

GUTACHTEN



Liegenschaft: GB 01402 Hernals, EZ 496, BG Hernals
1170 Wien, Haslingergasse 17 / Ortliebasse 5 - 9

Auftrag: Ermittlung des Verkehrswertes des Wohnungseigentumsobjektes
B-LNR 51: Anteil 87/4477 verbunden mit Wohnungseigentum an
Wohnung 2/4.OG/Top 28

Stichtag: 14.12.2023 (Tag des Lokalausgleiches)

Erstellt am: 04.05.2024

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINES	4
1.1. AUFTRAGGEBER	4
1.2. AUFTRAG / ZWECK	4
1.3. BEWERTUNGSSTICHTAG / BEFUNDAUFNAHME	4
1.4. GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN	4
1.4.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen	4
1.4.2. Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen	5
1.4.3. Verzögerte Gutachtenserstellung mangels Mitwirkung des Gemeinschuldners	5
1.5. ALLGEMEINE VORBEMERKUNGEN	6
1.6. UMSATZSTEUER	7
2. BEFUND	8
2.1. GRUNDBUCHSTAND	8
2.2. LAGE	22
2.2.1. Öffentliche Verkehrsanbindung	23
2.2.2. Individualverkehr	24
2.2.3. Infrastruktur	25
2.2.4. Kaufkraft	29
2.2.5. Statistik	29
2.3. LIEGENSCHAFT	32
2.3.1. Anschlüsse	32
2.3.2. Fläche, Konfiguration und Topographie	32
2.3.3. Lärm	34
2.3.4. Kontamination	35
2.3.5. HORA-Pass	37
2.3.6. Flächenwidmung- und Bebauungsbestimmungen	39
2.4. GEBÄUDE	44
2.4.1. Wohn- und Geschäftshaus	44
2.4.2. Bau- und Erhaltungszustand	44
2.4.3. Pläne	45
2.5. RECHTSFORM	46
2.6. GEGENSTAND DER BEWERTUNG	48
2.6.1. Wohnung 2/4.OG/Top 28	48
2.6.3. Bestandsverhältnisse	49
2.6.4. Monatliche Vorschreibung	49
2.6.5. Stand der Reparaturrücklage	49
2.6.6. Geplante Reparaturen gem. Vorschau 2024	49
2.6.7. Grundrisspläne Top 28	50



3. GUTACHTEN	51
3.1 ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	51
3.2 BEWERTUNGSGRUNDSATZ	51
3.3 BEWERTUNGSVERFAHREN.....	51
3.4 VERGLEICHSWERTVERFAHREN.....	52
3.4.1 Immobilien-Preisspiegel WKO 2023.....	52
3.4.2 Eigene Erhebungen	52
3.5 VERKEHRSWERT ZUM STICHTAG.....	54
4. FOTODOKUMENTATION	55



1. ALLGEMEINES

1.1. Auftraggeber

Rechtsanwalt

Dr. Felix Stortecky

1010 Wien, Schulerstraße 18/Top 8

als Masseverwalter im Konkursverfahren HG Wien, AZ 28 S 175/23y

Daniel Goman, geb. 24.11.1981

1170 Wien, Ortliebasse 9/28

1.2. Auftrag / Zweck

Ermittlung des Verkehrswertes des Wohnungseigentumsobjektes B-LNR 51: Anteil 87/4477 verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 2/4.OG/Top 28, inliegend im Grundbuch 01402 Hernals, EZ 496 mit der Adresse 1170 Wien, Haslingergasse 17 / Ortliebasse 5 – 9 zum Stichtag 14.12.2023 zur Vorlage im Konkursverfahren vor dem Handelsgericht Wien, AZ 28 S 175/23y.

1.3. Bewertungsstichtag / Befundaufnahme

Als Stichtag für die Bewertung gilt der Tag der Befundaufnahme. Der Lokalaugenschein erfolgt am 14.12.2023, 11.00 – 12.30 Uhr und wurde vom Sachverständigen durchgeführt.

1.4. Grundlagen und Unterlagen

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

1.4.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen

- Grundbuchsatz
- Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen
- Auszug aus der digitalen Katastralmappe
- Bauakt, Einsichtnahme am 15.12.2023 und 19.01.2024
- Urkundensammlung BG Hernals, Einsichtnahme am 21.12.2023



- Nutzwertberechnung für die Festsetzung der Nutzwerte gem. § 9 (1) WEG 2002 für die Liegenschaft 1170 Wien, Ortliebasse 5-9, GZ: WM180/2010, Architekt Wolfgang Mayr vom 19.05.2010 (vorläufige Nutzwertberechnung)
- Wohnungseigentumsvertrag (BG 014 Tz 5630/2011) vom 27.09.2011
- Abfrage Altlastenkataster
- Lokalausweis
- kanzeleiinterne Kaufpreis- und Vergleichswertsammlungen
- Bewertungsliteratur

1.4.2. Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen

- Keine

1.4.3. Verzögerte Gutachtenserstellung mangels Mitwirkung des Gemeinschuldners

Festgehalten wird, dass der Gemeinschuldner Herr Daniel Goman trotz mehrmaliger telefonischer Kontaktaufnahme und schriftlicher Urgezen durch den SV im Zeitraum 12.2023 bis 04.2024 bewertungsrelevante Unterlagen und Auskünfte nicht übermittelt bzw. nicht erteilt hat. Am 05.02.2024 hat der SV per E-Mail an Herrn Rechtsanwalt DDr. Michael Dohr, Rechtsvertreter des Herrn Daniel Goman einen ausführlichen Fragenkatalog mit der Bitte um zeitnahe Beantwortung übermittelt. Dieses Schreiben blieb bedauerlicherweise ebenso unbeantwortet. Das letzte Ersuchen um Übermittlung der Unterlagen und Auskünfte hat der SV am 11.04.2024 an Herrn Daniel Goman per WhatsApp gesendet und wiederum keine relevanten Informationen erhalten. Mangels Mitwirkung des Gemeinschuldners erfolgte die Gutachtenserstellung daher erheblich verzögert und mussten vom SV bei der Bewertung teilweise besondere Bewertungsannahmen getroffen werden.

1.5. Allgemeine Vorbemerkungen

- Dieses Gutachten wurde ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt und hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.
- Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung eingeflossener Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Resultat keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.
- Dieses Gutachten gründet sich auf die vom Auftraggeber und den Parteien erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich Änderungen, die bis dato nicht bekannt bzw. ersichtlich gemacht wurden, ergeben, behält sich der SV die Rücknahme und/oder Ergänzung dieses Gutachtens vor.
- Für die Flächenangaben im Grundbuch bzw. in natura haftet der SV nicht; ein digitaler Auszug liegt vor und es wurde von diesem ausgegangen. Allenfalls gegebene Nutzflächendifferenzen zwischen den vorgelegten Plänen und den festgestellten Flächen in natura anlässlich des Augenscheines sowie Detailabweichungen in der Materialbeschreibung, Beschreibung der Mängel und des Reparatur- und Pflegerückstaus, oä., verändern den hier ermittelten Verkehrswert keinesfalls, da in den Beschreibungen keine taxativen Aufzählungen erfolgt sind. Für nicht erwähnte Mängel haftet der SV nicht.
- Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert.
- Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben wurden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seinen Erfahrungen angesetzt und es wird dabei von einer der Lage und der jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS der Richtlinie 2002/91/EG wurde nicht vorgelegt. Im Zuge der Bewertung wird daher bei der Wertermittlung von Durchschnitts- und Erfahrungswerten ausgegangen.



1.6. Umsatzsteuer

- Die Lieferung von Grundstücken ist gemäß § 6 Abs 1 Z 9 lit a UStG steuerfrei. Auch die Lieferung von Gebäuden auf fremdem Boden und sonstige Leistungen, die in der Einräumung von Baurechten bestehen, sind ebenso unecht steuerfrei. Es besteht allerdings die Möglichkeit, diese Lieferungen gemäß § 6 Abs 2 UStG steuerpflichtig zu behandeln. Zum Übergang der Steuerschuld gemäß § 19 Abs 1 b lit c UStG kommt es, wenn der Veräußerer auf die Steuerbefreiung für den Umsatz gemäß § 6 Abs 2 UStG verzichtet, und der Erwerber ein Unternehmer oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist.
- Ausdrücklich wird auf die steuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998 hingewiesen. Sollte die bewertungsgegenständliche Liegenschaft mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese dem ermittelten Wert hinzuzurechnen, wodurch eine eventuelle Vorsteuerkorrektur entfallen würde. Wird die Liegenschaft ohne Inrechnungstellung einer Umsatzsteuer verkauft, ist zu prüfen, ob eventuell bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen wären.

2. BEFUND

2.1 Grundbuchstand

GB
 REPUBLIK ÖSTERREICH
 GRUNDBUCH
 Auszug aus dem Hauptbuch
 KATASTRALGEMEINDE 01402 Hernals EINLAGEZAHL 496
 BEZIRKSGERICHT Hernals

 Letzte TZ 5126/2023
 WOHUNGSEIGENTUM
 Plombe 5142/2023
 Plombe 5273/2023
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.179	Bauf.(10) *	1118	Haslingergasse 17 Ortliebasse 9
.181	GST-Fläche *	614	
	Bauf.(10)	330	
	Gärten(10)	284	Ortliebasse 5
GESAMTFLÄCHE		1732	

Legende:
 *: Fläche rechnerisch ermittelt
 Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
 Gärten(10): Gärten (Gärten)
 ***** A2 *****
 1 a 3716/1977 Bauplatz (auf) Gst .181
 3 a 2076/1987 Verpflichtung die zwei Stellplätze zu belassen nach Pkt. 1.
 Bescheid 1986-08-12
 6 a 3716/1977 Bauplatz (auf) Gst .179
 b 533/1997 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 350
 7 a 5630/2011 Verwalter der Liegenschaft :
 Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Heimstätte Gesellschaft
 m.b.H. (FN 84481m), 1050 Wien, Emil Kralik-Gasse 3
 ***** B *****
 3 ANTEIL: 749/4477
 Daniel Goman
 GEB: 1981-11-24 ADR: Ortlieb. 5/28, Wien 1170
 h 4295/2009 IM RANG 3596/2009 Kaufvertrag 2009-07-02, Urkunde 2008-04-17
 Eigentumsrecht
 i 5630/2011 Wohnungseigentum an Lager KG, Lager EG, Geschäftslokal Top 1
 o 5126/2023 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2023-11-14
 (28 S 175/23y - Handelsgericht Wien)
 Insolvenzverwalter Dr. Felix Stortecky, Schulerstraße 18, 1010 Wien)
 5 ANTEIL: 88/4477
 Philipp Hacker
 GEB: 1994-06-28 ADR: Ortliebasse 5/2, Wien 1170
 e 5630/2011 Wohnungseigentum an 1/1.OG/Top 2
 g 4827/2014 IM RANG 600/2014 Kaufvertrag 2014-03-27 Eigentumsrecht
 h 1355/2015 Adressenänderung
 6 ANTEIL: 55/4477
 Mag. Kalina Kristeva
 GEB: 1975-01-08 ADR: Ortlieb. 5-9//Stg. 1/T.3, Wien 1170
 b 2521/1998 Veräußerungsverbot
 c 5159/2001 Veräußerungsverbot
 e 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 1/1.OG/Top 3
 f 21387/2012 Kaufvertrag 2012-01-12 Eigentumsrecht
 7 ANTEIL: 44/4477
 EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (FN 84481m)
 ADR: Andreasgasse 9, Wien 1070

- a 2534/1996 IM RANG 565/1996 Kaufvertrag 1996-02-15 Eigentumsrecht
 - d 5630/2011 Urkunde 2011-09-27 Eigentumsrecht
 - e 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 1/1.OG/Top 4
 - f 481/2023 Adressenänderung
 - g 481/2023 Firmenwortlautänderung
- 8 ANTEIL: 67/4477
EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (FN 84481m)
ADR: Andreasgasse 9, Wien 1070
- a 2534/1996 IM RANG 565/1996 Kaufvertrag 1996-02-15 Eigentumsrecht
 - d 5630/2011 Urkunde 2011-09-27 Eigentumsrecht
 - e 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 1/1.OG/Top 5
 - f 481/2023 Adressenänderung
 - g 481/2023 Firmenwortlautänderung
- 9 ANTEIL: 48/4477
Kamillus Andreas Klemensich
GEB: 1982-04-30 ADR: Rhigasgasse 5/34, Wien 1170
- e 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 1/1.OG/Top 6
 - f 7069/2015 Kaufvertrag 2015-08-24 Eigentumsrecht
- 11 ANTEIL: 58/4477
Dr. Eveline Brugger
GEB: 1973-02-02 ADR: Ortliebasse 5-9//Stg.1/T.8, Wien 1170
- b 2521/1998 Veräußerungsverbot
 - c 5159/2001 Veräußerungsverbot
 - e 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 1/2.OG/Top 8
 - f 20932/2012 Kaufvertrag 2012-01-12 Eigentumsrecht
- 12 ANTEIL: 78/4477
EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (FN 84481m)
ADR: Andreasgasse 9, Wien 1070
- a 2534/1996 IM RANG 565/1996 Kaufvertrag 1996-02-15 Eigentumsrecht
 - d 5630/2011 Urkunde 2009-09-27 Eigentumsrecht
 - e 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 1/2.OG/Top 9
 - f 481/2023 Adressenänderung
 - g 481/2023 Firmenwortlautänderung
- 13 ANTEIL: 35/4477
Edith Elisabeth Salzl
GEB: 1966-11-18 ADR: Ortliebasse 5-9//Stg.1/T.10, Wien 1170
- b 2521/1998 Veräußerungsverbot
 - c 5159/2001 Veräußerungsverbot
 - e 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 1/2.OG/Top 10
 - f 20932/2012 Kaufvertrag 2012-01-12 Eigentumsrecht
- 14 ANTEIL: 49/4477
EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (FN 84481m)
ADR: Andreasgasse 9, Wien 1070
- a 2534/1996 IM RANG 565/1996 Kaufvertrag 1996-02-15 Eigentumsrecht
 - d 5630/2011 Urkunde 2009-09-27 Eigentumsrecht
 - e 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 1/2.OG/Top 11
 - f 481/2023 Adressenänderung
 - g 481/2023 Firmenwortlautänderung
- 16 ANTEIL: 56/4477
EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (FN 84481m)
ADR: Andreasgasse 9, Wien 1070
- a 2534/1996 IM RANG 565/1996 Kaufvertrag 1996-02-15 Eigentumsrecht
 - d 5630/2011 Urkunde 2009-09-27 Eigentumsrecht
 - e 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 1/3.OG/Top 13
 - f 481/2023 Adressenänderung
 - g 481/2023 Firmenwortlautänderung
- 17 ANTEIL: 76/4477
EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (FN 84481m)
ADR: Andreasgasse 9, Wien 1070
- a 2534/1996 IM RANG 565/1996 Kaufvertrag 1996-02-15 Eigentumsrecht
 - d 5630/2011 Urkunde 2009-09-27 Eigentumsrecht
 - e 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 1/3.OG/Top 14
 - f 481/2023 Adressenänderung
 - g 481/2023 Firmenwortlautänderung

18 ANTEIL: 34/4477

Toka Bilus

GEB: 1949-02-22 ADR: Ortliebasse 5-9//Stg.1/T.15, Wien 1170

b 2521/1998 Veräußerungsverbot

c 5159/2001 Veräußerungsverbot

e 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 1/3.OG/Top 15

f 20932/2012 Kaufvertrag 2012-01-12 Eigentumsrecht

19 ANTEIL: 48/4477

Adelheid Ornetsmüller

GEB: 1981-02-21 ADR: Ortliebasse 5-9/1/16, Wien 1170

b 2521/1998 Veräußerungsverbot

c 5159/2001 Veräußerungsverbot

e 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 1/3.OG/Top 16

f 2757/2015 Kaufvertrag 2015-01-15 Eigentumsrecht

20 ANTEIL: 100/4477

EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (FN 84481m)

ADR: Andreasgasse 9, Wien 1070

a 2534/1996 IM RANG 565/1996 Kaufvertrag 1996-02-15 Eigentumsrecht

d 5630/2011 Urkunde 2009-09-27 Eigentumsrecht

e 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 1/4.OG/Top 17

f 481/2023 Adressenänderung

g 481/2023 Firmenwortlautänderung

21 ANTEIL: 79/4477

EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (FN 84481m)

ADR: Andreasgasse 9, Wien 1070

a 2534/1996 IM RANG 565/1996 Kaufvertrag 1996-02-15 Eigentumsrecht

d 5630/2011 Urkunde 2009-09-27 Eigentumsrecht

e 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 1/4.OG/Top 18

f 481/2023 Adressenänderung

g 481/2023 Firmenwortlautänderung

22 ANTEIL: 85/4477

EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (FN 84481m)

ADR: Andreasgasse 9, Wien 1070

a 2534/1996 IM RANG 565/1996 Kaufvertrag 1996-02-15 Eigentumsrecht

d 5630/2011 Urkunde 2009-09-27 Eigentumsrecht

e 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 1/4.OG/Top 19

f 481/2023 Adressenänderung

g 481/2023 Firmenwortlautänderung

23 ANTEIL: 59/4477

EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (FN 84481m)

ADR: Andreasgasse 9, Wien 1070

a 2534/1996 IM RANG 565/1996 Kaufvertrag 1996-02-15 Eigentumsrecht

d 5630/2011 Urkunde 2009-09-27 Eigentumsrecht

e 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 1/DG/Top 20

f 481/2023 Adressenänderung

g 481/2023 Firmenwortlautänderung

24 ANTEIL: 68/4477

Lukas Dieminger

GEB: 1980-08-03 ADR: Ortliebasse 5-9//Stg.2/T.1, Wien 1170

b 2521/1998 Veräußerungsverbot

c 5159/2001 Veräußerungsverbot

e 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 2/1.OG/Top 1

f 20932/2012 Kaufvertrag 2012-01-12 Eigentumsrecht

g 20932/2012 Belastungs- und Veräußerungsverbot

25 ANTEIL: 65/4477

EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (FN 84481m)

ADR: Andreasgasse 9, Wien 1070

a 2534/1996 IM RANG 565/1996 Kaufvertrag 1996-02-15 Eigentumsrecht

d 5630/2011 Urkunde 2009-09-27 Eigentumsrecht

e 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 2/1.OG/Top 2

f 481/2023 Adressenänderung

g 481/2023 Firmenwortlautänderung

- 26 ANTEIL: 55/4477
EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (FN 84481m)
ADR: Andreasgasse 9, Wien 1070
a 2534/1996 IM RANG 565/1996 Kaufvertrag 1996-02-15 Eigentumsrecht
d 5630/2011 Urkunde 2009-09-27 Eigentumsrecht
e 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 2/1.OG/Top 3
f 481/2023 Adressenänderung
g 481/2023 Firmenwortlautänderung
- 27 ANTEIL: 86/4477
Slavisa Jovanovic
GEB: 1969-12-10 ADR: Ortliebasse 5-9/2/4, Wien 1170
b 2521/1998 Veräußerungsverbot
c 5159/2001 Veräußerungsverbot
e 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 2/1.OG/Top 4
f 329/2016 Kaufvertrag 2015-07-07 Eigentumsrecht
- 28 ANTEIL: 76/4477
EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (FN 84481m)
ADR: Andreasgasse 9, Wien 1070
a 2534/1996 IM RANG 565/1996 Kaufvertrag 1996-02-15 Eigentumsrecht
d 5630/2011 Urkunde 2009-09-27 Eigentumsrecht
e 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 2/1.OG/Top 5
f 481/2023 Adressenänderung
g 481/2023 Firmenwortlautänderung
- 30 ANTEIL: 58/4477
EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (FN 84481m)
ADR: Andreasgasse 9, Wien 1070
a 2534/1996 IM RANG 565/1996 Kaufvertrag 1996-02-15 Eigentumsrecht
d 5630/2011 Urkunde 2009-09-27 Eigentumsrecht
e 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 2/1.OG/Top 7
f 481/2023 Adressenänderung
g 481/2023 Firmenwortlautänderung
- 31 ANTEIL: 49/4477
Erwin Watzke
GEB: 1956-04-26 ADR: Anton Bruckner-Gasse 1, Oberwart 7400
e 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 2/1.OG/Top 8
f 865/2014 Kaufvertrag 2013-10-10 Eigentumsrecht
- 35 ANTEIL: 67/4477
EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (FN 84481m)
ADR: Andreasgasse 9, Wien 1070
a 2534/1996 IM RANG 565/1996 Kaufvertrag 1996-02-15 Eigentumsrecht
d 5630/2011 Urkunde 2009-09-27 Eigentumsrecht
e 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 2/2.OG/Top 12
f 481/2023 Adressenänderung
g 481/2023 Firmenwortlautänderung
- 36 ANTEIL: 48/4477
EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (FN 84481m)
ADR: Andreasgasse 9, Wien 1070
a 2534/1996 IM RANG 565/1996 Kaufvertrag 1996-02-15 Eigentumsrecht
d 5630/2011 Urkunde 2009-09-27 Eigentumsrecht
e 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 2/2.OG/Top 13
f 481/2023 Adressenänderung
g 481/2023 Firmenwortlautänderung
- 37 ANTEIL: 49/4477
EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (FN 84481m)
ADR: Andreasgasse 9, Wien 1070
a 2534/1996 IM RANG 565/1996 Kaufvertrag 1996-02-15 Eigentumsrecht
d 5630/2011 Urkunde 2009-09-27 Eigentumsrecht
e 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 2/2.OG/Top 14
f 481/2023 Adressenänderung
g 481/2023 Firmenwortlautänderung

- 38 ANTEIL: 82/4477
Stephan Christian Mattersberger
GEB: 1966-12-19 ADR: Ortliebasse 5-9//Stg.2/T.15, Wien 1170
b 2521/1998 Veräußerungsverbot
c 5159/2001 Veräußerungsverbot
e 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 2/2.OG/Top 15
f 20932/2012 Kaufvertrag 2012-01-12 Eigentumsrecht
- 39 ANTEIL: 58/4477
EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (FN 84481m)
ADR: Andreasgasse 9, Wien 1070
a 2534/1996 IM RANG 565/1996 Kaufvertrag 1996-02-15 Eigentumsrecht
d 5630/2011 Urkunde 2009-09-27 Eigentumsrecht
e 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 2/2.OG/Top 16
f 481/2023 Adressenänderung
g 481/2023 Firmenwortlautänderung
- 40 ANTEIL: 50/4477
EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (FN 84481m)
ADR: Andreasgasse 9, Wien 1070
a 2534/1996 IM RANG 565/1996 Kaufvertrag 1996-02-15 Eigentumsrecht
d 5630/2011 Urkunde 2009-09-27 Eigentumsrecht
e 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 2/2.OG/Top 17
f 481/2023 Adressenänderung
g 481/2023 Firmenwortlautänderung
- 41 ANTEIL: 67/4477
Dr. Mansour Kamaleyan
GEB: 1946-01-11 ADR: Lavendelweg 5, Wien 1220
e 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 2/3.OG/Top 18
f 7039/2015 Kaufvertrag 2015-09-14, Kaufvertrag 2015-12-22 Eigentumsrecht
- 42 ANTEIL: 63/4477
Mag. Doris Kieninger
GEB: 1965-10-25 ADR: Köstlergasse 14/9, Wien 1060
e 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 2/3.OG/Top 19
f 20932/2012 Kaufvertrag 2012-01-12, Schenkungsvertrag 2012-03-28
Eigentumsrecht
- 43 ANTEIL: 54/4477
Yuan-Chuan Alan Lee
GEB: 1968-09-25 ADR: Vorgartenstraße 193/32, Wien 1020
e 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 2/3.OG/Top 20
f 5549/2014 Kaufvertrag 2014-09-02 Eigentumsrecht
- 44 ANTEIL: 66/4477
Slobodan Radovic
GEB: 1959-10-24 ADR: Ortliebasse 5-9//Stg.2/T.21, Wien 1170
b 2521/1998 Veräußerungsverbot
c 5159/2001 Veräußerungsverbot
e 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 2/3.OG/Top 21
f 20932/2012 Kaufvertrag 2012-01-12 Eigentumsrecht
- 45 ANTEIL: 47/4477
EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (FN 84481m)
ADR: Andreasgasse 9, Wien 1070
a 2534/1996 IM RANG 565/1996 Kaufvertrag 1996-02-15 Eigentumsrecht
d 5630/2011 Urkunde 2009-09-27 Eigentumsrecht
e 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 2/3.OG/Top 22
f 481/2023 Adressenänderung
g 481/2023 Firmenwortlautänderung
- 46 ANTEIL: 47/4477
Sari Wastl
GEB: 1977-11-15 ADR: Ortliebasse 5-9//Stg.2/T.23, Wien 1170
b 2521/1998 Veräußerungsverbot
c 5159/2001 Veräußerungsverbot
e 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 2/3.OG/Top 23
f 20932/2012 Kaufvertrag 2012-01-12 Eigentumsrecht

- 47 ANTEIL: 80/4477
EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (FN 84481m)
ADR: Andreasgasse 9, Wien 1070
a 2534/1996 IM RANG 565/1996 Kaufvertrag 1996-02-15 Eigentumsrecht
d 5630/2011 Urkunde 2009-09-27 Eigentumsrecht
e 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 2/3.OG/Top 24
f 481/2023 Adressenänderung
g 481/2023 Firmenwortlautänderung
- 49 ANTEIL: 48/4477
Dr. Wolfgang Eigner, LL.M.
GEB: 1973-10-08 ADR: Ortliebasse 5-9//Stg.2/T.26, Wien 1170
b 2521/1998 Veräußerungsverbot
c 5159/2001 Veräußerungsverbot
e 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 2/3.OG/Top 26
f 20932/2012 Kaufvertrag 2012-01-12 Eigentumsrecht
- 50 ANTEIL: 90/4477
Ferize Rahmani-Mikulić
GEB: 1980-05-24 ADR: Ortliebasse 5-9//Stg.2/T.27, Wien 1170
e 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 2/4.OG/Top 27
f 20932/2012 Kaufvertrag 2012-01-12 Eigentumsrecht
g 2801/2020 Namensänderung
- 51 ANTEIL: 87/4477**
Daniel Goman
GEB: 1981-11-24 ADR: St. Laurentgasse 3, Oyenhausen 2512
e 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 2/4.OG/Top 28
g 22833/2012 IM RANG 20944/2012 Kaufvertrag 2012-06-19 Eigentumsrecht
l 5126/2023 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2023-11-14
(28 S 175/23y - Handelsgericht Wien)
Insolvenzverwalter Dr. Felix Storthecky, Schulerstraße 18, 1010 Wien)
- 52 ANTEIL: 60/4477
EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (FN 84481m)
ADR: Andreasgasse 9, Wien 1070
a 2534/1996 IM RANG 565/1996 Kaufvertrag 1996-02-15 Eigentumsrecht
d 5630/2011 Urkunde 2009-09-27 Eigentumsrecht
e 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 2/4.OG/Top 29
f 481/2023 Adressenänderung
g 481/2023 Firmenwortlautänderung
- 53 ANTEIL: 82/4477
EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (FN 84481m)
ADR: Andreasgasse 9, Wien 1070
a 2534/1996 IM RANG 565/1996 Kaufvertrag 1996-02-15 Eigentumsrecht
d 5630/2011 Urkunde 2009-09-27 Eigentumsrecht
e 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 2/4.OG/Top 30
f 481/2023 Adressenänderung
g 481/2023 Firmenwortlautänderung
- 54 ANTEIL: 84/4477
Mag. Petra Gell
GEB: 1966-09-06 ADR: Ortliebasse 5-9//Stg.2/T.31, Wien 1170
b 2521/1998 Veräußerungsverbot
c 5159/2001 Veräußerungsverbot
e 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 2/4.OG/Top 31
f 20932/2012 Kaufvertrag 2012-01-12 Eigentumsrecht
- 55 ANTEIL: 67/4477
EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (FN 84481m)
ADR: Andreasgasse 9, Wien 1070
a 2534/1996 IM RANG 565/1996 Kaufvertrag 1996-02-15 Eigentumsrecht
d 5630/2011 Urkunde 2009-09-27 Eigentumsrecht
e 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 2/DG/Top 32
f 481/2023 Adressenänderung
g 481/2023 Firmenwortlautänderung

- 58 ANTEIL: 7/4477
Daniel Goman
GEB: 1981-11-24 ADR: Ortliebasse 9/Top 28, Wien 1170
e 5630/2011 Wohnungseigentum an 1/EG/Abstellplatz 2
f 5702/2014 Kaufvertrag 2013-03-01 Eigentumsrecht
k 5126/2023 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2023-11-14
(28 S 175/23y - Handelsgericht Wien)
Insolvenzverwalter Dr. Felix Stortecky, Schulerstraße 18, 1010 Wien)
- 59 ANTEIL: 7/4477
Daniel Goman
GEB: 1981-11-24 ADR: Ortliebasse 9/Top 28, Wien 1170
e 5630/2011 Wohnungseigentum an 1/EG/Abstellplatz 3
f 5702/2014 Kaufvertrag 2013-03-01 Eigentumsrecht
k 5126/2023 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2023-11-14
(28 S 175/23y - Handelsgericht Wien)
Insolvenzverwalter Dr. Felix Stortecky, Schulerstraße 18, 1010 Wien)
- 60 ANTEIL: 7/4477
Daniel Goman
GEB: 1981-11-24 ADR: Ortliebasse 9/Top 28, Wien 1170
e 5630/2011 Wohnungseigentum an 1/EG/Abstellplatz 4
f 5702/2014 Kaufvertrag 2013-03-01 Eigentumsrecht
k 5126/2023 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2023-11-14
(28 S 175/23y - Handelsgericht Wien)
Insolvenzverwalter Dr. Felix Stortecky, Schulerstraße 18, 1010 Wien)
- 61 ANTEIL: 7/4477
Daniel Goman
GEB: 1981-11-24 ADR: Ortliebasse 9/Top 28, Wien 1170
e 5630/2011 Wohnungseigentum an 1/EG/Abstellplatz 5
f 5702/2014 Kaufvertrag 2013-03-01 Eigentumsrecht
k 5126/2023 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2023-11-14
(28 S 175/23y - Handelsgericht Wien)
Insolvenzverwalter Dr. Felix Stortecky, Schulerstraße 18, 1010 Wien)
- 62 ANTEIL: 7/4477
Daniel Goman
GEB: 1981-11-24 ADR: Ortliebasse 9/Top 28, Wien 1170
e 5630/2011 Wohnungseigentum an 1/EG/Abstellplatz 6
f 5702/2014 Kaufvertrag 2013-03-01 Eigentumsrecht
k 5126/2023 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2023-11-14
(28 S 175/23y - Handelsgericht Wien)
Insolvenzverwalter Dr. Felix Stortecky, Schulerstraße 18, 1010 Wien)
- 63 ANTEIL: 6/4477
Daniel Goman
GEB: 1981-11-24 ADR: Ortliebasse 9/Top 28, Wien 1170
e 5630/2011 Wohnungseigentum an 1/EG/Abstellplatz 7
f 5702/2014 Kaufvertrag 2013-03-01 Eigentumsrecht
k 5126/2023 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2023-11-14
(28 S 175/23y - Handelsgericht Wien)
Insolvenzverwalter Dr. Felix Stortecky, Schulerstraße 18, 1010 Wien)
- 64 ANTEIL: 6/4477
Daniel Goman
GEB: 1981-11-24 ADR: Ortliebasse 9/Top 28, Wien 1170
e 5630/2011 Wohnungseigentum an 1/EG/Abstellplatz 8
f 5702/2014 Kaufvertrag 2013-03-01 Eigentumsrecht
k 5126/2023 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2023-11-14
(28 S 175/23y - Handelsgericht Wien)
Insolvenzverwalter Dr. Felix Stortecky, Schulerstraße 18, 1010 Wien)
- 65 ANTEIL: 6/4477
Daniel Goman
GEB: 1981-11-24 ADR: Ortliebasse 9/Top 28, Wien 1170
e 5630/2011 Wohnungseigentum an 1/EG/Abstellplatz 9
f 5702/2014 Kaufvertrag 2013-03-01 Eigentumsrecht
k 5126/2023 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2023-11-14
(28 S 175/23y - Handelsgericht Wien)
Insolvenzverwalter Dr. Felix Stortecky, Schulerstraße 18, 1010 Wien)

- 66 ANTEIL: 6/4477
Daniel Goman
GEB: 1981-11-24 ADR: Ortliebasse 9/Top 28, Wien 1170
e 5630/2011 Wohnungseigentum an 1/EG/Abstellplatz 10
f 5702/2014 Kaufvertrag 2013-03-01 Eigentumsrecht
k 5126/2023 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2023-11-14
(28 S 175/23y - Handelsgericht Wien)
Insolvenzverwalter Dr. Felix Stortecky, Schulerstraße 18, 1010 Wien)
- 67 ANTEIL: 6/4477
Daniel Goman
GEB: 1981-11-24 ADR: Ortliebasse 9/Top 28, Wien 1170
e 5630/2011 Wohnungseigentum an 1/EG/Abstellplatz 11
f 5702/2014 Kaufvertrag 2013-03-01 Eigentumsrecht
k 5126/2023 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2023-11-14
(28 S 175/23y - Handelsgericht Wien)
Insolvenzverwalter Dr. Felix Stortecky, Schulerstraße 18, 1010 Wien)
- 68 ANTEIL: 6/4477
Daniel Goman
GEB: 1981-11-24 ADR: Ortliebasse 9/Top 28, Wien 1170
e 5630/2011 Wohnungseigentum an 1/EG/Abstellplatz 12
f 5702/2014 Kaufvertrag 2013-03-01 Eigentumsrecht
k 5126/2023 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2023-11-14
(28 S 175/23y - Handelsgericht Wien)
Insolvenzverwalter Dr. Felix Stortecky, Schulerstraße 18, 1010 Wien)
- 69 ANTEIL: 6/4477
Daniel Goman
GEB: 1981-11-24 ADR: Ortliebasse 9/Top 28, Wien 1170
e 5630/2011 Wohnungseigentum an 1/EG/Abstellplatz 13
f 5702/2014 Kaufvertrag 2013-03-01 Eigentumsrecht
k 5126/2023 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2023-11-14
(28 S 175/23y - Handelsgericht Wien)
Insolvenzverwalter Dr. Felix Stortecky, Schulerstraße 18, 1010 Wien)
- 70 ANTEIL: 6/4477
Daniel Goman
GEB: 1981-11-24 ADR: Ortliebasse 9/Top 28, Wien 1170
e 5630/2011 Wohnungseigentum an 1/EG/Abstellplatz 14
f 5702/2014 Kaufvertrag 2013-03-01 Eigentumsrecht
k 5126/2023 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2023-11-14
(28 S 175/23y - Handelsgericht Wien)
Insolvenzverwalter Dr. Felix Stortecky, Schulerstraße 18, 1010 Wien)
- 71 ANTEIL: 6/4477
Daniel Goman
GEB: 1981-11-24 ADR: Ortliebasse 9/Top 28, Wien 1170
e 5630/2011 Wohnungseigentum an 1/EG/Abstellplatz 15
f 5702/2014 Kaufvertrag 2013-03-01 Eigentumsrecht
k 5126/2023 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2023-11-14
(28 S 175/23y - Handelsgericht Wien)
Insolvenzverwalter Dr. Felix Stortecky, Schulerstraße 18, 1010 Wien)
- 72 ANTEIL: 6/4477
Daniel Goman
GEB: 1981-11-24 ADR: Ortliebasse 9/Top 28, Wien 1170
e 5630/2011 Wohnungseigentum an 1/EG/Abstellplatz 16
f 5702/2014 Kaufvertrag 2013-03-01 Eigentumsrecht
k 5126/2023 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2023-11-14
(28 S 175/23y - Handelsgericht Wien)
Insolvenzverwalter Dr. Felix Stortecky, Schulerstraße 18, 1010 Wien)
- 73 ANTEIL: 6/4477
Daniel Goman
GEB: 1981-11-24 ADR: Ortliebasse 9/Top 28, Wien 1170
e 5630/2011 Wohnungseigentum an 1/EG/Abstellplatz 17
f 5702/2014 Kaufvertrag 2013-03-01 Eigentumsrecht
k 5126/2023 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2023-11-14
(28 S 175/23y - Handelsgericht Wien)
Insolvenzverwalter Dr. Felix Stortecky, Schulerstraße 18, 1010 Wien)

- 74 ANTEIL: 7/4477
Daniel Goman
GEB: 1981-11-24 ADR: Ortliebasse 9/Top 28, Wien 1170
e 5630/2011 Wohnungseigentum an 1/EG/Abstellplatz 18
f 5702/2014 Kaufvertrag 2013-03-01 Eigentumsrecht
k 5126/2023 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2023-11-14
(28 S 175/23y - Handelsgericht Wien)
Insolvenzverwalter Dr. Felix Stortecky, Schulerstraße 18, 1010 Wien)
- 75 ANTEIL: 7/4477
Daniel Goman
GEB: 1981-11-24 ADR: Ortliebasse 9/Top 28, Wien 1170
e 5630/2011 Wohnungseigentum an 1/EG/Abstellplatz 19
f 5702/2014 Kaufvertrag 2013-03-01 Eigentumsrecht
k 5126/2023 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2023-11-14
(28 S 175/23y - Handelsgericht Wien)
Insolvenzverwalter Dr. Felix Stortecky, Schulerstraße 18, 1010 Wien)
- 76 ANTEIL: 8/4477
EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (FN 84481m)
ADR: Andreasgasse 9, Wien 1070
a 2534/1996 IM RANG 565/1996 Kaufvertrag 1996-02-15 Eigentumsrecht
d 5630/2011 Urkunde 2009-09-27 Eigentumsrecht
e 5630/2011 Wohnungseigentum an 2/KG/Abstellplatz 1
f 481/2023 Adressenänderung
g 481/2023 Firmenwortlautänderung
- 77 ANTEIL: 8/4477
EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (FN 84481m)
ADR: Andreasgasse 9, Wien 1070
a 2534/1996 IM RANG 565/1996 Kaufvertrag 1996-02-15 Eigentumsrecht
d 5630/2011 Urkunde 2009-09-27 Eigentumsrecht
e 5630/2011 Wohnungseigentum an 2/KG/Abstellplatz 2
f 481/2023 Adressenänderung
g 481/2023 Firmenwortlautänderung
- 78 ANTEIL: 8/4477
EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (FN 84481m)
ADR: Andreasgasse 9, Wien 1070
a 2534/1996 IM RANG 565/1996 Kaufvertrag 1996-02-15 Eigentumsrecht
d 5630/2011 Urkunde 2009-09-27 Eigentumsrecht
e 5630/2011 Wohnungseigentum an 2/KG/Abstellplatz 3
f 481/2023 Adressenänderung
g 481/2023 Firmenwortlautänderung
- 79 ANTEIL: 8/4477
EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (FN 84481m)
ADR: Andreasgasse 9, Wien 1070
a 2534/1996 IM RANG 565/1996 Kaufvertrag 1996-02-15 Eigentumsrecht
d 5630/2011 Urkunde 2009-09-27 Eigentumsrecht
e 5630/2011 Wohnungseigentum an 2/KG/Abstellplatz 4
f 481/2023 Adressenänderung
g 481/2023 Firmenwortlautänderung
- 80 ANTEIL: 8/4477
EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (FN 84481m)
ADR: Andreasgasse 9, Wien 1070
a 2534/1996 IM RANG 565/1996 Kaufvertrag 1996-02-15 Eigentumsrecht
d 5630/2011 Urkunde 2009-09-27 Eigentumsrecht
e 5630/2011 Wohnungseigentum an 2/KG/Abstellplatz 5
f 481/2023 Adressenänderung
g 481/2023 Firmenwortlautänderung
- 81 ANTEIL: 8/4477
EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (FN 84481m)
ADR: Andreasgasse 9, Wien 1070
a 2534/1996 IM RANG 565/1996 Kaufvertrag 1996-02-15 Eigentumsrecht
d 5630/2011 Urkunde 2009-09-27 Eigentumsrecht
e 5630/2011 Wohnungseigentum an 2/KG/Abstellplatz 6
f 481/2023 Adressenänderung
g 481/2023 Firmenwortlautänderung

82 ANTEIL: 8/4477

EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (FN 84481m)

ADR: Andreasgasse 9, Wien 1070

- a 2534/1996 IM RANG 565/1996 Kaufvertrag 1996-02-15 Eigentumsrecht
- d 5630/2011 Urkunde 2009-09-27 Eigentumsrecht
- e 5630/2011 Wohnungseigentum an 2/KG/Abstellplatz 7
- f 481/2023 Adressenänderung
- g 481/2023 Firmenwortlautänderung

83 ANTEIL: 8/4477

EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (FN 84481m)

ADR: Andreasgasse 9, Wien 1070

- a 2534/1996 IM RANG 565/1996 Kaufvertrag 1996-02-15 Eigentumsrecht
- d 5630/2011 Urkunde 2009-09-27 Eigentumsrecht
- e 5630/2011 Wohnungseigentum an 2/KG/Abstellplatz 8
- f 481/2023 Adressenänderung
- g 481/2023 Firmenwortlautänderung

84 ANTEIL: 8/4477

EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (FN 84481m)

ADR: Andreasgasse 9, Wien 1070

- a 2534/1996 IM RANG 565/1996 Kaufvertrag 1996-02-15 Eigentumsrecht
- d 5630/2011 Urkunde 2009-09-27 Eigentumsrecht
- e 5630/2011 Wohnungseigentum an 2/KG/Abstellplatz 9
- f 481/2023 Adressenänderung
- g 481/2023 Firmenwortlautänderung

85 ANTEIL: 8/4477

EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (FN 84481m)

ADR: Andreasgasse 9, Wien 1070

- a 2534/1996 IM RANG 565/1996 Kaufvertrag 1996-02-15 Eigentumsrecht
- d 5630/2011 Urkunde 2009-09-27 Eigentumsrecht
- e 5630/2011 Wohnungseigentum an 2/KG/Abstellplatz 10
- f 481/2023 Adressenänderung
- g 481/2023 Firmenwortlautänderung

86 ANTEIL: 8/4477

EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (FN 84481m)

ADR: Andreasgasse 9, Wien 1070

- a 2534/1996 IM RANG 565/1996 Kaufvertrag 1996-02-15 Eigentumsrecht
- d 5630/2011 Urkunde 2009-09-27 Eigentumsrecht
- e 5630/2011 Wohnungseigentum an 2/KG/Abstellplatz 11
- f 481/2023 Adressenänderung
- g 481/2023 Firmenwortlautänderung

87 ANTEIL: 8/4477

EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (FN 84481m)

ADR: Andreasgasse 9, Wien 1070

- a 2534/1996 IM RANG 565/1996 Kaufvertrag 1996-02-15 Eigentumsrecht
- d 5630/2011 Urkunde 2009-09-27 Eigentumsrecht
- e 5630/2011 Wohnungseigentum an 2/KG/Abstellplatz 12
- f 481/2023 Adressenänderung
- g 481/2023 Firmenwortlautänderung

88 ANTEIL: 8/4477

EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (FN 84481m)

ADR: Andreasgasse 9, Wien 1070

- a 2534/1996 IM RANG 565/1996 Kaufvertrag 1996-02-15 Eigentumsrecht
- d 5630/2011 Urkunde 2009-09-27 Eigentumsrecht
- e 5630/2011 Wohnungseigentum an 2/KG/Abstellplatz 13
- f 481/2023 Adressenänderung
- g 481/2023 Firmenwortlautänderung

89 ANTEIL: 8/4477

EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (FN 84481m)

ADR: Andreasgasse 9, Wien 1070

- a 2534/1996 IM RANG 565/1996 Kaufvertrag 1996-02-15 Eigentumsrecht
- d 5630/2011 Urkunde 2009-09-27 Eigentumsrecht
- e 5630/2011 Wohnungseigentum an 2/KG/Abstellplatz 14
- f 481/2023 Adressenänderung
- g 481/2023 Firmenwortlautänderung

- 90 ANTEIL: 8/4477
EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (FN 84481m)
ADR: Andreasgasse 9, Wien 1070
a 2534/1996 IM RANG 565/1996 Kaufvertrag 1996-02-15 Eigentumsrecht
d 5630/2011 Urkunde 2009-09-27 Eigentumsrecht
e 5630/2011 Wohnungseigentum an 2/KG/Abstellplatz 15
f 481/2023 Adressenänderung
g 481/2023 Firmenwortlautänderung
- 93 ANTEIL: 81/8954
Julijsa Rul
GEB: 1965-12-24 ADR: Ortliebasse 5-9//Stg.2/T.6, Wien 1170
a 2521/1998 Veräußerungsverbot
b 5159/2001 Veräußerungsverbot
c 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 2/1.OG/Top 6
d 20932/2012 Kaufvertrag 2012-01-12 Eigentumsrecht
e 20932/2012 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 94 ANTEIL: 81/8954
Dr. Goran Rul
GEB: 1964-12-03 ADR: Ortliebasse 5-9//Stg.2/T.6, Wien 1170
a 2521/1998 Veräußerungsverbot
b 5159/2001 Veräußerungsverbot
c 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 2/1.OG/Top 6
d 20932/2012 Kaufvertrag 2012-01-12 Eigentumsrecht
e 20932/2012 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 95 ANTEIL: 121/8954
Johanna Theresia Reich
GEB: 1966-12-18 ADR: Ortliebasse 5-9//Stg.2/T.33, Wien 1170
a 2521/1998 Veräußerungsverbot
b 5159/2001 Veräußerungsverbot
c 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 2/DG/Top 33
d 20932/2012 Kaufvertrag 2012-01-12 Eigentumsrecht
e 20932/2012 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 96 ANTEIL: 121/8954
Mag. Heribert Reich
GEB: 1968-01-13 ADR: Ortliebasse 5-9//Stg.2/T.21, Wien 1170
a 2521/1998 Veräußerungsverbot
b 5159/2001 Veräußerungsverbot
c 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 2/DG/Top 33
d 20932/2012 Kaufvertrag 2012-01-12 Eigentumsrecht
e 20932/2012 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 97 ANTEIL: 43/4477
Ing. MSc Hakan Dayakli
GEB: 1989-04-18 ADR: Ortliebasse 5-9/1/12, Wien 1170
a 2521/1998 Veräußerungsverbot
b 5159/2001 Veräußerungsverbot
c 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 1/3.OG/Top 12
d 3040/2017 Kaufvertrag 2017-03-09 Eigentumsrecht
e 3040/2017 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
f 3040/2017 Vorkaufsrecht
- 98 ANTEIL: 43/4477
Döndünur Dayakli
GEB: 1989-12-26 ADR: Ortliebasse 5-9/1/12, Wien 1170
a 2521/1998 Veräußerungsverbot
b 5159/2001 Veräußerungsverbot
c 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 1/3.OG/Top 12
d 3040/2017 Kaufvertrag 2017-03-09 Eigentumsrecht
e 3040/2017 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
f 3040/2017 Vorkaufsrecht
- 99 ANTEIL: 68/4477
Stefan Seitner
GEB: 1981-03-12 ADR: Ortliebasse 5-9/2/9, Wien 1170
a 2521/1998 Veräußerungsverbot
b 5159/2001 Veräußerungsverbot
c 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 2/2.OG/Top 9
d 4449/2017 Kaufvertrag 2017-04-27 Eigentumsrecht

- e 4449/2017 Vorkaufsrecht
- 100 ANTEIL: 57/4477
Dr. Johannes Märk
GEB: 1967-01-05 ADR: Pfeilgasse 43, Wien, Josefstadt 1080
a 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 2/3.OG/Top 25
b 3541/2018 Kaufvertrag 2018-07-11 Eigentumsrecht
- 101 ANTEIL: 88/4477
Friedrich Enriquez de Salamanca
GEB: 1958-06-23 ADR: Ortliebasse 5-9/1/7, Wien 1170
a 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 1/2.OG/Top 7
b 20932/2012 Kaufvertrag 2012-01-12 Eigentumsrecht
c 4332/2018 Amtsbestätigung 2018-07-19 Eigentumsrecht
d 4332/2018 Zusammenziehung der Anteile
- 102 ANTEIL: 60/4477
Erwin Watzke
GEB: 1956-04-26 ADR: Anton Bruckner-Gasse 1, Oberwart 7400
a 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 2/DG/Top 34
b 5018/2018 Kaufvertrag 2018-06-19 Eigentumsrecht
c 5018/2018 Vorkaufsrecht
- 103 ANTEIL: 65/4477
Denise Haramia
GEB: 1995-04-07 ADR: Ortliebasse 5-9/2/10, Wien 1170
a 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 2/2.OG/Top 10
b 6176/2020 IM RANG 4563/2020 Kaufvertrag 2020-09-04 Eigentumsrecht
- 104 ANTEIL: 55/4477
Dipl.-Ing. Franz Puchinger
GEB: 1966-12-31 ADR: Wolf-Huber-Str. 6/4, Linz 4040
a 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 2/2.OG/Top 11
b 2290/2022 Kaufvertrag 2022-04-01 Eigentumsrecht
- ***** C *****
- 2 auf Anteil B-LNR 18 19 24 27 38 44 46 54 93 bis 96
a 1986/1998 2887/2002 Schuldschein 1998-03-16
PFANDRECHT 39.099.000,--
4,92 % Z, 13 % VZ bzw ZZ, NGS 9.775.000,-- für
Bank Austria Aktiengesellschaft
b gelöscht
- 4 auf Anteil B-LNR 6 11 13 18 19 24 27 38 44 46 49 54 93 bis 99
a 2521/1998 Urkunde und Pfandurkunde 1998-01-16
PFANDRECHT 39,036.000,--
für Land Wien
- 5 auf Anteil B-LNR 6 11 13 18 19 24 27 38 44 46 49 54 93 bis 99
a 2521/1998
VERÄUSSERUNGSVERBOT gem § 6 Abs. 4 WWFSG 1989 für Land Wien
- 6 auf Anteil B-LNR 6 11 13 18 19 24 27 38 44 46 49 54 93 bis 99
a 5159/2001 Urkunde und Pfandurkunde 2001-08-23
PFANDRECHT 4.119.600,--
für Land Wien
- 7 auf Anteil B-LNR 6 11 13 18 19 24 27 38 44 46 49 54 93 bis 99
a 5159/2001
VERÄUSSERUNGSVERBOT gem § 6 Abs. 4 WWFSG 1989 für Land Wien
- 8 auf Anteil B-LNR 7 8 12 14 16 bis 28 30 35 bis 40 44 bis 47
52 bis 55 93 bis 96
a 38/2010 5630/2011 Schuldschein und Pfandurkunde 2009-12-30
PFANDRECHT EUR 354.600,--
18 % Z, 20 % VZ bzw ZZ, NGS EUR 88.650,-- für
UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)
b gelöscht
- 9 a 5630/2011 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002
- 10 auf Anteil B-LNR 3
a 20293/2012 Pfandurkunde 2012-05-11
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 140.000,--
für Sparkasse Neunkirchen (FN 110111d)
b gelöscht

- 11 auf Anteil B-LNR 18
 a 20932/2012 Schuldschein und Pfandurkunde 2011-11-16
 PFANDRECHT EUR 19.000,--
 6 % Z, 5 % VZ, NGS EUR 3.800,-- für
 Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)
- 12 auf Anteil B-LNR 24
 a 20932/2012
 BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT gem Pkt IX Kaufvertrag
 2012-01-12 für
 Michael Dieminger (1951-03-24)
 b 20932/2012 VORRANG von LNR 13 vor 12
- 13 auf Anteil B-LNR 24
 a 20932/2012 Schuldschein und Pfandurkunde 2011-12-23
 PFANDRECHT EUR 55.000,--
 6 % Z, 5 % VZ, NGS EUR 11.000,-- für
 Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)
 b 20932/2012 VORRANG von LNR 13 vor 12
- 14 auf Anteil B-LNR 93 94
 a 20932/2012 Pfandbestellungsurkunde 2011-12-02
 PFANDRECHT EUR 64.000,--
 18 % Z, 20 % VZ bzw ZZ, NGS EUR 12.800,--,-- für
 UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)
 b gelöscht
- 15 auf Anteil B-LNR 44
 a 20932/2012 Schuldschein und Pfandurkunde 2011-11-17
 PFANDRECHT EUR 51.600,--
 6 % Z, 1 % VZ, 7 % ZZ, NGS EUR 5.100,-- für
 Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft mbH (FN 116309v)
- 17 auf Anteil B-LNR 38
 a 21544/2012 Pfandurkunde 2011-11-30
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 90.000,--
 für HYPO TIROL BANK AG (FN 171611w)
 b gelöscht
- 20 auf Anteil B-LNR 3
 a 4636/2013 Pfandurkunde 2013-09-12
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1,450.000,--
 für Sparkasse Neunkirchen (FN 110111d)
 b gelöscht
- 23 auf Anteil B-LNR 9
 a 7069/2015 Pfandurkunde 2015-07-20
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 120.000,--
 für HYPO-BANK BURGENLAND Aktiengesellschaft (FN 259167d)
 b gelöscht
- 24 auf Anteil B-LNR 27
 a 329/2016 Pfandbestellungsurkunde 2015-07-08
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 168.000,--
 für BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und
 Österreichische Postsparkasse AG (FN 205340x)
 b gelöscht
- 28 auf Anteil B-LNR 51 58 bis 75**
a 2474/2017 Pfandurkunde 2017-05-17
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 700.000,--
für Raiffeisenkasse Neusiedl a.d. Zaya eGen (FN 54101k)
c 2474/2017 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 2244 KG 01401 Dornbach C-LNR 2
EZ 496 KG 01402 Hernals C-LNR 28
d gelöscht
- 29 auf Anteil B-LNR 97 98
 a 3040/2017
 VORKAUFRECHT gem Pkt X Kaufvertrag 2017-03-09 für
 Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Heimstätte
 Gesellschaft m.b.H. (FN 84481m)
- 30 auf Anteil B-LNR 97 98
 a 3384/2017 Pfandurkunde 2017-02-24
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 180.000,--

- für Erste Bank der österreichischen Sparkassen
Aktiengesellschaft (FN 286283f)
- b gelöscht
- 31 auf Anteil B-LNR 99
- a 4449/2017
VORKAUFSRECHT
gemäß Pkt. X Kaufvertrag 2017-04-27
für Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Heimstätte
Gesellschaft m.b.H. (FN 84481m)
- 32 auf Anteil B-LNR 99
- a 4717/2017 Pfandurkunde 2017-04-14
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 100.000,--
für KREMSEER BANK UND SPARKASSEN AKTIENGESELLSCHAFT
(FN 38509g)
- b gelöscht
- 34 auf Anteil B-LNR 51 58 bis 75
- a 4706/2018 Pfandurkunde 2018-09-19
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 30.000,--
für Raiffeisenkasse Neusiedl a.d.Zaya eGen (FN 54101k)
- c 4706/2018 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 2244 KG 01401 Dornbach C-LNR 4
EZ 496 KG 01402 Hernals C-LNR 34
- d gelöscht
- 36 auf Anteil B-LNR 102
- a 5018/2018
VORKAUFSRECHT
gemäß Punkt XII. Kaufvertrag 2018-06-19
für Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Heimstätte
Gesellschaft m.b.H. (FN 84481m)
- 37 auf Anteil B-LNR 38
- a 136/2019 Pfandurkunde 2019-01-07
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 90.000,--
für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG
(FN 203160s)
- b gelöscht
- 39 auf Anteil B-LNR 3 51 58 bis 75
- a 159/2020 Pfandurkunde 2020-01-08
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.700.000,--
für Raiffeisenbank Traisen-Gölsental eGen (FN 75316i)
- c 159/2020 3923/2022 (Entscheidendes Gericht BG Klagenfurt -
6501/2022) Simultan haftende Liegenschaften
EZ 496 KG 01402 Hernals C-LNR 39
EZ 2244 KG 01401 Dornbach C-LNR 6
EZ 697 KG 56107 St. Gilgen C-LNR 285
- 41 auf Anteil B-LNR 50
- a 5172/2020 Pfandurkunde 2020-09-28
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 288.000,--
für VOLKSBANK WIEN AG (FN 211524s)
- b gelöscht
- 46 auf Anteil B-LNR 3 51 58 bis 75
- c 815/2022 (Entscheidendes Gericht BG Thalgau - 423/2022) IM
RANG 5247/2021 Darlehens- und Pfandbestellungsurkunde
2021-07-05
PFANDRECHT EUR 525.000,--
15 % VZ, NGS EUR 52.500,--
für WBI Beteiligungsverwaltungs GmbH (FN 361867h)
- d 815/2022 (Entscheidendes Gericht BG Thalgau - 423/2022)
Vollstreckbarkeit gem § 3 NotO
- e 815/2022 (Entscheidendes Gericht BG Thalgau - 423/2022)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 697 KG 56107 St. Gilgen C-LNR 298
EZ 2244 KG 01401 Dornbach C-LNR 9
EZ 496 KG 01402 Hernals C-LNR 46

47 auf Anteil B-LNR 50
 a 4725/2022 Pfandurkunde 2022-09-07
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 50.000,--
 für VOLKSBANK WIEN AG (FN 211524s)

48 auf Anteil B-LNR 49
 a 770/2023 Pfandurkunde 2023-01-24
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 670.000,--
 für Waldviertler Sparkasse Bank AG (FN 36924a)
 b 770/2023 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 496 KG 01402 Hernals C-LNR 48
 EZ 3440 KG 01405 Ottakring C-LNR 14

49 gelöscht

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

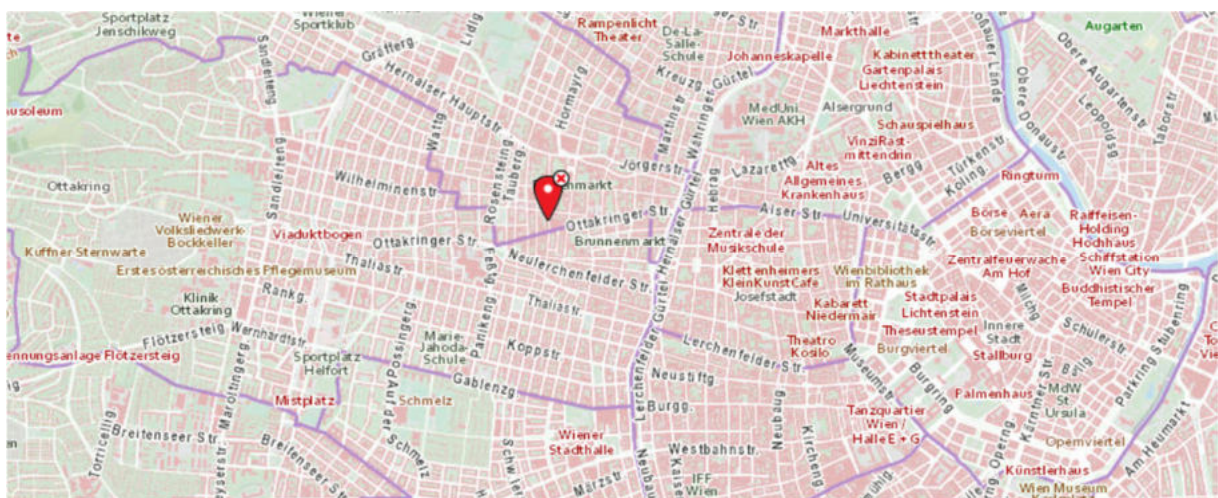
 Grundbuch 12.12.2023 12:34:46

Außerbücherliche Rechte und Lasten wurden dem SV nicht bekanntgegeben.

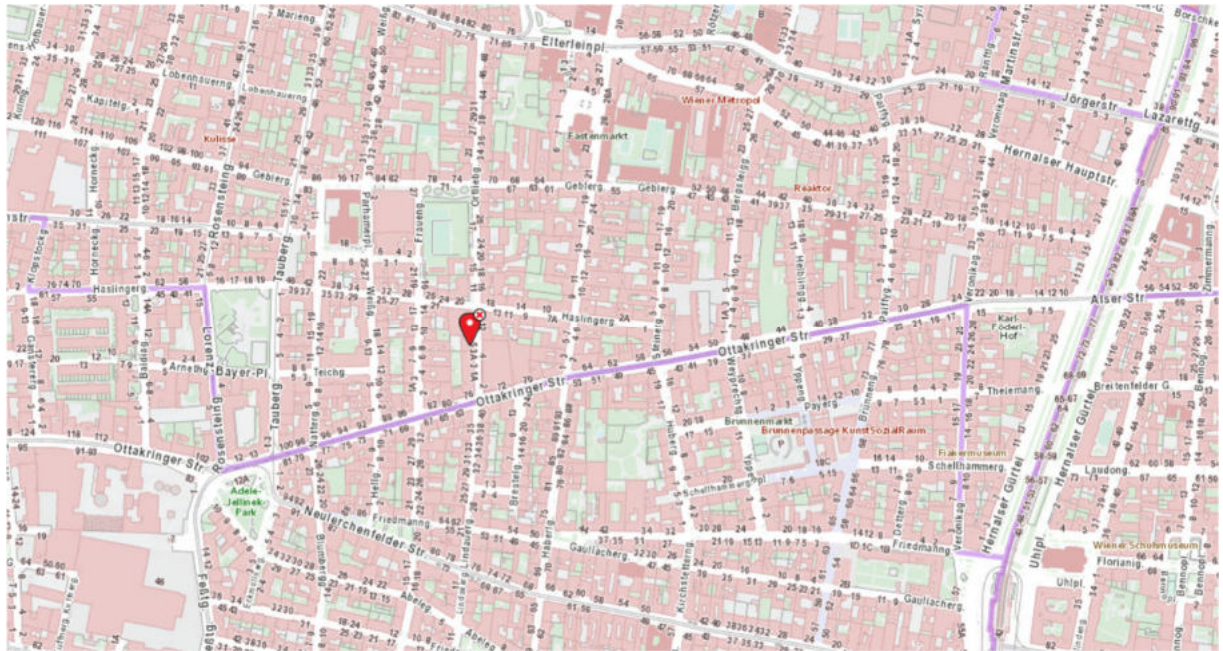
2.2 Lage

Die Liegenschaft befindet sich im 17. Wiener Gemeindebezirk im Kreuzungsbereich Ortliebasse / Haslingergasse in der Katastralgemeinde Hernals. Die Ortliebasse verbindet die Ottakringer Straße mit der Hernalser Hauptstraße und ist auf Höhe der gegenständlichen Liegenschaft als verkehrsberuhigte Tempo 30 km/h Zone und beidseitig beparkbare Einbahnstraße angelegt. Die Haslingergasse führt als Einbahn von der Ortliebasse zum Lorenz-Bayer-Platz und ist ebenfalls als verkehrsberuhigte Tempo 30 km/h Zone angelegt. Das Umfeld der Liegenschaft ist durch mehrgeschossige Wohnbauten aus der Gründerzeit und der Neuzeit gekennzeichnet. Es handelt sich um eine für den Bezirk zentrale und mitteltute Wohnlage.

Abb. 1: Makrolage



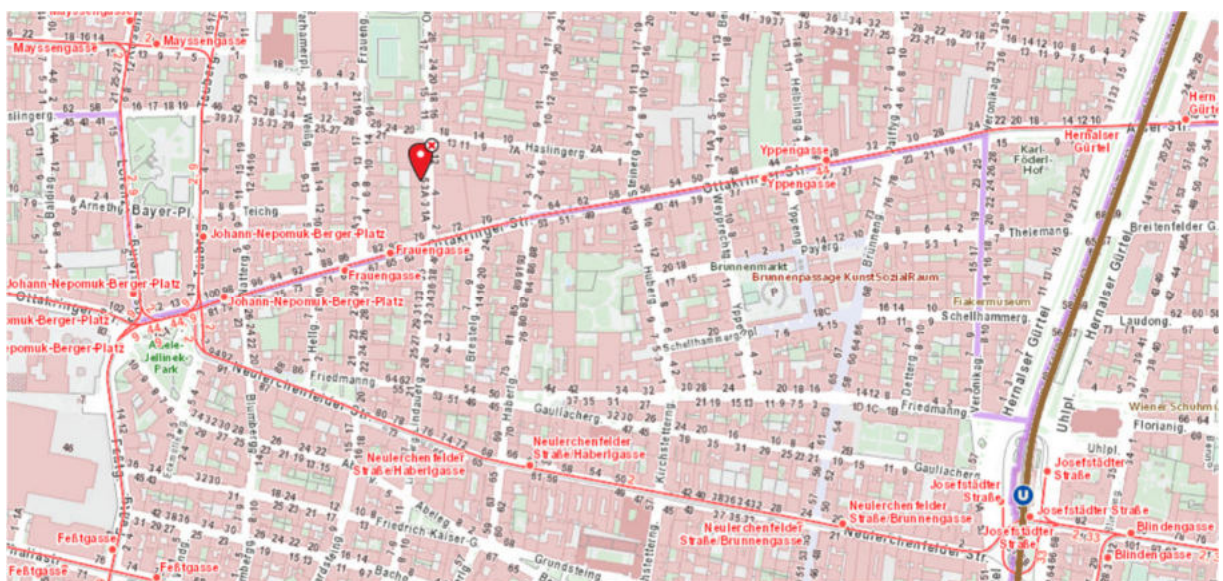
Quelle: wien.gv.at

Abb. 2: Mikrolage

Quelle: wien.gv.at

2.2.1. Öffentliche Verkehrsanbindung

Es besteht eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, die Haltestellen der Straßenbahnlinien 44 sowie 2 und 9 befinden sich fußläufig der Liegenschaft. Die U-Bahnlinie U6 (Josefstädter Straße) ist drei Straßenbahnstationen entfernt.

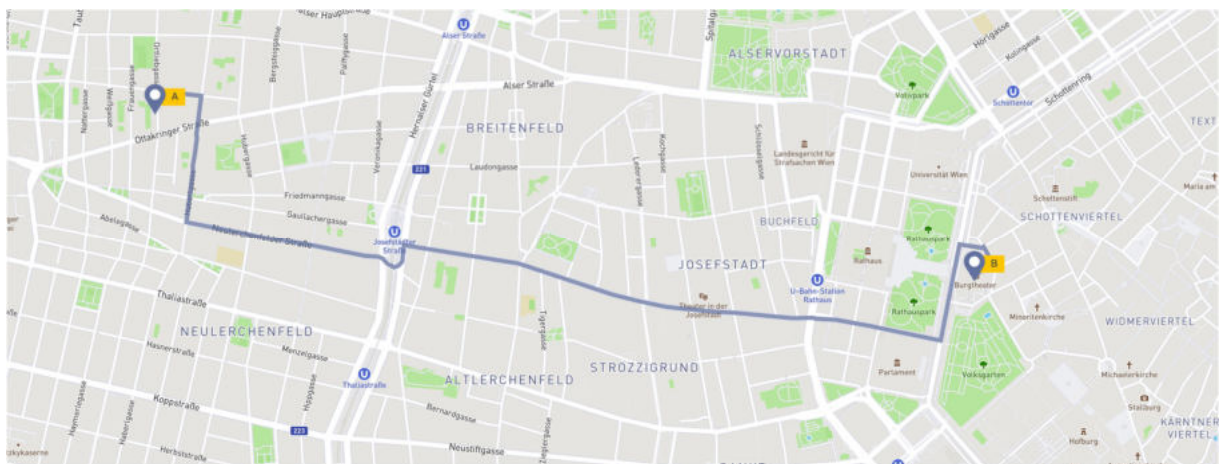
Abb. 3: Anbindung an ÖPNV

Quelle: wien.gv.at

2.2.2. Individualverkehr

Für den Individualverkehr ist die bewertungsgegenständliche Adresse wie folgt angebunden. Über die Ortliebasse, die Hernalser Hauptstraße, den Gürtel (B221) und die B227 (Donaukanal Straße) gelangt man in rd. 12 Fahrminuten zur Donauufer Autobahn (A22) und damit zum übergeordneten Straßennetz. Die Innere Stadt (Burgtheater) ist mit dem PKW rd. 3,2 km entfernt. Die Parkraumsituation ist unter Berücksichtigung der Verbauung für den innerstädtischen Bereich als durchschnittlich zu bezeichnen.

Abb. 4: Verbindung mittels Individualverkehrs

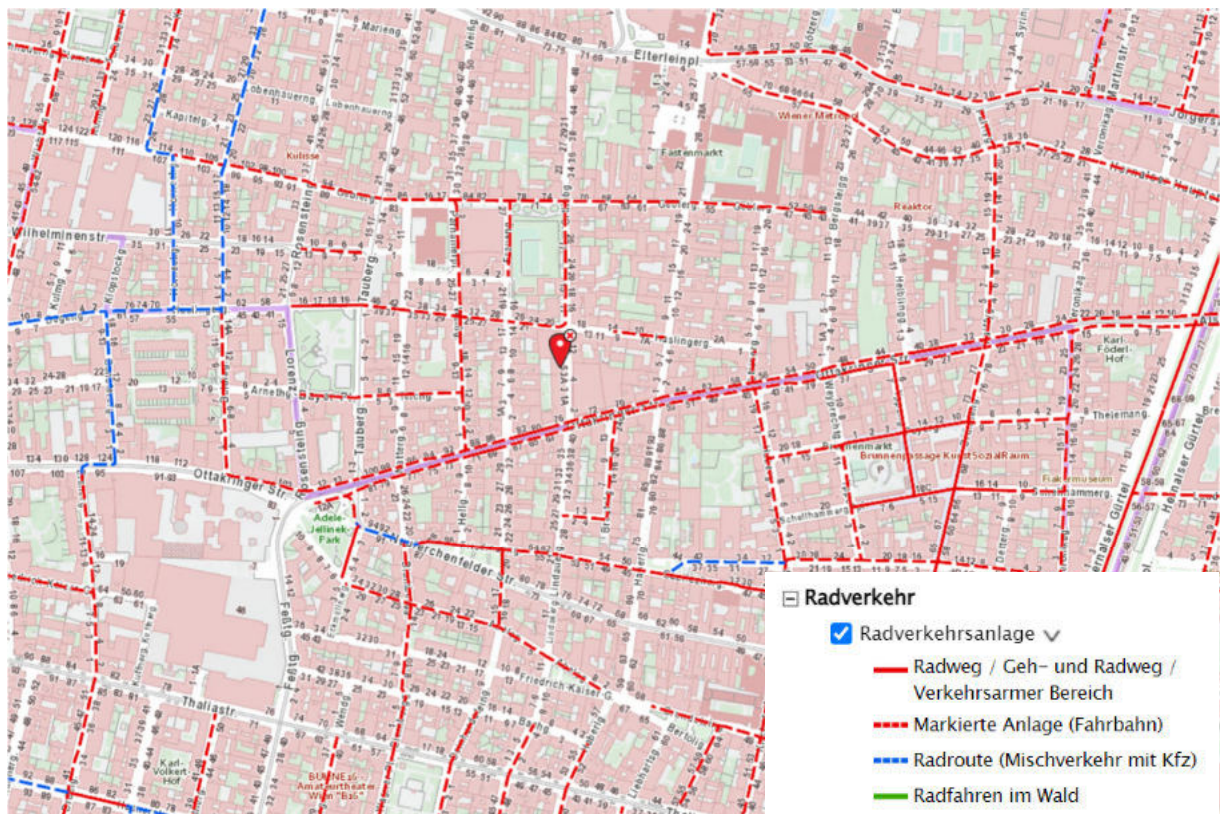


Quelle: herold.at

Abb. 5: Straßen-/ Autobahnnetz



Quelle: www.oamtc.at, ASFINAG, BMVIT

Abb. 6: Radverkehrsnetz

Quelle: wien.gv.at

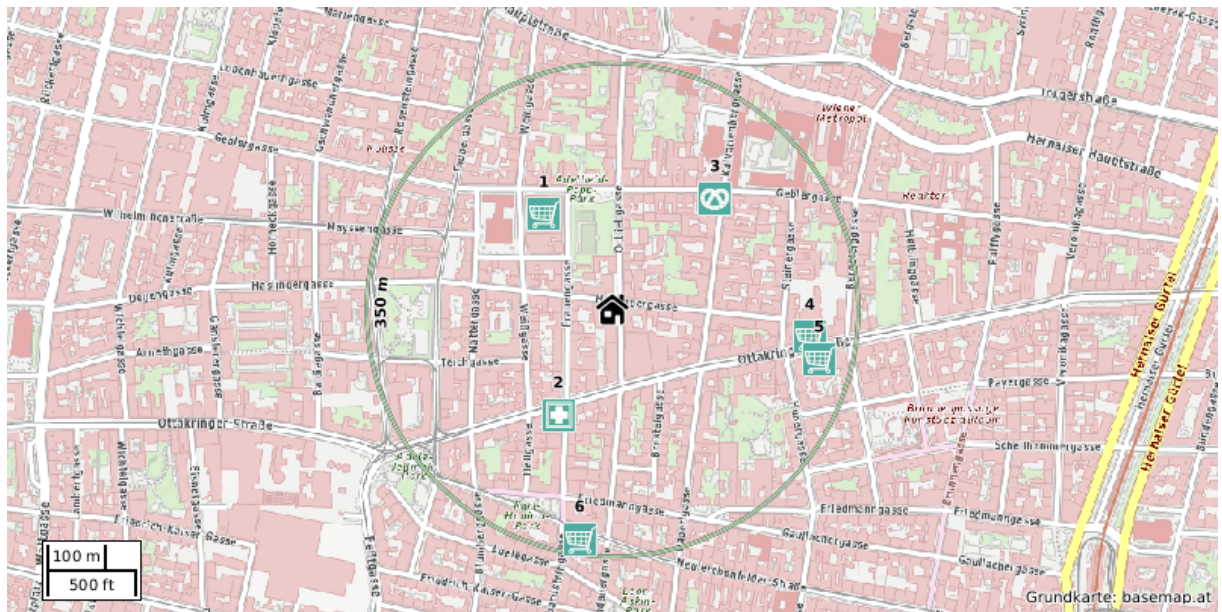
2.2.3. Infrastruktur

Nahversorgung: Einkaufsmöglichkeiten für die Deckung des täglichen Bedarfs sowie für sonstige Konsumgüter sind in fußläufiger Umgebung vorhanden (Ottakringer Straße, Hernalser Hauptstraße, direkt am Standort).

Bildung: Kinderbetreuungseinrichtungen, Volksschule, Gymnasien und die Bundesschule Kalvarienberg befinden sich in fußläufiger Distanz.

Kultur: Die kulturellen Einrichtungen der Wiener Innenstadt sind mit den öffentlichen Verkehrsmitteln leicht zu erreichen.

Gesundheit: Apotheken, Allgemeinmediziner und Fachärzte sind ebenfalls im näheren Umfeld situiert.

Abb. 7: Nahversorgung

350 m Radius

**Supermarkt**

- 1 Merkur (167 m)
- 4 Spar(284 m)
- 5 Penny, Ottakringer Straße 41, 1160 Wien (302 m)
- 6 Billa(328 m)

**Drogerie**

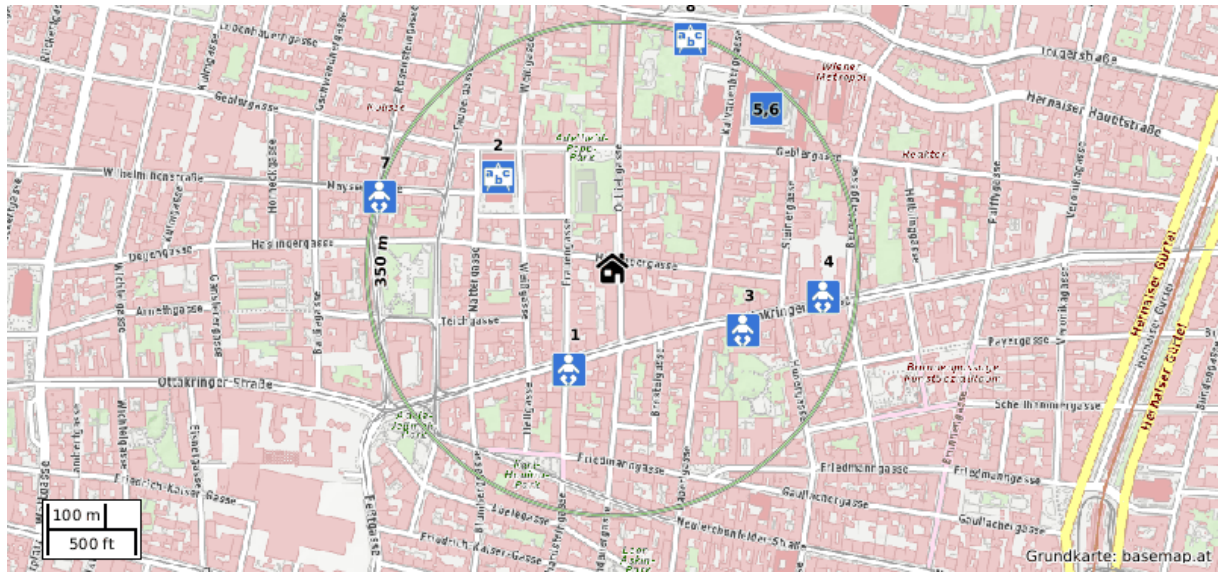
- 2 Bipa, Ottakringerstrasse 69, 1160 Wien (168 m)

**Bäckerei**

- 3 Cafe Bäckerei Sara, Kalvarienberggasse 19, 1170 Wien (215 m)

Quelle: immounited

Abb. 8: Aus- und Weiterbildung



350 m Radius

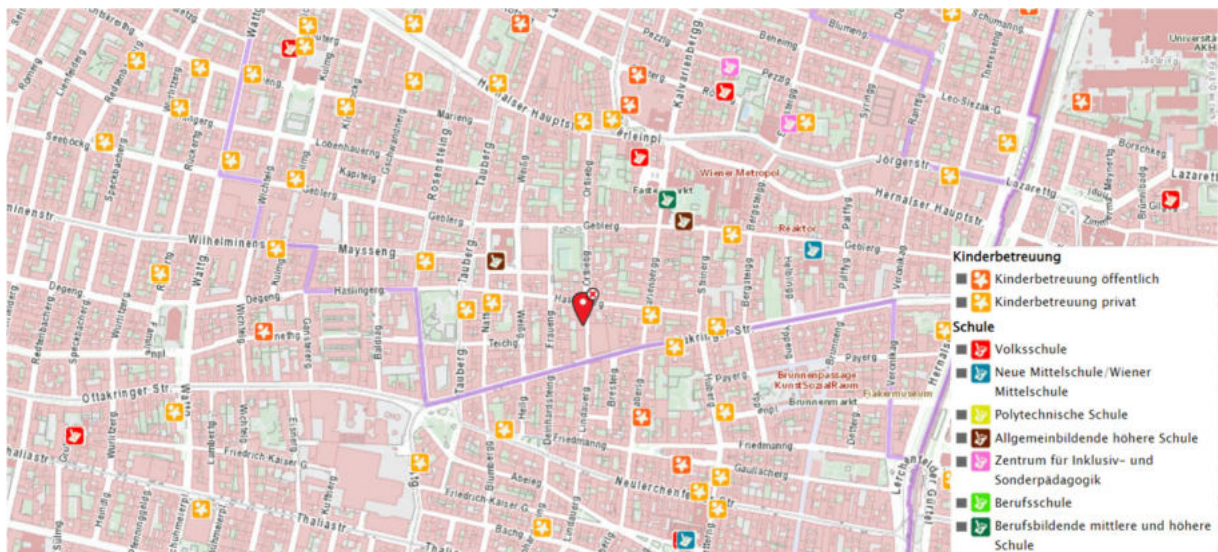
**Kindergarten**

- 1 Keine Namensinformation, Ottakringer Straße 67, 1160 Wien (149 m)
- 3 Kindergruppe Wohnhof Ottakring, Ottakringer Straße 49/2/5, 1160 Wien (213 m)
- 4 Blumenkinder (310 m)
- 7 Sportkindergruppe (340 m)

**Schule**

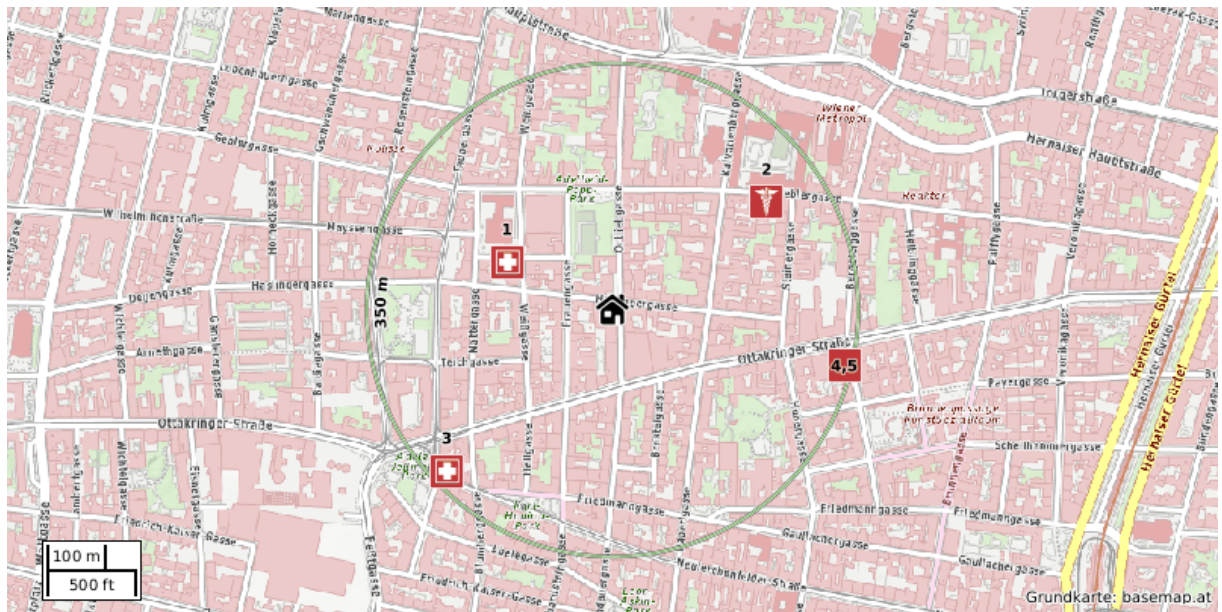
- 2 GRG 17 Parhamerplatz (208 m)
- 5 Hernalser Gymnasium Geblergasse (329 m)
- 6 Bundesschulen Kalvarienberg (302 m)
- 8 VS Kindermannngasse, Kindermannngasse 1, 1170 Wien (345 m)

Quelle: immounited



Quelle: wien.gv.at

Abb. 9: Gesundheit



350 m Radius

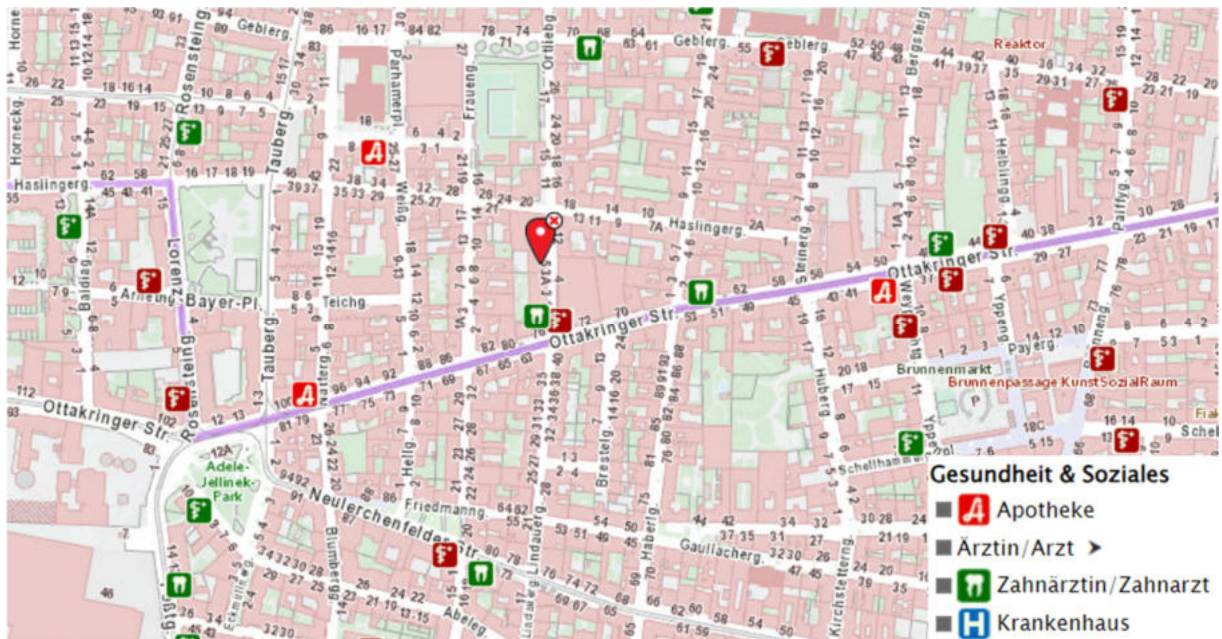
**Apotheke**

- 1 Apotheke Mag.pharm. Roland Clemens, Parhamerplatz 6, 1170 Wien (165 m)
- 3 Neulerchenfelder-Apotheke, Johann-Nepomuk-Berger-Platz 2, 1160 Wien (328 m)
- 4 Stern-Apotheke, Ottakringer Straße 39, 1160 Wien (332 m)

**Arzt**

- 2 Dr. med. Christoph Scherer, Geblergasse 53, 1170 Wien (268 m)
- 5 Dr. John K. Yeboah, Weyprechtgasse 7, 1160 Wien (346 m)

Quelle: immounited



Quelle: wien.gv.at

2.2.4. Kaufkraft

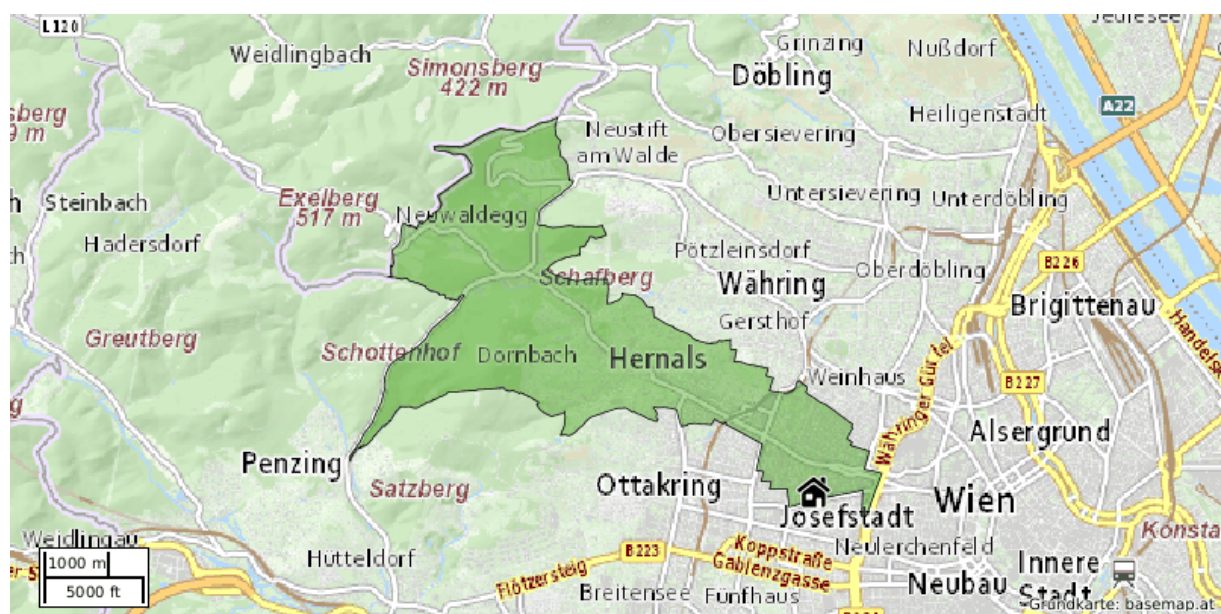
Abb. 10: Kaufkraft je Einwohner



Quelle: immounited

2.2.5. Statistik

Abb. 11: Bezirk Hernals Allgemein



Allgemein	
Anzahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz	57 180
Anzahl der Einwohner mit Nebenwohnsitz	9 144
Anzahl der Gebäude gesamt	6 137
Anzahl der Wohngebäude	5 318 (86,65 %)
Anzahl der Wohnungen	32 241

Kaufkraft	
Arithmetischer Mittelwert der monatlichen Nettoeinkommen aller Personen	€ 1.695,94
Summe der monatlichen Nettoeinkommen aller Personen	€ 79.185.319,80
Kaufkraftindex im Österreichvergleich (Österreich = 100)	102,96
Promilleanteil Österreich	6,81
Kaufkraftindex im Bundeslandvergleich (Bundesland = 100)	98,21
Promilleanteil Bundesland	30,42

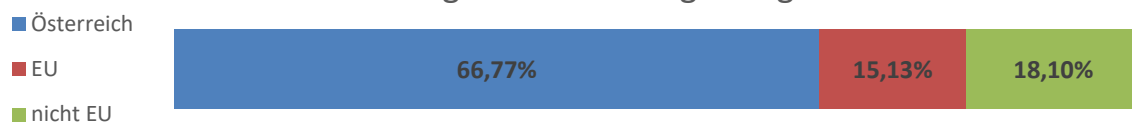
Verteilung nach Geschlecht



Verteilung nach Geburtsland

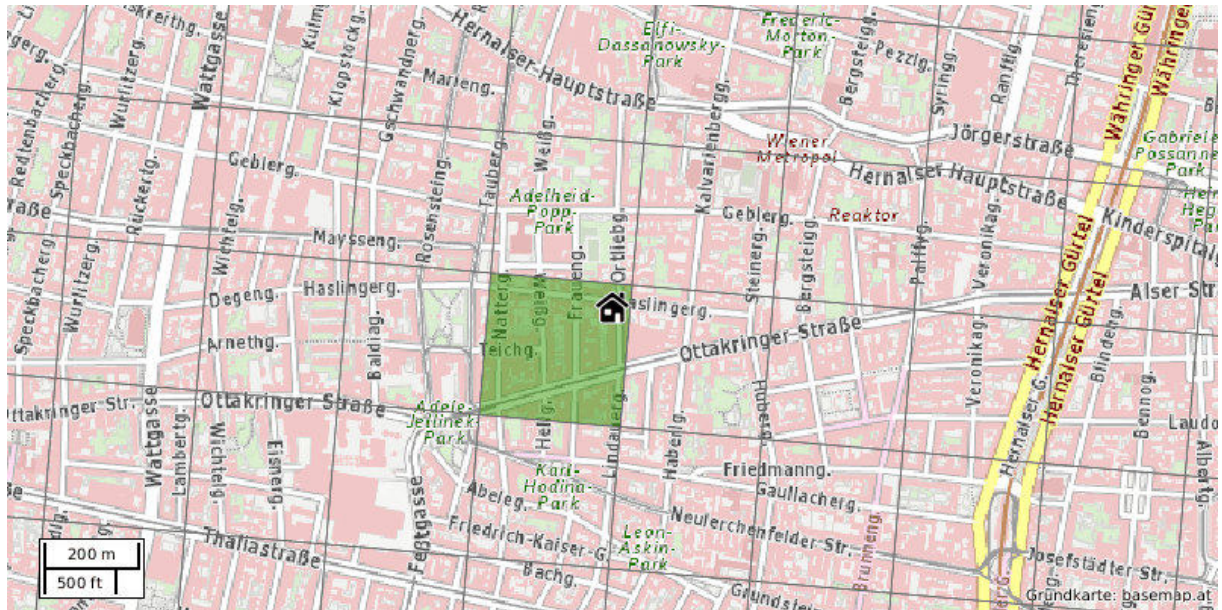


Verteilung nach Staatsangehörigkeit



Quelle: immounited



Abb. 12: Mikroraster 250 m**Allgemein**

Anzahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz	2 290
Anzahl der Einwohner mit Nebenwohnsitz	381
Anzahl der Gebäude gesamt	107
Anzahl der Wohngebäude	100 (93,46 %)
Anzahl der Wohnungen	1 289

Kaufkraft

Arithmetischer Mittelwert der monatlichen Nettoeinkommen aller Personen	€ 1.661,69
Summe der monatlichen Nettoeinkommen aller Personen	€ 3.062.485,81
Kaufkraftindex im Österreichvergleich (Österreich = 100)	100,88
Promilleanteil Österreich	0,26
Kaufkraftindex im Bundeslandvergleich (Bundesland = 100)	96,23
Promilleanteil Bundesland	1,18

Quelle: immounited

2.3 Liegenschaft

2.3.1. Anschlüsse

Die Liegenschaft ist an alle erforderlichen öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen.

2.3.2. Fläche, Konfiguration und Topographie

Die Liegenschaft mit den GST-Nr. .179 und .181 ist annähernd rechteckig figuriert und eben. Die Grundstücksgrenze an der Straßenfront Haslingergasse ist rd. 32 m, jene in der Ortliebasse rd. 55 m lang.

Die Gesamtfläche des Grundstückes beträgt lt. Grundbuch 1732 m². Die Umwandlung des Grundsteuerkatasters in den Grenzkataster ist hinsichtlich der GST-NR. .179 und .181 nicht vollzogen, die Flächenangaben im Grundbuch sind daher nicht verbindlich.

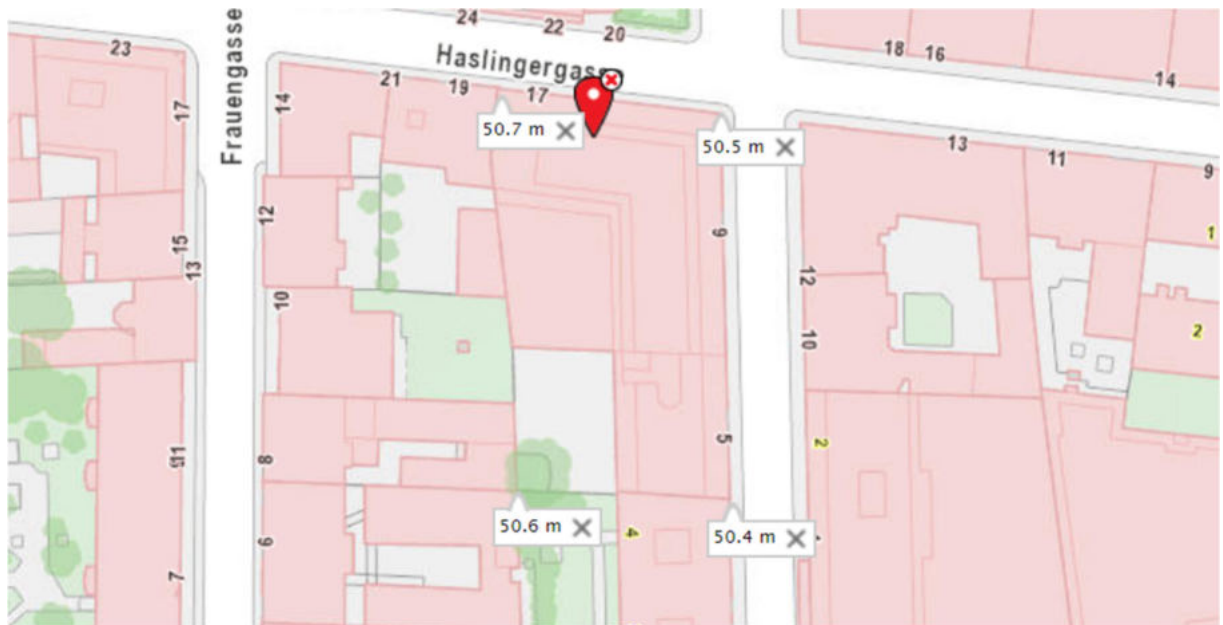
```

***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
.179      Bauf.(10)          *      1118  Haslingergasse 17
                                   Ortliebasse 9
.181      GST-Fläche         *      614
                                   Bauf.(10)      330
                                   Gärten(10)     284  Ortliebasse 5
GESAMTFLÄCHE                  1732

Legende:
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

```

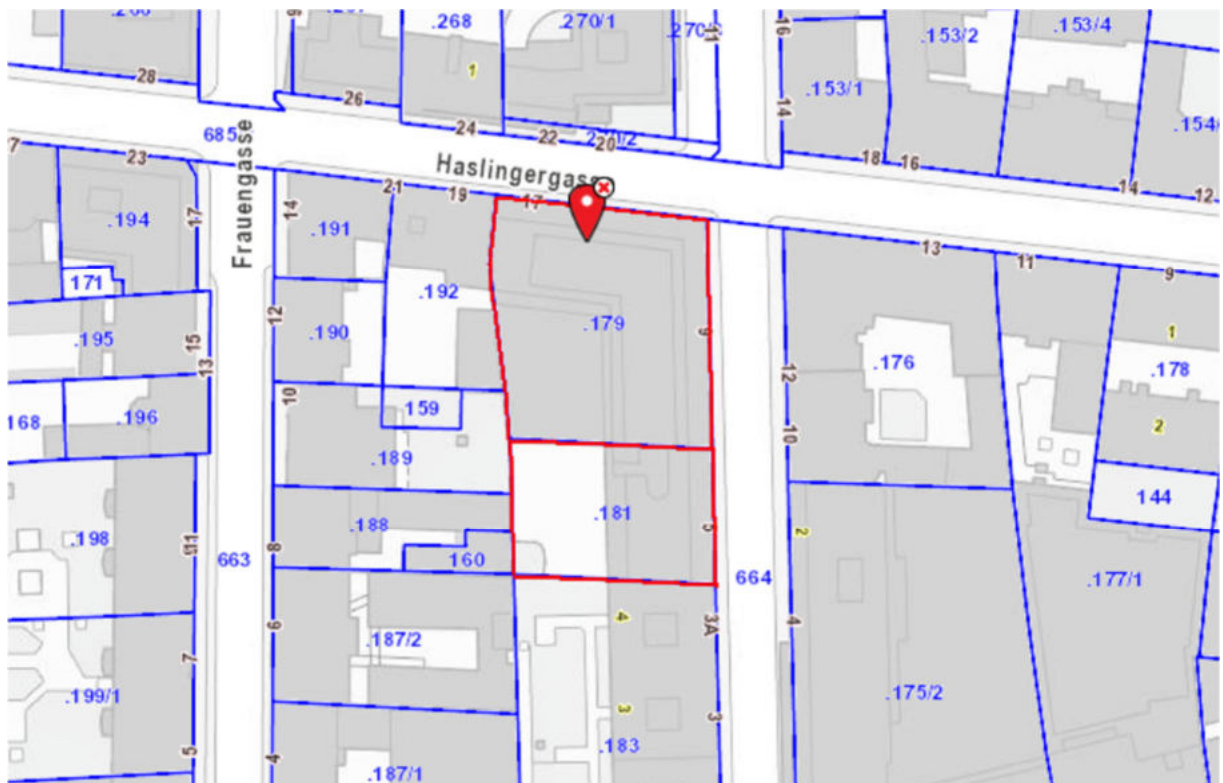
Abb. 13: Höhenprofil



GST-NR. .179 und .181 - Höhenangaben über Wiener Null

Quelle: wien.gv.at

Abb. 14: DKM – digitale Katastermappe



GST-Nr. .179 und .181

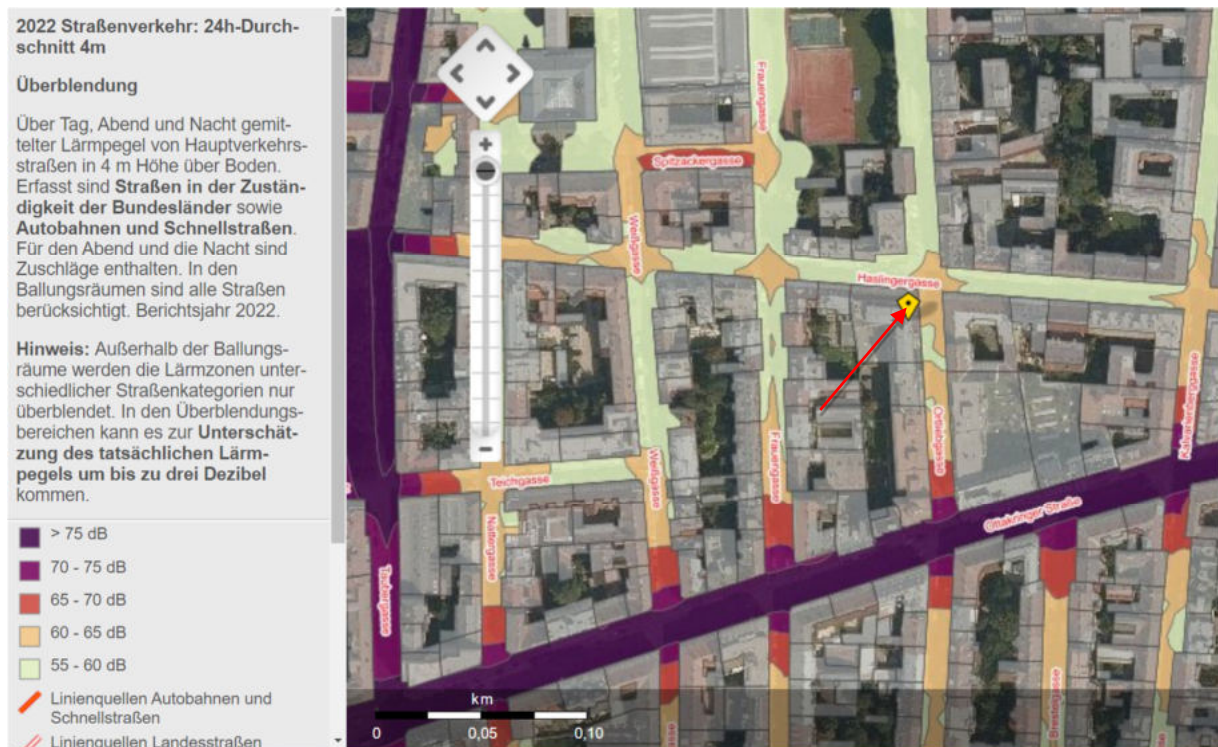
Quelle: wien.gv.at

Abb. 15: Luftbild

GST-Nr. .179 und .181

Quelle: wien.gv.at

2.3.3. Lärm

Abb. 16: Lärmkataster Straßenverkehr

Quelle: BMLFUW

Abb. 17: Lärmkataster Schienenverkehr

Quelle: BMLFUW

2.3.4. Kontamination

Das Grundstück wurde nicht auf Kontamination des Bodens untersucht, da dies nicht in das Fachgebiet des Sachverständigen fällt, hingegen wurde in den Verdachtsflächenkataster des Bundesministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK) Einsicht genommen und wie folgt erhoben:

Ergebnis	Information: Das Grundstück .179 in Hernals (1402) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet
Ergebnis	Information: Das Grundstück .181 in Hernals (1402) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Onlineabfrage 08.01.2024

Im Verdachtsflächenkataster sowie Altlastenatlas des Umweltbundesamtes ist die bewertungsgegenständliche Liegenschaft unter Vorbehalt der vollständigen Erfassung nicht verzeichnet. Für Zwecke der gegenständlichen Bewertung wurde davon ausgegangen, dass keine toxischen oder gefährlichen Substanzen sowie keine gesundheitsschädlichen

Substanzen anderer Art in oder an der Liegenschaft vorhanden sind. Ein späteres Aufscheinen solcher Substanzen kann eine erhebliche Auswirkung auf den Wert der Liegenschaft haben und würde eine Berichtigung des Gutachtens nach sich ziehen.

Erläuterungen

Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 i.d.g.F) hat der Landeshauptmann dem Bundesminister für Umwelt Verdachtsflächen bekanntzugeben.

Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht.

Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden. Werden mit der Meldung einer Fläche zu wenig Informationen übermittelt, wird die Altablagerung oder der Altstandort nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen. Eine Eintragung kann erst erfolgen, wenn vom Landeshauptmann zusätzliche, ausreichende Informationen übermittelt werden. Es gibt bereits eine große Anzahl von Meldungen, die noch nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen werden konnten. Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten.

2.3.5. HORA-Pass

HORA-Pass

Adresse: Ortliebasse 5, 1170 Wien
Seehöhe: 207 m
Auswerteradius: 350 m
Geogr. Koordinaten: 48,21463° N | 16,32992° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



Naturgefahr:		Gefährdung:
Hochwasser		keine Daten
Lawinen		keine Daten
Erdbeben		mittel
Rutschungen		mittel
Windspitzen		mittel
Blitzdichte		niedrig
Hagel		hoch
Schneelast		niedrig

Legende und weiterführende Informationen
Hochwasser

-  Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
-  Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
-  Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich

Erdbeben¹

-  Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
-  Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
-  Zone 2: (Grad VI) mittlere Gebäudeschäden
-  Zone 1: (Grad V) leichte Gebäudeschäden
-  Zone 0: (Grad I-IV) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden

Windspitzen [km/h]

-  > 190
-  180 - 189
-  170 - 179
-  160 - 169
-  150 - 159
-  140 - 149
-  130 - 139
-  120 - 129
-  110 - 119
-  100 - 109
-  90 - 99
-  80 - 89
-  70 - 79
-  60 - 69
-  50 - 59
-  40 - 49
-  < 40

Lawinen

-  Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
-  Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich

Rutschungen

-  mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
-  geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
-  keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen

Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]

-  ≥ 5,0
-  ≥ 4,0 - 5,0
-  ≥ 3,0 - 4,0
-  ≥ 2,0 - 3,0
-  ≥ 1,0 - 2,0
-  < 1,0

Hagel

-  Hagelgefährdung Stufe > 5 (TORRO 6-7; HW > 5)
-  Hagelgefährdung Stufe 5 (TORRO 5; HW 5)
-  Hagelgefährdung Stufe 4 (TORRO 4; HW 4)
-  Hagelgefährdung Stufe 3 (TORRO 0-3; HW 3)

Schneelast² [kN/m²]

-  > 10,0
-  > 8,0 - ≤ 10,0
-  > 6,0 - ≤ 8,0
-  > 5,0 - ≤ 6,0
-  > 4,0 - ≤ 5,0
-  > 3,0 - ≤ 4,0
-  > 2,5 - ≤ 3,0
-  > 2,0 - ≤ 2,5
-  > 1,5 - ≤ 2,0
-  > 1,0 - ≤ 1,5
-  ≤ 1,0

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

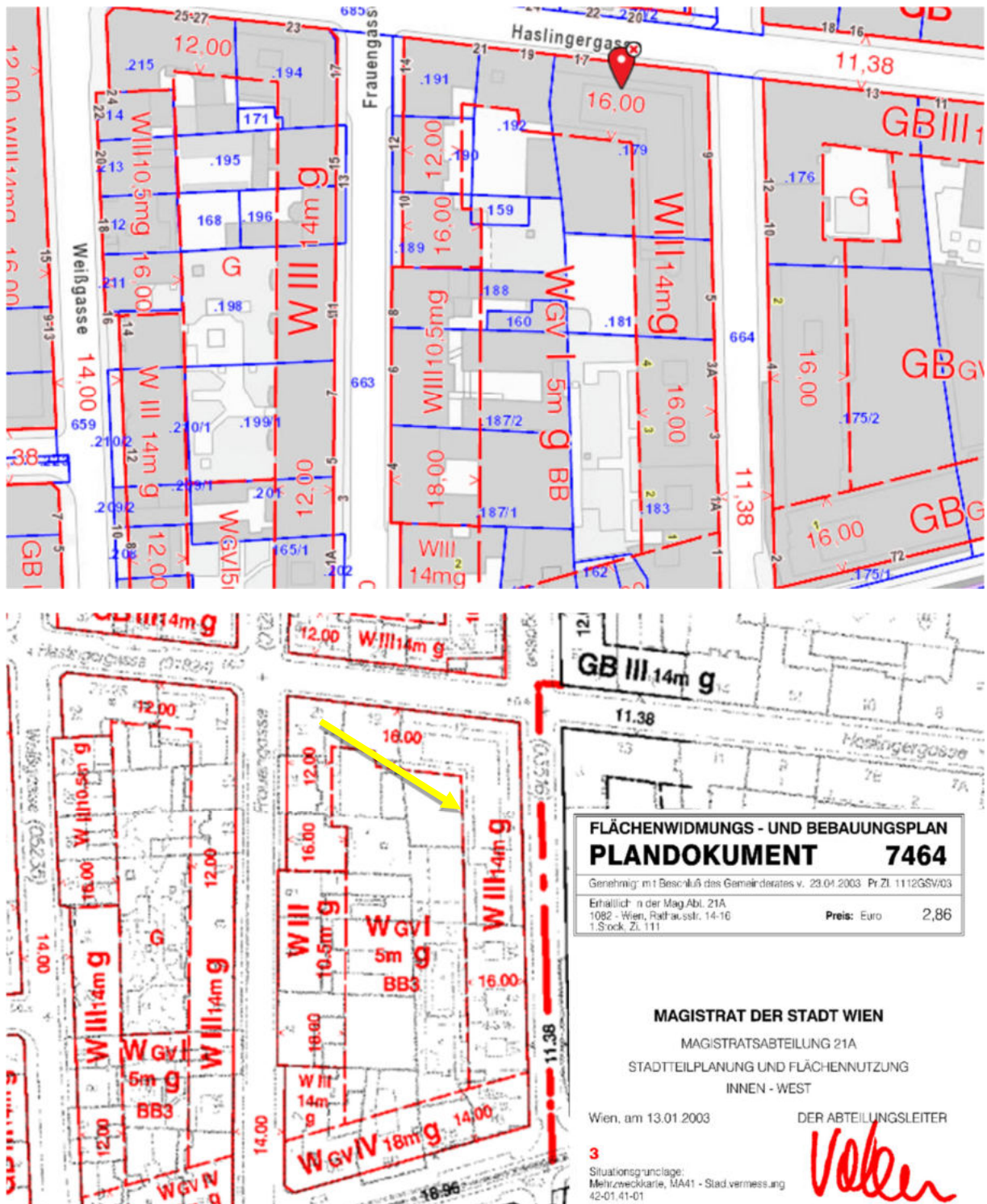
i Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

Disclaimer und Haftungsausschluss:

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BML lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

2.3.6. Flächenwidmung- und Bebauungsbestimmungen

Abb. 18: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



GST-Nr. .179 und .181

Quelle: wien.gv.at

Straßenseitig: WIII, 14 m höhenbeschränkt, 16 m Trakttiefe, geschlossene Bauweise
Hofseitig: W GV I, 5 m höhenbeschränkt, geschlossene Bauweise, BB 3

Plandokument 7464

BB3:

Auf den mit BB3 bezeichneten und als Bauland/ Wohngebiet- oder gemischtes Baugebiet, zum Teil Geschäftsviertel, gewidmeten Grundflächen darf das Ausmaß der bebauten Fläche maximal 60 v.H. des jeweiligen Teiles des Bauplatzes betragen.



Abb. 19: Festsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes

Unverkäufliches Dienstexemplar!

MAGISTRAT DER STADT WIEN
MA 21 A Stadtteilplanung und Flächennutzung Innen-West

Plandokument 7464

**Festsetzung
des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am **23. April 2003, Pr. Zl. 01112/2003-GSV**, den folgenden Beschluss gefasst:

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das im Antragsplan Nr. 7464 mit der rot strichpunktierter Linie und der in roter Schrift als Plangebietsgrenze bezeichneten Fluchtlinie bzw. Bezirksgrenze umschriebene Gebiet zwischen

**Hernalser Hauptstraße, Ortliebasse,
Bezirksgrenze (Ottakringer Straße,
Johann-Nepomuk-Berger-Platz,
Rosensteingasse, Lorenz-Bayer-Platz)
und Rosensteingasse im 17. Bezirk,
Kat. G. Hernals**

sowie in Festsetzung einer Schutzzone gemäß § 7 Abs. 1 der BO für Wien für Teile dieses Gebietes

werden unter Anwendung des § 1 der BO für Wien folgende Bestimmungen getroffen:

I.

Die bisher gültigen Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne verlieren, soweit sie innerhalb des gegenständlichen Plangebiets liegen, ihre weitere Rechtskraft.

II.

1. Die roten Planzeichen gelten als neu festgesetzt. Für die rechtliche Bedeutung der roten Planzeichen ist die beiliegende „Zeichenerklärung für den Flächenwidmungsplan und den Bebauungsplan“ (§§ 4 und 5 der BO für Wien) vom 1. Oktober 2001 maßgebend, die einen Bestandteil dieses Beschlusses bildet.
2. Für die Querschnitte der Verkehrsflächen gemäß § 5 Abs. 2 lit. c der BO für Wien wird bestimmt, dass bei einer Straßenbreite unter 10,0 m entlang der Fluchtlinien



MAG. KARL DVORAK



- 2 -

Gehsteige mit mindestens 0,8 m Breite, bei einer Straßenbreite von 10,0 m bis unter 16,0 m entlang der Fluchtlinien Gehsteige mit mindestens 1,5 m Breite und bei einer Straßenbreite ab 16,0 m entlang der Fluchtlinien Gehsteige mit mindestens 2,0 m Breite herzustellen sind. Am Parhamerplatz vor ONr. 18 (AHS Vorplatz) und Geblergasse ONr. 73-83 sowie in der Ortliebasse ggü ONr. 20-30 ist Vorsorge zur Pflanzung von einer Baumreihe zu treffen.

3. Gemäß § 5 Abs. 4 der Bauordnung für Wien wird für das gesamte Plangebiet ohne eigene Kennzeichnung im Plan bestimmt:
 - 3.1. An allen Baulinien ist die Errichtung von Erkern, Balkonen und vorragenden Loggien untersagt. Bauelemente, die der Gliederung oder der architektonischen Ausgestaltung der Schauseiten dienen, dürfen an Straßen bis 16,0 m Breite höchstens 0,6 m und an Straßen von mehr als 16,0 m Breite höchstens 0,8 m über die Baulinie ragen.
 - 3.2. Entlang der Baulinien in Schutzzonen dürfen Baumassen nicht gestaffelt werden, die Dachneigung darf 35 Grad nicht unterschreiten.
 - 3.3. An den zu den Verkehrsflächen der Hernalser Hauptstraße, Rosensteingasse, Lorenz-Bayer-Park zwischen den ONr. 1-6 und der Taubergasse gerichteten Gebäudefronten sind Hauptfenster von Wohnungen im Erdgeschoß nicht zulässig.
 - 3.4. Der höchste Punkt der im Bauland zur Errichtung gelangenden Dächer darf nicht mehr als 4,5 m über der ausgeführten Gebäudehöhe liegen.
 - 3.5. Die Dächer der auf den mit der Festsetzung Bauland/ Wohngebiet- oder gemischtes Baugebiet, zum Teil Geschäftsviertel, Bauklasse I bezeichneten Grundflächen zur Errichtung gelangenden Gebäude sind bis zu einer Gebäudehöhe von 7,5 m entsprechend dem Stand der Technik als begrünte Flachdächer auszubilden, sofern es sich nicht um Glasdächer handelt. Technische bzw. der Belichtung dienende Aufbauten sind im erforderlichen Ausmaß zulässig.
 - 3.6. Einfriedungen auf gärtnerisch auszugestaltenden Flächen dürfen ab einer Höhe von 0,5 m den freien Durchblick nicht hindern.
 - 3.7. Die mit Nebengebäuden bebaute Grundfläche darf höchstens 30 m² je Bauplatz betragen. Die Dächer der zur Errichtung gelangenden Nebengebäude sind ab einer Größe von 5 m² entsprechend dem Stand der Technik als begrünte Flachdächer auszubilden, sofern es sich nicht um Glasdächer handelt. Technische bzw. der Belichtung dienende Aufbauten sind im erforderlichen Ausmaß zulässig.
 - 3.8. Nicht bebaute, jedoch bebaubare Baulandflächen sind gärtnerisch auszugestalten.
 - 3.9. Innerhalb der als Bauland gewidmeten und mit G bezeichneten Flächen dürfen unterirdische Bauten oder Bauteile nur in einem Ausmaß von maximal 20 v. H. des Bauplatzes errichtet werden.
4. Gemäß § 5 Abs. 4 der Bauordnung für Wien wird für Teile des Plangebietes mit eigener Kennzeichnung im Plan (**BB**) bestimmt:
 - 4.1. Auf den mit **BB1** bezeichneten Flächen ist die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise zulässig.



- 3 -

- 4.2. Auf den mit **BB2** bezeichneten und als Bauland/ Wohngebiet- oder gemischtes Baugebiet, zum Teil Geschäftsviertel, gewidmeten Grundflächen darf das Ausmaß der bebauten Fläche maximal 50 v.H. des jeweiligen Teiles des Bauplatzes betragen.
 - 4.3. Auf den mit **BB3** bezeichneten und als Bauland/ Wohngebiet- oder gemischtes Baugebiet, zum Teil Geschäftsviertel, gewidmeten Grundflächen darf das Ausmaß der bebauten Fläche maximal 60 v.H. des jeweiligen Teiles des Bauplatzes betragen.
 - 4.4. Auf den mit G **BB4** bezeichneten Grundflächen ist die Errichtung von unterirdischen Bauten untersagt.
5. Gemäß § 4 Abs. 3 und § 5 Abs. 7 der BO für Wien wird bestimmt:
- 5.1. Für die mit **BB5** bezeichnete Grundfläche wird festgesetzt, dass der Raum bis zur Garagendeckenoberkante dem Bauland/gemischten Baugebiet zur Errichtung einer Anlage zum Einstellen von Kraftfahrzeugen und der Raum darüber dem Grünland/Erholungsgebiet/Sportanlage zugeordnet ist. Die Errichtung von Stiegenaufgängen, Liftschächten und sonstigen für den Betrieb der Garage unbedingt notwendigen Anlagen ist im erforderlichen Ausmaß zulässig. Oberhalb der Garagendecke muss die Aufbringung eines Erdkörpers mit einer Mächtigkeit von mindestens 1,5 m gewährleistet sein.
 - 5.2. Für die mit **BB6** bezeichnete Grundfläche wird festgesetzt, dass der Raum bis zur Gebäudedeckenoberkante dem Bauland/Wohngebiet und der Raum darüber der öffentlichen Verkehrsfläche zugeordnet ist.

Der Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Klaus Vatter
Senatsrat

Quelle: wien.gv.at



MAG. KARL DVORAK



2.4 Gebäude

2.4.1. Wohn- und Geschäftshaus

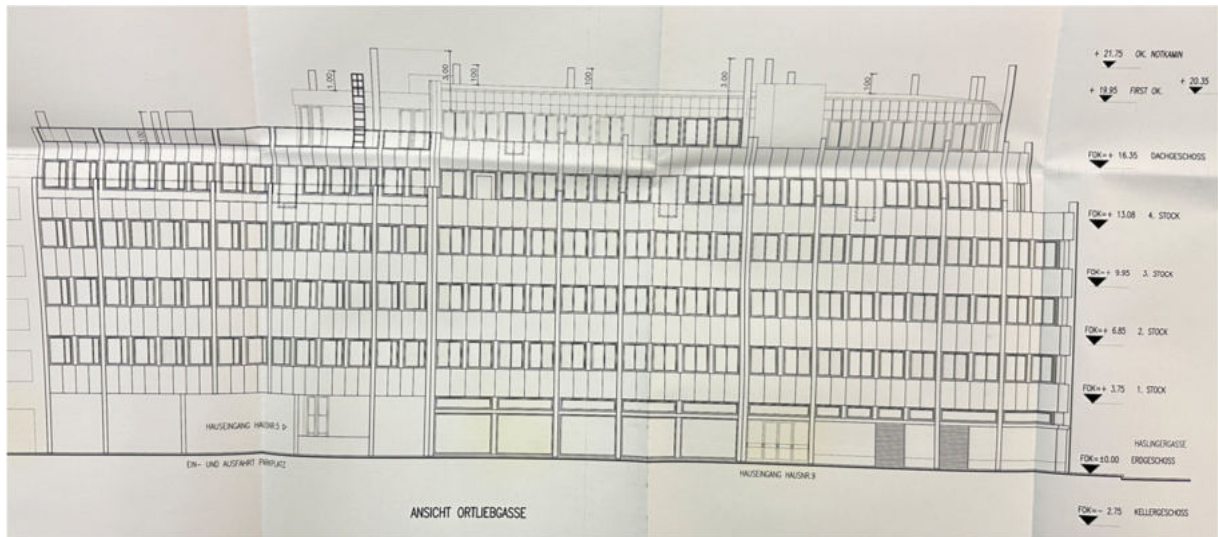
Das gegenständliche Wohn- und Geschäftshaus besteht aus 2 Gebäudekomplexen mit separaten Stiegenhäusern und Eingängen. Der Gebäudekomplex Ortliebasse 9 / Haslingergasse 17, bestehend aus Keller, Erdgeschoss, 3 Obergeschossen und 2 Terrassengeschossen wurde 1977 auf einer Eckparzelle errichtet. Auf Grundlage des Bescheides MA37/17 – Ortliebasse 9/1/84 vom 25.06.1984 und nachfolgenden Bescheiden wurden mehrmalig bauliche Änderungen und Abweichungen von bewilligten Bauvorhaben und Umbauten vorgenommen. Auf Grundlage der Baubewilligung MA 37/17 – Ortliebasse 5/2/83 vom 15.11.1984 wurde der Bestand um ein Büro- und Lagergebäude erweitert, welcher ebenfalls Kellergeschoss, Erdgeschoss, 3 Obergeschossen und 2 Terrassengeschosse aufweist. Mit Bescheid MA37/ 17 – Ortliebasse 5-9/3000/96 vom 27.06.1997 und folgenden Bescheiden MA37/ 17 – Ortliebasse 5-9/534/98 und MA37/ 17 – Ortliebasse 5-9/1069/99 wurde der Umbau des Büro- und Lagergebäudes in ein Wohngebäude bewilligt. Mit Bescheid MA37/17-5026-1/2012 vom 17.1.2012 wurde die Bewilligung erteilt, die bestehende Tiefgarage um ein ehemaliges Lager zu erweitern, Stellplätze lagemäßig abzuändern und neue Stellplätze (Nr. 15 – Nr. 30) herzustellen.

Im Kellergeschoss befinden sich insgesamt 33 Tiefgaragenstellplätze, Einlagerungsräume, Waschküche sowie Kinderwagen- und Fahrradabstellraum. Im Erdgeschoss ist ein Geschäftslokal/ Lager untergebracht. In den Obergeschossen sind Wohnungen eingebaut. Die Erschließung der Stockwerke erfolgt über zwei Stiegenhäuser mit Zwischenpodesten und zwei Liftanlagen, Gegensprechanlagen sind vorhanden. Hofseitig sind 18 KFZ-Außenstellplätze situiert, welche von der Ortliebasse über den Innenhof erschlossen sind.

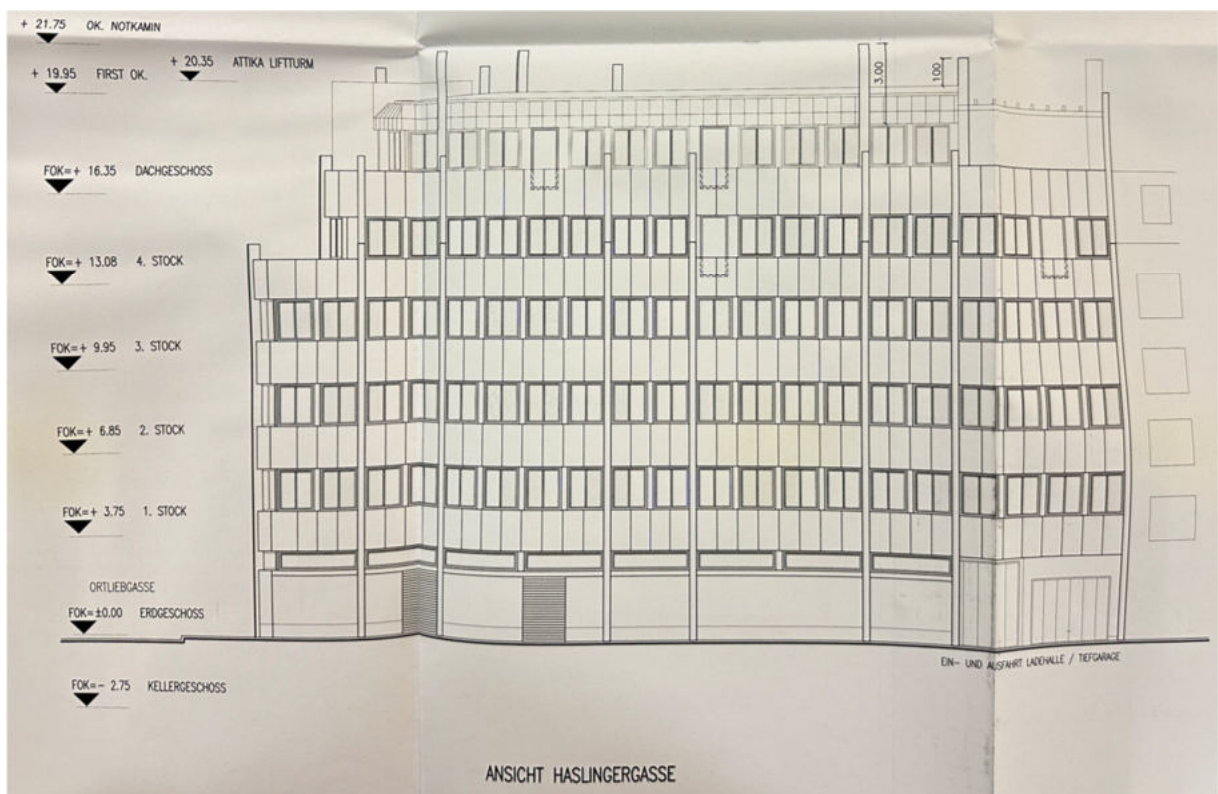
2.4.2. Bau- und Erhaltungszustand

Der Gebäudekomplex ist außen in einem abgenutzten Erhaltungszustand. Thermische Sanierungsmaßnahmen (Wärmeschutzfassade, Dämmung der Kellerdecken usw.) wurden in der Vergangenheit nicht durchgeführt. Ein Energieausweis liegt nicht vor. Mangels thermischer Sanierung ist von einer unterdurchschnittlichen Gebäudeenergieeffizienz auszugehen. In der Vorschau der HV EGW für das Jahr 2024 ist die Sanierung der Stützen/ Säulen des Gebäudekomplexes geplant, da diese teilweise bereits stark korrodiert sind. Ein Sanierungskonzept bzw. Kostenvoranschläge für diese kostenintensive Maßnahme liegen zum Stichtag nicht vor. Die inneren Allgemeinflächen sind insgesamt noch gut erhalten.

2.4.3. Pläne



Ausschnitt aus Bestandsplan (Plan Nr. 03/211) Schnitt/ Ansichten vom 15.02.1999



Ausschnitt aus Bestandsplan (Plan Nr. 03/211) Schnitt/ Ansichten vom 15.02.1999



2.5 Rechtsform

An der Liegenschaft wurde im Jahre 2011 Wohnungseigentum begründet. Gemäß Nutzwertberechnung für die Festsetzung der Nutzwerte gem. § 9 (1) WEG 2002 für die Liegenschaft 1170 Wien, Ortliebasse 5-9, GZ: WM180/2010, Architekt Wolfgang Mayr vom 19.05.2010 befinden sich auf der Liegenschaft insgesamt 73 wohnungseigentumstaugliche Objekte. Diese gliedern sich in:

53 Wohnungen

1 Geschäftslokal

1 Lager (in der Natur handelt es sich um die Erweiterung der Tiefgarage *)

1 Tiefgarage mit 15 Stellplätzen für KFZ

7 Stellplätze für KFZ überdacht (im Freien)

11 Stellplätze für KFZ im Freien

*) Hingewiesen wird, dass erst nach der Begründung des Wohnungseigentums im Jahre 2011 mit Bescheid MA37/17-5026-1/2012 vom 17.1.2012 die Bewilligung erteilt wurde, die bestehende Tiefgarage um ein ehemaliges Lager zu erweitern, Stellplätze lagemäßig abzuändern und neue Stellplätze (Nr. 15 – Nr. 30) herzustellen.

Der Grundbuchstand und die Berechnung der Nutzwerte auf der Liegenschaft stimmen daher zum Stichtag nicht mit der Natur überein. Zur Herstellung der grundbücherlichen Ordnung ist daher eine Neufestsetzung der Nutzwerte durch ein neues Nutzwertgutachten erforderlich.



Gemäß Wohnungseigentumsvertrag vom 27.09.2011 umfasst das Wohnungseigentum folgende Teile des auf der vertragsgegenständlichen Liegenschaft errichteten Objektes:

- 1) Die Gesamtfläche der im Wohnungseigentum stehenden Räume einschließlich der dazugehörigen Kellerabteile und sonstigen Flächen samt Wand- und Deckenputz, Tapeten, Fliesen, Fußbodenbelag inkl. der dazugehörigen Abflüsse - jedoch nicht die darunter befindlichen Deckenkonstruktionen, Isolierungen, Leitungen und tragenden Teile der Decken und Wände;
- 2) die in den Räumen vorhandenen nicht tragenden Zwischenwände;
- 3) Fenster, Terrassen-, Balkon- und Loggientüren (mit Innen- und Außenanstrich) samt Fensterstock und Fensterbänken, Rollläden, und Jalousien, Innentüren, Portale, Wohnungseingangstür samt Zargen und Schloss;
- 4) die in den Räumen eingebauten Einrichtungsgegenstände, wie Wandschränke, Küchen-, Bad-, Wasch- und Toiletteneinrichtungen, Innensprechteller der Gegensprechanlage;
- 5) Versorgungsleitungen für elektrischen Strom, Gas, Fernwärme, Abluft, Heizung und sanitäre Anlagen jeweils von der Abzweigung in die einzelne Wohnungseigentumseinheit, ausgenommen Durchgangsleitungen; Zähler und Messeinrichtungen - auch außerhalb der Wohnungseigentumseinheit -, sofern sie nicht im Eigentum der Versorgungsbetriebe stehen; Läutevorrichtungen und sonstige Schwachstromanlagen von der Grenze der Wohnungseigentumseinheit;
- 6) Grundfläche der KFZ-Stellplätze innerhalb der Markierung.

Quelle: Auszug aus Wohnungseigentumsvertrag vom 27.09.2011

Zu baulichen Maßnahmen wurde folgende Sondervereinbarung (Pkt. III, c) getroffen:

c) bauliche Maßnahmen

Die Vornahme baulicher Veränderungen im Inneren der Wohnungseigentumseinheit erfolgt, abgesehen von einer allenfalls erforderlichen behördlichen Genehmigung, gemäß § 16 Abs. 2 WEG 2002, wobei sich die Wohnungseigentümer verpflichten, die Hausverwaltung vor der Durchführung der baulichen Veränderungen von diesen in Kenntnis zu setzen.

Die Wohnungseigentümer sind bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 16 Abs. 2 WEG 2002 verpflichtet, dem Ansuchen eines Wohnungseigentümers um bauliche Veränderung oder die Durchführung sonstiger Baumaßnahmen im Rahmen seines Wohnungseigentums zuzustimmen.

Das Anbringen von Schildern, Werbetafeln und dgl. ist nur im ortsüblichen Ausmaß gestattet.

Der Eigentümer des Geschäftslokals und des Lagers KG/EG/Top 1 hat das Recht die Außenfassade des ihm zugeordneten Wohnungseigentumsobjekts zu nutzen und Schilder und Werbetafeln im ortsüblichen Ausmaß anzubringen.

Quelle: Auszug aus Wohnungseigentumsvertrag vom 27.09.2011



2.6 Gegenstand der Bewertung

Gegenstand der Bewertung ist das Wohnungseigentumsobjekt B-LNR 51: Anteil 87/4477 verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 2/4.OG/Top 28, inne liegend im Grundbuch 01402 Hernals, EZ 496 mit der Adresse 1170 Wien, Haslingergasse 17 / Ortliebasse 5 – 9.

2.6.1 Wohnung 2/4.OG/Top 28

Die Wohnung Top 28 ist im 4. Obergeschoss (1. Terrassengeschoss) des Gebäudekomplexes Ortliebasse 9 situiert, über ein Sicherheitstreppenhaus und einen Aufzug (KG – DG, 6 Personen, 480 kg) erschlossen und nach Nordosten hin orientiert. Sie verfügt über eine Wohnnutzfläche von 70,26 m² sowie eine Terrassenfläche von 67,66 m² und gliedert sich in Vorraum, WC, Küche, Wohnraum, 2 Schlafzimmer sowie Badezimmer. Dem Wohnungseigentumsobjekt ist als Zubehör ein Kellerabteil mit 3,61 m² zugeordnet.

Die Wohnung ist im Inneren in einem durchschnittlichen Erhaltungszustand, die Oberflächen und Einbauten sind teilweise abgenutzt. Beim Lokalaugenschein waren die Rollläden teilweise defekt. Die Durchfensterung besteht aus älteren Kunststofffenstern. Die Beheizung erfolgt mittels Zentralheizung mit Radiatoren, die Kühlung des Wohnraumes ist durch ein Klimasplitgerät hergestellt. Als Bodenbeläge sind mit Fliesen verlegt, Wände und Decken sind tapeziert bzw. gestrichen. Das Badezimmer ist mit einer begehbaren Dusche, Handwaschbecken und WC ausgestattet und wurde augenscheinlich in den letzten Jahren erneuert. Auf der Terrasse sind Waschbetonplatten verlegt und Pflanztröge aufgestellt.

2.6.2 Nutzfläche

Hingewiesen wird, dass vom SV keine Naturvermessung durchgeführt wurde und alle Angaben dem Plan entnommen wurden. Die Nutzfläche des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes stellt sich anhand der vorliegenden Unterlagen (Bestandsplan, Grundriss 4. Stock und Keller vom 15.02.1999) wie folgt dar.

	NFL, m ²
Wohnung mit Terrasse	70,26
Kellerabteil 9/28	3,61
Terrasse	67,66



Nutzfläche Wohnung 2/4.OG/Top 28 gemäß Nutzwertgutachten vom 19.05.2010

TOP 28 WOHNUNG MIT TERRASSE				
Regelnutzwert				1,000
überwiegende Straßenlage				-0,050
teilw. Lage unter Flachdach / Terr.				-0,025
Verbindung mit Terrasse				0,100
				1,025
Wohnung mit Terrasse	70,26	1,025	72,02	
		gerundet:	72	
Zuschlag § 8/2 WEG 2002			14	
			86	
Kellerabteil 9/28	3,61	0,200	1	87
Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002				
Terrasse	67,66	0,205	14	

Quelle: Nutzwertberechnung für die Festsetzung der Nutzwerte gem. § 9 (1) WEG 2002 für die Liegenschaft 1170 Wien, Ortliebasse 5-9, GZ: WM180/2010, Architekt Wolfgang Mayr vom 19.05.2010

2.6.3 Bestandsverhältnisse

Die Wohnung Top 28 wird laut mündlicher Auskunft des Gemeinschuldners eigengenutzt und es bestehen keine Bestandsverhältnisse.

2.6.4 Monatliche Vorschreibung

Laut schriftlicher Auskunft der Hausverwaltung EGW vom 03.05.2024 beträgt die monatliche Akonto-Vorschreibung für die Wohnung Top 28 wie folgt:

ENTGELT AB 1.1.2024

	Basis USt 10%	Basis USt 20%	Betrag
Rücklage			73,90
Verwaltung	35,27		35,27
Betriebskosten	159,51		159,51
USt-Basis/Nettobetrag	194,78		268,68
Umsatzsteuer	19,48		19,48
Gesamt			288,16

2.6.5 Stand der Reparaturrücklage

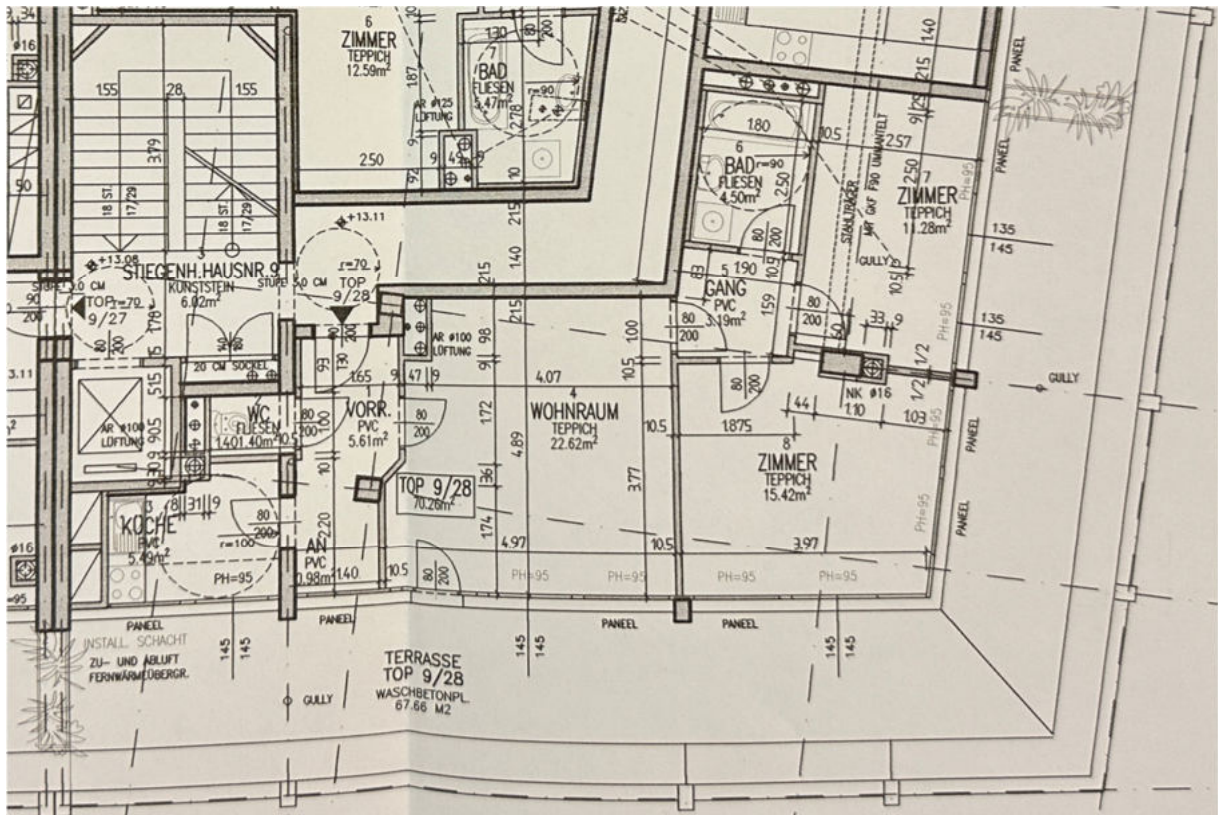
Laut Auskunft der Hausverwaltung EGW vom 03.05.2024 beträgt der Stand der Reparaturrücklage auf der Liegenschaft ca. € 90.000.-

2.6.6 Geplante Reparaturen gem. Vorschau 2024

Laut Vorschau der HV EGW vom November 2023 ist die Sanierung der Säulen des Tragwerkes der baulichen Anlage geplant, da diese bereits stark korrodiert sind.

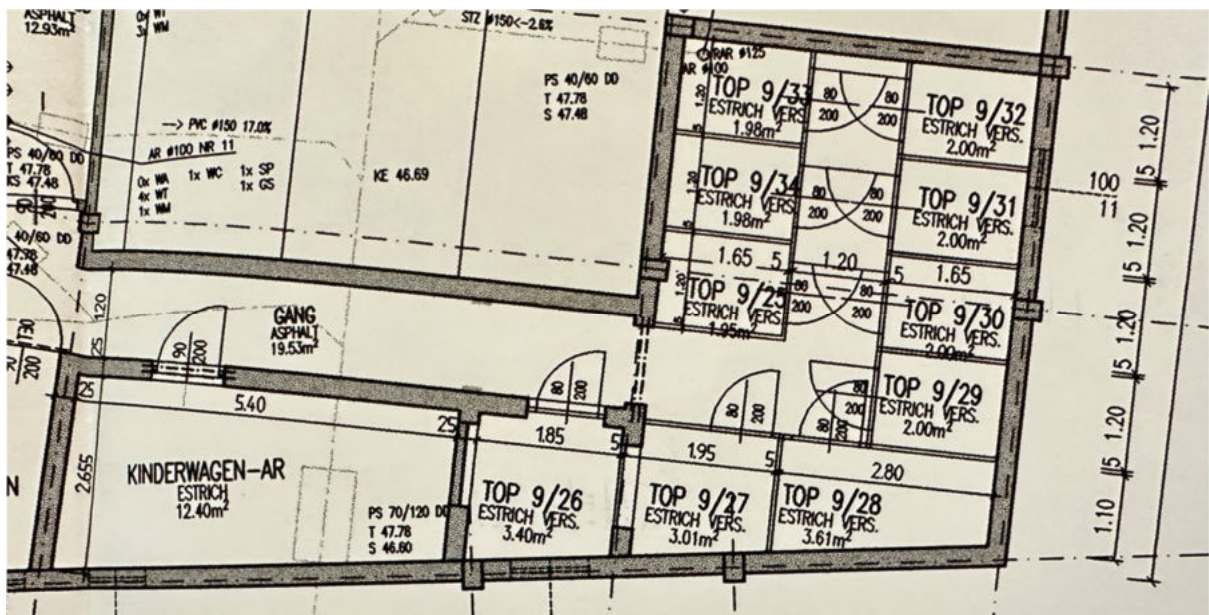
2.6.7 Grundrisspläne Top 28

Abb. 20: Grundriss Wohnung 2/ 4.OG Top 28



Quelle: Bestandsplan (Plan Nr. 03/208) Grundriss 4. Stock vom 15.02.1999

Abb. 21: Grundriss Lager 9/28



Quelle: Bestandsplan (Plan Nr. 03/203) Grundriss Keller vom 15.02.1999

3. GUTACHTEN

3.1 Ermittlung des Verkehrswertes

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert des Wohnungseigentumsobjektes B-LNR 51: Anteil 87/4477 verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 2/4.OG/Top 28, inneliegend im Grundbuch 01402 Hernals - EZ 496 mit der Adresse 1170 Wien, Haslingergasse 17 / Ortliebasse 5 – 9 zum Stichtag 14.12.2023 zu ermitteln.

Der Verkehrswert entspricht jenem Betrag, der zum Stichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Liegenschaft ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Der Verkehrswert bezieht sich auf den genannten Stichtag. Umstände, welche am Wertermittlungsstichtag bereits voraussehbar sind, müssen jedoch Berücksichtigung finden.

3.2 Bewertungsgrundsatz

Die Bewertung erfolgt nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (LBG 1992) und nach Maßgabe aller in vorstehender Beschreibung enthaltener wertbeeinflussender Merkmale und Feststellungen sowie unter Bedachtnahme der Verhältnisse am Realitätenmarkt zum Stichtag. Im Falle von Neuerungen bleibt eine Anpassung des Gutachtens vorbehalten. Als Verfahrensmethodik sind gemäß § 3 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (LBG 1992) Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren gemäß § 4 LBG, das Ertragswertverfahren gemäß § 5 LBG und das Sachwertverfahren gemäß § 6 LBG in Betracht.

3.3 Bewertungsverfahren

Die Bewertung von bestandsfreien Eigentumswohnungen erfolgt dem Stand der herrschenden Bewertungslehre entsprechend nach dem Vergleichswertverfahren gem. § 4 LBG. Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und

geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten. Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

3.4 Vergleichswertverfahren

3.4.1 Immobilien-Preisspiegel WKO 2023

Im Immobilien-Preisspiegel 2023, herausgegeben von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder werden für gebrauchte Eigentumswohnungen im 17. Wiener Gemeindebezirk in guter Wohnlage mit sehr gutem Wohnwert EUR 3.457,67/ m² Nutzfläche ausgewiesen.

3.4.2 Eigene Erhebungen

Vom Sachverständigen konnten im öffentlichen Grundbuch die nachstehenden Vergleichswerte für gebrauchte und bestandsfreie Eigentumswohnungen in der unmittelbaren Umgebung erhoben werden, welche in einem nahen zeitlichen Zusammenhang mit der bewertungsgegenständlichen Eigentumswohnung stehen.

Nr.	KG/ EZ	KV-Datum	TZ	Kaufpreis	NFL, m ²	KP/ m ²
1	KG 01402 - EZ 313	06.03.2023	3106/2023	€ 349 000,00	84,59	€ 4 125,78
2	KG 01402 - EZ 311	28.04.2023	2349/2023	€ 223 000,00	55,20	€ 4 039,86
3	KG 01402 - EZ 537	04.05.2023	2585/2023	€ 280 000,00	72,62	€ 3 855,69
4	KG 01402 - EZ 311	23.08.2023	4306/2023	€ 125 000,00	30,36	€ 4 117,26
5	KG 01402 - EZ 313	05.10.2023	4771/2023	€ 270 000,00	75,75	€ 3 564,36
6	KG 01402 - EZ 523	27.03.2024	1456/2024	€ 200 000,00	46,37	€ 4 313,13

Da es sich bei den oben angeführten Vergleichsobjekten um Liegenschaftstransaktionen vor dem Bewertungsstichtag handelt, sind diese zum Zwecke der unmittelbaren Vergleichbarkeit auf den Stichtag der Bewertung zu valorisieren.



Diese Valorisierung (Wertanpassung) erfolgt auf Grundlage der Daten des Wohnimmobilienindex der Österreichischen Nationalbank (OENB) für Wien/ Eigentumswohnungen mit dem von der OENB zuletzt veröffentlichten Index zum Stichtag: Q 4/23: 300,2

Wohnimmobilienpreisindex

	Österreich	Wien					Österreich ohne Wien				
	Gesamt ¹	Gesamt	Einfamilien- häuser	Eigentumswohnungen			Gesamt	Einfamilien- häuser	Eigentumswohnungen		
				Gesamt	Neue	Gebrauchte			Gesamt	Neue	Gebrauchte
Index 2000 = 100											
2023	269,9	308,2	242,6	313,1	285,8	307,3	259,0	228,8	271,0	193,9	278,1
Q1 23	271,8	312,1	240,0	317,6	284,7	314,6	259,8	229,6	271,8	190,8	281,2
Q2 23	271,2	310,1	245,9	314,6	287,5	308,7	259,9	228,2	273,2	195,6	280,2
Q3 23	270,2	307,6	240,6	312,6	287,5	305,7	259,8	229,6	271,8	195,1	278,5
Q4 23	266,5	303,2	243,9	307,4	283,5	300,2	256,3	227,7	267,3	194,0	272,6
Veränderung zum Vorjahr in %											
2023	-1,6	-2,3	-3,1	-2,3	2,5	-4,8	-1,1	-2,2	-0,4	4,1	-2,3
Q1 23	1,1	0,8	-1,7	1,0	5,1	-1,3	1,3	-1,0	2,7	6,4	1,1
Q2 23	-2,3	-3,1	-2,4	-3,1	2,2	-6,0	-1,6	-3,3	-0,6	4,8	-2,9
Q3 23	-2,9	-4,0	-6,3	-3,8	1,7	-6,6	-2,1	-3,2	-1,5	3,3	-3,5
Q4 23	-2,3	-3,0	-2,0	-3,1	1,2	-5,2	-1,9	-1,4	-2,2	2,3	-4,0

Quelle: OeNB, DataScience Service GmbH (DSS), TU Wien, Prof. Feilmayr..

Nr.	KG/ EZ	TZ	KV-Datum	KP/ m ²	Index OENB	KP val./ m ²
1	KG 01402 - EZ 313	3106/2023	06.03.2023	€ 4 125,78	Q 1/23	314,6 € 3 936,94
2	KG 01402 - EZ 311	2349/2023	28.04.2023	€ 4 039,86	Q 2/23	308,7 € 3 928,62
3	KG 01402 - EZ 537	2585/2023	04.05.2023	€ 3 855,69	Q 2/23	308,7 € 3 749,52
4	KG 01402 - EZ 311	4306/2023	23.08.2023	€ 4 117,26	Q 3/23	305,7 € 4 043,18
5	KG 01402 - EZ 313	4771/2023	05.10.2023	€ 3 564,36	Q 4/23	300,2 € 3 564,36
6	KG 01402 - EZ 523	1456/2024	27.03.2024	€ 4 313,13	Q 1/24	300,2 € 4 313,13
arithmetischer Mittelwert/ m² Nutzfläche						€ 3 922,62



3.5 Verkehrswert zum Stichtag

Der Verkehrswert des Wohnungseigentumsobjektes B-LNR 51: Anteil 87/4477 verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 2/4.OG/Top 28, inliegend im Grundbuch 01402 Hernals - EZ 496 mit der Adresse 1170 Wien, Haslingergasse 17 / Ortliebasse 5 – 9 beträgt zum Stichtag 14.12.2023:

Wohnung 2/ 4.OG/ Top 28

	m ²	Gewichtung	m ² / %	€/ m ²
Nutzfläche	70,26	100%	70,26	
Terrasse	67,66	15%	10,15	
gewichtet			80,41	
KP/ m ² gem. Immobilien-Preisspiegel 2023				€ 3 457,67
valorisierter Vergleichswert				€ 3 922,62
Mittelwert/ m ²				€ 3 690,15
				€ 296 720,87
sonstige wertbeeinflussende Umstände:				
Gebäudezustand (thermisch unsaniert und abgenutzt)		-10%		-€ 29 672,09
unrichtige Nutzwertfestsetzung auf der Liegenschaft		-2%		-€ 5 934,42
Verkehrswert zum Stichtag				€ 261 114,36

lastenfrei, bestandsfrei und gerundet

EUR 261.000

Wien, 04.05.2024



MAG. KARL DVORAK



4. FOTODOKUMENTATION



