mag. markus reithofer msc
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

GUTACHTEN

Aktenzahl: **13 E 83/25b**

Auftrag: Verkehrswertermittlung der

- B-LNr. 26 mit 59/709 Anteilen verbunden mit WE an W 15+16

der EZ 2123, GB 01101 Favoriten

Adresse: **1100 Wien, Schrankenberggasse 27**

Stichtag: 18. November 2025

Sachverständiger Mag. Markus Reithofer MSc
SV | MRICS | CIS ImmoZert | CIPS
1180 Wien, Gersthofer Straße 89
t: +43 1 479 9 479
f: +43 1 479 9 479 -10
m: office@sv-reithofer.at

UID: ATU 56659299
Bankverbindung RLB NÖ-W
BLZ 32000 Kto 15114150
IBAN: AT643200000015114150
BIC: RLNWATWW

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines 1
1.1. Auftraggeber 1
1.2. Aktenzahl 1
1.3. Auftrag/ Zweck 1
1.4. Bewertungsstichtag: 18. November 2025, als Tag der Befundaufnahme 1
1.5. Grundlagen und Unterlagen 1
1.5.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen 2
1.5.2. Von der Hausverwaltung übermittelte Unterlagen 2
1.5.3. Literatur 2
1.6. Allgemeine Vorbemerkungen 3
2. Befund 4
2.1. Grundbuchstand (auszugsweise) 4
2.2. Lage 6
2.2.1. Öffentliche Verkehrsanbindung 7
2.2.2. Individualverkehr 9
2.2.3. Infrastruktur 11
2.2.4. Kaufkraft 12
2.3. Grundstück 13
2.3.1. Allgemeine Topographie 13
2.3.2. Lärmbeeinträchtigung 14
2.3.3. Hochwasserrisiko 15
2.3.4. Flächenwidmung/ Baubehörde 15
2.3.5. Anschlüsse 16
2.3.6. Kontaminationen 16
2.4. Gebäudebestand 18
2.5. Bauaufträge/ Baubescheide 22
2.6. Objektbestand W 15+16 23
2.6.1. Raumprogramm 23
2.6.2. Ausstattungs- und Erhaltungszustand der einzelnen Räume 25
2.6.3. Nutzfläche 29
2.6.4. Bestandsverhältnis 30
2.7. Wohnbeitragsvorschreibung 31
2.8. Aufteilung der Aufwendungen 32
2.9. Rücklage/ Investitionsvorschau 33
2.10. Sonstiges 34
2.11. Energieausweis 35
3. Gutachten 36
3.1. Bewertungsgrundsätze 36
3.2. Restnutzungsdauer 37

3.2.1. Technische Lebensdauer 37
3.2.2. Wirtschaftliche Nutzungsdauer 38
3.2.3. Gewöhnliche Lebensdauer 38
3.3. Bewertung 40
3.3.1. Ertragswertverfahren 40
3.3.2. Bodenwert 41
3.3.3. Kapitalisierte Erträge 44
3.3.4. Verkehrswertermittlung W 15+16 50
4. Zusammenfassung 52
5. Anmerkung 53
5.1. Umsatzsteuer 53
5.2. Hinweispflicht gem. Ö-Norm B 1802 Pkt. 3.3 54
6. Fotodokumentation 55
7. Anlagen 57

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Öffentliche Verkehrsanbindungen am Standort 8
Abb. 2: Öffentliche Verbindung in die Innenstadt 8
Abb. 3: Verbindung mittels Individualverkehr 9
Abb. 4: Kurzparkzonen Wien 9
Abb. 5: Straßen- / Autobahnnetz 10
Abb. 6: Aus- und Weiterbildung 11
Abb. 7: medizinische Versorgung 11
Abb. 8: Kaufkraft in Wien/ Lagezuschlag Wien 12
Abb. 9: DKM – Digitale Katastermappe 13
Abb. 10: Luftbild 13
Abb. 11: Straßenlärm [dB] 14
Abb. 12: Schienenlärm [dB] 14
Abb. 13: Hochwasserrisiko 15
Abb. 14: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan 15
Abb. 15: Digitaler Auszug aus dem Altlastenportal 16
Abb. 16: historischer Datumsvermerk auf den Einreichplänen 18
Abb. 17: historische Ansicht und Schnitt 18
Abb. 18: Neugestaltung der Fassade 19
Abb. 19: Ansicht/Schnitt neu 19
Abb. 20: Kriegsschäden, um 1946 20
Abb. 21: Wohnungsgrundriss Top 15+16 (1) 24
Abb. 22: Wohnungsgrundriss Top 15+16 (2) 24
Abb. 23: Lage der Vergleichswerte 41
Abb. 24: Mietpreisentwicklung ab 50 m² im 10. Bezirk 48

Legende zu Grundrissen:

Wandart	**Bedeutung**
	Neu errichtete Wand
	Abgerissene Wand

1. Allgemeines

1.1. Auftraggeber

Bezirksgericht Favoriten, Gerichtsabteilung 13, 1100 Wien, Angeligasse 35, Frau Rat Dr. Sabine Feldbacher, mit Beschluss vom 01. Oktober 2025 eingelangt am 03. Oktober 2025.

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei	**vertreten durch:**
Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft Sparkassenplatz 4 8010 Graz	ScherbaumSeebacher Rechtsanwälte GmbH Schmiedgasse 2 8010 Graz

Verpflichtete Partei

High Vision Properties HVP GmbH
Graben 27-28/1/19
1010 Wien

wegen: EUR 230.450,95 samt Anhang (Zwangsverst. Liegen. u. Fahrnis- u. Forderungsex.)

1.2. Aktenzahl

Exekutionssache **13 E 83/25b**

1.3. Auftrag/ Zweck

SV möge Befund und Gutachten über den Verkehrswert von 59/709 Anteilen, B-LNr. 26 verbunden mit Wohnungseigentum an W 15+16 der EZ 2123, GB 01101 Favoriten in 1100 Wien, Schrankenberggasse 27 zum Stichtag erstellen.

1.4. Bewertungsstichtag: 18. November 2025, als Tag der Befundaufnahme

1.5. Grundlagen und Unterlagen

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

1.5.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen

- Befundaufnahme an Ort und Stelle am 18. November 2025, 08:00 Uhr unter Anwesenheit von:
  - den derzeitigen Mietern sowie
  - Frau Nadine Brezovits M.A., Büro SV
  - dem gefertigten Sachverständigen
- Grundbuchsauszug, online
- Einsichtnahme in den Bauakt bei der Magistratsabteilung 37 – Bezirksstelle für den 10. Bezirk
- Ortsplan, online
- Flächenwidmungs- u. Bebauungsplan, online
- Altlastenportal, online
- Anfertigen einer Fotodokumentation
- Kanzleiinterne Kaufpreis- und Vergleichswertsammlungen

1.5.2. Von der Hausverwaltung übermittelte Unterlagen

- Wohnbeitragsvorschreibung
- Energieausweis
- Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag
- Protokoll der letzten Eigentümerversammlung

1.5.3. Literatur

- Kothbauer/Reithofer, Liegenschaftsbewertungsgesetz, 2013
- Stabentheiner, LiegenschaftsbewertungsG^2, 2005
- ÖNORM B 1802
- Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, 2022
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017
- SV-Landesverband Steiermark und Kärnten, Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, 2020
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, 2023
- Rössler/Langer, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage, 2004
- Ross/Brachmann/Holzer/Renner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage, 2005
- Bienert/Wagner, Bewertung von Spezialimmobilien, Risken, Benchmarks und Methoden, 2. Auflage, 2018
- Heidinger/Hubalek/Wagner, Immobilienbewertung nach angelsächsischen Grundsätzen, 1. Auflage, 2000

1.6. Allgemeine Vorbemerkungen

- Das Gutachten wurde ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt.
- Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt.
- Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei.
- Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter.
- Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben wurden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner Erfahrung angesetzt und es wird dabei von einer der Lage und der jeweiligen Nutzung des Objektes, marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

2. Befund

2.1. Grundbuchstand (auszugsweise)

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01101 Favoriten EINLAGEZAHL 2123
BEZIRKSGERICHT Favoriten

```
*****************************************************************************
*** Eingeschränkter Auszug                                                ***
***    B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 26                     ***
***    C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt   ***
*****************************************************************************
Letzte TZ 3498/2025
WOHNUNGSEIGENTUM
W = Wohnung
Plombe 4899/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
************************************ A1 ************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
  1421/128   GST-Fläche              343
             Bauf.(10)               260
             Bauf.(20)                83  Schrankenberggasse 27
Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
************************************ A2 ************************************
   4  a 4171/1985 Sicherheitszone des Flughafen Wien-Schwechat
   5  a 3259/1986 Abtretung der Hauptmietzinse
   6  a 1597/2011 Schenkungsvertrag 2011-03-29 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst
        1421/127 aus EZ 2122, Einbeziehung in Gst 1421/128
   7  a 1597/2011 Bauplatz (auf) Gst 1421/128
************************************ B ************************************
  26 ANTEIL: 59/709
     High Vision Properties HVP GmbH (FN 603843f)
     ADR: Graben 27-29/1/19, Wien   1010
      a 1672/2004 Wohnungseigentum an W 15 + 16
      b 23382/2012 Berichtigung der Anteile
      c 2441/2023 IM RANG 634/2023 Kaufvertrag 2023-04-14, Nachtrag zum
        Kaufvertrag 2023-05-16 Eigentumsrecht
      d 2517/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-06-10
************************************ C ************************************
  41    auf Anteil B-LNR 26
      a 2441/2023 Pfandurkunde 2023-05-25
        PFANDRECHT                          Höchstbetrag EUR 250.000,--
        für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
        (FN 34274d)
  43    auf Anteil B-LNR 26
      a 535/2025 Darlehensklage (23 Cg 12/25h - LG für ZRS Graz)
  44    auf Anteil B-LNR 26
      a 3498/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
        Hereinbringung von vollstr EUR 230.450,95 samt 9,75 % Z aus
        EUR 15.367,60 seit 2024-10-23, 5,908 % Z aus EUR 215.083,35
        seit 2024-10-23, Kosten EUR 8.964,44 samt 4 % Z seit
        2025-04-30, EUR 2.259,94 für

        Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
        (FN 34274d)
        13 E 83/25b

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

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

Grundbuch 01.12.2025 14:06:32

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei, außerbücherliche Rechte oder Verpflichtungen wurden nicht bekannt gegeben.

Die Urkunde zur L-Nr. 5 des A2-Blattes ist bei den Anlagen zu finden.

2.2. Lage



Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im 10. Wiener Gemeindebezirk „Favoriten“ per Adresse Schrankenberggasse 27. Die bewertungsgegenständliche Adresse wird durch folgende Straßenzüge markiert: Schrankenberggasse – Kudlichgasse – Absberggasse – Laaer-Berg-Straße.

Quelle: www.wien.gv.at

Die Schrankenberggasse verläuft von der Quellenstraße im Nordosten als Sackgasse bis zur Gemeindebauanlage „Feuchterslebengasse“ im Südwesten und wird bis zur Kudlichgasse entlang der Orientierungsnummern als Einbahn geführt. Benannt wurde sie um 1874/1875 nach dem historischen Flurnamen Schrankenberg. Nummer 32: Zwischen 1942 und 1945 befand sich hier ein Zwangsarbeiterlager.

Im DEHIO – Handbuch Die Kunstdenkmäler Österreichs werden nur einzelne Gebäude der Schrankenberggasse, jedoch nicht das bewertungsgegenständliche, beschrieben.

Der 10. Wiener Gemeindebezirk „Favoriten“ erstreckt sich über eine Fläche von 31,82 km². Er liegt im Südosten der Stadt und grenzt südlich an den politischen Bezirk Mödling in Niederösterreich. Umringt ist der 10. Bezirk von folgenden Wiener Gemeindebezirken: im Westen „Liesing“ (23.) und „Meidling“ (12.), im Norden „Margareten“ (5.), „Wieden“ (4.) und „Landstraße“ (3.) und im Osten „Simmering“ (11.). Favoriten hat etwa 220.400 Einwohner und setzt sich aus den Ortsteilen Favoriten, Oberlaa, Rothneusiedl, Unterlaa und Inzersdorf-Stadt zusammen. Der Kurpark Oberlaa – am Südosthang des Laaer Bergs - und die Therme Oberlaa liegen am südlichen Bezirks- bzw. Stadtrand.

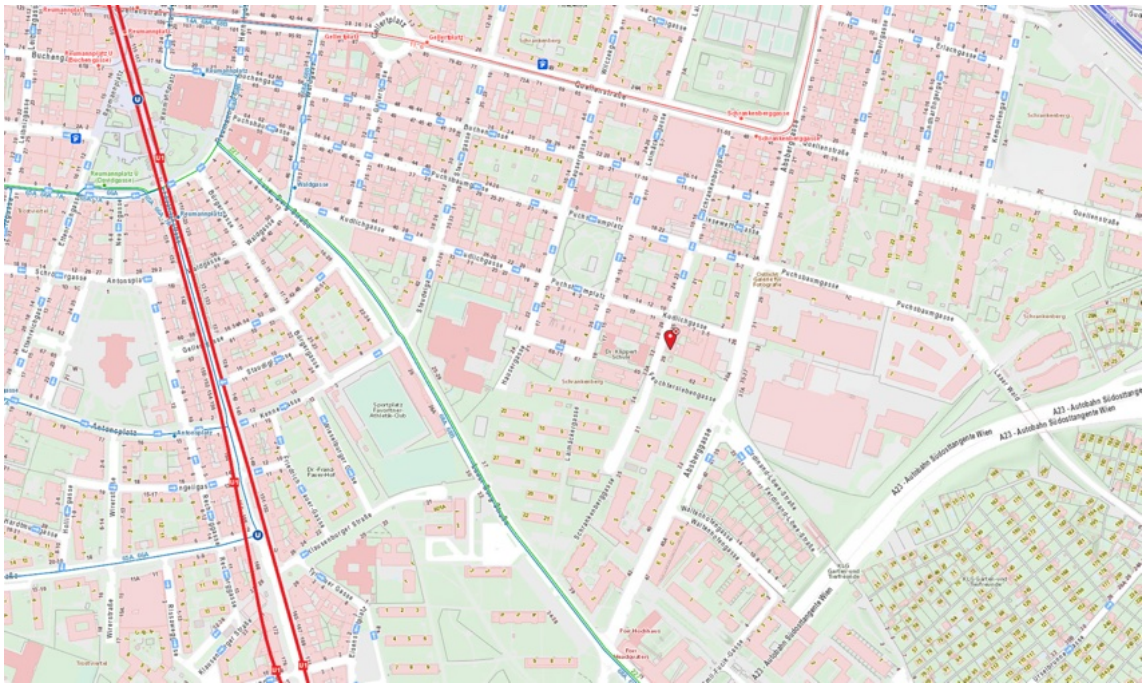
Im nördlichsten Teil des historischen Favoriten entstand in den Jahren um 2014 der neue Hauptbahnhof Wiens. Nach der 2009 erfolgten Absiedelung des daran anschließenden alten Frachtenbahnhofs, entstand auf dem ehemaligen Bahngelände um den neuen Bahnhof zwei neue Bezirksteile, das Quartier Belvedere und das Sonnwendviertel.

2.2.1. Öffentliche Verkehrsanbindung

In der Laaer-Berg-Straße verkehren die Autobuslinien 68A und 68B, in der Quellenstraße haben die Straßenbahnlinien 6 und 11 eine Haltestelle. Weiters ist die Straßenbahnlinie D fußläufig erreichbar,

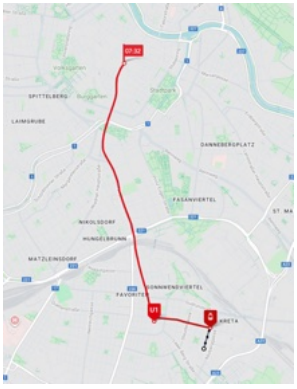
Die Straßenbahnlinie **6** beginnt ihre Streckenführung in 7., Burggasse/Stadthalle, fährt den Straßenzug „Gürtel" entlang, vorbei am Westbahnhof bis zum Matzleinsdorfer Platz, wechselt in den 10. Bezirk (Quellenstraße, Gudrunstraße) und anschließend in den 11. Bezirk (Geiselbergstraße, Simmeringer Hauptstraße). Endstelle ist in Kaiserebersdorf, Zinnergasse. Die Straßenbahnlinie **11** fährt von 11., Kaiserebersdorf, Zinnergasse über die Simmeringer Hauptstraße, Enklplatz, Geiselbergastraße, weiters über die Quellenstraße, Quellenplatz, Laxenburger Straße, Troststraße und Neilreichgasse (Erholungsgebiet Wienerberg) bis zum 10., Otto-Probst-Platz. Die Autobuslinie **68A** fährt zwischen 10., Reumannplatz (U1) und 10., Kurpark Nordosteingang folgende Strecke: Waldgasse – Eisenstadtplatz – Absbergbrücke – Urselbrunnengasse – Theodor-Sickel-Gasse – Siedlung Südost – Kronawettergasse – Filmteichstraße – Kurpark – Kurpark Nordeingang. Die Autobuslinie **68B** fährt zwischen 10., Reumannplatz (U1) und 10., Oberlaa folgende Strecke: Waldgasse – Eisenstadtplatz – Absbergbrücke – Urselbrunnengasse – Theodor-Sickel-Gasse – Siedlung Südost – Kronawettergasse – Filmteichstraße – Gartenschaugasse – Bergtaidingweg.

Abb. 1: Öffentliche Verkehrsanbindungen am Standort



Quelle: www.wien.gv.at

Abb. 2: Öffentliche Verbindung in die Innenstadt



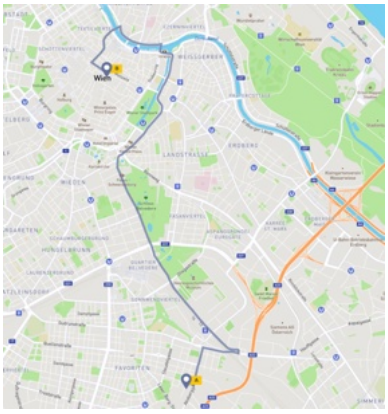
Quelle: www.wienerlinien.at

Ins Zentrum Wiens – zum Stephansplatz – benötigt man zu den normalen Betriebszeiten der öffentlichen Verkehrsmittel insgesamt ca. 20 Minuten.

2.2.2. Individualverkehr

Für den Individualverkehr ist die bewertungsgegenständliche Adresse gut erreichbar. Die Schrankenberggasse ist im bewertungsgegenständlichen Bereich in beide Richtungen befahrbar, verläuft jedoch als Sackgasse. Die Parkplatzsituation ist durchschnittlich. Der 10. Bezirk ist überwiegend ein Parkraumbewirtschaftungsbezirk, das Parken im ggst. Bereich ist daher kostenpflichtig. Das nächstgelegene Parkhaus befindet sich in der Quellenstraße 24b.

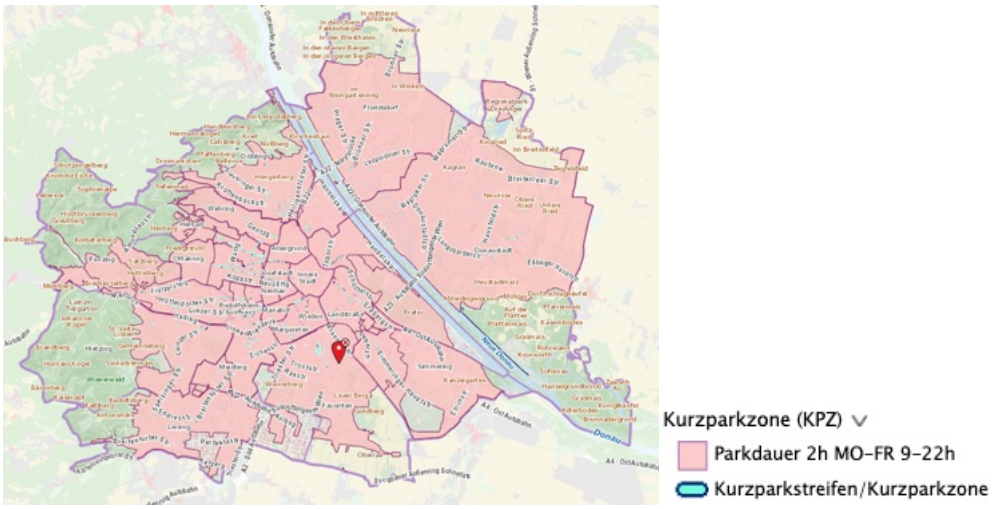
Abb. 3: Verbindung mittels Individualverkehr



Vom Stadtzentrum Wiens, dem Stephansplatz, liegt die bewertungsgegenständliche Adresse ca. 8,0 Straßenkilometer entfernt.

Quelle: www.herold.at

Abb. 4: Kurzparkzonen Wien



Quelle: www.wien.gv.at

Abb. 5: Straßen- / Autobahnnetz



Quelle: www.oeamtc.at, ASFINAG, BMVIT

Die Anbindung an die Autobahnen in und um Wien ist wie folgt gegeben:

Über die Kudlichgasse wird die Absberggasse und über diese wiederum die Laaer-Berg-Straße und die Theodor-Sickel-Gasse erreicht, die zum Verteilerkreis Favoriten, somit zur A23 Südosttangente und in weiterer Folge zur A2 Südautobahn führt. Die Anbindung an alle weiteren Autobahnen und Schnellstraßen in und um Wien ist somit gut gegeben.

Erreichbarkeit Standort bis	fußläufig	öffentliche Verkehrsmittel	Auto
Stadtzentrum	k.A.	20 Min.	8,0 km
Westbahnhof	k.A.	30 Min.	7,0 km
Hauptbahnhof	k.A.	15 Min.	2,0 km
Bahnhof Wien-Mitte	k.A.	25 Min.	5,0 km
Flughafen	k.A.	35 Min.	19,0 km

2.2.3. Infrastruktur

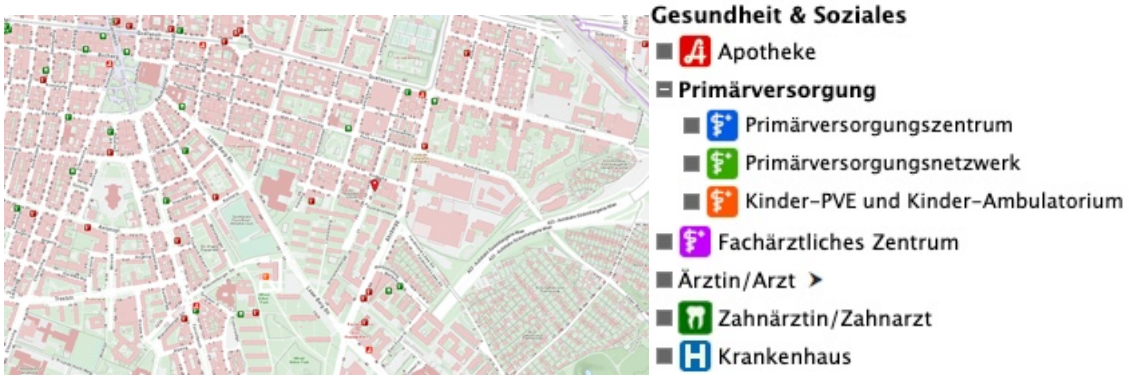
Nahversorgung:	Einkaufsmöglichkeiten für die Deckung des täglichen Bedarfs sowie für sonstige Konsumgüter befinden sich in der Quellenstraße, der Gellertgasse und der Kudlichgasse.
Freizeit:	Die kulturellen Einrichtungen der innerstädtischen Bezirke sind mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. In fußläufiger Entfernung befinden sich überwiegend kleine Parkanlagen ua. der Puchsbaumpark und der Mundypark.
Gesundheit:	Die nächstgelegene Apotheke befindet sich in der Quellenstraße 45.

Abb. 6: Aus- und Weiterbildung



Quelle: www.wien.gv.at

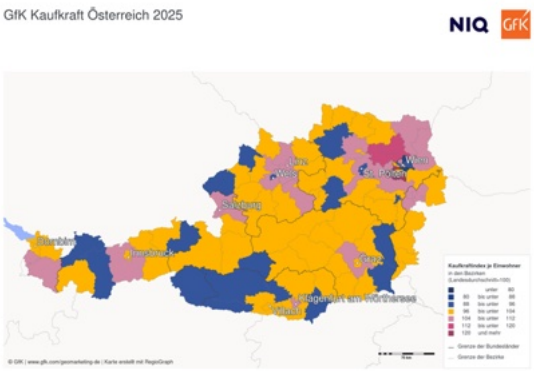
Abb. 7: medizinische Versorgung



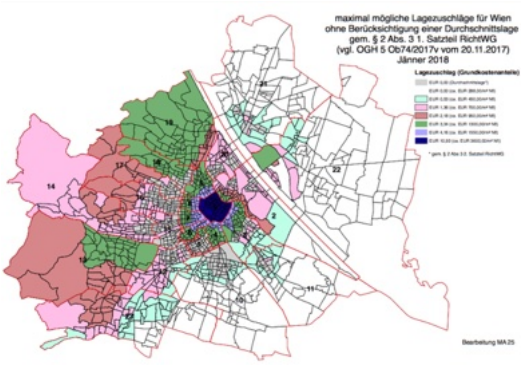
Quelle: www.wien.gv.at

2.2.4. Kaufkraft

Abb. 8: Kaufkraft in Wien/ Lagezuschlag Wien



Quelle: APA/Regio Data



Quelle: www.wien.gv.at/ MA 25

Die Wohnlage ist unter Berücksichtigung der Bezirkskaufkraft sowie den örtlichen Gegebenheiten als durchschnittlich zu bezeichnen.

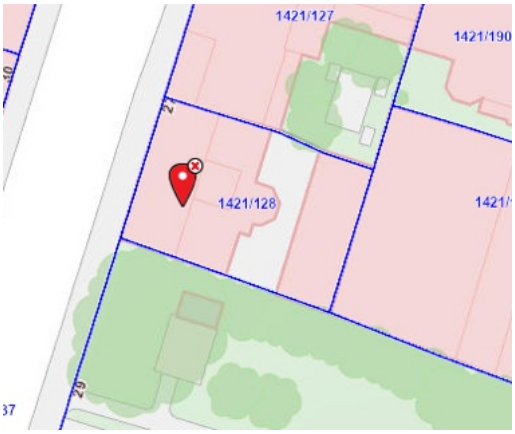
2.3. Grundstück

2.3.1. Allgemeine Topographie

Die Liegenschaft liegt in einer Mittelparzelle und ist straßenseitig in Richtung Schrankenberggasse gegen Nordwesten ausgerichtet. Das Niveau ist nahezu eben und die Grundstücksform ist annähernd rechteckig. Als Gesamtgröße ist gemäß dem Grundbuchstand eine Fläche von 343 m² ausgewiesen.

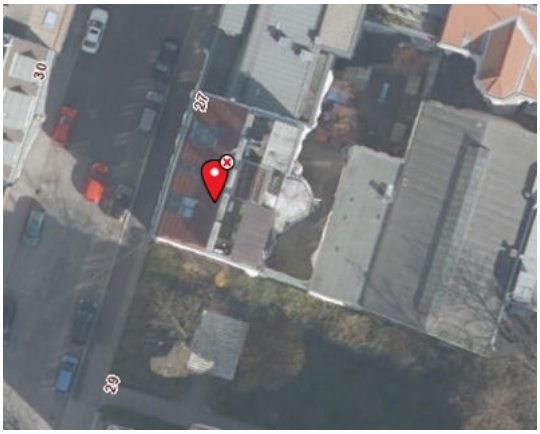
```
************************************ A1 ************************************
   GST-NR   G BA (NUTZUNG)           FLÄCHE   GST-ADRESSE
  1421/128    GST-Fläche               343
              Bauf.(10)                260
              Bauf.(20)                 83   Schrankenberggasse 27
Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
************************************ A2 ************************************
```

Abb. 9: DKM – Digitale Katastermappe



Quelle: www.wien.gv.at

Abb. 10: Luftbild



Quelle: www.wien.gv.at

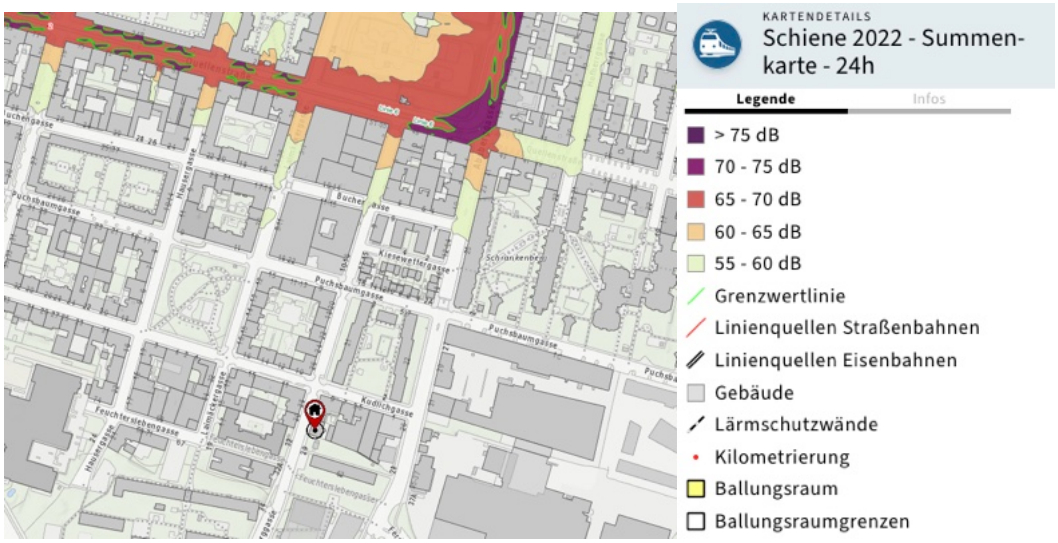
2.3.2. Lärmbeeinträchtigung

Abb. 11: Straßenlärm [dB]



Quelle: www.laerminfo.at

Abb. 12: Schienenlärm [dB]



Quelle: www.laerminfo.at

Im Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist gemäß der Lärmkarte 2022 keine erhöhte Lärmbeeinträchtigung durch den Straßenlärm gegeben.

2.3.3. Hochwasserrisiko

Abb. 13: Hochwasserrisiko

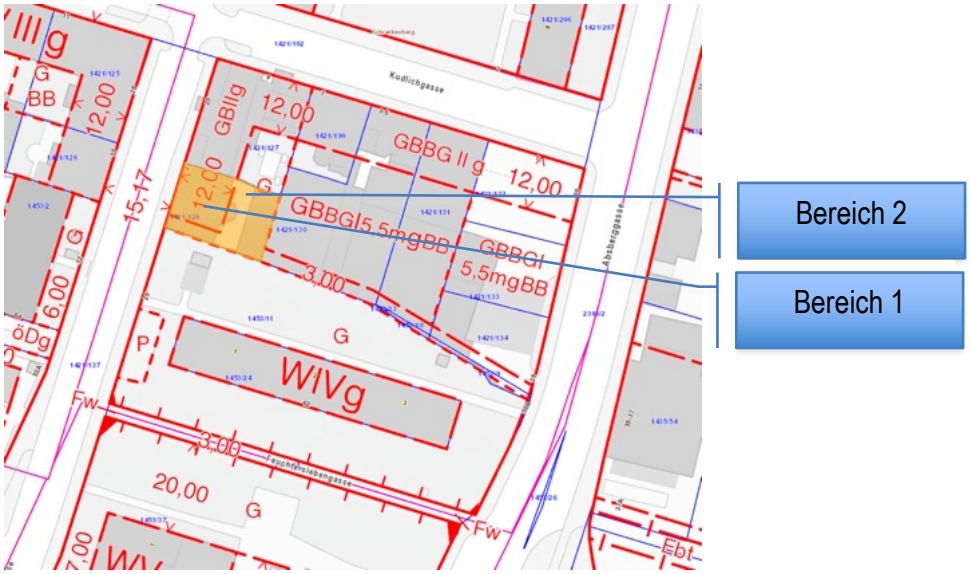


Quelle: www.hora.gv.at

Gemäß www.hora.gv.at ist die bewertungsgegenständliche Liegenschaft nicht im Hochwassergefahrenbereich situiert.

2.3.4. Flächenwidmung/ Baubehörde

Abb. 14: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



Quelle: www.wien.gv.at

Auf der Liegenschaft gibt es folgende Flächenwidmung:

Bereich 1:

- Bauland – Gemischtes Baugebiet
- Bauklasse II
- geschlossene Bauweise
- Trakttiefe 12 m (in Teilbereichen)

Bereich 2:

- gärtnerische Ausgestaltung

Es wird darauf hingewiesen, im Zuge von geplanten baulichen Änderungen in den jeweils aktuellen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan sowie in die besonderen Bestimmungen Einsicht zu nehmen.

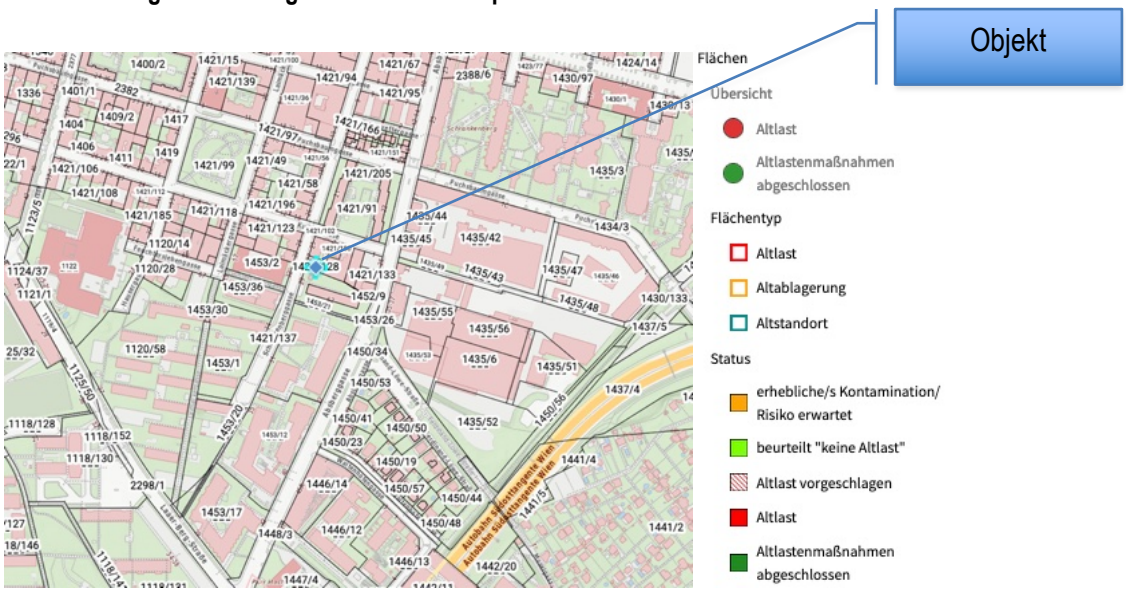
2.3.5. Anschlüsse

Die Liegenschaft ist an alle zum Betrieb notwendigen öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

2.3.6. Kontaminationen

Das Grundstück wurde nicht auf Kontamination des Bodens untersucht, da dies nicht in das Fachgebiet des Sachverständigen fällt, hingegen wurde auf dem Altlastenportal Einsicht genommen und wie folgt erhoben:

Abb. 15: Digitaler Auszug aus dem Altlastenportal



Quelle: www.umweltbundesamt.at

Der Verdachtsflächenkataster ist entsprechend einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes seit 1. Jänner 2025 nicht mehr abfragbar. Seit 1. Jänner 2025 wird auf dem Altlastenportal folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG):

- Altablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist,
- Altablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 unterzogen wurden und
- Altlasten

Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten“. Dort werden auch die tagesaktuellen Grundstücke angezeigt (digitale Katastermappe, DKM). Es besteht weiterhin eine Abfragemöglichkeit und es kann nach Grundstücken und Adressen gesucht werden.

Das Umweltbundesamt erteilte folgende Auskunft:

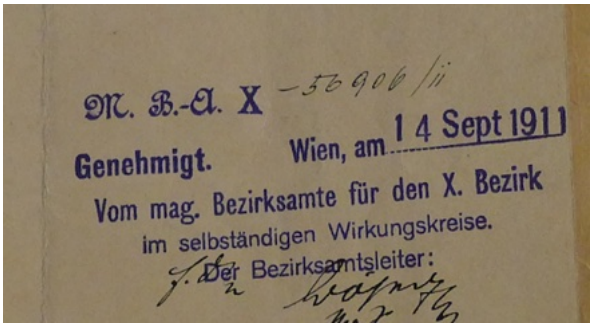
„über das Grundstück 1421/128 in der KG Favoriten liegen dem Umweltbundesamt keine altlastenrelevanten Informationen vor. Konkrete Informationen über Verunreinigungen sind auch nicht bekannt.“

Für Zwecke der gegenständlichen Bewertung wurde davon ausgegangen, dass keine toxischen oder gefährlichen Substanzen sowie keine gesundheitsschädlichen Substanzen anderer Art in oder an der Liegenschaft vorhanden sind. Ein späteres Aufscheinen solcher Substanzen kann eine erhebliche Auswirkung auf den Wert der Liegenschaft haben und würde eine Berichtigung des Gutachtens nach sich ziehen.

2.4. Gebäudebestand

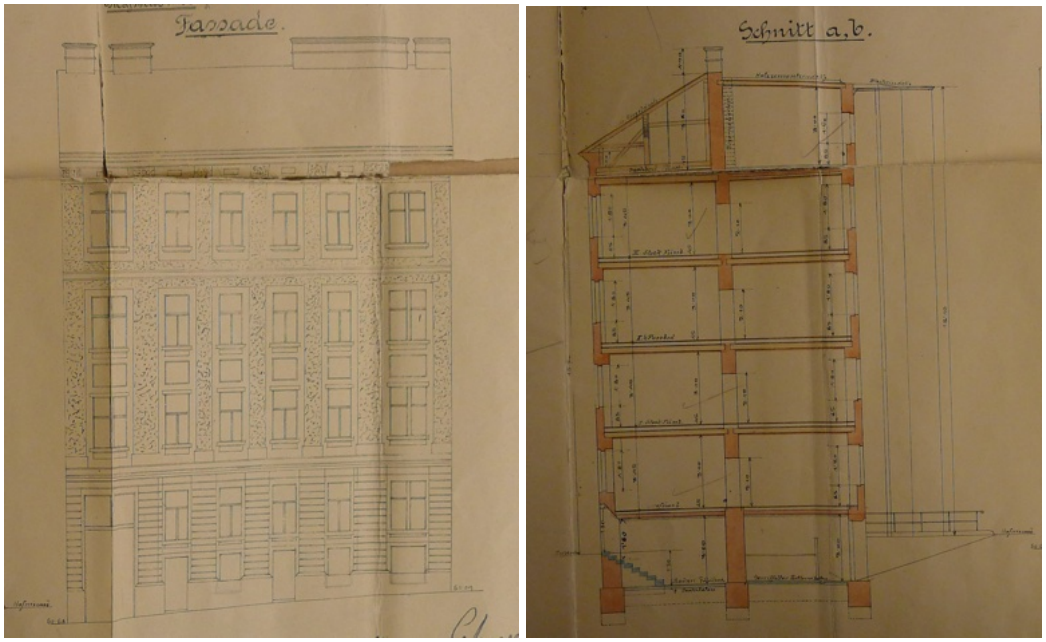
Das bewertungsgegenständliche Objekt befindet sich im 3. Obergeschoss eines viergeschossigen, unterkellerten Gebäudes mit nachträglich ausgebautem Dachgeschoss, das ursprünglich in den Jahren um 1911 errichtet wurde. Im Hofbereich ist ein Nebengebäude vorhanden. Das Dachgeschoss wurde in den Jahren um 2003 ausgebaut, die Fertigstellungsanzeige ist mit Jänner 2015 datiert.

Abb. 16: historischer Datumsvermerk auf den Einreichplänen



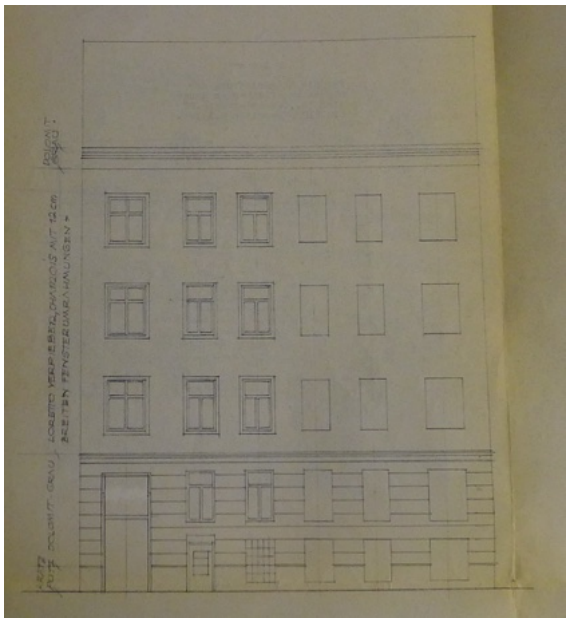
Quelle: Bauakt MA37 (historische Einreichpläne)

Abb. 17: historische Ansicht und Schnitt



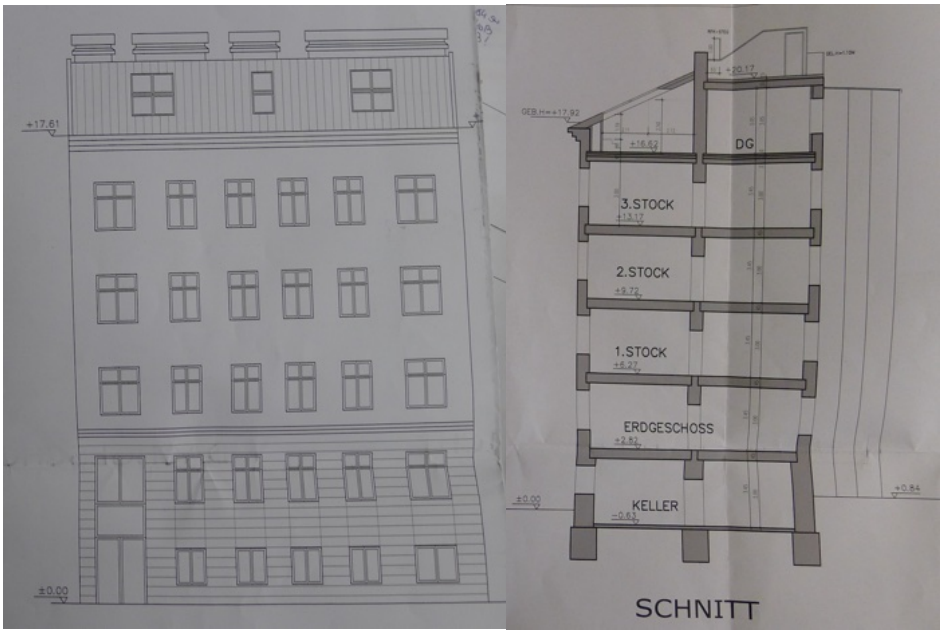
Quelle: Bauakt MA37 (historische Planunterlagen)

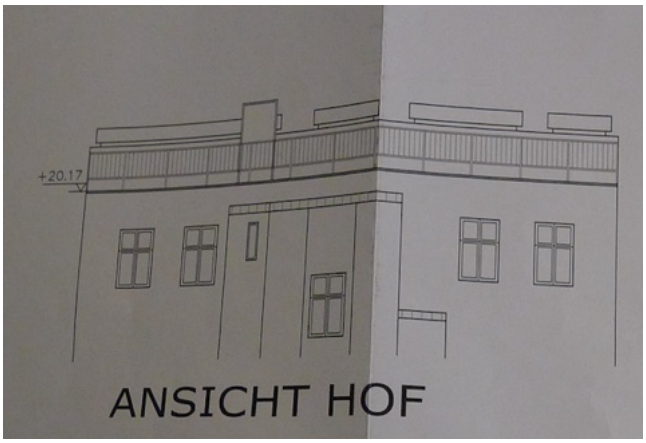
Abb. 18: Neugestaltung der Fassade



Quelle: Bauakt MA37 (Plan, genehmigt am 02. September 1963)

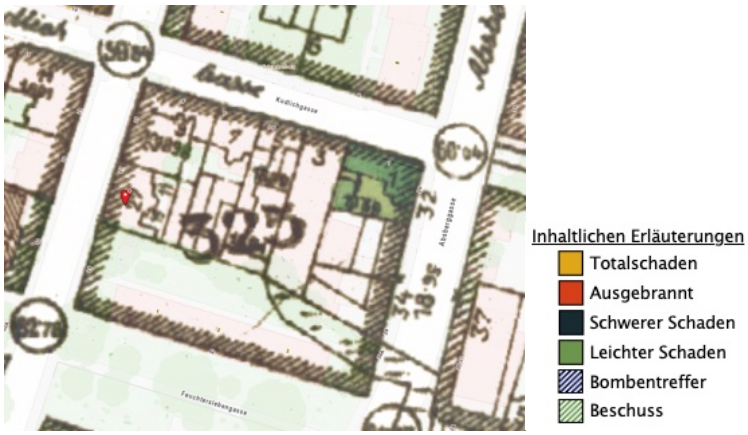
Abb. 19: Ansicht/Schnitt neu





Quelle: Bauakt MA37 (Bestandsplan, genehmigt am 22. Jänner 2015)

Abb. 20: Kriegsschäden, um 1946



Quelle: www.wien.gv.at

Wie auf der Karte ersichtlich, erlitt die bewertungsgegenständliche Liegenschaft im Zuge der Kriegsereignisse laut Kulturgutkataster der Stadt Wien keinen Schaden.

Das Bundesministerium für Wirtschaft, Energie und Tourismus erteilte folgende Auskunft:

Geschäftszahl: 2025-0.955.398

Mitteilung wegen nicht geförderter Liegenschaft:
EZ 2123, KG 01101 Favoriten, 1100 Wien, Schrankenberggasse 27

Guten Tag,

bezugnehmend auf Ihre Anfrage teilen Ihnen die Bundeswohnbaufonds (= Wohnhaus-Wiederaufbaufonds und Bundes- Wohn- und Siedlungsfonds) mit, dass für die oben angeführte Liegenschaft **keine Bundeswohnbauförderungen** gewährt wurden.

Hinsichtlich einer eventuellen Landeswohnbauförderung setzen Sie sich bitte mit der zuständigen Stelle in Ihrem jeweiligen Bundesland in Verbindung.

Um Kenntnisnahme wird ersucht.

Quelle: Bundesministerium für Wirtschaft, Energie und Tourismus

Der Zugang zur bewertungsgegenständlichen Stiege erfolgt von der Schrankenberggasse über eine doppelflügelige Alueingangstür. Die Liegenschaft befand sich am Tag der Befundaufnahme in einem für das Baujahr durchschnittlichen Erhaltungszustand. Die allgemeinen Flächen im Eingangs- und Gangbereich sowie der Hofbereich werden augenscheinlich laufend instandgehalten.

Das Gebäude ist nicht auf der vom Bundesdenkmalamt veröffentlichten Liste der unbeweglichen und archäologischen Denkmale unter Denkmalschutz per Stand vom 30.06.2025 verzeichnet.

Nutzung:	überwiegend Wohnzwecke
Bauzustand:	durchschnittlich
Lage:	Mittellage
Geschosse:	Keller/Souterrain
	Parterre
	1.-3. Stock
	nachträglich ausgebautes Dachgeschoss
Bauweise:	Massivbauweise
Abfallrohre:	innen liegend
Straßenfassade:	verputzt/glatte Fassade, durchschnittlicher Zustand

Hoffassade:	verputzt/glatte Fassade, durchschnittlicher Zustand
Fenster:	Kunststofffenster im bewertungsgegenständlichen Objekt
Haustor:	doppelflügelige Alu-Eingangstür
Stiegenhausform:	halbgewendelt
Stiegenhaus:	Steintreppen
Geländer:	Metallgeländer mit Holzhandlauf
Bodenbeläge:	Terrazzo
Wandbeläge:	verputzt/gemalt
Decken:	gemalt
Abortanlage:	bestandobjektintern im bewertungsgegenständlichen Objekt
Lift:	nicht vorhanden
Außenanlagen:	befestigt, Nebengebäude vorhanden

2.5. Bauaufträge/ Baubescheide

Lt. Auskunft der zuständigen Magistratsabteilung gibt es auf der Liegenschaft per 20. November 2025 keine offenen Bauvorhaben und sind derzeit keine offenen Bauaufträge anhängig.

Im Zuge der Einsichtnahme in den Bauakt konnten folgende bewertungsrelevante Bescheide erhoben werden:

- Bescheid – Bauliche Abänderungen (Neuherstellung der Gassenfassade), vom 02. September 1963
- Bescheid – Bauliche Änderungen/nachträgliche Baubewilligung (Zusammenlegung und Einbeziehung von Gangteilen – 2. Stock Top 13 und 14 bzw. 3. Stock Top 15 und 16), vom 09. Juni 1993
- Bescheid – Bauliche Änderungen; Baubewilligung, vom 04. Juni 2003
- Bescheid – Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (1. Planwechsel), vom 26. September 2011
- Bescheid – Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (2. Planwechsel), vom 15. Mai 2012
- Fertigstellungsanzeige, vom 26. Jänner 2015

2.6. Objektbestand W 15+16

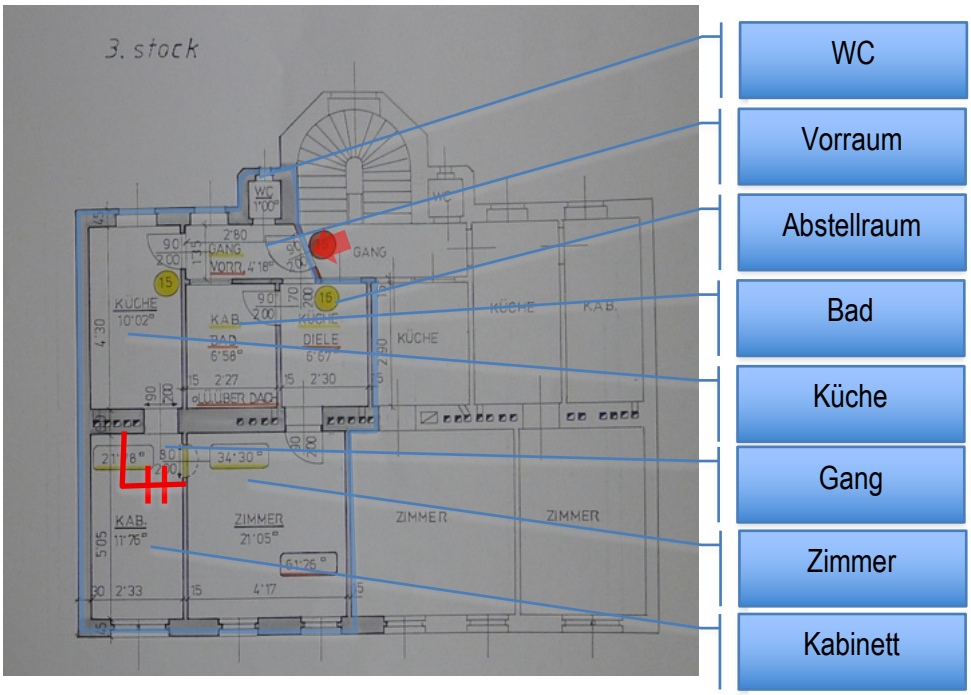
Die bewertungsgegenständliche Wohnung Top 15+16 ist im 3. Obergeschoss der Liegenschaft situiert. Der Zugang erfolgt vom allgemeinen Gang der Liegenschaft über eine einflügelige Holztür mit Sicherheitsbalken. Die Wohnung gliedert sich in einen Vorraum, ein WC, einen Abstellraum, eine Küche, einen Gang, ein Bad, ein Zimmer, ein Kabinett mit Abstellnische und ist sowohl straßenseitig als auch hofseitig ausgerichtet. Die Fenster sind ebenfalls in diese Richtungen bzw. in Richtung allgemeiner Gang orientiert, ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung möglich. In der Küche ist ein Gaskonvektorofen vorhanden, der jedoch laut Aussage der anwesenden Person nicht funktionstüchtig sei. Weiters gibt es im Zimmer einen stationären Ofen, der vermutlich elektrisch betrieben wird – eine abschließende Klärung war jedoch nicht möglich. Die übrigen Räume sind nicht beheizt. Über ein eventuell vorhandenes Kellerabteil liegen keine Informationen vor.

Das Objekt verfügt über Strom-, Wasser- Gas- und Kanalanschluss. Eine Überprüfung der technischen Einrichtungen wurde im Rahmen der Befundaufnahme nicht durchgeführt. Über die elektrische Anlage kann keine Aussage getroffen werden. Es erfolgte außerdem keine Überprüfung der Einhaltung diverser baurechtlicher Vorschriften (zB. WrBO, OIB-Richtlinien, ÖNormen, DINormen, Elektrotechnikverordnung) sowie der Bauphysik, Statik usw. Es kann weiters keine Aussage über die Qualität der Feuchtraumisolierungen getätigt werden.

2.6.1. Raumprogramm

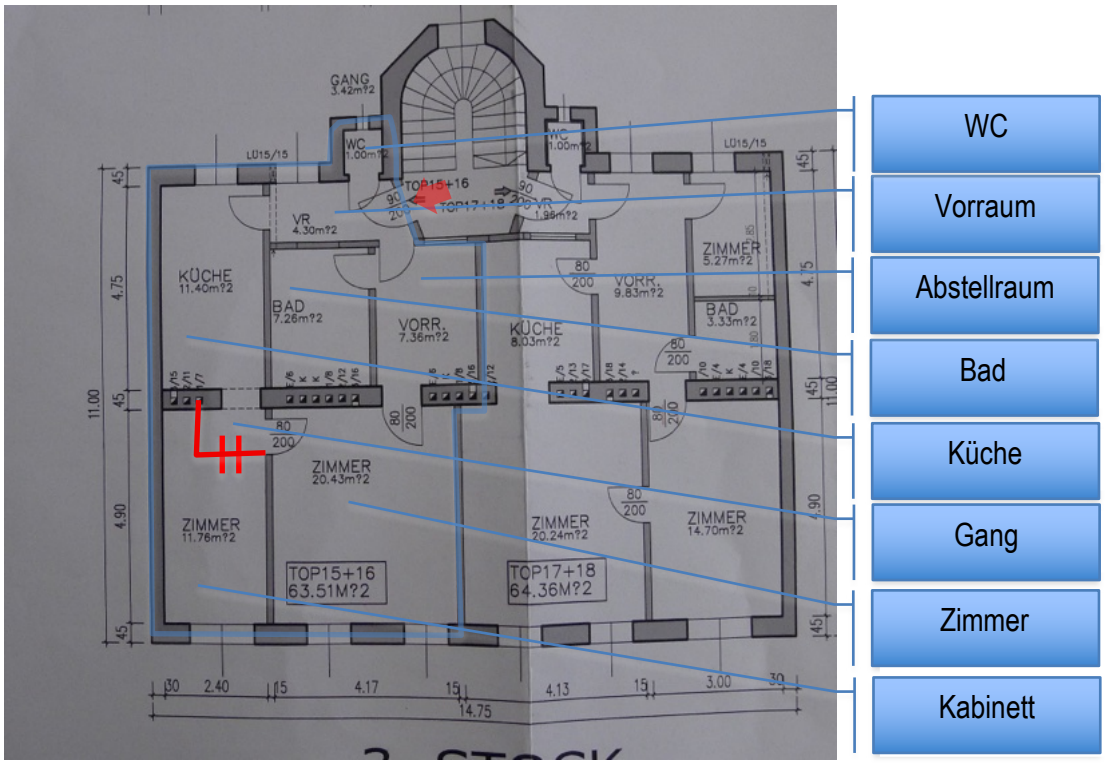
1.	Vorraum	5.	Kabinett mit Abstellnische
2.	WC	6.	Zimmer
3.	Küche	7.	Abstellraum
4.	Gang	8.	Bad

Abb. 21: Wohnungsgrundriss Top 15+16 (1)



Quelle: Bauakt MA37 (Einreichplan, genehmigt am 09. Juni 1993)

Abb. 22: Wohnungsgrundriss Top 15+16 (2)



Quelle: Bauakt MA37 (Bestandsplan, genehmigt am 22. Jänner 2015)

Der Istzustand stimmt weder mit dem Einreichplan, genehmigt am 09. Juni 1993 noch Konsensplan (Bestandsplan, genehmigt am 22. Jänner 2015) der Baubehörde zur Gänze überein, da im Bereich des Kabinetts durch die Errichtung von Zwischenwänden ein Gang sowie eine Abstellnische geschaffen wurden.

2.6.2. Ausstattungs- und Erhaltungszustand der einzelnen Räume

Raum:	**Vorraum**		
Türe:	einflügelige Holztür mit Sicherheitsbalken		
Boden:	PVC	**Wände:**	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	1 hofseitiges Kunststofffenster, 1 Holzfenster mit Vergitterung vom/zum Bad		
Beheizung:	keine Heizquelle vorhanden		
Ausstattung:	Gegensprechanlage		
begehbare Räume:	WC, Küche, Abstellraum		
Zustand:	durchschnittlich		

Raum:	**WC**		
Türe:	einflügelige Holztür		
Boden:	Fliesen	**Wände:**	verfliest, gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	1 kleines hofseitiges Kunststofffenster		
Beheizung:	keine Heizquelle vorhanden		
Ausstattung:	Stand-WC		
Zustand:	durchschnittlich		

Raum:	**Küche**		
Türe:	einflügelige Holztür vom/zum Vorraum, offener Durchgang vom/zum Gang		
Boden:	PVC	**Wände:**	gemalt, verfliest
Decke:	gemalt		
Fenster:	1 hofseitiges Kunststofffenster		
Beheizung:	Gaskonvektorofen (laut Aussage der anwesenden Person nicht funktionstüchtig)		
Ausstattung:	Herd, Abwasch, Geschirrspüler		
begehbare Räume:	Vorraum, Gang		
Zustand:	durchschnittlich		

Raum:	**Gang**		
Türe:	offener Durchgang von der/zur Küche und vom/zum Zimmer, einflügelige profilierte Holztür vom/zum Kabinett		
Boden:	Laminat	**Wände:**	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	keine natürliche Belichtung/Belüftung		
Beheizung:	keine Heizquelle vorhanden – aufgrund der offenen Durchgänge grundsätzliche Mitbeheizungsmöglichkeit über Küche und Zimmer		
begehbare Räume:	Küche, Kabinett, Zimmer		
Zustand:	durchschnittlich		

Raum:	**Kabinett mit Abstellnische**		
Türe:	einflügelige profilierte Holztür		
Boden:	Laminat	**Wände:**	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	1 straßenseitiges Kunststofffenster		
Beheizung:	keine Heizquelle vorhanden		
Zustand:	durchschnittlich		

Raum:	**Zimmer**		
Türe:	offener Durchgang vom/zum Gang, einflügelige Holztür mit Glaseinsatz vom/zum Abstellraum		
Boden:	Laminat	**Wände:**	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	2 straßenseitige Kunststofffenster		
Beheizung:	stationärer Einzelofen – vermutlich elektrisch betrieben – konnte jedoch nicht abschließend geklärt werden		
begehbare Räume:	Gang, Abstellraum		
Zustand:	durchschnittlich		

Raum:	**Abstellraum**		
Türe:	einflügelige Holztür mit Glaseinsatz vom/zum Zimmer, einflügelige Holztür vom/zum Bad bzw. Vorraum		
Boden:	PVC	**Wände:**	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	1 Holzfenster mit Vergitterung in Richtung allgemeiner Gang, Oberlichte vom/zum Vorraum		
Beheizung:	keine Heizquelle vorhanden		
begehbare Räume:	Vorraum, Zimmer, Bad		
Zustand:	durchschnittlich		

Raum:	**Bad**		
Türe:	einflügelige Holztür		
Boden:	Fliesen	**Wände:**	verfliest, gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	1 Holzfenster mit Vergitterung vom/zum Vorraum		
Beheizung:	keine Heizquelle vorhanden		
Ausstattung:	Badewanne, Waschbecken, Durchlauferhitzer, Waschmaschinenanschluss. Lüftung		
Zustand:	durchschnittlich		

2.6.3. Nutzfläche

Gemäß der Festsetzung der Nutzwerte vom 10. Juni 2003 (Urkunde TZ 1672/2004) weist die Wohnung eine Fläche von 63,51 m² auf:

Festsetzung der Nutzwerte
10., Schrankenberggasse 27
EZ 2123 KG Favoriten

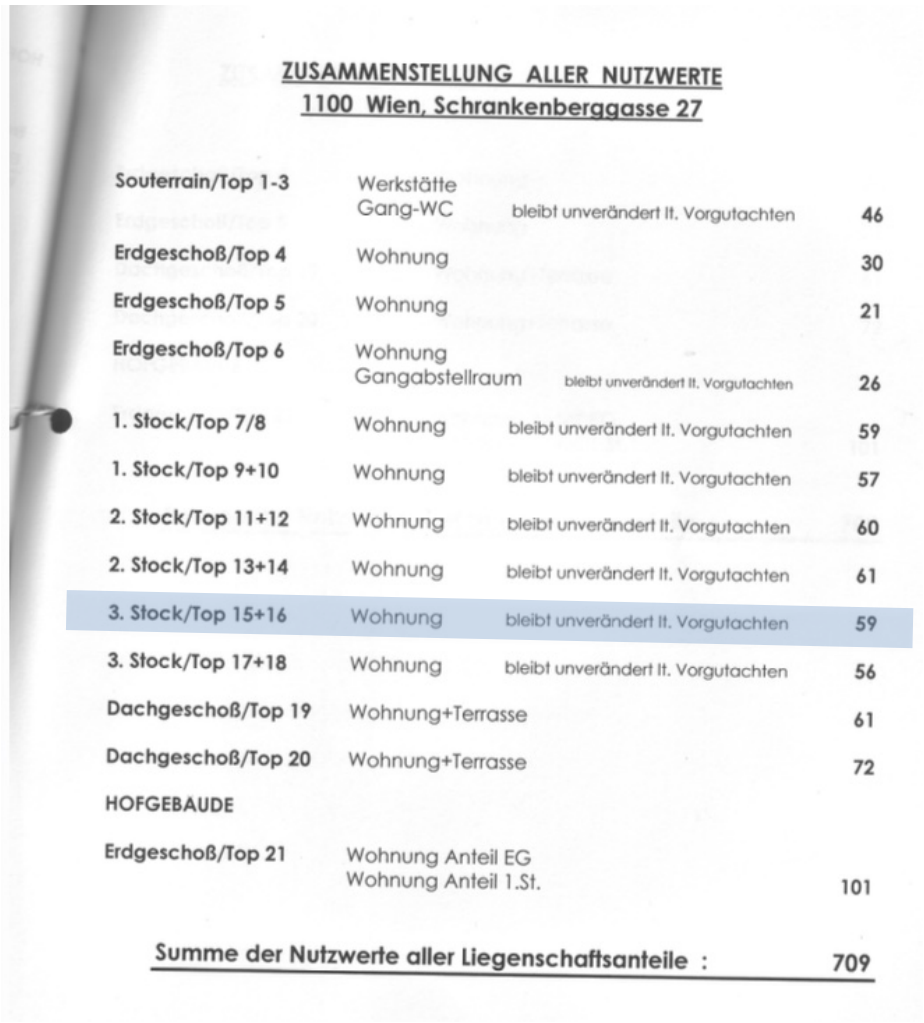
Geschoß/ T. Nr.	Bestandsgegenstand	Nutz-fläche, m2	Nutz-wert/ m2	Einzel-Nutzwert	Gesamt-Nutzwert
Souterrain/Top 1-3	Werkstätte	90,60	0,500	45,30	
				45	
	Gang-WC	1,00	0,500	1	46
Erdgeschoß/Top 4+5	Wohnung	61,52	0,875	53,83	54
Erdgeschoß/Top 6	Wohnung	33,70	0,750	25,28	
				25	
	Gangabstellraum	1,00	0,200	1	26
1. Stock/Top 7/8	Wohnung	60,49	0,975	58,98	59
1. Stock/Top 9+10	Wohnung	61,28	0,925	56,68	57
2. Stock/Top 11+12	Wohnung	63,51	0,950	60,33	60
2. Stock/Top 13+14	Wohnung	64,13	0,950	60,92	61
3. Stock/Top 15+16	Wohnung	63,51	0,925	58,75	59
				56,32	56

Bestandsgegenstand: Wohnung
Geschoß: 3. Stock — Top Nr. 15+16

Raumart	Flächenform	Maß 1	Maß 2	Maß 3	Einzelß	Raumß
Vorraum	Fläche lt. gen. Plan					4,30
WC	Fläche lt. gen. Plan					1,00
Vorraum	Fläche lt. gen. Plan					7,36
Bad	Fläche lt. gen. Plan					7,26
Küche	Fläche lt. gen. Plan					11,40
Zimmer	Fläche lt. gen. Plan					11,76
Zimmer	Fläche lt. gen. Plan					20,43
						63,51

Quelle: Urkunde TZ 1672/2004

In der Urkunde TZ 23382/2012 über die Berichtung der Anteile ist keine Veränderung für die bewertungsgegenständliche Wohnung ausgewiesen:



ZUSAMMENSTELLUNG ALLER NUTZWERTE
1100 Wien, Schrankenberggasse 27

Souterrain/Top 1-3	Werkstätte Gang-WC	bleibt unverändert lt. Vorgutachten	46
Erdgeschoß/Top 4	Wohnung		30
Erdgeschoß/Top 5	Wohnung		21
Erdgeschoß/Top 6	Wohnung Gangabstellraum	bleibt unverändert lt. Vorgutachten	26
1. Stock/Top 7/8	Wohnung	bleibt unverändert lt. Vorgutachten	59
1. Stock/Top 9+10	Wohnung	bleibt unverändert lt. Vorgutachten	57
2. Stock/Top 11+12	Wohnung	bleibt unverändert lt. Vorgutachten	60
2. Stock/Top 13+14	Wohnung	bleibt unverändert lt. Vorgutachten	61
3. Stock/Top 15+16	Wohnung	bleibt unverändert lt. Vorgutachten	59
3. Stock/Top 17+18	Wohnung	bleibt unverändert lt. Vorgutachten	56
Dachgeschoß/Top 19	Wohnung+Terrasse		61
Dachgeschoß/Top 20	Wohnung+Terrasse		72
HOFGEBAUDE			
Erdgeschoß/Top 21	Wohnung Anteil EG Wohnung Anteil 1.St.		101

Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile : 709

Quelle: Urkunde TZ 23382/2012

Im Bestandsplan, genehmigt am 22. Jänner 2015 ist ebenfalls eine Flächensumme von 63,51 m² ausgewiesen. In weiterer Folge wird dieser Fläche (63,51 m²) ausgegangen. Eine Vermessung des Objekts durch den Sachverständigen wurde nicht vorgenommen.

2.6.4. Bestandsverhältnis

Am Tag der Befundaufnahme wurde die Wohnung durch einen Mitbewohner geöffnet und ein Mietvertrag vorgelegt. Die wesentlichen Mietvertragspunkte sind folgende:

Mietgegenstand	Wohnung Top 15+16 im Hause Schrankenberggasse 27/3 bestehend aus Vorraum, Küche, 3 Zimmer, Wohnzimmer, 1 Badezimmer, WC Nutzfläche ca. 63 m^2 Verwendung zu Wohnzwecken
Mietbeginn	01. August 2024
Mietzins	Hauptmietzins € 550,11 Betriebskosten € 181,72 UST 10% € 18,17 Gesamt Brutto € 750,00
Indexierung	VPI 2020, Bezugsgröße ist die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zuletzt verlautbarte Indexzahl, der Hauptmietzins verändert (erhöht bzw. vermindert) sich dabei stets im selben Ausmaß, in dem sich der VPI 2020 für Dezember des Vorjahres gegenüber der Bezugsgröße verändert hat. Der solcherart veränderte Hauptmietzins wird mit Wirkung ab Jänner des darauffolgenden Jahres vorgeschrieben und ist für das gesamte Jahr maßgeblich.
Mietvertragsdauer	3 Jahre, befristet bis 02. August 2027
Kaution	€ 2.250,--
Sonstiges	Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Überlassung des Mietgegenstandes an Dritte ist vom Vermieter gestattet.

Vermutlich ist die USt im ausgewiesenen Hauptmietzins enthalten und wurde die UST gem. Mietvertrag nur von den Betriebskosten berechnet (Kleinunternehmer?):

Folgender Netto-HMZ ergibt sich für das bewertungsgegenständliche Objekt:

Hauptmietzins inkl. UST		€ 550,11
abzgl. UST	10%	-€ 50,01
Hauptmietzins netto		€ 500,10

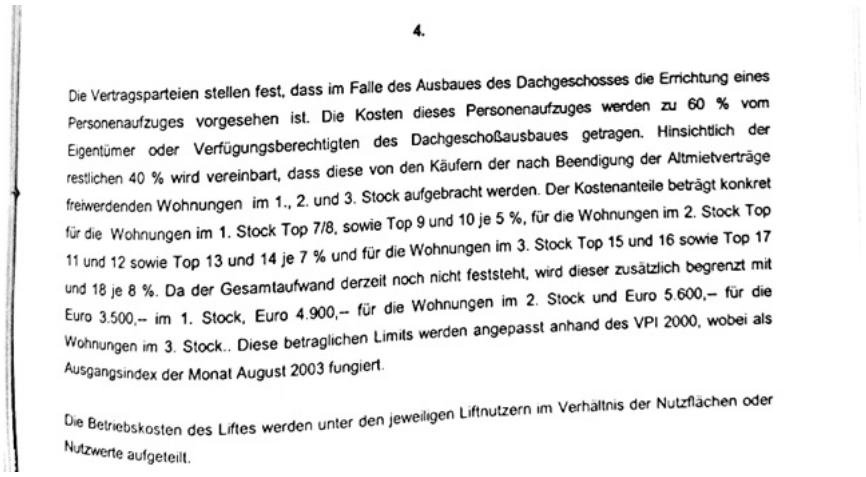
2.7. Wohnbeitragsvorschreibung

Für die Wohnung werden derzeit durch die Hausverwaltung (Dr. Peter Dirnbacher Immobilientreuhand GmbH & Co KG) folgende Wohnbeiträge vorgeschrieben:

Vorschreibung ab 1/2025		
Nutzung 015		
		UST-%
Rep.Rücklage	69,03 €	0%
Betriebskosten	182,90 €	10%
Netto	**251,93 €**	
UST	18,29 €	
Gesamt	**270,22 €**	

2.8. Aufteilung der Aufwendungen

Laut Auskunft durch die Hausverwaltung gibt es keine abweichende Aufteilung der Aufwendungen – *„die Aufteilung besteht für alle BewohnerInnen aus der Reparaturrücklage und den Betriebskosten“.* Im Wohnungseigentumsvertrag (Urkunde TZ 1672/2004) ist hinsichtlich der Aufteilung der Aufwendungen folgendes geregelt:



4.

Die Vertragsparteien stellen fest, dass im Falle des Ausbaues des Dachgeschosses die Errichtung eines Personenaufzuges vorgesehen ist. Die Kosten dieses Personenaufzuges werden zu 60 % vom Eigentümer oder Verfügungsberechtigten des Dachgeschoßausbaues getragen. Hinsichtlich der restlichen 40 % wird vereinbart, dass diese von den Käufern der nach Beendigung der Altmietverträge freiwerdenden Wohnungen im 1., 2. und 3. Stock aufgebracht werden. Der Kostenanteile beträgt konkret für die Wohnungen im 1. Stock Top 7/8, sowie Top 9 und 10 je 5 %, für die Wohnungen im 2. Stock Top 11 und 12 sowie Top 13 und 14 je 7 % und für die Wohnungen im 3. Stock Top 15 und 16 sowie Top 17 und 18 je 8 %. Da der Gesamtaufwand derzeit noch nicht feststeht, wird dieser zusätzlich begrenzt mit Euro 3.500,-- im 1. Stock, Euro 4.900,-- für die Wohnungen im 2. Stock und Euro 5.600,-- für die Wohnungen im 3. Stock.. Diese betraglichen Limits werden angepasst anhand des VPI 2000, wobei als Ausgangsindex der Monat August 2003 fungiert.

Die Betriebskosten des Liftes werden unter den jeweiligen Liftnutzern im Verhältnis der Nutzflächen oder Nutzwerte aufgeteilt.

5.

Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die Aufwendungen (Betriebskosten etc.) für das vertragsgegenständliche Haus so lange im Verhältnis der Nutzflächen aufgeteilt werden, so lange noch mietengeschützte Mietverträge bestehen.

6.

Die Vertragsparteien vereinbaren weiters, dass jeder Wohnungseigentümer für die Erhaltung der Außenfenster im Bereich seines Wohnungseigentumsobjektes verantwortlich ist.

Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass bis dato kein Lift geschaffen wurde.

2.9. Rücklage/ Investitionsvorschau

Der Stand der Reparaturrücklage beträgt laut Auskunft durch die Hausverwaltung per 18. November 2025 EUR 55.500,--. Hinsichtlich der geplanten Sanierungen wurde seitens der Hausverwaltung auf das Protokoll der Eigentümerversammlung aus 2024 mit dem Hinweis, dass „*GK 71 bereits im Frühjahr erfolgt ist*“, verwiesen:

3. BESPRECHUNG DER GEPLANTEN INSTANDHALTUNG- BZW. SANIERUNGSMASSNAHMEN UND DEM DIESBEZÜGLICHEN ZEITPLAN

a. Hoftorinstandsetzung bzw. -sanierung

Herr Suchy präsentiert die vorliegenden Möglichkeiten und eingeholten Angebote.

1. Möglichkeit: komplette Erneuerung inkl. farblicher Anpassung
   Fa. Tischler Steiner & Maler Gigler, Kosten gesamt (netto): EUR 11.843,50

2. Möglichkeit: Instandsetzung inkl. farblicher Anpassung
   Fa. KasAdo, Kosten gesamt (netto): EUR 2.582,00

   Alternative: Instandsetzung exkl. farblicher Anpassung
   Fa. Tischler Steppan, Kosten gesamt (netto): EUR 4.318,00 (zusätzlich Malerkosten)

Die vorliegenden Offerte werden besprochen. Eine Erneuerung ist aus der Sicht der Anwesenden nicht erforderlich, zumal der Zustand des Hoftors grundsätzlich in Ordnung ist. Auch seitens der Tischler, welche die örtlichen Gegebenheiten besichtigt haben, kann das Hoftor tischlermäßig übergegangen und mit einem Anstrich wieder entsprechend geschützt werden.

Nach kurzer Unterredung kommt man überein, dass die Firma KasAdo lediglich mit den erforderlichen Arbeiten, wie die tischlermäßige Instandsetzung und die farbliche Anpassung beauftragt werden soll. Das Hoftor wird geschliffen, im Anlassfall gekittet und schließ- bzw. gangbar eingestellt. Die Lackierung erfolgt gemäß Bestand. Die Kosten belaufen sich lt. Bestbieter, Firma KasAdo, auf ca. EUR 2.582,00 netto zzgl. USt und sind in der Rücklage gedeckt.

Zusätzlich soll die Hausverwaltung ein Schreiben dahingehend aufsetzen, dass das Hoftor geschlossen zu halten ist, zumal das Tor mit einem Keil offengehalten wird und dieses dadurch Tag und Nacht der Witterung ausgesetzt ist. Dies führt zu einer zusätzlichen Belastung des Materials und einer früheren Materialermüdung.

Die Hausverwaltung wird nochmals mit der Firma KasAdo die zu veranlassenden Schritte besprechen und den Auftrag sodann erteilen. Zusätzlich wird ein entsprechendes Schreiben in Umlauf gebracht und im Stiegenhaus ausgehängt.

b. Instandsetzung bzw. Sanierung der Stiegenhausfenster & Erneuerung eines Kellerfensters

Darauffolgend präsentiert Herr Suchy die vorliegenden Möglichkeiten hinsichtlich der Stiegenhaus- bzw. Kellerfenster und die dahingehend vorliegenden Angebote.

1. Möglichkeit: komplette Erneuerung inkl. farblicher Anpassung
   Fa. Tischler Steiner & Maler Gigler, Kosten gesamt (netto): EUR 17.195,50

2. Möglichkeit: Instandsetzung inkl. farblicher Anpassung
Fa. KasAdo, Kosten gesamt (netto): EUR 5.374,00

Alternative: Instandsetzung exkl. farblicher Anpassung
Fa. Tischler Steppan, Kosten gesamt (netto): EUR 3.136,00 (zusätzlich Malerkosten)

Auch hier ist eine Erneuerung, insbesondere der Glaselemente nicht erforderlich und auch seitens der anwesenden Eigentümer nicht gewünscht. Die Stiegenhausfenster sollen tischlermäßig instandgesetzt und farblich angepasst werden. Zusätzlich ist jedoch zu beachten, dass auch die innenliegenden Fensterbretter übergangen werden sollen, zumal diese, aufgrund mehrerer Nässeeintritte und Abnützungserscheinungen, bereits in Mitleidenschaft gezogen wurden.

In den angebotenen Leistungen sind auch die Kellerfenster beinhaltet. Ein Kellerfenster muss, nachdem dieses bereits zerbrochen und kaputt ist, komplett erneuert werden.

Die Hausverwaltung wird sich mit dem Bestbieter, Firma KasAdo, dahingehend kurzschließen und die gewünschte Umsetzung besprechen.

In Summe fallen für die Instandsetzung der Hoftüre (ca. EUR 2.582,00) und Fenster (ca. EUR 5.374,00) gemäß Angeboten des Bestbieters, Firma KasAdo, ca. EUR 8.000,00 netto zzgl. USt an. Der diesbezüglichen Zeitplan wird nach Klärung der noch offenen Fragen und Festlegung der Durchführung zeitgerecht bekanntgegeben.

4. BESPRECHUNG DER ANLIEGEN DER WOHNUNGSEIGENTÜMER

a. Instandsetzung des Hofbelags

Auf Wunsch von Miteigentümern bringt Herr Suchy neuerlich das Thema vor, dass der Hofbelag, sowohl der Asphalt als auch die einzelnen Bitumenfugen bereits porös und löchrig sind. Dies stellt nicht nur eine Erschwernis für die einzelnen Bewohner, sondern auch für die Müllabfuhr dar und birgt insbesondere eine Stolpergefahr. Zudem kann es bei entsprechender Witterung zu Glatteisbildung kommen, zumal immer wieder Wasserlacken in einzelnen Bereichen entstehen. Es ist in naher Zukunft mit entsprechenden Instandsetzungsarbeiten zu rechnen.

Die Hausverwaltung wird sich dahingehend um die Expertise eines Baumeisters bemühen und ein entsprechendes Offert einholen. Sobald die diesbezüglichen Kosten vorliegen, werden die Eigentümer über die bestehenden Möglichkeiten informiert und die weitere Vorgehensweise festgelegt.

b. GK71 (Gasdichtheits-) Überprüfung

Die Gasleitung ist gesetzlich vorgegeben alle 12 Jahre zu überprüfen. Im Zuge dessen wird durch den sodann beauftragten Installateur sowohl die Kellerleitung als auch der Steigstrang und die einzelnen Wohnungszuleitungen auf Dichtheit überprüft. Sofern ein ebenfalls seitens des Gesetzgebers vorgegebener Wert an Undichtheiten erreicht ist, muss die Gasleitung gesperrt und entsprechend instandgesetzt bzw. im Anlassfall sogar getauscht werden.

Die Instandsetzung erfolgt im Regelfall durch eine prodorale Abdichtung. Hierbei wird ein Injektionsmittel eingespritzt und die Leitung von innen, ohne Stemmarbeiten, abgedichtet. Es ist zu beachten, dass eine Abdichtung lediglich einmal durchgeführt werden kann. Sollten also bei der nächsten Überprüfung neuerlich, an derselben Stelle, Mängel festgestellt werden, so ist die Leitung auszutauschen. Wenn massive Undichtheiten oder Korrosionsschäden, wie es oft im Keller, aufgrund der dort bestehenden Feuchtigkeit, der Fall ist, festgestellt werden, so ist der Teilstrang oder möglicherweise auch die ganze Leitung auszutauschen.

Vor der Versammlung wurden 2 Anbote für die Dichtheitsüberprüfung von unterschiedlichen Installateurbetrieben eingeholt. Die Kosten des aktuellen Bestbieters, Firma Rossbacher, belaufen sich auf EUR 2.900,00 netto zzgl. USt und sind ebenfalls in der Rücklage gedeckt; ein 3. Anbot wurde angefordert. Man kommt überein, in weiterer Folge den Bestbieter mit der Überprüfung zu beauftragen.

Die Beauftragung erfolgt zeitnahe, die Umsetzung nach der Heizperiode, sohin im Frühjahr 2025.

Der exakte Zeitplan bzw. Sammeltermin wird nach Eruierung des Bestbieters und erfolgter Beauftragung mit dem Installateur abgeklärt und den Eigentümern zeitgerecht kommuniziert.

c. Erneuerung der Stiegenhausmalerei

Sollten Stemmarbeiten nach erfolgter GK71-Überprüfung erforderlich sein, so würden in weiterer Folge 3 vergleichbare Angebote für die Erneuerung der Stiegenhausmalerei eingeholt. Es wird den Eigentümern zu gegebener Zeit Bericht erstattet.

Quelle: Protokoll der Eigentümerversammlung vom 29. Oktober 2024

Die letzte Eigentümerversammlung fand am 29. Oktober 2024 statt – das vollständige Protokoll ist bei den Anlagen zu finden. Hinsichtlich eines Termins für die nächste Eigentümerversammlung konnte seitens der Hausverwaltung keine Information erteilt werden.

2.10. Sonstiges

Die Hausverwaltung erteilte hinsichtlich laufender Klagen innerhalb der Wohnungseigentümergemeinschaft die Auskunft, dass derzeit keine laufen würden, jedoch bei der

Top 15-16 (bewertungsgegenständlich) ein Rückstand der letzten zwei Vorschreibungen bestünde (per 18. November 2025).

2.11. Energieausweis



Energieausweis für Wohngebäude

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

BEZEICHNUNG	1100 Wien Schrankenberggasse 27	Umsetzungsstand	
Gebäude(-teil)	ab HP	Baujahr	1911
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	2013
Straße	Schrankenberggasse 27	Katastralgemeinde	Favoriten
PLZ/Ort	1100 Wien-Favoriten	KG-Nr.	1101
Grundstücksnr.	1421/128	Seehöhe	212 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

$HWB_{Ref,SK}$ PEB_{SK} $CO_{2eq,SK}$ $f_{GEE,SK}$

A++
A+
A
B
C
D
E
F
G

D
E
F
G

HWB_{Ref}: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der **Warmwasserwärmebedarf** ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

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

EEB: Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

fGEE: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren ($PEB_{ern.}$) und einen nicht erneuerbaren ($PEB_{n.ern.}$) Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **äquivalenten Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das **Standortklima** ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und das Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at
p2020,031312 REPEA19 o19 - Wien

Bearbeiter rg
Seite 1

3. Gutachten

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

Im Einzelfall wird der Kaufpreis zwischen den subjektiven Wertvorstellungen des Verkäufers und des Käufers liegen. Er muss nicht dem Verkehrswert der Liegenschaft entsprechen.

3.1. Bewertungsgrundsätze

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.

Als Verfahrensmethodik sind gemäß § 3 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (LBG 1992) Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere:

- Vergleichswertverfahren gemäß § 4 LBG,
- Ertragswertverfahren gemäß § 5LBG,
- Sachwertverfahren gemäß § 6 LBG

in Betracht.

Das *Vergleichswertverfahren* setzt einen Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen voraus. Unter vergleichbaren Sachen gemäß § 4 LBG sind solche zu verstehen, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Umstände weitestgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen.

Bei Anlageobjekten wird zur Verkehrswertermittlung das *Ertragswertverfahren* primär angewendet, da diese Objekte nach der allgemeinen Marktauffassung üblicherweise zur Ertragserzielung angeschafft werden. Dabei werden die tatsächlichen, und für leerstehende Objekte fiktive, nachhaltige und marktübliche Nettomieten als Kalkulationsgrundlage in Ansatz gebracht. Dieser um Wagnis, Instandhaltung und Bewirtschaftung gekürzte Wert wird auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes zu einem angemessenen Zinssatz kapitalisiert. Das Ergebnis widerspiegelt eine mögliche Investitionsentscheidung eines potenziellen Käufers.

Das *Sachwertverfahren* wird als Ausgangsbasis für die Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften angewendet, die üblicherweise zum Zweck der Eigennutzung angeschafft und gehalten werden und bei denen üblicherweise keine Ertragserzielungsabsicht im Vordergrund steht.

Da das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt derzeit vermietet ist, gelangt das Ertragswertverfahren zur Anwendung.

Für die Flächenangaben im Grundbuch bzw. in natura haftet der SV nicht; ein digitaler Auszug liegt vor und es wurde von diesem ausgegangen. Allenfalls gegebene Nutzflächendifferenzen zwischen den vorgelegten Plänen und den festgestellten Flächen in natura anlässlich des Augenscheines sowie Detailabweichungen in der Materialbeschreibung, Beschreibung der Mängel und des Reparatur- und Pflegerückstaus, oä., verändern den hier ermittelten Verkehrswert keinesfalls, da in den Beschreibungen keine taxativen Aufzählungen erfolgt sind. Für nicht erwähnte Mängel haftet der SV nicht.

3.2. Restnutzungsdauer

Für die Festsetzung der Restnutzungsdauer erscheint es notwendig, die Begriffe Nutzungs- und Lebensdauer zu definieren, weil diese oft missverständlich angewendet oder verstanden werden:

3.2.1. Technische Lebensdauer

Die technische Lebensdauer eines Gebäudes hängt im Wesentlichen von der Haltbarkeit der tragenden Bauteile ab und wird von der Qualität des Baumaterials bestimmt. An den Rohbauteilen - eines Gebäudes (z.B. Außenwände, Decken, Treppen) können faktisch keine Erneuerungs- oder Ausbesserungsarbeiten vorgenommen werden. Neben der Güte der gewählten Baustoffe kommt

auch der fachgerechten Verarbeitung ein großer Stellenwert zu. Die Qualität des Rohbaus bestimmt somit die Lebensdauer eines Gebäudes.

Die Ausbauteile eines Gebäudes (hierzu zählen im Wesentlichen Innen- und Außenverputz, Dacheindeckung, Fußböden, Fenster und Türen, Installationen, Heizungen, etc.) haben eine kürzere Lebensdauer und müssen, will man die Lebensdauer des Rohbaus annähernd nutzen, ein- bis mehrmals erneuert werden. Es ist jedoch ausdrücklich festzustellen, dass die Erneuerung von Ausbauteilen nicht geeignet ist, die Lebensdauer des Rohbaus zu verlängern.

Neben der Qualität des Baumaterials sind auch die durchgeführten Instandhaltungsarbeiten entscheidend, da bei deren Unterlassen die tragenden Teile ungehindert Witterungseinflüssen ausgesetzt sein können und daher erheblich schneller altern (z.B. schadhaftes Dach).

3.2.2. Wirtschaftliche Nutzungsdauer

Die wirtschaftliche Nutzungsdauer ist in der Regel kürzer als die technische Lebensdauer und bezeichnet jenen Zeitraum, innerhalb dessen ein Gebäude zu den jeweils herrschenden wirtschaftlichen Bedingungen entsprechend seiner Zweckbestimmung allgemein wirtschaftlich nutzbar ist. Die Nutzungsdauer hat mit der technischen Lebensdauer nur insofern etwas zu tun, als sich die Nutzungsdauer innerhalb der Lebensdauer halten muss. Für die Nutzungsdauer und damit auch für die Restnutzungsdauer - sind vor allem wirtschaftliche Faktoren wie zum Beispiel die Lage des Objektes, die Ausstattung, der Grundriss, die Geschosshöhe, die Raumtiefe und Raumaufteilung, die Größe einzelner Räume (Arbeits- od. Wohnraum, Bad, etc.), die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, usw. maßgebend. Diese Faktoren bestimmen den Wohn- bzw. Geschäftswert und damit den Ertrag und die Nutzungsdauer.

3.2.3. Gewöhnliche Lebensdauer

Die gewöhnliche Lebensdauer hängt im Wesentlichen von der Bauart (Konstruktion und verwendete Baustoffe), der Bauweise (Massivbau, Fertigteilbau) und der Nutzung sowie etwaigen Adaptionsmöglichkeiten ab. Die gewöhnliche Lebensdauer berücksichtigt damit in angemessener Weise sowohl die technische Lebensdauer als auch die wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Zu einer Verkürzung der Lebensdauer führen nicht behebbare Baumängel (z.B. Fundierungsmängel) und -schäden (z. B. Bergschäden, Erschütterungsschäden) sowie Schäden, die nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten behandelt werden können.

Eine Verlängerung der Restlebensdauer tritt dann ein, wenn das Gebäude in seinen wichtigsten Bauteilen wie Mauer, Decken, Treppen, Dach erneuert oder verbessert worden ist. Bauliche Maßnahmen an nicht tragenden Teilen (z.B. Neugestaltung der Fassade) oder normaler Instandhaltungsaufwand führen zu keiner Verlängerung der Lebensdauer.

Hat die technische Altersentwertung 100% erreicht, tritt die Abbruchreife ein. Dank der massiven Bauweisen und dauerhaften Materialien hätte ein Gebäude heute eine Lebensdauer von hundert, zweihundert oder mehr Jahren, bis zum Eintritt der technischen Abbruchreife. Die wirtschaftliche Abbruchreife dagegen kann schon nach wenigen Jahrzehnten eintreten. Das Schicksal einer zu Ertragszwecken genutzten Immobilie wird vorwiegend durch die wirtschaftliche Abbruchreife bestimmt.

Die Erfahrung hat gezeigt, dass der eher auf funktionelle und wirtschaftliche Ursachen, denn auf rein technische Ursachen zurück zu führende Teil der Wertminderung in der Regel in den mit den Bauzyklen korrespondierenden Schritten und mit den sich wandelnden Anforderungen, die den funktionellen Nutzen und den Stil beeinflussen, vor sich geht. Die Verfahren, mit denen die Anpassungen von linearen Schätzungen vorgenommen werden, können unterschiedlich sein. Prinzipiell stehen dazu direkte Methoden (z.B. Kostenmethode) und indirekte Methoden (z.B. Vergleichswert- oder Ertragswertmethode) zur Verfügung.

Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile 2020 des Arbeitskreises des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten weist für:

- Wohn- und gemischt genutzte Gebäude, Miet- und Eigentumswohngebäude eine gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer von 50 bis 80 Jahre
- Wohn- und Geschäftsgebäude in besonderer städtischer Ausführung (Gründerzeithäuser) eine gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer von 100 bis 120 Jahren

aus.

Die Fachliteratur (vgl. Heimo Kranewitter, „Liegenschaftsbewertung", 7. Auflage-Wien 2017) setzt für Mehrfamilienwohnhäuser (Miet- und Eigentumswohngebäude) eine gewöhnliche Lebensdauer von 60-70 Jahren an.

Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Differenz von Gesamtnutzungsdauer und Gebäudelebensalter.

$$RND = GND - Alter$$

RND....Restnutzungsdauer

GND....Gesamtnutzungsdauer

Alter.....Gebäudelebensalter

Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer wurde in der gegenständlichen Bewertung das in der Lehre anerkannte Verjüngungsprinzip angewendet, da aufgrund der historischen Erhaltungsmaßnahmen und des augenscheinlichen Zustandes von einem fiktiven Baujahr 1970 ausgegangen werden kann, wodurch sich bei einer Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren eine Restnutzungsdauer von gerundet 45 Jahren ergibt.

3.3. Bewertung

3.3.1. Ertragswertverfahren

Darunter wird die Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz, entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Baulichkeiten, verstanden.

Die Berechnung des Ertragswertes erfolgt nach der Ertragswertformel:

$$EW = RE \times V + \frac{BW}{q^n}$$

EW....Ertragswert
V.....Vervielfältiger
q.....1+i
p.....Zinssatz

RE.....Reinertrag
BW.....Bodenwert
i.....p / 100
n.....Jahre Restnutzungsdauer

3.3.2. Bodenwert

Der Bodenwert ergibt sich bei mehrgeschossigen Objekten im dicht verbauten Gebiet aus jenem Wertansatz, den ein Bauträger bereit wäre, als Grundkostenanteil für einen Quadratmeter erzielbare Nutzfläche zu bezahlen bzw. der im Rahmen eines Vergleichswertverfahren ermittelt wird. Dieser Ansatz multipliziert mit der gesamten Nutzfläche ergibt den Grundwert des Objektes.

3.3.2.1. Vergleichswerterhebung Bodenwerte

Nr.	PLZ	Adresse	ON	m² Nfl.	KP	KP/m² Nfl.	KV-Datum
1	1100	Buchengasse	91	1.933,00 m²	3.000.000,00 €	1.551,99 €	29.01.20
2	1100	Hasengasse	5-7	1.766,00 m²	2.600.000,00 €	1.472,25 €	09.06.20
3	1100	Leibnizgasse	64	1.216,68 m²	2.400.000,00 €	1.972,58 €	21.09.21
4	1100	Senefeldergasse	48	894,43 m²	1.650.000,00 €	1.844,75 €	29.07.20
5	1100	Muhrengasse	58	1.299,07 m²	1.500.000,00 €	1.154,67 €	03.09.20
6	1100	Neilreichgasse	32	1.857,00 m²	3.710.000,00 €	1.997,85 €	14.02.22
7	1100	Gudrunstraße/ Humboldtgasse	120/ 42-44	5.400,00 m²	8.600.000,00 €	1.592,59 €	10.12.20

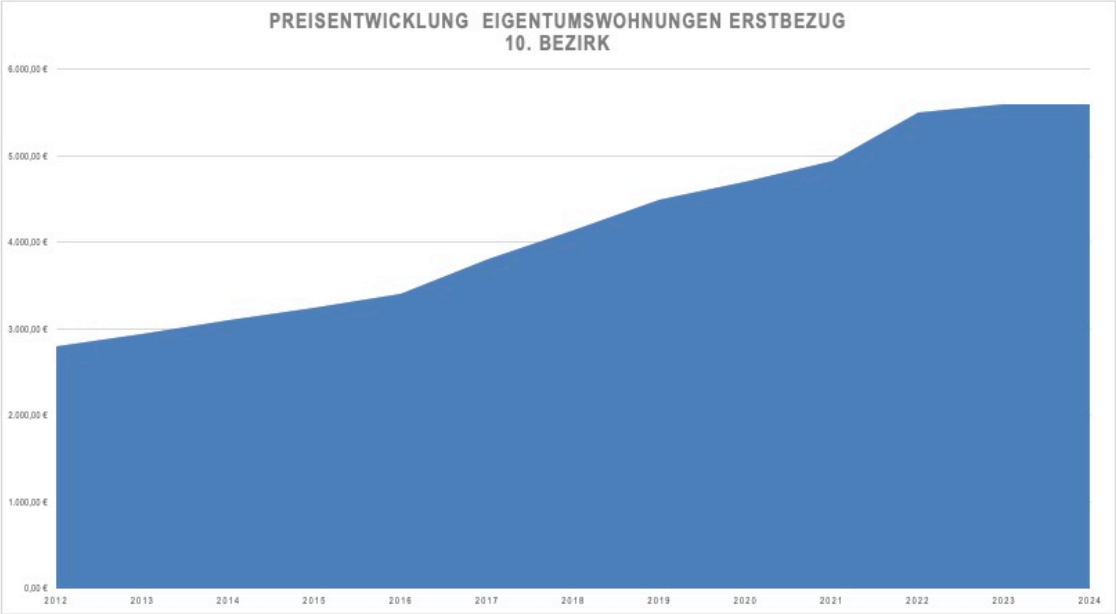
Abb. 23: Lage der Vergleichswerte



Quelle: www.wien.gv.at

3.3.2.2. Entwicklung der Preise für Eigentumswohnungen

Aus dem ersten Wiener Wohnungsmarktbericht der Buwog Group und EHL (Ausgaben 2013-2025) ergeben sich für Eigentumswohnungen Erstbezug im 10. Bezirk folgende Werte:



Aus der Grafik lässt sich erkennen, dass die Preise von Eigentumswohnungen im 10. Bezirk in den letzten Jahren überwiegend angestiegen sind.

Aufgrund des Zeitpunktes der Kaufvertragsabschlüsse der Vergleichswerte und der Entwicklung der Preise für neu errichtete Eigentumswohnungen wird eine entsprechende zeitliche Anpassung bei den Vergleichswerten vorgenommen.

zeitliche Anpassung	
Jahr	**Anp. zum Stichtag**
2017	47,37%
2018	34,94%
2019	24,44%
2020	19,15%
2021	13,13%
2022	1,82%
2023	0,00%
2024	0,00%
2025	0,00%

Nr.	Adresse	ON	m² Nfl.	KP	KP/m² Nfl.	KV-Datum	zeitl. Anp.	angep. Vergl.wert
1	Buchengasse	91	1.933,00 m²	3.000.000,00 €	1.551,99 €	29.01.20	19,15%	1.849,18 €
2	Hasengasse	5-7	1.766,00 m²	2.600.000,00 €	1.472,25 €	09.06.20	19,15%	1.754,17 €
3	Leibnizgasse	64	1.216,68 m²	2.400.000,00 €	1.972,58 €	21.09.21	13,13%	2.231,61 €
4	Senefeldergasse	48	894,43 m²	1.650.000,00 €	1.844,75 €	29.07.20	19,15%	2.198,00 €
5	Muhrengasse	58	1.299,07 m²	1.500.000,00 €	1.154,67 €	03.09.20	19,15%	1.375,78 €
6	Neilreichgasse	32	1.857,00 m²	3.710.000,00 €	1.997,85 €	14.02.22	1,82%	2.034,17 €
7	Gudrunstraße/ Humboldtgasse	120/ 42-44	5.400,00 m²	8.600.000,00 €	1.592,59 €	10.12.20	19,15%	1.897,56 €

Daraus ergeben sich folgende Kennzahlen:

Kennzahl	KP/m² Nfl.	angep. Vergl.wert/m²
Minimum	1.154,67 €	1.375,78 €
Maximum	1.997,85 €	2.231,61 €
Median	1.592,59 €	1.897,56 €
Mittelwert	1.655,24 €	1.905,78 €

Aufgrund der erhobenen Vergleichswerte und der Lage der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft, wird bezogen auf den Quadratmeter Nutzfläche, in bewertungsgegenständlicher Lage ein Grundkostenanteil in der Höhe von € 1.900,--/m² verifiziert und in Ansatz gebracht.

Dieser Wertansatz wird aufgrund der Gebundenheit durch mietengeschützte Objekte auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes diskontiert.

Der Bodenwert fließt in die Kalkulation als diskontierter Bodenwert ein.

$$BW_{diskontiert} = \frac{BW}{q^n}$$

3.3.3. Kapitalisierte Erträge

Die Kapitalisierung der Reinerträge mittels des Vervielfältigers ergibt sich aus folgender Formel:

$$RE \times V$$

Der Reinertrag gestaltet sich wie folgt:

$$RE = RO - \left(M_{ietausfall} + B_{ewirtschaftung} + I_{nstandhaltung} \right)$$

RE.....Reinertrag
RO.....Rohertrag

3.3.3.1. Mietausfallswagnis

Das Mietausfallswagnis deckt jenes Risiko ab, dass auf Grund von uneinbringlichen Mietrückständen, Mietkürzungen, Mietprozessen, Räumungsklagen sowie fluktuationsbedingten Leerständen entsteht. Die Höhe des Mietausfallswagnisses richtet sich nach der Lage und Nutzungsart der Liegenschaft. Erfahrungsgemäß wird das Risiko kalkulatorisch mit 1% bis 8% des Jahresrohertrages berücksichtigt.

3.3.3.2. Nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten

Betriebskosten sind Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstückes sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen. Ein Großteil dieser Kosten, die durch die Nutzung der Liegenschaft entstehen, kann direkt auf den Mieter überwälzt werden. Neben diesen umlagefähigen Betriebskosten fallen Kosten an, die vom Liegenschaftseigentümer selbst zu tragen sind. Darunter fallen jene Betriebskosten, die auf Grund suboptimaler Mietvertragsgestaltung, Leerstand oder wegen gesetzlicher Regelungen nicht auf den Mieter weiterzugeben sind. Im §21 -24 MRG sind die umlagefähigen Betriebskosten taxaktiv aufgelistet.

3.3.3.3. Instandhaltungsaufwendungen

Der Ansatz der Instandhaltungsaufwendungen berücksichtigt jene Kosten, die erforderlich sind, um eine ordentliche und brauchbare Nutzung der Liegenschaft zu gewährleisten. Die Nutzungsdauer einzelner Gebäudebestandteile entspricht nicht der Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes und deshalb sind diese in regelmäßigen Abständen zu erneuern (u.a. Leitungen, Fenster, Dach). Die tatsächlichen Instandhaltungskosten sind zunächst relativ gering und steigen mit dem Gebäudealter an. Um kalkulatorische durchschnittliche Wertansätze in die Berechnung einfließen zu lassen, wird auf Erfahrungswerte zurückgegriffen.

Wobei V sich wie folgt darstellt:

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

V.....Vervielfältiger
q.....1+i i.....p / 100
p..... Kapitalisierungszinsfuß n.....Jahre Restnutzungsdauer

Der Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs hat 2025 folgende nach Objektarten und Lagekriterien gegliederte Empfehlung zum Kapitalisierungszinssatz herausgegeben:

LIEGENSCHAFTSART	Lage			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 - 2,5 %	1,5 - 3,5 %	2,5 - 4,5 %	3,5 - 5,5 %
Büroliegenschaft	2,5 - 4,5 %	3,5 - 5,5 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 - 5,0 %	3,5 - 6,0 %	5,0 - 6,5 %	5,5 - 7,5 %
Einkaufszentrum, Supermarkt, Fachmarktzentrum	3,5 - 6,5 %	4,5 - 7,0 %	5,0 - 8,0 %	5,5 - 8,5 %
Touristisch genutzte Liegenschaft	4,5 - 7,0 %	5,0 - 7,5 %	5,5 - 8,0 %	6,0 - 9,0 %
Transport, Logistikliegenschaft	4,0 - 6,0 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %	6,0 - 8,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 - 7,0 %	4,5 - 7,5 %	5,5 - 8,5 %	6,5 - 9,5 %
Industrieliegenschaft	4,5 - 7,5 %	5,0 - 8,0 %	5,5 - 9,0 %	6,5 - 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften		1,0 % bis 3,5 %		
Forstwirtschaftliche Liegenschaften		0,5 % bis 2,5 %		

In Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich, 2022 wird für österreichische Mietzinshäuser eine Bandbreite für Kapitalisierungszinssätze angegeben, wobei in erster Linie je nach Lage der Liegenschaft unterschieden wird:

Lage	Kapitalisierungszinssatz
ausgezeichnet	0,5 % - 2,0 %
Sehr gut	1,5 % - 2,5 %
gut	2,0 % - 3,5 %
mäßig	3,5 % - 7,0 %

Je geringer die Durchschnittsmiete, desto mehr Entwicklungspotential ist gegeben, von den Marktteilnehmern wird so ein Potential durch eine erwartete geringere Rendite ausgedrückt.

3.3.3.4. Bewertungsgegenständliche Wohnung

Kategorieeinstufung Wohnung

Für die einzelnen Ausstattungskategorien müssen folgende Kategoriemerkmale vorhanden sein:

Merkmalsgruppe	Kategoriemerkmal	Normwohnung RWG	Kat A	Kat B	Kat C	Kat D
Größe	Fläche in m²	30m² bis 130m²	> 30 m²			
Wohnungszustand	Zustand "brauchbar"	✓	✓	✓	✓	✓
Raumstruktur	mind. 1 Zimmer	✓	✓	✓		
	Vorraum	✓	✓	✓		
	Küche/Kochnische	✓	✓	✓		
	WC innerhalb Whg.	✓	✓	✓	✓	entweder
	Bad/Badenische zeitgemäß	✓	✓	✓		
Ausstattung	Gemeinsame Wärmeversorgungs-anlage bzw. Etagenheizung oder gleichwertig stationäre Heizung	Etagenheizung oder gleichwertig stationäre Heizung	✓			
	Warmwasseraufbereitung		Bad+Küche			
	Kaltwasser	✓	✓	✓	✓	oder
Gebäudezustand		zumindest ordnungsgemäß				

Die bewertungsgegenständliche Wohnung ist wie folgt zu beurteilen:

Kategoriemerkmal	Bewert.objekt	Kommentar
Fläche >30m² u. <130m²	☑	
Zustand "brauchbar"	☑	
mind. 1 Zimmer	☑	
Vorraum	☑	
Küche/Kochnische	☑	*Eine Küche setzt das Vorhandensein einer Koch- und Spülgelegenheit voraus (wobl 2011/34, MietSlg 55.286, 55.291 uam.). Da der Mieter das Fehlen dieser Merkmale rügen muss, was er nicht tut, wenn er heutzutage üblicherweise einen eigenen Küchenblock mit E-Geräten mitbringt bzw. einbaut, genügt nach der Rechtsprechung das Vorhandensein von Anschlussmöglichkeiten für E-Herd und Abwäsche (wobl 2001/75)*
WC	☑	*Die Unterbringung von WC und Bad in einem Raum steht dessen zeitgemäßem Standard nicht entgegen (MietSlg. 56.292, 56.290 uam.)*
Bad/Badenische zeitgemäß	☐	
Etagenheizung oder gleichwertig	☐	
Warmwasseraufbereitung	☑	Unter Warmwasseraufbereitung versteht die Praxis einen eigenen, neben dem Bad – meist in der Küche – bestehenden Warmwasserauslass (MietSlg 36.319/43; wobl 1989, 120/60 = MietSlg 41.270), welcher aber ohne weiteres durch dieselbe Therme wie das Bad gespeist werden kann.
Kaltwasser	☑	
Gebäudezustand ordnungsgemäß	☑	

Die Wohnung verfügt über keine Etagenheizung bzw. eine dieser gleichwertigen Heizung und die Badegelegenheit ist mangels Heizmöglichkeit als nicht zeitgemäß anzusehen.

Die Wohnung ist somit in die Ausstattungskategorie C einzuordnen. Gemäß § 15a MRG Abs 2 kann eine fehlende zeitgemäße Badegelegenheit nicht durch ein oder mehrere Ausstattungsmerkmale einer höheren Ausstattungskategorie aufgewogen werden.

Mietzins

Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die bewertungsgegenständliche Liegenschaft laut Beiratsempfehlung außerhalb eines Gründerzeitviertels liegt.

Abb. 24: Mietpreisentwicklung ab 50 m² im 10. Bezirk



Quelle: Immobilienpreisspiegel

Aufgrund der mietvertraglichen Vereinbarungen ergibt sich folgender Mietzins:

Hauptmietzins inkl. UST		€ 550,11
abzgl. UST	10%	-€ 50,01
Hauptmietzins netto		€ 500,10
Mietzins/m2/Monat exkl. UST und BK		€ 8,66

Der vereinbarte Mietzins ist als nicht nachhaltig anzusehen. Für die Top 15+16 erfolgt die Berechnung in zwei Phasen, da das bestehende Mietverhältnis (unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen) nach drei Jahren (am 02. August 2027) endet. Die erste Phase bezieht sich auf die verbleibende Mietvertragsdauer von gerundet 2 Jahren, in dem ein nachhaltiger Mietzins in der Höhe von € 3,00/m² Nutzfläche aufgrund der Ausstattungskategorie abzüglich 25 % Befristungsabschlag – sohin rund € 2,30/m² in Ansatz gebracht wird. Für die zweite Phase, ab dem Mietvertragsende bis zum Ende der Restnutzungsdauer des Gebäudes, wird von einer Sanierung des bewertungsgegenständlichen Objektes mit einer Standardanhebung auf die Ausstattungskategorie A ausgegangen und ein nachhaltiger Mietzins von rund € 7,70/m² Nutzfläche angesetzt.

3.3.3.5. Kapitalisierungszinssatz

Die Wohnung ist zu Wohnzwecken auf bestimmte Dauer vermietet, weshalb von einem geringen Mietsituationsrisiko ausgegangen und mit einem Abschlag von 0,50 % eingepreist wird. Die Objektqualität ist unter der Prämisse einer durchgeführten Sanierung als saniert zu bezeichnen und wird mit einem Abschlag von 1,00 % berücksichtigt. Die allgemeine Marktlage ist derzeit verhalten und fließt mit einem Zuschlag in der Höhe von 0,50 % ein. Ein Entwicklungspotential ist nach der Sanierung und Standardanhebung bei einer Vermietung zu einem nachhaltigen Mietzins nicht gegeben.

Ausgehend von einer für Wohnliegenschaften guten Lage (bezogen auf Österreich) lässt sich der Zinssatz für die bewertungsgegenständliche Wohnung wie folgt ermitteln:

gute Lage		2,00%
Risiko Mietsituation	gering	-0,50%
Objektqualität	saniert	-1,00%
allgemeine wirtschaftliche Situation		0,50%
Entwicklungspotenzial		0,00%
objektspezifischer Kapitalisierungszinssatz		**1,00%**

Der für das Objekt angenommene Kapitalisierungszinssatz wird aufgrund der Lage, des Mietertrages und aus Vergleichswerten von stichtagsbezogenen Transaktionen ähnlicher Liegenschaften am Wiener Immobilienmarkt in Ansatz gebracht. Die Restnutzungsdauer wird nach den allgemein üblichen Kriterien und dem Erhaltungszustand des Hauses, wie oben dargestellt, mit rund 45 Jahren bemessen.

3.3.4. Verkehrswertermittlung W 15+16

Somit ergibt sich folgende Verkehrswertermittlung:

	%	m²	€ / m²	
Grundkostenanteil		63,51	€ 1.900	€ 120.669
Wertminderung / spezifischer Bebauung				€ 0
Bodenwertanteil				€ 120.669
Restnutzungsdauer / Jahre		45		
Kapitalisierungszinssatz		1,00%		
Diskontierungsfaktor q^n		0,63905		
diskontierter Bodenwert				**€ 77.114**

Phase 1 - bis Ende der Vertragsdauer				
erzielbare Nettomiete	**m²**	**€ / m²**	**pro Monat**	**pro Jahr**
Jahresrohertrag	63,51	€ 2,30	€ 146,07	€ 1.753
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten in %			3 %	-€ 53
Mietausfallswagnis in %			2 %	-€ 35
abzgl. Instandhaltung (€ / m² / p.m.)			€ 1,20	-€ 915
Jahresreinertrag				€ 751

MV-Ende	02.08.27
Stichtag	18.11.25
verbleibende MV-Dauer in Jahren	2,00

Mietvertragsdauer/ Jahre	2	
Kapitalisierungszinssatz	1,00 %	
Rentenbarwertfaktor V	1,97040	
kapitalisierte Reinerträge Mietvertragsdauer Phase 1		**€ 1.479**

Phase 2 - Restnutzungsdauer				
erzielbare Nettomiete	**m²**	**€ / m²**	**pro Monat**	**pro Jahr**
Jahresrohertrag	63,51	€ 7,70	€ 489,03	€ 5.868
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten in %			3 %	-€ 176
Mietausfallswagnis in %			2 %	-€ 117
abzgl. Instandhaltung (€ / m² / p.m.)			€ 1,20	-€ 915
Jahresreinertrag				€ 4.660

Baujahr	1911
fiktives Baujahr	1970
Stichtag	2025
GND	100

Restnutzungsdauer nach Mietvertragsende/ Jahre	43	
Kapitalisierungszinssatz	1,00 %	
Rentenbarwertfaktor V	34,81001	
kapitalisierte Reinerträge nach Mietvertragsdauer		**€ 162.227**

abzgl. Sanierungskosten	63,51		á	€ 1.250,00	/m2	**-€ 79.388**
kapitalisierte Reinerträge nach Mietvertragsdauer Phase 2 unter Berücksichtigung der Sanierungskosten						**€ 82.840**
abgezinst auf Stichtag						
	abgezinst auf Stichtag/Jahre			1,00 %		
	Jahre			2		
kapitalisierte Reinerträge Phase 2 diskontiert auf Stichtag						**€ 81.208**
zzgl. diskontierter Bodenwert						**€ 77.114**
Ertragswert des Objektes						**€ 159.801**
Risikoabschlag*		-2,50%				**-€ 3.995**
Kaution						**-€ 2.250**
Verkehrswert des Objektes						€ 153.556
Verkehrswert des Objektes					**rd.**	**€ 154.000**

*) fehlender baubehördlicher Konsens

Zur Plausibilisierung wird der Verkehrswert in Form einer marktüblichen Kenngröße, des Verkehrswerts bezogen auf einen Quadratmeter Wohnnutzfläche dargestellt:

Wert pro m² Nutzfläche bezogen auf die Nutzfläche	**€ 2.417**

4. Zusammenfassung

Der

VERKEHRSWERT

des Wohnungseigentumsobjektes mit 59/709 Anteilen, B-LNr. 26 verbunden mit **Wohnungseigentum an W 15+16** der EZ 2123, GB 01101 Favoriten, per Adresse

1100 Wien, Schrankenberggasse 27

beträgt zum Stichtag, den 18. November 2025 gerundet

€ 154.000,-

(in Worten: Euro einhundertvierundfünfzigtausend)

Wien, 11. Dezember 2025



Der allgemein beeidete u. gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Mag. Markus Reithofer, MSc MRICS

5. Anmerkung

Dieses Gutachten gründet sich auf die vom Auftraggeber erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich Änderungen, die bis dato nicht bekannt bzw. ersichtlich gemacht wurden, ergeben, behält sich der SV die Rücknahme und/oder Ergänzung dieses Gutachtens vor.

5.1. Umsatzsteuer

Bei der Lieferung von Grundstücken im Zwangsversteigerungsverfahren durch den Verpflichteten an den Ersteher kommt es ab 1.1.2005 zum Übergang der Steuerschuld auf den Ersteher. Die Lieferung von Grundstücken ist gemäß § 6 Abs 1 Z 9 lit a UStG steuerfrei. Auch die Lieferung von Gebäuden auf fremdem Boden und sonstige Leistungen, die in der Einräumung von Baurechten bestehen, sind ebenso unecht steuerfrei. Es besteht allerdings die Möglichkeit, diese Lieferungen gemäß § 6 Abs 2 UStG steuerpflichtig zu behandeln. Zum Übergang der Steuerschuld gemäß § 19 Abs 1 b lit c UStG kommt es, wenn der Veräußerer auf die Steuerbefreiung für den Umsatz gemäß § 6 Abs 2 UStG verzichtet, und der Erwerber ein Unternehmer oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist.

Bemessungsgrundlage in den Fällen des Übergangs der Steuerschuld ist das Meistbot, welches in diesem Fall einen Nettobetrag (also exklusive der auf den Erwerber übergehenden Umsatzsteuer) darstellt. Erfolgt eine Option zur Steuerpflicht und handelt es sich bei dem Erwerber weder um einen Unternehmer noch um eine juristische Person öffentlichen Rechts, stellt sich die Frage, ob man im Meistbot vermutlich weiterhin einen Bruttobetrag (inklusive Umsatzsteuer) sehen darf. Der Verzicht auf die Steuerbefreiung ist an keine besondere Form gebunden; eine Option zur Steuerpflicht ist nur zulässig, wenn sie spätestens bis vierzehn Tage nach Bekanntgabe des Schätzwertes dem Exekutionsgericht mitgeteilt wird. (Quelle: Ing Mag. Walter Stingl)

5.2. Hinweispflicht gem. Ö-Norm B 1802 Pkt. 3.3

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Resultat keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.

Festgehalten wird, 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.

Sollte eine solche kurzfristige Veräußerung - aus welchem Grund auch immer - notwendig sein, so behält sich der SV vor, vom festgesetzten Verkehrswert einen entsprechenden weiteren Abschlag vorzunehmen.

6. Fotodokumentation

Foto 1:



Foto 2:



Foto 3:



Foto 4:



Foto 5:



Foto 6:



Foto 7:



Foto 8:



Foto 9:



Foto 10:



7. Anlagen

Anlage./I	Bescheide	6 Seiten
Anlage./II	Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag (TZ 1672/2004)	19 Seiten
Anlage./III	Anteilsberichtigungsvertrag (TZ 23382/2012)	11 Seiten
Anlage./IV	Nutzwertgutachten (TZ 23382/2012)	8 Seiten
Anlage./V	Nutzflächenaufstellung (TZ 23382/2012)	3 Seiten
Anlage./VI	Gutachten (TZ 23382/2012)	1 Seite
Anlage./VII	Protokoll der Eigentümerversammlung vom 29. Oktober 2024	7 Seiten
Anlage./VIII	Mietvertrag	10 Seiten
Anlage./IX	Urkunde TZ 3259/1986	6 Seiten

Anlage I

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Bau-, Feuer- und Gewerbepolizei
f.d.Bezirke 10 - 19 und 21 -23
im selbst. Wirkungsbereich
Außenstelle für den 10. Bezirk
Wien 10. Laxenburger Straße 43

M.Abt.37/X - Schrankenbergg.27 Wien, am 2.September 1963

1/63

10.Bezirk, Schrankenbergg.ONr.27
Gst¢. Nr.1421/128 in
EZ 2123 des Grundbuches der Kat.
Gemeinde Favoriten

Bauliche Abänderungen.

B e s c h e i d

Gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO), wird nach dem mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plan Herrn Josef Beer die Bewilligung erteilt, auf der Liegenschaft EZ 2123 des Grundbuches der Kat. Gemeinde Favoriten, Gst.Nr. 1421/128 in Wien 10.Schrankenbergg.ONr.27 nachstehende bauliche Abänderungen durchzuführen:

Neuherstellung der Gassenfassade.

Auf diese Bauführung finden die einschlägigen Bestimmungen der Bauordnung für Wien Anwendung.

Vorgeschrieben wird:

1.) Der Baubeginn ist gemäß § 124 Abs.2 BO vom Bauführer der M.Abt.37/X anzuzeigen.

2.) Gemäß § 127 Abs.4 BO wird auf die Überprüfung der geringfügigen Bauanlagen während der Bauführung nach § 127 Abs.1 BO. verzichtet.

Unter einem wird die Bauführung in öffentlichrechtlicher Beziehung für zulässig erklärt.

B e g r ü n d u n g

Der dem Bescheide zugrunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen und dem Ergebnisse der mündlichen Verhandlung vom 2.September 1963 entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden Vorschriften zulässig. Die vorgeschriebenen Auflagen sind in den angeführten Bestimmungen begründet.

./.

Wien, am 14. April 1995
Bewilligungsmäßig hergestellt
Einlegen EZ 2123 Grob Favoriten
Für den Abteilungsleiter:

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
B a u p o l i z e i
Außenstelle f.d. 10.Bez.
10,Laxenburger Straße 43
1100 Wien

MA 37/10-Schrankenberggasse 27/1948/93

10. Bezirk, Schrankenberggasse ONr. 27
EZ 2123 der Kat. Gemeinde Favoriten

Wien, 09. Juni 1993

Bauliche Änderungen;nachträgliche Baubewilligung

B e s c h e i d

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

Die im 2. Stock befindlichen Wohnungen mit den Tür Nrn. 13 und 14 sowie die im 3. Stock gelegenen Wohnungen Tür Nr. 15 und 16 wurden jeweils nach Einbeziehung eines Gangteiles und eines Gang-WC's zu einer Wohneinheit zusammengelegt, ein Bad eingebaut und Umwidmungen vorgenommen.

Vorgeschrieben wird:

1) Der Fußboden in Naßräumen 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.

verg. 2) Vor Baubeginn ist der MA 37/10 ein Befund über den Zustand und die Tragfähigkeit der Decken im Bereich der zukünftigen Bäder vorzulegen.

B e g r ü n d u n g

Der dem Bescheide zugrunde gelegte Sachverhalt ist dem eingereichten Plan und dem Ergebnis des Ermittlungsverfahrens entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig. Die vorgeschriebenen Auflagen sind in der BO für Wien und den einschlägigen Nebengesetzen begründet.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid ist eine binnen zwei Wochen nach Zustellung schriftlich bei diesem Amt oder bei der Bauoberbehörde für Wien im Wege der Magistratsdirektion der Stadt Wien - Verfassungs- und

AWMD
Bau und Planungs GmbH
Springergasse 16/2
1020 Wien
Tel.: 0664/ 325 94 08
Fax: 02246/ 50 117

MAGISTRAT DER STADT WIEN

Magistratsabteilung 37
Baupolizei
Bezirksstelle für den 4. und 10. Bezirk
Favoritenstraße 211, 2. Stock
A - 1100 Wien
DVR:0000191 Fax: 605 34 99 10500 Tel.: 605 34 10500
e-mail: post@m37.magwien.gv.at

AV-2, WR+1DG.

MA 37/10 – Schrankenberggasse 27/3990/2002 Wien, 4. Juni 2003

10. Bezirk, Schrankenberggasse ONr. 27
Gst.Nr. 1421/128 in
EZ 2123 der Kat. Gem.Favoriten

Bauliche Änderungen

Baubewilligung

B E S C H E I D

Nach Maßgabe des mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Planes, der einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bildet, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO), in Verbindung mit § 68 Abs. 1, die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Im Erdgeschoss werden die Wohnungen Top Nr. 4 + 5 unter Einbeziehung eines Gangabortes und eines Gangteiles zusammengelegt und mit einem Bad ausgestattet.
Im 1. Stock wird die Wohnung Top Nr. 6 mit einem Bad ausgestattet.
Im 3. Stock wird die Wohnung Top Nr. 17 + 18 unter Einbeziehung eines Gangteiles und Gangabortes zusammen gelegt und mit einem Bad ausgestattet. Das Dachgeschoss wird zur Schaffung einer Wohnung Top Nr. 19 im bestehenden Dachumriss ausgebaut.
Hofseitig wird eine Terrasse geschaffen.
Im Kellergeschoss werden Einlagerungsräume angeordnet.

Die Bauführung wird in öffentlich-rechtlicher Beziehung für zulässig erklärt.

Vorgeschrieben wird:

1.) **Vor Baubeginn ist im Sinne des § 124 Abs. 1 BO der Baubehörde vom/von der Bauwerber/in der/die Bauführer/in namhaft zu machen. Diese/r hat daraufhin gemäß § 65 BO bei der Baubehörde die genehmigten Pläne zu unterfertigen.**

2.) **Vor Baubeginn ist gemäß § 127 Abs. 3a BO vom/von der Bauwerber/in der Behörde ein/e Ziviltechniker/in oder ein/e gerichtlich beeidete/r Sachverständige/r für das einschlägige Fachgebiet (Prüfingenieur/in) schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige ist vom/von der Prüfingenieur/in gegenzuzeichnen. Er/Sie muss vom/n der Bauwerber/in und vom/n der Bauführer/in verschieden sein und darf zu diesen Personen in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis stehen. Ein Wechsel des/r Prüfingenieurs/in ist der Behörde vom/n der Bauwerber/in unverzüglich anzuzeigen.**

3.) Der/Die Prüfingenieur/in ist im Sinne des § 125 Abs. 2 BO neben der Überwachung der Bauausführung nach dem genehmigten Bauplan gleichzeitig verpflichtet, die Baulichkeit auch lage- und höhenmäßig auf Übereinstimmung mit dem genehmigten Bauplan zu überprüfen. **Allfällige Abweichungen wären unverzüglich der MA 37 anzuzeigen.**

MAGISTRAT DER STADT WIEN

Magistratsabteilung 37
Baupolizei
Bezirksstelle für den 4. und 10. Bezirk
Favoritenstraße 211, 2. Stock
A - 1100 Wien
Telefax: (+43 1) 4000-99-10500 Telefon: (+43 1) 4000-10500
e-mail: 4.10@ma37.wien.gv.at
www.bauen.wien.at

MA 37/10-Schrankenberggasse 27/3990-5/2002 Wien, 26. September 2011

10. Bezirk, Schrankenberggasse ONr. 27
Gst.Nr. 1421/128 in
EZ 2123 der Kat. Gem. Favoriten

Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (1. Planwechsel)

B E S C H E I D

Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Planes, der einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bildet, wird gemäß § 70 und § 73 der Bauordnung für Wien (BO), die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft abweichend von dem mit Bescheid vom 4. Juni 2003, Zl.: MA 37/10 – Schrankenberggasse 27/3990/2002 bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen:

Im Erdgeschoss des Wohnhauses werden die Wohnungen Top Nr. 4 und Top Nr. 5 nicht zusammengelegt. Durch Abtragen bzw. Errichten von Trenn- und Scheidewänden werden in diesen beiden Wohneinheiten die Raumteilungen und die Raumwidmungen geändert. In der Wohnung Top Nr. 5 werden weiters Sanitärräume eingebaut.

Für die geänderte Bauführung gelten die Auflagen des oben angeführten Bescheides sinngemäß.

Ergänzend wird vorgeschrieben:

1.) Gemäß § 128 Abs. 2 Ziff.2 BO ist der Fertigstellungsanzeige auch ein der Ausführung entsprechender Plan, der von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften hiezu Berechtigten verfasst und von ihm sowie vom Bauführer unterfertigt sein muss, anzuschließen.

B e g r ü n d u n g

Der dem Bescheid zu Grunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen und dem Ergebnis des Ermittlungsverfahrens entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig. Die Auflagen sind in der Bauordnung für Wien und den einschlägigen Nebengesetzen begründet. Etwaige privatrechtliche Vereinbarungen waren im Baubewilligungsverfahren nicht zu prüfen.

MAGISTRAT DER STADT WIEN

Magistratsabteilung 37
Baupolizei
Bezirksstelle für den 4. und 10. Bezirk
Favoritenstraße 211, 2. Stock
A - 1100 Wien
Telefax: (+43 1) 4000-99-10500 Telefon: (+43 1) 4000-10500
e-mail: 4.10@ma37.wien.gv.at
www.bauen.wien.at

MA 37/10-Schrankenberggasse 27/3990-6/2002 Wien, 15. Mai 2012

10. Bezirk, Schrankenberggasse ONr. 27
Gst.Nr. 1421/128 in
EZ 2123 der Kat. Gem. Favoriten

Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (2. Planwechsel)

B E S C H E I D

Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben
Nach Maßgabe des mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Planes, der einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bildet, wird gemäß § 70 und § 73 der Bauordnung für Wien (BO), die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft abweichend von dem mit Bescheid vom 4. Juni 2003, Zl.: MA 37/ 10 – Schrankenberggasse 27/3990/2002 und der Bewilligung zur Abweichung von der Baubewilligung vom 26. September 2011, Zl.: MA 37/10 – Schrankenberggasse 27/3990-5/2002 bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen:

Im Dachgeschoß des Wohnhauses wird die Wohnung Top Nr. 19 geteilt und eine neue Wohneinheit Top Nr. 20 geschaffen. Durch Abtragen bzw. Errichten von Trenn- und Scheidewänden werden die Raumteilungen und Raumwidmungen sowie die Tür- und Fensteröffnungen geändert. Insgesamt erfolgen im Bestandsgebäude drei Wohnungszusammenlegungen, sodass nunmehr 11 Wohnungen anstelle von 12 Wohneinheiten vorhanden sind.

Für die geänderte Bauführung gelten die Auflagen der oben angeführten Bescheide sinngemäß.

Ergänzend wird vorgeschrieben:

1.) Gemäß § 128 Abs. 2 Ziff.2 BO ist der Fertigstellungsanzeige auch ein der Ausführung entsprechender Plan, der von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften hiezu Berechtigten verfasst und von ihm sowie vom Bauführer unterfertigt sein muss, anzuschließen.

B e g r ü n d u n g

Der dem Bescheid zu Grunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen und dem Ergebnis des Ermittlungsverfahrens entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig. Die Auflagen sind in der Bauordnung für Wien und den einschlägigen Nebengesetzen begründet. Etwaige privatrechtliche Vereinbarungen waren im Baubewilligungsverfahren nicht zu prüfen.

ZU MA37/3890/2002

EZ: 2123

Einlegen in : ☒ EZ ☐ REG-EZ ☐ Gehsteigreferat

KG: Favoriten

FERTIGSTELLUNGSANZEIGE

Zahl der Fertigstellungsanzeige : MA37/ 10-Schrankenberggasse 27/777664-2014-54

Bewilligungszahl : MA 37/ 10-Schrankenberggasse 27/777664-2014-1

Bewilligungszahl : MA 37/ 10-Schrankenberggasse 27/777664-2014-5

Bewilligungszahl : MA 37/ 10-Schrankenberggasse 27/777664-2014-6

Bewilligungszahl : MA 37/

Bewilligungszahl : MA 37/

Belege :	vorgelegt	nachgereicht am :
- Bestätigung des/der Ziviltechnikers/in	☑	☐
- Erklärung des/r Bauführers/in	☐	☐
- Ausführungsplan/pläne ☐grau ☐mit Änderungen	☐	☐
- Überprüfungsbefunde des/der Prüfingenieurs/in	☐	☐
- Gutachten über Abgasanlagen (bei Abgassammlern mit Hinweis, dass eine Strömungsberechnung nach ÖNORM EN 13384-2 vorliegt)	☐	☐
- Gutachten über Kanal bzw. Senkgrube	☐	☐
- Gutachten über sicherheitstechn. Einrichtungen	☐	☐
- Nachweis über den Wärme- u. Schallschutz	☐	☐
- Bestätigung ü. Maßnahmen z. Schutz v. Emissionen	☐	☐
- sonstige vorgeschriebenen Unterlagen/Nachweise	☐	☐

Gesetzliche Erfordernisse:	nicht erford.	erforderlich
- grundbücherliche Durchführung der Abteilung	☑	☐ → ☐ Mitteilung an MA 64
- Gehsteigherstellung	☑	☐ → ☐ Mitt. an Gehsteigref.
- Garagenlüftungsanlage FS-Meldung vollständig erstattet	☑	☐ Ja ☐ Nein

Fertigstellungsanzeige ....

☐ unvollständig belegt - Mitteilung am : _____

☑ vollständig belegt am : **22.01.2015** (Tag ab dem das Gebäude / das Bauwerk benutzt werden darf)

Das Bauvorhaben ist daher als abgeschlossen zu beurteilen

→ GWR - Meldung (Webformular) erfolgt (nur bei Neubau) ☐ JA ☑ NICHT ERFORDERLICH

→ Kostenersatz für Gehsteig vorzuschreiben ☑ NEIN ☐ JA → Ä.A. an Bewilligungsdezernat

→ Stellplatzsicherstellung außerhalb des Bauplatzes ☑ NEIN ☐ JA → Protokollieren und Kopie einlegen

☑ 22,00 VA mittels eBezahlen vorschreiben ☐ 50,00 VA mittels eBezahlen vorschreiben

Der Sachbearbeiter :
Wkm. Pratscher

Datum : 26.01.2015

Für den Abteilungsleiter:
Dipl.Ing. Berger

Formularversion 11/2012

Anlage. II

angezeigt am 22.12.2003

zu Erf.Nr.: 10-252.467/2003
beim Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern

Rechtsanwalt Dr. Thomas EBNER
1010 Wien, Biberstraße 10

KAUF- UND WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

1/A

abgeschlossen zwischen

Fischleder OEG 1372/04
1020 Wien, Böcklinstraße 47/8

als Verkäuferin einerseits

und der

Bilal LEKPEK
geboren 28.2.1961
Angestellter
1120 Wien, Arndtstraße 2/31

als Käufer anderseits wie folgt:

I.
Vertragsgegenstand

Die Fischleder OEG ist Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 2123 KG 01101 Favoriten mit den Gst.Nr. 1421/128 Baufl. (Gebäude) Baufl. (befestigt) und der Liegenschaftsadresse Schrankenberggasse 27. Auf der Liegenschaft befindet sich ein Mehrwohnungshaus.

Vertragsgegenstand sind die Wohnungen Top 13 und 14, welche im Nutzwertgutachten des Dipl.-Ing. Heinz LUTTER, 1070 Wien, Schottenfeldgasse 78, vom 10.6.2003 mit 61 Nutzwerten bezogen auf eine Gesamtnutzwertanzahl des Hauses von 712 bewertet wurde. Die Vertragsparteien kommen überein, im Rahmen dieser Kaufvertragsurkunde auch Wohnungseigentum an dieser Liegenschaft zu begründen. Vertragsgegenständlich sind daher 61/712-tel Anteile an der Liegenschaft EZ 2123 KG 01101 Favoriten. Die Fläche der Wohnung Top 13 und 14 beträgt ca. 64,13 m².

II.
Kaufvereinbarung

Die Fischleder OEG, in der Folge kurz Verkäuferin genannt, verkauft und übergibt und Herr Bilal LEKPEK, kauft und übernimmt die Wohnung Top 13 und 14, entsprechend 61/712-tel der unter Punkt I. bezeichneten Liegenschaft mit allem tatsächlichen und rechtlichen Zubehör in sein grundbücherliches Eigentum.

III.
Kaufpreis

Als Kaufpreis wurde ein Betrag von Euro 60.000,– (Euro sechzigtausend) vereinbart. Der Käufer verpflichtet sich diesen Betrag bis 15.1.2004 beim Vertragserrichter und Treuhänder RA Dr. Thomas EBNER, 1010 Wien, Biberstraße 10, mit dem unwiderruflichen Auftrag zu hinterlegen, diesen Betrag nach Vorliegen aller Voraussetzungen zur Verbücherung des Eigentumsrechtes des Käufers der Verkäuferin samt Zinsen abzüglich Anderkontospesen auf das von dieser bezeichnete Konto zu überweisen. Festgestellt wird diesbezüglich, dass der Käufer Ausländer ist und daher zuvor die Bewilligung der Ausländergrundverkehrsbehörde erwirkt werden muss.

Ab Fälligkeit gelten 10 % Verzugszinsen p.a. als ausdrücklich vereinbart. Der Verkäuferin steht das Recht zu, entweder die Vertragserfüllung durch den Käufer zu verlangen oder aber für den Fall, dass der Kaufpreis nicht bis 31.1.2004 beim Vertragserrichter und Treuhänder hinterlegt ist, seinen Rücktritt vom Vertrag zu erklären, in welchem Fall eine nicht der richterlichen Mäßigung unterliegende Pönale von Euro 2.000,– als ausdrücklich vereinbart gilt.

IV.
Haftung der Verkäuferin

Die Verkäuferin haftet nicht für eine bestimmte Beschaffenheit, Eignung oder Ertragsfähigkeit der vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteile und auch nicht für die Konsensmäßigkeit der von einem früheren Liegenschaftseigentümer oder Mieter im Hause oder in der vertragsgegenständlichen Wohnungs(eigentums)einheit vorgenommenen Ein-, Zu- oder Umbauten, wohl aber dafür, dass der Kaufgegenstand bestand- und lastenfrei in den Besitz des Käufers übergehen kann und auch für keine Steuer-, Gebühren- und Abgabenrückstände Sachhaftung besteht.

Der Käufer bestätigt weiters eine Kopie des Gutachtens des Architekten Dipl.-Ing. Hans Wolfgang JÄGER über den Zustand des Hauses erhalten zu haben und ist ihm dieser sohin bekannt.

V.
Übergabe

Die Übergabe und Übernahme des Kaufgegenstandes samt Zubehör unter allen Folgen des Gesetzes, insbesonders mit Übergang von Gefahr und Zufall, Nutzungen und Lasten auf den Käufer, erfolgt nach vollständigem Kaufpreiserlag beim Vertragserrichter. Dieser Tag wird auch Stichtag für die Verrechnung hinsichtlich der Nutzungen und Lasten einvernehmlich festgelegt.

VI.
Aufschiebende Bedingung

Da der Käufer nicht über die österreichische Staatsbürgerschaft verfügt, ist der Kaufvertrag aufschiebend bedingt durch die Zustimmung der Ausländergrundverkehrsbehörde.

Sollte die Zustimmung bis 30.6.2004 noch nicht vorliegen, ist die Verkäuferin zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt. In diesem Fall gilt ein monatliches Nutzungsentgelt ab Übergabe bis zur Rückstellung in der Höhe von Euro 400,-- pro Monat als ausdrücklich vereinbart.

VII.
Kosten

Sämtliche mit der Wohnungseigentumsbegründung verbundenen Kosten trägt ausschließlich die Verkäuferin. Die mit dem Kaufvertrag verbundenen Gebühren und Abgaben, insbesondere die Grunderwerbsteuer und die Eintragungsgebühr sowie die Kosten der Kaufvertragsabwicklung werden vom Käufer zur Barzahlung übernommen.

VIII.
Vollmachtsklausel

Sämtliche Vertragsparteien bevollmächtigen hiermit Herrn RA Dr. Thomas EBNER, 1010 Wien, Biberstraße 10/9, zu allen Änderungen, welche für diesen Kaufvertrag sowie den im Punkt X geschlossenen Wohnungseigentumsvertrag, insbesonders zur grundbücherlichen Durchführung allenfalls erforderlich sind, zur Verbücherung dieses Vertrages einschließlich aller dazu erforderlichen Maßnahmen.

Festgestellt wird, dass die Verkäuferin mehrere Wohnungen in knapper zeitlicher Abfolge veräußert, weshalb sich die Vertragsparteien vorbehalten, die die Wohnungseigentumsbegründung (Punkt X) betreffenden Vertragsbestimmungen einvernehmlich wieder aufzuheben. Die Vollmacht des Vertragserrichters umfasst daher alle diesbezügliche Maßnahmen, insbesonders auch die Anpassung der Verbücherungserklärung.

IX.
Verbücherungserklärung

Sohin erteilt die Fischleder OEG ihre ausdrückliche Einwilligung, dass auf Grund dieses Vertrages ob der ihm gehörenden Liegenschaft EZ 2123 KG 01101 Favoriten mit den Gst.Nr. 1421/128 Baufl. (Gebäude) Baufl. (befestigt), das Eigentumsrecht für Bilal LEKPEK, geboren 28.2.1961, jedoch nur hinsichtlich 61/712-tel Anteilen bezogen auf die Gesamtliegenschaft, einverleibt werde.

X.

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

1.

Die Vertragsparteien vereinbaren sohin die Begründung von Wohnungseigentum an der vertragsgegenständlichen Liegenschaft und räumen einander wechselseitig an den im folgenden Punkt 2 angeführten Objekten, Wohnungseigentum im Sinne und unter Zugrundelegung des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 ein und der jeweilige Erwerber nimmt die Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes an.

Grundlage ist das unter Punkt I. angeführte Gutachten des Dipl.-Ing. Heinz LUTTER, 1070 Wien, Schottenfeldgasse 78, vom 10.6.2003.

2.

Die Vertragspartner erteilen hiemit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob der ihnen gemeinsam zur Gänze gehörenden Liegenschaft EZ 2123 KG 01101 Favoriten mit dem Gst.Nr. 1421/128 Baufl. (Gebäude) Baufl. (befestigt), bei den in Spalte IV. der folgenden Tabelle genannten Anteilen das Wohnungseigentum an den in Spalte II. und III. bezeichneten Objekten für die in Spalte I. genannten Miteigentümer einverleibt werde.

I. Name	II. Gegenstand	III. Top	IV. Nutzwert (712-tel)
Fischleder OEG	Werkstätte	1-3	46
Fischleder OEG	Wohnung	4+5	54
Fischleder OEG	Wohnung,	6	26
Fischleder OEG	Wohnung	7/8	59
Fischleder OEG	Wohnung	9+10	57
Fischleder OEG	Wohnung	11+12	60
Bilal LEKPEK, geb. 28.2.1961	Wohnung	13+14	61
Fischleder OEG	Wohnung	15+16	59
Fischleder OEG	Wohnung	17+18	56
Fischleder OEG	Wohnung mit Terrasse	19	128
Fischleder OEG	Hofgebäude Lager		106
			712

Weiters bewilligen die Vertragsteile die Ersichtlichmachung des Wohnungseigentums.

3.

Herr Bilal LEKPEK, im folgenden Käufe genannt, anerkennt, dass außer der ihm ausdrücklich zur alleinigen Benützung zugewiesenen Wohnungen Top 13 und 14 andere Teile der Liegenschaft, mit Ausnahme zwingend allgemeiner Teile des Hauses wie Eingang, Stiegenhaus etc nicht zu ihrer Verfügung stehen. Insbesonders steht das alleinige Verfügung- und Nützungsrecht am Dachgeschoß sowie an den Hofflächen der Fischleder OEG bzw. deren Rechtsnachfolgern zu. Der Käufer erteilt daher bereits jetzt seine Einwilligung, dass eine allenfalls erforderlichwerdende unentgeltliche Berichtigung der Miteigentumsanteile infolge Neufestsetzung der Nutzwerte bei Ausbau des Dachgeschosses, Zusammenlegung anderer Wohnungen oder Ausbau der Kellerräume vorgenommen werden kann. Der Käufer verpflichtet sich dem von der Fischleder OEG mit den grundbücherlichen Maßnahmen beauftragten Rechtsanwalt oder Notar eine beglaubigte Vollmacht zur Durchführung dieser Maßnahmen zu erteilen.

Der Käufer erteilt bereits jetzt ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Zustimmung zum Umbau anderer Wohnungs- und Dachbodeneinheiten, soweit dieser Umbau jeweils auf Grund von rechtskräftigen, behördlichen Baubewilligungen auf Grund des Gesetzes genehmigt ist. Zu diesem Zweck erklärt sich der Käufer damit einverstanden, dass der gemeinsame auch vom Käufer schriftlich zu bevollmächtigende, Verwalter des Hauses auf Grund der ihm erteilten Verwaltervollmacht für sie im Zuge der Baubewilligungsverfahren die erforderlichen Erklärungen abgibt, wobei der Käufer gleichzeitig darauf verzichtet, bei der Bauverhandlung selbst Einwände zu erheben.

4.

Die Vertragsparteien stellen fest, dass im Falle des Ausbaues des Dachgeschosses die Errichtung eines Personenaufzuges vorgesehen ist. Die Kosten dieses Personenaufzuges werden zu 60 % vom Eigentümer oder Verfügungsberechtigten des Dachgeschoßausbaues getragen. Hinsichtlich der restlichen 40 % wird vereinbart, dass diese von den Käufern der nach Beendigung der Altmietverträge freiwerdenden Wohnungen im 1., 2. und 3. Stock aufgebracht werden. Der Kostenanteile beträgt konkret für die Wohnungen im 1. Stock Top 7/8, sowie Top 9 und 10 je 5 %, für die Wohnungen im 2. Stock Top 11 und 12 sowie Top 13 und 14 je 7 % und für die Wohnungen im 3. Stock Top 15 und 16 sowie Top 17 und 18 je 8 %. Da der Gesamtaufwand derzeit noch nicht feststeht, wird dieser zusätzlich begrenzt mit Euro 3.500,– im 1. Stock, Euro 4.900,– für die Wohnungen im 2. Stock und Euro 5.600,– für die Wohnungen im 3. Stock.. Diese betraglichen Limits werden angepasst anhand des VPI 2000, wobei als Ausgangsindex der Monat August 2003 fungiert.

Die Betriebskosten des Liftes werden unter den jeweiligen Liftnutzern im Verhältnis der Nutzflächen oder Nutzwerte aufgeteilt.

5.

Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die Aufwendungen (Betriebskosten etc.) für das vertragsgegenständliche Haus so lange im Verhältnis der Nutzflächen aufgeteilt werden, so lange noch mietengeschützte Mietverträge bestehen.

6.

Die Vertragsparteien vereinbaren weiters, dass jeder Wohnungseigentümer für die Erhaltung der Außenfenster im Bereich seines Wohnungseigentumsobjektes verantwortlich ist.

7.

Für den Fall, dass am gegenständlichen Wohnhaus Erhaltungs- und/oder Verbesserungsarbeiten - aus welchem Grund auch immer - durchzuführen sind, für welche nach den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes die Mietzinsreserve zu verwenden ist, so ist die Käuferin verpflichtet, den auf die kaufgegenständliche Wohnungseigentumseinheit entfallenden Teil zur Durchführung dieser Arbeiten einzuzahlen und alle übrigen Miteigentümer diesbezüglich schad- und klaglos zu halten.

Die durch das hiermit vereinbarte und begründete Wohnungseigentum entstehenden Rechtsverhältnisse werden, soweit nachstehend nichts anderes bestimmt wird, nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 in der derzeit geltenden Fassung geregelt.

8.

Die Vertragsparteien verpflichten sich die Bestimmungen dieses Vertrages auf allfällige Gesamt- oder Einzelrechtsnachfolger zu überbinden.

WIEN, am 12 DEZ. 2003

für FISCHLEDER OEG

Gebühr in Höhe von
€ 13,- entrichtet.
Dr. Clemens MOSHAMMER
öff. Notar, Wien-Favoriten

B R /I : 1237/2003

Ich bestätige die Echtheit der Firmazeichnung ----------

a) des Herrn Philipp **Fischleder**, geboren am 19.06.1957 (neunzehnten Juni neunzehnhundertsiebenundfünfzig) als selbständig zeichnungsbefugter persönlich haftender Gesellschafter der **FISCHLEDER OEG** mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift 1020 Wien, Böcklinstraße 47/8 ----------

weiters die Echtheit der Unterschrift ----------

b) des Herrn Bilal **Lekpek**, geboren am 28.02.1961 (achtundzwanzigsten Februar neunzehnhunderteinundsechzig), Angestellter, Arndtstraße 2/31, A-1120 Wien .----

Gleichzeitig bestätige ich gemäß § 89a der Notariatsordnung auf Grund der heute im elektronischen Weg vorgenommenen Einsicht in das Firmenbuch, daß Herr Philipp Fischleder berechtigt ist, die unter FN 153268W eingetragene **FISCHLEDER OEG** selbständig rechtsverbindlich zu zeichnen ----------

Wien, am 12.12.2003 (zwölften Dezember zweitausenddrei). ----------

Dr. Clemens MOSHAMMER ÖFFENTLICHER NOTAR Wien - Favoriten

Dr. Clemens MOSHAMMER
öffentlicher Notar

Dr. Clemens MOSHAMMER ÖFFENTLICHER NOTAR Wien - Favoriten

1070 Schottenfeldgasse 3/6
Tel.(0222)523725-4, FAX (0222)523725-20

1/B

-1672/04

FESTSETZUNG DER NUTZWERTE

NUTZWERTBERECHNUNG

für die Festsetzung der Nutzwerte gemäß § 9 Abs. 1 WEG 2002 zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum für die Liegenschaft

1100 Wien, Schrankenberggasse 27
EZ 2123 Kat. Gem. Favoriten

Grundlagen:

1) Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002), BGBl. I Nr. 70/2002

2) Gutachten gem. § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 des Arch. Dipl. Ing. Lutter vom 10.06.2003

3) Pläne und Bescheide laut Gutachten gem. § 6 WEG 2002

4) Nutzflächenaufstellung des Arch. Dipl. Ing. Lutter vom 10.06.2003

Wien, am 10.06.2003

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich laut des gemäß Par. 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 erstellten Gutachten des Arch. Dipl. Ing. Lutter vom 10.06.2003

folgende selbständige Räumlichkeiten:

11 selbständige Räumlichkeiten

Diese gliedern sich auf wie folgt:

9 Wohnungen
2 sonstige selbständige Räumlichkeiten

Diese sonstigen selbständigen Räumlichkeiten gliedern sich auf wie folgt:

1 Werkstätte
1 Lager

selbständige Räumlichkeiten	Anzahl	bewertet	nicht bew.
Wohnungen	9	9	0
Werkstätte	1	1	0
Lager	1	1	0

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

0 Abstellplätze für KFZ

Im Sinne des § 2 Abs. 2 letzter Satz WEG 2002 befinden sich auf der Liegenschaft

0 Abstellplätze für KFZ im Freien

Weiteres befinden sich auf der Liegenschaft noch folgende den selbständigen Räumlichkeiten zuzuordnende Zubehörteile im Sinne des Par. 2 Abs. 3 WEG 2002:

Zubehörteile	Anzahl	bewertet	nicht bew.
Kellerabteile	5	0	5
Gang-WC	1	1	0
Gangabstellraum	1	1	0

Festsetzung der Nutzwerte

10., Schrankenberggasse 27
EZ 2123 KG Favoriten

Geschoß/ T. Nr.	Bestandsgegenstand	Nutz-fläche, m2	Nutz-wert/ m2	Einzel-Nutzwert	Gesamt-Nutzwert
Souterrain/Top 1-3	Werkstätte	90,60	0,500	45,30	
				45	
	Gang-WC	1,00	0,500	1	46
Erdgeschoß/Top 4+5	Wohnung	61,52	0,875	53,83	54
Erdgeschoß/Top 6	Wohnung	33,70	0,750	25,28	
				25	
	Gangabstellraum	1,00	0,200	1	26
1. Stock/Top 7/8	Wohnung	60,49	0,975	58,98	59
1. Stock/Top 9+10	Wohnung	61,28	0,925	56,68	57
2. Stock/Top 11+12	Wohnung	63,51	0,950	60,33	60
2. Stock/Top 13+14	Wohnung	64,13	0,950	60,92	61
3. Stock/Top 15+16	Wohnung	63,51	0,925	58,75	59
3. Stock/Top 17+18	Wohnung	64,36	0,875	56,32	56
Dachgeschoß/Top 19	Wohnung m. Terrasse	124,58	1,025	127,69	128
Hofgebäude:					
Erdgeschoß	Lager	55,08	0,960	52,88	
	Ant. Erdgeschoß	54,89	0,960	52,69	
	Ant. 1. Stock	109,97		105,57	106

Summe aller Gesamtnutzwerte: 712

Ermittlung der Nutzwerte/m2

für die Liegenschaft 10., Schrankenberggasse 27
EZ 2123 / Favoriten

Widmung	Geschoß	T.Nr.	Nutz-wert/m2	Regelnutzwert-Begründung der Abweichung
Werkstätte	Souterrain	1-3	NW=0,500	0,50
Wohnung	Erdgeschoß	4+5	NW=0,875	1,00-A1)-A6)
Wohnung	Erdgeschoß	6	NW=0,750	1,00-A1)-A5)-A7)-A8)-A9)
Wohnung	1. Stock	7/8	NW=0,975	1,00-A6)
Wohnung	1. Stock	9+10	NW=0,925	1,00-A6)-A7)
Wohnung	2. Stock	11+12	NW=0,950	1,00-A2)-A6)
Wohnung	2. Stock	13+14	NW=0,950	1,00-A2)-A6)
Wohnung	3. Stock	15+16	NW=0,925	1,00-A3)-A6)
Wohnung	3. Stock	17+18	NW=0,875	1,00-A3)-A6)-A7)
Wohnung m. Terr.	Dachgeschoß	19	NW=1,025	1,00-A4)-A6)-A10)+Z1)+Z2)

Hofgebäude:

Lager	Erdgeschoß		
	Ant. EG	NW=0,960	0,80+Z3)
	Ant. 1. Stock	NW=0,960	0,80+Z3)

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

Gang-WC: RNW = 0,500
Gangabstellraum: RNW = 0,200

Abstriche:

A 1) =	10,00%	f. Lage im Erdgeschoß
A 2) =	2,50%	f. Lage im 2. Stock
A 3) =	5,00%	f. Lage im 3. Stock
A 4) =	7,50%	f. Lage im Dachgeschoß
A 5) =	5,00%	f. Straßenlage bzw. überwiegende Straßenlage
A 6) =	2,50%	f. teilweise Straßenlage
A 7) =	5,00%	f. Gangküche bzw. Kochgel. im Vorraum
A 8) =	2,50%	f. Bad und WC in einem Raum
A 9) =	2,50%	f. fehlenden Vorraum
A10) =	7,50%	f. teilw. Dachschrägen, teilw. Lage unter Terrasse und teilw. Dachflächenfenster

Zuschläge:

Z 1) =	10,00%	f. Wohnung im neu ausgebauten Dachgeschoß
Z 2) =	10,00%	f. Terrassenzuschlag gem. WEG 2002
Z 3) =	20,00%	f. überwiegend höherwertige Nutzung

Erläuterungen:

1) Die in der Nutzwertberechnung angeführten Regelnutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei der Regelnutzwert 1,00 als Bezugsbasis dient. Die Vergleichswohnung für die der Regelnutzwert 1,00 gilt, ist eine hofseitig gelegene Wohnung im 1. Stock die zumindest über Zimmer, Küche, Vorraum, Bad und WC verfügt.
2) Der Nutzwert einer selbständigen Räumlichkeit oder eines Zubehörteiles wird in einer ganzen Zahl ausgedrückt, wobei Dezimalstellen unter 0,5 durch Abrunden und ab 0,5 durch Aufrunden berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 1 WEG 2002). Nutzwerte von Zubehörteilen iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins aufgerundet.

ZUSAMMENSTELLUNG DER NUTZWERTE

10., Schrankenberggasse 27
EZ 2123 KG Favoriten

Geschoß/ Tür Nr.	Bestandsgegenstand	Nutzwert
Souterrain/Top Nr. 1-3	Werkstätte Gang-WC	46
Erdgeschoß/Top Nr. 4+5	Wohnung	54
Erdgeschoß/Top Nr. 6	Wohnung Gangabstellraum	26
1. Stock/Top Nr. 7/8	Wohnung	59
1. Stock/Top Nr. 9+10	Wohnung	57
2. Stock/Top Nr. 11+12	Wohnung	60
2. Stock/Top Nr. 13+14	Wohnung	61
3. Stock/Top Nr. 15+16	Wohnung	59
3. Stock/Top Nr. 17+18	Wohnung	56
Dachgeschoß/Top Nr. 19	Wohnung mit Terrasse	128
Hofgebäude/Erdgeschoß	Lager Anteil - Erdgeschoß Anteil - 1. Stock	106

Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile 712

1/1

ARCHITEKT DIPL. ING. HEINZ LUTTER
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
1070 WIEN, SCHRANKENBERGGASSE 27/STIG. 3/6
TEL. (0222) 5237254, FAX (0222) 5237254-20

-16.12.04

Nutzflächenaufstellung

für die Liegenschaft: 10., Schrankenberggasse 27
EZ 2123 der Kat. Gem. Favoriten

Als Grundlage dienten die baubehördlichen Bewilligungen laut Gutachten gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 des Bundesgesetzes vom 26.04.2002, BGBl. Nr. 70/2002 (Wohnungseigentumsgesetz 2002) über den Bestand an selbständigen Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten des Arch. Dipl. Ing. Lutter vom 10.06.2003

Wien, am 10.06.2003

Bestandsgegenstand: Werkstätte
Geschoß: Souterrain — Top Nr. 1-3

Raumart	Flächenform	Maß 1	Maß 2	Maß 3	Einzelfl	Raumfl
						53,10
Werkstatte	Fläche lt. gen. Plan					12,50
Lager	Fläche lt. gen. Plan					25,00
Lager						90,60

Zubehör zu Top Nr. 1-3: **1,00**

Gang-WC	Fläche lt. gen. Plan					

Bestandsgegenstand: Wohnung
Geschoß: Erdgeschoß — Top Nr. 4+5

Raumart	Flächenform	Maß 1	Maß 2	Maß 3	Einzelfl	Raumfl
						1,78
Vorraum	Fläche lt. gen. Plan					1,00
WC	Fläche lt. gen. Plan					7,84
Vorraum	Fläche lt. gen. Plan					9,37
Küche	Fläche lt. gen. Plan					4,86
Zimmer	Fläche lt. gen. Plan					3,33
Bad	Fläche lt. gen. Plan					14,03
Zimmer	Fläche lt. gen. Plan					19,31
Zimmer						61,52

Bestandsgegenstand: Wohnung
Geschoß: Erdgeschoß — Top Nr. 6

Raumart	Flächenform	Maß 1	Maß 2	Maß 3	Einzelfl	Raumfl
						7,19
Gangküche	Fläche lt. gen. Plan					7,06
Bad/WC	Fläche lt. gen. Plan					19,45
Zimmer	Fläche lt. gen. Plan					33,70

Zubehör zu Top Nr. 6: **1,00**

Gangabstellraum	Fläche lt. gen. Plan					

Bestandsgegenstand: Wohnung
Geschoß: 1. Stock — Top Nr. 7+8

Raumart	Flächenform	Maß 1	Maß 2	Maß 3	Einzelfl	Raumfl
						3,87
Vorraum	Fläche lt. gen. Plan					1,00
WC	Fläche lt. gen. Plan					7,19
Vorraum	Fläche lt. gen. Plan					7,09
Bad	Fläche lt. gen. Plan					10,86
Küche	Fläche lt. gen. Plan					11,22
Zimmer	Fläche lt. gen. Plan					19,26
Zimmer	Fläche lt. gen. Plan					60,49

Bestandsgegenstand: Wohnung
Geschoß: 1. Stock — Top Nr. 9+10

Raumart	Flächenform	Maß 1	Maß 2	Maß 3	Einzelfl.	Raumfl.
Vorraum	Fläche lt. gen. Plan					1,78
WC	Fläche lt. gen. Plan					1,00
Vorraum m. Kochgel	Fläche lt. gen. Plan					7,84
Vorraum	Fläche lt. gen. Plan					9,37
Zimmer	Fläche lt. gen. Plan					4,86
Bad	Fläche lt. gen. Plan					3,33
Zimmer	Fläche lt. gen. Plan					14,03
Zimmer	Fläche lt. gen. Plan					19,07
						61,28

Bestandsgegenstand: Wohnung
Geschoß: 2. Stock — Top Nr. 11+12

Raumart	Flächenform	Maß 1	Maß 2	Maß 3	Einzelfl.	Raumfl.
Vorraum	Fläche lt. gen. Plan					4,30
WC	Fläche lt. gen. Plan					1,00
Vorraum	Fläche lt. gen. Plan					7,36
Bad	Fläche lt. gen. Plan					7,26
Küche	Fläche lt. gen. Plan					11,40
Zimmer	Fläche lt. gen. Plan					11,76
Zimmer	Fläche lt. gen. Plan					20,43
						63,51

Bestandsgegenstand: Wohnung
Geschoß: 2. Stock — Top Nr. 13+14

Raumart	Flächenform	Maß 1	Maß 2	Maß 3	Einzelfl.	Raumfl.
Vorraum	Fläche lt. gen. Plan					5,93
Bad	Fläche lt. gen. Plan					1,82
Küche	Fläche lt. gen. Plan					9,83
Vorraum	Fläche lt. gen. Plan					1,82
WC	Fläche lt. gen. Plan					1,00
Zimmer	Fläche lt. gen. Plan					8,79
Zimmer	Fläche lt. gen. Plan					14,70
Zimmer	Fläche lt. gen. Plan					20,24
						64,13

Bestandsgegenstand: Wohnung
Geschoß: 3. Stock — Top Nr. 15+16

Raumart	Flächenform	Maß 1	Maß 2	Maß 3	Einzelfl.	Raumfl.
Vorraum	Fläche lt. gen. Plan					4,30
WC	Fläche lt. gen. Plan					1,00
Vorraum	Fläche lt. gen. Plan					7,36
Bad	Fläche lt. gen. Plan					7,26
Küche	Fläche lt. gen. Plan					11,40
Zimmer	Fläche lt. gen. Plan					11,76
Zimmer	Fläche lt. gen. Plan					20,43
						63,51

Bestandsgegenstand: Wohnung
Geschoß: 3. Stock — Top Nr. 17+18

Raumart	Flächenform	Maß 1	Maß 2	Maß 3	Einzelfl.	Raumfl.
Vorraum	Fläche lt. gen. Plan					1,96
WC	Fläche lt. gen. Plan					1,00
Vorraum	Fläche lt. gen. Plan					9,83
Vorraum m. Kochgel.	Fläche lt. gen. Plan					8,03
Zimmer	Fläche lt. gen. Plan					5,27
Bad	Fläche lt. gen. Plan					3,33
Zimmer	Fläche lt. gen. Plan					14,70
Zimmer	Fläche lt. gen. Plan					20,24
						64,36

Bestandsgegenstand: Wohnung m. Terrasse
Geschoß: Dachgeschoß — Top Nr. 19

Raumart	Flächenform	Maß 1	Maß 2	Maß 3	Einzelfl.	Raumfl.
Vorraum	Fläche lt. gen. Plan					20,75
WC	Fläche lt. gen. Plan					1,00
Bad	Fläche lt. gen. Plan					6,70
Zimmer	Fläche lt. gen. Plan					18,86
Schlafzimmer	Fläche lt. gen. Plan					19,50
Küche	Fläche lt. gen. Plan					11,86
Wohnzimmer	Fläche lt. gen. Plan					27,22
Zimmer	Fläche lt. gen. Plan					18,69
						124,58
Zubehör zu Top Nr. 19:						
Terrasse	Fläche lt. gen. Plan					75,00

Bestandsgegenstand: Lager
Geschoß: Erdgeschoß Hofgebäude — Top Nr. Lager

Raumart	Flächenform	Maß 1	Maß 2	Maß 3	Einzelfl.	Raumfl.
Lager - Erdgeschoß:						
Lager	Fläche lt. gen. Plan					38,53
Lager	Fläche lt. gen. Plan					13,54
WC	Fläche lt. gen. Plan					2,20
Vorraum	Rechteck +	0,900	0,900			0,81
	Fläche Erdgeschoß:					55,08
Lager - 1. Stock:						
Lager	Fläche lt. gen. Plan					28,12
Lager	Fläche lt. gen. Plan					19,71
WC	Fläche lt. gen. Plan					2,83
Vorraum	Rechteck +	3,250	1,300			4,23
	Fläche 1. Stock:					54,89
	Gesamtfläche Top Lager:					109,97

12

ARCHITEKT DIPL. ING. HEINZ LUTZER
STAATLICH BEFUGTER ZIVILTECHNIKER
1070 WIEN, SCHOTTENFELDG. 70 / STG. 3 / 6
TEL. (0222) 5237454, FAX (0222) 5237454-20

-1673/94

GUTACHTEN

zur Ermittlung der selbständigen Räumlichkeiten gemäß § 6 Abs. 1 Ziff 2 des Bundesgesetzes vom 26 04 2002, BGBl. 70/2002 (Wohnungseigentumsgesetz 2002 - WEG 2002) für die Liegenschaft in

1100 Wien, Schrankenberggasse 27
EZ 2123 der Kat. Gem. Favoriten

Gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 des WEG 2002 befinden sich auf der vorgenannten Liegenschaft

11 selbständige Räumlichkeiten

Diese gliedern sich auf wie folgt:

9 Wohnungen
2 sonstige selbständige Räumlichkeiten

Die sonstigen selbständigen Räumlichkeiten gliedern sich auf wie folgt:

1 Werkstätte
1 Lager

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

0 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

Im Sinne des § 2 Abs. 2 letzter Satz befinden sich auf der Liegenschaft

0 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge im Freien

Grundlage dieses Gutachtens bilden genmäß § 6 Abs. 2 WEG 2002 die baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide vom

04.06.2003., MA 37/10 - Schrankenberggasse 27/3990/2002

Ergeht in Abschrift an MA 37/10 zur Kenntnis
Wien, am 10.06.2003

MAGISTRAT DER STADT WIEN
Magistratsabteilung 20
Fremdenrechtliche Angelegenheiten
Wien 11, Simmeringer Hauptstraße 154,
Eingang Fickeysstraße 1
DVR: 0000191

10. März 2004

MA 20 - G/34/2004
(auch: MA 20 - G/12/2004)
LEKPEK Bilal

Wien, 4. März 2004

Genehmigung nach dem Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz

Bescheid

Der Erwerb des Eigentums an 61/712 Anteilen der Liegenschaft EZ 2123, KG Favoriten, mit der Liegenschaftsadresse Wien 10, Schrankenberggasse 27, verbunden mit künftigem Wohnungseigentum an der Wohnung W 13+14, durch den mazedonischen Staatsbürger Bilal Lekpek, geb. 28. Februar 1961, auf Grund des Kaufvertrages vom 12. Dezember 2003 wird gemäß § 4 Abs. 1 des Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes, LGBl. für Wien Nr. 11/1998, idgF, genehmigt.

Begründung

Gemäß § 58 Abs. 2 AVG entfällt die Begründung.

Selbstberechnung gem.GrEStG 1987 durchgeführt

Gebührenbetrag: GrESt € 0,--
EintragG € 1,--
selbstberechnet am 16.07.2012
zu Erf.Nr.: 10-222.770/2012

Rechtsanwalt Dr. Thomas EBNER
1010 Wien, Biberstraße 10

Anlage-/III
1

ANTEILSBERICHTIGUNGSVERTRAG

abgeschlossen zwischen den

Miteigentümern der EZ 2123 KG 01101 Favoriten
Schrankenberggasse 27, 1100 Wien

wie folgt:

I.
Präambel

In der nachstehenden Aufstellung sind die derzeitigen Eigentumsverhältnisse der Liegenschaft EZ 2123 KG 01101 Favoriten wie folgt detailliert dargestellt.

```
GRUNDBUCH 01101 Favoriten                                   EINLAGEZAHL  2123
BEZIRKSGERICHT Favoriten
********************************************************** ABFRAGEDATUM  2012-02-17
Letzte TZ  5392/2011
Wohnungseigentum
W = Wohnung
************************************ A1 ************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
  1421/128   GST-Fläche               343
             Baufl.(Gebäude)          264
             Baufl.(befestigt)         79  Schrankenberggasse 27
************************************ A2 ************************************
   4  a 4171/1985 Sicherheitszone des Flughafen Wien-Schwechat
   5  a 3259/1986 Abtretung der Hauptmietzinse
   6  a 1597/2011 Schenkungsvertrag 2011-03-29 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst
         1421/127 aus EZ 2122, Einbeziehung in Gst 1421/128
   7  a 1597/2011 Bauplatz (auf) Gst 1421/128
************************************ B ************************************
   2 ANTEIL: 61/712
     Lekpek   Bilal
     GEB: 1961-02-28 ADR: Arndststr 2/31,Wien   1120
      a 1672/2004 Kaufvertrag 2003-12-12 Eigentumsrecht
      b 1672/2004 Wohnungseigentum an W 13 + 14
   3 ANTEIL: 46/712
     Schiefer   Martin
     GEB: 1970-12-13 ADR: Strobachg. 8   1050
      b 1672/2004 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
      c 1672/2004 Wohnungseigentum an Werkstätte top 1 bis 3
      d 3592/2010 Kaufvertrag 2010-08-30 Eigentumsrecht
   4 ANTEIL: 54/712
     Cherominski   Jan
     GEB: 1971-06-24 ADR: Unt. Weißgerberstr. 26/10, Wien   1030
      c 1672/2004 Wohnungseigentum an W 4 + 5
      e 2959/2009 Kaufvertrag 2009-06-09 Eigentumsrecht
   5 ANTEIL: 26/712
     Zehetmayer   Josef
     GEB: 1954-02-17 ADR: Stockerauertr. 36, Leitzersdorf   2003
      b 1672/2004 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
      c 1672/2004 Wohnungseigentum an W 6
      e 2826/2009 Kaufvertrag 2009-06-04 Eigentumsrecht
```

```
 6 ANTEIL: 59/712
   Ralchev   Rumen Milkov
   GEB: 1971-11-03 ADR: Schrankenbergg. 27/7+8   1100
    b 1672/2004 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
    c 1672/2004 Wohnungseigentum an W 7/8
    g 2541/2006 IM RANG 1433/2006 Kaufvertrag 2006-03-29 Eigentumsrecht
 8 ANTEIL: 60/712
   Karisik   Mirzet
   GEB: 1982-07-18 ADR: Schrankenbergg 27/11+12,Wien   1100
    b 1672/2004 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
    c 1672/2004 Wohnungseigentum an W 11 + 12
    d 3010/2004 Kaufvertrag 2004-04-14 Eigentumsrecht
 9 ANTEIL: 59/712
   Brandstätter   Gerhard
   GEB: 1956-03-30 ADR: Balding 6, Pennewang   4624
    b 1672/2004 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
    c 1672/2004 Wohnungseigentum an W 15 + 16
    d 3754/2011 Kaufvertrag 2011-08-11 Eigentumsrecht
10 ANTEIL: 56/712
   Cherominski   Jan
   GEB: 1971-06-24 ADR: Unt. Weißgerberstr. 26/10, Wien   1030
    b 1672/2004 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
    c 1672/2004 Wohnungseigentum an W 17 + 18
    e 2959/2009 Kaufvertrag 2009-06-09 Eigentumsrecht
11 ANTEIL: 128/712
   Gruber   Michael
   GEB: 1975-08-14 ADR: Unternberg 179, Kirchberg am Wechsel   2880
    b 1672/2004 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
    c 1672/2004 Wohnungseigentum an W mit Terrasse top 19
    d 2243/2010 Kaufvertrag 2010-05-21 Eigentumsrecht
12 ANTEIL: 106/712
   Aladzic   Joka
   GEB: 1973-06-04 ADR: Gudrunstr. 121/20, Wien   1100
    c 1672/2004 Wohnungseigentum an Hofgebäude Lager
    e 3048/2011 IM RANG 1586/2011 Kaufvertrag 2011-04-14 Eigentumsrecht
13 ANTEIL: 57/1424
   Janisch   Liudmila
   GEB: 1963-02-27 ADR: Riedg. 6, Stegersbach   7551
    a 1672/2004 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
    b 1672/2004 Wohnungseigentum an W 9 + 10
    c 5334/2009 IM RANG 4483/2009 Kaufvertrag 2009-10-28 Eigentumsrecht
    d 5334/2009 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
14 ANTEIL: 57/1424
   Janisch   Johann
   GEB: 1954-01-14 ADR: Riedg. 6, Stegersbach   7551
    a 1672/2004 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
    b 1672/2004 Wohnungseigentum an W 9 + 10
    c 5334/2009 IM RANG 4483/2009 Kaufvertrag 2009-10-28 Eigentumsrecht
    d 5334/2009 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
********************************** HINWEIS ***********************************
          Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS
```

II.

Bei obiger Liegenschaft fanden seit der Wohnungseigentumsbegründung im Jahre 2004 Veränderungen statt, welche nunmehr eine Berichtigung der Anteile erforderlich machen.

Konkret wurde die Wohnung Top 4/5 in zwei Wohnungen geteilt, das Hofgebäude von einem Lager in eine Wohnung umgewidmet und die im Dachgeschoß befindliche Wohnung Top 19 in eine Wohnung Top 19 (neu) und eine Wohnung Top 20 geteilt.

Die Nutzwerte aller anderen Objekte bleiben unverändert. Die Gesamtzahl der Nutzwerte verringert sich von 712 auf 709 Nutzwerte. In der nachfolgenden Tabelle wird der Vergleich zwischen dem alten Stand und dem sich durch die Veränderungen ergebenden neuen Stand dargestellt.

Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5	Spalte 6
B-LNR	**Eigentümer**	**Beschr. (alt)**	**Ant. alt (712-stel)**	**Ant. neu (709-stel)**	**Beschr. (neu)**
2	Bilal LEKPEK	W 13 und 14	61	61	W 13 und 14
3	Martin SCHIEFER	Werkst. Top 1 bis 3	46	46	Werkst. Top 1 bis 3
4	Jan CHEROMINSKI	W 4 + 5	54	30	W 4
NEU	Jan CHEROMINSKI			21	W 5
5	Josef ZEHETMAYER	W 6	26	26	W 6
6	Rumen Milkov RALCHEV	W 7/8	59	59	W 7/8
8	Mirzet KARISIK	W 11 + 12	60	60	W 11 + 12
9	Gerhard BRANDSTÄTTER	W 15 + 16	59	59	W 15 + 16
10	Jan CHEROMINSKI	W 17 + 18.	56	56	W 17 + 18.
11	Michael GRUBER	W mit Terr. Top 19	128	61	W mit Terr. Top 19
NEU	Michael GRUBER			72	W mit Terr. Top 20
12	Joka ALADZIC	Hofgebäude, Lager	106	101	W Ant. EG + W Ant. 1.St.Top 21
13	Liudmila JANISCH	W 9 + 10	57/1424-stel*	57/1418-stel*	W 9 + 10
14	Johann JANISCH	W 9 + 10	57/1424-stel*	57/1418-stel*	W 9 + 10

*samt Verbindung gemäß § 5 Abs. 3, § 13 Abs. 3 WEG 2002

Die Gesamtzahl der Nutzwerte verringert sich von 712 auf 709 Nutzwerte. Die Nutzwerte des Dachgeschosses erhöhen sich insgesamt um 5 Nutzwertpunkte, die Nutzwerte des Hofgebäudes reduzieren sich um 5 Nutzwertpunkte. Bei den Wohnungen Top 4 und 5 reduziert sich der Nutzwert von 54 auf 30 und 21, daher 51. Insgesamt reduzieren sich daher die Gesamtnutzwerte um drei Nutzwertpunkte.

III.

Sämtliche mit der Durchführung dieser Maßnahmen verbundenen Kosten und Aufwendungen werden vom Miteigentümer Michael GRUBER und vom Rechtsvorgänger der Miteigentümerin Joka ALADZIC, Herrn Philipp FISHLEDER, gemäß einer internen getroffenen Vereinbarung getragen.

IV.

Sämtliche Vertragsparteien bevollmächtigen hiermit Herrn RA Dr. Thomas EBNER, 1010 Wien, Biberstraße 10/9, zu allen Änderungen, welche zur grundbücherlichen Durchführung allenfalls erforderlich sind, zur Verbücherung des gegenständlichen Vertrages einschließlich aller dazu erforderlichen Maßnahmen.

V.

Sohin erteilen die in der Präambel Punkt I. dieses Vertrages angeführten Miteigentümer ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob der Liegenschaft EZ 2123 KG 01101 Favoriten die Teilung des Anteiles 11 in die Wohnungen Top 19 und Top 20 sowie die Berichtigung der Anteile gemäß der im Punkt II. angeführten Tabelle in der Weise erfolgt, dass bei den in der Spalte 2 angeführten Eigentümern das berichtigte Eigentumsrecht an den in der Spalte 5 dargestellten Anteilen, mit welchen Wohnungseigentum an den in Spalte 6 bezeichneten Objekten untrennbar verbunden ist, einverleibt wird.

Wien 22.5.2012
Aladzic Joka

03.11.71

14.08.1975

27.02.1963

WIEN,am 12. JUNI 2012

24.06.1971

12.07.1982

WIEN,am 31. MAI 2012

14.1.1954

WIEN,am 1. JUNI 2012

13.12.1970

WIEN,am 6. JUNI 2012

30.08.1956

17.02.1954

BG 011 TZ 23382/2012

WIEN,am 13. JUNI 2012

Gebühr in Höhe von
€ ....14,30.... entrichtet.
Dr. Clemens MOSHAMMER
öff. Notar, Wien-Favoriten

B.R.Zl.: 561/2012

Ich bestätige die Echtheit der Unterschriften ----------

a) der Frau Joka **Aladzic**, geboren am 04.06.1973 (vierten Juni neunzehnhundertdreiundsiebzig), Schrankenberggasse 27/21, A-1100 Wien, ----------

b) des Herrn Rumen **Ralchev**, geboren am 03.11.1971 (dritten November neunzehnhunderteinundsiebzig), Schrankenberggasse 27/7/8, A-1100 Wien, ----------

c) des Herrn Michael **Gruber**, geboren am 14.08.1975 (vierzehnten August neunzehnhundertfünfundsiebzig), Unternberg 179, A-2880 St. Corona, ----------

d) der Frau Liudmila **Janisch**, geboren am 27.02.1963 (siebenundzwanzigsten Februar neunzehnhundertdreiundsechzig), Schrankenberggasse 27/9+10, A-1100 Wien, und

e) des Herrn Bilal **Lekpek**, geboren am 28.02.1961 (achtundzwanzigsten Februar neunzehnhunderteinundsechzig), Schrankenberggasse 27/13+14, A-1100 Wien. ----

Wien, am 22.05.2012 (zweiundzwanzigsten Mai zweitausendzwölf). ----------

Dr. Clemens MOSHAMMER ÖFFENTLICHER NOTAR * Wien-Favoriten, Wien * 6 Republik Österreich

Dr. Clemens MOSHAMMER
öffentlicher Notar

Dr. Clemens MOSHAMMER ÖFFENTLICHER NOTAR * Wien-Favoriten, Wien * 6 Republik Österreich

Gebühr in Höhe von
€ ....14,30.... entrichtet.
Dr. Clemens MOSHAMMER
öff. Notar, Wien-Favoriten

B.R.Zl.: 607/2012

Ich bestätige die Echtheit der Unterschrift des Herrn Johann **Janisch**, geboren am 14.01.1954 (vierzehnten Jänner neunzehnhundertvierundfünfzig), Schrankenberggasse 27/1/10, A-1100 Wien. ----------

Wien, am 31.05.2012 (einunddreißigsten Mai zweitausendzwölf). ----------

Dr. Clemens MOSHAMMER ÖFFENTLICHER NOTAR * Wien-Favoriten, Wien 6 * Republik Österreich

Mag. Roman SAS-ZALOZIECKI
als Substitut für
Dr. Clemens MOSHAMMER
öffentlicher Notar

Gebühr in Höhe von
€ 14,32 entrichtet.
Dr. Clemens MOSHAMMER
öff. Notar, Wien-Favoriten

B.R.Zl.: 610/2012

Ich bestätige die Echtheit der Unterschrift des Herrn Martin **Schiefer**, geboren am 13.12.1970 (dreizehnten Dezember neunzehnhundertsiebzig), Strobachgasse 8, A-1050 Wien.----------

Wien, am 01.06.2012 (ersten Juni zweitausendzwölf).----------

Dr. Clemens MOSHAMMER ÖFFENTLICHER NOTAR * Wien-Favoriten, Wien 6 * Republik Österreich

Mag. Roman SAS-ZALOZIECKI
als Substitut für
Dr. Clemens MOSHAMMER
öffentlicher Notar

Gebühr in Höhe von
€ ....14,30.... entrichtet.
Dr. Clemens MOSHAMMER
öff. Notar, Wien-Favoriten

B.R.Zl.: 619/2012

Ich bestätige die Echtheit der Unterschrift des Herrn Gerhard **Brandstätter**, geboren am 30.03.1956 (dreißigsten März neunzehnhundertsechsundfünfzig), Balding 6, A-4624 Pennewang. ----------
Wien, am 04.06.2012 (vierten Juni zweitausendzwölf). ----------

Dr. Clemens MOSHAMMER ÖFFENTLICHER NOTAR Wien-Favoriten, Wien 6 Republik Österreich

Mag. Roman SAS-ZALOZIECKI
als Substitut für
Dr. Clemens MOSHAMMER
öffentlicher Notar

Gebühr in Höhe von
€ ...14,30..... entrichtet.
Dr. Clemens MOSHAMMER
öff. Notar, Wien-Favoriten

B.R.Zl.: 620/2012

Ich bestätige die Echtheit der Unterschrift des Herrn Josef **Zehetmayer**, geboren am 17.02.1954 (siebzehnten Februar neunzehnhundertvierundfünfzig), Stockerauerstraße 36, A-2003 Leitzersdorf. ----------
Wien, am 04.06.2012 (vierten Juni zweitausendzwölf). ----------

Dr. Clemens MOSHAMMER ÖFFENTLICHER NOTAR * Wien-Favoriten, Wien 6 * Republik Österreich

Mag. Roman SAS-ZALOZIECKI
als Substitut für
Dr. Clemens MOSHAMMER
öffentlicher Notar

Gebühr in Höhe von
€ 14,30 entrichtet.
Dr. Clemens MOSHAMMER
öff. Notar, Wien-Favoriten

B.R.Zl.: 641/2012

Ich bestätige die Echtheit der Unterschrift des Herrn Jan **Cherominski**, geboren am 24.06.1971 (vierundzwanzigsten Juni neunzehnhunderteinundsiebzig), Pretschgasse 17, A-1110 Wien.----------

Wien, am 12.06.2012 (zwölften Juni zweitausendzwölf). ----------

Dr. Clemens MOSHAMMER ÖFFENTLICHER NOTAR * Wien-Favoriten, Wien 6 * Republik Österreich

Mag. Roman SAS-ZALOZIECKI
als Substitut für
Dr. Clemens MOSHAMMER
öffentlicher Notar

Dr. Clemens MOSHAMMER ÖFFENTLICHER NOTAR * Wien-Favoriten, Wien 6 * Republik Österreich

Gebühr in Höhe von
€ 14,30 entrichtet.
Dr. Clemens MOSHAMMER
öff. Notar, Wien-Favoriten

B.R.Zl.: 651/2012

Ich bestätige die Echtheit der Unterschrift des Herrn Mirzet **Karisik**, geboren am 18.07.1982 (achtzehnten Juli neunzehnhundertzweiundachtzig), Laxenburgerstraße 148, A-2331 Vösendorf. ----------

Wien, am 13.06.2012 (dreizehnten Juni zweitausendzwölf). ----------

Dr. Clemens MOSHAMMER ÖFFENTLICHER NOTAR * Wien-Favoriten, Wien * 6 Republik Österreich

Mag. Roman SAS-ZALOZIECKI
als Substitut für
Dr. Clemens MOSHAMMER
öffentlicher Notar

Dr. Clemens MOSHAMMER ÖFFENTLICHER NOTAR * Wien-Favoriten, Wien * 6 Republik Österreich

Anlage - IV

DIPL.- ING. FRANZ FUKA ZIVILINGENIEUR FÜR BAUWESEN
BAUSTATIK KONSTRUKTION ÜBERPRÜFUNGSBEFUNDE
1140 WIEN, MAUERBACHSTR. 42/13/4 TEL. u. FAX : (01) 979 42 33 mobil: 0676/ 720 75 14 e-mail: fr.fuka@aon.at

NUTZWERTGUTACHTEN

für die Festsetzung der Nutzwerte gemäß § 9 Abs. 2 Ziff. 3/4/5 und § 10 WEG 2002 in Verbindung mit § 9 Abs. 6 idF der WRN 2006 und BGBl. 30/2012 für die Liegenschaft

1100 Wien, Schrankenberggasse 27
EZ 2123 der Kat. Gem. Favoriten

Grundlagen:

1) Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002), BGBl. I Nr. 70/2002 idF der WRN 2006 (BGBl. I Nr. 124/2006)

2) Gutachten gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002
vom 02.05.2012 des Zivilingenieur Dipl.Ing. Franz Fuka

3) Baubehördliche Bewilligung(en) lt. Gutachten gemäß § 6 WEG 2002

4) Nutzflächenaufstellung
vom 02.05.2012 des Zivilingenieur Dipl.Ing. Franz Fuka

5) Vorgutachten des Arch.Dipl.Ing. Heinz Lutter vom 10.6.2003

Wien, am 02.05.2012

DIPL.-ING. FRANZ FUKA ZIVILINGENIEUR FÜR BAUWESEN WIEN

Vorbemerkungen:

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich lt., dem gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 idF der WRN 2006 erstellten Gutachten
vom 02.05.2012 des Zivilingenieur Dipl.Ing. Franz Fuka

13 wohnungseigentumstaugliche Objekte

Aufgliederung lt. Baubestand:
12 Wohnungen
1 Werkstätte

Im Sinne des § 2 Abs. 2 letzter Satz WEG 2002 befinden sich auf der Liegenschaft insgesamt
0 Abstellplätze für KFZ

Alle wohnungseigentumstauglichen Objekte wurden bewertet.

Auf der Liegenschaft befinden sich noch folgende, den wohnungseigentumstauglichen Objekten zuzuordnende Zubehörteile gemäß § 2 Abs. 3 WEG 2002:
1 Gang-WC
1 Gangabstellraum

Ermittlung der Regelnutzwerte

lt. Vorgutachten

Wohnung	1,00

Erläuterungen

1) Die angeführten Regelnutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei der Regelnutzwert 1,00 als Bezugsbasis dient.

2) Die Terrassen, Flachdächer und Balkone werden im Sinne des § 8 Abs. 2 WEG 2002 durch einen Nutzwertzuschlag zum wohnungseigentumstauglichen Objekt werterhöhend berücksichtigt (25% des RNW), dies in einer ganzen Zahl (§ 8 Abs. 1). Hiebei wird die Nutzfläche mit dem anzuwendenden Regelnutzwert des Objektes multipliziert und der sich daraus iSd. § 8 Abs. 1 WEG 2002 errechnete Einzelnutzwert dem Nutzwert des wohnungseigentumstauglichen Objektes hinzugerechnet.
Nicht baulich verbundene Terrassen, Flachdächer und Balkone sind hingegen zubehörfähig im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002.

3) Loggien werden mit 50 %, Wintergärten und Veranden mit 75 % des zugehörigen Wohnungsregelnutzwertes berücksichtigt.

4) Der Nutzwert eines wohnungseigentumstauglichen Objektes wird in einer ganzen Zahl ausgedrückt, wobei Dezimalstellen unter 0,5 durch Abrunden und ab 0,5 durch Aufrunden berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 1 WEG 2002). Nutzwerte von Zubehörteilen, deren errechneter Wert unter Eins liegt, werden auf Eins aufgerundet (§ 8 Abs. 2 WEG 2002).

5) Die Bewertungskriterien des auf Seite 1 genannten Vorgutachtens wurden übernommen und gegebenenfalls ergänzt.

6) Der Neufestsetzungsgrund sind mehrere Planwechsel. Die Wohnung Top 4/5 wird geteilt in zwei Wohnungen, das Hofgebäude wird umgewidmet von Lager auf Wohnung und die Wohnung Top 19 im Dachgeschoß wird geteilt in Top 19 und Top 20.

7) Auftragsgegenstand war eine einvernehmliche Nutzwert-Neufestsetzung mit der Unterschrift aller Wohnungseigentümer gemäß § 9 Abs. 6.

8) Sämtliche andere Objekte der Liegenschaft blieben unverändert. An ihnen besteht lt. Grundbuchsauszug Wohnungseigentum.

Ermittlung der Zu- und Abschläge

Abstriche: lt. Vorgutachten

A 1 = 10,00 % für Lage im Erdgeschoß
A 4 = 7,50 % für Lage im Dachgeschoß
A 5 = 5,00 % für Straßenlage bzw. überwiegende Straßenlage
A 6 = 2,50 % für teilweise Straßenlage
A 7 = 5,00 % für Gangküche/Kochgel. im Vorraum/Kochnische in Einzelraumwohnung
A10 = 7,50 % für teilw. Dachschrägen, teilw. Lage unter Terrasse u. teilw. Dachflächenfenster
A11 = 5,00 % für Lage unter Flachdach

Zuschläge: lt. Vorgutachten

Z 1 = 10,00 % für Wohnung im neu ausgebauten Dachgeschoß mit Terrasse

Legende

RNW... Regelnutzwert
NW... Nutzwert
NF... Nutzfläche
ENW... Einzelnutzwert
GNW... Gesamtnutzwert

NUTZWERTBERECHNUNG
der geänderten Einheiten

Erdgeschoß/Top 4

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge			NW/m²	NF	ENW
Wohnung	1,00	A1	A6		0,875	34,09	29,83
				GNW :			**30**

Erdgeschoß/Top 5

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge			NW/m²	NF	ENW
Wohnung	1,00	A1	A5	A7	0,800	26,36	21,09
				GNW :			**21**

Dachgeschoß/Top 19

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge				NW/m²	NF	ENW
Wohnung+Terrasse	1,00	A4	A6	A10	Z1	0,925	59,34	55
Zuschlag § 8/2 WEG 2002								6
					GNW :			**61**

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:			
Terrasse (Dach)	0,23	28,00	6

Dachgeschoß/Top 20

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge				NW/m²	NF	ENW
Wohnung+Terrasse	1,00	A4	A6	A10	Z1	0,925	70,55	65
Zuschlag § 8/2 WEG 2002								7
					GNW :			**72**

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:			
Terrasse (Dach)	0,23	32,00	7

HOFGEBÄUDE

Erdgeschoß/Top 21

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m²	NF	ENW
Wohnung Anteil EG	1,00	A1	0,900	54,84	49,36
Wohnung Anteil 1.St.	1,00	A11	0,950	54,86	52,12
				109,70	101,48
			GNW :		**101**

Die Gesamtsumme der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile ändert sich von 712 auf 709

ZUSAMMENSTELLUNG ALLER NUTZWERTE
1100 Wien, Schrankenberggasse 27

Souterrain/Top 1-3	Werkstätte Gang-WC	bleibt unverändert lt. Vorgutachten	**46**
Erdgeschoß/Top 4	Wohnung		**30**
Erdgeschoß/Top 5	Wohnung		**21**
Erdgeschoß/Top 6	Wohnung Gangabstellraum	bleibt unverändert lt. Vorgutachten	**26**
1. Stock/Top 7/8	Wohnung	bleibt unverändert lt. Vorgutachten	**59**
1. Stock/Top 9+10	Wohnung	bleibt unverändert lt. Vorgutachten	**57**
2. Stock/Top 11+12	Wohnung	bleibt unverändert lt. Vorgutachten	**60**
2. Stock/Top 13+14	Wohnung	bleibt unverändert lt. Vorgutachten	**61**
3. Stock/Top 15+16	Wohnung	bleibt unverändert lt. Vorgutachten	**59**
3. Stock/Top 17+18	Wohnung	bleibt unverändert lt. Vorgutachten	**56**
Dachgeschoß/Top 19	Wohnung+Terrasse		**61**
Dachgeschoß/Top 20	Wohnung+Terrasse		**72**
HOFGEBÄUDE			
Erdgeschoß/Top 21	Wohnung Anteil EG Wohnung Anteil 1.St.		**101**

Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile : 709

ZUSAMMENSTELLUNG DER GEÄNDERTEN EINHEITEN
1100 Wien, Schrankenberggasse 27

Erdgeschoß/Top 4	Wohnung	**30**
Erdgeschoß/Top 5	Wohnung	**21**
Dachgeschoß/Top 19	Wohnung+Terrasse	**61**
Dachgeschoß/Top 20	Wohnung+Terrasse	**72**
HOFGEBÄUDE		
Erdgeschoß/Top 21	Wohnung Anteil EG Wohnung Anteil 1.St.	**101**

Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile : 709

Anlage - IV

DIPL.- ING. FRANZ FUKA
ZIVILINGENIEUR FÜR BAUWESEN
BAUSTATIK
KONSTRUKTION
ÜBERPRÜFUNGSBEFUNDE
1140 WIEN, MAUERBACHSTR. 42/13/4 TEL. u. FAX : (01) 979 42 33 mobil: 0676/ 720 75 14 e-mail: fr.fuka@aon.at

NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG

für die neufestzusetzenden Bestandsobjekte der Liegenschaft

1100 Wien, Schrankenberggasse 27
EZ 2123 Kat.Gem. Favoriten

Grundlage:

baubehördliche genehmigte Pläne und Bescheide
lt. Gutachten gemäß § 6 WEG 2002 idF der WRN 2006
des Zivilingenieur Dipl.Ing. Franz Fuka vom 2.5.2012

DIPL.-ING. FRANZ FUKA ZIVILINGENIEUR FÜR BAUWESEN WIEN

Wien, 2.5.2012

BG 011 TZ 23382/2012

Erdgeschoß/Top 4 Wohnung

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum	lt. Plan	1,50 m²	
Küche	lt. Plan	9,37 m²	
Zimmer	lt. Plan	4,86 m²	
Zimmer	lt. Plan	14,03 m²	
Bad	lt. Plan	3,33 m²	
WC	lt. Plan	1,00 m²	34,09 m²

Erdgeschoß/Top 5 Wohnung

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum	lt. Plan	4,45 m²	
Wohnküche	lt. Plan	19,31 m²	
Dusche	lt. Plan	1,35 m²	
WC	lt. Plan	1,25 m²	26,36 m²

Dachgeschoß/Top 19 Wohnung

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Küche	lt. Plan	13,20 m²	
Bad	lt. Plan	4,10 m²	
WC	lt. Plan	1,20 m²	
Zimmer	lt. Plan	10,15 m²	
Abstellraum	lt. Plan	2,30 m²	
Zimmer	lt. Plan	28,39 m²	59,34 m²
Terrasse (Dach)	lt. Plan		28,00 m²

Dachgeschoß/Top 20 Wohnung

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum	lt. Plan	10,50 m²	
WC	lt. Plan	2,60 m²	
Zimmer	lt. Plan	11,10 m²	
Bad	lt. Plan	5,10 m²	
Abstellraum	lt. Plan	2,30 m²	
Wohnküche	lt. Plan	38,95 m²	70,55 m²
Terrasse (Dach)	lt. Plan		32,00 m²

HOFGEBÄUDE

Erdgeschoß/Top 21 Wohnung

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Anteil Erdgeschoß			
Diele mit Kochgelegenheit	lt. Plan	34,10 m²	
Gang	lt. Plan	1,00 m²	
Abstellraum	lt. Plan	13,54 m²	
Bad	lt. Plan	4,00 m²	
WC	lt. Plan	2,20 m²	
		54,84 m²	
Anteil 1. Stock			
Gang	lt. Plan	4,20 m²	
WC	lt. Plan	2,83 m²	
Zimmer	lt. Plan	28,12 m²	
Zimmer	lt. Plan	19,71 m²	
		54,86 m²	109,70 m²

Anlage - / VI

DIPL.- ING. FRANZ FUKA ZIVILINGENIEUR FÜR BAUWESEN
BAUSTATIK KONSTRUKTION ÜBERPRÜFUNGSBEFUNDE
1140 WIEN, MAUERBACHSTR. 42/13/4 TEL. u. FAX : (01) 979 42 33 mobil: 0676/ 720 75 14 e-mail: fr.fuka@aon.at

GUTACHTEN

Zur Ermittlung der wohnungseigentumstauglichen Objekte gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 idF der WRN 2006 (BGBl. I Nr. 124/2006) für die Liegenschaft

1100 Wien, Schrankenberggasse 27
EZ 2123 Kat.Gem. Favoriten

Gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 idF. der WRN 2006 befinden sich auf der oben genannten Liegenschaft

13 wohnungseigentumstaugliche Objekte

Aufgliederung lt. Baubestand:

12 Wohnungen
1 Werkstätte

Im Sinne des § 2 Abs. 2 letzter Satz WEG 2002 befinden sich auf der Liegenschaft insgesamt

0 Abstellplätze für KFZ

Grundlage dieses Gutachtens bilden gemäß § 6 Abs. 2 WEG 2002 die baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide vom:

04.06.2003, MA 37/10 – Schrankenberggasse 27/3990/2002

Wien, am 2.5.2012

Ergeht nachrichtlich an MA 37 - Baupolizei

DIPL.-ING. FRANZ FUKA ZIVILINGENIEUR FÜR BAUWESEN 1140 WIEN

BG 011 TZ 23382/2012

Anlage. / VII

DR. PETER DIRNBACHER
■■■■■ Immobilientreuhand ■■■■■

An die EigentümerInnen
der Liegenschaft
Schrankenberggasse 27
1100 Wien

Wien, 30.10.2024

PROTOKOLL DER EIGENTÜMERVERSAMMLUNG
1100 Wien, Schrankenberggasse 27

am: 29. Oktober 2024
um: 18:00 Uhr
Ort: Kanzlei Dr. Peter Dirnbacher Immobilientreuhand GmbH & Co KG
1080 Wien, Fuhrmannsgasse 17 - Wintergarten

1. BEGRÜSSUNG, FESTSTELLUNG DER ANWESENHEIT

Top 09	Dipl.-Bw. Liudmila Janisch	57 Anteile
Top 11	Milos Jovanovic	60 Anteile

Die Eigentümerversammlung war mit 117 Anteilen von 709 Anteilen vertreten, das sind 16,50 %.

Für die Hausverwaltung anwesend: Maximilian Suchy
Verwalter

Weiters anwesend: Danijela Jovanovic (Begleitung von Milos Jovanovic)
Hans Janisch (Begleitung von Liudmila Janisch)

Herr Suchy begrüßt die anwesenden Wohnungseigentümer und stellt sich als nunmehr zuständiger Verwalter der Liegenschaft vor.

2. FINANZBERICHT STAND PER 29.10.2024:

Betriebskosten	Euro	334,17	Aktiv
Reparaturrücklage	Euro	59.506,62	Aktiv

Herr Suchy informiert, dass es sich bei den genannten Beträgen um eine Momentaufnahme handelt und sich der Stand durch die Vorschreibungen und Zahlungen laufend verändert.

a. Reparaturrücklage

Derzeit werden monatlich EUR 829,53, das sind EUR 1,06/m² bzw. EUR 1,17/Anteil an Reparaturrücklage eingehoben; dies entspricht jährlichen Einnahmen in der Höhe von EUR 9.954,36.

Informativ wird mitgeteilt, dass gemäß WEG-Novelle 2022 (§ 31 Abs 5 WEG 2022) der Gesetzgeber seit 01.07.2022 die Vorschreibung einer Mindestrücklage vorsieht. Die Mindestrücklage wurde mit 0,90/m² festgelegt und ist wertgesichert. Die Indexierung gemäß VPI 2020 wird von der Statistik Austria verlautbart und erfolgt alle 2 Jahre. Seit 01.01.2024 ist daher ein Mindestbetrag von 1,06/m² vorgesehen.

Die Mindestdotierung kann nur unter folgenden Voraussetzungen, die in der Liegenschaft Schrankenberggasse 27 nicht vorliegen, unterschritten werden:

1) Bei einem besonderen Ausmaß der bereits vorhandenen Rücklage
2) Bei einer erst kurz zurückliegenden Neuerrichtung oder durchgreifenden Sanierung
3) Bei Reihen- oder Einzelhausanlagen

b. Betriebskosten

Die Einhebung der Betriebskosten beträgt derzeit EUR 2,72/m² bzw. EUR 3,00/Anteil. Dies entspricht monatlichen Einnahmen in der Höhe von EUR 2.127,00.

Zum Thema WEG-Novelle 2022 wird auch noch folgende Gesetzesänderung, welche mit 01.07.2024 in Kraft getreten ist, festgehalten:

Im Hinblick auf das Abstimmverfahren / die Zustimmungsfiktion gab es eine Erleichterung, welche dazu beitragen soll, Mehrheitsbeschlüsse einfacher umzusetzen – konkret bedeutet dies Folgendes:

Angenommen für eine Umsetzung ist gemäß § 29 Abs 1 WEG die Zustimmung der Mehrheit der Wohnungseigentümer im Sinne des § 24 Abs 4 WEG erforderlich, so gilt

für die Mehrheit der Stimmen der Wohnungseigentümer ist

a) wie bisher entweder die Mehrheit aller Miteigentumsanteile oder

als neue Möglichkeit der Mehrheitsfindung

b) die Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen, ebenfalls berechnet nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile, erforderlich.

Im zweitgenannten Fall b) muss die Mehrheit außerdem zumindest ein Drittel aller Miteigentumsanteile erreichen (§ 24 Abs 4 Satz 1 und 2 WEG 2002). Es wird gem. § 24 Abs 4 letzter Satz WEG 2002 ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aufgrund dieser Bestimmung eine wirksame Beschlussfassung auch dann zustande kommen kann, wenn die Mehrheit der MiteigentümerInnen an der Abstimmung nicht teilnimmt.

3. BESPRECHUNG DER GEPLANTEN INSTANDHALTUNG- BZW. SANIERUNGSMASSNAHMEN UND DEM DIESBEZÜGLICHEN ZEITPLAN

a. Hoftorinstandsetzung bzw. -sanierung

Herr Suchy präsentiert die vorliegenden Möglichkeiten und eingeholten Angebote.

1. Möglichkeit: komplette Erneuerung inkl. farblicher Anpassung
   Fa. Tischler Steiner & Maler Gigler, Kosten gesamt (netto): EUR 11.843,50

2. Möglichkeit: Instandsetzung inkl. farblicher Anpassung
   Fa. KasAdo, Kosten gesamt (netto): EUR 2.582,00

   Alternative: Instandsetzung exkl. farblicher Anpassung
   Fa. Tischler Steppan, Kosten gesamt (netto): EUR 4.318,00 (zusätzlich Malerkosten)

Die vorliegenden Offerte werden besprochen. Eine Erneuerung ist aus der Sicht der Anwesenden nicht erforderlich, zumal der Zustand des Hoftors grundsätzlich in Ordnung ist. Auch seitens der Tischler, welche die örtlichen Gegebenheiten besichtigt haben, kann das Hoftor tischlermäßig übergegangen und mit einem Anstrich wieder entsprechend geschützt werden.

Nach kurzer Unterredung kommt man überein, dass die Firma KasAdo lediglich mit den erforderlichen Arbeiten, wie die tischlermäßige Instandsetzung und die farbliche Anpassung beauftragt werden soll. Das Hoftor wird geschliffen, im Anlassfall gekittet und schließ- bzw. gangbar eingestellt. Die Lackierung erfolgt gemäß Bestand. Die Kosten belaufen sich lt. Bestbieter, Firma KasAdo, auf ca. EUR 2.582,00 netto zzgl. USt und sind in der Rücklage gedeckt.

Zusätzlich soll die Hausverwaltung ein Schreiben dahingehend aufsetzen, dass das Hoftor geschlossen zu halten ist, zumal das Tor mit einem Keil offengehalten wird und dieses dadurch Tag und Nacht der Witterung ausgesetzt ist. Dies führt zu einer zusätzlichen Belastung des Materials und einer früheren Materialermüdung.

Die Hausverwaltung wird nochmals mit der Firma KasAdo die zu veranlassenden Schritte besprechen und den Auftrag sodann erteilen. Zusätzlich wird ein entsprechendes Schreiben in Umlauf gebracht und im Stiegenhaus ausgehängt.

b. Instandsetzung bzw. Sanierung der Stiegenhausfenster & Erneuerung eines Kellerfensters

Darauffolgend präsentiert Herr Suchy die vorliegenden Möglichkeiten hinsichtlich der Stiegenhaus- bzw. Kellerfenster und die dahingehend vorliegenden Angebote.

1. Möglichkeit: komplette Erneuerung inkl. farblicher Anpassung
   Fa. Tischler Steiner & Maler Gigler, Kosten gesamt (netto): EUR 17.195,50

2. Möglichkeit: Instandsetzung inkl. farblicher Anpassung
   Fa. KasAdo, Kosten gesamt (netto): EUR 5.374,00

   Alternative: Instandsetzung exkl. farblicher Anpassung
   Fa. Tischler Steppan, Kosten gesamt (netto): EUR 3.136,00 (zusätzlich Malerkosten)

Auch hier ist eine Erneuerung, insbesondere der Glaselemente nicht erforderlich und auch seitens der anwesenden Eigentümer nicht gewünscht. Die Stiegenhausfenster sollen tischlermäßig instandgesetzt und farblich angepasst werden. Zusätzlich ist jedoch zu beachten, dass auch die innenliegenden Fensterbretter übergangen werden sollen, zumal diese, aufgrund mehrerer Nässeeintritte und Abnützungserscheinungen, bereits in Mitleidenschaft gezogen wurden.

In den angebotenen Leistungen sind auch die Kellerfenster beinhaltet. Ein Kellerfenster muss, nachdem dieses bereits zerbrochen und kaputt ist, komplett erneuert werden.

Die Hausverwaltung wird sich mit dem Bestbieter, Firma KasAdo, dahingehend kurzschließen und die gewünschte Umsetzung besprechen.

In Summe fallen für die Instandsetzung der Hoftüre (ca. EUR 2.582,00) und Fenster (ca. EUR 5.374,00) gemäß Angeboten des Bestbieters, Firma KasAdo, ca. EUR 8.000,00 netto zzgl. USt an. Der diesbezüglichen Zeitplan wird nach Klärung der noch offenen Fragen und Festlegung der Durchführung zeitgerecht bekanntgegeben.

4. BESPRECHUNG DER ANLIEGEN DER WOHNUNGSEIGENTÜMER

a. Instandsetzung des Hofbelags

Auf Wunsch von Miteigentümern bringt Herr Suchy neuerlich das Thema vor, dass der Hofbelag, sowohl der Asphalt als auch die einzelnen Bitumenfugen bereits porös und löchrig sind. Dies stellt nicht nur eine Erschwernis für die einzelnen Bewohner, sondern auch für die Müllabfuhr dar und birgt insbesondere eine Stolpergefahr. Zudem kann es bei entsprechender Witterung zu Glatteisbildung kommen, zumal immer wieder Wasserlacken in einzelnen Bereichen entstehen. Es ist in naher Zukunft mit entsprechenden Instandsetzungsarbeiten zu rechnen.

Die Hausverwaltung wird sich dahingehend um die Expertise eines Baumeisters bemühen und ein entsprechendes Offert einholen. Sobald die diesbezüglichen Kosten vorliegen, werden die Eigentümer über die bestehenden Möglichkeiten informiert und die weitere Vorgehensweise festgelegt.

b. GK71 (Gasdichtheits-) Überprüfung

Die Gasleitung ist gesetzlich vorgegeben alle 12 Jahre zu überprüfen. Im Zuge dessen wird durch den sodann beauftragten Installateur sowohl die Kellerleitung als auch der Steigstrang und die einzelnen Wohnungszuleitungen auf Dichtheit überprüft. Sofern ein ebenfalls seitens des Gesetzgebers vorgegebener Wert an Undichtheiten erreicht ist, muss die Gasleitung gesperrt und entsprechend instandgesetzt bzw. im Anlassfall sogar getauscht werden.

Die Instandsetzung erfolgt im Regelfall durch eine prodorale Abdichtung. Hierbei wird ein Injektionsmittel eingespritzt und die Leitung von innen, ohne Stemmarbeiten, abgedichtet. Es ist zu beachten, dass eine Abdichtung lediglich einmal durchgeführt werden kann. Sollten also bei der nächsten Überprüfung neuerlich, an derselben Stelle, Mängel festgestellt werden, so ist die Leitung auszutauschen. Wenn massive Undichtheiten oder Korrosionsschäden, wie es oft im Keller, aufgrund der dort bestehenden Feuchtigkeit, der Fall ist, festgestellt werden, so ist der Teilstrang oder möglicherweise auch die ganze Leitung auszutauschen.

Vor der Versammlung wurden 2 Anbote für die Dichtheitsüberprüfung von unterschiedlichen Installateurbetrieben eingeholt. Die Kosten des aktuellen Bestbieters, Firma Rossbacher, belaufen sich auf EUR 2.900,00 netto zzgl. USt und sind ebenfalls in der Rücklage gedeckt; ein 3. Anbot wurde angefordert. Man kommt überein, in weiterer Folge den Bestbieter mit der Überprüfung zu beauftragen.

Die Beauftragung erfolgt zeitnahe, die Umsetzung nach der Heizperiode, sohin im Frühjahr 2025.

Der exakte Zeitplan bzw. Sammeltermin wird nach Eruierung des Bestbieters und erfolgter Beauftragung mit dem Installateur abgeklärt und den Eigentümern zeitgerecht kommuniziert.

c. Erneuerung der Stiegenhausmalerei

Sollten Stemmarbeiten nach erfolgter GK71-Überprüfung erforderlich sein, so würden in weiterer Folge 3 vergleichbare Angebote für die Erneuerung der Stiegenhausmalerei eingeholt. Es wird den Eigentümern zu gegebener Zeit Bericht erstattet.

d. Nutzung des Innenhofs

Es wird angefragt, ob die Nutzung des Innenhofs gesetzlich vorgegeben ist. Der Innenhof stellt eine Allgemeinfläche dar und ist somit für sämtliche Eigentümer nutzbar. Im Hof befindet sich der Fahrradabstell- und der Müllplatz.

Sollte es durch Geruchs- oder Lärmentwicklung zu Beeinträchtigungen kommen, ist dies der Hausverwaltung zu melden und werden, unter Bezugnahme der Hausordnung lt. MRG, die Verursacher kontaktiert und um Unterlassung ersucht.

5. ALLFÄLLIGES

a. Haustormanipulation / Installation Begeh-Security-System

Leider kommt es immer wieder vor, dass das Haustor einfach aufgedrückt werden kann und somit der Zutritt für Hausfremde gegeben ist.

Nach kurzer Unterredung kommt man überein, dass der mechanische Türöffner resp. die Arretierung ausgebaut werden soll. Die Hausverwaltung wird den Schlosser mit den zu veranlassenden Schritten beauftragen.

Sollte es durch die Anpassungen am Haustor zu keiner Besserung kommen wird die Überlegung der Installation eines Begeh-Systems mit Security-Profil angeregt.

Die anwesenden Eigentümer sind sich dahingehend uneinig, zumal ein Begeh-Chip, welcher das derzeit vorhandene Postschloss ersetzen würde, ebenfalls leicht nachgemacht und entsprechend programmiert werden kann. Herr Suchy teilt seine Erfahrungen mit und gibt bekannt, dass die Installation eines Begeh-System jedenfalls eine Zutrittserschwernis für Unbefugte darstellt.

Man kommt überein, dass ein aktuelles Angebot bei der Firma Begeh eingeholt werden und die Entscheidung über die Installation eines solchen Systems mittels Umlaufbeschluss gefällt werden soll. Die Hausverwaltung wird sich um die weiteren Schritte kümmern.

b. Dachrinnenreinigung/Mängel Dachrinne straßenseitig

Es kommt die Frage auf, ob eine Dachrinnenreinigung in Wien, bei einem 4-stöckigen Haus sinnvoll ist. Herr Suchy gibt bekannt, dass vielen Liegenschaft eine regelmäßige Überprüfung (1x jährlich) des Daches und Reinigung der Dachrinnen durchgeführt wird, da es immer wieder durch Undichtheiten und verschmutzten Dachrinnen zu Nässeeintritten kommt.

Herr Janisch teilt mit, dass die straßenseitig verlaufende Rinne undicht sein dürfte; bei Regenfällen kommt es augenscheinlich immer wieder zu einem Rinnsal an der straßenseitigen Fassade.

Die Hausverwaltung wird mit der Dachrinnenreinigung beauftragten Firma Rücksprache halten und eine Ist-Stand-Erhebung durchführen. Im Zuge dessen wird auch die straßenseitige Dachrinne kontrolliert und werden allfällig bestehende Undichtheiten behoben. Sollten die Rinnen stark verschmutzt bzw. verstopft sein, bleibt der Auftrag über die regelmäßige Dachrinnenreinigung aufrecht, wohingegen bei nicht vorliegender Problematik der Auftrag storniert wird.

c. Wasserverbrauch

Lt. Angaben einer anwesenden Partei sind die Wasser- und Abwasserkosten in den letzten Jahren exorbitant angestiegen.

Im Zuge der beauftragten Wassermesserkontrolle wurden keine Auffälligkeiten festgestellt, es werden die Verbrauchsdurchschnitte der letzten Jahre gegenübergestellt und im Anlassfall eine genaue Überprüfung veranlasst.

(Anmerkung: nach Durchsicht der Ergebnisse der Wassermesserkontrollen ist der Durchschnitt in den letzten Jahren unverändert und gibt es keine ausschlaggebenden Erhöhungen.)

d. Pflanzenbewuchs auf den Terrassen im Dachgeschoß

Der Pflanzenbewuchs auf den im Dachgeschoß befindlichen Terrassen nimmt überhand. Es soll dafür Sorge getragen werden, dass diese sachgemäß gepflegt und auch rückgeschnitten werden, um unnötige Mehrkosten und Schädigungen an der Substanz des Hauses hintanzuhalten.

Die Hausverwaltung wird sich mit den betreffenden Parteien in Verbindung setzen und diese zur Mängelbehebung auffordern.

e. Alternative Energieversorgung / Beheizungsmöglichkeit

Es besteht das Interesse an Einleitung von Fernwärme. Nach eigener Recherche teilt ein anwesender Eigentümer mit, dass die Einleitungsmöglichkeit in der Schrankenberggasse 27 gegeben ist und die diesbezüglichen Möglichkeiten seitens der Hausverwaltung geprüft werden sollen.

Herr Suchy teilt mit, dass gerne eine Anfrage bei der Wien Energie deponiert und bei bestehender Einleitungsmöglichkeit, die anfallenden Kosten den Eigentümern berichtet werden.

(Anmerkung: die Leitung liegt derzeit rund 46m vom Haus entfernt, es ist mit Grobkosten, ohne Gewähr, von rund EUR 260.000,00 inkl. Hausstation zu rechnen. Nicht außer Acht zu lassen ist auch, dass für die Hausstation eine entsprechende Räumlichkeit zur Verfügung stehen muss. Diese Möglichkeit besteht zum aktuellen Zeitpunkt, ohne große bauliche Veränderung, nicht.)

Nach kurzer Diskussion kommen die Anwesenden überein, dass aktuell sowohl innerstädtisch als auch wohnungseigentumsrechtlich keine wirkliche, umsetzbare alternative Energieversorgung gegeben ist und seitens des Gesetzgebers andere gesetzliche Rahmenbedingungen und Möglichkeiten geschaffen werden müssen. Die möglicherweise in Zukunft aufkommenden Alternativen sollen im Zuge der kommenden Versammlungen kommuniziert und eine mögliche Umsetzung besprochen werden.

6. SCHLUSSBEMERKUNG

Weitere Beiträge werden nicht vorgebracht – die Versammlung schließt gegen 19:40 Uhr.

7. VERTEILER

Dieses Protokoll wird am schwarzen Brett im Stiegenhaus ausgehängt
Ergeht außerdem per Post/per Mail an alle Eigentümer

Maximilian Suchy
Immobilienverwalter

DR. PETER DIRNBACHER
IMMOBILIENTREUHAND GMBH & CO KG

Anlage. VIII

عقد البيت

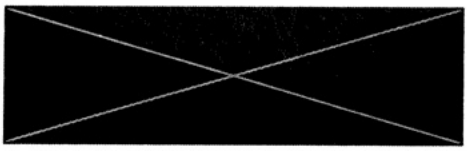
BEFRISTETER MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen

High Vision Properties HVP GmbH
Graben 27-28/1/20
1010 Wien

(im Folgenden „Vermieter" genannt)

sowie



(im Folgenden gemeinsam „Mieter" genannt)

wie folgt:

1. Mietgegenstand

1.1 Der Mietgegenstand ist die Wohnung in Top 15+16 im Hause Schrankenberggasse 27/3, 1100 Wien. Der Mietgegenstand steht im Wohnungseigentum der Vermieterin. Bei dem Mietgegenstand handelt es sich um eine Wohnung bestehend aus Vorzimmer, Küche, 3 Zimmer, Wohnzimmer, 1 Badezimmer, WC. Die Nutzfläche des Mietgegenstandes beträgt ca. 63,00 m2

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

1.3 Vermietet ist nur das Innere des Mietgegenstandes, nicht jedoch dessen Außenfläche.

2. Vertragsdauer, Kündigung

2.1 Das Mietverhältnis beginnt am 01.08.2024, wird für die Dauer von 3 Jahren abgeschlossen ist jederzeit kündbar und endet sohin automatisch mit Ablauf des 02.08.2027, ohne dass es einer Aufkündigung bedarf.

2.2 Dem Vermieter steht ungeachtet der vereinbarten Befristung das Recht zu, bei Vorliegen der Kündigungsgründe der §§ 30 oder 31 MRG das Vertragsverhältnis vorzeitig unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist des § 560 Abs. 1 Z 2 i.d.g.F. ZPO (ein Monat) aufzukündigen.

2.3 Für den Mieter besteht eine vorzeitige Kündigungsmöglichkeit im Rahmen der gesetzlichen Bestimmung des § 29 Abs. 2 MRG.

2.4 Bei einer Beendigung dieses Mietverhältnisses aus Verschulden des Mieters steht dem Vermieter unbeschadet weiterer Ansprüche jedenfalls der Ersatz der Mietausfälle und Nebenkosten sowie der Kosten zu, die sich aus der vorzeitigen Neuvermietung (z.B. Inseratkosten, Maklergebühren, Beratungskosten) ergeben.

3. Hauptmietzins/Umsatzsteuer/Wertsicherung

Der vereinbarte monatliche Mietzins setzt sich wie folgt zusammen:

Hauptmietzins	€ 550,11
Betriebskosten	€ 181,72
Ust 10%	€ 18,17
Gesamt (brutto)	**€ 750,00**

Der Mietzins zuzüglich Umsatzsteuer ist monatlich im Vorhinein jeweils am Fünften eines jeden Monates auf das Konto

Kontoinhaber: High Vision Properties HVP GmbH

IBAN: AT51 3225 0000 0102 7861

3.1 Der Mieter hat das Bestandobjekt vor Abschluss dieser Vereinbarung und Fertigung des Mietvertrages genauestens besichtigt und erklärt sich mit der vereinbarten Höhe desselben ausdrücklich und vorbehaltlos einverstanden.

3.2 Es wird ausdrücklich Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses vereinbart. Die Wertsicherung erfolgt jährlich nach dem von der Statistik Austria monatlich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2020 (VPI 2020). Bezugsgröße ist die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zuletzt verlautbarte Indexzahl. Der Hauptmietzins verändert (erhöht bzw. vermindert) sich dabei stets im selben Ausmaß, in dem sich der VPI 2020 für Dezember des Vorjahres gegenüber der Bezugsgröße verändert hat. Der solcherart veränderte Hauptmietzins wird mit Wirkung ab Jänner des darauffolgenden Jahres vorgeschrieben und ist für das gesamte Jahr maßgeblich.

3.3 Sollte der Index der Verbraucherpreise 2020 nicht mehr verlautbart werden, gilt jener verlautbarte Index als Grundlage für die Wertsicherung, der diesem Index vom wirtschaftlichen, die allgemeine Preis- und Kaufkraftentwicklung abbildenden Ergebnis am ehesten entspricht.

3.4 Ein Verzicht auf die Anwendung der Wertsicherung muss ausdrücklich und schriftlich erfolgen.

4. Betriebskosten

4.1 Neben dem Hauptmietzins hat der Mieter samtliche Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und Aufwendungen entsprechend §§ 21, 22, 23 und 24 MRG zu bezahlen, und zwar im Ausmaß seines Nutzflachenanteiles.

4.2 Die gesamten vom Mieter gemaß dem vorstehenden Punkt zu tragenden Aufwendungen werden in Form von Akonti eingehoben. Der monatliche Betrag belauft sich derzeit auf EUR 750,00 und ist gleichzeitig mit dem Hauptmietzins zur Zahlung fallig. Sollte von der Hausverwaltung die monatliche Akontoleistung fur das gegenstandliche Wohnungseigentumsobjekt erhont werden, so ist der erhohte Betrag zu leisten. Allfallige Nachforderungen aus der Jahresabrechnung sind vom Mieter binnen 7 Tagen ab Ubermittlung der Abrechnung zu bezahlen, ebenso steht dem Mieter bei Uberzahlung ein entsprechendes Guthaben innerhalb derselben Frist zu.

4.3 Nicht in den obengenannten Betriebskosten enthalten und vom Mieter gesondert zu tragen sind verbrauchsabhangige Kosten wie insbesondere Strom sowie diverse laufende Kosten wie Radio- oder Rundfunkgebuhren und Telefongebuhren sowie Internet. Der Mieter ist verpflichtet, einen Stromlieferungsvertrag sowie eine Haushaltsversicherung abzuschließen, dies dem Vermieter auf Verlangen jederzeit nachzuweisen und samtliche daraus entstehenden Kosten aus Eigenem zu tragen.

5. Kaution

Der Mieter erlegt zur Sicherstellung für alle Anspruche des Vermieters aus diesem Mietvertrag 3 Monatsmieten in der Hohe von € 2.250,00.

Der Vermieter ist berechtigt, sich aus dieser Kaution hinsichtlich aller Forderungen aus diesem Vertrag, die der Mieter bei Falligkeit nicht erfullt (z.B. Mietzinsruckstand, Verletzung der Instandhaltungspflicht, Ersatz fur Wartungsmangel oder Umbauschaden, Raumungs-, Reinigungs- und Speditionskosten bei Beendigung des Mietverhaltnisses), einschließlich der Kosten anwaltlicher Mahnung und gerichtlicher Geltendmachung zu befriedigen.

Die Hingabe der Kaution entbindet den Mieter nicht von seinen Vertragspflichten. Der Mieter ist nicht berechtigt, eigene Forderungen gegen die Kaution aufzurechnen. Muss die Kaution vom Vermieter in Anspruch genommen werden, so ist der Mieter verpflichtet, sie unverzüglich wieder aufzufullen.

Bestehen bei Beendigung des Mietverhaltnisses keine Forderungsruckstande gegen den Mieter, ist die Kaution binnen 4 Wochen an diesen zuruckzuerstatten.

6. Erhaltungs- und Reparaturpflichten/Rückstellung

6.1 Übereinstimmend festgehalten wird, dass eine eingehende Besichtigung des Mietgegenstandes durch den Mieter stattgefunden hat, es bestehen keine Mängel und die Wohnung befindet sich in ordnungsgemäßem und brauchbarem Zustand.

6.2 Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand samt Einrichtung sorgfältig zu behandeln und nach Beendigung des Mietverhältnisses in gleich gutem Zustand unter Berücksichtigung normaler Abnutzung zurückzustellen. Ihn trifft weiters die Verpflichtung, den Mietgegenstand und die für diesen bestimmten Einrichtungen, wie im Besonderen die Lichtleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitären Anlagen, regelmäßig und fachgerecht zu warten und instand zu halten sowie bei Notwendigkeit durch Stücke in etwa gleicher Art und Güte zu erneuern, dies ohne jeglichen Anspruch auf Rückersatz (sowie bei entschädigungslosem Übergang an den Vermieter bei Beendigung) und lediglich insoweit beschränkt, als es sich um die Behebung von ernsten Schäden des Hauses bzw. die Beseitigung von erheblichen Gesundheitsgefährdungen handelt. Bei Vorliegen Letzterer ist der Mieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, den Vermieter unverzüglich telefonisch unter +43 660 210 76 90 und schriftlich per E-Mail an office@bbse.at hiervon in Kenntnis zu setzen und die erforderlichen Reparaturen zu ermöglichen.

6.3 Der Mieter verpflichtet sich außerdem besonders zum schonenden Umgang mit dem hochwertigen Parkettboden, den neuen Fliesen, der neuen Heizung (teilweise als Fußbodenheizung ausgeführt). Der Mieter verpflichtet sich, ausschließlich Professionisten mit der Wartung und Instandhaltung zu beauftragen.

7. Rückstellung

7.1 Bei Beendigung des Mietverhältnisses – aus welchem Grunde immer – ist der Mieter verpflichtet, den Mietgegenstand so rechtzeitig zu räumen, dass er spätestens am Tage der Beendigung im Sinne der Bestimmungen dieses Vertrages an den Vermieter geräumt von sämtlichen nicht in Bestand gegebenen Fahrnissen und ordnungsgemäß gereinigt zurückgegeben wird.

7.2 Vom Mieter sind außerdem alle zum Bestandobjekt gehörigen Geräte und Vorrichtungen samt den übergebenen Bedienungsanleitungen und alle Schlüssel in ordentlichem Zustand zurückzustellen; hierüber ist ein gesondertes Übernahmeprotokoll zu errichten.

8. Veränderungen im Mietgegenstand/Schicksal derselben bei Beendigung

8.1 Während des Bestandverhältnisses notwendige, nach der gesetzlichen Bestimmung des § 3 MRG zwingend vom Vermieter durchzuführende Aufwände hat der Mieter dem Vermieter unverzüglich

bei sonstigem Schadenersatzanspruch telefonisch sowie schriftlich mitzuteilen. Bei jeglichen über den zwingenden Bereich des § 3 MRG hinausreichenden Erhaltungsmaßnahmen, die der Mieter auf eigene Kosten durchführt, bewirkt die Unterlassung der schriftlichen Anzeige durch den Mieter einen ganzlichen Verlust auf Rückersatz dieser Kosten sowie auf einen etwaigen darauf bezogenen Ersatzanspruch nach § 1097 ABGB iVm § 1037 ABGB bei Beendigung des Mietverhältnisses. Bei Beendigung des Mietverhältnisses verbleiben die genannten Investitionen unter Verzicht auf ein allfällig bestehendes Wegnahmerecht des Mieters zugunsten des Vermieters entschädigungslos im Mietobjekt.

8.2 Beabsichtigte Veränderungen (Verbesserungen) im Mietgegenstand sind nur unter den Voraussetzungen des § 9 Abs 1 und 2 MRG zulassig, sowie bei Einhaltung der in § 9 Abs 1 MRG normierten Vorgehensweise. Soweit diese Veränderungen von § 10 MRG umfasst sind, gelten die dortigen Erwägungen und Rechtsfolgen, wobei bei Unterlassung der Anzeige gemäß § 9 Abs 1 MRG der Mieter fur alle daraus entstehenden Schäden haftet. Sind diese Veränderungen vom zwingenden Regelungsgehalt des § 10 MRG nicht betroffen, verzichtet der Mieter auf jeglichen Ersatzanspruch bei Beendigung und verbleiben diese Investitionen entschädigungslos im Eigentum des Vermieters. Wäre der Vermieter bei Unterlassung der Anzeige iSd § 9 Abs 3 MRG berechtigt gewesen, bei Beendigung des Mietverhältnisses die Wiederherstellung des früheren Zustandes zu verlangen, steht dem Vermieter das Wahlrecht in Richtung entschädigungsloser Belassung oder Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes auf Kosten des Mieters zu, wobei dieses bis spätestens 14 Tage vor dem Endtermin bzw. bei späterer Kenntnisnahme von der Investition binnen 14 Tagen ab dieser durch den Vermieter schriftlich auszuüben ist. Bei Unterlassen einer derartigen schriftlichen Wahlmöglichkeit durch den Vermieter tritt automatisch der erstgenannte Fall ein, wonach die Aufwände entschädigungslos im Eigentum des Vermieters verbleiben.

8.3 Der Mieter verzichtet ausdrücklich auf jegliche sonstigen Ersatzansprüche für geleistete Investitionen, insbesondere nach § 1097 iVm § 1037 ABGB. Bei Beendigung des Mietverhältnisses verbleiben sohin sämtliche sonstigen Investitionen unter Verzicht auf ein allfällig bestehendes Wegnahmerecht des Mieters zugunsten des Vermieters entschadigungslos im Mietobjekt.

9. Überlassung an Dritte

9.1. Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Überlassung des Mietgegenstandes an Dritte ist vom Vermieter gestattet.

10. Betreten des Bestandobjektes durch den Vermieter

10.1 Der Mieter wird dem Vermieter oder dessen Beauftragten den Zutritt zum Bestandobjekt, insbesondere zwecks Vornahme von Reparaturen, der Kontrolle und Wartung gemeinsamer Versorgungsanlagen des Hauses, im Beisein des Mieters oder seines Vertreters ermöglichen. Ferner wird der Mieter in den letzten 3 Monaten vor der Beendigung des Mietverhältnisses die Besichtigung des Mietobjekts durch Mietinteressenten nach mindestens 3-tägiger vorheriger Anmeldung gestatten. Bei Verzögerung oder Verhinderung von Zutrittsterminen durch den Mieter ist ein eventuell dadurch entstehender Schaden vom Mieter zu tragen.

11. Vertragszweck

11.1 Die Vermietung erfolgt ausschließlich zu Wohnzwecken. Es sind lediglich solche Tätigkeiten gestattet, die üblicherweise in Wohnräumen ausgeübt werden. Jedwede Änderung der Benutzungsart ist verboten.

12. Kompensationsverbot

12.1 Eine Aufrechnung mit jeglichen Forderungen des Mieters gegen jene des Vermieters, insbesondere sohin gegen Bestandzins-, Benützungsentgelts-, Wertsicherungsforderungen, Schadenersatzforderungen sowie Bereicherungsansprüche des Vermieters, wird einvernehmlich zur Gänze ausgeschlossen.

13. Hausordnung

13.1 Dem Mieter ist die Hausordnung bekannt. Sie bildet einen integrierenden Bestandteil des Vertrages und der Mieter verpflichtet sich ausdrücklich zur Beachtung und Einhaltung sämtlicher dort festgehaltener Regeln.

13.2 Die Tierhaltung im Bestandobjekt untersagt, sofern nicht im Einzelfall eine abweichende schriftliche Vereinbarung daruber zustande kommt. Es sind jedenfalls ausdrücklich die Haltung von Hunden, insbesondere naturlich auch von Listenhunden oder der Kreuzung aus Listenhunden, sowie Katzen untersagt. Vom genannten Verbot nicht umfasst ist die in Wohnungen übliche Haltung von ungiftigen und ungefahrlichen Kleintieren in Behaltnissen

13.3 Sollte im Einzelfall die Haltung eines bestimmten Tieres durch den Vermieter gestattet worden sein, so verpflichtet sich der Mieter, erstens das Haustier in der Heimtierdatenbank mittels Chip oder sonstiger technischer Applikat on zu registrieren, samtliche öffentlich-rechtliche Bestimmungen zur Tierhaltung sowie die jeweils hochst anerkannten Standards in der Pflege, Erziehung und Aufsicht der Tiere einzuhalten für jede Folge der Tierhaltung (Angriffe auf Hausgenossen/Nachbarn; Sachschaden durch Kratzer, Urin oder sonstigen animalischen Emissionen) den Vermieter schad- und klaglos zu halten und insbesondere bei allfallig larmenden Tieren die Bestimmungen des Wiener Landessicherheitsgesetzes (insbesondere hinsichtlich ungebührlicher Larmbelastigung) strikt einzuhalten.

13.4 Insbesondere Verstoße gegen die Hausordnung und die Gebote und Verbote hinsichtlich der Tierhaltung stellen einen besonderen Kundigungsgrund nach § 30 Abs 2 Ziffer 13 MRG dar.

14. Rechtswahl, Gerichtsstand

14.1 Der vorliegende Vertrag unterliegt osterreichischem Recht unter Ausschluss des UN-Kaufrechts und der Kollisionsnormen.

14.2 Für alle Streitigkeiten aus oder in Zusammenhang mit diesem Vertrag wird – soweit gesetzlich zulassig – die ausschließliche Zustandigkeit des in 1210 Wien sachlich zustandigen Gerichts vereinbart.

15. Gebühren/Mietvertragskosten

15.1 Festgehalten wird, dass der Mietgegenstand ausschließlich zu Wohnzwecken angemietet wird und daher eine Bestandvertragsgebuhr gemaß § 33 TP 5 Abs 4 Ziffer 1 GebG nicht anfallt.

15.2 Festgehalten wird, dass der Vermieter die Kosten der Vertragserrichtung übernimmt.

16. Allgemeine Bestimmungen

16.1 Die Vertragsparteien stellen übereinstimmend fest, dass mündliche Nebenabreden nicht bestehen. Jede Änderung oder Ergänzung dieses Vertrages bedarf zu ihrer Gültigkeit einer schriftlichen Vereinbarung. Dies gilt auch für ein Abgehen vom vereinbarten Schriftformerfordernis.

16.2 Solange dem Vermieter 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.

16.3 Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass der Vermieter und die Hausverwaltung personenbezogene Daten automationsgestützt verarbeitet. Der Mieter stimmt dieser Verarbeitung ausdrücklich zu. Zu den verarbeiteten Daten gehören Vor- und Zuname, Titel, akademischer Grad, Adresse, Verrechnungsschlüssel, Vorschreibungen, Zahlungen, Gutschriften, Nachzahlungen, Salden, Rückstände, Mahn- und Inkassounterlagen, Gerichts- und Anwaltskorrespondenz sowie Bankverbindung bei Einziehungs- oder Daueraufträgen.

16.4 Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam, nichtig oder anfechtbar sein, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt. Eine unwirksame Bestimmung ist durch eine gültige Bestimmung zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck der wegfallenden Bestimmung entspricht.

16.5 Dieser Mietvertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, wobei eine Ausfertigung der Mieter und eine der Vermieter erhält.

16.6 Der Mieter verpflichtet sich, eine Haushaltsversicherung für den Mietgegenstand abzuschließen und dies dem Vermieter spätestens bei der Übergabe nachzuweisen oder die bestehende Haushaltsversicherung des Vermieters zu übernehmen.

16.7 Festgehalten wird, dass der Mieter die Ausübung des vermieterseitigen Betretungsrechtes nach § 8 Abs 2 MRG zumindest einmal pro Jahr jedenfalls zu dulden hat, dies unter anderem für die Prüfung der Erforderlichkeit von Arbeiten im Sinne der genannten Gesetzesstelle.

Wien, am 07/06/24

High Vision Properties HVP GmbH

Wien, am 27-06-2024

[redacted]

Beilage

Anlage IX 1/B Exp.

MDZ - 6a-Da 1540/83 Kk

LZ 3259/86

L ö s c h u n g s e r k l ä r u n g

Die Stadt Wien erteilt ihre ausdrückliche Zustimmung, daß ohneweiteres, jedoch nicht auf ihre Kosten ob der EZ. 2123 ----- des Grundbuches der Kat.Gemeinde Favoriten ------- die Löschung der(s) zu TZ. 240/1965 und 794/1966 ---- auf Grund der(s) Schuldscheine(s) vom 27. 1. 1965 und 12. 11. 1965 ----------
---
---

zugunsten der Stadt Wien haftenden Pfandrechte(s) für die Forderung von S 445.000,-- und 42.300,-- (je) samt Anhang grundbücherlich einverleibt werden könne.

Weiters erteilt die Stadt Wien ihre ausdrückliche Einwilligung zur Einverleibung der Löschung allfälliger Vorrangseinverleibungen und zur Löschung der Anmerkungen der Abtretung der Hauptmietzinse und der Löschungsverpflichtungen, soferne diese Eintragungen mit der(n) oberwähnten Forderung(en) im rechtlichen Zusammenhang stehen.

./.

Urkund dessen folgende Fertigung:

Wien, am 27. April 1983

Für die Stadt Wien:

Der Leiter des Referates
für Zivil- und Strafrechtsangelegenheiten
im Rahmen der Magistratsdirektion:

Dr. SEHNAL
Obersenatsrat

B.R.Z. 3538/1983/R

Die Echtheit der vorstehenden Unterschrift des Herrn Obersenatsrat Doktor Richard S e h n a l , in 1010 Wien, Rathaus, als Leiter des Referates für Zivil- und Strafrechtsangelegenheiten im Rahmen der Magistratsdirektion für die Stadt Wien wird bestätigt.-

W i e n , am siebenundzwanzigsten April eintausendneunhundertdreiundachtzig. ----------

Leg.Geb. incl. 8 %
Umsatzsteuer ..... S 297,--
Bundesstempel ..... S 100,--
S 397,--
==========

Öffentlicher Notar

Mit der aus 1/0 Bogen bestehenden, mit S..... Urschrift wort- und ziffernübereinstimmende Ausfertigung für Bezirksgericht ...

MDZ - SD Nr.42-5 1101 Wien, ... 35

Gesch. Abt. 1 (Grundbuch), am 21. Juli 1986

Zahl: 400 582 516

Gebühr gemäß § 3 Abs. 4 Geb. Ges. 1957 laut Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 10.12.1976, AZ. 432/76-I/76 entrichtet.

Tr. der Aufschreibung 6044000026

325 f / 86

SCHULDSCHEIN

Ich Endesgefertigter,

Hans Peter BEER, geb. 28.10.1940, Kaufmann, 1100 Wien, Schrankenberggasse 27

bestätige/n, von der ZENTRALSPARKASSE UND KOMMERZIALBANK, WIEN, im folgenden kurz ❹ genannt, ein Darlehen von S 349.000,-- in Worten: Schilling dreihundertneunundvierzigtausend -,- erhalten zu haben.

I. Ich/Wir verpflichte/n mich/uns

1. das erhaltene Darlehen mit derzeit jährlich 8 3/4 Prozent zu verzinsen und die Zinsen halbjährlich im vorhinein und zwar am 21. Jänner und am 21. Juli eines jeden Jahres zu bezahlen, wobei die ❹ berechtigt ist, die vom Tage der Zuzählung dieses Darlehens bis zum nächsten Zinsenzahlungstermin beziehungsweise bis zum vereinbarten Verfallstag der ersten halbjährlichen Pauschalrate anfallenden Zinsen schon bei Darlehenszuzählung abzuziehen.

2. das Kapital selbst in halbjährlichen antizipativen Abschlagszahlungen zusammen mit den Zinsen so zu tilgen, daß vom vereinbarten Fälligkeitstermin der ersten halbjährlichen Rate – das ist vom 21.7.1986 angefangen – zwanzig fortlaufende Pauschalraten zu bezahlen sind, jede bei dem derzeitigen Zinssatz im Betrage von S 25.824,-- , wobei die letzte Rate den Kapitalrest beinhaltet.

3. bei Überschreitung der Fälligkeitstermine, unabhängig von den übrigen Folgen der Zahlungssäumnis, 13 Prozent Verzugs- beziehungsweise Zinseszinsen von den rückständigen Kapitals- und Zinsenraten sowie für alle von der ❹ vorschußweise geleisteten Beträge vom Falligkeitstag bis zum Zahlungstag zu entrichten.

4. alle Kosten, Steuern, Abgaben, Gebühren und Spesen, die durch die Führung des Darlehenskontos, die Gewährung, Sicherstellung und Rückzahlung dieses Darlehens oder durch jegliche Rechtsverfolgung und Rechtsverwirklichung entstehen, zu begleichen.

5. die auf der/den verpfändeten Liegenschaft/en befindlichen Baulichkeiten samt allem Zugehör bei einem inlandsbefugten Versicherungsunternehmen in einer dem Neubauwert entsprechenden Höhe gegen Brandschaden versichert zu halten und diese Versicherung zugunsten der ❹ zu vinkulieren, wobei die ❹ berechtigt ist, eventuelle Prämienrückstände vorschußweise zu erlegen. Weiters ermächtige/n ich/wir die ❹ zu Auskunftseinholungen über sämtliche auf diese Versicherung bezughabende Daten, insbesondere Höhe und Art der Versicherung. Den Versicherer ermächtige/n ich/wir zu derartigen Auskunftserteilungen gemäß § 18 Datenschutzgesetz.

6. jede Veränderung in den Eigentumsverhältnissen der verpfändeten Liegenschaft/en sowie jede Änderung meiner/unserer Anschrift/en binnen 30 Tagen der ❹ schriftlich bekanntzugeben.

7. die Darlehensvaluta nur zur Deckung der Kosten für Instandsetzungs- beziehungsweise Verbesserungsarbeiten an dem verpfändeten Haus zu verwenden.

II. Der/Die Darlehensnehmer hat/haben zur Kenntnis genommen, daß

1. die ✕ berechtigt ist, die vereinbarten Konditionen herabzusetzen beziehungsweise zu erhöhen, wenn sich das Zinsniveau für Einlagen oder auf dem Geld- oder Kapitalmarkt verändert beziehungsweise kredit- oder währungspolitische Maßnahmen Änderungen auf dem Kreditmarkt bewirken.

2. jeder Vertragsteil das Recht hat, die aushaftende Darlehensschuld oder Teile derselben unter Einhaltung einer dreimonatigen Frist zu den jeweiligen Ratenterminen zur Rückzahlung aufzukündigen.

3. die ✕ berechtigt ist, für dieses Darlehen einlangende Zahlungen wie folgt zu verrechnen: Kosten, sodann Verzugs- beziehungsweise Zinseszinsen, sodann die jeweils älteste Fälligkeit in der Reihenfolge Zinsen und Kapital. Bei mehreren Darlehen kann die ✕ bestimmen, auf welchem Darlehenskonto die geleistete Zahlung zu verrechnen ist.

4. die ✕ im Falle eines Brandschadens berechtigt ist, die Auszahlung der Versicherungssumme zu ihren Handen zu verlangen.

5. die ✕ berechtigt ist, das aushaftende Kapital samt allen Nebengebühren ohne vorangegangene Aufkündigung sogleich zurückzufordern, wenn

   a) Zinsen, Kapital- oder Pauschalraten nicht binnen sechs Wochen nach Fälligkeit berichtigt sind und die ✕ dem/den Darlehensnehmer/n mit einer zweiwöchigen Fristsetzung die Folgen des Terminverlustes angekündigt hat,

   b) sich nach dem Ergebnis einer von ihr angeordneten Überprüfung des Wertes der Pfandliegenschaft/en, zu der sie jederzeit auf Kosten des/der Darlehensnehmer/s berechtigt ist, deren Beschaffenheit so verändert hat, daß ihre Forderung nicht mehr ausreichend sichergestellt erscheint,

   c) gegen den Schuldner die Geschäftsaufsicht angeordnet, das Vorverfahren, das Ausgleichsverfahren eröffnet, über sein Vermögen der Konkurs verhängt oder ein Konkursantrag mangels eines Vermögens abgewiesen worden ist,

   d) eine sonstige in diesem Schuldschein und/oder in der diesem zugrundeliegenden Darlehenszusage übernommene Verpflichtung nicht oder nicht termingerecht erfüllt wird,

   e) das Darlehen widmungswidrig verwendet wird.

6. die Allgemeinen Geschäftsbedingungen der österreichischen Kreditunternehmungen in der zwischen der ✕ und dem/den Darlehensnehmer/n wirksamen Fassung ergänzend zu den Darlehensbedingungen Geltung haben.

7. in allen aus diesem Rechtsverhältnis etwa entstehenden Streitigkeiten das gemäß § 104 Jurisdiktionsnorm für die ✕ sachlich zuständige Gericht in Wien als vereinbarter Gerichtsstand gilt.

III. Alle in diesem Schuldschein eingegangenen Verbindlichkeiten übernehme/n ich/wir rechtsverbindlich für mich/uns und meine/unsere Rechtsnachfolger und verpflichte/n mich/uns, diese Verbindlichkeiten auf die Käufer oder andere Einzelrechtsnachfolger im Eigentum an der/den Pfandliegenschaft/en zu überbinden. Wenn die Verpflichtungen aus diesem Schuldschein von mehreren Schuldnern übernommen werden, so haften alle zur ungeteilten Hand.

IV. Für alle in diesem Schuldschein vereinbarten Nebenverbindlichkeiten, insbesondere für die in den Punkten II. 5. und II. 6. angeführten Ansprüche bestellt/bestellen der/die Darlehensnehmer

eine Nebengebührensicherstellung bis zum Höchstbetrag von S 88.000,--
Diese Nebengebührensicherstellung haftet auch für die laut Punkt II.1. zu entrichtenden Mehrzinsen und Mehrverzugs- und Zinseszinsen sowie zur Sicherung der Ansprüche, die im Zwangsversteigerungsverfahren nicht ohnedies kraft gesetzlicher Vorschrift den Rang des Kapitals genießen, insbesondere auch der länger als drei Jahre rückständigen Zinsen, Verzugs- und Zinseszinsen sowie der Zinsen, Verzugs- und Zinseszinsen vom Erstehungstag bis zum Tage der Meistbotsverteilung und der gerichtlichen Verwahrungs- und Erfolglassungsgebühren.

V. Zur Sicherstellung des Darlehenskapitals samt allen Zinsen, Verzugs- beziehungsweise Zinseszinsen und der vorerwähnten Nebenverbindlichkeiten verpfände/n ich/wir Endesgefertigter

der (X) die mir/uns gehörige/n

Liegenschaft/en in Wien 10., Schrankenberggasse 27

Einlagezahl 2123

Katastralgemeinde Favoriten

Gerichtsbezirk Favoriten

samt allem Zugehör
und erteile/n meine/unsere ausdrückliche Einwilligung, daß das Pfandrecht für die Darlehensforderung der Zentralsparkasse und Kommerzialbank, Wien im Betrage von S 349.000,-
in Worten: Schilling dreihundertneunundvierzigtausend -.-
samt 8 3/4 Prozent Zinsen, 13 Prozent Verzugs- beziehungsweise Zinseszinsen und der Nebengebührensicherstellung im Höchstbetrag von S 88.000,--
im Lastenblatt der vorgenannten Liegenschaft/en ohne mein/unser ferneres Wissen und Einvernehmen grundbücherlich einverleibt wird.

VI. Zur weiteren Sicherstellung der Forderung der Zentralsparkasse und Kommerzialbank, Wien trete/n ich/wir die Hauptmietzinse der vorbezeichneten Liegenschaft/en einschließlich der gemäß § 18 (2) und (3) Mietrechtsgesetz festgesetzten Mietzinse sowie allfälliger Erhaltungsbeiträge gemäß § 45 Mietrechtsgesetz an die Zentralsparkasse und Kommerzialbank, Wien ab und gebe/n meine/unsere ausdrückliche Zustimmung, daß diese Abtretung der Hauptmietzinse im Sinne des § 42 des Mietrechtgesetzes ob der vorbezeichneten Realität grundbücherlich angemerkt wird.

VII. Im Sinne des § 469 a des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches verpflichte/n ich mich/wir uns der (X) gegenüber, alle im Rang vorangehenden Pfandrechte nach Tilgung der Schuld ohne Vorbehalt grundbücherlich löschen zu lassen; demzufolge erteile/n ich meine/wir unsere Einwilligung, daß aufgrund dieser Urkunde ob der/den bezeichneten Liegenschaft/en diese gegenüber der Zentralsparkasse und Kommerzialbank, Wien übernommene Verpflichtung grundbücherlich angemerkt wird.

VIII. Gleichzeitig beauftrage/n ich/wir die Zentralsparkasse und Kommerzialbank, Wien, die Darlehensvaluta an

kxxx/Frau Inge Heinisch, Geb.Verw.
in Wien 7., Neustiftgasse 16
Konto Nr. 691 001 101 bei Zentralsparkasse

auszuzahlen beziehungsweise zu überweisen.

IX. Mit dem Inhalt der Darlehenszusicherung der (X) vom 13. März 1986 erkläre/n ich mich/wir uns vollkommen einverstanden.

Weiters erkläre/n ich mich/wir uns damit einverstanden, daß alle mich/uns betreffenden und dem Darlehensgeber im Rahmen dieses Darlehensverhältnisses bekanntwerdenden Daten in banküblicher Form, insbesondere im Interesse des Gläubigerschutzes oder zur Abwicklung von Bankgeschäften, weitergegeben werden können.

April 1986

Peter Beer 28.X.1940

(auch Hans Peter Beer 28.X.1940)

G 541/86

BEGLAUBIGTE UNTERFERTIGUNG DES/DER DARLEHENSNEHMER/S

Echtheit der Unterschrift
Peter Beer geb. 28.10.1940 (auch Hans-Peter Beer, geb. 28.10.1
Firma, Wohnort, Anschrift
Wien 1100, Schrankenberggasse 27/13
bestätigt.

Bogen bestehend
gestempelt, zur Zahl
Finanzamte
angezeig
mit
vergebühr

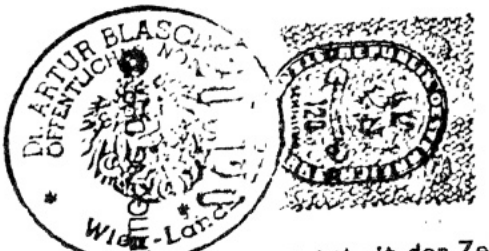




Bezirksgericht Favoriten
1101 Wien, Angeligasse 35
Wien, 24. April 1986

Mit der aus 1 Bogen bestehenden, mit
S ... gestempelten Urschrift
wort- und ... stimmend
Bezirksgericht Favoriten
1101 Wien, Angeligasse 35
Gesch. Abt. 1 (Grundbuch), am 21. Juli 1986

Wien, am 28. April 1986 ZENTRALSPARKASSE UND KOMMERZIALBANK, WIEN



B.R.Zl. 982/1986

BEGLAUBIGTE UNTERFERTIGUNG

--- Die Echtheit der Zeichnung der Herren Oskar HAAS und Dr.Alfred ROEDL als Gesamtprokuristen der ZENTRALSPARKASSE UND KOMMERZIALBANK, WIEN, in 1030 Wien Vordere Zollamtsstraße 13, wird bestätigt. ---

--- Nach heute vorgenommener Einsichtnahme in das Handelsregister des Handelsgerichtes Wien bestätige ich, daß nach dem derzeitigen Stand dieses Registers die Herren: Oskar HAAS und Dr.Alfred ROEDL als Gesamtprokuristen berechtigt sind, die unter HR A 21.800 eingetragene: ZENTRALSPARKASSE UND KOMMERZIALBANK, WIEN mit dem Sitze in W i e n, gemeinsam rechtsverbindlich zu zeichnen. ---

--- W i e n, am achtundzwanzigsten APRIL eintausendneunhundertsechsundachtzig.

Leg.Geb. + Ust. u.Stpl. S 410.--



Dr. Wolfgang Hauser
als mit Bescheid des Herrn Präsidenten des Landesgerichtes für ZRS Wien v. 11.12.1985 Zl. Pers. 4-B 12.59 bestellter Substitut des öffentl. Notars
Dr. Artur BLASCHKE
in Wien-Landstraße.