Mag. Wolfgang Schmitzer
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
1030 Wien, Landstraßer Hauptstraße 60/14

Exekutionssache:	*BG Innere Stadt Wien, Beschluss vom 20.04.2026* *74 E 59/26v*
1. Betreibende Partei:	*Otbyt s.a.r.l. Registrierungsnummer B182242* *Rue des Prés 44* *7333 Steinsel / Luxemburg*
2. Betreibende Partei:	*Panimmoptikum GmbH* *Inselstraße 20* *40479 Düsseldorf / Deutschland*
vertreten durch:	*Fritzsche Frank Fletzberger Rechtsanwälte GmbH* *Nibelungengasse 11/4* *1010 Wien*
Verpflichtete Partei:	*Hamzo Properties GmbH* *Franz-Josefs-Kai 21/14* *1010 Wien* *Firmenbuchnummer 523510v*
wegen:	*EUR 13.737,47 samt Anhang* *(Zwangsversteigerung von Liegenschaften)*

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

Verkehrswertermittlung der Liegenschaftsanteile
1010 Wien, Nibelungengasse 1-3/Friedrichstraße 8
GB 01004 Innere Stadt, EZ 813, GST-NR 1222/1, 1222/2
B-LNR 144: 104/11041-Anteile verbunden mit Wohnungseigentum an Büro 41



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. Rechte und Lasten 9
2.2. Lage und Beschreibung der Liegenschaft 11
2.2.1. Flächenwidmung und Bebauung 15
2.2.2. Kriegssachschädenplan um 1946 15
2.2.3. Umgebungslärm / Lärminfokarte 16
2.2.4. Umweltsituation / Hora Pass 18
2.2.5. Geographisches Informationssystem Altlasten 18
2.3. Beschreibung des Gebäudes 19
2.3.1. Ver- und Entsorgung des Gebäudes 19
2.3.2. Bau- und Ausstattungsbeschreibung 20
2.4. Beschreibung Büro 41 20
2.4.1. Bau- und Ausstattungsbeschreibung 21
2.4.2. Ausführungsplan Büro 41 23
2.4.3. Nutzflächen Top 41 24
2.4.4. Nutzungs- und Bestandsrechte 24
2.4.5. Außenanlagen 24
2.4.6. Zubehör 24
2.4.7. Betriebs- und Erhaltungskosten 24
3. Wertermittlung 26
3.1. Allgemeines 26
3.2. Wahl und Erläuterung der Wertermittlungsverfahren 27
3.2.1. Ermittlungsmethode 27
3.2.2. Sachwertermittlung 27
3.2.3. Ertragswertermittlung 28
3.2.4. Wahl der Ermittlungsmethode 28
3.3. Vergleichswertverfahren 29
3.3.1. Generelles 29
3.3.2. Anpassungen 29
4. Bewertung 32
4.1. Rechte und Lasten 32
4.2. Rückbauverpflichtung 34
4.3. Marktsituation / Marktanpassung 36
4.4. Beurteilung 37
4.5. Vergleichswert 39
4.6. Komplettierungsmaßnahmen 42

4.7. Verkehrswert 42
5. Zusammenfassung 43
6. Beilagen 44
6.1. Fotos vom 29.06.2026 44
6.2. Ausführungsplan Top 41 vom 26.04.2023 54
6.3. Bauanzeige gem. § 62 vom 09.03.2022 55
6.4. Gutachten über den Bestand an Wohnungen vom 17.10.2011 56
6.5. Wohnungseigentumsvertrag vom 17.06.2003 58
6.6. Nutzwertgutachten vom 11.07.2003 94
6.7. Energieausweis vom 07.06.2023 110

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

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 1010 Wien, Nibelungengasse 1-3/Friedrichstraße 8, GB 01004 Innere Stadt, EZ 813, B-LNR 144: 104/11041-Anteile verbunden mit Wohnungseigentum an Büro 41, 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 20.04.2026** angeordneten Zwangsversteigerung.

1.2. Bewertungsstichtag

29.06.2026 (Datum der Befundaufnahme)

1.3. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Besichtigung und Befundaufnahme der allgemeinen Teile des Gebäudes, des gegenständlichen Büro 41 am 29.06.2026 in Anwesenheit der verpflichteten Partei, SV Mag. Wolfgang Schmitzer und seinen Mitarbeitern (Alexander Raev, Alexandra Salomon, Thomas Griebl)
- Einsichtnahme in den Bauakt bei der zuständigen Baubehörde am 11.06.2026:
  - *Baubewilligung DG-Zubau vom 24.12.2004 samt Plänen*
  - *Baubewilligung Aufzüge vom 13.4.2007*
  - *Fertigstellung Aufzüge vom 03.10.2008*
  - *Top 41: Bauanzeige Fenster/Türtausch und baul. Änderung vom 09.03.2022*
  - *Ausführungsplan vom 26.04.2023*
  - *Fertigstellung vom 02.06.2023*
- Einsichtnahme in die Urkundensammlung beim Bezirksgericht Innere Stadt Wien, insbesondere Wohnungseigentumsvertrag und Nutzwertgutachten zu TZ 13644/2008
- Auskünfte der WEISS-TESSBACH Hausverwaltung GmbH (1010 Wien, Rotenturmstraße 13) vom 07.09.2026 samt übermittelten Beilagen:
  - *Vorschreibung ab 09/2026*
  - *Aktueller Kontoauszug*
  - *Reparaturrücklage*
  - *Energieausweis*
- Grundbuchsauszug vom 21.09.2026
- 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 Salzberg
- Preiserhebungen
- Immobilienpreisspiegel 2025 vom Fachverband der Immobilientreuhänder
- Vergleichspreissammlung
- Fotodokumentation der angefertigten Bilder im Zuge der Befundaufnahme

1.3.1. Beilagen

- Fotos vom 29.06.2026
- Ausführungsplan vom 26.04.2023
- Bauanzeige gem. § 62 vom 09.03.2022
- Wohnungseigentumsvertrag v 17.06.2003
- Nutzwertgutachten 11.07.2003
- Energieausweis vom 07.06.2023

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 das Büro 41 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 Liegenschaft 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 01004 Innere Stadt EINLAGEZAHL 813
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

****
*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 144 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***
****
Letzte TZ 7976/2026
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********************************** A1 **********************************

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1222/1		GST-Fläche	1188	
		Bauf.(10)	1064	
		Bauf.(20)	124	Makartgasse 1
1222/2		GST-Fläche	1214	
		Bauf.(10)	1103	
		Bauf.(20)	111	Friedrichstraße 8
				Nibelungengasse 1-3
GESAMTFLÄCHE			2402	

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
********************************** A2 **********************************
2 a 7114/1978 Sicherheitszone Flughafen Wien-Schwechat Gst 1222/2, 1222/1
3 a 3546/1998 Abtretung der Hauptmietzinse hins. Ant. wie C-LNR 10
4 a 11482/1999 Abtretung der Hauptmietzinse hins. Ant. wie C-LNR 11
5 a 7186/2003 Verwalter der Liegenschaft Weiss-Tessbach Rechtsanwälte GmbH, 1010 Wien, Rotenturmstr. 13
********************************** B **********************************
144 ANTEIL: 104/11041
Hamzo Properties GmbH (FN 523510v)
ADR: Franz-Josefs-Kai 21/14, Wien 1010
a 7186/2003 Wohnungseigentum an Büro 41
b 2766/2022 IM RANG 841/2022 Kaufvertrag 2022-01-27 Eigentumsrecht
********************************** C **********************************
20 a 7186/2003 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem § 32 WEG 2002
21 a 8201/2003 Benützungsregelung gem § 17 WEG 2002
93 auf Anteil B-LNR 144
a 2766/2022 Pfandurkunde 2022-03-18
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.300.000,--
für Raiffeisenbank Region Waldviertel Mitte eGen
(FN 49470a)
104 auf Anteil B-LNR 144
a 9615/2023 Pfandurkunde 2023-11-29
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 300.000,--
für Raiffeisenbank Region Waldviertel Mitte eGen
(FN 49470a)

Seite 1 von 2

```
111    auf Anteil B-LNR 144
     a 10496/2025 Beschluss 2025-11-25
         PFANDRECHT                                          vollstr. 0,--
         samt 1.) Kosten EUR 11.260,76 samt 4 % Z seit 12.12.2024
         2.) vollstr EUR 1.451,77, EUR 25,-- Kosten EUR 999,94
         für Otbyt s.a.r.l. Registrierungsnummer B182242,
         Panimmoptikum GmbH (67 E 5715/25 f)
115    auf Anteil B-LNR 144
     a 3681/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
         Hereinbringung von vollstr. EUR 11.260,76 samt
         Kosten aus früheren Exekutionsverfahren in der Höhe von
         1.) EUR 1.451,77
         2.) EUR 25,00
         3.) EUR 999,94
         Kosten dieses Ansuchens von EUR 897,20
         für Otbyt s.a.r.l. Registrierungsnummer B182242
         (74 E 59/26v)
     b gelöscht

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

******************************************************************************
```

2.1.2. Rechte und Lasten

Eigentumsform

Die Liegenschaft steht zum Stichtag im Miteigentum.

Rechte und Lasten

A2-Blatt (Gutsbestandsblatt)	
A-LNr. 2	*Sicherheitszone Flughafen Wien*
A-LNr. 3	*Abtretung der Hauptmietzinse*
B-Blatt (Eigentumsblatt)	
a	*2003 Wohnungseigentum an Büro 41*
b	*Kaufvertrag 27.01.2022 Eigentumsrecht*
C-Blatt (Lastenblatt)	
C-LNr. 20	*Vereinbarung Aufteilung der Aufwendungen*
C-LNr. 21	*Benützungsregelung gem. §17 WEG*
C-LNr. 93	*Pfandrecht*
C-LNr. 104,111	*Pfandrecht*
Außerbücherliche Rechte/Lasten	
Es wurden keine außerbücherlichen Rechte oder Lasten bekannt gegeben.	

Rückbauverpflichtung

Dem gef. SV liegt ein Beschluss vor, in dem ein unbedingter Vergleich betreffend die Beseitigung eigenmächtiger Veränderungen an allgemeinen Teilen der Liegenschaft, insbesondere im Bereich des Wohnungseigentumsobjekts Büro 41, protokolliert ist.

unbedingten Vergleich:

1. Die beklagte Partei ist schuldig, sämtliche von ihr durchgeführten eigenmächtigen Veränderungen an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft EZ 813, KG 01004 Innere Stadt, zu beseitigen und den früheren Zustand wiederherzustellen, und zwar insbesondere die Wohnungseingangstüre zum Wohnungseigentumsobjekt Büro 41, die Mauer zwischen dem Wohnungseigentumsobjekt Büro 41 und dem Stiegenhaus der Stiege 4, ein Außenfenster des Wohnungseigentumsobjekts Büro 41, sowie insgesamt vier Mauerdurchbrüche von dem Wohnungseigentumsobjekt Büro 41 in Richtung der an Büro 41 angrenzenden Lichthöfe, und den klagenden Parteien, die bis dahin entstandenen Verfahrenskosten im Verfahren BG Wien Innere Stadt zu GZ [redacted] gemäß § 19a RAO in Höhe von EUR 11.260,76 zu ersetzen, und zwar bis zum 31.05.2025.
2. Die beklagte Partei kann sich von dieser Verpflichtung befreien, indem Sie bis zum 31.03.2025 den Betrag von EUR 40.000,-- (gewidmet als „Rücklagen/Haus“) auf das Konto [redacted] lautend auf die [redacted] bezahlt und den klagenden Parteien einen pauschalen Kostenbeitrag von EUR 3.000,--, darin enthalten EUR 500,-- an 20 %iger USt, binnen gleicher Frist ersetzt.

Unbedingter Vergleich (Quelle: Beschlussprotokoll vom 09.01.2025)

In dem am 09.10.2025 eingebrachten Exekutionsantrag wird vorgebracht, dass die verpflichtete Partei dieser Verpflichtung nicht nachgekommen sei. Beantragt wird, die Arbeiten auf deren Kosten vornehmen zu lassen.

SONSTIGE EXEKUTION (S) Vertretbare Handlung

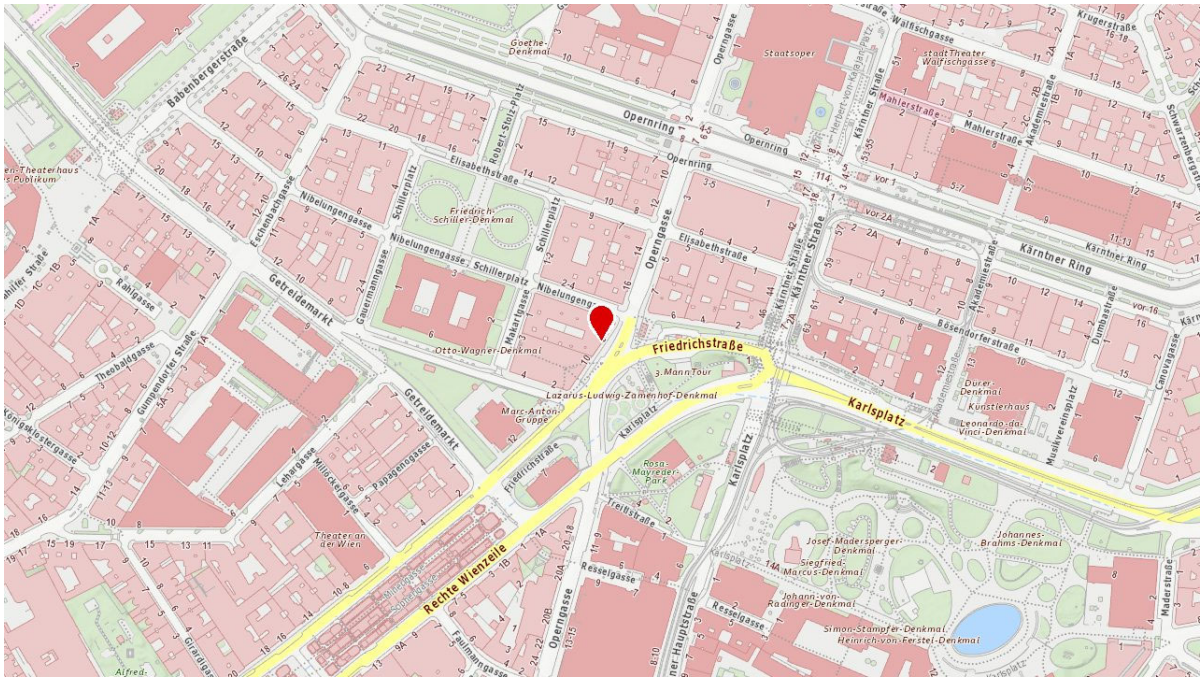
Mit dem in Feldgruppe 07 angeführten Vergleich wurde die verpflichtete Partei schuldig erkannt, sämtliche von ihr durchgeführten eigenmächtigen Veränderungen an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft EZ 813, KG 01004 Innere Stadt, zu beseitigen und den früheren Zustand wiederherzustellen, und zwar insbesondere die Wohnungseingangstüre zum Wohnungseigentumsobjekt Büro 41, die Mauer zwischen dem Wohnungseigentumsobjekt Büro 41 und dem Stiegenhaus der Stiege 4, ein Außenfenster des Wohnungseigentumsobjekts Büro 41, sowie insgesamt vier Mauerdurchbrüche von dem Wohnungseigentumsobjekt Büro 41 in Richtung der an Büro 41 angrenzenden Lichthöfe, und den klagenden Parteien, die bis dahin entstandenen Verfahrenskosten im Verfahren BG Wien Innere Stadt zu GZ [redacted] gemäß § 19a RAO in Höhe von EUR 11.260,76 zu ersetzen. Die verpflichtete Partei ist dieser Verpflichtung nicht nachgekommen, weshalb die betreibende Partei die Exekution nach § 353 EO beantragt. Die betreibende Partei möge **ermächtigt** werden, die geschuldete Handlung, nämlich sämtliche von der verpflichteten Partei durchgeführten eigenmächtigen Veränderungen an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft EZ 813, KG 01004 Innere Stadt, zu beseitigen und den früheren Zustand wiederherzustellen, und zwar insbesondere die Wohnungseingangstüre zum Wohnungseigentumsobjekt Büro 41, die Mauer zwischen dem Wohnungseigentumsobjekt Büro 41 und dem Stiegenhaus der Stiege 4, ein Außenfenster des Wohnungseigentumsobjekts Büro 41, sowie insgesamt vier Mauerdurchbrüche von dem Wohnungseigentumsobjekt Büro 41 in Richtung der an Büro 41 angrenzenden Lichthöfe auf Kosten der verpflichteten Partei durch ein befugtes Unternehmen vornehmen zu lassen.

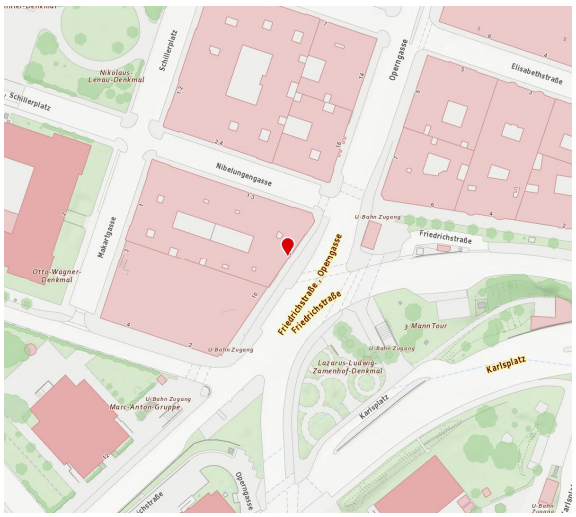
Sonstige Exekution (Quelle: bewilligter Exekutionsantrag vom 09.10.2025)

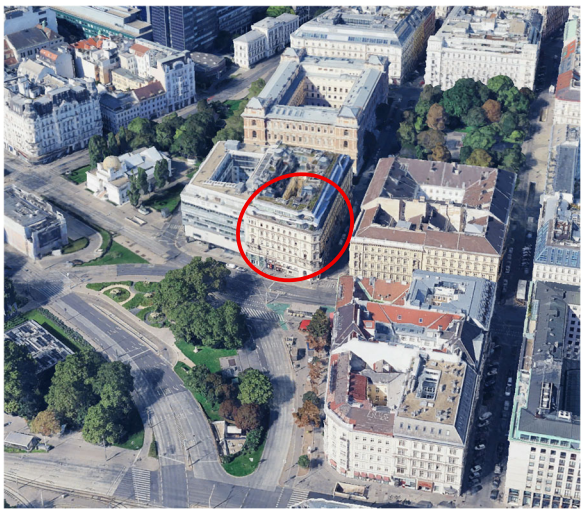
2.2. Lage und Beschreibung der Liegenschaft

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im 1. Wiener Gemeindebezirk (Innere Stadt) an der Eckadresse Nibelungengasse 1–3 / Friedrichstraße 8, in unmittelbarer Nähe zum Schillerplatz (Akademie der bildenden Künste), dem Karlsplatz sowie der Wiener Secession und dem Naschmarkt.

Der 1. Bezirk bildet das historische und wirtschaftliche Zentrum der Bundeshauptstadt. Die Innere Stadt weist eine Einwohnerzahl von 15.879 (Stand: 1. Jänner 2026) bei einer Fläche von ca. 3,01 km² auf; die Bevölkerungsdichte beträgt rd. 5.275 Einwohner pro km².







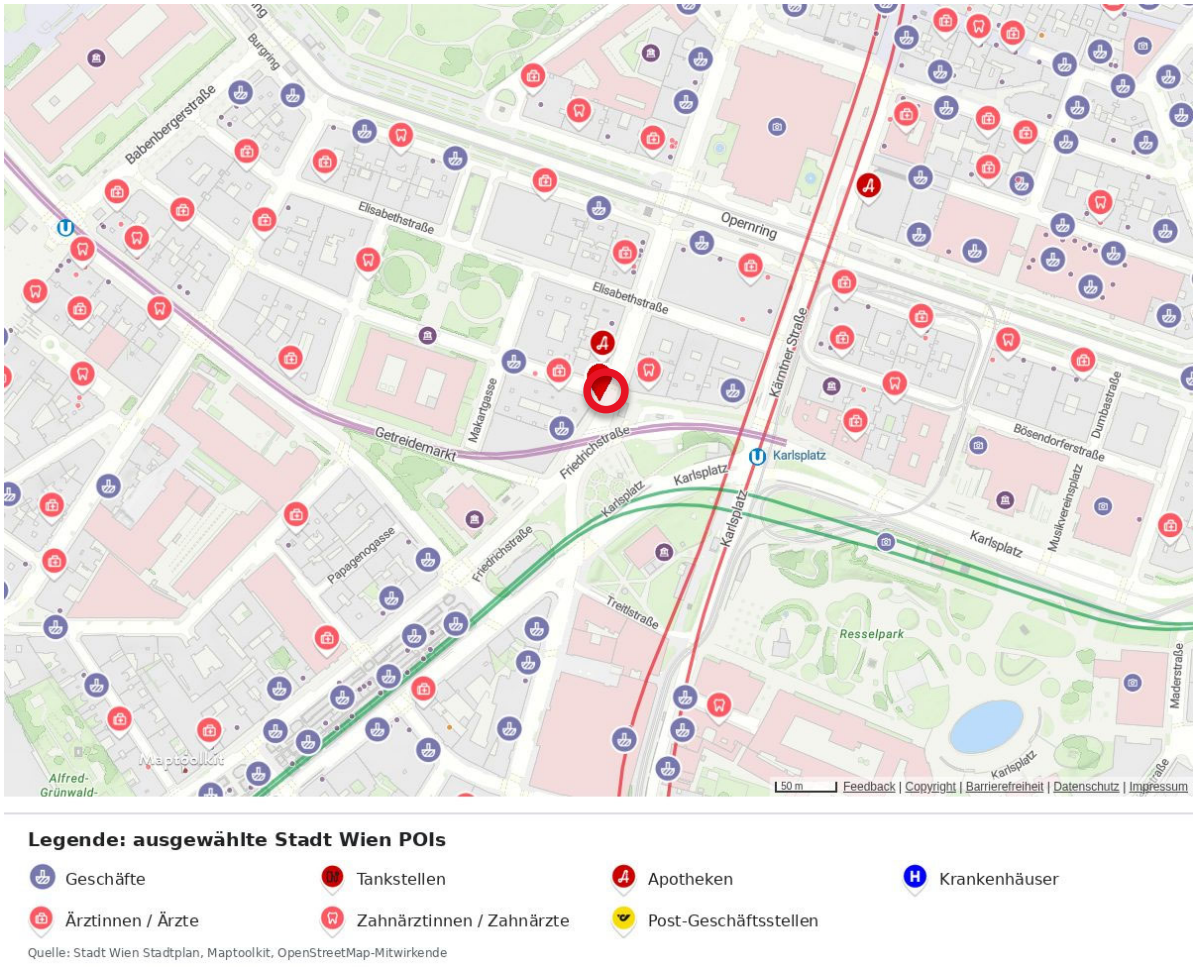
Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie ein gehobenes Einzelhandels- und Gastronomieangebot stehen in unmittelbarer fußläufiger Entfernung zur Verfügung. Ebenso sind sämtliche Bildungs- und Kultureinrichtungen, Behörden, Banken, Ärzte und Apotheken im direkten Nahbereich situiert. Die Nibelungengasse ist als einspurige Einbahnstraße geführt; die Friedrichstraße verläuft als mehrspurige Verbindung entlang der Zweierlinie/Wienzeile in Richtung Karlsplatz. Die Kfz-Stellplatzsituation ist innerstädtisch typisch angespannt., der Parkraum im 1. Bezirk wird (wie zwischenzeitig in ganz Wien) bewirtschaftet (Kurzparkzone Parkdauer 2h MO-FR 9-22 Uhr).

Luftbilder der Liegenschaft:



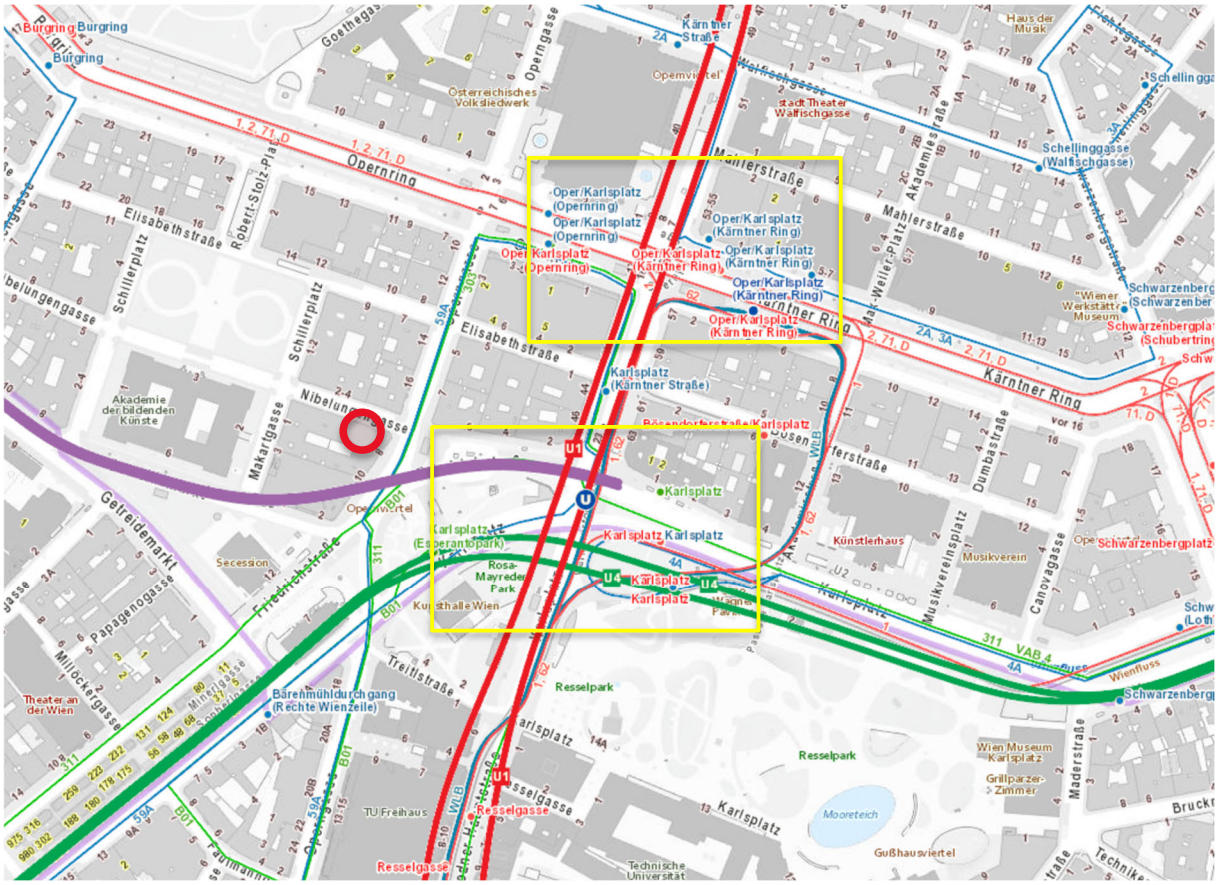


Infrastruktur Umgebung:



Stadtplan (Quelle: Vienna GIS)

Erreichbarkeiten öffentlicher Verkehr:

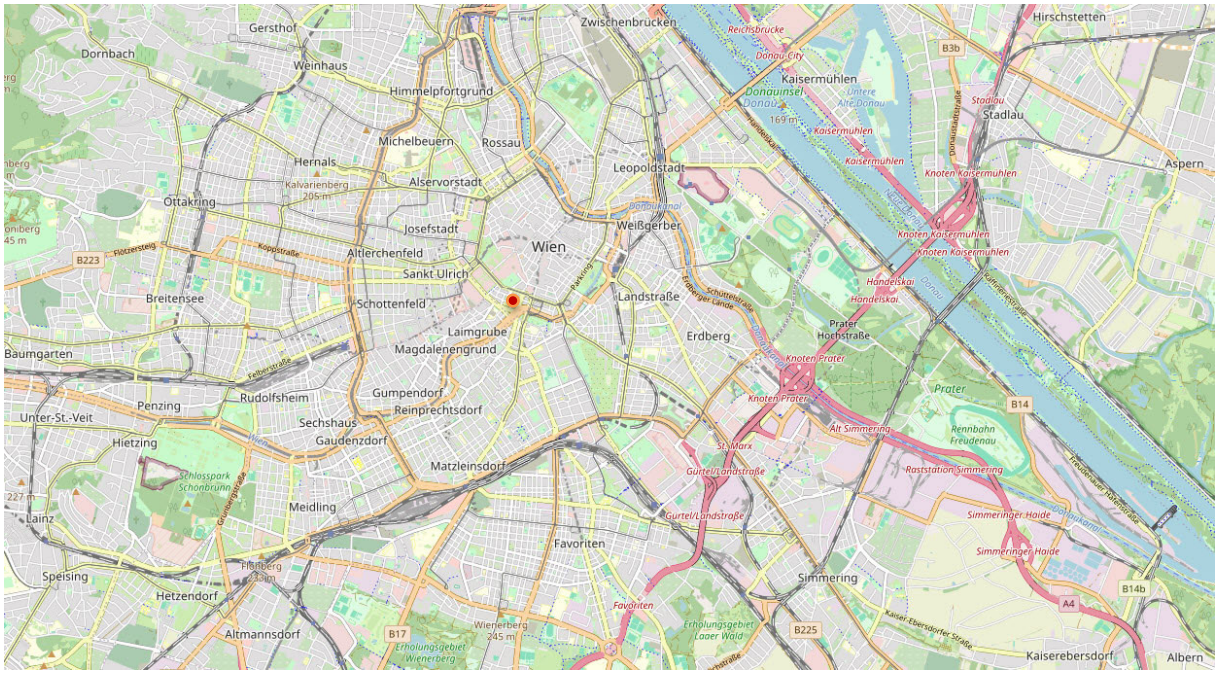


Stadtplan (Quelle: Vienna GIS)

Linie	Station	Distanz
U1 (Leopoldau ⇆ Oberlaa)	Karlsplatz	10 Gehminuten
U2 (Karlsplatz ⇆ Seestadt)	Karlsplatz	10 Gehminuten
U4 (Heiligenstadt ⇆ Hütteldorf)	Karlsplatz	10 Gehminuten
1 (Stefan-Fadinger-Platz ⇆ Prater Hauptallee)	Oper/Karlsplatz	2 Gehminuten
2 (Friedrich-Engels-Platz ⇆ Dornbach)	Oper/Karlsplatz	4 Gehminuten
62 (Oper ⇆ Lainz, Wolkersbergenstraße)	Oper/Karlsplatz	4 Gehminuten
71 (Schottenring ⇆ Kaiserebersdorf)	Oper/Karlsplatz	4 Gehminuten
59A (Karlsplatz ⇆ Bhf. Meidling)	Oper/Karlsplatz	10 Gehminuten
4A (Karlsplatz ⇆ Wittelsbachstraße)	Karlsplatz	10 Gehminuten

Erreichbarkeiten Individualverkehr:

Die Liegenschaft ist über die Friedrichstraße sowie über den Getreidemarkt, die Wienzeile (B1) und den Opernring direkt an das übergeordnete innerstädtische Hauptstraßennetz angebunden. Über die Rechte bzw. Linke Wienzeile (B1/Wiental) besteht eine direkte Verbindung nach Westen zur Westautobahn (A1, Anschlussstelle Auhof: ca. 20–25 Minuten). In Richtung Südosten und Osten gelangt man über den Schwarzenbergplatz / Rennweg bzw. die Erdberger Lände rasch zur Südosttangente (A23, Knoten St. Marx / Knoten Prater: ca. 10–12 Minuten) sowie über den Franz-Josefs-Kai und die Donaukanalstraße zur Donauuferautobahn (A22, Knoten Kaisermühlen: ca. 12–15 Minuten). Der Flughafen Wien-Schwechat ist in ca. 25 Fahrminuten erreichbar.



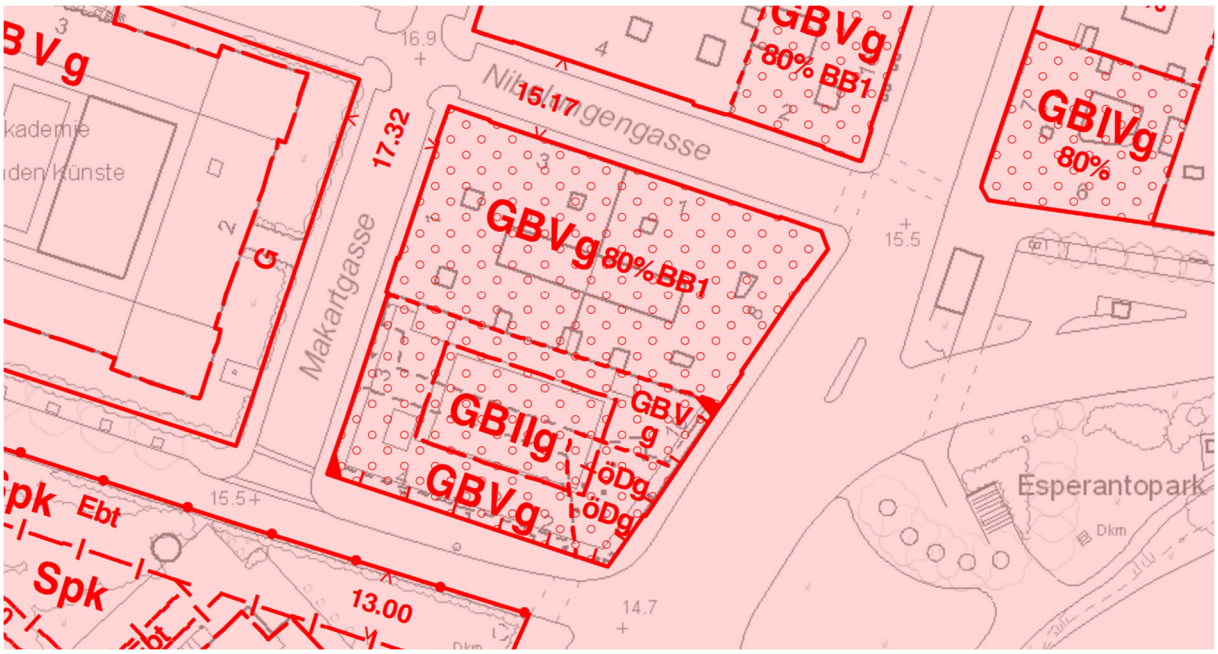
Straßennetz (Quelle: www.openstreetmap.org)

2.2.1. Flächenwidmung und Bebauung

Der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan PD 7795 vom 17.04.2008 weist **„Gemischtes Baugebiet", Bauklasse V, geschlossene Bauweise, max. Bebauung 80 %, Schutz- und Wohnzone,** aus.

Auf den mit BB1 bezeichneten Flächen werden Höhenkoten über Wiener Null als maximal zulässige Gebäudehöhen festgelegt, für die gegenständliche Liegenschaft +40,5 m.

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 Vergnügungsstätten, 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 Nibelungengasse 1-3 verzeichnet.



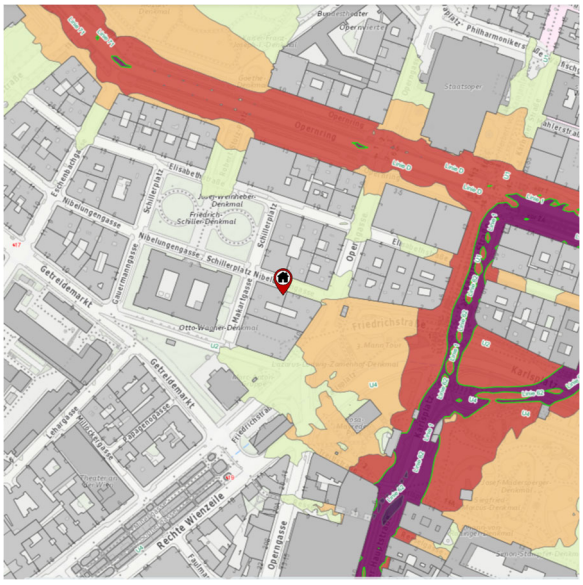
Quelle: Wiener Stadt- und Landesarchiv, Kartographische Sammlung

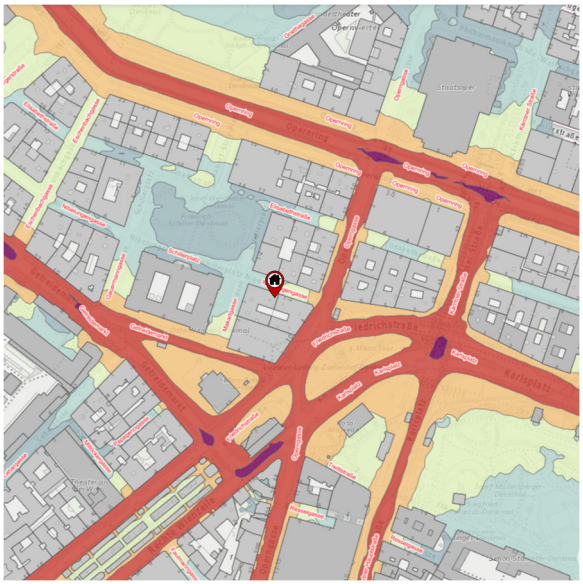
2.2.3. Umgebungslärm / Lärminfokarte

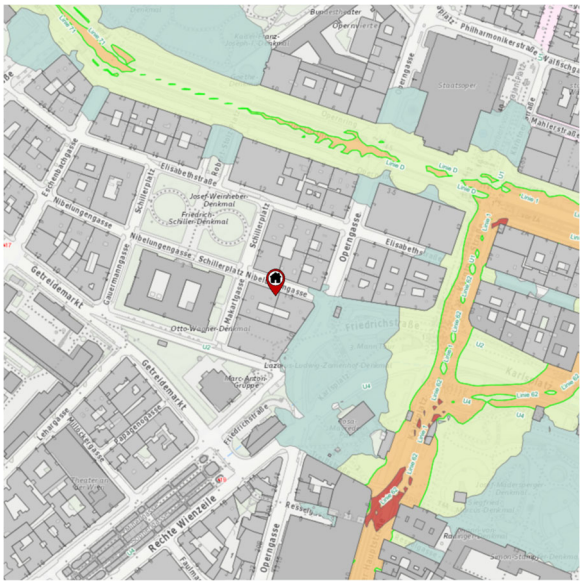
Die Liegenschaft befindet sich in einer relativ stark befahrenen Gegend. Laut Lärmindex des Umweltbundesamtes werden die Schwellenwerte für Straßenverkehr (60 dB am Tag und 50 dB in der Nacht) teilweise überschritten und nicht jedoch der Grenzwert für den Lärm durch Schienenverkehr (70 dB am Tag und 60 dB in der Nacht). Die Einheit ist jedoch innenhofseitig ausgerichtet und daher von den Immissionen nicht wesentlich betroffen.

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

Straßenverkehr 24 h	Legende
	> 75 dB 70 - 75 dB 65 - 70 dB 60 - 65 dB 55 - 60 dB Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen Linienquellen Landesstraßen Gebäude Lärmschutzwände Kilometrierung Ballungsraum Ballungsraumgrenzen © BMIMI, © BMLUK, © Bundesländer © BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2025

Schienenverkehr 24 h	Legende
	> 75 dB 70 - 75 dB 65 - 70 dB 60 - 65 dB 55 - 60 dB Grenzwertlinie Linienquellen Straßenbahnen Linienquellen Eisenbahnen Gebäude Lärmschutzwände Kilometrierung Ballungsraum Ballungsraumgrenzen © BMIMI, © BMLUK, © Bundesländer © BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2025

Straßenverkehr Nacht	Legende
	> 70 dB 65 - 70 dB 60 - 65 dB 55 - 60 dB 50 - 55 dB 45 - 50 dB Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen Linienquellen Landesstraßen Gebäude Lärmschutzwände Kilometrierung Ballungsraum Ballungsraumgrenzen © BMIMI, © BMLUK, © Bundesländer © BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2025

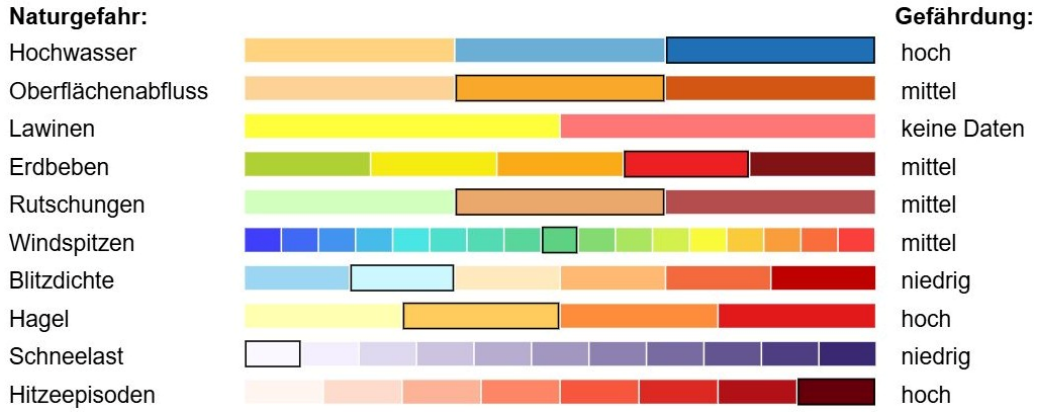
Schienenverkehr Nacht	Legende
	> 70 dB 65 - 70 dB 60 - 65 dB 55 - 60 dB 50 - 55 dB 45 - 50 dB (nur Straßenbahnen) Grenzwertlinie Linienquellen Straßenbahnen Linienquellen Eisenbahnen Gebäude Lärmschutzwände Kilometrierung Ballungsraum Ballungsraumgrenzen © BMIMI, © BMLUK, © Bundesländer © BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2025

(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

2.2.4. Umweltsituation / Hora Pass

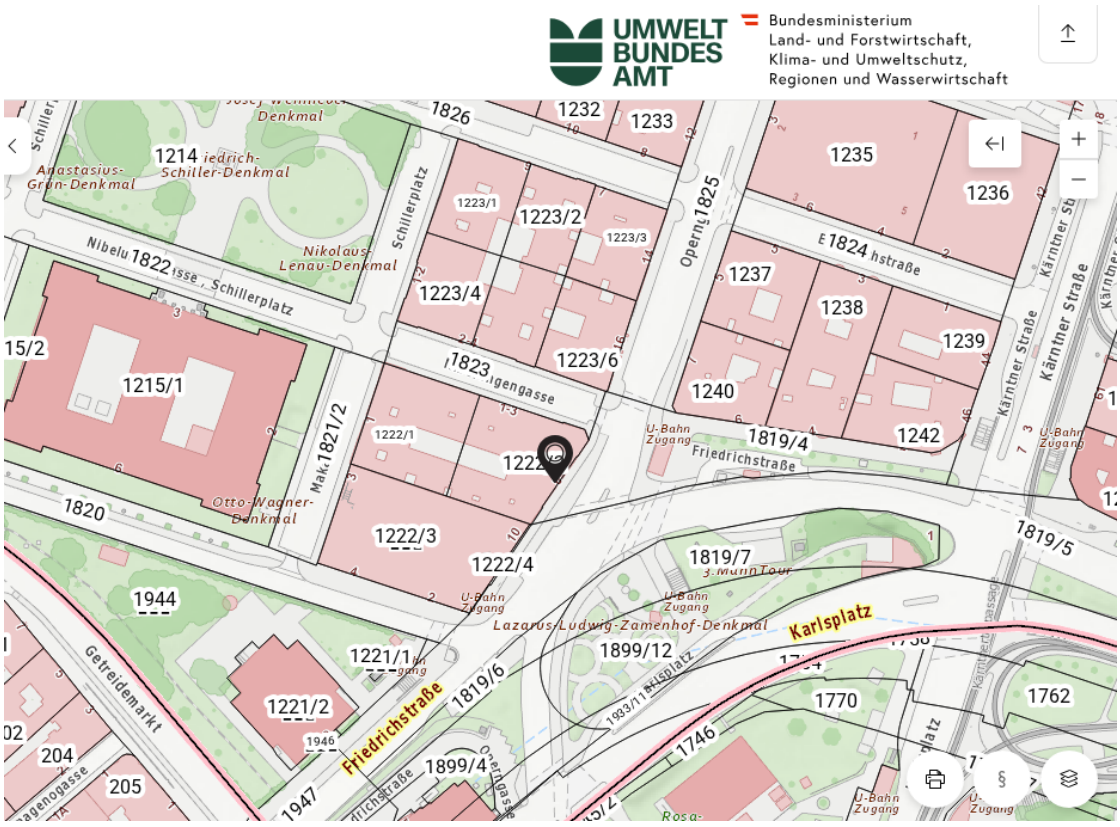


HORA-Pass – Radius 100 m (Quelle: www.hora.gv.at)

<u>Anmerkung:</u> Die Liegenschaft ist vom ausgewiesenen Risikobereich nicht unmittelbar umfasst.

2.2.5. Geographisches Informationssystem Altlasten

Das Grundstück ist nicht im geographischen Informationssystem Altlasten verzeichnet (Abfragedatum: 23.08.2026). Bei der gegenständlichen Bewertung wird davon ausgegangen, dass das Grundstück frei von Kontaminationen ist.



(Quelle: altlasten.umweltbundesamt.at/)

<u>Anmerkung:</u> Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind. Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden, bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Altablagerungen oder Altstandorte existieren, da nicht alle bekannten Altablagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind.

2.3. Beschreibung des Gebäudes

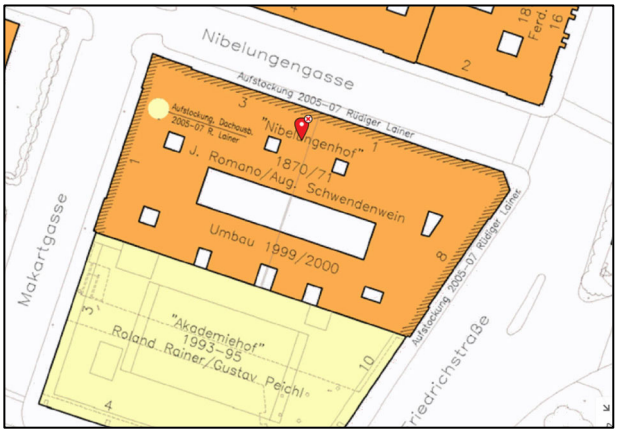


Das Gebäude wurde als Zinshaus „Nibelungenhof" im Jahre 1870/71 in Massivbauweise von den Architekten Johann Romano von Ringe und August Schwendenwein im Zuge der Ringstraßenverbauung mit repräsentativer Feinputzfassade (Lisenengliederung, Ornamente) entworfen und mit 5 Stockwerken, insgesamt 25 Wohnungen und 18 Geschäftslokalen errichtet. Der großzügige Hof ist über vier Stiegen bzw. Stiegenhäuser erschlossen.

Mit Bescheid vom 24.12.2004 wurde die Errichtung eines zweigeschossigen Dachgeschossausbaus für zwölf neue Wohnungen bewilligt und nach mehreren Planwechseln (2. Auswechslungsplan vom 25.06.2008) ausgeführt.

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

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



Wien Kulturgut – Wehdornscher Baualtersplan Wien (Quelle: Vienna GIS)

Mit Wohnungseigentumsvertrag TZ 7186/2003 vom 17.06.2003 (Beilage Punkt 6.5.) und gemäß Nutzwertgutachten (Beilage Punkt 6.6.) vom 11.07.2003 erfolgte erstmals die grundbücherliche Begründung von Wohnungseigentum.

Das Gutachten gem. § 6 WEG weist insgesamt 63 wohnungseigentumstaugliche Objekte aus, davon 32 Wohnungen, 8 Geschäftslokale, 5 Lager, 12 Büros, 2 Garagen, 2 Ordinationen, 1 Magazin und 1 Atelier aus.

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

Ein Energieausweis vom 07.06.2023 für das Gebäude ist vorhanden (Beilage Punkt 6.6.)

***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:	Dippelbaumdecke
Stiegen:	massiv
Bodenbeläge Stiegenhaus:	geschliffener Terrazzoboden
Dach:	neu errichtete Dachkonstruktion im Zuge einer Gebäudeaufstockung
Dacheindeckung:	Blecheindeckung
Fassade:	Feinputzfassade mit optischen Verzierungen (Lisenen) und Fassadenornamenten,
Eingangsbereich:	Gegensprechanlage (Zentralschlüssel)
Aufzuganlage:	Haushahn Aufzüge GmbH, Baujahr 2006, Nennlast 630 kg oder 8 Personen, 7 Haltestellen (EG bis 5)
Energieausweis:	vorhanden

2.4. Beschreibung Büro 41

Bei dem Bewertungsgegenstand handelt es sich widmungsgemäß um ein Büro, welches jedoch zum Stichtag eine wohnungstypische Ausstattung sowie Konfiguration aufweist. Die Einheit befindet sich im Mezzanin der Stiege 4 und wurde - bis auf noch ausständige Komplettierungsarbeiten – hochwertig saniert. Laut Ausführungsplan vom 26.04.2023 (siehe Beilage 6.2.; Mauerdurchbrüche, Änderung Raumeinteilung, Einbau Badezimmer) wird eine Nutzfläche von gesamt 107,02 m² ausgewiesen und setzt sich aus zwei Büroräumen, Teeküche mit Abstellraum, Archiv und zwei Bädern mit WC zusammen.

Der Eingangsbereich bzw. große Büroraum verfügt über drei Fenster (Kastenfenster, Doppelisolierglas) in den Innenhof und eine Schiebetür mit Fixverglasung auf die Lichthofterrasse [1]. Die Raumhöhe in den Aufenthaltsräumen beträgt 3,50 m. Der Boden ist mit Parkett ausgelegt, die Wände sind gemalt.

Die Küche mit Abstellraum (Teeküche) verfügt über Terrassentür und Fenster auf die Lichthofterrasse, der Boden ist gefliest, die Wände gemalt. Anschlüsse für Kücheninstallationen und Waschmaschine sind vorhanden.

Die Lichthofterrasse ist von zwei Seiten begehbar und mit Fliesen ausgelegt. Beleuchtung und Wasseranschluss sind vorhanden.

Der zweite Büroraum (Schlafzimmer) ist ebenfalls in den Innenhof ausgerichtet und verfügt über zwei Fenster (Holz, Doppelisolierglas). Der Boden ist mit Parkett ausgelegt, die Wände sind gemalt. Das En-suite-Badezimmer mit Wanne, Dusche und WC ist mit großformatigen, polierten Natursteinplatten verkleidet und hochwertigen Einbauschränken ausgestattet.

[1] *Es wird darauf hingewiesen, dass hinsichtlich jener Fenster in den Innenhof sowie hinsichtlich eines weiteren Fensters zum Innenhof im Archiv dem gef. SV eine bewilligte Exekution zum Rückbau vorliegt (siehe hierzu Ausführungen unter den Punkten 2.1.2. und 4.2.)*

Hier wurde mit einem Mauerdurchbruch eine Fixverglasung (satiniert) in den Lichthof hergestellt.

Das Archiv (Schlafzimmer) ist über einen kleinen Vorraum erreichbar und ist in den Lichthof ausgerichtet (Doppelflügelige Terrassentür mit Absturzsicherung). Der Boden ist mit Parkett ausgelegt, die Wände sind gemalt.

Das Bad mit Dusche und WC ist mit großformatigen, polierten Natursteinplatten verkleidet, die Belüftung erfolgt mechanisch. Eine Fixverglasung (satiniert) in den Lichthof ist vorhanden.

Die Beheizung erfolgt mittels Fußbodenheizung. Klimaanlage ist vorbereitet, in den Aufenthaltsräumen ist eine umlaufende abgehängte Deckenkonstruktion mit integrierten Luftauslässen und verdeckt geführter Klima-/Lüftungstechnik verbaut.

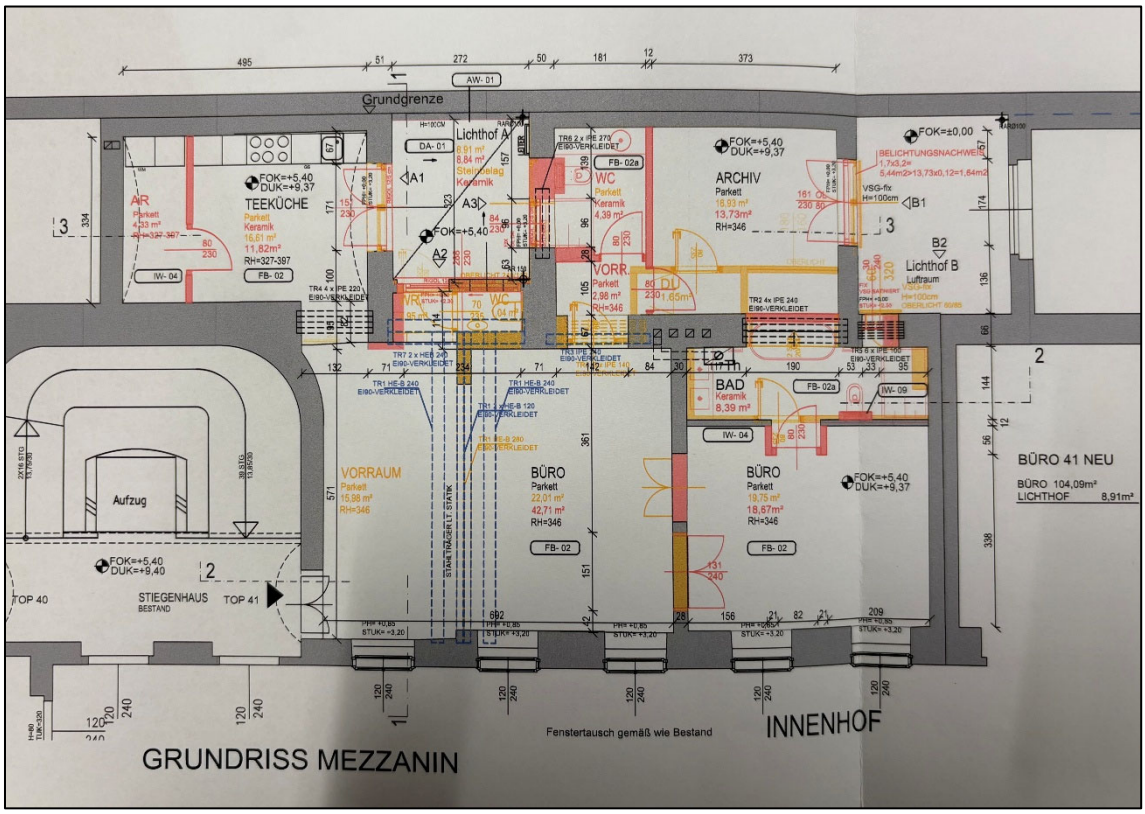
Die Einheit befindet sich insgesamt in einem sehr guten optischen und bautechnischen Zustand.

2.4.1. Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Heizung/Warmwasser:	Fußbodenheizung / Gas
Elektroinstallation:	Stand der Technik
Türsprechanlage:	Elvox
Eingangstür:	Doppelflügeltür, Vollholz, weiß gestrichen, Holzzarge
Fenster:	Kastenfenster Hoz, weiß gemalt, 2-flügelig, Doppelisolierglas
Türen:	Doppelflügelige Holztüre weiß, Holzzargen sowie Holztüren weiß mit Holzzargen
lichte Raumhöhen:	3,50 m
Decken:	gemalt, umlaufende abgehängte Deckenkonstruktion mit integrierten Luftauslässen und verdeckt geführter Klima-/Lüftungstechnik
Wände:	gemalt, teilweise mit dekorativen Profilierungen
Büro:	Wände: gemalt Boden: Parkett (französisch Fischgrät) Zustand: sehr gut/neuwertig
Teeküche:	Wände: gemalt Boden: Fliesen Zustand: sehr gut/neuwertig
Abstellraum:	Waschmaschinenanschluss, E-Verteiler Wände: gemalt Boden: Fliesen Zustand: sehr gut/neuwertig
Büro:	Wände: gemalt Boden: Parkett, (französisch Fischgrät) Zustand: sehr gut/neuwertig
Bad/WC:	Badewanne, Waschbecken, WC

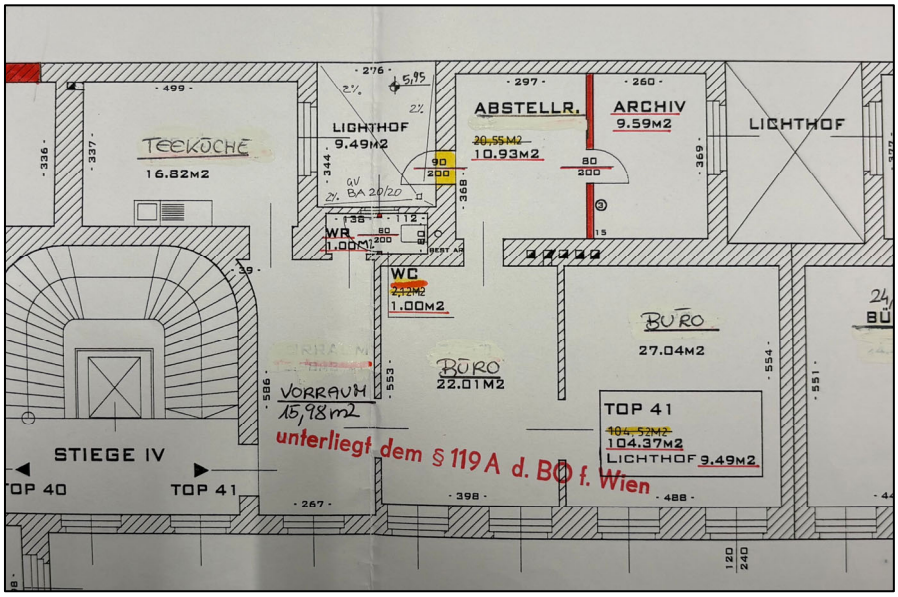
	Einbauschränke Wände: Großformatige, polierte Natursteinplatten (Deckenhöhe) Boden: Großformatige, polierte Natursteinplatten Belüftung: mechanisch Zustand: sehr gut/neuwertig
Archiv:	Wände: gemalt Boden: Parkett, (französisch Fischgrät) Zustand: sehr gut/neuwertig Fenster mit Absturzsicherung
Bad/WC:	Dusche, Waschbecken, WC Sprossenheizkörper, Wände: Großformatige, polierte Natursteinplatten (Deckenhöhe) Boden: Großformatige, polierte Natursteinplatten Belüftung: mechanisch Zustand: sehr gut/neuwertig
Kellerabteil:	vorhanden, nicht zugeordnet
Komplettierungsarbeiten Ausständig:	teilw. fehlen Stromabdeckkappen, Steckdosen, fehlende Verfliesung bzw. Verspachtelung türseitig im Bad/WC, unfertige Verkabelung des Sicherungskastens, teilw. fehlende Türen bzw. Türzargen, Sockelleisten, unvollständig installierte Klimaanlage

2.4.2. Ausführungsplan Büro 41



Anmerkung: Es wird drauf hingewiesen, dass der abgebildete Grundriss den Ist-Zustand des Büros 41 einschließlich der Mauerdurchbrüche zu den angrenzenden Lichthöfen darstellt. Für diese besteht laut Beschlussprotokoll vom 09.01.2025 eine Rückbauverpflichtung (siehe hierzu Ausführungen unter Pkt. 2.1.2. bzw. 4.2.); der Zustand nach Rückbau ist im Plan nicht dargestellt.

Zum Vergleich nachstehend der Plan aus 2002:



2.4.3. Nutzflächen Top 41

Um die unterschiedlichen Wertigkeiten der jeweiligen Flächen adäquat berücksichtigen zu können, wird eine Gewichtung der Fläche vorgenommen. Für die Nutzflächen wird ein Faktor von 1,0 und für die Lichthofterrasse wird ein Faktor von 0,15 angesetzt. Die gewichtete Fläche wird der Bewertung zugrunde gelegt. Laut Ausführungsplan vom 26.04.2023 weist der Bewertungsgegenstand nachfolgende Fläche auf:

Raum/ Bereich lt. Plan	Raum/ Bereich lt. Befundaufnahme	Nutzfläche	Faktor: sonstige Fläche (z.B. Freifläche)	1,00 Nutzfläche	0,15 Terrasse /Lichthof	gew. Fläche
Büro	Wohnzimmer	42,71 m²		42,71 m²	0,00 m²	42,71 m²
Büro	Schlafzimmer	18,67 m²		18,67 m²	0,00 m²	18,67 m²
Bad	En Souite Bad	8,39 m²		8,39 m²	0,00 m²	8,39 m²
Teeküche	Küche	11,82 m²		11,82 m²	0,00 m²	11,82 m²
AR	AR	4,33 m²		4,33 m²	0,00 m²	4,33 m²
Vorr.	Vorr.	2,98 m²		2,98 m²	0,00 m²	2,98 m²
WC	Bad mit WC	4,39 m²		4,39 m²	0,00 m²	4,39 m²
Archiv	Schlafzimmer	13,73 m²		13,73 m²	0,00 m²	13,73 m²
Lichthof A	Lichthof Terrasse		8,84 m²	0,00 m²	8,84 m²	1,33 m²
Gesamt		**107,02 m²**	**8,84 m²**	**107,02 m²**	**8,84 m²**	**108,35 m²**

Der Gewichtungsfaktor von 0,15 für die Lichthofterrasse berücksichtigt, dass die gegenständliche Freifläche gemäß Widmung einen Lichthof (Terrasse) darstellt, dieser entsprechend dunkel bzw. schlecht belichtet ist und nicht mit einem durchschnittlich belichteten Balkon vergleichbar ist.

2.4.4. Nutzungs- und Bestandsrechte

Dem gef. SV wurden keine Unterlagen oder Informationen über allfällige Bestand,- oder sonstige Nutzungsrechte vorgelegt. Der ggst. Bewertung wird daher die Bestandfreiheit unterstellt.

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 das Büro 41 (ohne Reparaturfonds) betragen € 2,81 pro m² Nutzfläche und liegen damit in einer marktüblichen Bandbreite.

Betriebs- und Erhaltungskosten						
Top 41	107,02 m²	Netto	€/m²	USt.-Satz	Brutto	€/m²
Betriebskosten		€ 222,86	2,08 €/m²	20%	€ 267,43	2,50 €/m²
AK Einnahmen		€ 27,30	0,26 €/m²	20%	€ 32,76	0,31 €/m²
Instandhaltung		€ 65,03	0,61 €/m²	0%	€ 65,03	0,61 €/m²
Verw. Honorar		€ 45,65	0,43 €/m²	20%	€ 54,78	0,51 €/m²
BK-Hon Rückzlg		- € 38,88	- 0,36 €/m²	20%	- € 46,66	- 0,44 €/m²
Gesamt		**€ 321,96**	**3,01 €/m²**		**€ 373,35**	**3,92 €/m²**

Für die ggst. Einheit besteht per 07.09.2026 ein Rückstand von € 4.477.-

Die Reparaturrücklage per 07.09.2026 beträgt gemäß Schreiben der HV ca. € 137.000,00.

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 Wertermittlungsstichtag 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 derartigen Einheiten (lt. Widmung: Büro) 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 Wertermittlungsstichtag 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 ein (präsumtiv) bestandfreies Büro (gem. Widmung; wohnungstypische Ausstattung sowie Konfiguration) im Wohnungseigentum. 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-Tennant-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 (Sigma; 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 7114/1978 Sicherheitszone Flughafen Wien-Schwechat Gst 1222/2, 1222/1
   3  a 3546/1998 Abtretung der Hauptmietzinse hins. Ant. wie C-LNR 10
   4  a 11482/1999 Abtretung der Hauptmietzinse hins. Ant. wie C-LNR 11
   5  a 7186/2003 Verwalter der Liegenschaft Weiss-Tessbach Rechtsanwälte GmbH,
         1010 Wien, Rotenturmstr. 13
```

A2-LNr. 2 – Sicherheitszone Flughafen Wien-Schwechat: Gemäß § 86 LFG ist die Sicherheitszone der Bereich eines Flugplatzes und seiner Umgebung, innerhalb dessen ein Luftfahrthindernis gemäß § 85 Abs. 1 LFG nur mit Bewilligung der zuständigen Behörden errichtet, abgeändert oder erweitert werden darf. Von einem Luftfahrthindernis spricht man dann, wenn das Objekt, welches zur Errichtung gelangen soll, die jeweils darüber verlaufende Fläche der Sicherheitszone durchragt. Sämtliche Liegenschaften der Umgebung befinden sich in der Sicherheitszone des Flughafens, Ortsüblichkeit ist gegeben → die ggst. Eintragung ist daher nicht bewertungsrelevant.

A2-LNr. 3 bis 4 – Abtretung der Hauptmietzinse hins. Ant. wie C-LNr. 10 und 11: Unter den ggst. Eintragungen ist die Abtretung der Hauptmietzinse hinsichtlich jener Anteile angemerkt, die bei C-LNr. 10 und 11 angeführt sind. Der bewertungsgegenständliche Anteil B-LNr. 144 ist davon nicht mitumfasst.→ nicht weiter bewertungsrelevant.

A2-LNr. 5 – Verwalter der Liegenschaft: Bei der ggst. Eintragung handelt es sich lediglich um eine Ersichtlichmachung → nicht weiter bewertungsrelevant.

C-Blatt

```
********************************** C ***************************************
  20  a 7186/2003 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
          gem § 32 WEG 2002
  21  a 8201/2003 Benützungsregelung gem § 17 WEG 2002
  93    auf Anteil B-LNR 144
      a 2766/2022 Pfandurkunde 2022-03-18
          PFANDRECHT                              Höchstbetrag EUR 1.300.000,--
          für Raiffeisenbank Region Waldviertel Mitte eGen
          (FN 49470a)
 104    auf Anteil B-LNR 144
      a 9615/2023 Pfandurkunde 2023-11-29
          PFANDRECHT                               Höchstbetrag EUR 300.000,--
          für Raiffeisenbank Region Waldviertel Mitte eGen
          (FN 49470a)
 111    auf Anteil B-LNR 144
      a 10496/2025 Beschluss 2025-11-25
          PFANDRECHT                                                vollstr. 0,--
          samt 1.) Kosten EUR 11.260,76 samt 4 % Z seit 12.12.2024
          2.) vollstr EUR 1.451,77, EUR 25,-- Kosten EUR 999,94
          für Otbyt s.a.r.l. Registrierungsnummer B182242,
          Panimmoptikum GmbH (67 E 5715/25 f)
```

```
114    auf Anteil B-LNR 144
     a 1516/2026 Beschluss 2026-02-20
         PFANDRECHT                                    vollstr. EUR 4.633,78
         samt Zinsen und Kosten wie Beschluss vom20.02.2026
         für Christa Wünsche geb 1966-09-16, Ing. Andrea
         Grohmann-Elmer geb 1979-10-23, Christa Wünsche, geb.
         1966-09-16,  Barbara Gradinger geb 1972-06-07, Monika
         Banicevic-Pöschl geb 1946-02-24, Dr. Christine Allen,
         Dr. Charles Alden Allen, Ingeborg Marko (67 E 846/26 b)
     b 1516/2026 Simultan haftende Liegenschaften
         EZ 813 KG 01004 Innere Stadt C-LNR 114
         EZ 1068 KG 01004 Innere Stadt C-LNR 89
         EZ 14 KG 01008 Margarethen C-LNR 58
         EZ 1876 KG 01402 Hernals C-LNR 125
         EZ 1445 KG 01508 Oberdöbling C-LNR 78
115    auf Anteil B-LNR 144
     a 3681/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
         Hereinbringung von vollstr. EUR 11.260,76 samt
         Kosten aus früheren Exekutionsverfahren in der Höhe von
         1.) EUR 1.451,77
         2.) EUR 25,00
         3.) EUR 999,94
         Kosten dieses Ansuchens von EUR 897,20
         für Otbyt s.a.r.l. Registrierungsnummer B182242
         (74 E 59/26v)
     b gelöscht

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

C-LNr. 20 – Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen: Gem. Wohnungseigentumsvertrag soll die Verteilung der Liegenschaftsaufwendungen grundsätzlich nach den Nutzflächen der Wohnungseigentumsobjekte erfolgen. Für das Dachgeschoßzubehör zu Top Nr. I und die Liftkosten gelten Sonderregeln. Ab Fertigstellung des Dachgeschoßausbaus sollen Aufwendungen für Ver- und Entsorgungsleitungen nach deren Zuordnung zum Dachgeschoß, zum übrigen Gebäude oder zu beiden Bereichen verteilt werden. Die Instandhaltung und Instandsetzung der gesamten Dachhaut sollen ausschließlich die Eigentümer der neu geschaffenen Dachgeschoßobjekte tragen. Erträgnisse aus allgemeinen Teilen sollen nach Miteigentumsanteilen verteilt werden; Erträgnisse vermieteter Wohnungseigentumsobjekte sollen ab Einverleibung dem jeweiligen Eigentümer zustehen. Insgesamt handelt es sich bei der ggst. Eintragung um eine für eine Wohn- und Geschäftsliegenschaft nicht unübliche Eintragung. Die Betriebs- und Erhaltungskosten für den Bewertungsgegenstand liegen innerhalb einer marktüblichen Bandbreite. → daher nicht weiter bewertungsrelevant

C-LNr. 21 – Benützungsregelung: Unter der gegenständlichen TZ ist ein Dissolutions-, Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 17.06.2003 hinterlegt. Sowohl der Kauf- als auch der Wohnungseigentumsvertrag enthalten grundbücherlich anzumerkende Benützungsregelungen: Der Kaufvertrag betrifft den Dachgeschoßausbau auf Kosten der Käuferin, der Wohnungseigentumsvertrag die Telekommunikationsversorgung, ausgenommen Telefon, vorrangig über Kabel, ersatzweise über eine gemeinsame Satellitenanlage und zuletzt über individuelle Empfangsanlagen. Da der Dachgeschoßausbau bereits erfolgt ist und die nicht unübliche Versorgungsregelung für einzelne Wohnungseigentümer keinen wesentlichen Wertvor- oder -nachteil begründet, kann die Zuordnung der Eintragung für die Bewertung offenbleiben; die Eintragung ist daher → nicht weiter bewertungsrelevant

C-LNr. 93, 104, 111 - 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. 115 - Einleitung des Versteigerungsverfahrens: Die ggst. Bewertung erfolgt im Rahmen des Versteigerungsverfahrens. → nicht weiter relevant

4.2. Rückbauverpflichtung

Dem gef. SV liegt ein Beschluss vor, in dem ein unbedingter Vergleich betreffend die Beseitigung eigenmächtiger Veränderungen an allgemeinen Teilen der Liegenschaft, insbesondere im Bereich des Wohnungseigentumsobjekts Büro 41, protokolliert ist.

unbedingten Vergleich:

1. Die beklagte Partei ist schuldig, sämtliche von ihr durchgeführten eigenmächtigen Veränderungen an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft EZ 813, KG 01004 Innere Stadt, zu beseitigen und den früheren Zustand wiederherzustellen, und zwar insbesondere die Wohnungseingangstüre zum Wohnungseigentumsobjekt Büro 41, die Mauer zwischen dem Wohnungseigentumsobjekt Büro 41 und dem Stiegenhaus der Stiege 4, ein Außenfenster des Wohnungseigentumsobjekts Büro 41, sowie insgesamt vier Mauerdurchbrüche von dem Wohnungseigentumsobjekt Büro 41 in Richtung der an Büro 41 angrenzenden Lichthöfe, und den klagenden Parteien, die bis dahin entstandenen Verfahrenskosten im Verfahren BG Wien Innere Stadt zu GZ [redacted] gemäß § 19a RAO in Höhe von EUR 11.260,76 zu ersetzen, und zwar bis zum 31.05.2025.
2. Die beklagte Partei kann sich von dieser Verpflichtung befreien, indem Sie bis zum 31.03.2025 den Betrag von EUR 40.000,-- (gewidmet als „Rücklagen/Haus“) auf das Konto [redacted] lautend auf die [redacted] bezahlt und den klagenden Parteien einen pauschalen Kostenbeitrag von EUR 3.000,--, darin enthalten EUR 500,-- an 20 %iger USt, binnen gleicher Frist ersetzt.

Unbedingter Vergleich (Quelle: Beschlussprotokoll vom 09.01.2025)

In dem am 09.10.2025 eingebrachten Exekutionsantrag wird vorgebracht, dass die verpflichtete Partei der Verpflichtung des Rückbaus sowie des Kostenersatzes für die betreibende Partei nicht nachgekommen sei. Beantragt wird, die Arbeiten auf Kosten der verpflichtenden Partei vornehmen zu lassen.

SONSTIGE EXEKUTION (S) Vertretbare Handlung

Mit dem in Feldgruppe 07 angeführten Vergleich wurde die verpflichtete Partei schuldig erkannt, sämtliche von ihr durchgeführten eigenmächtigen Veränderungen an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft EZ 813, KG 01004 Innere Stadt, zu beseitigen und den früheren Zustand wiederherzustellen, und zwar insbesondere die Wohnungseingangstüre zum Wohnungseigentumsobjekt Büro 41, die Mauer zwischen dem Wohnungseigentumsobjekt Büro 41 und dem Stiegenhaus der Stiege 4, ein Außenfenster des Wohnungseigentumsobjekts Büro 41, sowie insgesamt vier Mauerdurchbrüche von dem Wohnungseigentumsobjekt Büro 41 in Richtung der an Büro 41 angrenzenden Lichthöfe, und den klagenden Parteien, die bis dahin entstandenen Verfahrenskosten im Verfahren BG Wien Innere Stadt zu GZ [redacted] gemäß § 19a RAO in Höhe von EUR 11.260,76 zu ersetzen. Die verpflichtete Partei ist dieser Verpflichtung nicht nachgekommen, weshalb die betreibende Partei die Exekution nach § 353 EO beantragt. Die betreibende Partei möge **ermächtigt** werden, die geschuldete Handlung, nämlich sämtliche von der verpflichteten Partei durchgeführten eigenmächtigen Veränderungen an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft EZ 813, KG 01004 Innere Stadt, zu beseitigen und den früheren Zustand wiederherzustellen, und zwar insbesondere die Wohnungseingangstüre zum Wohnungseigentumsobjekt Büro 41, die Mauer zwischen dem Wohnungseigentumsobjekt Büro 41 und dem Stiegenhaus der Stiege 4, ein Außenfenster des Wohnungseigentumsobjekts Büro 41, sowie insgesamt vier Mauerdurchbrüche von dem Wohnungseigentumsobjekt Büro 41 in Richtung der an Büro 41 angrenzenden Lichthöfe auf Kosten der verpflichteten Partei durch ein befugtes Unternehmen vornehmen zu lassen.

Sonstige Exekution (Quelle: bewilligter Exekutionsantrag vom 09.10.2025)

Der nach Ablauf der Frist eingebrachte Exekutionsantrag spricht dafür, dass die in Pkt. 2 des Vergleichs vorgesehene Befreiungsmöglichkeit durch Zahlung von € 40.000,- und eines Kostenbeitrags von € 3.000,- bis zum 31.03.2025 nicht in Anspruch genommen wurde. Ob und inwiefern die Rückbauverpflichtung im Zuge der Exekution auf einen präsumtiven Ersteher übergeht, stellt eine im gegenständlichen Gutachten nicht zu klärende Rechtsfrage dar. Aus gutachterlichen Vorsichtsgründen werden daher die Rückbaukosten mit einem Abschlag iHv. € 20.000,- berücksichtigt.

4.3. Marktsituation / Marktanpassung

Büromarktbericht[2]

Gem. EHL bewegt sich der Wiener Büromarkt im Spannungsfeld zwischen Kostenbewusstsein und Qualitätsoptimierung. Neubauflächen liegen kostenseitig über Bestandsobjekten, manche Unternehmen verbleiben daher aus wirtschaftlichen Überlegungen vorerst im Bestand. Die Leerstandsquote im Submarkt Innere Bezirke (CBD) liegt lt. OTTO mit 3,94 % unter dem Durchschnitt aller Submärkte (4,60 %). Bis 2027 werden außer Sanierungsprojekten keine neuen Flächen erwartet; für das erste Halbjahr 2026 rechnet OTTO mit einer stabilen Leerstandsentwicklung.

Die Bandbreiten der Büromieten stellen sich lt. den Berichten wie folgt dar:

Büroflächen - Mieten			
Quelle	von	Durchschnitt	bis
EHL – Teilmarkt Innenstadt/Umgebung[2]	18,00 €/m²	26,50 €/m²	35,00 €/m²
OTTO – Innere Bezirke (CBD)	15,50 €/m²	19,26 €/m²	28,50 €/m²
Immobilien-Preisspiegel / 1010; neuwertig*	19,04 €/m²	22,00 €/m²	25,82 €/m²

EHL und OTTO weisen keine gesonderten Werte für den 1. Bezirk aus; der Immobilien-Preisspiegel bezieht sich auf 1010 Wien.

Transaktionen Wohnungen

Folgende Transaktionen zu Wohnungen im 1. Bezirk in verschiedenen Lagen konnten unter anderem erhoben werden und bewegen sich in einer Bandbreite von rd. € 11.500,-/m² bis 21.100 ,-/m². Diese werden rein informativ ausgewiesen, beim Bewertungsgegenstand handelt es sich widmungsgemäß um ein Büro, welches jedoch zum Stichtag eine wohnungstypische Ausstattung sowie Konfiguration aufweist.

Transaktionen Wohnungen - 1010 Wien									
LNr.	**Adresse**	**Stichtag**	**Stockwerk**	**Faktoren**	**0,50**	**0,25**	**gew. Fläche**	**Kaufpreis (gesamt)**	**Kaufpreis in €/m² gew. Fl.**
				Nutzfläche	**Loggia**	**Freiflächen**			
1	Friedrichstraße 10	21.01.2025	6. OG	115,9 m²			115,9 m²	1.612.000 €	13.904 €/m²
2	Friedrichstraße 10	14.01.2025	6. OG	57,7 m²			57,7 m²	660.000 €	11.440 €/m²
3	Schillerplatz 4	16.05.2023	3. OG	262,6 m²			262,6 m²	5.300.000 €	20.187 €/m²
4	Elisabethstraße 6	09.01.2025	6. OG	95,6 m²			95,6 m²	1.320.000 €	13.808 €/m²
5	Opernring 3	12.02.2026	8. OG	59,8 m²			59,8 m²	710.000 €	11.873 €/m²
6	Hohenstaufengasse 8	23.08.2024	6. OG	123,3 m²			123,3 m²	2.600.000 €	21.082 €/m²
7	Wipplingerstraße 12	27.11.2024	2. OG	64,4 m²			64,4 m²	847.000 €	13.150 €/m²
8	Wipplingerstraße 12	15.12.2025	1. OG	64,4 m²			64,4 m²	780.000 €	12.110 €/m²
9	Judenplatz 9	19.03.2026	Hochparterre	32,9 m²			32,9 m²	499.000 €	15.153 €/m²
10	Werdertorgasse 6	07.03.2023	6. OG	62,8 m²	2,0 m²	2,6 m²	64,4 m²	1.155.000 €	17.923 €/m²
11	Franz-Josef-Kai 51	12.07.2023	5. OG	65,7 m²	3,0 m²		67,2 m²	929.900 €	13.840 €/m²
12	Werdertorgasse 19	01.02.2024	4. OG	97,2 m²	2,9 m²		98,7 m²	1.247.330 €	12.641 €/m²
13	Werdertorgasse 6	25.04.2024	7. OG	70,6 m²	1,9 m²	10,4 m²	74,2 m²	1.430.000 €	19.280 €/m²
14	Franz-Josef-Kai 51	03.04.2025	4. OG	97,2 m²	2,9 m²		98,7 m²	1.475.000 €	14.949 €/m²
15	Werdertorgasse 6	25.09.2025	7. OG	71,9 m²			71,9 m²	1.111.000 €	15.458 €/m²
16	Werdertorgasse 6	16.10.2025	6. OG	49,2 m²	2,1 m²	2,8 m²	50,9 m²	910.000 €	17.867 €/m²
17	Franz-Josefs-Kai 51	17.12.2025	5. OG	97,2 m²	2,9 m²		98,7 m²	1.520.000 €	15.405 €/m²

[2] *EHL Immobilien und Otto Immobilien, Büromarktberichte Frühjahr 2026*

[2] *Rechnerischer Mittelwert; * Preisspiegel 2026 bildet das Vorjahresniveau (2025); von = Nebenlage, Durch schnitt = 1b-Lage, bis = 1a-Lage*

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).

1010 Wien - Angebote Büroflächen				
Lage/Nähe	Stockwerk	Fläche	Kaufpreis	
Werdertorgasse/Gonzagagasse	UG/EG/Galerie	112,93 m²	1.413.000 €	12.512 €/m²
Stadtpark/Stephansplatz/Ringstraße	EG/Mezz.	350,00 m²	3.350.000 €	9.571 €/m²
Börseviertel	Hochparterre	162,00 m²	1.975.000 €	12.191 €/m²
Hegelgasse/Johannesgasse	EG/Galerie	167,00 m²	1.390.000 €	8.323 €/m²
Stephansplatz/Schwedenplatz/Lugeck	1. OG	243,00 m²	2.649.000 €	10.901 €/m²
Coburgbastei	3. OG	158,00 m²	2.196.000 €	13.899 €/m²
Parkring 12	6. OG	328,22 m²	3.300.000 €	10.054 €/m²
Coburgbastei	3. OG	155,00 m²	2.154.000 €	13.897 €/m²
	Minimalwert	112,93 m²	1.390.000 €	8.323 €/m²
	Mittelwert	209,52 m²	2.303.375 €	11.419 €/m²
	Maximalwert	350,00 m²	3.350.000 €	13.899 €/m²

Marktanpassung

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

4.4. Beurteilung

Lage der Liegenschaft

Die Liegenschaft befindet sich im 1. Wiener Gemeindebezirk. Im Umfeld liegen zahlreiche Sehenswürdigkeiten, darunter der Stephansdom, sowie die Geschäftslagen des „Goldenen U" und des „Goldenen Quartiers". Die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und dem Individualverkehr ist gut. Die Parkplatzsituation im Umfeld ist angespannt; Parkgaragen sind jedoch fußläufig erreichbar. Insgesamt ist die Lage innerhalb Wiens als sehr gut und innerhalb des Bezirks für Bürozwecke als sehr gut bis gut zu beurteilen.

Größe

Mit einer gew. Fläche von rd. 108 m² bzw. einer Nutzfläche von rd. 107 m² bietet der Bewertungsgegenstand Platz für rd. 8 bis 10 Mitarbeitende und weist somit für Bürozwecke für den ersten Bezirk eine gute bis durchschnittliche Größe auf.

Konfiguration

Das Büro besteht aus zwei Büroräumen (einer davon mit En-Suite Badezimmer), einer Teeküche mit Abstellraum, einem Archiv, einem Bad/WC sowie einem mit einer Terrasse überbauten Innenhof/Lichthof[3]. Für Bürozwecke in einem Altbau insgesamt gute bis durchschnittliche Konfiguration.

[3] Zum Stichtag liegt dem gef. SV unter anderem für die widerrechtlich durchgeführten Mauerdurchbrüche an die angrenzenden Lichthöfe eine Exekutionsbewilligung für einen Rückbau vor.

Lage im Gebäude

Die Lage im Gebäude des Bewertungsgegenstandes ist für Bürozwecke aufgrund der Stockwerks- sowie Innenhoflage und der damit verbundenen vergleichsweise schlechten Belichtung insgesamt als durchschnittlich zu beurteilen.

Ausstattung/Erhaltungszustand Gebäude

Auf der Liegenschaft befindet sich ein um 1870 erbautes Wohn- und Geschäftshaus. Das Gebäude verfügt über ein Kellergeschoß, 7 Geschoße über Niveau (EG, Mezz - 3. OG sowie 2 Dachgeschoße). Ein Aufzug ist vorhanden. Mit Ausnahme von 2 im Wohnungseigentum bestehenden Garagenstellplätzen sowie grundsätzlich Abstellmöglichkeiten im Innenhof sind auf der ggst. Liegenschaft keine weiteren Parkmöglichkeiten vorhanden. Durchschnittlich bis gute Ausstattung und guter Erhaltungszustand.

Ausstattung/Erhaltungszustand Büro

Zum Stichtag befindet sich die Einheit bis auf noch ausständige Komplettierungsmaßnahmen in einem sehr gutem bis hochwertigen Erhaltungszustand[4].

[4] *siehe hierzu beispielshafte Aufzählung unter Pkt. 2.4.1. bzw. 4.6.*

4.5. Vergleichswert

Vergleichsobjekte und Anpassungen

Folgende Transaktionen über vergleichbare Büro-Objekte im 1. Bezirk wurden erhoben:

Basisdaten											
LNr.	Adresse	GB	EZ	Stichtag	Stock-werk	Faktoren Nutzfläche	0,25 Freiflächen	gew. Fläche	Kaufpreis (gesamt)	Vergleichswert (vor Anp.)	Ausreißer Prüfung I
1	Coburgbastei 1	01004	852	18.03.2024	1. OG	429,9 m²	20,2 m²	434,9 m²	4.662.000 €	10.719 €/m²	nein
2	Coburgbastei 1	01004	852	18.03.2024	1. OG	275,8 m²	15,1 m²	279,5 m²	3.155.000 €	11.286 €/m²	nein
3	Coburgbastei 1	01004	852	24.10.2023	1. OG	239,0 m²		239,0 m²	1.615.000 €	6.756 €/m²	ja
4	Coburgbastei 1	01004	852	18.03.2024	1. OG	197,5 m²		197,5 m²	2.141.000 €	10.843 €/m²	nein
5	Coburgbastei 1	01004	852	24.10.2023	1. OG	183,64		183,6 m²	1.994.000 €	10.858 €/m²	nein
6	Coburgbastei 1	01004	852	24.10.2023	1. OG	196,65		196,7 m²	2.201.000 €	11.192 €/m²	nein
7	Coburgbastei 1	01004	852	24.10.2023	1. OG	174,27	15,3 m²	178,1 m²	2.018.000 €	11.331 €/m²	nein
8	Parkring 12A	01004	1753	26.11.2024	1. DG	138,15		138,2 m²	1.295.000 €	9.374 €/m²	nein
9	Parkring 12A	01004	1753	20.08.2025	5. OG	1.141,0 m²		1.141,0 m²	7.900.000 €	6.924 €/m²	ja
10	Fichtegasse 1a	01004	1054	11.09.2025	EG/1. OG	486,16		486,2 m²	4.450.000 €	9.153 €/m²	nein
11	Parkring 12	01004	852	07.05.2026	3. OG	138,07		138,1 m²	1.500.000 €	10.864 €/m²	nein
12	Dominikanerbastei 10	01004	1682	06.07.2023	2. OG	205,9 m²	2,8 m²	206,6 m²	2.100.000 €	10.165 €/m²	nein
13	Wipplingerstraße 12	01004	1419	19.12.2024	EG	131,8 m²		131,8 m²	1.165.000 €	8.839 €/m²	nein
14	Nibelungengasse 1-3	01004	813	18.05.2026	Mezzanin	204,4 m²		204,4 m²	3.150.000 €	15.413 €/m²	ja

Statistische Auswertung vor Anpassungen - Ausreißerprüfung I		
Mittelwert		10.266 €/m²
Standardabweichung (σ)		2.041 €/m²
Standardabweichung (σ) x 2		4.083 €/m²
Konfidenzintervall (max. 30 %)	30%	13.345 €/m²
	-30%	7.186 €/m²

Anmerkung: Es wurden drei Vergleichsobjekte als Ausreißer identifiziert. Diese scheiden für die weitere Bewertung aus.

Die Vergleichsobjekte werden wie folgt hinsichtlich der wertbestimmenden Merkmale angepasst:

Anpassungen hinsichtlich wertrelevanter Parameter							
Stichtag	**Größe**	**Lage**	**Erhaltungs-zustand**	**Ausstattung**	**Konfiguration**	**Geschoßlage**	**Lage im Gebäude**
5,94%	15,00%	0,00%	0,00%	2,50%	2,50%	-2,50%	-5,00%
5,94%	10,00%	0,00%	0,00%	2,50%	2,50%	-2,50%	-5,00%
5,94%	6,25%	0,00%	0,00%	2,50%	2,50%	-2,50%	-5,00%
5,44%	5,50%	0,00%	0,00%	2,50%	2,50%	-2,50%	-5,00%
5,44%	6,25%	0,00%	0,00%	2,50%	2,50%	-2,50%	-5,00%
5,44%	5,00%	0,00%	0,00%	2,50%	2,50%	-2,50%	-5,00%
5,83%	2,50%	0,00%	0,00%	5,00%	2,50%	-10,00%	-5,00%
4,09%	16,25%	-2,50%	-2,50%	0,00%	2,50%	0,00%	-5,00%
0,72%	2,50%	0,00%	0,00%	5,00%	2,50%	-5,00%	-5,00%
5,07%	6,75%	2,50%	-2,50%	0,00%	2,50%	-2,50%	-5,00%
5,76%	2,00%	-2,50%	-2,50%	0,00%	2,50%	2,50%	-5,00%

Angepasste Vergleichswerte - Ergebnis							
LNr.	**Adresse**	**gew. Fläche**	**Vergleichswert (vor Anpassungen)**	**Anpassungen gesamt**	**angepasster Vergleichswert**	**Ausreißer Prüfung II**	**Vergleichswert bereinigt**
1	Coburgbastei 1	434,9 m²	10.719 €/m²	18,44%	12.696 €/m²	nein	12.696 €/m²
2	Coburgbastei 1	279,5 m²	11.286 €/m²	13,44%	12.803 €/m²	nein	12.803 €/m²
3			Ausreißer			ja	
4	Coburgbastei 1	197,5 m²	10.843 €/m²	9,69%	11.893 €/m²	nein	11.893 €/m²
5	Coburgbastei 1	183,6 m²	10.858 €/m²	8,44%	11.775 €/m²	nein	11.775 €/m²
6	Coburgbastei 1	196,7 m²	11.192 €/m²	9,19%	12.221 €/m²	nein	12.221 €/m²
7	Coburgbastei 1	178,1 m²	11.331 €/m²	7,94%	12.230 €/m²	nein	12.230 €/m²
8	Parkring 12A	138,2 m²	9.374 €/m²	0,83%	9.452 €/m²	nein	9.452 €/m²
9			Ausreißer			ja	
10	Fichtegasse 1a	486,2 m²	9.153 €/m²	12,84%	10.329 €/m²	nein	10.329 €/m²
11	Parkring 12	138,1 m²	10.864 €/m²	0,72%	10.942 €/m²	nein	10.942 €/m²
12	Dominikanerbastei 10	206,6 m²	10.165 €/m²	6,82%	10.858 €/m²	nein	10.858 €/m²
13	Wipplingerstraße 12	131,8 m²	8.839 €/m²	2,76%	9.083 €/m²	nein	9.083 €/m²
14			Ausreißer			ja	

Statistische Auswertung nach Anpassungen - Ausreißerprüfung II		
Mittelwert		11.298 €/m²
Standardabweichung (σ)		1.210 €/m²
Standardabweichung (σ) x 2		2.419 €/m²
Konfidenzintervall (max. 30 %)	21%	13.718 €/m²
	-21%	8.879 €/m²

Mittelwert nach Ausreißerprüfung	11.298 €/m²

Anmerkung: *Bei neuerlicher Prüfung konnte kein weiterer Ausreißer festgestellt werden. Der sich nach Anpassung ergebende Mittelwert liegt bei* ***€ 11.298.-/m².***

4.6. Komplettierungsmaßnahmen

Zum Bewertungsstichtag waren unter anderem folgende Komplettierungsmaßnahmen ausständig: teilweise fehlende Stromabdeckkappen und Steckdosen, fehlende Verfliesung bzw. Verspachtelung türseitig im Bad/WC, unfertige Verkabelung des Sicherungskastens, teilweise fehlende Türen bzw. Türzargen und Sockelleisten.[5]

Die Vorkehrungen für die Installation einer Klimaanlage waren vorhanden. Bei der Befundaufnahme konnte nicht festgestellt werden, ob auch ein Innen- und ein Außengerät vorhanden bzw. installiert war. Im Rahmen der Bewertung wird deren Fehlen daher unterstellt. Für die angeführten ausständigen Komplettierungsmaßnahmen und die unterstellten fehlenden Klimageräte wird ein pauschaler Abschlag von 10.000 € berücksichtigt.

4.7. Verkehrswert

Vergleichswertverfahren/Verkehrswert					
Einheit	**Nutzungsart**	**Stockwerk**	**gew. Fläche**	**Vergleichswert**	
Büro 41	Büro	Mezzanin	108,3 m²	11.298 €/m²	1.224.136 €
= Zwischensumme					1.224.136 €
- Komplettierungsmaßnahmen					- 10.000 €
- Kosten Rückbau					- 20.000 €
+/- Marktanpassung					- €
Verkehrswert					**1.194.136 €**
Verkehrswert gerundet				**10.983 €/m²**	**1.190.000 €**

[5] *Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der ggst. Aufzählung um eine beispielhafte, nicht jedoch taxative und abschließende Aufzählung handelt.*

5. Zusammenfassung

Bewertungsergebnis	
• **Liegenschaft:**	1010 Wien, Nibelungengasse 1-3/Friedrichstraße 8 GB 01004 Innere Stadt, EZ 813
• **Größe der Liegenschaft:**	2.402 m²
• **Nutzung der Liegenschaft:**	Wohn- und Geschäftshaus
• **Nutzung Liegenschaftsanteile:**	Büro

Büro 41

• **Anteile**	B-LNR 144: WE-Anteile 104/11.041
• **Gewichtete Fläche**	108.35 m²
• **VERKEHRSWERT Büro 41**	**€ 1.190.000,-- (€ 10.983.-/m²)**

Wien, am 02. Oktober 2026



Mag. Wolfgang Schmitzer
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6. Beilagen

6.1. Fotos vom 29.06.2026

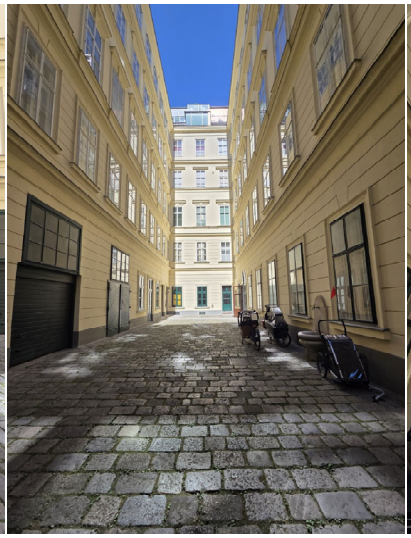
Ansicht Gebäude straßenseitig (Nibelungengasse)




Eingangsbereich




Innenhof / Zugang Stiege 4


Stiegenhaus EG





Stiegenhaus Mezzanin



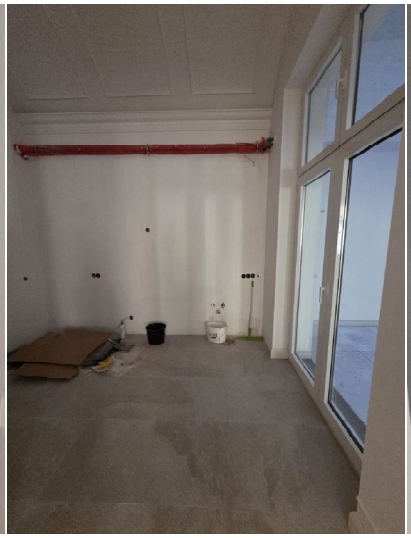

Eingangsbereich Büro 41








Teeküche mit Abstellraum





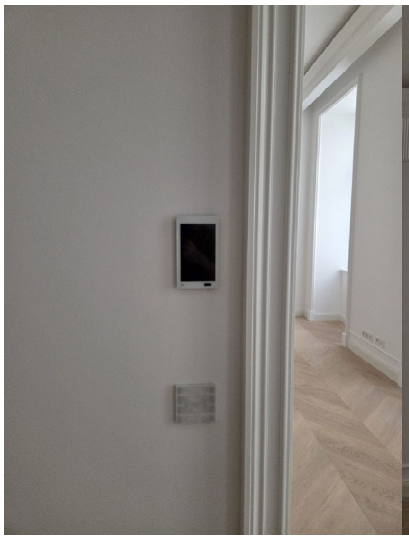


Lichthofterrasse






Büro (Schlafzimmer)





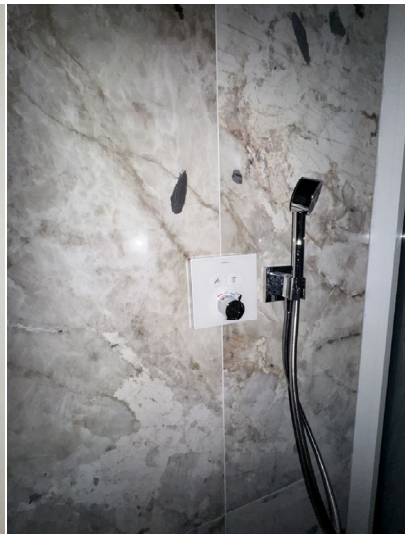


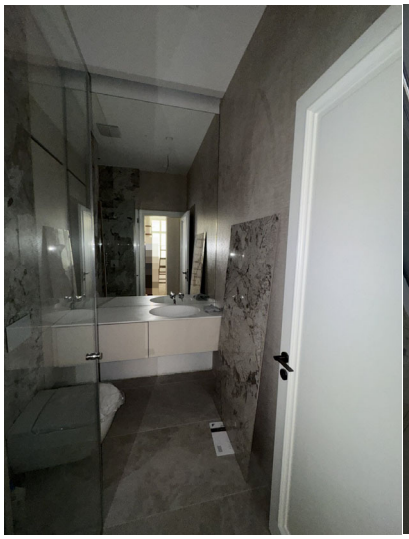
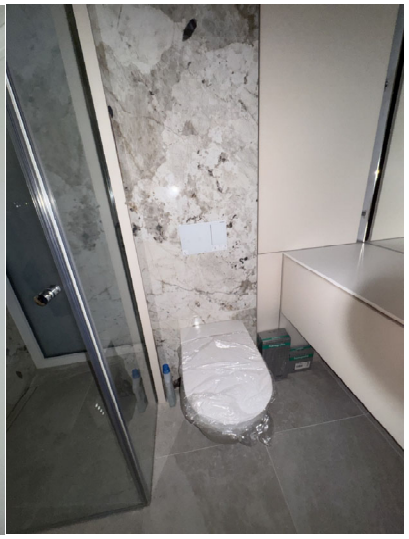
En-Suite-Bad





Bad


Archiv







Technische Ausstattung (Klimaanlage/Türsprechanlage)



Technische Ausstattung (Fußbodenheizung/Beleuchtung)




Fenster / Tür

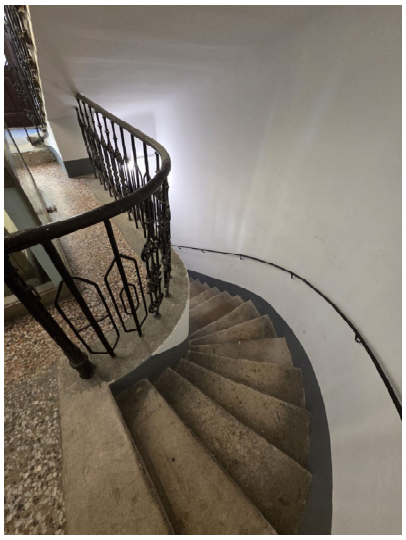



Aufzug

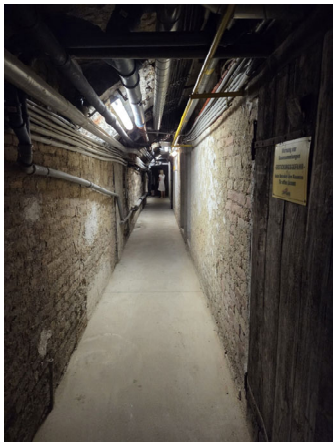




Keller

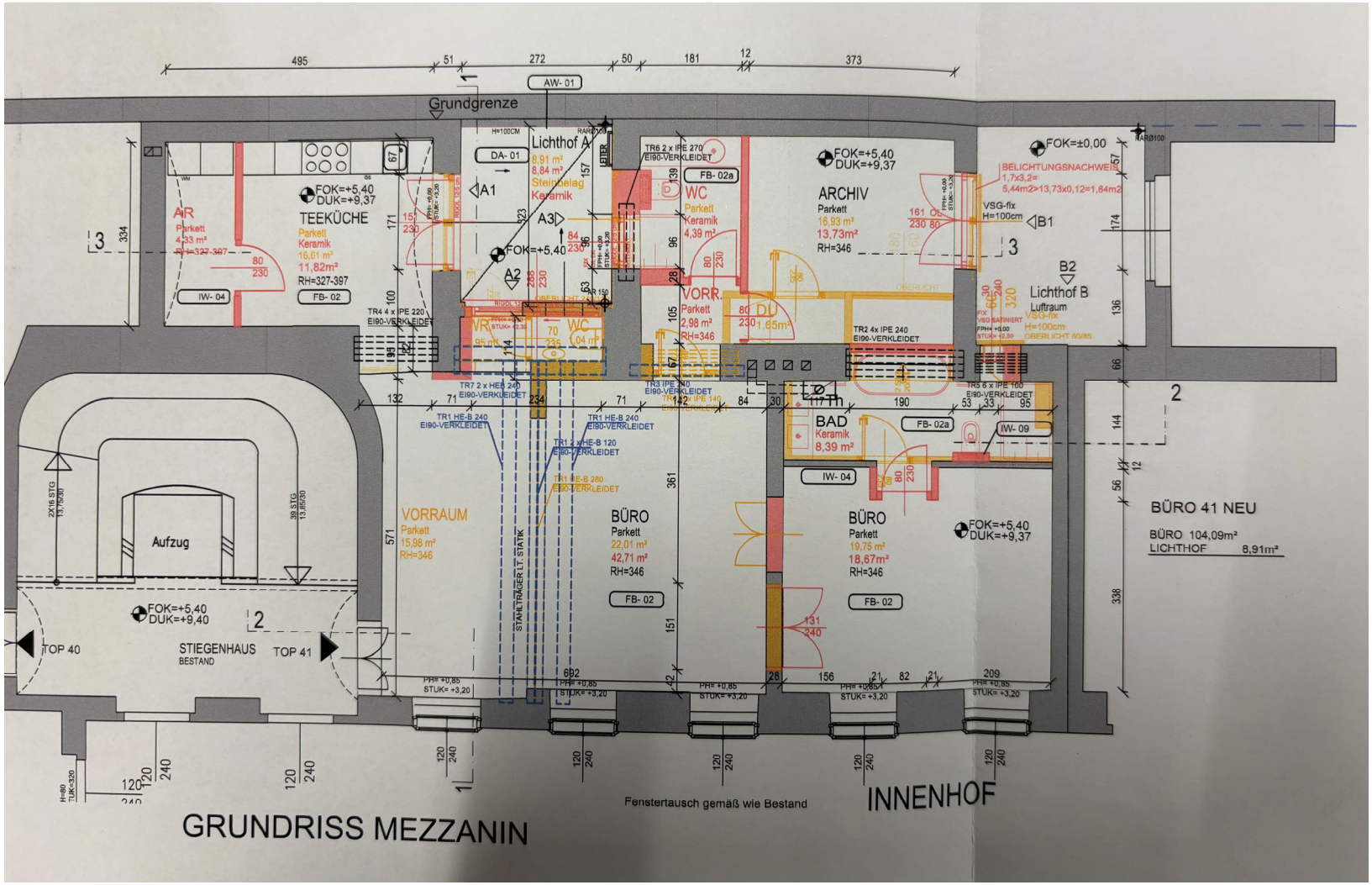




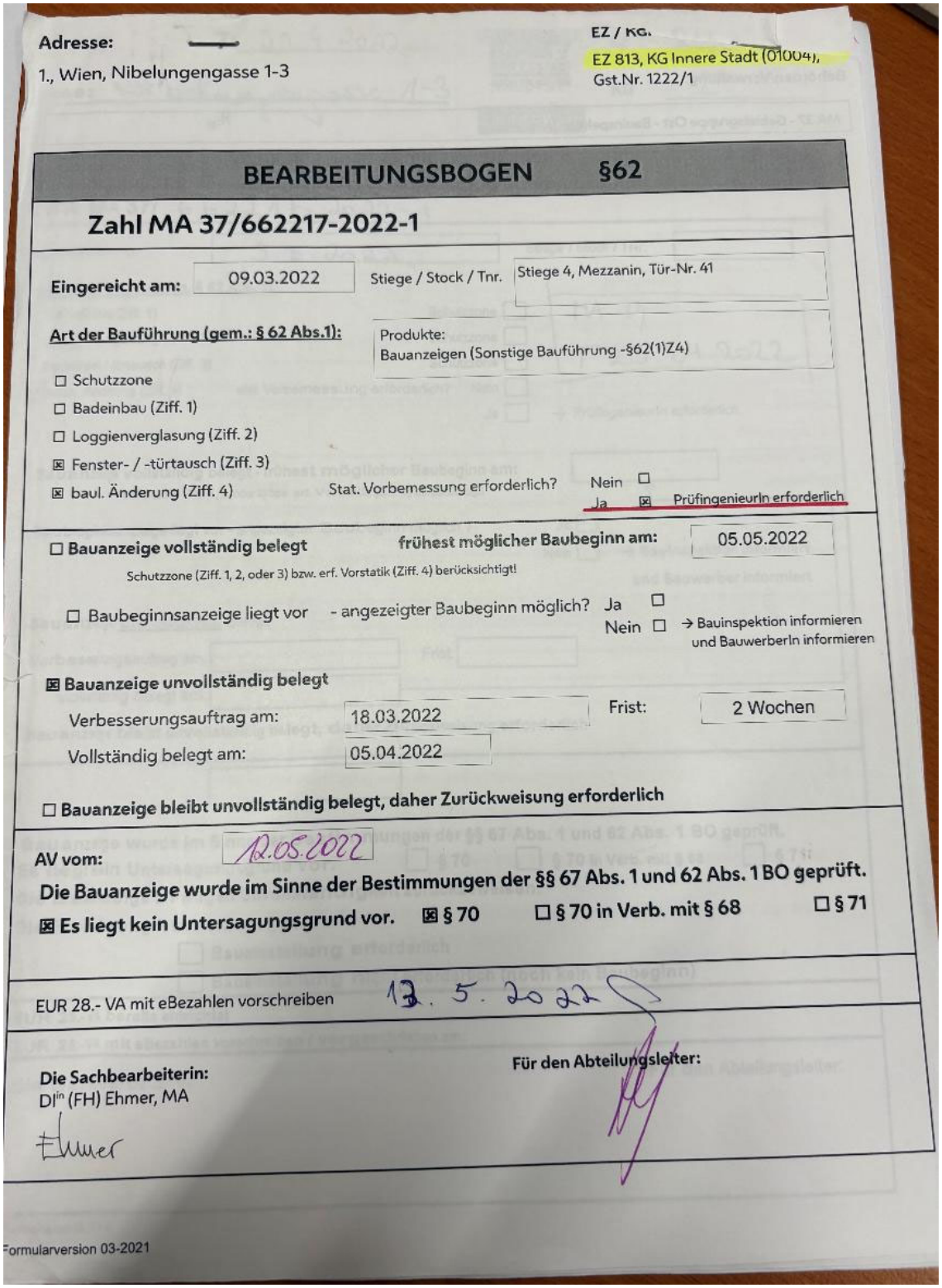





6.2. Ausführungsplan Top 41 vom 26.04.2023



6.3. Bauanzeige gem. § 62 vom 09.03.2022



Adresse:
1., Wien, Nibelungengasse 1-3

EZ / KG:
EZ 813, KG Innere Stadt (01004),
Gst.Nr. 1222/1

BEARBEITUNGSBOGEN §62

Zahl MA 37/662217-2022-1

Eingereicht am: 09.03.2022 Stiege / Stock / Tnr. Stiege 4, Mezzanin, Tür-Nr. 41

Art der Bauführung (gem.: § 62 Abs.1):

Produkte:
Bauanzeigen (Sonstige Bauführung -§62(1)Z4)

☐ Schutzzone
☐ Badeinbau (Ziff. 1)
☐ Loggienverglasung (Ziff. 2)
☒ Fenster- / -türtausch (Ziff. 3)
☒ baul. Änderung (Ziff. 4)

Stat. Vorbemessung erforderlich? Nein ☐ Ja ☒ Prüfingenieurin erforderlich

☐ **Bauanzeige vollständig belegt** **frühest möglicher Baubeginn am:** 05.05.2022
Schutzzone (Ziff. 1, 2, oder 3) bzw. erf. Vorstatik (Ziff. 4) berücksichtigt!

☐ Baubeginnsanzeige liegt vor - angezeigter Baubeginn möglich? Ja ☐ Nein ☐ → Bauinspektion informieren und Bauwerberin informieren

☒ **Bauanzeige unvollständig belegt**

Verbesserungsauftrag am: 18.03.2022 Frist: 2 Wochen

Vollständig belegt am: 05.04.2022

☐ **Bauanzeige bleibt unvollständig belegt, daher Zurückweisung erforderlich**

AV vom: 12.05.2022

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

☒ **Es liegt kein Untersagungsgrund vor.** ☒ **§ 70** ☐ **§ 70 in Verb. mit § 68** ☐ **§ 71**

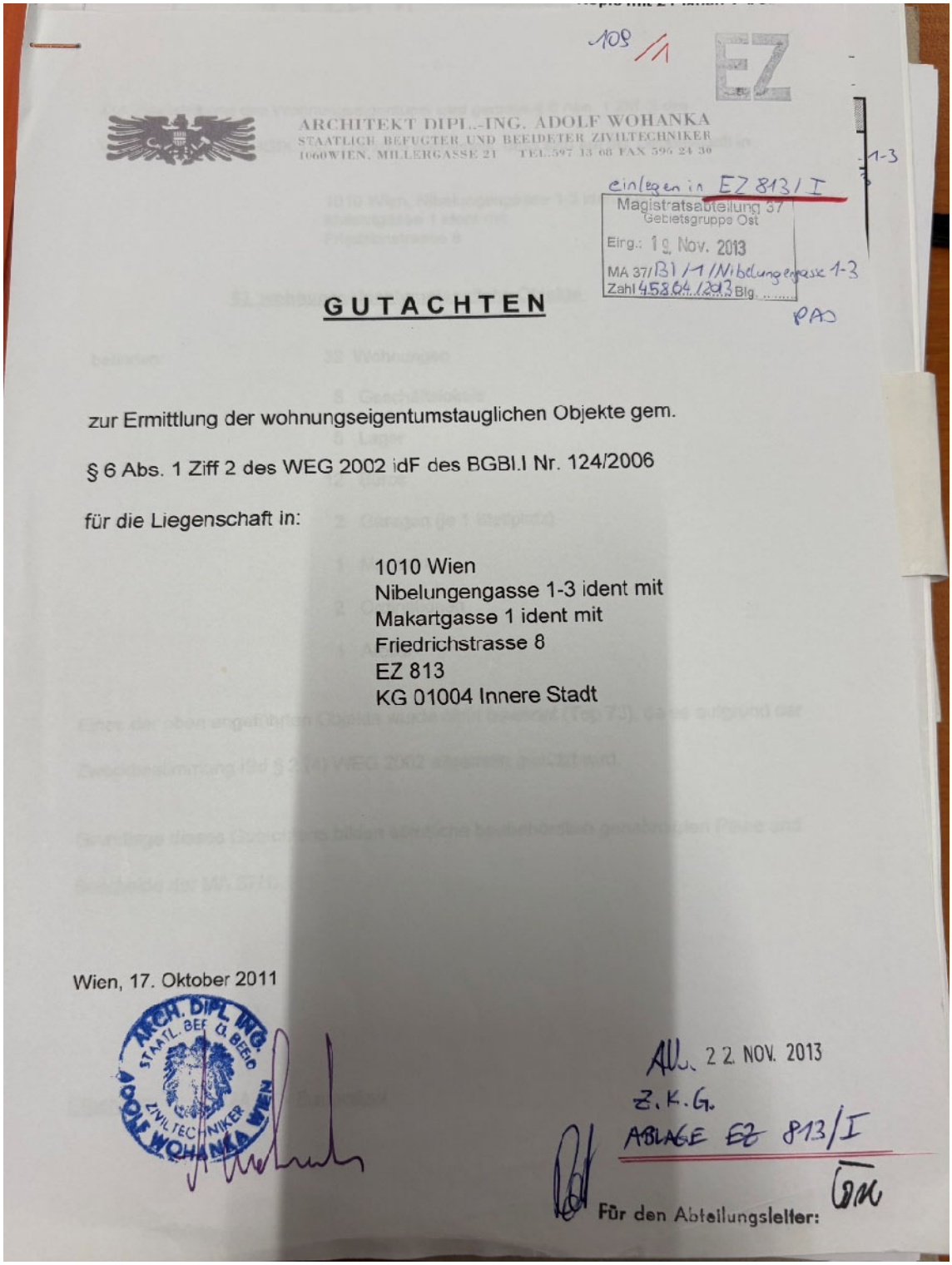
EUR 28.- VA mit eBezahlen vorschreiben 12. 5. 2022

Die Sachbearbeiterin:
DI[in] (FH) Ehmer, MA
Ehmer

Für den Abteilungsleiter:

Formularversion 03-2021

6.4. Gutachten über den Bestand an Wohnungen vom 17.10.2011



109 / 1

EZ

ARCHITEKT DIPL.-ING. ADOLF WOHANKA
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
1060 WIEN, MILLERGASSE 21 TEL. 597 13 68 FAX 596 24 30

einlegen in EZ 813 / I

Magistratsabteilung 37
Gebietsgruppe Ost
Eing.: 19. Nov. 2013
MA 37/B1/1/Nibelungengasse 1-3
Zahl 458064/2013 Blg.

PA

GUTACHTEN

zur Ermittlung der wohnungseigentumstauglichen Objekte gem.

§ 6 Abs. 1 Ziff 2 des WEG 2002 idF des BGBl.I Nr. 124/2006

für die Liegenschaft in:

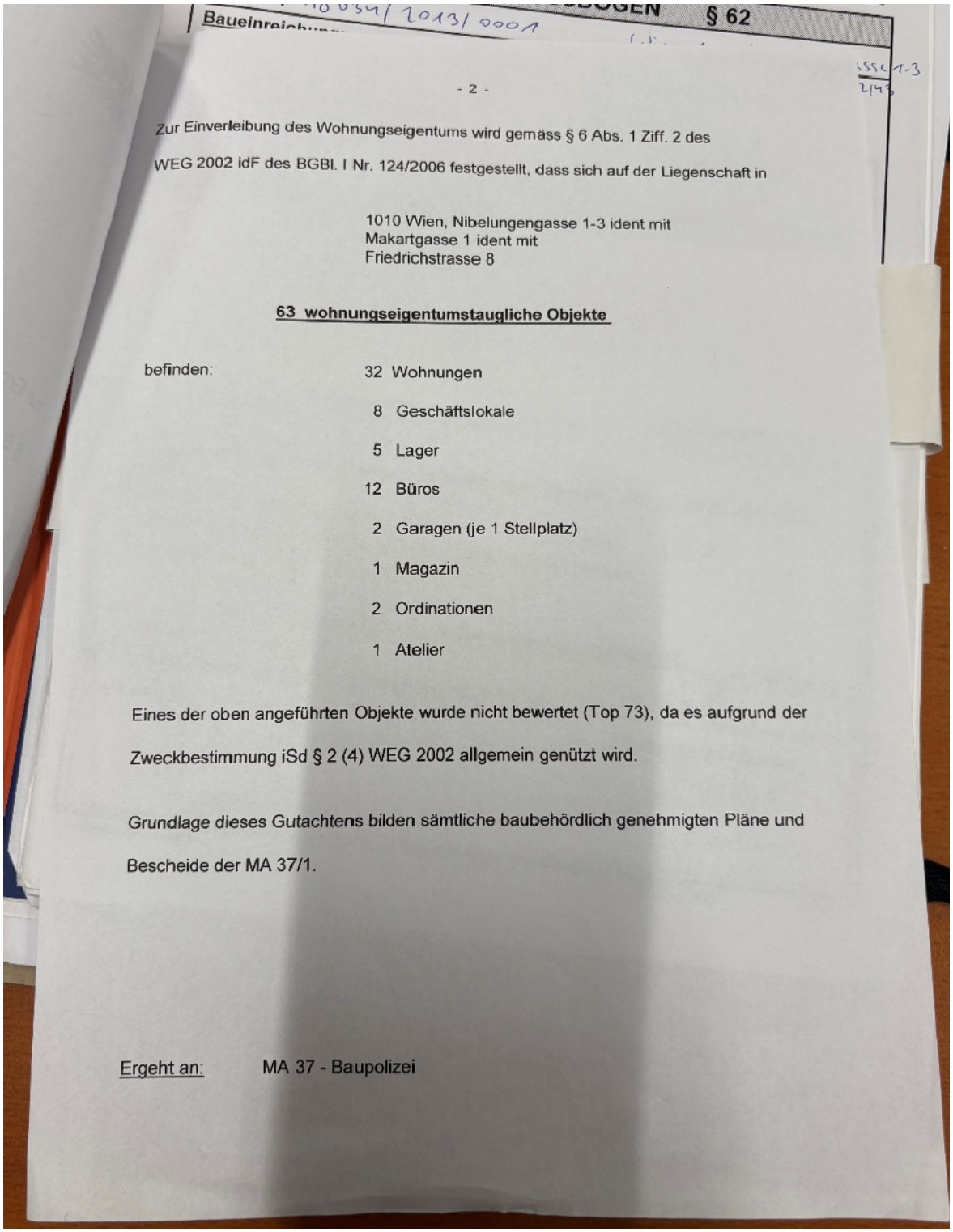
1010 Wien
Nibelungengasse 1-3 ident mit
Makartgasse 1 ident mit
Friedrichstrasse 8
EZ 813
KG 01004 Innere Stadt

Wien, 17. Oktober 2011

ARCH. DIPL. ING. STAATL. BEF. U. BEEID. ZIVILTECHNIKER ADOLF WOHANKA WIEN

Abl. 22. NOV. 2013
Z.K.G.
ABLAGE EZ 813/I

Für den Abteilungsleiter:



Baueinreichung 0534/2013/0001 § 62

- 2 -

Zur Einverleibung des Wohnungseigentums wird gemäss § 6 Abs. 1 Ziff. 2 des WEG 2002 idF des BGBl. I Nr. 124/2006 festgestellt, dass sich auf der Liegenschaft in

1010 Wien, Nibelungengasse 1-3 ident mit
Makartgasse 1 ident mit
Friedrichstrasse 8

63 wohnungseigentumstaugliche Objekte

befinden:

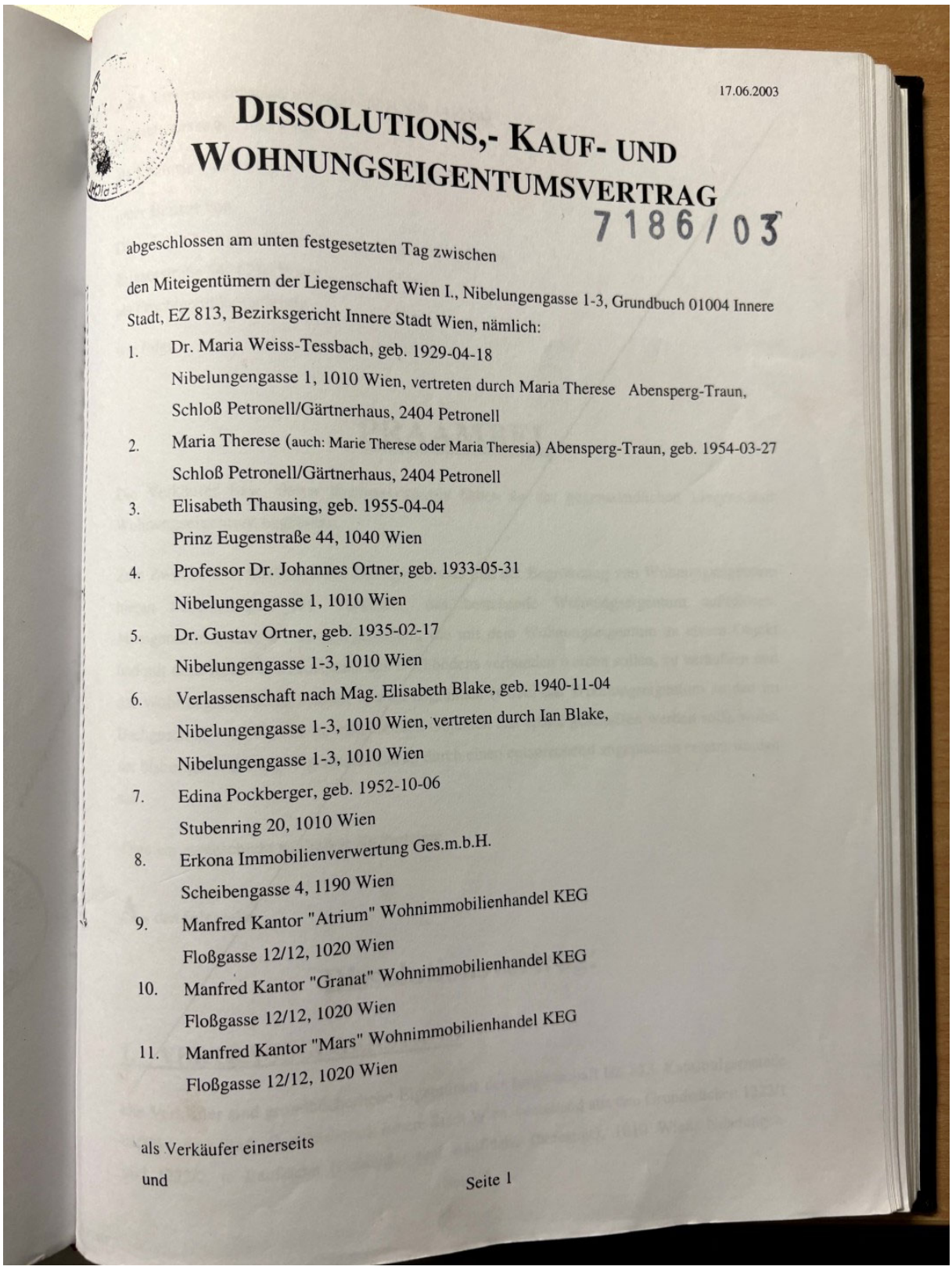
32 Wohnungen
8 Geschäftslokale
5 Lager
12 Büros
2 Garagen (je 1 Stellplatz)
1 Magazin
2 Ordinationen
1 Atelier

Eines der oben angeführten Objekte wurde nicht bewertet (Top 73), da es aufgrund der Zweckbestimmung iSd § 2 (4) WEG 2002 allgemein genützt wird.

Grundlage dieses Gutachtens bilden sämtliche baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide der MA 37/1.

Ergeht an: MA 37 - Baupolizei

6.5. Wohnungseigentumsvertrag vom 17.06.2003



17.06.2003

DISSOLUTIONS,- KAUF- UND WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

7186/03

abgeschlossen am unten festgesetzten Tag zwischen

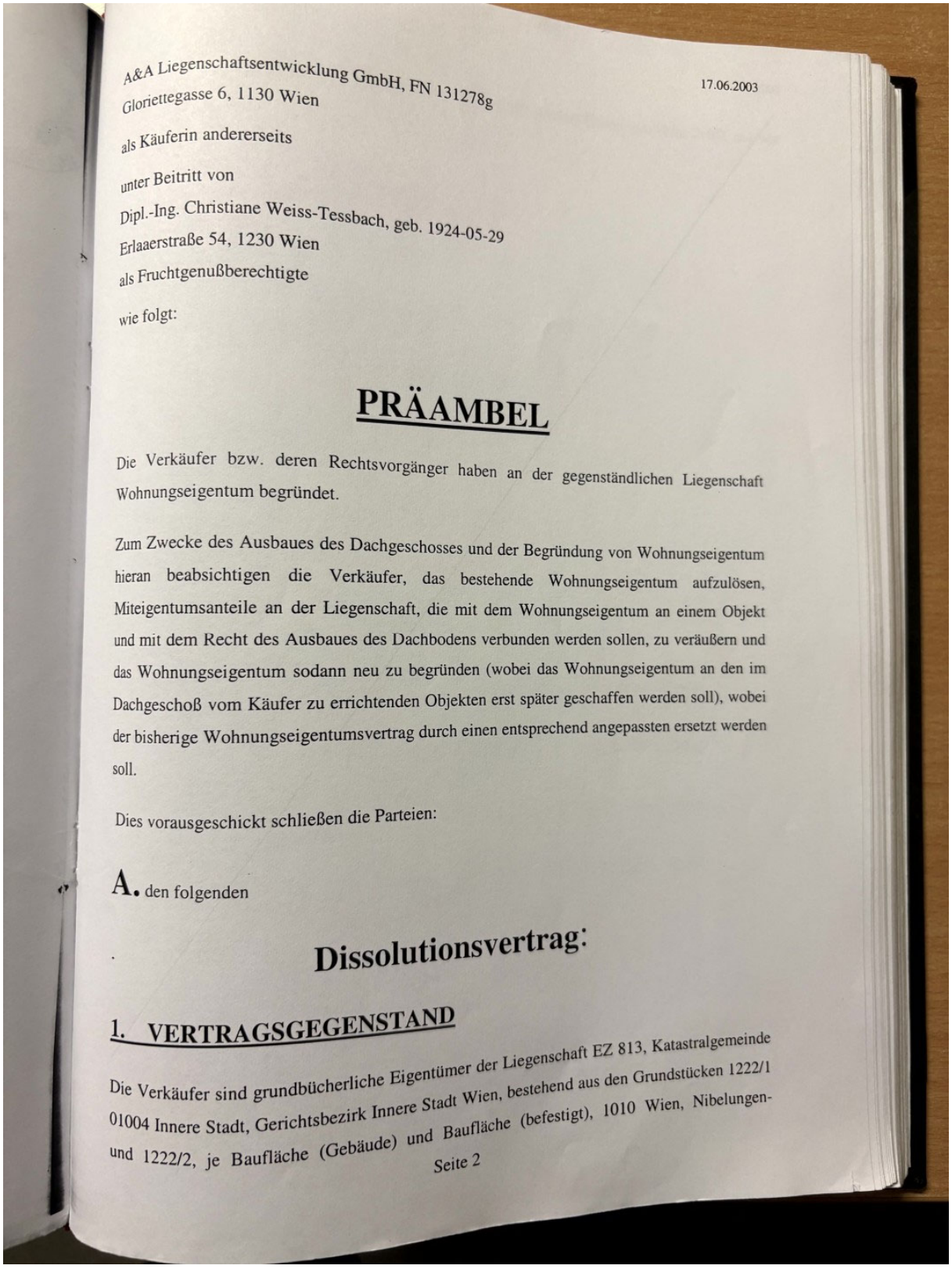
den Miteigentümern der Liegenschaft Wien I., Nibelungengasse 1-3, Grundbuch 01004 Innere Stadt, EZ 813, Bezirksgericht Innere Stadt Wien, nämlich:

1. Dr. Maria Weiss-Tessbach, geb. 1929-04-18
   Nibelungengasse 1, 1010 Wien, vertreten durch Maria Therese Abensperg-Traun,
   Schloß Petronell/Gärtnerhaus, 2404 Petronell
2. Maria Therese (auch: Marie Therese oder Maria Theresia) Abensperg-Traun, geb. 1954-03-27
   Schloß Petronell/Gärtnerhaus, 2404 Petronell
3. Elisabeth Thausing, geb. 1955-04-04
   Prinz Eugenstraße 44, 1040 Wien
4. Professor Dr. Johannes Ortner, geb. 1933-05-31
   Nibelungengasse 1, 1010 Wien
5. Dr. Gustav Ortner, geb. 1935-02-17
   Nibelungengasse 1-3, 1010 Wien
6. Verlassenschaft nach Mag. Elisabeth Blake, geb. 1940-11-04
   Nibelungengasse 1-3, 1010 Wien, vertreten durch Ian Blake,
   Nibelungengasse 1-3, 1010 Wien
7. Edina Pockberger, geb. 1952-10-06
   Stubenring 20, 1010 Wien
8. Erkona Immobilienverwertung Ges.m.b.H.
   Scheibengasse 4, 1190 Wien
9. Manfred Kantor "Atrium" Wohnimmobilienhandel KEG
   Floßgasse 12/12, 1020 Wien
10. Manfred Kantor "Granat" Wohnimmobilienhandel KEG
    Floßgasse 12/12, 1020 Wien
11. Manfred Kantor "Mars" Wohnimmobilienhandel KEG
    Floßgasse 12/12, 1020 Wien

als Verkäufer einerseits

und

Seite 1



A&A Liegenschaftsentwicklung GmbH, FN 131278g
Gloriettegasse 6, 1130 Wien

17.06.2003

als Käuferin andererseits

unter Beitritt von
Dipl.-Ing. Christiane Weiss-Tessbach, geb. 1924-05-29
Erlaaerstraße 54, 1230 Wien
als Fruchtgenußberechtigte

wie folgt:

PRÄAMBEL

Die Verkäufer bzw. deren Rechtsvorgänger haben an der gegenständlichen Liegenschaft Wohnungseigentum begründet.

Zum Zwecke des Ausbaues des Dachgeschosses und der Begründung von Wohnungseigentum hieran beabsichtigen die Verkäufer, das bestehende Wohnungseigentum aufzulösen, Miteigentumsanteile an der Liegenschaft, die mit dem Wohnungseigentum an einem Objekt und mit dem Recht des Ausbaues des Dachbodens verbunden werden sollen, zu veräußern und das Wohnungseigentum sodann neu zu begründen (wobei das Wohnungseigentum an den im Dachgeschoß vom Käufer zu errichtenden Objekten erst später geschaffen werden soll), wobei der bisherige Wohnungseigentumsvertrag durch einen entsprechend angepassten ersetzt werden soll.

Dies vorausgeschickt schließen die Parteien:

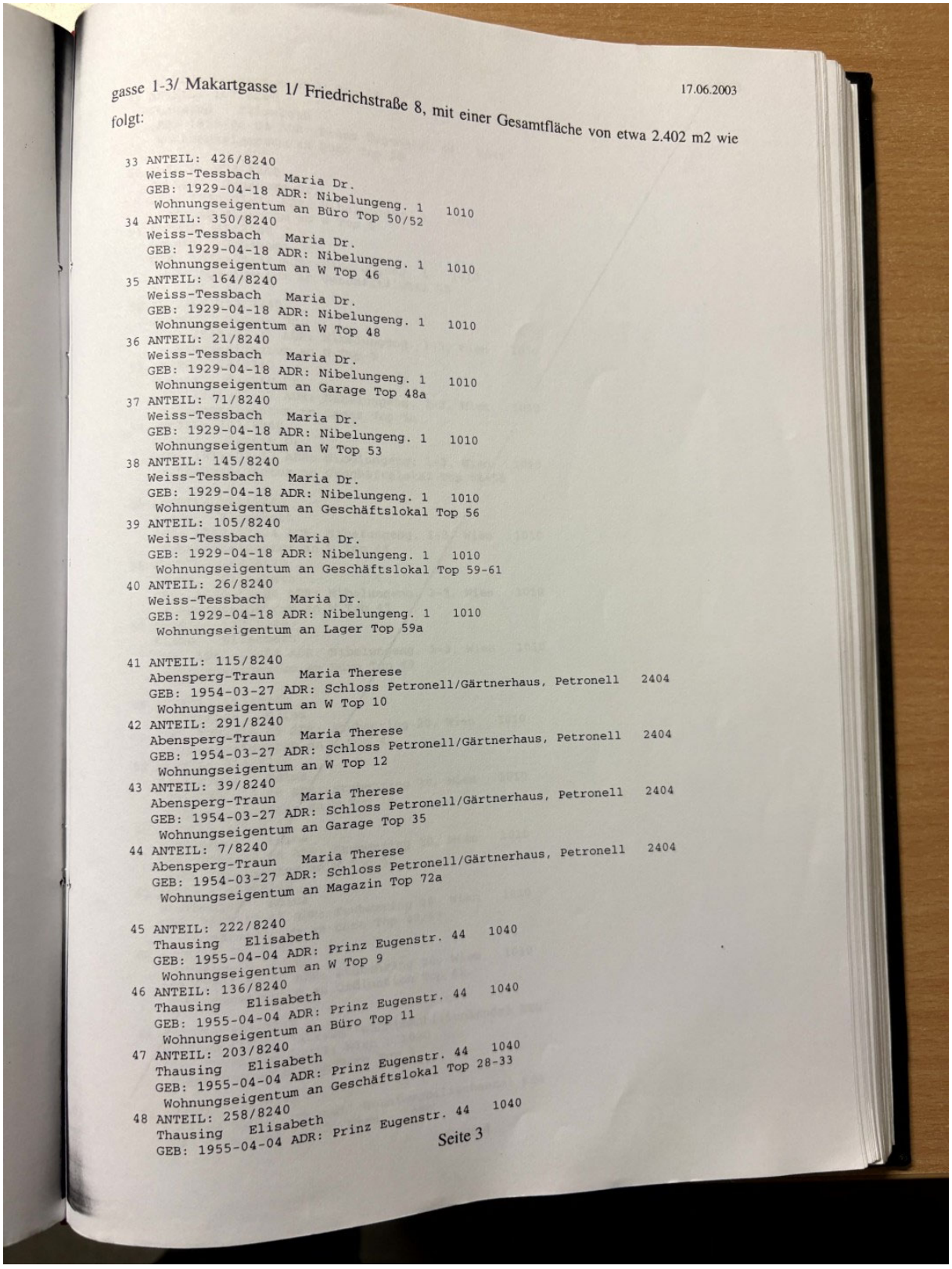
A. den folgenden

Dissolutionsvertrag:

1. VERTRAGSGEGENSTAND

Die Verkäufer sind grundbücherliche Eigentümer der Liegenschaft EZ 813, Katastralgemeinde 01004 Innere Stadt, Gerichtsbezirk Innere Stadt Wien, bestehend aus den Grundstücken 1222/1 und 1222/2, je Baufläche (Gebäude) und Baufläche (befestigt), 1010 Wien, Nibelungen-

Seite 2



gasse 1-3/ Makartgasse 1/ Friedrichstraße 8, mit einer Gesamtfläche von etwa 2.402 m2 wie 17.06.2003

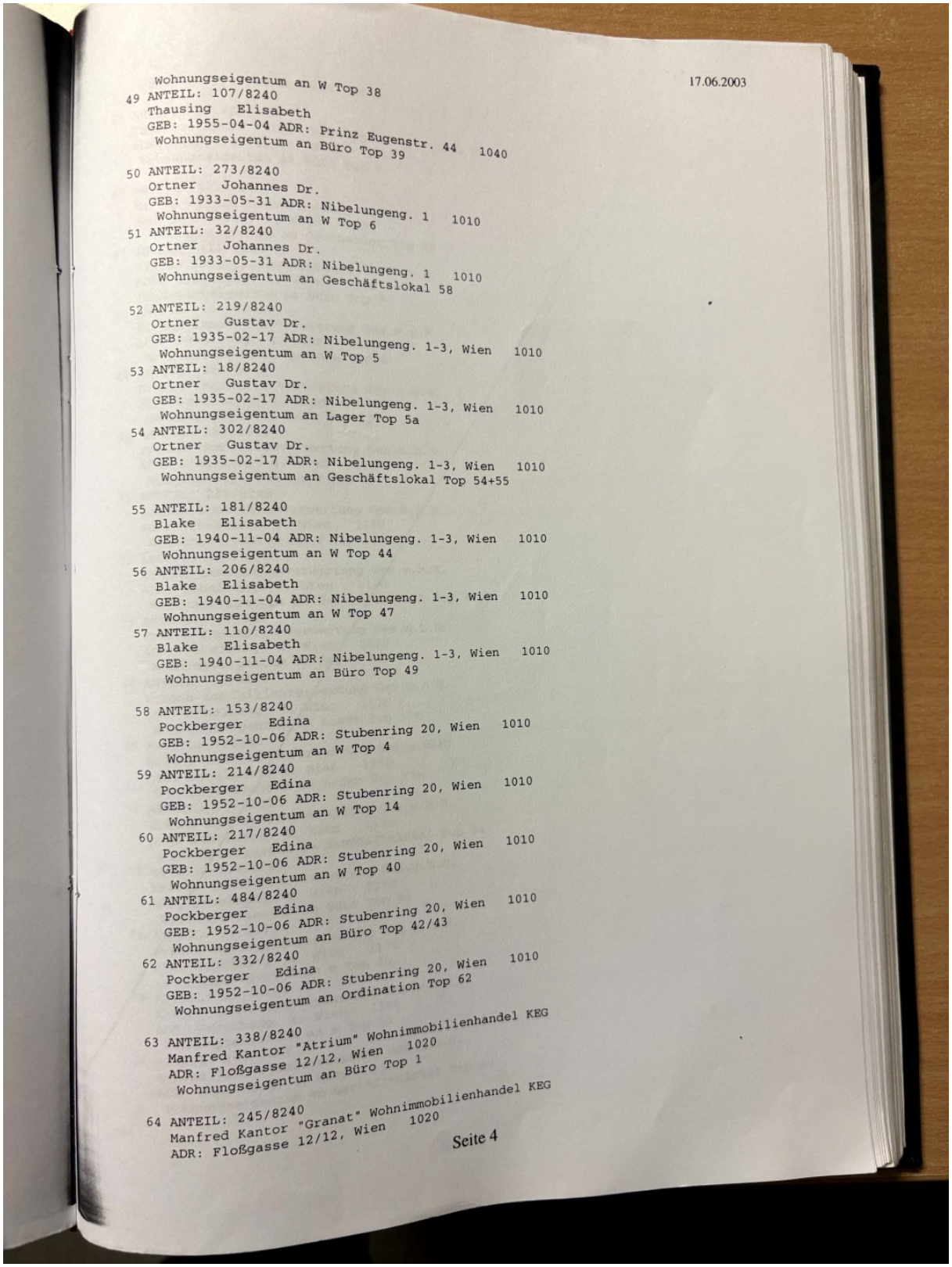
folgt:

33 ANTEIL: 426/8240
Weiss-Tessbach Maria Dr.
GEB: 1929-04-18 ADR: Nibelungeng. 1 1010
Wohnungseigentum an Büro Top 50/52
34 ANTEIL: 350/8240
Weiss-Tessbach Maria Dr.
GEB: 1929-04-18 ADR: Nibelungeng. 1 1010
Wohnungseigentum an W Top 46
35 ANTEIL: 164/8240
Weiss-Tessbach Maria Dr.
GEB: 1929-04-18 ADR: Nibelungeng. 1 1010
Wohnungseigentum an W Top 48
36 ANTEIL: 21/8240
Weiss-Tessbach Maria Dr.
GEB: 1929-04-18 ADR: Nibelungeng. 1 1010
Wohnungseigentum an Garage Top 48a
37 ANTEIL: 71/8240
Weiss-Tessbach Maria Dr.
GEB: 1929-04-18 ADR: Nibelungeng. 1 1010
Wohnungseigentum an W Top 53
38 ANTEIL: 145/8240
Weiss-Tessbach Maria Dr.
GEB: 1929-04-18 ADR: Nibelungeng. 1 1010
Wohnungseigentum an Geschäftslokal Top 56
39 ANTEIL: 105/8240
Weiss-Tessbach Maria Dr.
GEB: 1929-04-18 ADR: Nibelungeng. 1 1010
Wohnungseigentum an Geschäftslokal Top 59-61
40 ANTEIL: 26/8240
Weiss-Tessbach Maria Dr.
GEB: 1929-04-18 ADR: Nibelungeng. 1 1010
Wohnungseigentum an Lager Top 59a

41 ANTEIL: 115/8240
Abensperg-Traun Maria Therese
GEB: 1954-03-27 ADR: Schloss Petronell/Gärtnerhaus, Petronell 2404
Wohnungseigentum an W Top 10
42 ANTEIL: 291/8240
Abensperg-Traun Maria Therese
GEB: 1954-03-27 ADR: Schloss Petronell/Gärtnerhaus, Petronell 2404
Wohnungseigentum an W Top 12
43 ANTEIL: 39/8240
Abensperg-Traun Maria Therese
GEB: 1954-03-27 ADR: Schloss Petronell/Gärtnerhaus, Petronell 2404
Wohnungseigentum an Garage Top 35
44 ANTEIL: 7/8240
Abensperg-Traun Maria Therese
GEB: 1954-03-27 ADR: Schloss Petronell/Gärtnerhaus, Petronell 2404
Wohnungseigentum an Magazin Top 72a

45 ANTEIL: 222/8240
Thausing Elisabeth
GEB: 1955-04-04 ADR: Prinz Eugenstr. 44 1040
Wohnungseigentum an W Top 9
46 ANTEIL: 136/8240
Thausing Elisabeth
GEB: 1955-04-04 ADR: Prinz Eugenstr. 44 1040
Wohnungseigentum an Büro Top 11
47 ANTEIL: 203/8240
Thausing Elisabeth
GEB: 1955-04-04 ADR: Prinz Eugenstr. 44 1040
Wohnungseigentum an Geschäftslokal Top 28-33
48 ANTEIL: 258/8240
Thausing Elisabeth
GEB: 1955-04-04 ADR: Prinz Eugenstr. 44 1040

Seite 3



Wohnungseigentum an W Top 38

17.06.2003

49 ANTEIL: 107/8240
Thausing Elisabeth
GEB: 1955-04-04 ADR: Prinz Eugenstr. 44 1040
Wohnungseigentum an Büro Top 39

50 ANTEIL: 273/8240
Ortner Johannes Dr.
GEB: 1933-05-31 ADR: Nibelungeng. 1 1010
Wohnungseigentum an W Top 6

51 ANTEIL: 32/8240
Ortner Johannes Dr.
GEB: 1933-05-31 ADR: Nibelungeng. 1 1010
Wohnungseigentum an Geschäftslokal 58

52 ANTEIL: 219/8240
Ortner Gustav Dr.
GEB: 1935-02-17 ADR: Nibelungeng. 1-3, Wien 1010
Wohnungseigentum an W Top 5

53 ANTEIL: 18/8240
Ortner Gustav Dr.
GEB: 1935-02-17 ADR: Nibelungeng. 1-3, Wien 1010
Wohnungseigentum an Lager Top 5a

54 ANTEIL: 302/8240
Ortner Gustav Dr.
GEB: 1935-02-17 ADR: Nibelungeng. 1-3, Wien 1010
Wohnungseigentum an Geschäftslokal Top 54+55

55 ANTEIL: 181/8240
Blake Elisabeth
GEB: 1940-11-04 ADR: Nibelungeng. 1-3, Wien 1010
Wohnungseigentum an W Top 44

56 ANTEIL: 206/8240
Blake Elisabeth
GEB: 1940-11-04 ADR: Nibelungeng. 1-3, Wien 1010
Wohnungseigentum an W Top 47

57 ANTEIL: 110/8240
Blake Elisabeth
GEB: 1940-11-04 ADR: Nibelungeng. 1-3, Wien 1010
Wohnungseigentum an Büro Top 49

58 ANTEIL: 153/8240
Pockberger Edina
GEB: 1952-10-06 ADR: Stubenring 20, Wien 1010
Wohnungseigentum an W Top 4

59 ANTEIL: 214/8240
Pockberger Edina
GEB: 1952-10-06 ADR: Stubenring 20, Wien 1010
Wohnungseigentum an W Top 14

60 ANTEIL: 217/8240
Pockberger Edina
GEB: 1952-10-06 ADR: Stubenring 20, Wien 1010
Wohnungseigentum an W Top 40

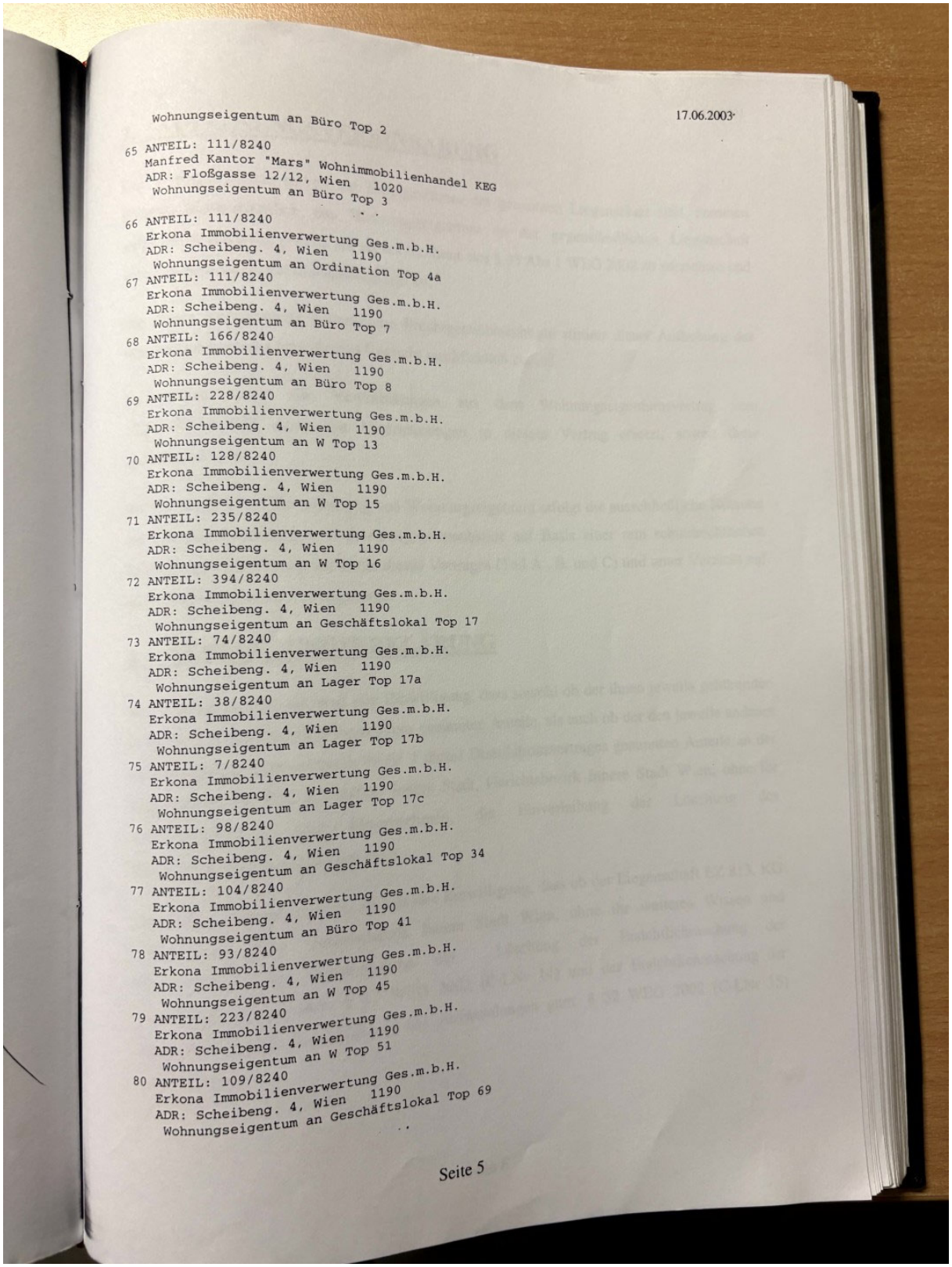
61 ANTEIL: 484/8240
Pockberger Edina
GEB: 1952-10-06 ADR: Stubenring 20, Wien 1010
Wohnungseigentum an Büro Top 42/43

62 ANTEIL: 332/8240
Pockberger Edina
GEB: 1952-10-06 ADR: Stubenring 20, Wien 1010
Wohnungseigentum an Ordination Top 62

63 ANTEIL: 338/8240
Manfred Kantor "Atrium" Wohnimmobilienhandel KEG
ADR: Floßgasse 12/12, Wien 1020
Wohnungseigentum an Büro Top 1

64 ANTEIL: 245/8240
Manfred Kantor "Granat" Wohnimmobilienhandel KEG
ADR: Floßgasse 12/12, Wien 1020

Seite 4



Wohnungseigentum an Büro Top 2 17.06.2003

65 ANTEIL: 111/8240
Manfred Kantor "Mars" Wohnimmobilienhandel KEG
ADR: Floßgasse 12/12, Wien 1020
Wohnungseigentum an Büro Top 3

66 ANTEIL: 111/8240
Erkona Immobilienverwertung Ges.m.b.H.
ADR: Scheibeng. 4, Wien 1190
Wohnungseigentum an Ordination Top 4a

67 ANTEIL: 111/8240
Erkona Immobilienverwertung Ges.m.b.H.
ADR: Scheibeng. 4, Wien 1190
Wohnungseigentum an Büro Top 7

68 ANTEIL: 166/8240
Erkona Immobilienverwertung Ges.m.b.H.
ADR: Scheibeng. 4, Wien 1190
Wohnungseigentum an Büro Top 8

69 ANTEIL: 228/8240
Erkona Immobilienverwertung Ges.m.b.H.
ADR: Scheibeng. 4, Wien 1190
Wohnungseigentum an W Top 13

70 ANTEIL: 128/8240
Erkona Immobilienverwertung Ges.m.b.H.
ADR: Scheibeng. 4, Wien 1190
Wohnungseigentum an W Top 15

71 ANTEIL: 235/8240
Erkona Immobilienverwertung Ges.m.b.H.
ADR: Scheibeng. 4, Wien 1190
Wohnungseigentum an W Top 16

72 ANTEIL: 394/8240
Erkona Immobilienverwertung Ges.m.b.H.
ADR: Scheibeng. 4, Wien 1190
Wohnungseigentum an Geschäftslokal Top 17

73 ANTEIL: 74/8240
Erkona Immobilienverwertung Ges.m.b.H.
ADR: Scheibeng. 4, Wien 1190
Wohnungseigentum an Lager Top 17a

74 ANTEIL: 38/8240
Erkona Immobilienverwertung Ges.m.b.H.
ADR: Scheibeng. 4, Wien 1190
Wohnungseigentum an Lager Top 17b

75 ANTEIL: 7/8240
Erkona Immobilienverwertung Ges.m.b.H.
ADR: Scheibeng. 4, Wien 1190
Wohnungseigentum an Lager Top 17c

76 ANTEIL: 98/8240
Erkona Immobilienverwertung Ges.m.b.H.
ADR: Scheibeng. 4, Wien 1190
Wohnungseigentum an Geschäftslokal Top 34

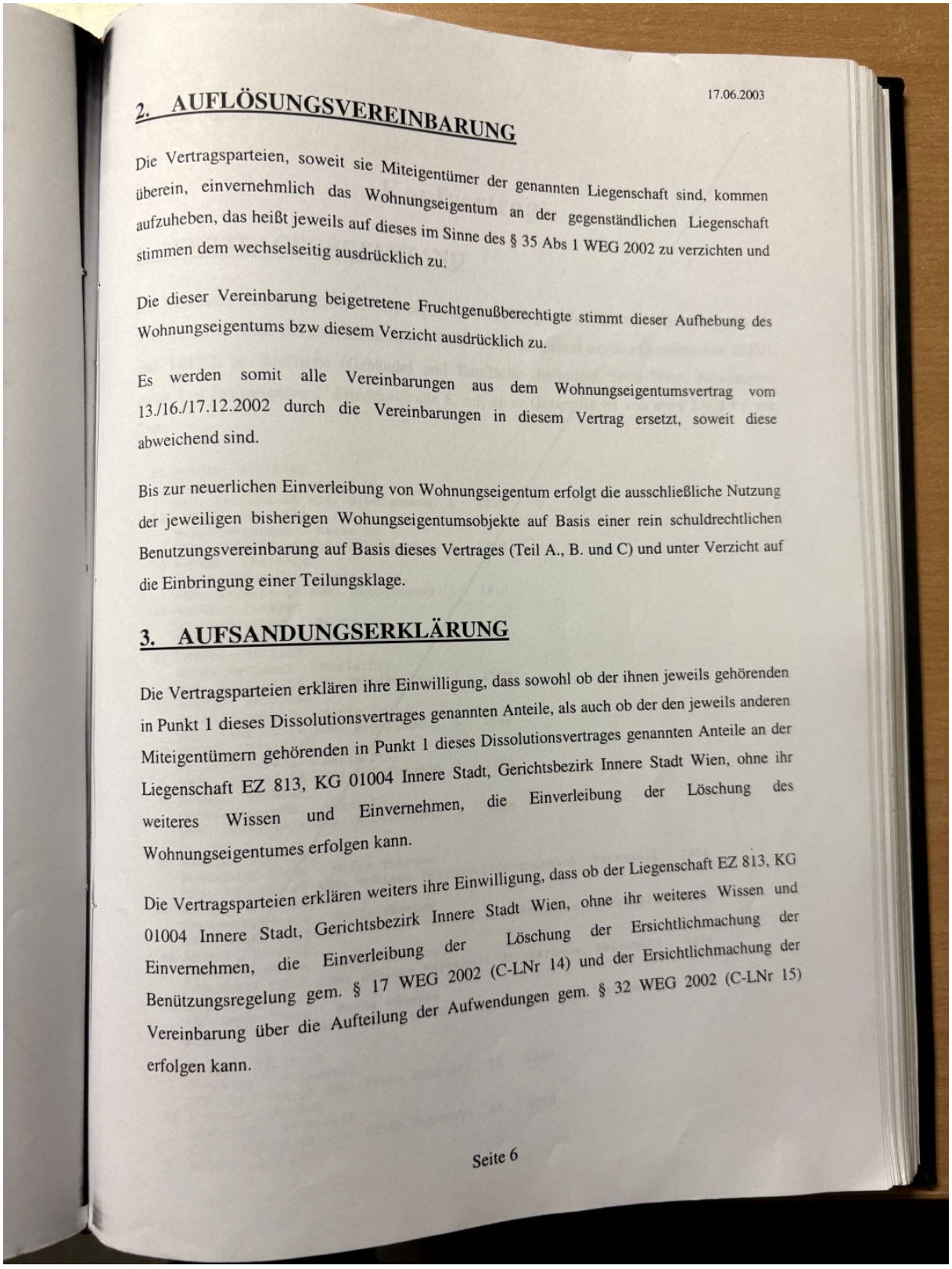
77 ANTEIL: 104/8240
Erkona Immobilienverwertung Ges.m.b.H.
ADR: Scheibeng. 4, Wien 1190
Wohnungseigentum an Büro Top 41

78 ANTEIL: 93/8240
Erkona Immobilienverwertung Ges.m.b.H.
ADR: Scheibeng. 4, Wien 1190
Wohnungseigentum an W Top 45

79 ANTEIL: 223/8240
Erkona Immobilienverwertung Ges.m.b.H.
ADR: Scheibeng. 4, Wien 1190
Wohnungseigentum an W Top 51

80 ANTEIL: 109/8240
Erkona Immobilienverwertung Ges.m.b.H.
ADR: Scheibeng. 4, Wien 1190
Wohnungseigentum an Geschäftslokal Top 69

Seite 5



17.06.2003

2. AUFLÖSUNGSVEREINBARUNG

Die Vertragsparteien, soweit sie Miteigentümer der genannten Liegenschaft sind, kommen überein, einvernehmlich das Wohnungseigentum an der gegenständlichen Liegenschaft aufzuheben, das heißt jeweils auf dieses im Sinne des § 35 Abs 1 WEG 2002 zu verzichten und stimmen dem wechselseitig ausdrücklich zu.

Die dieser Vereinbarung beigetretene Fruchtgenußberechtigte stimmt dieser Aufhebung des Wohnungseigentums bzw diesem Verzicht ausdrücklich zu.

Es werden somit alle Vereinbarungen aus dem Wohnungseigentumsvertrag vom 13./16./17.12.2002 durch die Vereinbarungen in diesem Vertrag ersetzt, soweit diese abweichend sind.

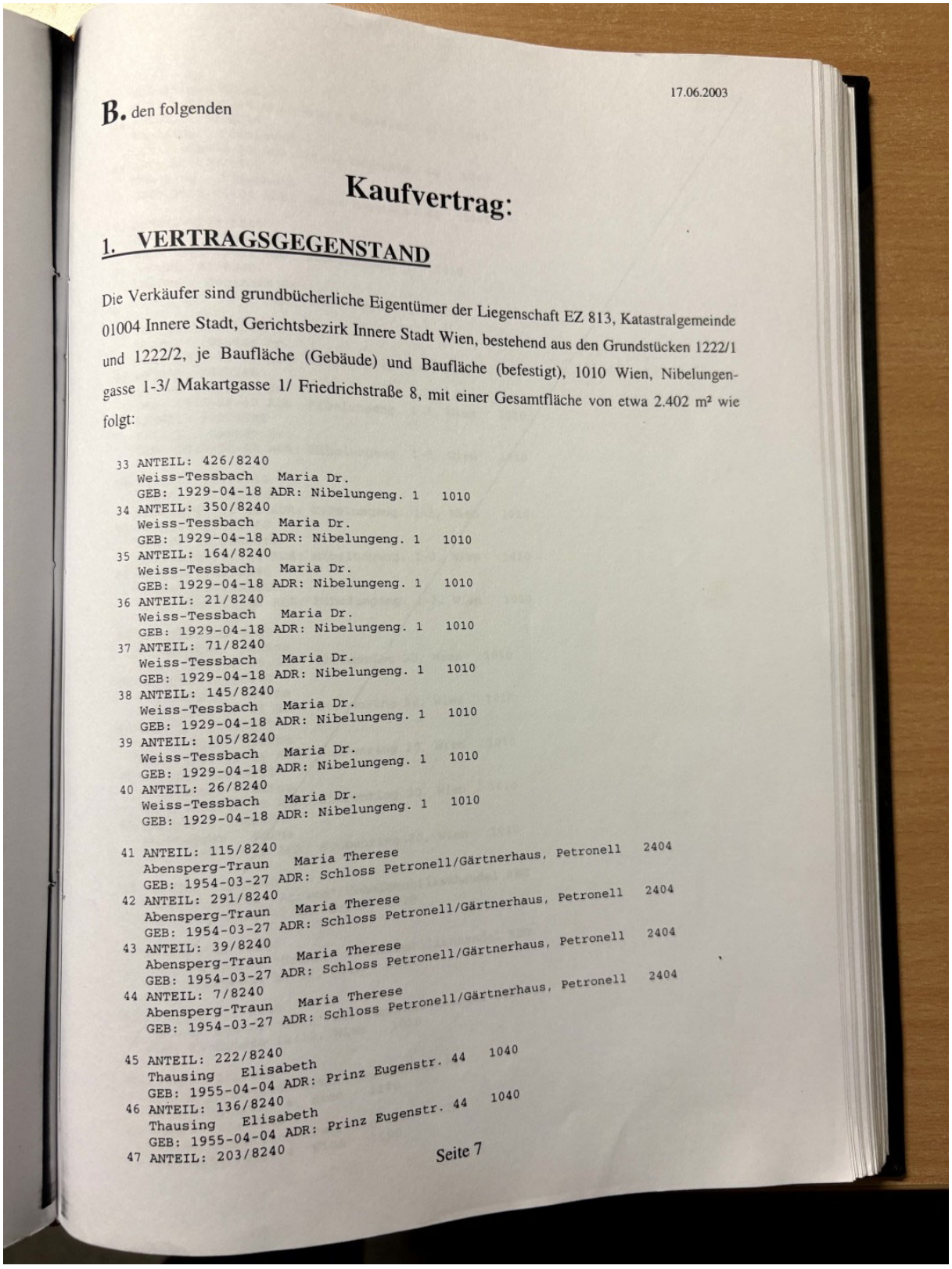
Bis zur neuerlichen Einverleibung von Wohnungseigentum erfolgt die ausschließliche Nutzung der jeweiligen bisherigen Wohungseigentumsobjekte auf Basis einer rein schuldrechtlichen Benutzungsvereinbarung auf Basis dieses Vertrages (Teil A., B. und C) und unter Verzicht auf die Einbringung einer Teilungsklage.

3. AUFSANDUNGSERKLÄRUNG

Die Vertragsparteien erklären ihre Einwilligung, dass sowohl ob der ihnen jeweils gehörenden in Punkt 1 dieses Dissolutionsvertrages genannten Anteile, als auch ob der den jeweils anderen Miteigentümern gehörenden in Punkt 1 dieses Dissolutionsvertrages genannten Anteile an der Liegenschaft EZ 813, KG 01004 Innere Stadt, Gerichtsbezirk Innere Stadt Wien, ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen, die Einverleibung der Löschung des Wohnungseigentumes erfolgen kann.

Die Vertragsparteien erklären weiters ihre Einwilligung, dass ob der Liegenschaft EZ 813, KG 01004 Innere Stadt, Gerichtsbezirk Innere Stadt Wien, ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen, die Einverleibung der Löschung der Ersichtlichmachung der Benützungsregelung gem. § 17 WEG 2002 (C-LNr 14) und der Ersichtlichmachung der Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem. § 32 WEG 2002 (C-LNr 15) erfolgen kann.

Seite 6



B. den folgenden

17.06.2003

Kaufvertrag:

1. VERTRAGSGEGENSTAND

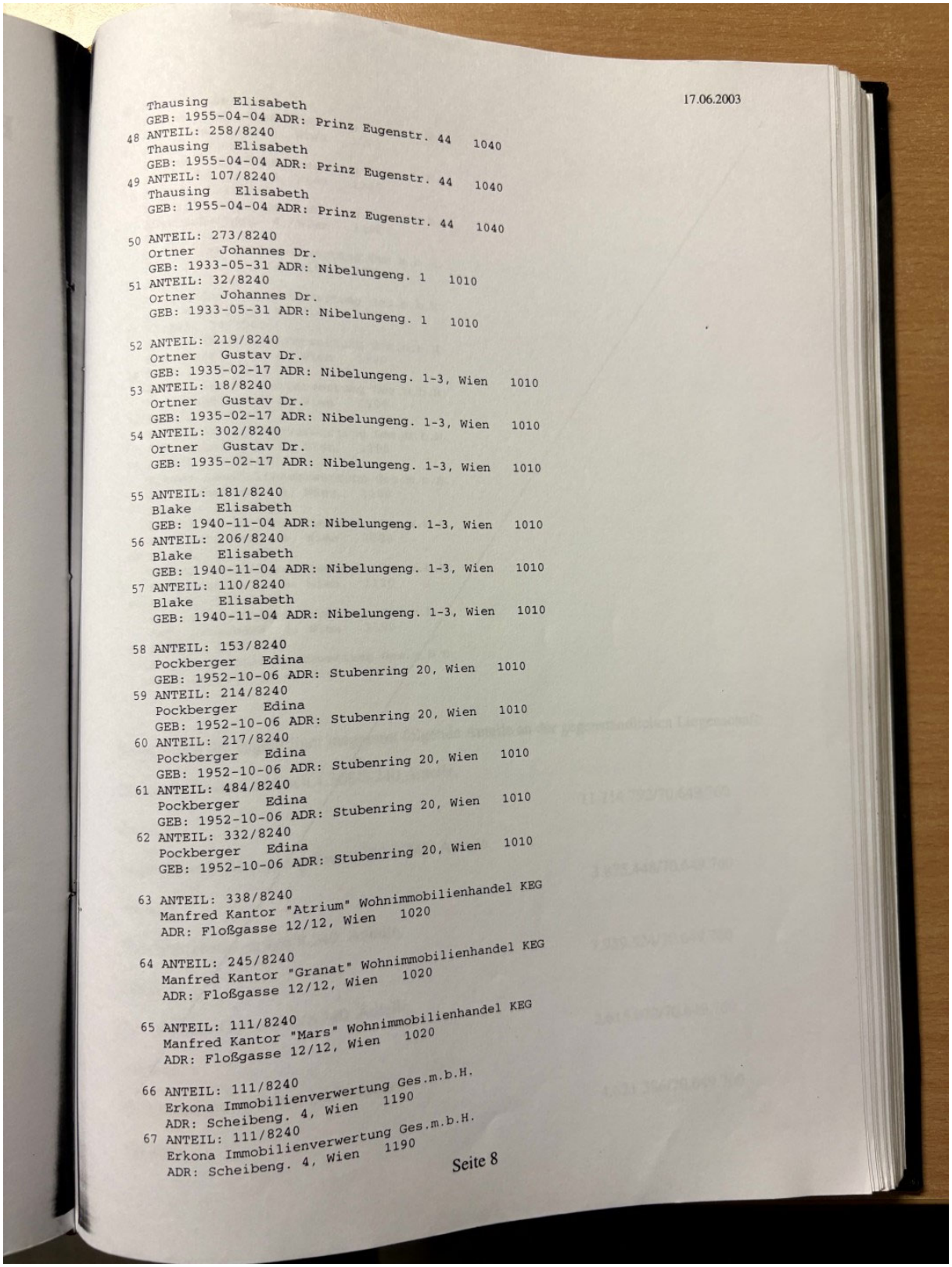
Die Verkäufer sind grundbücherliche Eigentümer der Liegenschaft EZ 813, Katastralgemeinde 01004 Innere Stadt, Gerichtsbezirk Innere Stadt Wien, bestehend aus den Grundstücken 1222/1 und 1222/2, je Baufläche (Gebäude) und Baufläche (befestigt), 1010 Wien, Nibelungengasse 1-3/ Makartgasse 1/ Friedrichstraße 8, mit einer Gesamtfläche von etwa 2.402 m² wie folgt:

33 ANTEIL: 426/8240
Weiss-Tessbach Maria Dr.
GEB: 1929-04-18 ADR: Nibelungeng. 1 1010
34 ANTEIL: 350/8240
Weiss-Tessbach Maria Dr.
GEB: 1929-04-18 ADR: Nibelungeng. 1 1010
35 ANTEIL: 164/8240
Weiss-Tessbach Maria Dr.
GEB: 1929-04-18 ADR: Nibelungeng. 1 1010
36 ANTEIL: 21/8240
Weiss-Tessbach Maria Dr.
GEB: 1929-04-18 ADR: Nibelungeng. 1 1010
37 ANTEIL: 71/8240
Weiss-Tessbach Maria Dr.
GEB: 1929-04-18 ADR: Nibelungeng. 1 1010
38 ANTEIL: 145/8240
Weiss-Tessbach Maria Dr.
GEB: 1929-04-18 ADR: Nibelungeng. 1 1010
39 ANTEIL: 105/8240
Weiss-Tessbach Maria Dr.
GEB: 1929-04-18 ADR: Nibelungeng. 1 1010
40 ANTEIL: 26/8240
Weiss-Tessbach Maria Dr.
GEB: 1929-04-18 ADR: Nibelungeng. 1 1010

41 ANTEIL: 115/8240
Abensperg-Traun Maria Therese
GEB: 1954-03-27 ADR: Schloss Petronell/Gärtnerhaus, Petronell 2404
42 ANTEIL: 291/8240
Abensperg-Traun Maria Therese
GEB: 1954-03-27 ADR: Schloss Petronell/Gärtnerhaus, Petronell 2404
43 ANTEIL: 39/8240
Abensperg-Traun Maria Therese
GEB: 1954-03-27 ADR: Schloss Petronell/Gärtnerhaus, Petronell 2404
44 ANTEIL: 7/8240
Abensperg-Traun Maria Therese
GEB: 1954-03-27 ADR: Schloss Petronell/Gärtnerhaus, Petronell 2404

45 ANTEIL: 222/8240
Thausing Elisabeth
GEB: 1955-04-04 ADR: Prinz Eugenstr. 44 1040
46 ANTEIL: 136/8240
Thausing Elisabeth
GEB: 1955-04-04 ADR: Prinz Eugenstr. 44 1040
47 ANTEIL: 203/8240

Seite 7



17.06.2003

Thausing Elisabeth
GEB: 1955-04-04 ADR: Prinz Eugenstr. 44 1040
48 ANTEIL: 258/8240
Thausing Elisabeth
GEB: 1955-04-04 ADR: Prinz Eugenstr. 44 1040
49 ANTEIL: 107/8240
Thausing Elisabeth
GEB: 1955-04-04 ADR: Prinz Eugenstr. 44 1040

50 ANTEIL: 273/8240
Ortner Johannes Dr.
GEB: 1933-05-31 ADR: Nibelungeng. 1 1010
51 ANTEIL: 32/8240
Ortner Johannes Dr.
GEB: 1933-05-31 ADR: Nibelungeng. 1 1010

52 ANTEIL: 219/8240
Ortner Gustav Dr.
GEB: 1935-02-17 ADR: Nibelungeng. 1-3, Wien 1010
53 ANTEIL: 18/8240
Ortner Gustav Dr.
GEB: 1935-02-17 ADR: Nibelungeng. 1-3, Wien 1010
54 ANTEIL: 302/8240
Ortner Gustav Dr.
GEB: 1935-02-17 ADR: Nibelungeng. 1-3, Wien 1010

55 ANTEIL: 181/8240
Blake Elisabeth
GEB: 1940-11-04 ADR: Nibelungeng. 1-3, Wien 1010
56 ANTEIL: 206/8240
Blake Elisabeth
GEB: 1940-11-04 ADR: Nibelungeng. 1-3, Wien 1010
57 ANTEIL: 110/8240
Blake Elisabeth
GEB: 1940-11-04 ADR: Nibelungeng. 1-3, Wien 1010

58 ANTEIL: 153/8240
Pockberger Edina
GEB: 1952-10-06 ADR: Stubenring 20, Wien 1010
59 ANTEIL: 214/8240
Pockberger Edina
GEB: 1952-10-06 ADR: Stubenring 20, Wien 1010
60 ANTEIL: 217/8240
Pockberger Edina
GEB: 1952-10-06 ADR: Stubenring 20, Wien 1010
61 ANTEIL: 484/8240
Pockberger Edina
GEB: 1952-10-06 ADR: Stubenring 20, Wien 1010
62 ANTEIL: 332/8240
Pockberger Edina
GEB: 1952-10-06 ADR: Stubenring 20, Wien 1010

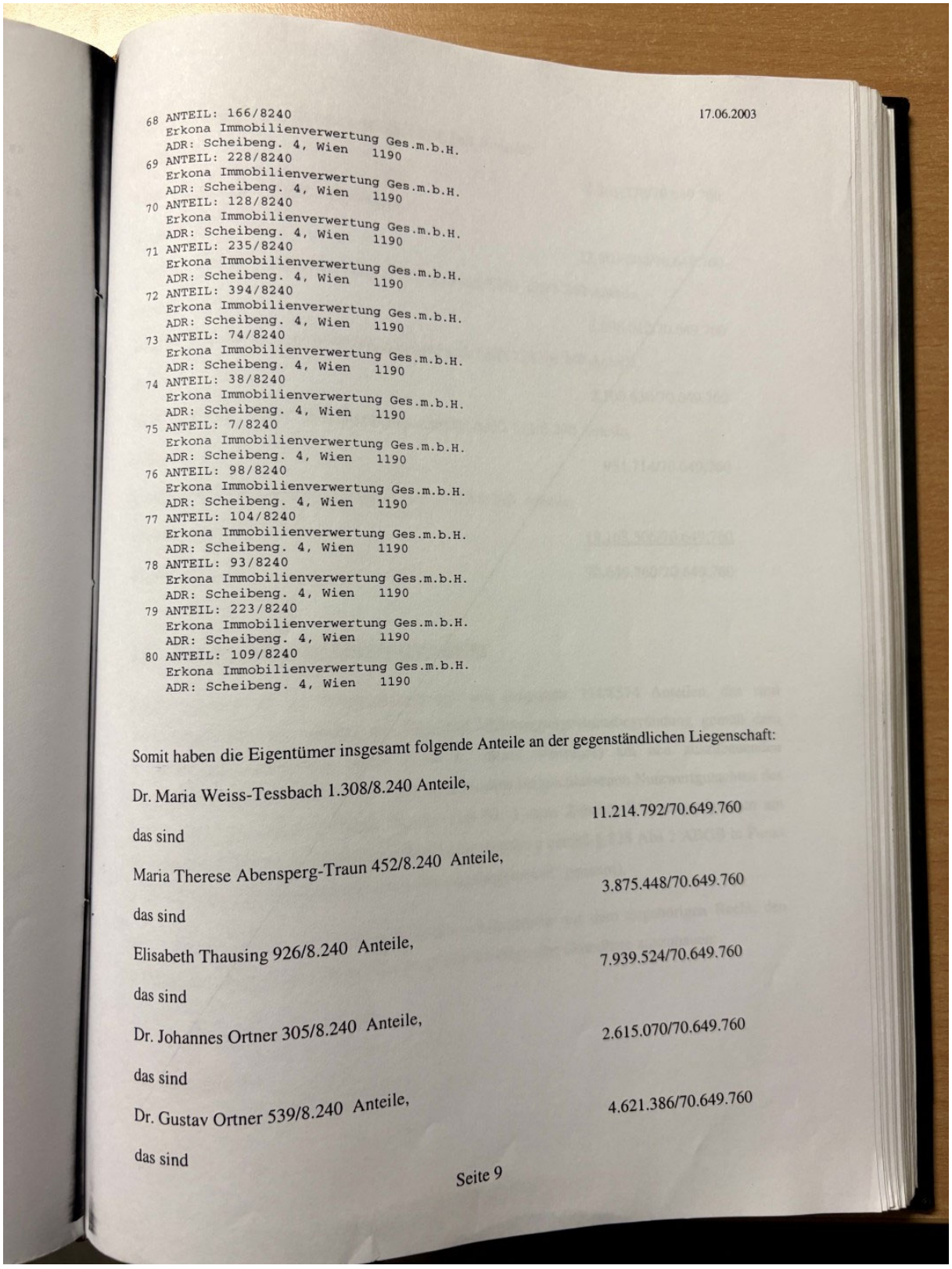
63 ANTEIL: 338/8240
Manfred Kantor "Atrium" Wohnimmobilienhandel KEG
ADR: Floßgasse 12/12, Wien 1020

64 ANTEIL: 245/8240
Manfred Kantor "Granat" Wohnimmobilienhandel KEG
ADR: Floßgasse 12/12, Wien 1020

65 ANTEIL: 111/8240
Manfred Kantor "Mars" Wohnimmobilienhandel KEG
ADR: Floßgasse 12/12, Wien 1020

66 ANTEIL: 111/8240
Erkona Immobilienverwertung Ges.m.b.H.
ADR: Scheibeng. 4, Wien 1190
67 ANTEIL: 111/8240
Erkona Immobilienverwertung Ges.m.b.H.
ADR: Scheibeng. 4, Wien 1190

Seite 8



68 ANTEIL: 166/8240 17.06.2003
Erkona Immobilienverwertung Ges.m.b.H.
ADR: Scheibeng. 4, Wien 1190
69 ANTEIL: 228/8240
Erkona Immobilienverwertung Ges.m.b.H.
ADR: Scheibeng. 4, Wien 1190
70 ANTEIL: 128/8240
Erkona Immobilienverwertung Ges.m.b.H.
ADR: Scheibeng. 4, Wien 1190
71 ANTEIL: 235/8240
Erkona Immobilienverwertung Ges.m.b.H.
ADR: Scheibeng. 4, Wien 1190
72 ANTEIL: 394/8240
Erkona Immobilienverwertung Ges.m.b.H.
ADR: Scheibeng. 4, Wien 1190
73 ANTEIL: 74/8240
Erkona Immobilienverwertung Ges.m.b.H.
ADR: Scheibeng. 4, Wien 1190
74 ANTEIL: 38/8240
Erkona Immobilienverwertung Ges.m.b.H.
ADR: Scheibeng. 4, Wien 1190
75 ANTEIL: 7/8240
Erkona Immobilienverwertung Ges.m.b.H.
ADR: Scheibeng. 4, Wien 1190
76 ANTEIL: 98/8240
Erkona Immobilienverwertung Ges.m.b.H.
ADR: Scheibeng. 4, Wien 1190
77 ANTEIL: 104/8240
Erkona Immobilienverwertung Ges.m.b.H.
ADR: Scheibeng. 4, Wien 1190
78 ANTEIL: 93/8240
Erkona Immobilienverwertung Ges.m.b.H.
ADR: Scheibeng. 4, Wien 1190
79 ANTEIL: 223/8240
Erkona Immobilienverwertung Ges.m.b.H.
ADR: Scheibeng. 4, Wien 1190
80 ANTEIL: 109/8240
Erkona Immobilienverwertung Ges.m.b.H.
ADR: Scheibeng. 4, Wien 1190

Somit haben die Eigentümer insgesamt folgende Anteile an der gegenständlichen Liegenschaft:

Dr. Maria Weiss-Tessbach 1.308/8.240 Anteile,

das sind 11.214.792/70.649.760

Maria Therese Abensperg-Traun 452/8.240 Anteile,

das sind 3.875.448/70.649.760

Elisabeth Thausing 926/8.240 Anteile,

das sind 7.939.524/70.649.760

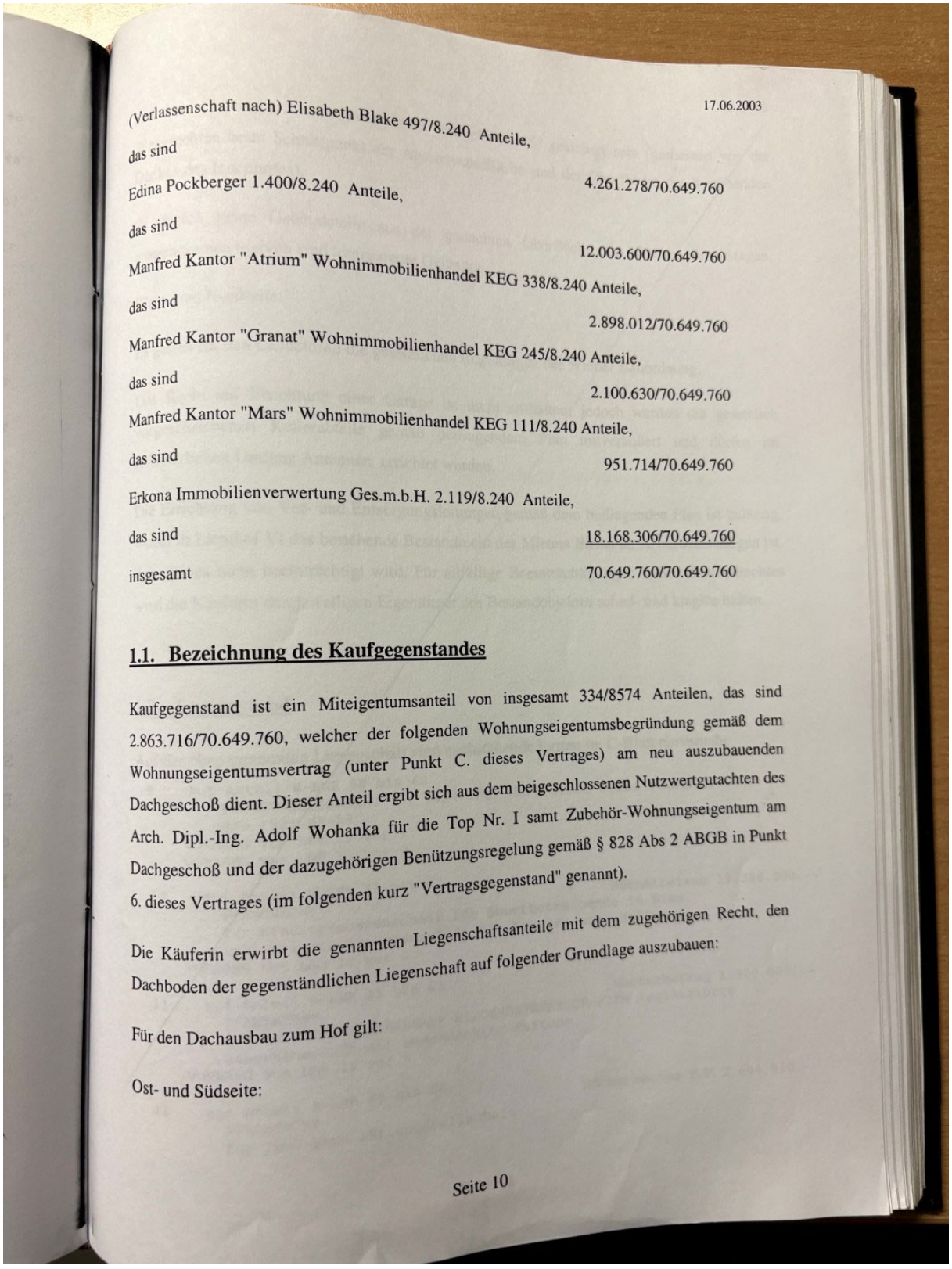
Dr. Johannes Ortner 305/8.240 Anteile,

das sind 2.615.070/70.649.760

Dr. Gustav Ortner 539/8.240 Anteile,

das sind 4.621.386/70.649.760

Seite 9



(Verlassenschaft nach) Elisabeth Blake 497/8.240 Anteile, 17.06.2003

das sind

Edina Pockberger 1.400/8.240 Anteile, 4.261.278/70.649.760

das sind

Manfred Kantor "Atrium" Wohnimmobilienhandel KEG 338/8.240 Anteile, 12.003.600/70.649.760

das sind

Manfred Kantor "Granat" Wohnimmobilienhandel KEG 245/8.240 Anteile, 2.898.012/70.649.760

das sind

Manfred Kantor "Mars" Wohnimmobilienhandel KEG 111/8.240 Anteile, 2.100.630/70.649.760

das sind

Erkona Immobilienverwertung Ges.m.b.H. 2.119/8.240 Anteile, 951.714/70.649.760

das sind

insgesamt 18.168.306/70.649.760

70.649.760/70.649.760

1.1. Bezeichnung des Kaufgegenstandes

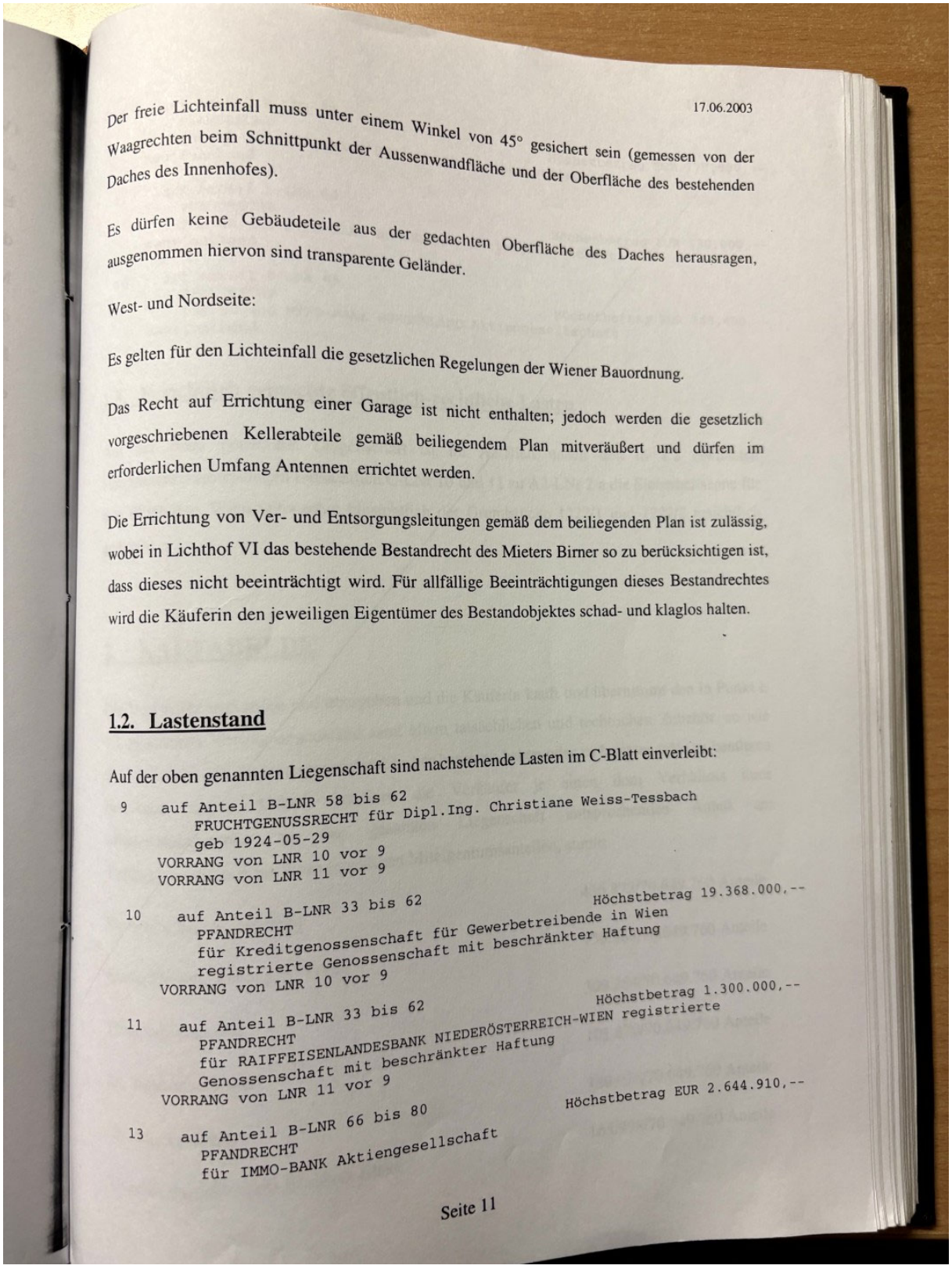
Kaufgegenstand ist ein Miteigentumsanteil von insgesamt 334/8574 Anteilen, das sind 2.863.716/70.649.760, welcher der folgenden Wohnungseigentumsbegründung gemäß dem Wohnungseigentumsvertrag (unter Punkt C. dieses Vertrages) am neu auszubauenden Dachgeschoß dient. Dieser Anteil ergibt sich aus dem beigeschlossenen Nutzwertgutachten des Arch. Dipl.-Ing. Adolf Wohanka für die Top Nr. I samt Zubehör-Wohnungseigentum am Dachgeschoß und der dazugehörigen Benützungsregelung gemäß § 828 Abs 2 ABGB in Punkt 6. dieses Vertrages (im folgenden kurz "Vertragsgegenstand" genannt).

Die Käuferin erwirbt die genannten Liegenschaftsanteile mit dem zugehörigen Recht, den Dachboden der gegenständlichen Liegenschaft auf folgender Grundlage auszubauen:

Für den Dachausbau zum Hof gilt:

Ost- und Südseite:

Seite 10



17.06.2003

Der freie Lichteinfall muss unter einem Winkel von 45° gesichert sein (gemessen von der Waagrechten beim Schnittpunkt der Aussenwandfläche und der Oberfläche des bestehenden Daches des Innenhofes).

Es dürfen keine Gebäudeteile aus der gedachten Oberfläche des Daches herausragen, ausgenommen hiervon sind transparente Geländer.

West- und Nordseite:

Es gelten für den Lichteinfall die gesetzlichen Regelungen der Wiener Bauordnung.

Das Recht auf Errichtung einer Garage ist nicht enthalten; jedoch werden die gesetzlich vorgeschriebenen Kellerabteile gemäß beiliegendem Plan mitveräußert und dürfen im erforderlichen Umfang Antennen errichtet werden.

Die Errichtung von Ver- und Entsorgungsleitungen gemäß dem beiliegenden Plan ist zulässig, wobei in Lichthof VI das bestehende Bestandrecht des Mieters Birner so zu berücksichtigen ist, dass dieses nicht beeinträchtigt wird. Für allfällige Beeinträchtigungen dieses Bestandrechtes wird die Käuferin den jeweiligen Eigentümer des Bestandobjektes schad- und klaglos halten.

1.2. Lastenstand

Auf der oben genannten Liegenschaft sind nachstehende Lasten im C-Blatt einverleibt:

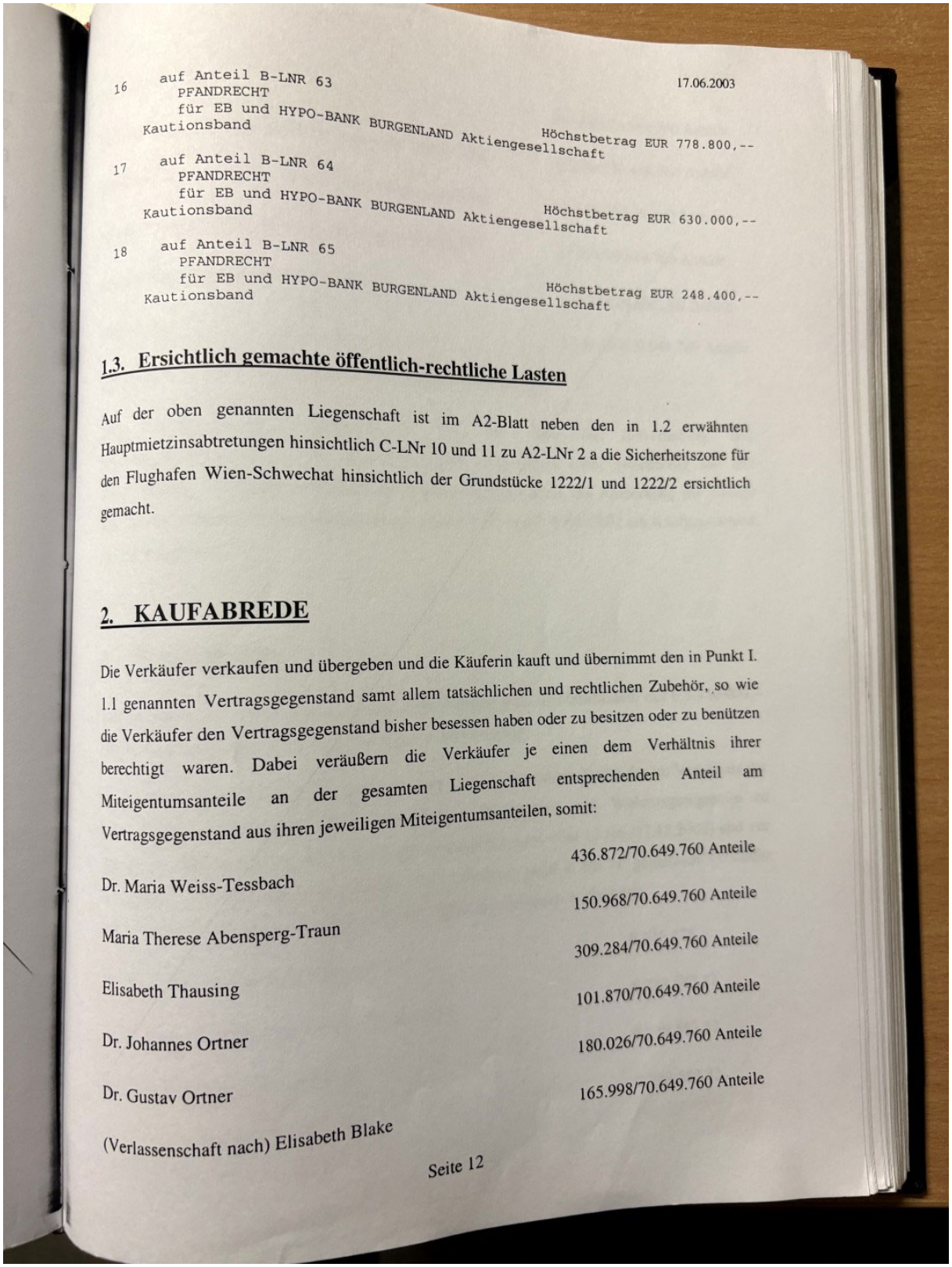
9 auf Anteil B-LNR 58 bis 62
FRUCHTGENUSSRECHT für Dipl.Ing. Christiane Weiss-Tessbach
geb 1924-05-29
VORRANG von LNR 10 vor 9
VORRANG von LNR 11 vor 9

10 auf Anteil B-LNR 33 bis 62 Höchstbetrag 19.368.000,--
PFANDRECHT
für Kreditgenossenschaft für Gewerbetreibende in Wien
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
VORRANG von LNR 10 vor 9

11 auf Anteil B-LNR 33 bis 62 Höchstbetrag 1.300.000,--
PFANDRECHT
für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung
VORRANG von LNR 11 vor 9

13 auf Anteil B-LNR 66 bis 80 Höchstbetrag EUR 2.644.910,--
PFANDRECHT
für IMMO-BANK Aktiengesellschaft

Seite 11



16 auf Anteil B-LNR 63 17.06.2003
PFANDRECHT
für EB und HYPO-BANK BURGENLAND Aktiengesellschaft Höchstbetrag EUR 778.800,--
Kautionsband

17 auf Anteil B-LNR 64
PFANDRECHT
für EB und HYPO-BANK BURGENLAND Aktiengesellschaft Höchstbetrag EUR 630.000,--
Kautionsband

18 auf Anteil B-LNR 65
PFANDRECHT
für EB und HYPO-BANK BURGENLAND Aktiengesellschaft Höchstbetrag EUR 248.400,--
Kautionsband

1.3. Ersichtlich gemachte öffentlich-rechtliche Lasten

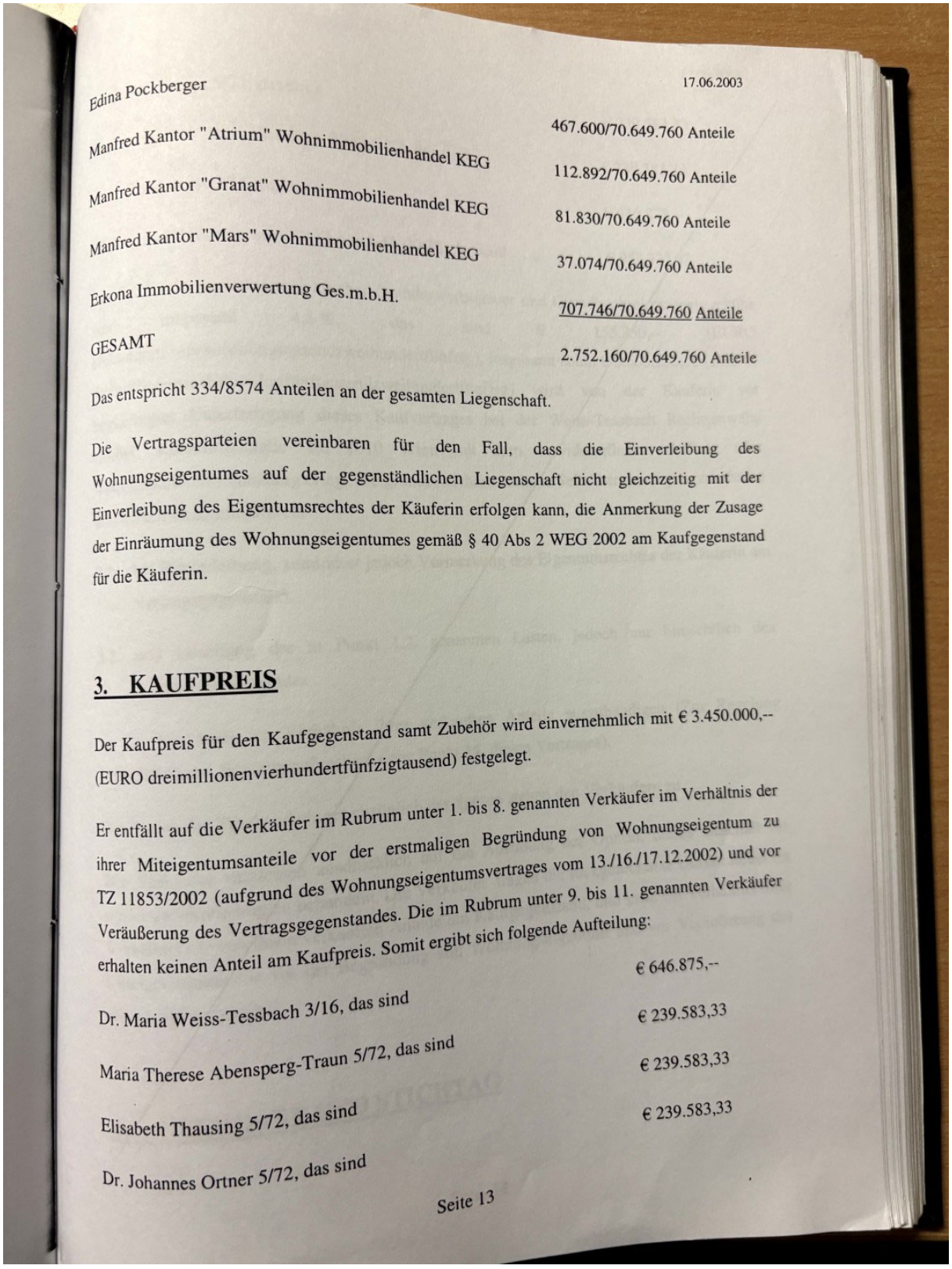
Auf der oben genannten Liegenschaft ist im A2-Blatt neben den in 1.2 erwähnten Hauptmietzinsabtretungen hinsichtlich C-LNr 10 und 11 zu A2-LNr 2 a die Sicherheitszone für den Flughafen Wien-Schwechat hinsichtlich der Grundstücke 1222/1 und 1222/2 ersichtlich gemacht.

2. KAUFABREDE

Die Verkäufer verkaufen und übergeben und die Käuferin kauft und übernimmt den in Punkt I. 1.1 genannten Vertragsgegenstand samt allem tatsächlichen und rechtlichen Zubehör, so wie die Verkäufer den Vertragsgegenstand bisher besessen haben oder zu besitzen oder zu benützen berechtigt waren. Dabei veräußern die Verkäufer je einen dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile an der gesamten Liegenschaft entsprechenden Anteil am Vertragsgegenstand aus ihren jeweiligen Miteigentumsanteilen, somit:

Dr. Maria Weiss-Tessbach	436.872/70.649.760 Anteile
Maria Therese Abensperg-Traun	150.968/70.649.760 Anteile
Elisabeth Thausing	309.284/70.649.760 Anteile
Dr. Johannes Ortner	101.870/70.649.760 Anteile
Dr. Gustav Ortner	180.026/70.649.760 Anteile
(Verlassenschaft nach) Elisabeth Blake	165.998/70.649.760 Anteile

Seite 12



Edina Pockberger 17.06.2003

Manfred Kantor "Atrium" Wohnimmobilienhandel KEG	467.600/70.649.760 Anteile
Manfred Kantor "Granat" Wohnimmobilienhandel KEG	112.892/70.649.760 Anteile
Manfred Kantor "Mars" Wohnimmobilienhandel KEG	81.830/70.649.760 Anteile
Erkona Immobilienverwertung Ges.m.b.H.	37.074/70.649.760 Anteile
GESAMT	707.746/70.649.760 Anteile
	2.752.160/70.649.760 Anteile

Das entspricht 334/8574 Anteilen an der gesamten Liegenschaft.

Die Vertragsparteien vereinbaren für den Fall, dass die Einverleibung des Wohnungseigentumes auf der gegenständlichen Liegenschaft nicht gleichzeitig mit der Einverleibung des Eigentumsrechtes der Käuferin erfolgen kann, die Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumes gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002 am Kaufgegenstand für die Käuferin.

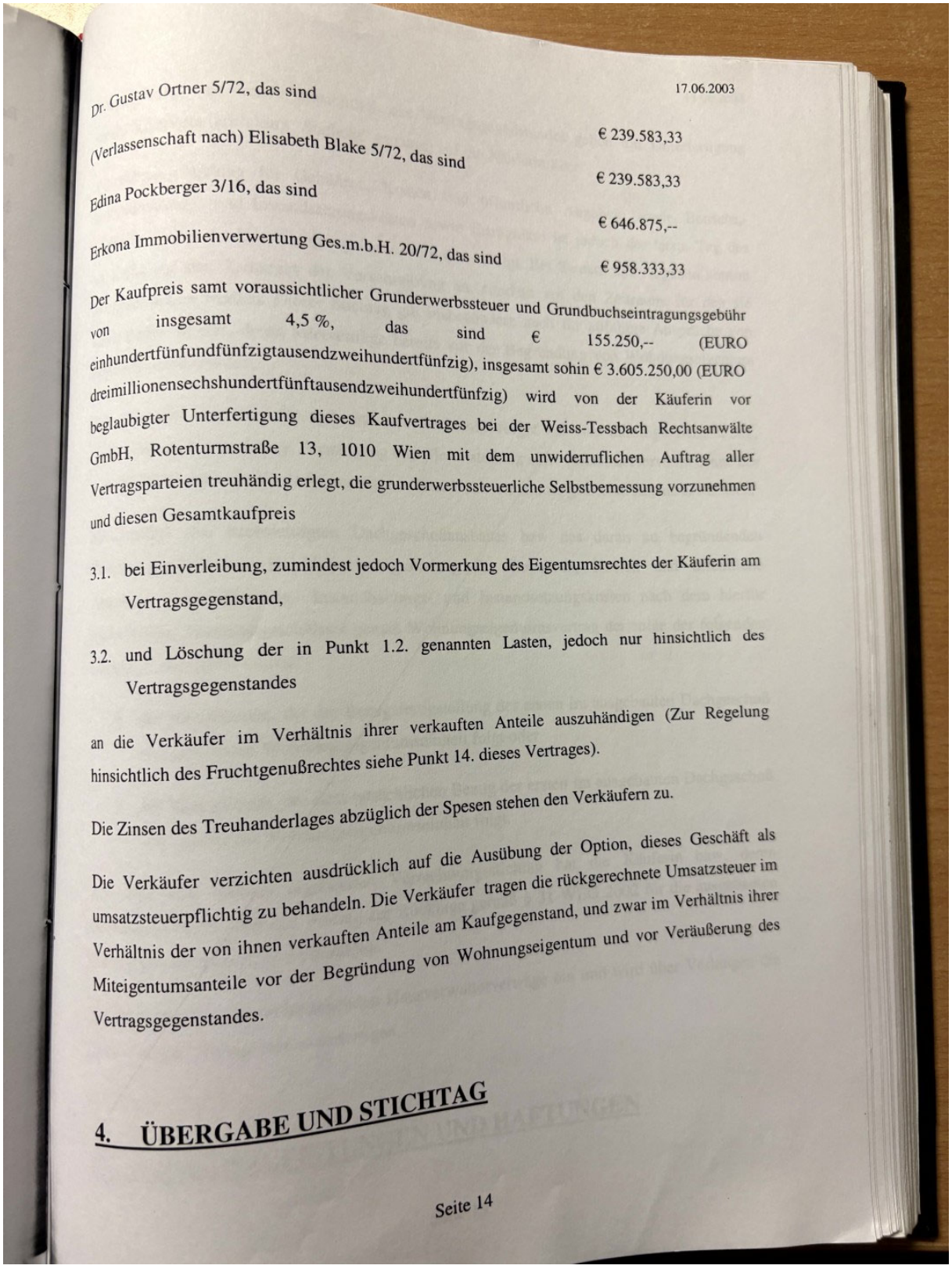
3. KAUFPREIS

Der Kaufpreis für den Kaufgegenstand samt Zubehör wird einvernehmlich mit € 3.450.000,-- (EURO dreimillionenvierhundertfünfzigtausend) festgelegt.

Er entfällt auf die Verkäufer im Rubrum unter 1. bis 8. genannten Verkäufer im Verhältnis der ihrer Miteigentumsanteile vor der erstmaligen Begründung von Wohnungseigentum zu TZ 11853/2002 (aufgrund des Wohnungseigentumsvertrages vom 13./16./17.12.2002) und vor Veräußerung des Vertragsgegenstandes. Die im Rubrum unter 9. bis 11. genannten Verkäufer erhalten keinen Anteil am Kaufpreis. Somit ergibt sich folgende Aufteilung:

Dr. Maria Weiss-Tessbach 3/16, das sind	€ 646.875,--
Maria Therese Abensperg-Traun 5/72, das sind	€ 239.583,33
Elisabeth Thausing 5/72, das sind	€ 239.583,33
Dr. Johannes Ortner 5/72, das sind	€ 239.583,33

Seite 13



Dr. Gustav Ortner 5/72, das sind 17.06.2003

(Verlassenschaft nach) Elisabeth Blake 5/72, das sind € 239.583,33

Edina Pockberger 3/16, das sind € 239.583,33

Erkona Immobilienverwertung Ges.m.b.H. 20/72, das sind € 646.875,--

€ 958.333,33

Der Kaufpreis samt voraussichtlicher Grunderwerbssteuer und Grundbuchseintragungsgebühr von insgesamt 4,5 %, das sind € 155.250,-- (EURO einhundertfünfundfünfzigtausendzweihundertfünfzig), insgesamt sohin € 3.605.250,00 (EURO dreimillionensechshundertfünftausendzweihundertfünfzig) wird von der Käuferin vor beglaubigter Unterfertigung dieses Kaufvertrages bei der Weiss-Tessbach Rechtsanwälte GmbH, Rotenturmstraße 13, 1010 Wien mit dem unwiderruflichen Auftrag aller Vertragsparteien treuhändig erlegt, die grunderwerbssteuerliche Selbstbemessung vorzunehmen und diesen Gesamtkaufpreis

3.1. bei Einverleibung, zumindest jedoch Vormerkung des Eigentumsrechtes der Käuferin am Vertragsgegenstand,

3.2. und Löschung der in Punkt 1.2. genannten Lasten, jedoch nur hinsichtlich des Vertragsgegenstandes

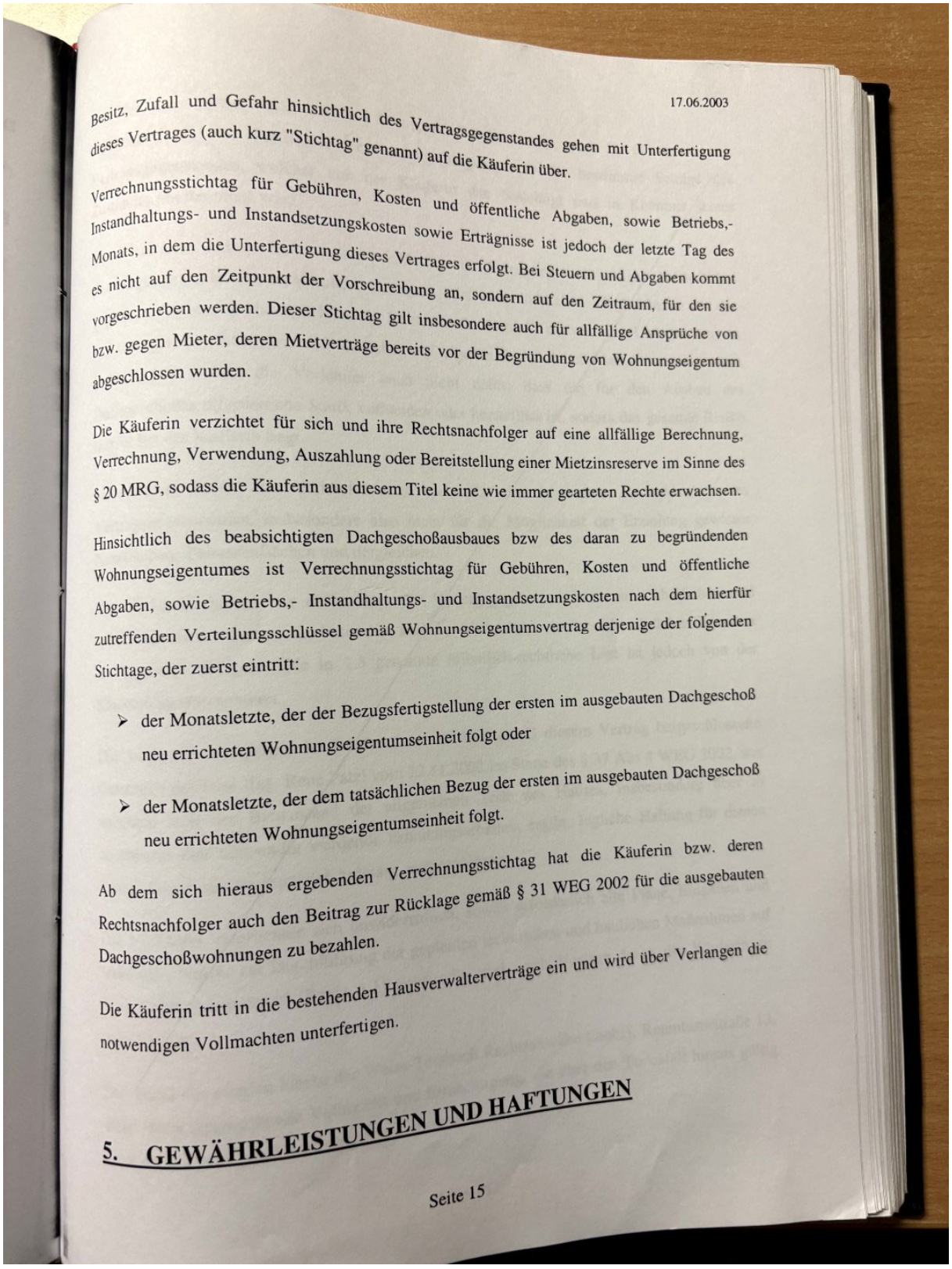
an die Verkäufer im Verhältnis ihrer verkauften Anteile auszuhändigen (Zur Regelung hinsichtlich des Fruchtgenußrechtes siehe Punkt 14. dieses Vertrages).

Die Zinsen des Treuhanderlages abzüglich der Spesen stehen den Verkäufern zu.

Die Verkäufer verzichten ausdrücklich auf die Ausübung der Option, dieses Geschäft als umsatzsteuerpflichtig zu behandeln. Die Verkäufer tragen die rückgerechnete Umsatzsteuer im Verhältnis der von ihnen verkauften Anteile am Kaufgegenstand, und zwar im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile vor der Begründung von Wohnungseigentum und vor Veräußerung des Vertragsgegenstandes.

4. ÜBERGABE UND STICHTAG

Seite 14



17.06.2003

Besitz, Zufall und Gefahr hinsichtlich des Vertragsgegenstandes gehen mit Unterfertigung dieses Vertrages (auch kurz "Stichtag" genannt) auf die Käuferin über.

Verrechnungsstichtag für Gebühren, Kosten und öffentliche Abgaben, sowie Betriebs,- Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten sowie Erträgnisse ist jedoch der letzte Tag des Monats, in dem die Unterfertigung dieses Vertrages erfolgt. Bei Steuern und Abgaben kommt es nicht auf den Zeitpunkt der Vorschreibung an, sondern auf den Zeitraum, für den sie vorgeschrieben werden. Dieser Stichtag gilt insbesondere auch für allfällige Ansprüche von bzw. gegen Mieter, deren Mietverträge bereits vor der Begründung von Wohnungseigentum abgeschlossen wurden.

Die Käuferin verzichtet für sich und ihre Rechtsnachfolger auf eine allfällige Berechnung, Verrechnung, Verwendung, Auszahlung oder Bereitstellung einer Mietzinsreserve im Sinne des § 20 MRG, sodass die Käuferin aus diesem Titel keine wie immer gearteten Rechte erwachsen.

Hinsichtlich des beabsichtigten Dachgeschoßausbaues bzw des daran zu begründenden Wohnungseigentumes ist Verrechnungsstichtag für Gebühren, Kosten und öffentliche Abgaben, sowie Betriebs,- Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten nach dem hierfür zutreffenden Verteilungsschlüssel gemäß Wohnungseigentumsvertrag derjenige der folgenden Stichtage, der zuerst eintritt:

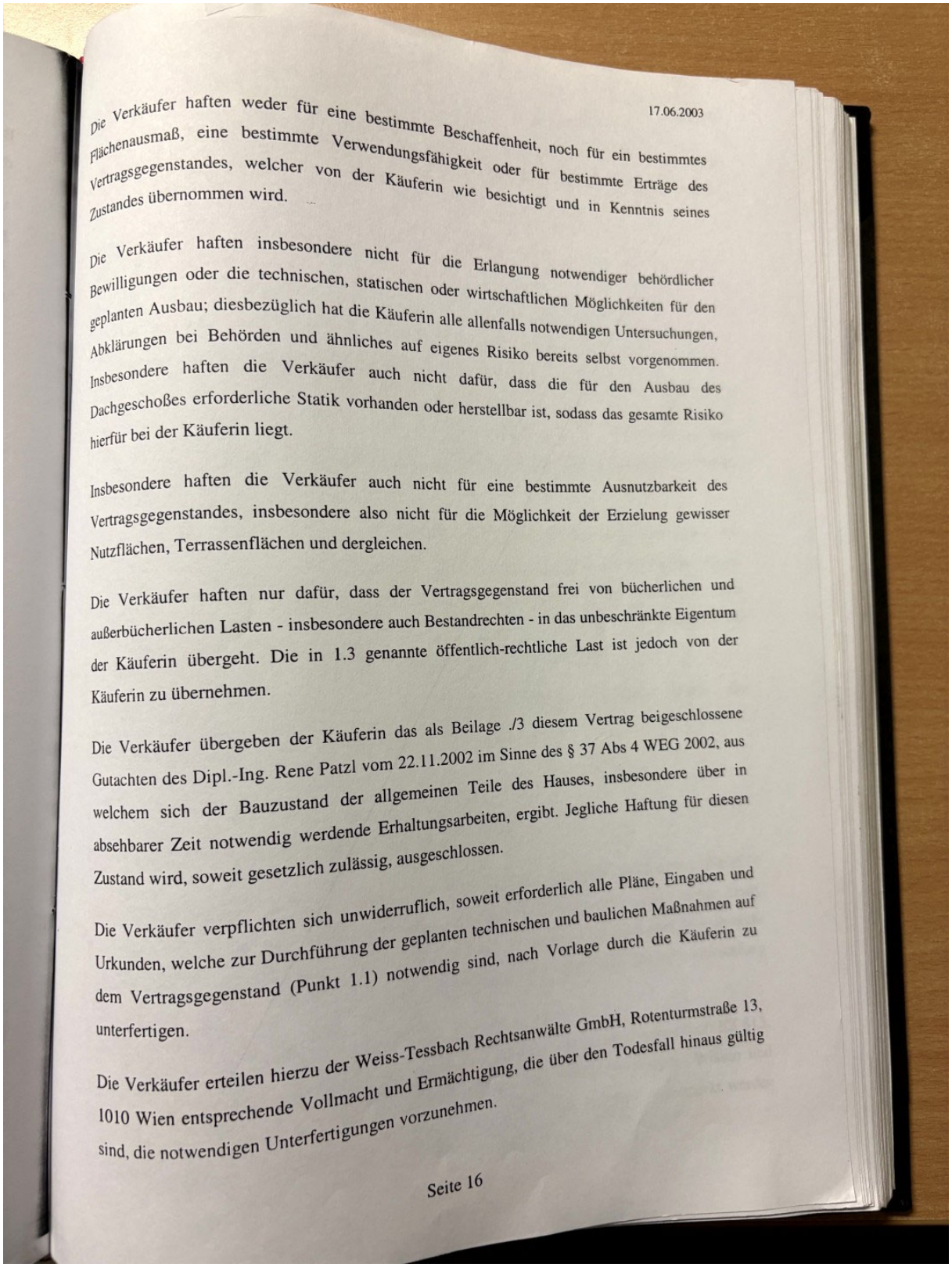
- der Monatsletzte, der der Bezugsfertigstellung der ersten im ausgebauten Dachgeschoß neu errichteten Wohnungseigentumseinheit folgt oder
- der Monatsletzte, der dem tatsächlichen Bezug der ersten im ausgebauten Dachgeschoß neu errichteten Wohnungseigentumseinheit folgt.

Ab dem sich hieraus ergebenden Verrechnungsstichtag hat die Käuferin bzw. deren Rechtsnachfolger auch den Beitrag zur Rücklage gemäß § 31 WEG 2002 für die ausgebauten Dachgeschoßwohnungen zu bezahlen.

Die Käuferin tritt in die bestehenden Hausverwalterverträge ein und wird über Verlangen die notwendigen Vollmachten unterfertigen.

5. GEWÄHRLEISTUNGEN UND HAFTUNGEN

Seite 15



17.06.2003

Die Verkäufer haften weder für eine bestimmte Beschaffenheit, noch für ein bestimmtes Flächenausmaß, eine bestimmte Verwendungsfähigkeit oder für bestimmte Erträge des Vertragsgegenstandes, welcher von der Käuferin wie besichtigt und in Kenntnis seines Zustandes übernommen wird.

Die Verkäufer haften insbesondere nicht für die Erlangung notwendiger behördlicher Bewilligungen oder die technischen, statischen oder wirtschaftlichen Möglichkeiten für den geplanten Ausbau; diesbezüglich hat die Käuferin alle allenfalls notwendigen Untersuchungen, Abklärungen bei Behörden und ähnliches auf eigenes Risiko bereits selbst vorgenommen. Insbesondere haften die Verkäufer auch nicht dafür, dass die für den Ausbau des Dachgeschoßes erforderliche Statik vorhanden oder herstellbar ist, sodass das gesamte Risiko hierfür bei der Käuferin liegt.

Insbesondere haften die Verkäufer auch nicht für eine bestimmte Ausnutzbarkeit des Vertragsgegenstandes, insbesondere also nicht für die Möglichkeit der Erzielung gewisser Nutzflächen, Terrassenflächen und dergleichen.

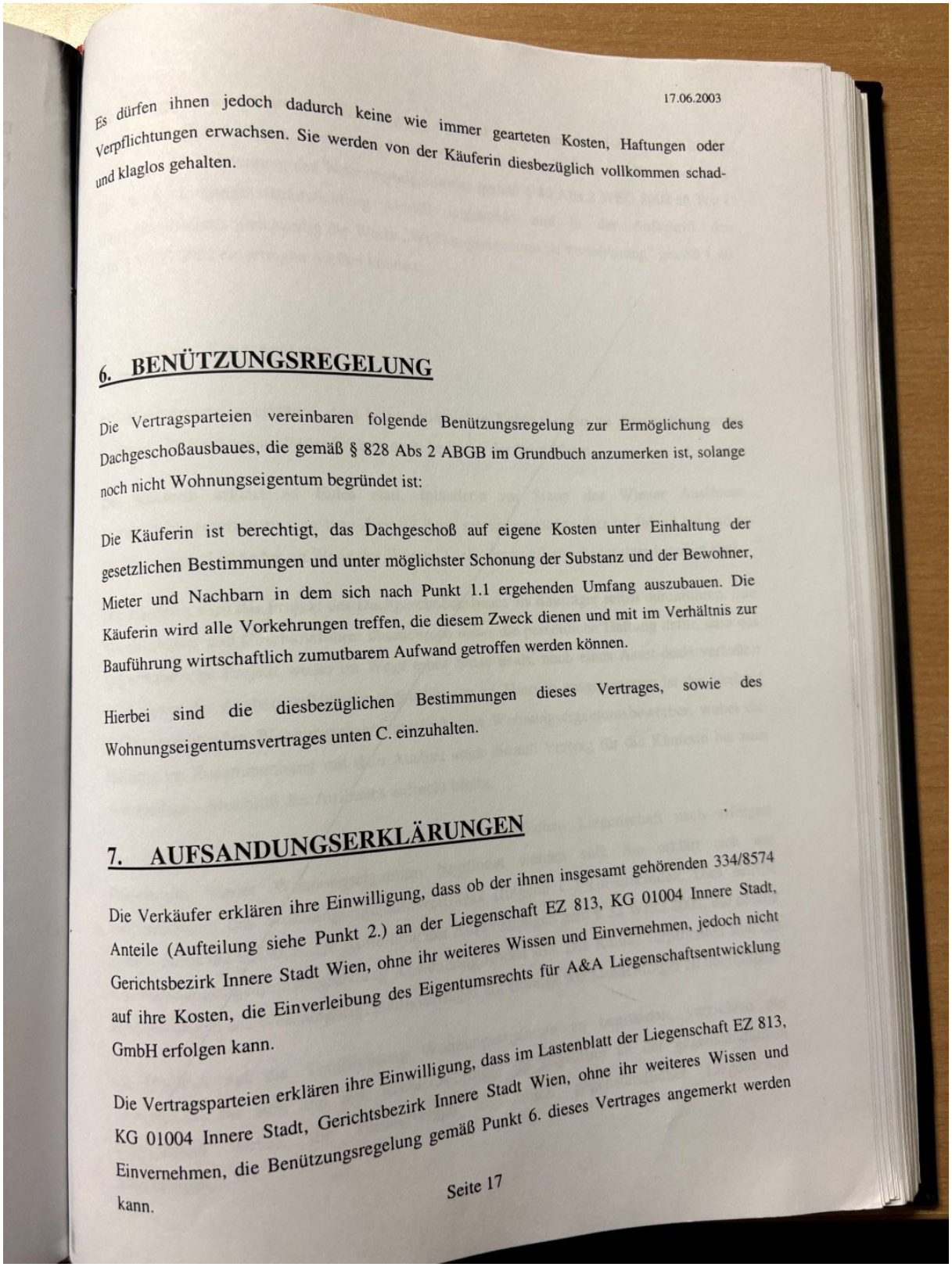
Die Verkäufer haften nur dafür, dass der Vertragsgegenstand frei von bücherlichen und außerbücherlichen Lasten - insbesondere auch Bestandrechten - in das unbeschränkte Eigentum der Käuferin übergeht. Die in 1.3 genannte öffentlich-rechtliche Last ist jedoch von der Käuferin zu übernehmen.

Die Verkäufer übergeben der Käuferin das als Beilage ./3 diesem Vertrag beigeschlossene Gutachten des Dipl.-Ing. Rene Patzl vom 22.11.2002 im Sinne des § 37 Abs 4 WEG 2002, aus welchem sich der Bauzustand der allgemeinen Teile des Hauses, insbesondere über in absehbarer Zeit notwendig werdende Erhaltungsarbeiten, ergibt. Jegliche Haftung für diesen Zustand wird, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen.

Die Verkäufer verpflichten sich unwiderruflich, soweit erforderlich alle Pläne, Eingaben und Urkunden, welche zur Durchführung der geplanten technischen und baulichen Maßnahmen auf dem Vertragsgegenstand (Punkt 1.1) notwendig sind, nach Vorlage durch die Käuferin zu unterfertigen.

Die Verkäufer erteilen hierzu der Weiss-Tessbach Rechtsanwälte GmbH, Rotenturmstraße 13, 1010 Wien entsprechende Vollmacht und Ermächtigung, die über den Todesfall hinaus gültig sind, die notwendigen Unterfertigungen vorzunehmen.

Seite 16



17.06.2003

Es dürfen ihnen jedoch dadurch keine wie immer gearteten Kosten, Haftungen oder Verpflichtungen erwachsen. Sie werden von der Käuferin diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos gehalten.

6. BENÜTZUNGSREGELUNG

Die Vertragsparteien vereinbaren folgende Benützungsregelung zur Ermöglichung des Dachgeschoßausbaues, die gemäß § 828 Abs 2 ABGB im Grundbuch anzumerken ist, solange noch nicht Wohnungseigentum begründet ist:

Die Käuferin ist berechtigt, das Dachgeschoß auf eigene Kosten unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und unter möglichster Schonung der Substanz und der Bewohner, Mieter und Nachbarn in dem sich nach Punkt 1.1 ergehenden Umfang auszubauen. Die Käuferin wird alle Vorkehrungen treffen, die diesem Zweck dienen und mit im Verhältnis zur Bauführung wirtschaftlich zumutbarem Aufwand getroffen werden können.

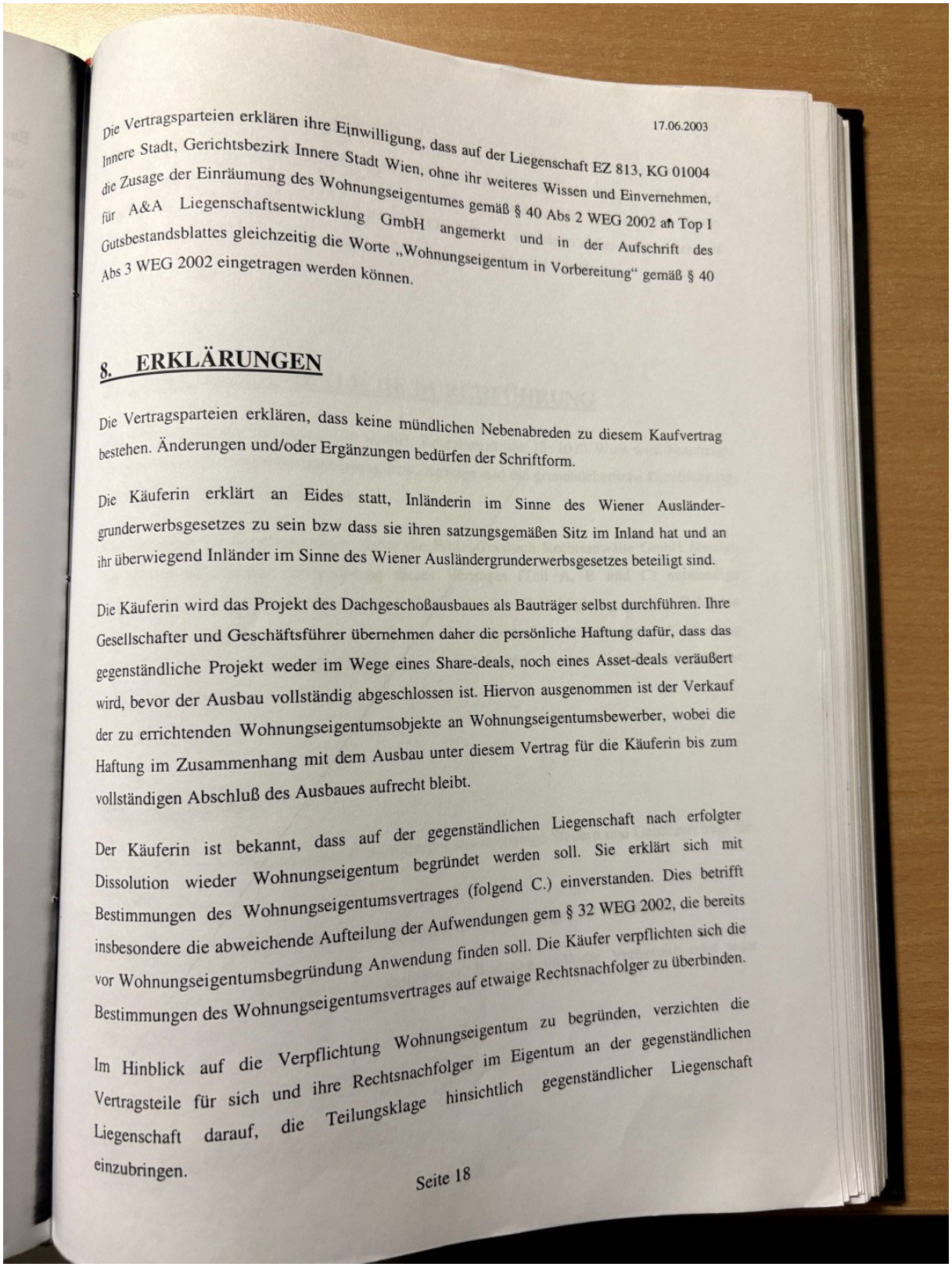
Hierbei sind die diesbezüglichen Bestimmungen dieses Vertrages, sowie des Wohnungseigentumsvertrages unten C. einzuhalten.

7. AUFSANDUNGSERKLÄRUNGEN

Die Verkäufer erklären ihre Einwilligung, dass ob der ihnen insgesamt gehörenden 334/8574 Anteile (Aufteilung siehe Punkt 2.) an der Liegenschaft EZ 813, KG 01004 Innere Stadt, Gerichtsbezirk Innere Stadt Wien, ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen, jedoch nicht auf ihre Kosten, die Einverleibung des Eigentumsrechts für A&A Liegenschaftsentwicklung GmbH erfolgen kann.

Die Vertragsparteien erklären ihre Einwilligung, dass im Lastenblatt der Liegenschaft EZ 813, KG 01004 Innere Stadt, Gerichtsbezirk Innere Stadt Wien, ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen, die Benützungsregelung gemäß Punkt 6. dieses Vertrages angemerkt werden kann.

Seite 17



17.06.2003

Die Vertragsparteien erklären ihre Einwilligung, dass auf der Liegenschaft EZ 813, KG 01004 Innere Stadt, Gerichtsbezirk Innere Stadt Wien, ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen, die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumes gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002 an Top I für A&A Liegenschaftsentwicklung GmbH angemerkt und in der Aufschrift des Gutsbestandsblattes gleichzeitig die Worte „Wohnungseigentum in Vorbereitung" gemäß § 40 Abs 3 WEG 2002 eingetragen werden können.

8. ERKLÄRUNGEN

Die Vertragsparteien erklären, dass keine mündlichen Nebenabreden zu diesem Kaufvertrag bestehen. Änderungen und/oder Ergänzungen bedürfen der Schriftform.

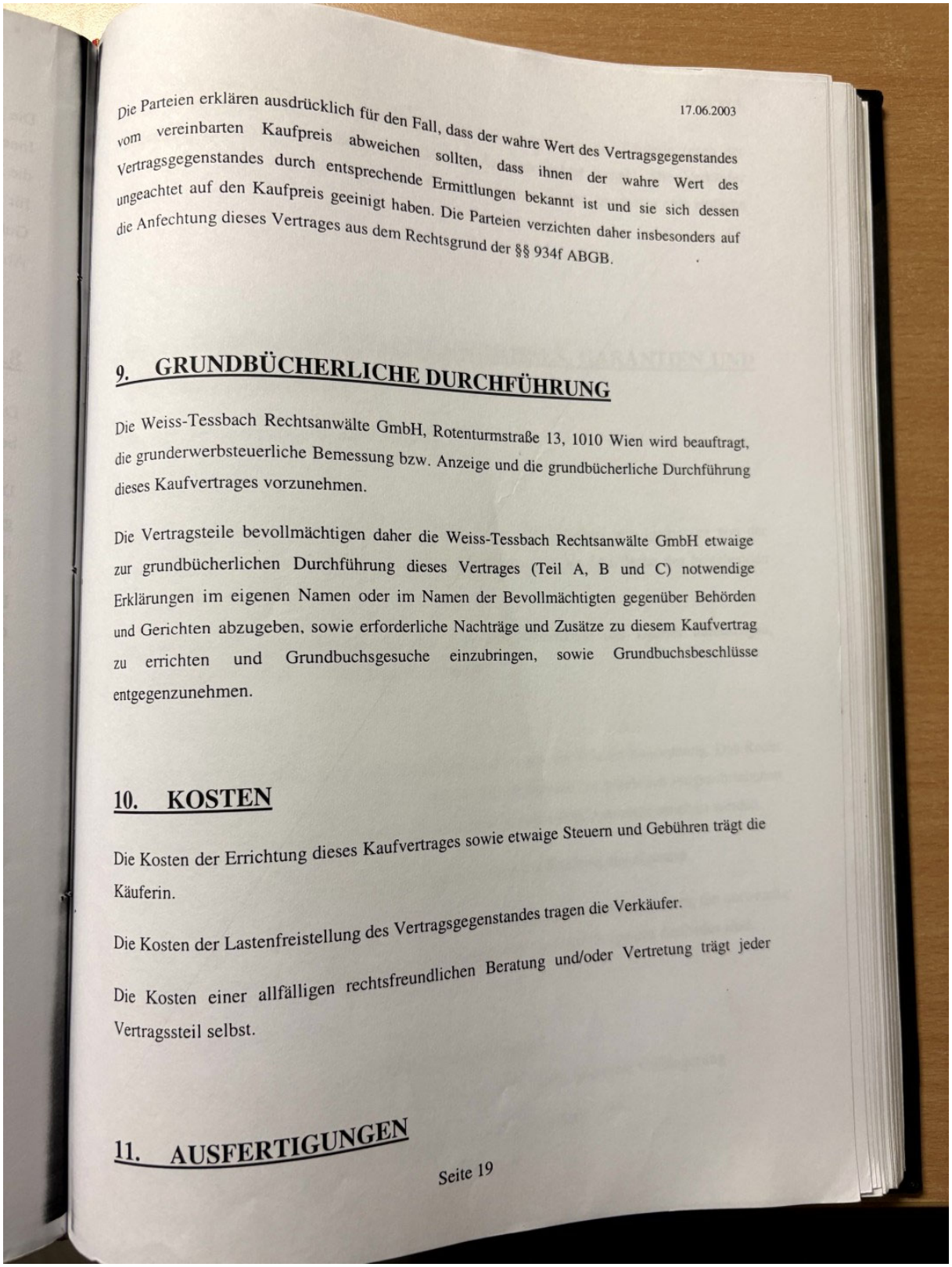
Die Käuferin erklärt an Eides statt, Inländerin im Sinne des Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes zu sein bzw dass sie ihren satzungsgemäßen Sitz im Inland hat und an ihr überwiegend Inländer im Sinne des Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes beteiligt sind.

Die Käuferin wird das Projekt des Dachgeschoßausbaues als Bauträger selbst durchführen. Ihre Gesellschafter und Geschäftsführer übernehmen daher die persönliche Haftung dafür, dass das gegenständliche Projekt weder im Wege eines Share-deals, noch eines Asset-deals veräußert wird, bevor der Ausbau vollständig abgeschlossen ist. Hiervon ausgenommen ist der Verkauf der zu errichtenden Wohnungseigentumsobjekte an Wohnungseigentumsbewerber, wobei die Haftung im Zusammenhang mit dem Ausbau unter diesem Vertrag für die Käuferin bis zum vollständigen Abschluß des Ausbaues aufrecht bleibt.

Der Käuferin ist bekannt, dass auf der gegenständlichen Liegenschaft nach erfolgter Dissolution wieder Wohnungseigentum begründet werden soll. Sie erklärt sich mit Bestimmungen des Wohnungseigentumsvertrages (folgend C.) einverstanden. Dies betrifft insbesondere die abweichende Aufteilung der Aufwendungen gem § 32 WEG 2002, die bereits vor Wohnungseigentumsbegründung Anwendung finden soll. Die Käufer verpflichten sich die Bestimmungen des Wohnungseigentumsvertrages auf etwaige Rechtsnachfolger zu überbinden.

Im Hinblick auf die Verpflichtung Wohnungseigentum zu begründen, verzichten die Vertragsteile für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum an der gegenständlichen Liegenschaft darauf, die Teilungsklage hinsichtlich gegenständlicher Liegenschaft einzubringen.

Seite 18



17.06.2003

Die Parteien erklären ausdrücklich für den Fall, dass der wahre Wert des Vertragsgegenstandes vom vereinbarten Kaufpreis abweichen sollten, dass ihnen der wahre Wert des Vertragsgegenstandes durch entsprechende Ermittlungen bekannt ist und sie sich dessen ungeachtet auf den Kaufpreis geeinigt haben. Die Parteien verzichten daher insbesonders auf die Anfechtung dieses Vertrages aus dem Rechtsgrund der §§ 934f ABGB.

9. GRUNDBÜCHERLICHE DURCHFÜHRUNG

Die Weiss-Tessbach Rechtsanwälte GmbH, Rotenturmstraße 13, 1010 Wien wird beauftragt, die grunderwerbsteuerliche Bemessung bzw. Anzeige und die grundbücherliche Durchführung dieses Kaufvertrages vorzunehmen.

Die Vertragsteile bevollmächtigen daher die Weiss-Tessbach Rechtsanwälte GmbH etwaige zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages (Teil A, B und C) notwendige Erklärungen im eigenen Namen oder im Namen der Bevollmächtigten gegenüber Behörden und Gerichten abzugeben, sowie erforderliche Nachträge und Zusätze zu diesem Kaufvertrag zu errichten und Grundbuchsgesuche einzubringen, sowie Grundbuchsbeschlüsse entgegenzunehmen.

10. KOSTEN

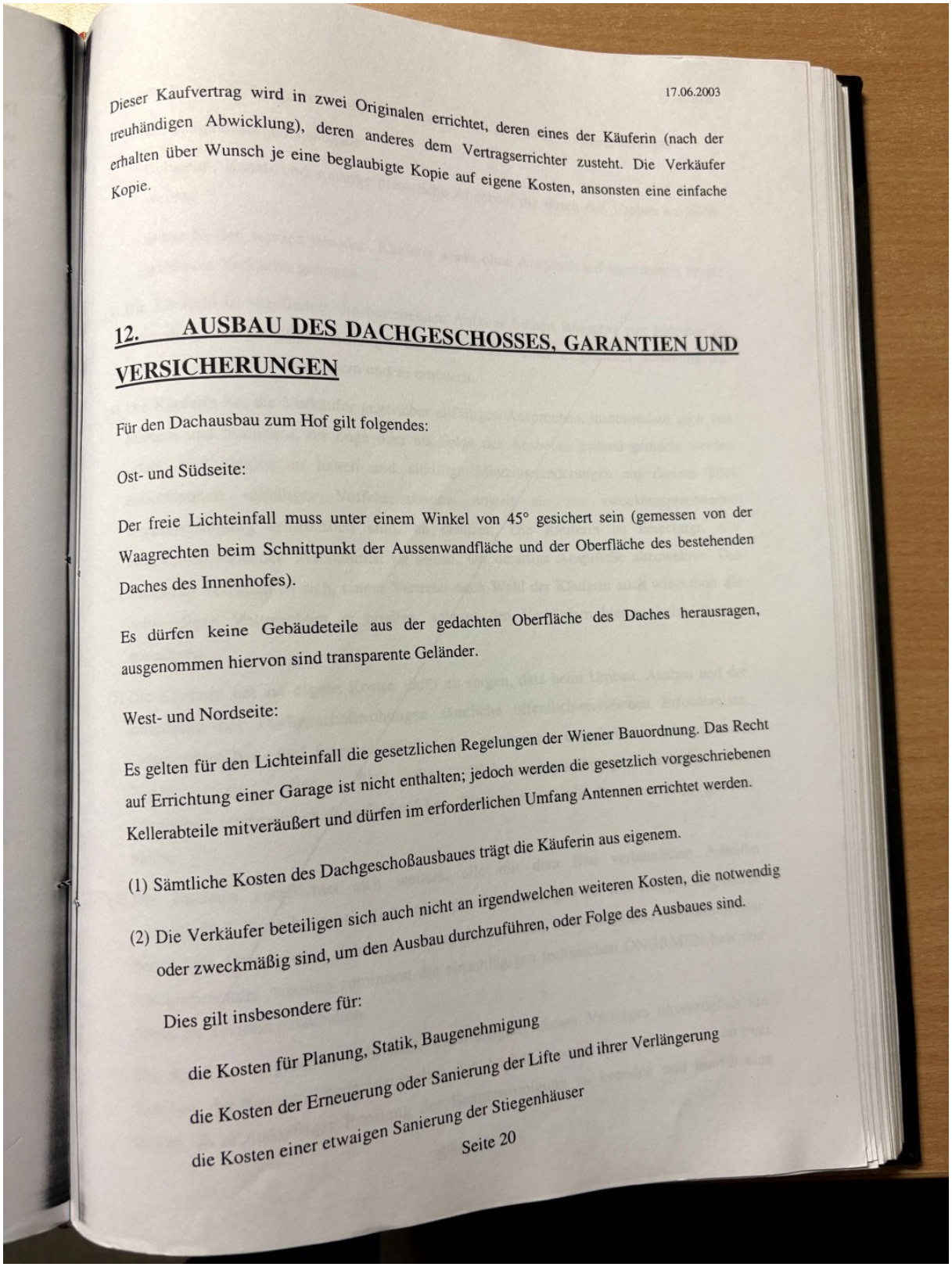
Die Kosten der Errichtung dieses Kaufvertrages sowie etwaige Steuern und Gebühren trägt die Käuferin.

Die Kosten der Lastenfreistellung des Vertragsgegenstandes tragen die Verkäufer.

Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Beratung und/oder Vertretung trägt jeder Vertragssteil selbst.

11. AUSFERTIGUNGEN

Seite 19



17.06.2003

Dieser Kaufvertrag wird in zwei Originalen errichtet, deren eines der Käuferin (nach der treuhändigen Abwicklung), deren anderes dem Vertragserrichter zusteht. Die Verkäufer erhalten über Wunsch je eine beglaubigte Kopie auf eigene Kosten, ansonsten eine einfache Kopie.

12. AUSBAU DES DACHGESCHOSSES, GARANTIEN UND VERSICHERUNGEN

Für den Dachausbau zum Hof gilt folgendes:

Ost- und Südseite:

Der freie Lichteinfall muss unter einem Winkel von 45° gesichert sein (gemessen von der Waagrechten beim Schnittpunkt der Aussenwandfläche und der Oberfläche des bestehenden Daches des Innenhofes).

Es dürfen keine Gebäudeteile aus der gedachten Oberfläche des Daches herausragen, ausgenommen hiervon sind transparente Geländer.

West- und Nordseite:

Es gelten für den Lichteinfall die gesetzlichen Regelungen der Wiener Bauordnung. Das Recht auf Errichtung einer Garage ist nicht enthalten; jedoch werden die gesetzlich vorgeschriebenen Kellerabteile mitveräußert und dürfen im erforderlichen Umfang Antennen errichtet werden.

(1) Sämtliche Kosten des Dachgeschoßausbaues trägt die Käuferin aus eigenem.

(2) Die Verkäufer beteiligen sich auch nicht an irgendwelchen weiteren Kosten, die notwendig oder zweckmäßig sind, um den Ausbau durchzuführen, oder Folge des Ausbaues sind.

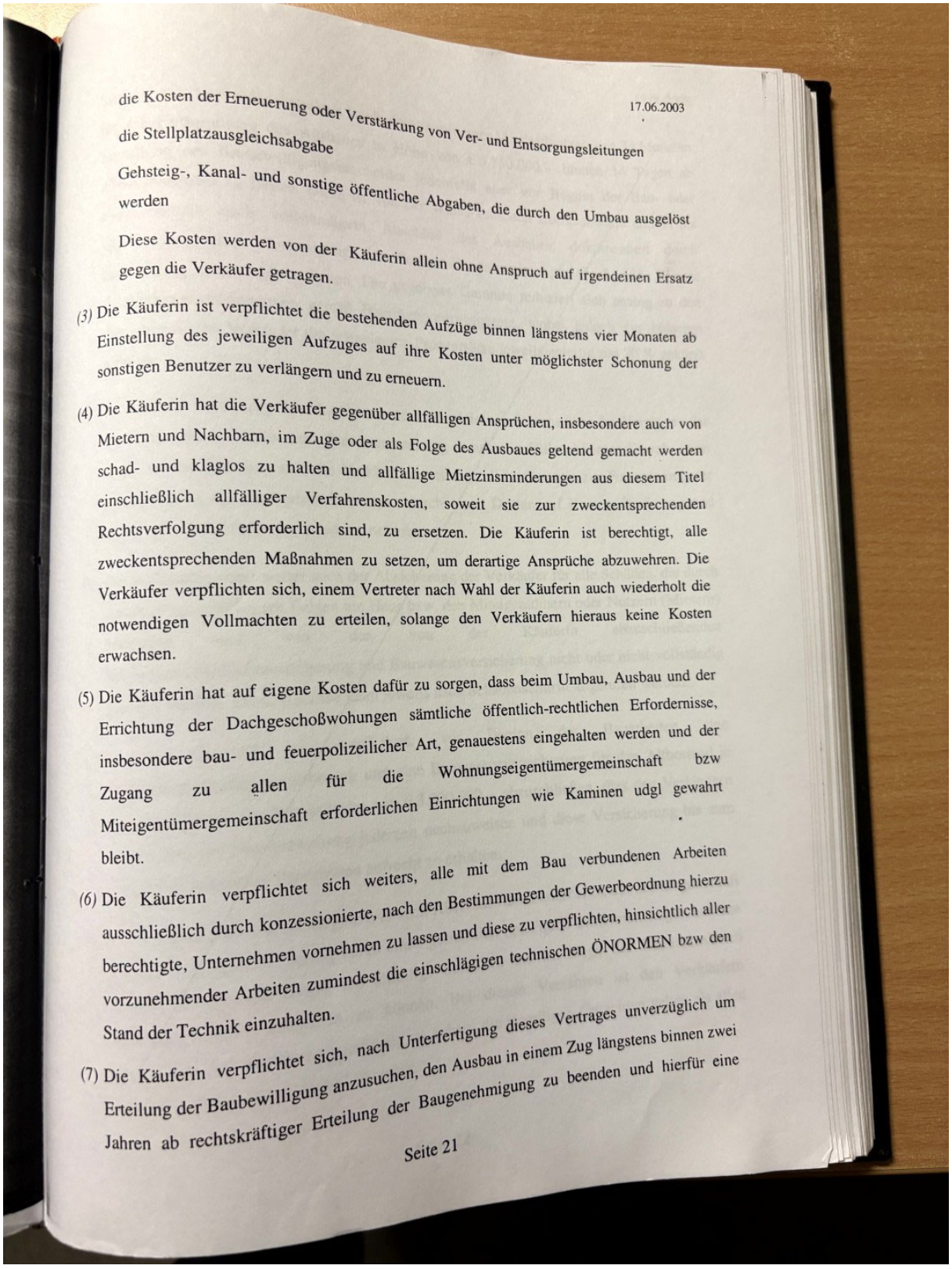
Dies gilt insbesondere für:

die Kosten für Planung, Statik, Baugenehmigung

die Kosten der Erneuerung oder Sanierung der Lifte und ihrer Verlängerung

die Kosten einer etwaigen Sanierung der Stiegenhäuser

Seite 20



17.06.2003

die Kosten der Erneuerung oder Verstärkung von Ver- und Entsorgungsleitungen

die Stellplatzausgleichsabgabe

Gehsteig-, Kanal- und sonstige öffentliche Abgaben, die durch den Umbau ausgelöst werden

Diese Kosten werden von der Käuferin allein ohne Anspruch auf irgendeinen Ersatz gegen die Verkäufer getragen.

(3) Die Käuferin ist verpflichtet die bestehenden Aufzüge binnen längstens vier Monaten ab Einstellung des jeweiligen Aufzuges auf ihre Kosten unter möglichster Schonung der sonstigen Benutzer zu verlängern und zu erneuern.

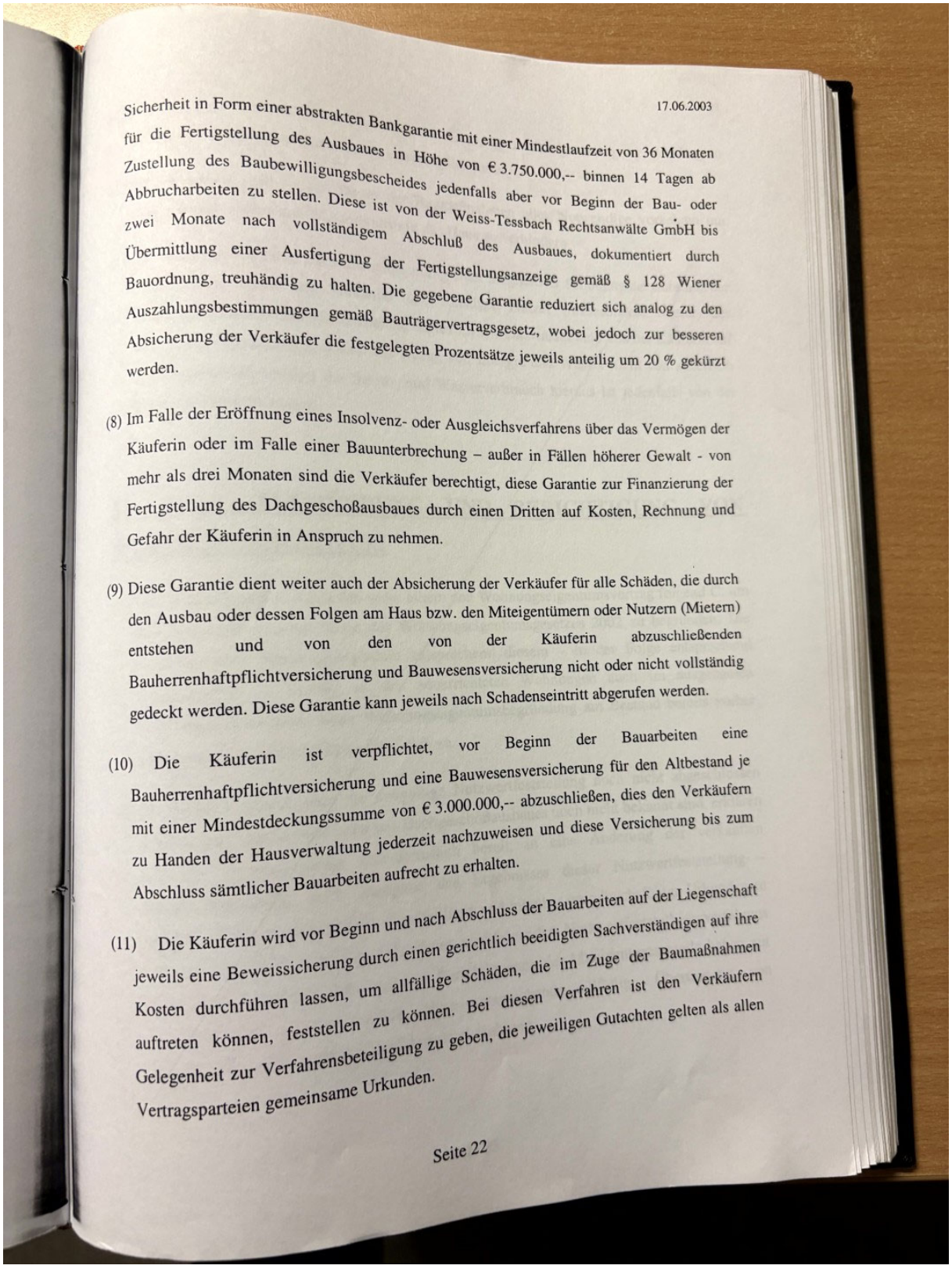
(4) Die Käuferin hat die Verkäufer gegenüber allfälligen Ansprüchen, insbesondere auch von Mietern und Nachbarn, im Zuge oder als Folge des Ausbaues geltend gemacht werden schad- und klaglos zu halten und allfällige Mietzinsminderungen aus diesem Titel einschließlich allfälliger Verfahrenskosten, soweit sie zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung erforderlich sind, zu ersetzen. Die Käuferin ist berechtigt, alle zweckentsprechenden Maßnahmen zu setzen, um derartige Ansprüche abzuwehren. Die Verkäufer verpflichten sich, einem Vertreter nach Wahl der Käuferin auch wiederholt die notwendigen Vollmachten zu erteilen, solange den Verkäufern hieraus keine Kosten erwachsen.

(5) Die Käuferin hat auf eigene Kosten dafür zu sorgen, dass beim Umbau, Ausbau und der Errichtung der Dachgeschoßwohungen sämtliche öffentlich-rechtlichen Erfordernisse, insbesondere bau- und feuerpolizeilicher Art, genauestens eingehalten werden und der Zugang zu allen für die Wohnungseigentümergemeinschaft bzw Miteigentümergemeinschaft erforderlichen Einrichtungen wie Kaminen udgl gewahrt bleibt.

(6) Die Käuferin verpflichtet sich weiters, alle mit dem Bau verbundenen Arbeiten ausschließlich durch konzessionierte, nach den Bestimmungen der Gewerbeordnung hierzu berechtigte, Unternehmen vornehmen zu lassen und diese zu verpflichten, hinsichtlich aller vorzunehmender Arbeiten zumindest die einschlägigen technischen ÖNORMEN bzw den Stand der Technik einzuhalten.

(7) Die Käuferin verpflichtet sich, nach Unterfertigung dieses Vertrages unverzüglich um Erteilung der Baubewilligung anzusuchen, den Ausbau in einem Zug längstens binnen zwei Jahren ab rechtskräftiger Erteilung der Baugenehmigung zu beenden und hierfür eine

Seite 21



17.06.2003

Sicherheit in Form einer abstrakten Bankgarantie mit einer Mindestlaufzeit von 36 Monaten für die Fertigstellung des Ausbaues in Höhe von € 3.750.000,-- binnen 14 Tagen ab Zustellung des Baubewilligungsbescheides jedenfalls aber vor Beginn der Bau- oder Abbrucharbeiten zu stellen. Diese ist von der Weiss-Tessbach Rechtsanwälte GmbH bis zwei Monate nach vollständigem Abschluß des Ausbaues, dokumentiert durch Übermittlung einer Ausfertigung der Fertigstellungsanzeige gemäß § 128 Wiener Bauordnung, treuhändig zu halten. Die gegebene Garantie reduziert sich analog zu den Auszahlungsbestimmungen gemäß Bauträgervertragsgesetz, wobei jedoch zur besseren Absicherung der Verkäufer die festgelegten Prozentsätze jeweils anteilig um 20 % gekürzt werden.

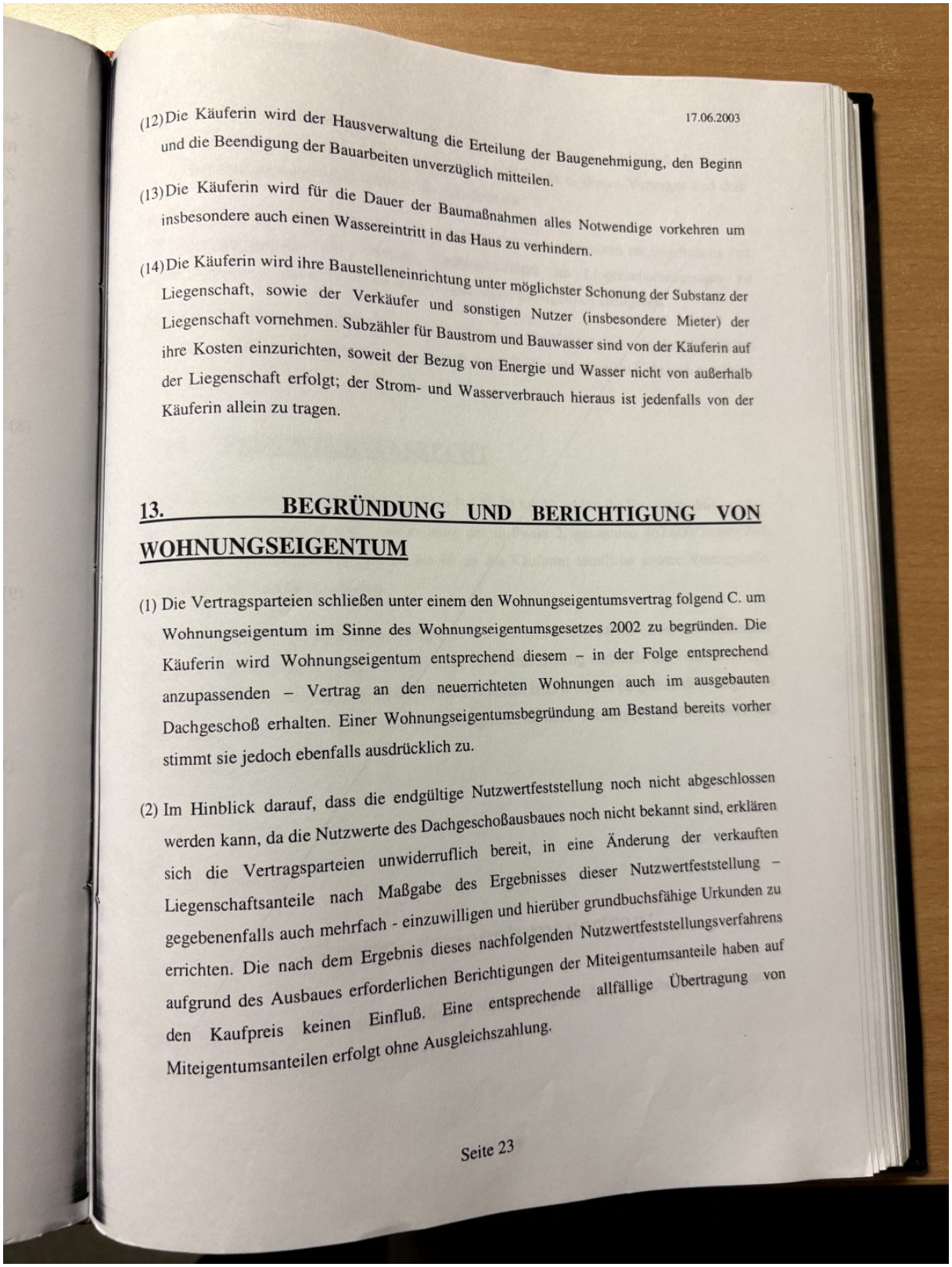
(8) Im Falle der Eröffnung eines Insolvenz- oder Ausgleichsverfahrens über das Vermögen der Käuferin oder im Falle einer Bauunterbrechung – außer in Fällen höherer Gewalt - von mehr als drei Monaten sind die Verkäufer berechtigt, diese Garantie zur Finanzierung der Fertigstellung des Dachgeschoßausbaues durch einen Dritten auf Kosten, Rechnung und Gefahr der Käuferin in Anspruch zu nehmen.

(9) Diese Garantie dient weiter auch der Absicherung der Verkäufer für alle Schäden, die durch den Ausbau oder dessen Folgen am Haus bzw. den Miteigentümern oder Nutzern (Mietern) entstehen und von den von der Käuferin abzuschließenden Bauherrenhaftpflichtversicherung und Bauwesensversicherung nicht oder nicht vollständig gedeckt werden. Diese Garantie kann jeweils nach Schadenseintritt abgerufen werden.

(10) Die Käuferin ist verpflichtet, vor Beginn der Bauarbeiten eine Bauherrenhaftpflichtversicherung und eine Bauwesensversicherung für den Altbestand je mit einer Mindestdeckungssumme von € 3.000.000,-- abzuschließen, dies den Verkäufern zu Handen der Hausverwaltung jederzeit nachzuweisen und diese Versicherung bis zum Abschluss sämtlicher Bauarbeiten aufrecht zu erhalten.

(11) Die Käuferin wird vor Beginn und nach Abschluss der Bauarbeiten auf der Liegenschaft jeweils eine Beweissicherung durch einen gerichtlich beeidigten Sachverständigen auf ihre Kosten durchführen lassen, um allfällige Schäden, die im Zuge der Baumaßnahmen auftreten können, feststellen zu können. Bei diesen Verfahren ist den Verkäufern Gelegenheit zur Verfahrensbeteiligung zu geben, die jeweiligen Gutachten gelten als allen Vertragsparteien gemeinsame Urkunden.

Seite 22



17.06.2003

(12) Die Käuferin wird der Hausverwaltung die Erteilung der Baugenehmigung, den Beginn und die Beendigung der Bauarbeiten unverzüglich mitteilen.

(13) Die Käuferin wird für die Dauer der Baumaßnahmen alles Notwendige vorkehren um insbesondere auch einen Wassereintritt in das Haus zu verhindern.

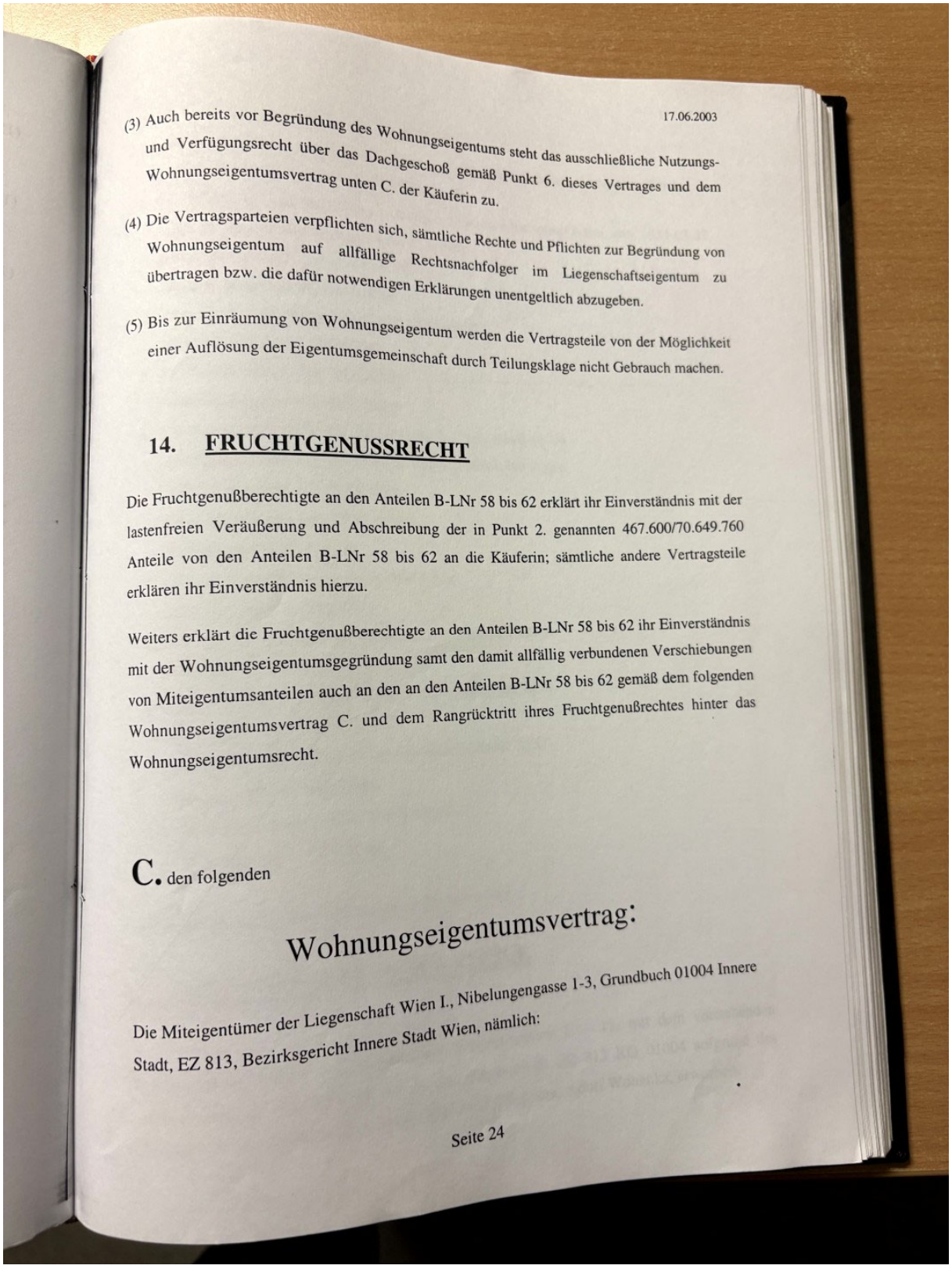
(14) Die Käuferin wird ihre Baustelleneinrichtung unter möglichster Schonung der Substanz der Liegenschaft, sowie der Verkäufer und sonstigen Nutzer (insbesondere Mieter) der Liegenschaft vornehmen. Subzähler für Baustrom und Bauwasser sind von der Käuferin auf ihre Kosten einzurichten, soweit der Bezug von Energie und Wasser nicht von außerhalb der Liegenschaft erfolgt; der Strom- und Wasserverbrauch hieraus ist jedenfalls von der Käuferin allein zu tragen.

13. BEGRÜNDUNG UND BERICHTIGUNG VON WOHNUNGSEIGENTUM

(1) Die Vertragsparteien schließen unter einem den Wohnungseigentumsvertrag folgend C. um Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 zu begründen. Die Käuferin wird Wohnungseigentum entsprechend diesem – in der Folge entsprechend anzupassenden – Vertrag an den neuerrichteten Wohnungen auch im ausgebauten Dachgeschoß erhalten. Einer Wohnungseigentumsbegründung am Bestand bereits vorher stimmt sie jedoch ebenfalls ausdrücklich zu.

(2) Im Hinblick darauf, dass die endgültige Nutzwertfeststellung noch nicht abgeschlossen werden kann, da die Nutzwerte des Dachgeschoßausbaues noch nicht bekannt sind, erklären sich die Vertragsparteien unwiderruflich bereit, in eine Änderung der verkauften Liegenschaftsanteile nach Maßgabe des Ergebnisses dieser Nutzwertfeststellung – gegebenenfalls auch mehrfach - einzuwilligen und hierüber grundbuchsfähige Urkunden zu errichten. Die nach dem Ergebnis dieses nachfolgenden Nutzwertfeststellungsverfahrens aufgrund des Ausbaues erforderlichen Berichtigungen der Miteigentumsanteile haben auf den Kaufpreis keinen Einfluß. Eine entsprechende allfällige Übertragung von Miteigentumsanteilen erfolgt ohne Ausgleichszahlung.

Seite 23



17.06.2003

(3) Auch bereits vor Begründung des Wohnungseigentums steht das ausschließliche Nutzungs- und Verfügungsrecht über das Dachgeschoß gemäß Punkt 6. dieses Vertrages und dem Wohnungseigentumsvertrag unten C. der Käuferin zu.

(4) Die Vertragsparteien verpflichten sich, sämtliche Rechte und Pflichten zur Begründung von Wohnungseigentum auf allfällige Rechtsnachfolger im Liegenschaftseigentum zu übertragen bzw. die dafür notwendigen Erklärungen unentgeltlich abzugeben.

(5) Bis zur Einräumung von Wohnungseigentum werden die Vertragsteile von der Möglichkeit einer Auflösung der Eigentumsgemeinschaft durch Teilungsklage nicht Gebrauch machen.

14. FRUCHTGENUSSRECHT

Die Fruchtgenußberechtigte an den Anteilen B-LNr 58 bis 62 erklärt ihr Einverständnis mit der lastenfreien Veräußerung und Abschreibung der in Punkt 2. genannten 467.600/70.649.760 Anteile von den Anteilen B-LNr 58 bis 62 an die Käuferin; sämtliche andere Vertragsteile erklären ihr Einverständnis hierzu.

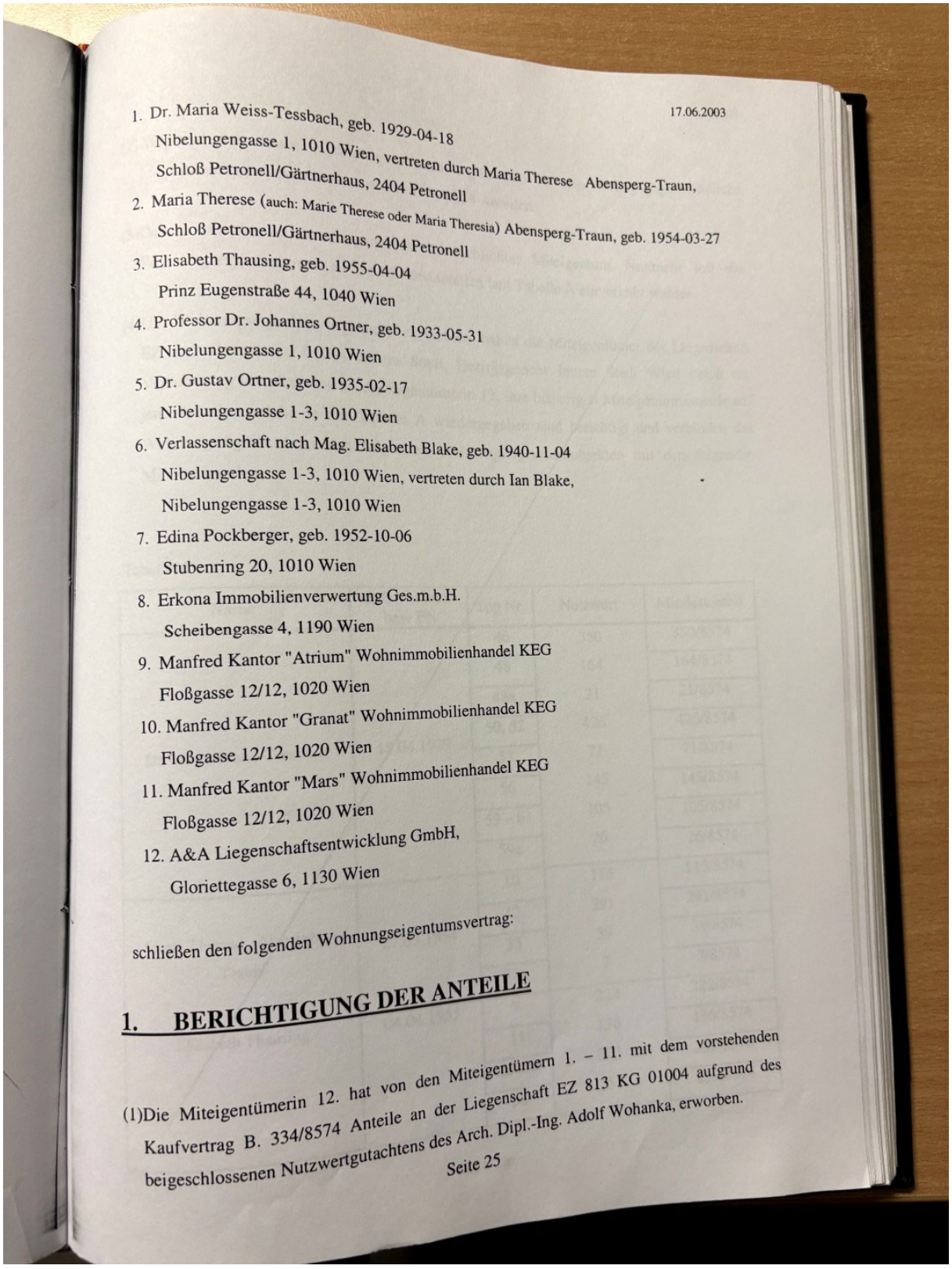
Weiters erklärt die Fruchtgenußberechtigte an den Anteilen B-LNr 58 bis 62 ihr Einverständnis mit der Wohnungseigentumsgegründung samt den damit allfällig verbundenen Verschiebungen von Miteigentumsanteilen auch an den an den Anteilen B-LNr 58 bis 62 gemäß dem folgenden Wohnungseigentumsvertrag C. und dem Rangrücktritt ihres Fruchtgenußrechtes hinter das Wohnungseigentumsrecht.

C. den folgenden

Wohnungseigentumsvertrag:

Die Miteigentümer der Liegenschaft Wien I., Nibelungengasse 1-3, Grundbuch 01004 Innere Stadt, EZ 813, Bezirksgericht Innere Stadt Wien, nämlich:

Seite 24



17.06.2003

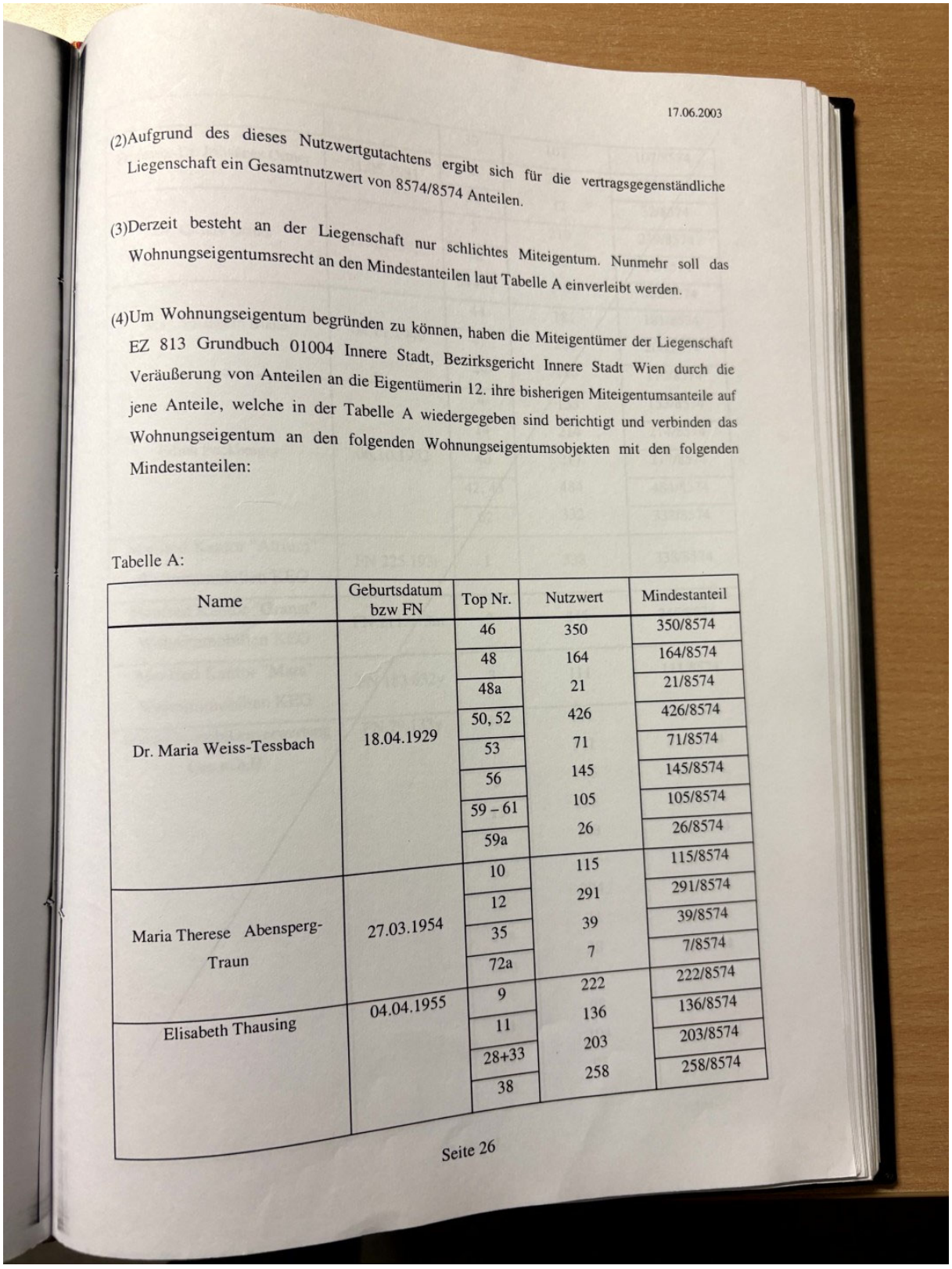
1. Dr. Maria Weiss-Tessbach, geb. 1929-04-18
   Nibelungengasse 1, 1010 Wien, vertreten durch Maria Therese Abensperg-Traun,
   Schloß Petronell/Gärtnerhaus, 2404 Petronell
2. Maria Therese (auch: Marie Therese oder Maria Theresia) Abensperg-Traun, geb. 1954-03-27
   Schloß Petronell/Gärtnerhaus, 2404 Petronell
3. Elisabeth Thausing, geb. 1955-04-04
   Prinz Eugenstraße 44, 1040 Wien
4. Professor Dr. Johannes Ortner, geb. 1933-05-31
   Nibelungengasse 1, 1010 Wien
5. Dr. Gustav Ortner, geb. 1935-02-17
   Nibelungengasse 1-3, 1010 Wien
6. Verlassenschaft nach Mag. Elisabeth Blake, geb. 1940-11-04
   Nibelungengasse 1-3, 1010 Wien, vertreten durch Ian Blake,
   Nibelungengasse 1-3, 1010 Wien
7. Edina Pockberger, geb. 1952-10-06
   Stubenring 20, 1010 Wien
8. Erkona Immobilienverwertung Ges.m.b.H.
   Scheibengasse 4, 1190 Wien
9. Manfred Kantor "Atrium" Wohnimmobilienhandel KEG
   Floßgasse 12/12, 1020 Wien
10. Manfred Kantor "Granat" Wohnimmobilienhandel KEG
    Floßgasse 12/12, 1020 Wien
11. Manfred Kantor "Mars" Wohnimmobilienhandel KEG
    Floßgasse 12/12, 1020 Wien
12. A&A Liegenschaftsentwicklung GmbH,
    Gloriettegasse 6, 1130 Wien

schließen den folgenden Wohnungseigentumsvertrag:

1. BERICHTIGUNG DER ANTEILE

(1)Die Miteigentümerin 12. hat von den Miteigentümern 1. – 11. mit dem vorstehenden Kaufvertrag B. 334/8574 Anteile an der Liegenschaft EZ 813 KG 01004 aufgrund des beigeschlossenen Nutzwertgutachtens des Arch. Dipl.-Ing. Adolf Wohanka, erworben.

Seite 25



17.06.2003

(2)Aufgrund des dieses Nutzwertgutachtens ergibt sich für die vertragsgegenständliche Liegenschaft ein Gesamtnutzwert von 8574/8574 Anteilen.

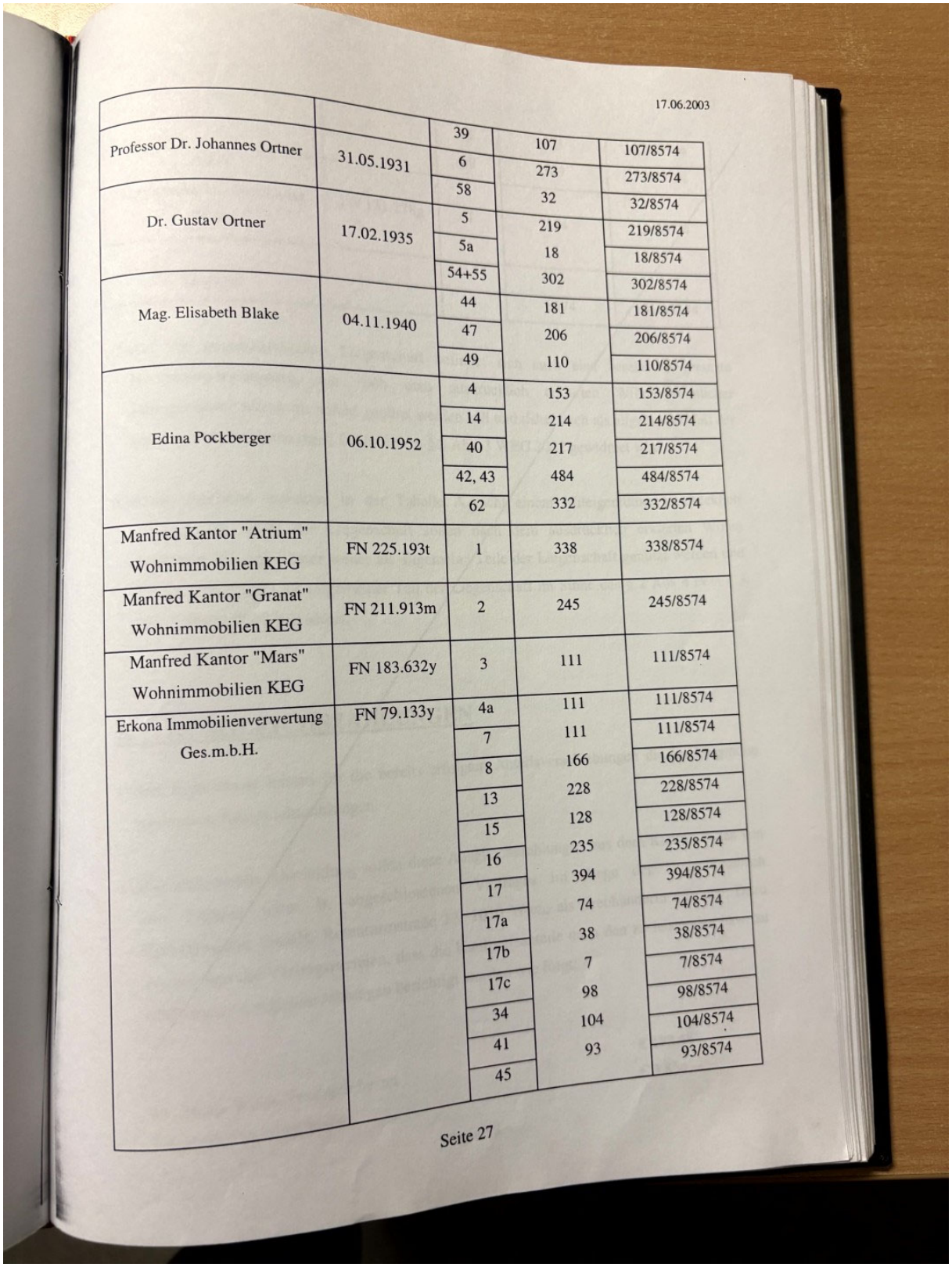
(3)Derzeit besteht an der Liegenschaft nur schlichtes Miteigentum. Nunmehr soll das Wohnungseigentumsrecht an den Mindestanteilen laut Tabelle A einverleibt werden.

(4)Um Wohnungseigentum begründen zu können, haben die Miteigentümer der Liegenschaft EZ 813 Grundbuch 01004 Innere Stadt, Bezirksgericht Innere Stadt Wien durch die Veräußerung von Anteilen an die Eigentümerin 12. ihre bisherigen Miteigentumsanteile auf jene Anteile, welche in der Tabelle A wiedergegeben sind berichtigt und verbinden das Wohnungseigentum an den folgenden Wohnungseigentumsobjekten mit den folgenden Mindestanteilen:

Tabelle A:

Name	Geburtsdatum bzw FN	Top Nr.	Nutzwert	Mindestanteil
Dr. Maria Weiss-Tessbach	18.04.1929	46	350	350/8574
		48	164	164/8574
		48a	21	21/8574
		50, 52	426	426/8574
		53	71	71/8574
		56	145	145/8574
		59 – 61	105	105/8574
		59a	26	26/8574
Maria Therese Abensperg-Traun	27.03.1954	10	115	115/8574
		12	291	291/8574
		35	39	39/8574
		72a	7	7/8574
Elisabeth Thausing	04.04.1955	9	222	222/8574
		11	136	136/8574
		28+33	203	203/8574
		38	258	258/8574

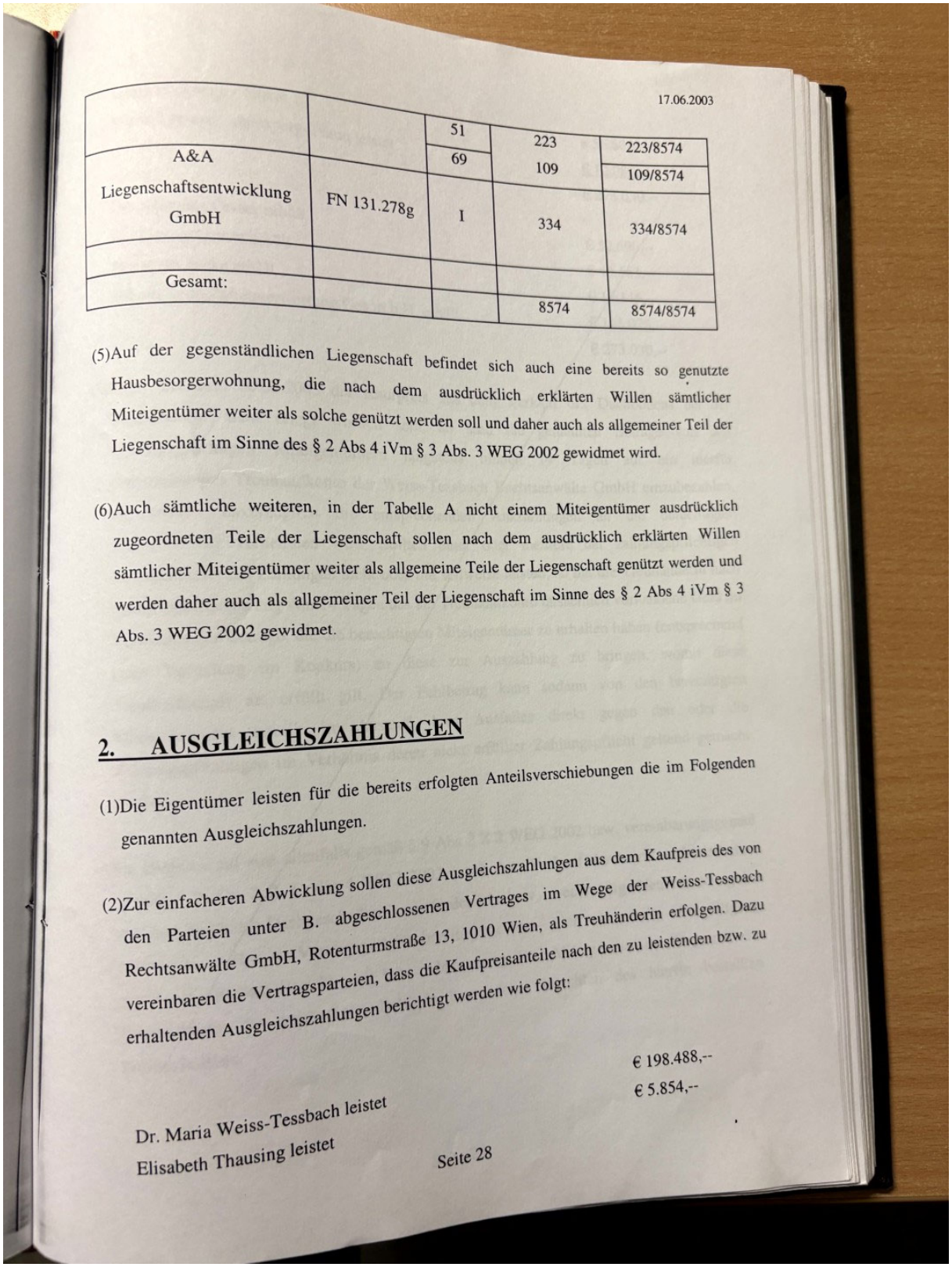
Seite 26



17.06.2003

Professor Dr. Johannes Ortner	31.05.1931	39	107	107/8574
		6	273	273/8574
		58	32	32/8574
Dr. Gustav Ortner	17.02.1935	5	219	219/8574
		5a	18	18/8574
		54+55	302	302/8574
Mag. Elisabeth Blake	04.11.1940	44	181	181/8574
		47	206	206/8574
		49	110	110/8574
Edina Pockberger	06.10.1952	4	153	153/8574
		14	214	214/8574
		40	217	217/8574
		42, 43	484	484/8574
		62	332	332/8574
Manfred Kantor "Atrium" Wohnimmobilien KEG	FN 225.193t	1	338	338/8574
Manfred Kantor "Granat" Wohnimmobilien KEG	FN 211.913m	2	245	245/8574
Manfred Kantor "Mars" Wohnimmobilien KEG	FN 183.632y	3	111	111/8574
Erkona Immobilienverwertung Ges.m.b.H.	FN 79.133y	4a	111	111/8574
		7	111	111/8574
		8	166	166/8574
		13	228	228/8574
		15	128	128/8574
		16	235	235/8574
		17	394	394/8574
		17a	74	74/8574
		17b	38	38/8574
		17c	7	7/8574
		34	98	98/8574
		41	104	104/8574
		45	93	93/8574

Seite 27



17.06.2003

		51	223	223/8574
A&A		69	109	109/8574
Liegenschaftsentwicklung GmbH	FN 131.278g	I	334	334/8574
Gesamt:			8574	8574/8574

(5)Auf der gegenständlichen Liegenschaft befindet sich auch eine bereits so genutzte Hausbesorgerwohnung, die nach dem ausdrücklich erklärten Willen sämtlicher Miteigentümer weiter als solche genützt werden soll und daher auch als allgemeiner Teil der Liegenschaft im Sinne des § 2 Abs 4 iVm § 3 Abs. 3 WEG 2002 gewidmet wird.

(6)Auch sämtliche weiteren, in der Tabelle A nicht einem Miteigentümer ausdrücklich zugeordneten Teile der Liegenschaft sollen nach dem ausdrücklich erklärten Willen sämtlicher Miteigentümer weiter als allgemeine Teile der Liegenschaft genützt werden und werden daher auch als allgemeiner Teil der Liegenschaft im Sinne des § 2 Abs 4 iVm § 3 Abs. 3 WEG 2002 gewidmet.

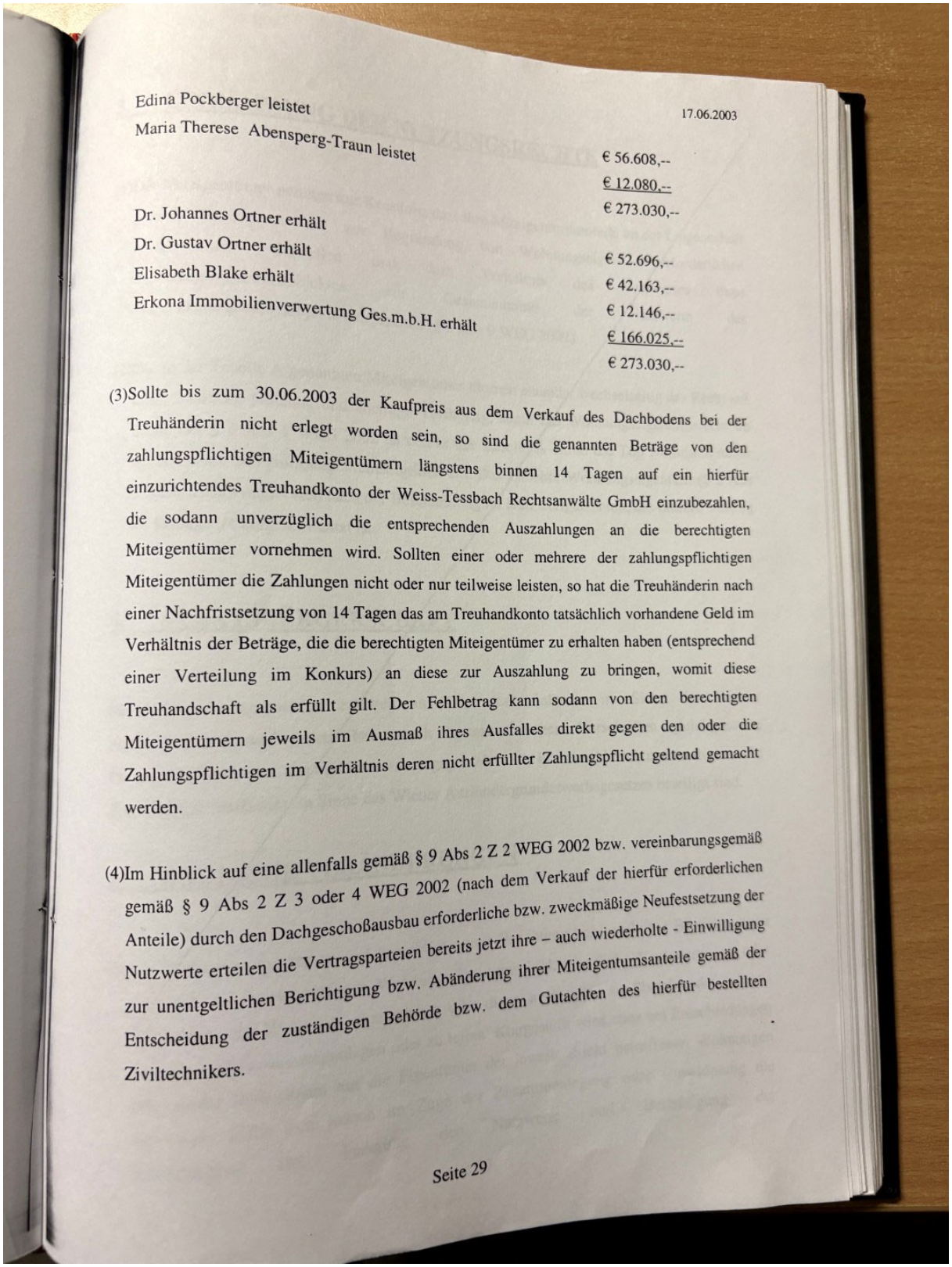
2. AUSGLEICHSZAHLUNGEN

(1)Die Eigentümer leisten für die bereits erfolgten Anteilsverschiebungen die im Folgenden genannten Ausgleichszahlungen.

(2)Zur einfacheren Abwicklung sollen diese Ausgleichszahlungen aus dem Kaufpreis des von den Parteien unter B. abgeschlossenen Vertrages im Wege der Weiss-Tessbach Rechtsanwälte GmbH, Rotenturmstraße 13, 1010 Wien, als Treuhänderin erfolgen. Dazu vereinbaren die Vertragsparteien, dass die Kaufpreisanteile nach den zu leistenden bzw. zu erhaltenden Ausgleichszahlungen berichtigt werden wie folgt:

Dr. Maria Weiss-Tessbach leistet € 198.488,--
Elisabeth Thausing leistet € 5.854,--

Seite 28



Edina Pockberger leistet 17.06.2003

Maria Therese Abensperg-Traun leistet € 56.608,--

€ 12.080,--

€ 273.030,--

Dr. Johannes Ortner erhält € 52.696,--

Dr. Gustav Ortner erhält € 42.163,--

Elisabeth Blake erhält € 12.146,--

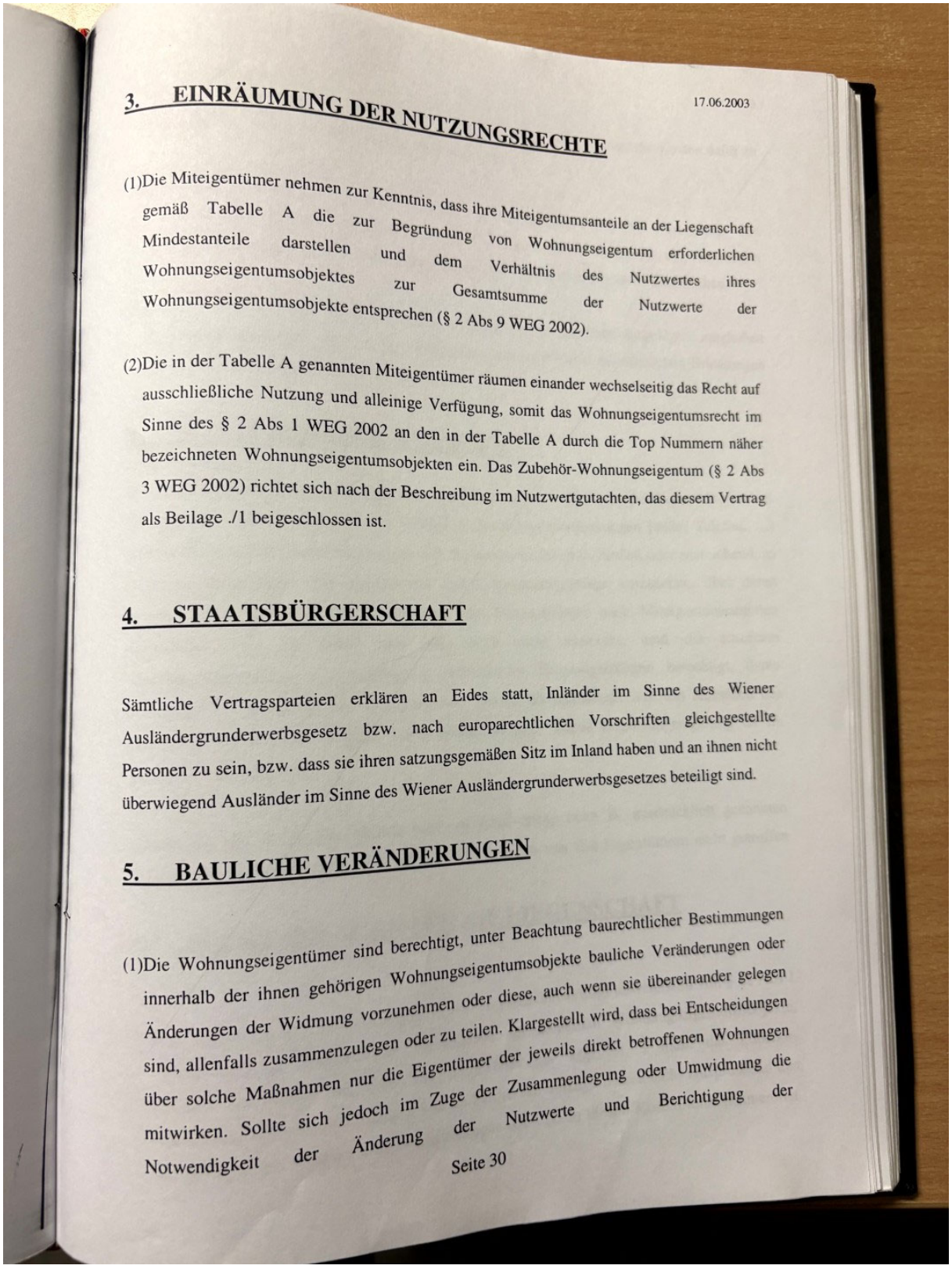
Erkona Immobilienverwertung Ges.m.b.H. erhält € 166.025,--

€ 273.030,--

(3)Sollte bis zum 30.06.2003 der Kaufpreis aus dem Verkauf des Dachbodens bei der Treuhänderin nicht erlegt worden sein, so sind die genannten Beträge von den zahlungspflichtigen Miteigentümern längstens binnen 14 Tagen auf ein hierfür einzurichtendes Treuhandkonto der Weiss-Tessbach Rechtsanwälte GmbH einzubezahlen, die sodann unverzüglich die entsprechenden Auszahlungen an die berechtigten Miteigentümer vornehmen wird. Sollten einer oder mehrere der zahlungspflichtigen Miteigentümer die Zahlungen nicht oder nur teilweise leisten, so hat die Treuhänderin nach einer Nachfristsetzung von 14 Tagen das am Treuhandkonto tatsächlich vorhandene Geld im Verhältnis der Beträge, die die berechtigten Miteigentümer zu erhalten haben (entsprechend einer Verteilung im Konkurs) an diese zur Auszahlung zu bringen, womit diese Treuhandschaft als erfüllt gilt. Der Fehlbetrag kann sodann von den berechtigten Miteigentümern jeweils im Ausmaß ihres Ausfalles direkt gegen den oder die Zahlungspflichtigen im Verhältnis deren nicht erfüllter Zahlungspflicht geltend gemacht werden.

(4)Im Hinblick auf eine allenfalls gemäß § 9 Abs 2 Z 2 WEG 2002 bzw. vereinbarungsgemäß gemäß § 9 Abs 2 Z 3 oder 4 WEG 2002 (nach dem Verkauf der hierfür erforderlichen Anteile) durch den Dachgeschoßausbau erforderliche bzw. zweckmäßige Neufestsetzung der Nutzwerte erteilen die Vertragsparteien bereits jetzt ihre – auch wiederholte - Einwilligung zur unentgeltlichen Berichtigung bzw. Abänderung ihrer Miteigentumsanteile gemäß der Entscheidung der zuständigen Behörde bzw. dem Gutachten des hierfür bestellten Ziviltechnikers.

Seite 29



17.06.2003

3. EINRÄUMUNG DER NUTZUNGSRECHTE

(1)Die Miteigentümer nehmen zur Kenntnis, dass ihre Miteigentumsanteile an der Liegenschaft gemäß Tabelle A die zur Begründung von Wohnungseigentum erforderlichen Mindestanteile darstellen und dem Verhältnis des Nutzwertes ihres Wohnungseigentumsobjektes zur Gesamtsumme der Nutzwerte der Wohnungseigentumsobjekte entsprechen (§ 2 Abs 9 WEG 2002).

(2)Die in der Tabelle A genannten Miteigentümer räumen einander wechselseitig das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung, somit das Wohnungseigentumsrecht im Sinne des § 2 Abs 1 WEG 2002 an den in der Tabelle A durch die Top Nummern näher bezeichneten Wohnungseigentumsobjekten ein. Das Zubehör-Wohnungseigentum (§ 2 Abs 3 WEG 2002) richtet sich nach der Beschreibung im Nutzwertgutachten, das diesem Vertrag als Beilage ./1 beigeschlossen ist.

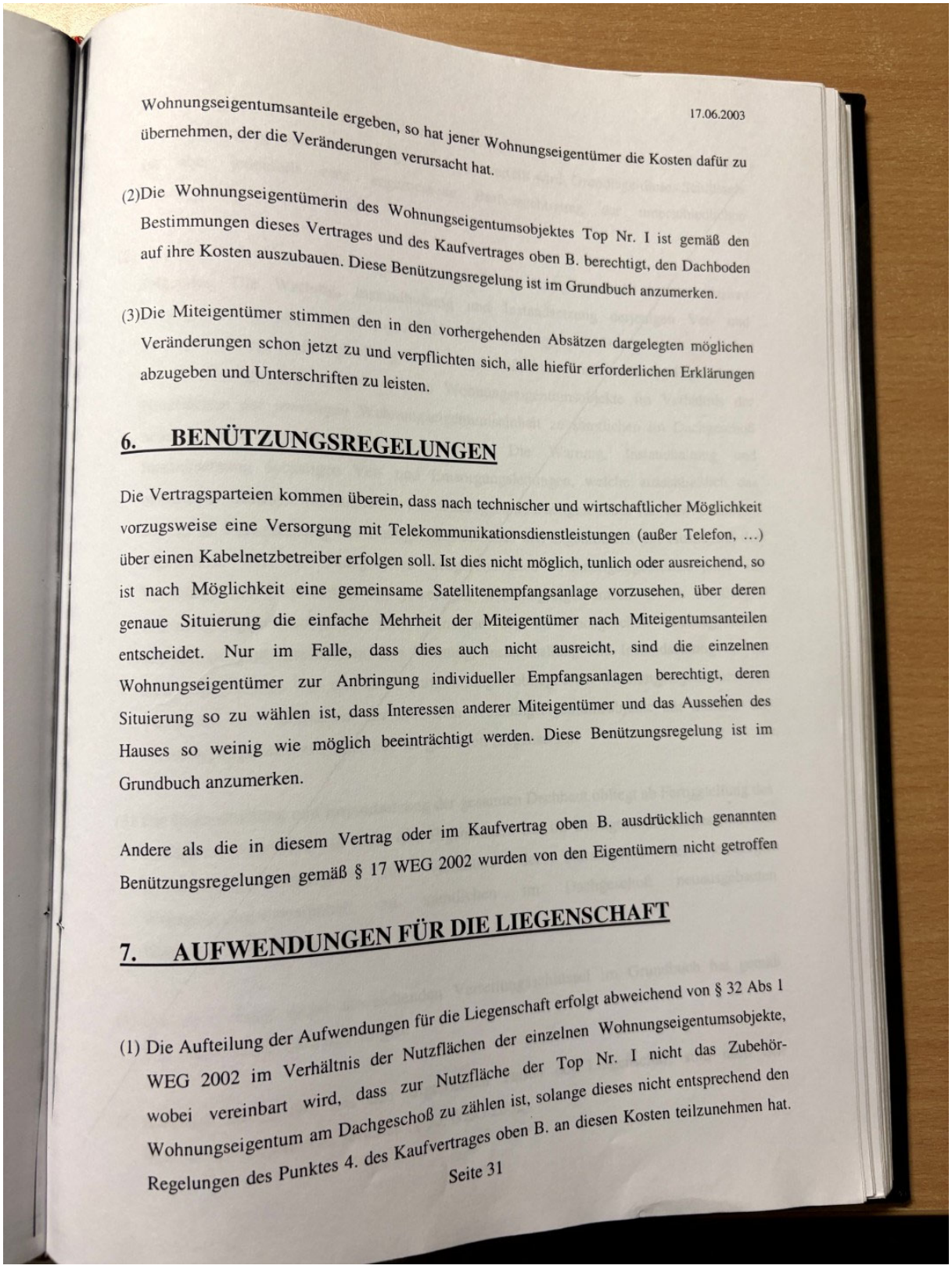
4. STAATSBÜRGERSCHAFT

Sämtliche Vertragsparteien erklären an Eides statt, Inländer im Sinne des Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz bzw. nach europarechtlichen Vorschriften gleichgestellte Personen zu sein, bzw. dass sie ihren satzungsgemäßen Sitz im Inland haben und an ihnen nicht überwiegend Ausländer im Sinne des Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes beteiligt sind.

5. BAULICHE VERÄNDERUNGEN

(1)Die Wohnungseigentümer sind berechtigt, unter Beachtung baurechtlicher Bestimmungen innerhalb der ihnen gehörigen Wohnungseigentumsobjekte bauliche Veränderungen oder Änderungen der Widmung vorzunehmen oder diese, auch wenn sie übereinander gelegen sind, allenfalls zusammenzulegen oder zu teilen. Klargestellt wird, dass bei Entscheidungen über solche Maßnahmen nur die Eigentümer der jeweils direkt betroffenen Wohnungen mitwirken. Sollte sich jedoch im Zuge der Zusammenlegung oder Umwidmung die Notwendigkeit der Änderung der Nutzwerte und Berichtigung der

Seite 30



17.06.2003

Wohnungseigentumsanteile ergeben, so hat jener Wohnungseigentümer die Kosten dafür zu übernehmen, der die Veränderungen verursacht hat.

(2)Die Wohnungseigentümerin des Wohnungseigentumsobjektes Top Nr. I ist gemäß den Bestimmungen dieses Vertrages und des Kaufvertrages oben B. berechtigt, den Dachboden auf ihre Kosten auszubauen. Diese Benützungsregelung ist im Grundbuch anzumerken.

(3)Die Miteigentümer stimmen den in den vorhergehenden Absätzen dargelegten möglichen Veränderungen schon jetzt zu und verpflichten sich, alle hiefür erforderlichen Erklärungen abzugeben und Unterschriften zu leisten.

6. BENÜTZUNGSREGELUNGEN

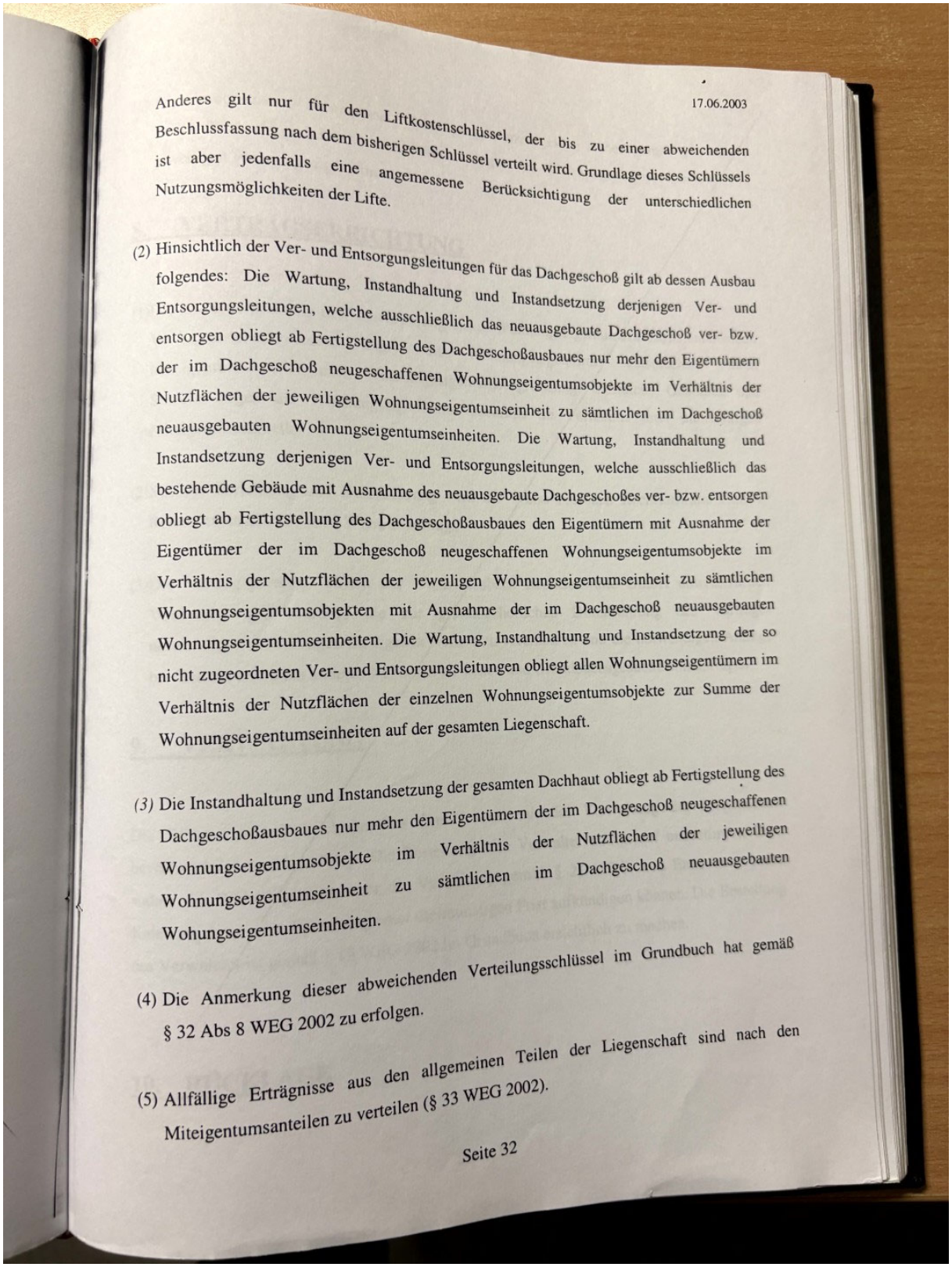
Die Vertragsparteien kommen überein, dass nach technischer und wirtschaftlicher Möglichkeit vorzugsweise eine Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen (außer Telefon, ...) über einen Kabelnetzbetreiber erfolgen soll. Ist dies nicht möglich, tunlich oder ausreichend, so ist nach Möglichkeit eine gemeinsame Satellitenempfangsanlage vorzusehen, über deren genaue Situierung die einfache Mehrheit der Miteigentümer nach Miteigentumsanteilen entscheidet. Nur im Falle, dass dies auch nicht ausreicht, sind die einzelnen Wohnungseigentümer zur Anbringung individueller Empfangsanlagen berechtigt, deren Situierung so zu wählen ist, dass Interessen anderer Miteigentümer und das Aussehen des Hauses so weinig wie möglich beeinträchtigt werden. Diese Benützungsregelung ist im Grundbuch anzumerken.

Andere als die in diesem Vertrag oder im Kaufvertrag oben B. ausdrücklich genannten Benützungsregelungen gemäß § 17 WEG 2002 wurden von den Eigentümern nicht getroffen

7. AUFWENDUNGEN FÜR DIE LIEGENSCHAFT

(1) Die Aufteilung der Aufwendungen für die Liegenschaft erfolgt abweichend von § 32 Abs 1 WEG 2002 im Verhältnis der Nutzflächen der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte, wobei vereinbart wird, dass zur Nutzfläche der Top Nr. I nicht das Zubehör-Wohnungseigentum am Dachgeschoß zu zählen ist, solange dieses nicht entsprechend den Regelungen des Punktes 4. des Kaufvertrages oben B. an diesen Kosten teilzunehmen hat.

Seite 31



17.06.2003

Anderes gilt nur für den Liftkostenschlüssel, der bis zu einer abweichenden Beschlussfassung nach dem bisherigen Schlüssel verteilt wird. Grundlage dieses Schlüssels ist aber jedenfalls eine angemessene Berücksichtigung der unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten der Lifte.

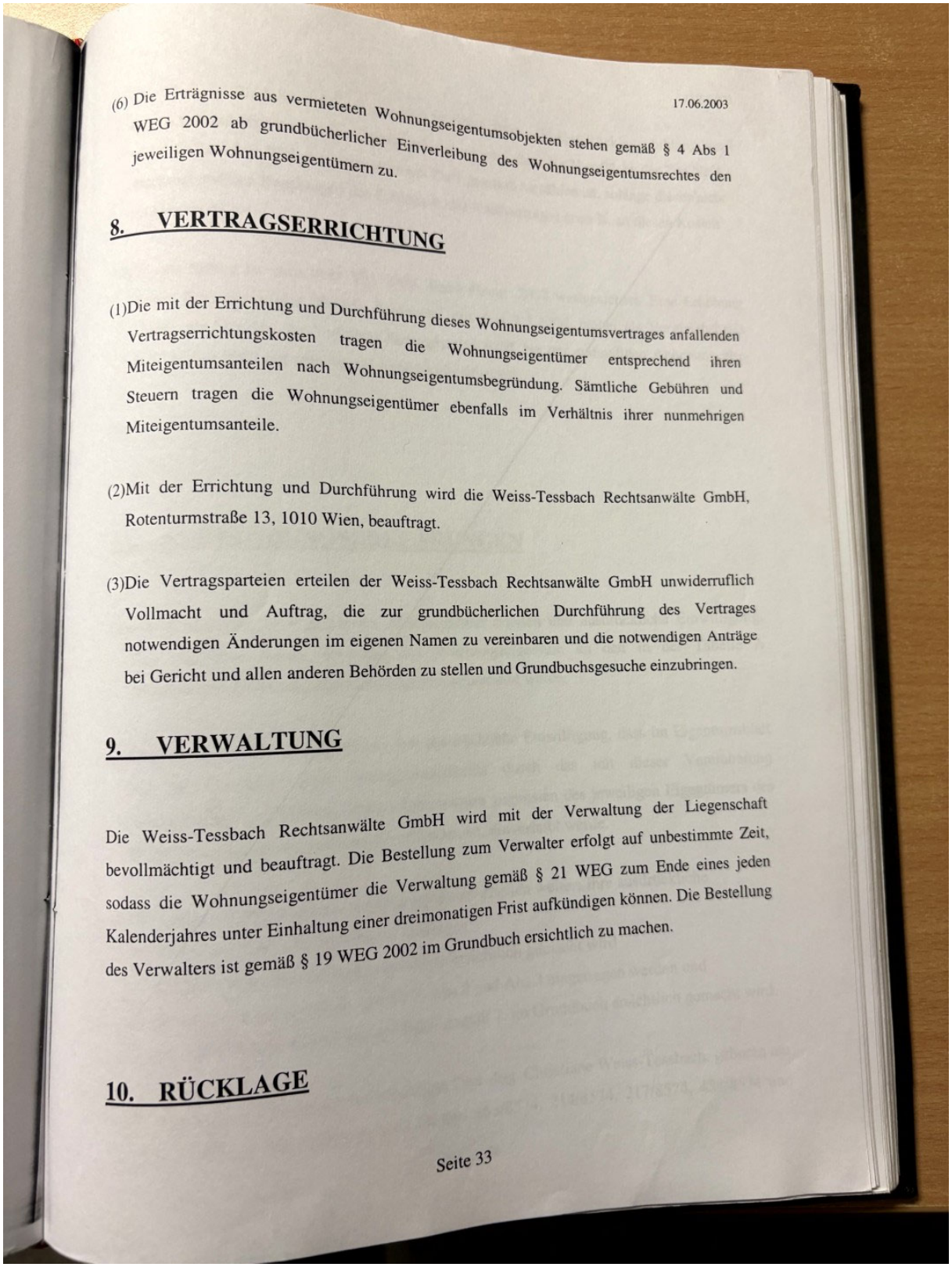
(2) Hinsichtlich der Ver- und Entsorgungsleitungen für das Dachgeschoß gilt ab dessen Ausbau folgendes: Die Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung derjenigen Ver- und Entsorgungsleitungen, welche ausschließlich das neuausgebaute Dachgeschoß ver- bzw. entsorgen obliegt ab Fertigstellung des Dachgeschoßausbaues nur mehr den Eigentümern der im Dachgeschoß neugeschaffenen Wohnungseigentumsobjekte im Verhältnis der Nutzflächen der jeweiligen Wohnungseigentumseinheit zu sämtlichen im Dachgeschoß neuausgebauten Wohnungseigentumseinheiten. Die Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung derjenigen Ver- und Entsorgungsleitungen, welche ausschließlich das bestehende Gebäude mit Ausnahme des neuausgebaute Dachgeschoßes ver- bzw. entsorgen obliegt ab Fertigstellung des Dachgeschoßausbaues den Eigentümern mit Ausnahme der Eigentümer der im Dachgeschoß neugeschaffenen Wohnungseigentumsobjekte im Verhältnis der Nutzflächen der jeweiligen Wohnungseigentumseinheit zu sämtlichen Wohnungseigentumsobjekten mit Ausnahme der im Dachgeschoß neuausgebauten Wohnungseigentumseinheiten. Die Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung der so nicht zugeordneten Ver- und Entsorgungsleitungen obliegt allen Wohnungseigentümern im Verhältnis der Nutzflächen der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte zur Summe der Wohnungseigentumseinheiten auf der gesamten Liegenschaft.

(3) Die Instandhaltung und Instandsetzung der gesamten Dachhaut obliegt ab Fertigstellung des Dachgeschoßausbaues nur mehr den Eigentümern der im Dachgeschoß neugeschaffenen Wohnungseigentumsobjekte im Verhältnis der Nutzflächen der jeweiligen Wohnungseigentumseinheit zu sämtlichen im Dachgeschoß neuausgebauten Wohungseigentumseinheiten.

(4) Die Anmerkung dieser abweichenden Verteilungsschlüssel im Grundbuch hat gemäß § 32 Abs 8 WEG 2002 zu erfolgen.

(5) Allfällige Erträgnisse aus den allgemeinen Teilen der Liegenschaft sind nach den Miteigentumsanteilen zu verteilen (§ 33 WEG 2002).

Seite 32



(6) Die Erträgnisse aus vermieteten Wohnungseigentumsobjekten stehen gemäß § 4 Abs 1 WEG 2002 ab grundbücherlicher Einverleibung des Wohnungseigentumsrechtes den jeweiligen Wohnungseigentümern zu.

17.06.2003

8. VERTRAGSERRICHTUNG

(1)Die mit der Errichtung und Durchführung dieses Wohnungseigentumsvertrages anfallenden Vertragserrichtungskosten tragen die Wohnungseigentümer entsprechend ihren Miteigentumsanteilen nach Wohnungseigentumsbegründung. Sämtliche Gebühren und Steuern tragen die Wohnungseigentümer ebenfalls im Verhältnis ihrer nunmehrigen Miteigentumsanteile.

(2)Mit der Errichtung und Durchführung wird die Weiss-Tessbach Rechtsanwälte GmbH, Rotenturmstraße 13, 1010 Wien, beauftragt.

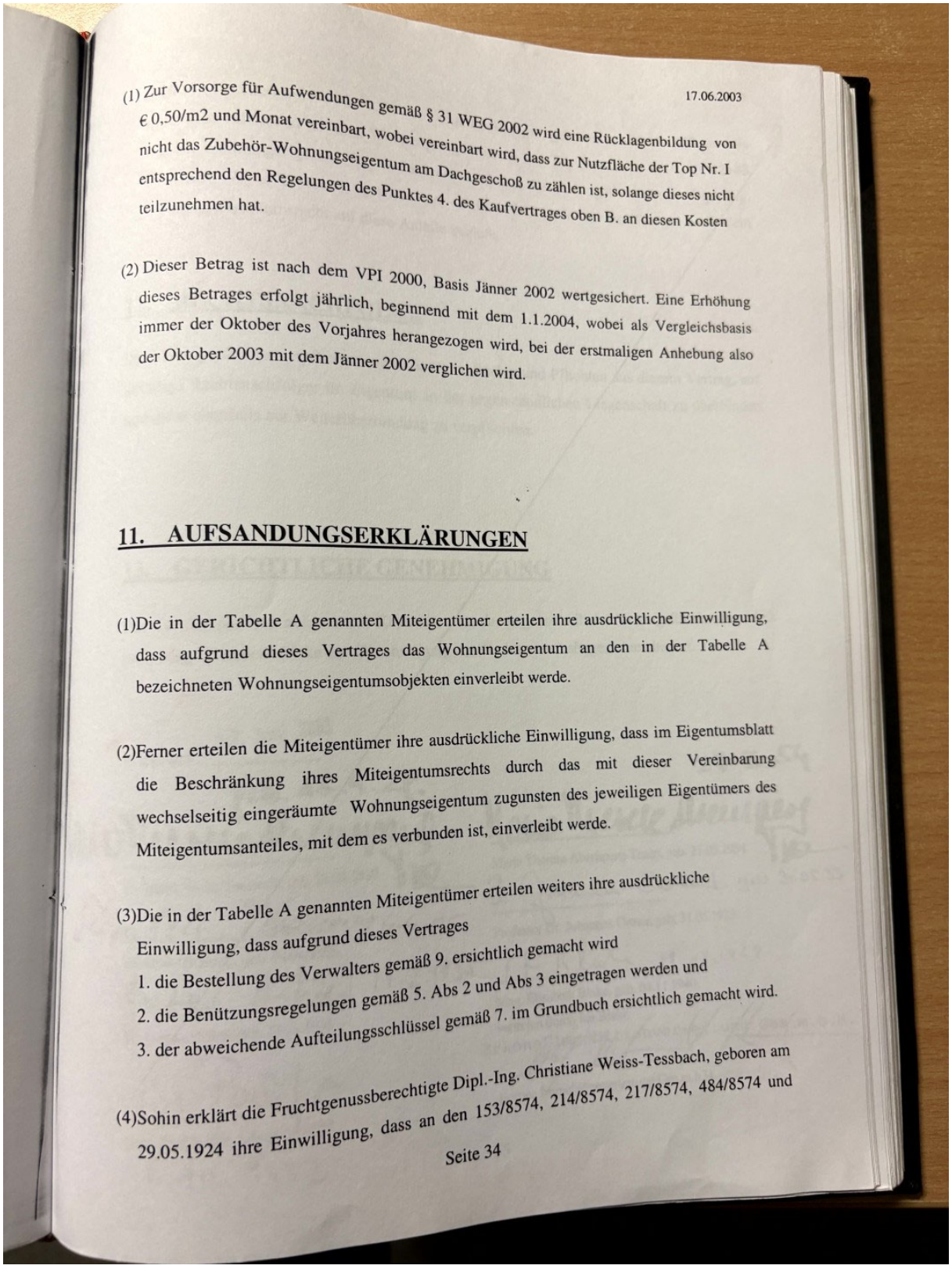
(3)Die Vertragsparteien erteilen der Weiss-Tessbach Rechtsanwälte GmbH unwiderruflich Vollmacht und Auftrag, die zur grundbücherlichen Durchführung des Vertrages notwendigen Änderungen im eigenen Namen zu vereinbaren und die notwendigen Anträge bei Gericht und allen anderen Behörden zu stellen und Grundbuchsgesuche einzubringen.

9. VERWALTUNG

Die Weiss-Tessbach Rechtsanwälte GmbH wird mit der Verwaltung der Liegenschaft bevollmächtigt und beauftragt. Die Bestellung zum Verwalter erfolgt auf unbestimmte Zeit, sodass die Wohnungseigentümer die Verwaltung gemäß § 21 WEG zum Ende eines jeden Kalenderjahres unter Einhaltung einer dreimonatigen Frist aufkündigen können. Die Bestellung des Verwalters ist gemäß § 19 WEG 2002 im Grundbuch ersichtlich zu machen.

10. RÜCKLAGE

Seite 33



17.06.2003

(1) Zur Vorsorge für Aufwendungen gemäß § 31 WEG 2002 wird eine Rücklagenbildung von € 0,50/m2 und Monat vereinbart, wobei vereinbart wird, dass zur Nutzfläche der Top Nr. I nicht das Zubehör-Wohnungseigentum am Dachgeschoß zu zählen ist, solange dieses nicht entsprechend den Regelungen des Punktes 4. des Kaufvertrages oben B. an diesen Kosten teilzunehmen hat.

(2) Dieser Betrag ist nach dem VPI 2000, Basis Jänner 2002 wertgesichert. Eine Erhöhung dieses Betrages erfolgt jährlich, beginnend mit dem 1.1.2004, wobei als Vergleichsbasis immer der Oktober des Vorjahres herangezogen wird, bei der erstmaligen Anhebung also der Oktober 2003 mit dem Jänner 2002 verglichen wird.

11. AUFSANDUNGSERKLÄRUNGEN

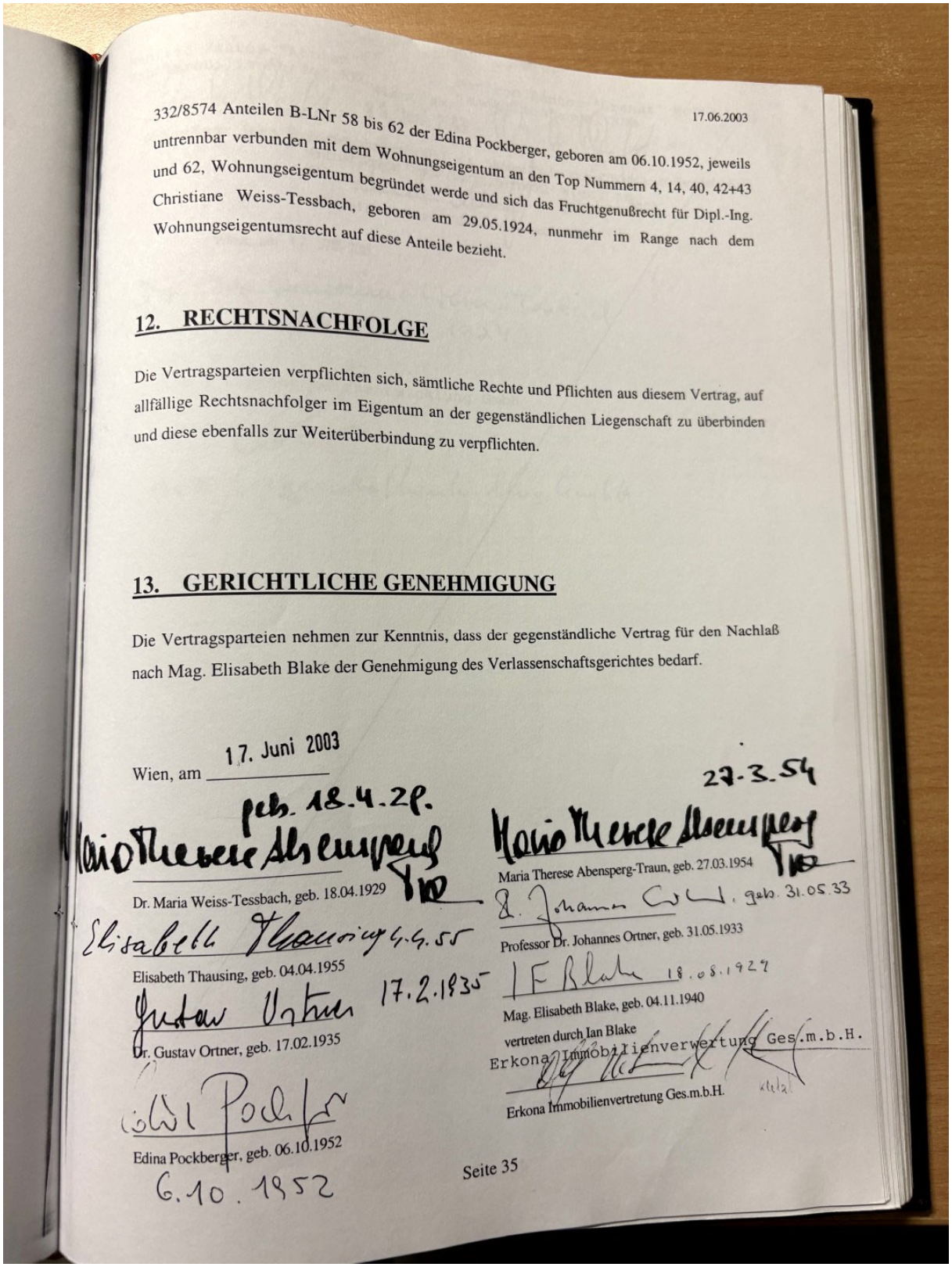
(1)Die in der Tabelle A genannten Miteigentümer erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrages das Wohnungseigentum an den in der Tabelle A bezeichneten Wohnungseigentumsobjekten einverleibt werde.

(2)Ferner erteilen die Miteigentümer ihre ausdrückliche Einwilligung, dass im Eigentumsblatt die Beschränkung ihres Miteigentumsrechts durch das mit dieser Vereinbarung wechselseitig eingeräumte Wohnungseigentum zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Miteigentumsanteiles, mit dem es verbunden ist, einverleibt werde.

(3)Die in der Tabelle A genannten Miteigentümer erteilen weiters ihre ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrages
1. die Bestellung des Verwalters gemäß 9. ersichtlich gemacht wird
2. die Benützungsregelungen gemäß 5. Abs 2 und Abs 3 eingetragen werden und
3. der abweichende Aufteilungsschlüssel gemäß 7. im Grundbuch ersichtlich gemacht wird.

(4)Sohin erklärt die Fruchtgenussberechtigte Dipl.-Ing. Christiane Weiss-Tessbach, geboren am 29.05.1924 ihre Einwilligung, dass an den 153/8574, 214/8574, 217/8574, 484/8574 und

Seite 34



17.06.2003

332/8574 Anteilen B-LNr 58 bis 62 der Edina Pockberger, geboren am 06.10.1952, jeweils untrennbar verbunden mit dem Wohnungseigentum an den Top Nummern 4, 14, 40, 42+43 und 62, Wohnungseigentum begründet werde und sich das Fruchtgenußrecht für Dipl.-Ing. Christiane Weiss-Tessbach, geboren am 29.05.1924, nunmehr im Range nach dem Wohnungseigentumsrecht auf diese Anteile bezieht.

12. RECHTSNACHFOLGE

Die Vertragsparteien verpflichten sich, sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag, auf allfällige Rechtsnachfolger im Eigentum an der gegenständlichen Liegenschaft zu überbinden und diese ebenfalls zur Weiterüberbindung zu verpflichten.

13. GERICHTLICHE GENEHMIGUNG

Die Vertragsparteien nehmen zur Kenntnis, dass der gegenständliche Vertrag für den Nachlaß nach Mag. Elisabeth Blake der Genehmigung des Verlassenschaftsgerichtes bedarf.

Wien, am 17. Juni 2003

Dr. Maria Weiss-Tessbach, geb. 18.04.1929

Elisabeth Thausing, geb. 04.04.1955

Dr. Gustav Ortner, geb. 17.02.1935

Edina Pockberger, geb. 06.10.1952

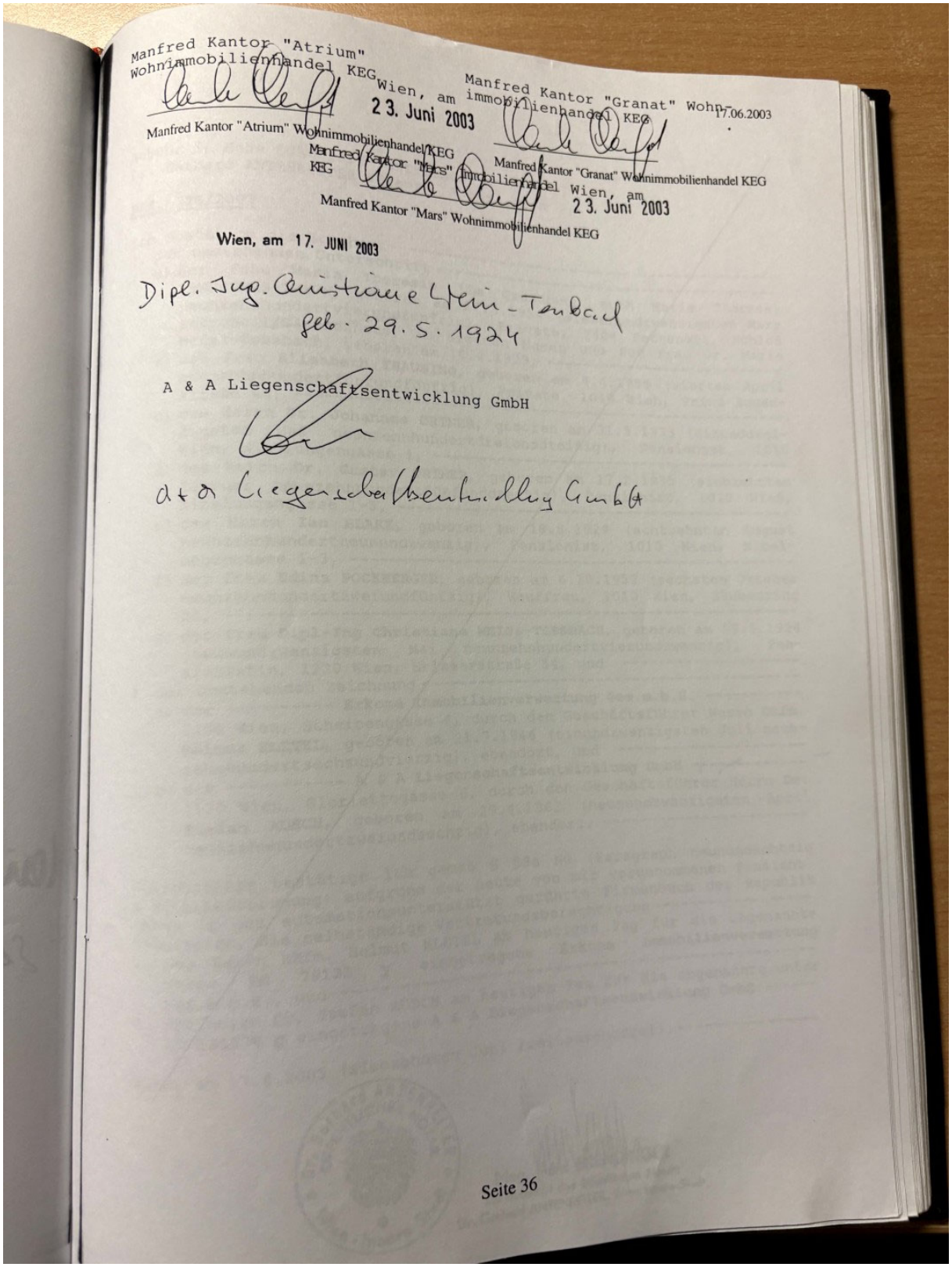
Maria Therese Abensperg-Traun, geb. 27.03.1954

Professor Dr. Johannes Ortner, geb. 31.05.1933

Mag. Elisabeth Blake, geb. 04.11.1940
vertreten durch Ian Blake

Erkona Immobilienverwertung Ges.m.b.H.

Seite 35


Manfred Kantor "Atrium" Wohnimmobilienhandel KEG

Wien, am 23. Juni 2003

Manfred Kantor "Granat" Wohnimmobilienhandel KEG 17.06.2003

Manfred Kantor "Atrium" Wohnimmobilienhandel KEG

Manfred Kantor "Granat" Wohnimmobilienhandel KEG

Manfred Kantor "Mars" Wohnimmobilienhandel KEG

Wien, am 23. Juni 2003

Manfred Kantor "Mars" Wohnimmobilienhandel KEG

Wien, am 17. JUNI 2003

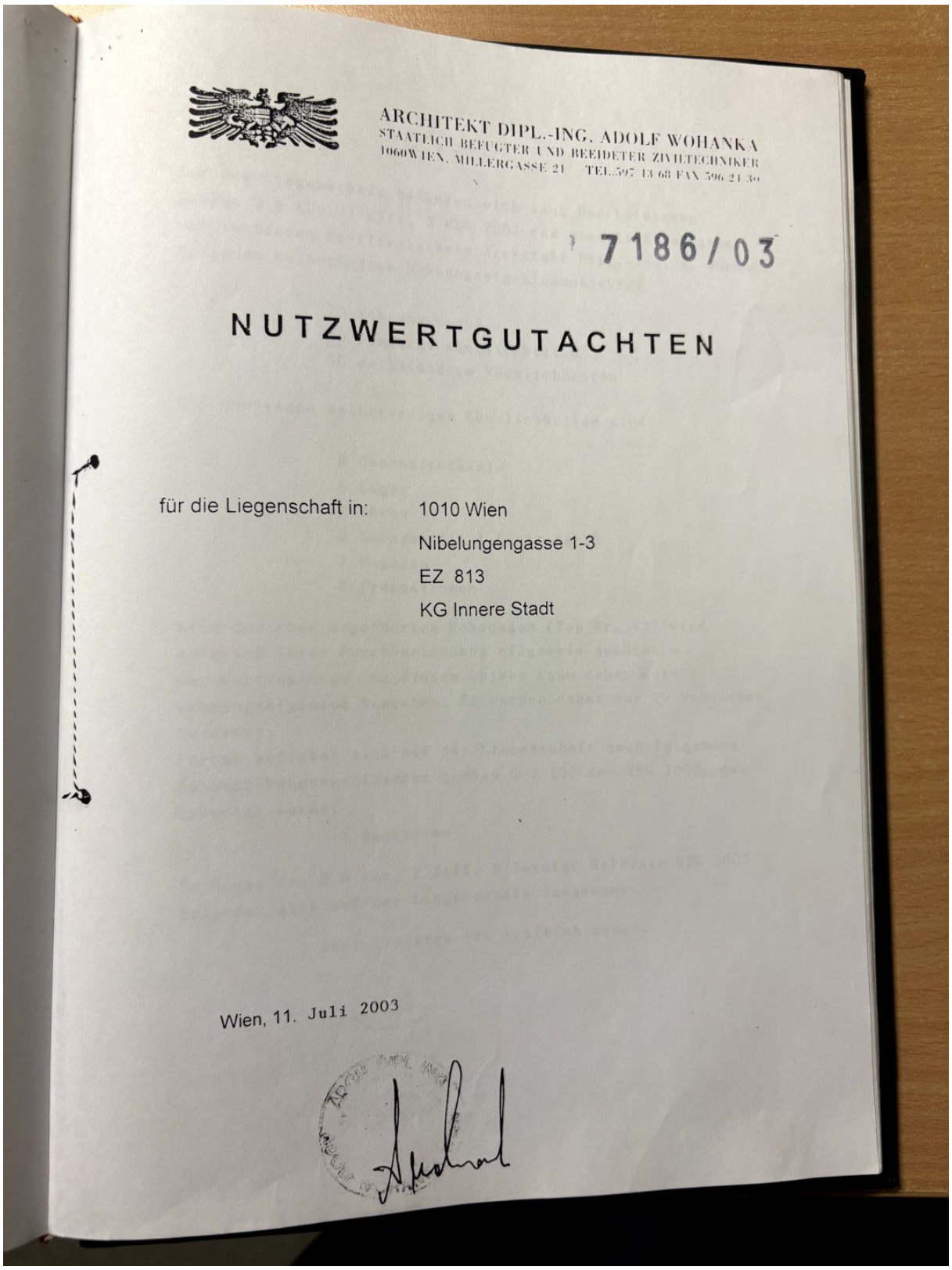
Dipl. Ing. Christiane Stein-Tonbach
geb. 29.5.1924

A & A Liegenschaftsentwicklung GmbH

A & A Liegenschaftsentwicklung GmbH

Seite 36

6.6. Nutzwertgutachten vom 11.07.2003



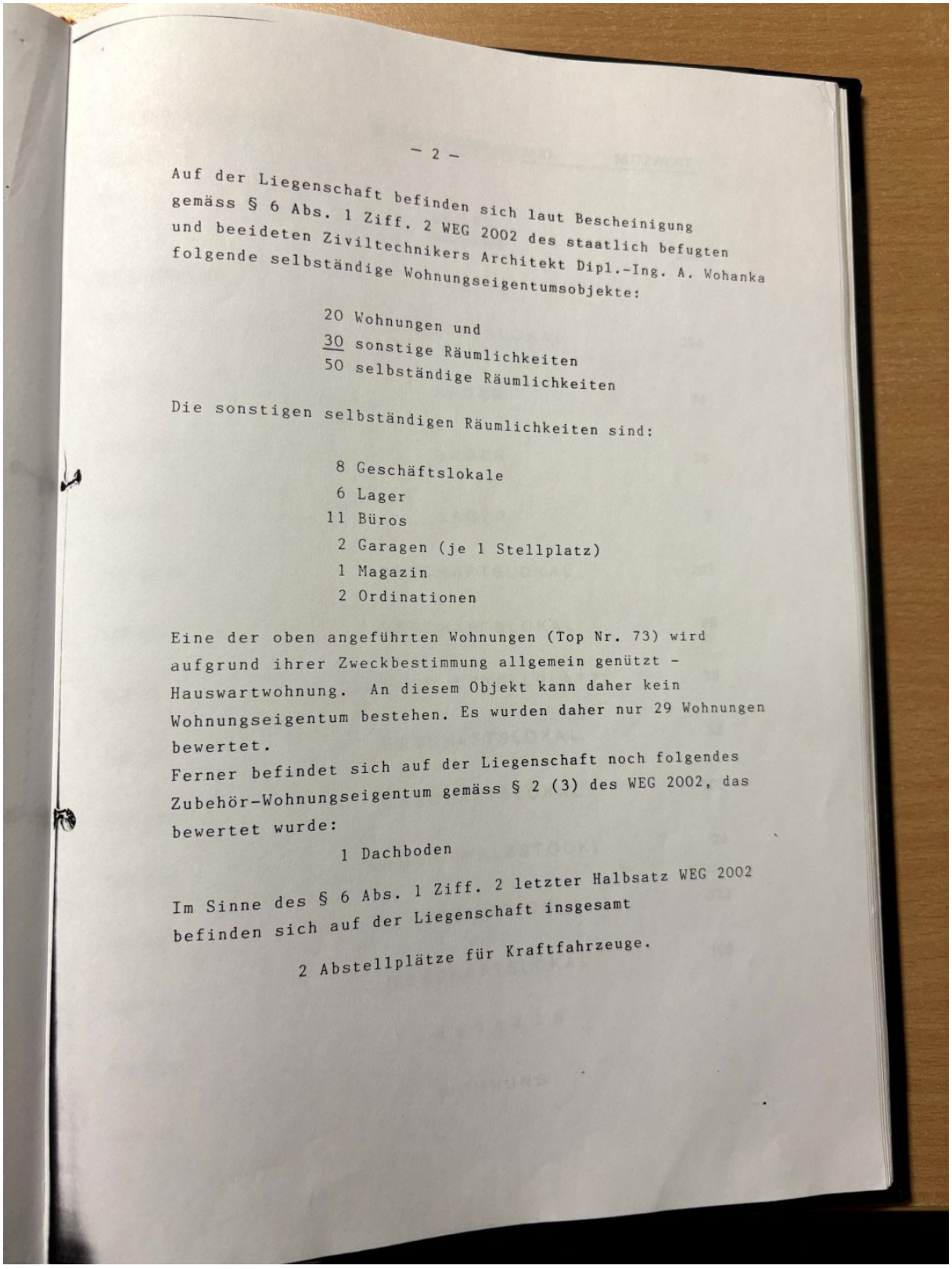
ARCHITEKT DIPL.-ING. ADOLF WOHANKA
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
1060 WIEN, MILLERGASSE 21 TEL. 597 13 68 FAX 596 21 36

7186/03

NUTZWERTGUTACHTEN

für die Liegenschaft in: 1010 Wien
Nibelungengasse 1-3
EZ 813
KG Innere Stadt

Wien, 11. Juli 2003



– 2 –

Auf der Liegenschaft befinden sich laut Bescheinigung gemäss § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 des staatlich befugten und beeideten Ziviltechnikers Architekt Dipl.-Ing. A. Wohanka folgende selbständige Wohnungseigentumsobjekte:

20 Wohnungen und
30 sonstige Räumlichkeiten
50 selbständige Räumlichkeiten

Die sonstigen selbständigen Räumlichkeiten sind:

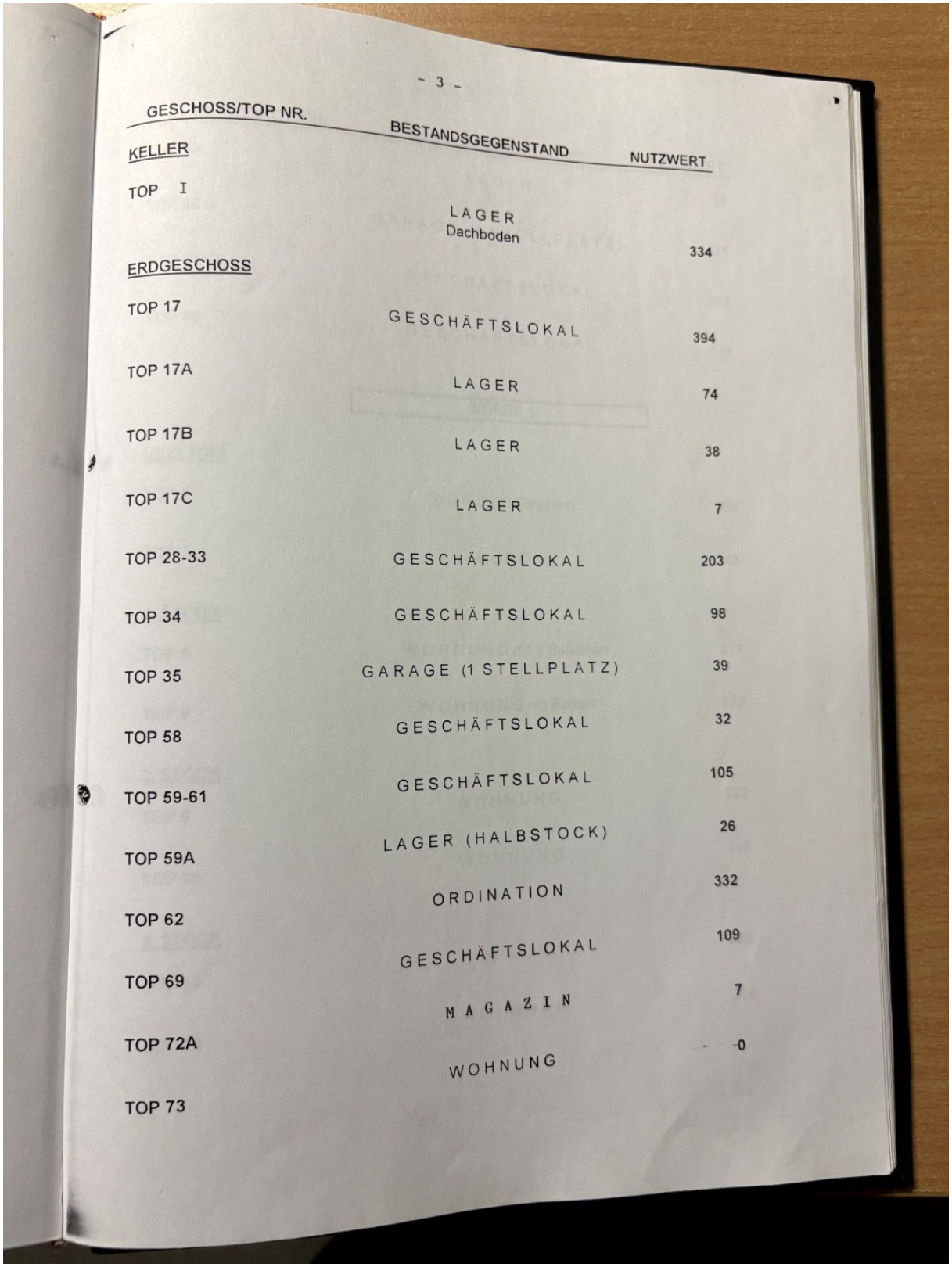
8 Geschäftslokale
6 Lager
11 Büros
2 Garagen (je 1 Stellplatz)
1 Magazin
2 Ordinationen

Eine der oben angeführten Wohnungen (Top Nr. 73) wird aufgrund ihrer Zweckbestimmung allgemein genützt – Hauswartwohnung. An diesem Objekt kann daher kein Wohnungseigentum bestehen. Es wurden daher nur 29 Wohnungen bewertet.
Ferner befindet sich auf der Liegenschaft noch folgendes Zubehör-Wohnungseigentum gemäss § 2 (3) des WEG 2002, das bewertet wurde:

1 Dachboden

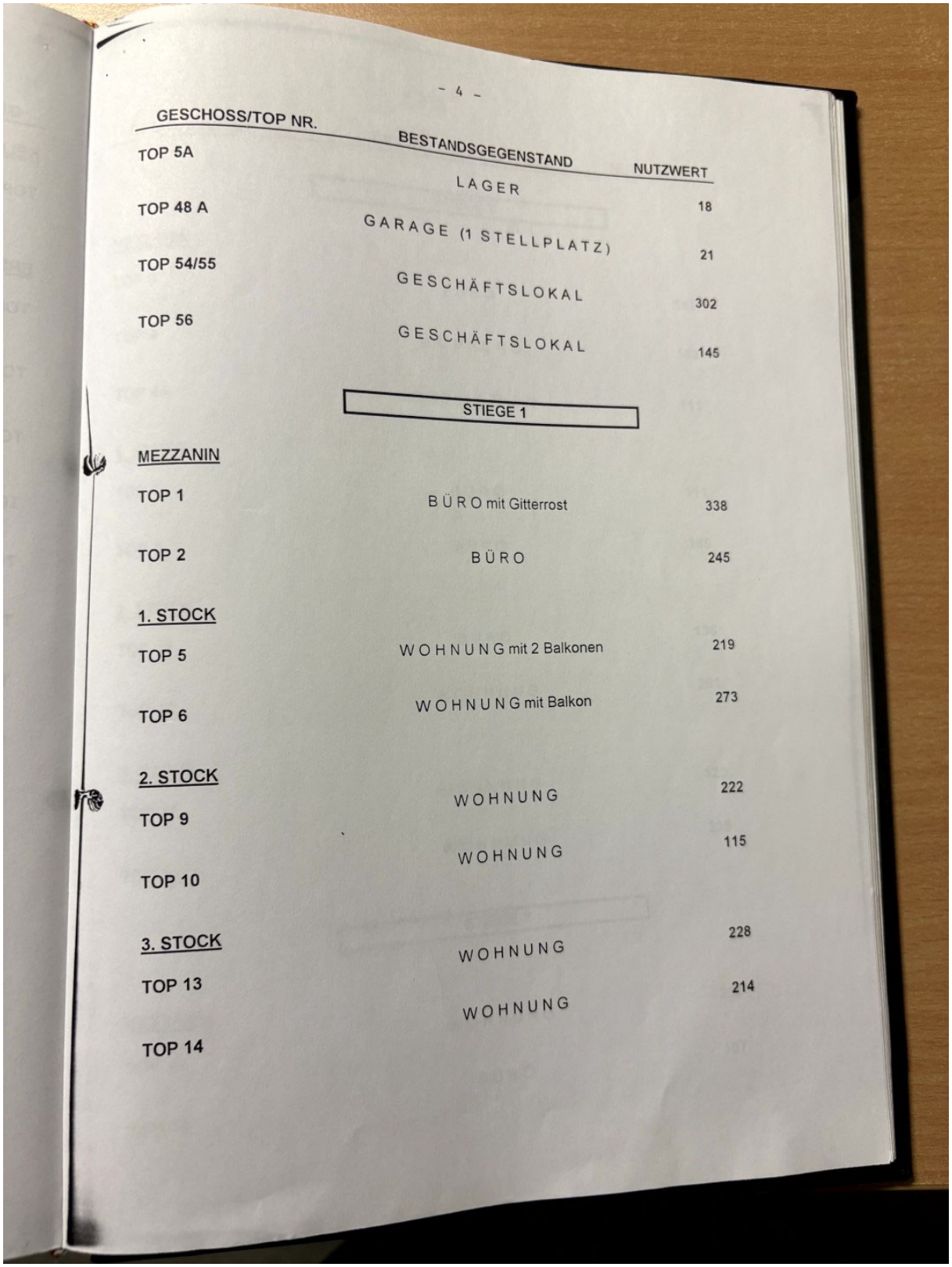
Im Sinne des § 6 Abs. 1 Ziff. 2 letzter Halbsatz WEG 2002 befinden sich auf der Liegenschaft insgesamt

2 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge.

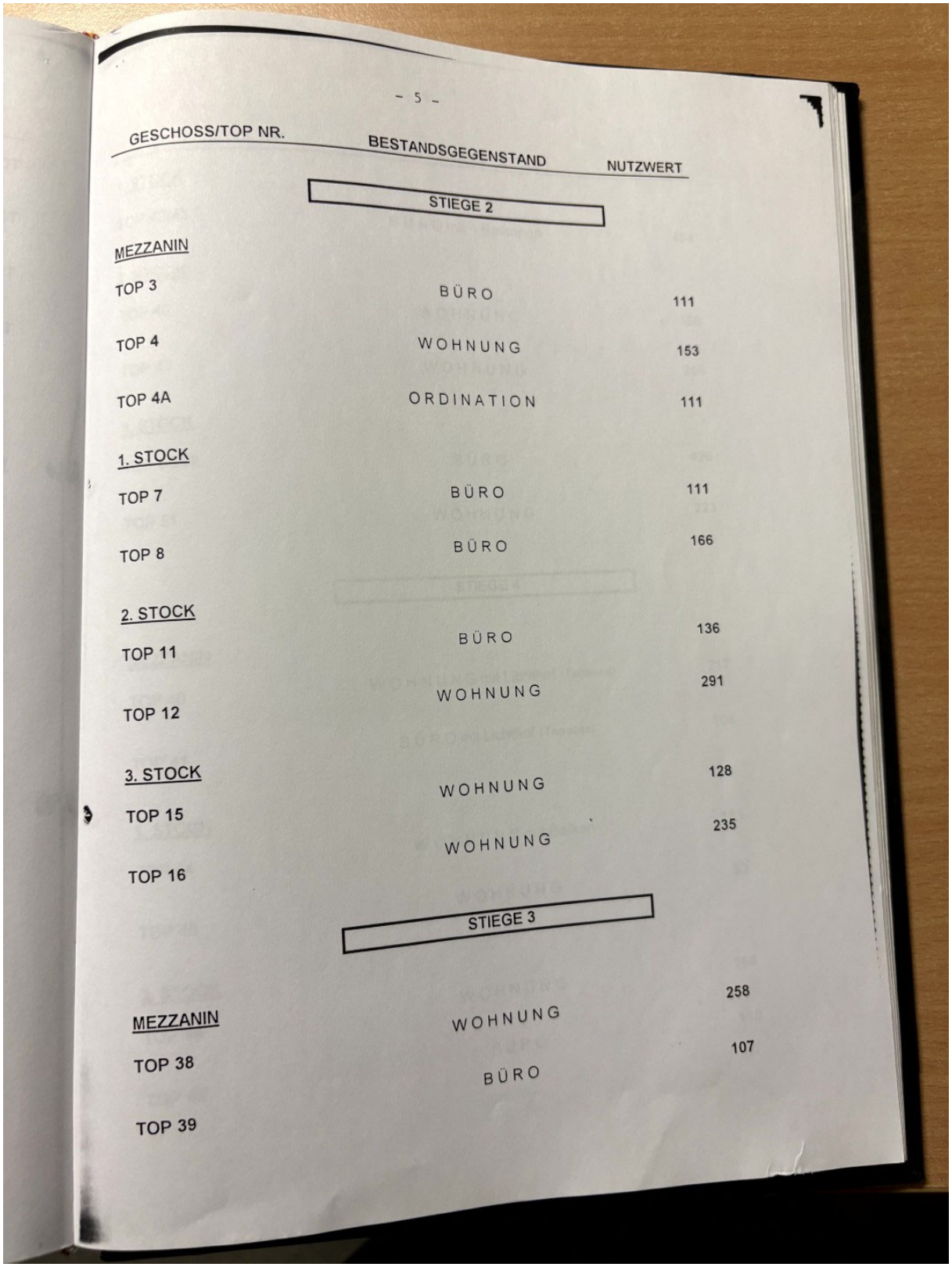


- 3 -

GESCHOSS/TOP NR.	BESTANDSGEGENSTAND	NUTZWERT
KELLER		
TOP I	LAGER Dachboden	334
ERDGESCHOSS		
TOP 17	GESCHÄFTSLOKAL	394
TOP 17A	LAGER	74
TOP 17B	LAGER	38
TOP 17C	LAGER	7
TOP 28-33	GESCHÄFTSLOKAL	203
TOP 34	GESCHÄFTSLOKAL	98
TOP 35	GARAGE (1 STELLPLATZ)	39
TOP 58	GESCHÄFTSLOKAL	32
TOP 59-61	GESCHÄFTSLOKAL	105
TOP 59A	LAGER (HALBSTOCK)	26
TOP 62	ORDINATION	332
TOP 69	GESCHÄFTSLOKAL	109
TOP 72A	MAGAZIN	7
TOP 73	WOHNUNG	- 0

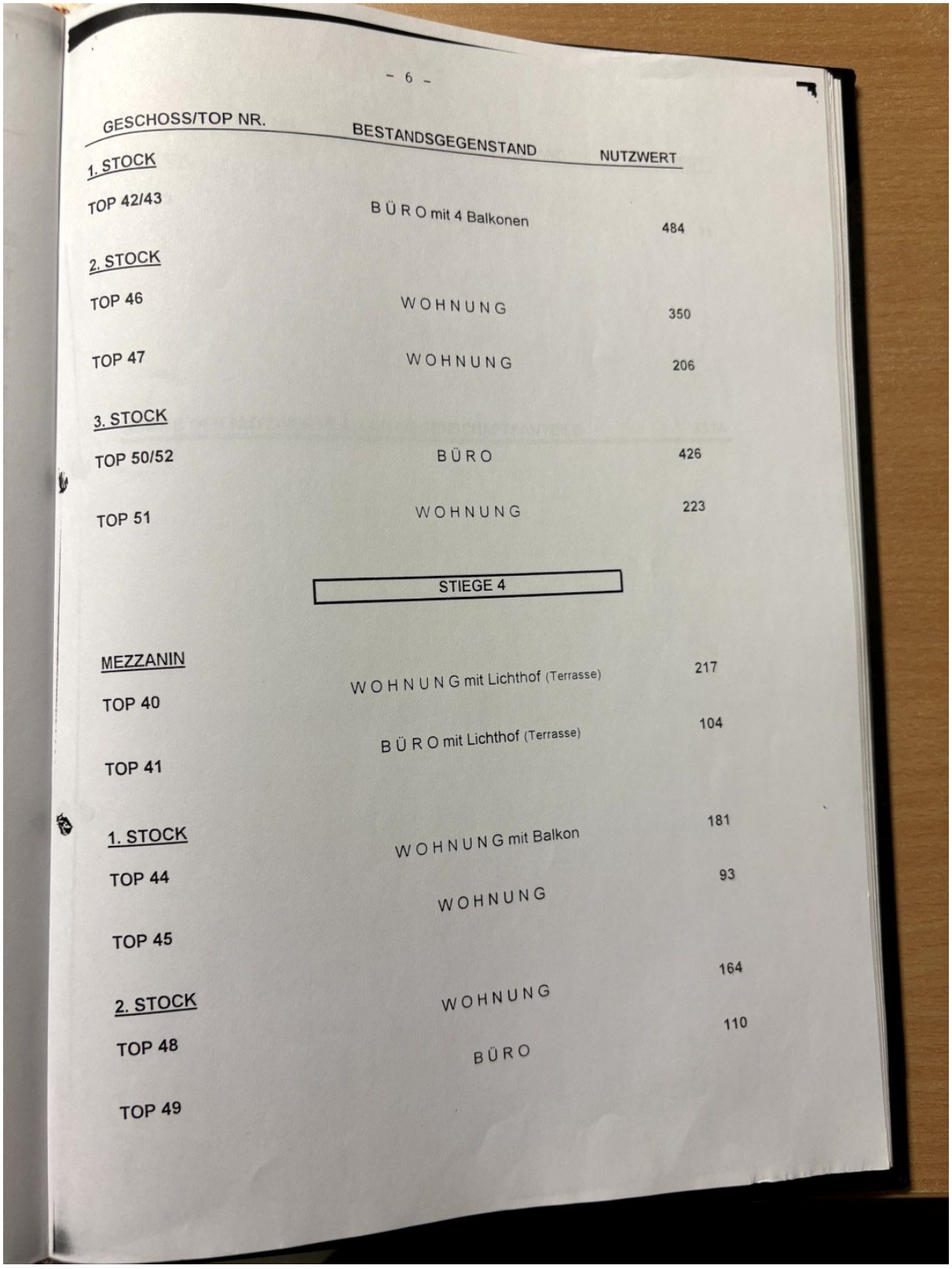


GESCHOSS/TOP NR.	BESTANDSGEGENSTAND	NUTZWERT
TOP 5A	LAGER	18
TOP 48 A	GARAGE (1 STELLPLATZ)	21
TOP 54/55	GESCHÄFTSLOKAL	302
TOP 56	GESCHÄFTSLOKAL	145
	STIEGE 1	
MEZZANIN		
TOP 1	BÜRO mit Gitterrost	338
TOP 2	BÜRO	245
1. STOCK		
TOP 5	WOHNUNG mit 2 Balkonen	219
TOP 6	WOHNUNG mit Balkon	273
2. STOCK		
TOP 9	WOHNUNG	222
TOP 10	WOHNUNG	115
3. STOCK		
TOP 13	WOHNUNG	228
TOP 14	WOHNUNG	214



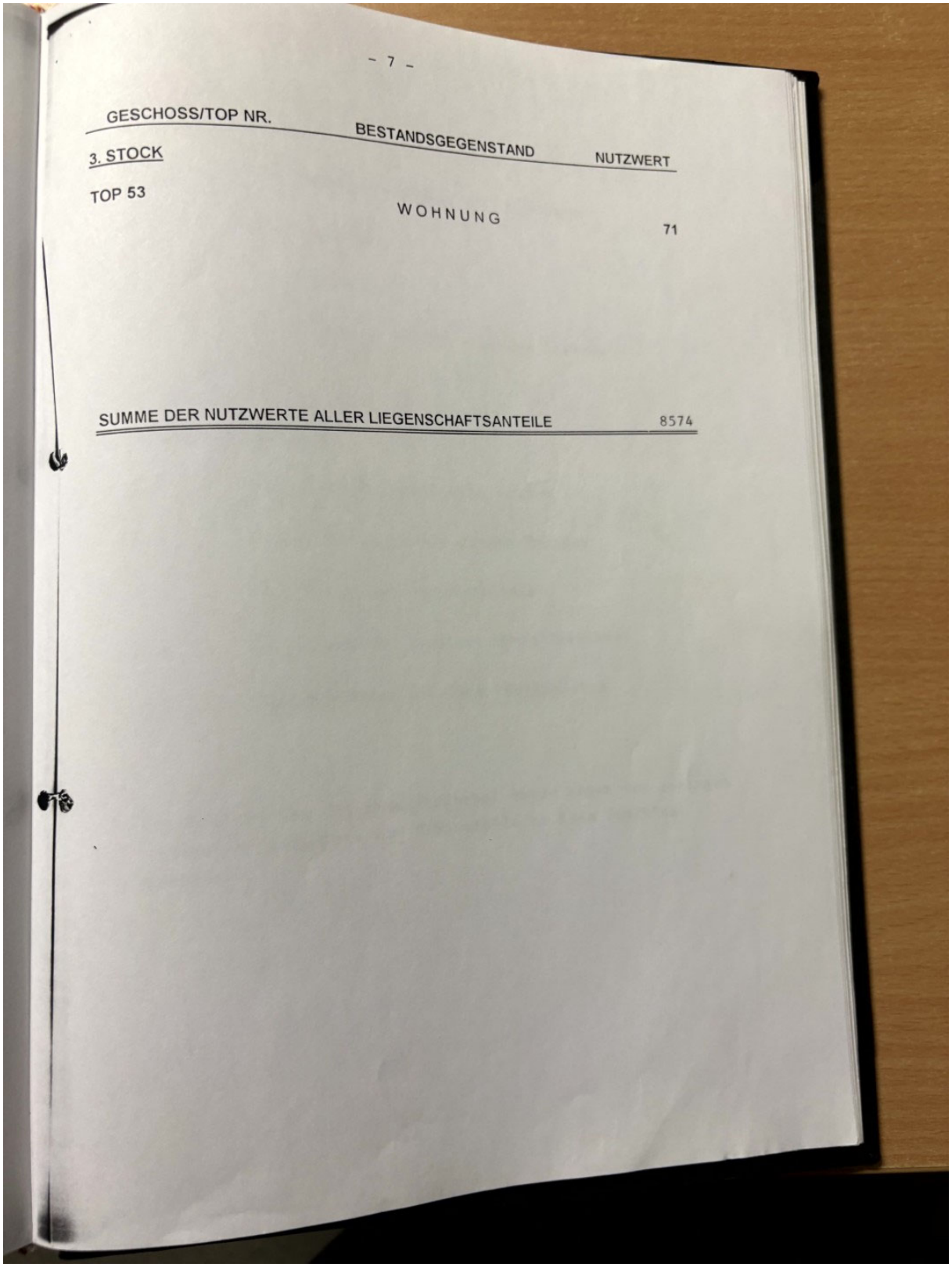
– 5 –

GESCHOSS/TOP NR.	BESTANDSGEGENSTAND	NUTZWERT
	STIEGE 2	
MEZZANIN		
TOP 3	BÜRO	111
TOP 4	WOHNUNG	153
TOP 4A	ORDINATION	111
1. STOCK		
TOP 7	BÜRO	111
TOP 8	BÜRO	166
2. STOCK		
TOP 11	BÜRO	136
TOP 12	WOHNUNG	291
3. STOCK		
TOP 15	WOHNUNG	128
TOP 16	WOHNUNG	235
	STIEGE 3	
MEZZANIN	WOHNUNG	258
TOP 38	BÜRO	107
TOP 39		



– 6 –

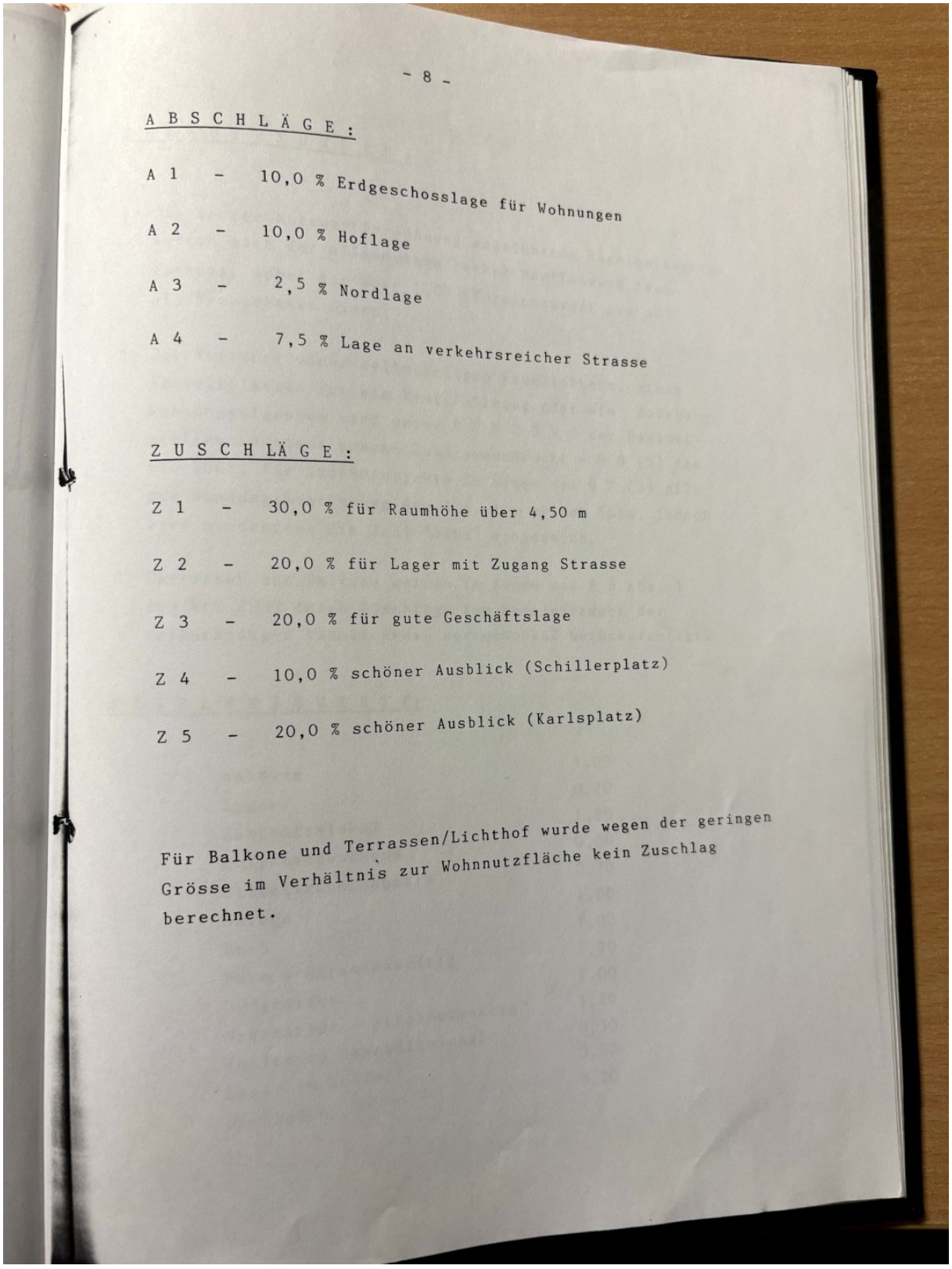
GESCHOSS/TOP NR.	BESTANDSGEGENSTAND	NUTZWERT
1. STOCK		
TOP 42/43	B Ü R O mit 4 Balkonen	484
2. STOCK		
TOP 46	W O H N U N G	350
TOP 47	W O H N U N G	206
3. STOCK		
TOP 50/52	B Ü R O	426
TOP 51	W O H N U N G	223
	STIEGE 4	
MEZZANIN		
TOP 40	W O H N U N G mit Lichthof (Terrasse)	217
TOP 41	B Ü R O mit Lichthof (Terrasse)	104
1. STOCK		
TOP 44	W O H N U N G mit Balkon	181
TOP 45	W O H N U N G	93
2. STOCK		
TOP 48	W O H N U N G	164
TOP 49	B Ü R O	110



- 7 -

GESCHOSS/TOP NR.	BESTANDSGEGENSTAND	NUTZWERT
3. STOCK		
TOP 53	WOHNUNG	71

SUMME DER NUTZWERTE ALLER LIEGENSCHAFTSANTEILE 8574



A B S C H L Ä G E :

A 1 - 10,0 % Erdgeschosslage für Wohnungen

A 2 - 10,0 % Hoflage

A 3 - 2,5 % Nordlage

A 4 - 7,5 % Lage an verkehrsreicher Strasse

Z U S C H L Ä G E :

Z 1 - 30,0 % für Raumhöhe über 4,50 m

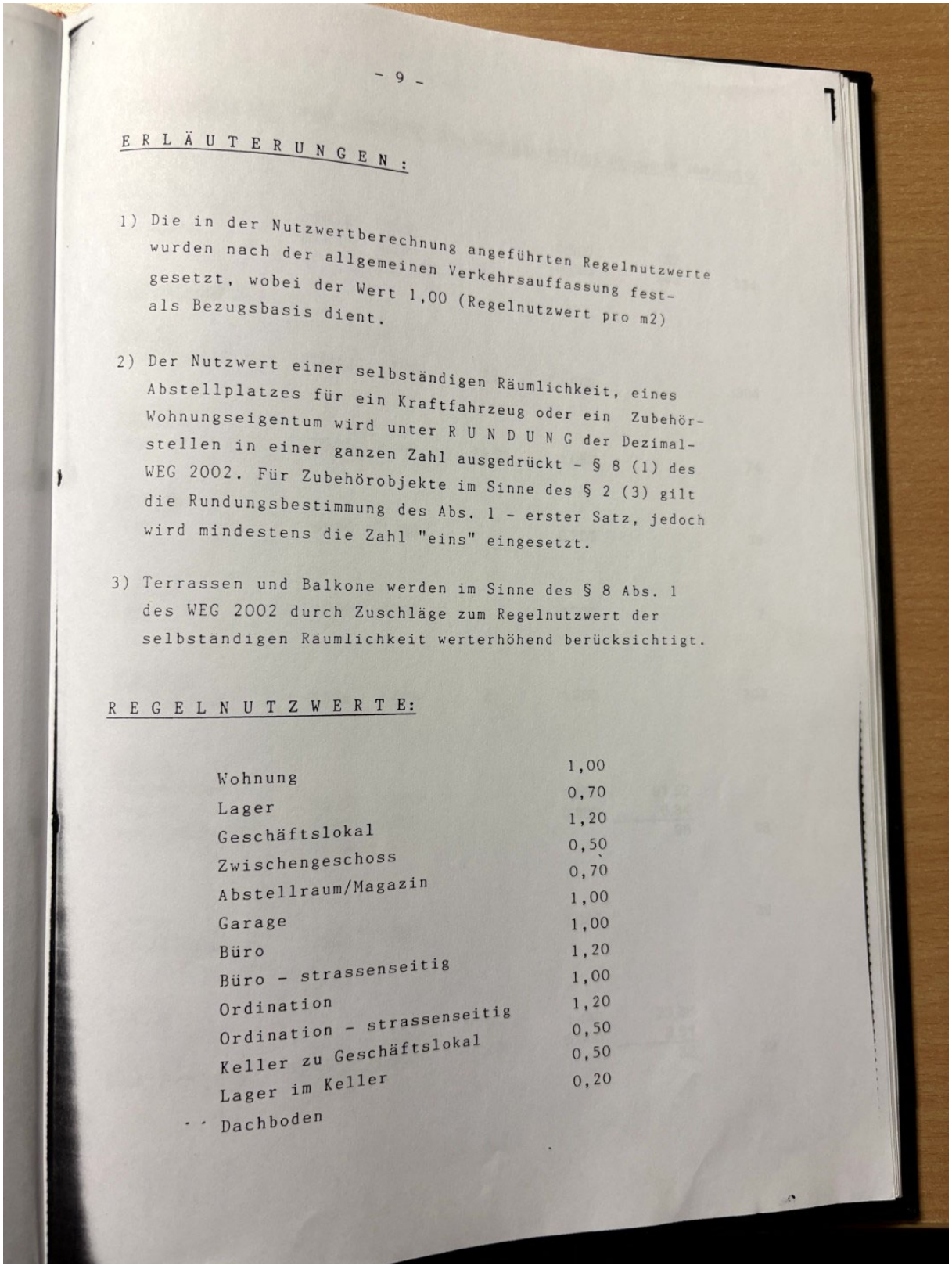
Z 2 - 20,0 % für Lager mit Zugang Strasse

Z 3 - 20,0 % für gute Geschäftslage

Z 4 - 10,0 % schöner Ausblick (Schillerplatz)

Z 5 - 20,0 % schöner Ausblick (Karlsplatz)

Für Balkone und Terrassen/Lichthof wurde wegen der geringen Grösse im Verhältnis zur Wohnnutzfläche kein Zuschlag berechnet.



E R L Ä U T E R U N G E N :

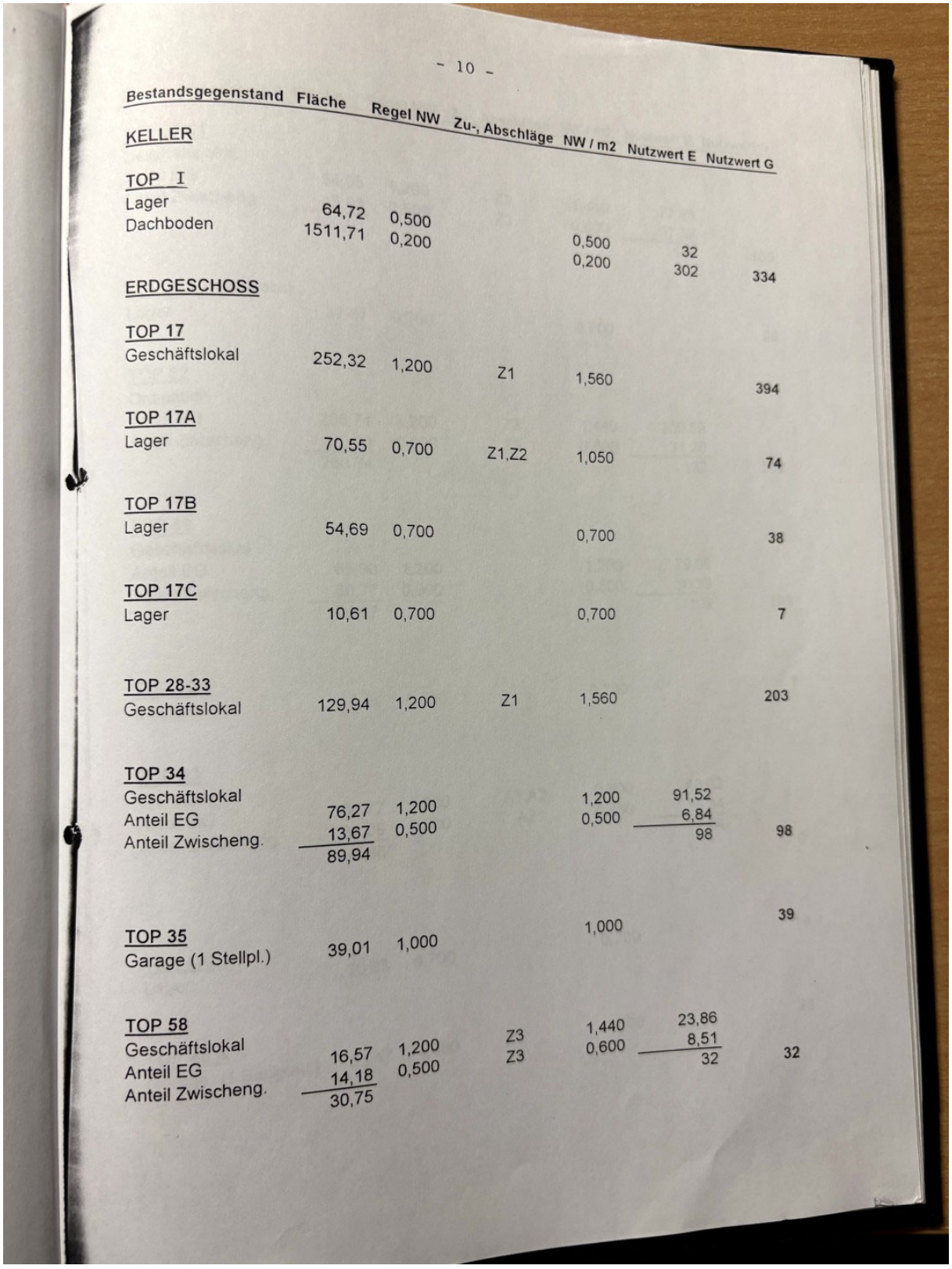
1) Die in der Nutzwertberechnung angeführten Regelnutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei der Wert 1,00 (Regelnutzwert pro m2) als Bezugsbasis dient.

2) Der Nutzwert einer selbständigen Räumlichkeit, eines Abstellplatzes für ein Kraftfahrzeug oder ein Zubehör-Wohnungseigentum wird unter R U N D U N G der Dezimalstellen in einer ganzen Zahl ausgedrückt - § 8 (1) des WEG 2002. Für Zubehörobjekte im Sinne des § 2 (3) gilt die Rundungsbestimmung des Abs. 1 - erster Satz, jedoch wird mindestens die Zahl "eins" eingesetzt.

3) Terrassen und Balkone werden im Sinne des § 8 Abs. 1 des WEG 2002 durch Zuschläge zum Regelnutzwert der selbständigen Räumlichkeit werterhöhend berücksichtigt.

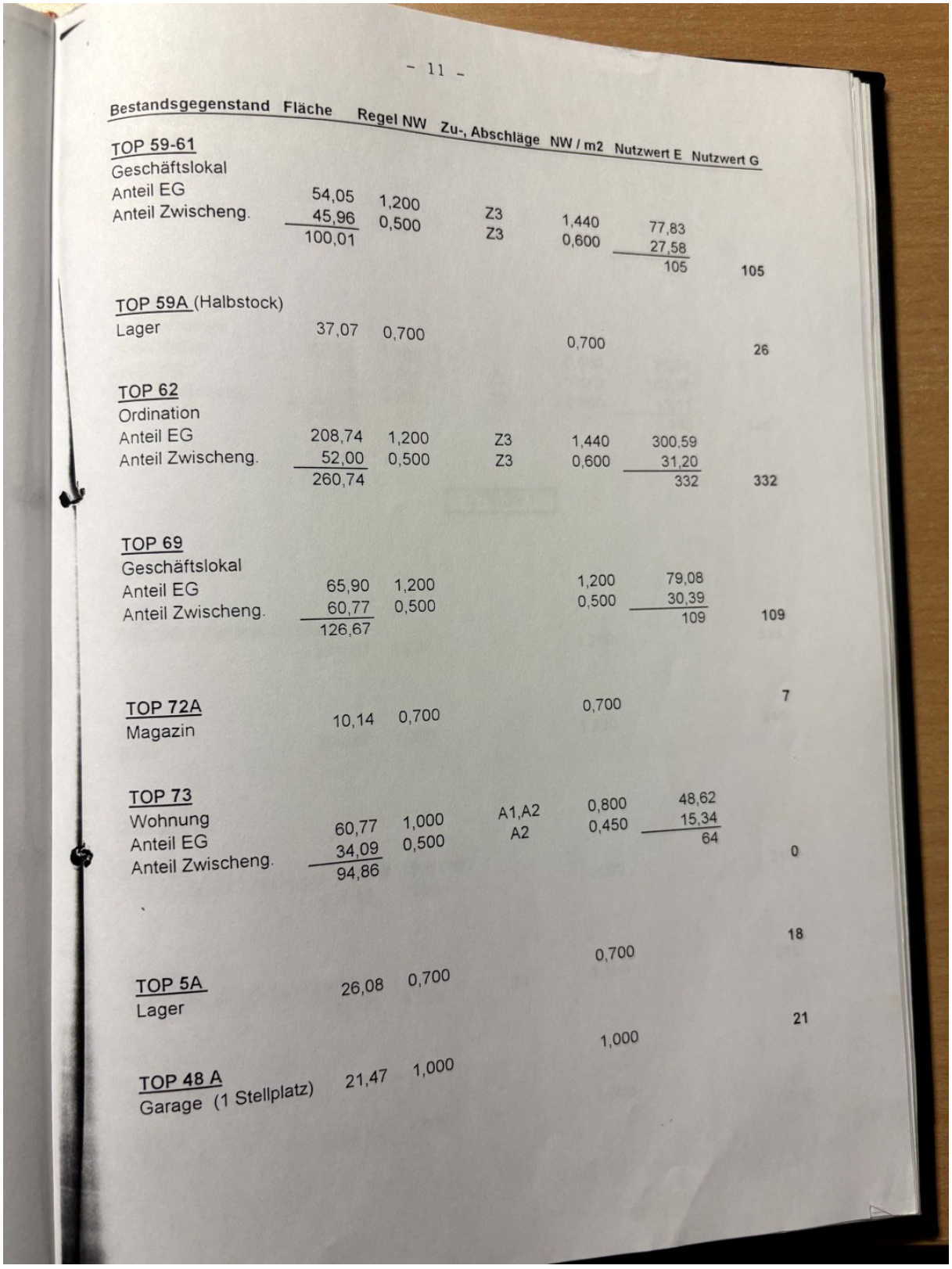
R E G E L N U T Z W E R T E:

Wohnung	1,00
Lager	0,70
Geschäftslokal	1,20
Zwischengeschoss	0,50
Abstellraum/Magazin	0,70
Garage	1,00
Büro	1,00
Büro - strassenseitig	1,20
Ordination	1,00
Ordination - strassenseitig	1,20
Keller zu Geschäftslokal	0,50
Lager im Keller	0,50
Dachboden	0,20



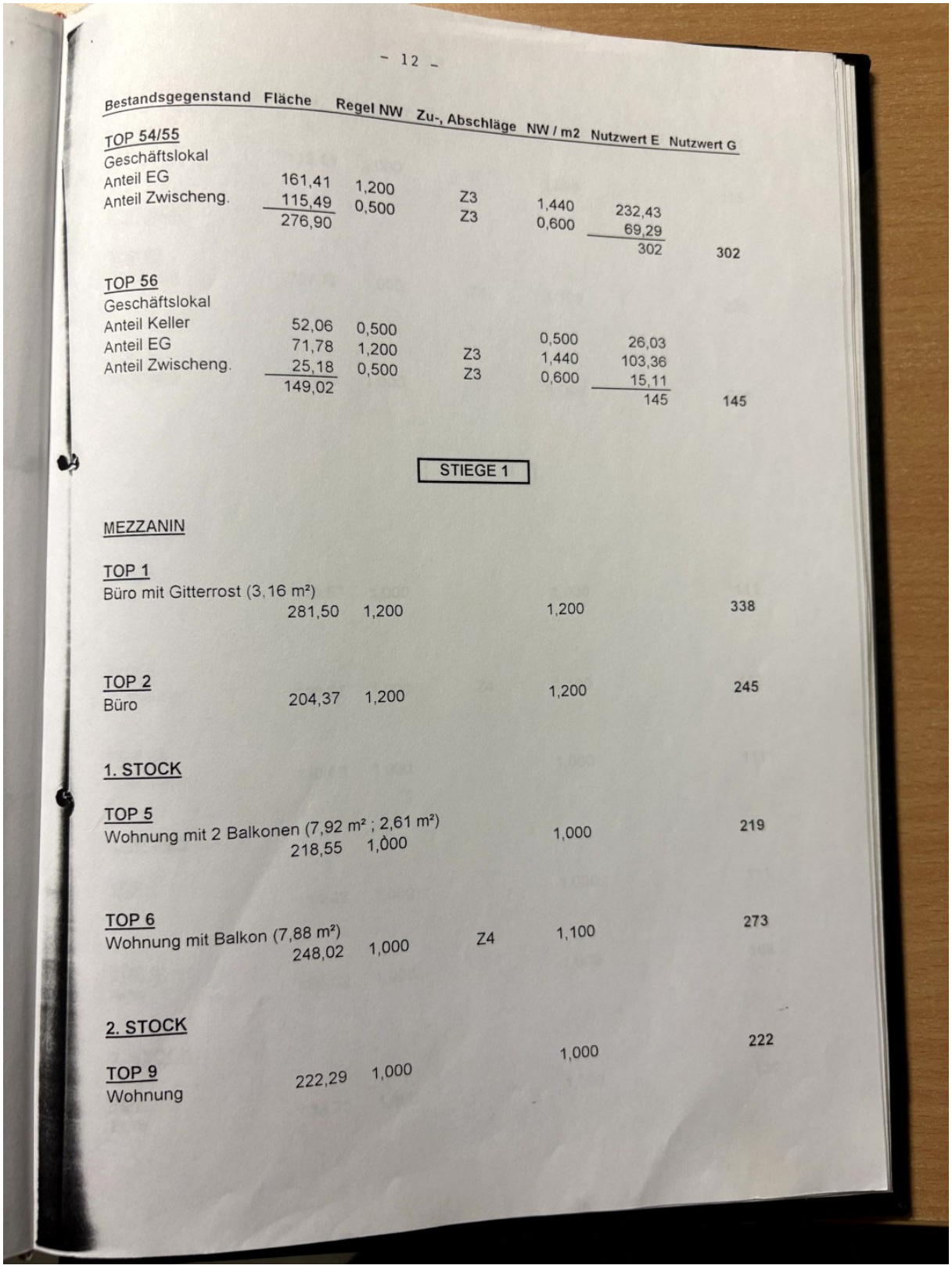
- 10 -

Bestandsgegenstand	Fläche	Regel NW	Zu-, Abschläge	NW / m2	Nutzwert E	Nutzwert G
KELLER						
TOP I						
Lager	64,72	0,500		0,500	32	
Dachboden	1511,71	0,200		0,200	302	334
ERDGESCHOSS						
TOP 17						
Geschäftslokal	252,32	1,200	Z1	1,560		394
TOP 17A						
Lager	70,55	0,700	Z1,Z2	1,050		74
TOP 17B						
Lager	54,69	0,700		0,700		38
TOP 17C						
Lager	10,61	0,700		0,700		7
TOP 28-33						
Geschäftslokal	129,94	1,200	Z1	1,560		203
TOP 34						
Geschäftslokal				1,200	91,52	
Anteil EG	76,27	1,200		0,500	6,84	
Anteil Zwischeng.	13,67	0,500			98	98
	89,94					
TOP 35						39
Garage (1 Stellpl.)	39,01	1,000		1,000		
TOP 58						
Geschäftslokal			Z3	1,440	23,86	
Anteil EG	16,57	1,200	Z3	0,600	8,51	
Anteil Zwischeng.	14,18	0,500			32	32
	30,75					

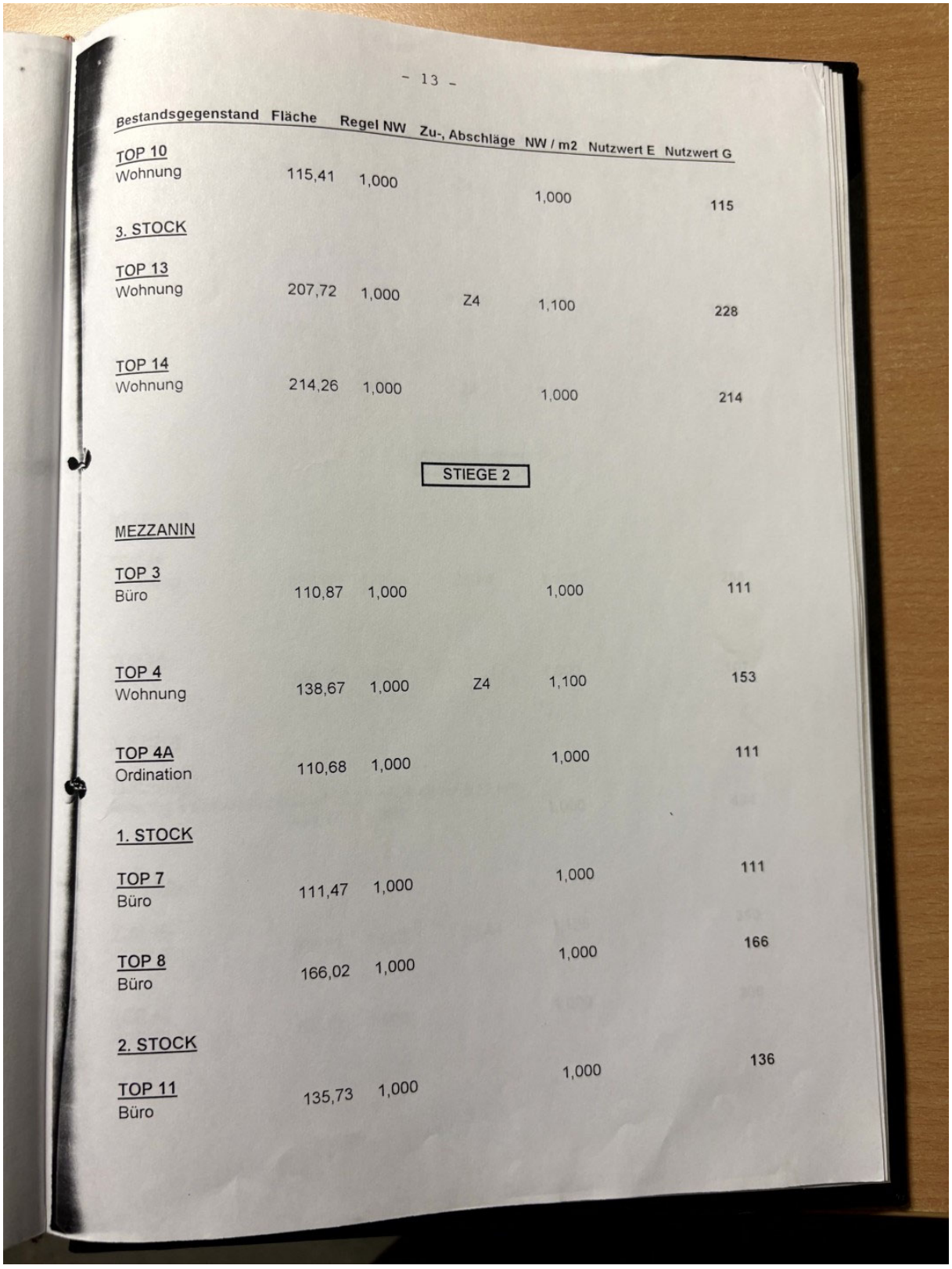


- 11 -

Bestandsgegenstand	Fläche	Regel NW	Zu-, Abschläge	NW / m2	Nutzwert E	Nutzwert G
TOP 59-61						
Geschäftslokal						
Anteil EG	54,05	1,200	Z3	1,440	77,83	
Anteil Zwischeng.	45,96	0,500	Z3	0,600	27,58	
	100,01				105	105
TOP 59A (Halbstock)						
Lager	37,07	0,700		0,700		26
TOP 62						
Ordination						
Anteil EG	208,74	1,200	Z3	1,440	300,59	
Anteil Zwischeng.	52,00	0,500	Z3	0,600	31,20	
	260,74				332	332
TOP 69						
Geschäftslokal						
Anteil EG	65,90	1,200		1,200	79,08	
Anteil Zwischeng.	60,77	0,500		0,500	30,39	
	126,67				109	109
TOP 72A						7
Magazin	10,14	0,700		0,700		
TOP 73						
Wohnung	60,77	1,000	A1,A2	0,800	48,62	
Anteil EG	34,09	0,500	A2	0,450	15,34	
Anteil Zwischeng.	94,86				64	0
TOP 5A						18
Lager	26,08	0,700		0,700		
TOP 48 A						21
Garage (1 Stellplatz)	21,47	1,000		1,000		

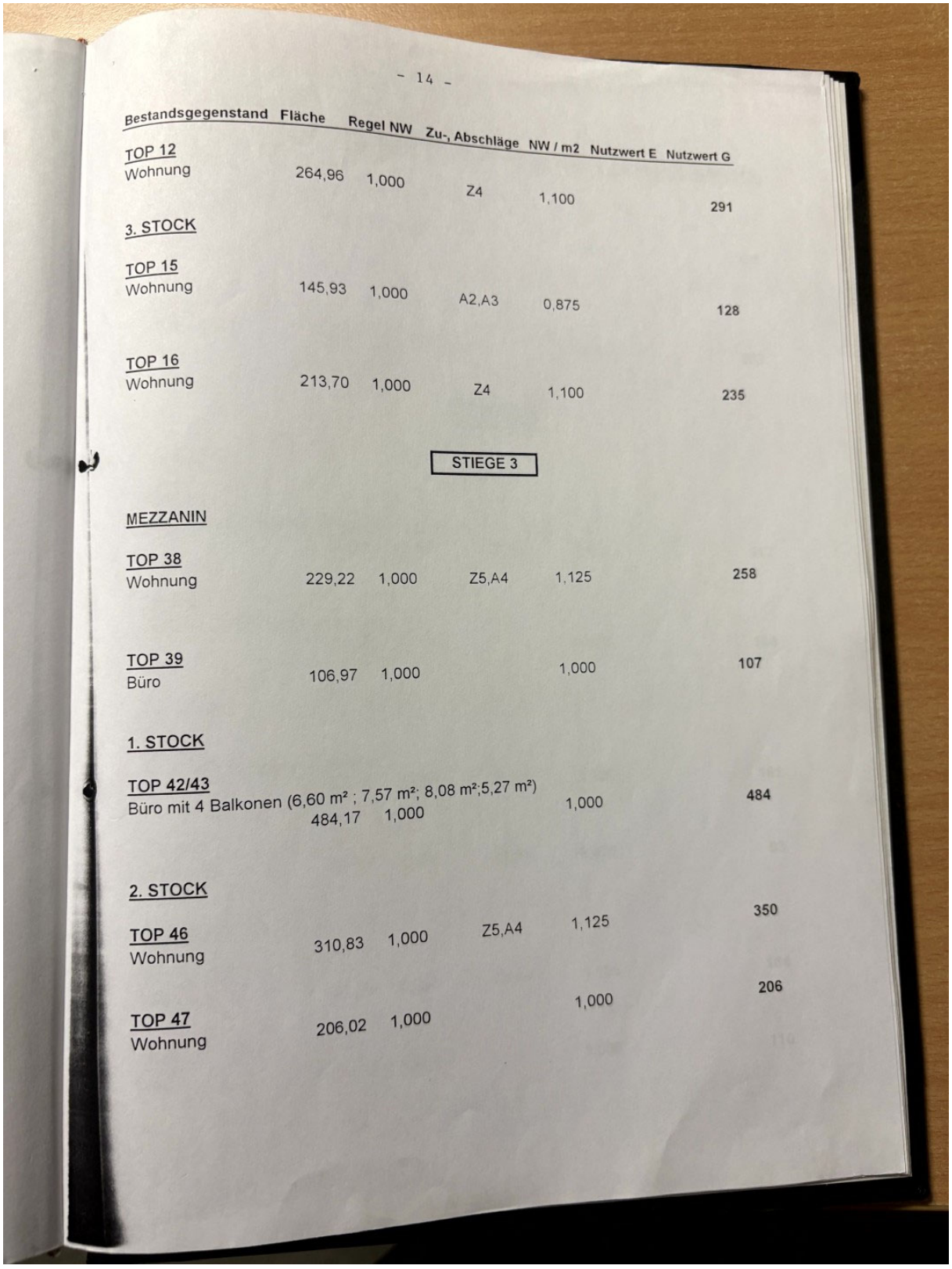


Bestandsgegenstand	Fläche	Regel NW	Zu-, Abschläge	NW / m2	Nutzwert E	Nutzwert G
TOP 54/55						
Geschäftslokal						
Anteil EG	161,41	1,200	Z3	1,440	232,43	
Anteil Zwischeng.	115,49	0,500	Z3	0,600	69,29	
	276,90				302	302
TOP 56						
Geschäftslokal						
Anteil Keller	52,06	0,500		0,500	26,03	
Anteil EG	71,78	1,200	Z3	1,440	103,36	
Anteil Zwischeng.	25,18	0,500	Z3	0,600	15,11	
	149,02				145	145
STIEGE 1						
MEZZANIN						
TOP 1						
Büro mit Gitterrost (3,16 m²)	281,50	1,200		1,200		338
TOP 2						
Büro	204,37	1,200		1,200		245
1. STOCK						
TOP 5						
Wohnung mit 2 Balkonen (7,92 m² ; 2,61 m²)	218,55	1,000		1,000		219
TOP 6						
Wohnung mit Balkon (7,88 m²)	248,02	1,000	Z4	1,100		273
2. STOCK						
TOP 9				1,000		222
Wohnung	222,29	1,000				



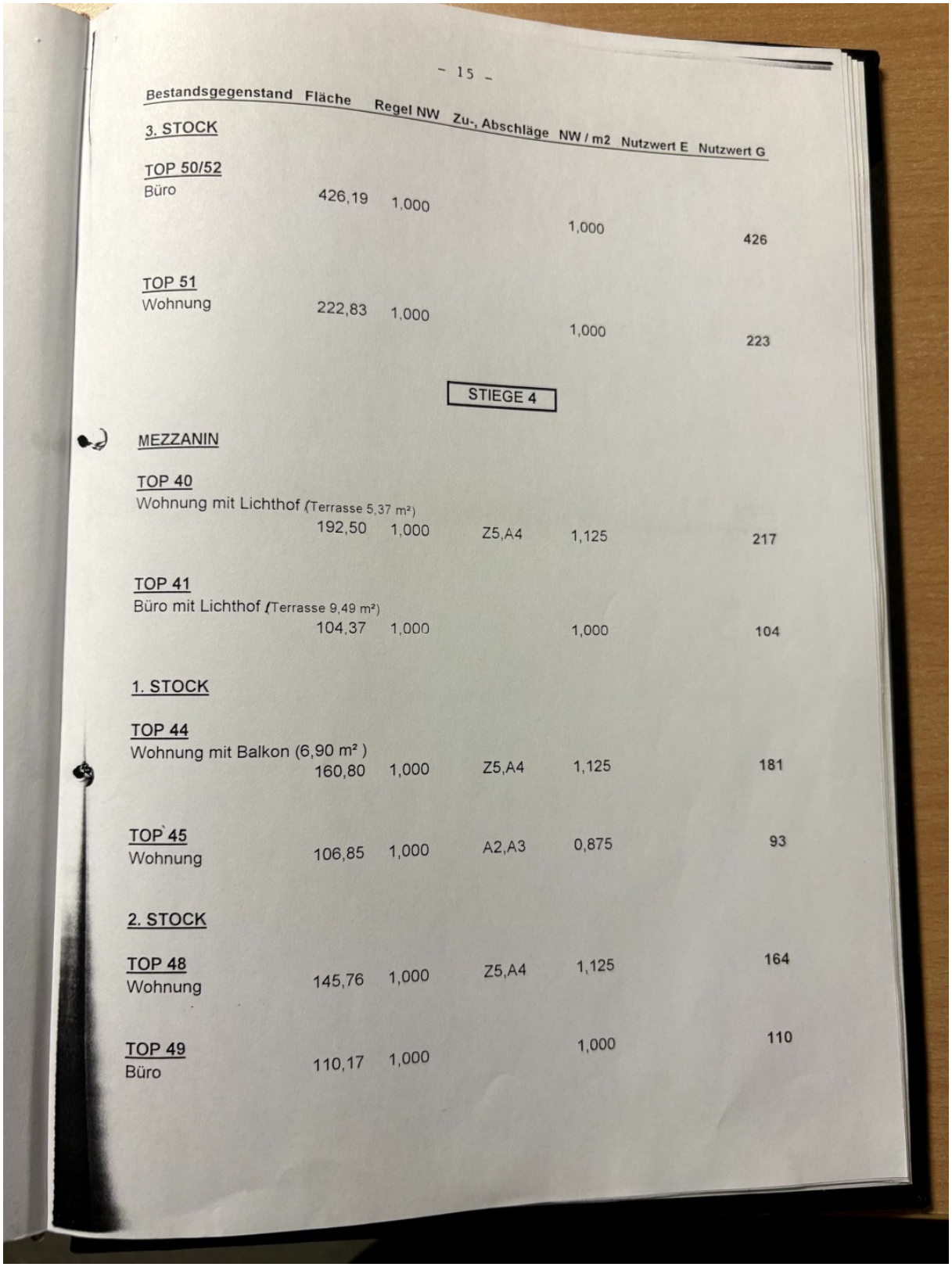
- 13 -

Bestandsgegenstand	Fläche	Regel NW	Zu-, Abschläge	NW / m2	Nutzwert E	Nutzwert G
TOP 10 Wohnung	115,41	1,000		1,000		115
3. STOCK						
TOP 13 Wohnung	207,72	1,000	Z4	1,100		228
TOP 14 Wohnung	214,26	1,000		1,000		214
STIEGE 2						
MEZZANIN						
TOP 3 Büro	110,87	1,000		1,000		111
TOP 4 Wohnung	138,67	1,000	Z4	1,100		153
TOP 4A Ordination	110,68	1,000		1,000		111
1. STOCK						
TOP 7 Büro	111,47	1,000		1,000		111
TOP 8 Büro	166,02	1,000		1,000		166
2. STOCK						
TOP 11 Büro	135,73	1,000		1,000		136



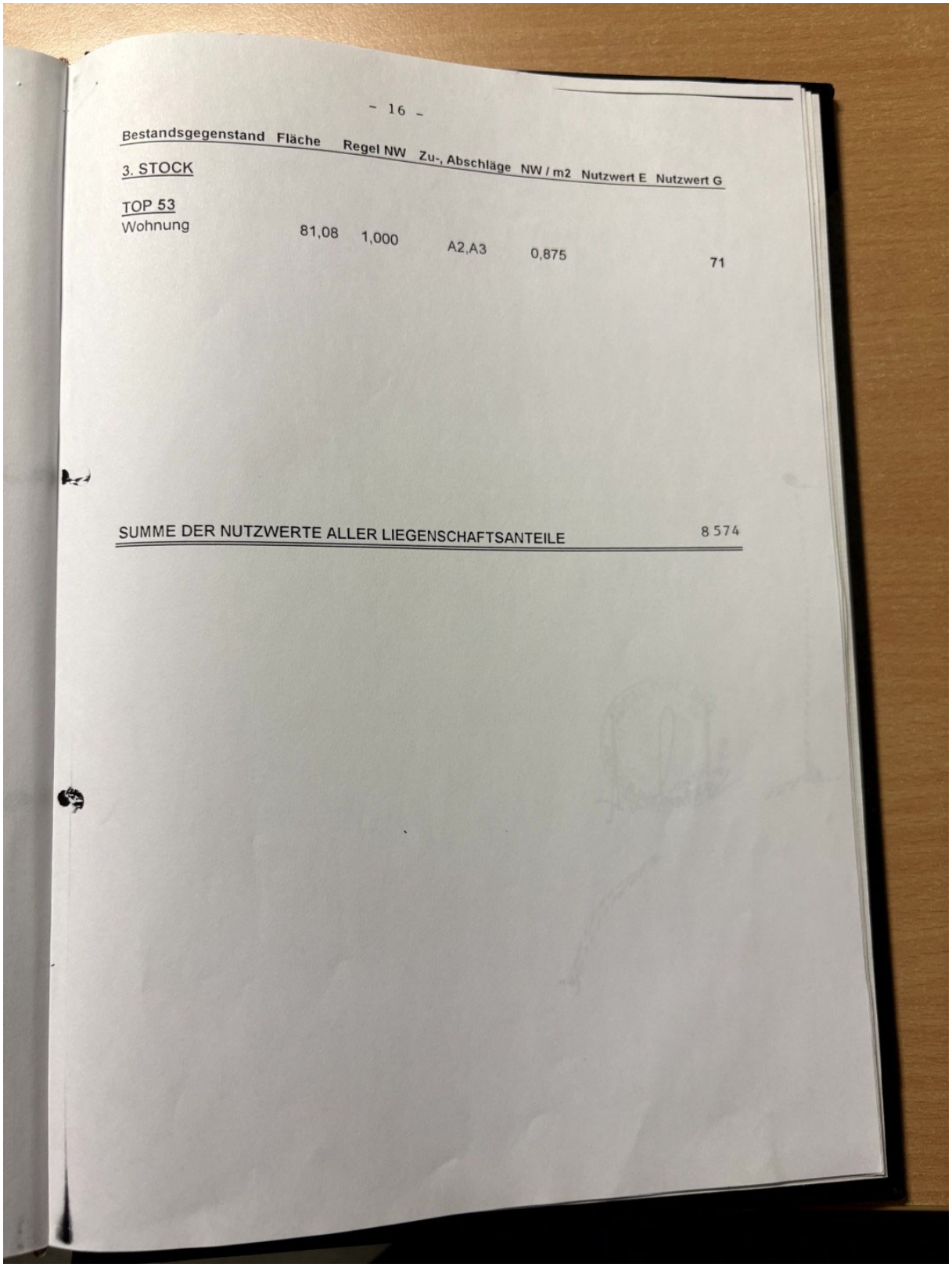
- 14 -

Bestandsgegenstand	Fläche	Regel NW	Zu-, Abschläge	NW / m2	Nutzwert E	Nutzwert G
TOP 12 Wohnung	264,96	1,000	Z4	1,100		291
3. STOCK						
TOP 15 Wohnung	145,93	1,000	A2,A3	0,875		128
TOP 16 Wohnung	213,70	1,000	Z4	1,100		235
STIEGE 3						
MEZZANIN						
TOP 38 Wohnung	229,22	1,000	Z5,A4	1,125		258
TOP 39 Büro	106,97	1,000		1,000		107
1. STOCK						
TOP 42/43 Büro mit 4 Balkonen (6,60 m² ; 7,57 m²; 8,08 m²;5,27 m²)	484,17	1,000		1,000		484
2. STOCK						
TOP 46 Wohnung	310,83	1,000	Z5,A4	1,125		350
TOP 47 Wohnung	206,02	1,000		1,000		206



- 15 -

Bestandsgegenstand	Fläche	Regel NW	Zu-, Abschläge	NW / m2	Nutzwert E	Nutzwert G
3. STOCK						
TOP 50/52 Büro	426,19	1,000		1,000		426
TOP 51 Wohnung	222,83	1,000		1,000		223
STIEGE 4						
MEZZANIN						
TOP 40 Wohnung mit Lichthof (Terrasse 5,37 m²)	192,50	1,000	Z5,A4	1,125		217
TOP 41 Büro mit Lichthof (Terrasse 9,49 m²)	104,37	1,000		1,000		104
1. STOCK						
TOP 44 Wohnung mit Balkon (6,90 m²)	160,80	1,000	Z5,A4	1,125		181
TOP 45 Wohnung	106,85	1,000	A2,A3	0,875		93
2. STOCK						
TOP 48 Wohnung	145,76	1,000	Z5,A4	1,125		164
TOP 49 Büro	110,17	1,000		1,000		110



- 16 -

Bestandsgegenstand	Fläche	Regel NW	Zu-, Abschläge	NW / m2	Nutzwert E	Nutzwert G
3. STOCK						
TOP 53						
Wohnung	81,08	1,000	A2,A3	0,875		71

SUMME DER NUTZWERTE ALLER LIEGENSCHAFTSANTEILE 8.574

6.7. Energieausweis vom 07.06.2023

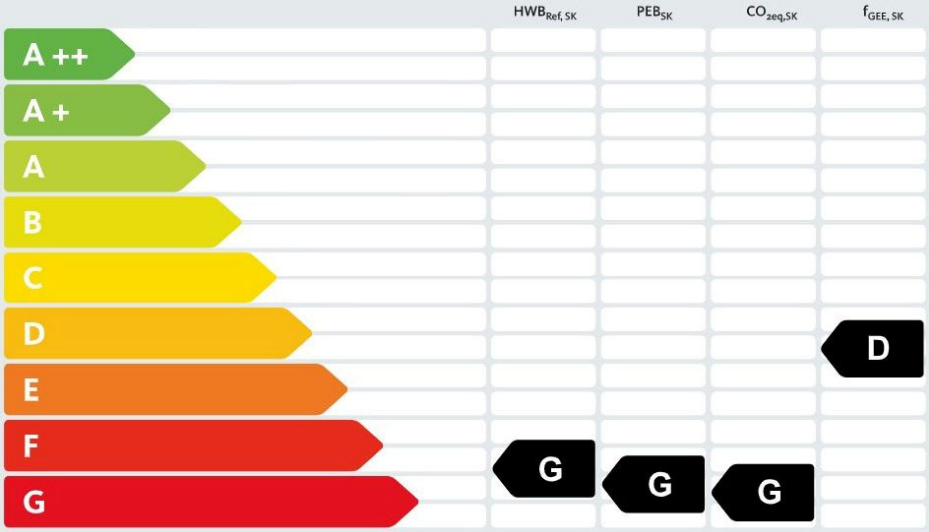
Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK
OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

TÜV AUSTRIA

BEZEICHNUNG	EA-23-0058_1010 Nibelungengasse 1-3 - Büro 2	**Umsetzungsstand**	Bestand
Gebäude(-teil)	Büro Mezzanin, Top41	Baujahr	1871
Nutzungsprofil	Bürogebäude	Letzte Veränderung	
Straße	Nibelungengasse 1-3, Büro 2	Katastralgemeinde	Innere Stadt
PLZ/Ort	1010 Wien-Innere Stadt	KG-Nr.	01004
Grundstücksnr.	1222/1, 1222/2	Seehöhe	171 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.

KB: Der **Kühlbedarf** ist jene Wärmemenge, welche aus den Räumen abgeführt werden muss, um unter der Solltemperatur zu bleiben. Er errechnet sich aus den nicht nutzbaren inneren und solaren Gewinnen.

BefEB: Beim **Befeuchtungsenergiebedarf** wird der allfällige Energiebedarf zur Befeuchtung dargestellt.

KEB: Beim **Kühlenergiebedarf** werden zusätzlich zum Kühlbedarf die Verluste des Kühlsystems und der Kältebereitstellung berücksichtigt.

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

BelEB: Der **Beleuchtungsenergiebedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt und entspricht dem Energiebedarf zur nutzungsgerechten Beleuchtung.

BSB: Der **Betriebsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt und entspricht der Hälfte der mittleren inneren Lasten.

EEB: Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den jeweils allfälligen Betriebsstrombedarf, Kühlenergiebedarf und Beleuchtungsenergiebedarf, 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 ($PEB_{ern.}$) und einen nicht erneuerbaren ($PEB_{n.ern.}$) 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.

ArchiPHYSIK 19.0.38 - lizenziert für TÜV AUSTRIA SERVICES GMBH SSEB 07.06.2023

Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

TÜV AUSTRIA

GEBÄUDEKENNDATEN — **EA-Art:**

Brutto-Grundfläche (BGF)	140,2 m²	Heiztage	365 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	112,2 m²	Heizgradtage	3642 Kd	Solarthermie	- m²
Brutto-Volumen (V_B)	612,9 m³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	252,3 m²	Norm-Außentemperatur	-11,3 °C	Stromspeicher	- kWh
Kompaktheit (A/V)	0,41 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	kombiniert
charakteristische Länge (ℓ_c)	2,43 m	mittlerer U-Wert	1,440 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	- m²	LEK_T-Wert	97,20	RH-WB-System (primär)	Kombitherme
Teil-BF	- m²	Bauweise	schwere	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V_B	- m³			Kältebereitstellungs-System	-

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

		Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	$HWB_{Ref,RK}$ =	229,4 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB_{RK} =	225,6 kWh/m²a
Außeninduzierter Kühlbedarf	KB^*_{RK}	0,0 kWh/m²a
Endenergiebedarf	EEB_{RK} =	364,4 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	$f_{GEE,RK}$ =	2,35

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	$Q_{h,Ref,SK}$ =	35 494 kWh/a	$HWB_{Ref,SK}$ =	253,1 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	$Q_{h,SK}$ =	34 888 kWh/a	HWB_{SK} =	248,8 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q_{tw} =	340 kWh/a	WWWB =	2,4 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	$Q_{HEB,SK}$ =	50 659 kWh/a	HEB_{SK} =	361,20 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser			$e_{AWZ,WW}$ =	1,71
Energieaufwandszahl Raumheizung			$e_{AWZ,RH}$ =	1,41
Energieaufwandszahl Heizen			$e_{AWZ,H}$ =	1,41
Betriebsstrombedarf	Q_{BSB} =	2 378 kWh/a	BSB =	17,0 kWh/m²a
Kühlbedarf	$Q_{KB,SK}$ =	0 kWh/a	KB_{SK} =	0,0 kWh/m²a
Kühlenergiebedarf	$Q_{KEB,SK}$ =	0 kWh/a	KEB_{SK} =	0,0 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Kühlen			$e_{AWZ,K}$ =	0,00
Befeuchtungsenergiebedarf	$Q_{BefEB,SK}$ =	0 kWh/a	$BefEB_{SK}$ =	0,0 kWh/m²a
Beleuchtungsenergiebedarf	Q_{BelEB} =	3 613 kWh/a	BelEB =	25,8 kWh/m²a
Endenergiebedarf	$Q_{EEB,SK}$ =	56 650 kWh/a	EEB_{SK} =	403,9 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	$Q_{PEB,SK}$ =	65 568 kWh/a	PEB_{SK} =	467,5 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	$Q_{PEBn.ern.,SK}$ =	61 824 kWh/a	$PEB_{n.ern.,SK}$ =	440,8 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	$Q_{PEBern.,SK}$ =	3 745 kWh/a	$PEB_{ern.,SK}$ =	26,7 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	$Q_{CO2eq,SK}$ =	13 870 kg/a	$CO_{2eq,SK}$ =	98,9 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			$f_{GEE,SK}$ =	2,45
Photovoltaik-Export	$Q_{PVE,SK}$ =	0 kWh/a	$PVE_{EXPORT,SK}$ =	0,0 kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	TÜV AUSTRIA SERVICES GmbH
Ausstellungsdatum	07.06.2023	Unterschrift	TÜV AUSTRIA GMBH Deutschstraße 10 1230 Wien Tel.: +43 (0) 50454-0
Gültigkeitsdatum	06.06.2033		
Geschäftszahl	EA-23-0058		

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.

ArchiPHYSIK 19.0.38 - lizenziert für TÜV AUSTRIA SERVICES GMBH SSEB 07.06.2023