

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1220 Wien, Schiffmühlenstraße 99/3/26

3100 St. Pölten, Schießstattring 31/6

Tel.: 0664 / 43 55 469

office@steiner-sv.at

www.steiner-sv.at

An das

Bezirksgericht Fünfhaus

Gasgasse 1-7

1150 Wien

Wien, 04.09.2025

24044-1150

GZ 39 E 1/24i

BEWERTUNGSGUTACHTEN

getrennte Werte für Geschäftslokale 1-7 und 8 und Lager I sowie Keller I

MITEIGENTUMSANTEILE - WOHNUNGSEIGENTUM



**Zur Ermittlung des V E R K E H R S W E R T E S der Miteigentumsanteile -
Wohnungseigentum an Lager I,
Wohnungseigentum an Geschäftslokal 8, Wohnungseigentum an Keller I
und Wohnungseigentum an Geschäftslokal 1-7 - an der Liegenschaft**

Grundbuch: 01306 Rudolfsheim

Einlagezahl: 1639 B-LNR: 49, 50, 51 und 52

Mindestanteile:	5 / 1486	B-LNR 49 (Lager I)
	46 / 1486	B-LNR 50 (Geschäftslokal 8)
	19 / 1486	B-LNR 51 (Keller I)
	381 / 1486	B-LNR 52 (Geschäftslokal 1-7)

Bezirksgericht: Fünfhaus

Adresse: 1150 Wien, Schwendergasse 49 / Anschützgasse 33

INHALTSVERZEICHNIS

Allgemeine Angaben
Befund
Beschreibung der Liegenschaft
Gutachten und Bewertung
Sachwerte
Rechte und Lasten
Verkehrswerte

Beilagen

Beilage 1	Grundbuchsauszug
Beilage 2	Grundrisse
Beilage 3	Fotodokumentation
Beilage 4	Wohnungseigentumsvertrag

Literatur:

- + Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)
- + ÖNorm B 1802 Teil 1, Teil 2 und Teil 3
- + ÖNorm B 1800
- + Vergleichswertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
Kainz, 08/2004
- + Vergleichswertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz
Hubner, 09/2010
- + Sachwertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
Kainz, 10/2004
- + Sachwertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz
Steppan, 10/2010
- + Ertragswertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
Seiser, 11/2004
- + Ertragswertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz
Roth, 09/2010
- + Liegenschaftsbewertung, 6. Auflage, Wien 2010
Heimo Kranewitter
- + Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Köln 2002
Kleiber - Simon - Weyers
- + Nutzungsdauerkatalog
Landesverband Steiermark und Kärnten, 3.Auflage 2006

ALLGEMEINE ANGABEN

Liegenschaft

MITEIGENTUMSANTEILE - WOHNUNGSEIGENTUM

an **Lager I**, an **Geschäftslokal 8**, an **Keller I** und an **Geschäftslokal 1-7**

Grundbuch 01306 Rudolfsheim EZ 1639

B-LNR: 49 Anteil: 5 / 1486 (Lager I)

B-LNR: 50 Anteil: 46 / 1486 (Geschäftslokal 8)

B-LNR: 51 Anteil: 19 / 1486 (Keller I)

B-LNR: 52 Anteil: 381 / 1486 (Geschäftslokal 1-7)

1150 Wien, Schwendergasse 49 / Anschützgasse 33

Auftraggeber

Bezirksgericht Fünfhaus

1150 Wien, Gasgasse 1-7

in der **Exekutionssache**

GZ 39 E 1/24i des Bezirksgerichtes Fünfhaus

betreffend **Zwangsversteigerung**

Auftrag und Zweck der Bewertung

Feststellung der **Verkehrswerte**

der oben angeführten Miteigentumsanteile - Wohnungseigentum

Grundbuch 01306 Rudolfsheim EZ 1639

1150 Wien, Schwendergasse 49 / Anschützgasse 33

Bewertung erfolgt **ohne Inventar**

Bewertungsstichtag

05.06.2024

Befundaufnahme / Besichtigungstag

10.04.2024 (erfolglose Befundaufnahme)

und am

05.06.2024

Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

Grundbuchsauszug vom: 23.07.2024

Besichtigung vom: 05.06.2024

Erhebungen: Grundbuchsabfragen am 05.04.2024 und am 23.07.2024
Erhebung MA 37/15. Bezirk am 09.04.2024
Erhebung BG Fünfhaus - Grundbuch am 05.06.2024
Abfrage HV PROKOP Immobilien GmbH vom 10.04.2024
Abfrage Flächenwidmungs- und Bebauungsplan am 23.07.2024
Abfrage Umweltbundesamt - Verdachtsflächenkataster am 23.07.2024
Erhebungen der Vergleichspreise

Unterlagen / Dokumente:

Bescheid Bauliche Herstellungen (Abänderungen) vom 29.12.1923
Bescheid Bauliche Herstellungen, Zubau
M.Abt. 37/XV-744/49 vom 27.09.1949
Bescheid bauliche Abänderungen Geschäftslokal
M.Abt. 37-XV-909/50 vom 13.06.1950
Bescheid Benützungsbewilligung und Kenntnissnahme Zubau und Bauabänderungen
M.Abt. 37/XV - Schwendergasse 49 16/62 vom 05.03.1962
Pläne Umbau des Fleischereibetriebes vom Jänner, Feber und Dezember 1965
Bescheid Benützungsbewilligung und Kenntnissnahme Bauabänderungen
M.Abt. 37/XV - Schwendergasse 49 10/65 vom 20.05.1966
Einreichplan Wohnungszusammenlegung Top 27 und 28 vom Oktober 1979
Bescheid Bauliche Änderungen Wohnungszusammenlegung Top 27 und 28
MA 37/15 - Schwendergasse 49/5/79 vom 27.02.1980
Einreichplan Dachbodenausbau vom Dezember 2007
Bescheid Baubewilligung Zubau und bauliche Änderungen (Dachgeschossausbau)
MA 37/15-Schwendergasse 49/24916-1/2009 vom 02.09.2010
Ausführungsplan Dachgeschossausbau vom 27.06.2018
Fertigstellungsanzeige Dachgeschossausbau
MA 37/15-Schwendergasse 49/437724-2014-27 vom 06.12.2019
Bauakt in Überwachung
Einreichplan über bauliche Abänderungen vom November 2003
Bescheid Kenntnissnahme der Bauanzeige Geschäftslokal 1-7
MA 37/15-Schwendergasse 49/20772-01/2004 vom 10.05.2004
Einreichplan für die Aufstockung und Errichtung eines Dachgeschossausbaus vom 16.01.2019
Bescheid Abweichung von gesetzlichen Bestimmungen gem. § 81 Abs. 6 BO
GZ: BV 15-MA37/15/Schwendergasse49/4590/2020-11 vom 07.07.2020
Bescheid Baubewilligung Bauliche Änderungen Aufstockung
MA37/173528-2017-1 vom 29.07.2020
Aktenvermerk Begehungstermin vom 08.02.2024
MA37/173528-2017-48 vom 21.02.2024
Am 22.05.2024 eingereicht - von MA 37 noch nicht geprüft / bewilligt!
Auswechslungsplan Aufstockung und Errichtung eines Dachgeschossausbaus vom 05.12.2022
Gutachten zur Ermittlung der selbständigen Räumlichkeiten
Mag. Arch. Ing. August Weisshaar vom 05.07.1996
Entscheidung Nutzwertfestsetzung, Zentrale Schlichtungsstelle
MA 50 - Schli 1/96/3051 vom 04.09.1996
Kaufvertrag und Übereinkommen zur Begründung von Wohnungseigentum vom 20.02.1998
Nutzwertgutachten (Neufestsetzung der Nutzwerte)
Dipl.-Ing. Sassan Hossein vom 30.04.1999
Entscheidung Nutzwertfestsetzung (Neufestsetzung), Zentrale Schlichtungsstelle
MA 16 - ZS 1/99/3013 vom 06.05.1999
Schreiben HV PROKOP Immobilien GmbH vom 11.04.2024
Betriebskostenabrechnung 2023
BK-Vorschreibungen 5-7/2024
Kontoauszug per 11.04.2024
Grundrisse

BEFUND

Grundbuchsauszug

KATASTRALGEMEINDE 01306 Rudolfsheim
BEZIRKSGERICHT Fünfhaus

EINLAGEZAHL 1639

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 49, 50, 51, 52 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 2468/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
.1367 Bauf.(10) 554 Anschützgasse 33
Schwendergasse 49

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

***** A2 *****
1 a TZ eines anderen Gerichtes 3579/1963 3078/1994 Abtretung der
Hauptmietzinse hinsichtlich Anteile C-LNR 3
b 2854/1965 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
EZ 658 GB Penzing (BG Hietzing)
***** B *****

49 ANTEIL: 5/1486

- a 275/1999 Wohnungseigentum an Lager I
- b 5984/2022 IM RANG 5759/2022 Kaufvertrag 2022-10-07 Eigentumsrecht

50 ANTEIL: 46/1486

- a 275/1999 Wohnungseigentum an Geschäftslokal 8
- b 5984/2022 IM RANG 5759/2022 Kaufvertrag 2022-10-07 Eigentumsrecht

51 ANTEIL: 19/1486

- a 275/1999 Wohnungseigentum an Keller I
- b 5984/2022 IM RANG 5759/2022 Kaufvertrag 2022-10-07 Eigentumsrecht

52 ANTEIL: 381/1486

- a 275/1999 Wohnungseigentum an Geschäftslokal 1-7
- b 5984/2022 IM RANG 5759/2022 Kaufvertrag 2022-10-07 Eigentumsrecht
- c gelöscht

***** C *****
1 a TZ eines anderen Gerichtes 7745/1884
DIENSTBARKEIT , auf Gst .1367 kein höheres als ein
dreistöckiges Gebäude und keine Fabrik zu errichten, die
mit Dampf oder größerer Feuerung arbeitet oder
übelriechende oder gesundheitsschädliche Ausdünstungen

- verbreitet, für kk Hofärrar
- b 2854/1965 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
EZ 658 GB Penzing (BG Hietzing)
 - c 206/2023 Löschung hins Anteile B-LNR 49 50 51 52
 - 15 a 275/1999 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 19 Abs 6 WEG gem Pkt IX. des
Wohnungseigentumsvertrages 1998-02-20
 - 127 auf Anteil B-LNR 49 bis 52
 - a 5984/2022 Pfandurkunde 2022-10-18
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.500.000,--
für Wiener Neustädter Sparkasse (FN 110105w)
 - 130 auf Anteil B-LNR 50 52
 - a 2507/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (50 C 301/23f)
 - 131 auf Anteil B-LNR 50 52
 - a 3850/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (50 C 495/23k)
 - 132 auf Anteil B-LNR 50 52
 - a 5436/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von 6.403,46 samt Zinsen laut
Exekutionsbewilligung vom 2024-01-02, Antragskosten EUR
519,723
für Eigentümergeinschaft Schwendergasse 49, 1150 Wien
(39 E 1/24i)
 - 133 auf Anteil B-LNR 49 51
 - a 315/2024 Zahlungsbefehl 2023-12-05
PFANDRECHT vollstr EUR 7.936,--
samt Zinsen laut Exekutionsbewilligung vom 2024-01-25,
Kosten EUR 1.256,83 samt 4 % Z aus EUR 1.256,83 seit
2023-12-05, Antragskosten EUR 784,83 für ENGINDENIZ
Rechtsanwälte für Immobilienrecht GmbH, FN 559759a
(21 E 325/24d)
 - 135 auf Anteil B-LNR 49 bis 52
 - a 1020/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 300.000,-- samt 12,9353 % Z
pa bei vierteljährlicher Kapitalisierung aus EUR
1.291.129,25, Antragskosten EUR 2.453,72,
für Wiener Neustädter Sparkasse, FN 110105w
(39 E 11/24k, beigetreten zu 39 E 1/24i)
 - 136 auf Anteil B-LNR 50 52
 - a 1112/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 475/24x)
 - 138 auf Anteil B-LNR 50 52
 - a 2468/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 1117/24h)

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

BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

Gebäudebeschreibung, Beschaffenheit und Nutzung

Das Gebäude wurde vor dem Jahr 1900 errichtet, ein Dachgeschossausbau erfolgte aufgrund der Baubewilligung aus 2010 (Fertigstellungsanzeige aus dem Jahr 2019).

Das Gebäude besteht aus einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss, vier Obergeschossen und zwei Dachgeschossen. Im Kellergeschoss befinden sich Keller- und Lagerräume der Geschäftslokale, im Erdgeschoss befinden sich zwei Geschäftslokale, im Erdgeschoss, den Obergeschossen und den Dachgeschossen sind Wohnungen angeordnet.

Die zu bewertenden Wohnungseigentumsobjekte befinden sich im Kellergeschoss und im Erdgeschoss.

Das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet und hat eine einfach gegliederte Fassade.

Das Dach des Gebäudes ist als Mansarddach ausgebildet.

Das Gebäude ist parifiziert, an den Wohnungen, den Geschäftslokalen, dem Keller I und dem Lager I ist Wohnungseigentum begründet und im Grundbuch der EZ 1639 einverleibt. Die Kellerabteile sind den Wohnungen als Zubehör gemäß WEG zugeordnet.

Das Gebäude ist in einem dem Alter entsprechend mittleren Zustand vorhanden, Umbauarbeiten in den Allgemeinbereichen (Stiegenhaus, Müllraum,...) sind nicht fertiggestellt.

Bauwerksstatische und vermessungstechnische Überprüfungen sowie bautechnische und haustechnische Bauwerksüberprüfungen haben durch den Sachverständigen im Zuge der Befundaufnahme auftragsgemäß nicht stattgefunden (kein bautechnisches Gutachten), die Beschreibung der vorhandenen Bauausführungen erfolgte ausschließlich durch augenscheinliche Befundung des Gebäudebestandes (ohne Bauwerksöffnungen).



Beschreibung Wohnungseigentumsobjekte

Miteigentum - Wohnungseigentum an Geschäftslokal 1-7 (B-LNR. 52)

Der **Miteigentumsanteil - Wohnungseigentum an Geschäftslokal 1-7** liegt im Keller- und Erdgeschoss. Im Erdgeschoss sind gemeinsam mit der Fläche von Geschäftslokal 8 Apartments mit 1 bis 3 Schlafräumen und kleinen Bädern mit WC sowie Vorräume mit einfachen Kochgelegenheiten ausgeführt. Im Untergeschoss sind eine Teeküche und Abstellräume vorhanden.

Die Räumlichkeiten im Erdgeschoss sind mit Vinylböden bzw. Fliesen (Bäder) und glatten Holztüren in Stahlzarge ausgestattet, die Wände und Decken sind geputzt und gemalt bzw. sind in den Sanitärräumen die Wände teilweise verflies, die Belichtung erfolgt an der straßenseitigen Fassade durch Kunststofffenster und im Bereich des Innenhofes durch Lichtkuppeln. Die Beheizung erfolgt durch Infrarot-Paneele, die Warmwasserversorgung durch elektrische Boiler. Die Sanitärräume sind mit Stand- bzw. Hänge-WCs, Duschen und Handwaschbecken ausgestattet.

Die Räumlichkeiten im Kellergeschoss sind mit Vinylböden und glatten Holztüren in Stahlzarge ausgestattet, die Wände sind geputzt und gemalt, die Decke ist als Ziegelgewölbe (roh) ausgebildet. Die Beheizung erfolgt durch Infrarot-Paneele.

Eine Teilfläche an der Straßenseite wurde baulich abgetrennt und ist im Rohbauzustand vorhanden (laut Eigentümer wurde diese Fläche bereits verkauft - Kaufvertrag liegt nicht vor!).

Die Umbauten erfolgten entsprechend dem Auswechslungsplan vom 05.12.2022, der Planwechsel wurde am 22.05.2024 bei der Baubehörde eingereicht, ist jedoch gemäß Auskunft der Baubehörde noch nicht geprüft und bewilligt!

Miteigentum - Wohnungseigentum an Geschäftslokal 8 (B-LNR.50)

Der **Miteigentumsanteil - Wohnungseigentum Geschäftslokal 8** liegt im Erdgeschoss und ist Teil der zu Schlafräum mit Bad/WC umgebauten Einheit. Eine Teilfläche neben dem Stiegenhauseingang wurde baulich abgetrennt und dient als unfertiger Müllraum.

Die Umbauten erfolgten entsprechend dem Auswechslungsplan vom 05.12.2022, der Planwechsel wurde am 22.05.2024 bei der Baubehörde eingereicht, ist jedoch gemäß Auskunft der Baubehörde noch nicht geprüft und bewilligt!

Miteigentum - Wohnungseigentum an Lager I (B-LRN. 49)

Der **Miteigentumsanteil - Wohnungseigentum an Lager I** liegt im Kellergeschoss und ist im Rohzustand vorhanden (Betonboden, Ziegelmauerwerk, Ziegelgewölbe, Stahltüre zu Allgemeinbereich).

Miteigentum - Wohnungseigentum an Keller I (B-LNR.51)

Der **Miteigentumsanteil - Wohnungseigentum an Keller I** liegt im Kellergeschoss und ist im Rohzustand vorhanden (Betonboden, Ziegelmauerwerk, Ziegelgewölbe, ohne Türabschluss zu Allgemeinbereich).

Topografie

Miteigentum - Wohnungseigentum an Geschäftslokal 1-7 (B-LNR. 52)

Nutzfläche Geschäft KG	106,03 m ²
Nutzfläche Geschäft EG	328,90 m ²
	434,93 m ²

Miteigentum - Wohnungseigentum an Geschäftslokal 8 (B-LNR.50)

Nutzfläche Geschäft	42,88 m ²
---------------------	----------------------

Miteigentum - Wohnungseigentum an Lager I (B-LRN. 49)

Nutzfläche Lager	12,25 m ²
------------------	----------------------

Miteigentum - Wohnungseigentum an Keller I (B-LNR.51)

Nutzfläche Keller	47,42 m ²
-------------------	----------------------

Die Nutzflächen sind der Nutzwertfestsetzung der zentralen Schlichtungsstelle, MA 50 - Schli 1/96/3051 vom 04.09.1996 entnommen.

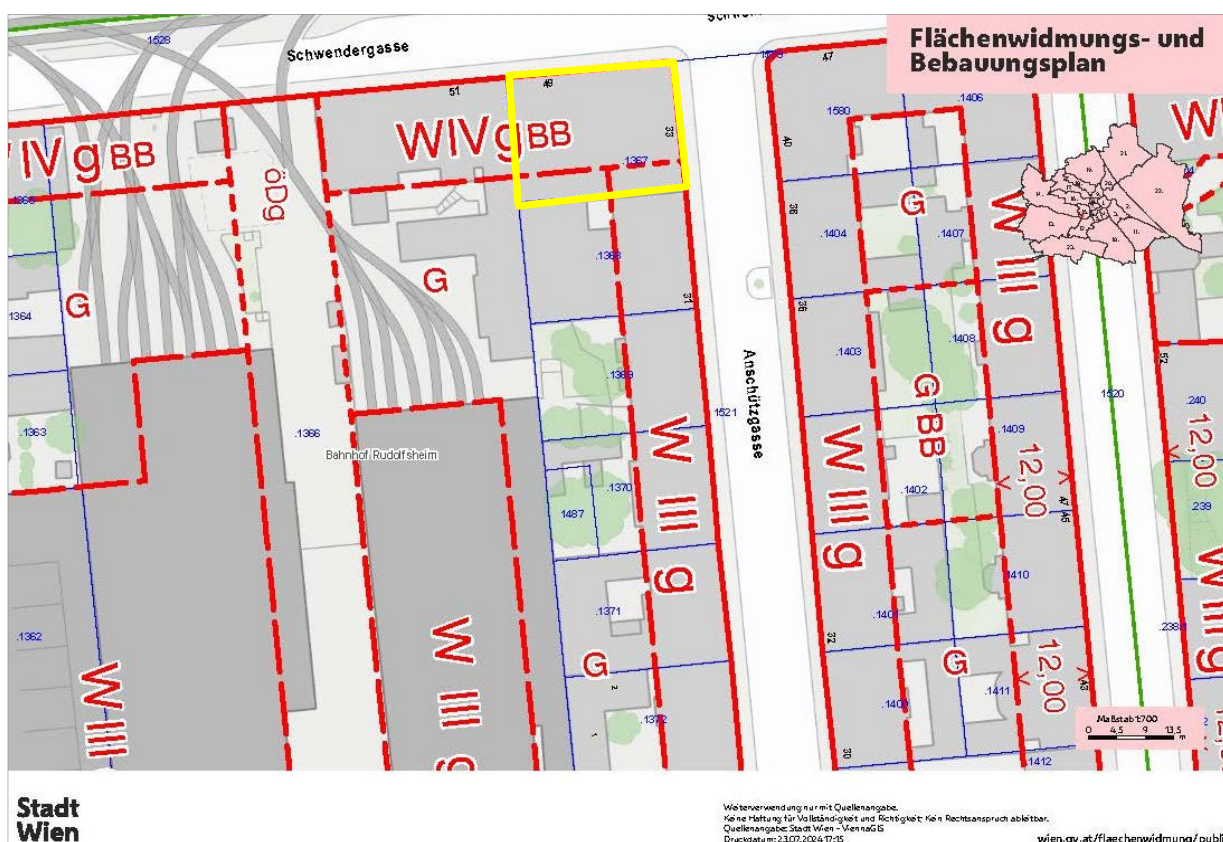
Eine vermessungstechnische Überprüfung auf Übereinstimmung des baulich vorhandenen Bestandes mit den zu Grunde liegenden Planunterlagen ist im Zuge der Befundaufnahme durch den Sachverständigen nicht erfolgt, die angeführten Nutzflächen sind ausschließlich Planmasse aus den vorliegenden Planunterlagen bzw. dem Nutzwertgutachten ohne geodätische Überprüfung des Bestandes!

Lage, Maße und Form

Die Liegenschaft besteht aus dem Grundstück Nr. .1367 in der EZ 1639 Grundbuch 01306 Rudolfsheim. Die Liegenschaft grenzt nordseitig mit einer Länge in Straßenflucht von rund. 27m an die Schwendergasse und ostseitig mit einer Länge in Straßenflucht von rund 20m an die Anschützgasse. Die Liegenschaft weist ein sehr geringes Gefälle in südlicher Richtung auf.

Flächenwidmung

Gemäß gültigem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan des Magistrates der Stadt Wien (MA 21 - Plandokument Nr.6977) liegt die Liegenschaft im **"Bauland Wohngebiet - W"**, **straßenseitig** mit der **Bauklasse IV bzw. III** in geschlossener Bauweise, **hofseitig** ist **"G - gärtnerische Ausgestaltung"** widmungsmäßig festgelegt.



Größe der Liegenschaft

Grundstücksfläche der Liegenschaft	EZ 1639	554 m ²
------------------------------------	---------	--------------------

Die angegebene Fläche entspricht dem derzeitigen Grundbuchsstand. Eine vermessungstechnische Überprüfung auf Übereinstimmung mit dem Bestand in der Natur wurde nicht durchgeführt.

Energieausweis *liegt nicht vor*

Anschlüsse

Die Liegenschaft ist an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen und verfügt über Strom-, Wasser- und Kanalanschluss.

Baubehördliche Bewilligung

Die Errichtung des Gebäudes erfolgte vor dem Jahr 1900. Im 20. Jahrhundert erfolgten diverse Umbauten und Wohnungszusammenlegungen. Diesbezüglichen Baubewilligungen liegen im Bauakt auf.

Die Aufstockung und der Dachgeschossausbau erfolgte aufgrund der Baubewilligung MA 37/15-Schwendergasse 49/24916-1/2009 vom 02.09.2010. Eine Fertigstellungsanzeige liegt unter der Aktenzahl MA 37/15-Schwendergasse 49/437724-2014-27 vom 06.12.2019 auf.

Weitere Umbauten inkl. Aufstockung und Dachgeschossausbau gemäß Einreichplan aus dem Jahr 2019 sind baubehördlich nicht abgeschlossen (liegt keine Fertigstellungsanzeige vor!).

Die Umbauten im Erdgeschoss und Kellergeschoss (Geschäftslokal 1-7 und Geschäftslokal 8) basieren auf dem Auswechslungsplan vom 05.12.2022. Diese Änderungen wurden am 22.05.2024 bei der Baubehörde eingereicht, sind jedoch gemäß Auskunft der Baubehörde noch nicht geprüft bzw. bewilligt!

Bestandrechte - Vermietung

Der Verpflichtete wurde vom Sachverständigen und vom Gericht anlässlich der Anordnung der Schätzung um Übermittlung aller Unterlagen insbesondere Bestandrechte ersucht.

Da von Verpflichtetenseite keinerlei Reaktion erfolgte und auch sonst keine Hinweise für das Vorhandensein von Mietrechten bestehen, wird von Bestandfreiheit ausgegangen.

Gemäß Auskunft des Verpflichteten werden die bewertungsgegenständlichen WE-Objekte selbst genutzt, eine Teilfläche des Objekts Geschäftslokal 1-7 an der Straßenseite im Rohbauzustand wird als Lager fremdgenutzt bzw. wurde gemäß Auskunft des Eigentümers verkauft (Kaufvertrag liegt nicht vor!).

Kontaminierung

Gemäß Abfrage beim Umweltbundesamt vom 23.07.2024 scheint die bewertungsgegenständliche Liegenschaft im Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes nicht auf.

Eine gesonderte Überprüfung der Liegenschaft auf Kontaminierung wurde nicht durchgeführt.

Verwaltung des Gebäudes

Das Gebäude wird von der Hausverwaltung

PROKOP Immobilien GmbH

1030 Wien, Hintzerstraße 1 verwaltet.

Betriebskosten - monatliche Aufwendungen

Die monatliche Vorschreibung der Betriebskosten beträgt gemäß Vorschreibung 5-7/2024 derzeit (inkl. Umsatzsteuer):

Miteigentum - Wohnungseigentum an Geschäftslokal 1-7 (B-LNR. 52)

Instandhaltung	€ 296,01
Betriebskosten	€ 716,34
Manipulation	€ 1,00
gesamt per Monat	€ 1013,35

Miteigentum - Wohnungseigentum an Geschäftslokal 8 (B-LNR. 50)

Instandhaltung	€ 38,59
Betriebskosten	€ 93,40
Manipulation	€ 1,00
gesamt per Monat	€ 132,99

Die Aufwendungen für elektrische Energie sind verbrauchsabhängig mit dem Energieversorger zu verrechnen.

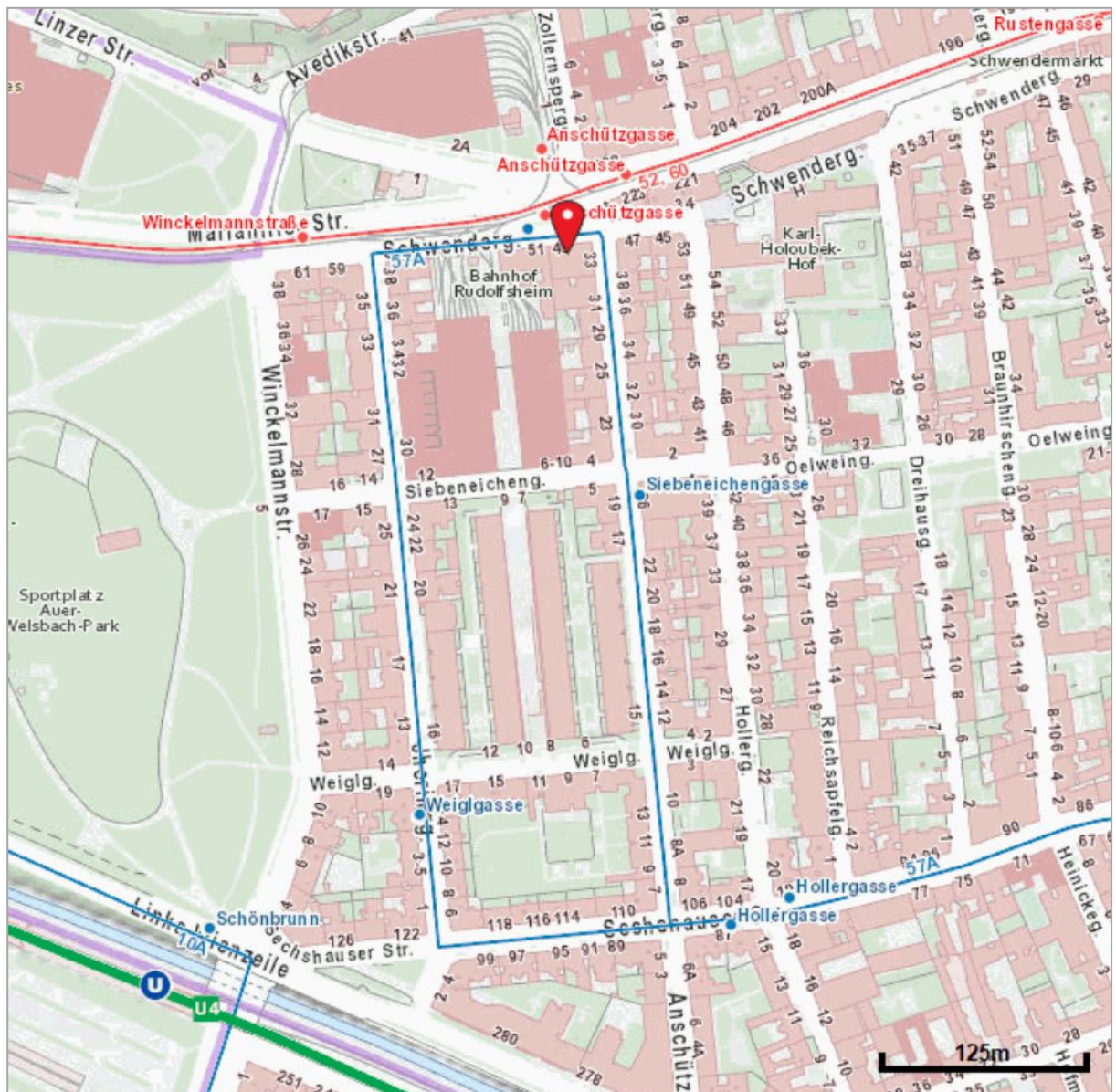
Rücklagen Wohnhaus

Die **Reparaturrücklage** für das Gebäude beträgt gemäß Schreiben der Hausverwaltung zum Stichtag 11.04.2024 rund **€ 43.356,--** zu Gunsten der Eigentümergemeinschaft.

Derzeit findet ein DG-Ausbau statt, die Firma hat sich verpflichtet auf ihre Kosten Instandhaltungsarbeiten durchzuführen.

Lage

Das Wohnhaus liegt in mittlerer Wohn- und Geschäftslage im 15. Bezirk der Bundeshauptstadt Wien in einem dicht besiedelten Wohngebiet zwischen der Sechshauser Straße im Süden und der Mariahilfer Straße im Norden, das teilweise mit einzelnen Gewerbebetrieben, Geschäften und Bürobauten durchmischt ist.



<https://www.wien.gv.at/stadtplan/>

Quelle: Stadt Wien – ViennaGIS <http://www.wien.gv.at/viennagis>

Verkehrsverhältnisse

Die Erschließung des Wohnhauses erfolgt von der Mariahilfer Straße in die als Einbahn geführte Schwendengasse.

Über die Linke Wienzeile ist die als Westausfahrt bezeichnete Hadikgasse in Richtung zur A1 - Westautobahn "Anschlussstelle Auhof" erreichbar und über die Grünbergstraße ist die Altmannsdorfer Straße als Zubringer zur A2 - Südbahn erreichbar.

An öffentlichen Verkehrsmitteln stehen die in der Mariahilfer Straße geführten Straßenbahnlinien mit Anschluss an den Westbahnhof und die U-Bahnlinie U3 und die Autobuslinie 57A mit Anschluss an die U-Bahnlinie U6 zur Verfügung.

Infrastruktur

Die Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der direkten Umgebung vorhanden.

Das nächstgelegene Einkaufszentrum ist das "EKZ Lugnercity" am Neubaugürtel, die nahe Mariahilfer Straße als Einkaufsstraße mit sehr gutem Branchenmix ist ebenfalls gut erreichbar.

Alle wichtigen Verwaltungs- und Versorgungseinrichtungen sind im Bezirk bzw. in den angrenzenden Bezirken gegeben. Schulen und Kindergärten sind in der näheren Umgebung vorhanden.

Allgemeine Bewertungsgrundlagen

Das Ziel der vorzunehmenden Bewertung ist der Verkehrswert der gegenständlichen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr von jedermann, demnach unbeeinflusst von persönlichen und ungewöhnlichen Verhältnissen, nach Beschaffenheit, Lage und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich der Preis nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmt.

Bewertungsmethode

Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen

das Vergleichswertverfahren

das Sachwertverfahren

und das Ertragswertverfahren

zur Verfügung.

Bei jeder Bewertung ist zu prüfen, welches Verfahren zum Ziel führt.

Für die Bewertung der bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte wird das **Sachwertverfahren** als das geeignete Wertermittlungsverfahren angewendet.

Aus dem Ergebnis des Wertermittlungsverfahrens ist der **Verkehrswert** des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum abzuleiten.

Der Sachwert

Setzt sich aus dem Bodenwert, dem Gebäudewert, dem Wert der Außenanlagen und dem Wert der vorhandenen Anschlüsse zusammen.

Der Bodenwert

Wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Dieser wird aus valorisierten Kaufpreisen unbebauter Grundstücke ähnlicher Lage, Größe und Beschaffenheit und Ausnutzungsmöglichkeit abgeleitet, wobei abweichende Verhältnisse durch Zu- und Abschläge Berücksichtigung finden.

Der Wert bebauter Grundstücke vermindert sich um die Freimachungs- bzw. Demolierungskosten der darauf befindlichen Objekte.

Der Herstellungswert (Neubauwert)

Errechnet sich nach der verbauten Fläche bzw. dem umbauten Raum der Objekte, wofür als Ausgangswert der Neubauwert zum Stichtag der Gutachtenserstellung dient. Dieser Neubauwert ergibt, um den verlorenen Bauaufwand sowie die technische und wirtschaftliche Entwertung infolge des Baualters und der Kosten der notwendigen Instandsetzung vermindert, den Gebäudewert als Zeitwert.

Der Wert der baulichen Außenanlagen

Wird für abnutzbare Bauteile und Gegenstände wie der Gebäudewert ermittelt bzw. werden aus Vereinfachungsgründen meist nur Erfahrungswerte, den Zustand der Anlagen berücksichtigend, verwendet.

Der Wert der sonstigen Anlagen

Gärtnerische Anlagen werden nach Erfahrungssätzen bewertet, wobei die Vergütungssätze der Richtlinien der Landeskammer für Land- und Forstwirtschaft berücksichtigt werden.

Der Wert der vorhandenen Anschlüsse

Richtet sich nach den zum Stichtag der Gutachtenserstellung geltenden Sätzen und Gebühren.

Hinweise zur Bewertung

- Die beschriebenen elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen und Anlagen, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft, deren ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt. Weiters wird angenommen, dass diese Anlagen dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen. Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in dem Gutachten nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind.
- Nicht beauftragt ist - soweit überhaupt vorhanden - Zirkulationsleitungen einer zentralen Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen und Armaturen selbst, vorhandene Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dergleichen, somit alle Bereiche der Wasserversorgung, weiters Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlage und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach Legionellenkonzentration zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nachweisbare oder geringe Legionellenkonzentration (i.S. des DVGW-Arbeitsblattes W551) in den oben beschriebenen Anlagen vorhanden ist somit die Maßzahl von 100KBE/100ml nicht überschritten wird.
- Soweit nichts anderes augenscheinlich feststellbar ist, wird angenommen, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt wurden.
- Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf dominante Ausstattungsmerkmale. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.
- Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner Erfahrungen angesetzt und wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, als sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind, und dies nur demonstrativ.
- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Der rechtlichen Bewertung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar oder sonst bekannt geworden sind.
- Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.
- Dieses Gutachten ist allein für den oben genannten Zweck erstellt worden. Seitens des Gutachters kann keine Haftung übernommen werden für den Fall, dass sich andere, sei es zum genannten oder zu einem anderen Zweck, darauf berufen.

Sachwert der Miteigentumsanteile - Wohnungseigentum

Miteigentumsanteile - Wohnungseigentum an Geschäftslokal 1-7 und an Geschäftslokal 8

Die Bewertung erfolgt nach dem **Sachwertverfahren** im Sinne des § 6 LBG.

Die Wohnungseigentumsobjekte Geschäftslokal 1-7 und Geschäftslokal 8 sind baulich verbunden, Teilflächen wurden baulich abgetrennt und den Allgemeinflächen zugeteilt (Müllraum, Kellerflächen,...). Aus diesem Grund sind die beiden bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte als wirtschaftliche Einheit anzusehen und werden als eine Einheit gemeinsam bewertet.

Bodenwert

Vergleichspreis zum Stichtag:

Flächen im Erdgeschoss:	je m ² Nutzfläche	ist rund 1.125 €/m ² (entspricht rund 75% für Wohnungen)
Flächen im Kellergeschoss:	je m ² Nutzfläche	ist rund 750 €/m ² (entspricht rund 50% für Wohnungen)

Ermittlung Bodenwert/-anteil

Geschäftslokal 1-7 - KG	106,03 m ² x	750	=	79.523 €
Geschäftslokal 1-7 - EG	328,90 m ² x	1.125	=	370.013 €
Geschäftslokal 8 - EG	42,88 m ² x	1.125	=	48.240 €

Bodenwertanteil gesamt: 497.775 €

Ermittlung des Bauwertes

Normalherstellungskosten

Als Normalherstellungskosten werden die Richtpreise aus der Literatur zugrunde gelegt.

Geschäftslokal 1-7 - EG (Umbau Wohnen):	€ 3.000,00
Geschäftslokal 8 - EG (Umbau Wohnen):	€ 3.000,00
Geschäftslokal 1-7 - KG (Umbau):	€ 2.200,00
Abzug für Teilflächen - Rohbauzustand:	-€ 2.000,00

Normalherstellungswert

Geschäftslokal 1-7 - KG	rund	106,03 m ² x	2.200 €/m ²	=	233.266 €
Geschäftslokal 1-7 - EG	rund	328,90 m ² x	3.000 €/m ²	=	986.700 €
Abzug für Teilfläche Rohbauzustand	rund	58,40 m ² x	-2.000 €/m ²	=	-116.800 €
Geschäftslokal 8 - EG	rund	42,88 m ² x	3.000 €/m ²	=	128.640 €
Abzug für Teilfläche Müllraum	rund	-15,00 m ² x	3.000 €/m ²	=	-45.000 €

Normalherstellungswert per 06/2024

1.186.806 €

Berücksichtigung von Teilabweichungen

bereits berücksichtigt

Herstellungswert (Neubauwert) zum Stichtag

1.186.806 €

Die gewöhnliche Nutzungsdauer ist bei Häusern in Massivbauweise mit rund 60 bis rund 80 Jahren anzusetzen.

Alterswertminderung

Bewertungsjahr	2024
Baujahr	vor 1900
gewöhnliche Nutzungsdauer	60

Restnutzungsdauer (rechnerische Annahme) 40

relatives (fiktives) Alter 20 / 60 Jahre = 0,333

Alterswertminderung linear 0,333

Restwert 0,667

Zustandswertminderung
nach HEIDECK:

Zustandsnote	Wertminderung
1	0,00%
1,5	0,32%
2	2,49%
2,5	8,09%
3	18,17%
3,5	33,09%
4	52,49%
4,5	75,32%
5	100,00%

altersbedingt übliche Instandhaltungsarbeiten

vom Restwert = 0,054

Gesamte Wertminderung	0,387
------------------------------	--------------

Gesamter Restwert 0,613

38,7% Wertminderung von 1.186.806 € = -459.294 €

gekürzter Herstellungswert	727.512 €
-----------------------------------	------------------

Wertminderung wegen Mängel und Schäden

bei Zustandswertminderung berücksichtigt 0 €

Gebäude-Sachwert	727.512 €
-------------------------	------------------

Wirtschaftliche Wertminderung

Der Umbau erfolgte ohne vorliegende baubehördliche Bewilligung (am 22.05.2024 eingereicht, jedoch von Baubehörde noch nicht geprüft / bewilligt), aus diesem Grund wird ein Abzug in der Höhe von rund

25% getätigt. = -181.878 €

Die baulich vorhandenen Änderungen sind wohnungseigentumsrechtlich im Grundbuch nicht berücksichtigt (Änderung der Wohnungseigentumsobjekte, Nutzungsänderungen, Flächenänderungen,...), aus diesem Grund wird ein Abzug in der Höhe von rund

20% getätigt. = -145.502 €

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände 0 €

Gebäudewert	400.132 €
--------------------	------------------

Wert der baulichen Außenanlagen keine vorhanden 0 €

Bauwert	400.132 €
----------------	------------------

Ermittlung des Sachwertes

Bodenwertanteil 497.775 €

Bauwert 400.132 €

Sachwert der Miteigentumsanteile - Wohnungseigentum an Geschäftslokal 1-7 und an Geschäftslokal 8	897.907 €
--	------------------

Miteigentumsanteil - Wohnungseigentum an Lager I

Die Bewertung erfolgt nach dem **Sachwertverfahren im Sinne des § 6 LBG.**

Bodenwert

Vergleichspreis zum Stichtag:

Flächen im Kellergeschoss: *je m² Nutzfläche* ist rund 750 €/m²
(entspricht rund 50% für Wohnungen)

Ermittlung Bodenwert/-anteil

Lager I - KG 12,25 m² x 750 = 9.188 €
Bodenwertanteil gesamt: 9.188 €

Ermittlung des Bauwertes

Normalherstellungskosten

Als Normalherstellungskosten werden die Richtpreise aus der Literatur zugrunde gelegt.

Lager, Keller (Rohzustand): € 1.000,00

Normalherstellungswert

Lager I - KG rund 12,25 m² x 1.000 €/m² = 12.250 €

Normalherstellungswert per 06/2024	12.250 €
---	-----------------

Berücksichtigung von Teilabweichungen *bereits berücksichtigt*

Herstellungswert (Neubauwert) zum Stichtag	12.250 €
---	-----------------

Die gewöhnliche Nutzungsdauer ist bei Häusern in Massivbauweise mit rund 60 bis rund 80 Jahren anzusetzen.

Alterswertminderung

Bewertungsjahr 2024

Baujahr vor 1900

gewöhnliche Nutzungsdauer 60

Restnutzungsdauer	<i>(rechnerische Annahme)</i>	40
--------------------------	-------------------------------	-----------

relatives (fiktives) Alter 20 / 60 Jahre = 0,333

Alterswertminderung linear 0,333

Restwert 0,667

Zustandswertminderung

nach HEIDECK:

Zustandsnote	Wertminderung
1	0,00%
1,5	0,32%
2	2,49%
2,5	8,09%
3	18,17%
3,5	33,09%
4	52,49%
4,5	75,32%
5	100,00%

altersbedingt übliche Instandhaltungsarbeiten

vom Restwert = 0,121

Gesamte Wertminderung	0,454
------------------------------	--------------

Gesamter Restwert 0,546

45,4% Wertminderung von 12.250 € = -5.562 €

gekürzter Herstellungswert	6.688 €
-----------------------------------	----------------

Wertminderung wegen Mängel und Schäden*bei Zustandswertminderung berücksichtigt*

0 €

Gebäude-Sachwert**6.688 €****Wirtschaftliche Wertminderung**

Das Wohnungseigentumsobjekt Lager I soll im Zuge der geplanten Umbauarbeiten für Kellerabteile für Wohnungen auf der Liegenschaft zur Verfügung gestellt werden, aus diesem Grund wird ein Abzug in der Höhe von rund

40% getätigt. = -2.675 €

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

0 €

Gebäudewert**4.013 €****Wert der baulichen Außenanlagen***keine vorhanden*

0 €

Bauwert**4.013 €****Ermittlung des Sachwertes**

Bodenwertanteil 9.188 €

Bauwert 4.013 €

**Sachwert der Miteigentumsanteile -
Wohnungseigentum an Lager I****13.201 €****Miteigentumsanteil - Wohnungseigentum an Keller I**Die Bewertung erfolgt nach dem **Sachwertverfahren im Sinne des § 6 LBG.****Bodenwert****Vergleichspreis zum Stichtag:**

Flächen im Kellergeschoss: je m² Nutzfläche ist rund 750 €/m²
(entspricht rund 50% für Wohnungen)

Ermittlung Bodenwert/-anteilKeller I - KG 47,42 m² x 750 = 35.565 €**Bodenwertanteil gesamt: 35.565 €****Ermittlung des Bauwertes****Normalherstellungskosten**

Als Normalherstellungskosten werden die Richtpreise aus der Literatur zugrunde gelegt.

Lager, Keller (Rohzustand): € 1.000,00

NormalherstellungswertKeller I - KG rund 47,42 m² x 1.000 €/m² = 47.420 €**Normalherstellungswert per 06/2024****47.420 €****Berücksichtigung von Teilabweichungen***bereits berücksichtigt***Herstellungswert (Neubauwert) zum Stichtag****47.420 €**

Die gewöhnliche Nutzungsdauer ist bei Häusern in Massivbauweise mit rund 60 bis rund 80 Jahren anzusetzen.

Alterswertminderung
 Bewertungsjahr 2024
 Baujahr vor 1900
 gewöhnliche Nutzungsdauer 60

Restnutzungsdauer (rechnerische Annahme) **40**

relatives (fiktives) Alter 20 / 60 Jahre = 0,333

Alterswertminderung linear 0,333

Restwert 0,667

Zustandswertminderung
 nach HEIDECK:

Zustandsnote	Wertminderung
1	0,00%
1,5	0,32%
2	2,49%
2,5	8,09%
3	18,17%
3,5	33,09%
4	52,49%
4,5	75,32%
5	100,00%

altersbedingt übliche Instandhaltungsarbeiten

vom Restwert = 0,121

Gesamte Wertminderung **0,454**

Gesamter Restwert 0,546

45,4% Wertminderung von 47.420 € = -21.529 €

gekürzter Herstellungswert **25.891 €**

Wertminderung wegen Mängel und Schäden

bei Zustandswertminderung berücksichtigt 0 €

Gebäude-Sachwert **25.891 €**

Wirtschaftliche Wertminderung

Das Wohnungseigentumsobjekt Keller I soll im Zuge der geplanten Umbauarbeiten für Kellerabteile für Wohnungen auf der Liegenschaft zur Verfügung gestellt werden, aus diesem Grund wird ein Abzug in der Höhe von rund

40% getätigt. = -10.356 €

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände 0 €

Gebäudewert **15.535 €**

Wert der baulichen Außenanlagen keine vorhanden 0 €

Bauwert **15.535 €**

Ermittlung des Sachwertes

Bodenwertanteil 35.565 €

Bauwert 15.535 €

Sachwert der Miteigentumsanteile - Wohnungseigentum an Keller I **51.100 €**

Ermittlung der Rechte und Lasten

Im Grundbuch der EZ 1639 B-LNR 49, 50, 51 und 52 mit Abfragedatum 23.07.2024 sind für die bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte folgende Rechte und Lasten eingetragen:

Eintragungen im A2-Blatt:

```
***** A2 *****
1 a TZ eines anderen Gerichtes 3579/1963 3078/1994 Abtretung der
    Hauptmietzinse hinsichtlich Anteile C-LNR 3
    b 2854/1965 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
        EZ 658 GB Penzing (BG Hietzing)
```

Die Eintragungen stellen weder wertbeeinflussende Rechte noch wertbeeinflussende Lasten dar.

Eintragungen im C-Blatt:

```
***** C *****
1 a TZ eines anderen Gerichtes 7745/1884
    DIENSTBARKEIT , auf Gst .1367 kein höheres als ein
    dreistöckiges Gebäude und keine Fabrik zu errichten, die
    mit Dampf oder größerer Feuerung arbeitet oder
    übelriechende oder gesundheitsschädliche Ausdünstungen
    verbreitet, für kk Hofärar
    b 2854/1965 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
        EZ 658 GB Penzing (BG Hietzing)
    c 206/2023 Löschung hins Anteile B-LNR 49 50 51 52
15 a 275/1999 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
    gem § 19 Abs 6 WEG gem Pkt IX. des
    Wohnungseigentumsvertrages 1998-02-20
127 auf Anteil B-LNR 49 bis 52
    a 5984/2022 Pfandurkunde 2022-10-18
        PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.500.000,--
        für Wiener Neustädter Sparkasse (FN 110105w)
130 auf Anteil B-LNR 50 52
    a 2507/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (50 C 301/23f)
131 auf Anteil B-LNR 50 52
    a 3850/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (50 C 495/23k)
132 auf Anteil B-LNR 50 52
    a 5436/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
    Hereinbringung von 6.403,46 samt Zinsen laut
    Exekutionsbewilligung vom 2024-01-02, Antragskosten EUR
    519,723
    für Eigentümergemeinschaft Schwendergasse 49, 1150 Wien
    (39 E 1/24i)
133 auf Anteil B-LNR 49 51
    a 315/2024 Zahlungsbefehl 2023-12-05
        PFANDRECHT vollstr EUR 7.936,--
        samt Zinsen laut Exekutionsbewilligung vom 2024-01-25,
        Kosten EUR 1.256,83 samt 4 % Z aus EUR 1.256,83 seit
        2023-12-05, Antragskosten EUR 784,83 für ENGINDENIZ
        Rechtsanwälte für Immobilienrecht GmbH, FN 559759a
        (21 E 325/24d)
135 auf Anteil B-LNR 49 bis 52
    a 1020/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
    Hereinbringung von vollstr EUR 300.000,-- samt 12,9353 % Z
    pa bei vierteljährlicher Kapitalisierung aus EUR
    1.291.129,25, Antragskosten EUR 2.453,72,
    für Wiener Neustädter Sparkasse, FN 110105w
    (39 E 11/24k, beigetreten zu 39 E 1/24i)
136 auf Anteil B-LNR 50 52
    a 1112/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 475/24x)
138 auf Anteil B-LNR 50 52
    a 2468/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 1117/24h)
```

Die eingetragene DIENSTBARKEIT stellt keine wertbeeinflussende Last dar.

Die Aufteilung der Aufwendungen erfolgt gemäß Pkt. IX. Wohnungseigentumsvertrag nach Nutzflächen.

PFANDRECHTE werden im Zuge der Wertermittlung nicht berücksichtigt, sind jedoch bei Veräußerung der Liegenschaft / der Liegenschaftsanteile entsprechend zu berücksichtigen.

Rechte und Lasten

0 €

Ermittlung des Gesamt-Verkehrswertes der Miteigentumsanteile -

Wohnungseigentum an Geschäftslokal 8 (B-LNR. 50)

Wohnungseigentum an Geschäftslokal 1-7 (B-LNR. 52)

Sachwert der Miteigentumsanteile - Wohnungseigentum		897.907 €
Marktanpassung / Berücksichtigung der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs	0%	0 €
Verkehrswert ohne Rechte und Lasten		897.907 €
Rechte und Lasten		0 €
		897.907 €
Verkehrswert mit Rechte und Lasten	gerundet	898.000 €

Da bei der Wertermittlung alle wertbeeinflussenden Faktoren berücksichtigt werden konnten, kann der Sachwert mit dem Verkehrswert gleichgesetzt werden. Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht notwendig.

Verkehrswert der Miteigentumsanteile -

Wohnungseigentum an Geschäftslokal 8 (B-LNR. 50)

Wohnungseigentum an Geschäftslokal 1-7 (B-LNR. 52)

mit Rechte und Lasten

898.000 €

(in Worten Euro Achthundertachtundneunzigtausend)

Der Verkehrswert versteht sich als "geldlastenfreier" Wert der Miteigentumsanteile - Wohnungseigentum.

Die Wohnungseigentumsobjekte Geschäftslokal 1-7 und Geschäftslokal 8 sind baulich verbunden, Teilflächen wurden baulich abgetrennt und den Allgemeinflächen zugeteilt (Müllraum, Kellerflächen,..).

Aus diesem Grund sind die bewertungsgegenständlichen Miteigentumsanteile - Wohnungseigentum an Geschäftslokal 8 und Wohnungseigentum an Geschäftslokal 1-7 als wirtschaftliche Einheit anzusehen und werden als eine Einheit gemeinsam bewertet.

**Ermittlung des Verkehrswertes der Miteigentumsanteile -
Wohnungseigentum an Lager I (B-LNR. 49)**

Sachwert des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum		13.201 €
Marktanpassung / Berücksichtigung der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs	0%	0 €
Verkehrswert ohne Rechte und Lasten		13.201 €
Rechte und Lasten		0 €
		13.201 €
Verkehrswert mit Rechte und Lasten	gerundet	13.200 €

Da bei der Wertermittlung alle wertbeeinflussenden Faktoren berücksichtigt werden konnten, kann der Sachwert mit dem Verkehrswert gleichgesetzt werden. Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht notwendig.

**Verkehrswert der Miteigentumsanteile -
Wohnungseigentum an Lager I (B-LNR. 49)
mit Rechte und Lasten 13.200 €**
(in Worten Euro Dreizehntausendzweihundert)

**Der Verkehrswert versteht sich als "geldlastenfreier" Wert der Miteigentumsanteile -
Wohnungseigentum.**

**Ermittlung des Verkehrswertes der Miteigentumsanteile -
Wohnungseigentum an Keller I (B-LNR. 51)**

Sachwert des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum		51.100 €
Marktanpassung / Berücksichtigung der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs	0%	0 €
Verkehrswert ohne Rechte und Lasten		51.100 €
Rechte und Lasten		0 €
		51.100 €
Verkehrswert mit Rechte und Lasten	gerundet	51.100 €

Da bei der Wertermittlung alle wertbeeinflussenden Faktoren berücksichtigt werden konnten, kann der Sachwert mit dem Verkehrswert gleichgesetzt werden. Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht notwendig.

**Verkehrswert der Miteigentumsanteile -
Wohnungseigentum an Keller I (B-LNR. 51)
mit Rechte und Lasten 51.100 €**
(in Worten Euro Einundfünfzigtausendeinhundert)

**Der Verkehrswert versteht sich als "geldlastenfreier" Wert der Miteigentumsanteile -
Wohnungseigentum.**

Die Wohnungseigentumsobjekte Lager I und Keller I sollen im Zuge der geplanten Umbauarbeiten als Kellerabteile für Wohnungen auf der Liegenschaft zur Verfügung gestellt werden.

Bauwerksstatische und vermessungstechnische Überprüfungen sowie bautechnische und haustechnische Bauwerksüberprüfungen haben durch den Sachverständigen im Zuge der Befundaufnahme auftragsgemäß nicht stattgefunden (kein bautechnisches Gutachten), die Beschreibung der vorhandenen Bauausführungen erfolgte ausschließlich durch augenscheinliche Befundung des Gebäudebestandes (ohne Bauwerksöffnungen).

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Das Gutachten umfasst 22 Seiten.

24044-1150

BEILAGENSAMMLUNG

ZUM BEWERTUNGSGUTACHTEN

MITEIGENTUMSANTEILE - WOHNUNGSEIGENTUM

**Zur Ermittlung des V E R K E H R S W E R T E S der Miteigentumsanteile -
Wohnungseigentum an Lager I,
Wohnungseigentum an Geschäftslokal 8, Wohnungseigentum an Keller I
und Wohnungseigentum an Geschäftslokal 1-7 - an der Liegenschaft**

Grundbuch:	01306 Rudolfsheim	
Einlagezahl:	1639	B-LNR: 49, 50, 51 und 52
Mindestanteile:	5 / 1486	B-LNR 49 (Lager I)
	46 / 1486	B-LNR 50 (Geschäftslokal 8)
	19 / 1486	B-LNR 51 (Keller I)
	381 / 1486	B-LNR 52 (Geschäftslokal 1-7)
Bezirksgericht:	Fünfhaus	
Adresse:	1150 Wien, Schwendergasse 49 / Anschützgasse 33	

INHALTSVERZEICHNIS

Beilage 1	Grundbuchsauszug
Beilage 2	Grundrisse
Beilage 3	Fotodokumentation
Beilage 4	Wohnungseigentumsvertrag

GRUNDBUCHSAUSZUG

KATASTRALGEMEINDE 01306 Rudolfsheim
BEZIRKSGERICHT Fünfhaus

EINLAGEZAHL 1639

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 49, 50, 51, 52 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 2468/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
.1367 Bauf.(10) 554 Anschützgasse 33
Schwendergasse 49

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

***** A2 *****
1 a TZ eines anderen Gerichtes 3579/1963 3078/1994 Abtretung der
Hauptmietzinse hinsichtlich Anteile C-LNR 3
b 2854/1965 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
EZ 658 GB Penzing (BG Hietzing)

***** B *****
49 ANTEIL: 5/1486

- a 275/1999 Wohnungseigentum an Lager I
- b 5984/2022 IM RANG 5759/2022 Kaufvertrag 2022-10-07 Eigentumsrecht

50 ANTEIL: 46/1486

- a 275/1999 Wohnungseigentum an Geschäftslokal 8
- b 5984/2022 IM RANG 5759/2022 Kaufvertrag 2022-10-07 Eigentumsrecht

51 ANTEIL: 19/1486

- a 275/1999 Wohnungseigentum an Keller I
- b 5984/2022 IM RANG 5759/2022 Kaufvertrag 2022-10-07 Eigentumsrecht

52 ANTEIL: 381/1486

- a 275/1999 Wohnungseigentum an Geschäftslokal 1-7
- b 5984/2022 IM RANG 5759/2022 Kaufvertrag 2022-10-07 Eigentumsrecht
- c gelöscht

***** C *****
1 a TZ eines anderen Gerichtes 7745/1884
DIENSTBARKEIT , auf Gst .1367 kein höheres als ein
dreistöckiges Gebäude und keine Fabrik zu errichten, die
mit Dampf oder größerer Feuerung arbeitet oder
übelriechende oder gesundheitsschädliche Ausdünstungen

- verbreitet, für kk Hofärrar
- b 2854/1965 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
EZ 658 GB Penzing (BG Hietzing)
- c 206/2023 Löschung hins Anteile B-LNR 49 50 51 52
- 15 a 275/1999 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 19 Abs 6 WEG gem Pkt IX. des
Wohnungseigentumsvertrages 1998-02-20
- 127 auf Anteil B-LNR 49 bis 52
- a 5984/2022 Pfandurkunde 2022-10-18
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.500.000,--
für Wiener Neustädter Sparkasse (FN 110105w)
- 130 auf Anteil B-LNR 50 52
- a 2507/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (50 C 301/23f)
- 131 auf Anteil B-LNR 50 52
- a 3850/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (50 C 495/23k)
- 132 auf Anteil B-LNR 50 52
- a 5436/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von 6.403,46 samt Zinsen laut
Exekutionsbewilligung vom 2024-01-02, Antragskosten EUR
519,723
für Eigentümergeinschaft Schwendergasse 49, 1150 Wien
(39 E 1/24i)
- 133 auf Anteil B-LNR 49 51
- a 315/2024 Zahlungsbefehl 2023-12-05
PFANDRECHT vollstr EUR 7.936,--
samt Zinsen laut Exekutionsbewilligung vom 2024-01-25,
Kosten EUR 1.256,83 samt 4 % Z aus EUR 1.256,83 seit
2023-12-05, Antragskosten EUR 784,83 für ENGINDENIZ
Rechtsanwälte für Immobilienrecht GmbH, FN 559759a
(21 E 325/24d)
- 135 auf Anteil B-LNR 49 bis 52
- a 1020/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 300.000,-- samt 12,9353 % Z
pa bei vierteljährlicher Kapitalisierung aus EUR
1.291.129,25, Antragskosten EUR 2.453,72,
für Wiener Neustädter Sparkasse, FN 110105w
(39 E 11/24k, beigetreten zu 39 E 1/24i)
- 136 auf Anteil B-LNR 50 52
- a 1112/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 475/24x)
- 138 auf Anteil B-LNR 50 52
- a 2468/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 1117/24h)

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

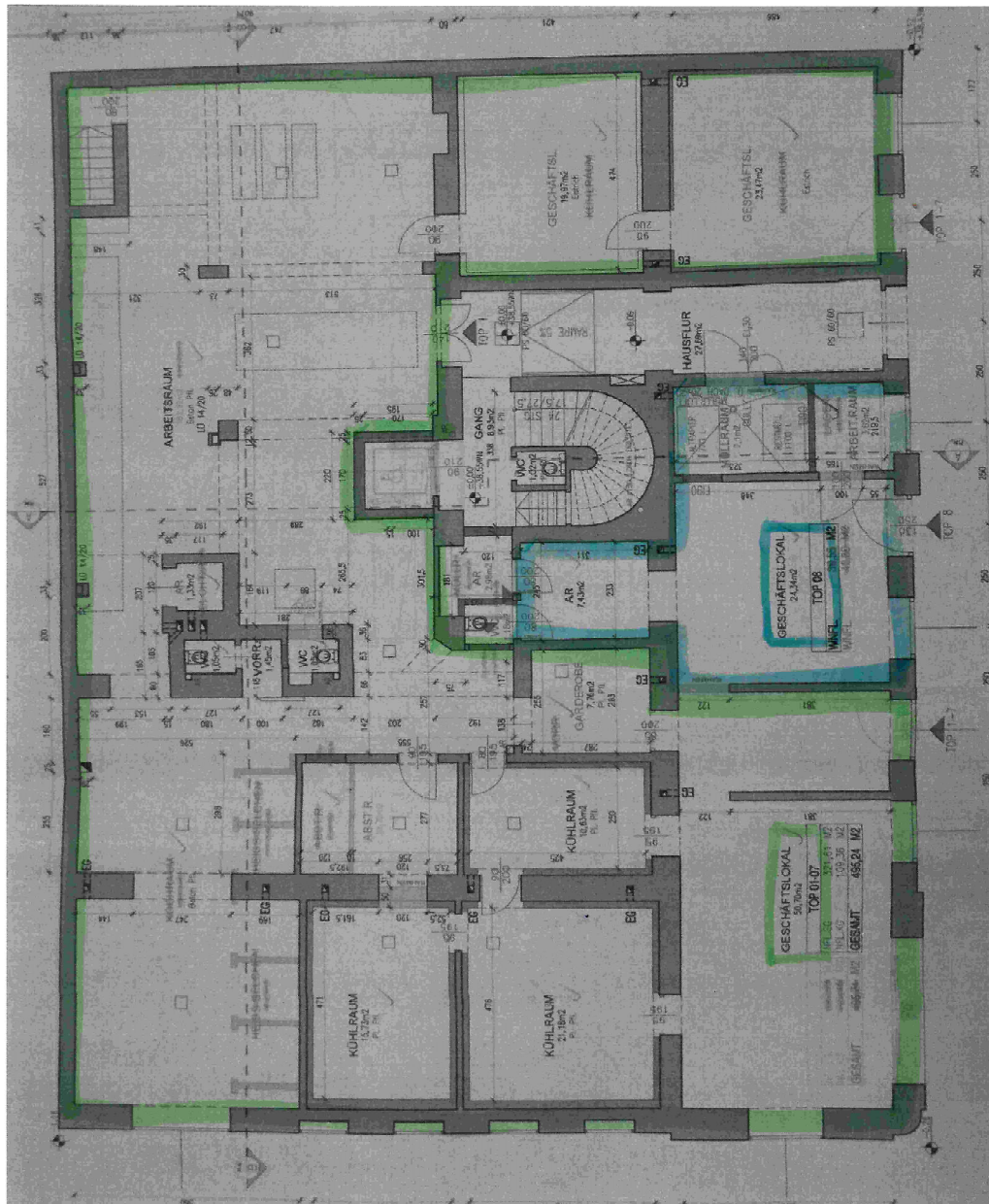
GRUNDRISS ERDGESCHOSS

Auswechslungsplan vom 05.12.2022 - nicht bewilligt



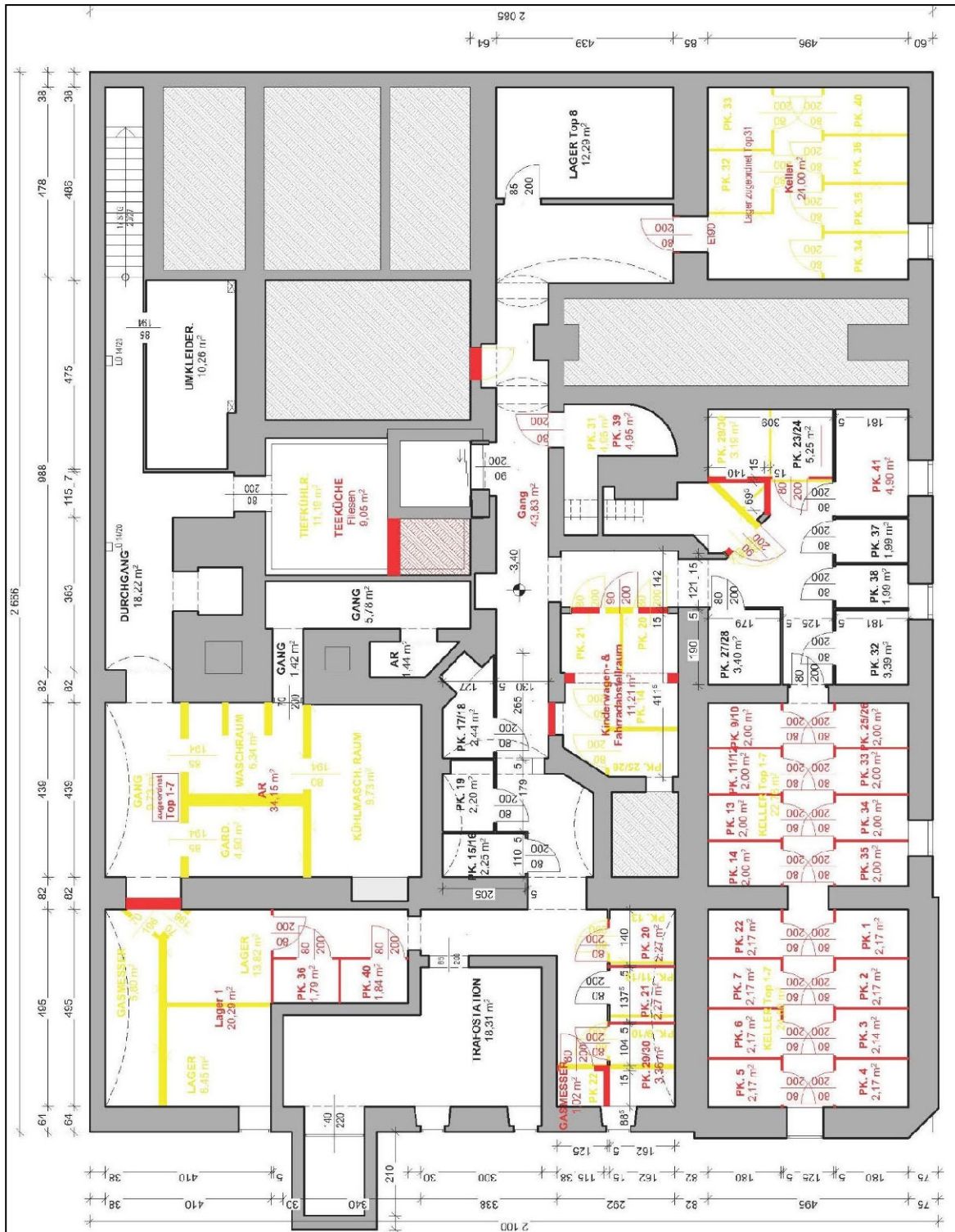
GRUNDRISS ERDGESCHOSS

Einreichplan 2007 - Konsensplan 20.05.1965

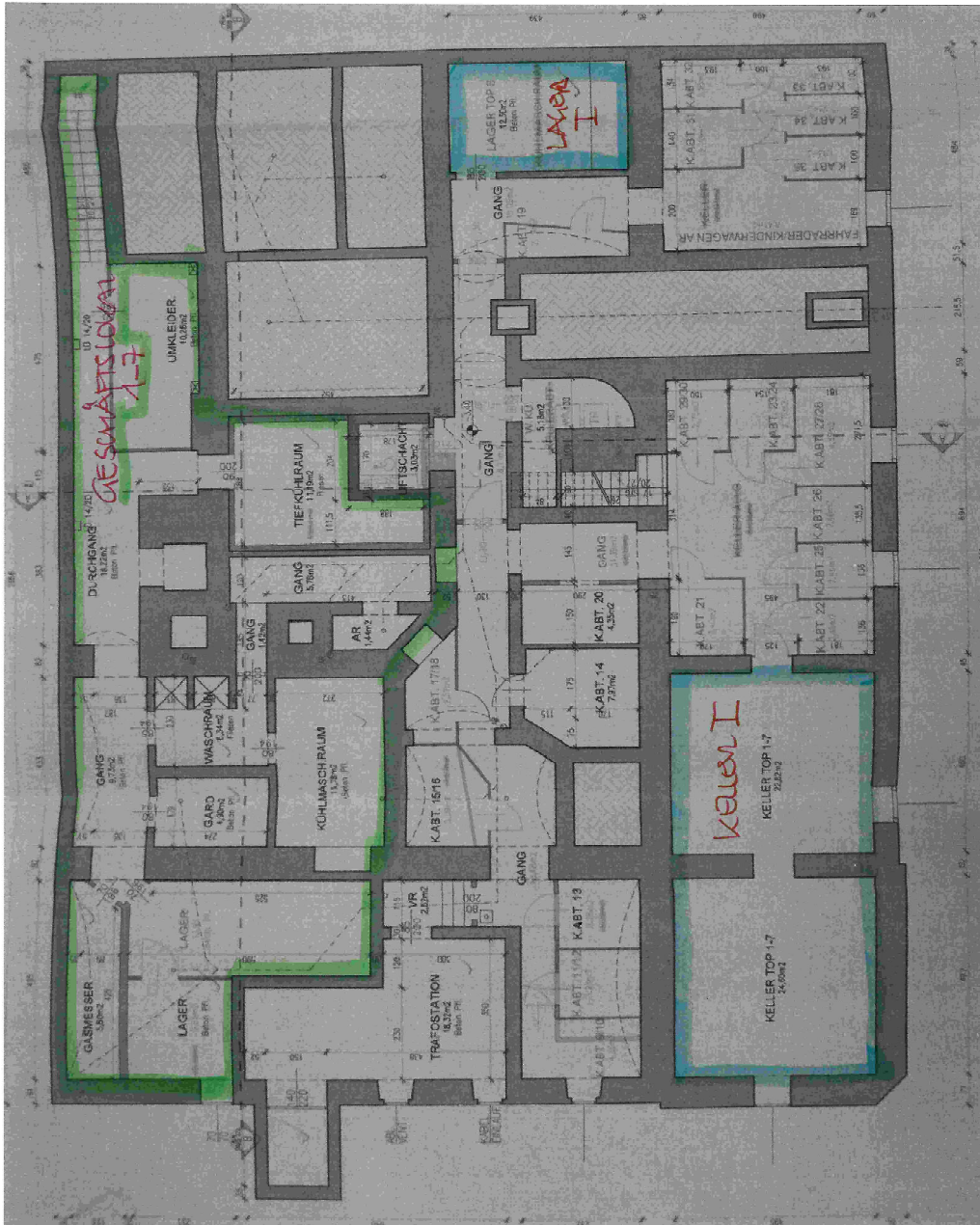


GRUNDRISS KELLERGECHOSS

Auswechslungsplan vom 05.12.2022 - nicht bewilligt



Einreichplan 2007 - Konsensplan 20.05.1965



FOTODOKUMENTATION



Ansicht Anschützgasse/
Schwendergasse



Ansicht Anschützgasse



Ansicht Schwendergasse



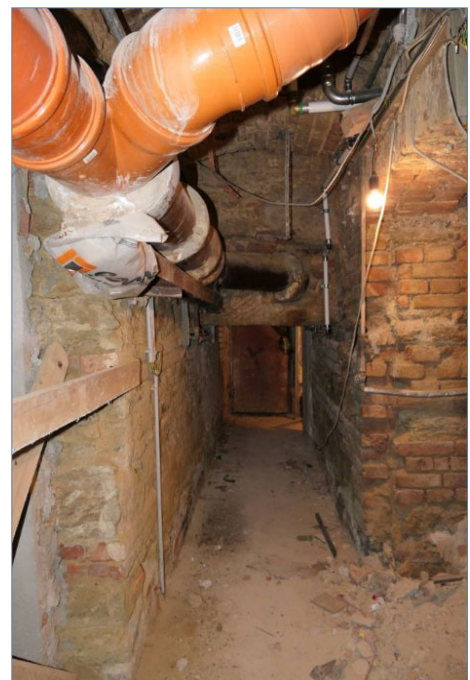
Hauseingang



Hausflur

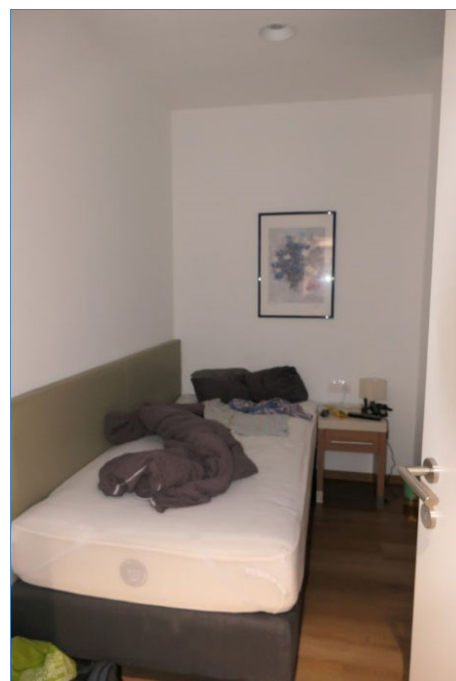


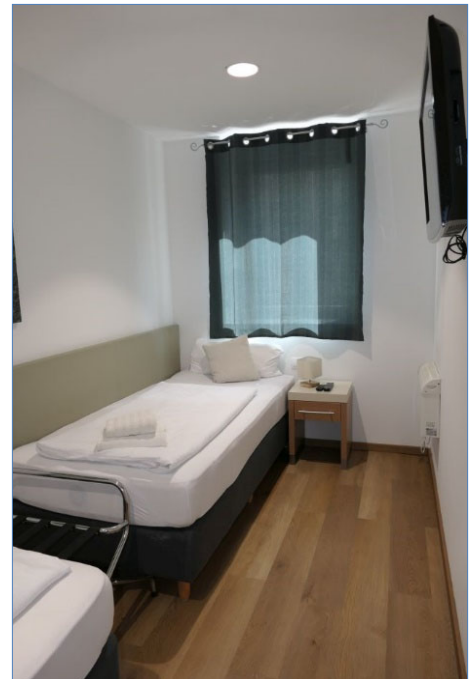
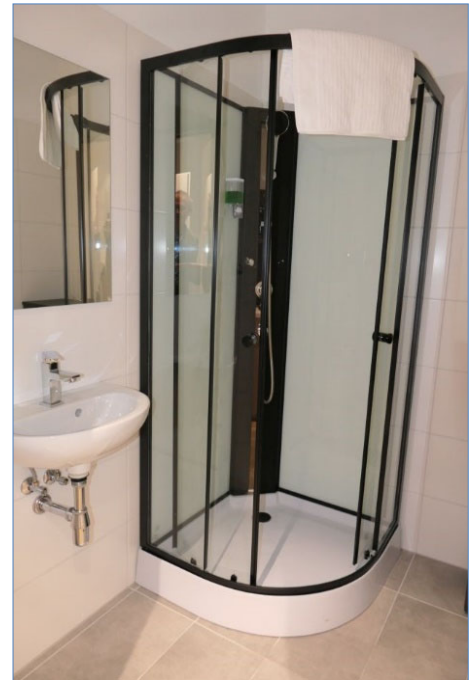
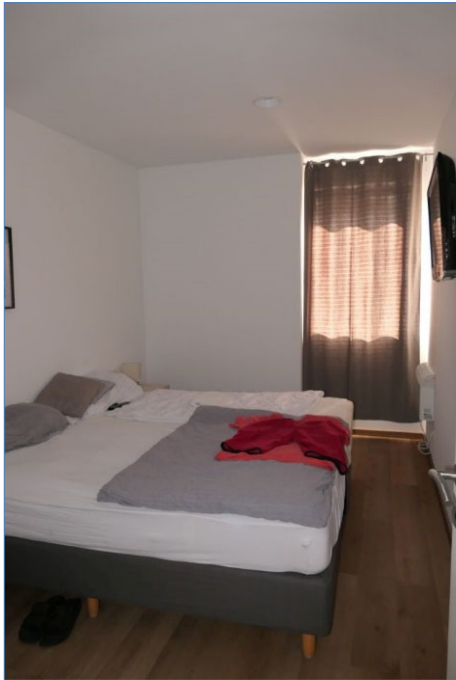
Stiegenhaus

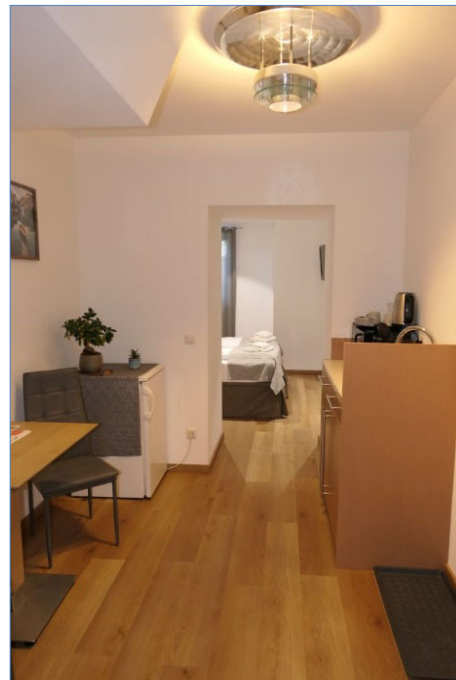


Keller

Geschäftslokal 1-7 und Geschäftslokal 8







Geschäftslokal 1-7 -Teilfläche Ecklokal "verkauft"





Lager I



Keller I



g:billyschwend.kv



28/99
275/99

64 67 / 98

Ausgestellt am 26. FEB. 1998

LUDWIG
verkauft

326997

Finanzamt für Gebühren u.
Verkehrssteuern in WienKAUFVERTRAG
UNDÜBEREINKOMMEN ZUR BEGRÜNDUNG VON WOHNUNGSEIGENTUM
(WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG)

Jachl

abgeschlossen zwischen

Frau Hedwig KRUDER, geb. 2.10.1923, Mariahilferstraße 223, 1150 Wien, auch Verkäufer
genannt,

und

der MARATHON Anlage u. Vermögensberatung GmbH, FN 51680 a, Dorotheergasse
22/2/4, 1010 Wien, im folgenden auch Käuferin genannt,
unter Beitritt von Herrn Dr. Wolfgang KRUDER, geb. 17.1.1949, Schwendergasse 49, 1150
Wien, im folgenden Dr. Kruder genannt,
wie folgt:

I.

Erstens: Der Verkäufer und Herr Dr. Kruder sind grundbücherliche Miteigentümer der
Liegenschaft EZ 1639 Grundbuch 01306 Rudolfsheim, Bezirksgericht Fünfhaus, und zwar
Frau Hedwig Kruder zu insgesamt 7/10-Anteilen und Herr Dr. Wolfgang Kruder zu 3/10-
Anteilen.

Festgestellt wird der Grundbuchstand gemäß folgendem Grundbuchsauszug vom
26.1.1998:

GRUNDBUCH 01306 Rudolfsheim
BEZIRKSGERICHT Fünfhaus

EINLAGEZAHL 1639

***** ABFRAGEDATUM 1998-01-26

Letzte TZ 13820/1997

***** A1 *****

GST-NR BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
.1367 Baufl.(Gebäude) 554 Schwenderg. 49
Anschüttzg. 33

***** A2 *****

- 1 a TZ eines anderen Gerichtes 3579/1963 3078/1994 Abtretung der
Hauptmietzinse hinsichtlich Anteile C-LNR 3
b 2854/1965 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
EZ 658 GB Penzing (BG Hietzing)

***** B *****

3 ANTEIL: 3/10

Kruder Hedwig

GEB: 1923-10-02 ADR: Mariahilfer Str. 223 1150

c 1348/1986 Einantwortungsurkunde 1983-11-14 Eigentumsrecht
e gelöscht

4 ANTEIL: 3/10

Kruder Hedwig

GEB: ADR: Mariahilfer Str. 223 1150

a TZ eines anderen Gerichtes: 1946/1949 Kaufvertrag 1949-03-30
Eigentumsrecht

- b 2854/1965 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
EZ 658 GB Penzing (BG Hietzing)
d gelöscht
- 7 ANTEIL: 1/20
Kruder Hedwig
GEB: 1923-10-02 ADR: Mariahilfer Str. 223 1150
b 1348/1986 Einantwortungsurkunde 1983-11-14 Eigentumsrecht
d gelöscht
- 8 ANTEIL: 1/20
Kruder Hedwig
GEB: ADR: Mariahilfer Str. 223 1150
a 1355/1968 Kaufvertrag 1967-12-01 Eigentumsrecht
c gelöscht
- 10 ANTEIL: 3/10
Kruder Wolfgang Dr.
GEB: 1949-01-17 ADR: Schwendeng 49 1150
h 4871/1995 IM RANG 816/1995 Kaufvertrag 1995-02-28 Eigentumsrecht
***** C *****
- 1 a TZ eines anderen Gerichtes 7745/1884
DIENSTBARKEIT, auf Gst. 1367 kein höheres als ein
dreistöckiges Gebäude und keine Fabrik zu errichten, die
mit Dampf oder größerer Feuerung arbeitet oder
übelriechende oder gesundheitsschädliche Ausdünstungen
verbreitet, für kk Hofärar
- b 2854/1965 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
EZ 658 GB Penzing (BG Hietzing)
- + a TZ eines anderen Gerichtes 4954/1963 Schuldschein 1963-10-04
PFANDRECHT Höchstbetrag 412.000,--
für Wohnhaus-Wiederaufbaufonds
- b TZ eines anderen Gerichtes 4265/1964 VORRANG von LNR 5 vor 4
- c 2854/1965 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
EZ 658 GB Penzing (BG Hietzing)
- d 2022/1966 VORRANG von LNR 6 vor 4
- e 1943/1970 Lösungsverpflichtung zugunsten
Genossenschaftliche Zentralbank Aktiengesellschaft,
Zweigstelle Zentralviehmarkt
- f 3/1982 Lösungsverpflichtung zugunsten Genossenschaftliche
Zentralbank Aktiengesellschaft Zweigstelle Zentralviehmarkt
hins Anteile CLNR 10
- g 4871/1995 Lösungsverpflichtung zugunsten DIE ERSTE
österreichische Spar-Casse-Bank Aktiengesellschaft
- h 5761/1996 Lösungsverpflichtung zugunsten Raiffeisen
Zentralbank Österreich Aktiengesellschaft Zweigstelle St.
Marx hins Ant CLNR 12
- 10 auf Anteil 3 + 7 8
- a 3/1982 Pfandurkunde 1981-12-07
PFANDRECHT Höchstbetrag 500.000,--
für Genossenschaftliche Zentralbank Aktiengesellschaft
Zweigstelle Zentralviehmarkt
- b 932/1982 HAUPT EINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ. 1630 GB
Preßbaum (Ger. Bez. Purkersdorf)
- c 4871/1995 Lösungsverpflichtung zugunsten DIE ERSTE
österreichische Spar-Casse-Bank Aktiengesellschaft
- 11 a 4871/1995 Pfandurkunde 1995-04-19
PFANDRECHT Höchstbetrag 3.640.000,--
für DIE ERSTE österreichische Spar-Casse-Bank
Aktiengesellschaft

b 5761/1996 Lösungsverpflichtung zugunsten Raiffeisen
Zentralbank Österreich Aktiengesellschaft Zweigstelle St.
Marx hins Ant CLNR 12

12 auf Anteil 10

b 5761/1996 IM RANG 385/1996 Pfandurkunde 1996-01-24
PFANDRECHT Höchstbetrag 1.000.000,--
für Raiffeisen Zentralbank Österreich Aktiengesellschaft
Zweigstelle St. Marx

c gelöscht

13 auf Anteil 10

a 13820/1997 Urkunde 1997-08-08

PFANDRECHT

vollstr 1.000.000,--

12 % Z aus 1.000.000,-- ab 1997-08-01, Kosten 28.816,13,

25.229,40 für DIE ERSTE österreichische Spar-Casse - Bank

vorgemerkt (14 Cg 117/97h - HG Wien)

b 13820/1997 HAUPT-EINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ 1630 GB
01905 Preßbaum (BG Purkersdorf)

***** ENDE ***** FORMAT 3A4-QUER *****

Auf der zuvor genannten Liegenschaft ist ein Geschäfts- und Wohngebäude mit der
Adresse: Schwendergasse 49/Anschützgasse 33 in 1150 Wien mit einer Gesamtnutzfläche
von rund 1.401 m² errichtet.

Die in diesem Gebäude befindlichen selbständigen Räumlichkeiten sollen in
Wohnungseigentum übergeführt werden. Der Verkäufer hat die hierfür notwendigen
Voraussetzungen veranlaßt.
Grundlage dieses Vertrages sind daher

- der Bescheid der Magistratsabteilung 37, Baupolizei, vom 5.7.1996, MA 37/15-
Schwendergasse 49/91/96 sowie, der diesem Bescheid zugrundeliegende Einreichplan
- die Entscheidung des Magistrates der Stadt Wien, MA 50, Zentrale Schlichtungsstelle
vom 4.9.1996, MA 50-Schli 1/96/3051 Wien 15., Schwendergasse
49/Anschützgasse 33, sowie die dazugehörige Rechtswirksamkeitsbestätigung;
- die Mietzinsliste der Hausverwaltung Franz Kramas, Liechtensteinstraße 36 in 1090
Wien vom Jänner 1998;
- Bescheinigung gemäß § 12 Abs. 3 WEG.

Die Vertragsparteien erklären in diese Urkunden Einsicht genommen zu haben.

Gegenstand dieses Vertrages sind:

- der Verkauf und der Erwerb der dem Verkäufer gehörenden 7/10-Anteilen an der
Gesamtliegenschaft an den Käufer, sowie
- das Recht des Käufers auf Begründung von Wohnungseigentum an den im Haus
Schwendergasse 49/Anschützgasse 33 gelegenen Wohnungen 9/10 - 35, weiters
- die Begründung von Wohnungseigentum an den gemäß diesem Vertrag
beigeschlossenen Liste, unter Tabelle LNr. 1 - 3 aufgezählten alten und neuen Anteilen
gemäß Punkten A, B und C.

II. Willenseinigung

2.1. Der Verkäufer verkauft und übergibt und der Käufer kauft und übernimmt den Vertragsgegenstand mit sämtlichen Rechten und Pflichten gemäß den in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen, so wie dieser liegt und steht und so wie ihn der Verkäufer bisher besessen und benützt hat und zu besitzen und zu benützen berechtigt war.

2.2. Die Vertragsparteien erklären, Wohnungseigentum gemäß § 1 in Verbindung mit § 3 WEG im Sinne der im Punkt I. genannten Urkunden und der diesem Vertrag als integrierenden Bestandteil angeschlossenen Liste begründen zu wollen, sie räumen sich wechselseitig das ausschließliche und dingliche Recht auf Nutzung und Benutzung der in der angeschlossenen Liste angeführten selbständigen Objekte ein, d.h. sie begründen Wohnungseigentum im Sinne der anfangs angeführten Gesetzesbestimmungen.

III. Kaufpreis

Als Kaufpreis für den Vertragsgegenstand vereinbaren der Verkäufer und der Käufer den Betrag von S 5.400.000,--
(in Worten: Schilling fünfmillionenvierhunderttausend).

Diese Kaufpreisübereinkunft haben diese Vertragsparteien getroffen, nachdem sie sich über Marktsituation, Zustand und Beschaffenheit des Vertragsgegenstandes, sowie über die sonstigen kaufrelevanten Umstände informiert haben.

IV. Kaufpreisberichtigung, Treuhandvereinbarung

4.1. Die Bezahlung des Kaufpreises hat durch treuhändigen Erlag desselben zuzüglich der jeweiligen 3,5 %igen Grunderwerbsteuer, das sind S 189.000,--, spätestens binnen 14 Tagen nach Vertragsunterfertigung beim somit vom Käufer und Verkäufer zum Treuhänder bestellten Rechtsanwalt Dr. Johann Gelbmann, 1070 Wien, Neustiftgasse 3/8, zu erfolgen, dies mit dem einseitig unwiderruflichen Treuhandauftrag, denselben dem Verkäufer samt zwischenzeitig angereiften Zinsen abzüglich Kontoführungsspesen und Kapitalertragsteuer zur Verfügung zu stellen, sobald nachstehende Voraussetzungen hinsichtlich des Vertragsgegenstandes vorliegen:

- dieser Kaufvertrag von sämtlichen Vertragsparteien verbücherungsfähig unterfertigt
- der Originalrangordnungsbeschuß, angemerkt mit Wirksamkeit im Range nach dem SubCLNr. 13 einverleibten Pfandrecht für DIE ERSTE österreichische Spar-Casse - Bank,
- verbücherungsfähige Lösungsquittung hinsichtlich der den Vertragsgegenstand betreffend die Pfandrechte
- CLNr. 4a im Höchstbetrag von S 412.000,-- für Wohnhaus-Wiederaufbaufonds,
- SubCLNr. 10 einverleibten Pfandrechtes im Höchstbetrag von S 500.000,-- für Genossenschaftliche Zentralbank Aktiengesellschaft,
- SubCLNr. 11 im Höchstbetrag von S 3.640.000,-- für DIE ERSTE österreichische Spar-Casse - Bank
- SubCLNr. 12 im Höchstbetrag von S 1.000.000,-- für Raiffeisen Zentralbank Österreich Aktiengesellschaft, und



SubOLNr. 13 im Betrag von S 1.000.000,- für DIE ERSTE österreichische Spar-Casse
- Bank,
Landesbank, jeweils samt Anmerkungen;
• Originalurkunden, wie im Punkt I. aufgelistet.

Der Verkäufer ermächtigt und beauftragt den Treuhänder den Kaufpreis im erforderlichen Ausmaß zur Lastenfreistellung der vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteile zu verwenden, den Restkaufpreis an Herrn Dr. Heinz-Wilhelm Stenzel, Rechtsanwalt, 1010 Wien, Annagasse 3a/22, zu überweisen.

V.

Gewährleistung und Haftung

5.1. Der Käufer hat durch vertretungsbefugte Organe den Vertragsgegenstand eingehend besichtigt

Der Verkäufer haftet nicht für Größe, Ausmaß, Zustand, Ausstattung und Verwendbarkeit oder Verwertbarkeit des Vertragsgegenstandes, er haftet jedoch dafür, daß

- derselbe frei von Lasten und Rechten dritter Personen jedweder Art ist, sofern in diesem Vertrag keine gegenteiligen Vereinbarungen getroffen wurden,
- am Vertragsgegenstand keine unerledigten Bauaufträge haften und keine Verfahren zur Erteilung solcher anhängig sind,
- keine Verfahren gemäß Mietrechtsgesetz anhängig sind oder angekündigt wurden,
- die Wohnungen
 - W 11 und 12 im Ausmaß von rund 98 m²,
 - W 14 im Ausmaß von rund 30 m²,
 - W 15+16 im Ausmaß von rund 48 m²,
 - W 19 im Ausmaß von rund 35 m²,
 - W 21 im Ausmaß von rund 35 m²,
 - W 22 im Ausmaß von rund 31 m²,
 - W 23+24 im Ausmaß von rund 51 m²,
 - W 26 im Ausmaß von rund 31 m²,
 - W 29+30+31 im Ausmaß von rund 120 m²sowie das gesamte Dachgeschoß;
geräumt und frei von Rechten dritter Personen jedweder Art, insbesondere Bestand- und Nutzungsrechten sind,
- die übrigen Wohnungen vermietet sind;
dem Käufer sind die schriftlichen Mietverträge bekannt; der Verkäufer bestätigt, daß von den Mieterin keine Kauttionen entgegengenommen wurden, und mit diesen neben den schriftlichen Mietverträgen keine mündlichen Nebenabreden getroffen wurden, insbesondere keine Leerstellungs-, Untervermiet- oder Weitergaberechte eingeräumt wurden.

VI.

Übergabe, Verrechnung, Betriebskosten

6.1. Der Vertragsgegenstand wird am Tag der Vertragsunterfertigung übergeben und übernommen. An diesem Tag gehen auch Gefahr und Zufall auf den Käufer.

6.2. Als Stichtag für die Verrechnung der mit dem Besitz und Eigentum des Vertragsgegenstandes im Zusammenhang stehenden Aufwendungen und Einnahmen

vereinbaren die Vertragsparteien den auf den Tag der Vertragsunterfertigung folgenden Monatsletzten/Monatsersten.

6.3. Guthaben oder Minussalden aus der Betriebskostenabrechnung 1997 kommen dem Verkäufer zu bzw. sind von diesem zu tragen. Guthaben oder Minussalden aus der Betriebskostenabrechnung 1998 kommen dem Käufer zu oder sind von diesem zu tragen.

VII.

Hauptmietzinsreserve, Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag, Instandsetzungs- und Reparaturfonds

7.1. Die Vertragsparteien verzichten auf die Verrechnung und Herausgabe einer allenfalls vorhandenen Hauptmietzinsreserve. Der Verkäufer verpflichtet sich jedoch dem Käufer im Falle deren Inanspruchnahme durch Mieter aus diesem Titel schad- und klaglos zu halten.

7.2. Der Verkäufer erklärt und bestätigt, daß innerhalb der letzten zehn Jahre keine Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge eingehoben wurden.

VIII.

Hausverwaltung, Versicherung, Umsatzsteuer

8.1. Der Käufer erklärt ein ihm allenfalls zukommendes Recht auf Aufkündigung der für das Haus Schwendergasse 49 bestehenden Gebäudeversicherung ausüben zu wollen, und erteilt hiezu der Verkäufer seine ausdrückliche Genehmigung und Zustimmung. Die Vertragsparteien werden darüber belehrt, daß in diesem Fall die Rückverrechnung von allenfalls gewährten Dauerrabatten durch die Versicherungsunternehmung erfolgt.

8.2. Der Käufer beabsichtigt, das dem derzeitigen Hausverwalter, Franz Kramas, Lichtensteinstraße 36 in 1090 Wien, erteilte Hausverwaltermandat aufzukündigen. Sollte dieser anlässlich der Abrechnung und Übergabe der Hausverwalterunterlagen ein Sonderabrechnungshonorar begehren, verpflichtet sich dasselbe der Verkäufer aus eigenem zu tragen.

8.3. Die Vertragsparteien werden vom Urkundenverfasser über die Bestimmungen des § 12 Abs. 10 und Abs. 14 UStG belehrt und erklären hiezu, auf die Übernahme und Verrechnung von am Vertragsgegenstand lastenden Umsatzsteuerbeträgen wechselseitig zu verzichten.

IX.

Wohnungseigentum

Die Vertragsparteien vereinbaren an den im Haus Schwendergasse 49/Anschützgasse 33 befindlichen selbständigen Räumlichkeiten Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 in der geltenden Fassung zu begründen.

Die Vertragsparteien räumen sich daher an den in der angeschlossenen Tabelle Spalte A3 angeführten Objekten verbunden mit dem in der Tabelle Spalte C angeführten Mindestanteil das dingliche Recht auf ausschließliche Nutzung und Benutzung, sohin im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes, das Wohnungseigentum ein. Diese Wohnungseigentumseinräumung findet ohne jedweden Wertausgleich statt.

Die Vertragsparteien treffen - abweichend von den Regelungen des WEG 1975 i.d.g.F. folgende Vereinbarungen:

- die mit der Erhaltung und dem Betrieb des Hauses Schwendergasse 49/Anschützgasse 33 auflaufenden und im Zusammenhang stehenden Kosten und Abgaben sind von den Miteigentümern im Verhältnis der ihnen zur ausschließlichen Nutzung und Benützung zukommenden Nutzfläche im Verhältnis zur Gesamtnutzfläche zu tragen, sohin im Sinne der §§ 17 und 21 ff MRG, und erteilen ihre Zustimmung zur Anmerkung dieser Vereinbarung im Grundbuch gemäß § 19 Abs. 6 WEG;
- jeder Wohnungs- und Miteigentümer ist verpflichtet, die mit der Erhaltung und Instandsetzung des ihm zukommenden Wohnungseigentumsobjektes im Inneren auflaufenden Kosten aus eigenem zu tragen, wobei hievon mitumfaßt sind Böden und Wände, Installationen und Abfalleitungen, jeweils ab Wohnungseingangstüre, sowie Innen- und Außenfenster; die gleiche Regelung gilt im Falle von Arbeiten an den Fassaden;
- jedem Miteigentümer kommt das Recht zu, das Wohnungseigentumsobjekt nach Maßgabe der zur Anwendung kommenden Gesetze und Bestimmungen zu verwenden, wobei jedoch Herr Dr. Kruder für sich und seine Rechtsnachfolger auf die Verwendung der Parterreflächen für das Prostitutions- und mit diesem verwandten Gewerbe (Sexshop usw.) verzichtet, weiters den Innenraum des Wohnungseigentumsobjektes frei zu gestalten, sofern dafür zur Anwendung kommende gesetzliche und behördliche Bestimmungen eingehalten werden.

Einvernehmen besteht, daß die im Punkt I. zitierte Nutzwertfeststellungsentscheidung eine Abänderung dahingehend erfahren wird, als die dem im Erdgeschoß gelegenen Geschäftslokal E 1-7 zugeordnete Kellerfläche gemäß dem als integrierenden Bestandteil dieses Vertrages beigeschlossenen Plan reduziert werden wird. Die in diesem Plan blau hervorgehobene Fläche soll dem zuvor genannten Geschäftslokal zugeordnet bleiben, die rot hervorgehobene Fläche soll den Wohnungseigentümern zur obligatorischen Nutzung zur Verfügung stehen, d.h. Allgemeinfläche im Sinne des WEG 1975 in der geltenden Fassung bilden.

Einvernehmen besteht, daß der "Selchturm" nicht in Verwendung steht und Allgemeinfläche im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes darstellt.

Einvernehmen besteht, daß den Vertragsparteien das Recht zukommt, die ihnen zur ausschließlichen Nutzung und Benützung zugewiesenen Objekte unter Einhaltung der zur Anwendung kommenden Gesetze und Bestimmungen umzubauen und zu verändern, d.h. insbesondere Wohnungen zusammenzulegen oder zu trennen, Gangteile und Gang-WC's zu integrieren usw., wobei dadurch dem anderen Vertragspartner keine Kosten entstehen dürfen und in dessen Nutzungs- und Benützungsrecht nicht eingegriffen werden darf.

Einvernehmen besteht weiters, daß aufgrund der Veränderungen des zur Zeit bestehenden konsensmäßigen Zustandes ein Nachtragsparifizierungsverfahren notwendig sein wird.

Die Vertragsparteien verpflichten sich die hierfür auflaufenden Kosten im Verhältnis der ihnen dann zukommenden Nutzwerte zu tragen. Der Verkäufer erteilt sein Einverständnis, daß die das Nachtragsparifizierungsverfahren durchführenden Fachleute vom Käufer ausgewählt und beauftragt werden, und verpflichten sich denselben ebenfalls Auftrag und Vollmacht zu erteilen.

Einvernehmen besteht, daß der Käufer bzw. dessen Rechtsnachfolger berechtigt ist, im Haus Schwendergasse 49 auf eigene Kosten einen Lift einzubauen und das Dachgeschoß auszubauen. Eine Pflicht zur Bezahlung von Betriebskosten für die Dachgeschoßflächen entsteht erst nach Ausbau und tatsächlicher Verwendung derselben. Der Verkäufer bzw. deren Rechtsnachfolger ist nicht verpflichtet, zu den Lifterrichtungs- und Betriebskosten beizutragen, es kommt ihm jedoch auch kein Benützungsrecht zu. Der Verkäufer verpflichtet sich, dem Käufer bzw. einer von diesem namhaft zu machenden Person Vollmacht zur Einsicht in den Bauakt sowie zu deren Vertretung als Grundeigentümer in anhängig zu machenden Bauverfahren zu erteilen.

X. Altmietverträge

Der Käufer tritt mit Wirksamkeit der Vertragsunterfertigung in die am Vertragsgegenstand bestehenden Altmietverträge ein. Es kommt ihm daher auch bereits vor Verbücherung seines Eigentumsrechtes das Recht zu, Gerichtsverfahren gegen Altmietverträge anhängig zu machen, insbesondere Aufkündigungsverfahren.

XI. Kosten und Gebühren

1. Die mit der Errichtung, Durchführung und Vergebührung dieses Kaufvertrages auflaufenden Kosten, Abgaben und Gebühren trägt der Käufer. Dieser hat auch den Vertragserrichter mit der Verfassung und Durchführung dieses Kaufvertrages beauftragt und trägt auch diese Kosten aus eigenem.
2. Die mit der Lastenfreistellung des Vertragsgegenstandes auflaufenden Kosten trägt der Verkäufer, die mit der Wohnungseigentumsbegründung auflaufenden Kosten tragen die Vertragsparteien im Verhältnis der ihnen zukommenden Miteigentumsanteile.

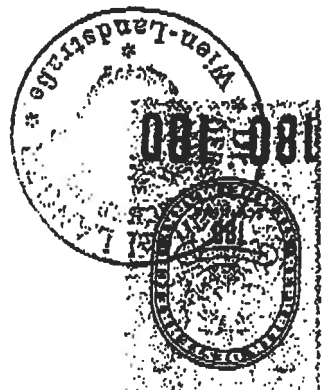
XII. Staatsbürgerschaft, Deviseneigenschaft

Der Käufer erklärt, daß an seiner Gesellschaft nur österreichische Staatsbürger und Deviseninländer beteiligt sind.

XIII. Aufsandung

Die in der Tabelle unter Spalte A2 angeführten Vertragsparteien erteilen ihre Zustimmung, daß ob der im Punkt I.1. angeführten Liegenschaft nachstehende Eintragungen bewilligt werden können:

1. In der Aufschrift die Ersichtlichmachung des "Wohnungseigentums";
2. a) im Eigentumsblatt die Einverleibung des gemäß § 136 GBG berichtigten Eigentumsrechtes zu den in der Tabelle unter Spalte C angeführten Miteigentumsanteilen;
b) die Einverleibung des Wohnungseigentumsrechtes an den in der Tabelle unter Spalte A4 angeführten Wohnungseigentumsobjekte für die in der Tabelle unter Spalte A2 angeführten Miteigentümer;



	A	2
1		

C
parifizierte Anteile
..J1486-Anteilen an der
Gesamtliogenschaft

lfd. Nummer	Name, Geb.D., Anschrift	Gegenstand des Wohnungseigentums	Objekt/Tür Nr.
1.	Hedwig KRUDER		7/10 keine
2.	Dr. Wolfgang KRUDER geb. 17.1.1949 Schwendergasse 49 1150 Wien	Lager Keller Geschäftstokal Geschäftstokal	1 1 1-7 8 keine
3.	MARATHON Anlage u. Vermögensberatung GmbH Webgasse 43/4/21 1060 Wien	Wohnung Wohnung Wohnung Wohnung Wohnung Wohnung Wohnung Wohnung Wohnung Wohnung Wohnung Wohnung Wohnung Wohnung Wohnung Wohnung Wohnung Terrasse Wohnung/Wintergarten Wohnung/Terrasse	W 9-10 ✓ W 11-12 ✓ W 13 ✓ W 14 ✓ W 15-16 ✓ W 17-18 ✓ W 19-20 ✓ W 21 ✓ W 22 ✓ W 23-24 ✓ W 25 ✓ W 26 ✓ W 27-28 ✓ W 29-31 ✓ W 32 ✓ W 33 ✓ W 34 ✓ W 35 ✓ keine

3. im Lastenblatt die Ersichtlichmachung der Aufteilung der Aufwendungen gemäß Punkt VI. im Sinne des § 19 Abs. 6 WEG.

**XIV.
Vollmacht**

Festgestellt wird, daß die Vertragsparteien Herrn Dr. Johann Gelbmann, Rechtsanwalt, 1070 Wien, gesondert Vollmacht zur Vertretung hinsichtlich der ihnen gemäß diesem Kaufvertrag zukommenden bzw. verbleibenden Miteigentumsanteile an der Vertragsliegenschaft erteilt haben.

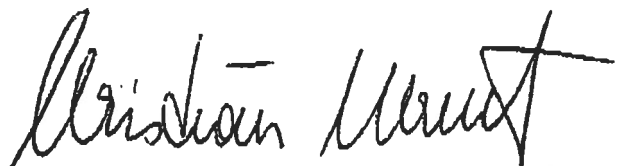
**XV.
Rechtsnachfolger**

Die Vertragsparteien verpflichten sich die von ihnen in diesem Vertrag übernommenen Rechte und Pflichten auf ihre Rechtsnachfolger zu überbinden, dies mit der Verpflichtung zur Weiterüberbindung.

Wien, am 20.2.1998

Dr. Wolfgang Lind
17.1.1949

Kinder Hedwig
2. X 1923


MARATHON Anlage u. Vermögensberatung GmbH

B.R.Z.: 53/1998



Die Echtheit:-----

1. der Unterschrift der Frau Hedwig **KRUDER**, geboren am 02.10.1923 (zweiten Oktober neunzehnhundertdreißig), Pensionistin, wohnhaft 1150 Wien, Mariahilferstraße 223, -----
 2. der Unterschrift des Herrn Doktor **Wolfgang KRUDER**, geboren am 17.01.1949 (siebzehnten Jänner neunzehnhundertneunundvierzig), Immobilienmakler, wohnhaft 1150 Wien, Schwendergasse 49, und -----
 3. der Firmazeichnung des Herrn **Christian ULREICH**, geboren am 15.10.1963 (fünfzehnten Oktober neunzehnhundertsechzig), Geschäftsführer, wohnhaft 1030 Wien, Keilgasse 11/1/15, als selbständig vertretungsbefugter Geschäftsführer der "**MARATHON Anlage u. Vermögensberatung GmbH**" mit dem Sitz in Wien, und der Geschäftsanschrift 1010 Wien, Dorotheergasse 22/2/4, -----
- wird hiemit bestätigt.-----

Gleichzeitig bestätige ich gemäß § 89a Notariatsordnung auf Grund heute vorgenommener Einsichtnahme in das Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien, daß der vorgenannte Herr **Christian ULREICH** als Geschäftsführer heute berechtigt ist, für die in vorbezeichneten Firmenbuch zu FN 51680a eingetragene Firma "**MARATHON Anlage u. Vermögensberatung GmbH**" mit dem Sitz in Wien, 1010 Wien, Dorotheergasse 22/2/4, selbständig rechtsverbindlich zu zeichnen. -----

Wien, am 20.02.1998 (zwanzigsten Februar neunzehnhundertachtundneunzig). -----



[Handwritten Signature]
OFFENTLICHER NOTAR