

DR. GEORG ARTHOLD

ALLGEMEIN BEEIDETER UND RICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER

Fachgebiet Immobilien

SV 038b/2025

03.06.2026

**74 E 20/25g
BG Innere Stadt Wien**

SACHVERSTÄNDIGEN GUTACHTEN

**104/1303 Anteile verbunden mit WE an W 13/14 (B-LNr. 15)
an EZ 40 Grundbuch 01009 Mariahilf
1060 Wien, Eggerthgasse 9, Dürergasse 24**



Betreibende Partei: Rene NOACK, geb. 12.02.1970
Diepoldplatz 6/36, 1170 Wien

vertreten durch: Mag. Peter RESCH, Rechtsanwalt
Schumannngasse 84, 1170 Wien

Verpflichtete Partei: Susanne Claudia HOCH, geb. 23.08.1967
Neufeld 16, DE-94169 Thurmansbang

wegen: EUR 805.329,95 s.A. (Zwangsversteigerung)

Auftragsgegenstand: 104/1303 Anteile verbunden mit WE an W 13/14 (B-LNr. 15)
an EZ 40 Grundbuch 01009 Mariahilf
1060 Wien, Eggerthgasse 9, Dürergasse 24

Auftrag: Schätzung des Verkehrswertes

Auftragsgrundlage: Auftrag vom 01.07.2025

Stichtag: 30.04.2026 (Tag der dritten Befundaufnahme)

Grundlagen:

1. Grundbuchauszug vom 21.05.2026
2. Auszug aus dem Wiener Stadtplan
3. Plandokument 7735 vom 25.11.2005
4. Besichtigungen der Objekte vom 26.08. und 04.11.2025 sowie vom 30.04.2026
5. Einsicht in den Bauakt
6. Erhebungen im Altlastenatlas
7. Lärminformationen
8. Erhebungen in der Urkundensammlung
9. Erhebung von Vergleichspreisen
10. Immobilien-Preisspiegel 2026
11. Informationen der Lim-Management Immobilienverwaltung vom 30.04.2026
12. Fotos
13. *Bienert – Funk*, Immobilienbewertung Österreich⁴
14. *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung⁷

Das Gutachten ist wie folgt gegliedert:

A - B E F U N D

B - B E W E R T U N G

C - G U T A C H T E N

D - B E I L A G E N

A - B E F U N D

1. Befundaufnahme vom 26.08.2025

Bei der Befundaufnahme vom 26.08.2025 war die verpflichtete Partei persönlich mit einer Frau „Michaela aus dem Haus Pröll, Mensch“ anwesend, für die betreibende Partei ist niemand erschienen.

Die verpflichtete Partei lehnte es ab, die Objekte zur Schätzung zugänglich zu machen.

Die Liegenschaft wurde von außen besichtigt, es wurden einige Fotos angefertigt.

2. Befundaufnahme vom 04.11.2025

Bei der Befundaufnahme vom 04.11.2025 waren der Gerichtsvollzieher, der Schlosser, zwei Polizeibeamte und der Vertreter der betreibenden Partei anwesend, die verpflichtete Partei ist nicht erschienen.

Die Wohnung Top 11/12 wurde durch den Schlosser geöffnet. Die Wohnung sowie die allgemeinen Teile des Hauses wurden besichtigt, es wurden einige Fotos angefertigt.

Die Wohnung Top 13/14 konnte nicht zerstörungsfrei geöffnet werden.

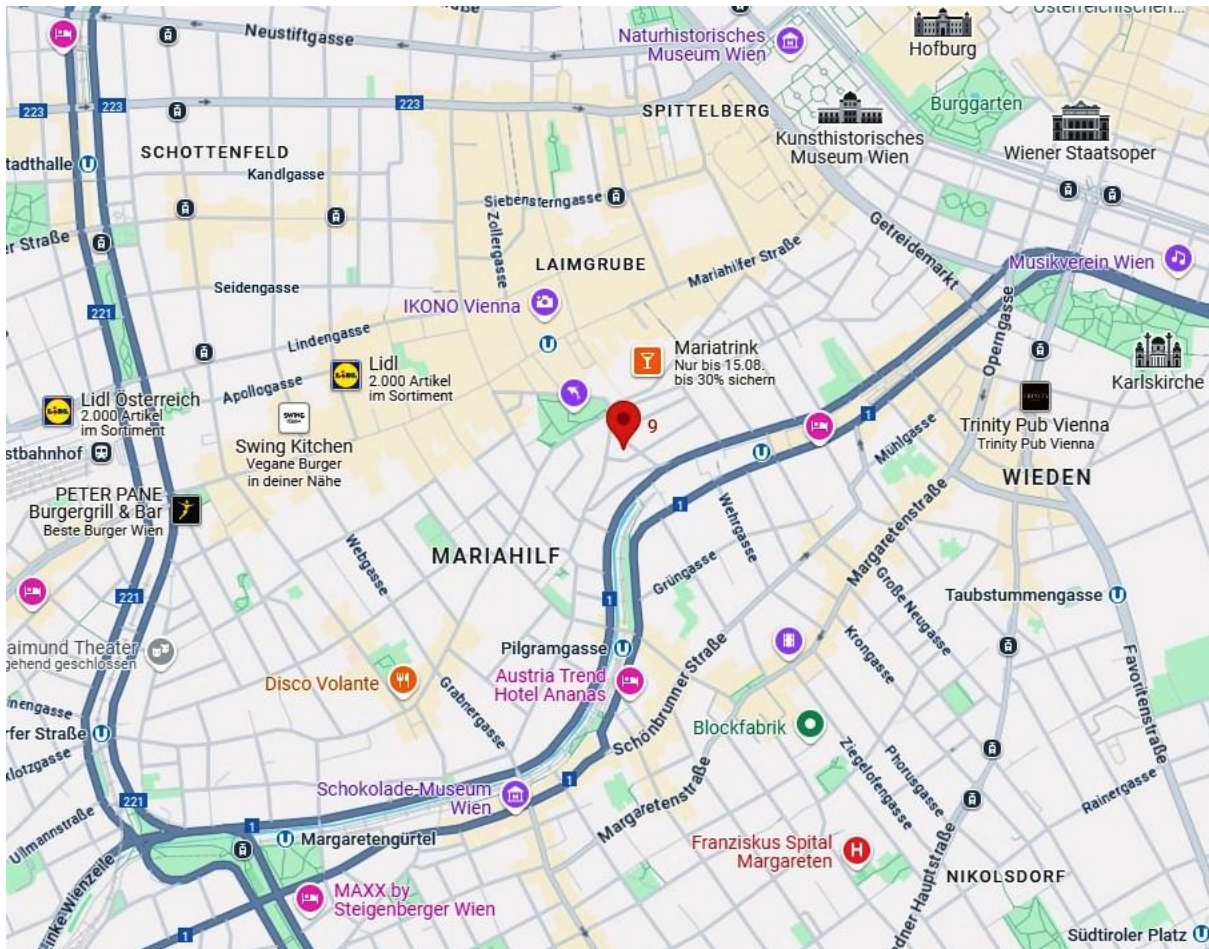
3. Befundaufnahme vom 30.04.2026

Bei der Befundaufnahme vom 30.04.2026 waren der Gerichtsvollzieher, der Schlosser und der Vertreter der betreibenden Partei anwesend, die verpflichtete Partei ist neuerlich nicht erschienen.

Die Wohnung Top 13/14 wurde durch den Mieter des Objektes geöffnet. Die Wohnung sowie weitere allgemeine Teile des Hauses wurden besichtigt, es wurden einige Fotos angefertigt.

4. Allgemeine Lage

Die Liegenschaft EZ 40 Grundbuch 01009 Mariahilf, bestehend aus den Grundstücken NNr. 433, 444 und 1558 mit den Liegenschaftsadressen Eggerthgasse 9 und Dürergasse 24 ist eine zwischen den genannten Straßen gelegene Mittelparzelle mit einer im Grundbuch ausgewiesenen, nicht weiter überprüften Gesamtfläche von 359 m².



Quelle: www.google.at/maps

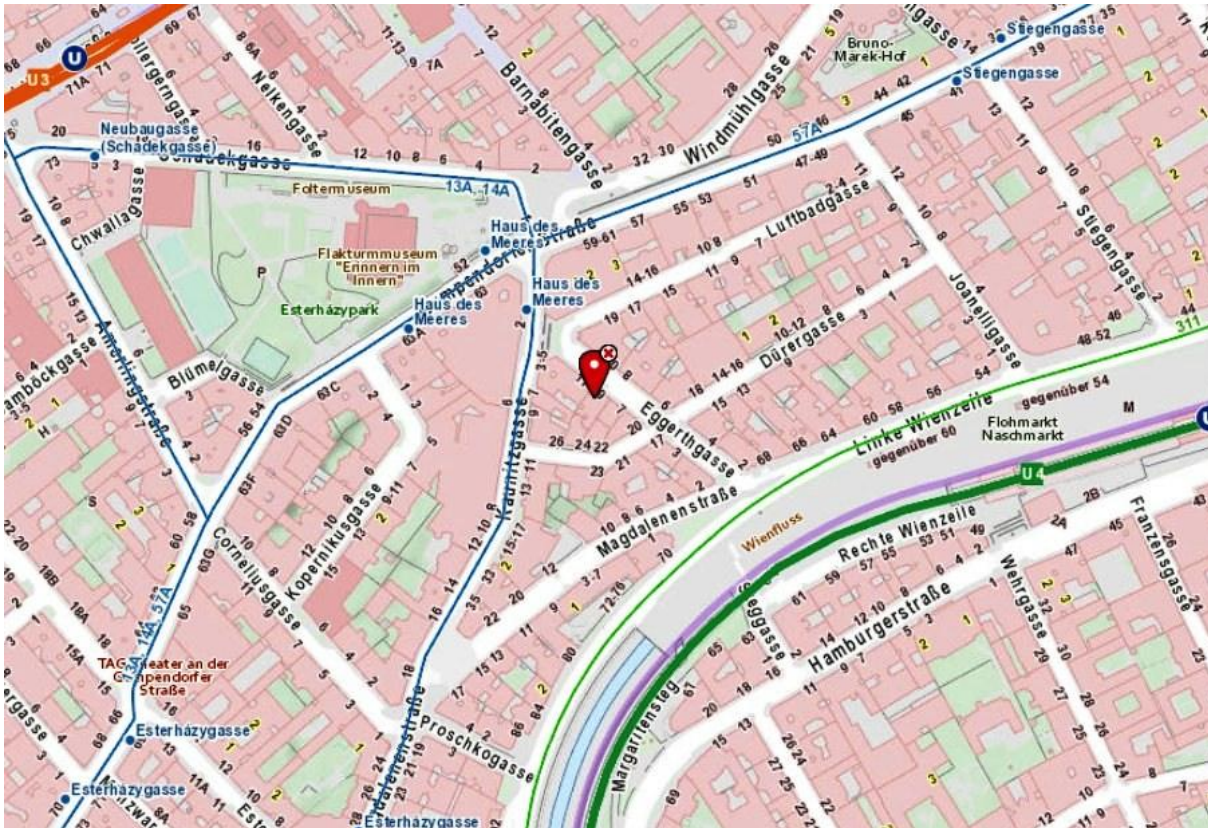
Die Infrastruktur ist sehr gut, Erholungsmöglichkeiten gibt es in den Parks der Umgebung sowie im Erholungsbereich des Wiener Naschmarkts.

Die Wohnlage ist als sehr gut zu klassifizieren.

5. Verkehrssituation

a) Öffentlicher Verkehr

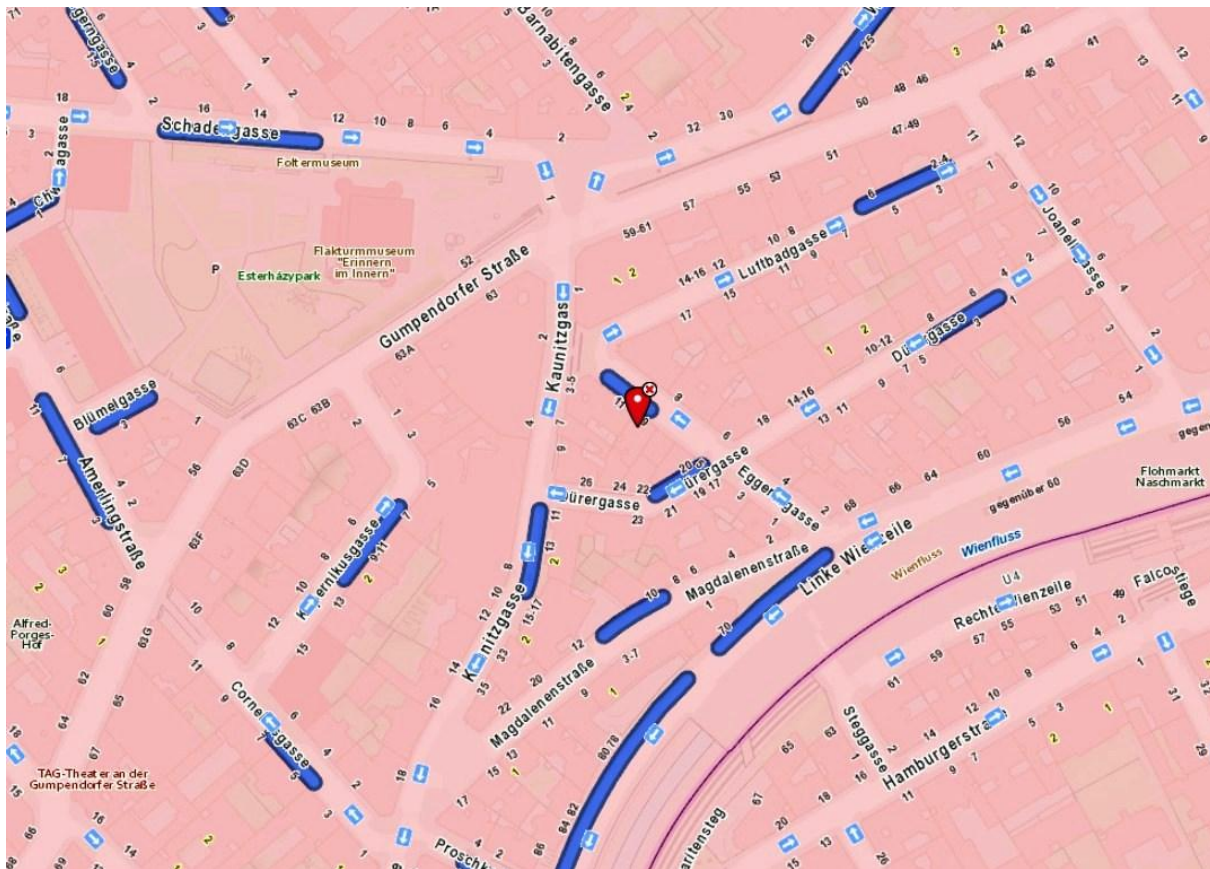
Die Liegenschaft ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln (U-Bahnlinie U4, Autobuslinien 13A, 14A und 57A) sehr gut erreichbar.



Quelle: www.wien.gv.at/stadtplan

b) Individualverkehr

Die Liegenschaft ist mit PKW über die Wienzeile gut erreichbar.



Quelle: www.wien.gv.at/stadtplan

Die Parksituation auf öffentlichem Grund ist trotz der an Werktagen zwischen 09:00 und 22:00 Uhr geltenden flächendeckenden Kurzparkzonenregelung (im Plan rosa unterlegt) für innerstädtische Verhältnisse nur durchschnittlich.

Anrainerparkplätze sind im Planausschnitt dunkelblau gekennzeichnet.

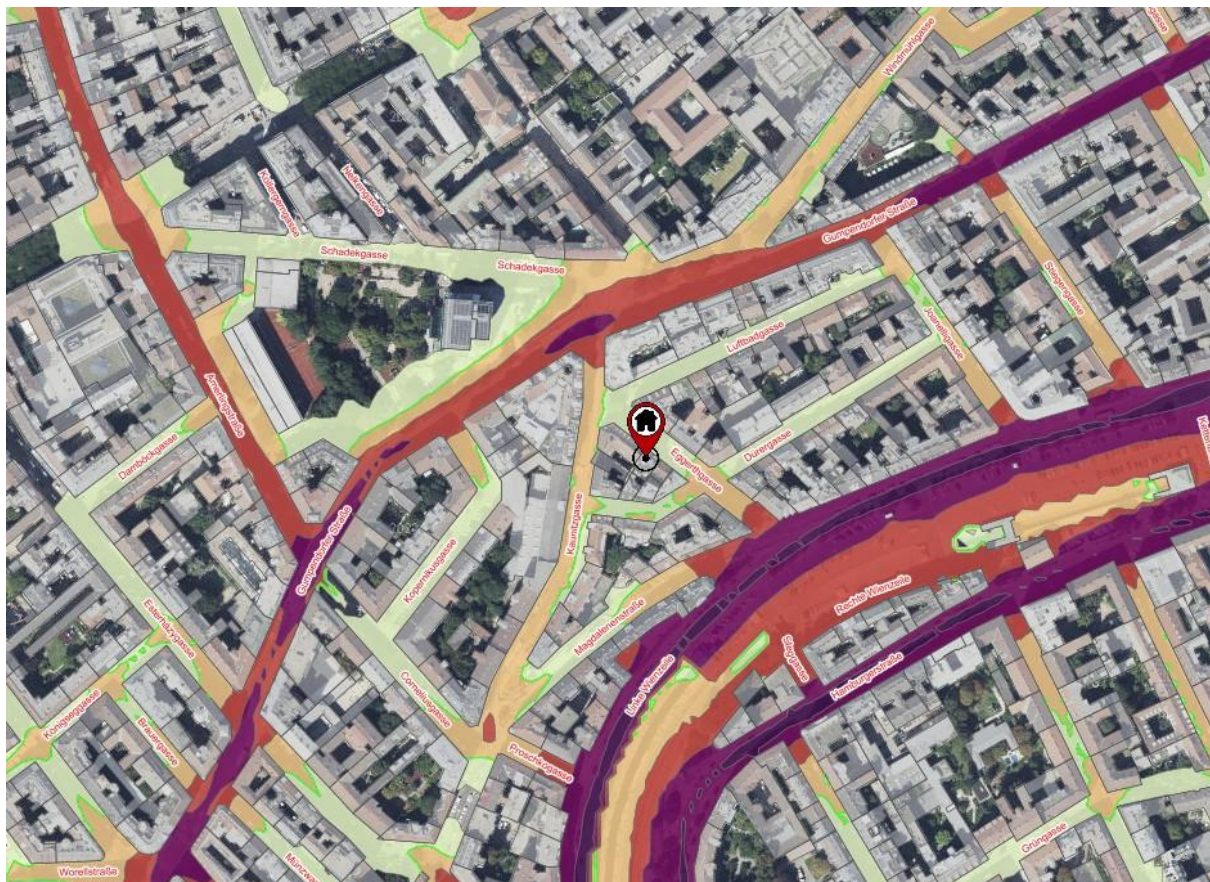
Auf der Liegenschaft selbst gibt es keine Abstellmöglichkeit für Kraftfahrzeuge.

6. Lärmsituation

a) Straßenverkehr

Die Eggerthgasse wird als Einbahn Richtung Luftbadgasse, die Dürergasse als Einbahn Richtung Kaunitzgasse geführt.

Die Verkehrsbelastung ist gering, gemäß der Lärmkarte - Straßenverkehr 2022 überschreitet der Tag – Abend – Nachtlärmpegel im 24 Stunden Durchschnitt, gemessen in 4 Meter Höhe über dem Boden den Schwellenwert von 60 Dezibel in beiden Straßen nicht.



LEGENDE

2022 Straßenverkehr: 24h-Durchschnitt 4m

> 75 dB	70 - 75 dB	65 - 70 dB
60 - 65 dB	55 - 60 dB	Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
Linienquellen Landesstraßen	Gebäude	Lärmschutzwände
Kilometrierung	Ballungsraum	Ballungsraumgrenzen

Quelle: www.laerminfo.at

b) Schienenverkehr

Die Lärmentwicklung durch die entlang der Wienzeile geführte U-Bahnlinie U4 reicht nicht bis zur gegenständlichen Liegenschaft; gemäß der Lärmkarte - Schienenverkehr 2022 erreicht der Tag – Abend – Nachtlärmpegel im 24 Stunden Durchschnitt den Schwellenwert von 60 Dezibel nicht.



LEGENDE

2022 Schienenverkehr: 24h-Durchschnitt

> 75 dB	70 - 75 dB	65 - 70 dB
60 - 65 dB	55 - 60 dB	Grenzwertlinie
Linienquellen Straßenbahnen	Linienquellen Eisenbahnen	Gebäude
Lärmschutzwände	Kilometrierung	Ballungsraum
Ballungsraumgrenzen		

Quelle: www.laerminfo.at

7. Flächenwidmung und Bebaubarkeit

Die Liegenschaft ist als Bauland – Wohngebiet gewidmet und liegt sowohl in einer Schutz- als auch in einer Wohnzone.

Es gilt Bauklasse III geschlossen mit einer Beschränkung der Bebaubarkeit auf 75 % der Bauplatzfläche.

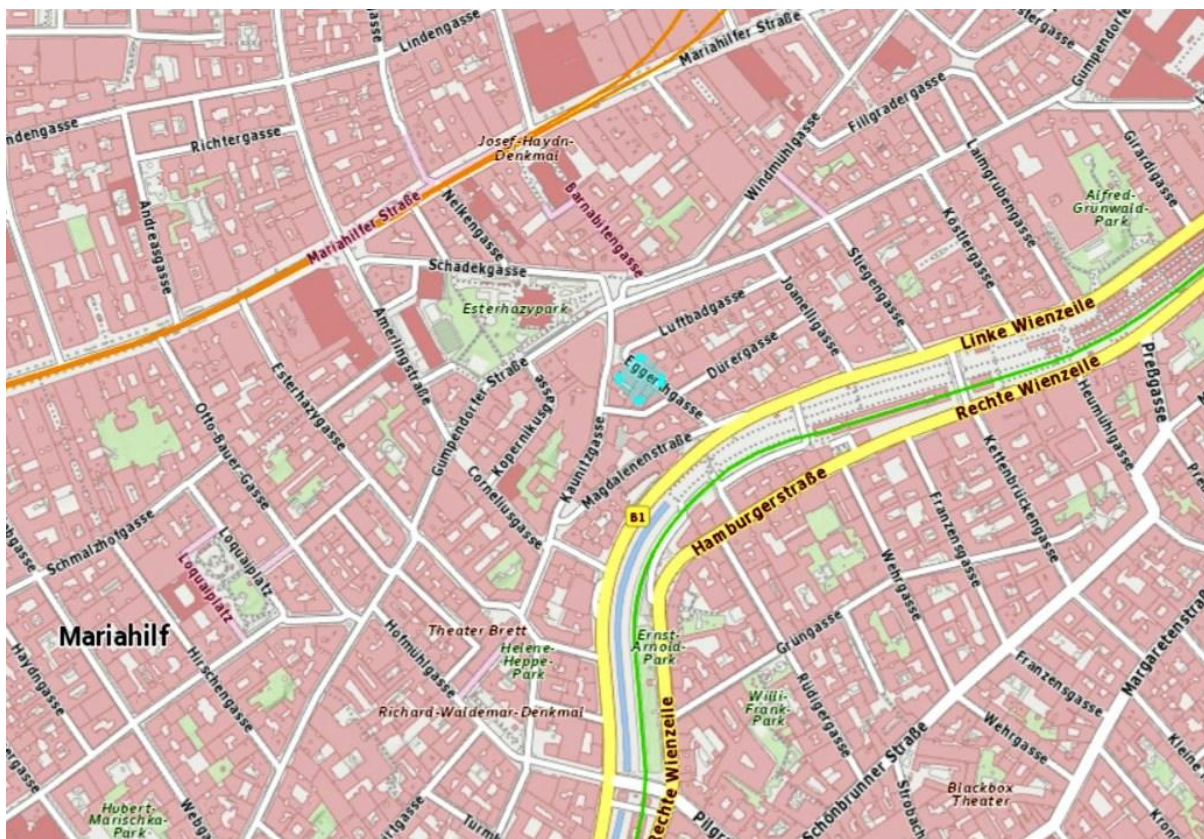


Quelle: www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public

8. Kontaminierung

Aufgrund einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes werden seit 01.01.2025 keine Verdachtsflächen mehr bekannt gegeben.

Die Karte zeigt nur mehr jene Flächen, von denen aufgrund von Abfallablagerungen oder Untergrundverunreinigungen eine erhebliche Gefahr für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgeht und die deshalb in der Altlastenatlas-Verordnung als Altlasten ausgewiesen sind.



Quelle: <https://altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten>

LEGENDE

Flächentyp		
 Altlast	 Altablagerung	 Altstandort
Status		
 erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet	 beurteilt "keine Altlast"	 Altlast vorgeschlagen
 Altlast	 dekontaminiert	 gesichert
 Beobachtung abgeschlossen		

Für eine Kontaminierung der gegenständlichen Liegenschaft bestehen keine Anhaltspunkte.

9. Beschreibung der Liegenschaft

a) Ansicht Eggerthgasse



Quelle: www.google.at/maps

b) Ansicht Dürergasse



Quelle: www.google.at/maps

Die Liegenschaft hat einen länglichen, unregelmäßigen Zuschnitt und fällt stark Richtung Osten ab. Sie ist sowohl von der Eggerthgasse als auch von der Dürergasse zugänglich.

10. Anschlüsse

Strom, Gas, Wasser und Kanal

11. Beschreibung des Hauses

a) Errichtung und Bewilligungen

Um 1875 wurde auf der Liegenschaft zunächst auf Seite der Eggerthgasse ein Miethaus der Gründerzeit als Seitenflügelhaus errichtet. Die Baubewilligung hierfür wurde mit Bescheid vom 06.04.1875 erteilt, die Benützungsbewilligung erfolgte mit Bescheid vom 30.08.1875.

Um 1881 wurde auf der Liegenschaft auf Seite der Dürergasse ein weiteres Miethaus der Gründerzeit als Seitenflügelhaus errichtet und über das bestehende Stiegenhaus mit dem Haus Eggerthgasse verbunden. Die Baubewilligung hierfür wurde mit Bescheid vom 05.09.1881 erteilt, die Benützungsbewilligung erfolgte mit Bescheid vom 30.04.1882.

In den 2000er-Jahren wurden zahlreiche Wohnungen zusammengelegt und adaptiert sowie die Raumeinteilungen geändert. Die Baubewilligung hierfür wurde mit Bescheid vom 10.12.2003 erteilt, die Fertigstellungsmeldung liegt im Bauakt nicht auf.

Zwischen 2007 und 2016 wurde das Dachgeschoss ausgebaut, Balkone vom Mezzanin bis in den dritten Stock geschaffen sowie ein Lift im Hof angebaut. Die Baubewilligung hierfür wurde bereits mit Bescheid vom 29.03.2007 erteilt, nach zwei Planwechseln erfolgte die Fertigstellungsanzeige am 16.09.2016.

b) Allgemeine Beschreibung

Das Haus besteht aus Keller, Erdgeschoss, drei Obergeschossen im Gebäudeteil Dürergasse bzw. vier Obergeschossen im Gebäudeteil Eggerthgasse sowie einem zweigeschossig ausgebauten Dachgeschoss und verfügt über Gegensprechanlage und Lift.

Die Reparaturrücklage beträgt gemäß Information der Lim-Management GmbH ungeprüft EUR 16.372,86.

Im Jahr 2026 wurde über die laufenden Instandhaltungs- und Wartungstätigkeiten hinausgehend eine Fassadenbegrünung in Aussicht genommen.

Das Haus befindet sich in einem sehr guten Gesamtzustand.

12. Beschreibung der Wohnung

a) Allgemeines

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss des Gebäudeteiles Dürergasse und besteht aus Vorraum, Bad, WC, Abstellraum, Wohnküche sowie drei Zimmern.

Die Innentüren bestehen aus profilierten Holzstöcken mit Kassettentürblättern und Beschlägen Alt-Wien.

Die Fenster sind aus Holz mit Thermoisolierglas, Drehkippsverschluss sowie einer nicht öffnbaren Oberlichte.

Das Objekt wird mit Gasetagenheizung beheizt, die Gaskombitherme Marke Junkers befindet sich in der abgeteilten Nische der ehemaligen Küche.

Die Elektrik ist augenscheinlich in Ordnung, der Sicherungskasten befindet sich neben der Wohnungseingangstüre.

Die Wohnung befindet sich in gutem Gesamtzustand.

b) Umbaumaßnahmen

Die Wohnung ist durch Zusammenlegung der beiden Wohnungen W 13 und W 14 entstanden. Die Baubewilligung hierfür wurde mit Bescheid vom 28.01.2004 erteilt, nach einem Planwechsel erfolgte die Fertigstellungsanzeige am 28.05.2009.

Im Jahr 2010 wurde das Bad adaptiert, die Baubewilligung hierfür wurde mit Bescheid vom 04.05.2010 erteilt, die Fertigstellungsanzeige erfolgte am 08.06.2010.

c) Beschreibung der einzelnen Räume

Vorraum:

Bodenbelag Fischgrätparkett, eine Stufe, Wände und Decke gemalt, abgehängten Decke mit Entlüftungsschlitzen, Sprechstelle der Gegensprechanlage, ein Fenster hofseitig, Heizkörper unter dem Fenster, E-Sicherungskasten

WC:

Boden und Wände bis zur Höhe von ca. 1,10 Meter verflies, darüber Wände und Decke gemalt, Hänge-WC-Schale mit integriertem Spülkasten, ein Heizkörper, ein hochgestelltes Fenster

Bad:

Boden und Wände bis zur Höhe von ca. 2,20 Meter verflies, darüber Wände und Decke gemalt, gemauerte Dusche mit Duschtasse, Einhebelmischbatterie, Duschstange und Brausegarnitur sowie Duschvorhang, Eckbadewanne mit Einhebelmischbatterie und Brausegarnitur, Handwaschbecken mit Einhebelmischbatterie, Spiegelschrank, Waschmaschinenanschluss, Gaskombitherme, Handtuchheizkörper, ein hochgestelltes Fenster

Abstellraum:

Bodenbelag Fliesen, Wände und Decke gemalt

Wohnküche:

Bodenbelag Fischgrätparkett, Wände und Decke gemalt, zwei Fenster, Heizkörper unter einem Fenster, Einbauküche, E-Herd, Abwasch mit Einhebelmischbatterie, Kalt- und Warmwasseranschluss

Zimmer 1:

Bodenbelag Fischgrätparkett, Wände und Decke gemalt, zwei Fenster hofseitig, Heizkörper unter den Fenstern, Raumthermostat

Zimmer 2:

Bodenbelag Fischgrätparkett, Wände und Decke gemalt, zwei Fenster straßenseitig, Heizkörper unter den Fenstern

Zimmer 3:

Bodenbelag Fischgrätparkett, Wände und Decke gemalt, zwei Fenster straßenseitig, Heizkörper unter den Fenstern

d) Nutzfläche

Laut Nutzwertgutachten vom 21.09.2010 hat die Wohnung eine Nutzfläche von 104,01 m.

13. Monatliche Kosten

Die Monatsvorschreibungen ab Jänner 2026 setzen sich wie folgt zusammen:

Reparaturrücklage	EUR	135,21
Betriebskosten	EUR	197,69
Betriebskosten Lift	<u>EUR</u>	<u>57,89</u>
Netto	EUR	390,79
USt.	<u>EUR</u>	<u>25,56</u>
Gesamt	EUR	416,35

14. Energieausweis

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

15. Rechtsverhältnisse an der Liegenschaft

An der Liegenschaft wurde im Jahr 2006 Wohnungseigentum begründet. Der WE-Vertrag ist dem Gutachten in der Anlage angeschlossen.

16. Bestandverhältnis

Die Wohnung war zum Gutachtensstichtag an zwei Mitmieter befristet bis 30.06.2028 zu einem monatlichen Gesamtmietzins von EUR 1.490,00 vermietet.

Dieser Gesamtmietzins setzt sich wie folgt zusammen:

Hauptmietzins	EUR	1.088,97
Möbelmiete Küche inkl. Geräte	EUR	150,00
Betriebskostenpauschale inkl. Lift	<u>EUR</u>	<u>251,03</u>
Gesamt	EUR	1.490,00

Als Kautions wurde ein Betrag von EUR 5.000,00 erlegt.

Der Mietvertrag ist dem Gutachten in der Anlage angeschlossen.

17. Lasten

Es gibt keine bewertungsrelevanten Lasten.

18. Einheitswert

Laut Bekanntgabe des Finanzamts Österreich vom 28.05.2026 beträgt der Einheitswert für die gesamte Liegenschaft EUR 107.300,00.

19. Aushaftende Abgaben

Laut Schreiben der Stadt Wien - MA 6 vom 27.05.2026 bestehen keine Rückstände.

B - BEWERTUNG

1. Bewertungsgrundsätze und Methodik

Als Verkehrswert wird jener Wert der Liegenschaft bezeichnet, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann, wobei die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben haben.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass dieser Preis auch in absehbarer Zeit von einem Interessenten bezahlt würde.

2. Bewertungsmethoden

a) Allgemeines

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) nennt als Methoden der Bewertung das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6).

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens hängt in erster Linie davon ab, um welches Objekt es sich handelt, nämlich um ein Objekt, das eher für die Eigennutzung oder die Vermietung gedacht ist.

b) Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG)

§ 4. (1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

(2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

Dem Vergleichswertverfahren wird überall dort der Vorzug gegeben, wo genügend vergleichbare Objekte vorhanden sind, insbesondere bei nicht vermieteten Eigentumswohnungen.

Dies ist auch in der Literatur anerkannt (Zum Themenschwerpunkt „Der Vergleich macht sicher“ siehe auch die Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung ZLB, Heft 4/14).

c) Ertragswertverfahren (§ 5 LBG)

§ 5. (1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

(4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

Das Ertragswertverfahren wird dort angewendet, wo die Erzielung eines Ertrages wirtschaftlich im Vordergrund steht.

Klassischer Anwendungsfall ist das Zinshaus, dessen Nutzungsbestimmung es ist, aus den Nettoerträgen eine angemessene Verzinsung des eingesetzten Kapitals zu erwirtschaften (Kranewitter, Liegenschaftsbewertung⁷, 89).

Dieses Verfahren wird allerdings auch dort angewendet, wo die Erzielung von Erträgen bei Einzelobjekten im Vordergrund steht, wie bei vermieteten Eigentumswohnungen (z.B. Vorsorgewohnungen).

d) Sachwertverfahren

§ 6. (1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

Das Sachwertverfahren wird vor allem dann angewendet, wenn die Eigennutzung bebauter Liegenschaften im Vordergrund steht (vgl. *Stabentheiner*, LBG, Anm 3 zu § 7).

Es sind daher die Beschaffungskosten für die Liegenschaft sowie die darauf vorhandenen Baulichkeiten von vorrangiger Bedeutung, Renditeerwägungen treten in den Hintergrund.

Dies hängt vor allem damit zusammen, dass derartige Objekte nach individuellen Vorstellungen und persönlichem Geschmack errichtet werden und nicht – wie bei Renditeüberlegungen – ein Durchschnittsgeschmack und eine möglichst leichte Vermietbarkeit im Vordergrund stehen.

Das Sachwertverfahren wird daher als Wertermittlungsverfahren dort angewendet, wo die obigen Kriterien eindeutig zutreffen, wie etwa beim Ein- bzw. Zweifamilienhaus, wo die Anwendung des Ertragswertverfahrens mangels Interesse der überwiegenden Erwerberschicht an einem Ertrag ausscheidet.

e) Marktanpassung

Allen drei Bewertungsverfahren ist allerdings gemeinsam, dass das Ergebnis der jeweiligen Methode nicht ungeprüft dem Gutachten zugrunde zu legen, sondern dahingehend zu überprüfen ist, ob der Wert auf dem Markt auch tatsächlich erzielt werden kann, d.h. dem Verkehrswert der Liegenschaft entspricht.

In allen Wertermittlungsverfahren hat dies im Wege der Marktanpassung zu geschehen, es ist daher zu überprüfen, ob Interessenten bereit sind, den so ermittelten Preis auch tatsächlich zu bezahlen (vgl. *Stabentheiner*, LBG, Anm 4 zu § 7).

3. Wahl des Bewertungsverfahrens

Die Bewertung erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren, weil es sich um eine nur befristet vermietete Eigentumswohnung handelt und am Markt genügend vergleichbare Objekte vorhanden sind.

4. Ermittlung der Vergleichswerte

Zwischen August 2025 und März 2026 wurden Altbau-Wohnungen in der Umgebung zwischen rund EUR 6.350,00 und rund EUR 7.800,00 pro Quadratmeter Nutzfläche verkauft.

Falls aus den Urkunden ersichtlich, wurden Loggien mit der Hälfte des Quadratmeterpreises bewertet, Balkone und Terrassen mit 25 %.

Die Details sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Tabelle

TZ	Straße	ON	Objekt	Nfl/m²	Balkon/Terr.	Kaufvertrag	Kaufpreis	Preis/m²
7766/2025	Corneliusgasse	11	W 17	73,03	6,00	22.08.2025	532 000,00	7 138,07
8584/2025	Corneliusgasse	11	W 15	123,00		15.09.2025	960 000,00	7 804,88
10795/2025	Luftbadgasse	6	W D4	50,72	5,08	31.10.2025	335 000,00	6 443,55
3029/2026	Joanellgasse	8	W 24	76,34		07.01.2026	485 000,00	6 353,16
3712/2026	Kopernikusgasse	6	W 10	54,21		27.03.2026	400 000,00	7 378,71

Unter Berücksichtigung der Lage und des im Befund genauer beschriebenen Zustandes erachte ich einen Preis von EUR 7.000,00 pro Quadratmeter Nutzfläche als angemessen.

5. Verkehrswertberechnung

Aus den obigen Ausführungen ergibt sich folgende Berechnung:

104,01 m² x EUR 7.000,00 =	EUR	728.070,00
Verkehrswert gerundet	EUR	728.100,00

C - G U T A C H T E N

Die im Befund genauer beschriebene Wohnung hat unter Berücksichtigung aller Wertkomponenten zum Gutachtensstichtag – lastenfrei – nachstehenden Verkehrswert

EUR 728.100,00

(in Worten: Euro

siebenhundertachtundzwanzigtausendeinhundert)

Einrichtungsgegenstände wurden nicht bewertet.

Die vom Ersteher zu übernehmende Barkautions beträgt EUR 5.000,00.

D - B E I L A G E N

1. Grundbuchauszug vom 21.05.2026
2. Mietvertrag vom 23.05.2023
3. Wohnungseigentumsvertrag vom 10.04.2006
4. Lageplan
5. Geschosspläne
6. Wohnungsgrundriss
7. Ansichten
8. Schnitte
9. Fotodokumentation

GB
 REPUBLIK ÖSTERREICH
 GRUNDBUCH
 Auszug aus dem Hauptbuch
 KATASTRALGEMEINDE 01009 Mariahilf EINLAGEZAHL 40
 BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

 *** Eingeschränkter Auszug ***
 *** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 13, 15 ***
 *** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

 Letzte TZ 524/2025
 WOHNUNGSEIGENTUM
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
433	Bauf.(10)	184	Eggerthgasse 9
444	GST-Fläche	156	
	Bauf.(10)	129	
	Bauf.(20)	27	Dürergasse 24
1558	Bauf.(10)	19	
	GESAMTFLÄCHE	359	

Legende:
 Baufl.(10): Bauflächen (Gebäude)
 Baufl.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
 ***** A2 *****
 2 a 2211/2006 Bescheid 2004-08-09 Zuschreibung Gst 433 aus EZ 40
 3 a 5330/2007 Kaufvertrag 2007-02-06, Urkunde 2007-05-07 Zuschreibung Gst
 1558 aus EZ 1400
 b 5330/2007 Bauplatz (auf) Gste 433, 444, 1558
 ***** B *****
 13 ANTEIL: 112/1303
 Susanne Hoch
 GEB: 1967-08-23 ADR: Deutschland Peter-Rosegger-Str. 12, Passau, D-94036
 d 4868/2003 Kaufvertrag 2003-02-27 Eigentumsrecht
 e 4913/2006 Zusammenziehung der Anteile
 f 4913/2006 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
 g 4913/2006 Wohnungseigentum an W top 11/12
 h 13816/2011 Berichtigung des Eigentumsrechtes
 i 5260/2019 Namensänderung
 15 ANTEIL: 104/1303
 Susanne Hoch
 GEB: 1967-08-23 ADR: Fürstenzeller Straße 37, D-94036 Passau, Deutschland
 d 4868/2003 Kaufvertrag 2003-02-27 Eigentumsrecht
 e 4913/2006 Zusammenziehung der Anteile
 f 4913/2006 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
 g 4913/2006 Wohnungseigentum an W top 13/14
 h 13816/2011 Berichtigung des Eigentumsrechtes
 i 5260/2019 Namensänderung
 j 5368/2020 Adressenänderung
 ***** C *****
 29 auf Anteil B-LNR 13 15
 a 7404/2024 Beschluss 2024-09-02
 PFANDRECHT vollstr. EUR 805.329,95
 samt Zinsen/Kosten lt. Beschluss 2024-09-02
 Antragskosten EUR 13.853,60
 für Rene Noack geb 1970-02-12 (67 E 4068/24y)

30 auf Anteil B-LNR 13 15

a 524/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von 1.) vollstr. EUR 805.329,95 samt
 4,12 % Zinsen aus 400.000,00 von 12.12.2017 bis 31.12.2022,
 4,12 % Zinsen aus 100.000,00 von 12.03.2018 bis 31.12.2022,
 4,12 % Zinsen aus 305.329,95 von 14.01.2021 bis 31.12.2022,
 6,62 % Zinsen aus 400.000,00 von 01.01.2023 bis 30.06.2023,
 6,62 % Zinsen aus 100.000,00 von 01.01.2023 bis 30.06.2023,
 6,62 % Zinsen aus 305.329,95 von 01.01.2023 bis 30.06.2023,
 8,12 % Zinsen aus 400.000,00 von 01.07.2023 bis 31.12.2023,
 8,12 % Zinsen aus 100.000,00 von 01.07.2023 bis 31.12.2023,
 8,12 % Zinsen aus 305.329,95 von 01.07.2023 bis 31.12.2023,
 8,62 % Zinsen aus 400.000,00 von 01.01.2024 bis 30.06.2024,
 8,62 % Zinsen aus 100.000,00 von 01.01.2024 bis 30.06.2024,
 8,62 % Zinsen aus 305.329,95 von 01.01.2024 bis 30.06.2024,
 8,37 % Zinsen aus 400.000,00 von 01.07.2024 bis 31.12.2024,
 8,37 % Zinsen aus 100.000,00 von 01.07.2024 bis 31.12.2024,
 8,37 % Zinsen aus 305.329,95 von 01.07.2024 bis 31.12.2024,
 sowie Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem
 (deutschen) Basiszinssatz aus EUR 400.000,00, EUR 100.000,00
 und EUR 305.329,95 seit 01.01.2025
 2.) Kosten EUR 13.853,60, Antragskosten EUR 4.160,-- für
 Rene Noack geb 1970-02-12 (74 E 20/25g)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch 21.05.2026 13:58:00

Am heutigen Tage schließen die nachstehenden Parteien, und zwar

Susanne Hoch, wohnhaft in Passau - Deutschland,

als grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft, 1060 Wien, Eggerthgasse 9/

Top 13+14 im folgenden „Vermieterin“ genannt, einerseits und

[REDACTED], im folgenden „Mieter“
genannt, andererseits, nachfolgenden Mietvertrag ab.

MIETVERTRAG

1. Mietgegenstand

Der Mietgegenstand liegt in der Eggerthgasse 9, 1060 Wien.

Der Mietgegenstand ist Top 13+14 - 3.OG im genannten Haus, bestehend aus 3 Zimmern, Küche vollmöbliert, Bad mit Wanne, AR, WC extra. Die Nutzfläche des Mietgegenstandes beträgt ca. 104m². Die Wohnung ist renoviert, Fenster, Türen, Türstöcke und Wände sind weiß gestrichen und eine neue Küche mit Geschirrspüler, Kühlschrank, Ceranfeld und Backrohr mit Ober- und Unterschränken eingebaut.

Sämtliche Zu- und Ableitungen, insbesondere die Wasser-, Abwasser- und Elektroleitungen befinden sich in guten und funktionstüchtigem Zustand.

Etwaige nach Übergabe des Mietgegenstandes hervorkommende Mängel, die dessen Brauchbarkeit oder ein Ausstattungsmerkmal beeinträchtigen, sind der Vermieterin bzw. deren Vertreterin unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Behebt die Vermieterin diese Mängel binnen angemessener Frist, ist der Mieter nicht berechtigt, weitere Ansprüche zu stellen oder daraus Rechtsfolgen abzuleiten.

Vermietet ist nur das Innere des Mietgegenstandes, nicht jedoch dessen Außenfläche oder sonstige Teile des Hauses, Dachbodens, Kellers, Hofes oder der Zufahrt. Für die Dauer des Mietverhältnisses werden dem Mieter von der Vermieterin folgende Schlüssel übergeben: 2 Wohnungsschlüssel, 2 Haustorschlüssel. Weiters wird eine Schlüsselkarte übergeben, um weitere Schlüssel nachmachen zu können.

Der Mieter verpflichtet sich alle Schlüssel nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückzugeben. Sollten Schlüssel während der Mietzeit in Verlust geraten, verpflichtet sich der Mieter auf ihre Kosten eine neue Sperranlage (der Ausstattung der bestehenden

Sperranlage entsprechende) mit den dazugehörigen Schlüsseln von befugten Gewerbebetreibenden herstellen zu lassen.

2. Mietdauer

Das Mietverhältnis beginnt am 1.7.2023 und wird auf die Dauer von 5 Jahren abgeschlossen. Es endet daher am 30.6.2028, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

3. Kündigung

Eine Kündigung hat in schriftlicher Form zu erfolgen, der Mieter hat nach Ablauf eines Jahres der ursprünglich vereinbarten Mietdauer das Recht, dieses jeweils zum Monatsletzten unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten aufzukündigen.

Die Vermieterin ist berechtigt, das Mietverhältnis vorzeitig bei Vorliegen eines der Kündigungsgründen des § 30 MRG, trotz Mahnung und mittels eingeschriebenen Briefes, unter Einhaltung einer 14-tägigen Nachfristsetzung, aufzukündigen, sowie die vorzeitige Aufhebung des Mietvertrages aus den Gründen des § 1118 ABGB zu erklären.

4. Gebrauchsrecht des Mieters

Der Mietgegenstand darf ausschließlich zu Wohnzwecken verwendet werden.

5. Mietzins

Der Mietzins besteht aus

- a. dem vereinbarten und angemessenen Hauptmietzins,
- b. dem auf das Bestandsobjekt entfallenden Anteil an Betriebskosten und öffentlichen Abgaben inklusive der Hausbetreuung.
- c. der Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe berechnet von allen Mietzinsbestandteilen der lit a. bis c.

Als Gesamtmiete wird ein Betrag in der Höhe von 1.490.- monatlich vereinbart.

Demnach errechnet sich der Mietzins wie folgt:

- Hauptmietzins Wohnung	€ 1.088,97
- Möbelmiete Küche inkl. Geräte	€ 150,00
- zuzüglich monatliche Betriebskostenpauschale inkl. Lift	€ 251,03
GESAMT	€ 1.490,00

Ausdrücklich wird festgehalten, dass der Mieter alle sonstigen von ihm verursachten direkten Nutzungskosten, wie z.B. Stromkosten, Internet-, Telefonanschluss-, Telekabelkosten u.d.gl. selbst zu tragen hat. Der Befristungsabschlag wurde berücksichtigt.

Fälligkeit des Mietzinses:

Der Mietzins zuzüglich Umsatzsteuer ist monatlich im Vorhinein jeweils bis zum 5. eines jeden Monats auf das von der Vermieterin bekanntgegebenen Kontos der Oberbank Schärding, Kontowortlaut: Miete Eggerthgasse 9 / Top13/14, BIC - OBKLAT2L, IBAN - AT05 1508 1008 5102 9116 in einem Betrag zu bezahlen. Im Verzugsfalle ist die Vermieterin berechtigt, Mahnspesen in Höhe von € 20 je Mahnung, sowie Zinsen in der Höhe von min. 5 % p. a. zu berechnen.

6. Wertsicherung

Der Hauptmietzins ist wertgesichert. Zur Berechnung der Wertsicherung dient der vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlautebarte Verbraucherpreisindex oder der an dessen Stelle tretende Index. Ausgangsbasis für die Wertsicherungsberechnung ist die für den Monat des Vertragsabschlusses verlautebarte Indexzahl.

Der Hauptmietzins verändert sich in dem Ausmaß, in dem sich der genannte Index gegenüber der Ausgangsbasis verändert. Der Vermieter ist zur Anpassung des Mietzinses aufgrund von Indexsteigerungen jeweils zum 1.1. eines Jahres berechtigt (Index Juni 2023).

Die durch die Wertsicherung eintretende Veränderung des Hauptmietzinses wird der Mieter von der Vermieterin schriftlich bekanntgegeben. Der Mieter ist zur Bezahlung eines aufgrund der Wertsicherung erhöhten Hauptmietzinses ab dem folgenden Zinstermin verpflichtet, wenn die Mitteilung die Vermieterin spätestens 14 Tage vor dem Zinstermin eingelangt ist.

7. Haushaltsversicherung

Der Mieter verpflichtet sich eine Wohnungsversicherung inkl. Vandalismus-Schutz und Fahrlässigkeit abzuschließen.

8. Betriebskostenpauschale

Der Mieter ist ausdrücklich damit einverstanden, dass zur Deckung der Betriebskosten, laufenden öffentlichen Abgaben und sonstigen Aufwendungen, die im Laufe eines

Kalenderjahres anfallen, jeder Monat ein gleichbleibender Teilbetrag vorgeschrieben wird (Jahrespauschalverrechnung).

Die Vermieterin verpflichtet sich, die Betriebskosten jeweils bis 30.6. des Folgejahres anhand von Belegen entsprechend abzurechnen. Der Nachweis der Höhe der Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und sonstigen Aufwendungen erfolgt in diesem Fall durch fristgerechte Auflage der Rechnungsbelege bei der Vermieterin. Eine sich daraus ergebende Betriebskostennachzahlung bzw. -guthaben ist binnen 1 Monats auszugleichen.

Die Vermieterin ist berechtigt, die Betriebskostenpauschale entsprechend zu erhöhen oder herabzusetzen, je nachdem, ob die abgerechneten Kosten höher oder niedriger waren als die eingehobenen.

9. Störung in der Benützung

Aus kurzfristigen Störungen der Wasserzufuhr, Energieversorgung, sowie Gebrechen aus Licht-, Kanalisations-, Strom-, Wasserleitungen udgl. kann der Mieter gegenüber der Vermieterin keine Rechtsfolgen ableiten.

10. Erhaltungspflicht des Mieters

Der Mieter hat den Mietgegenstand in ordnungsgemäßem Zustand übernommen.

Der Mieter verpflichtet sich, diesen Zustand zu erhalten, den Mietgegenstand pfleglich zu behandeln und diesen nach Beendigung des Mietgegenstandes in gleich gutem Zustand neu ausgemalt, ansonsten unter Berücksichtigung normaler Abnutzung zurückzustellen.

Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand und die für diesen bestimmten Zu- und Ableitungen, Einrichtungen und Geräte, insbesondere die Wasser-, Abwasser-, Elektroleitungen, die Heizungs- und sanitären Anlagen zu warten, instand zu halten, sofern es sich nicht um ernste Schäden des Hauses handelt. Der Mieter erklärt, der Vermieterin aus einer Verletzung dieser Instandhaltungspflicht schad- und klaglos zu halten. Kosten für Reparaturen an Einrichtungsgegenständen wie zB. Küche und Elektrogeräten bis zu € 200.- werden vom Mieter getragen. Die Gastherme muss 1x jährlich auf Kosten des Mieters gewartet werden, bei Rückstellung der Wohnung sind die Rechnungen dafür dem Vermieter vorzulegen.

Ist die Behebung von ernsten Schäden des Hauses erforderlich, so ist der Mieter verpflichtet, dies der Vermieterin unverzüglich anzuzeigen. Die Vermieterin verpflichtet, diese Schäden so rasch wie möglich zu beheben.

11. Änderungen im Mietgegenstand

Durch den Vermieter:

Der Mieter ist verpflichtet, die vorübergehende Benützungsbeeinträchtigung und Veränderung des Mietgegenstandes ohne Ersatzanspruch zu dulden, wenn dies zur Beseitigung ernster Schäden des Hauses oder zur Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten am Haus notwendig oder zweckmäßig ist.

Durch den Mieter:

Von dem Mieter gewünschte Veränderungen, bzw. Verbesserungen des Mietgegenstandes bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Vermieterin. Beabsichtigte Arbeiten am Mietgegenstand hat der Mieter der Vermieterin schriftlich unter detaillierter Angabe von Art und Umfang, sowie unter Benennung des/der für diese Arbeiten in Aussicht genommenen befugten Gewerbebetreibenden, so rechtzeitig anzuzeigen, dass die Vermieterin alle ihre eigenen Interessen, sowie die des Hauses und der Bewohner des Hauses wahrnehmen kann.

Der Mieter haftet der Vermieterin unabhängig von eigenem Verschulden für alle Schäden, die am Mietgegenstand oder sonst am Haus aus solchen Arbeiten entstehen und halten den Vermieter für Schäden, die anderen Mietern im Haus oder Dritten entstehen, vollkommen schad- und klaglos.

Bei Beendigung des Bestandverhältnisses kann die Vermieterin die Herstellung des ursprünglichen Zustandes verlangen. Tut sie dies nicht, gehen sämtliche Investitionen ohne Anspruch auf Kostenersatz in das Eigentum des Vermieters über. Ansprüche des Mieters nach § 10 MRG bleiben davon unberührt.

12. Untervermietung, Weitergabe

Die Untervermietung oder sonstige Weitergabe des Mietgegenstandes an natürliche oder juristische Personen in welcher Form immer ist dem Mieter untersagt.

13. Kautiön

✓ paid 30.6.23

Der Mieter erlegt bei Unterfertigung des Mietvertrages zur Sicherstellung für alle Ansprüche der Vermieterin aus diesem Mietvertrag eine Kautiön vor Beginn des Mietvertrages in der Höhe von € 5000.- auf folgendes Konto zu überweisen.

Oberbank Schärding, Kontowortlaut: Miete Eggerthgasse 9 / Top13/14,
BIC - OBKLAT2L, IBAN - AT05 1508 1008 5102 9116

Die Vermieterin ist berechtigt, sich aus dieser Kautiön hinsichtlich aller Forderungen aus diesem Vertrag, die der Mieter bei Fälligkeit nicht erfüllt (zB Mietzinsrückstand, Verletzung der Instandhaltungspflicht, Ersatz für Wartungsmängel oder Umbauschäden, Räumungs-, Reinigungs- und Speditionskosten bei Beendigung des Mietverhältnisses), einschließlich der Kosten anwaltlicher Mahnung und gerichtlicher Geltendmachung zu befriedigen.

Die Hingabe der Kautiön entbindet den Mieter nicht von seinen Vertragspflichten. Der Mieter ist nicht berechtigt, eigene Forderungen gegen die Kautiön aufzurechnen.

Muss die Kautiön von der Vermieterin in Anspruch genommen werden, so ist der Mieter verpflichtet, sie unverzüglich wieder aufzufüllen.

Bestehen bei Beendigung des Mietverhältnisses keine Forderungsrückstände gegen den Mieter, ist die Kautiön binnen 14 Tagen an diese zurückzuerstatten. Die auf dem Sparbuch anreifenden Zinsen werden anlässlich der Rückerstattung der Kautiön abgerechnet und gebühren dem Mieter.

14. Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter

Die Vermieterin, oder ein/e von ihr Beauftragte/r ist befugt, den Mietgegenstand im Falle der Vertragsbeendigung oder des Verkaufes mit Miet- und Kaufinteressierten zu besichtigen.

Auch sonst ist die Vermieterin, oder ein/e von ihr Beauftragte/r im angemessenen Ausmaß nach vorheriger Anmeldung zum Betreten der Mieträumlichkeiten berechtigt, um die Einhaltung der Vertragspflichten des Mieters überwachen oder notwendige Hausreparaturen durchführen zu können. Bei Gefahr in Verzug kann die Vermieterin, oder ein/e von ihr Beauftragte/r den Mietgegenstand jederzeit, auch in Abwesenheit des Mieters betreten. Bei Abwesenheit hat des Mieters dafür zu sorgen, dass der Mietgegenstand in dringenden Fällen jederzeit zugänglich ist.

15. Tierhaltung, Rauchverbot

Die Tierhaltung ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet. Der Mietgegenstand ist ein Nichtraucherobjekt.

16. Sonstige Bestimmungen

Die Vertragsteile verzichten auf die Irrtumsanfechtung.

Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, weil sie gegen zwingendes Recht verstößt (bzw. verstoßen), so bleibt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Die Vertragsparteien werden die unwirksame Vereinbarung durch eine wirksame ersetzen, die der Intention der unwirksamen Bestimmung möglichst nahekommt.

Die Vertragsparteien stellen übereinstimmend fest, dass mündliche Nebenabreden nicht bestehen.

Jede Änderung oder Ergänzung dieses Vertrages bedarf zu ihrer Gültigkeit einer schriftlichen Vereinbarung, die von beiden Vertragsteilen unterfertigt ist.

Solange die Vermieterin nicht eine andere Zustelladresse zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art an die Adresse des Mietobjektes mit der Wirkung, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten.

Dieser Mietvertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, von welcher jeder Vertragsteil eine erhält.

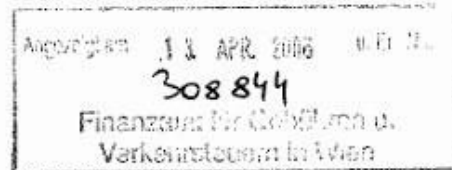
Ort Wien, am 23.05.2023

In Saure
Frau ~~Noack~~ Hoch

Frau

Herr

/A

Wohnungseigentumsvertrag

4913 / 06

abgeschlossen zwischen

- | | |
|--|--|
| 1) IMMOWERT Vermögensverwaltung
Gesellschaft m.b.H.
Währinger Straße 47/5
1090 Wien | 2) Judith WEINBERGER
geboren am 13.11.1956
Josefsstraße 16
3100 St. Pölten |
| 3) Dkfm. Dr. Johannes WEINBERGER
geboren am 3.5.1948
Josefsstraße 16
3100 St. Pölten | 4) Mag. Andreas FISCHER
geboren am 24.5.1967
Mörlikeweg 18
1160 Wien |
| 5) Axel UNGER
geboren am 4.5.1972
Brucker Straße 8
4840 Völcklabruck | 6) Susanne NOACK
geboren am 23.08.1967
Peter-Rossegger-Straße 12
D- 94036 Passau |
| 7) Philipp CHETYRKIN
geboren am 04.10.1979
1010 Wien, Himmelfortgasse 14/12 | |

Erstens:
(Darstellung der Rechtsverhältnisse)

(1) Grundbuchsstand:

GRUNDBUCH 01009 Mariahilf
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien
Letzte TZ 3102/2006

EINLAGEZAHL 40

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
433	Baufläche	144	Eggerthgasse 9
444	GST-Fläche	192	
	Baufl. (Gebäude)	134	
	Baufl. (befestigt)	58	Dürergasse 24
GESAMTFLÄCHE		336	

***** A2 *****

2 a 2211/2006 Bescheid 2004-08-09 Zuschreibung Gst 433 aus EZ 40

***** B *****

2 ANTEIL: 32/782
IMMOWERT Vermögensverwaltung Gesellschaft m.b.H.
ADR: Währinger Str. 47/5 1090
f 11843/2005 Urkunde 2005-09-22 Eigentumsrecht
g 13157/2005 Rangordnung für die Veräußerung bis 2006-12-22

3 ANTEIL: 50/782
IMMOWERT Vermögensverwaltung Gesellschaft m.b.H.
ADR: Währinger Str. 47/5 1090
f 11843/2005 Urkunde 2005-09-22 Eigentumsrecht
g 13157/2005 Rangordnung für die Veräußerung bis 2006-12-22

4 ANTEIL: 26/782
IMMOWERT Vermögensverwaltung Gesellschaft m.b.H.
ADR: Währinger Str. 47/5 1090
f 11843/2005 Urkunde 2005-09-22 Eigentumsrecht
g 13157/2005 Rangordnung für die Veräußerung bis 2006-12-22

5 ANTEIL: 18/782
IMMOWERT Vermögensverwaltung Gesellschaft m.b.H.
ADR: Währinger Str. 47/5 1090
f 11843/2005 Urkunde 2005-09-22 Eigentumsrecht
g 13157/2005 Rangordnung für die Veräußerung bis 2006-12-22

6 ANTEIL: 20/782
IMMOWERT Vermögensverwaltung Gesellschaft m.b.H.
ADR: Währinger Str. 47/5 1090
f 11843/2005 Urkunde 2005-09-22 Eigentumsrecht
g 13157/2005 Rangordnung für die Veräußerung bis 2006-12-22

7 ANTEIL: 16/782
IMMOWERT Vermögensverwaltung Gesellschaft m.b.H.
ADR: Währinger Str. 47/5 1090
f 11843/2005 Urkunde 2005-09-22 Eigentumsrecht
g 13157/2005 Rangordnung für die Veräußerung bis 2006-12-22

9 ANTEIL: 102/782
IMMOWERT Vermögensverwaltung Gesellschaft m.b.H.
ADR: Währinger Str. 47/5 1090
f 11843/2005 Urkunde 2005-09-22 Eigentumsrecht
g 13157/2005 Rangordnung für die Veräußerung bis 2006-12-22

10 ANTEIL: 106/782
Fischer Andreas Mag.
GEB: 1967-05-24 ADR: Mörikeweg 18 1160
d 4263/2003 Kaufvertrag 2002-10-14 Eigentumsrecht vorgemerkt
e 5505/2003 Rechtfertigung

11 ANTEIL: 38/782
Chetyrkin Philipp
GEB: 1979-10-04 ADR: Himmelpfortg. 14/12 1010
e 3102/2006 IM RANG 13157/2005 Kaufvertrag 2005-08-11 Eigentumsrecht

12 ANTEIL: 36/782
Chetyrkin Philipp
GEB: 1979-10-04 ADR: Himmelpfortg. 14/12 1010

BG 010 TZ 4913/2006

e 3102/2006 IM RANG 13157/2005 Kaufvertrag 2005-08-11 Eigentumsrecht

13 ANTEIL: 37/782
 Noack Susanne
 GEB: 1967-08-23 ADR: Deutschland Peter-Rosegger-Str. 12, Passau, D-94036
 d 4868/2003 Kaufvertrag 2003-02-27 Eigentumsrecht

14 ANTEIL: 40/782
 Noack Susanne
 GEB: 1967-08-23 ADR: Deutschland Peter-Rosegger-Str. 12, Passau, D-94036
 d 4868/2003 Kaufvertrag 2003-02-27 Eigentumsrecht

15 ANTEIL: 37/782
 Noack Susanne
 GEB: 1967-08-23 ADR: Deutschland Peter-Rosegger-Str. 12, Passau, D-94036
 d 4868/2003 Kaufvertrag 2003-02-27 Eigentumsrecht

16 ANTEIL: 36/782
 Noack Susanne
 GEB: 1967-08-23 ADR: Deutschland Peter-Rosegger-Str. 12, Passau, D-94036
 d 4868/2003 Kaufvertrag 2003-02-27 Eigentumsrecht

17 ANTEIL: 36/782
 Unger Axel
 GEB: 1972-05-04 ADR: Brucker Str. 8, Vöcklabruck 4840
 e 4599/2003 Kaufvertrag 2003-04-25 Eigentumsrecht vorgemerkt
 f 9891/2003 Rechtfertigung

18 ANTEIL: 39/782
 Unger Axel
 GEB: 1972-05-04 ADR: Brucker Str. 8, Vöcklabruck 4840
 e 4599/2003 Kaufvertrag 2003-04-25 Eigentumsrecht vorgemerkt
 f 9891/2003 Rechtfertigung

19 ANTEIL: 113/1564
 Weinberger Johannes Dkfm. Dr.
 GEB: 1948-05-03 ADR: Josefsstr. 16, St. Pölten 3100
 b 7748/2003 Kaufvertrag 2003-07-11 Eigentumsrecht
 c gelöscht

20 ANTEIL: 113/1564
 Weinberger Judith
 GEB: 1956-11-13 ADR: Josefsstr. 16, St. Pölten 3100
 b 7748/2003 Kaufvertrag 2003-07-11 Eigentumsrecht
 c gelöscht

***** C *****

3 auf Anteil B-LNR 13 14
 b 3792/2001 IM RANG 3648/2000 Schuldschein und Pfandurkunde
 2000-03-27
 PFANDRECHT 8.186.000,--
 18 % 2, 20 % VuZZ, NGS 1.637,200,-- für Creditanstalt AG
 c 3792/2001 Kautionsband
 f 12668/2005 HAUPT EINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ 992 GB
 01008 Margarethen

6 auf Anteil B-LNR 10
 a 4263/2003 5505/2003 Schuldschein und Pfandurkunde 2002-11-05
 PFANDRECHT EUR 51.250,--
 8 % Z, 13 % VZ, 11 % ZZ, NGS EUR 10.250,-- für Bausparkasse
 der Österreichischen Sparkassen Aktiengesellschaft

7 auf Anteil B-LNR 10
 a 4263/2003 5505/2003 Schuldschein und Pfandurkunde 2002-11-05
 PFANDRECHT EUR 41.000,--
 8 % Z, 13 % VZ, 11 % ZZ, NGS EUR 8.200,-- für Bausparkasse
 der Österreichischen Sparkassen Aktiengesellschaft

8 auf Anteil B-LNR 15 16
 a 4868/2003 Pfandurkunde 2003-03-17
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 207.500,--
 für Oberbank AG

20 gelöscht

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

(2) Die Vertragsparteien sind über diese Liegenschaft ausschließlich und alleine Verfügungsberechtigt.

Zweitens:
(Begründung von Wohnungseigentum)

2.1. Die Vertragsparteien kommen überein, an der unter 1.1. dieses Vertrages bezeichneten Liegenschaft Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 zu begründen.

2.2. Im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 räumen sich somit die Vertragsparteien wechselseitig das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung, somit das Wohnungseigentumsrecht im Sinne des § 2 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes 2002, über die in Spalte 1 der in Punkt Drittens dieses Vertrages angeführten Tabelle angeführten Objekte ein und erklären die Vertragsparteien die Vertragsannahme.

2.3. Die in Punkt Drittens dieses Vertrages angeführten Nutzwerte wurden mit Gutachten des Architekten Dipl. Ing. Hans. D. Wistawel vom 30.03.2006 festgesetzt. Die Vertragsparteien sind weiters in Kenntnis der § 6 WEG 2002 Bescheinigung. Die Vertragsparteien erklären ausdrücklich, daß sie mit diesem Gutachten einverstanden sind.

Drittens:
(Nutzwertfestsetzung)

(1) Die in der nachstehenden Tabelle angeführten Nutzwerte wurden mit Gutachten vom 30.03.2006 des Zivilingenieur Dipl. Ing. Hans D. Wistawel festgesetzt.

(2) Die Vertragsparteien erklären ausdrücklich, daß sie mit diesem Gutachten einverstanden ist und diese Entscheidung als richtig und zutreffend anerkennen.

Spalte 1	2	3	4	5
Trakt/ Geschoß/ Türnummer/ Bestand- gegenstand	Name	Nutzfläche *NW/m2	Einzel- nutzwert	Miteigen- tumsanteile in /934tel Gesamtnutz- wert
Souterrain top Nr. 1 Lokal	IMMOWERT Vermögens- verwaltung Ges.m.b.H.	46,26	46	46
Erdgeschoß/ top Nr. 2/2a. Wohnung Dachboden 1+2	IMMOWERT Vermögens- verwaltung Ges.m.b.H.	58,87 35,20	59 35	94
Erdgeschoß/ top Nr. 3/4 Wohnung	IMMOWERT Vermögens- verwaltung Ges.m.b.H.	52,22	52	52
Erdgeschoß/ top Nr. 5 Wohnung	IMMOWERT Vermögens- verwaltung Ges.m.b.H.	14,97	15	15
Mezzanin/ top Nr. 6 Wohnung	Weinberger Johannes Dkfm. Dr. geb. am 03.05.1948 Weinberger Judith Geb. am 13.11.1956	111,96	112	je 56
Mezzanin/ top Nr. 7 Wohnung	IMMOWERT Vermögens- verwaltung Ges.m.b.H.	100,72	101	101
1. Stock/ top Nr. 8 Wohnung	Fischer Andreas Mag. geb.am 24.05.1967	102,56	103	103
1. Stock/ top Nr. 9/10 Wohnung	Philipp CHETYRKIN geboren am 04.10.1979	98,98	99	99
2. Stock/ top Nr. 11/12 Wohnung	Noack Susanne geb. am 23.08.1967	106,23	106	106
2. Stock/ top Nr. 13/14 Wohnung	Noack Susanne - geb. am 23.08.1967	98,81	99	99
2. Stock/ top Nr. 15/16 Wohnung	Unger Axel - geb. am 04.05.1972	106,52	107	107

(3) Der Vertragsparteien stellen fest, daß die in der obigen Tabelle angeführten Mindestanteile dem Verhältnis des Nutzwertes der im Wohnungseigentum ste-

henden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeiten auf dieser Liegenschaft entsprechen.

(4) Im Hinblick auf eine allenfalls erforderliche Berichtigung der Miteigentumsanteile infolge Neufestsetzung der Nutzwerte erteilen die Vertragsparteien ihre ausdrückliche Einwilligung zur Berichtigung und Abänderung der Miteigentumsanteile mit der Vereinbarung, daß die Übertragung von Miteigentumsanteilen aus diesem Grund unentgeltlich zu erfolgen hat.

V i e r t e n s **(Bewirtschaftungskosten, Verwaltung)**

4.1. Die Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben im Sinne des § 21 MRG sowie die sonstigen von den Vertragsparteien bzw. von weiteren zukünftigen Miteigentümern (Wohnungseigentümern) zu tragende Aufwendungen sowie die Kosten für die Erhaltung und Verbesserung sind im Verhältnis der gemäß § 17 MRG zu ermittelnden Nutzflächen auf die Vertragsparteien bzw. Wohnungseigentümer aufzuteilen.

4.2. In den eigenen Wartungsbereich jedes Miteigentümers fallen grundsätzlich alle Kosten der Erneuerung-, Instandsetzung und Instandhaltung innerhalb seiner Einheit; demnach gehören in den Wartungsbereich des jeweiligen Wohnungseigentümers insbesondere die Kosten der Erneuerung-, Instandsetzung und Instandhaltung von Fußböden einschließlich Estrich, der Wände und Decken (mit Ausnahme der tragenden Teile), der Türen, Fenster einschließlich Dichtung, der Terrassen, Balkone und Loggien einschließlich Geländer und Isolierung, der Heizungs- und Warm- und Kaltwasseranlage in der Wohnung, der Kanalisation bis zum jeweiligen standardmäßigen Wandauslass einschließlich der Dichtung und der elektrischen Anlagen in der Wohnung bis zur Wohnungsabzweigungsdose.

4.3. Die Nutzflächen sind nach den Bestimmungen des §17 MRG 1981 zu ermitteln.

4.4. Werden Gang-, Dachboden- oder sonstige Flächen des Hauses durch Aus-, Um- oder Neubau in bestehende Wohnungen oder sonstige selbständige Räumlichkeiten einbezogen bzw. zu solchen ausgebaut, so sind sie ab Erteilung der Fertigstellungsanzeige, spätestens aber nach erfolgter Selbstnutzung oder Nutzung durch einen Mieter oder sonstige Personen in die Nutzflächenberechnung einzubeziehen. Die Fertigstellungsanzeige ist unverzüglich zu erstatten.

4.5. Die Vertragsparteien bestellen die IMMOWERT Vermögensverwaltung Gesellschaft m.b.H. auf die Dauer von drei Jahren ab Unterfertigung dieses Vertrages zum gemeinschaftlichen Verwalter der Liegenschaft. Sollte die Verwaltung nicht von der Mehrheit der Miteigentümer unter gleichzeitiger Neubestellung eines Verwalters zum 31. Dezember des Jahres, in welchem die dreijährige Frist abläuft, gekündigt werden, gilt die Verwaltung auf unbestimmte Zeit als vereinbart.

4.6. Die Vertragsparteien kommen überein, diesen von § 32 WEG abweichenden Verteilungsschlüssel im Grundbuch anzumerken.

Fünftens:
(Kosten)

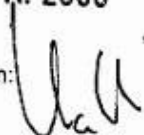
Sämtliche mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Gebühren, Steuern und Abgaben trägt die IMMOWERT Vermögensverwaltung Gesellschaft m.b.H..

Sechstens:
(Aufsandungserklärung)

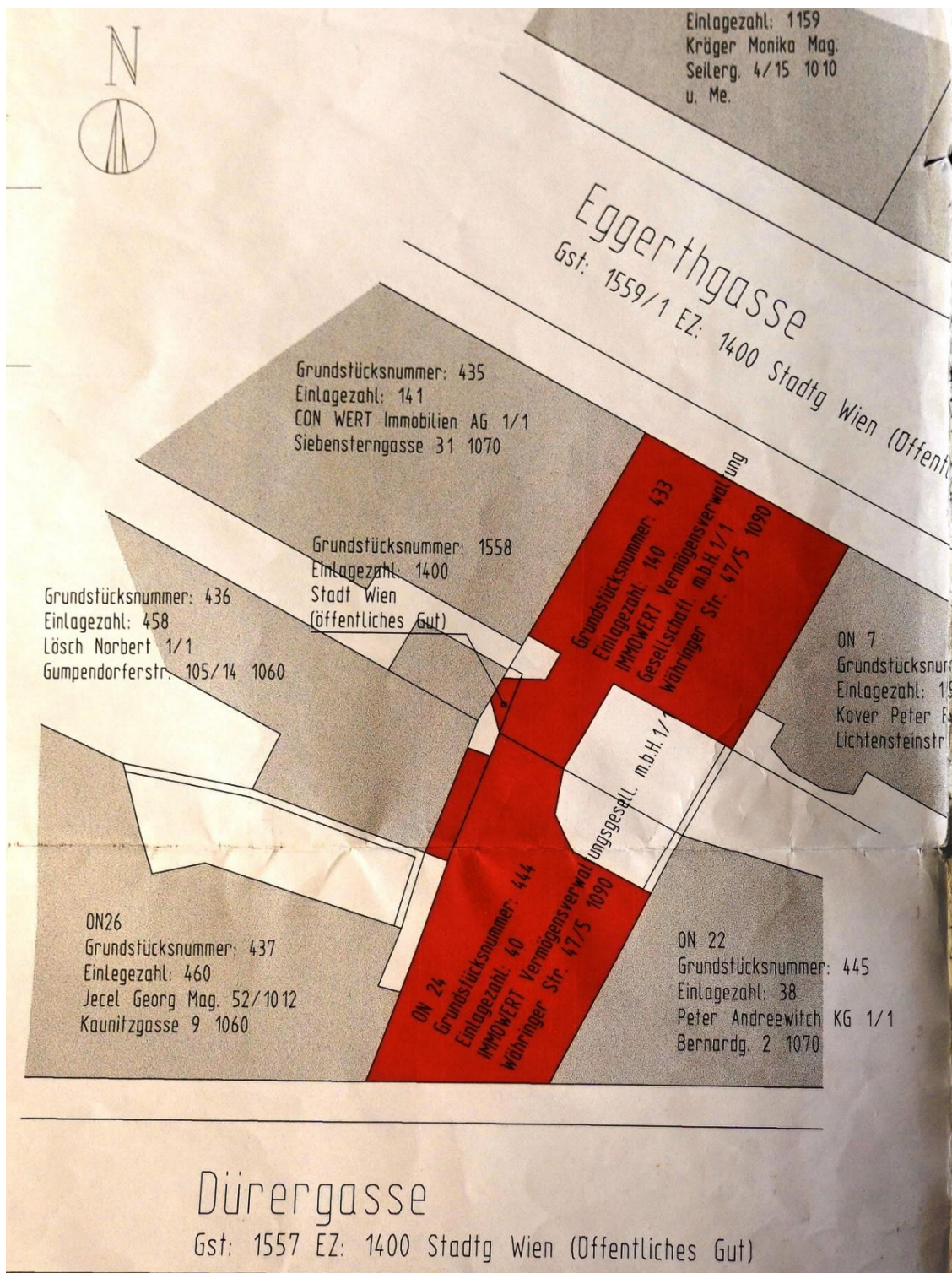
Sohin erteilen die Vertragsparteien ihre ausdrückliche Einwilligung, daß im Eigentumsblatt der Liegenschaft EZ 40 des Grundbuchs der Katastralgemeinde 01009 Mariahilf, bestehend aus dem Grundstück Nr. 433 Baufläche und Nr. 444 Baufläche (Gebäude), Baufläche (befestigt), Grundstücksadresse Eggerthgasse 9, Dürergasse 24, das Wohnungseigentum einverleibt werde für die in Punkt Drittens dieses Vertrages in Spalte 2 genannten Wohnungseigentumsgeber zu den in Spalte 5 genannten Anteilen samt Wohnungseigentum an den in Spalte 1 bezeichneten Objekten

Wien, am 10. APR. 2006

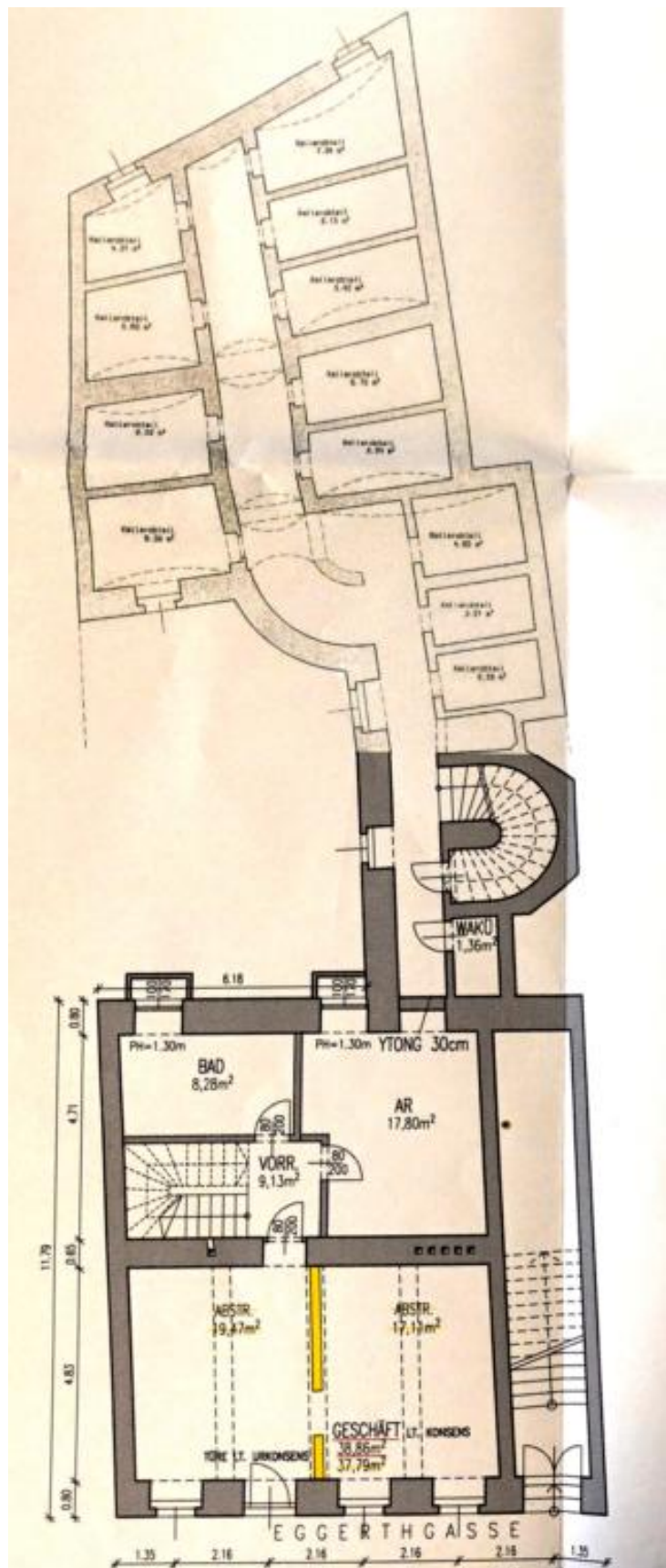
Für die Vertragsparteien:



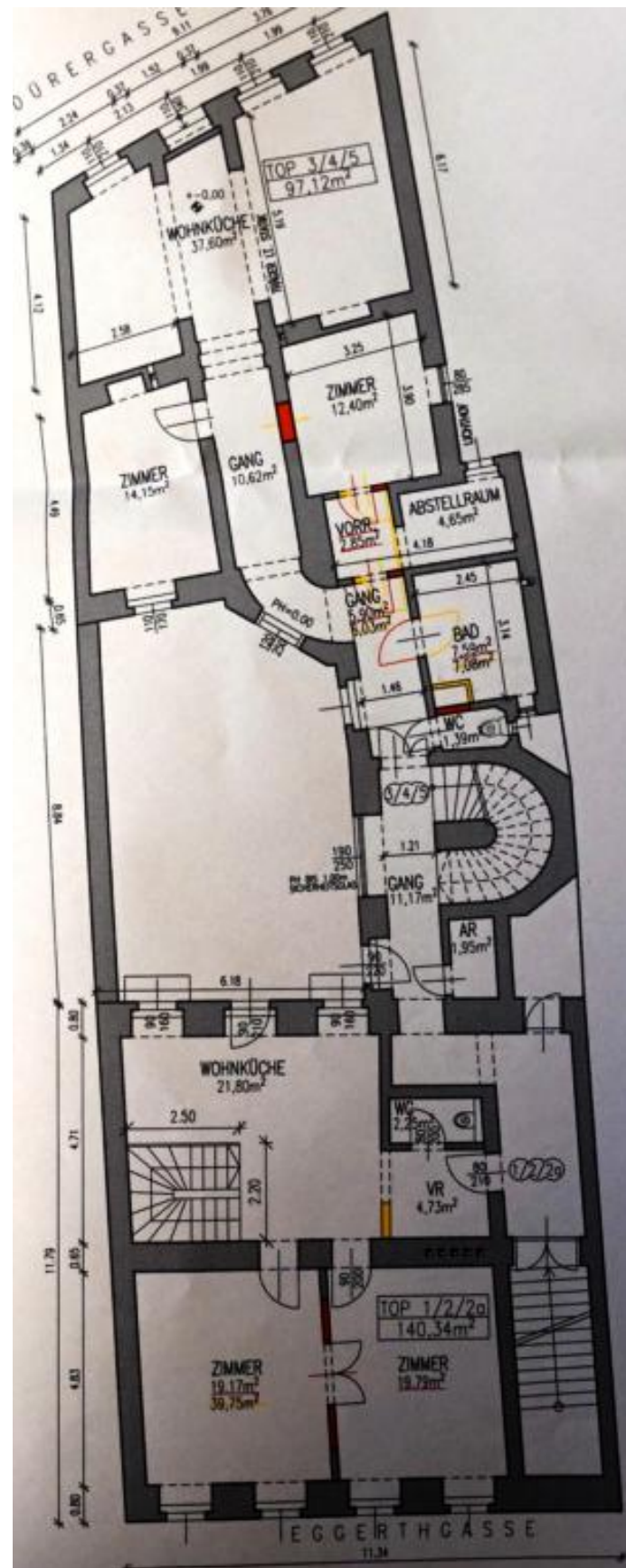
Lageplan



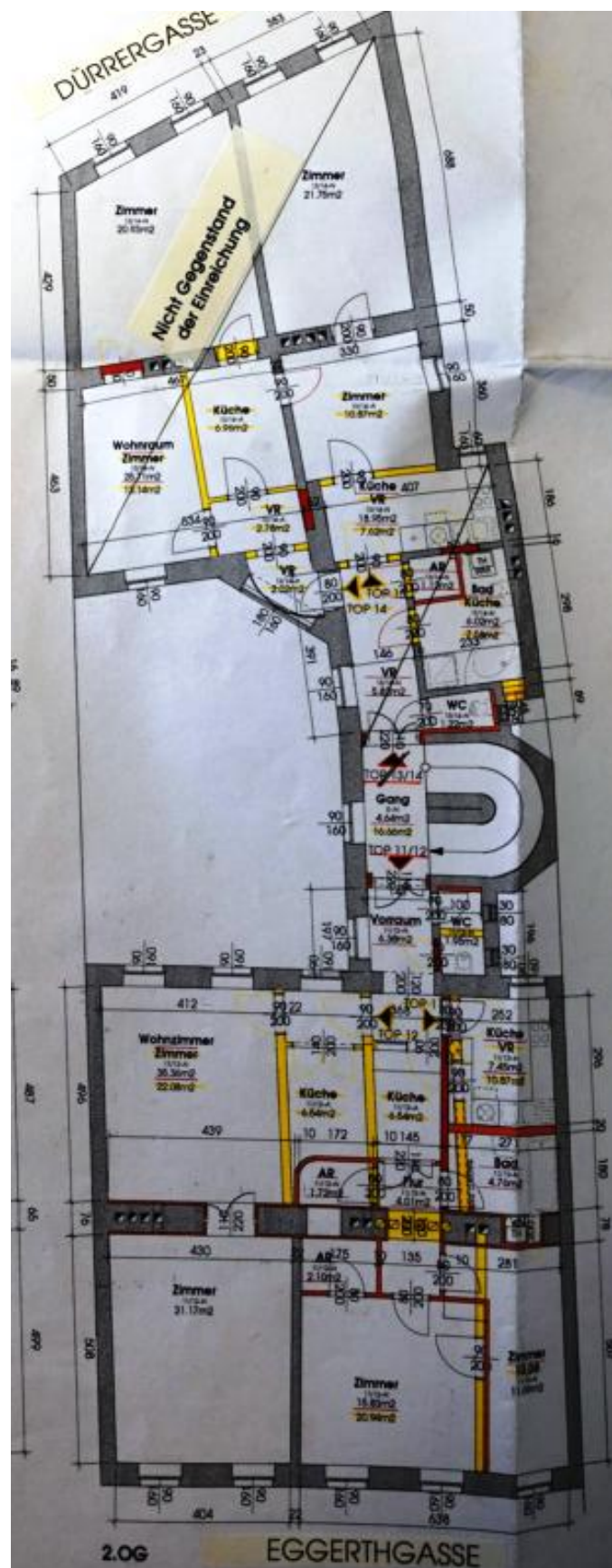
Grundriss Souterrain



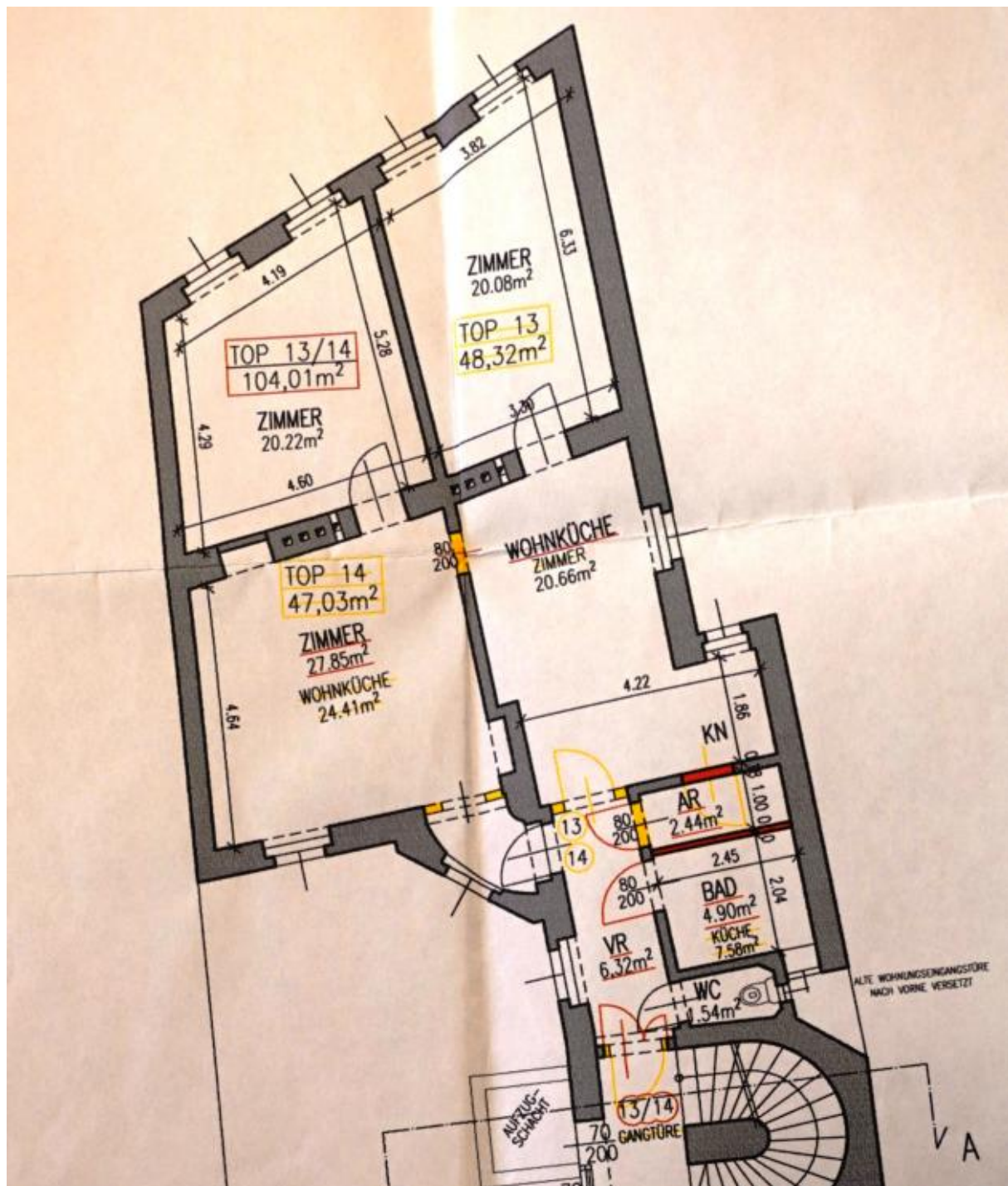
Grundriss Hochparterre



Grundriss 2. Stock



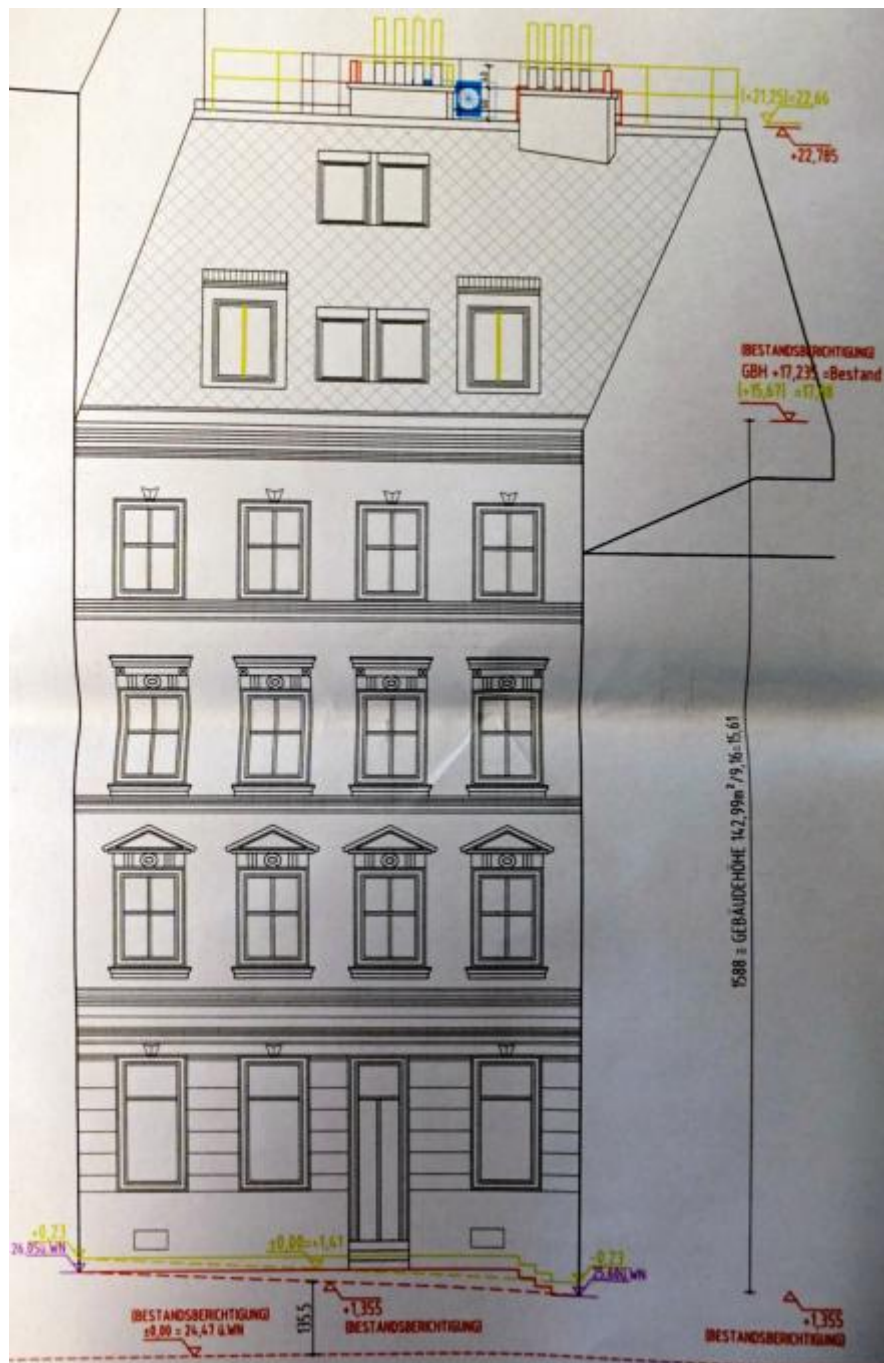
Grundriss W 13/14



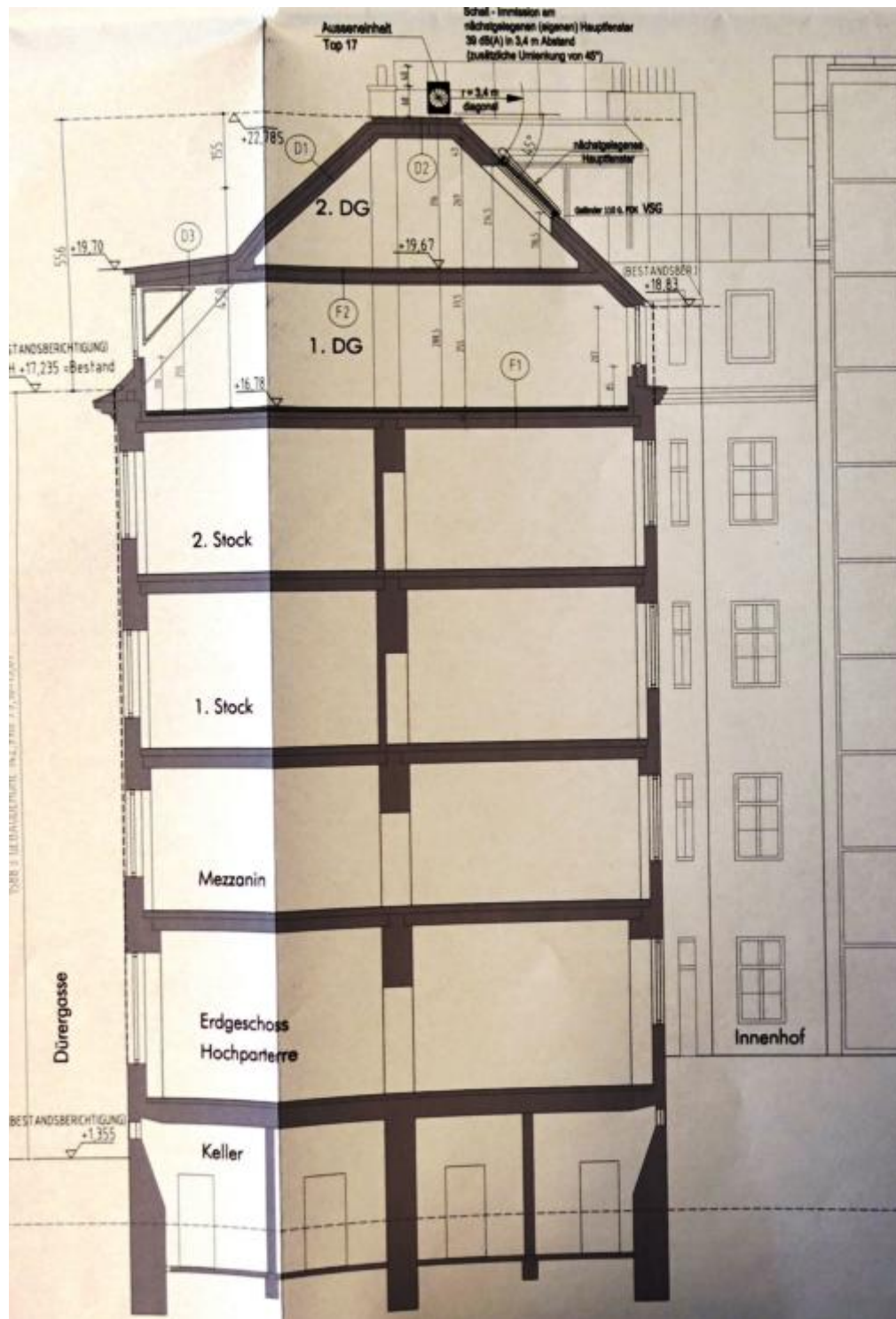
Ansicht Eggerthgasse



Ansicht Dürergasse

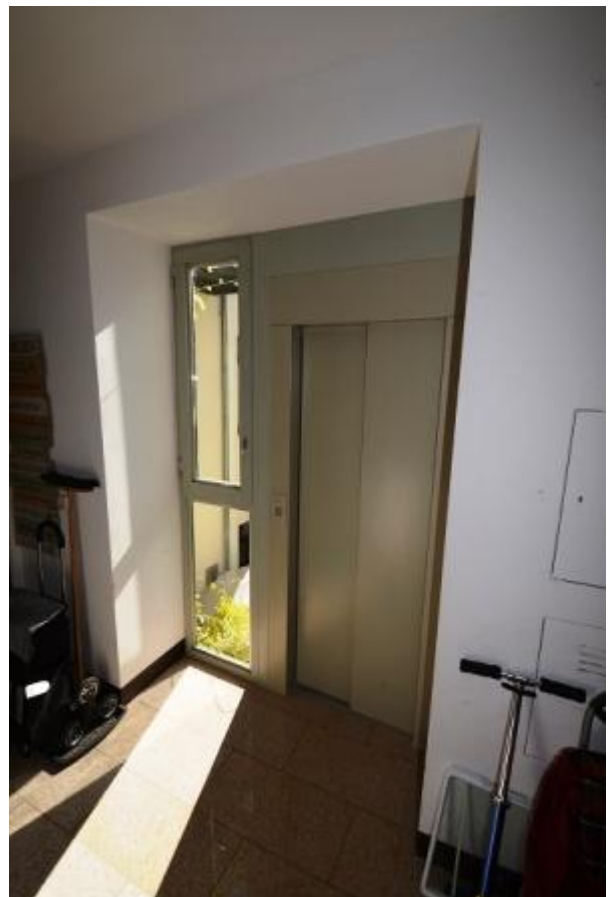


Schnitt Dürergasse









Wohnung Top 13/14





