

Baumeister Kommerzialrat
Ing. Hubert SCHÖBINGER
Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertungen
1030 Wien, Untere Viaduktgasse 35 / Tür 19
2100 Korneuburg, Schubertstraße 4
Tel 0 22 62 / 74 809 Handy 0664 / 300 83 14
e - mail hubert.schoebinger@aon.at

An das
Bezirksgericht Innere Stadt Wien

Marxergasse 1 a
1030 Wien

Geschäftszahl: 50 E 34 / 25 i (führend)

Führende
betreibende Partei:
Christian Riegler, geb. 26.1.1978
Assmayergasse 10 / 15
1120 Wien

vertreten durch:
Mag. Bettina Breitmeyer, Rechtsanwalt
Gumpendorferstraße 72 / 12 , 1060 Wien

Beigetretene
betreibende Partei:
Goran Rajic
Brunsbütteler Damm 104
13581 Berlin
Deutschland

Vertreten durch :
Dr. Peter Gatterig und Mag. Karl Gatterig
Rechtsanwälte
Renngasse 9, 1010 Wien

1.Verpflichtete Partei: Ngyen Truc Pham, geb. 2.2.1976
Gestettenngasse 23 / 10 - 12, 1030 Wien
2.Verpflichtete Partei: Sabine Eva Pham geb. 21.9.1972
Gestettenngasse 23 / 10-12
1030 Wien

wegen: € 33.000,00 s.A bzw. € 14.436,15 s.A
(Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

Baumeister Kommerzialrat
Ing. Hubert SCHÖBINGER
Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertungen
1030 Wien, Untere Viaduktgasse 35 / Tür 19
2100 Korneuburg, Schubertstraße 4
Tel 0 22 62 / 74 809 Handy 0664 / 300 83 14
e - mail hubert.schoebinger@aon.at

BEWERTUNGSGUTACHTEN

Wien, am 3.12.2025

Betritt:

Verkehrswertermittlung

der 3847 / 916 Anteil, BLNR 38
und
der 3947 / 916 Anteil, BLNR 39
jeweils untrennbar verbunden mit
Wohnungseigentum an W 10 / 11 / 12 in Verbindung
gem. § 5 Abs 3 § 13 Abs. 3 WEG 2002

der Liegenschaft EZ 1803, Grundbuch
01006 Landstraße, Bezirksgericht Innere Stadt
Wien, Grundstücksadresse 1030 Wien,
Gestettengasse 23

Verteiler:

1 - fach an Auftraggeber in Papierform
1 elektronische Übermittlung an Gericht

Das Gutachten samt Beilagen umfasst 206 Seiten.

1. Allgemeines

1.1. Auftraggeber

Bezirksgericht Innere Stadt Wien

Marxergasse 1 a
1030 Wien

Geschäftszahl: 50 E 34 / 25 i (führend) – 13 vom 1.8.2025

1.2. Auftrag

Verkehrswertermittlung

der 3847 / 916 Anteile, BLNR 38

und

der 3947 / 916 Anteile, BLNR 39

jeweils untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an W 10/11/12 in
Verbindung gem. § 5 Abs 3 § 13 Abs. 3 WEG 2002

der Liegenschaft EZ 1803, Grundbuch 01006 Landstraße,
Bezirksgericht Innere Stadt Wien, Grundstücksadresse 1030 Wien,
Gestettengasse 23

zur Durchführung der vom Bezirksgericht Innere Stadt Wien mit Beschluss
vom 30.6.2025 zu 50 E 34 / 25 i und vom 10.7.2025 zu 50 E 37 / 25 f
bewilligten Zwangsversteigerung.

1.3. Stichtag

30.9.2025 (= Tag der Befundaufnahme der Einheit)

1.4. Grundlagen

- **Befundaufnahme am 30.9.2025 (10.00 Uhr bis 11.00 Uhr)**
der Einheit und der allgemeinen Teile des Hauses in Anwesenheit
- von Herrn Rechtsanwalt Dr. Peter GATTERNIG als Vertreter der
beigetretenen betreibenden Partei Goran Rajic
- von Frau Mag. Nina HOLLETSCHEK als Substitut für Frau Mag. Bettina
BREITMEYER als Rechtsanwältin der führenden betreibenden Partei
- von Herrn GANDER als Rechtsvertreter der Eigentümerin und Exgatte
von Frau Eva PHAM
- des unterfertigten Sachverständigen
- Grundbuchauszug vom 23.9.2025 betreffend BLNR 38 und BLNR 39
- Grundbuchauszug vom 23.9.2025 betreffend gesamte EZ 1803
- Katastralmappenblatt
- Baupläne und Baubescheide der MA 37 / 1030
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
Plandokument 7405 vom 26.6.2002
- Einsichtnahme in den Bauakt der MA 37 / 1030
- TZ 8745 / 2009
Kaufvertrag
- TZ 12862 / 2007
Wohnungseigentumsvertrag und
Nutzwertgutachten und Bescheinigung
- Unterlagen der Hausverwaltung Dr. Friedrich NOSZEK GmbH
- Schreiben Bundesministerium für Wirtschaft, Familie und Jugend vom
7.11.2013 über nicht geförderte Liegenschaft

1.5. Angeschlossene Beilagen

- 1.1. Grundbuchauszug vom 12.4.2022 und 23.9.2025 betreffend
BLNR 38 und BLNR 39
- 1.2. Grundbuchauszug vom 12.4.2022 betreffend gesamte
EZ 1803
- 1.3. Grundbuchauszug vom 23.9.2025 betreffend gesamte
EZ 1803
2. Katastralmappenblatt
3. Übersichtslagepläne
- 3.A. Übersichtslageplan
4. Baupläne und Baubescheide
- 4.1. Bescheid bauliche Änderungen vom 17.5.1982 betreffend
Zusammenlegung der Wohnungen Nr. 10, 11 und 12 zu einem
Bestandsobjekt
- 4.2. Wohnungsplan TOP 10, 11 und 12 im Mezzanin plus Einreichplan
1. Stock, 2. Stock und 3. Stock
Gutachten § 63 Abs 1 von Herrn Baumeister Ing. Andreas Kallischek
- 4.3. Kellerplan mit Abteil Nr. 10 bis 12
5. Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
Plandokument 7405 vom 26.6.2002
6. TZ 8745 / 2009 Kaufvertrag
7. TZ 12862 / 2007 Wohnungseigentumsvertrag und
Nutzwertgutachten und Bescheinigung

8. Auskünfte und Unterlagen der Hausverwaltung
Dr. Friedrich NOSZEK GmbH
Schreiben des Sachverständigen vom 20.8.2025 an die
Hausverwaltung
Antwort der Hausverwaltung NOSZEK vom 4.9.2025
Vorschreibung vom 1.7.2025
Protokoll vom 9.4.2025
Voranschau 2025
Energieausweis
9. Schreiben Bundesministerium für Wirtschaft, Familie und Jugend
vom 7.11.2013 über nicht geförderte Liegenschaft
10. Fotos 1 – 27

2. Befund

2.1. Grundbuchstand

Beilage 1.1.
Grundbuchauszug vom 12.4.2022 und 23.9.2025 betreffend
BLNR 38 und BLNR 39
Beilage 1.2.
Grundbuchauszug vom 12.4.2022 und 23.9.2025 betreffend gesamte
EZ 1803

Annahme: unveränderter Grundbuchstand zum **Stichtag 30.9.2025**

2.1.1. Gutsbestand

EZ 1803
Grundbuch 01006 Landstraße
Bezirksgericht Innere Stadt Wien
Grundstücksnummer:
1649 / 2
Grundstücksgesamtläche:
430 m²
Grundstückskategorie:
1030 Wien, Gestetengasse 23

2.1.2. Wohnungseigentumsanteile

47 / 916 Anteile, BLNR 38
untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an W 10 / 11 / 12
und Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
Eigentumsrecht einverleibt für
Herrn Nguyen Tuc Pham, geb. 1976-02-02
und
47 / 916 Anteile, BLNR 39
untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an W 10 / 11 / 12
und Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
Eigentumsrecht einverleibt für
Frau Sabine Eva Pham, geb. 1972-09-21

der Liegenschaft EZ 1803, Grundbuch 01006 Landstraße, Bezirksgericht
Innere Stadt Wien, Grundstückskategorie 1030 Wien, Gestetengasse 23

2.1.3. Dingliche Rechte und Lasten

Die Bewertung erfolgt gelastentfrei, also ohne Berücksichtigung der im C - Blatt eingetragenen Pfandrechte, auch ohne Berücksichtigung von eventuellen Vorzugspfandrechten nach § 13 c WEG alt bzw. § 27 Abs 2 WEG 2002 für die gegenständliche Wohnungseigentumsseinheit.

Außerbüchliche Rechte oder Lasten wurden nicht bekannt gegeben.

Im A 2 – Blatt scheinende folgende Eintragungen auf:

***** A2 *****
3 a 533/1999 Abtretung der Hauptmietzins
b 809/2018 Löschnung hins B-LNR 44
c 3920/2018 Löschnung hins B-LNR 45,46
4 a 6670/2001 Abtretung der Hauptmietzins
b 809/2018 Löschnung hins B-LNR 44
c 3920/2018 Löschnung hins B-LNR 45,46
5 a 12862/2007 Verwalter der Liegenschaft :
IVV Immobilien Verwaltung und Verwertung GmbH
Kübeckg. 18/23, 1030 Wien

Diese Eintragungen sind nicht relevant.

Unter CLNR 14 a 12862 / 2007 scheint folgende Eintragung auf:

***** C *****
14 a 12862/2007 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002

Diese Eintragung ist im Gutachten berücksichtigt.

2.2. Grundstücksform, Ausmaße

Das der EZ 1803, Grundbuch 01006 Landstraße, inliegende Grundstück Nr. 1649 / 2 ist laut Beilage 2, etwa rechteckig konfiguriert.

Es handelt sich um eine Mittelparzelle mit 1 Straßenfront.

Die Frontlänge an der Gestettengasse beträgt circa 11,50 m.

Die Grundstücksfläche laut Grundbuchauszug beträgt 430 m².

Die Liegenschaft befindet sich nicht im Grenzkataster.

2.3. Lage

Die Liegenschaft liegt im 3. Wiener Gemeindebezirk im Bereich Gestettengasse / Wällischgasse / Erdbergstraße im Großraum zwischen Erdberger Lände und Rennweg.

Es handelt sich um eine Sackgasse (durch Stiege).

Die Liegenschaft ist eine Mittelparzelle mit 1 Straßenfront.

Die Bebauung im Umfeld ist als geschlossene Blockbebauung zu bezeichnen.

Die Lage ist als sehr gute Wohnlage zu bezeichnen.

Nähe zum Erholungsgebiet Prater.

2.4. Infrastruktur

Individualverkehr

Gute Erreichbarkeit der Innenstadt und der Stadtausfahrt Erdberger Lände und der Südosttangente.

Partraumbewirtschaftung im 3. Bezirk

Seit 1. März 2022 gilt in ganz Wien die flächendeckende Kurzparkzone. Das Parken ist in jedem Wiener Gemeindebezirk **kostenpflichtig**. Sie benötigen einen Parkschein oder ein Parkpiketerl (nur für Bezirks-Bewohner*innen), um Ihr Fahrzeug auf öffentlichen Stellplätzen zu parken.

Regelungen und Gebühren

Gilt von **Montag bis Freitag (werktags) von 9 bis 22 Uhr**

Parkdauer

Mit Parkschein oder HANDYPARKEN: maximal 2 Stunden
Mit Parkpiketerl im eigenen Bezirk: unbegrenzt

Abweichende Regelungen für Beschäftigte und Betriebe (Parkchip), Ausnahme von der maximal erlaubten Parkdauer möglich

Eigene Regelungen in ausgewiesenen Geschäftsstraßen (Dauer und Uhrzeit)

Parkgebühr bezahlen

Parkpickerl für Bewohner*innen
Parkschein oder HANDYPARKEN (elektronischer Parkschein)

Parkbewilligung für Beschäftigte

Parkbewilligung für Betriebe

Pauschale Entrichtung der Parkometertabgabe

Öffentlicher Verkehr

U – Bahnstation Schlachthausgasse der U – Bahnlinie U 3 in fußläufiger Entfernung.

Straßenbahnlinie 18 in der Schlachthausgasse.

Straßenbahnlinie 18, Buslinien 77 A, 84 A und 80 A in unmittelbarer Nähe der Haltestelle Schlachthausgasse der U - Bahnlinie U 3.

Versorgungslage

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes und allen sonstigen Infrastruktureinrichtungen sind im Umfeld gegeben.

2.5. Anschlüsse

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

2.6. Altlasten

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass keine Kontaminierung (gilt für Grund und Boden sowie das Gebäude) vorliegt, dass also eine Deponierung noch auf einer Baurestmassendeponie erfolgen kann.

Baumeister Kommerzialrat
Ing. Hubert SCHÖBINGER

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Fachgruppe Immobilien

2.7. Flächenwidmungsplan und Bebauungsbestimmungen

Plandokument 7405 vom 16.6.2002.

Wohnzone

Wohngebiet

Bauklasse 4

geschlossener Bauweise

18 m Höhenbeschränkung

anschließend

G – Widmung (= gärtnerische Ausgestaltung)

Wohnzone

2.8. Bestandsobjekt – Baubehörde MA 37 / 1030

Baupläne und Bescheide siehe Beilagrnggruppe 4.

Auskunft MA 37 / 1030 am 17.9.2025 von 11.00 Uhr bis 11.30 Uhr.

Baujahr circa 1909.

Laut Auskunft der Baubehörde liegen keine offenen Bauaufträge und keine offenen Verfahren betreffend die bewertungsgegenständliche Einheit W 10 / 11 / 12 vor.

2.9. Gesamtojekt - Beschreibung

Die Liegenschaft ist mit 1 Gebäude bebaut und weist 1 Stiege auf.

Es handelt sich um ein Substandardhaus mit in Nutzung befindlichen Gang – WCs.

Das Gebäude besteht aus

Kellergeschoss, Erdgeschoss, Mezzanin
1. bis 3. Obergeschoss

und einem nicht ausgebauten Dachgeschoss

Im Kellergeschoss befinden sich die Parteienkeller und ein Magazin und eine
Werkstätte.

Das Objekt ist ein Massivbau.

Kein Lift vorhanden.

Kein Garagen und keine KFZ – Stellplätze vorhanden.

Keine Gehsteigauf- und Überfahrt vorhanden.

Laut Bescheinigung vom 11.7.2007 befinden sich

22 wohnungseigentumstaugliche Objekte auf der Liegenschaft
(19 Wohnungen, 1 Geschäftslokal, 1 Werkstätte, 1 Magazin).

Straßenfassade

Kellergeschoss, Erdgeschoss, Mezzanin, 1. – 3. Obergeschoss, nicht
ausgebautes Dachgeschoss.

5 Fensterachsen.

Neuwertige Kunststofffenster.

Glatte Putzfassade.

Sockelbereich teilweise schadhaft.

Keine Wärmedämmfassade.

Haustor

Zweiflügelig, Holz, mit Glaslichtern und Oberlichte, ordnungsgemäß.
Gegensprechanlage.

Hauszugang

Boden: Keramischer Belag
Wand: Dispersion
Decke: Dispersion

Hausbrüfanlage:

6 Stufen führen vom Erdgeschos hinunter.

Hoftor

Zweiflügelig, Holz, mit Glaslichtern und Oberlichten, teilweise schadhaft.

Hoffassade

Kellergeschos, Erdgeschos, Mezzanin, 1. Bis 3. Obergeschos.

Glatte Putzfassade.

Schadhafter Sockelbereich.

Kunststofffenster.

1 Laubengang.

Sockelbereich schadhaft.

Hof

Betonboden, teilweise schadhaft, mit Gully.

Fahrradabstellplätze.

Allgemeine Gänge

Boden: Keramischer Belag

Wand: Dispersion

Decke: Dispersion

Allgemeine Stiege

Halbgewendelte Massivstiege.

Wandseitig Holzhandlauf.

Stiegenhausfenster

Zweiflügelig, mit Oberlichte, Holz, saniert.

Granitfensterbänke.

Allgemeiner Keller

Boden: Beton

Wand: Ziegel

Decke: Ziegelgewölbe

Kellerabteil

Nr. 10 bis 12 vorhanden.

Baumeister Kommerzialrat
Ing. Hubert SCHÖBINGER

Allgemein beiderer und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Fachgruppe Immobilien

Allgemeines

Gegensprechanlage vorhanden.

Hausbriefanlage vorhanden.

Kein Lift vorhanden.

2.9.1. Bau- und Erhaltungszustand

Der **Gesamtzustand** der allgemeinen Teile des Objektes ist nach üblichen Marktkriterien **als ordnungsgemäß** zu bezeichnen (Bau- und Erhaltungszustand).

2.9.2. Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer sind für das Objekt **100 Jahre** anzusetzen (unter der Annahme der zukünftig laufend durchgeführten Instandhaltung).

2.10. Hausverwaltung

Die Verwaltung erfolgt durch

Dr. Friedrich NOSZEK GmbH
Untere Viaduktgasse 51 / 10
1030 Wien

Telefon 01 / 713 03 08

c.kainrath@immo-noszek.at

Alle folgenden Angaben stammen von der Hausverwaltung.

Die Hausverwaltung führt nur die **Eigentümerschreibung** durch.

Unterlagen siehe Beilagengruppe 8.
Schreiben des Sachverständigen vom 20.8.2025 an die Hausverwaltung
Antwort der Hausverwaltung NOSZEK vom 4.9.2025
Vorschreibung vom 1.7.2025
Protokoll vom 9.4.2025
Vorausschau 2025
Energieausweis

2.10.1. Eigentümerschreibung

Gültig ab 7 / 2025.

Betriebskosten

€ 196,83 / Monat + 10 % USt

Rücklage

€ 184,84 / Monat + 0 % USt

Summe

€ 381,67 + € 19,68 USt = € 401,35 brutto

2.10.2. Außerbüchliche Darlehensmaßnahmen

Es liegen keine ausserbüchlichen Darlehensmaßnahmen das Gesamtobjekt betreffend vor, von denen die Hausverwaltung Kenntnis hat.

2.10.3. Objekt

Das Objekt ist als Wohnungseigentumsobjekt zu bezeichnen.

2.10.4. Offene Rechnungen und Aufträge

Mit 4.9.2025 sind keine Rechnungen, außer Kleinrechnungen, nicht bezahlt und weiters sind auch keine Aufträge, außer Kleinaufträge (laufende Erhaltung), vergeben, welche schon beauftragt, aber noch nicht durchgeführt sind.

2.10.5. Hausbesorger

Es gibt keinen Hausbesorger und keine echte Hausbesorgerdienstwohnung.

2.10.6. Laufendes § 18 – Verfahren und Sockelsanierung

Liegen nicht vor.

2.10.7. Reparaturrücklage

Mit 31.8.2025 beträgt der Rücklagenstand € 49.357,72.

2.10.8. Energieausweis

Liegt vor.
HWB 177 kWh/m² a
fGEE 2,77

2.10.9. Reparaturvorschau und getätigte Arbeiten

Für 2025 sind keine Investitionen geplant.

Baumeister Kommerzialrat
Ing. Hubert SCHÖBINGER

Allgemein beiderer und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Fachgruppe Immobilien

2.11. Vereinbarungen im Wohnungseigentumsvertrag

Siehe Wohnungseigentumsvertrag Beilage 7.

Punkt IV.

Betriebskosten, Instandhaltung

Punkt V.

Bauliche Maßnahmen, Dachboden

Punkt VII.

Wohnungsumbauten

2.12. Wohnungseigentumsseinheit

BLNR 38, 47 / 916 Anteil, untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an W 10 / 11 / 12 und Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

und
BLNR 39, 47 / 916 Anteil, untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an W 10 / 11 / 12 und Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

2.12.1. Befund und Beschreibung

Wohnungseigentumsseinheit
BLNR 38, 47 / 916 Anteil, untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an W 10 / 11 / 12 und Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

und
BLNR 39, 47 / 916 Anteil, untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an W 10 / 11 / 12 und Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

2.12.1.1. Nutzfläche

Die Nutzfläche beträgt laut Nutzwertgutachten (Beilage 7.)

für die Wohnung 92,42 m²
für den Laubengang 8,71 m²

Der Laubengang ist laut Nutzwertgutachten dinglich zugeordnet.

Die Fläche laut Bauplan (Beilage 4.) beträgt ebenso

für die Wohnung 92,42 m²
für den Laubengang 8,71 m²

Die Flächenangaben wurden nicht nachvermessen und es wird mit den Fläche des Bauplanes von **92,42 m²** bewertet.

Mit geringen Quadratmeterdifferenzen muss gerechnet werden.

2.12.1.2. Lage und Beschreibung

Grundriss siehe Beilage 4.

Fotos siehe Beilage 10.

Die Einheit W 10 / 11 / 12 liegt im Mezzanin und ist hofseitig orientiert.
und weist 3 Fenster zum Hof auf.

Die Einheit W 10 / 11 / 12 besteht aus

Raum 1	Zimmer
Raum 2	Küche
Raum 3	WC
Raum 4	Bad
Raum 5	Zimmer
Raum 6	Zimmer
Raum 7	Vorraum
Raum 8	Zimmer
Raum 9	WC
Raum 10	Laubengang

Der Laubengang ist mit 8,71 m² laut Nutzwertgutachten dinglich zugeordnet.

Die Raumnummern (rot) und alle anderen farbigen Eintragungen in der Beilage 4. sind vom Sachverständigen eingetragen.

Der Einheit ist kein Kellerabteil dinglich zugeordnet und es wird ein Kellerabteil auch nicht dinglich erworben, sondern kann nur im Zuge einer Benützungsergellung unter den Wohnungseigentümern genutzt werden.

Es wird 1 Kellerabteil genutzt.

Mit der Einheit ist kein PKW - Abstellplatz oder eine Garage dinglich verbunden.

Der Ersterher übernimmt alle Rechte und Pflichten des beiliegenden Wohnungseigentumsvertrages (Beilage 7.).

Raum 1 – Zimmer

Boden: Parkett
Wand: Dispersion
Decke: Dispersion

Raumhöhe circa 3,15 m.

1 Heizkörper.

2 zweiflügelige Fenster, Kunststoff, mit 2 Oberlichten zum Hof.

1 Klimasplitgerät (Innengerät).

1 einflügelige Türe zu Raum 2 = Küche in Holzlarze.

Raum 2 – Küche

Wohnungseingangstüre einflügelig in Stahllarze.
Gegensprechanlage.

Nach Augenschein E – Verteiler ordnungsgemäß.

Boden: keramischer Belag
Wand: Dispersion
Decke: Dispersion

Raumhöhe circa 3,15 m.

1 Eckküche mit

Geschirrspüler

Backofen

E-Herd

Spüle

Oberschränke und Unterschränke

1 Kühlschrank

Die Küche ist Bestandteil des Objektes und im Verkehrswert beinhaltet.
2 zweiflügelige Fenster, Kunststoff, mit Oberlichten zum Hof.
Zweischelbenisoliertes Glas.

Raum 3 – WC

Boden: Keramischer Belag
Wand: Dispersion
Decke: Dispersion

1 Hänge-WC mit Einbauspülkasten.

1 Heizkörper.

1 kleines Fenster, Kunststoff, zum Hof.

Türe zu Raum 2 = Küche.

Raum 4 – Bad

Boden: Keramischer Belag
Wand: Keramischer Belag
Decke: Dispersion

1 Wandheizkörper.

1 Gaskombitherme.

1 Kunststoffwanne.

1 Doppelwaschtisch.

1 Schiebetüre Glas.

Türe zu Raum 2 = Küche.

Raum 5 – Zimmer

Boden: Parkett
Wand: Dispersion
Decke: Dispersion

Raumhöhe circa 3,15 m.

1 Wandregal.
Das Regal ist Teil des Innenausbau und im Verkehrswert berücksichtigt.

1 zweiflügeliges Fenster, Kunststoff, mit Oberlichten zum Laubengang.
Zweischelbenisoliertes Glas.

1 einflügelige Türe mit Glasscheibe, in Stahlzarge, zu Raum 6 = Zimmer.

Raum 6 – Zimmer

Boden: Parkett
Wand: Dispersion
Decke: Dispersion

Raumhöhe circa 3,15 m.

1 Klimaspplitzgerät (Innengerät).

Zweiseitiger Wandverbau, raumhoch.

Der Wandverbau ist Teil des Innenausbau und im Verkehrswert
berücksichtigt.

1 einflügelige Holztüre in Stahlzarge zu Raum 5 = Zimmer.

1 einflügelige Holztüre in Stahlzarge, zu Raum 7 = Vorräum.

Raum 7 – Vorräum

Boden: Parkett
Wand: Dispersion
Decke: Dispersion

1 Türe zu Raum 6 = Zimmer
1 Türe zu Raum 8 = Zimmer
1 Türe zu Raum 9 = WC

Raum 8 – Zimmer

Boden: Parkett
Wand: Dispersion
Decke: Dispersion

Raumhöhe circa 3,15 m.

1 zweiflügeliges Fenster, Kunststoff, mit Oberlichte zum Lichthof.
Zwischenebenenisolierglas.

Raum 9 – WC

Boden: Keramischer Belag
Wand: Dispersion
Decke: Dispersion

1 Entlüftung.

1 Hänge – WC mit Einbauspülkasten.

1 Heizkörper.

1 kleines Waschbecken, Keramik.

1 Nurglastüre zu Raum 7 = Vorräum.

Raum 10 – Laubengang

Laubengang Dach 1. Stock.

Wand: gestrichene Raufaser
Decke: Dispersion

Geländer ist ein Stahlgeländer.

Zugangstüre zweiflügelig, Holz, mit Glaslatten.
Ordnungsgemäß.

Kellerabteil (wird nicht dinglich erworben)

Es wird 1 Kellerabteil genutzt.

Allgemeines Einheit W 10 / 11 / 12

Türe beschriftet mit 11 + 12.

Gaszähler am allgemeinen Gang.

2.12.1.3. Bau- und Erhaltungszustand W 10 / 11 / 12

Der Bau- und Erhaltungszustand der Wohnungseigentumsinheit
W 10 / 11 / 12 ist als ordnungsgemäß zu bezeichnen.

2.12.1.4. Einrichtung

Die Bewertung erfolgt inklusive der unselbständigen Bestandteile laut Beschreibung (Heizung, Lüftung, Sanitärgegenstände, Elektro) .

Alle freistehenden Gegenstände (Tische, Sessel, Schränke, etc.) sind nicht im Verkehrswert beinhaltet.

Die Küche, das Wandregal Raum 5 und der Wandverbau Raum 6 sind im Verkehrswert beinhaltet.

Die gesamte Haustechnik wurde nicht auf Funktionsfähigkeit bzw. Ausführung überprüft, hierfür wird keine Haftung übernommen, dies stellt ein Risiko des Erstehers dar.

2.12.1.5. Zubehör

Kein Zubehör vorhanden.

2.12.1.6. Haustechnik

Die Haustechnik ist ordnungsgemäß.

Die Elektrik ist saniert.

Heizung und Warmwasser mit Gaskombitherme.

Gaskombitherme in Raum 4 = Bad.

2.12.1.7. Baubehördliche Widmung und Konsensstand

Vorhanden.

Baubehördliche Widmung

Vorhanden.

Konsensstand

Vorhanden.

2.12.1.8. Nutzung

Bei der Befundaufnahme am 30.9.2025 waren die Verpflichteten nicht anwesend.

Die Verpflichteten wurden vom Sachverständigen angesprochen, ob eine Vermietung vorliegt.

Von diesen erfolgte keine Rückantwort.

Das Gericht wurde von mir ersucht die Verpflichteten anzufordern bekanntzugeben, ob eine Vermietung vorliegt. Es erfolgte keine Mitteilung, ob eine Vermietung vorliegt.

Es erfolgt als Bewertungsannahme eine bestandsfreie Bewertung.

Es gibt für einen Ersteher jedoch keinerlei Gewähr, dass keine Vermietung vorliegt. Dies stellt ein Risiko dar, das der Ersteher tragen muss.

Die Hausverwaltung führt die Vermietung der gegenständlichen Einheit nicht durch.

Es erfolgt daher eine **bestandsfreie Bewertung**.

Die Adresse Gestetengasse 23 scheint im Buch „Der Richtwertmietzins“ vom ÖIV von Dr. Dirnbacher, Dr. Heindl und Dr. Ruster als Adresse auf. Es ist somit auf dieser Adresse kein Lagezuschlag zulässig bei Vermietung einer Altbauwohnung (laut MRG und Richtwertgesetz). Das Haus wurde errichtet zwischen 1870 und 1917, nämlich im Jahr 1909.

Einschränkungen laut Bauordnung für Wien.

2.12.1.9. Eigentumsrecht des Herrn Goran RAJIC

Laut Nutzwertgutachten ist Herr RAJIC Eigentümer des Magazins 1 und weiters des begehrten Flachdaches zu 2 / 3-ten und des Rohdachbodens.

Im Wohnungseigentumsvertrag ist für die verfahrensgegenständliche Wohnungseigentumsanlage festgehalten, dass die Wohnungseigentumsorganisatorin IV Immobilienverwaltung und Verwertung GmbH & Co KEG als ehemalige Eigentümerin des Dachbodens dem Eigentümer das Recht zusteht, den Dachboden auszubauen und zu nutzen.

In diesem Vertrag ist ebenfalls festgestellt, dass sich alle Parteien verpflichtet haben, alle für die Ausarbeiten des Dachbodens notwendige Eingaben zu unterfertigen.

Herr RAJIC ist Rechtsnachfolger der IV und es hätten schon die bisherigen Eigentümer Frau PHAM und Herr PHAM die Pläne unterschreiben müssen.

Dies ist nicht erfolgt.

Ein eventueller Erster der TOP 10-12 muss damit rechnen, die Pläne zu unterfertigen.

Sollte der Erster die Pläne nicht unterfertigen ist mit Kosten zu rechnen (Kreditzinsen, steigende Errichtungskosten, Beratungsstärkung).

Es liegt ein Versäumungsurteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen vor, 22 Cg 9 / 257 – 11 vom 15.5.2025.

Im Protokoll vom 18.9.2025 des LG für ZRS ist festgehalten, dass die Kläger ausführen, nachstehende Verpflichtung für den Fall eine vergleichsweise Bereinigung zu übernehmen:

Litfführung wie im Einreichplan dargestellt.

Der Kläger ist anwaltlich vertreten:

Dr. Peter GATTERNIG und Mag. Karl GATTERNIG

Rechtsanwälte

Renngasse 9, 1010 Wien

Telefon 01 533 33 33

3. Gutachten

3.1. Bewertung

Wohnungseigentumsseinheit

BLNR 38, 47 / 916 Anteile, untrennbar verbunden mit

Wohnungseigentum an W 10 / 11 / 12 und Verbindung gem § 5

Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

und

BLNR 39, 47 / 916 Anteile, untrennbar verbunden mit

Wohnungseigentum an W 10 / 11 / 12 und Verbindung gem § 5

Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) der beschriebenen Wohnungseigentumsseinheit. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Betracht zu bleiben.

Die Bewertung erfolgt nach dem **Sachwertverfahren** (Grundanteil und amortisierter Bauwert) wie ähnliche Objekte in gleicher Lage, Bauweise, Bauzustand, Alter und Erhaltungszustand im freien Verkehr gehandelt werden würden, da Eigentumswohnungen meist zur Eigennutzung verwendet werden und bei eigengenutzten Immobilien (Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern) vom Käufer der Sachwert bezahlt wird und somit dieses Verfahren das adäquate Wertermittlungsverfahren darstellt.

Die Bewertung erfolgt nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes und nach Maßgabe aller in vorstehender Beschreibung enthaltener wertbeeinflussender Merkmale und Feststellungen, sowie unter Bedachtnahme der Verhältnisse am Realitätenmarkt zum Stichtag. Im Falle von Neuerungen bleibt eine Anpassung des Gutachtens vorbehalten.

Sachwertverfahren

3.1.1. Grundkostenanteil

Der Bodenwert ergibt sich bei Objekten, welche mehrgeschosig im dicht verbauten Gebiet bebaubar sind, aus jenem Wertansatz, welchen ein Bauträger bereit ist, als Grundkostenanteil für einen Quadratmeter erzielbare Nutzfläche zu bezahlen. Dieser Ansatz multipliziert mit der gesamten erzielbaren Nutzfläche ergibt den Grundwert der Liegenschaft.

Um den Grundkostenanteil für eine bestimmte Bestandeseinheit zu ermitteln, sind vom Grundkostenanteil, welcher einen Durchschnittswert auf das Gesamtgebäude bezogen darstellt, Zu- und Abschläge nach Markterfahrung vorzunehmen.

In der gegenständlichen Lage werden bezogen auf die zu bewertende Einheit zum Stichtag € 1.100,00 / m² erzielbarer Nutzfläche bezahlt.

Nutzfläche laut Punkt 2.12.1.1.

für die Wohnung 92,42 m²
für den Laubengang 8,71 m²

Der Laubengang wird marktconform mit 50 % angesetzt:

8,71 m², davon 50 % = 4,36 m²

Anzusetzende Nutzfläche für die Verkehrswertberechnung

für die Wohnung 92,42 m²
für den Laubengang 4,36 m²
in Summe 97,30 m²

97,30 m² Nutzfläche x € 1.100,00 / m² = € 107.000,00

Grundkostenanteil
W 10/11/12

3.1.2. Bauzeitwert

Der Anteil am Bauzeitwert wird nicht aus dem rechnerischen Wert des Anteiles am Gesamtbauwert des Objektes ermittelt, sondern aus der Wohnnutzfläche abgeleitet.

Berechnungsgrundlage sind die m²-Nutzflächenkosten, um welche das Objekt zum Stichtag als Neubau errichtet werden kann und unter Berücksichtigung des beschriebenen Wohnungszustandes sowie des Zustandes des Gesamtobjektes.

Im m²-Ansatz sind die Aussenanlagen und alle allgemeinen Teile sowie der allgemeine Keller und das Kellerabteil inkludiert.

Nutzfläche laut Punkt 3.1.1. 97,30 m²

Der m²-Ansatz erfolgt brutto (also inklusive USt, da das Objekt nach allgemeiner Verkehrsauffassung zur Eigennutzung dient bzw. dienen wird).

Neubauherstellungswert: € 4.000,00 / m² netto

+ 10% Nebenkosten € 400,00

Summe € 4.400,00

+ 20 % USt € 880,00

Summe € 5.280,00

97,30 m² x € 5.280,00 = € 513.744,00 =

Neubauherstellungswert

Für technische Entwertung, Alter (Baujahr laut Bescheid 1982 plus hochwertige Sanierung), Bau- und Erhaltungszustand und unter Berücksichtigung einer Restlebensdauer von 100 Jahren (Gesamtlebensdauer 143 Jahre, Bestandsdauer 43 Jahre, Restnutzungsdauer 100 Jahre) wird laut linearer Alterswertminderungstabelle eine Abminderung von 20 % vorgenommen.

€ 513.744,00
 minus 20 %
 € 102.748,80
 = € 410.995,20

Bauzeitwert

3.1.3. Sachwert

3.1.1. Grundkostenanteil € 107.030,00

3.1.2.1. Bauzeitwert € 410.995,20

Summe Sachwert € 518.025,20

3.1.3.1. Zuschlag

Zuschlag von 10 % wegen direkter Lage an der U-Bahnstation Schlachthausgasse der U-Bahnlinie U 3 und wegen unmittelbarer Nähe zum Prater und somit stellt die Wohnung eine sehr gesuchte Immobilie dar.

€ 518.025,20

plus 10 %
 € 51.802,52

Summe € 569.827,72 =

€ 570.000,00

gerundet

Verkehrswert der
 Einheit W 10/11/12

Baumeister Kommerzialrat
Ing. Hubert SCHÖBINGER

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Fachgruppe Immobilien

3.1.4. Quadratmeterwert

€ 570.000,00 : 97,30 m² = € 5.858,17 / m² = marktkonform

Der Quadratmeterpreis für gebrauchte Immobilien im 3. Bezirk entspricht dem Preispiegel 2024 von € 5.537,52.

Baumeister Kommerzialrat
Ing. Hubert SCHÖBINGER


Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Fachgruppe Immobilien

3.1.5. Verkehrswert

Der Verkehrswert
der 47 / 916 Anteile, BLNR 38
untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an W 10 / 11 / 12
und Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
und
der 47 / 916 Anteile, BLNR 39, untrennbar verbunden mit
Wohnungseigentum an W 10 / 11 / 12 und Verbindung gem § 5 Abs 3, §
13 Abs 3 WEG 2002
der Liegenschaft EZ 1803
Grundbuch 01006 Landstraße, Bezirksgericht Innere Stadt Wien
Grundstücksadresse 1030 Wien, Gestettengasse 23
zum Stichtag 30.9.2025
geldlastfrei und bestandsfrei
€ 570.000,00
(in Worten Euro fünfhundertseibzigtausend

Wien, am 3.12.2025

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

	Untersucher Hubert Schöbinger
	Datum/Zeit-UTC 2025-12-05T11:57:24+01:00
Prüfinformation Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturprüfung.gv.at	Hinweis Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 vom 23. Juli 2014 ("eIDAS-VO") die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriftetes Dokument.

Baumeister Kommerzialrat
Ing. Hubert Schöbinger

3.1.6. Anmerkungen

Anmerkung Umsatzsteuer
Mit Wirksamkeit 19.6.1998 trat das Budgetgleichgesetz 1998 in Kraft. In diesem Gesetz wurden auch Bestimmungen des Umsatzsteuergesetzes 1994 geändert. Warum die Änderung erfolgte, möchte ich kurz zitieren (aus STINGL-NIEDETZKY, Handbuch Immobilien und Steuern).

Zitat Anfang
Am 13.5.1998 wurde im Nationalrat ein Gesetz beschlossen, welches sicherstellen soll, dass der Fiskus im Konkursverfahren bei Vorüberberichtigung bzw. deren Weiterrechnung nicht der Verlierer ist. Anlass war die Entscheidung des Obersten Gerichtshofes (OGH 8 Ob 2244 / 96 z. v. 27.11.1997), der festgestellt hat, dass die in einem Konkursverfahren im Zuge einer Massenerlöse Grundstücksveräußerung erforderliche Vorüberberichtigung (gem. § 12 Abs 10 UStG 1994) nicht zu einer steuerfreien Grundstücksveräußerung führt, sondern zu einer Konkursforderung. Nach der damaligen gesetzlichen Regelung konnte der Grundstücksliedhaber bei einer Vorüberberichtigung gem. § 12 Abs 10 UStG 1994 gem. § 12 Abs 14 UStG 1994 diesen Betrag in Rechnung stellen. Der Erwerber konnte dann diesen in Rechnung gestellten Betrag als Vorsteuer in Abzug bringen. Das Finanzamt musste dem Erwerber den vollen Vorsteuerbetrag somit gutschreiben, konnte aber die Forderung aus der Berichtigung der Mehrwertsteuer nur anteilig und im Rahmen der Quote als Konkursforderung einstellen.

Zitat Ende
Seit 19.6.1998 bestehen bei einem Immobilienverkauf 2 Möglichkeiten bezüglich der Umsatzsteuer:

1. Der Immobilienverkauf wird gemäß § 6 Abs 1 Z 9 lit a UStG steuerfrei behandelt. Ein Käufer erwirbt also ohne zusätzliche Inrechnungstellung von 20 % USt.
2. Es besteht jedoch die Möglichkeit, Immobilienverkäufe gemäß § 6 Abs 2 UStG seit 19.6.1998 als steuerpflichtig zu behandeln. Ein Käufer erwirbt also die Immobilie mit zusätzlicher Inrechnungstellung von 20 % USt. Relevant sind die Auswirkungen, ob mit oder ohne zusätzliche Inrechnungstellung von 20 % USt verkauft wird für den Verkäufer bezüglich geldngemachter Vorsteuerbeträge (grundsätzlich sind Vorsteuerbeträge zu berechnen, wenn das „Unternehmen“ nicht noch 10 Jahre nach Geldngemachung weitergeführt wird, es ist also allquot für jedes Jahr 1 / 10-ter der geldngemachten Vorsteuer zu berechnen, also an die Finanzverwaltung zurückzuführen). Diese Regelung gilt, wenn Vorsteuerbeträge bis zum 31.3.2012 geldngemacht wurden. Vorsteuerbeträge, die ab dem 1.4.2012 geldngemacht wurden oder werden, unterliegen einer 1 / 20-stel Vorüberberichtigung. der Vorüberberichtigungszeitraum beträgt also jetzt 20 Jahre.

Laut geltender Regelung sind allquot offene Vorsteuerbeträge jedoch dann nicht rückzuführen (vom Verkäufer), wenn die Transaktion mit zusätzlicher Inrechnungstellung von 20 % USt erfolgt. Umgekehrt sind vom Verkäufer die allquot offenen Vorsteuerbeträge an die Finanzverwaltung abzuführen, wenn die Immobilie ohne zusätzliche Inrechnungstellung von 20 % USt verkauft wird.

Laut Käufervertrag Beilage 6. Punkt II und Punkt III Ziffer 4 wurde der Verkauf ohne Inrechnungstellung von 20 % USt vorgenommen.

In § 6 Abs 2 UStG findet sich jedoch folgende Bestimmung:

Zitat Anfang
Der Verkäufer auf die Steuerberichtigung gemäß § 6 Abs 1 Z 9 lit a ist bei Umsätzen von Grundstücken, Gebäuden auf fremden Boden und Baurechten im Zwangsversteigerungsverfahren durch den Verkäufer an den Ersterher (AbgÄG 2004, BGBI I 2004 / 180, zum Inkrafttreten siehe § 28 Abs 25 Z 5) und bei Umsätzen von Grundstücken, Gebäuden auf fremden Boden und Baurechten im Zwangsversteigerungsverfahren durch den Verkäufer an den Ersterher (AbgÄG 2004, BGBI I 2004 / 180, zum Inkrafttreten siehe § 28 Abs 23 Z 4).

Zitat Ende
Es kann somit der Verpflichtete den Ersterher zwingen, mit 20 % USt zu erwerben und sich so von einer eventuellen Vorsteuerkorrektur befreien.

Der Sachverständige weiß zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung nicht, ob der Verpflichtete optieren wird oder nicht (ob also mit oder ohne 20 % USt versteigert wird oder nicht).

Wenn vom Verpflichteten nicht optiert wird (also nicht mit 20 % USt versteigert wird), gibt es bezüglich der USt keine offenen Fragen. Der ausgewiesene Verkehrswert gilt sowohl für einen Privatkäufer zur Eigennutzung als auch für einen Käufer zur unternehmerischen Nutzung (und der „Unternehmer“ kann sich auch keine USt vom Finanzamt zurückholen).

Sollte vom Verpflichteten optiert werden (also mit 20 % USt versteigert werden) sind diese 20 % USt vom Käufer zu bezahlen und vom Verkäufer bzw. vom Gericht an die Finanzabteilung zu zahlen.

Alle weiteren Ausführungen gelten nur für den Fall, dass der Verpflichtete optiert (zur Verwertung mit 20 % USt).

Diese bzw. jede Immobilie kann sowohl zur privaten Eigennutzung oder zur unternehmerischen Nutzung (Vermietung) erworben werden.

Ich kann als Sachverständiger nicht vorhersehen, ob etwas zur privaten Eigennutzung oder zur unternehmerischen Nutzung erworben wird.

Sollte die Immobilie von einem Ersterher zur unternehmerischen Nutzung erworben werden, ist die USt grundsätzlich kein kostenrelevanter Faktor, da der Unternehmer sich die 20 % USt vom Finanzamt zurückholen kann (mit allen in Zukunft daraus resultierenden Faktoren).

Daher können die 20 % USt zum ermittelten Verkehrswert zugeschlagen werden und der Unternehmer ist auch bereit, die 20 % USt zusätzlich zu bezahlen, da diese USt für ihn grundsätzlich nicht kostenrelevant ist.

Dies hat zur Folge, dass auch für die Gläubiger grundsätzlich der ausgewiesene Verkehrswert (bzw. der Zuschlagswert ohne USt) zur Verfügung steht.

Sollte jedoch der Käufer bzw. Ersteher die Immobilie zur privaten Eigennutzung kaufen bzw. ersteigern, ist genau der ausgewiesene Verkehrswert der Käufer bzw. Ersteher, den der Markt bei Kauf zur privaten Eigennutzung bereit ist zu bezahlen.

Nur weil der Verkäufer bzw. Verpflichtete auf Verwertung mit 20 % USt optiert hat, kann und ändert sich der Verkehrswert nicht um + 20 % nach oben (also + 20 % USt) für den Käufer zur privaten Eigennutzung.

Da der Käufer die 20 % USt als wertrelevante Kosten bezahlen muss und sich vom Finanzamt nicht zurückholen kann, würde sich die Immobilie für den Privatkäufer einfach um 20 % verteuern. Dies ist am Markt nicht gedeckt, da nur durch eine Disposition des Verkäufers nach USt – Gesetz sich nicht einfach der Verkehrswert um 20 % nach oben ändert und der Markt dies einfach hinnimmt.

Der Wert, den der private Käufer bereit ist als Verkehrswert zu bezahlen, ist der ausgewiesene Verkehrswert. Mehr bezahlt er nicht. Daher wird der Käufer zur privaten Eigennutzung, wenn er praktisch gezwungen wird, mit 20 % USt zu erwerben, als Betrag netto den Wert bezahlen, bei welchem mit 20 % USt der Preis herauskommt, den er brutto zu bezahlen bereit ist (also den Wert, den er bereit ist für diese Immobilie auch ohne USt-Optierung zu bezahlen).

Der Ersteher wird also nur den ermittelten Verkehrswert brutto bereit sein zu bieten bzw. zu bezahlen. Dies hat zur Folge, dass für die Gläubiger nur mehr der ermittelte Verkehrswert minus 20 % USt zur Verfügung stehen wird. Es wird also durch eine Disposition des Verpflichteten das Kapital für die Gläubiger geschmälert.

Trotzdem ist als Verkehrswert der ermittelte Wert zu bezeichnen.

Dies wurde mit einem der renommiertesten Sachverständigen und Buchautoren Österreichs zur Immobilienbewertung (MANZ, Liegenschaftsbewertung) vorbesprochen und durchbesprochen, welcher dies genauso handhabt, und auch von den Gerichten, in welchen er tätig ist, so gehandhabt wird – mit dem Gerichtssachverständigen Herrn HEIMÖ KRANEWITZER.

Ich empfehle bei der Versteigerung den Hinweis, dass, sollte vom Verpflichteten optiert werden zur Versteigerung + 20 % USt, der Käufer, der die Immobilie zur privaten Eigennutzung ersteigern will, das Höchstgebot, das er bereit ist zu bezahlen, brutto anzusetzen ist, also schon mit 20 % anzusetzen ist, oder die Bieter grundsätzlich darauf hinweisen (sowohl den Käufer zur privaten Eigennutzung als auch den Käufer zur unternehmerischen Nutzung), dass zu dem gebotenen Wert noch 20 % USt hinzuzurechnen und zu bezahlen sind.

Natürlich wird, wenn es einen Bieter zur unternehmerischen Nutzung gibt, dieser bereit sein, einen höheren Wert zu bezahlen, da eben für diesen die USt grundsätzlich kein Kostenfaktor ist.

Ob bei der Bewertungsmethode im Gutachten mit oder ohne USt bewertet wurde (im Besonderen werden laut Bewertungslehre Immobilien, die laut Marktführung der privaten Eigennutzung dienen werden - also Einfamilienhäuser, Villen und bestandsreife Eigentumswohnungen - nach dem Sachwertverfahren bewertet und sind dort beim Neubauherstellungswert brutto, also inklusive 20 % USt anzusetzen), sagt nichts darüber aus, ob beim ermittelten Verkehrswert die USt schon inkludiert ist oder nicht.

Die Bewertungsmethode ist im Liegenschaftsbewertungsgesetz geregelt und hat nichts mit der Optimierungsmöglichkeit nach USt – Gesetz zu tun.

In jeder privaten Gebrauchtsimmobilie steckt von Irgejemand 20 % USt immer drinnen, trotzdem steht es jedem Eigentümer frei, diese Sichtweisen wurden mit 2 der renommiertesten Sachverständigen Österreichs besprochen: Mit dem Sachverständigen Herrn DI FRANZ SEISER und dem Sachverständigen Herrn HELMO KRANEWITZER und werden auch von diesen genauso gesehen und gehandhabt.

Auswirkungen auf den Ersteher

Sollte der Ersteher ohne Inrechnungstellung von 20 % USt ersteigern, gibt es natürlich bezüglich Vorsteuerkorrektur für den Ersteher kein Thema.

Sollte der Ersteher aber mit 20 % USt ersteigern müssen, weil eben der Verpflichtete auf eine Verwertung mit 20 % USt optiert hat, muss der Ersteher eine eventuelle spätere Vorsteuerkorrektur beachten und unterliegt den Bestimmungen über die Vorsteuerkorrektur (als Unternehmer).

Der Ersteher kann sich diese 20 % USt nur dann als Vorsteuer vom Finanzamt zurückholen, wenn er die Immobilie umsatzsteuerpflichtig unternehmerisch nutzt und steuerrechtlich als vorsteuerabzugsberechtigter anzusehen ist.

Der Ersteher muss aber trotzdem auch von diesen 20 % USt die Nebenkostengebühren bezahlen (z.B. Grundbuchseintragungsgeld, Grunderwerbsteuer).

Der Ersteher unterliegt bezüglich dieser 20 % USt (wenn mit USt erworben werden muss) selbst bei einem Verkauf wieder der 1 / 20-stel Vorsteuerkorrektur, wenn bei seinem Verkauf nicht wieder auf einen Verkauf mit 20 % USt optiert wird.

Leider ist dies noch nicht die ganze Umsatzsteuerproblematik für den Käufer bzw. Ersteher, wenn es Geschäftsvermietungen betrifft: Seit 1.9.2012 gilt die umsatzsteuerliche Regelung (§ 6 Abs 2 UStG), dass bei Vermietung an Geschäftsmietler, welche nicht nahezu ausschließlich zum Vorsteuerabzug berechtigte Umsätze ausweisen, nur mehr ohne Inrechnungstellung von 20 % USt, also nur mehr netto, vorgeschrieben werden darf (Miete netto + Betriebskosten netto = unechte Umsatzsteuerbefreiung).

Die Folge für den Eigentümer (= Vermietler) ist, dass er die Vorsteuerabzugsbefreiung für alle im vermieteten Objekt getätigten Investitionen (z.B. Umbauarbeiten und Sanierungen) verliert und somit Steuernachteile hat (trotzdem können die Investitionen brutto in der Jahresabrechnung natürlich geltendgemacht werden).

Ob dies alles durch eine höhere vorgeschriebene Miete kompensiert werden kann, wird das Marktverhalten aller Beteiligten in Zukunft zeigen und das Marktverhalten aller Teilnehmer wird den Einfluss bei der Bewertung in Zukunft zeigen.

Der wichtigste Punkt ist aber, dass, wenn der Ersteher an einen Geschäftsmietler vermietet, welcher nicht nahezu ausschließlich vorsteuerberechtigte Umsätze tätigt (und der Vermietler die 20 % USt vom Ankauf als Vorsteuer geltendgemacht hat), er auch bezüglich dieser 20 % USt der vollen Vorsteuerberichtigung über 20 Jahre unterliegt.

Um es auf den Punkt zu bringen: Sollte der Ersteher mit 20 % USt erworben haben und diese USt als Vorsteuer geltendmachen und in den nächsten 20 Jahren an einen Geschäftsmietler vermieten, welcher nicht nahezu ausschließlich vorsteuerberechtigte Umsätze aufweist, muss der Vermietler (= Ersteher) diese wertmäßig hohen 20 % USt vom Ankauf allquot (1 / 20-stel) an die Finanzverwaltung zurückzahlen.

Noch deutlicher: Sollten Sie als Vermietler (= Ersteher) z.B. sofort an einen Arzt zur Ganze vermieten, haben Sie die vollen 20 % USt sofort an die Finanzverwaltung zurückzahlen bzw. müssen diese 20 % USt vom Kauf als Kaufpreisteil bezahlen ohne Anspruch auf eigene Vorsteuerberichtigung.

Ich empfehle also einem Ersteher, eine eventuelle Verwertung und besonders an wen vermietet wird und die Folgen daraus unbedingt mit einem Steuerberater zu besprechen.

Meine Bewertung gilt für den Fall, dass ein Ersteher an Geschäftsmietler vermietet, welche nahezu ausschließlich vorsteuerberechtigte Umsätze aufweisen.

Die momentan aktuelle Sichtweise der Finanzverwaltung laut Umsatzsteuererrichtlinien, dass mit nahezu ausschließlich 95 % angesehen wird, kann sich durch spätere Verwaltungsgerichtshofentscheidungen durchaus noch ändern.
Geschäftsmiter, bei denen anzunehmen ist, dass sie nicht nahezu ausschließlich vorsteuerberechtigte Umsätze aufweisen sind z.B. Holidings, Träfen, Ärzte, Versicherungsmakler, Banken, eventuell Hausverwalter, Versicherungen, Kleinunternehmer.
Dies sind alles steuerliche Rechtsfragen, die ich grundsätzlich nicht zu klären habe, aber ich wollte die Ausgangslage umfassend dokumentieren und meiner Hinweispflicht umfassend nachkommen.
Ich habe diesbezüglich ein Gespräch mit dem Experten dieses Themenbereiches, Herrn Steuerberater Mag. Walter STINGL, und mit Herrn Steuerberater Bernhard WOSCHNAGG geführt und ich empfehle vor einem Kauf unbedingt die fachliche Beratung eines Anwaltes und eines Steuerberaters.

Anmerkung

Dieses Gutachten gründet sich auf die erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollen sich diese ändern, behalte ich mir vor, auch mein Gutachten zu ändern. Dieses Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugswiese Gültigkeit.

(ÖNORM B 1802 Pkt. 3.3)

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters verweise ich darauf, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äusseren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist (diese Kurzfristigkeit der Verwertung nach Exekutionsordnung, bei der eben der für die Immobilie adäquate Verkaufszeitraum fehlt, ist durch einen geringeren Ausfuhrpreis berücksichtigt).

Anmerkung

Das Verkehrswertgutachten ist nicht für steuerliche Zwecke zu verwenden, sondern ist nur für den gegenständlichen Auftrag vorgesehen.

Steuerliche Aspekte

Ich empfehle jedem potentiellen Erwerber über die steuerlichen Auswirkungen eines Immobilienenerwerbes fachlichen Rat einzuholen, da diese Aspekte immer auf die subjektive Steuersituation des Erwerbers abzustimmen sind.

Besichtigung

Ich empfehle jedem Interessenten vor einem Erwerb von der Möglichkeit Gebrauch zu machen, das Objekt nach richterlicher Terminvereinbarung selbst zu besichtigen, um ein eigenes Bild von der Immobilie zu erwerben.

Anmerkung

Dieses Gutachten stellt kein Gutachten über den allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses im Sinne des § 37 Abs 4 WEG 2002 dar. Insbesondere konnten nur augenscheinliche Baumängel beschrieben werden. Der Bau- und Erhaltungszustand des Objektes wurde durch äusseren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes, der Stille der Installationen und technischen Einrichtung des Gebäudekomplexes erfolgte nicht. Für eine bestimmte Brauchbarkeit und Funktionsfähigkeit der beschriebenen Anlagen und Einrichtungen kann daher keine Haftung übernommen werden. Insoferne ist das Gutachten als technische Expertise nicht geeignet.

Wohnungseigentumsvertrag/Verträge (Nachtrag / Nachträge)

Der Ersteher übernimmt alle Rechte und Verpflichtungen aus dem (den) Wohnungseigentumsvertrag (Wohnungseigentumsvertrag/Verträge) samt Nachtrag / Nachträgen.

Energieausweis

Es liegt ein Energieausweis vor.

Gutachtenverwendung

Dieses Verkehrswertgutachten ist für Beleihungszwecke nicht vorgesehen und darf ausschließlich nur durch das Gericht, die Parteien und ihre Vertreter in diesem Zwangsversteigerungsverfahren verwendet werden.

Verfälschungen oder Auszüge hieraus, die über vorgenannten Zweck hinausgehen, sind an die schriftliche Genehmigung des Verfassers gebunden.

GB

BEILAGE T. 7

REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

JUSTIZ

Auszug aus dem Hauptbuch

KATSTRALGEMEINDE 01006 Landstraße
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien
EINLAGEZAHL 1803

Eingeschränkter Auszug
B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 38, 39
C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt

Letzte TZ 2018/2022
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012

GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
1649/2 GST-Fläche 430
Bauf.(10) 307
Gärten(10) 123 Gestetengasse 23
Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

A2 *****
3 a 533/1999 Abtretung der Hauptmietzins
b 809/2018 Löschung hins B-LNR 44
c 3920/2018 Löschung hins B-LNR 45,46
4 a 6670/2001 Abtretung der Hauptmietzins
b 809/2018 Löschung hins B-LNR 44
c 3920/2018 Löschung hins B-LNR 45,46
5 a 12862/2007 Verwalter der Liegenschaft :
b 809/2018 Löschung hins B-LNR 44
c 3920/2018 Löschung hins B-LNR 45,46
IVV Immobilien Verwaltung und Verwertung GmbH
Kübeckg. 18/23, 1030 Wien

B *****

38 ANTEIL: 47/916
Nguyen Truc Pham
GEB: 1976-02-02 ADR: Heiligenstädter Str. 164/6/7, Wien 1190
a 12862/2007 Wohnungseigentum an W 10/11/12
b 8745/2009 Kaufvertrag 2009-05-25 Eigentumsrecht
c 8745/2009 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d 10509/2013 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG hins Name
39 ANTEIL: 47/916
Sabine Eva Pham
GEB: 1972-09-21 ADR: Heiligenstädter Str. 164/6/7, Wien 1190
a 12862/2007 Wohnungseigentum an W 10/11/12
b 8745/2009 Kaufvertrag 2009-05-25 Eigentumsrecht
c 8745/2009 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

C *****

14 a 12862/2007 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002
19 auf Anteil B-LNR 38 39
a 8745/2009 Schadenschein und Pfandurkunde 2009-06-10
PFANDRECHT
6 % Z, 1 % VZ, 7 % ZZ, NGS EUR 20.600,-- für Ralffleisen
EUR 206.000,--

12.04.2022 10:20:10

Grundbuch

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

***** HINWEIS *****

Bausparkasse Gesellschaft m.b.J. (FN 116309V)
 b 5312/2010 Klage (LGZ Wien 17 Cg 43/10h)
 d 2018/2022 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe C-LNR
 34
 34
 auf Anteil B-LNR 38 39
 a 2018/2022 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Herabbringung von vollstr EUR 113.243,91 samt 3 % Z, 1 %
 VZ sowie 4 % ZZ seit 2022-02-01, Antragskosten EUR 1.675,46
 für Ratförsen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H.
 (FN 116309V) - gem. § 137 Abs 1 EO (50 E 7/221)
 b 2018/2022 Pfandrecht siehe C-LNR 19

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01006 Landstraße
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien
EINLAGEZAHL 1803

*** Eingeschränkter Auszug
*** A2-Blatt ohne Ab- und Zuschreibungen
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 38, 39
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt

Letzte TZ 6012/2025
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012

GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
1649/2 GST-Fläche 430
Bauf. (10) 310
Bauf. (20) 13
Gärten(10) 107 Gestetengasse 23
Legende:

Bauf. (10) : Baufläichen (Gebäude)
Bauf. (20) : Baufläichen (Gebäudeebenenfläichen)
Gärten (10) : Gärten (Gärten)
***** A2 *****

3 a 533/1999 Abtretung der Hauptmietzins
b 809/2018 Löschung hins B-LNR 44
c 3920/2018 Löschung hins B-LNR 45,46
4 a 6670/2001 Abtretung der Hauptmietzins
b 809/2018 Löschung hins B-LNR 44
c 3920/2018 Löschung hins B-LNR 45,46
5 a 12862/2007 Verwalter der Liegenschaft :
IVV Immobilien Verwaltung und Verwertung GmbH
Kübeckg. 18/23, 1030 Wien
***** B *****

38 ANTEIL: 47/916
Ngyen Truc Pham
GEB: 1976-02-02 ADR: Heiligenstädter Str. 164/6/7, Wien 1190
a 12862/2007 Wohnungseigentum an W 10/11/12
b 8745/2009 Kaufvertrag 2009-05-25 Eigentumsrecht
c 8745/2009 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d 10509/2013 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG hins Name
39 ANTEIL: 47/916
Sabine Eva Pham
GEB: 1972-09-21 ADR: Heiligenstädter Str. 164/6/7, Wien 1190
a 12862/2007 Wohnungseigentum an W 10/11/12
b 8745/2009 Kaufvertrag 2009-05-25 Eigentumsrecht
c 8745/2009 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
***** C *****

14 a 12862/2007 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002
19 auf Anteil B-LNR 38 39

40

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

***** HINWEIS *****

- a 8745/2009 Schuldschein und Pfandurkunde 2009-06-10
FRANDRECHT
6 % Z, 1 % VZ, 7 % ZZ, NGS EUR 20.600,-- für Ratf. Eisen
Bausparkasse Gesellschaft m.b.H. (FN 116309v)
b 5312/2010 Klage (LGZ Wien 17 Cg 43/10h)
d gelöscht
- 35 auf Anteil B-LNR 38
a 9227/2023 Abweisung des Gesuchs um Einverleibung Pfandrechtes
vollstr. EUR 25.194,60 s.A. für TEAM 7 Österreich GmbH
(FN 036987v) (70 E 5507/23m)
- 37 auf Anteil B-LNR 38 39
a 5595/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 33.000,--
samt Zinsen/Kosten lt. Beschluss 2025-06-30
für Christina Riegler geb 1978-01-26
(50 E 34/25 f)
- 38 auf Anteil B-LNR 38 39
a 6012/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 14.436,15
samt 4 % Z p.a. seit 15.05.2025
Antragskosten EUR 904,70
für Goran Rajic geb 1969-08-10
(50 E 37/25f - Beitritt zu 50 E 34/251)

EUR 206.000,--

BEILAGE 1:2
GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01006 Landstraße
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien
EINLAGEZAHL 1803

Letzte TZ 2018/2022
MOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
1649/2 GST-Fläche 430
Bauf.(10) 307
Gärten(10) 123 Gestetengasse 23

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

A2 *****

3 a 533/1999 Abtretung der Hauptmietzins
b 809/2018 Löschung hins B-LNR 44
c 3920/2018 Löschung hins B-LNR 45,46
4 a 6670/2001 Abtretung der Hauptmietzins
b 809/2018 Löschung hins B-LNR 44
c 3920/2018 Löschung hins B-LNR 45,46
5 a 12862/2007 Verwalter der Liegenschaft :
IVV Immobilien Verwaltung und Verwertung GmbH
Kübeckg. 18/23, 1030 Wien
***** B *****

13 ANTEIL: 56/916
IVV Immobilien Verwaltung und Verwertung GmbH & Co, KEG
ADR: Kübeckg. 18/23, Wien 1030
a 7998/2006 IM RANG 9522/2005 Kaufvertrag 2005-09-09 Eigentumsrecht
b 7998/2006 IM RANG 9523/2005 Kaufvertrag 2005-09-09 Eigentumsrecht
c 12862/2007 Zusammenziehung der Anteile
d 12862/2007 Teilung des Anteils
e 12862/2007 Berichtigung des Grundbuches
f 12862/2007 Wohnungseigentum an Magazin 1
g gelöscht
14 ANTEIL: 35/916
Neubauer-Lorenz & Co Immobilienhandel Alpha OEG (FN 271918f)
ADR: Kübeckgasse 18 /23, Wien 1030
f 12862/2007 Wohnungseigentum an Werkstätte 2
h 3257/2014 Kaufvertrag 2013-12-04 Eigentumsrecht
18 ANTEIL: 20/916
Mag. Rupert Krebs
GEB: 1963-11-15 ADR: Martin Wächterpl. 5, Laa an der Thaya 2136
f 10038/2010 IM RANG 6422/2010 Kaufvertrag 2010-07-14 Eigentumsrecht
19 ANTEIL: 26/916
Mag. Rupert Krebs
GEB: 1963-11-15 ADR: Martin Wächterpl. 5, Laa an der Thaya 2136
d 12862/2007 Wohnungseigentum an W 22

F 10038/2010 IM RANG 6422/2010 Kaufvertrag 2010-07-14 Eigentumsrecht
 26 ANTEIL: 43/916
 Olivier Varellas
 GEB: 1974-03-12 ADR: Gesteteng. 23/9, Wien 1030
 e 12862/2007 Wohnungseigentum an W 9
 g 9910/2008 IM RANG 8739/2008 Kaufvertrag 2008-08-27 Eigentumsrecht
 27 ANTEIL: 26/916
 Sabrina Schlosser
 GEB: 1983-10-21 ADR: Heckenweg 56, Wien 1220
 e 12862/2007 Wohnungseigentum an W 25
 g 6185/2014 Kaufvertrag 2014-05-02 Eigentumsrecht
 29 ANTEIL: 56/916
 Giora Seeliger
 GEB: 1953-08-19 ADR: Krummbaumg. 12/11, Wien 1020
 a 6046/2006 IM RANG 9523/2005 Kaufvertrag 2005-09-09, Kaufvertrag
 2005-12-16 Eigentumsrecht
 b 12862/2007 Teilung des Anteils
 c 12862/2007 Berichtigung des Grundbuches
 d 12862/2007 Wohnungseigentum an W 6/7
 30 ANTEIL: 49/916
 Giora Seeliger
 GEB: 1953-08-19 ADR: Krummbaumg. 12/11, Wien 1020
 a 6046/2006 IM RANG 9523/2005 Kaufvertrag 2005-09-09, Kaufvertrag
 2005-12-16 Eigentumsrecht
 b 12862/2007 Teilung des Anteils
 c 12862/2007 Berichtigung des Grundbuches
 d 12862/2007 Wohnungseigentum an W 6/7
 30 ANTEIL: 49/916
 Giora Seeliger
 GEB: 1953-08-19 ADR: Krummbaumg. 12/11, Wien 1020
 a 6046/2006 IM RANG 9523/2005 Kaufvertrag 2005-09-09, Kaufvertrag
 2005-12-16 Eigentumsrecht
 b 12862/2007 Teilung des Anteils
 c 12862/2007 Berichtigung des Grundbuches
 d 12862/2007 Wohnungseigentum an W 13
 31 ANTEIL: 42/916
 Giora Seeliger
 GEB: 1953-08-19 ADR: Krummbaumg. 12/11, Wien 1020
 a 6046/2006 IM RANG 9523/2005 Kaufvertrag 2005-09-09, Kaufvertrag
 2005-12-16 Eigentumsrecht
 b 12862/2007 Teilung des Anteils
 c 12862/2007 Berichtigung des Grundbuches
 d 12862/2007 Wohnungseigentum an W 14
 33 ANTEIL: 60/916
 Sabina Bartosch
 GEB: 1968-01-13 ADR: Rudolf von Alt Pl. 7/7, Wien 1030
 d 12862/2007 Wohnungseigentum an W 16/17
 e 693/2008 Kaufvertrag 2007-12-20 Eigentumsrecht
 34 ANTEIL: 25/916
 Georg Nake
 GEB: 1950-09-09 ADR: Sebastianstr. 11, Rohrbach 7222
 a 12862/2007 Wohnungseigentum an W 8
 b 692/2008 Kaufvertrag 2007-08-01 Eigentumsrecht
 c 692/2008 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
 35 ANTEIL: 25/916
 Veronika Nake
 GEB: 1953-10-30 ADR: Sebastianstr. 11, Rohrbach 7222
 a 12862/2007 Wohnungseigentum an W 8
 b 692/2008 Kaufvertrag 2007-08-01 Eigentumsrecht
 c 692/2008 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
 36 ANTEIL: 49/1832
 Dr. Annemarie Nustme
 GEB: 1959-09-02 ADR: Josef Fellingner Siedlung 38, Steyr 4400
 a 12862/2007 Wohnungseigentum an W 18
 b 1341/2009 Kaufvertrag 2008-12-16 Eigentumsrecht
 c 1341/2009 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

d 3730/2009 Belastungs- und Veräußerungsverbot

37 ANTEIL: 49/1832

Dr. Harald Nusime

GEB: 1957-09-07 ADR: Josef Fellingner Siedlung 38, Steyr 4400

a 12862/2007 Wohnungseigentum an W 18

b 1341/2009 Kaufvertrag 2008-12-16 Eigentumsrecht

c 1341/2009 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

d 3730/2009 Belastungs- und Veräußerungsverbot

38 ANTEIL: 47/916

Ngyen Truc Pham

GEB: 1976-02-02 ADR: Heiligensstädter Str. 164/6/7, Wien 1190

a 12862/2007 Wohnungseigentum an W 10/11/12

b 8745/2009 Kaufvertrag 2009-05-25 Eigentumsrecht

c 8745/2009 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

d 10509/2013 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG hins Name

39 ANTEIL: 47/916

Sabine Eva Pham

GEB: 1972-09-21 ADR: Heiligensstädter Str. 164/6/7, Wien 1190

a 12862/2007 Wohnungseigentum an W 10/11/12

b 8745/2009 Kaufvertrag 2009-05-25 Eigentumsrecht

c 8745/2009 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

40 ANTEIL: 20/916

Mag. Rupert Krebs

GEB: 1963-11-15 ADR: Martin Wächter Pl. 5, Laa an der Thaya 2136

a 12862/2007 Wohnungseigentum an W 24

b 9316/2009 IM RANG 6803/2009 Kaufvertrag 2009-06-19 Eigentumsrecht

c 9316/2009 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

41 ANTEIL: 20/916

Elke Krebs

GEB: 1965-12-29 ADR: Martin Wächter Pl. 5, Laa an der Thaya 2136

a 12862/2007 Wohnungseigentum an W 24

b 9316/2009 IM RANG 6803/2009 Kaufvertrag 2009-06-19 Eigentumsrecht

c 9316/2009 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

42 ANTEIL: 40/916

Mag. Paul Hofmann

GEB: 1975-04-27 ADR: Waldgasse 20/15, Hinterbrühl 2371

a 12862/2007 Wohnungseigentum an Geschäftslokal 4

b 8421/2017 IM RANG 418/2017 Kaufvertrag 2017-06-21 Eigentumsrecht

44 ANTEIL: 19/916

Mag. Marina Kronaus

GEB: 1980-08-15 ADR: Fischerweg 1/1/1, Gramatneusiedl 2440

a 12862/2007 Wohnungseigentum an W 5

b 809/2018 IM RANG 265/2018 Kaufvertrag 2018-01-09 Eigentumsrecht

45 ANTEIL: 25/916

Dr. Markus Schlagnitweit

GEB: 1962-07-14 ADR: Gestetengasse 23/26, Wien 1030

a 12862/2007 Wohnungseigentum an W 26

b 3920/2018 IM RANG 265/2018 Kaufvertrag 2018-04-13 Eigentumsrecht

c 3920/2018 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

46 ANTEIL: 25/916

Mag.a Theresa Stampfler

GEB: 1985-12-06 ADR: Gestetengasse 23/26, Wien 1030

a 12862/2007 Wohnungseigentum an W 26

b 3920/2018 IM RANG 265/2018 Kaufvertrag 2018-04-13 Eigentumsrecht

c 3920/2018 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

47 ANTEIL: 16/916

Birgit Wachtler

GEB: 1970-04-25 ADR: Auweg 3/3, Rudersdorf 7571

45

a 12862/2007 Wohnungseigentum an W 3
b 5574/2018 Kaufvertrag Wachtler 2018-04-27 Eigentumsrecht
48 ANTEIL: 24/916
Mag. Brigitte Schätfer
GEB: 1963-04-20 ADR: Rehlackenweg 6A, Wien 1220
a 12862/2007 Wohnungseigentum an W 23
b 10901/2018 IM RANG 10198/2018 Kaufvertrag 2018-10-24 Eigentumsrecht
c 10901/2018 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
49 ANTEIL: 24/916
Dr. Stephan Schätfer
GEB: 1966-08-07 ADR: Rehlackenweg 6A, Wien 1220
a 12862/2007 Wohnungseigentum an W 23
b 10901/2018 IM RANG 10198/2018 Kaufvertrag 2018-10-24 Eigentumsrecht
c 10901/2018 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
50 ANTEIL: 41/1832
Heinz Zabr
GEB: 1960-08-23 ADR: Hofstetten 106, Edlitz 2842
a 12862/2007 Wohnungseigentum an W 19
b 1596/2019 IM RANG 890/2019 Kaufvertrag 2019-01-25 Eigentumsrecht
c 1596/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
52 ANTEIL: 28/916
Ing. Stefan Springer
GEB: 1991-06-11 ADR: Am Graben 22, Hötlein 2465
a 12862/2007 Wohnungseigentum an W 15
b 9607/2019 IM RANG 7842/2019 Kaufvertrag 2019-08-20 Eigentumsrecht
53 ANTEIL: 28/916
Erich Hotschek
GEB: 1988-11-18 ADR: Nummer 86, Wildendürnbach 2164
a 12862/2007 Wohnungseigentum an W 20
b 9660/2019 Kaufvertrag 2019-08-30 Eigentumsrecht
***** C *****
11 auf Anteil B-LNR 29 30 31
a 6046/2006 Pfandurkunde 2005-12-21
PFANDRECHT
Höchstbetrag EUR 396.000,--
für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
b 2053/2008 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG hins lit a
c 13922/2008 Kautionsband
a 12862/2007 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002
15 auf Anteil B-LNR 34 35
a 692/2008 Schuldschein und Pfandurkunde 2007-09-03
PFANDRECHT
EUR 85.000,--
6 % Z, 5 % VZ, NGS EUR 17.000,-- für Bausparkasse Wüstenrot
Aktiengesellschaft
17 auf Anteil B-LNR 36
a 3730/2009
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für Dr. Harald Nusime,
geb 1957-09-07
18 auf Anteil B-LNR 36
a 3730/2009
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für Dr. Annemarie
Nusime, geb 1959-09-02

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

***** HINWEIS *****

- 19 auf Anteil B-LNR 38 39 a 8745/2009 schuldsein und Pfandurkunde 2009-06-10 PFANDRECHT EUR 206.000,-- für Raiffeisen 6 % Z, 1 % VZ, 7 % ZZ, NGS EUR 20.600,-- für Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.J. (FN 116309V) b 5312/2010 Klage (LGZ Wien 17 Cg 43/10h) d 2018/2022 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe C-LNR 34
- 22 auf Anteil B-LNR 18 19 a 10038/2010 Pfandurkunde 2010-07-28 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 190.000,-- für Volksbank Laa egen (FN 53346a) b 8535/2013 Kautionsband
- 27 auf Anteil B-LNR 40 41 a 12494/2015 Pfandurkunde EUR 66.000,00 2015-12-10 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 66.000,-- für Volksbank Weinviertel e.Gen. (FN 57445d) auf Anteil B-LNR 40 41 a 12494/2015 Pfandurkunde EUR 153.400,00 2009-06-29 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 153.400,-- für Volksbank Weinviertel e.Gen. (FN 57445d) auf Anteil B-LNR 18 19 a 12494/2015 Pfandurkunde EUR 220.000,00 2010-07-28 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 30.000,-- für Volksbank Weinviertel e.Gen. (FN 57445d) auf Anteil B-LNR 42 a 8421/2017 Pfandurkunde 2017-06-29 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 73.000,-- für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG (FN 203160s) b 8421/2017 Kautionsband
- 32 auf Anteil B-LNR 50 51 a 1596/2019 Pfandurkunde 2019-01-29 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 120.000,-- für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG (FN 286283F) b 2512/2019 Kautionsband
- 33 auf Anteil B-LNR 52 a 9607/2019 Pfandurkunde 2019-08-29 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 143.000,-- für Raiffeisenbank Bruck-Carnuntum egen (FN 96390a) b 9607/2019 Kautionsband
- 34 auf Anteil B-LNR 38 39 a 2018/2022 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Herinbringung von vollstr EUR 113.243,91 samt 3 % Z, 1 % VZ sowie 4 % ZZ seit 2022-02-01, Antragskosten EUR 1.675,46 für Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H. (FN 116309V) - gem. § 137 Abs 1 EO (50 E 7/22f) b 2018/2022 Pfandrecht siehe C-LNR 19

GB

BEILAGE 1.3

REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01006 Landstraße
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien
EINLAGEZAHL 1803

Letzte TZ 6012/2025
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012

GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
1649/2 GST-Fläche 430
Bauf.(10) 310
Bauf.(20) 13
Gärten(10) 107 Gestetengasse 23
Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebüdenebenenflächen)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

A2 *****
3 a 533/1999 Abtretung der Hauptmietzins
b 809/2018 Löschung hins B-LNR 44
c 3920/2018 Löschung hins B-LNR 45,46
4 a 670/2001 Abtretung der Hauptmietzins
b 809/2018 Löschung hins B-LNR 44
c 3920/2018 Löschung hins B-LNR 45,46
5 a 12862/2007 Verwalter der Liegenschaft:
b 809/2018 Löschung hins B-LNR 44
c 3920/2018 Löschung hins B-LNR 45,46
IVV Immobilien Verwaltung und Verwertung GmbH
Kübeckg. 18/23, 1030 Wien

B *****

14 ANTEIL: 35/916
Neubauer-Lorenz & Co Immobilienhandel Alpha OEG (FN 271918F)
ADR: Kübeckgasse 18 / 23, Wien 1030
f 12862/2007 Wohnungseigentum an Werkstätte 2
h 3257/2014 Kaufvertrag 2013-12-04 Eigentumsrecht

18 ANTEIL: 20/916
Mag. Rupert Krebs
GEB: 1963-11-15 ADR: Martin Wächterpl. 5, Laa an der Thaya 2136
d 12862/2007 Wohnungseigentum an W 21
f 10038/2010 IM RANG 6422/2010 Kaufvertrag 2010-07-14 Eigentumsrecht
19 ANTEIL: 26/916
Mag. Rupert Krebs
GEB: 1963-11-15 ADR: Martin Wächterpl. 5, Laa an der Thaya 2136
d 12862/2007 Wohnungseigentum an W 22
f 10038/2010 IM RANG 6422/2010 Kaufvertrag 2010-07-14 Eigentumsrecht
26 ANTEIL: 43/916
Olivier Varellas
GEB: 1974-03-12 ADR: Gesteteng. 23/9, Wien 1030
e 12862/2007 Wohnungseigentum an W 9
g 9910/2008 IM RANG 8739/2008 Kaufvertrag 2008-08-27 Eigentumsrecht
27 ANTEIL: 26/916
Sabrina Schlosser

47

- GEB: 1983-10-21 ADR: Heckenweg 56, Wien 1220
 e 12862/2007 Wohnungseigentum an W 25
 g 6185/2014 Kaufvertrag 2014-05-02 Eigentumsrecht
 29 ANTEIL: 56/916
- Giora Seelliger
 GEB: 1953-08-19 ADR: Krummbaumg. 12/11, Wien 1020
 a 6046/2006 IM RANG 9523/2005 Kaufvertrag 2005-09-09, Kaufvertrag
 2005-12-16 Eigentumsrecht
 b 12862/2007 Teilung des Anteils
 c 12862/2007 Berichtigung des Grundbuches
 d 12862/2007 Wohnungseigentum an W 13
 31 ANTEIL: 42/916
- Giora Seelliger
 GEB: 1953-08-19 ADR: Krummbaumg. 12/11, Wien 1020
 a 6046/2006 IM RANG 9523/2005 Kaufvertrag 2005-09-09, Kaufvertrag
 2005-12-16 Eigentumsrecht
 b 12862/2007 Teilung des Anteils
 c 12862/2007 Berichtigung des Grundbuches
 d 12862/2007 Wohnungseigentum an W 14
 33 ANTEIL: 60/916
- Sabine Bartosch
 GEB: 1968-01-13 ADR: Rudolf von Alt Pl. 7/7, Wien 1030
 d 12862/2007 Wohnungseigentum an W 16/17
 e 693/2008 Kaufvertrag 2007-12-20 Eigentumsrecht
 34 ANTEIL: 25/916
- Georg Nake
 GEB: 1950-09-09 ADR: Sebastiansstr. 11, Rohrbach 7222
 a 12862/2007 Wohnungseigentum an W 8
 b 692/2008 Kaufvertrag 2007-08-01 Eigentumsrecht
 c 692/2008 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
 35 ANTEIL: 25/916
- Veronika Nake
 GEB: 1953-10-30 ADR: Sebastiansstr. 11, Rohrbach 7222
 a 12862/2007 Wohnungseigentum an W 8
 b 692/2008 Kaufvertrag 2007-08-01 Eigentumsrecht
 c 692/2008 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
 36 ANTEIL: 49/1832
- Dr. Annemarie Nusieme
 GEB: 1959-09-02 ADR: Josef Fellingner Siedlung 38, Steyr 4400
 a 12862/2007 Wohnungseigentum an W 18
 b 1341/2009 Kaufvertrag 2008-12-16 Eigentumsrecht
 c 1341/2009 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
 d 3730/2009 Belastungs- und Veräußerungsverbot
 37 ANTEIL: 49/1832
- Dr. Harald Nusieme
 GEB: 1957-09-07 ADR: Josef Fellingner Siedlung 38, Steyr 4400
 a 12862/2007 Wohnungseigentum an W 18
 b 1341/2009 Kaufvertrag 2008-12-16 Eigentumsrecht
 c 1341/2009 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
 d 3730/2009 Belastungs- und Veräußerungsverbot
 38 ANTEIL: 47/916

- Nguyen Truc Pham
 GEB: 1976-02-02 ADR: Heiligenstädter Str. 164/6/7, Wien 1190
 a 12862/2007 Wohnungseigentum an W 10/11/12
 b 8745/2009 Kaufvertrag 2009-05-25 Eigentumsrecht
 c 8745/2009 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
 d 10509/2013 Berechtigung von Fehlern gem § 104 GBG hins Name
 39 ANTEIL: 47/916
 Sabine Eva Pham
 GEB: 1972-09-21 ADR: Heiligenstädter Str. 164/6/7, Wien 1190
 a 12862/2007 Wohnungseigentum an W 10/11/12
 b 8745/2009 Kaufvertrag 2009-05-25 Eigentumsrecht
 c 8745/2009 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
 40 ANTEIL: 20/916
 Mag. Rupert Krebs
 GEB: 1963-11-15 ADR: Martin Wächter Pl. 5, Laa an der Thaya 2136
 a 12862/2007 Wohnungseigentum an W 24
 b 9316/2009 IM RANG 6803/2009 Kaufvertrag 2009-06-19 Eigentumsrecht
 c 9316/2009 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
 41 ANTEIL: 20/916
 Eike Krebs
 GEB: 1965-12-29 ADR: Martin Wächter Pl. 5, Laa an der Thaya 2136
 a 12862/2007 Wohnungseigentum an W 24
 b 9316/2009 IM RANG 6803/2009 Kaufvertrag 2009-06-19 Eigentumsrecht
 c 9316/2009 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
 42 ANTEIL: 40/916
 Mag. Paul Hofmann
 GEB: 1975-04-27 ADR: Waldgasse 20/15, Hinterbrühl 2371
 a 12862/2007 Wohnungseigentum an Geschäftslokal 4
 b 8421/2017 IM RANG 418/2017 Kaufvertrag 2017-06-21 Eigentumsrecht
 44 ANTEIL: 19/916
 Mag. Marina Kronaus
 GEB: 1980-08-15 ADR: Fischerweg 1/1/1, Gramatneusiedl 2440
 a 12862/2007 Wohnungseigentum an W 5
 b 809/2018 IM RANG 265/2018 Kaufvertrag 2018-01-09 Eigentumsrecht
 45 ANTEIL: 25/916
 Dr. Markus Schlaghtweit
 GEB: 1962-07-14 ADR: Gestetengasse 23/26, Wien 1030
 a 12862/2007 Wohnungseigentum an W 26
 b 3920/2018 IM RANG 265/2018 Kaufvertrag 2018-04-13 Eigentumsrecht
 c 3920/2018 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
 46 ANTEIL: 25/916
 Mag. a Theresa Stampfer
 GEB: 1985-12-06 ADR: Gestetengasse 23/26, Wien 1030
 a 12862/2007 Wohnungseigentum an W 26
 b 3920/2018 IM RANG 265/2018 Kaufvertrag 2018-04-13 Eigentumsrecht
 c 3920/2018 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
 47 ANTEIL: 16/916
 Birgit Wächter
 GEB: 1970-04-25 ADR: Auweg 3/3, Rudersdorf 7571
 a 12862/2007 Wohnungseigentum an W 3
 b 5574/2018 Kaufvertrag Wächter 2018-04-27 Eigentumsrecht
 48 ANTEIL: 24/916
 Mag. Brigitte Schäfer
 GEB: 1963-04-20 ADR: Rehlackenweg 6A, Wien 1220
 a 12862/2007 Wohnungseigentum an W 23
 b 10901/2018 IM RANG 10198/2018 Kaufvertrag 2018-10-24 Eigentumsrecht
 c 10901/2018 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
 49 ANTEIL: 24/916
 Dr. Stephan Schäfer

GEB: 1966-08-07 ADR: Rehlackenweg 6A, Wien 1220
a 12862/2007 Wohnungseigentum an W 23
b 10901/2018 IM RANG 10198/2018 Kaufvertrag 2018-10-24 Eigentumsrecht
c 10901/2018 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
50 ANTEIL: 41/1832
Heinz Zabrs
GEB: 1960-08-23 ADR: Hofstetten 106, Edlitz 2842
a 12862/2007 Wohnungseigentum an W 19
b 1596/2019 IM RANG 890/2019 Kaufvertrag 2019-01-25 Eigentumsrecht
c 1596/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
51 ANTEIL: 41/1832
Therese Rath
GEB: 1968-09-06 ADR: Hofstetten 106, Edlitz 2842
a 12862/2007 Wohnungseigentum an W 19
b 1596/2019 IM RANG 890/2019 Kaufvertrag 2019-01-25 Eigentumsrecht
c 1596/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
52 ANTEIL: 28/916
Ing. Stefan Springer
GEB: 1991-06-11 ADR: Am Graben 22, Hötfließ 2465
a 12862/2007 Wohnungseigentum an W 15
b 9607/2019 IM RANG 7842/2019 Kaufvertrag 2019-08-20 Eigentumsrecht
53 ANTEIL: 28/916
Erich Hotschek
GEB: 1988-11-18 ADR: Nummer 86, Wildendürnbach 2164
a 12862/2007 Wohnungseigentum an W 20
b 9660/2019 Kaufvertrag 2019-08-30 Eigentumsrecht
54 ANTEIL: 56/916
Goran Rajic
GEB: 1969-08-10 ADR: Brunsbütteler Damm 104, 13581 Berlin, Deutschland
a 12862/2007 Wohnungseigentum an Magazin 1
b 8609/2022 Kaufvertrag 2016-09-16, Kaufvertrag 2014-07-01 Eigentumsrecht
***** C *****
11 auf Anteil B-LNR 29 30 31
a 6046/2006 Pfandurkunde 2005-12-21
PFANDRECHT
Höchstbetrag EUR 396.000,--
Für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
b 2053/2008 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG hins lit a
c gelöscht
14 a 12862/2007 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002
15 auf Anteil B-LNR 34 35
a 692/2008 Schuldschein und Pfandurkunde 2007-09-03
PFANDRECHT
EUR 85.000,--
6 % Z, 5 % VZ, NGS EUR 17.000,-- für Bausparkasse Wüstenrot
Aktiengesellschaft
17 auf Anteil B-LNR 36
a 3730/2009
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für Dr. Harald Nusime,
geb 1957-09-07
18 auf Anteil B-LNR 36
a 3730/2009
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für Dr. Annemarie
Nusime, geb 1959-09-02
19 auf Anteil B-LNR 38 39
a 8745/2009 Schuldschein und Pfandurkunde 2009-06-10
PFANDRECHT
EUR 206.000,--
6 % Z, 1 % VZ, 7 % ZZ, NGS EUR 20.600,-- für Raiffeisen
Bausparkasse Gesellschaft m.b.H. (FN 116309v)
b 5312/2010 Klage (LGZ Wien 17 Cg 43/10h)

5

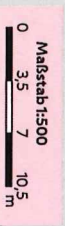
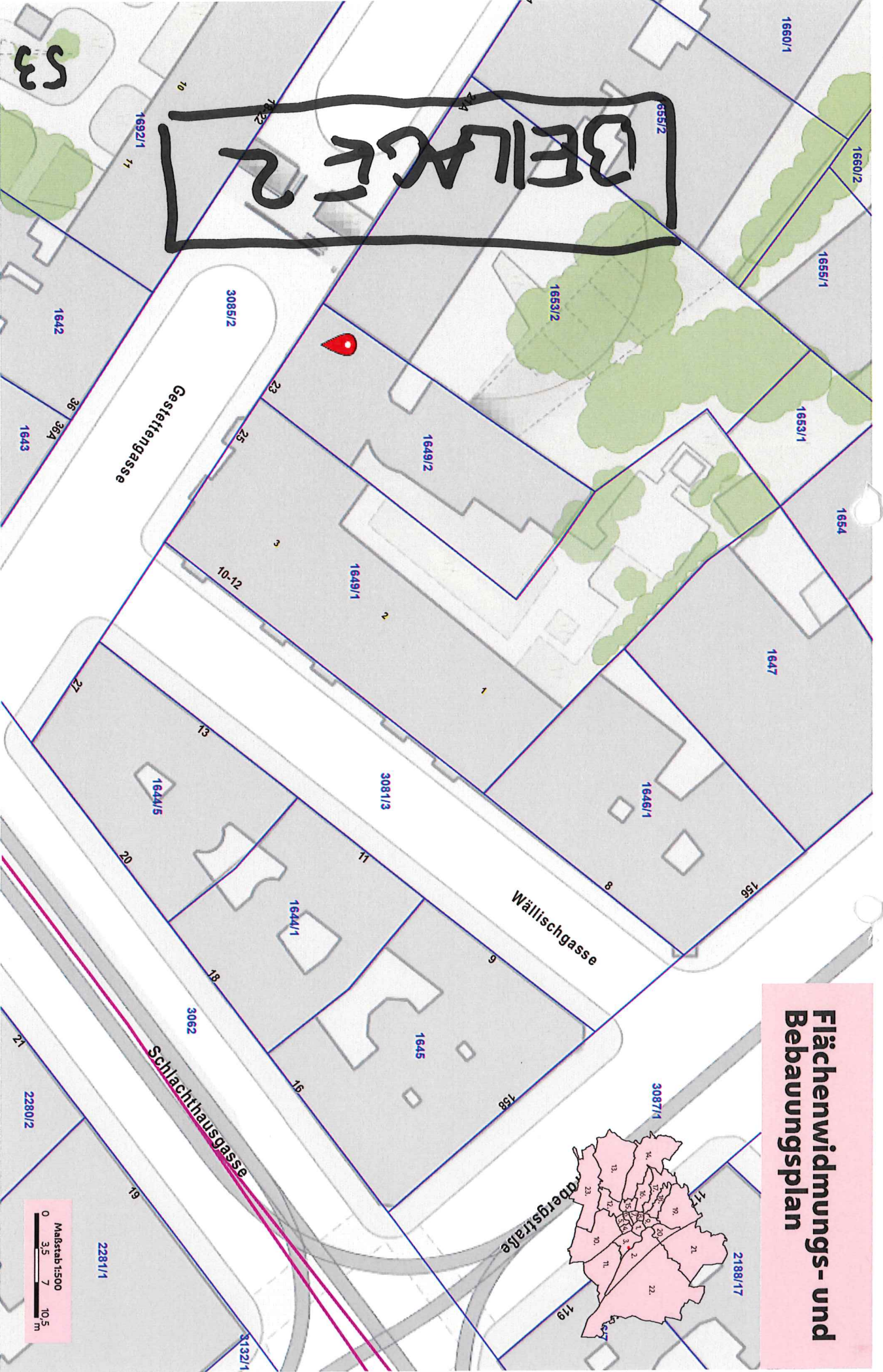
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

***** HINWEIS *****

- 22 d gelöscht
auf Anteil B-LNR 18 19
a 10038/2010 Pfandurkunde 2010-07-28
PFANDRECHT
für Volksbank Laa egen (FN 53346a)
Höchstbetrag EUR 190.000,--
- 27 b gelöscht
auf Anteil B-LNR 40 41
a 12494/2015 Pfandurkunde EUR 66.000,00 2015-12-10
PFANDRECHT
Höchstbetrag EUR 66.000,--
- 28 für Volksbank Weinviertel e.Gen. (FN 57445d)
auf Anteil B-LNR 40 41
a 12494/2015 Pfandurkunde EUR 153.400,00 2009-06-29
PFANDRECHT
Höchstbetrag EUR 153.400,--
- 29 für Volksbank Weinviertel e.Gen. (FN 57445d)
auf Anteil B-LNR 18 19
a 12494/2015 Pfandurkunde EUR 220.000,00 2010-07-28
PFANDRECHT
Höchstbetrag EUR 30.000,--
- 30 für Volksbank Weinviertel e.Gen. (FN 57445d)
auf Anteil B-LNR 42
a 8421/2017 Pfandurkunde 2017-06-29
PFANDRECHT
Höchstbetrag EUR 73.000,--
- 32 für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG
(FN 203160s)
b gelöscht
auf Anteil B-LNR 50 51
a 1596/2019 Pfandurkunde 2019-01-29
PFANDRECHT
Höchstbetrag EUR 120.000,--
- 33 für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
(FN 286283f)
b gelöscht
auf Anteil B-LNR 52
a 9607/2019 Pfandurkunde 2019-08-29
PFANDRECHT
Höchstbetrag EUR 143.000,--
- 35 auf Anteil B-LNR 38
a 9227/2023 Abweisung des Gesuchs um Einverleibung Pfandrech
vollstr EUR 25.194,60 s.A. für TEAM 7 Österreich GmbH
(FN 036987v) (70 E 5507/23m)
auf Anteil B-LNR 38 39
a 5595/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Herbeibringung von vollstr. EUR 33.000,--
samt Zinsen/Kosten lt. Beschluss 2025-06-30
für Christina Riegler geb 1978-01-26
(50 E 34/25 I)
auf Anteil B-LNR 38 39
a 6012/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Herbeibringung von vollstr. EUR 14.436,15
samt 4 % Z p.a. seit 15.05.2025
Antragskosten EUR 904,70
für Goran Rajic geb 1969-08-10
(50 E 37/25f - Beitritt zu 50 E 34/25f)
- 37 auf Anteil B-LNR 38 39
a 5595/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Herbeibringung von vollstr. EUR 33.000,--
samt Zinsen/Kosten lt. Beschluss 2025-06-30
für Christina Riegler geb 1978-01-26
(50 E 34/25 I)
auf Anteil B-LNR 38 39
a 6012/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Herbeibringung von vollstr. EUR 14.436,15
samt 4 % Z p.a. seit 15.05.2025
Antragskosten EUR 904,70
für Goran Rajic geb 1969-08-10
(50 E 37/25f - Beitritt zu 50 E 34/25f)

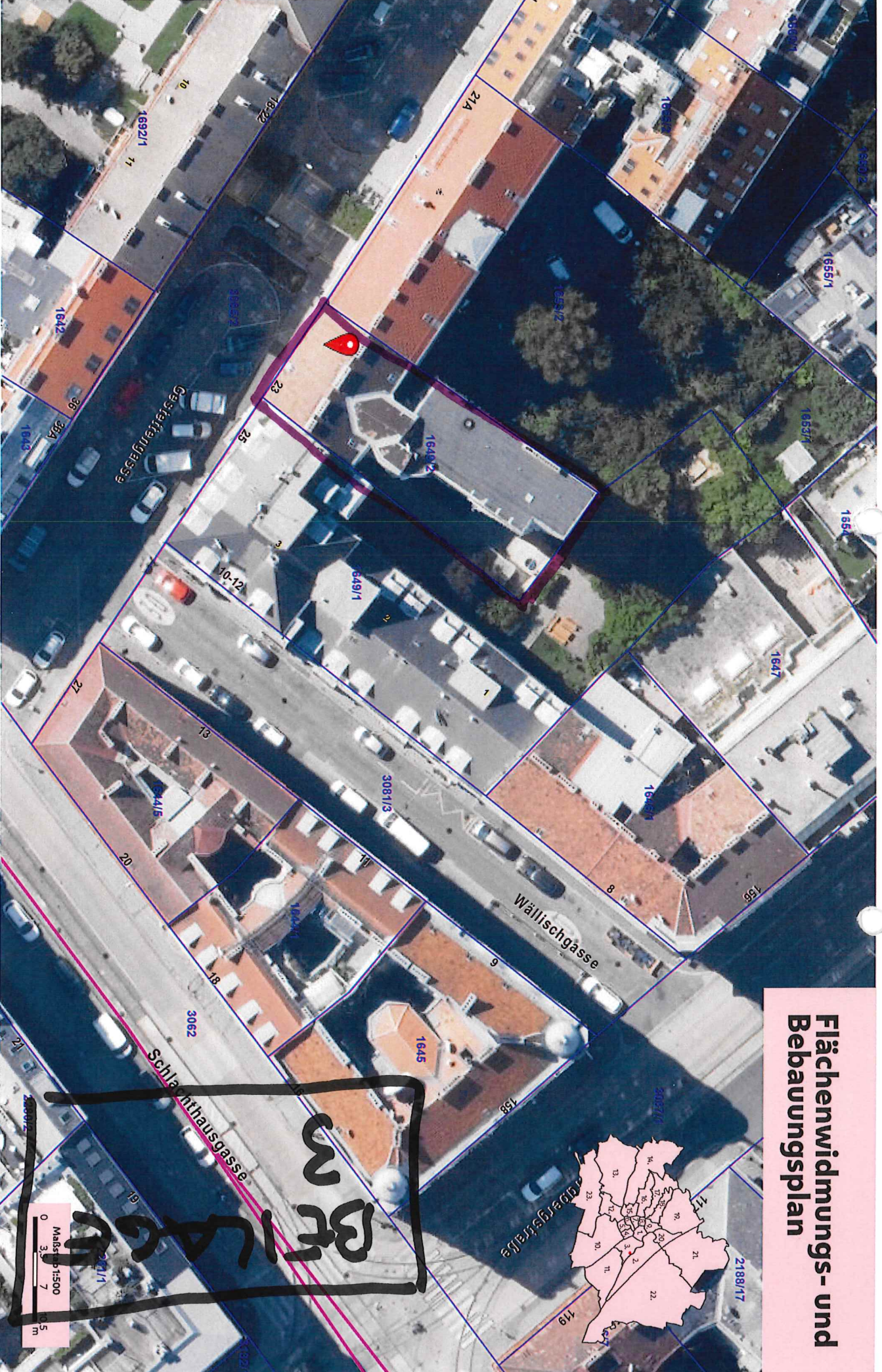
12

Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



Weiterverwendung nur mit Quellenangabe.
Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit; kein Rechtsanspruch ableitbar.
Quellenangabe: Stadt Wien - ViennaGIS
Druckdatum: 07.10.2025 10:47
wien.gv.at/flaechenwidmung/public

Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



3
BETAC

0 Maßstab 1:500
3 7 10,5 m

Weiterverwendung nur mit Quellangabe.
Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit; Kein Rechtsanspruch ableitbar.
Quellangabe: Stadt Wien - ViennaGIS
Druckdatum: 07.10.2025 10:48
wien.gv.at/Flaechenwidmung/public

2

BEIWAEG
3A



BEILAGE 4.1
56

entfällt gemäß § 58 Abs. 2 AVG 1950.

Begründung

- 1) Der Bauführer hat gemäß § 124, Abs. 2 BO den Beginn der Bauführung mindestens 3 Tage vorher der Baubehörde und weiters dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten (Fichtegasse 11 - 1010 Wien) anzuzeigen.
- 2) Mindestens einen Monat vor Beginn der Bauarbeiten ist gemäß § 127, Abs. 1, lit. b BO über die Festigkeit der besonders beanspruchten Bauteile eine statische Berechnung samt Konstruktionsplänen vorzulegen.
- 3) Auf die Erstattung der Beschauanzeigen zur Ermöglichung der behördlichen Überprüfung der Bauausführung wird gemäß § 127 Abs. 6 BO verzichtet.
- 4) Der Fußboden in Nabräumen ist flüssigkeitsdicht herzustellen. Bei Vorliegen von Holzdecken ist eine den Bestimmungen der ÖNORM B 2209 entsprechende, an den Wänden mindestens 15 cm hochzuführende Feuchtigkeitsisolierung vorzusehen.
- 5) Vom Erfordernis einer Benützungsbewilligung wird gemäß § 128 Abs. 1 BO Abstand genommen; es ist jedoch die Vollendung der Bauführung unter Vorlage eines positiven Rauchfangbefundes der Baubehörde anzuzeigen.

Vorgeschrieben wird:

Gemäß § 70 in Verbindung mit § 68 Abs. 1 der Bauordnung für Wien (BO) wird die Bewilligung erteilt, nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plänen auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Zusammenlegen der Wohnungen Nr. 10, 11 und 12 zu einem Bestandsobjekt unter Einbeziehen eines Gangeiles.

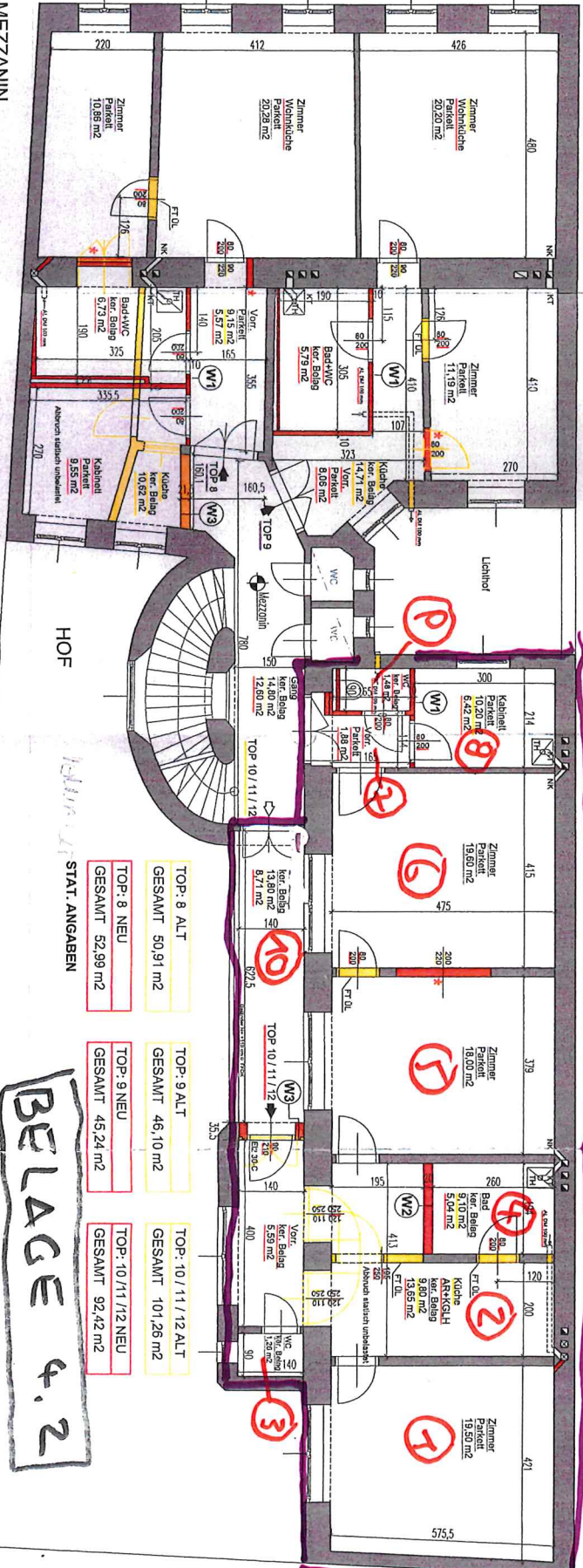
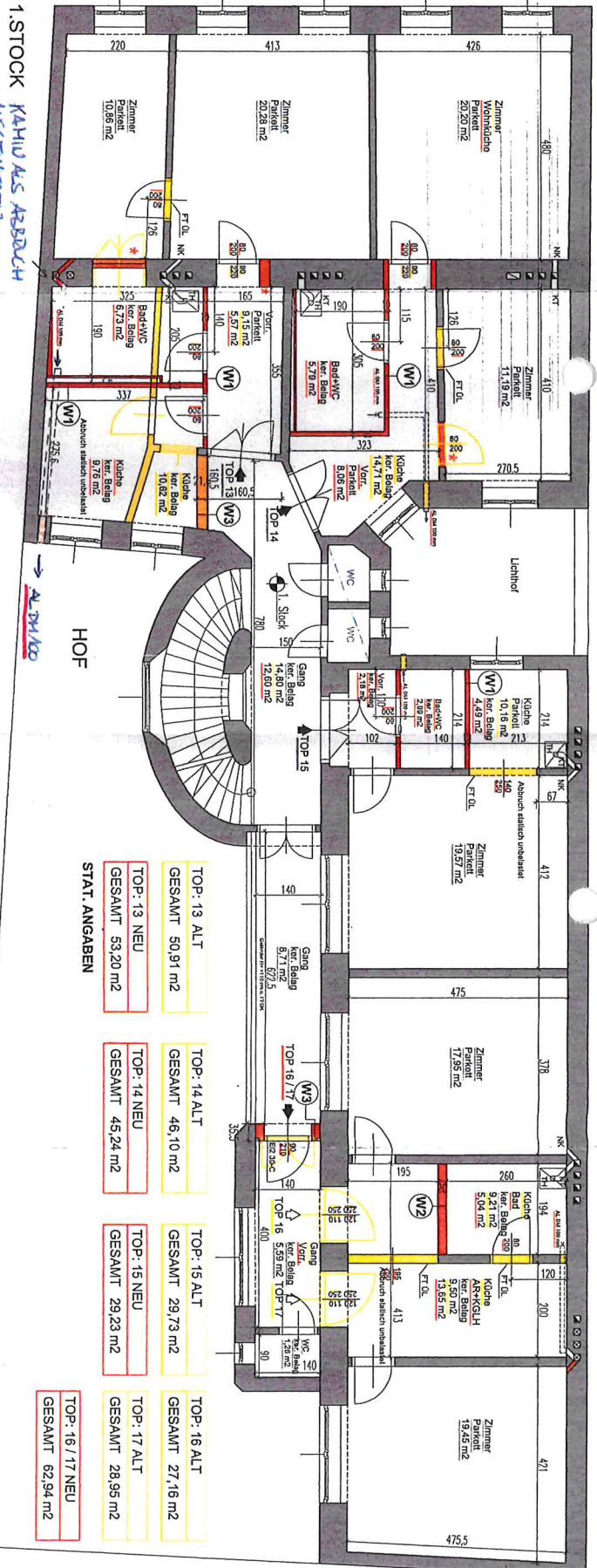
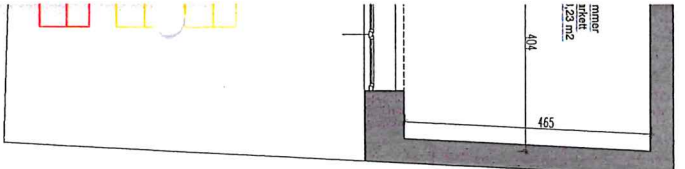
BESCHEID

Bauliche Änderungen

MA 37/3 - Gestetengasse 23/2/82
 3. Bez., Gestetengasse ONR. 23
 EZ 1803 des Grundbuches der Kat.
 Gem. Landstraße

Magistrat der Stadt Wien
 Magistratsabteilung 37
 Baupolizei
 Kalvarienberggasse 33
 1170 Wien

Handwritten signature and notes:
 am 12.3.85
 Wien, 1982 05 17
 Flammwachs ausgeführt
 Einlegen in EZ 1803/II
 [Signature]



EINREICHPLAN

A B C

FÜR DIE SANIERUNG VON FOLGENDEN TOPS:

6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,23,24,25

AUF DER LIEGENSCHAFT: GESTETTENGASSE 23 ; 1030 WIEN

Z.HD.: IV IMMOBILIEN VERWALTUNG + VERWERTUNGS GMBH & CO

KÜBECKGASSE 18 /20 1030 WIEN

GST.NR.: 1649 / 2 EZ: 1803 KG.: 01006 Landstrasse

GRUNDEIGENTÜMER / BZW.

BEVOLLMÄCHTIGTER VERTRETER:

IV Immobilien
Verwaltung u. Verwertung GmbH
1030 Wien, Kubeckgasse 18/20
Tel. 01/7105910 Fax 01/71059560

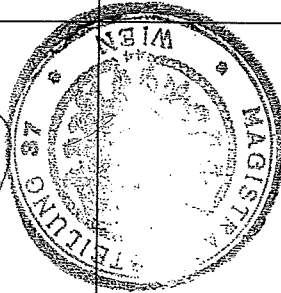
BAUWERBER / BZW.

BEVOLLMÄCHTIGTER VERTRETER:

MA 5713-Gestehung 23/26/25-1K6
Dieses Bauvorhaben gilt als gem. § 70 BO bewilligt.

Wien, 01. AUG. 2006
Für den Abteilungsleiter

Dipl.-Ing. Wien
Oberstadtbaurätin



PLANVERFASSER:

BAUWEISTER
ING. ANDREAS KALLISCHER
1160 WIEN, KLG. MONTAAT. PARZ. 185
TEL/FAX 789 39 00

BAUTEIL / TOP

PLANINHALT

PART.; MEZZ.; 1. - 3. STOCK

TR

GR

P-09/06

1/1

1:100

1350 X 297 mm

GW

27.06.06

PROJ.NR.

PLAN NR.

MASZST.

LXB

GEZ:

DATUM

HOF

ALTMANNO

STAT. ANGABEN

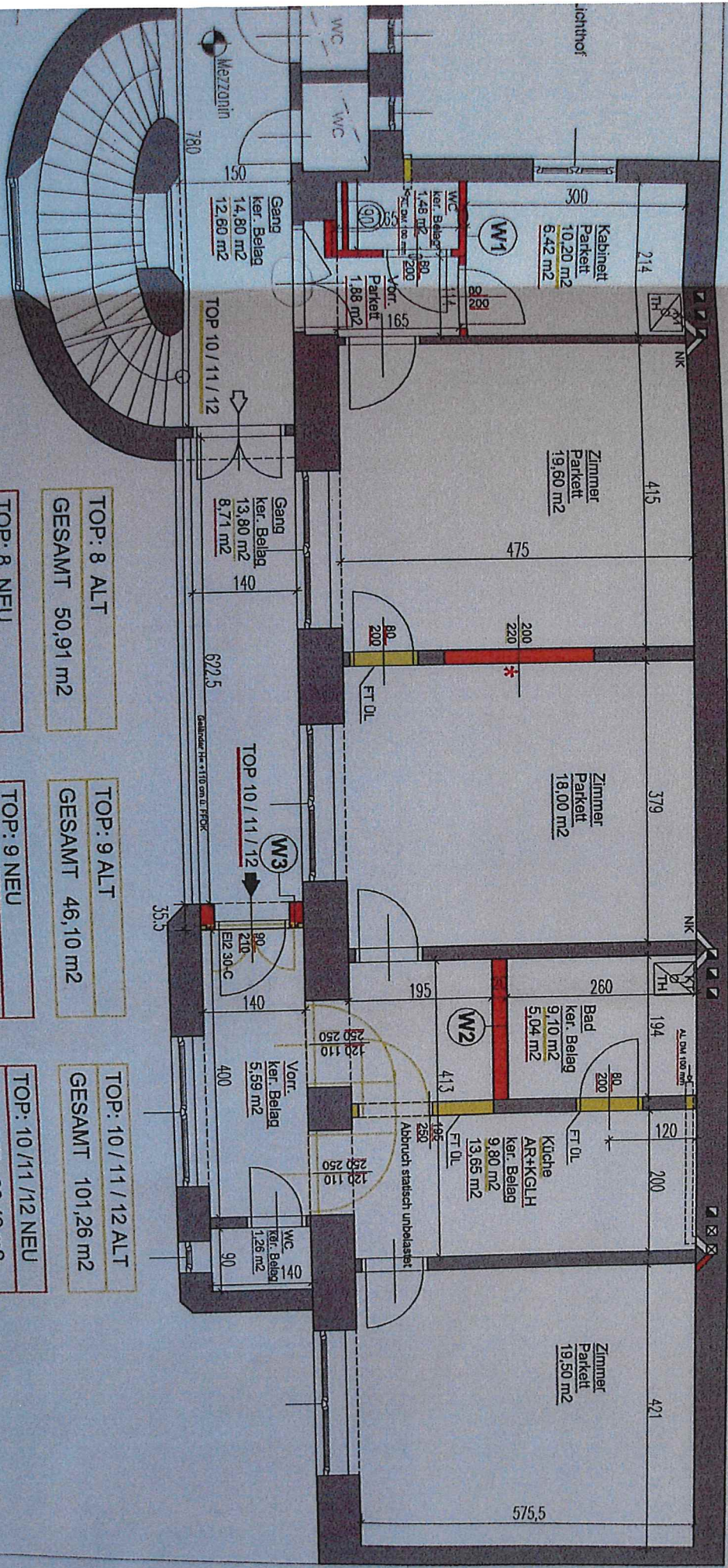
GESAMT 52,20 m²

GESAMT 45,24 m²

GESAMT 29,23 m²

GESAMT 28,95 m²

TOP: 16 / 17 NEU
GESAMT 62,94 m²



TOP: 8 ALT
GESAMT 50,91 m²

TOP: 9 ALT
GESAMT 46,10 m²

TOP: 10 / 11 / 12 ALT
GESAMT 101,26 m²

TOP: 8 NEU
GESAMT 52,99 m²

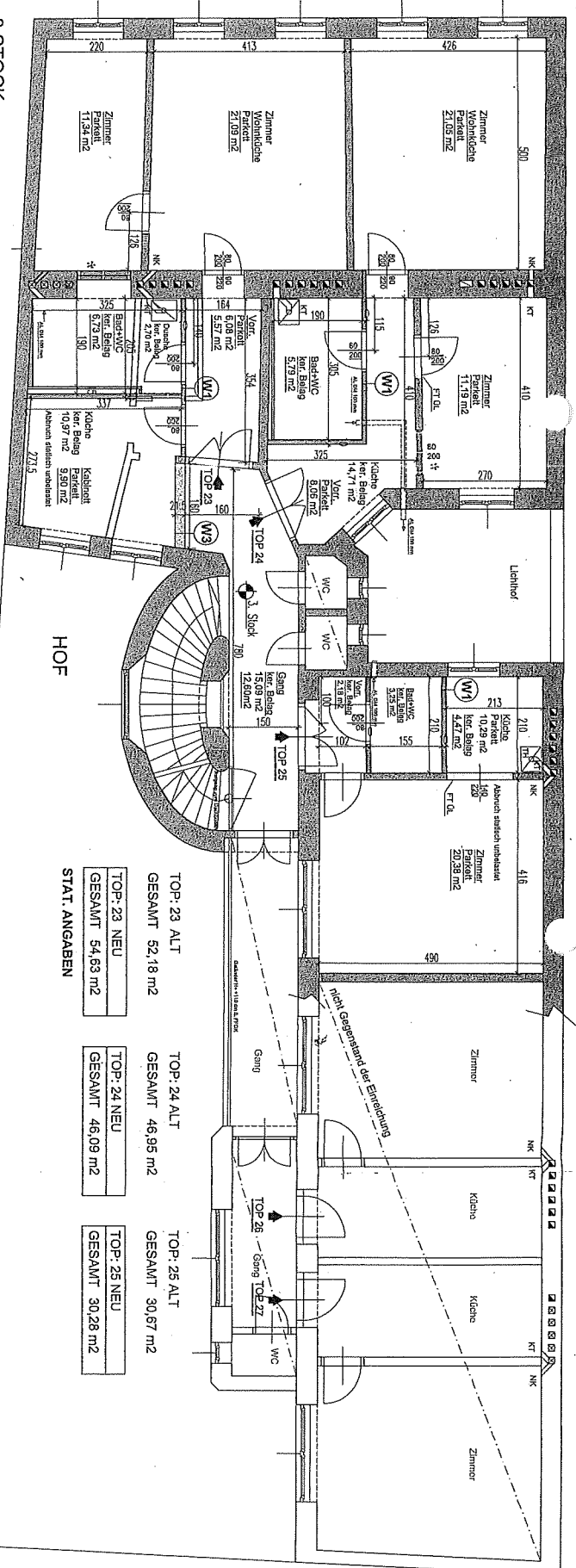
TOP: 9 NEU
GESAMT 45,24 m²

TOP: 10 / 11 / 12 NEU
GESAMT 92,42 m²

HOF

ALTMANNO STAT. ANGABEN

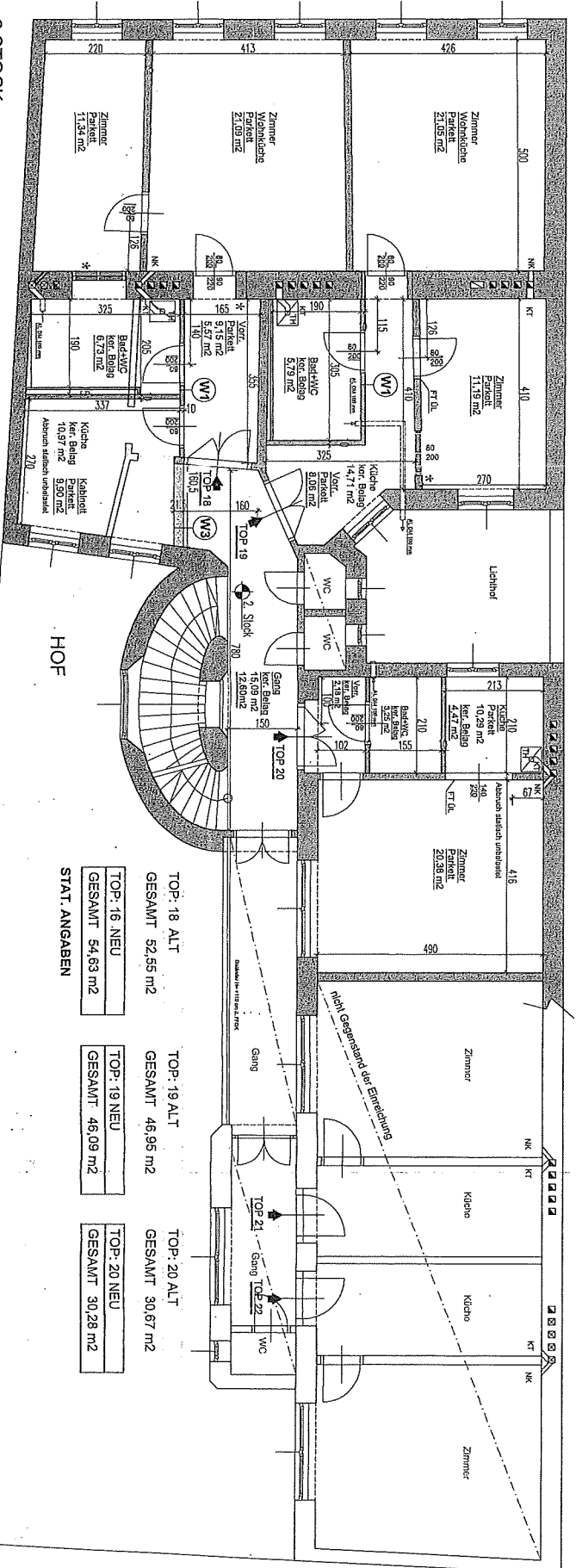
50



3. STOCK

TOP: 23 ALT GESAMT 52,18 m ²	TOP: 24 ALT GESAMT 46,95 m ²	TOP: 25 ALT GESAMT 30,67 m ²
TOP: 23 NEU GESAMT 54,63 m ²	TOP: 24 NEU GESAMT 48,09 m ²	TOP: 25 NEU GESAMT 30,28 m ²

STAT. ANGABEN



2. STOCK

TOP: 18 ALT GESAMT 52,55 m ²	TOP: 19 ALT GESAMT 46,95 m ²	TOP: 20 ALT GESAMT 30,67 m ²
TOP: 16 NEU GESAMT 54,63 m ²	TOP: 19 NEU GESAMT 48,09 m ²	TOP: 20 NEU GESAMT 30,28 m ²

STAT. ANGABEN

(Als nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften einschlägig berechtigter Sachverständiger)

1160 WIEN, KLG. Montecarlo Parz.: 185
ING. ANDREAS KALLISCHER
BAUMEISTER

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

- Verwendung von Gipsständerwänden oder gleichwertigem
- Änderung der Fußboden- und Deckenkonstruktion ohne statisch relevanter
- Lasterhöhung
- Verwendung von Fertigteilüberlagern für Wanddurchbrüche
- Über der zu entfernenden Zwischenwand ist ein den statischen Erfordernissen entsprechender Träger als Bestand vorhanden
- Der Untergrund ist für die vorgesehene Fundierung laut Plan ausreichend tragfähig
- Das aufgehende Mauerwerk in Massivbauweise/Leichtbauweise wird nach den anerkannten Regeln der Technik errichtet
- Die Decken/Wandkonstruktion in Fertigteilbauweise werden laut Normstatik des Herstellers errichtet
-
-

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

Plandatum 30-Jun-06 beilegt.

1160 WIEN, KLG. Montecarlo Parz.: 185 Plan Nr.

Für das oben angeführte Bauvorhaben wird um die Erteilung der Baubewilligung angesucht. Dem Ansuchen sind die Entwurfspläne, verfasst von

GUTACHTEN

gem. § 63 Abs. 1 lit h BO

Bauvorhaben:
Wohnungssanierungen
(Gegenstand)
Gestettengasse 23 1030 Wien
(Adresse)
IVV Immobilien Verwaltung und
Verwaltungs GmbH&CO
(Bauwerber)

Verfasser:
BAUMEISTER
ING. ANDREAS KALLISCHER
1160 WIEN, KLG. Montecarlo Parz.: 185
TEL/FAX 789 39 00

Mit EUR 3,60
Bundesgebühr
zu verbühren!

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

3,60 €

Wien, 30-Jun-2006

MAGISTRAT DER STADT WIEN

MA 21 A Stadtteilplanung und Flächennutzung Innen-West

Plandokument 7405

Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am **26. Juni 2002**, Pr. Zl. **2676/2002-GSV**, den folgenden Beschluss gefasst:

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das im Antragsplan Nr. **7405** mit der rot strichpunktierten bzw. als Plangebietsgrenze bezeichneten Linie umschriebene Gebiet zwischen

Schachthausgasse, Baumgasse, Leonhardgasse, Linienzug 1 – 2 (Flickerplatz, Grenzlinie), Linienzug 2 – 3 (Grenzfluchtlinie), Erdbergstraße, Fruehthstraße und Ludwig Koessler Platz
im 3. Bezirk, Kat. G. Landstraße sowie in Festsetzung einer Wohnzone gem. § 7a (1) der BO für Wien für Teile des Plangebietes

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

I.

Der bisher gültige Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan verliert seine weitere Rechtskraft.

II.

1. Die roten Planzeichen gelten als neu festgesetzt. Für die rechtliche Bedeutung der roten Planzeichen ist die beiliegende "Zeichenerklärung für den Flächenwidmungsplan und den Bebauungsplan" (§§ 4 und 5 der BO für Wien) vom 1. Oktober 2001 maßgebend, die einen Bestandteil dieses Beschlusses bildet.

2. Für die Querschnitte der Verkehrsflächen gemäß § 5 Abs. 2 lit. c der BO für Wien wird bestimmt, dass bei einer Straßenbreite von 10,0 m bis unter 16,0 m entlang der Fluchtlinien Gehsteige mit mindestens 1,5 m Breite und bei einer Straßenbreite ab 16,0 m entlang der Fluchtlinien Gehsteige mit mindestens 2,0 m Breite herzustellen sind.

In der Hainburger Straße ist Vorsorge für die Pflanzung zweier Baumreihen zu treffen. In der Kleingasse von Baumgasse bis Hainburger Weg, der Leonhardgasse, der Fruehthstraße und der Erdbergstraße ist Vorsorge für die Pflanzung einer Baumreihe zu treffen.

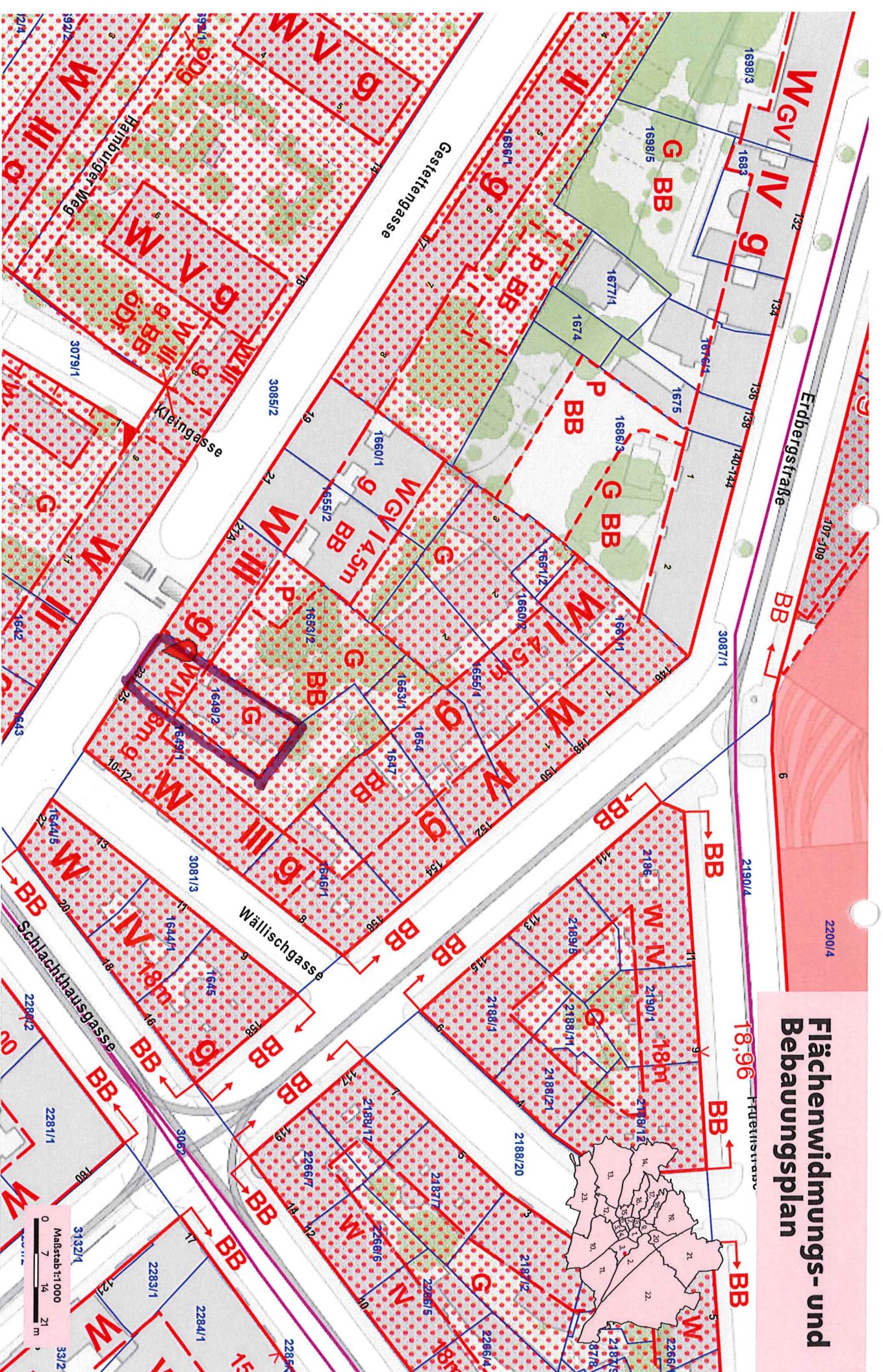
3. Bestimmungen gemäß § 5 Abs. 4 der BO für Wien für das gesamte Plangebiet, ohne Plandarstellung:
- 3.1. Im gesamten Plangebiet ist an allen öffentlichen Verkehrsflächen, die weniger als 16,0 m Baulinienabstand aufweisen, die Errichtung von Erkern, Balkonen und vorragenden Loggien an den Baulinien untersagt. Vorstehende Bauelemente, die der Gliederung oder der Architektonischen Ausgestaltung dienen, sind bei Straßenbreiten von unter 16,0 m bis zu einer Ausladung von 0,6 m, bei Straßenbreiten von über 16,0 m bis zu einer Ausladung von 0,8 m zulässig.
- 3.2. Die mit Nebengebäuden bedaute Grundfläche darf höchstens 30 m² je Bauplatz betragen. Die Dächer dieser Nebengebäude sind ab einer Größe von 5 m² entsprechend dem Stand der Technik als begrünte Flachdächer auszubilden. Technische bzw. der Belichtung dienende Aufbauten sind im erforderlichen Ausmaß zulässig.
- 3.3. Der höchste Punkt der zur Errichtung gelangenden Dächer darf, sofern nichts anderes bestimmt wird, die tatsächlich errichtete Gebäudehöhe um maximal 4,5 m überragen. Sofern nichts anderes bestimmt wird, dürfen an den zu den öffentlichen Verkehrsflächen gerichteten Fronten der Gebäude keine Staffelgeschosse errichtet werden.
4. Bestimmungen gemäß § 5 Abs. 4 der BO für Wien mit Plandarstellung:
- 4.1. Entlang der mit **BB 1** bezeichneten Baulinien der Schachthausgasse, Fruehstraße, Ludwig-Koessler-Platz sowie der Erdbergstraße dürfen keine Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen im Erdgeschoss zu den Verkehrsflächen hin orientiert werden.
- 4.2. Auf den mit **BB 2** bezeichneten Flächen sind die zur Errichtung gelangenden Dächer entsprechend dem Stand der technischen Wissenschaften als begrünte Flachdächer auszubilden. Technische oder der Belichtung dienende Aufbauten sind im erforderlichen Ausmaß zulässig.
- 4.3. In die mit **G/BB 3** bezeichneten Flächen dürfen keine ober- und unterirdischen Bauten hineinragen.
- 4.4. Auf der zwischen den Punkten A – B gelegenen Fläche ist ein mindestens 4,0 m breiter öffentlicher Durchgang freizuhalten und zu dulden.
- 4.5. Auf den mit **BB 8** bezeichneten Flächen ist die Errichtung von Staffeltgeschossen zulässig.
- 4.6. Auf den mit **BB 9** bezeichneten Flächen ist eine maximal bebaubare Grundfläche von 50 v. H. des jeweiligen Bauplatzes zulässig. Von Bebauung freibleibende Baulandflächen sind gärtnerisch auszugestalten, sofern sie nicht für Stellplätze oder Rangierflächen benötigt werden.
- 4.7. Auf den mit **BB 10** bezeichneten Flächen ist ein öffentlicher Durchgang freizuhalten und zu dulden. Die Errichtung von Rampen, Stützen und konstruktiven Elementen ist zulässig.
- 4.8. Die mit **P/BB 11** bezeichneten Grundflächen sind dem Einstellen von Kraftfahrzeugen vorbehalten, wobei mindestens 5 % der Fläche gärtnerisch auszugestalten sind.
- 4.9. In den als Wohnzone gemäß § 7 a Abs. 1 der BO für Wien ausgewiesenen Bereichen ist mit Ausnahme der Bauplätze an der Erdbergstraße und der Schachthausgasse nur die Errichtung von Wohngebäuden zulässig, in denen nicht weniger als 80 v.H. der Summe der Nutzflächen der Hauptgeschosse, jedoch unter Ausschluss des Erdgeschosses Wohnzwecke vorbehalten sind.

5. Bestimmungen gemäß § 5 Abs. 7 bzw. § 4 Abs. 3 der BO für Wien mit Plandarstellung:
- 5.1. Auf der mit **ödf/BB 4** bezeichneten Grundfläche ist eine öffentliche Durchfahrt mit einer lichten Höhe von mindestens 4,50 m freizuhalten und zu dulden.
 - 5.2. Auf der mit **ödg/BB 5** bezeichneten Grundfläche ist ein öffentlicher Durchgang mit einer lichten Höhe von mindestens 4,0 m und einer Breite von mindestens 5,0 m freizuhalten und zu dulden.
 - 5.3. Auf den mit **Epk Öz/BB 6** bezeichneten Flächen wird eine Widmung in zwei Räumen festgesetzt. Der Raum bis zur errichteten Garagen- deckenoberkante wird dem Bauland/ Gemischtes Baugelbiet zugeordnet, der der Errichtung einer Anlage zum Einstellen von Kraftfahrzeugen vorbehalten bleibt. Der Raum darüber wird dem Erholungsgebiet Parkanlage - Grundfläche für öffentliche Zwecke - zugeordnet.
 - 5.4. Auf den mit **BB 7** bezeichneten Flächen wird eine Widmung in zwei Räumen festgesetzt. Der Raum bis zur bestehenden Garagendeckenoberkante wird dem Bauland/ Gemischtes Baugelbiet zugeordnet, der der Errichtung einer Anlage zum Einstellen von Kraftfahrzeugen vorbehalten bleibt. Der Raum darüber wird dem öffentlichen Gut zugeordnet.
6. Gemäß § 77 der BO für Wien wird ein Strukturgebiet mit nachstehenden Struktureinheiten festgesetzt und hierfür folgende Festsetzungen getroffen:
- 6.1. Auf der mit **GB GV/StrE 1** bezeichneten Fläche darf der Bauplatz auf den mit Baulinien und Baufluchtlinien umgrenzten Teilen unmittelbar bebaut werden.
 - Das höchstzulässige Ausmaß des umbaubaren Raumes der Gebäude darf einschließlich ausgebauter Dachgeschosse 30 500 m³ betragen. Kubaturen, die sich durch Arkaden, Durchgänge oder Durchfahrten ergeben, sind nicht in Rechnung zu stellen.
 - Die Gebäudehöhe darf 34,50 m über Wiener Null nicht überschreiten.
 - 6.2. Auf der mit **GB GV/StrE 2** bezeichneten Fläche darf der Bauplatz auf den mit Baulinien, Baufluchtlinien bzw. Grenzlinien umgrenzten Teilen unmittelbar bebaut werden.
 - Das höchstzulässige Ausmaß des umbaubaren Raumes der Gebäude darf einschließlich ausgebauter Dachgeschosse 40 500 m³ betragen.
 - Kubaturen, die sich durch Arkaden, Durchgänge oder Durchfahrten ergeben, sind nicht in Rechnung zu stellen.
 - Die Gebäudehöhe darf 34,50 m über Wiener Null nicht überschreiten.

Der Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Klaus Vatter
Senatsrat

65

Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



Weiterverwendung nur mit Quellenangabe.
Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit; Kein Rechtsanspruch ableitbar.
Quellenangabe: Stadt Wien - ViennaGIS
Druckdatum: 23.09.2025 11:35
wien.gv.at/flaechenwidmung/public

BEILAGE 6

wie folgt:

Nguyen Truc Pham, geb. 2.2.1976, 1190 Wien, Heiligenstädter Straße 163/6/7,
und Sabine Eva Pham, geb. 21.9.1972, 1190 Wien, Heiligenstädter Straße
163/6/7, als kaufende Partei, andererseits,

und

Eva-Maria Neubauer-Lorenz, geb. 29.1.1964, 1030 Wien, Kubeckgasse 18/23,
als verkaufende Partei, einerseits

abgeschlossen am Tage seiner Unterfertigung zwischen

KAUFVERTRAG

SELBSTBERECHNUNG
zu Erf.Nr. 40-238.408/2009
FA für Gebühren und
Verkehrssteuern
durchgeführt am 6.7.2009
Jaksch Schoeller & Riel

T 2 8745/2009

- I Rechtliche Rahmenbedingungen
- II Kaufabrede
- III Treuhandabrede
- IV Übergabe
- V Gewährleistung
- VI Erklärungen
- VII Kosten und Gebühren
- VIII Vollmacht
- IX Aufsandungserklärung
- X Form, Auslegung
- XI Gerichtsstand

GLIEDERUNG

Die verkaufende Partei verkauft und übergibt und die kaufende Partei kauft und übernimmt in ihr Eigentum die unter Punkt I. dieses Vertrages näher bezeichneten 94/916stel Anteile der Liegenschaft EZ 1803, Grundbuch 01006 Landstraße, mit allen Rechten und Pflichten, wie die verkaufende Partei den Kaufgegenstand bisher besessen und benützt hat, bzw. zu besitzen und zu besitzen berechtigt war, samt allem rechtlichen und tatsächlichen Zubehör zum Kaufpreis von € 220.000,-- (Euro zweihundertzwanzigttausend).

II. Kaufabrede

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil.

Der derzeitige Grundbuchsstand ergibt sich aus dem beigeschlossenen Grundbuchsanzug, welcher als integrierender Bestandteil diesem Vertrag angeschlossenen ist (Beilage./1).

Die verkaufende Partei ist grundbücherliche Eigentümerin von 94/916stel Anteilen der Liegenschaft EZ 1803, Grundbuch 01006 Landstraße, bestehend aus dem Grundstück Nr. 1649/2, Baufl. (Gebäude), Baufl. (begünt), und der Grundstücksanschrift 1030 Wien, Gestettengasse 23, mit denen untrennbar Wohnungseigentum an der Wohnung Top Nr. 10/11/12, im ungefähren Ausmaß von rund 102 m² und rund 9m² Laubengang, verbunden ist.

I. Rechtliche Rahmenbedingungen