

Exekutionssache: BG Innere Stadt Wien, Beschluss vom 10.11.2025
74 E 143/25w

Betreibende Partei: Georg Wessely, M.Sc. IB
geb. 29.05.1979
Kirchengasse 5/2/7
1070 Wien

vertreten durch: Mag. Marcus Blumencron Rechtsanwalt
Spiegelgasse 4
1010 Wien

Verpflichtete Partei: Patrick Maurer
geb. 27.03.1987
Hetzgasse 28/12
1030 Wien

wegen: EUR 182.500,00 samt Anhang
(Zwangsversteigerung von Liegenschaften und Fahrnis- u. For-
derungsexekution)

B e w e r t u n g s g u t a c h t e n

Verkehrswertermittlung der Liegenschaftsanteile

1030 Wien, Hetzgasse 22 / Seidlgasse 5

GB 01006 Landstraße, EZ 599, GST-NR 134

**B-LNR 18: 57/1713-Anteile verbunden mit
Wohnungseigentum an W Top 20**



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	4
1.1. Auftrag	4
1.2. Bewertungsstichtag	4
1.3. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung	4
1.3.1. Beilagen	5
1.4. Literatur.....	5
1.5. Vorbemerkungen zu Umfang, Inhalt und Gewähr des Gutachtens.....	6
2. Befund	8
2.1. Liegenschaft/Grundbuch	8
2.1.1. Grundbuch	8
2.1.2. Eintragungen im B-Blatt	9
2.1.3. Eintragungen im C-Blatt	9
2.2. Lage und Beschreibung der Liegenschaft	10
2.2.1. Flächenwidmung und Bebauung	14
2.2.2. Kriegssachschädenplan um 1946	14
2.2.3. Umgebungslärm / Lärminfokarte	15
2.2.4. Umweltsituation / eHora Pass	17
2.2.5. Geographisches Informationssystem Altlasten	17
2.3. Beschreibung des Gebäudes	18
2.3.1. Ver- und Entsorgung des Gebäudes	18
2.3.2. Bau- und Ausstattungsbeschreibung	18
2.4. Beschreibung der Wohnung Top 20	19
2.4.1. Bau- und Ausstattungsbeschreibung	19
2.4.2. Einreichplan Top 20	21
2.4.3. Nutzflächen Top 20.....	21
2.4.4. Nutzungs- und Bestandsrechte.....	22
2.4.5. Außenanlagen	22
2.4.6. Zubehör	22
2.4.7. Betriebs- und Erhaltungskosten.....	22
3. Wertermittlung	23
3.1. Allgemeines.....	23
3.2. Wahl und Erläuterung der Wertermittlungsverfahren	24
3.2.1. Ermittlungsmethode	24
3.2.2. Sachwertermittlung	24
3.2.3. Ertragswertermittlung	25
3.2.4. Wahl der Ermittlungsmethode	25
3.3. Vergleichswertverfahren	26
3.3.1. Generelles	26
3.3.2. Anpassungen	26
4. Bewertung	29
4.1. Rechte und Lasten.....	29
4.2. Marktsituation / Marktanpassung	30
4.3. Beurteilung	32
4.4. Vergleichswert	33
4.5. Verkehrswert.....	36

5. Zusammenfassung	36
6. Beilagen	37
6.1. Fotos vom 10.02.2026	37
6.2. Einreichplan Top 20+21	45
6.3. Gutachten über den Bestand an Wohnungen vom 28.08.2013	49
6.4. Nutzwertgutachten vom 28.08.2013	50
6.5. Wohnungseigentumsvertrag vom 16.12.2008	69
6.6. Nachparifizierung vom 13.01.2014	79
6.7. Energieausweis vom 22.10.2020	88

Bewertungsgutachten

1. Allgemeines

1.1. Auftrag

Herr Mag. Wolfgang Schmitzer, allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, wurde aufgrund des Beschlusses des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien mit der Schätzung der Liegenschaftsanteile 1030 Wien, Hetzgasse 22, GB 01006 Landstraße, EZ 599, GST-NR, B-LNR 18: 57/1713-Anteile verbunden mit Wohnungseigentum an W Top 20, beauftragt.

Zweck ist die Ermittlung des Verkehrswertes der genannten Liegenschaftsanteile nach den Vorgaben des Liegenschaftsbewertungsgesetzes im Rahmen der mit **Beschluss des BG Innere Stadt vom 10.11.2025** angeordneten Zwangsversteigerung.

1.2. Bewertungsstichtag

10.02.2026 (Datum der Befundaufnahme)

1.3. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Besichtigung und Befundaufnahme der allgemeinen Teile des Gebäudes, der gegenständlichen Wohnung Top 20 am 10.02.2026 in Anwesenheit der verpflichteten Partei, SV Mag. Wolfgang Schmitzer und seinen Mitarbeitern (Alexander Raev, Alexandra Salomon, Thomas Griebel)
- Einsichtnahme in den Bauakt bei der zuständigen Baubehörde am 21.01.2026:
 - *Baubewilligung Aufzugseinbau und DG-Ausbau vom 25.03.2008 samt Plänen*
 - *Baueinreichung gem. §62 vom 5.5.2011, Wohnungsumbau Top 20 und 21 samt Einreichplan vom 21.3.2011*
 - *Aufzug-Anzeige vom 15.5.2012*
 - *3. Auswechslungsplan Aufzugszubau und DG-Ausbau vom 11.06.2011*
 - *Bestandsplan vom 10.12.2012*
 - *Fertigstellungsanzeige Bauvorhaben vom 22.01.2013*
- Einsichtnahme in die Urkundensammlung beim Bezirksgericht Innere Stadt Wien, insbesondere Wohnungseigentumsvertrag und Nutzwertgutachten zu TZ 13644/2008
- Auskünfte der Regelsberger Liegenschaftsverwaltungs GmbH (1010 Wien, Hoher Markt 4/2a) vom 22.04.2026 samt übermittelten Beilagen:
 - *Vorschreibung ab 01/2026*
 - *Reparaturrücklage*
 - *Energieausweis*
- Grundbuchsauszug vom 15.04.2026
- Div. Grundbuchabfragen Vergleichsgrundstücke
- Abfrage Immoservice Austria (www.immoservice-austria.com/)
- Flächenwidmung- und Bebauungsplan der Stadt Wien (www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/)
- Kriegssachschädenplan um 1946
- Orthofotos, Standortumgebung, Infrastruktur (www.wien.gv.at/stadtplan, www.openstreetmaps.com, maps.google.at, www.hora.gv.at)
- Abfrage Verdachtsflächenkataster (www.umweltbundesamt.at/vfka)

- Lärmkarte (maps.laerminfo.at)
- Häuser Kataster nach Salzburg
- Preiserhebungen
- Immobilienpreisspiegel 2025 vom Fachverband der Immobilientreuhänder
- Vergleichspreissammlung
- Fotodokumentation der angefertigten Bilder im Zuge der Befundaufnahme

1.3.1. Beilagen

- Fotos vom 10.02.2026
- Einreichplan vom 21.3.2011
- Nutzwertgutachten und Wohnungseigentumsvertrag
- Bescheide und Fertigstellungsanzeigen
- Energieausweis vom 22.10.2020

1.4. Literatur

- *Liegenschaftsbewertungsgesetz*
- *ÖNORM B 1802-1; Liegenschaftsbewertung: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren; 01.03.2022*
- *ÖNORM B 1802-2; Liegenschaftsbewertung: Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren); 01.12.2008*
- *ÖNORM B 1802-3; Liegenschaftsbewertung: Residualwertverfahren; 01.08.2014*
- *Stabentheiner; LBG-LiegenschaftsbewertungsG*
- *Wohnungseigentumsgesetz i.d.g.F.*
- *Exekutionsordnung i.d.g.F.*
- *Bauordnung Wien i.d.g.F.*
- *Ross/Brachmann/Holzer, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage 2005*
- *Rössler/Langner; Wertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage, 2005*
- *Bienert-Funk; Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, Sep.2022*
- *Heimo Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017*
- *Funk/Kothbauer/Kohlmaier/Volk, Immobilienlexikon, 1. Auflage, ÖVI 2004*
- *DI F.J. Seiser, Ertragswertverfahren Teil 1 und 2, Liegenschaftsbewertungsakademie Graz, 01/2004*
- *Sven Bienert, Bewertung von Spezialimmobilien, 1. Auflage, April 2005*
- *Jürgen-Wilhelm Streich, Praktische Immobilienbewertung, 2. Auflage*
- *Ing. Franz Kainz, Das Vergleichswertverfahren, E.1, Liegenschaftsbewertungsakademie Graz, 02/2003*
- *Bertl/Eberhartinger/Egger/Kalss/Lang/Nowotny/Riegler/Schuch/Staringer; Immobilien im Bilanz- und Steuerrecht, Dez. 2010*
- *Prodinger, Kronreif, Immobilienbewertung im Steuerrecht, Wien 2007*
- *Seiser/Kainz; Der Wert von Immobilien, Nov. 2025*
- *Kerschner/Kleiber/Ertl; Merkantiler Minderwert von Liegenschaften; 16.10.2023*
- *Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2010*
- *DI Roland Popp, „Sachverständige“, Heft 3/2024, Empfehlungen für Herstellkosten*
- *Strafella, Franz, Mietzinsbildung im Rahmen des Wohnhauswiederaufbaugesetzes und der Wohnbauförderungsgesetze, „Sachverständige“ Heft 04/2010*

1.5. Vorbemerkungen zu Umfang, Inhalt und Gewähr des Gutachtens

Das gegenständliche Objekt wurde in jenem Umfang besichtigt, wie es dem gezeichneten Sachverständigen zugänglich war. Die Befundaufnahme wurde über die Wohnung Top 20 sowie die allgemeinen Teile des Hauses vorgenommen. Die Naturmaße wurden stichprobenartig mit den Planmaßen verglichen und stimmen im Wesentlichen überein.

Der Bau- und Erhaltungszustand des Wohngebäudes wurde im üblichen Rahmen einer Befundaufnahme erhoben, detaillierte bautechnische Untersuchungen bezüglich der Baugrundbeschaffenheit, Tragwerksfunktion, Bausubstanz, Haustechnik, Baubiologie etc. wurden dabei nicht angestellt, sondern nur jene augenscheinlichen und stichprobenartigen Feststellungen getroffen, welche bewertungsrelevant erscheinen. Eine Überprüfung auf zeitgemäße Funktionalität im Sinne eines Bausubstanzgutachtens wurde nicht vorgenommen. Dieses müsste einem mit der jeweiligen Materie befassten Bausachverständigen vorbehalten bleiben.

Die im Rahmen der Baubestandsbeschreibung ausgeführten Ausstattungsmerkmale beziehen sich auf die im Zeitpunkt der Befundaufnahme sichtbaren Teile der Baulichkeiten, die nicht sichtbaren Teile auf vorgelegte und erhobene Unterlagen und Annahmen.

Obwohl keine augenscheinlichen Anhaltspunkte vorliegen, dass die gegenständlichen Grundstücke kontaminiert (siehe Pkt. 2.2.5. Geographisches Informationssystem Altlasten) oder die Bodenbeschaffenheit für die vorhandene oder eine zukünftige Bebauung nicht geeignet wäre, müsste bei diesbezüglichen Verdachtsmomenten eine Spezialuntersuchung eines Fachgutachters vorgenommen werden. Eine Haftung des gezeichneten Gutachters in dem Zusammenhang ist daher auszuschließen.

Die Wertermittlung dieses Gutachtens bezieht sich ausschließlich auf die Immobilie selbst, vorhandenes Inventar, Einrichtungsgegenstände oder sonstige Fahrnisse wurden dabei auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Herstellkosten wurden vom Sachverständigen erfahrungsgemäß angenommen und dabei von einer der Lage und Nutzung des Objektes entsprechenden marktkonformen Ausführung ausgegangen. Allfällige mit den Liegenschaften in Verbindung stehende Abgabenrückstände sind bei der Bewertung nicht berücksichtigt worden.

Insgesamt wurden bei der Wertermittlung der Liegenschaften Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungs- und auftragsgemäßen Erhebung des Sachverhaltes, insbesondere aufgrund der vorgelegten und eingeholten Informationen erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Im Hinblick auf die bei der Bewertung einfließenden Erfahrungswerte und Annahmen kann beim Bewertungsergebnis nicht von einer mathematisch exakt berechenbaren Größe ausgegangen werden. Es ist auch nicht zwingend davon auszugehen, dass der ermittelte Verkehrswert jenem Wert entspricht, der am Markt, insbesondere kurzfristig, erzielbar ist. Obwohl sich die errechneten Verkehrswerte auf einen bestimmten Stichtag beziehen, müssen Umstände, die mit hoher Wahrscheinlichkeit eintreten werden, berücksichtigt werden.

Ein zu einem bestimmten Zeitpunkt erzielbarer oder erzielter Kaufpreis muss daher nicht gezwungenermaßen dem Verkehrswert entsprechen. Der tatsächlich erzielte Kaufpreis hängt daher vielmehr von den jeweiligen subjektiven Wertvorstellungen des Verkäufers und des Käufers ab.

Bei einer etwaigen Änderung der dem Gutachten zugrunde gelegten Basisdaten, welche zu einer Abweichung des Bewertungsergebnisses führen könnten, behält sich der gezeichnete Sachverständige vor, eine Ergänzung des Gutachtens oder eine Neubewertung vorzunehmen.

Auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998 wird hingewiesen. Sollte zuzüglich zum Kaufpreis der bewertungsgegenständlichen Objekte die 20%ige Umsatzsteuer in Rechnung gestellt werden, ist der ermittelte Verkehrswert um diesen Betrag entsprechend zu erhöhen. Wird das Objekt ohne Verrechnung der Umsatzsteuer verkauft, sind eventuell bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

Die Veröffentlichung des Gutachtens oder Mitteilung an Medien in Teilen oder gesamt, bedarf in jedem Fall der Zustimmung des Gutachters.

Das vorliegende Gutachten ist nur im Rahmen des erteilten Auftrages zu verwenden und dient daher nicht zur Vorlage bei Banken, Versicherungen, anderen Geldgebern oder sonstigen Dritten. Diesbezügliche Haftungen werden vom Sachverständigen daher ausgeschlossen. Der Sachverständige weist darauf hin, dass etwaige Haftungen ausschließlich nur im Rahmen der Vermögens- und Schadenshaftpflichtversicherung gedeckt sind.

2. Befund

2.1. Liegenschaft / Grundbuch

2.1.1. Grundbuch

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01006 Landstraße EINLAGEZAHL 599
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 18 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 9579/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
134	GST-Fläche	498	
	Bauf.(10)	420	
	Gärten(10)	78	Hetzgasse 22 Seidlgasse 5

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

2 a 4944/2016 Abtretung der Hauptmietzinse lt. Pfandrecht C-LNR 18a

***** B *****

18 ANTEIL: 57/1713

Patrick Maurer

GEB: 1987-03-27 ADR: Blüteng. 9/12a, Wien 1030

f 13644/2008 Wohnungseigentum an W 20

h 11705/2010 Berichtigung gem § 10 Abs 3 WEG 2002

i 9747/2011 Kaufvertrag 2011-01-28, Kaufvertrag 2011-07-07 Eigentumsrecht

j 1253/2014 Berichtigung des Eigentumsrechtes

***** C *****

23 auf Anteil B-LNR 18

a 2422/2019 (Entscheidendes Gericht BG Hietzing - 571/2019)

Pfandbestellungsurkunde 2019-03-07

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 144.000,--

für BKS Bank AG (FN 91810s)

c 2422/2019 (Entscheidendes Gericht BG Hietzing - 571/2019)

Simultan haftende Liegenschaften

EZ 191 KG 01215 Unter St. Veit C-LNR 104

EZ 599 KG 01006 Landstraße C-LNR 23

30 auf Anteil B-LNR 18

a 5052/2025 Vollstreckbares Schuldanerkenntnis 2025-06-04

PFANDRECHT

EUR 183.900,--

18 % Z, 18 % VZ, 18 % ZZ

für Georg Wessely, M. Sc. IB geb 1979-05-29

b 5052/2025 Vollstreckbarkeit gem § 3 NotO

31 auf Anteil B-LNR 18

a 9579/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 182.500,-- samt

4% Zinsen aus EUR 183.900 von 3.5.2025 bis 31.12.2023,

4% Zinsen aus EUR 188.777,13 von 1.1.2024 bis 31.12.2024,

4% Zinsen aus EUR 196.328,22 von 1.1.2025 bis 18.8.2025,

kapitalisiert zum Jahresende,

4% Zinsen aus EUR 195.628,22 von 19.8.2025 bis 19.9.2025,

kapitalisiert zum Jahresende,

4% Zinsen aus EUR 194.928,22 seit 20.9.2025, kapitalisiert

zum Jahresende,

Antragskosten EUR 2.146,38 für Georg Wessely, M. Sc. IB

geb 1979-05-29 (74 E 143/25w)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

2.1.2. Eintragungen im B-Blatt

- 2008 Wohnungseigentum an W20
- 2011 Kaufvertrag 28.01.2011, Kaufvertrag 07.07.2011 Eigentumsrecht
- 2014 Berichtigung des Eigentumsrechtes

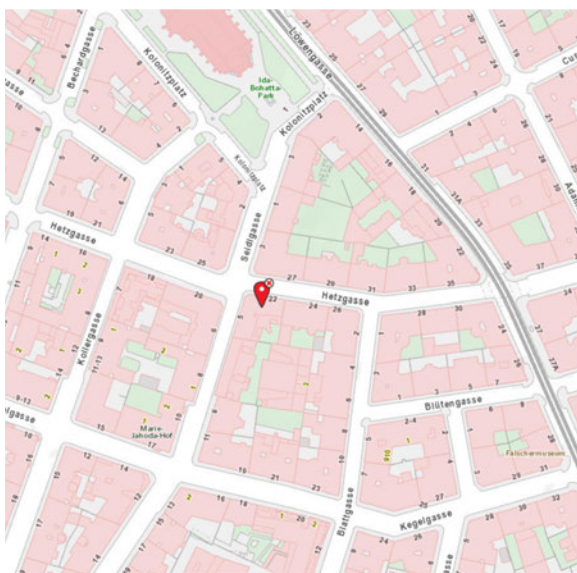
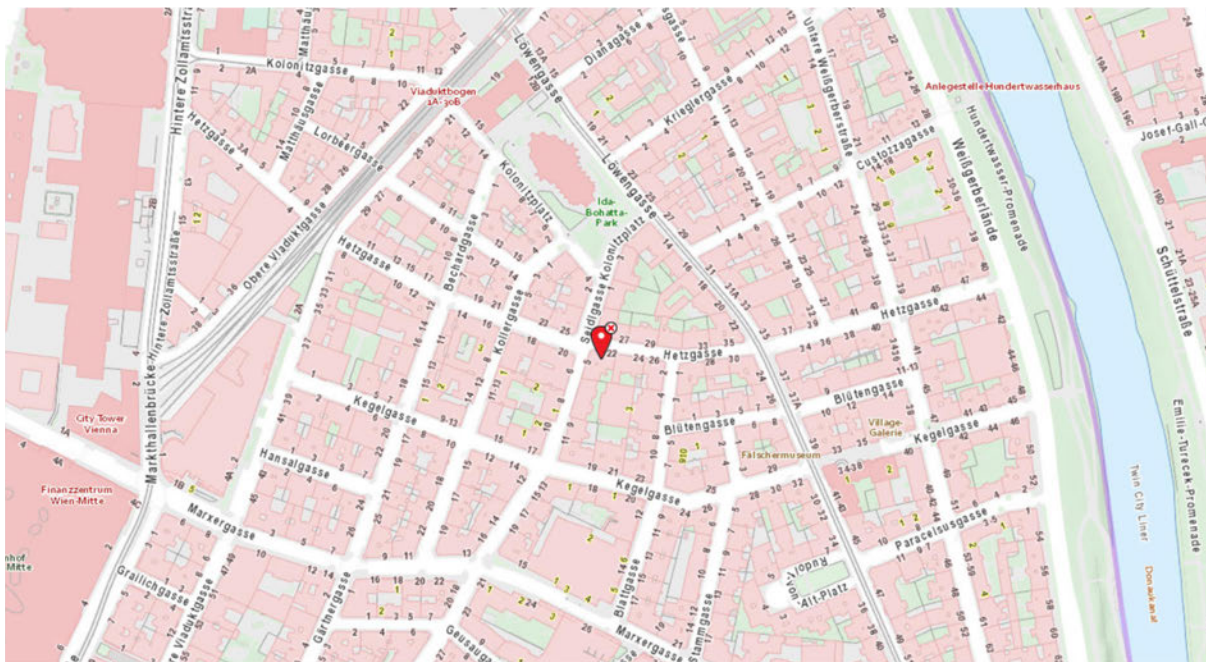
2.1.3. Eintragungen im C-Blatt

- Pfandrecht für BKS Bank AG (FN 91810s)
- Pfandrecht für Georg Wessely M.Sc. IB
- Einleitung des Versteigerungsverfahrens

2.2. Lage und Beschreibung der Liegenschaft

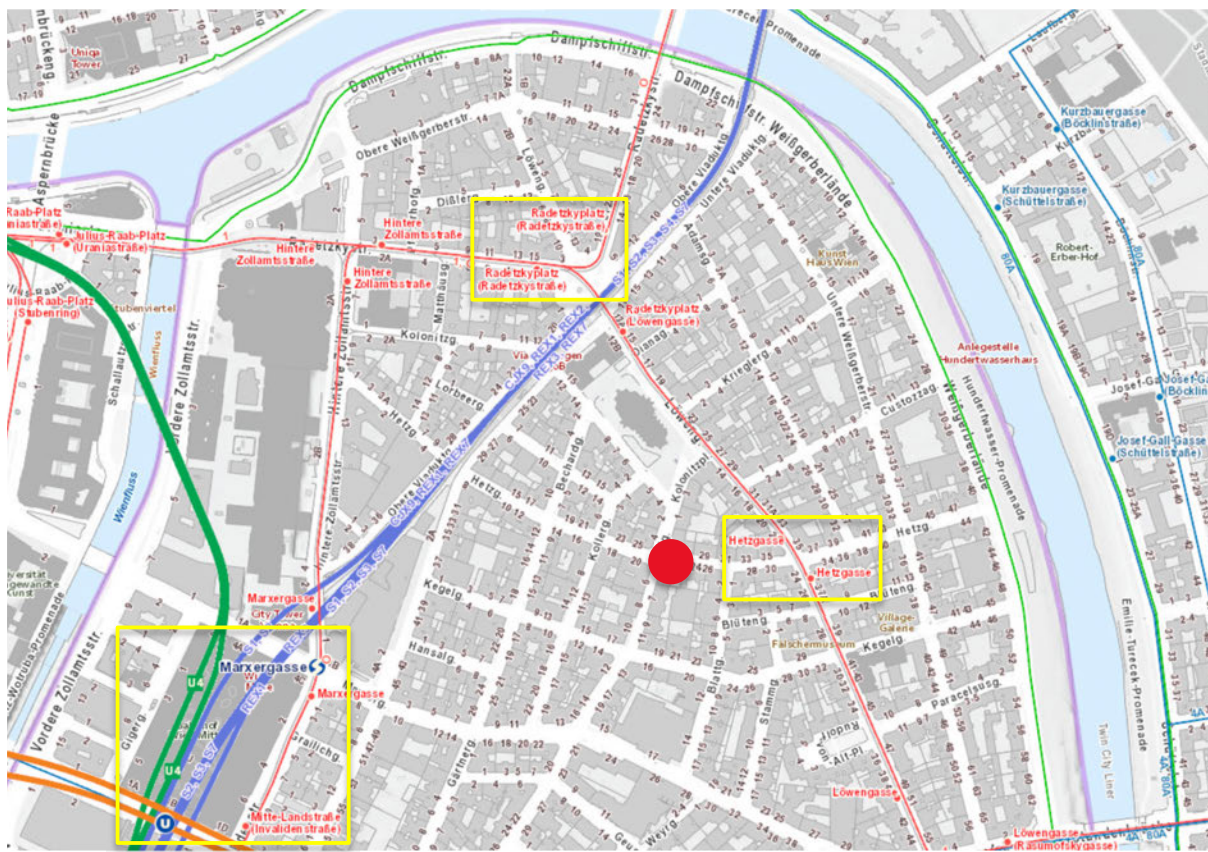
Die Hetzgasse befindet sich im 3. Wiener Gemeindebezirk (Landstraße), im Stadtteil Weißgerberviertel, einem kleinen Grätzl (Stadtviertel), räumlich eingegrenzt durch den Wienfluss im Westen, den Donaukanal im Nord und Osten und die Linie Rotundenbrücke–Rasumofskygasse–Marxergasse–Seidlgasse–Kegelgasse im Süden. Die Hetzgasse verläuft innerhalb dieses Gebiets und liegt inmitten im Weißgerberviertel.

Der Bezirk Landstraße hat eine Einwohnerzahl von 98.881 (1. Jänner 2025); die Bevölkerungsdichte beträgt 13.380 Einwohner pro km².



Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs werden in der direkten Umgebung angeboten. Ebenso sind alle öffentlichen Einrichtungen wie Behörden, Kindergarten, Schulen, Banken etc. in unmittelbarer Nähe vorhanden. Die Hetzgasse ist eine einspurige Einbahnstraße. Die Kfz-Stellplatzsituation war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme entspannt, der Parkraum im 3. Bezirk wird (wie zwischenzeitig in ganz Wien) bewirtschaftet (Kurzparkzone Parkdauer 2h MO-FR 9-22 Uhr).

Erreichbarkeiten öffentlicher Verkehr:

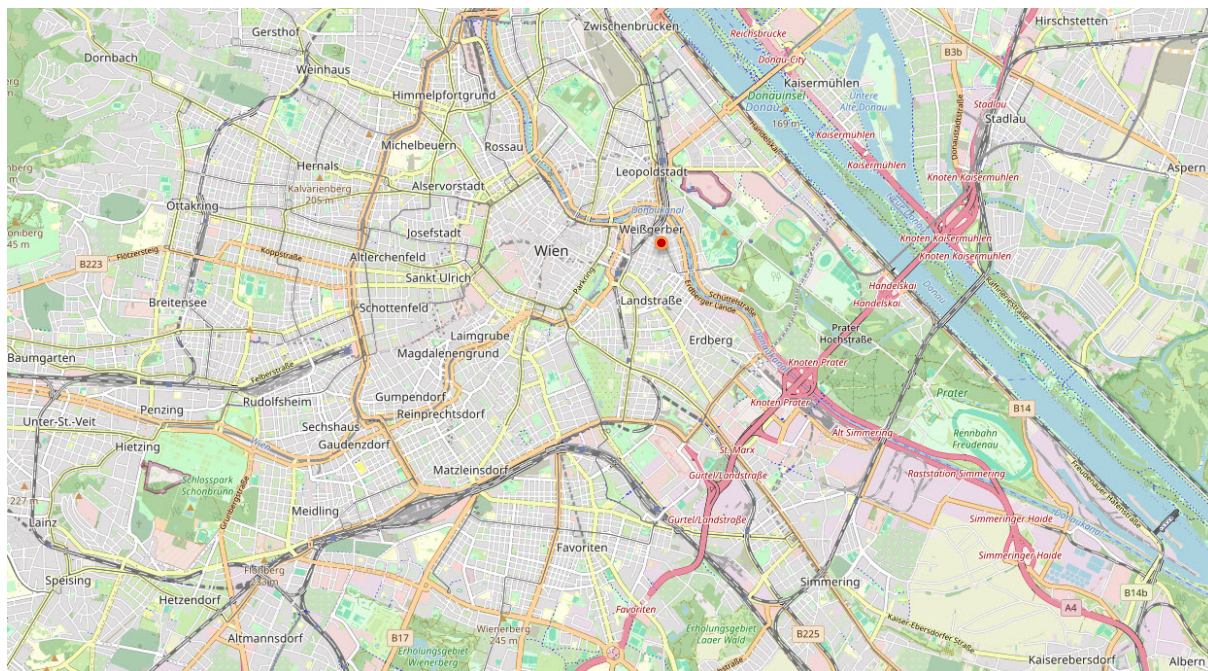


Stadtplan (Quelle: Vienna GIS)

Linie	Station	Distanz
O (Raxstraße ⇄ Bruno-Marek-Allee)	Radetzkyplatz	4 Gehminuten
1 (Stefan-Fadinger-Platz ⇄ Prater Hauptallee)	Hetzgasse	2 Gehminuten
U4 (Heiligenstadt ⇄ Hütteldorf)	Landstraße	10 Gehminuten
U3 (Ottakring ⇄ Simmering)	Landstraße	10 Gehminuten
S-Bahnen, regionale Reisezüge	Landstraße	10 Gehminuten

Erreichbarkeiten Individualverkehr:

Die Hetzgasse ist eine Einbahnstraße und über Nebenstraßen des 3. Bezirks erreichbar. Von Norden bzw. Osten kommend erreicht man die Liegenschaft über die A22 Abfahrt Reichsbrücke, B8 Lassallestraße bis Praterstern und in weiterer Folge Franzensbrückenstraße/Löwengasse; von Süden über die A23, Abfahrt Knoten Prater, B227 Schüttelstraße bis Rotundenbrücke, von Westen über die A1, B1, B227 und Hetzgasse. Fahrtzeit A23 Knoten Prater: 7 Minuten (2,8 km), Fahrtzeit A22 Knoten Kaisermühlen: 10 Minuten (6,2 km), Fahrtzeit A1 Westautobahn Knoten Auhof 30 Minuten (14,1 km).



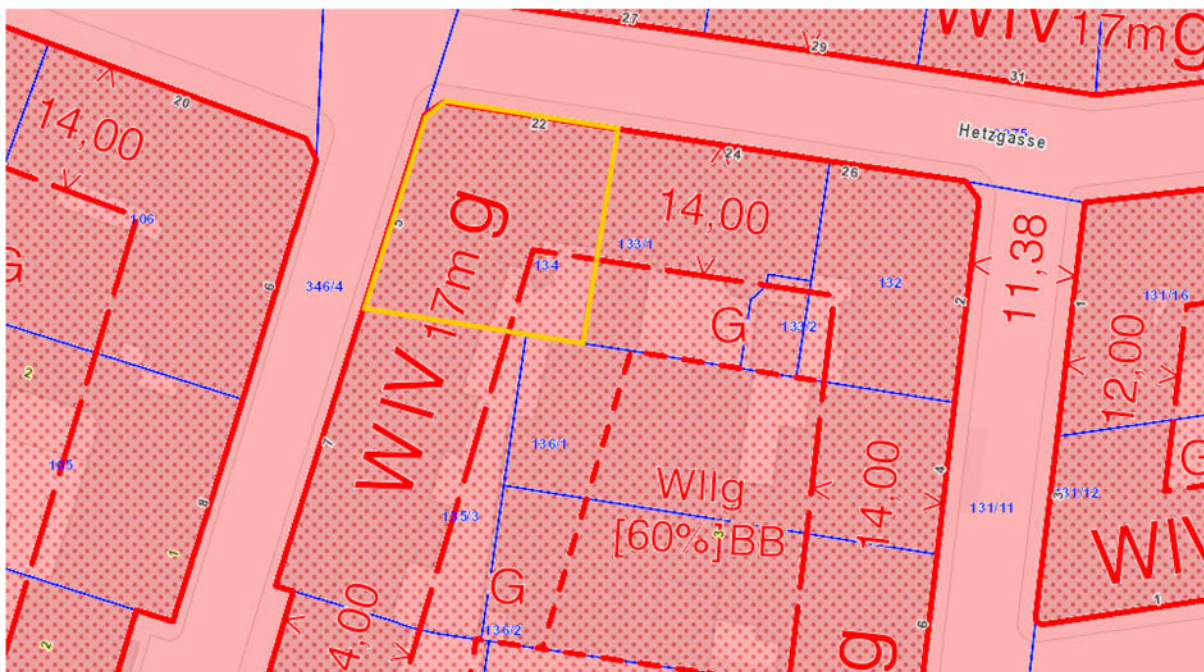
Straßennetz (Quelle: www.openstreetmap.org)

2.2.1. Flächenwidmung und Bebauung

Der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan PD 7975 vom 29.09.2016 weist „**Bauland Wohngebiet**“, **Bauklasse IV**, **geschlossene Bauweise**, **max. Bauhöhe 17 m**, **Schutz- und Wohnzone**, aus. Die unbebauten Teile der Liegenschaft sind gärtnerisch auszugestalten.

Auszug Bauordnung Wien, Zulässige Nutzungen § 6 Abs 6:

„In Wohngebieten dürfen nur Wohngebäude und Bauwerke, die religiösen, kulturellen oder sozialen Zwecken oder der öffentlichen Verwaltung dienen, errichtet werden. Die Errichtung von Gast-, Beherbergungs-, Versammlungs- und Vergnügungstätten, von Büro- und Geschäftsbauwerken sowie die Unterbringung von Lagerräumen, Werkstätten oder Pferdestallungen kleineren Umfanges und von Büro- und Geschäftsräumen in Wohngebäuden ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, daß sie nicht durch Rauch, Ruß, Staub, schädliche oder üble Dünste, Niederschläge aus Dämpfen oder Abgasen, Geräusche, Wärme, Erschütterungen oder sonstige Einwirkungen, Gefahren oder den Wohnzweck beeinträchtigende Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen geeignet sind.“



Flächenwidmungsplan (Quelle: Vienna GIS)

2.2.2. Kriegssachschädenplan um 1946

In den vom Wiener Stadtbauamt erhobenen Kriegssachschäden an Gebäuden ist die Liegenschaft Hetzgasse 22 nicht verzeichnet.

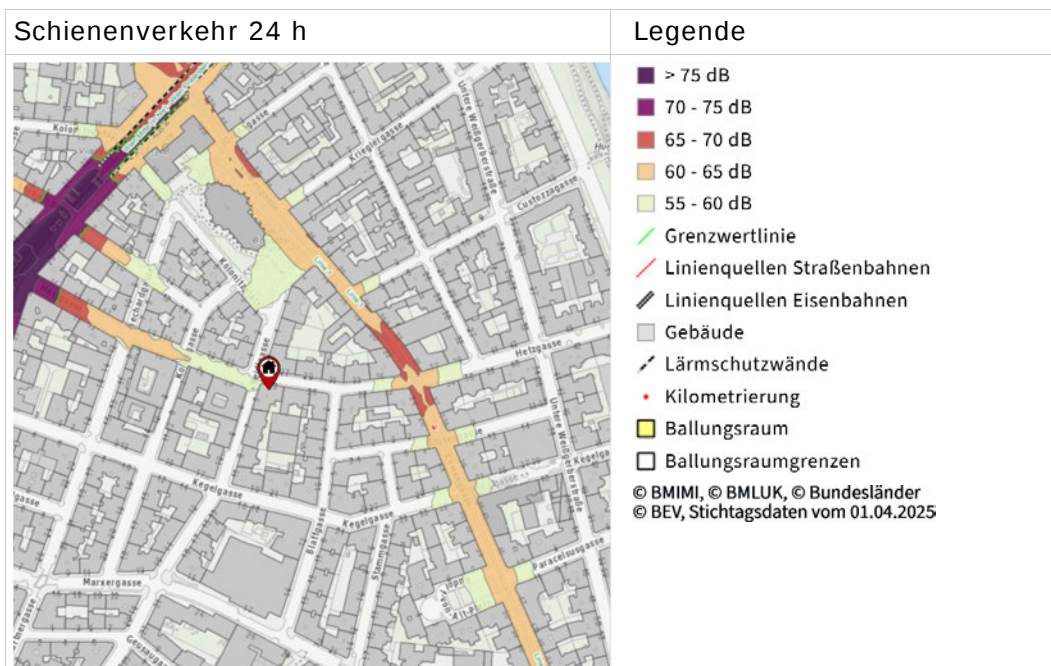
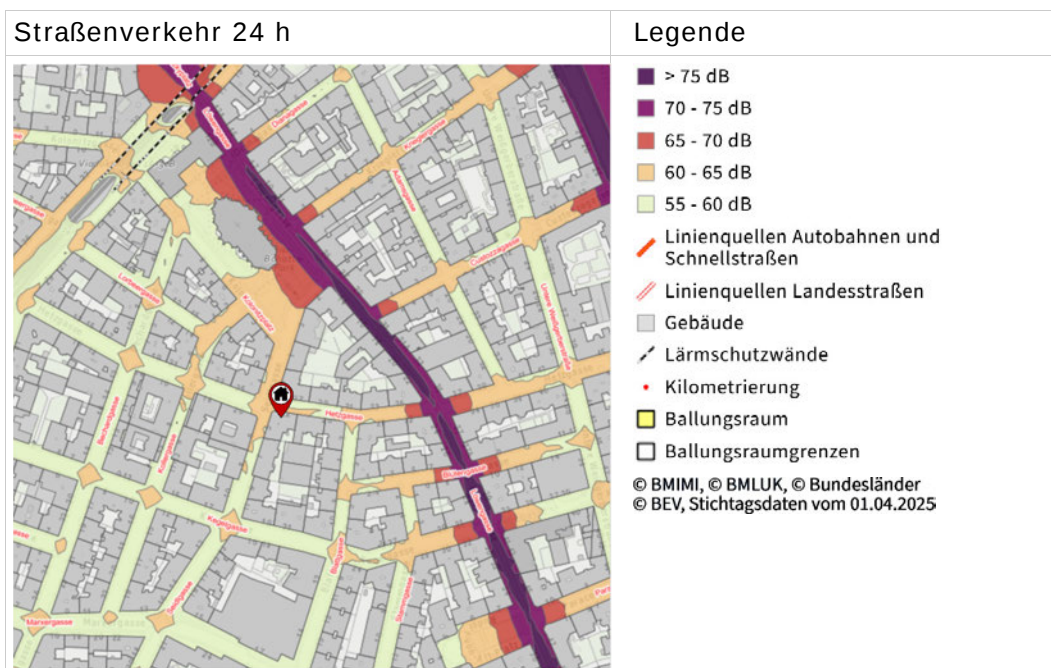


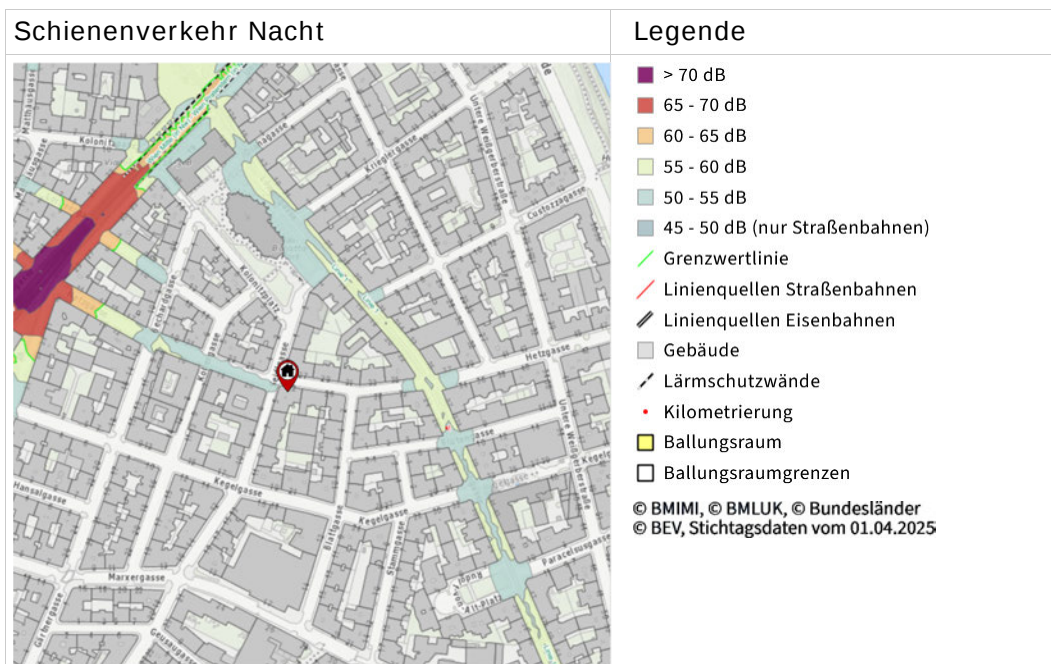
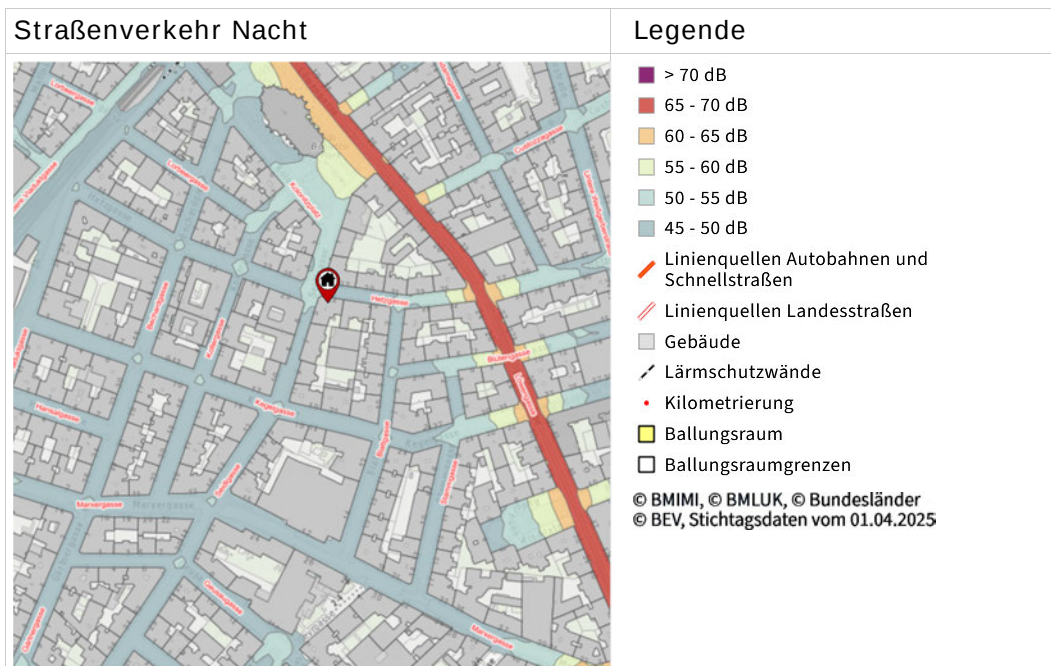
Quelle: Wiener Stadt- und Landesarchiv, Kartographische Sammlung

2.2.3. Umgebungslärm / Lärminfokarte

Die Liegenschaft befindet sich in einer normal befahrenen Einbahnstraße. Laut Lärmindex des Umweltbundesamtes werden die Schwellenwerte für Straßenverkehr (60 dB am Tag und 50 dB in der Nacht) nicht überschritten und auch nicht der Grenzwert für den Lärm durch Schienenverkehr (70 dB am Tag und 60 dB in der Nacht).

In den Karten für Flugverkehr und Industrie wird die gegenständliche Liegenschaft nicht ausgewiesen.





(Quelle: maps.laerminfo.at)

* Abweichung zum Beispiel in Wien: 45 dB

	Tag-Abend-Nachtlärmindex	Nachtlärmindex
Straßenverkehrslärm	60 dB	50 dB
Schienenverkehrslärm	70 dB	60 dB
Fluglärm	65 dB	55 dB
Lärm von IPPC-Anlagen	55 dB	50 dB

2.3. Beschreibung des Gebäudes

Das Gebäude wurde als Zinshaus im Jahre 1860 in Massivbauweise mit insgesamt 20 Wohnungen und 4 Geschäftslokalen errichtet.

Mit Bescheid vom 25.03.2008 wurde die Errichtung eines Dachgeschossausbaus mit Terrassen für drei neue Wohnungen bewilligt und nach mehreren Planwechseln (3. Auswechslungsplan vom 11.06.2012) ausgeführt. Der Aufzugschacht in Massivbauweise vom Erdgeschoss bis in das Dachgeschoss ist an der hofseitigen Außenwand angebracht. Die Fertigstellung wurde mit 22.01.2013 angezeigt.



Das Haus ist mit Gegensprechanlage ausgestattet, die Einlagerungsräume sind im Kellergeschoss untergebracht.

Mit einem Personenlift gelangt man vom Kellergeschoss bis ins Dachgeschoss (7 Haltestellen).

Mit Wohnungseigentumsvertrag TZ 13644/2008 vom 16.12.2008 (Beilage Punkt 6.5.) und gemäß Nutzwertgutachten vom 09.09.2008 erfolgte erstmals die grundbücherliche Begründung von Wohnungseigentum. Es folgten 2010 eine Nachparifizierung und Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag sowie ein Nutzwertgutachten, 2013 ein weiteres Gutachten zur Neufestsetzung der Nutzwerte und eine weitere Nachparifizierung vom 13.01.2014, damit wurden die Miteigentumsanteile richtig gestellt.

Das Gutachten gem. § 6 WEG weist 16 Wohnungen und 2 sonstige selbständige Räumlichkeiten aus; Abstellplätze für KFZ sind nicht vorhanden.

Das Gebäude selbst befindet sich in einem bautechnisch und optisch ordentlichen Zustand.

Ein Energieausweis vom 22.10.2020 für das Gebäude ist vorhanden (Beilage Punkt 6.5.)

Anmerkung: Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß den Bestimmungen des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG) ein Vermieter bzw. Verkäufer dem Mieter/Käufer bis spätestens zur Abgabe der Vertragserklärung einen zu diesem Zeitpunkt höchstens 10 Jahre alten Energieausweis vorzulegen und bei Vertragsabschluss auszuhändigen hat, andernfalls eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamteffizienz als vereinbart gilt. Bei Verkauf und Vermietung von Gebäuden, für die nach den jeweils anwendbaren bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften kein Energieausweis erstellt werden muss, besteht keine Vorlagepflicht.

2.3.1. Ver- und Entsorgung des Gebäudes

Die Liegenschaft ist voll ans ortsübliche Versorgungsnetz angeschlossen, d.h. Wasser, Strom, Gas, Kanal, Müllabfuhr, Telefon- und Internetanschluss sind vorhanden.

2.3.2. Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Allgemeine Teile des Gebäudes:

Außenmauerwerk:	Ziegelmauerwerk
Decken:	Doppelbaumdecke
Stiegen:	massiv, verflies
Bodenbeläge Stiegenhaus:	massiv, verflies
Dach:	ausgebautes Satteldach mit Dachgaupen

Dacheindeckung:	Blecheindeckung, Dachziegel
Fassade:	Feinputzfassade mit optischen Verzierungen (Lisenen) und Fassadenornamenten,
Eingangsbereich:	Gegensprechanlage (Zentralschlüssel)
Aufzuganlage:	Jeitler-Fida Aufzüge GmbH, Baujahr 2008, Nennlast 320 kg oder 4 Personen, 4 Haltestellen (EG bis DG)
Energieausweis:	vorhanden
Sonstiges:	Mülltonnen und Fahrradabstellfläche befinden sich im Innenhof

2.4. Beschreibung der Wohnung Top 20

Die Wohnung Top 20 befindet sich im 3. Obergeschoss. Die Einheit weist laut Einreichplan vom 21.03.2011 (siehe Beilage 6.9.; Miteinbeziehung von Gangfläche, Einbau Badezimmer) eine Wohnnutzfläche von gesamt 57,98 m² auf und setzt sich aus Vorraum, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer sowie Bad/WC zusammen.

Der Vorraum mit Küche verfügt über zwei Fenster (Kunststoff, Doppelisolierverglasung) in den Innenhof, vor dem ersten Fenster ist ein Schrank abgestellt. Die Raumhöhe in der Küche und Bad/WC beträgt ca. 2,95 m. Das Schlafzimmer ist ebenfalls in den Innenhof ausgerichtet und verfügt über ein französisches Fenster mit Absturzsicherung aus Glas.

Das Wohnzimmer ist straßenseitig zur Hetzgasse (nördlich) ausgerichtet und mit 2-flügeligen Kunststofffenster ausgestattet. Die Raumhöhe beträgt ca. 3,10 m.

Die Böden im Vorraum mit Küche sowie Bad/WC sind gefliest, Wohn- und Schlafzimmer mit versiegeltem Parkett ausgelegt. Die Wände sind gemalt, Bad/WC (bis Türstockhöhe) gefliest. Der Arbeitsbereich der Küche ist mit Wandpaneelen ausgestattet.

Die Warmwasseraufbereitung und Beheizung erfolgen mittels Gastherme und Heizkörpern in den Zimmern.

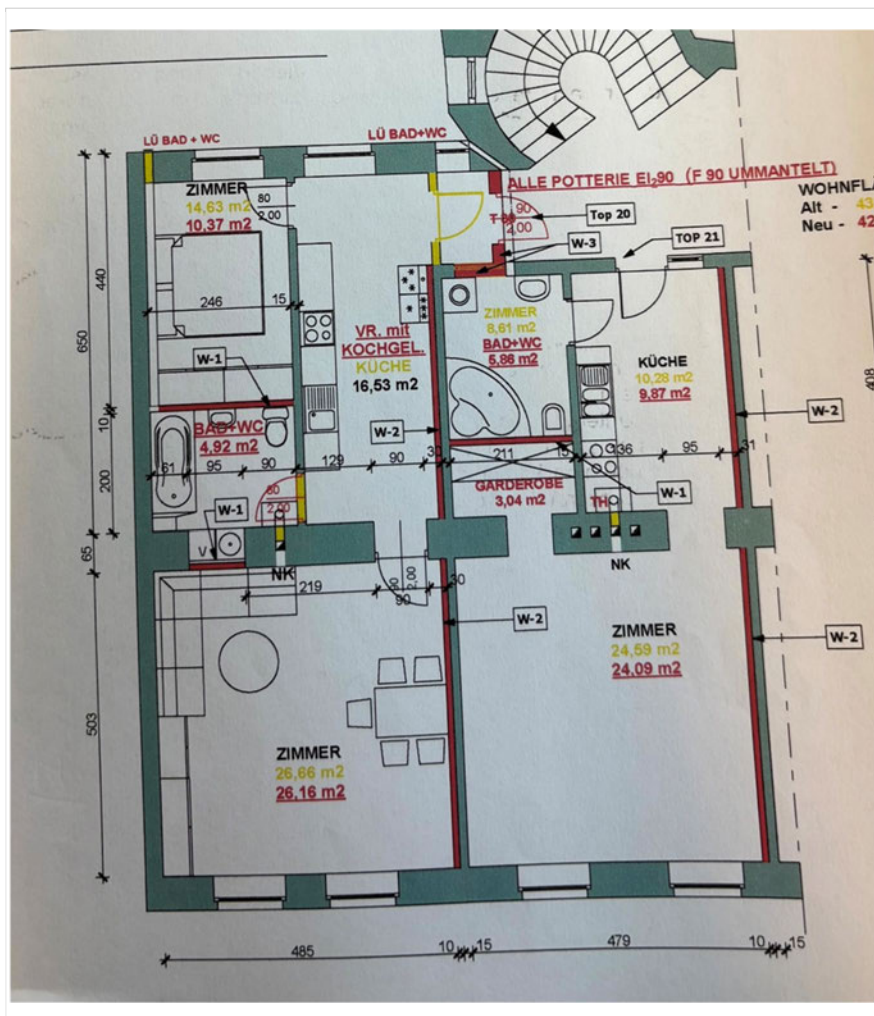
Die Wohnung befindet sich insgesamt in einem optisch und bautechnisch guten und ordentlichen Zustand.

2.4.1. Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Heizung/Warmwasser:	Gastherme
Elektroinstallation:	Stand der Technik
Fenster:	Kunststoff, 2-flügelig, Doppelisolierverglasung, Dreh-Kipp-Beschläge
Türen:	Holztüren weiß, Holzzargen
lichte Raumhöhen:	3,10 m im Vorraum, Schlafzimmer, Bad/WC 2,90 m (Decke abgehängt mit Spots)
Eingangstür:	Vollholztür, weiß gestrichen, Holzzarge
Vorraum:	Wände: gemalt Boden: Fliesen Zustand: gut

Küche:	Einbauküche mit Geräten Arbeitsbereich: Wandpaneele Boden: Fliesen Zustand: gut
Wohnzimmer:	Wände: gemalt Boden: Parkett, versiegelt Zustand: gut
Schlafzimmer:	Wände: gemalt Boden: Parkett, versiegelt Zustand: gut
Bad/WC:	Badewanne, Waschbecken, WC Sprossenheizkörper, Waschmaschinenanschluss Wände: Fliesen (Türstockhöhe) Boden: Fliesen Belüftung: mechanisch Zustand: gut
Kellerabteil:	vorhanden, nicht zugeordnet
Lage im Gebäude:	durchschnittlich
Sichtbare Mängel:	einzelne Abnutzungserscheinungen (siehe Fotos)

2.4.2. Einreichplan Top 20



2.4.3. Nutzflächen Top 20

Laut Ausführungsplan beträgt die Wohnnutzfläche der Einheit 57,98 m².

Nutzflächen	Fläche	RH	RIH
Top 20			
Vorraum m. Küche	16,53 m ²	2,95 m	48,76 m ³
Wohnzimmer	26,16 m ²	3,05 m	79,79 m ³
Schlafzimmer	10,37 m ²	2,95 m	30,59 m ³
Bad/WC	4,92 m ²	2,95 m	14,51 m ³
Gesamt	57,98 m²		173,66 m³

2.4.4. Nutzungs- und Bestandsrechte

Nach Information des Verpflichteten wurde zwar ein Mietvertrag abgeschlossen, aber es war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme ungewiss, ob der Mieter die – derzeit leerstehende Wohnung – tatsächlich beziehen wird; dies aus gesundheitlichen Gründen. Zwischenzeitig wurde bekanntgegeben, dass das Mietverhältnis nicht realisiert wird und damit die Wohnung weiterhin leer steht.

Sonstige Nutzungs- und Bestandsrechte wurden nicht bekannt gegeben.

2.4.5. Außenanlagen

Der Einheit sind keine Außenanlagen zugeordnet.

2.4.6. Zubehör

Der Wohnung ist kein Kellerabteil direkt zugeordnet, es besteht aber ein Benützungsrecht für eine Einheit.

2.4.7. Betriebs- und Erhaltungskosten

Die Bruttobetriebskosten für die Wohnung Top 20 (ohne Reparaturfonds) betragen € 2,78 pro m² Nutzfläche und liegen damit in einer marktüblichen Bandbreite.

Betriebs- und Erhaltungskosten						
Top 20	57,98 m ²	Netto	€/m ²	USt.-Satz	Brutto	€/m ²
Betriebskosten		€ 124,18	2,14 €/m ²	10%	€ 136,60	2,36 €/m ²
Betriebskosten Lift		€ 22,54	0,39 €/m ²	10%	€ 24,79	0,43 €/m ²
Rücklage		€ 65,13	1,12 €/m ²	0%	€ 65,13	1,12 €/m ²
Rücklage Lift		€ 4,14	0,07 €/m ²	0%	€ 4,14	0,07 €/m ²
Gesamt		€ 215,99	3,73 €/m²		€ 230,66	3,98 €/m²

Die Reparaturrücklage per 22.04.2026 beträgt gemäß Schreiben der HV € 80.094,23.

Lt. Auskunft der Hausverwaltung ist in den kommenden Jahren mit keinen wesentlichen, über die laufende Instandhaltung hinausgehenden, vorhersehbaren Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen zu rechnen.

3. Wertermittlung

3.1. Allgemeines

Der Verkehrswert einer Liegenschaft wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der Beschaffenheit, der Lage und der Verwendbarkeit des Bewertungsgegenstandes, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen ist. Der redliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich die Preise nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmen. Er unterliegt den Gegebenheiten der allgemeinen wirtschaftlichen Lage der Situation auf dem Realitätenmarkt und dem Kapitalmarkt. Bei der Wertermittlung sind alle tatsächlichen, rechtliche und wirtschaftliche Umstände zu berücksichtigen, die den Wert der Liegenschaft beeinflussen können. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind bei der Wertermittlung ebenso auszuschließen, wie besondere Vorliebe, Spekulationsgesichtspunkte oder sonstige subjektive Faktoren.

Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen dem Sachverständigen unterschiedliche Bewertungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Die gängigsten sind:

- das Vergleichswertverfahren,
- das Sachwertverfahren und
- das Ertragswertverfahren

Es wird in jedem einzelnen Bewertungsfall zu prüfen sein, welche Bewertungsmethode zielführend ist. Der Bodenwert leitet sich vom ortsüblichen Kaufpreis für Grundstücke ab, wofür in der Regel das Vergleichswertverfahren angewandt wird. Die zum Vergleich herangezogenen Bodenpreise müssen jedoch Grundstücke betreffen, die mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich ihrer Lage, Beschaffenheit und Nutzungsmöglichkeiten vergleichbar sind. Sie müssen im Wesentlichen die gleichen wertbeeinflussenden Faktoren besitzen, wie die zu bewertende Grundfläche.

Darunter sind zu verstehen:

- die allgemeine und besondere Lage,
- der Erschließungszustand und die Erschließungskosten,
- die Grundstücksform und -gestalt,
- eine bereits vorhandene Bebauung,
- Verwertungs- und Nutzungsmöglichkeiten
- die Bodenbeschaffenheit und eventuell geologische Überlegungen, potenzielle Gefährdungen
- die Entfernung zum Ortszentrum, zur nächstgrößeren Ortschaft, zu den nächsten öffentlichen Versorgungseinrichtungen und privaten Bedarfsstellen, den öffentlichen Verkehrsmitteln, Überlandstraßen, Eisenbahnen usw.

Wenn die Eigenschaften der wertbeeinflussenden Faktoren der Vergleichsgrundstücke von jenen des Bewertungsgegenstandes abweichen, so sind die Differenzen durch schlüssige Zu- und Abschläge zu berichtigen.

Der Bauzeitwert wird von den Herstellungskosten abgeleitet. Die Herstellungskosten umfassen alle Aufwendungen, die erforderlich sind, um ein dem Bewertungsgegenstand gleiches Objekt an der Stelle, in gleicher Größe, Konstruktionsart, Bauweise und Ausstattung am Wertermittlungstichtag zu errichten.

Von den Herstellungskosten wird für die bisherige Bestandsdauer des Bewertungsgegenstandes und dessen Folgen ein Abschlag für die technischen Wertminderungen vorgenommen. In diesem Abschlag kommen die Wertminderungen des Herstellungswertes infolge des Alters, allfälliger Baugebrechen, von Baumängeln und Instandhaltungsmängeln zum Ausdruck.

Der Abschlag für die technische Wertminderung erfolgt als Prozentsatz des Herstellungswertes. Die wirtschaftliche Wertminderung wird neben der technischen Wertminderung zusätzlich durch einen Abschlag zum Herstellungswert berücksichtigt. Die wirtschaftliche Wertminderung umfasst alle jene Faktoren, welche eine verminderte wirtschaftliche Nutzbarkeit des Bewertungsgegenstandes zum Bewertungszeitpunkt und der Restnutzung verursachen. Darunter sind eine veraltete Bauweise, Anlagen und Funktionsart, eine unwirtschaftliche Bauausführung oder eine persönliche Baugestaltung zu verstehen. Weiters enthält die wirtschaftliche Wertminderung den verlorenen Bauaufwand, welcher sich weder im Falle eines Verkaufes als Erlös erzielen lässt noch im Falle einer Vermietung oder Verpachtung eine angemessene Rendite abwirft. Der verlorene Bauaufwand stellt somit einen Anpassungsfaktor dar, der vom unmittelbaren Geschehen vom Realitätenmarkt abzuleiten ist. Der Abschlag für die wirtschaftliche Alterung erfolgt ebenfalls als Prozentsatz des Herstellungswertes.

3.2. Wahl und Erläuterung der Wertermittlungsverfahren

3.2.1. Ermittlungsmethode

Prinzipiell sind nach Lehre und Praxis bei der Bewertung von Eigentumswohnungen das Ertragswert- und das Sachwertverfahren anzuwenden. Während beim Ertragswertverfahren davon ausgegangen wird, dass zwischen dem gegenwärtigen Ertrag der Liegenschaft und ihrem Verkehrswert ein Zusammenhang besteht, geht das Sachwertverfahren von der Überlegung aus, dass eine solche Beziehung auch zwischen dem Verkehrswert einerseits und der Summe aus Bodenwert und Wert der baulichen Substanz andererseits gegeben ist.

3.2.2. Sachwertermittlung

Zu ermitteln ist der Bodenwert und der Bauwert. Der Bodenwert ergibt sich aus dem Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke, wobei die Vergleichbarkeit beeinflussender Umstände durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind.

Zum Vergleich geeignet sind nur Kaufpreise, die in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag im redlichen Geschäftsverkehr bezahlt wurden. Der Bodenwert ist als Wert des fiktiv unbebauten Grundstückes zu ermitteln.

Der Bauwert ergibt sich aus dem Neubauwert, abzüglich der altersbedingten und allfälligen Wertminderungen infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs und infolge verlorenen Bauaufwands. Er wird aus den gewöhnlichen Kosten auf der Basis Quadratmeterpreisen ermittelt. Die altersbedingte Wertminderung findet durch einen prozentuellen Abschlag vom Herstellungswert durch entsprechende Abschreibung Berücksichtigung.

Das Sachwertverfahren wird für die Bewertung jener Liegenschaften herangezogen, die primär der Eigennutzung dienen, wie insbesondere Einfamilienhäuser, Wohnungen etc.

3.2.3. Ertragswertermittlung

Beim Ertragswertverfahren ist der Wert der Liegenschaft durch die Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinerlöses zum angemessenen Zinssatz innerhalb der anzunehmenden Nutzungsdauer zu ermitteln. Durch Abzug des tatsächlichen Aufwandes für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag. Ebenso ist dabei ein Mietausfallswagnis zu berücksichtigen.

Sind keine Erträge vorhanden, in Ermangelung von Aufzeichnungen oder Nachweisen nicht fassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erzielbarer Erträge ab, so ist von jenen Erträgen auszugehen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung einer vergleichbaren Liegenschaft nachhaltig erzielt werden könnten.

Das Ertragswertverfahren wird für die Bewertung jener Liegenschaften herangezogen, die primär dazu bestimmt und geeignet sind, Erträge aus Vermietung und Verpachtung zu erwirtschaften und dadurch eine angemessene Verzinsung des investierten Kapitals zu gewährleisten.

3.2.4. Wahl der Ermittlungsmethode

Bei dem Bewertungsgegenstand handelt es sich um eine derzeit leerstehende Eigentumswohnung, bei der im Fall der Veräußerung das sog. „Highest-and-Best-Use-Prinzip“ zur Anwendung kommt.

Da das Vergleichswertverfahren nach Harmonisierung der Vergleichsobjekte in der Regel unmittelbar zum Verkehrswert führt, ist dieses im Zweifel der Vorzug zu geben.

Im ggst. Fall wird daher das Vergleichswertverfahren der Bewertung zugrunde gelegt.

3.3. Vergleichswertverfahren

Nähere Erläuterungen zur Methodik und Vorgehensweise:

3.3.1. Generelles

Der Vergleichswert der Liegenschaft wird durch Vergleich mit im redlichen Geschäftsverkehr tatsächlich erzielten Kaufpreisen bzw. Mieten vergleichbarer Liegenschaften ermittelt. Dieses Verfahren wird zur Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes insbesondere für die Bewertung unbebauter Liegenschaften sowie zur Ermittlung des Bodenwertes, aber auch bei leerstehenden (unvermieteten) Objekten herangezogen. Es setzt die sorgfältige Beobachtung der Marktentwicklung voraus. Bei der Beurteilung der Vergleichbarkeit sind die Einflussgrößen der Wertermittlung zu berücksichtigen. Abweichende Eigenschaften sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert begründet zu berücksichtigen. (Ö-NORM B 1802-1)

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

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

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

3.3.2. Anpassungen

Um eine ausreichende Übereinstimmung herbeizuführen, sind Anpassungen insbesondere nachfolgender Parameter vorzunehmen:

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

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

Stichtagsanpassung

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

Größenanpassung

Allgemein kann ein nicht linearer Zusammenhang zwischen den erzielten Quadratmeterpreisen und der Größe einer Immobilie beobachtet werden; d.h. eine Verdoppelung des Flächenangebotes führt idR. nicht zu einer Verdoppelung des Kaufpreises. Der Ermittlung der Größenanpassung wird daher eine Exponentialfunktion als Berechnungsgrundlage unterstellt. Für die Ermittlung der Größenanpassung wird die Berechnung für den Bewertungsgegenstand sowie für das jeweilige Vergleichsobjekt vorgenommen und gegenübergestellt.

Übrige Anpassungen

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

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

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

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

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

In Bedarfs- und Ausnahmefällen kann von der oben beschriebenen Vorgehensweise abgewichen werden, wobei die Abweichungen individuell erläutert und ermittelt werden.

Ausreißerprüfungen

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

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

Das Konfidenzintervall für die Identifikation der Ausreißer wird mit dem Doppelten der Standardabweichung (σ) angenommen. Darüber hinaus wird eine, dem Bewertungsgegenstand entsprechende und marktübliche Preisschwankungsbandbreite bestimmt und als maximal zulässige Grenze des Konfidenzintervalls definiert.

4. Bewertung

4.1. Rechte und Lasten

A2-Blatt

```
***** A2 *****  
2 a 4944/2016 Abtretung der Hauptmietzinse lt. Pfandrecht C-LNR 18a
```

A2-LNr. 2 – Abtretung Hauptmietzinse: → nicht weiter bewertungsrelevant.

C-Blatt

```
***** C *****  
23 auf Anteil B-LNR 18  
a 2422/2019 (Entscheidendes Gericht BG Hietzing - 571/2019)  
Pfandbestellungsurkunde 2019-03-07  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 144.000,--  
für BKS Bank AG (FN 91810s)  
c 2422/2019 (Entscheidendes Gericht BG Hietzing - 571/2019)  
Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 191 KG 01215 Unter St. Veit C-LNR 104  
EZ 599 KG 01006 Landstraße C-LNR 23
```

```
31 auf Anteil B-LNR 18  
a 9579/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 182.500,-- samt  
4% Zinsen aus EUR 183.900 von 3.5.2025 bis 31.12.2023,  
4% Zinsen aus EUR 188.777,13 von 1.1.2024 bis 31.12.2024,  
4% Zinsen aus EUR 196.328,22 von 1.1.2025 bis 18.8.2025,  
kapitalisiert zum Jahresende,  
4% Zinsen aus EUR 195.628,22 von 19.8.2025 bis 19.9.2025,  
kapitalisiert zum Jahresende,  
4% Zinsen aus EUR 194.928,22 seit 20.9.2025, kapitalisiert  
zum Jahresende,  
Antragskosten EUR 2.146,38 für Georg Wessely, M. Sc. IB  
geb 1979-05-29 (74 E 143/25w)
```

C-LNr. 23 - Pfandrecht: Pfandrechte stellen geldwerte Lasten dar. Die Verkehrswertermittlung erfolgt grundsätzlich frei von geldwerten Rechten/Lasten, weshalb allfällige Pfandrechte außer Ansatz bleiben. → nicht bewertungsrelevant

C-LNr. 31 - Einleitung des Versteigerungsverfahrens: Die ggst. Bewertung erfolgt im Rahmen des Versteigerungsverfahrens. → nicht weiter relevant

4.2. Marktsituation / Marktanpassung

Marktsituation Eigentumswohnungen

Lt. dem Wohnungsmarktbericht der EHL (Erster Wiener Wohnungsmarktbericht 2026) lagen die Preise für Eigentumswohnungen im 3. Bezirk zwischen rd. € 7.000,-/m² und rd. € 5.050,-/m².

Eigentum	
Erstbezug	€ 7.000,- / m ²
Sonstige	€ 5.050,- / m ²

Wohnungspreise – 1030 Wien; Quelle: EHL Wohnungsmarktbericht 2026

Gem. den Erhebungen von Otto Immobilien (Wiener Wohnmarktbericht, Herbst 2025) lagen die Angebotspreise für Erstbezugswohnungen im 3. Bezirk bei € 8.567,-/m², die tatsächlich erzielten Verkaufspreise jedoch bei rd. € 7.521,-/m². Bei gebrauchten Wohnungen lagen die Angebotspreise bei rd. € 6.496/m², die tatsächlichen Verkaufspreise im Schnitt bei rd. € 4.533,-/m² ; dies vermutlich zustandsbedingt.



3. Landstraße; auszugsweise; Quelle: Wiener Wohnmarktbericht; Otto Immobilien

Angebote zum Stichtag

Die folgende Aufstellung gibt einen auszugsweisen Überblick über die zum Stichtag angebotenen, vergleichbaren Objekte in näherer Umgebung (guter, gebrauchter Zustand bis Erstbezugszustand).

Angebote - unbefristet vermietete Wohnungen					
Lage/Nähe	Anmerkungen	Stockwerk	Fläche	Kaufpreis	
Nähe Belvedere	Erstbezugszustand	5. Stock	55,83 m ²	340.000 €	6.090 €/m ²
3., Paulusgasse 7	Erstbezugszustand	2. Stock	56,38 m ²	440.000 €	7.804 €/m ²
3., Oberzellergasse	guter, gebrauchter Zustand	5. Stock	78,00 m ²	439.000 €	5.628 €/m ²
Nähe Schweizer Garten	gebrauchter Zustand	2. Stock	65,00 m ²	290.000 €	4.462 €/m ²
Nähe Rochusmarkt	gebrauchter Zustand	2. Stock	62,75 m ²	479.000 €	7.633 €/m ²
3., Göllnergasse	guter, gebrauchter Zustand	1. Stock	54,00 m ²	379.900 €	7.035 €/m ²
1030 Wien	gebrauchter Zustand	2. Stock	56,99 m ²	499.000 €	8.756 €/m ²
Fasanviertel	guter, gebrauchter Zustand	4. Stock	54,40 m ²	339.000 €	6.232 €/m ²
3., Schlachthausgasse 13	Erstbezugszustand	5. Stock	63,60 m ²	562.700 €	8.847 €/m ²
Fasanviertel	guter Zustand	6. Stock	55,00 m ²	338.999 €	6.164 €/m ²
1030 Wien	Erstbezugszustand	k.A.	53,00 m ²	270.000 €	5.094 €/m ²
Nähe Urania	Generalsanierungsbedürftig	2. Stock	57,00 m ²	259.000 €	4.544 €/m ²
Nähe Schlachthausgasse	gebrauchter Zustand	2. Stock	56,85 m ²	249.000 €	4.380 €/m ²
Minimalwert			53,00 m ²	249.000 €	4.380 €/m ²
Mittelwert			59,14 m ²	375.815 €	6.359 €/m ²
Maximalwert			78,00 m ²	562.700 €	8.847 €/m ²

Transaktionen auf der ggst. Liegenschaft

Die folgende Aufstellung gibt einen Überblick über abgeschlossenen Transaktionen auf gegenständlicher Liegenschaft:

Transaktionen auf ggstl. Liegenschaft(Hetzgasse 22) seit 2018						
Top Nr.	Geschoß	Datum	1,00		0,25	Kaufpreis
			NfL.	Balkon/Terr.	gew. Fl.	
Top 3	Erdgeschoß	15.01.2018	72,0 m ²		72,0 m ²	255.000 € 3.541 €/m ²
Top 28	Dachgeschoß	22.05.2018	162,2 m ²	17,2 m ²	166,5 m ²	600.000 € 3.604 €/m ²
Top 27	Dachgeschoß	08.11.2018	196,8 m ²	42,2 m ²	207,3 m ²	574.000 € 2.769 €/m ²
Top 27	Dachgeschoß	10.05.2021	196,8 m ²	42,2 m ²	207,3 m ²	700.000 € 3.377 €/m ²
Top 14+15	2. Stock	30.06.2021	96,0 m ²	5,6 m ²	97,4 m ²	665.000 € 6.830 €/m ²
Top 12+13	1. Stock	07.12.2022	96,9 m ²		96,9 m ²	355.000 € 3.662 €/m ²
Top 16+17	2. Stock	07.12.2022	106,3 m ²		106,3 m ²	383.000 € 3.604 €/m ²
Top 18+19	2. Stock	07.12.2022	96,4 m ²		96,4 m ²	337.000 € 3.497 €/m ²
Top 22+23	3. Stock	07.12.2022	108,3 m ²		108,3 m ²	378.000 € 3.490 €/m ²
Top 12+13	1. Stock	09.04.2026	96,9 m ²		96,9 m ²	490.000 € 5.055 €/m ²
Minimalwert					72,0 m ²	255.000 € 2.769 €/m ²
Mittelwert					125,5 m ²	473.700 € 3.943 €/m ²
Maximalwert					207,3 m ²	700.000 € 6.830 €/m ²

Marktanpassung

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist keine Marktanpassung vorzunehmen, sämtliche wertrelevanten Aspekte sind bereits im Rahmen der Anpassungen zu berücksichtigen.

4.3. Beurteilung

Lage der Liegenschaft

Der 3. Bezirk ist bei Wohnungssuchenden grundsätzlich sehr beliebt. Die Liegenschaft liegt in unmittelbarer Nähe zur Wiener Innenstadt als auch zum Prater. Sowohl die Erreichbarkeit als auch die Nähe und Anzahl infrastruktureller Einrichtungen und Freizeitangebote in der Umgebung sind ausreichend vorhanden, und als sehr gut zu beurteilen.

Größe

Mit einer Wohnnutzfläche von rd. 58 m² entspricht der Bewertungsgegenstand einer durchschnittlichen 2-Zimmerwohnung und als gut zu beurteilen.

Konfiguration

Die Wohnung besteht aus Vorraum mit Kochnische, einem Wohnzimmer und einem Schlafzimmer und ist daher sowohl für eine Person als auch für zwei Personen gut nutzbar, und daher entsprechend zu beurteilen.

Ausstattung/Erhaltungszustand

Im Haus sind keine Parkmöglichkeiten vorhanden.

Insgesamt kann die Ausstattung und der Erhaltungszustand als durchschnittlich beurteilt werden.

4.4. Vergleichswert

Vergleichsobjekte und Anpassungen

Folgende Transaktionen über vergleichbare Objekte wurden erhoben:

Basisdaten															
LNr.	PLZ	Adresse	ONr	GB	EZ	Stock	Faktoren		0,50	0,30	gew. Fläche	Stichtag	Kaufpreis (gesamt)	Vergleichswert	Ausreißer
							Nutzfläche	Loggia	Frefl.	(vor Anp.)				Prüfung I	
1	1030	Dißlergasse	8	01006	299	EG	88,8 m²			11,8 m²	92,4 m²	18.09.2023	670.000 €	7.252 €/m²	nein
2	1030	Hetzgasse	8	01006	587	EG	35,9 m²				35,9 m²	11.10.2023	280.250 €	7.806 €/m²	nein
3	1030	Hetzgasse	8	01006	587	EG	35,9 m²				35,9 m²	10.11.2023	280.250 €	7.806 €/m²	nein
4	1030	Hetzgasse	8	01006	587	2.OG	52,4 m²				52,4 m²	25.06.2024	481.600 €	9.191 €/m²	nein
5	1030	Radetzkystraße	26	01006	1198	2.OG	44,0 m²	3,4 m²			42,3 m²	06.12.2024	390.000 €	9.212 €/m²	nein
6	1030	Radetzkystraße	24	01006	1198	2.OG	50,9 m²	7,2 m²			47,3 m²	26.03.2025	460.000 €	9.717 €/m²	nein
7	1030	Radetzkystraße	26	01006	1198	2.OG	61,2 m²	6,6 m²			57,9 m²	26.03.2025	480.000 €	8.286 €/m²	nein
8	1030	Radetzkystraße	24	01006	1198	2.OG	50,9 m²	7,2 m²			47,3 m²	26.03.2025	460.000 €	9.717 €/m²	nein
9	1030	Radetzkystraße	26	01006	1198	2.OG	61,2 m²	6,6 m²			57,9 m²	26.03.2025	480.000 €	8.286 €/m²	nein
10	1030	Radetzkystraße	24	01006	1198	2.OG	44,5 m²	3,1 m²	2,6 m²		43,7 m²	09.07.2025	412.000 €	9.426 €/m²	nein
11	1030	Radetzkystraße	24	01006	1198	2.OG	44,5 m²	3,1 m²	2,6 m²		43,7 m²	09.07.2025	412.000 €	9.426 €/m²	nein
12	1030	Radetzkystraße	26	01006	1198	3.OG	41,9 m²	2,0 m²	3,9 m²		42,1 m²	13.10.2025	408.000 €	9.701 €/m²	nein
13	1030	Radetzkystraße	26	01006	1198	3.OG	41,9 m²	2,0 m²	3,9 m²		42,1 m²	13.10.2025	408.000 €	9.701 €/m²	nein
14	1030	Untere Viaduktgasse	43	01006	2405	2.OG	88,9 m²			8,1 m²	91,3 m²	17.11.2025	547.000 €	5.990 €/m²	nein
15	1030	Untere Viaduktgasse	43	01006	2405	4.OG	76,2 m²			8,1 m²	78,6 m²	17.11.2025	547.000 €	6.959 €/m²	nein
16	1030	Radetzkystraße	24	01006	1198	2.OG	50,0 m²				50,0 m²	05.12.2025	461.100 €	9.229 €/m²	nein
17	1030	Radetzkystraße	26	01006	1198	3.OG	43,5 m²	1,8 m²	3,9 m²		43,7 m²	28.01.2026	431.500 €	9.868 €/m²	nein
18	1030	Adamsgasse	5	01006	4	k.A.	66,7 m²				66,7 m²	25.02.2026	300.000 €	4.498 €/m²	ja

Statistische Auswertung vor Anp. - Ausreißerprüfung I		
Mittelwert		8.448 €/m²
Standardabweichung (σ)		1.457 €/m²
Standardabweichung (σ) x 2		2.914 €/m²
Konfidenzintervall (max. 30 %)	30%	10.983 €/m²
	-30%	5.914 €/m²

Anmerkung: es wurde ein Vergleichsobjekt als Ausreißer festgestellt und scheidet für die weitere Bewertung aus.

Die Vergleichsobjekte werden wie folgt hinsichtlich der wertbestimmenden Merkmale angepasst:

Anpassungen hinsichtlich wertrelevanter Parameter							
LNr.	Stichtag	Größe	Lage	Stock	Ausstattung	Zustand	Erstbezug
1	5,05%	7,25%	0,00%	5,00%	-5,00%	-7,50%	-10,00%
2	4,83%	-7,00%	0,00%	5,00%	-5,00%	-7,50%	-10,00%
3	4,54%	-7,00%	0,00%	5,00%	-5,00%	-7,50%	-10,00%
4	2,39%	-1,50%	0,00%	0,00%	-5,00%	-7,50%	-10,00%
5	1,53%	-4,50%	1,25%	0,00%	-5,00%	-7,50%	-10,00%
6	0,98%	-3,00%	1,25%	0,00%	-5,00%	-7,50%	-10,00%
7	0,98%	0,00%	1,25%	0,00%	-5,00%	-7,50%	-10,00%
8	0,98%	-3,00%	1,25%	0,00%	-5,00%	-7,50%	-10,00%
9	0,98%	0,00%	1,25%	0,00%	-5,00%	-7,50%	-10,00%
10	0,49%	-4,25%	1,25%	0,00%	-5,00%	-7,50%	-10,00%
11	0,49%	-4,25%	1,25%	0,00%	-5,00%	-7,50%	-10,00%
12	0,27%	-4,75%	1,25%	0,00%	-5,00%	-7,50%	-10,00%
13	0,27%	-4,75%	1,25%	0,00%	-5,00%	-7,50%	-10,00%
14	0,19%	7,00%	-1,25%	0,00%	-5,00%	-7,50%	-10,00%
15	0,19%	4,75%	-1,25%	-2,50%	-5,00%	-7,50%	-10,00%
16	0,15%	-2,25%	1,25%	0,00%	-5,00%	-7,50%	-10,00%
17	0,03%	-4,25%	1,25%	0,00%	-5,00%	-7,50%	-10,00%
18							

Angepasste Vergleichswerte - Ergebnis									
LNr.	GB	EZ	Adresse	Vergleichswert		Anpassungen angepasster		Ausreißer	Vergleichswert
				gew. Fläche	vor Anpassungen	gesamt	Vergleichswert	Prüfung II	bereinigt
1	01006	299	Dißlergasse	92,4 m²	7.252 €/m²	- 5,20%	6.875 €/m²	nein	6.875 €/m²
2	01006	587	Hetzgasse	35,9 m²	7.806 €/m²	- 19,67%	6.271 €/m²	nein	6.271 €/m²
3	01006	587	Hetzgasse	35,9 m²	7.806 €/m²	- 19,96%	6.248 €/m²	nein	6.248 €/m²
4	01006	587	Hetzgasse	52,4 m²	9.191 €/m²	- 21,61%	7.205 €/m²	nein	7.205 €/m²
5	01006	1198	Radetzkystraße	42,3 m²	9.212 €/m²	- 24,22%	6.981 €/m²	nein	6.981 €/m²
6	01006	1198	Radetzkystraße	47,3 m²	9.717 €/m²	- 23,27%	7.456 €/m²	nein	7.456 €/m²
7	01006	1198	Radetzkystraße	57,9 m²	8.286 €/m²	- 20,27%	6.607 €/m²	nein	6.607 €/m²
8	01006	1198	Radetzkystraße	47,3 m²	9.717 €/m²	- 23,27%	7.456 €/m²	nein	7.456 €/m²
9	01006	1198	Radetzkystraße	57,9 m²	8.286 €/m²	- 20,27%	6.607 €/m²	nein	6.607 €/m²
10	01006	1198	Radetzkystraße	43,7 m²	9.426 €/m²	- 25,01%	7.068 €/m²	nein	7.068 €/m²
11	01006	1198	Radetzkystraße	43,7 m²	9.426 €/m²	- 25,01%	7.068 €/m²	nein	7.068 €/m²
12	01006	1198	Radetzkystraße	42,1 m²	9.701 €/m²	- 25,73%	7.205 €/m²	nein	7.205 €/m²
13	01006	1198	Radetzkystraße	42,1 m²	9.701 €/m²	- 25,73%	7.205 €/m²	nein	7.205 €/m²
14	01006	2405	Untere Viaduktgasse	91,3 m²	5.990 €/m²	- 16,56%	4.998 €/m²	ja	
15	01006	2405	Untere Viaduktgasse	78,6 m²	6.959 €/m²	- 21,31%	5.476 €/m²	nein	5.476 €/m²
16	01006	1198	Radetzkystraße	50,0 m²	9.229 €/m²	- 23,35%	7.074 €/m²	nein	7.074 €/m²
17	01006	1198	Radetzkystraße	43,7 m²	9.868 €/m²	- 25,47%	7.355 €/m²	nein	7.355 €/m²
18					Ausreißer			ja	

Statistische Auswertung nach Anpassungen - Ausreißerprüfung		
Mittelwert		6.774 €/m²
Standardabweichung (σ)		667 €/m²
Standardabweichung (σ) x 2		1.334 €/m²
Konfidenzintervall (max. 30 %)	20%	8.108 €/m²
	- 20%	5.440 €/m²
Mittelwert nach Ausreißerprüfung		6.885 €/m²

Anmerkung: Bei neuerlicher Prüfung wurde ein weiterer Ausreißer festgestellt und ausgeschieden. Der sich nach Anpassung ergebende Mittelwert liegt bei € 6.885.- / m².

4.5. Verkehrswert

Vergleichswertverfahren / Verkehrswert			
Objekt	Nutzfläche	Vergleichswert	
Top 20	57,98 m ²	6.884,9 €/m ²	399.185 €
+/- Rechte/Lasten			- €
+/- Marktanpassung			- €
Verkehrswert			399.185 €
Verkehrswert gerundet			399.000 €

5. Zusammenfassung

Bewertungsergebnis

- **Liegenschaft:** 1030 Wien, Hetzgasse 22
GB 01006 Landstraße, EZ 599, GST-NR 134
- **Größe der Liegenschaft:** 498 m²
- **Nutzung der Liegenschaft:** Wohnhaus
- **Nutzung Liegenschaftsanteile:** Wohnung

Top 20

- **Anteile** B-LNR 18: WE-Anteile 57/1713
- **Nutzfläche** 57,98 m²
- **VERKEHRSWERT Top 19** € 399.000,-- (€ 6.884,90.- / m²)

Wien, am 15. Mai 2026



Mag. Wolfgang Schmitzer
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6. Beilagen

6.1. Fotos vom 10.02.2026

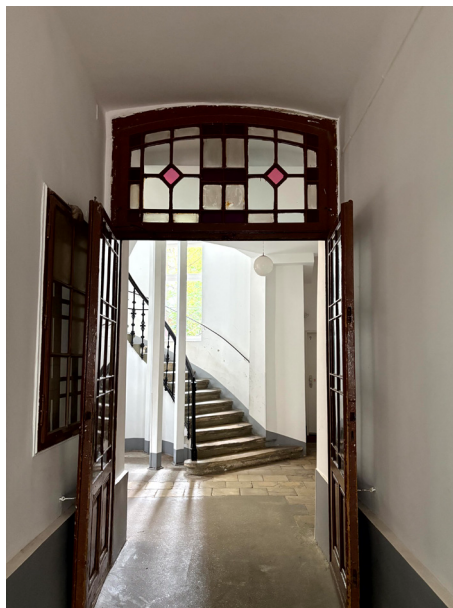
Ansicht Gebäude straßenseitig



Ansicht Gebäude Seidlgasse bzw. Hetzgasse



Eingangsbereich



Stiegenhaus

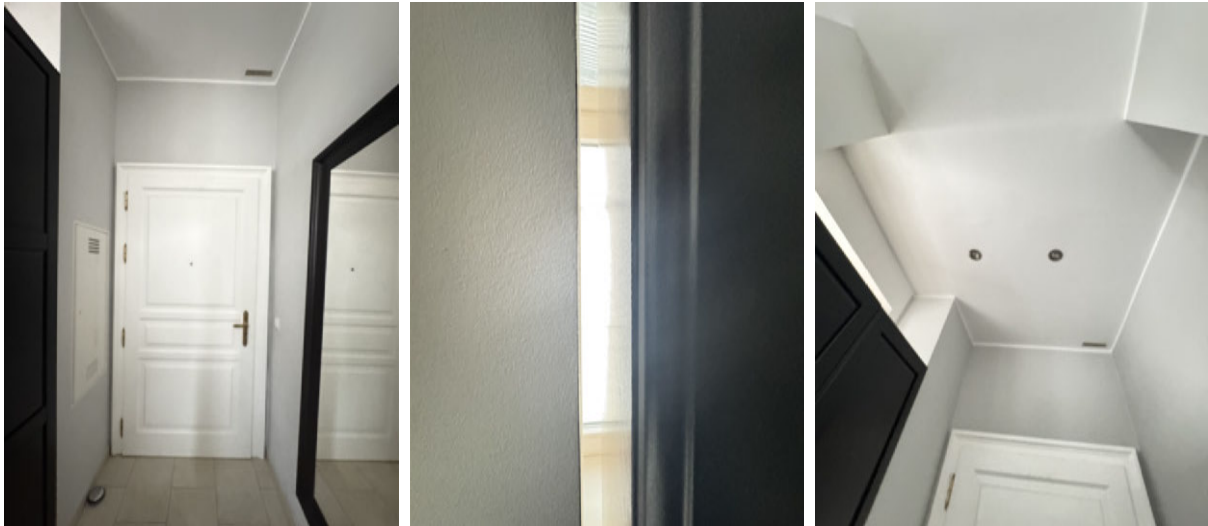


Aufzug





Vorraum / Kasten vor dem Fenster



Küche



Badezimmer mit WC



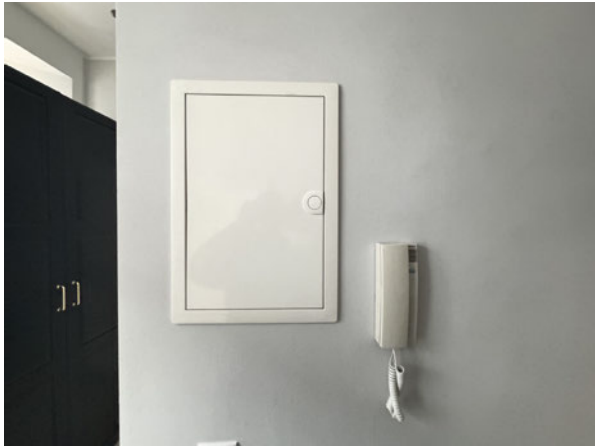
Wohnzimmer



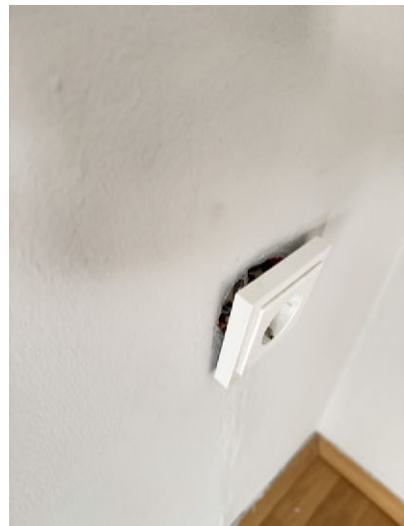


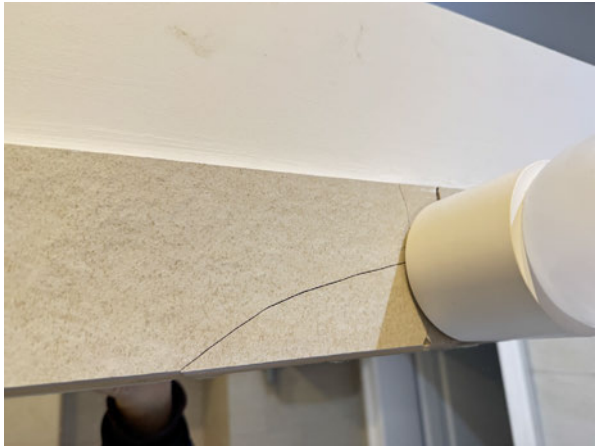
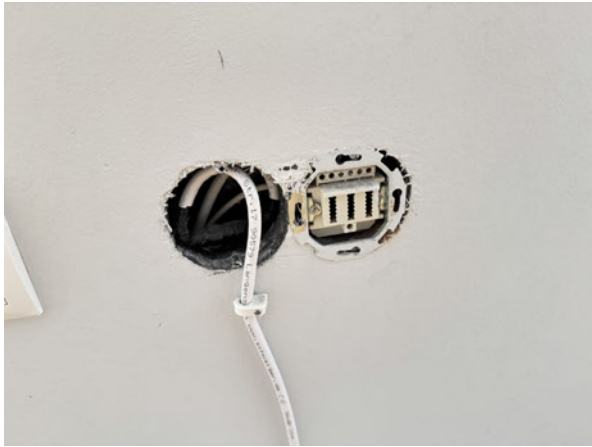
Schlafzimmer





E-Installationen / Gas / diverse Mängel





Kellergeschoss



Innenhof





6.2. Einreichplan Top 20+21

Magistratsabteilung 37/3/11
10. Favoritenstraße 211
1100 Wien

Einlegen Reg.,
Kopie mit 2 Plänen z. Konsens

EZ 599
KG Landstraße

BEARBEITUNGSBOGEN § 62

MA 37 / 3 - Hetzgasse 22/17021-1/111

Baueinreichung: Stiege / Stock / TNr. Top 20
Art d. Bauführung

Top 21:
-> Baubew. Änderung
-> Bad u. Abwasserbau
-> Änd. d. Raumenteil u. Ländg.

☒ Loggienverglasung (Gangfeuertrennung)
☒ Badeinbau + Abwasserbau
☒ baul. Änderung
☐ Wohnungszusammenlegung
☒ Änd. d. Raumenteil u. Ländg.

Eingereicht am: 5.5.2011 ☐ gleichz. Baubeginn angez.

☒ Bauanzeige vollständig belegt
☐ Bauanzeige unvollständig belegt

Verbesserungsauftrag Frist:
Nachreichung erfolgt

☐ Bauanzeige bleibt unvollständig belegt, daher Zurückweisung erforderlich
☒ Bauanzeige vollständig belegt 5.5.2011

Frühest möglicher Baubeginn: 5.5.2011 ☐ Schutzzone

AV: 9.5.2011

Die Bauanzeige wurde im Sinne der Bestimmungen der §§ 67 Abs. 1 und 62 Abs. 1 BO geprüft.

☒ Es liegt kein Untersagungsgrund vor. ☐ § 70 ☐ § 71
☐ Die Bauanzeige ist wegen Unvollständigkeit zurückzuweisen.
☐ Die Bauführung ist zu untersagen.
☐ Baueinstellung erforderlich
☐ Baueinstellung nicht erforderlich (noch kein Baubeginn)

☒ EUR 28.- VA bereits entrichtet
☐ EUR 28.- VA mit eBezahlen vorschreiben / vorgeschrieben am:

Der/Die Sachbearbeiter/in: Ing. Adametz

Für den Abteilungsleiter: Stangl
Dipl.-Ing. Stangl

Formularversion 12-2010 Seite 1

EINREICHPLAN

gem. § 62 BO

FÜR BAULICHE ÄNDERUNGEN IN DER WOHNUNG Hetzgasse 22 III Stock Top 20 und 21 1030 Wien KG-Landstrasse, EZ - 599		A C	B
---	--	------------------------------	----------

BAUWERBER Novastar Immobilienverwertungsgmbh, FN 289511 b Dr. Karl Lueger Platz 5 1010 Wien	BEVOLLMÄCHTIGTER Jacek Lewicki, Dipl. Ing. Mag. Ing. Architekt, BAUMEISTER Planung - ARCHITEKTUR - Grafik 1160 Wien, Hetzgasse 18-22 / 3/16, Mobil Telefon: +43 664 2430079, E-Mail: magdalena@chello.at , atelier.architektur@chello.at
--	---

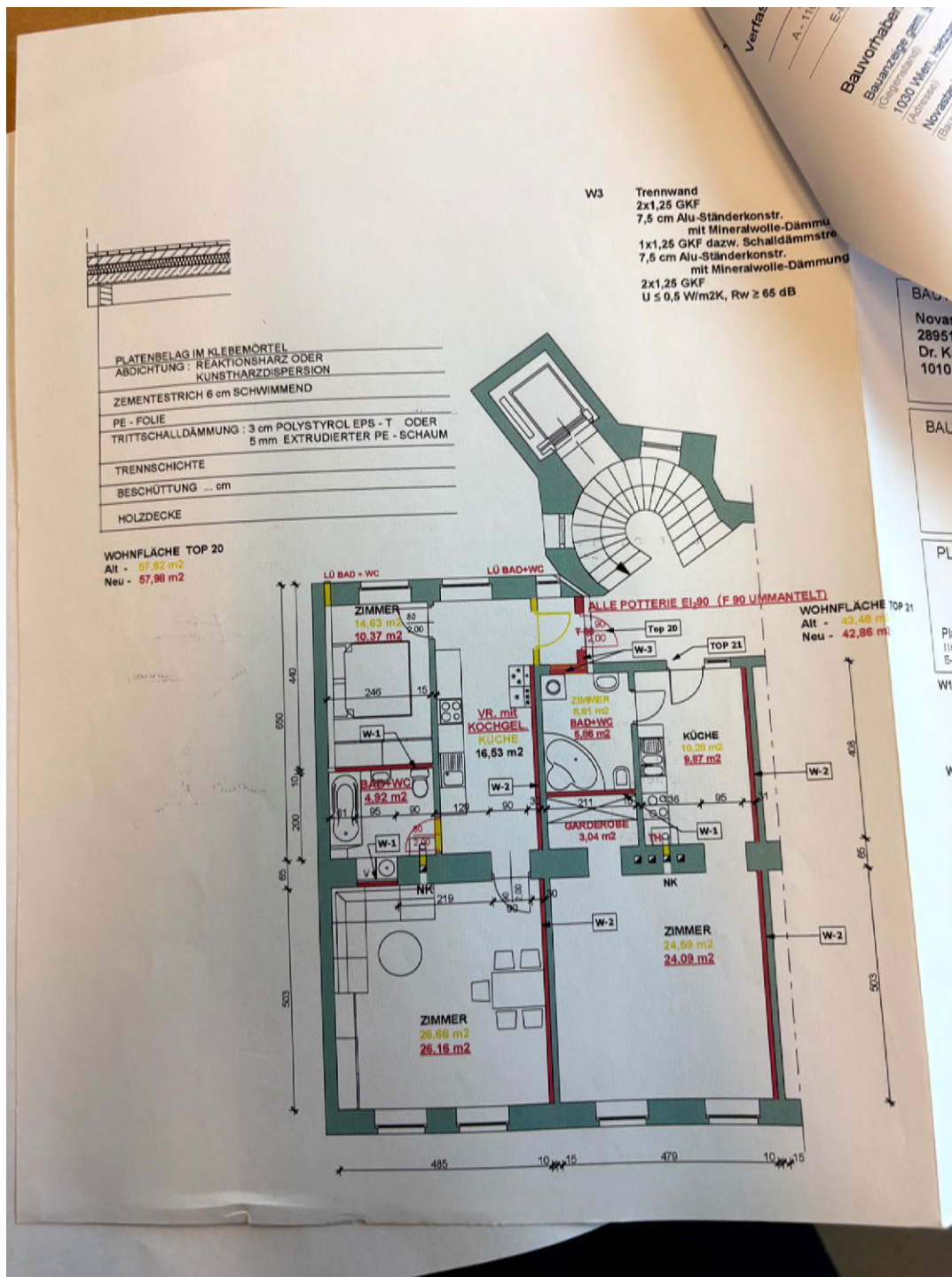
BAUFÜHRER Damax Bauges.m.b.H Blumauerstrasse 7, 1020 Wien Tel. 019685922 - Fax 012765593 e-mail: damax_gmbh@chello.at	BAUBEHÖRDE Magistratsabteilung 37 Baupolizei MA 37/03-17021-1/2011 Dieses Bauvorhaben gilt als gem. § 70 BO bewilligt. Für den Abteilungsleiter Dipl.-Ing. Stangl
---	--

PLANVERFASSER Jacek Lewicki, Dipl. Ing. Mag. Ing. Architekt, BAUMEISTER Planung - ARCHITEKTUR - Grafik 1160 Wien, Hetzgasse 18-22 / 3/16, Mobil Telefon: +43 664 2430079, E-Mail: magdalena@chello.at , atelier.architektur@chello.at	Wien, 11.05.2011 LAGEPLAN
--	---

W1 Trennwand
1x1,25cm GKF
10cm Alu-Ständerkonstr.,
mit Mineralwolle-Dämmung
1x1,25cm GKF

W2 Wohnungstrennwand
2x1,25cm Gipskarton-Vorsatzschale
auf Alu-Unterkonstr., dazw. 10cm WD-Fillz
bestehende 15cm Ziegelmauer, verputzt
U ≤ 0,5 W/m2K, Rw ≥ 65 dB

PROJEKT NR.:	PLANINHALT:	GST.FL.	
7/2011	Grundr. TOP 20+ 21 Schema Schnitt - Bad und Wc Lagepl.		
DATUM	21.03.2011	MASSSTAB: 1 : 100	
ENTWURF/GEZ.			
BEARBEITET			



Wien, 23. März 2011

D.I. JACEK LEWICKI
Baumeister
Planung - ARCHITEKTUR - Grafik
A - 1160 Wien, Hettendorfgasse 18-22/3/16
mobil.tel.: +43 664 24 300 79
E-Mail: atelier.architektur@gmx.at

Bauvorhaben:
Bauanzeige gem. § 62
(Gegenstand)
1030 Wien, Hetzgasse 22/20 *Et. 2A*
(Adresse)
Novastar Immobilienverwertungsgmbh
(Bauwerber)

Mit EUR 3,96 Bundesgebühr
zu verbuchen!
(Bei Bauanzeigen gebührenfrei)

Für das oben angeführte Bauvorhaben wird um die Erteilung der Baubewilligung
angesucht. Dem Ansuchen sind die Einreichpläne, verfasst von
wie oben
Plandatum 23-03-11, Plan Nr. 66/2011
beigelegt.

GUTACHTEN
gem. § 63 Abs. 1 lit h BO

Es wird festgestellt, dass für das in diesen Plänen dargestellte Bauvorhaben auf
Grund der nachstehenden Tatsachen (zutreffendes bitte ankreuzen) aus statischen
Belangen keine Gefährdung des Lebens, der Gesundheit von Menschen oder des
Eigentums gegeben ist.

- ☐ Es handelt sich um ein Gebäude mit schubsteifen Deckenscheiben (Decken mit
Scheibenwirkung in Deckenebene) und die entfernte Wand bzw. der entfernte
Wandteil dient nicht zur Aussteifung des Gebäudes
- ☒ Verwendung von Fertigteilüberlagern, die ohne Mitwirkung des darüber liegenden
Mauerwerks tragsicher und gebrauchstauglich sind, für Wändurchbrüche in
Wänden, die nicht zur Aussteifung des Gebäudes dienen (siehe oben)
- ☒ Verwendung von Gipsständerwänden oder gleichwertigem
- ☒ Änderung der Fußboden- und Deckenkonstruktion ohne statisch relevanter
Lasterhöhung
- ☐ Der Untergrund ist für die vorgesehene Fundierung laut Plan ausreichend tragfähig
- ☐ Das aufgehende Mauerwerk in Massivbauweise/Leichtbauweise wird nach den
anerkannten Regeln der Technik errichtet
- ☒ Die Decken/Wandkonstruktion in Fertigteilbauweise werden laut Normstatik des
Herstellers errichtet
- ☐
- ☐

Somit erübrigt sich die gemäß § 63 Abs. 1 lit h der Bauordnung für Wien vorgesehene
Vorlage einer statischen Vorbemessung einschließlich eines Fundierungskonzeptes

D.I. JACEK LEWICKI
Baumeister
Planung - ARCHITEKTUR - Grafik
A - 1160 Wien, Hettendorfgasse 18-22/3/16
mobil.tel.: +43 664 24 300 79
E-Mail: atelier.architektur@gmx.at
(Als nach den für die Berufsausübung maßgeblichen
Vorschriften eintragungsberechtigter Sachverständiger)

Wolfgang Schmitzer

gutachten-63-1-h.rtf

Stand: April 2008

6.3. Gutachten über den Bestand an Wohnungen vom 28.08.2013

E2 5991 IV

architektin dipl.ing. vera korab
zt-gmbH
Staatl. befugte und besidete Ziviltechnikerin

An die
MA 37 GGR Süd
Favoritenstraße 211
1100 Wien

Wien, 28.08.2013

Gutachten

gemäß § 6 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) – BGBl. Nr. 70/2002 idF BGBl. I Nr. 25/2009 über den Bestand an wohnungseigentumstauglichen Objekten und über die auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge.

Polit. Gemeinde: Innere Stadt
Grundbuch: Landstraße
Einlagezahl: 599
Grundstück Nr.: 134

Grundlagen:
wie Nutzwertgutachten

Gem. § 6 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) – BGBl. Nr. 70/2002 idF BGBl. I Nr. 25/2009 wird hiermit aufgrund der baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide der Bestand nachstehend angeführter wohnungseigentumstauglicher Objekte auf der oben angeführten Liegenschaft gutachterlich festgestellt.

Wohnungen:

- Gesamtzahl der Wohnungen: 16

Sonstige selbständige Räumlichkeiten:

- Gesamtzahl der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten: 2
1 Geschäftslokal(e), 1 Büro(s)

Abstellplätze für Kraftfahrzeuge:

Im Sinne des § 6 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - Abs. 1 Ziff. 2 idF der Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) – BGBl. Nr. 70/2002 idF BGBl. I Nr. 25/2009 befinden sich auf der Liegenschaft in

Summe

0 Abstellplatz (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge

insgesamt: **18 wohnungseigentumstaugliche Objekte**

Grundlage dieses Gutachtens bilden die baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide:
MA37/3-04770-1/2013 vom 27.3.2013
MA 37/3-2507-2/08 vom 20.12.2012
MA 37/02507-6/08 vom 15.11.2012
MA 37/3-Hetzgasse 22/28361-1/11 vom 14.9.2011
MA 37/03-17021-1/2011 vom 11.05.2011
MA 37/03-17029-1/2011 vo. 11.5.2011
MA 37/03-03339-1/2008 vom 17.3.2009
MA 37/03-34589-1/2009 vom 7.9.2009

Magistratsabteilung 37
Gebietsgruppe Süd
Eing.: 30. Aug. 2013
MA 37
Zahl 34793/2013
0001

Seite 1 von 1

■ Hirschstettner Straße 19-21/JDG, 1220 Wien ■ Tel. 01/290 02 70 ■ Fax: DW14 ■ E-Mail: office@archkorab.at ■ www.archkorab.at
■ Bankverbindung: BA-CA 51558012101, BLZ 12000 ■ ERSTE 05147727, BLZ 20111 ■ FN-Nr. 228338t ■ UID-Nr. ATU56671667

6.4. Nutzwertgutachten vom 28.08.2013

1220 Wien, Hirschstettner Strasse 19-21/J/DG
TEL: +43-(0)1280 02 70 FAX: +43-(0)1 280 02 70-14
E-Mail: office@archkorab.at



GUTACHTEN

über die Neufestsetzung der Nutzwerte und Mindestanteile der Wohnungen und der sonstigen selbstständigen Räumlichkeiten und über die auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge.

Auf der Liegenschaft

EZ: 599
Grundbuch: Landstraße
Bezirksgericht: Innere Stadt
GST-NR: 134
GST-Adresse: Hetzgasse 22

zum

Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum

im Sinne des § 9 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes -
WEG 2002 – BGBl. Nr. 70/2002 in der gültigen Fassung

Wien, am 28.08.2013



BG 010 TZ 1253/2014

Allgemeine Angaben

Auftraggeber

Name

Danubius Immob.GmbH

Adresse

1010 Wien, Gonzagag.

Zweck und Gegenstand des Gutachtens

Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile der wohnungseigentumstauglichen Objekte sowie der vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge der Liegenschaft EZ 599, Grundbuch Landstraße, zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes - WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2009 - BGBl. I Nr. 25/2009.

Bewertungssichttag

Mittwoch, 28.08.2013

Unterlagen / Grundlagen

- Nutzwertgutachten und Gutachten gem.§6 WG 2002 von DI.Hans D.Wistawel vom 9.9.2008
- Nutzwertgutachten und Gutachten gem.§6 WG 2002 von DI.Hans D.Wistawel vom 5.7.2010
- Das Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) - BGBl. Nr. 70/2002 idF BGBl. I Nr. 25/2009
- Grundbuchsauszug EZ 599 Grundbuch Landstraße
- Nutzflächenermittlung gem. § 7 WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) - BGBl. Nr. 70/2002 idF BGBl. I Nr. 25/2009
- Nutzflächen sind aus Bau- oder Bestandsplänen oder nach Naturmaßen ermittelt
- Baubewilligungsbescheide
- Behördlich bewilligte Baupläne mit Vidierungsvermerk
- Empfehlungen für Zuschläge und Abstriche bei Nutzwertgutachten nach dem WEG, veröffentlicht vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs
- Empfehlungen aus dem Fachbuch „Nutzfläche im Wohnrecht“ – Böhm, Eckharter, Hauswirth, Heindl, Rollwagen

Behördliche Genehmigungen

- MA37/3-04770-1/2013 vom 27.3.2013
- MA 37/3-2507-2/08 vom 20.12.2012
- MA 37/02507-6/08 vom 15.11.2012
- MA 37/3-Hetzgasse 22/28361-1/11 vom 14.9.2011
- MA 37/03-17021-1/2011 vom 11.05.2011
- MA 37/03-17029-1/2011 vo, 11.5.2011
- MA 37/03-03339-1/2008 vom 17.3.2009
- MA 37/03-34589-1/2009 vom 7.9.2009

Seite 2

BG 010 TZ 1253/2014

11253/2014, 19-21/UNDG, 1220 Wien Tel.: 01/280 02 70 Fax: 01/280 02 70 E-Mail: office@architektur.at www.architektur.at
Hochrechnung: BA-CA 51558012101 BLZ 12000 LRSTE 05147/27, DLZ 20111 EN-Nr. 228378 LBD 18-10USAG 1667

Befund

Grundbuchsstand EZ 599 Grundbuch Landstraße

Liegenschaftsadresse: Hetzgasse 22, 1030 Wien
Grundbuch: Landstraße
Einlagezahl: 599
Grundstücksnummer: 134
Bezirksgericht: Innere Stadt

Beschreibung der Liegenschaft

Die Liegenschaft EZ 599 Grundbuch Landstraße mit Grundstück(en) Nr. 134 befindet sich in Hetzgasse 22, 1030 Wien.

Anzahl der Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten sowie der Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

Auf gegenständlicher Liegenschaft befinden sich laut der Bescheinigung gemäß § 6 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) - BGBl. Nr. 70/2002 idF BGBl. I Nr. 25/2009 folgende wohnungseigentumstaugliche Räumlichkeiten:

insgesamt: 18 wohnungseigentumstaugliche Objekte

Aufgliederung laut Baubestand:

16 Wohnung(en)
2 sonstige selbständige Räumlichkeit(en)
0 Abstellplatz (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge

Kategorie	Anzahl	hievon nicht bewertet
Wohnungen	16	0
Geschäftslokale	1	0
Büros	1	0
Lager	0	0
Werkstätten	0	0
Ordinationen	0	0
Hotels / Pensionen / Restaurants	0	0
sonst. selbst. Räumlichkeiten	0	0
Abstellplatz (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge in der Tiefgarage	0	0
Abstellplatz (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge im Freien	0	0
Abstellplatz (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge in freistehenden Einzelgaragen	0	0
Abstellplatz (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge überdacht	0	0
Abstellplatz (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge im Doppelparker	0	0
Abstellplatz (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge in Garagen	0	0

Allgemeinflächen

Die Allgemeinflächen sind Flächen, die der allgemeinen Benützung dienen und an denen deshalb kein Nutzwert festgesetzt werden kann.

Seite 3

BG 010 TZ 1253/2014

Prüfungsweg: 014/UDS, 1220 Wien Tel.: 01/280 02 70 Fax: 01/280 02 70 E-Mail: office@prekondratzwerk.at
Parkwettbewerb: FA-CA 51558012101, Bl. 2 12000 ERSTE 05147727, Bl. 2 2011 EN N 2263381 LRD Nr. 10/12

Nutzflächenermittlung

Die Nutzflächenermittlung erfolgte vom gef. Sachverständigen nach den Parifizierungsplänen mit den darin farblich dargestellten Wohnungen und der sonstigen selbständigen Räumlichkeit unter Zugrundelegung der in Rechtskraft erwachsenen Baubewilligung samt den bewilligten Bauplänen.

Diese Nutzflächenermittlung ist integrierender Bestandteil des Gutachtens.

Seite 4

BG 010 TZ 1253/2014

19 214/MDG 1220 Wien Tel.: 01/280 02 70 Fax: DW14 E-Mail: office@archkorsh.at www.archkorsh.at
Bank für Sozialwesen: BA-CA 51558012101, BLZ 12000 ERSTE 05147727 BLZ 20111 FN-Nr. 226338 UID-Nr. A1056671967

Gutachten

Allgemeines

Ziel dieses Gutachtens ist die vorläufige Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile an den wohnungseigentumstauglichen Objekten und den Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge der gegenständlichen Liegenschaft zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum.

Wohnungseigentum ist das dingliche, ausschließliche Verfügungs- und Nutzungsrecht an bestimmten Teilen der Liegenschaft (wohnungseigentumstauglichen Objekten sowie Abstellplätze für Kraftfahrzeuge), denen Selbständigkeit zukommt.

Diese liegt vor, wenn eine Benützung ohne Inanspruchnahme eines anderen Wohnungseigentumsobjektes möglich ist, und eine bauliche Abtrennung gegenüber anderen Objekten vorhanden ist. Mit derartigen selbständigen Einheiten können auch andere Teile der Liegenschaft als Zubehör im Wohnungseigentum stehen. An Teilen der Liegenschaft, die der allgemeinen Benützung dienen, kann Wohnungseigentum nicht begründet werden.

Gemäß § 8 (1) WEG 2002 idF WRN 2009 ist der Nutzwert einer Einheit in einer ganzen Zahl auszudrücken, wobei Teilbeträge unter 0,5 abgerundet und ab 0,5 aufgerundet werden. Die Berechnung erfolgt aus der Nutzfläche und aus Zuschlägen oder Abstrichen für Umstände, die nach der Verkehrsauffassung den Wert des Wohnungseigentumsobjektes erhöhen oder vermindern, wie etwa dessen Zweckbestimmung, Stockwerkslage, Lage innerhalb eines Stockwerks oder dessen Ausstattung mit offenen Balkonen, Terrassen und Zubehörobjekten im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002 idF WRN 2009.

Auch Zuschläge für die Ausstattung mit Zubehörobjekten im Sinne des § 2 Abs. 3 sowie mit offenen Balkonen und Terrassen sind in einer ganzen Zahl auszudrücken; es gilt die Rundungsbestimmung des Abs. 1 erster Satz. Der Zuschlag ist jedoch mindestens mit der Zahl Eins anzusetzen (§ 8 Abs. 2, Satz 1 WEG 2002 idF WRN 2009).

Sonstige werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede, die insgesamt nur einen Zuschlag oder Abstrich von nicht mehr als 2 vH rechtfertigen würden, sind zu vernachlässigen (§ 8 Abs. 2 WEG 2002 idF WRN 2009).

Gemäß § 8 (3) WEG 2002 idF WRN 2009 darf der Nutzwert eines Abstellplatzes für ein Kraftfahrzeug dessen Nutzfläche - außer zur Berücksichtigung von Zubehörobjekten - rechnerisch nicht übersteigen. Bei seiner Berechnung ist neben den in Abs. 1 genannten Umständen auch zu berücksichtigen, ob der Abstellplatz in einem Gebäude oder im Freien liegt, letzterenfalls ob er überdacht ist.

Der Mindestanteil, der zum Erwerb des Wohnungseigentums erforderlich ist, entspricht dem Verhältnis des Nutzwertes der einzelnen Einheit zum Nutzwert aller Einheiten und wird in einem diesbezüglichen Bruch ausgedrückt.

Bei Bestimmung der weiteren Nutzwerte wurde auf die Lage, den Ausbaugrad, Zweckbestimmung etc. der weiteren selbständigen Räumlichkeiten innerhalb der Liegenschaft Rücksicht genommen und daher die Unterschiede zur vorher genannten Wohnung im Verhältnis zum Regelnutzwert mit den entsprechenden Zuschlägen und Abstrichen (siehe Nutzwertberechnung) vorgenommen.

Die Nutzwerte wurden nach den Erfahrungen und mit Rücksicht auf die Zweckbestimmung der Räumlichkeiten als angemessen bestimmt.

Die Hausallgemeinteile werden den Beständen nicht als Zubehör zugerechnet und bleiben Allgemeinflächen ohne Begründung von Wohnungseigentum.

Seite 5

BG 010 TZ 1253/2014

Architekturbüro Dr. Ing. Gernot Korb, 1190 Wien, Tel.: 01/280 02 70 Fax: 01/280 02 71 E-Mail: office@gernotkorb.at www.architektur.at
Umsatzsteuer: 15% UStA 61556012101 UZL 12000 ERS-TE 06147727, BUL 20111 FN-Nr. 228326 UFN-Nr. ATU156671667

Nutzflächenaufstellung

Top 2 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Vorraum	Erdgeschoss	2,29	
Bad/WC	Erdgeschoss	4,51	
Vorraum	Erdgeschoss	20,02	
Küche	Erdgeschoss	8,52	
Zimmer	Erdgeschoss	15,41	
Zimmer	Erdgeschoss	17,25	68,00
Nutzfläche			68,00

Top 3 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Vorraum	Erdgeschoss	5,93	
WC	Erdgeschoss	1,61	
AR	Erdgeschoss	1,37	
Vorraum	Erdgeschoss	3,16	
Zimmer	Erdgeschoss	11,79	
Zimmer	Erdgeschoss	18,49	
Bad	Erdgeschoss	6,30	
Wohnküche	Erdgeschoss	23,37	72,02
Nutzfläche			72,02

Top 6 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Vorraum	Erdgeschoss	5,05	
WC	Erdgeschoss	1,17	
Küche	Erdgeschoss	4,42	
Zimmer	Erdgeschoss	23,49	
Zimmer	Erdgeschoss	11,11	
Bad	Erdgeschoss	2,56	47,80
Nutzfläche			47,80

Top 8+9 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Vorraum	1.Stock	14,48	
WC	1.Stock	1,66	
Bad	1.Stock	8,13	
Küche	1.Stock	13,29	
Zimmer	1.Stock	9,86	
Zimmer	1.Stock	24,24	
Zimmer	1.Stock	12,49	
Zimmer	1.Stock	10,41	94,56
Zuschläge			
Balkon	1.Stock	3,88	3,88
Nutzfläche			94,56

Seite 6

BG 010 TZ 1253/2014

Architekturbüro 10-211/10G, 1220 Wien Tel.: 01/280 02 70 Fax: DW14 E-Mail: office@archikorb.at www.archikorb.at
Bankverbindung: BA-CA 51558012101, BIC: 12000 ERSTE 0514772x, BIC: 201111 N-MR, 2283381101 N-MR 0710-6071067

Top 14+15 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Vorraum	2.Stock	15,78	
WC	2.Stock	0,79	
Bad	2.Stock	6,88	
Küche	2.Stock	7,63	
Zimmer	2.Stock	13,49	
Zimmer	2.Stock	24,38	
Zimmer	2.Stock	23,54	
AR	2.Stock	3,49	95,98
Zuschläge			
Balkon	2.Stock	5,55	5,55
Nutzfläche			95,98

Top 20 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Vorraum m.Kochgel.	3.Stock	16,53	
Bad + WC	3.Stock	4,92	
Zimmer	3.Stock	10,37	
Zimmer	3.Stock	26,16	57,98
Nutzfläche			57,98

Top 21 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Vorraum m.Kochgel.	3.Stock	9,87	
Bad + WC	3.Stock	5,86	
AR	3.Stock	3,04	
Zimmer	3.Stock	24,09	42,86
Nutzfläche			42,86

Top 24+25 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Fläche lt.Vorgutachten	3.Stock	96,96	96,96
Zuschläge			
Balkon	3.Stock	9,54	9,54
Nutzfläche			96,96

Top 26 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Vorraum	1.Dachgeschoss	6,55	
WC	1.Dachgeschoss	2,11	
AR	1.Dachgeschoss	3,28	
Zimmer	1.Dachgeschoss	41,62	
AR	1.Dachgeschoss	2,65	
Vorraum	1.Dachgeschoss	1,00	
Zimmer	1.Dachgeschoss	12,15	
Zimmer	1.Dachgeschoss	14,02	
Bad	1.Dachgeschoss	8,28	
Wohnküche	2.Dachgeschoss	46,23	137,89

Seite 7

BG 010 TZ 1253/2014

Architekturbüro Dr. Wolfgang Schmitzer, 1220 Wien Tel.: 01/280 02 70 Fax: 01/280 02 70 E-Mail: office@architektur.at
Hauptbuchung: BA-GA 51558012101 BLZ 12000 ERSTE 05147727 BLZ 26111 FNB Nr. 2263381 UID Nr. 1134867140

Zuschläge			
Terrasse	2.Dachgeschoss	16,94	16,94
Nutzfläche			137,89

Top 27 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Vorraum	1.Dachgeschoss	15,29	
WC	1.Dachgeschoss	1,62	
AR	1.Dachgeschoss	3,19	
Zimmer	1.Dachgeschoss	48,23	
Gang	1.Dachgeschoss	6,25	
Zimmer	1.Dachgeschoss	15,56	
Zimmer	1.Dachgeschoss	14,88	
Bad	1.Dachgeschoss	7,59	
Zimmer	1.Dachgeschoss	13,02	
Wohnküche	2.Dachgeschoss	67,30	
WC	2.Dachgeschoss	3,82	196,75
Zuschläge			
Terrasse	2.Dachgeschoss	42,21	42,21
Nutzfläche			196,75

Top 28 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Vorraum	1.Dachgeschoss	5,86	
WC	1.Dachgeschoss	2,01	
AR	1.Dachgeschoss	1,62	
Zimmer	1.Dachgeschoss	36,32	
Zimmer	1.Dachgeschoss	14,73	
Vorraum	1.Dachgeschoss	3,81	
Zimmer	1.Dachgeschoss	24,63	
Bad	1.Dachgeschoss	11,00	
AR	1.Dachgeschoss	3,44	
Wohnküche	2.Dachgeschoss	58,78	162,20
Zuschläge			
Terrasse	2.Dachgeschoss	17,21	17,21
Nutzfläche			162,20

Top 7 (Büro)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Gang	Erdgeschoss	4,28	
AR	Erdgeschoss	1,56	
WC	Erdgeschoss	1,18	
WC	Erdgeschoss	2,80	
Küche	Erdgeschoss	4,88	
Büro	Erdgeschoss	25,32	
Büro	Erdgeschoss	33,32	73,34
Zuschläge			
Terrasse	Erdgeschoss	12,86	12,86
Zubehör			
Hofanteil	Erdgeschoss	25,12	25,12
Nutzfläche			73,34

Seite 8

BG 010 TZ 1253/2014

1253/2014 19 21/JDG 1220 Wien Tel.: 01/280 02 70 Fax: 01/280 02 70 E-Mail: office@archkorab.at www.archkorab.at
Bekanntmachung: BA-CA 51558012101 BLZ 12069 ERSTE 05147727, BLZ 20111 FN-Nr. 2283381 UID-Nr. A1135671004

Ermittlung der Nutzwerte / m²

Top 2 (Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert Erdgeschoss:	1,0000
A1 Lage im Erdgeschoss	-10,00%
Bad und WC in einem	-2,50%
Nutzwert pro m²	0,8750

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Vorraum	Erdgeschoss		0,875
Bad/WC	Erdgeschoss		0,875
Vorraum	Erdgeschoss		0,875
Küche	Erdgeschoss		0,875
Zimmer	Erdgeschoss		0,875
Zimmer	Erdgeschoss		0,875

Top 3 (Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert Erdgeschoss:	1,0000
A1 Lage im Erdgeschoss	-10,00%
Nutzwert pro m²	0,9000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Vorraum	Erdgeschoss		0,900
WC	Erdgeschoss		0,900
AR	Erdgeschoss		0,900
Vorraum	Erdgeschoss		0,900
Zimmer	Erdgeschoss		0,900
Zimmer	Erdgeschoss		0,900
Bad	Erdgeschoss		0,900
Wohnküche	Erdgeschoss		0,900

Top 6 (Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert Erdgeschoss:	1,0000
A1 Lage im Erdgeschoss	-10,00%
Nutzwert pro m²	0,9000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Vorraum	Erdgeschoss		0,900
WC	Erdgeschoss		0,900
Küche	Erdgeschoss		0,900
Zimmer	Erdgeschoss		0,900
Zimmer	Erdgeschoss		0,900
Bad	Erdgeschoss		0,900

Seite 9

BG 010 TZ 1253/2014

1040 Wien Tel: 01/280 02 70 Fax: DW14 E-Mail: office@wsk.at
Bankverbindung: BIC: GENODE33 BLZ: 12000 ERSTE 05147727 BLZ 20111 FN-Nr: 2283381 UID-Nr: ATU59671867

Top 8+9 (Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 1.Stock: 1,0000
Nutzwert pro m² 1,0000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Vorraum	1.Stock		1,000
WC	1.Stock		1,000
Bad	1.Stock		1,000
Küche	1.Stock		1,000
Zimmer	1.Stock		1,000
Zimmer	1.Stock		1,000
Zimmer	1.Stock		1,000
Zimmer	1.Stock		1,000
Zuschläge			
Balkon	1.Stock	25,00 % vom NW/m ²	0,250

Top 14+15 (Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 2.Stock: 1,0000
Nutzwert pro m² 1,0000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Vorraum	2.Stock		1,000
WC	2.Stock		1,000
Bad	2.Stock		1,000
Küche	2.Stock		1,000
Zimmer	2.Stock		1,000
Zimmer	2.Stock		1,000
Zimmer	2.Stock		1,000
AR	2.Stock		1,000
Zuschläge			
Balkon	2.Stock	25,00 % vom NW/m ²	0,250

Top 20 (Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 3.Stock: 1,0000
Bad und WC in einem -2,50%
Nutzwert pro m² 0,9750

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Vorraum m.Kochgel.	3.Stock		0,975
Bad + WC	3.Stock		0,975
Zimmer	3.Stock		0,975
Zimmer	3.Stock		0,975

Seite 10

BG 010 TZ 1253/2014

Stand: 19.2.2014 BG 1220 Wien Tel.: 01/260 02 70 Fax: 01/260 02 70 E-Mail: office@an.koroh.at www.koroh.at
Hauptverhandlung: BA CA 51558012101 BLZ 12000 LRSTE 05147727 BLZ 20111 FN-Nr: 2283381 UNB-Nr: 0118 3/1/687

Top 21 (Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 3.Stock: 1,0000
Bad und WC in einem -2,50%
Nutzwert pro m² 0,9750

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Vorraum m.Kochgel.	3.Stock		0,975
Bad + WC	3.Stock		0,975
AR	3.Stock		0,975
Zimmer	3.Stock		0,975

Top 24+25 (Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 3.Stock: 1,0000
Nutzwert pro m² 1,0000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Fläche lt.Vorguatchten	3.Stock		1,000
Zuschläge			
Balkon	3.Stock	25,00 % vom NW/m ²	0,250

Top 26 (Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 1.Dachgeschoss: 1,0000
A2 Dachschrägen -5,00%
Nutzwert pro m² 0,9500

Regelnutzwert 2.Dachgeschoss: 1,0000
A2 Dachschrägen -5,00%
Nutzwert pro m² 0,9500

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Vorraum	1.Dachgeschoss		0,950
WC	1.Dachgeschoss		0,950
AR	1.Dachgeschoss		0,950
Zimmer	1.Dachgeschoss		0,950
AR	1.Dachgeschoss		0,950
Vorraum	1.Dachgeschoss		0,950
Zimmer	1.Dachgeschoss		0,950
Zimmer	1.Dachgeschoss		0,950
Bad	1.Dachgeschoss		0,950
Wohnküche	2.Dachgeschoss		0,950
Zuschläge			
Terrasse	2.Dachgeschoss	25,00 % vom NW/m ²	0,238

Seite 11

BG 010 TZ 1253/2014

19-21/2014, 1220 Wien Tel.: 01/286 02 70 Fax: 01/286 02 70 E-Mail: office@berch-parab.at www.berch-parab.at
GmbH, BG CA 51556042/01, BLZ 12000 ERS7F 05147727, BLZ 20111 FN-Nr. 226336115D-12-11-11/06/2007

Top 27 (Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 1.Dachgeschoss:	1,0000
A2 Dachschrägen	-5,00%
Nutzwert pro m²	0,9500

Regelnutzwert 2.Dachgeschoss:	1,0000
A2 Dachschrägen	-5,00%
Nutzwert pro m²	0,9500

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Vorraum	1.Dachgeschoss		0,950
WC	1.Dachgeschoss		0,950
AR	1.Dachgeschoss		0,950
Zimmer	1.Dachgeschoss		0,950
Gang	1.Dachgeschoss		0,950
Zimmer	1.Dachgeschoss		0,950
Zimmer	1.Dachgeschoss		0,950
Bad	1.Dachgeschoss		0,950
Zimmer	1.Dachgeschoss		0,950
Wohnküche	2.Dachgeschoss		0,950
WC	2.Dachgeschoss		0,950
Zuschläge			
Terrasse	2.Dachgeschoss	25,00 % vom NW/m ²	0,238

Top 28 (Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 1.Dachgeschoss:	1,0000
A2 Dachschrägen	-5,00%
Nutzwert pro m²	0,9500

Regelnutzwert 2.Dachgeschoss:	1,0000
A2 Dachschrägen	-5,00%
Nutzwert pro m²	0,9500

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Vorraum	1.Dachgeschoss		0,950
WC	1.Dachgeschoss		0,950
AR	1.Dachgeschoss		0,950
Zimmer	1.Dachgeschoss		0,950
Zimmer	1.Dachgeschoss		0,950
Vorraum	1.Dachgeschoss		0,950
Zimmer	1.Dachgeschoss		0,950
Bad	1.Dachgeschoss		0,950
AR	1.Dachgeschoss		0,950
Wohnküche	2.Dachgeschoss		0,950
Zuschläge			
Terrasse	2.Dachgeschoss	25,00 % vom NW/m ²	0,238

Seite 12

BG 010 TZ 1253/2014

1090 Wien Tel.: 01/280 02 70 Fax: DW14 E-Mail: office@architektur.at www.architektur.at
Büro: 1090 Wien Tel.: 01/280 02 70 Fax: DW14 E-Mail: office@architektur.at www.architektur.at

Top 7 (Büro)

Art: sonstige selbständige Räumlichkeit

Regelnutzwert Erdgeschoss: 1,0000
Nutzwert pro m² 1,0000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Gang	Erdgeschoss		1,000
AR	Erdgeschoss		1,000
WC	Erdgeschoss		1,000
WC	Erdgeschoss		1,000
Küche	Erdgeschoss		1,000
Büro	Erdgeschoss		1,000
Büro	Erdgeschoss		1,000
Zuschläge			
Terrasse	Erdgeschoss	25,00 % vom NW/m ²	0,250
Zubehör			
Hofanteil	Erdgeschoss	0,10 je m ²	0,100

Nutzwertberechnung

Top 2 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	Erdgeschoss	2,29	0,875	2,00	
Bad/WC	Erdgeschoss	4,51	0,875	3,95	
Vorraum	Erdgeschoss	20,02	0,875	17,52	
Küche	Erdgeschoss	8,52	0,875	7,46	
Zimmer	Erdgeschoss	15,41	0,875	13,48	
Zimmer	Erdgeschoss	17,25	0,875	15,09	60

Mindestanteil: 60 von 1.713 (120 von 3.426)

Top 3 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	Erdgeschoss	5,93	0,900	5,34	
WC	Erdgeschoss	1,61	0,900	1,45	
AR	Erdgeschoss	1,37	0,900	1,23	
Vorraum	Erdgeschoss	3,16	0,900	2,84	
Zimmer	Erdgeschoss	11,79	0,900	10,61	
Zimmer	Erdgeschoss	18,49	0,900	16,64	
Bad	Erdgeschoss	6,30	0,900	5,67	
Wohnküche	Erdgeschoss	23,37	0,900	21,03	65

Mindestanteil: 65 von 1.713 (130 von 3.426)

Top 6 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	Erdgeschoss	5,05	0,900	4,55	
WC	Erdgeschoss	1,17	0,900	1,05	
Küche	Erdgeschoss	4,42	0,900	3,98	
Zimmer	Erdgeschoss	23,49	0,900	21,14	
Zimmer	Erdgeschoss	11,11	0,900	10,00	
Bad	Erdgeschoss	2,56	0,900	2,30	43

Mindestanteil: 43 von 1.713 (86 von 3.426)

Top 8+9 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	1.Stock	14,48	1,000	14,48	
WC	1.Stock	1,66	1,000	1,66	
Bad	1.Stock	8,13	1,000	8,13	
Küche	1.Stock	13,29	1,000	13,29	
Zimmer	1.Stock	9,86	1,000	9,86	
Zimmer	1.Stock	24,24	1,000	24,24	
Zimmer	1.Stock	12,49	1,000	12,49	
Zimmer	1.Stock	10,41	1,000	10,41	

Seite 14

BG 010 TZ 1253/2014

Standort: Platz 19-214/IDG 1220 Wien Tel: 01/280 02 70 Fax: DW14 E-Mail: office@archkon.at (www.archkon.at)
Bankverbindung: BA-CA 5155012101, BIZ 12000 ERSTE 05147727, BIZ 20111 FN-Nr. 2284381 UID-Nr. A1156671657

Zuschläge					
Balkon	1.Stock	3,88	0,250	1,00	96
Mindestanteil: 96 von 1.713 (192 von 3.426)					

Top 14+15 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	2.Stock	15,78	1,000	15,78	
WC	2.Stock	0,79	1,000	0,79	
Bad	2.Stock	6,88	1,000	6,88	
Küche	2.Stock	7,63	1,000	7,63	
Zimmer	2.Stock	13,49	1,000	13,49	
Zimmer	2.Stock	24,38	1,000	24,38	
Zimmer	2.Stock	23,54	1,000	23,54	
AR	2.Stock	3,49	1,000	3,49	

Zuschläge					
Balkon	2. Stock	5,55	0,250	1,00	97
Mindestanteil: 97 von 1.713 (194 von 3.426)					

Top 20 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum m. Kochgel.	3.Stock	16,53	0,975	16,12	
Bad + WC	3.Stock	4,92	0,975	4,80	
Zimmer	3.Stock	10,37	0,975	10,11	
Zimmer	3.Stock	26,16	0,975	25,51	57,54

Mindestanteil: 57 von 1.713 (114 von 3.426)

Top 21 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum m.Kochgel.	3.Stock	9,87	0,975	9,62	
Bad + WC	3.Stock	5,86	0,975	5,71	
AR	3.Stock	3,04	0,975	2,96	
Zimmer	3.Stock	24,09	0,975	23,49	42

Mindestanteil: 42 von 1.713 (84 von 3.426)

Top 24+25 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Fläche lt. Vorgutachten	3. Stock	96,96	1,000	96,96	

Zuschläge					
Balkon	3.Stock	9,54	0,250	2,00	99

Mindestanteil: 99 von 1.713 (198 von 3.426)

Top 26 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	1.Dachgeschoss	6,55	0,950	6,22	
WC	1.Dachgeschoss	2,11	0,950	2,00	
AR	1.Dachgeschoss	3,28	0,950	3,12	
Zimmer	1.Dachgeschoss	41,62	0,950	39,54	
AR	1.Dachgeschoss	2,65	0,950	2,52	
Vorraum	1.Dachgeschoss	1,00	0,950	0,95	
Zimmer	1.Dachgeschoss	12,15	0,950	11,54	
Zimmer	1.Dachgeschoss	14,02	0,950	13,32	
Bad	1.Dachgeschoss	8,28	0,950	7,87	
Wohnküche	2.Dachgeschoss	46,23	0,950	43,92	
Zuschläge					
Terrasse	2.Dachgeschoss	16,94	0,238	4,00	135
Mindestanteil: 135 von 1.713 (270 von 3.426)					

Top 27 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	1.Dachgeschoss	15,29	0,950	14,53	
WC	1.Dachgeschoss	1,62	0,950	1,54	
AR	1.Dachgeschoss	3,19	0,950	3,03	
Zimmer	1.Dachgeschoss	48,23	0,950	45,82	
Gang	1.Dachgeschoss	6,25	0,950	5,94	
Zimmer	1.Dachgeschoss	15,56	0,950	14,78	
Zimmer	1.Dachgeschoss	14,88	0,950	14,14	
Bad	1.Dachgeschoss	7,59	0,950	7,21	
Zimmer	1.Dachgeschoss	13,02	0,950	12,37	
Wohnküche	2.Dachgeschoss	67,30	0,950	63,94	
WC	2.Dachgeschoss	3,82	0,950	3,63	
Zuschläge					
Terrasse	2.Dachgeschoss	42,21	0,238	10,00	197
Mindestanteil: 197 von 1.713 (394 von 3.426)					

Top 28 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	1.Dachgeschoss	5,86	0,950	5,57	
WC	1.Dachgeschoss	2,01	0,950	1,91	
AR	1.Dachgeschoss	1,62	0,950	1,54	
Zimmer	1.Dachgeschoss	36,32	0,950	34,50	
Zimmer	1.Dachgeschoss	14,73	0,950	13,99	
Vorraum	1.Dachgeschoss	3,81	0,950	3,62	
Zimmer	1.Dachgeschoss	24,63	0,950	23,40	
Bad	1.Dachgeschoss	11,00	0,950	10,45	
AR	1.Dachgeschoss	3,44	0,950	3,27	
Wohnküche	2.Dachgeschoss	58,78	0,950	55,84	
Zuschläge					

Seite 16

BG 010 TZ 1253/2014

Stabsstelle 19-21/JDG 1220 Wien Tel: 01/280 02 70 Fax: 01/214 E-Mail: office@archkon.at sowie archkon@stb.at
Bankverbindung: BKA CA 54658012101, BIZ 12000 ERSTE 05147727, BIZ 20111 FN-UR 2283364 UID-Nr. A-11116631647

Terrasse 2.Dachgeschoss 17,21 0,238 4,00 158
Mindestanteil: 158 von 1.713 (316 von 3.426)

Top 7 (Büro)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Gang	Erdgeschoss	4,28	1,000	4,28	
AR	Erdgeschoss	1,56	1,000	1,56	
WC	Erdgeschoss	1,18	1,000	1,18	
WC	Erdgeschoss	2,80	1,000	2,80	
Küche	Erdgeschoss	4,88	1,000	4,88	
Büro	Erdgeschoss	25,32	1,000	25,32	
Büro	Erdgeschoss	33,32	1,000	33,32	
Zuschläge					
Terrasse	Erdgeschoss	12,86	0,250	3,00	76
Zubehör					
Hofanteil	Erdgeschoss	25,12	0,100	3	3
Mindestanteil: 79 von 1.713 (158 von 3.426)					

Seite 17

BG 010 TZ 1253/2014

Wolfgang Schmitzer, Gasse 19/214/DG, 1220 Wien Tel.: 01/280 02 70 Fax: 01/47 46 67 E-Mail: office@archkonst.at www.archkonst.at
Einkaufsverbindung: PA-CA 51558012101 BLZ 12000 ERSTE 05147727 BLZ 20111 FNB 226338 (35) 01/47 46 67 1587

Zusammenfassung

Hetzgasse 22

Bezeichnung	Lage	Nutzfläche	Anteile	Anteile x 2	% Anteil
Top 2 (Wohnung)	Erdgeschoss	68,00	60 / 1.713	120 / 3.426	3,503
Top 3 (Wohnung)	Erdgeschoss	72,02	65 / 1.713	130 / 3.426	3,795
Top 6 (Wohnung)	Erdgeschoss	47,80	43 / 1.713	86 / 3.426	2,510
Top 8+9 (Wohnung)	1.Stock	94,56	96 / 1.713	192 / 3.426	5,604
Top 10+11 (Wohn.)	1.Stock	106,28	106 / 1.713	212 / 3.426	6,188
Top 12+13 (Wohn.)	1.Stock	96,93	97 / 1.713	194 / 3.426	5,663
Top 14+15 (Wohn.)	2.Stock	95,98	97 / 1.713	194 / 3.426	5,663
Top 16+17 (Wohn.)	2.Stock	106,28	106 / 1.713	212 / 3.426	6,188
Top 18+19 (Wohn.)	2.Stock	96,36	96 / 1.713	192 / 3.426	5,604
Top 20 (Wohnung)	3.Stock	57,98	57 / 1.713	114 / 3.426	3,327
Top 21 (Wohnung)	3.Stock	42,86	42 / 1.713	84 / 3.426	2,452
Top 22+23 (Wohn.)	3.Stock	108,00	108 / 1.713	216 / 3.426	6,305
Top 24+25 (Wohn.)	3.Stock	96,96	99 / 1.713	198 / 3.426	5,779
Top 26 (Wohnung)	1.Dachgeschoss	137,89	135 / 1.713	270 / 3.426	7,881
	2.Dachgeschoss				
Top 27 (Wohnung)	1.Dachgeschoss	196,75	197 / 1.713	394 / 3.426	11,500
	2.Dachgeschoss				
Top 28 (Wohnung)	1.Dachgeschoss	162,20	158 / 1.713	316 / 3.426	9,224
	2.Dachgeschoss				
Top 1 (Lokal)	Erdgeschoss	72,07	72 / 1.713	144 / 3.426	4,203
Top 7 (Büro)	Erdgeschoss	73,34	79 / 1.713	158 / 3.426	4,612
Summe: 1.713 / 1.713 (3.426 / 3.426)					



Seite 18

BG 010 TZ 1253/2014

Wien, 28.08.2013

Gutachten

gemäß § 6 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) – BGBl. Nr. 70/2002 idF BGBl. I Nr. 25/2009 über den Bestand an wohnungseigentumstauglichen Objekten und über die auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge.

Polit. Gemeinde: Innere Stadt
Grundbuch: Landstraße
Einlagezahl: 599
Grundstück Nr.: 134

Grundlagen:
wie Nutzwertgutachten

Gem. § 6 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) – BGBl. Nr. 70/2002 idF BGBl. I Nr. 25/2009 wird hiermit aufgrund der baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide der Bestand nachstehend angeführter wohnungseigentumstauglicher Objekte auf der oben angeführten Liegenschaft gutachterlich festgestellt:

Wohnungen:

- Gesamtzahl der Wohnungen: 16

Sonstige selbständige Räumlichkeiten:

- Gesamtzahl der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten: 2
1 Geschäftslokal(e), 1 Büro(s)

Abstellplätze für Kraftfahrzeuge:

Im Sinne des § 6 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - Abs. 1 Ziff. 2 idF der Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) – BGBl. Nr. 70/2002 idF BGBl. I Nr. 25/2009 befinden sich auf der Liegenschaft in Summe

0 Abstellplatz (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge

insgesamt: 18 wohnungseigentumstaugliche Objekte

Grundlage dieses Gutachtens bilden die baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide:

MA 37/3-04770-1/2013 vom 27.3.2013
MA 37/3-2507-2/08 vom 20.12.2012
MA 37/02507-6/08 vom 15.11.2012
MA 37/3-Hetzgasse 22/28361-1/11 vom 14.9.2011
MA 37/03-17021-1/2011 vom 11.05.2011
MA 37/03-17029-1/2011 vo, 11.5.2011
MA 37/03-03339-1/2008 vom 17.3.2009
MA 37/03-34589-1/2009 vom 7.9.2009

Seite 19

BG 010 TZ 1253/2014

Bankverbindung: BA CA 51566012101 BLZ 12600 ERSTF 05147727 BLZ 20111 FN Nr. 228338 UID-Nr. ATU56601569

6.5. Wohnungseigentumsvertrag vom 16.12.2008

Selbstberechnung: 130-264346/2008
13644/08 13059/08
Wohnungseigentumsvertrag 13516/08

abgeschlossen zwischen den in der Spalte 3 der angeschlossenen Tabelle angeführten Vertragsparteien wie folgt:

I.

Die staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker, Dipl. Ing. Hans D. Wistawel, hat mit Nutzwertgutachten für die Festsetzung der Nutzwerte gemäß § 9 Abs. 2 Z3/4/5 WEG 2002 idgF für die Liegenschaft in 1030 Wien, Hetzgasse 22, EZ 599, KG 01006 Landstraße (BG Innere Stadt Wien), vom 9.9.2008, unter Zugrundelegung der baubehördlichen Bewilligungen laut Gutachten zur Ermittlung der selbständigen Räumlichkeiten gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002, des Dipl. Ing. Hans D. Wistawel vom 9.9.2008 zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum die Nutzwerte der Liegenschaft mit insgesamt – 1758 – festgesetzt.

II.

Die in der Tabelle in Spalte 3 genannten Personen sind zu den in der Tabelle in Spalte 6 angeführten Anteilen Miteigentümer der unter Punkt I. genannten Liegenschaft.

III.

Sämtliche Miteigentümer berichtigen hiermit ihre derzeitigen in Spalte 6 der Tabelle ausgewiesenen Miteigentumsanteile in die, auf dem unter Punkt I. genannten Nutzwertgutachten basierenden, in Spalte 5 der Tabelle ausgewiesenen Liegenschaftsanteile. Die Vertragsschließenden bestätigen, dass ihre Mindestanteile an der Liegenschaft die zum Erwerb des Wohnungseigentums erforderlichen Mindestanteile sind, die dem Verhältnis des Nutzwertes ihrer Wohnungseigentumsobjekte zur Gesamtsumme der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft entsprechen.

Soweit hierdurch eine Übernahme bzw. Übertragung von Liegenschaftsanteilen erforderlich ist, übergeben bzw. übernehmen die Vertragsparteien die entsprechenden Differenzanteile aliquot entgeltfrei in ihr Eigentum und willigen jeweils in die Einverleibung des somit berichtigten Eigentumsrechtes ein, eine wertmäßige Änderung der Miteigentumsanteile tritt daher nicht ein. Diese Übertragung ist vor Unterfertigung des Wohnungseigentumsvertrages erfolgt. Die Übergabe und Übernahme der Differenzanteile in den physischen Besitz und Genuss des Übernehmers erfolgte symbolisch mit Unterfertigung dieses Vertrages und es gehen Gefahr und Zufall, Nutzen und Lasten von diesem Tage an auf den Übernehmer über.

IV.

Die in der Spalte 3 der Tabelle angeführten Miteigentümer räumen einander mit Wirkung für sich und ihre Rechtsnachfolger das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung über die in der Tabelle in der Spalte 1 angeführten Einheiten, welche aus den in der Spalte 2 ersichtlichen Räumlichkeiten

BG 010 TZ 13644/2008

bestehen, im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes in der derzeit geltenden Fassung ein, sodass hierdurch ein mit dem Miteigentumsanteil untrennbar verbundenes dingliches Recht - das Wohnungseigentum - begründet wird.

• Sofern Miteigentumsanteile von Ehegatten oder Partnern erworben wurden, begründen diese gemeinsames Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes in der derzeit geltenden Fassung an den in den Spalten 1 und 2 der Tabelle angeführten Wohnungseigentumseinheiten als Eigentümerpartnerschaft.

V.

Sämtliche Vertragsparteien nehmen die Bestellung dieser Wohnungseigentumsrechte hiermit ausdrücklich und wechselseitig bindend an und nehmen ferner zur Kenntnis, dass das Wohnungseigentumsrecht mit dem bezüglichen Miteigentumsanteil an der gegenständlichen Liegenschaft untrennbar verbunden ist. Sie verpflichten sich weiters ausdrücklich und unwiderruflich, alle Erklärungen abzugeben, Urkunden zu fertigen und Handlungen zu billigen, die zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages erforderlich sind. Die Kosten der Berichtigung der Mindestanteile tragen die Miteigentümer anteilmäßig.

Die Aufteilung der Betriebskosten, der Zahlungen zum Reparaturfonds sowie der sonstigen Aufwendungen des Hauses erfolgt ausschließlich nach Miteigentumsanteilen. Betreffend den Dachgeschosswohnungen entsteht die Zahlungspflicht gänzlich erst ab erstmaligen Bezug.

Die Vertragsschließenden vereinbaren, dass neben den anfallenden Betriebskosten und dem Verwaltungshonorar eine Rücklage in Entsprechung der gesetzlichen Bestimmungen zur Bestreitung allfälliger Instandhaltungsarbeiten für das Haus gebildet werden wird (Reparaturfonds). Die Festsetzung der Höhe der Beiträge zum Reparaturfonds bleibt der gesonderten Beschlussfassung durch die Miteigentümer vorbehalten.

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

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

BC 010 TZ 13644/2008

Reparatur- und Erhaltungsarbeiten, sowie deren Wartung und Pflege, von den Terrassenbelägen (Lärchenholzbretter o.ä.) und der darunter befindlichen Holzunterkonstruktion, sowie sämtliche Geländer und ggfs. Vorhandene Bodenabläufe (Gully) sind auf Kosten der jeweiligen Eigentümer durchzuführen.

Reparatur- und Erhaltungsarbeiten an der Dachkonstruktion, der Dachhaut inkl. Isolierung und sämtlicher Verblechungen etc. erfolgen durch und auf Kosten der Eigentümergemeinschaft. Beschädigungen die allerdings auf die individuelle, nachteilige Nutzung durch einen Wohnungseigentümer bzw. diesem zurechenbare Personen zurückzuführen sind vom jeweiligen Eigentümer aus dessen Kosten zu ersetzen.

VI.

Die Vertragsparteien stimmen für sich und ihre Rechtsnachfolger sämtlichen Um-, Zu- und Ausbauten sowie Umwidmungen von Objekten des gegenständlichen Hauses zu, ohne dass ihnen oder ihren Rechtsnachfolger ein Entgelt zusteht und verpflichten sich für sich und ihre Rechtsnachfolger, auf Verlangen des jeweiligen Eigentümers oder deren Rechtsnachfolger alle hiefür erforderlichen Unterschriften, spätestens nach der 1. Aufforderung zu leisten und Handlungen zu billigen, auch dann, wenn dadurch nach erfolgter Begründung von Wohnungseigentum eine Neufestsetzung der Nutzwerte und eine entsprechende Änderung des Wohnungseigentumsvertrages erforderlich werden sollte.

Das ausschließliche Nutzungs- und Verfügungsrecht bezüglich der Allgemein-, insbesondere Garten-, Gang- und Hofflächen sowie des begehbaren Flachdaches, sofern diese nicht zur Nutzung eines anderen Wohnungseigentumsobjektes unbedingt notwendig sind, verbleibt bei Danubius Immobilienverwertungs GmbH bzw. deren entsprechende Rechtsnachfolger. Diese Flächen werden bis zur Integration in einen Wohnungsverband keinesfalls als Nutzflächen bei der Berechnung der Aufteilung der Aufwendungen (Pkt. V.) berücksichtigt.

Hinsichtlich der Nutzungsrechte an Allgemeinflächen der gegenständlichen Liegenschaft werden im Sinne § 17 WEG 2002 ausschließliche Nutzungsrechte wie folgt laut Planbeilage .A vereinbart:

1. Eigentümer jener Anteile mit denen untrennbar Wohnungseigentum an Top 7 verbunden ist:
 - Hof

Die Eigentümer jener Wohnungen denen die oben angeführten Flächen zur alleinigen Nutzung überlassen sind, haben diese Fläche auf eigene Kosten und eigenes Risiko pfleglich zu behandeln. Aus der Nutzung darf den übrigen Hausparteien keine Beeinträchtigung erwachsen. Dies betrifft insbesondere den Entzug von Licht oder Lärmbeeinträchtigungen. Diese Eigentümer verpflichten sich die übrigen Eigentümer der Liegenschaft schad- und klaglos zu halten, sollten sie aus dem Nutzungsrecht der Gartenfläche von dritter Seite in Anspruch genommen werden. Diese Pflicht trifft sie auch in Rücksicht auf Dritte, ihnen zuzurechnende, Personen. Die mit der Fläche verbundenen Kosten und Aufwendungen, welcher Natur immer, insbesondere aus der Wartung, Bewirtschaftung, sind vom jeweiligen Eigentümer zu tragen. Dies gilt insbesondere für Betriebs- und Instandhaltungskosten. Diese Eigentümer gewähren

BG 010 TZ 13644/2008

die Nutzung der ihrem Objekt zugeordneten Flächen zur Durchführung von Wartungs-, Rettung und Instandhaltungsarbeiten betreffend allgemeine Teile der Liegenschaft. Für Arbeiten an Wohnungseigentumsobjekten zu deren Durchführung die vorübergehende Nutzung der angeführten Flächen notwendig ist, kann die Nutzung nur aus wichtigen Gründen versagt werden. Die hier dargestellten Pflichten treffen erst den Danubius Immobilienverwertungs GmbH folgenden Eigentümer.

Für den Fall der Errichtung eines Personenliftes wird festgehalten, dass es sich diesbezüglich um einen Schlüssellift handelt, welchen die Eigentümer bzw. diesen zurechenbare Personen ohne Zahlung eines einmaligen anteiligen Errichtungsbeitrages an den Errichter nicht benützen dürfen. Der Errichtungsbetrag ist nicht rückforderbar. Insbesondere dann nicht, wenn nachträglich vorübergehend oder endgültig auf die Benutzung des Liftes verzichtet wird. Gleiches gilt für die laufenden Betriebs- Wartungs- und Instandhaltungskosten die ebenfalls bei nachträglichem vorübergehendem oder endgültigem Verzicht auf die Nutzung jedenfalls zu entrichten sind. Sollte eine nachträgliche Benützung des Liftes gewünscht sein, ist dies bei Zahlung des anteiligen Betrages für die Errichtung im Nachhinein und Zahlung der laufenden Liftbetriebs-, Liftwartungs- und Instandhaltungskosten möglich. Für den Fall, dass ein Eigentümer bzw. diesen zurechenbare Personen ohne Beitragszahlung den Schlüssellift (weiter) benutzen, wird festgehalten, dass die Benutzung unberechtigt und eigenmächtig erfolgt. Aus diesen Gründen sind die Betriebs, Wartungs- und Instandhaltungskosten von jenen Eigentümern anteilig zu tragen von denen bzw. diesen zurechenbare Personen der Lift benutzt wird. Vom Lifterrichter sind keine Betriebs-, Wartungs- und Instandhaltungskosten zu tragen, sofern es zumindest einen Nutzer gibt. Solange es keinen Nutzer gibt, sind sämtliche Kosten im Zusammenhang mit dem Lift vom Lifterrichter zu tragen, wobei es hierbei dem Errichter vorbehalten ist, die Funktionsfähigkeit des Liftes vorübergehend einzustellen.

VII.

Die in diesem Vertrag festgelegten wechselseitigen Rechte und Pflichten gehen auf die Rechtsnachfolger der derzeitigen Vertragsteile uneingeschränkt über. Im Falle einer Übertragung des Miteigentumsanteiles ist der Überträger verpflichtet, all diese Rechte und Pflichten ausdrücklich auf den Rechtsnachfolger mit der Verpflichtung zur weiteren Überbindung zu überbinden und diese Überbindung der Hausverwaltung nachzuweisen. Erfolgt diese nicht, haftet er unbeschadet der Veräußerung für alle Verpflichtungen persönlich weiter. Mehrere Eigentümer eines Anteiles haften unabhängig vom Innenverhältnis zur ungeteilten Hand.

VIII.

Sämtliche Vertragsparteien erteilen hiermit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob der im Punkt I. dieses Vertrages näher bezeichneten Liegenschaft im Eigentumsblatt nachstehende Eintragungen bewilligt werden können:

- 1) ob den in der Tabelle in Spalte 6 genannten Liegenschaftsanteilen der in Spalte 3 genannten Miteigentümer die Einverleibung des in die in Spalte 5 der Tabelle genannten Liegenschaftsanteile berechtigten Eigentumsrechtes,
- 2) die Einverleibung des Wohnungseigentumsrechtes der in der Spalte 3 der Tabelle genannten Miteigentümer an den in den Spalten 1 und 2 der Tabelle genannten Bestandsobjekten und

BG 010 TZ 13644/2008

- 3) bei den in der Tabelle in Spalte 3 genannten Ehegattenmiteigentümer oder Partnern die Verbindung dieser Anteile zufolge gemeinsamen Wohnungseigentums gemäß § 5 (3) und § 13 (3) WEG 2002,

Die Vertragsparteien erklären sich auch jeweils damit einverstanden, dass auf entsprechenden Antrag die zu ihren Gunsten eingetragenen Anmerkungen gemäß § 40 Abs 2 WEG gelöscht werden.

IX.

Die Vertragsparteien bevollmächtigen und beauftragen den Vertragsverfasser und Treuhänder, Dr. Norbert Nowak, Rechtsanwalt in 1010 Wien, Dr. Karl Lueger Platz 5, mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung des vorliegenden Vertrages, zur Abgaben von Erklärungen aller Art eingeschlossen Aufsandungserklärungen, zur Anbringung von Berichtigungen, Nachträgen, Abänderungen und Anträgen aller Art bei und gegenüber Gerichten und Behörden aller Art, eingeschlossen Finanzbehörden, soweit dies zur Herstellung der Grundbuchsordnung erforderlich ist.

X.

Die Geschäftsführung der Gesellschaften mit beschränkter Haftung, welche Wohnungseigentumsobjekte Miteigentum an der gegenständlichen Liegenschaft erwerben oder innehaben erklärt hiermit an Eides statt, dass die Gesellschaft ihren Sitz in Wien hat und an ihr keine Ausländer im Sinne der Punkte 1 und 2 des § 2 des Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes als Mehrheitsgesellschafter beteiligt sind.

Sämtliche vertragsschließenden natürlichen Personen erklären an Eides statt, österreichische Staatsbürger zu sein oder die zum vertragsgegenständlichen Liegenschaftserwerb erforderlichen Voraussetzungen zu erfüllen.

Wien, am 24. Nov. 2008

Michael Schmidt für Danubius Immobilienverwertungs GmbH



Wien, 16.12.2008



DANUBIUS
IMMOBILIENVERWERTUNGS GMBH
FN 211.257Y
1100 WIEN, FAVORITENSTR. 174

für Immotrade Berkovic KG

BG 010 TZ 13644/2008

Gebühr in Höhe von € 13,20 entrichtet
öffentl. Notar Dr. Wolfgang HAUSER
Wien - Innere Stadt

BRZ.. 3691/2008.

Bestätigt wird hiemit die Echtheit der Unterschrift des Herrn
Michael SCHMIDT, geboren 12. (zwölfter) Februar 1980 (eintau-
sendneunhundertachtzig), 1100 Wien, Favoritenstraße 174, für
Danubius Immobilienverwertungs GmbH. -----
Wien, am 24. (vierundzwanzigsten) November 2008 (zweitausendacht)




öffentlicher Notar



BG 010 TZ 13644/2008

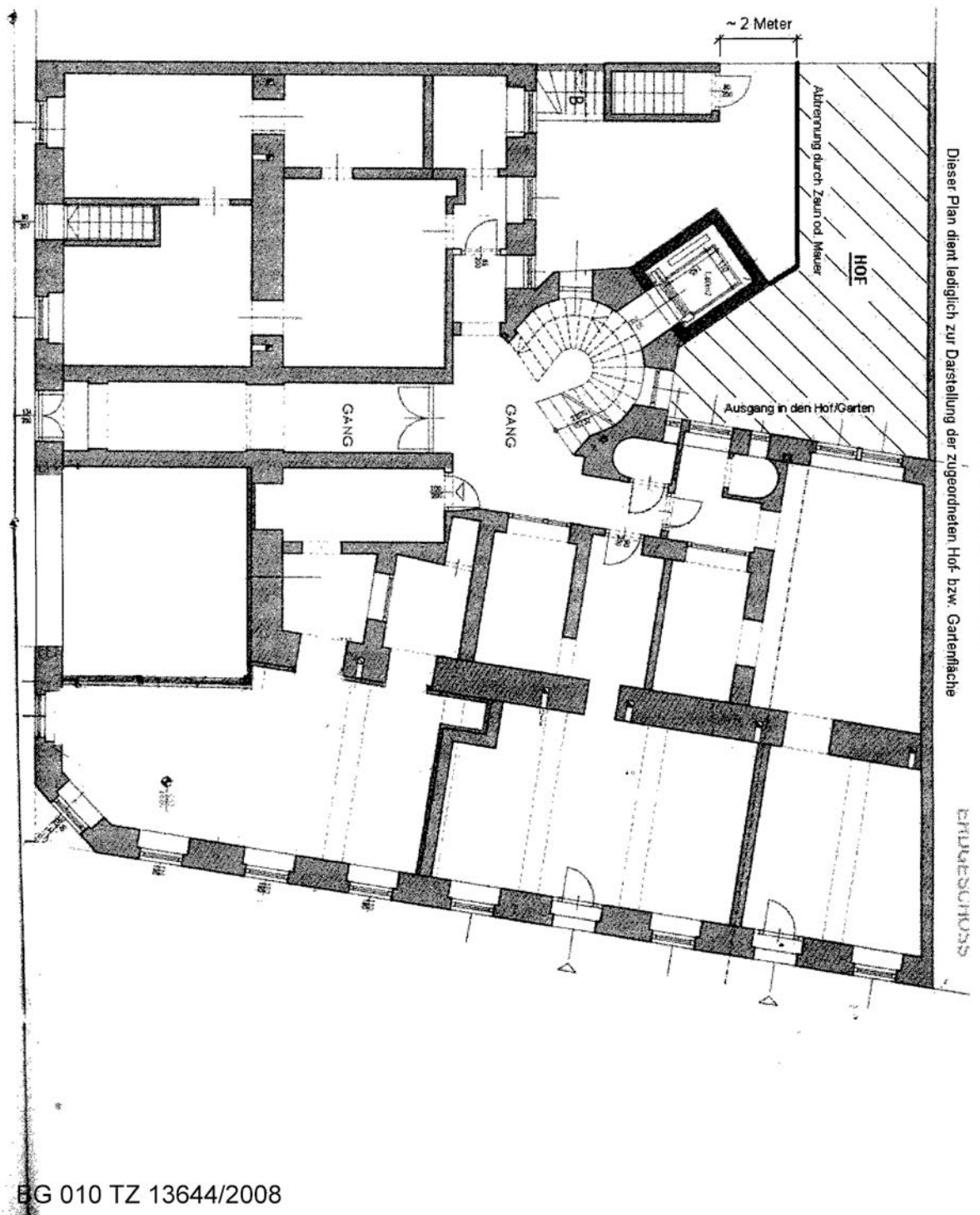
TABELLE

1	2	3	4	5	6
Top Nr.	Bestandgegen- stand	Eigentümer	Nutzfläc- he in m2	Miteigentums anteil neu	Miteigentums anteil derzeit
1	Geschäftslokal	Danubius Immobilienverwertungs GmbH	72,07	72/1758	925/1000
2	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH	67,69	61/1758	--
3/4	Gastlokal	Danubius Immobilienverwertungs GmbH	59,50	60/1758	--
5/6	Gastlokal	Danubius Immobilienverwertungs GmbH	47,96	48/1758	--
7	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH	57,71	52/1758	--
S1	Abstellplatz für KfZ 1 – unten	Danubius Immobilienverwertungs GmbH	11,04	9/1758	--
S2	Abstellplatz für KfZ 2 – oben	Danubius Immobilienverwertungs GmbH	11,04	9/1758	--
S3	Abstellplatz für KfZ 3 – unten	Danubius Immobilienverwertungs GmbH	11,04	9/1758	--
S4	Abstellplatz für KfZ 4 – oben	Danubius Immobilienverwertungs GmbH	11,04	9/1758	--
8	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH	53,08	53/1758	--
9	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH	41,84	42/1758	--
10/11	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH	106,28	106/1758	--
12/13	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH	96,93	97/1758	--
14/15	Wohnung	Immotrade Berkovic KG	95,98	96/1758	75/1000
16/17	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH	106,28	106/1758	--
18/19	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH	96,36	96/1758	--
20	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH	53,81	54/1758	--
21	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH	42,88	43/1758	--
22/23	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH	108,31	108/1758	--
24/25	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH	96,96	97/1758	--

BG 010 TZ 13644/2008

26	Wohnung mit Terrasse	Danubius Immobilienverwertungs GmbH	152,64 19,52	150/1758	--
27	Wohnung mit Terrasse	Danubius Immobilienverwertungs GmbH	226,82 37,37	224/1758	--
28	Wohnung mit Terrasse	Danubius Immobilienverwertungs GmbH	158,76 23,95	157/1758	--
		Summen		1758/1758	1000/1000

BG 010 TZ 13644/2008



Gebühr in Höhe von € 13,20 gem. § 14
TP 13 GebG 1957 idF BGBl. II 128/2007
entrichtet.

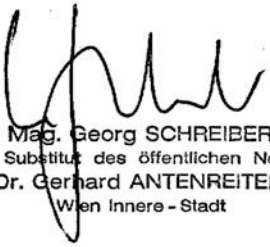
B.R.Z: 2386/2008

Ich bestätige die Echtheit der umstehenden Zeichnung der Firma **Danubius Immobilienverwertungs GmbH**, 1100 Wien, Favoritenstraße 174, durch die beiden Geschäftsführer, Herrn **Harald SCHMIDT** und Herrn **Herbert Josef ZINGL**, mit dem Zusatz: „für Immotrade Berkovic KG“. -----

Gleichzeitig bestätige ich gemäß § 89a NO (Paragraph neunundachtzig a Notariatsordnung) aufgrund der heute von mir vorgenommenen Einsichtnahme in das automationsunterstützt geführte Firmenbuch der Republik Österreich, die kollektive Vertretungsberechtigung des Herrn Harald SCHMIDT, geboren am 27.03.1955 (siebenundzwanzigsten März neunzehnhundertfünfundfünfzig), und des Herrn Herbert Josef ZINGL, geboren am 24.06.1965 (vierundzwanzigsten Juni neunzehnhundertfünfundsechzig), am heutigen Tag, für die obgenannte unter **FN 211257 y** eingetragene Firma Danubius Immobilienverwertungs GmbH, mit dem Sitz in Wien. ---

W i e n , am 16.12.2008 (sechzehnten Dezember zweitausendacht)




Mag. Georg SCHREIBER
als Substitut des öffentlichen Notars
Dr. Bernhard ANTENREITER
Wien Innere - Stadt



BG 010 TZ 13644/2008

6.6. Nachparifizierung vom 13.01.2014

Die Selbstberechnung des Bruttoerwerbswertes wurde auf
Gf Nr. 10-109/105/2014 gemäß § 11 GEGS vorgenommen und
wird gemäß § 13 GEGS abgeführt.

Nachparifizierung

Rechtsanwalt
DR. NORBERT NOWAK
1010 Wien, Dr. Karl Lueger-Platz 5
Tel. 01/513 73 83 Fax 01/513 73 83-10
www.rechtsanwalt.nowak.at

abgeschlossen zwischen den in der Spalte 3 der angeschlossenen Tabelle angeführten Vertragsparteien wie folgt:

I.

Die in der Tabelle in Spalte 3 genannten Personen sind zu den in der Tabelle in Spalte 6 angeführten Anteilen Miteigentümer der unter Punkt I. genannten Liegenschaft.

II.

Die staatlich befugte und beeidete Ziviltechnikerin, DI Vera Korab, hat mit Nutzwertgutachten für die Neufestsetzung der Nutzwerte gemäß § 9 WEG 2002 für die Liegenschaft in 1030 Wien, Hetzgasse 22/Seidlgasse 5, EZ 599, KG 01006 Landstraße (BG Inner Stadt Wien), vom 28.8.2013, unter Zugrundelegung der baubehördlichen Bewilligungen laut Gutachten zur Ermittlung der selbständigen Räumlichkeiten gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002, der DI Vera Korab vom 28.8.2013 zum Zwecke Nachparifizierung die Nutzwerte der Liegenschaft mit insgesamt - 1713 - festgesetzt.

III.

Sämtliche Miteigentümer berichtigen hiermit ihre derzeitigen in Spalte 6 der Tabelle ausgewiesenen Miteigentumsanteile in die, auf dem unter Punkt II. genannten Nutzwertgutachten basierenden, in Spalte 5 der Tabelle ausgewiesenen Liegenschaftsanteile. Die Vertragsschließenden bestätigen, dass ihre Mindestanteile an der Liegenschaft die zum Erwerb des Wohnungseigentums erforderlichen Mindestanteile sind, die dem Verhältnis des Nutzwertes ihrer Wohnungseigentumsobjekte zur Gesamtsumme der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft entsprechen.

Soweit hierdurch eine Übernahme bzw. Übertragung von Liegenschaftsanteilen erforderlich ist, übergeben bzw. übernehmen die Vertragsparteien die entsprechenden Differenzanteile aliquot entgeltfrei in ihr Eigentum und willigen jeweils in die Einverleibung des somit berichtigten Eigentumsrechtes ein, eine wertmäßige Änderung der Miteigentumsanteile tritt daher nicht ein. Diese Übertragung ist vor Unterfertigung des Wohnungseigentumsvertrages erfolgt. Die Übergabe und Übernahme der Differenzanteile in den physischen Besitz und Genuss des Übernehmers erfolgt symbolisch mit Unterfertigung dieses Vertrages und es gehen Gefahr und Zufall, Nutzen und Lasten von diesem Tage an auf den Übernehmer über.

Die in der Spalte 3 der Tabelle angeführten Miteigentümer räumen einander mit Wirkung für sich und ihre Rechtsnachfolger das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung über die in der Tabelle in der Spalte 1 angeführten Einheiten, welche aus den in der Spalte 2 ersichtlichen Räumlichkeiten bestehen, im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes in der derzeit geltenden Fassung ein, sodass hierdurch ein mit dem Miteigentumsanteil untrennbar verbundenes dingliches Recht - das Wohnungseigentum - begründet wird.

BG 010 TZ 1253/2014

IV.

Zusätzlich wird zwischen den Eigentümern in Ergänzung des Wohnungseigentumsvertrages Nachstehendes vereinbart. Im Fall von Widersprüchen oder Mehrdeutigkeiten zwischen dem bestehenden Wohnungseigentumsvertrag und diesem Nachtrag hat der Nachtrag Vorrang.

Die Kosten dieser Neuparifizierung und allfälliger weiterer Neuparifizierungen werden nicht von der Wohnungseigentümergeinschaft, sondern von den jeweiligen Verursachern getragen.

V.

Sämtliche Vertragsparteien erteilen hiermit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob der im Punkt I. dieses Vertrages näher bezeichneten Liegenschaft im Eigentumsblatt nachstehende Eintragungen bewilligt werden können:

- 1) ob den in der Tabelle in Spalte 6 genannten Liegenschaftsanteilen der in Spalte 3 genannten Miteigentümer die Einverleibung des in die in Spalte 5 der Tabelle genannten Liegenschaftsanteile berechtigten Eigentumsrechtes,
- 2) die Einverleibung des Wohnungseigentumsrechtes der in der Spalte 3 der Tabelle genannten Miteigentümer an den in den Spalten 1 und 2 der Tabelle genannten Bestandsobjekten und
- 3) bei den in der Tabelle in Spalte 3 genannten Ehegattenmiteigentümer oder Partnern die Verbindung dieser Anteile zufolge gemeinsamen Wohnungseigentums gemäß § 5 (3) und § 13 (3) WEG 2002,

VI.

Die Vertragsparteien bevollmächtigen und beauftragen den Vertragsverfasser und Treuhänder, Dr. Norbert Nowak, geb. am 08.07.1972 Rechtsanwalt in 1010 Wien, Dr. Karl Lueger Platz 5, mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung des vorliegenden Vertrages, zur Abgaben von Erklärungen aller Art eingeschlossen Aufsandungserklärungen, zur Anbringung von Berichtigungen, Nachträgen, Abänderungen und Anträgen aller Art bei und gegenüber Gerichten und Behörden aller Art, eingeschlossen Finanzbehörden, soweit dies zur Herstellung der Grundbuchsordnung erforderlich ist.

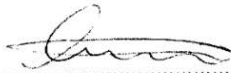
VII.

Die Geschäftsführung der Gesellschaften mit beschränkter Haftung, welche Wohnungseigentumsobjekte Miteigentum an der gegenständlichen Liegenschaft erwerben oder innehaben erklärt hiermit an Eides statt, dass die Gesellschaft ihren Sitz in Wien hat und an ihr keine Ausländer im Sinne der Punkte 1 und 2 des § 2 des Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes als Mehrheitsgesellschafter beteiligt sind.

Sämtliche vertragsschließenden natürlichen Personen erklären an Eides statt, österreichische Staatsbürger zu sein oder die zum vertragsgegenständlichen Liegenschaftserwerb erforderlichen Voraussetzungen zu erfüllen.

BG 010 TZ 1253/2014

Wien, am 30.10.2013

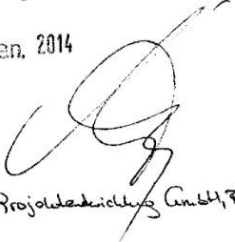


Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y)

Wien, am 22. Nov. 2013



Wien, am 13. Jan. 2014



Resident Projektentwicklung GmbH, FN 288996t

BG 010 TZ 1253/2014

TABELLE

1	2	3	4	5	6
Top Nr.	Bestandgegenstand	Eigentümer	Nutzfläche in m ²	Miteigentumsanteil neu	Miteigentumsanteil derzeit
S1	Kfz-Abstellplatz unten	Danubius Immobilienverwertungs GmbH, FN 211 257 y		--	9/1764 (BINr. 8)
S2	Kfz-Abstellplatz oben	Danubius Immobilienverwertungs GmbH, FN 211 257 y		--	9/1764 (BINr. 9)
S3	Kfz-Abstellplatz unten	Danubius Immobilienverwertungs GmbH, FN 211 257 y		--	9/1764 (BINr. 10)
S4	Kfz-Abstellplatz oben	Danubius Immobilienverwertungs GmbH, FN 211 257 y		--	9/1764 (BINr. 11)
1	Geschäftslokal	Margarete Pointner, geb. 18.12.1951 und Anton Pointner, geb. 9.6.1946	wie bisher	je 72/3426 Verbindung gemäß § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002	Je 72/3528 Verbindung gemäß § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002 (BINr. 31 und 32)
2	Wohnung	Margarete Pointner, geb. 18.12.1951 und Anton Pointner, geb. 9.6.1946	68,00	je 60/3426 Verbindung gemäß § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002	Je 61/3528 Verbindung gemäß § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002 (BINr. 33 und 34)
3	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH, FN 211 257 y	72,02	65/1713	96/1764 (BINr. 35) und je 9/1764 (BINr. 8-11)
6	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH, FN 211 257 y	47,80	43/1713	-- (BINr. 35)
7	Wohnung Hofanteil	Dr. Ulrich Schwarz, geb. 24.7.1971	73,34 25,12	79/1713	70/1764 (BINr. 7)

BG 010 TZ 1253/2014

	Terrasse		12,86		
8+9	Wohnung Balkon	Dr. Ulrich Schwarz, geb. 24.7.1971 und Mag. Judith Schwarz- Jungmann, geb. 26.7.1972	94,56 3,88	je 96/3426 Verbindung gemäß § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002	Je 53/3528 und je 42/3528 Verbindung gemäß § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002 (BINr. 27 und 28 bzw. 29 und 30)
10+11	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH, FN 211 257 y	wie bisher	106/1713	106/1764 (BINr. 14)
12+13	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH, FN 211 257 y	wie bisher	97/1713	97/1764 (BINr. 15)
14+15	Wohnung Balkon	Mag. Florian Wiederkehr, geb. 14.11.1978	95,98 5,55	97/1713	96/1764 (BINr. 36)
16+17	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH, FN 211 257 y	wie bisher	106/1713	106/1764 (BINr. 16)
18+19	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH, FN 211 257 y	wie bisher	96/1713	96/1764 (BINr. 17)
20	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH, FN 211 257 y	57,98	57/1713	54/1764 (BINr. 18)
21	Wohnung	Helmut Stockinger GEB: 1958-11-27 Elisabeth Stockinger Seite 4 von 7 GEB: 1957-04-12	42,86	42/1713	Je 43/3528 Verbindung gemäß § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002 (BINr. 37 und 38)
22+23	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH, FN 211 257 y	wie bisher	108/1713	108/1764 (BINr. 20)
24+25	Wohnung	Martina Lisec	96,96	99/1713	97/1764

BG 010 TZ 1253/2014

	Balkon	GEB: 1984-04-19	9,54		(BINr. 21)
26	Wohnung mit Terrasse	Elisabeth Maurer GEB: 1958-09-17	137,89 16,94	135/1713	150/1764 (BINr. 22)
27	Wohnung mit Terrasse	Danubius Immobilienverwertungs GmbH, FN 211 257 y	196,75 42,21	197/1713	224/1764 (BINr. 23)
28	Wohnung mit Terrasse	Dr. Birgitta Gisperm GEB: 1961-11-30 Robby Mörrer GEB: 1966-07-16	162,20 17,21	158/1713	Je 157/3528 Verbindung gemäß § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002 (BINr. 39 und 40)
		Summen		1713/1713	1764/1764

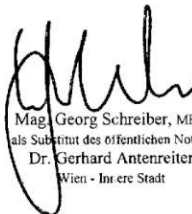
BG 010 TZ 1253/2014

Gebühr in Höhe von € 14,30
gem. § 14 TP 13 GebG idF
BGBl. II 128/2007 entrichtet.

BRZ: 2504/2013

Die Echtheit der Firmazeichnung des Herrn **Harald SCHMIDT**, geboren am 27.03.1955 (siebenundzwanzigsten März neunzehnhundertfünfundfünfzig), als Geschäftsführer der **Danubius Immobilienverwertungs GmbH**, mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Gonzagagasse 9/12, 1010 Wien, wird bestätigt. Gleichzeitig bestätige ich gemäß § 89a NO (Paragraf neunundachtzig a der Notariatsordnung) auf Grund der heute im elektronischen Weg vorgenommenen Einsicht in das Firmenbuch, dass Herr Harald SCHMIDT berechtigt ist, die unter FN 211257y eingetragene Danubius Immobilienverwertungs GmbH selbständig rechtsverbindlich zu zeichnen. -----
Wien, am 30.10.2013 (dreißigsten Oktober zweitausenddreizehn). -----




Mag. Georg Schreiber, MBA
als Substitut des öffentlichen Notars
Dr. Gerhard Antenreiter
Wien - Innere Stadt



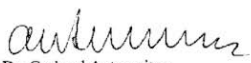
BG 010 TZ 1253/2014

Gebühr in Höhe von € 14,30
gem. § 14 TP 13 GebG idF
BGBl. II 128/2007 entrichtet.

BRZ: 2713/2013

Die Echtheit der Unterschrift des Herrn **Magister Florian WIEDERKEHR**,
geboren am 14.11.1978 (vierzehnten November neunzehnhundertachtundsieb-
zig), Hetzgasse 22/14+15, 1030 Wien, wird bestätigt. -----
Wien, am 22.11.2013 (zweiundzwanzigsten November zweitausenddreizehn). ---




Dr. Gerhard Antenreiter
öffentlicher Notar
Wien - Innere Stadt



BG 010 TZ 1253/2014

Gebühr in Höhe von € 14,30
gem. § 14 TP 13 GebG idF
BGBl. II 128/2007 entrichtet.

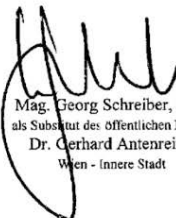
BRZ: 65/2014

Die Echtheit der Firmazeichnung des Herrn **Michael SCHMIDT**, geboren am 12.02.1980 (zwölften Februar neunzehnhundertachtzig), als Geschäftsführer der **RESIDENZ Projektentwicklung GmbH**, mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Gonzagagasse 9/12, 1010 Wien, wird bestätigt.-----

Gleichzeitig bestätige ich gemäß § 89a NO (Paragraf neunundachtzig a der Notariatsordnung) auf Grund der heute im elektronischen Weg vorgenommenen Einsicht in das Firmenbuch, dass Herr Michael SCHMIDT berechtigt ist, die unter FN 289776t eingetragene RESIDENZ Projektentwicklung GmbH selbständig rechtsverbindlich zu zeichnen. -----

Wien, am 13.01.2014 (dreizehnten Jänner zweitausendvierzehn).-----




Mag. Georg Schreiber, MBA
als Substitut des öffentlichen Notars
Dr. Gerhard Antenreiter
Wien - Innere Stadt



BG 010 TZ 1253/2014

6.7. Energieausweis vom 22.10.2020

Hetzgasse 22

Energieausweis Bestand
Hetzgasse 22
A 1030, Wien-Landstraße

Verfasserin

PTP Ingenieure ZT GmbH

Ing. Aris Krautwaschl
Dr. Niedermayr-Gasse 5/2
3021 Pressbaum

T
F
M 067762381478
E office@ptp-ing.at



22.10.2020

Bericht

Hetzgasse 22

Hetzgasse 22

Energieausweis Bestand
Hetzgasse 22
1030 Wien-Landstraße

Katastralgemeinde: 01006 Landstraße
Einlagezahl:
Grundstücksnummer: 134
GWR Nummer:

Planunterlagen

Datum: 16.10.2010
Nummer: 2.Planwechsel

Verfasserin der Unterlagen

PTP Ingenieure ZT GmbH

Ing. Aris Krautwaschl
Dr. Niedermayr-Gasse 5/2
3021 Pressbaum
ErstellerIn Nummer:

T
F
M 067762381478
E office@ptp-ing.at

AuftraggeberIn

Regelsberger Liegenschaftsverwaltungs GmbH

Hoher Markt 4/2A
1010 Wien-Innere Stadt

T
F
M
E office@hv-regelsberger.at

EigentümerIn

W.E.G. Hetzgasse 22

Hetzgasse 22
1030 Wien-Landstraße

T
F
M
E

Angewandte Berechnungsverfahren

Bauteile	ON B 8110-6-1:2019-01-15
Fenster	EN ISO 10077-1:2018-02-01
Unkonditionierte Gebäudeteile	Zone 1 Altbau : vereinfacht, ON B 8110-6-1:2019-01-15 Zone 2 DG-Ausbau : vereinfacht, ON B 8110-6-1:2019-01-15
Erdberührte Gebäudeteile	Zone 1 Altbau : vereinfacht, ON B 8110-6-1:2019-01-15 Zone 2 DG-Ausbau : vereinfacht, ON B 8110-6-1:2019-01-15
Wärmebrücken	Zone 1 Altbau : pauschal, ON B 8110-6-1:2019-01-15, Formel (11) Zone 2 DG-Ausbau : pauschal, ON B 8110-6-1:2019-01-15, Formel (11)
Verschattungsfaktoren	Zone 1 Altbau : vereinfacht, ON B 8110-6-1:2019-01-15 Zone 2 DG-Ausbau : vereinfacht, ON B 8110-6-1:2019-01-15
Heiztechnik	ON H 5056-1:2019-01-15
Raumluftechnik	ON H 5057-1:2019-01-15
Beleuchtung	ON H 5059-1:2019-01-15
Kühltechnik	ON H 5058-1:2019-01-15

Diese Lokalisierung entspricht der OIB Richtlinie 6:2019, es werden die Berechnungsnormen Stand 2019 verwendet, die Anforderungen entsprechen den Höchstwerten der Richtlinie 6, 04-2019

Bericht

Hetzgasse 22

Zum Projekt: Der gegenständliche Energieausweis behandelt die bestehenden Gebäude in der Hetzgasse 22, 1030 Wien. Das Gebäude wird aus thermischer Sicht in die Zone 1 (Altbau), Zone 2 (Dg-Ausbau) eingeteilt. Die haustechnischen Anlagen konnten nicht besichtigt werden.

Zum Wärmeschutz: Die angegebenen Aufbauten basieren auf den erhaltenen Planunterlagen und den Erkenntnissen vor Ort bei der Besichtigung. Für die U-Werte der Fenster, Wände und Decken unbekannter thermischer Qualität wurden Default-Werte laut der OIB-Richtlinie 6 2019 bzw. laut Joanneum Research gewählt, falls die tatsächlichen Aufbauten nicht zweifelsfrei bestimmt werden konnten. Die exakten Architekturlichten der Fenster im Altbau waren nicht auf den erhaltenen Plänen enthalten und konnten teilweise aufgrund der fehlenden Zugänglichkeit nicht immer zweifelsfrei bestimmt werden. In diesen Fällen wurden die Abmessungen grafisch ermittelt und ggf. bauartübliche Architekturlichten für die Berechnung verwendet. Die Überprüfung der Bauteile hinsichtlich Wasserdampfdiffusion ist nicht Teil dieses Energieausweises. Aufgrund des 4-K-Kriteriums zählt das aussenliegende unkonditionierte Stiegenhaus nicht zu dem Bruttovolumen und Bruttogeschossfläche.

Zum Schallschutz: Die schallschutztechnische Überprüfung der Bauteile sowie deren Anforderungen ist nicht Teil dieses Energieausweises.

Energieausweis für Wohngebäude

OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	Hetzgasse 22	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude(-teil)	Zone 1 Altbau	Baujahr	1900
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Hetzgasse 22	Katastralgemeinde	Landstraße
PLZ/Ort	1030 Wien-Landstraße	KG-Nr.	01006
Grundstücksnr.	134	Seehöhe	162 m

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

	HWB _{Ref, SK}	PEB _{SK}	CO _{2eq, SK}	f _{GEE, SK}
A ++				
A +				
A				
B				
C				
D		D		D
E			E	
F				
G				

HWB_{Ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

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

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

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

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

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non-ren}) Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OiB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

OIB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	1.600,3 m²	Heiztage	302 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	1.280,2 m²	Heizgradtage	3451 Kd	Solarthermie	- m²
Brutto-Volumen (V _B)	6.094,3 m³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	1.659,7 m²	Norm-Außentemperatur	-11,4 °C	Stromspeicher	- kWh
Kompaktheit (A/V)	0,27 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	kombiniert
charakteristische Länge (L _c)	3,67 m	mittlerer U-Wert	1,350 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	- m²	LEK _r -Wert	71,20	RH-WB-System (primär)	Kombitherme
Teil-BF	- m²	Bauweise	mittelschwere	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V _B	- m³				

EA-Art:

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

	Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} = 121,2 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} = 121,2 kWh/m²a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} = 208,6 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} = 2,16
Erneuerbarer Anteil	

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{H,Ref,SK} = 213.324 kWh/a	HWB _{Ref,SK} = 133,3 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	Q _{H,SK} = 210.890 kWh/a	HWB _{SK} = 131,8 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{tw} = 16.355 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	Q _{H,Ref,SK} = 321.291 kWh/a	HEB _{SK} = 200,8 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{AWZ,WW} = 2,06
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{AWZ,RH} = 1,35
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H} = 1,40
Haushaltsstrombedarf	Q _{H,SB} = 36.448 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m²a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} = 357.739 kWh/a	EEB _{SK} = 223,5 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} = 412.937 kWh/a	PEB _{SK} = 258,0 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEBn,ern,SK} = 390.581 kWh/a	PEB _{n,ern,SK} = 244,1 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB,ern,SK} = 22.356 kWh/a	PEB _{ern,SK} = 14,0 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} = 87.628 kg/a	CO _{2eq,SK} = 54,8 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE,SK} = 2,18
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} = 0 kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} = 0,0 kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	22.10.2020
Gültigkeitsdatum	21.10.2030
Geschäftszahl	

ErstellerIn PTP Ingenieure ZT GmbH

Unterschrift


Das Planungsbüro für Bauwesen.
Dr. Niedermaier-G. / Z / 3027 Pörschbach / 01143 ptp-ing.at / FN 505194x

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

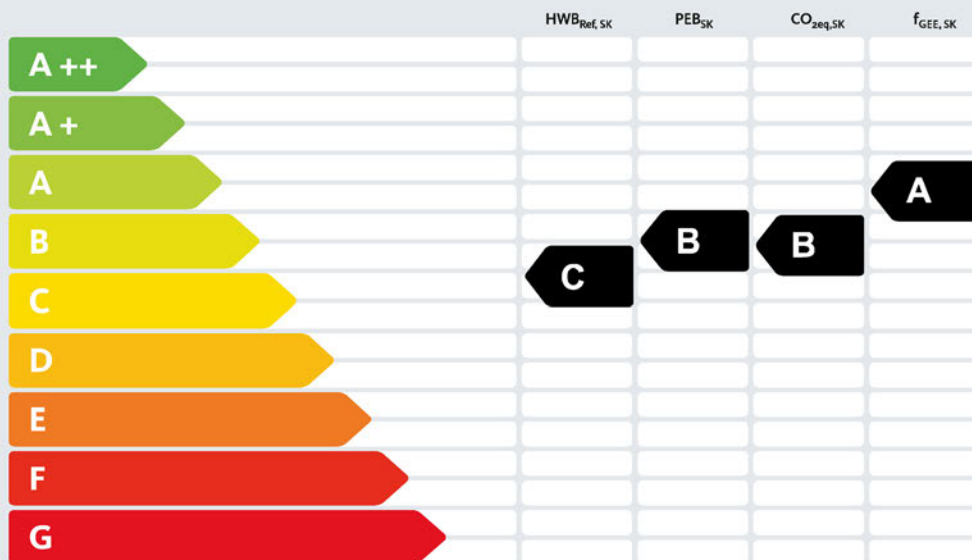
Energieausweis für Wohngebäude

OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	Hetzgasse 22	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude(-teil)	Zone 2 DG-Ausbau	Baujahr	1900
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 3 bis 9 Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Hetzgasse 22	Katastralgemeinde	Landstraße
PLZ/Ort	1030 Wien-Landstraße	KG-Nr.	01006
Grundstücksnr.	134	Seehöhe	162 m

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



HWB_{Ref}: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der **Warmwasserwärmebedarf** ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

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

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

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

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

PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non-ren}) Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **äquivalenten Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das **Standortklima** ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OiB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

OIB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	583,6 m²	Heiztage	237 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	466,9 m²	Heizgradtage	3451 Kd	Solarthermie	- m²
Brutto-Volumen (V _B)	1.639,2 m³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	790,6 m²	Norm-Außentemperatur	-11,4 °C	Stromspeicher	- kWh
Kompaktheit (A/V)	0,48 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	kombiniert
charakteristische Länge (L _c)	2,07 m	mittlerer U-Wert	0,470 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	- m²	LEK ₁ -Wert	34,64	RH-WB-System (primär)	Kessel, Gas
Teil-BF	- m²	Bauweise	mittelschwere	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V _B	- m³				

EA-Art:

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

	Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} = 48,5 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} = 48,5 kWh/m²a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} = 92,5 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} = 0,80
Erneuerbarer Anteil	

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{H,Ref,SK} = 31.561 kWh/a	HWB _{Ref,SK} = 54,1 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	Q _{H,SK} = 30.889 kWh/a	HWB _{SK} = 52,9 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{WW} = 5.964 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	Q _{H,Ref,SK} = 44.158 kWh/a	HEB _{SK} = 75,7 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{AWZ,WW} = 1,46
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{AWZ,RH} = 1,12
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H} = 1,18
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} = 13.292 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m²a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} = 57.450 kWh/a	EEB _{SK} = 98,4 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} = 70.266 kWh/a	PEB _{SK} = 120,4 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEBn,ern,SK} = 62.128 kWh/a	PEB _{n,ern,SK} = 106,5 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB,ern,SK} = 8.138 kWh/a	PEB _{ern,SK} = 13,9 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} = 13.923 kg/a	CO _{2eq,SK} = 23,9 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE,SK} = 0,80
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} = 0 kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} = 0,0 kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	22.10.2020
Gültigkeitsdatum	21.10.2030
Geschäftszahl	

Erstellerin PTP Ingenieure ZT GmbH

Unterschrift

**PTP!**
INGENIEURE ZT GmbH
Das Planungsbüro für Bauwesen.
Dr. Niedermaier-G... / 3027 Pöchlarn / 0174 634 ptp-ing.at / FN 505196x

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