicht erforderlich
→ ONr. bekanntgegeben	☒ JA	☐ NEIN → Ä.A.
→ Kanalplan an MA 14-GDV	☐ JA	☐ NICHT ERFORDERLICH
→ KEG vorzuschreiben	☒ NEIN	☐ JA → Ä.A.
→ Kostenersatz für Gehsteig vorzuschreiben	☒ NEIN	☐ JA → Ä.A.
→ Stellplatzsicherstellung außerhalb des Bauplatzes	☒ NEIN	☐ JA → protokollieren u. Kopie einlegen

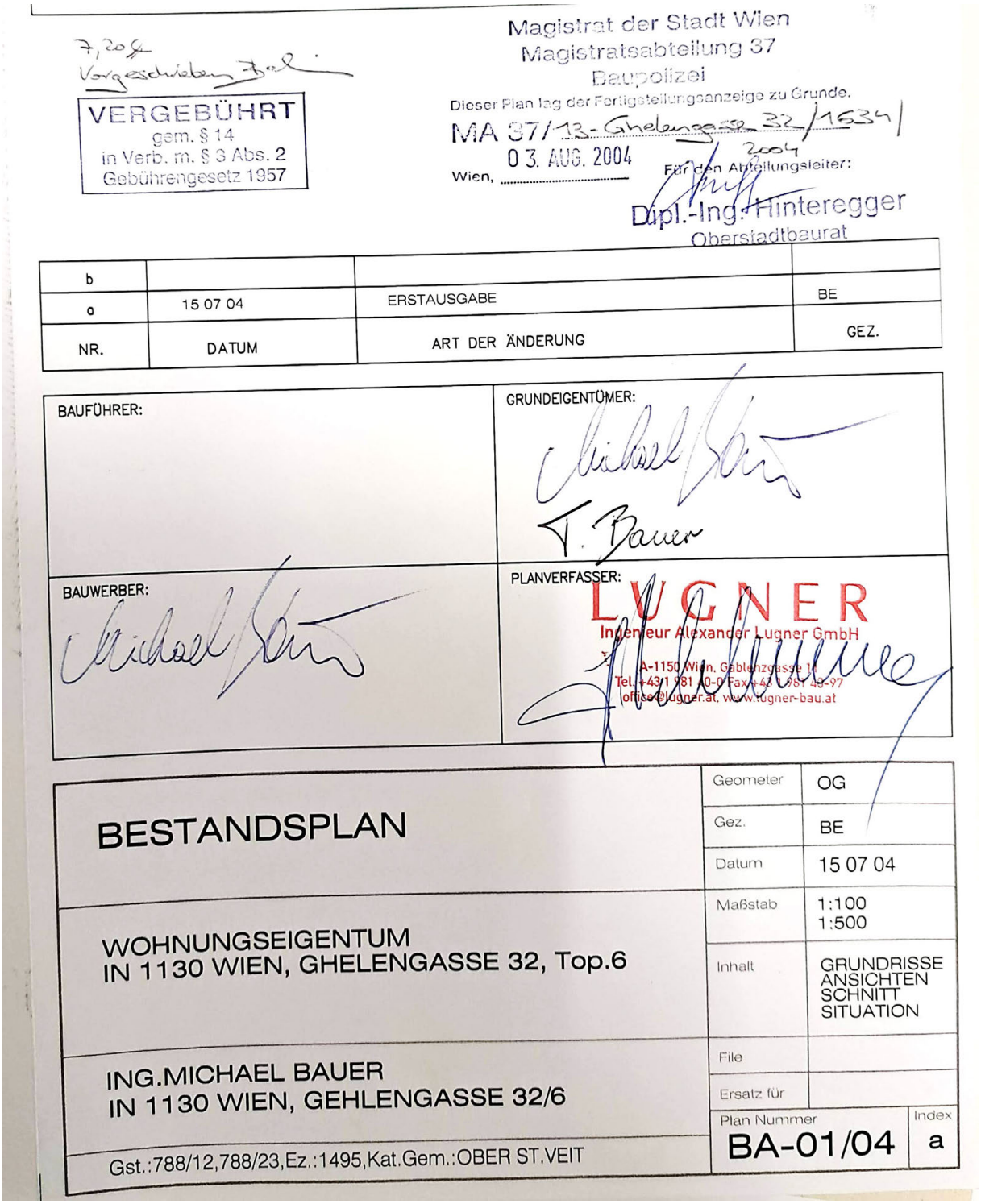
Der/~~Die~~ Sachbearbeiter/~~in~~:
Balvin

Für den Abteilungsleiter:

Datum : 03. AUG. 2004

Formularversion 010301

Die Fertigstellungsanzeige bezieht sich auf den nachfolgenden Bestandsplan, der ausschnittsweise im Gutachten in Kapitel 3.5.4 dargestellt wird:



7,20 €
Vorgeschrieben

VERGEBÜHRT
gem. § 14
in Verb. m. § 3 Abs. 2
Gebührengesetz 1957

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei
Dieser Plan lag der Fertigstellungsanzeige zu Grunde.
MA 37/13-Ghelengasse 32/1534/2004
Wien, 03. AUG. 2004
Für den Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Hinteregger
Oberstadtbaurat

NR.	DATUM	ART DER ÄNDERUNG	GEZ.
b			
a	15 07 04	ERSTAUSGABE	BE

BAUFÜHRER:

GRUNDEIGENTÜMER:
Michael Bauer
T. Bauer

BAUWERBER:
Michael Bauer

PLANVERFASSER:
LUGNER
Ingenieur Alexander Lugner GmbH
A-1150 Wien, Gablenzgasse 16
Tel. +43/1/981 40-0 Fax +43/1/981 40-97
office@lugner.at, www.lugner-bau.at

BESTANDSPLAN

WOHNUNGSEIGENTUM
IN 1130 WIEN, GHELENGASSE 32, Top.6

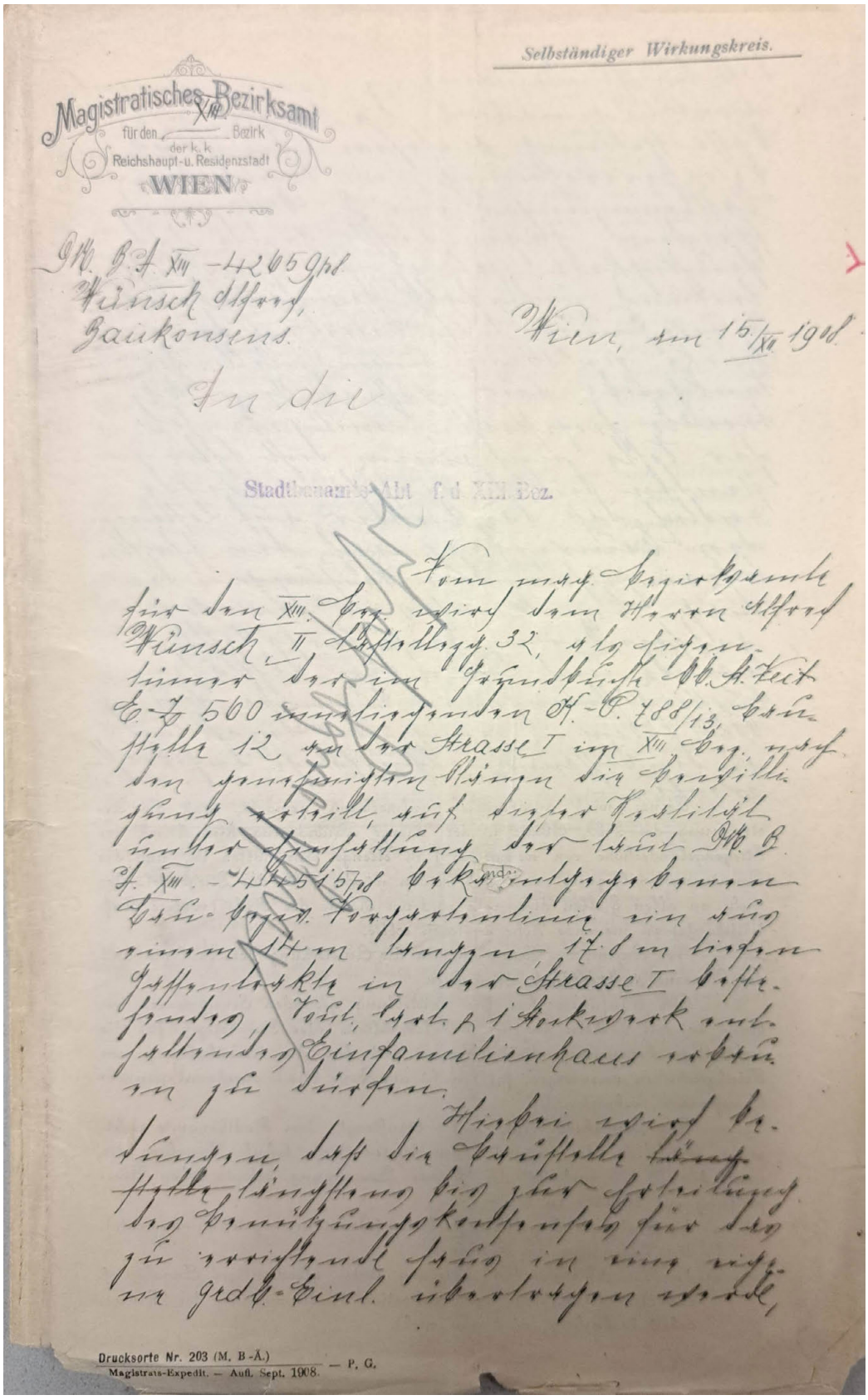
ING.MICHAEL BAUER
IN 1130 WIEN, GEHLENGASSE 32/6

Gst.:788/12,788/23,Ez.:1495,Kat.Gem.:OBER ST.VEIT

Geometer	OG
Gez.	BE
Datum	15 07 04
Maßstab	1:100 1:500
Inhalt	GRUNDRISSE ANSICHTEN SCHNITT SITUATION
File	
Ersatz für	
Plan Nummer	BA-01/04
Index	a

Anhang I – Baubescheide für das Gebäude

Nachfolgend werden die bei der Baubehörde aufliegenden Baubescheide auszugsweise für das Gebäude abgebildet:



Selbständiger Wirkungskreis.

Magistratisches Bezirksamt
für den XIII. Bezirk
der k. k.
Reichshaupt- u. Residenzstadt
WIEN

Pk. B. f. XIII – 4265/08

Wien, am 15/XII 1908.

An die

Stadtbauamts-Abt. f. d. XIII. Bez.

Vom magistratischen Bezirksamte für den XIII. Bezirk wird dem Herrn Alfred Wünsch, II. Lainzerstrasse 32, als Eigentümer der im Grundbuche der K. K. Fasanerie E.-Z. 560 vorkommenden Kat.-P. 788/13 Baulücke 12 an der Strasse I im XIII. Bezirke nach den genehmigten Plänen die Herstellung eines Wohnhauses mit einer Verkaufsbude unter Einhaltung der laut Pk. B. f. XIII. – 4265/08 vorgeschriebenen Bedingungen und Vorschriften hiemit bewilligt.

Das Wohnhaus wird zum grössten Teile in Ziegelmauerwerk und teilweise in Eisenbeton hergestellt. Es erhält ein Souterrain, Hochparterre, ein Stockwerk und teilweise ein Dachgeschoss. Die Gesamthöhe des Hauses beträgt 11·4 m, die Länge 17·8 m. Die Verkaufsbude wird in der Strasse I errichtet. Das Haus wird als Einfamilienhaus verwendet werden.

Hiebei wird bedungen, dass die Baulücke bis zur Herstellung des Bauführungskonsenses für das zu errichtende Haus in eine nicht zu grelle Farbe übertragen werde,

Drucksorte Nr. 203 (M. B.-Ä.)
Magistrats-Expedit. – Aufl. Sept. 1908. – P. G.

Magistratisches Bezirksamt
für den XIII Bezirk
der k. k.
Reichshaupt- u. Residenzstadt
WIEN

Selbständiger Wirkungskreis.

Pk. B. A. XIII – 42660/08.
Hünsch Alfons,
Baukonsens.

An die

Wien, am 8./XII. 08.

Stadtbauamts-Abt. f. d. XIII. Bez.

Vom mag. Bezirksamte für den XIII. Bez. wird auf Grund des Stadtratsbeschlusses vom 26./XI. 1908 Pr. Z. 16593/08 dem Herrn Alfons Hünsch als Eigentümer der im Grundbuche der Kat. Gem. Hietzing E.-Z. 500 inneliegenden K.-P. 788/15, Baufluchtlinie an der Strasse I im XIII. Bez., nach den genehmigten Plänen die Bewilligung erteilt, auf dieser Parzelle unter Einstellung der laut Pk. B. A. XIII – 42651/08 genehmigten Bau- und Fluchtlinien ein aus einem 13.35 m langen, 13.15 m tiefen Gartenparterre, Souterrain, 1 Hochparterre, 1 Stockwerk und ausgebautem Einfamilienhaus zu bauen.

Vk

Selbständiger Wirkungskreis.

Magistratisches Bezirksamt
für den XIII Bezirk
der k. k.
Reichshaupt- u. Residenzstadt
WIEN

Stadtbauamts-Abt f. d. XIII. Bez.

M. B. A. XIII. 11488/10
Alfred Wünsch
E. Z. 1488 66. St. Veit
Baubewilligung.

Wien, am 22. III. 1910

Vom magistratischen Bezirksamte für den XIII. Bezirke wird dem Herrn Alfred Wünsch, Realitätenbesitzer III. Linzerstraße Hausnr. 5 als Eigentümer der im Grundbuche 66. St. Veit Einlage Nr. 1488, innerhalb Parzelle K. P. 788/13 Baufella 12 Gehleng. im XIII. Bez. nach den vorgelegten Plänen die Bewilligung erteilt, auf dieser Realität in Abänderung des mit dem h. ä. Auftrage vom 15. II. 1909 M. B. A. XIII. - 4265/08 genehmigten Bauprojektes unter Einhaltung der laut M. B. A. XIII. 44515/08 bekanntgegebenen Bau- bezw. Vorgartenlinien ein aus einem 20·5 m - 14·25 m langen, 13·8 m - 19·4 m tiefen Hauptflügel bestehendes Wohnhaus zu errichten.

Bei demselben gelangen die Hofseite jedoch hinter der Verbauungslinie überhalb Parterre weichend, eine 4·35 m lange, 2 m tiefe u. 4·6 m lange, 2 m tiefe Vorhalle zur Ausführung.

Hiebei wird bedungen, daß die Fundamente in Kalkzementmörtel gemauert, der Hofseite gegen Nachbargrund mit einem 1 m hohen Schutzgitter umgeben, die Kanalisierung eine Trennung in das Kanalisierungsnetz der L. O. entsprechend, gegen etwaige Feuersgefährlichkeit isoliert, sowie die Trockenräume aus unbrennbarem Material hergestellt, mit absperrbaren Türen u. einem direkten Lichteinfalle versehen werden, endlich daß der Vollzug auf Grund des Bauvorhabens nach den gesetzlichen Bestimmungen der hohen Baupolizei und den Weisungen des magistratischen Bezirksamtes