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

GUTACHTEN

Aktenzahl: **22 E 72/25a**

Auftrag: Verkehrswertermittlung der

- B-LNr. 66 mit 61/1732 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 14

der EZ 1293, KG 01010 Neubau

Adresse: **1070 Wien, Seidengasse 38**

Stichtag: 15. Dezember 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 5158811
IBAN: AT643200000005158811
BIC: RLNWATWW

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines 1
1.1. Auftraggeber 1
1.2. Auftrag/ Zweck 1
1.3. Bewertungsstichtag: 15. Dezember 2025, als Tag der Befundaufnahme 1
1.4. Grundlagen und Unterlagen 1
1.4.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen 1
1.4.2. Von der Hausverwaltung übermittelte Unterlagen 2
1.4.3. Literatur 2
1.5. Allgemeine Vorbemerkungen 3
2. Befund 4
2.1. Grundbuchstand 4
2.2. Lage 6
2.2.1. Öffentliche Verkehrsanbindung 7
2.2.2. Individualverkehr 8
2.2.3. Infrastruktur 11
2.2.4. Kaufkraft 12
2.3. Grundstück 13
2.3.1. Allgemeine Topographie 13
2.3.2. Flächenwidmung/ Baubehörde 15
2.3.3. Anschlüsse 16
2.3.4. Kontaminationen 16
2.4. Gebäudebestand 18
2.5. Bauaufträge/ Baubescheide 22
2.6. Objektbestand Wohnung 14 23
2.6.1. Raumprogramm 23
2.6.2. Ausstattungs- und Erhaltungszustand der einzelnen Räume 25
2.7. Rücklagenstand und Wohnbeitragsvorschreibung 29
2.8. Eigentümerversammlung und geplante Sanierungen 30
2.9. Klagen innerhalb der Eigentümergemeinschaft 31
2.10. Energieausweis 32
3. Gutachten 33
3.1. Bewertungsgrundsätze 33
3.2. Restnutzungsdauer 35
3.2.1. Technische Lebensdauer 35
3.2.2. Wirtschaftliche Nutzungsdauer 35
3.2.3. Gewöhnliche Lebensdauer 36
3.3. Bewertung 38
3.3.1. Ertragswertverfahren 38
3.3.2. Bodenwert 38

3.3.3. Kapitalisierte Erträge 41
3.3.4. Verkehrswertermittlung W14 45
4. Zusammenfassung 46
4.1. Verkehrswert Wohnung 14 46
5. Anmerkung 47
5.1. Umsatzsteuer 47
5.2. Hinweispflicht gem. Ö-Norm B 1802 Pkt. 3.3 48
6. Fotodokumentation 49
7. Anlagen 51

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: medizinische Versorgung 11
Abb. 7: Aus- und Weiterbildung 12
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: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan 15
Abb. 14: Digitaler Auszug aus dem Altlastenportal 16
Abb. 15: Historischer Datumsvermerk 18
Abb. 16: Historische Ansicht/Schnitt 18
Abb. 17: aktuelle Ansicht/Schnitt 19
Abb. 18: Kriegsschäden, um 1946 19
Abb. 19: Wohnungsgrundriss Top 14 24
Abb. 20: Lage der Vergleichswerte 39

Legende zu Grundrissen:

Wandart	**Bedeutung**
	Neu errichtete Wand
	Abgerissene Wand

1. Allgemeines

1.1. Auftraggeber

Frau Rat. Mag. Andrea Aufner, Richterin des Bezirksgerichts Josefstadt, Abteilung 22, 1082 Wien, Florianigasse 8, mit Beschluss vom 27. Oktober 2025

EXEKUTIONSSACHE: 22 E 72/25a

Betreibende Partei
Raiffeisenbank Wr. Neustadt-Schneebergland eGen
Luchspergergasse 2-4
2700 Wiener Neustadt

vertreten durch
Proksch & Partner Rechtsanwälte OG
Am Heumarkt 9/1/11
1030 Wien

Verpflichtete Partei
Bonus WL Realitäten GmbH
Rauhensteingasse 1/19
1010 Wien

wegen: EUR 4.107.428,12 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

1.2. Auftrag/ Zweck

Der Sachverständige möge Befund und Gutachten über den Verkehrswert von 61/1732 Anteilen, B-LNr. 66 verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 14 der EZ 1293, KG 01010 Neubau in 1070 Wien, Seidengasse 38 zum Stichtag erstellen.

1.3. Bewertungsstichtag: 15. Dezember 2025, als Tag der Befundaufnahme

1.4. 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.

1.4.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen

- Befundaufnahme an Ort und Stelle am 15. Dezember 2025, 08:00 Uhr unter Anwesenheit von:
  - der derzeitigen Mieterin
  - Frau Ida Nebosis, Büro SV
  - dem gefertigten Sachverständigen

- Grundbuchsauszug, online
- Einsichtnahme in den Bauakt bei der Magistratsabteilung 37 – Bezirksstelle für den 7. Bezirk
- Ortsplan, online
- Flächenwidmungs- u. Bebauungsplan, online
- Altlastenportal, online
- Anfertigen einer Fotodokumentation
- Kanzleiinterne Kaufpreis- und Vergleichswertsammlungen

1.4.2. Von der Hausverwaltung übermittelte Unterlagen

- Energieausweis
- Protokoll der Eigentümerversammlung 2024
- Vorausschau 2026
- Spezialvollmacht und Vereinbarung über die Änderung der Nutzwerte
- Potentielles, neues Nutzwertgutachten aus dem Jahr 2017
- Plan der Kellerabteile
- Aufstellung der Anteilsaufteilung gemäß geändertem Nutzwertgutachten

1.4.3. 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, 9. Auflage, 2019
- 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

1.5. 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 Erfahrungen 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.
- Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlamentes wurde nicht vorgelegt. Im Zuge der Bewertung wird daher bei der Wertermittlung von Durchschnitts- und Erfahrungswerten ausgegangen.

2. Befund

2.1. Grundbuchstand

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01010 Neubau EINLAGEZAHL 1293
BEZIRKSGERICHT Josefstadt

****
*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 66 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***
****

Letzte TZ 2563/2025
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1297/3		GST-Fläche	574	
		Bauf.(10)	470	
		Bauf.(20)	104	Seidengasse 38

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

********** A2 **********

2 a gelöscht

********** B **********

66 ANTEIL: 61/1732
Bonus WL Realitäten GmbH (FN 549450s)
ADR: Rauhensteingasse 1/19, Wien 1010
a 2046/2013 Wohnungseigentum an Wohnung 14
d 2466/2022 IM RANG 1712/2022 Kaufvertrag 2022-06-20, Nachtrag zum Kaufvertrag 2022-07-20 Eigentumsrecht

********** C **********

18 a 2046/2013 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem § 32 WEG 2002 gem Pkt. V. Wohnungseigentumsvertrag vom 2013-02-11
38 auf Anteil B-LNR 66
b 3241/2022 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien - 9383/2022) IM RANG 2467/2022 Nachtrag zur Pfandurkunde 2022-08-16, Pfandurkunde 2022-05-19
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 5.750.000,--
für Raiffeisenregionalbank Wiener Neustadt eGen
(FN 107016b)
c 3241/2022 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien - 9383/2022) Simultan haftende Liegenschaften
EZ 388 KG 01006 Landstraße C-LNR 38
EZ 69 KG 01005 Josefstadt C-LNR 32
EZ 1503 KG 01006 Landstraße C-LNR 43
EZ 2409 KG 01006 Landstraße C-LNR 40
EZ 3255 KG 01006 Landstraße C-LNR 30
EZ 1012 KG 01010 Neubau C-LNR 32
EZ 1293 KG 01010 Neubau C-LNR 38
EZ 752 KG 01002 Alsergrund C-LNR 49
d 2563/2025 EINLEITUNG DES VERSTEIGERUNGSVERFAHRENS

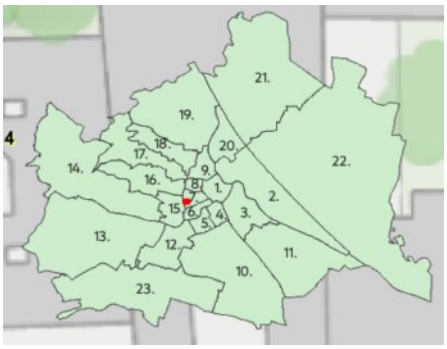
```
          siehe CLNR 43
 43     auf Anteil B-LNR 66
      a 2563/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
          Hereinbringung von vollstr EUR 4.107.428,12
          samt 4 % Z seit 2025-04-01
          samt 6 % Z seit 2025-04-01
          Antragskosten EUR 15.036,68
          für Raiffeisenbank Wr. Neustadt-Schneebergland eGen
          (22 E 72/25a)
      b 2563/2025 PFANDRECHT siehe CLNR 38

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

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

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei, außerbücherliche Rechte oder Verpflichtungen wurden, mit Ausnahme eines Mietverhältnisses, nicht bekannt gegeben.

2.2. Lage



Quelle: www.wien.gv.at

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im 7. Wiener Gemeindebezirk „Neubau“ per Adresse Seidengasse 38. Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft wird durch folgende Straßenzüge markiert: Seidengasse – Kaiserstraße – Westbahnstraße – Urban-Loritz-Platz – Kenyongasse.

Die Seidengasse beginnt ihren Verlauf bei der Hermanngasse im Osten und endet beim Neubaugürtel im Westen. Sie wird überwiegend – sowohl entlang als auch entgegenläufig – der Orientierungsnummern als Einbahn geführt und wurde 1862 (vorher: Fuhrmannsgasse, Schildkrotgasse), nach den zahlreichen Seidenfabrikanten, die in der Gegend ihren Sitz hatten, benannt.

Im DEHIO – Handbuch Kunstdenkmäler Österreichs wird die Seidengasse wie folgt erwähnt:

SEIDENGASSE. O-W-Verbindung von Hermanngasse und Neubaugürtel im Straßenraster des ehem. Schottenfeldes. Unterschiedliche Verbauung mit einigen noch erhaltenen 2- bis 3geschossigen Häusern E. 18. Jh./1. H. 19. Jh. (Nr. 10, Zum Mahler; Nr. 19, Fassade 4. V. 19. Jh.; Nr. 24, Zur Auferstehung, Muschellünetten; Nr. 32, Zur Mariahilf, Kern E. 18. Jh. frühhistoristische Rasterfassade; Nr. 33: Zur goldenen Birne, palaisartige Neorenaissancefassade). Sonst vorwiegend mehrgeschossige späthistoristisch-secessionistische Zinshäuser und Neubauten (Nr.3-11: Druckerei- und Verlagskomplex, Stiegenhaus Nr. 11, Malereien von O.R. Schatz). – Frühhistoristisch: Nr. 16, 36. – Späthistoristisch: Nr. 2, 6, 13, 18, 22, 23, 26, 28, 29, 31, 37; Nr. 38, bmkw. schmiedeeisernes Hauszeichen; Nr. 39, 40, 41, 43.

Der 7. Wiener Gemeindebezirk „Neubau“ liegt westlich des 1. Bezirks „Inneren Stadt“ und innerhalb des Straßenzuges „Gürtel“. Er erstreckt sich über 1,61 km² und hat ca. 31.500 Einwohner. Umgeben ist er von folgenden weiteren Bezirken: im Norden der 8., Josefstadt im Nordwesten der 16., Ottakring im Südwesten der 15., Rudolfsheim-Fünfhaus und im Süden der 6., Mariahilf. Die fünf Bezirksteile des 7. Bezirkes heißen: Neubau, Altlerchenfeld, St. Ulrich, Schottenfeld und Spittelberg. DIE Wiener Einkaufsstraße, die Mariahilfer Straße, bildet die südliche Bezirksgrenze.

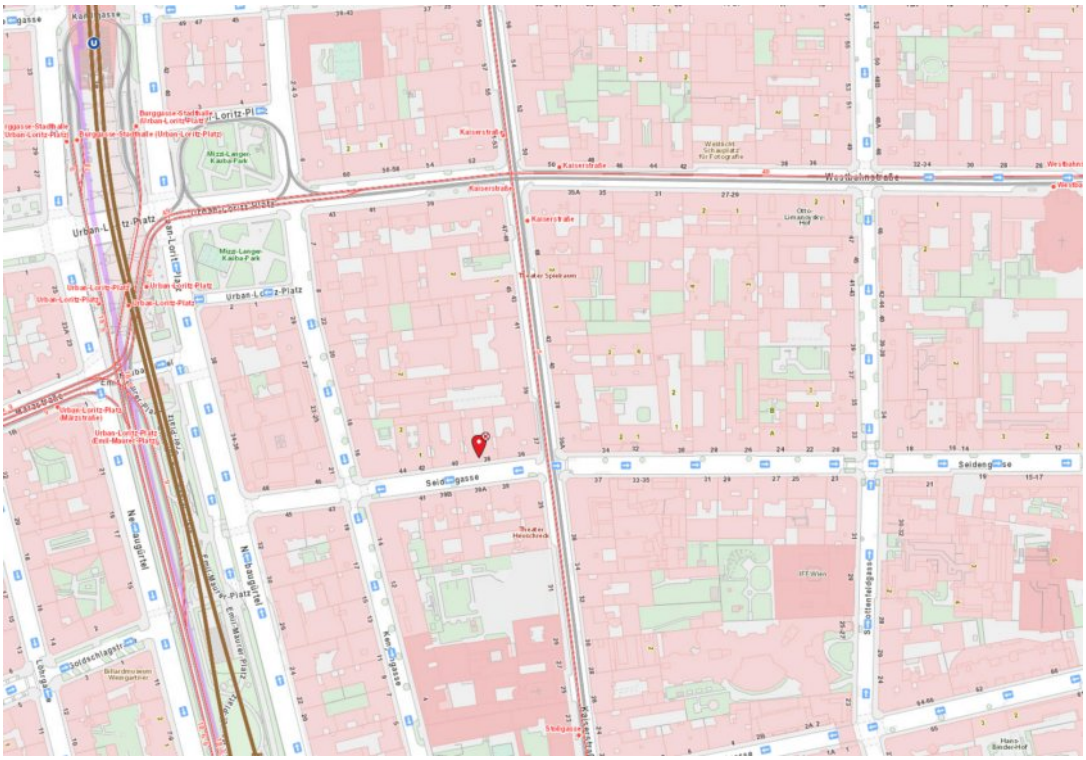
Die Mariahilfer Straße verläuft von der Museumsstraße, nahe dem 1. Bezirk / Ringstraße, über den Straßenzug „Gürtel“ hinaus, bis zur Schlossallee bei Schönbrunn. Die Neubaugasse ist eine weitere Geschäftsstraße im Bezirk. Interessante Stationen des 7. Bezirkes sind u.a. das Volkstheater, das Museumsquartier, der Spittelberg, das Hofimmobiliendepot, die Hauptbücherei Wien, etc.

2.2.1. Öffentliche Verkehrsanbindung

In fußläufiger Entfernung zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft befinden sich Haltestellen der Straßenbahnlinien 5, 6, 9, 18 und 49. Der nächstgelegene Zugang zur U-Bahnstation „Burggasse/Stadthalle“ der U-Bahnlinie U6 sowie der Westbahnhof ist ebenfalls fußläufig erreichbar.

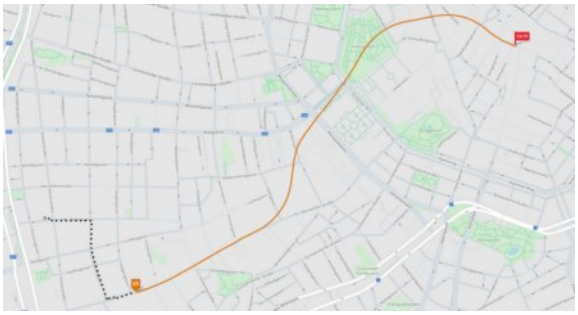
Die Straßenbahnlinie **5** beginnt im 15., Westbahnhof, fährt durch die Kaiserstraße (7. Bezirk) und weiter durch die Bezirke 8., 9. und 20. und endet im 2., Praterstern (U1 und Schnellbahn). Die Straßenbahnlinie **6** beginnt ihre Streckenführung in 7., Burggasse/Stadthalle, fährt den Straßenzug „Gürtel“ 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. Entlang der Strecke ist es mehrmals möglich in das Netz der U-Bahn und der Schnellbahn zu wechseln. Die Straßenbahnlinie **9** fährt von 15., Westbahnhof (Schnellbahn, U3 und U6) durch den 15., 16. und 17. Bezirk und hat die Endstelle in 18., Wallrißstraße. Die Straßenbahnlinie **18** führt von 7., Burggasse/Stadthalle (U6) entlang dem Straßenzug Gürtel (Neubaugürtel bis Landstraßer Gürtel) nach 3., Schlachthausgasse (U3). Entlang des Straßenzuges Gürtel gibt es eine große Anzahl von Umsteigmöglichkeiten in stadteinwärts- und stadtauswärts führende Straßenbahn- und Buslinien. Das Umsteigen in das U-Bahnsystem (U1, 3, 4 und 6) und in das Schnellbahnsystem ist mehrmals möglich. Die Straßenbahnlinie **49** beginnt ihren Streckenverlauf in 1., Dr. Karl-Renner-Ring (U3) und fährt dann durch die Siebensterngasse, Westbahnstraße, Märzstraße, Hütteldorfer Straße und die Linzer Straße. Endstelle ist in 14., Hütteldorf/Bujattigasse.

Abb. 1: Öffentliche Verkehrsanbindungen am Standort



Quelle: www.wien.gv.at

Abb. 2: Öffentliche Verbindung in die Innenstadt



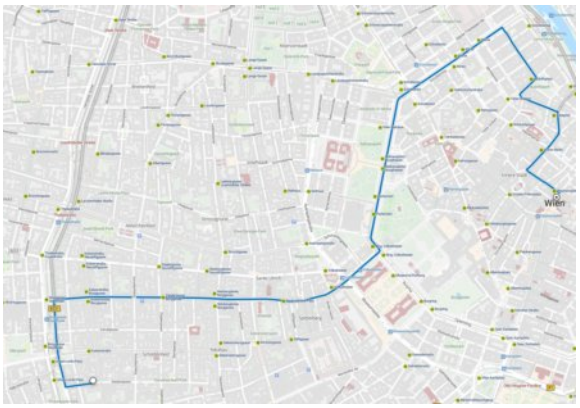
Ins Zentrum Wiens – zum Stephansplatz – benötigt man zu den normalen Betriebszeiten der öffentlichen Verkehrsmittel insgesamt ca. 17 Minuten.

Quelle: www.wienerlinien.at

2.2.2. Individualverkehr

Für den Individualverkehr ist die bewertungsgegenständliche Adresse gut erreichbar. Im gegenständlichen Bereich wird die Seidengasse entlang den Orientierungsnummern als Einbahn geführt. Die Parkraumsituation ist kritisch. Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in einem Parkraumbewirtschaftungsbezirk. Das nächstgelegene Parkhaus befindet sich in der Kaiserstraße 45.

Abb. 3: Verbindung mittels Individualverkehr



Vom Stadtzentrum Wiens, dem Stephansplatz, liegt die bewertungsgegenständliche Adresse ca. 5,1 Straßenkilometer entfernt.

Quelle: www.oeamtc.at

Abb. 4: Kurzparkzonen Wien



Quelle: www.wien.gv.at

Abb. 5: Straßen- / Autobahnnetz



Quelle: www.oeamtc.at, ASFINAG, BMVIT

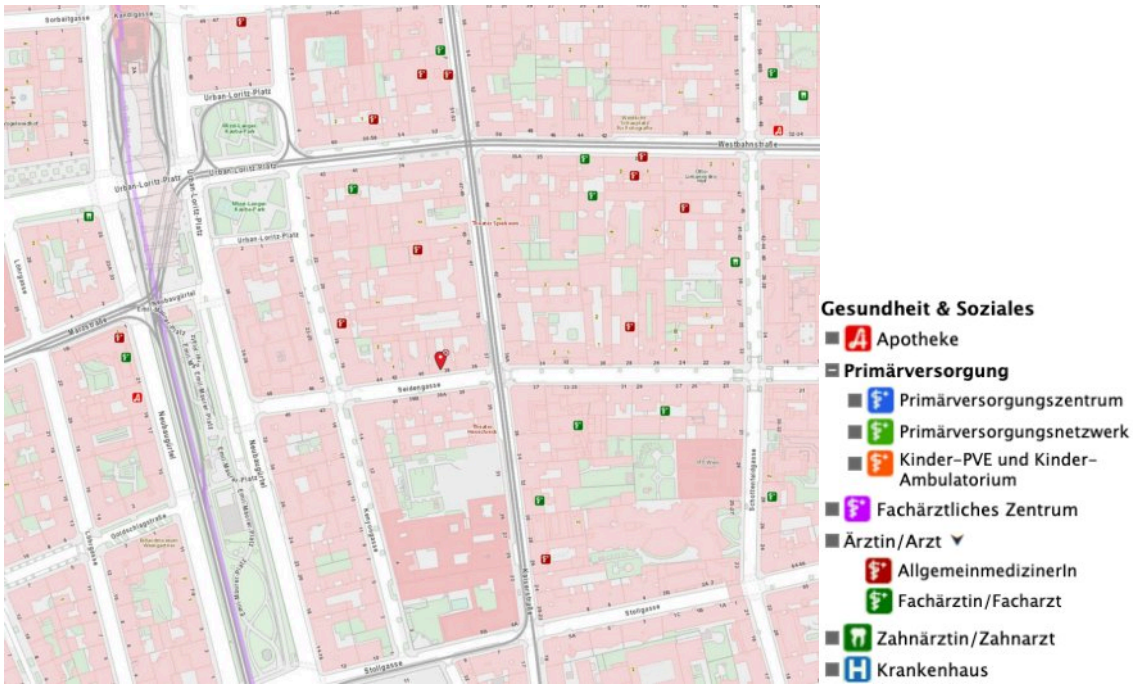
Die Anbindung an die Autobahnen in und um Wien ist über den nahegelegenen Straßenzug „Gürtel“ gut gegeben.

Erreichbarkeit Standort bis	fußläufig	öffentliche Verkehrsmittel	Auto
Stadtzentrum	k.A.	17 Min.	5,1 km
Westbahnhof	0,6 km	5 Min.	0,9 km
Hauptbahnhof	k.A.	23 Min.	5,9 km
Busbahnhof / Wien-Mitte	k.A.	19 Min.	5,0 km
Flughafen	k.A.	43 Min.	23,0 km

2.2.3. Infrastruktur

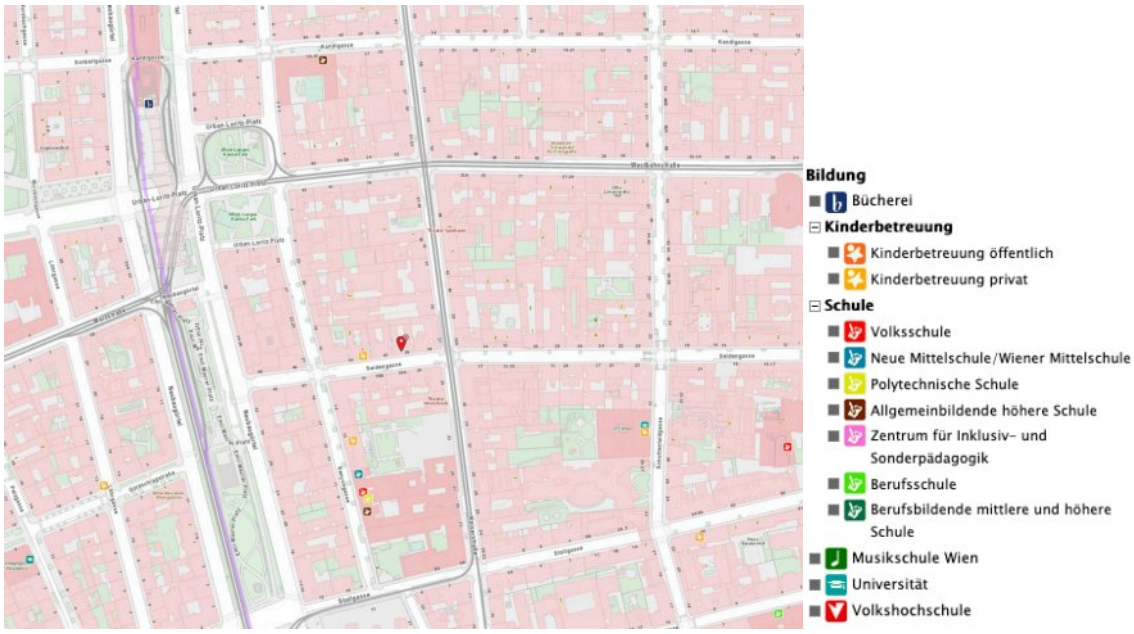
Nahversorgung:	Einkaufsmöglichkeiten für die Deckung des täglichen Bedarfs sowie für sonstige Konsumgüter befinden sich in fußläufiger Entfernung in der Kaiserstraße, Burggasse, Schottenfeldgasse und den umliegenden Straßenzügen sowie in der Mariahilfer Straße. Anzumerken ist, dass die Mariahilfer Straße eine „der" Einkaufsstraßen Wiens ist.
Freizeit:	Die Wiener Stadthalle ist fußläufig erreichbar. Die kulturellen Einrichtungen der innerstädtischen Bezirke können mit den öffentlichen Verkehrsmitteln leicht erreicht werden.
Gesundheit:	Es befinden sich mehrere Apotheken in fußläufiger Entfernung.

Abb. 6: medizinische Versorgung



Quelle: www.wien.gv.at

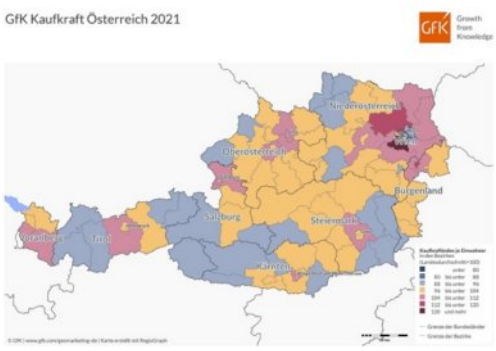
Abb. 7: Aus- und Weiterbildung



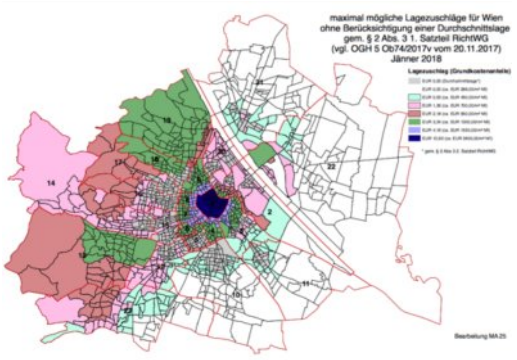
Quelle: www.wien.gv.at

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 gut zu bezeichnen.

2.3. Grundstück

2.3.1. Allgemeine Topographie

Die Liegenschaft liegt in einer Mittelparzelle und ist straßenseitig in Richtung Seidengasse gegen Südosten ausgerichtet. Das Niveau kann als nahezu eben und die Grundstücksform ist als annähernd rechteckig konfiguriert zu bezeichnen. Als Gesamtgröße ist gemäß dem Grundbuchstand eine Fläche von 574 m² ausgewiesen.

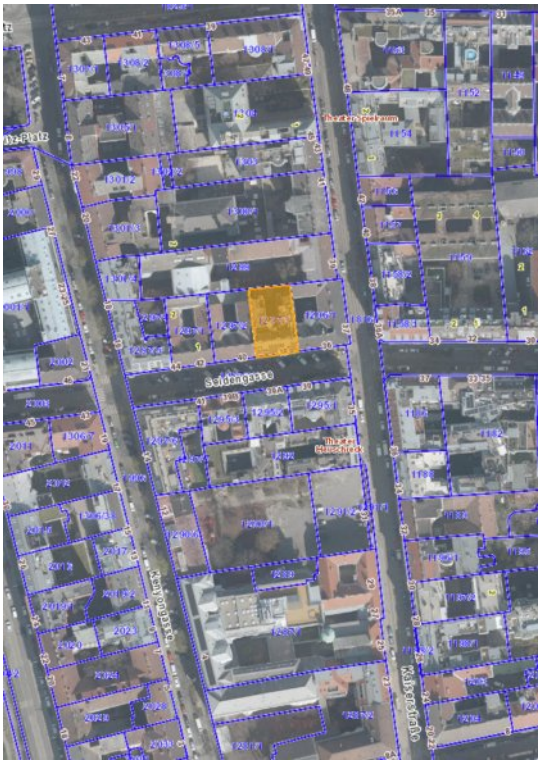
```
************************************ A1 ************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)           FLÄCHE  GST-ADRESSE
  1297/3     GST-Fläche               574
             Bauf.(10)                470
             Bauf.(20)                104  Seidengasse 38
Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
************************************ A2 ************************************
```

Abb. 9: DKM – Digitale Katastermappe



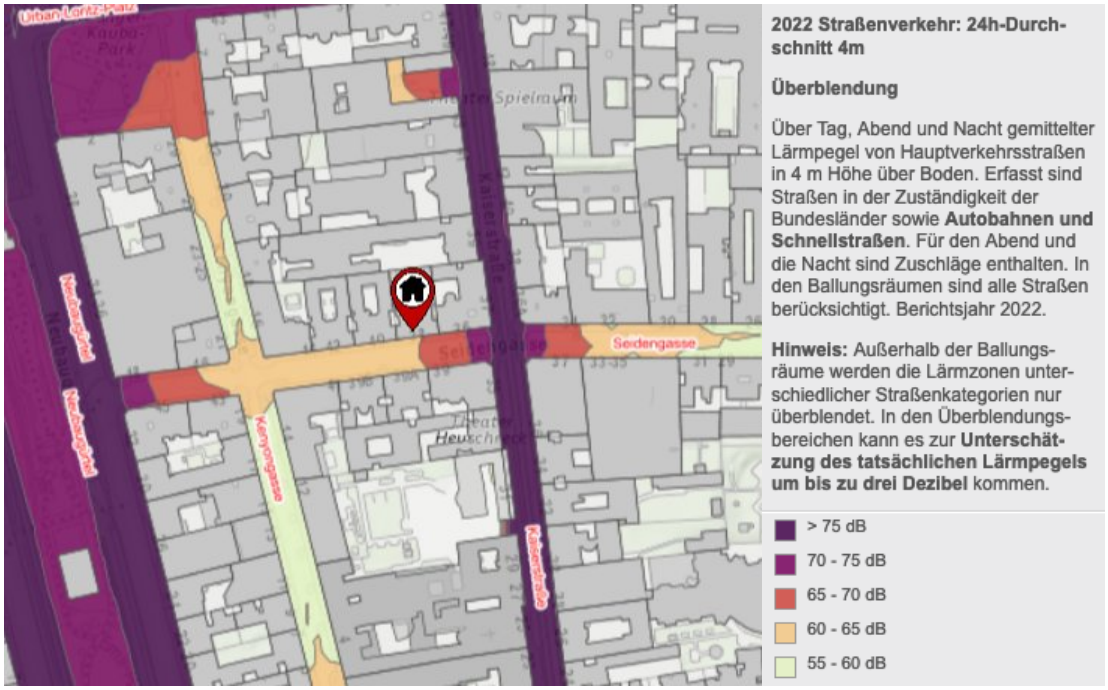
Quelle: www.wien.gv.at

Abb. 10: Luftbild



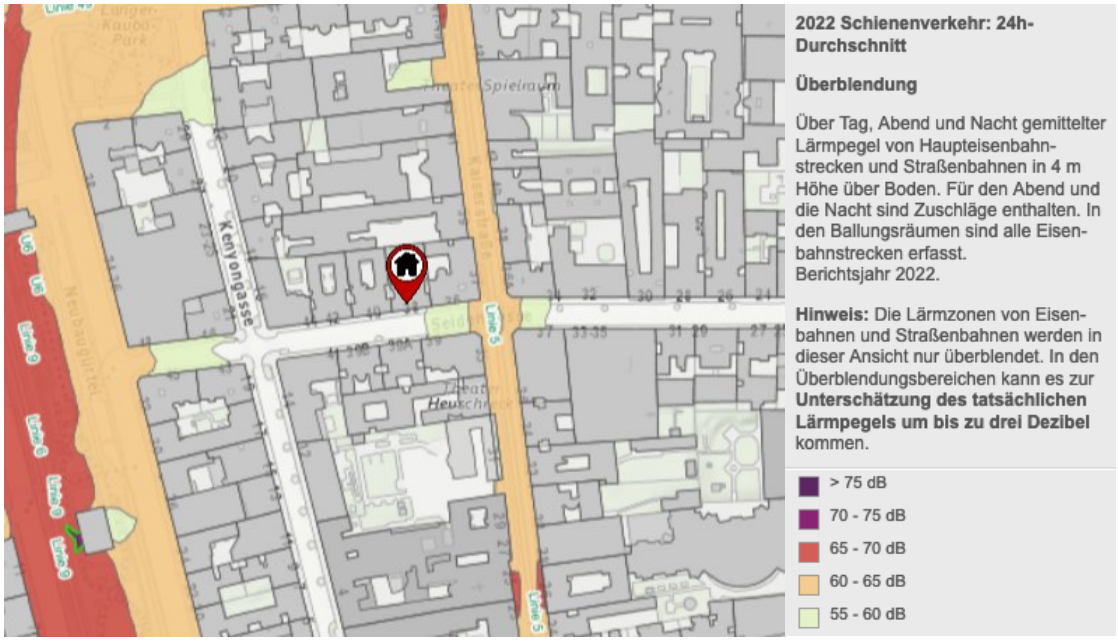
Quelle: www.wien.gv.at

Abb. 11: Straßenlärm [dB]



Quelle: www.laerminfo.at

Abb. 12: Schienenlärm [dB]

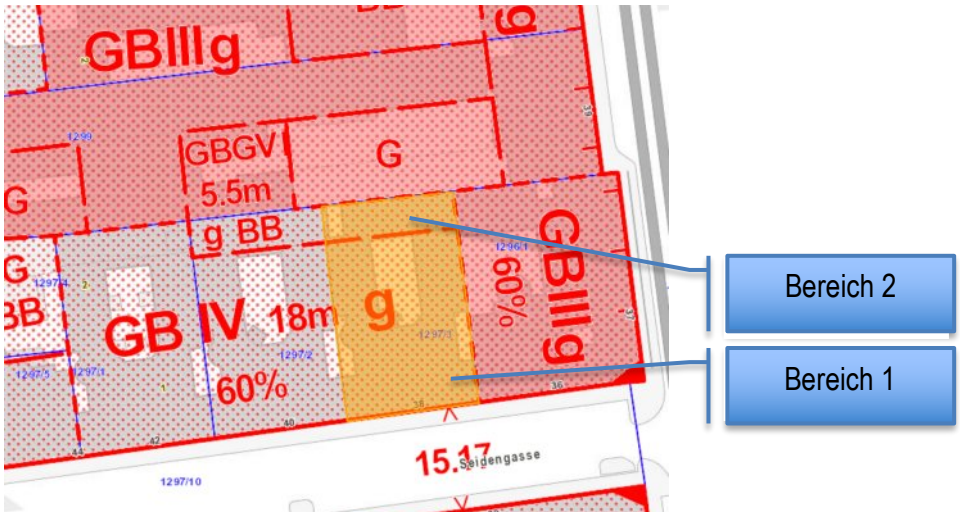


Quelle: www.laerminfo.at

Im Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist gem. Lärmkarte 2022 eine erhöhte Lärmbeeinträchtigung durch den Straßenlärm (60-70 dB) gegeben.

2.3.2. Flächenwidmung/ Baubehörde

Abb. 13: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



Quelle: www.wien.gv.at

Flächenwidmung auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft:

Bereich 1

- Bauland – gemischtes Baugebiet
- Bauklasse IV
- geschlossene Bauweise
- Höhe auf 18 m beschränkt
- Beschränkung der bebaubaren Fläche auf 60% der Bauplatzfläche
- Wohnzone

Bereich 2

- Bauland – gemischtes Baugebiet, Geschäftsviertel
- geschlossene Bauweise
- Höhe auf 5,5 m beschränkt
- besondere Bebauungsbestimmungen: *„Innerhalb der mit BB 2 bezeichneten Flächen sind die Dächer der Gebäude als begehbare, zu mehr als 50% der Dachfläche zu begrünende Dachgärten oder Dachterrassen auszubilden, wobei deren Fußbodenoberkanten nicht höher als die festgesetzten Gebäudehöhen liegen dürfen.“*
- Wohnzone

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.

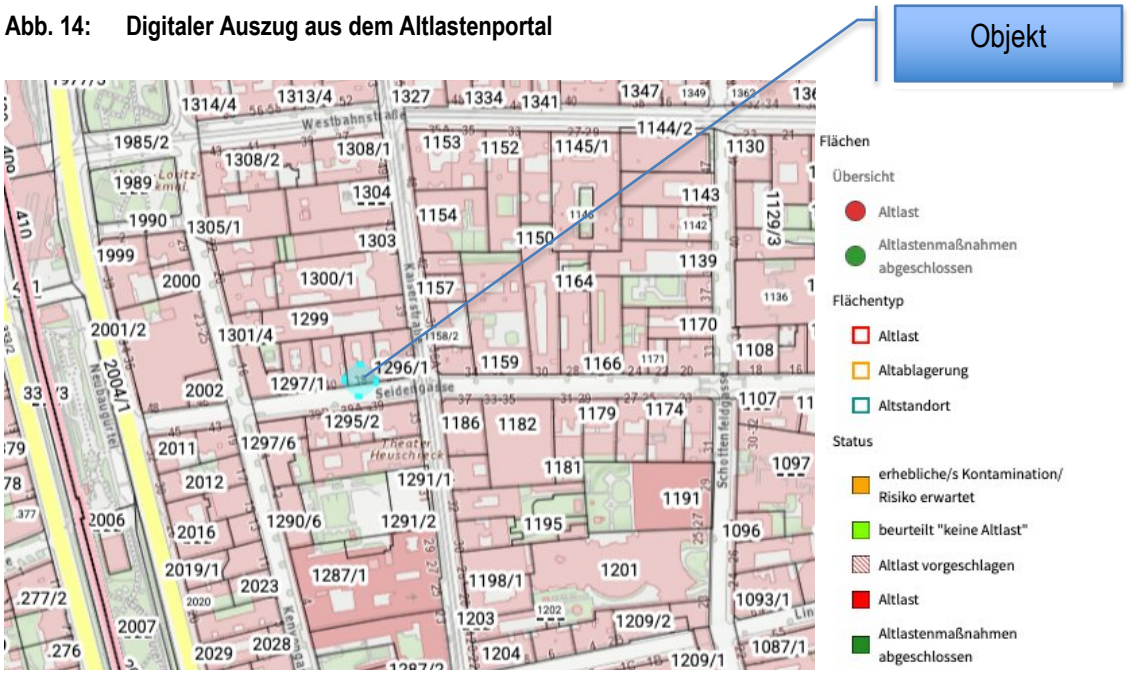
2.3.3. Anschlüsse

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

2.3.4. 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. 14: 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.

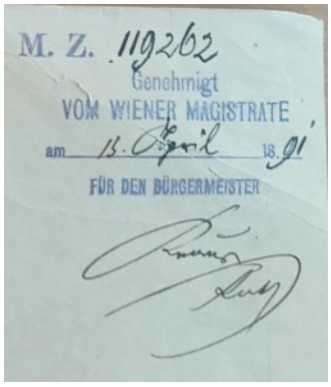
Für Zwecke der gegenständlichen Bewertung wurde davon ausgegangen, dass keine toxischen oder gefährlichen Substanzen sowie keine gesundheitsschädlichen Substanzen anderer Art in oder an der Liegenschaft vorhanden sind. Ein späteres Aufscheinen solcher Substanzen kann eine erhebliche Auswirkung auf den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

Das Umweltbundesamt, Abteilung Altlasten, gibt diesbezüglich bekannt, dass auf der Liegenschaft, in der nicht öffentlichen Datenbank „Maschinenbau“ verzeichnet ist. Konkrete Informationen über Verunreinigungen der Liegenschaft liegen bislang nicht vor.

2.4. Gebäudebestand

Das bewertungsgegenständliche Objekt befindet sich im 2. Stock (4. Hauptgeschoss) eines ursprünglich um das Jahr 1891 fünfgeschossig errichteten Gebäudes. Das Gebäude verfügt über ein Keller- und ein nachträglich mehrgeschossig ausgebautes Dachgeschoss.

Abb. 15: Historischer Datumsvermerk



Quelle: Bauakt MA37 (historischer Einreichplan)

Abb. 16: Historische Ansicht/Schnitt



Quelle: Bauakt MA37 (historische Einreichplan)

Abb. 17: aktuelle Ansicht/Schnitt



Quelle: Bauakt MA37 (4. Auswechslungsplan, vom 30. Jänner 2017)

Abb. 18: 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 Kriegsschaden.

Die Auskunft des Bundesministeriums für Wirtschaft, Energie und Tourismus lautet: *„bezugnehmend auf Ihre Anfrage teilen Ihnen die Bundeswohnbaufonds (= Wohnhaus-Wiederaufbaufonds und Bundes- Wohn- und Siedlungsfonds) mit, dass für die oben angeführte Wohnung keine Bundeswohnbauförderungen gewährt wurden. Hinsichtlich einer eventuellen Landeswohnbauförderung setzen Sie sich bitte mit der zuständigen Stelle in Ihrem jeweiligen Bundesland in Verbindung."*

Der Zugang zur Liegenschaft erfolgt über die Seidengasse über eine doppelflügelige Holztür mit Oberlichte. Vom stuckverzierten allgemeinen Gang gelangt man zum allgemeinen Stiegenhaus mit Lift. Die Liegenschaft befand sich am Tag der Befundaufnahme in einem für das Baujahr guten Erhaltungszustand. Die allgemeinen Flächen im Eingangs- und Gangbereich sowie der Hofbereich werden augenscheinlich instandgehalten.

Das Gebäude ist nicht auf der vom Bundesdenkmalamt veröffentlichten Liste der unbeweglichen und archäologischen Denkmale unter Denkmalschutz per Stand vom 30. Juni 2025 verzeichnet.

Nutzung:	überwiegend Wohnzwecke
Bauzustand:	gut
Lage:	Mittellage
Geschoße:	Kellergeschoss
	Erdgeschoss
	Mezzanin
	1. – 3. Stock
	nachträglich mehrgeschossig ausgebautes Dachgeschoss
Bauweise:	Massivbauweise
Abfallrohre:	innen liegend
Straßenfassade:	verputzt/verzierte Fassade, sehr guter Zustand
Hoffassade:	verputzt/glatt, guter Zustand
Fenster:	gemischter Bestand
Haustor:	doppelflügelige Holztür mit Oberlichte
Stiegenhausform:	U-Form

Stiegenhaus:	Stein
Geländer:	Metallgeländer mit Holzhandlauf
Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbeläge:	verputzt/gemalt
Decken:	gemalt
Abortanlage:	bestandobjektintern im bewertungsgegenständlichen Objekt
Lift:	vorhanden

Auf der Liegenschaft befinden sich gemäß Nutzwertgutachten vom 18. September 2012 24 selbstständige Räumlichkeiten, die sich gliedern in

- 22 Wohnungen
- 1 Geschäftslokal
- 1 Lager

Gemäß dem noch nicht gültigen Nutzwertgutachten vom 25. September 2017 befinden sich 23 selbstständige Räumlichkeiten auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft, diese gliedern sich in

- 22 Wohnungen
- 1 Geschäftslokal

2.5. Bauaufträge/ Baubescheide

Laut Auskunft der zuständigen Magistratsabteilung gibt es auf der Liegenschaft derzeit ein relevantes offenes Bauvorhaben:

- Bearbeitungsbogen §62 – Bauanzeige (sonstige Bauführung - § 62(1) Z4), Änderungen im Kellergeschoss, vom 24. April 2018

Im Zuge der Einsichtnahme in den Bauakt konnten folgende bewertungsrelevante Baubescheide ausgehoben werden:

- Bescheid – Bauliche Änderungen, Dachgeschosszubau, Errichtung eines hofseitigen Aufzugsschachtes, Baubewilligung, vom 29. Mai 2012
- Bescheid – Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (1. Planwechsel), vom 20. Februar 2015
- Bescheid – Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (2. Planwechsel), vom 27. Juli 2015
- Bescheid – Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (3. Planwechsel), vom 29. Oktober 2015
- Bescheid – Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (4. Planwechsel), Zubau, vom 30. Jänner 2017

2.6. Objektbestand Wohnung 14

Die bewertungsgegenständliche Wohnung Top 14 ist im 2. Stock (4. Hauptgeschoss) der Liegenschaft situiert. Sie wird über eine doppelflügelige Holztüre mit Kastenriegelschloss vom allgemeinen Gang erschlossen. Die Wohnung gliedert sich in einen Vorraum, eine Küche, ein Bad, ein WC und 2 Zimmer.

Die Wohnung ist innenhofseitig ausgerichtet und verfügt in diese Richtung orientierte Holzkastenfenster.

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels einer in der Küche situierten Gastherme und Radiatoren in den einzelnen Räumen.

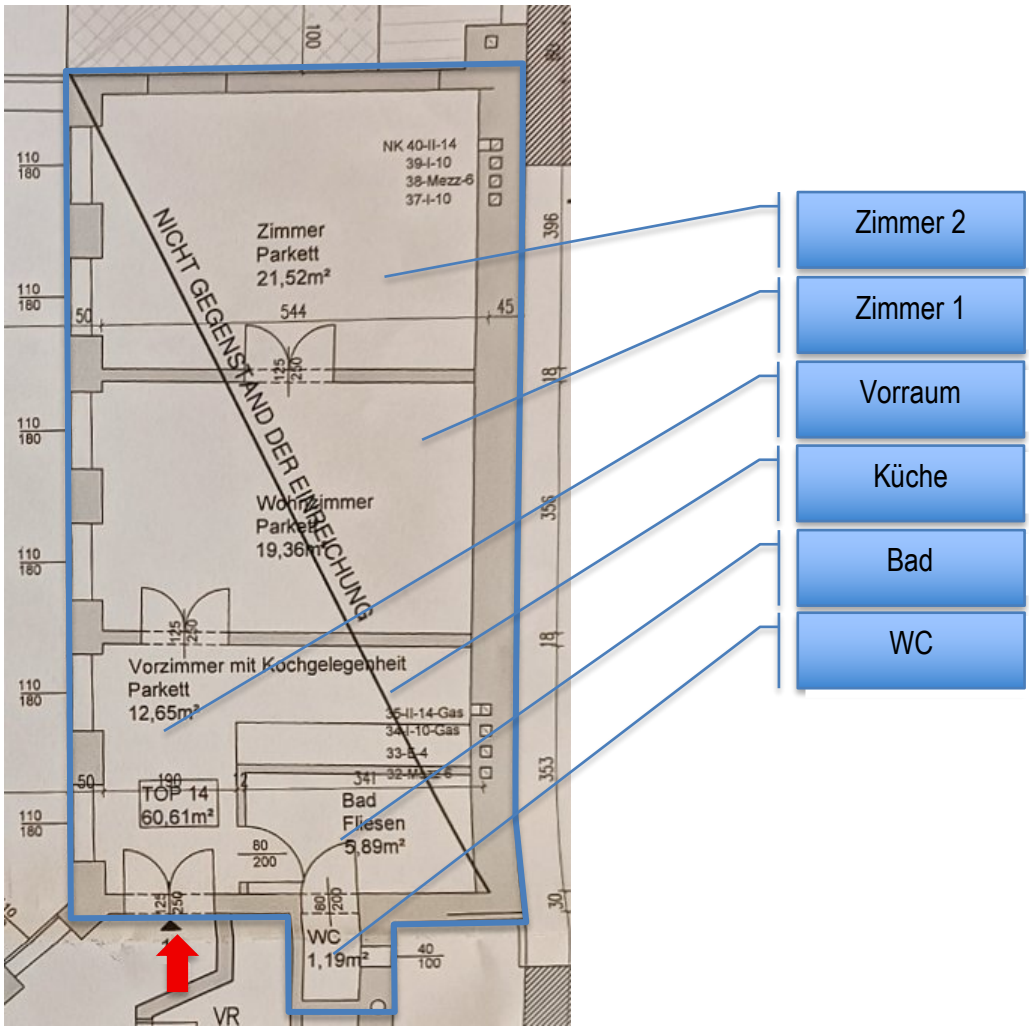
Das Objekt verfügt über Strom-, Wasser-, Gas- und Kanalanschluss. Eine Überprüfung der technischen Einrichtungen wurde im Rahmen der Befundaufnahme nicht durchgeführt. Über die elektrische Anlage kann keine Aussage getroffen werden. Es erfolgte außerdem keine Überprüfung der Einhaltung diverser baurechtlicher 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.

Gemäß den Unterlagen des Überwachungsaktes der MA 37 steht der Top 14 ein Kellerabteil zur Nutzung zur Verfügung.

2.6.1. Raumprogramm

1. Vorraum
2. Küche
3. Bad
4. WC
5. Zimmer 1
6. Zimmer 2

Abb. 19: Wohnungsgrundriss Top 14



Quelle: Bauakt MA37 (4. Auswechslungsplan, vom 30. Jänner 2017)

Der Istzustand stimmt mit dem Konsensplan der Baubehörde überwiegend überein.

2.6.2. Ausstattungs- und Erhaltungszustand der einzelnen Räume

Raum:	**Vorraum**		
Türe:	zweiflügelige Holztüre mit Kastenriegelschloss		
Boden:	Dielen	**Wände:**	gemalt, Holzverbau
Decke:	gemalt		
Fenster:	2 innenhofseitige Holzkastenfenster		
Beheizung:	Heizkörper		
Ausstattung:	Gegensprechanlage		
begehbare Räume:	Küche, Zimmer 1		
Zustand:	durchschnittlich		

Raum:	**Küche**		
Türe:	Durchbruch im Holzverbau von/zu Vorraum und Bad		
Boden:	Dielen	**Wände:**	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	mitbelichtet/mitbelüftet vom Vorraum		
Beheizung:	mitbeheizt von Vorraum und Bad		
Ausstattung:	Küchenzeile mit Abwasch, Herd, Geschirrspüler; Therme		
begehbare Räume:	Vorraum, Bad		
Zustand:	durchschnittlich		

Raum:	**Bad**		
Türe:	Durchbruch im Holzverbau von/zur Küche, einflügelige, profilierte Holztüre vom/zum WC		
Boden:	Fliesen	**Wände:**	gemalt, Holzverbau
Decke:	gemalt		
Fenster:	mitbelichtet/mitbelüftet vom Vorraum		
Beheizung:	Heizkörper		
Ausstattung:	Waschbecken, Badewanne, Waschmaschinenanschluss		
begehbare Räume:	Küche, WC		
Zustand:	durchschnittlich		

Raum:	**WC**		
Türe:	einflügelige, profilierte Holztür		
Boden:	Fliesen	**Wände:**	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	1 lichthofseitiges Holzrahmenfenster		
Beheizung:	Heizkörper		
Ausstattung:	WC		
Zustand:	durchschnittlich		

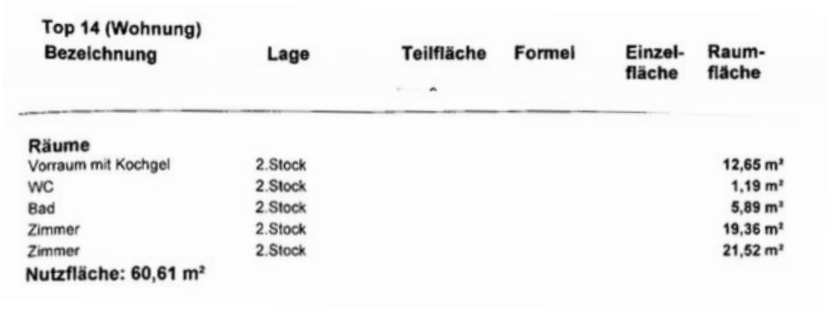
Raum:	**Zimmer 1**		
Türe:	doppelflügelige, profilierte Holztüre		
Boden:	Laminat	**Wände:**	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	2 innenhofseitige Holzkastenfenster		
Beheizung:	Heizkörper		
begehbare Räume:	Vorraum, Zimmer 2		
Zustand:	durchschnittlich		

Raum:	**Zimmer 2**		
Türe:	doppelflügelige, profilierte Holztüre		
Boden:	Laminat	**Wände:**	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	2 innenhofseitige Holzkastenfenster		
Beheizung:	Heizkörper		
Zustand:	durchschnittlich		

Die bewertungsgegenständliche Wohnung weist insgesamt einen einfachen, durchschnittlichen Zustand auf.

2.6.2.1. Nutzfläche

Gemäß dem Nutzwertgutachten vom 18. September 2012 beträgt die Nutzfläche der Wohnung 60,61 m². In der Folge wird von dieser Fläche ausgegangen.



Top 14 (Wohnung) Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel-fläche	Raum-fläche
Räume					
Vorraum mit Kochgel	2.Stock				12,65 m²
WC	2.Stock				1,19 m²
Bad	2.Stock				5,89 m²
Zimmer	2.Stock				19,36 m²
Zimmer	2.Stock				21,52 m²
Nutzfläche: 60,61 m²					

Quelle: Nutzwertgutachten (vom 18. September 2012)

Eine Vermessung des Objekts durch den Sachverständigen wurde nicht vorgenommen.

Eine Neuvermessung im Zuge des noch nicht gültigen Nutzwertgutachtens vom 25. September 2017 fand nicht statt.

2.6.2.2. Bestandsverhältnis

Am Tag der Befundaufnahme war die Wohnung vermietet. Der von der Mieterin zur Verfügung gestellte Mietvertrag beinhaltet folgende wesentliche Punkte:

Mietgegenstand	Seidengasse 38, 2. Stock, Tür 14 bestehend aus: 2 Zimmer, Küche, Vorzimmer u. Klosett
Mietvertragsbeginn	01. Dezember 1972
Vereinb. Hauptmietzins	S 190,-- (vermutlich inkl. USt) „Der Mieter entrichtet gemäß §9 des Wohnhaus-Wiederaufbaugesetzes einen Zuschlag von 13 Groschen je Jahresmietzinskrone 1914 (640 Kronen).“
Mietdauer	unbestimmte Zeit
Indexierung	VPI 1996, Ausgangsbasis Jänner 1973, überschreiten einer 5%-Schwelle
Kaution	es sind dem Mietvertrag keine Informationen zu entnehmen

Gemäß der von der Mieterin zur Verfügung gestellten Vorschreibung werden der Mieterin seit 16. Juni 2025 folgende Beträge vorgeschrieben:

Vorschreibungsposition	Netto	USt-Betrag	Brutto
Hauptmietzins	93,03 €	9,30 €	102,33 €
Betriebskosten	123,04 €	12,30 €	135,34 €

2.7. Rücklagenstand und Wohnbeitragsvorschreibung

Laut Auskunft der derzeitigen Hausverwaltung (IMV Immobilienverwaltung) betrug die allgemeine Reparaturrücklage zum 19. Dezember 2025 € 142.682,-- (inkl. Sondervorschreibung und Darlehen) und die negative Rücklage des Aufzugs € 1.936,82.

Die Wohnbeitragsvorschreibungen stellen sich gemäß Vorausschau 2026 wie folgt dar:

	monatliches Akonto 2025	monatliches Akonto 2026
Allgemeine Betriebskosten	€ 2,16 / m²	€ 2,20 / m²
Betriebskosten Aufzug	€ 0,29 / m²	€ 0,29 / m²
Beiträge zur Rücklage	€ 1,06 / ANT	€ 1,13 / ANT
Beiträge zur Rücklage Aufzug	€ 0,30 / ANT	€ 0,30 / ANT

Die derzeitige Hausverwaltung teilt mit, dass es derzeit neben den divergenten Rücklagenkreisen, keine abweichende Aufteilung der Kosten auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft besteht.

Im Wohnungseigentumsvertrag wurde bezüglich der Aufteilung in Punkt V. folgendes geregelt:

V.

Sämtliche Vertragsparteien nehmen die Bestellung dieser Wohnungseigentumsrechte hiermit ausdrücklich und wechselseitig bindend an und nehmen ferner zur Kenntnis, dass das Wohnungseigentumsrecht mit dem bezüglichen Miteigentumsanteil an der gegenständlichen Liegenschaft untrennbar verbunden ist. Sie verpflichten sich weiters ausdrücklich und unwiderruflich, alle Erklärungen abzugeben, Urkunden zu fertigen und Handlungen zu billigen, die zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages erforderlich sind. Die Kosten der Berichtigung der Mindestanteile trägt Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y).

Die Aufteilung der Betriebskosten erfolgt, in Abänderung des im § 32 (1) WEG 2002 vorgenommenen Aufteilungsschlüssels, nicht nach den Miteigentumsanteilen sondern in Anlehnung an die jeweiligen Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes über die Aufteilung von Betriebskosten - derzeit § 17 (2) MRG - nach Nutzflächen. Diese Vereinbarung eines abweichenden Aufteilungsschlüssels ist gleichzeitig mit der Begründung von Wohnungseigentum gemäß § 32 (8) WEG 2002 im Grundbuch ersichtlich zu machen.

Hinsichtlich der der im Ausbau befindlichen Dachgeschosswohnungen wird vereinbart, dass die Pflicht zur Zahlung der anteiligen Betriebskosten jedenfalls erst am Monatsersten nach Belagsfertigstellung beginnt.

Die Vertragsschließenden vereinbaren, dass neben den anfallenden Betriebskosten und dem Verwaltungshonorar eine Rücklage in Entsprechung der gesetzlichen Bestimmungen zur Bestreitung allfälliger Instandhaltungsarbeiten für das Haus gebildet werden wird (Reparaturfonds).

Die Festsetzung der Höhe der Beiträge zum Reparaturfonds bleibt der gesonderten Beschlussfassung durch die Miteigentümer vorbehalten.

Jedem Wohnungseigentümer obliegt die Instandhaltung seines Wohnungseigentumsobjektes. Zu diesem gehören auch die Außenfenster, die Wohnungseingangstüren, der Wandverputz, die Böden, sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen bis zu den Hauptsträngen - Wasser- und Abwasserleitungen jedoch nur soweit diese im Wohnungsverband liegen -, nicht jedoch die Fassade. Die Kosten für die Erhaltung, Sanierung, sowie einen allenfalls notwendigen Austausch der zu den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten gehörigen Fenster, Balkon- und Terrassentüren, Oberlichten, Lichtkuppeln, Glaswände und dergleichen samt den zugehörigen Stöcken trägt der Wohnungseigentümer des jeweiligen Wohnungseigentumsobjektes auf eigenes Risiko, ohne dass ein Ersatzanspruch gegenüber der Wohnungseigentümergemeinschaft besteht.

Das gesamte Dach als allgemeiner Teil der Liegenschaft (wie zB die Dachhaut aber auch tatsächlich Dachflächen bildende Terrassen, die Blecheinfassungen, die Saumrinnen, Rinnen, Regenwassersinkkästen etc.) steht in der Erhaltungspflicht der Miteigentümergemeinschaft. Für Terrassen- und Balkonflächen bzw. –teile gilt zusätzlich Folgendes:

Terrassen und Balkone, dabei insbesondere deren Isolierung, Verblechung, sonstiger Bodenaufbau, Bodenbelag, Regenwasserabfluss, Gully (Abflüsse) und deren anhaltende Funktionsfähigkeit auch bei Eisbildung, sowie die notwendige ortsübliche Wartung bzw. Pflege, stehen ausschließlich in der Verpflichtung des betreffenden Wohnungseigentümers. Bei der Aufstellung und Bewässerung von Pflanzen, Blumenkisten etc. im Terrassen- und Balkonbereich ist jedenfalls darauf zu achten, dass die Außenhaut des Gebäudes (insbesondere das Dach selbst) samt Kellerdecken insbesondere durch Wasserschäden nicht beschädigt wird. Sollte ein Eigentümer seiner oben angeführten Verpflichtung nicht nachkommen und dadurch ein anderer Eigentümer, die Eigentümergemeinschaft oder ein Dritter Schaden nehmen, ist er diesen gegenüber direkt zum Ersatz des Schadens verpflichtet.

Sofern Terrassen- oder Balkonteile dem Wohnungseigentumsobjekt zugeordnet sind und an ihnen ein „ernster Schaden" des Gebäudes entsteht, sind die entsprechenden Erhaltungsmaßnahmen von der Eigentümergemeinschaft zu veranlassen und entsprechend den Regeln des WEG idgF von dieser zu tragen sind. Alls dies ungeachtet der oben angeführten Wartungs- und Pflegeverpflichtungen.

2.8. Eigentümerversammlung und geplante Sanierungen

Die Auskunft der derzeitigen Hausverwaltung (IMV Immobilienverwaltung) bezüglich geplanter Sanierungen lautet: „Derzeit wird eine Sanierung (aufsteigende Feuchtigkeit) durchgeführt. In Kürze folgt der Befund bzgl. Überprüfung der Gasleitungen – je nach Ergebnis kommt es danach zu einer Sanierung. Ansonsten ist noch geplant, das Stiegenhaus neu auszumalen. Die Mängelbehebung der Elektrik in den Allgemeinbereichen wird noch geplant und voraussichtlich 2026 durchgeführt."

Da die angeführten Sanierungsmaßnahmen nicht durch die Rücklage gedeckt waren, wurde von der derzeitigen Hausverwaltung mittels einer Sondervorschreibung bzw. mittels Darlehen die Rücklage erhöht. Die bewertungsgegenständliche Wohnung tilgt ihren Anteil an der Aufstockung der Rücklage mittels eines monatlichen Beitrags von € 33,90 netto. Der Anteil des Darlehens von € 53.200,-- der auf das bewertungsgegenständliche Objekt entfällt, beträgt € 4.603,12. Dies ergibt sich aus 61 von 705 Anteilen. Mit der Rückzahlung des Darlehens wurde im Oktober 2025 begonnen.

Das Protokoll der letzten Eigentümerversammlung liegt den Anlagen bei und die nächste ist gemäß Aussage der derzeitigen Hausverwaltung für das 2. Halbjahr 2026 geplant.

2.9. Klagen innerhalb der Eigentümergemeinschaft

Laut Auskunft der derzeitigen Hausverwaltung (IMV Immobilienverwaltung) bestehen derzeit keine Klagen innerhalb der Eigentümergemeinschaft, jedoch teilt die Hausverwaltung mit, dass das derzeitige Nutzwertgutachten Mängel aufweist und seit mehreren Jahren der Versuch besteht dieses zu korrigieren. Sollte der Korrektur in der derzeit geplanten Fassung von allen Wohnungseigentümern zugestimmt werden, stellt sich die zukünftige Aufteilung der Anteile wie folgt dar:

Anteile derzeit	Endgültige Anteile	WE-Objekt
34/1732-stel	68/3650-stel	Wohnung 22
34/1732-stel	68/3650-stel	Wohnung 22
67/1732-stel	67/1825-stel	Wohnung 8
34/1732-stel	68/3650-stel	Wohnung 12
34/1732-stel	68/3650-stel	Wohnung 12
53/1732-stel	53/1825-stel	Wohnung 5
146/1732-stel	146/1825-stel	Wohnung 19
61/1732-stel	61/1825-stel	Wohnung 6
56/1732-stel	56/1825-stel	Wohnung 13
69/3464-stel	77/3650-stel	Wohnung 15/16
69/3464-stel	77/3650-stel	Wohnung 15/16
59/1732-stel 72/1732-stel	146/1825-stel	Wohnung 10/11
64/1732-stel	64/3650-stel	Wohnung 4
68/1732-stel	68/1825-stel	Wohnung 17
53/1732-stel	53/1825-stel	Lokal 1
50/1732-stel	52/1825-stel	Wohnung 23 mit Terrasse und Balkon
121/3464-stel	99/3650-stel	Wohnung 25 mit Terrasse
121/3464-stel	99/3650-stel	Wohnung 25 mit Terrasse
53/1732-stel	53/1825-stel	Wohnung 2
25/1732-stel	51/1825-stel	Wohnung 4a
63/1732-stel	113/1825-stel	Wohnung 24 mit Terrasse und Balkon
78/1732-stel	162/3650-stel	Wohnung 3 mit Terrasse
78/1732-stel	162/3650-stel	Wohnung 3 mit Terrasse
71/3464-stel	71/3650-stel	Wohnung 7
71/3464-stel	71/3650-stel	Wohnung 7
59/1732-stel	126/3650	Wohnung 26 mit Terrasse
59/1732-stel	126/3650-stel	Wohnung 26 mit Terrasse
54/1732-stel	54/1825-stel	Wohnung 9
56/1732-stel	56/1825-stel	Wohnung 18
61/1732-stel	61/1825-stel	Wohnung 14

Laut telefonischer Auskunft der derzeitigen Hausverwaltung haben alle Wohnungseigentümer, bis auf die der bewertungsgegenständlichen Wohnung der Korrektur bereits zugestimmt.

2.10. Energieausweis

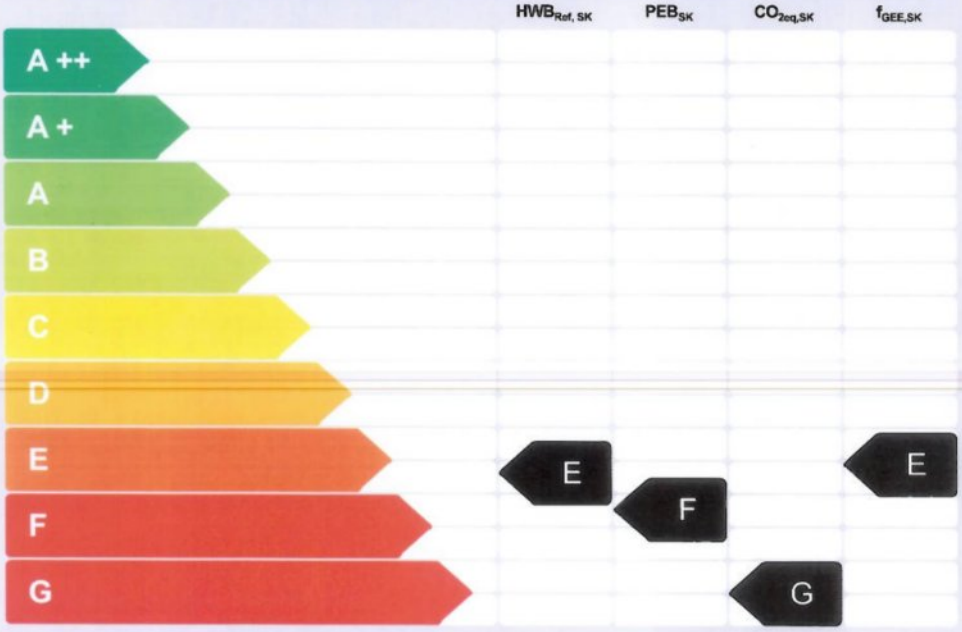
Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	1070 Wien, Seidengasse 38, Bestand EG bis 3OG		**Umsetzungsstand**	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohngebäude		Baujahr	ca. 1900
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten		Letzte Veränderung	
Straße	Seidengasse 38, Bestand EG bis 3OG		Katastralgemeinde	Neubau
PLZ/Ort	1070	Wien-Neubau	KG-Nr.	1010
Grundstücksnr.	1297/3		Seehöhe	200 m

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



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

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

HEB: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste der gebäudetechnischen Systeme 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 Haushaltsstrom, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

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

PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ern}) und 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 Annahme eines normierten Benutzerinnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

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

"Gebäudeprofi Duo" Software, ETU GmbH, Version 6.4.2 vom 20.05.2021, www.etu.at

3. Gutachten

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert für das Wohnungseigentumsobjekt zu ermitteln. Der Verkehrswert 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 unbefristet 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

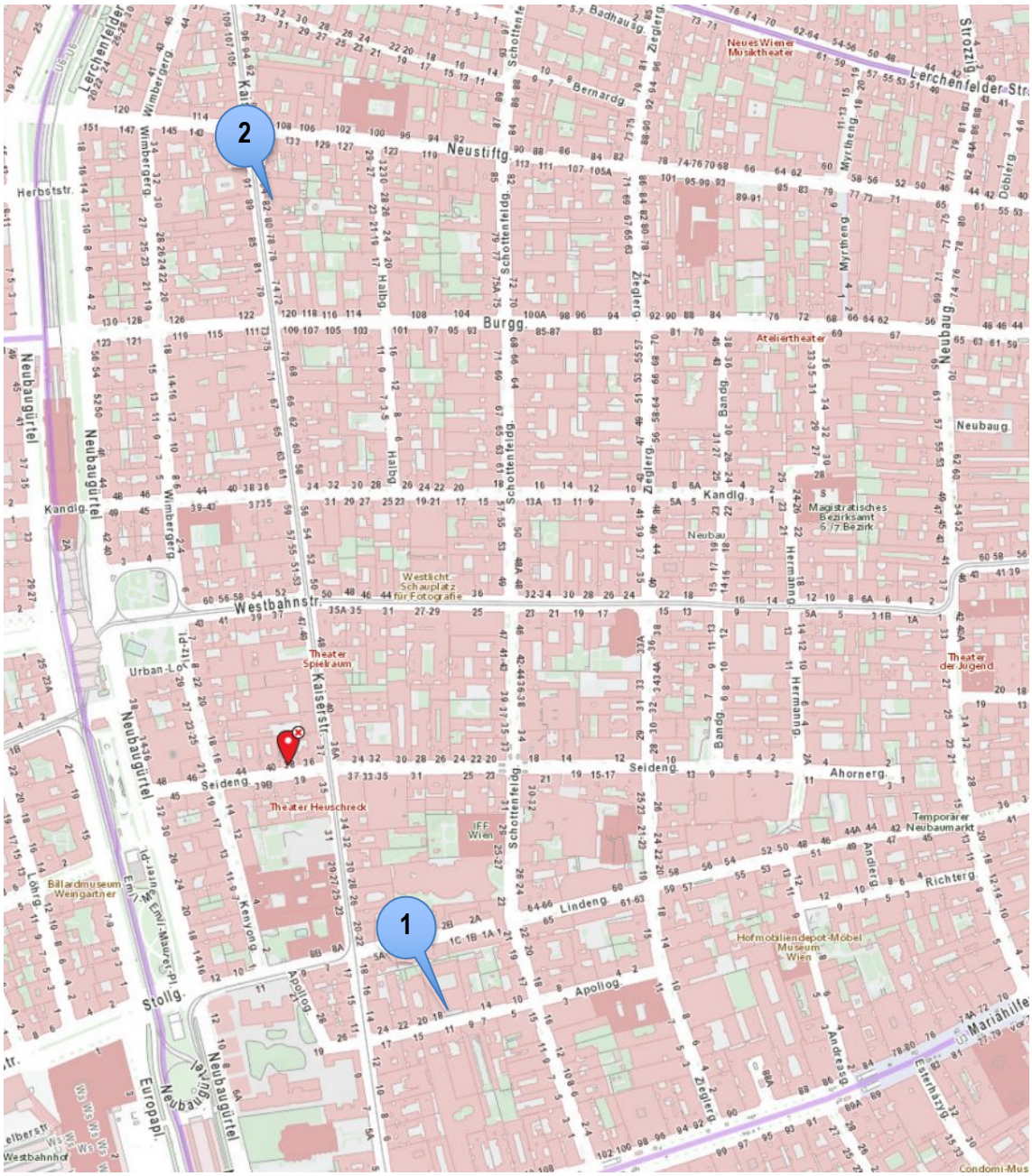
3.3.2. Bodenwert

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. Diesen Ansatz multipliziert mit der jeweiligen Nutzfläche ergibt den Grundwert des Objektes.

3.3.2.3. Vergleichswerterhebung Bodenwerte

Nr.	PLZ	Adresse	ON	m² Nfl.	KP	KP/m² Nfl.	KV-Datum
1	1070	Apollogasse	16-18	5.629,00 m²	15.750.000,00 €	2.798,01 €	19.09.19
2	1070	Kaiserstraße	82	2.391,50 m²	4.390.000,00 €	1.835,67 €	06.06.14

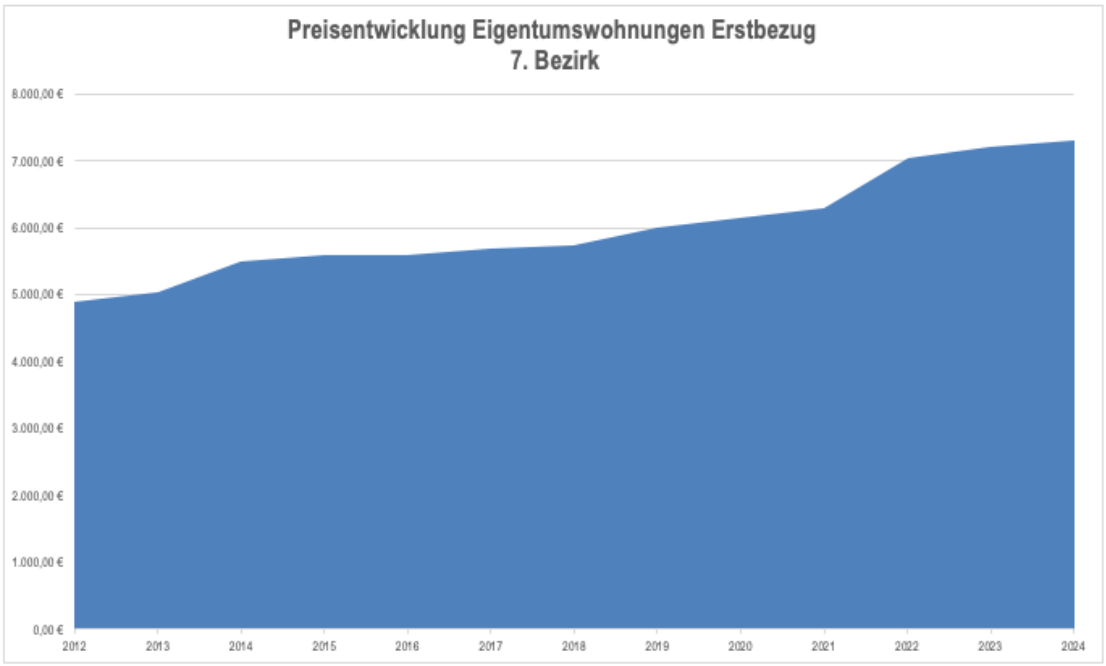
Abb. 20: Lage der Vergleichswerte



Quelle: www.wien.gv.at

3.3.2.4. Entwicklung der Preise für Eigentumswohnungen

Aus dem ersten Wiener Wohnungsmarktbericht der Buwog Group und EHL (Ausgaben 2013-2025) ergeben sich für Eigentumswohnungen Erstbezug im 7. Bezirk folgende Werte:



Aus der Grafik lässt sich erkennen, dass die Preise von Eigentumswohnungen im Erstbezug im 7. Bezirk in den letzten Jahren überwiegend angestiegen sind.

Aufgrund des Zeitpunktes der Kaufvertragsabschlüsse der Vergleichswerte wird eine entsprechende Anpassung vorgenommen:

Nr.	Adresse	ON	m² Nfl.	KP	KP/m² Nfl.	KV-Datum	zeitliche Anp.	angep. Vergl.wert
1	Apollogasse	16-18	5.629,00 m²	15.750.000,00 €	2.798,01 €	19.09.19	21,67%	3.404,25 €
2	Kaiserstraße	82	2.391,50 m²	4.390.000,00 €	1.835,67 €	06.06.14	32,73%	2.436,43 €

Daraus ergeben sich folgende Kennzahlen:

Kennzahl	KP/m² Nfl.	angep. Vergl.wert/m²
Minimum	1.835,67 €	2.436,43 €
Maximum	2.798,01 €	3.404,25 €
Median	2.316,84 €	2.920,34 €
Mittelwert	2.316,84 €	2.920,34 €

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 € 2.920,--/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

3.3.3.5. 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.

3.3.3.6. Nicht umlagefähige 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 taxativ aufgelistet.

3.3.3.7. 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.

Der Vervielfältiger V errechnet sich wie folgt:

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

V.....Vervielfältiger
q.....1+i
p..... Kapitalisierungszinsfuß
i.....p / 100
n.....Jahre $_{\text{Restnutzungsdauer}}$

Der Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs hat 2024 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 %	4,0 - 6,0 %	4,5 - 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 - 5,0 %	3,5 - 6,0 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %
Einkaufszentrum, Supermarkt, Fachmarktzentrum	3,5 - 6,5 %	4,0 - 7,0 %	4,5 - 7,5 %	5,0 - 8,0 %
Transport, Logistikliegenschaft	4,0 - 6,0 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %	6,0 - 8,0 %
Touristisch genutzte Liegenschaft	4,5 - 7,0 %	5,0 - 7,5 %	5,5 - 8,0 %	6,0 - 9,0 %
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 das Risiko, desto mehr Wertsteigerungspotential ist gegeben. Von den Marktteilnehmern wird so ein Potential durch eine erwartete geringere Rendite ausgedrückt.

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft liegt laut Beiratsempfehlung außerhalb eines Gründerzeitviertels.

Das Objekt ist derzeit unbefristet vermietet. Das Mietvertragsrisiko wird bei einer Wohnnutzung als gering eingestuft und mit einem Abschlag von 1,0 % berücksichtigt. Die Objektqualität ist durchschnittlich und wird mit 0,00 % berücksichtigt. Die allgemeine Marktlage ist derzeit verhalten und fließt mit einem Zuschlag in der Höhe von 0,25 % ein. Ein Entwicklungspotential ist aufgrund des unbefristeten Bestandsverhältnisses nur bedingt gegeben und wird mit einem Abschlag von 0,25% berücksichtigt.

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

gute bis sehr gute Lage Wohnliegenschaft	2,50%
Mietsituationsrisiko	-1,00%
Objektqualität durchschnittlich	0,00%
allgemeine wirtschaftliche Situation	0,25%
Entwicklungspotenzial	-0,25%
objektspezifischer Kapitalisierungszinssatz	**1,50%**

Der Kapitalisierungszinssatz in der Höhe von 1,5 % wird aus Vergleichswerten von stichtagsbezogenen Transaktionen ähnlicher Liegenschaften am Wiener Immobilienmarkt für angemessen erachtet. Die Restnutzungsdauer zum Stichtag wird nach den allgemein üblichen Kriterien und dem Erhaltungszustand des Hauses wie oben dargestellt mit 45 Jahren bemessen.

3.3.4. Verkehrswertermittlung W14

Somit ergibt sich folgende Verkehrswertermittlung:

	%	m²	€ / m²	
Grundkostenanteil		60,61	€ 2.920	€ 176.981
Wertminderung / spezifischer Bebauung				€ 0
Bodenwertanteil				€ 176.981

Baujahr	1891
fiktives Baujahr	1970
GND	100
Stichtag	2025

Restnutzungsdauer / Jahre	45	
Kapitalisierungszinssatz	1,50 %	
Diskontierungsfaktor q^n	0,51171	
diskontierter Bodenwert		**€ 90.564**

erzielbare Nettomiete	m²	€ / m²	pro Monat	pro Jahr
Jahresrohertrag	60,61	1,53 €	€ 93,03	€ 1.116,36
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten in %			3%	-€ 33,49
Mietausfallswagnis in %			2%	-€ 22,33
abzgl. Instandhaltung (€ / m² / p.m.)			€ 1,50	-€ 1.090,98
Jahresreinertrag				**-€ 30,44**

Restnutzungsdauer/ Jahre	45	
Kapitalisierungszinssatz	1,50 %	
Rentenbarwertfaktor V	32,55234	
kapitalisierte Reinerträge		**-€ 990,83**
zzgl. diskontierter Bodenwertanteil		**€ 90.563,92**
Ertragswert des Objektes		**€ 89.573,10**
abzgl. offener Darlehensanteil		**-€ 4.501,42**
Marktanpassung 0,00%		**€ 0,00**
Verkehrswert des Objektes		**€ 85.071,68**

Verkehrswert des Objektes	**rd.**	**€ 85.000**

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	**€ 1.477,86**

4. Zusammenfassung

4.1. Verkehrswert Wohnung 14

Der

VERKEHRSWERT

des Wohnungseigentumsobjektes mit 61/1732 Anteilen, derzeitige B-LNr. 66 verbunden mit **Wohnungseigentum an Wohnung 14** der EZ 1293, KG 01010 Neubau, per Adresse

1070 Wien, Seidengasse 38

beträgt zum Stichtag, dem 15. Dezember 2025 gerundet

€ 85.000,-

(in Worten: Euro fünfundachtzigtausend)

Wien, 09. März 2026



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:

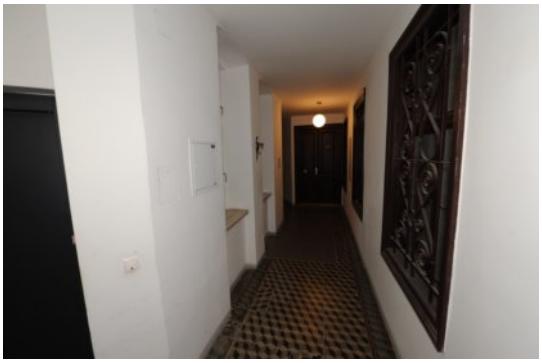


Foto 8:



Foto 9:



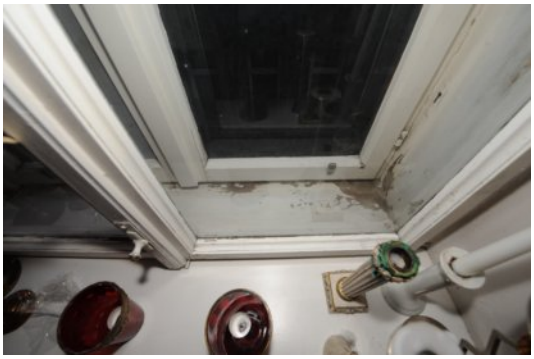
Foto 10:



Foto 11:



Foto 12:



7. Anlagen

Anlage./I	Energieausweis	23 Seiten
Anlage./II	Protokoll der Eigentümerversammlung 2024	6 Seiten
Anlage./III	Vorausschau	4 Seiten
Anlage./IV	Spezialvollmacht und Vereinbarung über die Änderung der Nutzwerte und zweiter Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag vom 11. Februar 2013 dieser geändert durch den ersten Nachtrag vom 29. April 2013	12 Seiten
Anlage./V	potenzielles, neues Nutzwertgutachten aus dem Jahr 2017	14 Seiten
Anlage./VI	Plan der Kellerabteile	1 Seite
Anlage./VII	Aufstellung der Anteile bei verändertem Nutzwertgutachten	1 Seite
Anlage./VIII	Wohnungseigentumsvertrag	10 Seiten
Anlage./IX	Nutzwertgutachten aus dem Jahr 2012	28 Seiten
Anlage./X	Mietvertrag	4 Seiten

Anlage I

Energieausweis für Wohngebäude

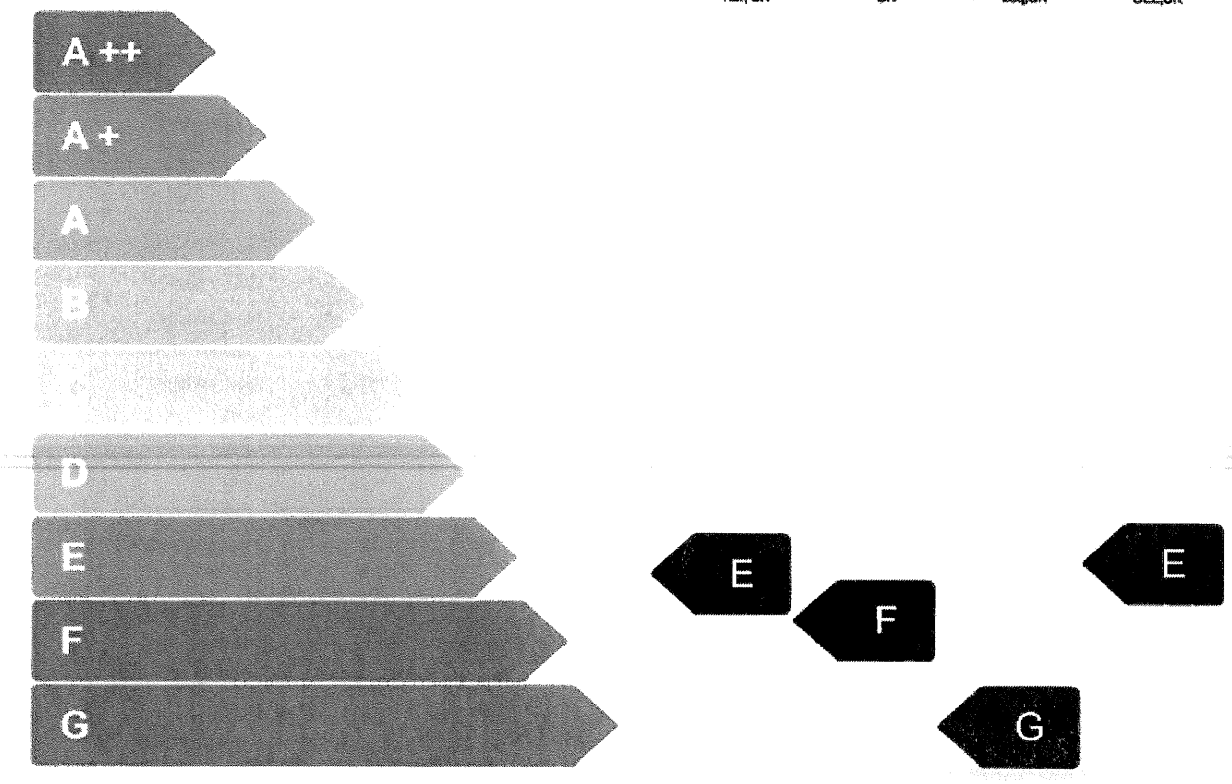
OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	1070 Wien, Seidengasse 38, Bestand EG bis 3OG	**Umsetzungsstand**	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohngebäude	Baujahr	ca. 1900
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Seidengasse 38, Bestand EG bis 3OG	Katastralgemeinde	Neubau
PLZ/Ort	1070 Wien-Neubau	KG-Nr.	1010
Grundstücksnr.	1297/3	Seehöhe	200 m

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

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



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 der gebäudetechnischen Systeme 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 Haushaltsstrom, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

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

PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren ($PEB_{ern.}$) und 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 1976 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

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

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

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

EA-ART: K

Brutto-Grundfläche (BGF)	2 019,0 m²	Heiztage	299 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugs-Grundfläche (BF)	1 615,2 m²	Heizgradtage	3 673 K·d	Solarthermie	— m²
Brutto-Volumen (V_B)	6 981,3 m³	Klimaregion	Region N	Photovoltaik	— kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	2 399,9 m²	Norm-Außentemperatur	-11,3 °C	Stromspeicher	— kWh
Kompaktheit(A/V)	0,34 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	Kombiniert mit RH
charakteristische Länge (l_c)	2,91 m	mittlerer U-Wert	1,62 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	—
Teil-BGF	— m²	LEK$_T$-Wert	99,06	RH-WB-System (primär)	Gaskessel
Teil-BF	— m²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	—
Teil-V_B	— m³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

		Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	$HWB_{Ref,RK}$ =	164,9 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB_{RK} =	164,9 kWh/m²a
Endenergiebedarf	EEB_{RK} =	284,3 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	$f_{GEE,RK}$ =	2,86
Erneuerbarer Anteil		---

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	$Q_{h,Ref,SK}$ =	372 603 kWh/a	$HWB_{Ref,SK}$ =	184,5 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	$Q_{h,SK}$ =	372 603 kWh/a	HWB_{SK} =	184,5 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q_{tw} =	20 634 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	$Q_{H,Ref,SK}$ =	581 590 kWh/a	HEB_{SK} =	288,1 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser			$e_{AWZ,WW}$ =	4,64
Energieaufwandszahl Raumheizung			$e_{AWZ,RH}$ =	1,30
Energieaufwandszahl Heizen			$e_{AWZ,H}$ =	1,48
Haushaltsstrombedarf	Q_{HHSB} =	45 985 kWh/a	HHSB =	22,8 kWh/m²a
Endenergiebedarf	$Q_{EEB,SK}$ =	627 575 kWh/a	EEB_{SK} =	310,8 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	$Q_{PEB,SK}$ =	715 632 kWh/a	PEB_{SK} =	354,4 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	$Q_{PEBn.em.,SK}$ =	686 514 kWh/a	$PEB_{n.em.,SK}$ =	340,0 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	$Q_{PEBem.,SK}$ =	29 118 kWh/a	$PEB_{em.,SK}$ =	14,4 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	$Q_{CO2eq,SK}$ =	154 056 kg/a	$CO_{2eq,SK}$ =	76,3 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			$f_{GEE,SK}$ =	2,91
Photovoltaik-Export	$Q_{PVE,SK}$ =	--- kWh/a	$PVE_{Export,SK}$ =	--- kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	09.08.2021
Gültigkeitsdatum	08.08.2031
Geschäftszahl	

Ersteller/in: Architekturbüro Kops

Unterschrift:

ARCHITEKT
DIPL.-ING (FH) RENÉ KOPS, M.A.
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
A-1030 Wien, Reisnerstraße 32/16
T 01-715 28 23 M 0681-1066 2984

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

Energiebedarfsberechnung nach OIB-Richtlinie 6

- für Gebäude mit normalen Innentemperaturen -

Objekt

1070 Wien, Seidengasse 38, Bestand EG bis 3OG
Altbestand EG bis 3OG (ohne DG)

Seidengasse 38, Bestand EG bis 3OG
1070 Wien-Neubau

Auftraggeber

Aussteller

Architekturbüro Kops

Reisnerstraße 32 Top 16
1030 Wien

Telefon : ++4369917258234
Telefax : kopre@wohnbauen.at
e-mail :

09.08.2021

(Datum)

ARCHITEKT
DIPL.-ING.(FH) RENÉ KOPS, M.A.
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
A-1030 Wien, Reisnerstraße 32/16
T +43 715 69 23 - M 0681 10cc 2994

(Unterschrift)

Projekt :	1070 Wien, Seidengasse 38, Bestand EG bis 3OG Seidengasse 38, Bestand EG bis 3OG 1070 Wien-Neubau
Gebäudetyp :	Wohngebäude
Innentemperatur :	normale Innentemperatur (22,0°C)
Anzahl Vollgeschosse :	5
Anzahl Wohneinheiten :	22

Geometrische Eingabedaten	Planunterlagen
Bauphysikalische Eingabedaten	Defaultwerte laut OIB Richtlinie 6
Haustechnische Eingabedaten	Angaben AG (Default 1995)

Berechnungsverfahren :	OIB - Richtlinie 6 Energieeinsparung und Wärmeschutz (Ausgabe: April 2019)

Folgende Normen und Verordnungen wurden im Rechenprogramm berücksichtigt:

OIB-Richtlinie 6	Energieeinsparung und Wärmeschutz
ÖNORM B 8110-5	Wärmeschutz im Hochbau Teil 5: Klimamodell und Nutzungsprofile
ÖNORM B 8110-6	Wärmeschutz im Hochbau Teil 6: Grundlagen und Nachweisverfahren – HWB und KB
ÖNORM H 5050	Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden - Berechnung des Gesamtenergieeffizienz-Faktors
ÖNORM H 5056	Gesamteffizienz von Gebäuden Heiztechnik-Energiebedarf
EN ISO 6946	Bauteile – Wärmedurchlasswiderstand und Wärmedurchgangskoeffizient Berechnungsverfahren

Gebäudeprofi Duo
Version 6.4.2

Bundesland: Wien

ETU GmbH
Linzer Straße 49
A-4600 Wels
Tel. +43 (0)7242 291114
www.etu.at - office@etu.at

2.4 Zusätzliche Informationen zum Gebäude / zur Energiebedarfsberechnung

Angaben laut AG

3. Empfohlene Sanierungsmaßnahmen

Eine Dämmung der Kellerdecke mit 12 cm KDP sowie eine Dämmung der Außenwand mit 16 cm EPS F+ senkt den HWB des Objektes entscheidend.

4 Anforderungen an wärmeübertragende Bauteile

Bei Neubau oder Renovierung eines Gebäudes oder Gebäudeteiles dürfen bei konditionierten Räumen die Wärmedurchgangskoeffizienten gemäß OIB-Richtlinie 6, Ausgabe 2019, Abschnitt 4.4 nicht überschritten werden.

Bauteilbezeichnung	U in W/(m² K)	$U_{z,i}$ in W/(m² K)	Anforderung
Wände gegen Außenluft			
EG AW Zubau und Haupthaus	1,50	0,35	
EG AW Zubau	1,50	0,35	
EG AW	1,50	0,35	
EG AW LH	1,50	0,35	
EG AW Hof	1,50	0,35	
MZ AW Zubau und Haupthaus	1,50	0,35	
MZ AW Zubau	1,50	0,35	
MZ AW	1,50	0,35	
MZ AW LH	1,50	0,35	
MZ AW Hof	1,50	0,35	
1OG AW Zubau und Haupthaus	1,50	0,35	
1OG AW Zubau	1,50	0,35	
1OG AW	1,50	0,35	
1OG AW LH	1,50	0,35	
1OG AW Hof	1,50	0,35	
1OG AW Hof	1,50	0,35	
2OG AW	1,50	0,35	
2OG AW LH	1,50	0,35	
2OG AW Hof	1,50	0,35	
2OG AW Hof	1,50	0,35	
3OG AW	1,50	0,35	
3OG AW LH	1,50	0,35	
3OG AW Hof	1,50	0,35	
3OG AW Hof	1,50	0,35	
Fenster, Fenstertüren, verglaste Türen jeweils in Wohngebäuden (WG) gegen Außenluft			
DFF	1,90	1,40	
Fenster ISO	1,90	1,40	
Fenster	2,50	1,40	
Fenstery ISO	1,90	1,40	
Fenster	1,90	1,40	

Anforderungen an wärmeübertragende Bauteile (Gebäudehülle)

Bauteilbezeichnung	U in W/(m² K)	U_{Zul} in W/(m² K)	Anforderung
Fenster Iso	1,90	1,40	
Türen unverglast, gegen Außenluft			
Türe	2,50	1,70	
Decken und Dachschrägen jeweils gegen Außenluft und gegen Dachräume (durchlüftet oder ungedämmt)			
DF gesamt	0,60	0,20	
Decken gegen unbeheizte Gebäudeteile			
KD	1,20	0,40	
Böden erdberührt			
BE	1,50	0,40	

5 Gebäudegeometrie

5.1 Gebäudegeometrie Fläche

Nr.	Bezeichnung	Orientierung Neigung	Berechnung	Fläche brutto	Fläche netto	Flächen-anteil
				m²	m²	%
1	KD	0,0°	371*1 (Rechteck)	371,00	371,00	15,5
2	BE	0,0°		70,00	70,00	2,9
3	DF gesamt	0,0°		70,00	68,89	2,9
4	DFF	0,0°	0,94 * 1,18	-	1,11	0,0
5	EG AW Zubau und Haupthaus	N 90,0°	18,17 * 4,15	75,41	75,41	3,1
6	EG AW Zubau	W 90,0°	5,00 * 4,15	20,75	5,75	0,2
7	Fenster ISO	W 90,0°	5,00 * 3,00	-	15,00	0,6
8	EG AW	O 90,0°	11,35 * 4,15	47,10	47,10	2,0
9	EG AW LH	W 90,0°	12,60 * 4,15	52,29	52,29	2,2
10	EG AW	S 90,0°	18,84 * 4,15	78,19	56,21	2,3
11	Fenster	S 90,0°	1,05 * 1,90	-	1,99	0,1
12	Fenster	S 90,0°	1,14 * 1,90	-	2,17	0,1
13	Türe	S 90,0°	1,41 * 2,80	-	3,95	0,2
14	Türe	S 90,0°	1,94 * 3,50	-	6,79	0,3
15	Fenster	S 90,0°	1,14 * 1,90	-	2,17	0,1
16	Fenster	S 90,0°	1,11 * 1,90	-	2,11	0,1
17	Türe	S 90,0°	1,00 * 2,80	-	2,80	0,1
18	EG AW Hof	S 90,0°	6,25 * 4,15	25,94	16,54	0,7
19	Fenster	S 90,0°	1,10 * 1,90	-	2,09	0,1
20	Fenster	S 90,0°	1,10 * 1,90	-	2,09	0,1
21	Türe	S 90,0°	1,80 * 2,90	-	5,22	0,2
22	EG AW Hof	N 90,0°	4,80 * 4,15	19,92	12,46	0,5
23	Fenster	N 90,0°	1,35 * 1,90	-	2,56	0,1
24	Türe	N 90,0°	1,75 * 2,80	-	4,90	0,2
25	EG AW Hof	O 90,0°	11,40 * 4,15	47,31	35,93	1,5
26	Fenster	O 90,0°	4 * 1,10 * 1,90	-	8,36	0,3
27	Türe	O 90,0°	1,10 * 2,75	-	3,03	0,1
28	EG AW Hof	W 90,0°	11,40 * 4,15	47,31	33,84	1,4
29	Türe	W 90,0°	1,10 * 2,75	-	3,03	0,1
30	Fenster	W 90,0°	5 * 1,10 * 1,90	-	10,45	0,4
31	MZ AW Zubau und Haupthaus	N 90,0°	18,17 * 3,80	69,05	69,05	2,9
32	MZ AW Zubau	W 90,0°	5,00 * 3,80	19,00	4,00	0,2
33	Fensterv ISO	W 90,0°	5,00 * 3,00	-	15,00	0,6
34	MZ AW	O 90,0°	11,35 * 3,80	43,13	43,13	1,8
35	MZ AW LH	O 90,0°	10,50 * 3,80	39,90	37,12	1,5
36	Fenster	O 90,0°	2 * 0,40 * 1,00	-	0,80	0,0
37	Fenster	O 90,0°	1,10 * 1,80	-	1,98	0,1
38	MZ AW LH	W 90,0°	12,60 * 3,80	47,88	45,50	1,9
39	Fenster	W 90,0°	0,40 * 1,00	-	0,40	0,0
40	Fenster	W 90,0°	1,10 * 1,80	-	1,98	0,1
41	MZ AW	S 90,0°	18,84 * 3,80	71,59	56,47	2,4
42	Fenster	S 90,0°	8 * 1,05 * 1,80	-	15,12	0,6
43	MZ AW Hof	S 90,0°	6,25 * 3,80	23,75	17,22	0,7
44	Fenster	S 90,0°	3,05 * 1,60	-	4,88	0,2
45	Fenster	S 90,0°	1,10 * 1,50	-	1,65	0,1
46	MZ AW Hof	N 90,0°	4,80 * 3,80	18,24	12,30	0,5
47	Fenster	N 90,0°	3 * 1,10 * 1,80	-	5,94	0,2
48	MZ AW Hof	O 90,0°	11,40 * 3,80	43,32	27,48	1,1
49	Fenster ISO	O 90,0°	6 * 1,10 * 2,40	-	15,84	0,7
50	MZ AW Hof	W 90,0°	11,40 * 3,80	43,32	17,58	0,7

Nr.	Bezeichnung	Orientierung Neigung	Berechnung	Fläche brutto	Fläche netto	Flächen-anteil
				m²	m²	%
51	Fenster	W 90,0°	5 * 1,10 * 1,80	-	9,90	0,4
52	Fenster	W 90,0°	5 * 1,10 * 2,88	-	15,84	0,7
53	1OG AW Zubau und Haupthaus	N 90,0°	11,90 * 3,80	45,22	45,22	1,9
54	1OG AW Zubau	W 90,0°	5*2,8/2 (Dreieck)	7,00	1,25	0,1
55	Fenster Iso	W 90,0°	5*2,3/2 (Dreieck)	-	5,75	0,2
56	1OG AW	O 90,0°	11,35 * 3,80	43,13	43,13	1,8
57	1OG AW LH	O 90,0°	10,50 * 3,80	39,90	39,10	1,6
58	Fenster	O 90,0°	2 * 0,40 * 1,00	-	0,80	0,0
59	1OG AW LH	W 90,0°	12,60 * 3,80	47,88	45,50	1,9
60	Fenster	W 90,0°	0,40 * 1,00	-	0,40	0,0
61	Fenster	W 90,0°	1,10 * 1,80	-	1,98	0,1
62	1OG AW	S 90,0°	18,84 * 3,80	71,59	56,47	2,4
63	Fenster	S 90,0°	8 * 1,05 * 1,80	-	15,12	0,6
64	1OG AW Hof	O 90,0°	11,40 * 3,80	43,32	23,98	1,0
65	Fenster ISO	O 90,0°	6 * 1,10 * 2,93	-	19,34	0,8
66	1OG AW Hof	W 90,0°	11,40 * 3,80	43,32	23,98	1,0
67	Fenster ISO	W 90,0°	6 * 1,10 * 2,93	-	19,34	0,8
68	1OG AW Hof	N 90,0°	4,80 * 3,80	18,24	12,30	0,5
69	Fenster	N 90,0°	3 * 1,10 * 1,80	-	5,94	0,2
70	2OG AW	N 90,0°	11,90 * 3,75	44,63	44,63	1,9
71	2OG AW	O 90,0°	11,35 * 3,75	42,56	42,56	1,8
72	2OG AW LH	O 90,0°	10,50 * 3,75	39,38	36,77	1,5
73	Fenster	O 90,0°	2 * 0,40 * 1,00	-	0,80	0,0
74	Fenster	O 90,0°	1,00 * 1,80	-	1,80	0,1
75	2OG AW LH	W 90,0°	12,60 * 3,75	47,25	44,87	1,9
76	Fenster	W 90,0°	0,40 * 1,00	-	0,40	0,0
77	Fenster	W 90,0°	1,10 * 1,80	-	1,98	0,1
78	2OG AW	S 90,0°	18,84 * 3,75	70,65	55,53	2,3
79	Fenster	S 90,0°	8 * 1,05 * 1,80	-	15,12	0,6
80	2OG AW Hof	O 90,0°	11,40 * 3,75	42,75	24,93	1,0
81	Fenster ISO	O 90,0°	6 * 1,10 * 2,70	-	17,82	0,7
82	2OG AW Hof	W 90,0°	11,40 * 3,75	42,75	30,87	1,3
83	Fenster	W 90,0°	6 * 1,10 * 1,80	-	11,88	0,5
84	2OG AW Hof	N 90,0°	4,80 * 3,75	18,00	12,06	0,5
85	Fenster	N 90,0°	3 * 1,10 * 1,80	-	5,94	0,2
86	3OG AW	N 90,0°	11,90 * 3,75	44,63	36,93	1,5
87	Fenster ISO	N 90,0°	4,05 * 1,90	-	7,69	0,3
88	3OG AW	O 90,0°	11,35 * 3,75	42,56	42,56	1,8
89	3OG AW LH	O 90,0°	10,50 * 3,75	39,38	36,77	1,5
90	Fenster	O 90,0°	2 * 0,40 * 1,00	-	0,80	0,0
91	Fenster	O 90,0°	1,00 * 1,80	-	1,80	0,1
92	3OG AW LH	W 90,0°	12,60 * 3,75	47,25	44,87	1,9
93	Fenster	W 90,0°	0,40 * 1,00	-	0,40	0,0
94	Fenster	W 90,0°	1,10 * 1,80	-	1,98	0,1
95	3OG AW	S 90,0°	18,84 * 3,75	70,65	58,48	2,4
96	Fenster	S 90,0°	8 * 0,90 * 1,69	-	12,17	0,5
97	3OG AW Hof	O 90,0°	11,40 * 3,75	42,75	30,87	1,3
98	Fenster	O 90,0°	6 * 1,10 * 1,80	-	11,88	0,5
99	3OG AW Hof	W 90,0°	11,40 * 3,75	42,75	30,87	1,3
100	Fenster	W 90,0°	6 * 1,10 * 1,80	-	11,88	0,5
101	3OG AW Hof	N 90,0°	4,80 * 3,75	18,00	12,06	0,5
102	Fenster	N 90,0°	3 * 1,10 * 1,80	-	5,94	0,2

5.2 Gebäudegeometrie - Brutto-Grundfläche

Nr.	Bezeichnung	Berechnung	Fläche brutto	Flächen-anteil
			m²	%
1	Sonstiges	441	441,00	21,8
2	Sonstiges	441	441,00	21,8
3	Sonstiges	395	395,00	19,6
4	Sonstiges	371	371,00	18,4
5	Sonstiges	371	371,00	18,4

5.3 Gebäudegeometrie - Volumen

Nr.	Bezeichnung	Berechnung	Volumen brutto	Volumen-anteil
			m³	%
1	Quader	441*4,15*1	1830,15	26,2
2	Quader	441*3,8*1	1675,80	24,0
3	Quader	395*3,75*1	1481,25	21,2
4	Quader	371*3,75*1	1391,25	19,9
5	Dreiecksprisma	371*3,25*1/2	602,88	8,6

5.4 Gebäudegeometrie - Zusammenfassung

Gebäudehüllfläche : **2399,92 m²**
Gebäudevolumen : **6981,32 m³**
Beheiztes Luftvolumen : **4199,52 m³**
Bruttogrundfläche (BGF) : **2019,00 m²**
Kompaktheit : **0,34 1/m**
Fensterfläche : **318,38 m²**
Charakteristische Länge (l_c) : **2,91 m**
Bauweise : **schwere Bauweise**

6. Jährliche Heizwärmebedarfsberechnung

6.1 Spezifische Transmissionswärmeverluste der Heizperiode

Nr.	Bauteil	Orientierung Neigung	Fläche A	U_f-Wert	Faktor F_x	F_x * U * A	
			m²	W/(m²K)		W/K	%

5.1 Spezifischer Transmissionswärmeverlust (Fortsetzung)

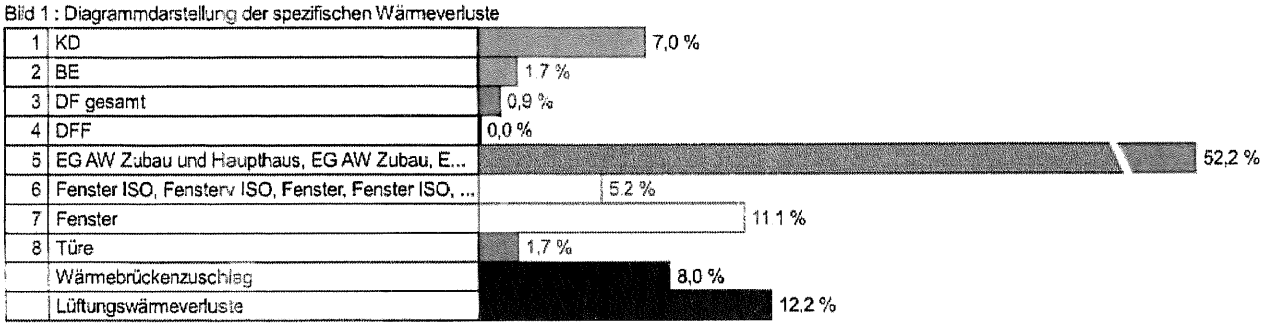
Nr.	Bauteil	Orientierung Neigung	Fläche A	U-Wert	Faktor F_x	$F_x * U * A$	
			m²	W/(m²K)		W/K	%
1	KD	0,0°	371,00	1,200	0,70	311,64	7,0
2	BE	0,0°	70,00	1,500	0,70	73,50	1,7
3	DF gesamt	0,0°	68,89	0,600	1,00	41,33	0,9
4	DFF	0,0°	1,11	1,900	1,00	2,11	0,0
5	EG AW Zubau und Haupthaus	N 90,0°	75,41	1,500	1,00	113,11	2,6
6	EG AW Zubau	W 90,0°	5,75	1,500	1,00	8,63	0,2
7	Fenster ISO	W 90,0°	15,00	1,900	1,00	28,50	0,6
8	EG AW	O 90,0°	47,10	1,500	1,00	70,65	1,6
9	EG AW LH	W 90,0°	52,29	1,500	1,00	78,44	1,8
10	EG AW	S 90,0°	56,21	1,500	1,00	84,32	1,9
11	Fenster	S 90,0°	1,99	2,500	1,00	4,99	0,1
12	Fenster	S 90,0°	2,17	2,500	1,00	5,41	0,1
13	Türe	S 90,0°	3,95	2,500	1,00	9,87	0,2
14	Türe	S 90,0°	6,79	2,500	1,00	16,98	0,4
15	Fenster	S 90,0°	2,17	2,500	1,00	5,41	0,1
16	Fenster	S 90,0°	2,11	2,500	1,00	5,27	0,1
17	Türe	S 90,0°	2,80	2,500	1,00	7,00	0,2
18	EG AW Hof	S 90,0°	16,54	1,500	1,00	24,81	0,6
19	Fenster	S 90,0°	2,09	2,500	1,00	5,22	0,1
20	Fenster	S 90,0°	2,09	2,500	1,00	5,22	0,1
21	Türe	S 90,0°	5,22	2,500	1,00	13,05	0,3
22	EG AW Hof	N 90,0°	12,46	1,500	1,00	18,68	0,4
23	Fenster	N 90,0°	2,56	2,500	1,00	6,41	0,1
24	Türe	N 90,0°	4,90	2,500	1,00	12,25	0,3
25	EG AW Hof	O 90,0°	35,93	1,500	1,00	53,89	1,2
26	Fenster	O 90,0°	8,36	2,500	1,00	20,90	0,5
27	Türe	O 90,0°	3,03	2,500	1,00	7,56	0,2
28	EG AW Hof	W 90,0°	33,84	1,500	1,00	50,75	1,1
29	Türe	W 90,0°	3,03	2,500	1,00	7,56	0,2
30	Fenster	W 90,0°	10,45	2,500	1,00	26,13	0,6
31	MZ AW Zubau und Haupthaus	N 90,0°	69,05	1,500	1,00	103,57	2,3
32	MZ AW Zubau	W 90,0°	4,00	1,500	1,00	6,00	0,1
33	Fensterv ISO	W 90,0°	15,00	1,900	1,00	28,50	0,6
34	MZ AW	O 90,0°	43,13	1,500	1,00	64,69	1,5
35	MZ AW LH	O 90,0°	37,12	1,500	1,00	55,68	1,3
36	Fenster	O 90,0°	0,80	2,500	1,00	2,00	0,0
37	Fenster	O 90,0°	1,98	2,500	1,00	4,95	0,1
38	MZ AW LH	W 90,0°	45,50	1,500	1,00	68,25	1,5
39	Fenster	W 90,0°	0,40	2,500	1,00	1,00	0,0
40	Fenster	W 90,0°	1,98	2,500	1,00	4,95	0,1
41	MZ AW	S 90,0°	56,47	1,500	1,00	84,71	1,9
42	Fenster	S 90,0°	15,12	2,500	1,00	37,80	0,9
43	MZ AW Hof	S 90,0°	17,22	1,500	1,00	25,83	0,6
44	Fenster	S 90,0°	4,88	1,900	1,00	9,27	0,2
45	Fenster	S 90,0°	1,65	2,500	1,00	4,13	0,1
46	MZ AW Hof	N 90,0°	12,30	1,500	1,00	18,45	0,4
47	Fenster	N 90,0°	5,94	2,500	1,00	14,85	0,3
48	MZ AW Hof	O 90,0°	27,48	1,500	1,00	41,22	0,9
49	Fenster ISO	O 90,0°	15,84	1,900	1,00	30,10	0,7
50	MZ AW Hof	W 90,0°	17,58	1,500	1,00	26,37	0,6
51	Fenster	W 90,0°	9,90	2,500	1,00	24,75	0,6
52	Fenster	W 90,0°	15,84	2,500	1,00	39,60	0,9
53	1OG AW Zubau und Haupthaus	N 90,0°	45,22	1,500	1,00	67,83	1,5

6.1 Spezifischer Transmissionswärmeverlust (Gebäudehülle)

Nr.	Bauteil	Orientierung Neigung	Fläche A	U_t-Wert	Faktor F_x	$F_x * U * A$	
			m²	W/(m²K)		W/K	%
54	1OG AW Zubau	W 90,0°	1,25	1,500	1,00	1,88	0,0
55	Fenster Iso	W 90,0°	5,75	1,900	1,00	10,92	0,2
56	1OG AW	O 90,0°	43,13	1,500	1,00	64,69	1,5
57	1OG AW LH	O 90,0°	39,10	1,500	1,00	58,65	1,3
58	Fenster	O 90,0°	0,80	2,500	1,00	2,00	0,0
59	1OG AW LH	W 90,0°	45,50	1,500	1,00	68,25	1,5
60	Fenster	W 90,0°	0,40	2,500	1,00	1,00	0,0
61	Fenster	W 90,0°	1,98	2,500	1,00	4,95	0,1
62	1OG AW	S 90,0°	56,47	1,500	1,00	84,71	1,9
63	Fenster	S 90,0°	15,12	2,500	1,00	37,80	0,9
64	1OG AW Hof	O 90,0°	23,98	1,500	1,00	35,97	0,8
65	Fenster ISO	O 90,0°	19,34	1,900	1,00	36,74	0,8
66	1OG AW Hof	W 90,0°	23,98	1,500	1,00	35,97	0,8
67	Fenster ISO	W 90,0°	19,34	1,900	1,00	36,74	0,8
68	1OG AW Hof	N 90,0°	12,30	1,500	1,00	18,45	0,4
69	Fenster	N 90,0°	5,94	2,500	1,00	14,85	0,3
70	2OG AW	N 90,0°	44,63	1,500	1,00	66,94	1,5
71	2OG AW	O 90,0°	42,56	1,500	1,00	63,84	1,4
72	2OG AW LH	O 90,0°	36,77	1,500	1,00	55,16	1,2
73	Fenster	O 90,0°	0,80	2,500	1,00	2,00	0,0
74	Fenster	O 90,0°	1,80	2,500	1,00	4,50	0,1
75	2OG AW LH	W 90,0°	44,87	1,500	1,00	67,30	1,5
76	Fenster	W 90,0°	0,40	2,500	1,00	1,00	0,0
77	Fenster	W 90,0°	1,98	2,500	1,00	4,95	0,1
78	2OG AW	S 90,0°	55,53	1,500	1,00	83,30	1,9
79	Fenster	S 90,0°	15,12	2,500	1,00	37,80	0,9
80	2OG AW Hof	O 90,0°	24,93	1,500	1,00	37,39	0,8
81	Fenster ISO	O 90,0°	17,82	1,900	1,00	33,86	0,8
82	2OG AW Hof	W 90,0°	30,87	1,500	1,00	46,30	1,0
83	Fenster	W 90,0°	11,88	2,500	1,00	29,70	0,7
84	2OG AW Hof	N 90,0°	12,06	1,500	1,00	18,09	0,4
85	Fenster	N 90,0°	5,94	2,500	1,00	14,85	0,3
86	3OG AW	N 90,0°	36,93	1,500	1,00	55,39	1,2
87	Fenster ISO	N 90,0°	7,69	1,900	1,00	14,62	0,3
88	3OG AW	O 90,0°	42,56	1,500	1,00	63,84	1,4
89	3OG AW LH	O 90,0°	36,77	1,500	1,00	55,16	1,2
90	Fenster	O 90,0°	0,80	2,500	1,00	2,00	0,0
91	Fenster	O 90,0°	1,80	2,500	1,00	4,50	0,1
92	3OG AW LH	W 90,0°	44,87	1,500	1,00	67,30	1,5
93	Fenster	W 90,0°	0,40	2,500	1,00	1,00	0,0
94	Fenster	W 90,0°	1,98	2,500	1,00	4,95	0,1
95	3OG AW	S 90,0°	58,48	1,500	1,00	87,72	2,0
96	Fenster	S 90,0°	12,17	2,500	1,00	30,42	0,7
97	3OG AW Hof	O 90,0°	30,87	1,500	1,00	46,30	1,0
98	Fenster	O 90,0°	11,88	2,500	1,00	29,70	0,7
99	3OG AW Hof	W 90,0°	30,87	1,500	1,00	46,30	1,0
100	Fenster	W 90,0°	11,88	2,500	1,00	29,70	0,7
101	3OG AW Hof	N 90,0°	12,06	1,500	1,00	18,09	0,4
102	Fenster	N 90,0°	5,94	2,500	1,00	14,85	0,3
		ΣA =	**2399,92**		Σ($F_x * U * A$) =	**3536,54**	

Leitwertzuschlag Wärmebrücken $L_\psi + L_\chi$ (nach ÖNORM B 8110-6, Abschnitt 5.3.2)	**$L_V + L_\chi$ = 353,65 W/K**	8.0 %

Bild 1 : Diagrammdarstellung der spezifischen Wärmeverluste



Lüftungswärmeverluste	**n = 0,38 h^{-1}**	**542,58 W/K**	12,2 %

Nr.	Bezeichnung	Orientierung Neigung	Fläche brutto m²	Faktor Rahmen-anteil	Faktor Ver-schattung F_s	Faktor Sonnen-schutz z	Faktor Nichtsenk-rechter Strahlungs-einfall / Verschm.	Gesamt-energie-durchlass-grad g	effektive Kollektor-fläche m²
1	DFF	0,0°	1.11	0,70	0,40	---	0,9; 0,98	0,67	0.18
2	Fenster ISO	W 90,0°	15,00	0,70	0,40	---	0,9; 0,98	0,67	2.48
3	Fenster	S 90,0°	1,99	0,70	0,40	---	0,9; 0,98	0,67	0,33
4	Fenster	S 90,0°	2,17	0,70	0,40	---	0,9; 0,98	0,67	0,36
5	Fenster	S 90,0°	2,17	0,70	0,40	---	0,9; 0,98	0,67	0,36
6	Fenster	S 90,0°	2,11	0,70	0,40	---	0,9; 0,98	0,67	0,35
7	Fenster	S 90,0°	2,09	0,70	0,40	---	0,9; 0,98	0,67	0,35
8	Fenster	S 90,0°	2,09	0,70	0,40	---	0,9; 0,98	0,67	0,35
9	Fenster	N 90,0°	2,56	0,70	0,40	---	0,9; 0,98	0,67	0,42
10	Fenster	O 90,0°	8,36	0,70	0,40	---	0,9; 0,98	0,67	1,38
11	Fenster	W 90,0°	10,45	0,70	0,40	---	0,9; 0,98	0,67	1,73
12	Fensterv ISO	W 90,0°	15,00	0,70	0,40	---	0,9; 0,98	0,67	2.48
13	Fenster	O 90,0°	0,80	0,70	0,40	---	0,9; 0,98	0,67	0,13
14	Fenster	O 90,0°	1,98	0,70	0,40	---	0,9; 0,98	0,67	0,33
15	Fenster	W 90,0°	0,40	0,70	0,40	---	0,9; 0,98	0,67	0,07
16	Fenster	W 90,0°	1,98	0,70	0,40	---	0,9; 0,98	0,67	0,33
17	Fenster	S 90,0°	15,12	0,70	0,40	---	0,9; 0,98	0,67	2,50
18	Fenster	S 90,0°	4,88	0,70	0,40	---	0,9; 0,98	0,67	0,81
19	Fenster	S 90,0°	1,65	0,70	0,40	---	0,9; 0,98	0,67	0,27
20	Fenster	N 90,0°	5,94	0,70	0,40	---	0,9; 0,98	0,67	0,98
21	Fenster ISO	O 90,0°	15,84	0,70	0,40	---	0,9; 0,98	0,67	2,62
22	Fenster	W 90,0°	9,90	0,70	0,40	---	0,9; 0,98	0,67	1,64
23	Fenster	W 90,0°	15,84	0,70	0,40	---	0,9; 0,98	0,67	2,62
24	Fenster Iso	W 90,0°	5,75	0,70	0,40	---	0,9; 0,98	0,67	0,95
25	Fenster	O 90,0°	0,80	0,70	0,40	---	0,9; 0,98	0,67	0,13
26	Fenster	W 90,0°	0,40	0,70	0,40	---	0,9; 0,98	0,67	0,07

6.3 Daten transparente Bauteile (Fortsetzung)

Nr.	Bezeichnung	Orientierung Neigung	Fläche brutto m²	Faktor Rahmenanteil	Faktor Verschattung F_s	Faktor Sonnenschutz z	Faktor Nichtsenkrechter Strahlungseinfall / Verschm.	Gesamtenergiedurchlassgrad g	effektive Kollektorfläche m²
27	Fenster	W 90,0°	1,98	0,70	0,40	---	0,9; 0,98	0,67	0,33
28	Fenster	S 90,0°	15,12	0,70	0,40	---	0,9; 0,98	0,67	2,50
29	Fenster ISO	O 90,0°	19,34	0,70	0,40	---	0,9; 0,98	0,67	3,20
30	Fenster ISO	W 90,0°	19,34	0,70	0,40	---	0,9; 0,98	0,67	3,20
31	Fenster	N 90,0°	5,94	0,70	0,40	---	0,9; 0,98	0,67	0,98
32	Fenster	O 90,0°	0,80	0,70	0,40	---	0,9; 0,98	0,67	0,13
33	Fenster	O 90,0°	1,80	0,70	0,40	---	0,9; 0,98	0,67	0,30
34	Fenster	W 90,0°	0,40	0,70	0,40	---	0,9; 0,98	0,67	0,07
35	Fenster	W 90,0°	1,98	0,70	0,40	---	0,9; 0,98	0,67	0,33
36	Fenster	S 90,0°	15,12	0,70	0,40	---	0,9; 0,98	0,67	2,50
37	Fenster ISO	O 90,0°	17,82	0,70	0,40	---	0,9; 0,98	0,67	2,95
38	Fenster	W 90,0°	11,88	0,70	0,40	---	0,9; 0,98	0,67	1,97
39	Fenster	N 90,0°	5,94	0,70	0,40	---	0,9; 0,98	0,67	0,98
40	Fenster ISO	N 90,0°	7,69	0,70	0,40	---	0,9; 0,98	0,67	1,27
41	Fenster	O 90,0°	0,80	0,70	0,40	---	0,9; 0,98	0,67	0,13
42	Fenster	O 90,0°	1,80	0,70	0,40	---	0,9; 0,98	0,67	0,30
43	Fenster	W 90,0°	0,40	0,70	0,40	---	0,9; 0,98	0,67	0,07
44	Fenster	W 90,0°	1,98	0,70	0,40	---	0,9; 0,98	0,67	0,33
45	Fenster	S 90,0°	12,17	0,70	0,40	---	0,9; 0,98	0,67	2,01
46	Fenster	O 90,0°	11,88	0,70	0,40	---	0,9; 0,98	0,67	1,97
47	Fenster	W 90,0°	11,88	0,70	0,40	---	0,9; 0,98	0,67	1,97
48	Fenster	N 90,0°	5,94	0,70	0,40	---	0,9; 0,98	0,67	0,98

6.4 Monatsbilanz

Wärmeverluste in kWh/Monat													
Monat	**Jän**	**Feb**	**Mrz**	**Apr**	**Mai**	**Jun**	**Jul**	**Aug**	**Sep**	**Okt**	**Nov**	**Dez**	**Summe**
Transmissionswärmeverluste													
Transmissionsverluste	59186	49278	43465	29089	18376	9141	4434	5978	15405	31037	44112	55584	365085
Wärmebrückenverluste	5919	4928	4346	2909	1838	914	443	598	1541	3104	4411	5558	36508
Summe	65104	54206	47811	31998	20214	10055	4877	6576	16946	34141	48523	61142	401593
Lüftungswärmeverluste													
Lüftungsverluste	9080	7560	6668	4463	2819	1402	680	917	2363	4762	6768	8528	56012
Gesamtwärmeverluste													
Gesamtwärmeverluste	**74185**	**61766**	**54479**	**36461**	**23033**	**11458**	**5557**	**7493**	**19309**	**38903**	**55291**	**69670**	**457605**

Wärmegewinne in kWh/Monat													
Monat	**Jän**	**Feb**	**Mrz**	**Apr**	**Mai**	**Jun**	**Jul**	**Aug**	**Sep**	**Okt**	**Nov**	**Dez**	**Summe**
Interne Wärmegewinne													
Interne Wärmegewinne	4882	4409	4882	4724	4882	4724	4882	4882	4724	4882	4724	4882	57481

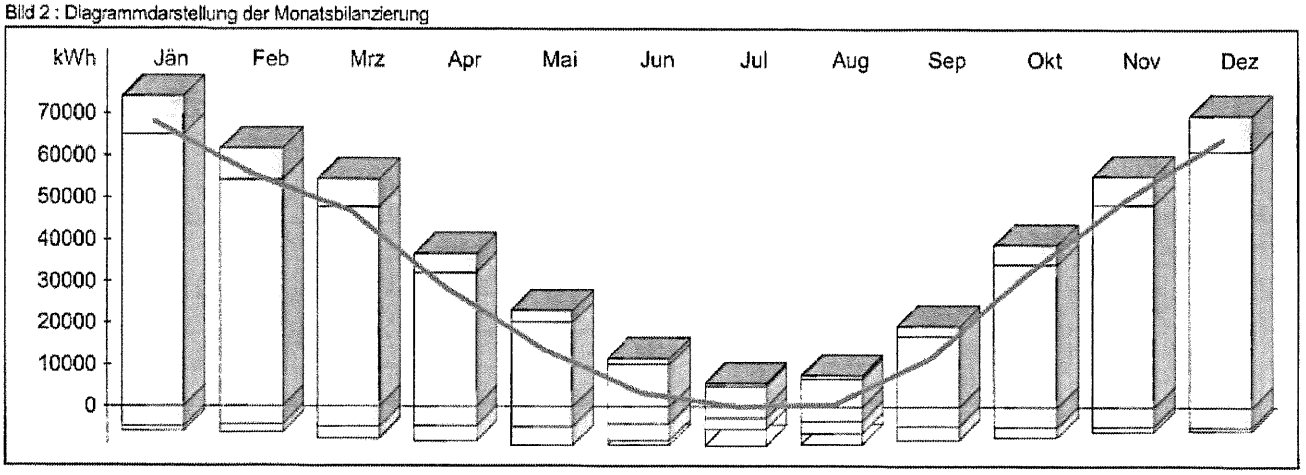
Wärmegewinne in kWh/Monat (Fortsetzung)													
Monat	Jän	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Summe
Solare Wärmegewinne													
Fenster 0°	5	9	15	21	29	29	29	26	18	11	5	4	201
Fenster W 90°	43	74	127	172	227	226	231	206	149	99	46	32	1631
Fenster S 90°	11	18	25	27	30	26	27	29	27	23	13	10	266
Fenster S 90°	12	20	27	29	32	29	29	32	29	24	14	11	289
Fenster S 90°	12	20	27	29	32	29	29	32	29	24	14	11	289
Fenster S 90°	12	19	27	28	31	28	29	31	28	24	13	10	281
Fenster S 90°	12	19	26	28	31	28	28	31	28	24	13	10	278
Fenster S 90°	12	19	26	28	31	28	28	31	28	24	13	10	278
Fenster N 90°	5	8	12	17	24	26	25	19	15	10	5	4	170
Fenster O 90°	24	41	71	96	127	126	129	115	83	55	26	18	909
Fenster W 90°	30	52	88	120	158	158	161	143	104	69	32	22	1136
Fenster W 90°	43	74	127	172	227	226	231	206	149	99	46	32	1631
Fenster O 90°	2	4	7	9	12	12	12	11	8	5	2	2	87
Fenster O 90°	6	10	17	23	30	30	31	27	20	13	6	4	215
Fenster W 90°	1	2	3	5	6	6	6	5	4	3	1	1	43
Fenster W 90°	6	10	17	23	30	30	31	27	20	13	6	4	215
Fenster S 90°	87	139	190	202	225	200	205	221	204	171	96	75	2014
Fenster S 90°	28	45	61	65	73	65	66	71	66	55	31	24	650
Fenster S 90°	9	15	21	22	25	22	22	24	22	19	10	8	220
Fenster N 90°	11	19	27	40	56	60	58	44	35	23	12	8	393
Fenster O 90°	45	78	134	181	240	239	244	217	157	105	48	33	1722
Fenster W 90°	28	49	83	113	150	149	153	136	98	66	30	21	1076
Fenster W 90°	45	78	134	181	240	239	244	217	157	105	48	33	1722
Fenster W 90°	16	28	48	66	87	87	89	79	57	38	18	12	625
Fenster O 90°	2	4	7	9	12	12	12	11	8	5	2	2	87
Fenster W 90°	1	2	3	5	6	6	6	5	4	3	1	1	43
Fenster W 90°	6	10	17	23	30	30	31	27	20	13	6	4	215
Fenster S 90°	87	139	190	202	225	200	205	221	204	171	96	75	2014
Fenster O 90°	55	96	163	221	293	292	298	265	192	128	59	41	2103
Fenster W 90°	55	96	163	221	293	292	298	265	192	128	59	41	2103
Fenster N 90°	11	19	27	40	56	60	58	44	35	23	12	8	393
Fenster O 90°	2	4	7	9	12	12	12	11	8	5	2	2	87
Fenster O 90°	5	9	15	21	27	27	28	25	18	12	5	4	196
Fenster W 90°	1	2	3	5	6	6	6	5	4	3	1	1	43
Fenster W 90°	6	10	17	23	30	30	31	27	20	13	6	4	215
Fenster S 90°	87	139	190	202	225	200	205	221	204	171	96	75	2014
Fenster O 90°	51	88	150	204	270	269	275	244	177	118	54	38	1938
Fenster W 90°	34	59	100	136	180	179	183	163	118	79	36	25	1292
Fenster N 90°	11	19	27	40	56	60	58	44	35	23	12	8	393
Fenster N 90°	15	25	35	51	72	77	76	57	45	29	15	11	509
Fenster O 90°	2	4	7	9	12	12	12	11	8	5	2	2	87

5.4 Monatsbilanzierung (Fortsetzung)

Wärmegewinne in kWh/Monat (Fortsetzung)													
Monat	**Jän**	**Feb**	**Mrz**	**Apr**	**Mai**	**Jun**	**Jul**	**Aug**	**Sep**	**Okt**	**Nov**	**Dez**	**Summe**
Solare Wärmegewinne (Fortsetzung)													
Fenster O 90°	5	9	15	21	27	27	28	25	18	12	5	4	196
Fenster W 90°	1	2	3	5	6	6	6	5	4	3	1	1	43
Fenster W 90°	6	10	17	23	30	30	31	27	20	13	6	4	215
Fenster S 90°	70	112	153	163	181	161	165	178	164	137	77	60	1621
Fenster O 90°	34	59	100	136	180	179	183	163	118	79	36	25	1292
Fenster W 90°	34	59	100	136	180	179	183	163	118	79	36	25	1292
Fenster N 90°	11	19	27	40	56	60	58	44	35	23	12	8	393
Solare Wärmegewinne	1099	1846	2877	3639	4615	4503	4589	4232	3296	2376	1191	865	35128
Gesamtwärmegewinne in kWh/Monat													
Gesamtwärmegewinne	**5981**	**6255**	**7759**	**8363**	**9497**	**9227**	**9471**	**9114**	**8021**	**7258**	**5915**	**5747**	**92609**
Nutzbare Gewinne in kWh/Monat													
Ausnutzung Gewinne (%)	100,0	100,0	100,0	99,8	98,2	87,4	55,5	71,4	98,2	99,9	100,0	100,0	Ø: 91,0
Nutzbare solare Gewinne	1099	1845	2876	3630	4533	3937	2547	3020	3236	2373	1191	865	31966
Nutzbare interne Gewinne	4882	4409	4880	4714	4794	4130	2709	3484	4638	4877	4724	4882	52307
Nutzbare Wärmegewinne	**5981**	**6255**	**7756**	**8344**	**9327**	**8067**	**5257**	**6503**	**7873**	**7250**	**5915**	**5747**	**84274**

Heizwärmebedarf in kWh/Monat													
Monat	**Jän**	**Feb**	**Mrz**	**Apr**	**Mai**	**Jun**	**Jul**	**Aug**	**Sep**	**Okt**	**Nov**	**Dez**	**Summe**
Heizwärmebedarf	**68204**	**55511**	**46724**	**28117**	**13706**	**3384**	**0**	**569**	**11436**	**31653**	**49376**	**63923**	**372603**
Mittlere Außentemperatur in °C und Heiztage													
Mittl. Außentemperatur:	-0,49	1,26	5,48	10,58	15,02	18,41	20,32	19,73	15,95	10,20	4,68	0,88	
Heiztage	**31,0**	**28,0**	**31,0**	**30,0**	**31,0**	**20,3**	**0,0**	**5,2**	**30,0**	31,0	**30,0**	**31,0**	**298,5**

Bild 2 : Diagrammdarstellung der Monatsbilanzierung



Ergebnisse des Monatsbilanzverfahrens

Jahres-Lüftungswärmeverluste = 56 012 kWh/a
Jahres-Transmissionsverluste = 401 593 kWh/a
Nutzbare interne Gewinne = 52 307 kWh/a
Nutzbare solare Gewinne = 31 966 kWh/a
Verlustdeckung durch interne Gewinne = 11,4 %
Verlustdeckung durch solare Gewinne = 7,0 %

Jahres-Heizwärmebedarf = 372 603 kWh/a

flächenbezogener Jahres-Heizwärmebedarf = 184,55 kWh/(m²a)
volumenbezogener Jahres-Heizwärmebedarf = 53,37 kWh/(m³a)

Zahl der Heiztage = 298,5 d/a
Heizgradtagzahl = 3 673 Kd/a

Heizwärmebedarf
Lüftungswärmeverluste
Transmissionswärmeverluste
Reduzierung der Wärmeverluste (Heizungsunterbrechung, etc.)
nutzbare interne Wärmegewinne
nutzbare solare Wärmegewinne
nicht nutzbare Wärmegewinne

7 Anlagentechnik

7.1 Berechnung der Anlagentechnik

Benötigte Heizleistung: **147 700 W**

Gebäudezentrale Anlage

Von der Anlagentechnik versorgte BGF: 2019,00 m²

Raumwärme

Wärmeabgabe und -verteilung

Art des Wärmeabgabesystems:	kleinflächige Wärmeabgabe wie Radiator, Einzelraumheizer
Regelung der Wärmeabgabe:	Einzelraumregelung mit Thermostatventilen
Verbrauchsfeststellung:	individuell
Heizkreis-Auslegungstemperatur:	70°/55°C
Leistung der Umwälzpumpe:	166,8 W (Defaultwert)
Lage der Verteilleitungen:	im unbeheizten Bereich
Dämmdicke der Verteilleitungen:	ungedämmt (Armaturen und Pumpen gedämmt)
Länge der Verteilleitungen:	85,03 m (Defaultwert)
Außendurchmesser der Verteilleitungen:	70 mm (Defaultwert)
Lage der Steigleitungen:	im beheizten Bereich
Dämmdicke der Steigleitungen:	ungedämmt (Armaturen und Pumpen gedämmt)
Länge der Steigleitungen:	161,52 m (Defaultwert)
Außendurchmesser der Steigleitungen:	40 mm (Defaultwert)
Lage der Anbindeleitungen:	im beheizten Bereich
Dämmdicke der Anbindeleitungen:	1/3 Rohrdurchmesser (Armaturen und Pumpen gedämmt)
Länge der Anbindeleitungen:	1130,64 m (Defaultwert)
Außendurchmesser der Anbindeleitungen:	20 mm (Defaultwert)

Wärmeerzeugung

Art der Wärmeerzeugung:	Heizkessel
Heizkesselart:	Kombitherme ohne Kleinstspeicher
Baujahr:	2021
Lage:	im beheizten Bereich
Brennstoff:	Erdgas E
Betriebsweise:	nicht modulierend
Gebläse für Brenner:	Ja
Nennleistung des Kessels:	147,70 kW (Defaultwert)
Wirkungsgrad bei 100% Nennleistung:	0,91 (Defaultwert)
Bereitschaftsverlust bei Prüfbedingungen:	0,018 kW/kW (Defaultwert)
Leistung der Kesselpumpe:	0,00 W (Defaultwert)
Leistung des Brennergebläses:	369,25 W (Defaultwert)

Warmwasser

Warmwasserabgabe

Art der Amaturen:	Zweigriffarmaturen
Art der Verbrauchsfeststellung:	individuell

Warmwasserverteilung

Lage der Verteilleitungen:	im unbeheizten Bereich
Dämmdicke der Verteilleitungen:	ungedämmt (Armaturen und Pumpen gedämmt)
Länge der Verteilleitungen:	28,00 m (Defaultwert)
Außendurchmesser der Verteilleitungen:	70 mm (Defaultwert)
Lage der Steigleitungen:	im beheizten Bereich
Dämmdicke der Steigleitungen:	ungedämmt (Armaturen und Pumpen gedämmt)
Länge der Steigleitungen:	80,76 m (Defaultwert)
Außendurchmesser der Steigleitungen:	40 mm (Defaultwert)
Lage der Anbindeleitungen:	im beheizten Bereich
Dämmdicke der Anbindeleitungen:	1/3 Rohrdurchmesser (Armaturen und Pumpen gedämmt)
Länge der Anbindeleitungen:	323,04 m (Defaultwert)
Außendurchmesser der Anbindeleitungen:	20 mm (Defaultwert)

Warmwasserspeicher

Art des Warmwasser-Wärmespeichers:	indirekt beheizter Speicher
Baujahr:	2021
Lage:	im unbeheizten Bereich
Volumen:	2827 l (Defaultwert)
Verlust bei Prüfbedingungen:	5,20 kWh/d (Defaultwert)
Basisanschlüsse gedämmt:	Ja
Zusatzanschlüsse gedämmt:	Ja

Wärmeerzeugung

Warmwasserbereitung ist mit der Raumwärmebereitung kombiniert

Lüftung

Lüftungsart:	freie Lüftung
Luftwechselrate:	0,38 1/h

7.2 monatliche Berechnungsergebnisse

Von der Anlagentechnik bereitzustellende Wärme

Gesamte von der Anlagentechnik bereitzustellende Wärme in kWh/Monat													
Monat	**Jän**	**Feb**	**Mrz**	**Apr**	**Mai**	**Jun**	**Jul**	**Aug**	**Sep**	**Okt**	**Nov**	**Dez**	Summe
Raumwärme	68204	55511	46724	28117	13706	3384	0	569	11436	31653	49376	63923	372603
Warmwasser	1752	1583	1752	1696	1752	1696	1752	1752	1696	1752	1696	1752	20634

Verluste Anlagentechnikzone 1

Verluste der Wärmeabgabe, -verteilung, -speicherung und -bereitstellung für Raumwärme in kWh/Monat													
Monat	**Jän**	**Feb**	**Mrz**	**Apr**	**Mai**	**Jun**	**Jul**	**Aug**	**Sep**	**Okt**	**Nov**	Dez	Summe
Wärmeabgabe	1803	1628	1803	1744	1803	1180	0	305	1744	1803	1744	1803	17359
Wärmeverteilung	22696	19038	17117	11518	6658	1103	0	29	5590	12520	17472	21515	135255
Wärmespeicherung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Wärmebereitstellung	16341	13400	11486	7192	3990	1060	0	151	3390	7979	12026	15366	92382
Summe Verluste	**40839**	**34066**	**30406**	**20454**	**12450**	**3344**	**0**	**485**	**10724**	**22302**	**31243**	**38684**	**244996**

Verluste der Wärmeabgabe, -verteilung, -speicherung und -bereitstellung für Warmwasser in kWh/Monat													
Monat	**Jän**	**Feb**	**Mrz**	**Apr**	**Mai**	**Jun**	**Jul**	**Aug**	**Sep**	Okt	Nov	**Dez**	Summe
Wärmeabgabe	100	90	100	97	100	97	100	100	97	100	97	100	1174
Wärmeverteilung	4561	4080	4411	4146	4173	3956	4041	4055	4016	4293	4288	4526	50546
Wärmespeicherung	201	178	189	172	169	157	158	159	162	179	184	198	2106
Wärmebereitstellung	1505	1360	1509	1486	1644	2091	2794	2705	1621	1527	1456	1503	21202
Summe Verluste	**6366**	**5707**	**6209**	**5901**	**6086**	**6300**	**7092**	**7020**	**5895**	**6099**	**6025**	**6327**	75029

Hilfsenergie in kWh/Monat													
Monat	**Jän**	**Feb**	**Mrz**	**Apr**	**Mai**	**Jun**	**Jul**	**Aug**	**Sep**	Okt	Nov	**Dez**	**Summe**
Raumwärme	285	234	202	129	77	32	22	23	67	143	211	268	1692
Warmwasser	5	4	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	58
Summe Hilfsenergie	**290**	**238**	207	**134**	**82**	**37**	**27**	**28**	**72**	**148**	**215**	**273**	**1750**

Rückgewinnbare Verluste (ohne Bereitstellung) in kWh/Monat													
Monat	**Jän**	**Feb**	**Mrz**	**Apr**	**Mai**	**Jun**	**Jul**	**Aug**	**Sep**	**Okt**	**Nov**	**Dez**	**Summe**
Raumheizung	18361	15526	14318	10169	6637	1910	0	305	5804	10974	14525	17512	116040
Warmwasser	2851	2575	2851	2759	2851	2759	0	2851	2759	2851	2759	2851	27957

7.2 Gebäudebilanz (Fortsetzung)

Gebäudebilanz

Monat	Jän	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Summe
Heiztechnikenergiebedarf (ohne Hilfsenergie) in kWh/Monat													
Raumwärme	19955	16341	13862	8643	5315	672	0	0	4437	9370	14399	18660	111654
Warmwasser	6366	5707	6209	5901	6086	6300	7092	7020	5895	6099	6025	6327	75029
Hilfsenergiebedarf in kWh/Monat													
Hilfsenergie (Strom)	290	238	207	134	82	37	27	28	72	148	215	273	1750
Summe Heiztechnikenergiebedarf (inkl. Hilfsenergie, abzgl. evtl. Umweltwärme) in kWh/Monat													
Heiztechnikenergiebedarf	26610	22286	20278	14678	11483	7009	7119	6969	10404	15617	20639	25261	188353

Summe Heizenergiebedarf in kWh/Monat													
Monat	**Jän**	**Feb**	**Mrz**	**Apr**	**Mai**	**Jun**	**Jul**	**Aug**	**Sep**	**Okt**	**Nov**	**Dez**	**Summe**
Heizenergiebedarf	96567	79380	68754	**44491**	**26941**	**12089**	8872	**9290**	**23536**	**49022**	**71712**	**90936**	**581590**

7.3 Primärenergiebedarf und CO2-Emissionen

Berechnung Primärenergiebedarf

Primärenergiefaktoren gemäß OIB-Richtlinie 6 (April 2019)

	Energieträger	Endenergie	Primärenergiefaktor		Primärenergie	
			nicht erneuerbar	erneuerbar	nicht erneuerbar	erneuerbar
Energiebedarf für		**kWh/a**	-		**kWh/a**	
Raumheizung	Erdgas E	484177	1,10	0,00	532595	0
	Strom (Hilfsenergie)	1692	1,02	0,61	1726	1032
Warmwasser	Erdgas E	95663	1,10	0,00	105229	0
	Strom (Hilfsenergie)	58	1,02	0,61	59	36
Haushaltsstrom	Strom-Mix	45985	1,02	0,61	46904	28051

Berechnung CO_2-Emissionen

CO_2-Faktoren gemäß OIB-Richtlinie 6 (April 2019)

	Energieträger	Endenergie	CO_2-Faktor	CO_2-Emissionen
Energiebedarf für		**kWh/a**	**g/kWh_{End}**	**kg/a**
Raumheizung	Erdgas E	484177	247	119592
	Strom (Hilfsenergie)	1692	227	384
Warmwasser	Erdgas E	95663	247	23629
	Strom (Hilfsenergie)	58	227	13
Haushaltsstrom	Strom-Mix	45985	227	10439

7.4 Jahresbilanz Endenergiebedarf

Jahresbilanz - Absolutwerte		
Jahres-Heizenergiebedarf (HEB)	581 590	kWh/a
Jahres-Endenergiebedarf (EEB)	**627 575**	**kWh/a**
Jahres-Primärenergiebedarf (PEB)	**715 632**	**kWh/a**

Jahresbilanz - flächenbezogen		
Jahres-Heizenergiebedarf (HEB)	288,1	kWh/(m² a)
Jahres-Endenergiebedarf (EEB)	**310,8**	**kWh/(m² a)**
Jahres-Primärenergiebedarf (PEB)	**354,4**	**kWh/(m² a)**

Jahresbilanz - volumenbezogen		
Jahres-Heizenergiebedarf (HEB)	83,3	kWh/(m³ a)
Jahres-Endenergiebedarf (EEB)	**89,9**	**kWh/(m³ a)**
Jahres-Primärenergiebedarf (PEB)	**102,5**	**kWh/(m³ a)**

7.5 Referenzausstattung (für Anforderungswert nach OIB EEB)

Die Referenzausstattung zur Berechnung des Anforderungswerts wird gemäß ÖNORM H 5056, Anhang A, Abschnitt 2 (Wärmeabgabesystem), Abschnitt 3 (Wärmeverteilsystem) sowie Abschnitt 4 (Wärmespeicher- und bereitstellungssystem flüssige und gasförmige Brennstoffe) angenommen.

Damit ergibt sich damit folgende Referenzanlagentechnik:

Raumwärme

Wärmeabgabe und -verteilung

Art des Wärmeabgabesystems:	kleinflächige Wärmeabgabe wie Radiator, Einzelraumheizer
Regelung der Wärmeabgabe:	Raumthermostat-Zonenregelung mit Zeitsteuerung
Verbrauchsfeststellung:	individuell
Heizkreis-Auslegungstemperatur:	60°/35°C
Leistung der Umwälzpumpe:	222,7 W (Defaultwert)
Lage der Verteilleitungen:	im unbeheizten Bereich
Dämmdicke der Verteilleitungen:	gleich Rohrdurchmesser (Armaturen und Pumpen gedämmt)
Länge der Verteilleitungen:	85,03 m (Defaultwert)
Außendurchmesser der Verteilleitungen:	70 mm (Defaultwert)
Lage der Steigleitungen:	im beheizten Bereich
Dämmdicke der Steigleitungen:	gleich Rohrdurchmesser (Armaturen und Pumpen gedämmt)
Länge der Steigleitungen:	161,52 m (Defaultwert)
Außendurchmesser der Steigleitungen:	40 mm (Defaultwert)

7.2 Personenzählerstunden (für Anlagen-Nutzungsgrad (EBF)) (Fortsetzung)

Lage der Anbindeleitungen:	im beheizten Bereich
Dämmdicke der Anbindeleitungen:	1/3 Rohrdurchmesser (Armaturen und Pumpen gedämmt)
Länge der Anbindeleitungen:	1130,64 m (Defaultwert)
Außendurchmesser der Anbindeleitungen:	20 mm (Defaultwert)

Wärmeerzeugung

Art der Wärmeerzeugung:	Heizkessel
Heizkesselart:	Brennwertkessel
Baujahr:	1995
Lage:	im unbeheizten Bereich
Brennstoff:	Erdgas E
Betriebsweise:	modulierend
Gebläse für Brenner:	Ja
Nennleistung des Kessels:	32,85 kW (Defaultwert)
Wirkungsgrad bei 100% Nennleistung:	0,93 (Defaultwert)
Wirkungsgrad bei 30% Nennleistung:	0,99 (Defaultwert)
Bereitschaftsverlust bei Prüfbedingungen:	0,009 kW/kW (Defaultwert)
Leistung der Kesselpumpe:	0,00 W (Defaultwert)
Leistung des Brennergebläses:	164,24 W (Defaultwert)

Warmwasser

Warmwasserabgabe

Art der Armaturen:	Zweigriffarmaturen
Art der Verbrauchsfeststellung:	individuell

Warmwasserverteilung

Lage der Verteilleitungen:	im unbeheizten Bereich
Dämmdicke der Verteilleitungen:	gleich Rohrdurchmesser (Armaturen und Pumpen gedämmt)
Länge der Verteilleitungen:	28,00 m (Defaultwert)
Außendurchmesser der Verteilleitungen:	70 mm (Defaultwert)
Lage der Steigleitungen:	im beheizten Bereich
Dämmdicke der Steigleitungen:	gleich Rohrdurchmesser (Armaturen und Pumpen gedämmt)
Länge der Steigleitungen:	80,76 m (Defaultwert)
Außendurchmesser der Steigleitungen:	40 mm (Defaultwert)
Lage der Anbindeleitungen:	im beheizten Bereich
Dämmdicke der Anbindeleitungen:	1/3 Rohrdurchmesser (Armaturen und Pumpen nicht gedämmt)
Länge der Anbindeleitungen:	323,04 m (Defaultwert)
Außendurchmesser der Anbindeleitungen:	20 mm (Defaultwert)
Lage der Rücklauf-Verteilleitungen:	im unbeheizten Bereich
Dämmdicke der Rücklauf-Verteilleitungen:	gleich Rohrdurchmesser (Armaturen und Pumpen gedämmt)
Länge der Rücklauf-Verteilleitungen:	27,00 m (Defaultwert)
Außendurchmesser der Rücklauf-Verteilleitungen:	25 mm (Defaultwert)
Lage der Rücklauf-Steigleitungen:	im beheizten Bereich
Dämmdicke der Rücklauf-Steigleitungen:	gleich Rohrdurchmesser (Armaturen und Pumpen gedämmt)
Länge der Rücklauf-Steigleitungen:	80,76 m (Defaultwert)
Außendurchmesser der Rücklauf-Steigleitungen:	25 mm (Defaultwert)
Laufzeit der Zirkulationspumpe:	24,00 h (Defaultwert)
Leistung der Zirkulationspumpe:	44,77 W (Defaultwert)

7.3 Warmwasserbereitung (Altbestand EG bis 3OG (ohne DG))

Warmwasserspeicher

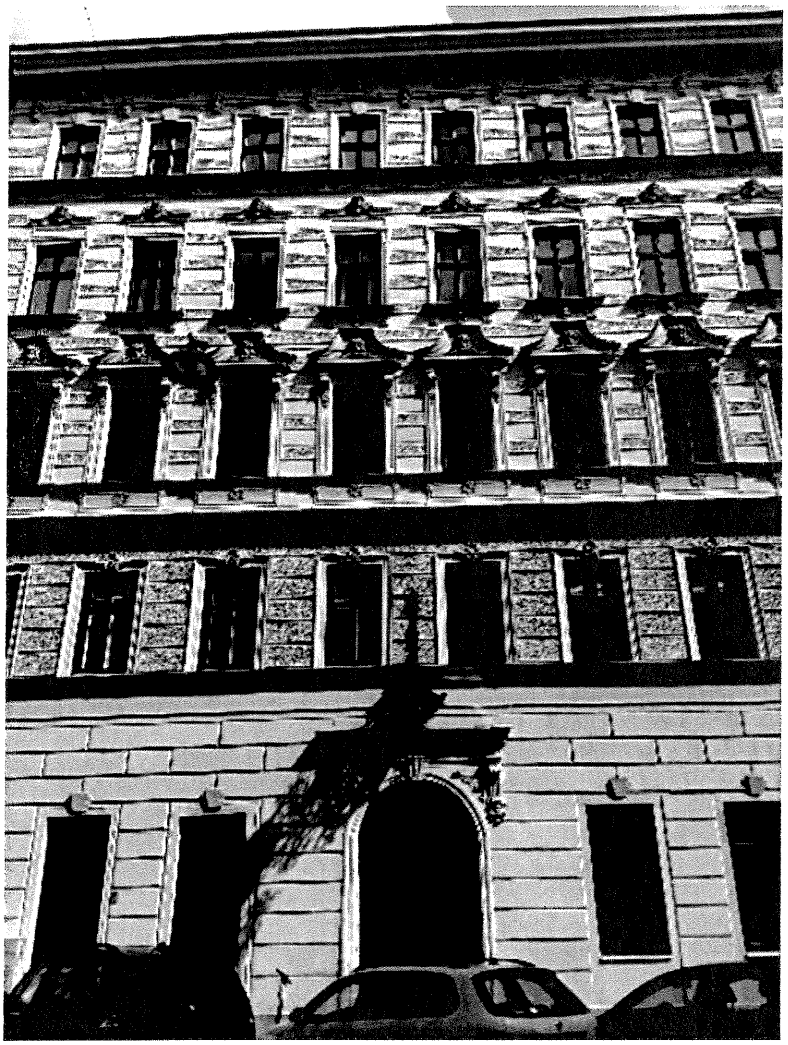
Art des Warmwasser-Wärmespeichers:	indirekt beheizter Speicher
Baujahr:	1995
Lage:	im unbeheizten Bereich
Volumen:	2827 l (Defaultwert)
Verlust bei Prüfbedingungen:	5,20 kWh/d (Defaultwert)
Basisanschlüsse gedämmt:	Ja
Zusatzanschlüsse gedämmt:	Ja

Wärmeerzeugung

Warmwasserbereitung ist mit der Raumwärmebereitung kombiniert

Anlage./II

PROTOKOLL
EIGENTÜMERVERSAMMLUNG



1070 WIEN, Seidengasse 38
am
21.11.2024

ANWESENHEIT:

WOHNUNGSEIGENTÜMER	gem. Anwesenheitsliste:	513/1.732 = 29,61 %
IMV:	Mag. Michael Friesinger, BA (FH)	Verwalter
BEGINN:	16.00 UHR	
ENDE:	17.30 UHR	
ORT:	PAULANERGASSE 15, 1040 WIEN	
VERFASSER:	Michael Friesinger	

TAGESORDNUNG

Begrüßung
Finanzbericht
Eingangsbereich
Allälliges

BEGRÜSSUNG und VORSTELLUNG TEAM

Herr Mag. Michael Friesinger, BA (FH) begrüßt im Namen der IMV Immobilien Management GmbH die anwesenden Eigentümer und stellt Frau Lara Filipovic als Assistentin vor.

Die Hausverwaltung ist erreichbar unter der Telefonnummer 01/586 69 55 - 0 / Fax: 01/586 57 13 von Montag bis Donnerstag von 8.00 bis 17.00 Uhr bzw. Freitag von 8.00 Uhr bis 14.00 Uhr
Die Ansprechpartner für die Liegenschaft sind:

Leitung	Thomas Gruber	DW: 310	t.gruber@imv.co.at
Verwaltung	Mag. Michael Friesinger, BA (FH)	DW: 334	m.friesinger@imv.co.at
Assistenz	Lara Filipovic	DW: 319	l.filipovic@imv.co.at
Buchhaltung	Lena Hallas	DW: 273	l.hallas@imv.co.at

24 h Notruf (Notfälle) (außerhalb der Bürozeiten) 0664/4000 190

FINANZBERICHT

BETRIEBSKOSTEN:

Derzeit werden folgende monatliche Akkontobeiträge eingehoben:

Betriebskosten allgemein □2,16/m²
Betriebskosten Aufzug □0,29/m²

RÜCKLAGE:

Anschließend gibt Herr Mag. Michael Friesinger, BA (FH) den Wohnungseigentümern die vorläufigen Rücklagenstände per 16.10.2024 bekannt:

Rücklage Gebäude	□16.380,45
Rücklage Aufzug	-□ 2.206,17

EINGANGSBEREICH

Die Hausverwaltung teilt den anwesenden Eigentümern mit, dass ein Sanierungskonzept erstellt wurde. Ein Eigentümer fragt, wie es überhaupt zur Erstellung des Sanierungskonzepts kam. Die Hausverwaltung gibt bekannt, dass der Feuchtigkeitsschaden im Eingangsbereich schon länger bekannt ist. Im Zuge eines großen Wasserschadens in Top 4 musste ein Statiker hinzugezogen werden. In weiterer Folge hat sich die Hausverwaltung dazu entschlossen, ein Gesamtkonzept ausarbeiten zu lassen. Dieses wird samt den Berichten als Beilage übermittelt. Das Sanierungskonzept beinhaltet Sanierungsarbeiten im Keller, im Eingangsbereich und im Innenhof.

Im Zuge der Diskussion stellt sich heraus, dass den Eigentümern bislang nicht aufgefallen wäre, dass Regenwasser vom Innenhof in den Gangbereich nach dem Eingang fließen würde. Vielmehr läuft Regenwasser von der Straße unter der Eingangstür in den Eingangsbereich. Die Hausverwaltung wird nochmals mit dem Ziviltechniker Rücksprache halten, ob der Innenhof wirklich das große Problem ist. Auch wird die Hausverwaltung nachfragen, ob das Problem, dass Regenwasser von der Straße in den Eingangsbereich läuft, mit einem zusätzlichen Rigol vor der Eingangstür gelöst werden kann. Dann müsste keine Lösung mit einer Erhöhung des Bodenniveaus im Eingangsbereich gefunden werden, wodurch das Regenwasser davon abgehalten werden sollte, in den Eingangsbereich zu fließen.

Ebenfalls weist die Hausverwaltung auf die schlechte Belüftung im Keller hin, welche durch die Umsetzung des Sanierungskonzepts in Ordnung gebracht werden würde.

Die Kosten für die geplante[illegible]
Die Hausverwaltung gibt zu bedenken, dass die Maßnahmen einerseits notwendig sind, andererseits hätte ein gesamtheitliches Sanierungskonzept den Vorteil, dass alles auf einmal aus einer Hand gemacht werden würde. Die Hausverwaltung empfiehlt daher, nicht auf den Nachtrag des Wohnungseigentumsvertrags zu warten. Bei der letzten Eigentümerversammlung vor zwei Jahren wurde vereinbart, dass der Nachtrag des Wohnungseigentumsvertrags abgewartet werden sollte. Bislang ist jedoch nichts geschehen und die Substanz des Gebäudes leidet.

Nach längerer Diskussion kann man sich auf folgendes Prozedere einigen.

Die Hausverwaltung wird sich nochmals mit dem Ziviltechniker in Verbindung setzen und die aufgeworfenen Fragen bzw. Punkte besprechen. In der Zwischenzeit wird sich die Hausverwaltung erkundigen, wie lange noch Zeit für die ausstehenden Vollmachten ist. Des Weiteren wird die Ausschreibung (also die Einholung der Angebote für die Arbeiten laut Sanierungskonzept) abgewartet. Ein anwesender Eigentümer wird in der Zwischenzeit die Unterlagen selbst prüfen und sich gegebenenfalls mit dem Ziviltechniker absprechen. Danach wird er sich intern mit den Eigentümern absprechen und der Hausverwaltung bis Ende Jänner 2025 Bescheid geben, wie die Eigentümer über das Sanierungskonzept denken. Die anwesenden Eigentümer bitten auch um Zusendung der Kostenvoranschläge. Die Hausverwaltung wird die Kostenvoranschläge nach Erhalt übermitteln.

Letztendlich wird man an der Umsetzung des Sanierungskonzepts nicht vorbeikommen. Der Hausverwaltung ist es jedoch ein Anliegen, die Eigentümer mit ins Boot zu holen und das Projekt gemeinsam umzusetzen.

Alle Eigentümer werden 2025 über alle weiteren Schritte rechtzeitig informiert. Der Vollständigkeit halber gibt die Hausverwaltung bekannt, dass sich alle Eigentümer aussuchen können, ob sie ihren Anteil mittels einer einmaligen Sondervorschreibung oder durch Beteiligung am Darlehen tragen möchten.

Nachtrag: Auf Nachfrage beim zuständigen Ziviltechniker Herr DI Gratzl, BSc., wurde der Hausverwaltung am 02.12.2024 folgende E-Mail übermittelt (gerne können sich die Eigentümer auch direkt an den Ziviltechniker wenden):

Sehr geehrter Hr. Friesinger,

ich bedanke mich herzlichst für Ihre Rückfrage und darf kurz □ wie folgt □ antworten:

- *Das Entwässerungskonzept und die meisten Schäden durch Feuchte im EG und KG hängen vielfach zusammen:*
  - *Vorausgesetzt die Kanalrohre funktionieren alle (Prüfung noch ausständig) kommt es immer wieder auch sichtlich zu Durchfeuchtungen der Maueranschlüsse, der Bodenkonstruktionen und Einträge in das KG*
  - *Die Bemessung der Niederschläge hat sich rapide verändert, wodurch der vorhandene Abfluss nicht ausreichend für Starkregenereignisse ist. Zudem wird der Großteil der Dachflächen nach Innen entwässert*
  - *Zusätzlich wurden im Laufe der Jahre viele Kellerlichten entfernt jedoch keine zusätzliche Abdichtung angebracht. Das führt in weiten Strecken zur Durchfeuchtung der Mauerwerke*
- *Am anderen Ende (Haupttor) sind diverse Einträge von Feuchte bei Schlag-/Starkregen vorhanden, jedoch ist der meiste Schaden hier durch die fehlende Sockelabdichtung bzw. falsche Baumaterialien gegeben*
- *Hier ist auch eine Rigole innen gesetzt, die offensichtlich aber auch nicht dicht ist. Eine Änderung der Gefälle im Bereich des Tors ist aus Sicherheits- und technischen Gründen wirtschaftlich nicht realisierbar*
- *Einträge von Feuchte aus den Wurzeldurchdringungen im KG und defekte Sockel, bzw. Installationsdurchdringungen runden das Bild ab*

Für weitere Fragen stehe ich gerne zur Verfügung,

Mit freundlichen Grüßen / Kind regards

Dipl.-Ing. Helmut D. Gratzl, BSc.
Geschäftsführer/CEO

Phone: ***+43 664 73514288***

Email: ***h.d.gratzl@ing-hdg.at***

Website: ***www.ing-hdg.at***

Hinsichtlich der Vollmachten verweist die Hausverwaltung auf den Nachtrag beim Punkt **Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag**.

ALLFÄLLIGES

- **GK-71 Überprüfung**: Die Hausverwaltung teilt den anwesenden Eigentümern mit, dass eine GK-71 Überprüfung, somit eine Überprüfung der Gasleitungen durchgeführt werden muss. Die Eigentümer haben auf Nachfrage keine genaue Kenntnis darüber, wann das letzte Mal eine derartige Überprüfung stattgefunden hat. In den letzten ca. 10 Jahren könnten sie sich nicht an eine Überprüfung der Gasleitungen erinnern. An den Gasleitungen selbst konnte keine Plakette gefunden werden, die Aufschluss über die letzte Überprüfung geben könnte.

Laut dem bereits angefragten Installateur würde die Überprüfung in etwa 2 Tage dauern. Vor dem Hintergrund der kalten Temperaturen und der Tatsache, dass außer der Heizung auch das Warmwasser mittels Gas geheizt wird, einigen sich die Hausverwaltung und die Eigentümer darauf, dass die Überprüfung nächstes Frühjahr durchgeführt werden soll.

Je nach Ergebnis der Überprüfung müssten danach Reparaturarbeiten durchgeführt werden oder nicht.

Im Moment hätten weder die Hausverwaltung bei der Begehung der Liegenschaft noch die Eigentümern Gasgeruch wahrgenommen.

- **Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag**: Die Hausverwaltung gibt bekannt, dass noch immer 4 Vollmachten fehlen. Die Eigentümer verbleiben mit der Hausverwaltung so, dass die Eigentümer von sich aus die Eigentümer, welche die Vollmachten noch nicht unterschrieben haben, kontaktieren werden. Die Hausverwaltung wird ihrerseits die betreffenden Eigentümer postalisch kontaktieren. Es soll auf diese Weise vermieden werden, dass die Vollmachten aufgrund der langen Dauer wieder ungültig werden.

Für alle Eigentümer, die die Vollmacht noch nicht erteilt haben, gibt die Hausverwaltung nochmals die Kontaktdaten des Notars bekannt, bei dem es in diesem Zusammenhang Sonderkonditionen gibt:

Notar Mag. Markus Prandstetter

Landstraßer Hauptstraße 8/11

1030 Wien

Nachtrag: Laut zuständigem Rechtsanwalt der Kanzlei Herbst Kinsky, Mag. Johannes Frank, wurde die Vollmacht bewusst als Spezialvollmacht ausgestaltet, womit die 3-Jahresfrist grundsätzlich kein Problem darstellen sollte. Gerechnet mit der 3-Jahresfrist wäre noch bis August 2026 Zeit. Es wäre günstig, trotzdem die 3-Jahresfrist einzuhalten, damit es später bei der zuständige Behörde keine Probleme geben kann.

- **Graffiti**: Die Hausverwaltung zeigt den anwesenden Eigentümern Fotos von Graffitis und fragt, ob diese vor dem Hintergrund der hohen Kosten im Rahmen des Sanierungskonzepts entfernt werden sollen. Man kann sich darauf einigen, dass die Graffitis direkt neben der Eingangstür jedenfalls entfernt werden sollen. Alle aGHUHUZHGLH RVWHLVJHVDPWLFKWHWWREHUVWHLUH

NachtragLHDJHIUDJWH)LUPDZRSLFZLUGDOOHUDIILWLVPHWWREHWHUH

Nachtrag: Laut Punkt VI. Seite 5 des Wohnungseigentumsvertrag handelt es sich bei dem Lift um einen Schlüssellift. Aufgrund der Regelung im Wohnungseigentumsvertrag müssten alle Eigentümer einer Änderung des Wohnungseigentumsvertrags zustimmen, wobei die Hausverwaltung nicht davon ausgeht, dass diese Einstimmigkeit erreicht werden kann.

Die zuletzt angefallenen Rechnungen finden Sie in der Beilage. Diese betreffen den Zeitraum 19.08.2024 bis 10.10.2024. Nach Prüfung teilt die Hausverwaltung mit, dass keine doppelten Arbeiten durchgeführt wurden und die Rechnungen somit zu bezahlen sind.

- **Umstellung Fernwärme**: Die anwesenden Eigentümer bitten um Information, ob bereits in anderen Liegenschaften auf Fernwärme umgestellt wurde und wie die rechtliche Situation ist.

Nachtrag: Nach interner Recherche teilt die Hausverwaltung mit, dass die Umstellung von dezentralen Gasetagenheizungen auf einen zentralen Fernwärmeanschluss ein sehr komplexes Vorhaben ist.

Erfahrungen konnten bislang nur mit der Umstellung von einer zentralen Gasheizung auf einen zentralen Fernwärmeanschluss gesammelt werden. In diesem Fall, wie ganz allgemein, wurde ein Ziviltechniker mit dem Projekt beauftragt. Dieser hat zunächst die Machbarkeit und Förderungsmöglichkeiten geprüft und die Umsetzung begleitet. Auch hatte er die Ausschreibung inne und konnten die Eigentümer erst nach der Beauftragung des Ziviltechnikers über die zu erwartenden Kosten informiert werden.

Die Eigentümer müssten mit einfacher Mehrheit sowohl für die Beauftragung des Ziviltechnikers als auch für die spätere Umsetzung der Umstellung stimmen.

Insgesamt wäre eine Umstellung auf einen zentralen Fernwärmeanschluss in der gegenständlichen Liegenschaft erfahrungsgemäß ein äußerst umfangreiches und kostspieliges Projekt.

Herr Mag. Michael Friesinger, BA (FH) bedankt sich bei den anwesenden Wohnungseigentümern für Ihre Anwesenheit und konstruktiven Diskussionsbeiträge. Weiters möchten wir Sie informieren, dass wir Ihre Anliegen so schnell wie möglich bearbeiten werden.

Dieses Protokoll wird gem. § 25/3 iVm § 24/5 WEG jedem Eigentümer übersandt und am schwarzen Brett ausgehängt.

Gez. Mag. Michael Friesinger, BA (FH)

Wien, 02.12.2024

Beilagen: Anwesenheitsliste
Sanierungskonzept und Berichte
Rechnungen Aufzug

Anlage. III

IMV
IMMOBILIEN MANAGEMENT

Ihre Immobilie Objektadresse: 1070 WIEN, Seidengasse 38:
Wichtige Informationen für das kommende Jahr 2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

Das Jahr 2026 bringt leider keine Entlastung: Die Inflation hat sich nicht beruhigt und bleibt in Österreich über dem europäischen Durchschnitt. Besonders betroffen sind öffentliche Abgaben oder Dienstleistungen wie Reinigung, deren Kosten gestiegen sind.
Als Ihre Hausverwaltung können wir diese Preissteigerungen nicht verhindern. Wir haben jedoch die Möglichkeit, zumindest die Steigerungen im Bereich Dienstleistungen und Strom durch vorausschauende Planung und zentrale Ausschreibungen bestmöglich abzufedern. Durch diese Bündelung erzielen wir günstige Konditionen □ ein Vorteil, der sich unmittelbar positiv auf die Betriebskosten auswirken kann. Bitte beachten Sie: Sollten sich die Betriebskosten erhöhen, dann aufgrund externer Preissteigerungen. Wir gestalten die Preise nicht, wir erhalten sie. Unser Beitrag liegt darin, durch professionelles Einkaufsmanagement die Belastungen so gering wie möglich zu halten.

Gleichzeitig sichern wir durch diese Maßnahmen die Qualität und Werthaltigkeit Ihrer Immobilie. Und weil wir großen Wert auf persönlichen Service legen, stehen Ihnen unsere Teams, die Ihre Liegenschaft gut kennen, jederzeit als direkte Ansprechpartner:innen zur Verfügung. So verbinden wir die Vorteile einer professionellen Verwaltung mit individueller Betreuung und einem nachhaltigen Blick in die Zukunft.

Nachfolgend finden Sie die relevanten Informationen und geplanten Maßnahmen für das Jahr 2026 □selbstverständlich auch online für Sie abrufbar (alle Beträge netto).

1. Durchgeführte Maßnahmen zum Werterhalt

Folgende Maßnahmen haben wir vorgenommen, um die Lebensdauer von Gebäude und Haustechnik zu verlängern und den Wert Ihrer Immobilie zu erhalten:

- ☒ **Befestigung Eternitplatten**
- ☒ **Einbau Brandschutzschloss im DG**
- ☒ **Einmauerung Handlaufhalterungen im KG**
- ☒ **Überprüfung der Elektrik in den Allgemeinbereichen**

2. Energiepreisentwicklung

Wie Sie es bereits aus den vergangenen Jahren gewohnt sind, haben wir als Ihre Hausverwaltung den gesamten Strombedarf für die Allgemeinflächen aller von uns verwalteten Liegenschaften zu einem besonders günstigen Fixpreis auch wieder für das Jahr 2026 eingekauft. Diese Energiepreise betragen für das Jahr 2026:

für Strom EUR 100,19 / MWh = EUR 0,10019 / kWh 33 % günstiger als im Vorjahr

T +43 1/586 69 55-0
office@imv.co.at
www.imv.co.at

IMV
IMMOBILIEN MANAGEMENT

3. Vorgesehene Investitionen 2026

3.1. Sanierung Elektrik:

- Behebung der festgestellten Mängel
- Sanierungsaufwand: ca. mit Stand Oktober 2025 war noch nicht sicher, ob die Arbeiten noch 2025 durchgeführt werden können)

3.2. Sanierung der Gasleitungen:

- Hierzu möchte die Hausverwaltung vorab informieren, dass die Gasleitungen überprüft werden und in weiterer Folge eventuell Arbeiten nötig sind
- Aufwand: noch nicht abschätzbar

4. Vorausschau Budget 2026

Folgende Aufwendungen (Wertanpassungen berücksichtigt) sind für das kommende Jahr geplant:

Allgemeine Betriebskosten 2026	45.398,23
Betriebskosten Aufzug 2026	3.731,95
Beiträge zur Rücklage 2026	23.485,92
Beiträge zur Rücklage Aufzug 2026	3.884,40

Diese Aufwendungen sind auf Basis der aktuell verfügbaren Informationen geschätzt und bilden die Berechnungsbasis der monatlichen Akontozahlungen, die ab Jänner 2026 verrechnet werden.

5. Betriebskosten & Rücklage - monatliche Akontozahlungen

Aufgrund der derzeitigen wirtschaftlichen und politischen Lagen, verbunden mit der aktuell hohen Inflation und Preissteigerungen ist eine Anpassung der monatlichen Akontozahlungen notwendig, damit ausreichend finanzielle Mittel zur Deckung der laufenden Kosten vorhanden sind.

	monatliches Akonto 2025	monatliches Akonto 2026
Allgemeine Betriebskosten	2,16 / m²	/ m²
Betriebskosten Aufzug	/ m²	/ m²
Beiträge zur Rücklage		
Beiträge zur Rücklage Aufzug		

6. Rücklage so sorgen wir vor

Notwendige Reparaturen und wichtige Instandhaltungsmaßnahmen müssen jederzeit durchgeführt werden können. Dafür sparen wir für Sie die Rücklagen an.

Rücklagenentwicklung:

	2023	2024	2025
01.01.	778,08	8.154,60	2.137,96
31.12.	8.154,60	2.137,96	171.036,13 *)

*) Stand: 30.09.2025

IMV
IMMOBILIEN MANAGEMENT

7. Kontaktlose Kommunikation □ sicherer Zugriff auf Ihre Daten von zuhause und unterwegs

Wir wissen: Heute möchte man jederzeit und überall Zugriff auf alle wichtigen Informationen haben. Genau das bieten wir Ihnen schon seit Langem mit unserem digitalen Service.

Über IMV-Online und die dazugehörige App können Sie rund um die Uhr Service-Meldungen erfassen, Termine einsehen oder Protokolle abrufen □ schnell, einfach und übersichtlich. Alles an einem Ort, jederzeit griffbereit.

Informieren Sie sich gleich unter https://imv.co.at oder fordern Sie Ihren persönlichen Zugangscode an

https://portal.imv.co.at

8. Ihre persönlichen Vorteile als IMV - Kund:in

Ob Strom, Internet oder andere Leistungen □ wir bündeln für Sie exklusive Vorteile.
Wir verzichten heuer erstmals auf eine Beilage und setzen auf den QR-Code □ umweltfreundlich, praktisch und jederzeit aktuell.
Scannen Sie einfach den QR-Code und entdecken Sie alle Angebote auf einen Blick.
Wenn Sie die Informationen dennoch wie gewohnt in gedruckter Form erhalten möchten, lassen Sie es uns bitte wissen □ wir senden Ihnen die Unterlagen selbstverständlich gerne per E-Mail zu.

IMV-Vorteile

9. Neue gesetzliche Vorgabe: Bauwerksbuch in Wien

Das Bauwerksbuch ist ein Gutachten, das regelmäßige Prüfungen für statisch und sicherheitstechnisch relevante Bauteile einer Liegenschaft festlegt.
Mit der letzten Novellierung der Wiener Bauordnung wurde die Pflicht zur Erstellung eines Bauwerksbuchs, die bisher nur für Neubauten gegolten hat, teilweise auch auf Bestandsgebäude ausgeweitet.
Konkret betroffen sind Gebäude mit:

- ☒ Baujahr vor 1919 (Erstellung des Bauwerksbuches bis spätestens 2027)
- ☒ Baujahr zwischen 1919 und 1945 (Erstellung des Bauwerksbuches bis spätestens 2030)

Die Fertigstellung des Bauwerksbuches ist bei der Stadt Wien zu registrieren. Für die fristgerechte Erstellung und Registrierung sind die Gebäudeeigentümer verantwortlich.

Zu diesem Zweck wurde eine Ausschreibung durchgeführt, bei der geeignete Planungsbüros zur Angebotsabgabe eingeladen wurden. Aus diesem Verfahren ist die Firma Themis Baumanagement GmbH als Bestbieter hervorgegangen. Die Firma Themis wurde von uns im Jahr 2023 gegründet, um unser Dienstleistungsangebot für Sie im Bereich bautechnischer Leistungen innerhalb unserer Unternehmensgruppe zu besonders konkurrenzfähigen Preisen erweitern zu können. Die Firma Themis wird daher mit der Erstellung des Bauwerksbuches für Ihre Liegenschaft beauftragt.

10. Danke, für Ihr Vertrauen

Mit modernster KI-Technologie können wir Anfragen schneller und präziser bearbeiten. Dadurch gewinnt unser Team wertvolle Zeit, um sich mit fachlicher Kompetenz und persönlicher Aufmerksamkeit Ihren Anliegen rund um Ihre Immobilie zu widmen.

Ihr Feedback ist unser Antrieb: Ein paar Sterne und ein kurzer Kommentar auf Google motivieren uns enorm und zeigen, dass unsere Arbeit geschätzt wird. Sollte jedoch einmal etwas nicht zu Ihrer Zufriedenheit verlaufen, freuen wir uns über Ihre direkte Rückmeldung per E-Mail. So können wir rasch reagieren und unseren Service kontinuierlich verbessern:

IMV Google Rezensionen

11. Mehr als Verwaltung □Ihr Rundum-Service bei der IMV

Ob Bewertung, Verkauf oder Vermietung: Bereits seit einigen Jahren finden Sie bei uns alle Immobiliendienstleistungen unter einem Dach. Für weitere Informationen wenden Sie sich gerne an Ihr Betreuungsteam oder direkt an Herrn Bernhard Stachl: b.stachl@imv.co.at.

Wir wünschen Ihnen ein erfolgreiches, glückliches und gesundes neues Jahr!

Mit freundlichen Grüßen

IMV Immobilien Management GmbH

Mag. (FH) Markus Woratschek e.h.
Geschäftsführung

Mag. Michael Friesinger, BA (FH) e.h.
Verwaltung Wohnungseigentum

Beilagen: Dauerrechnung

Anlage. / IV

SPEZIALVOLLMACHT

mit der ich (wir), nämlich die Bonus WL Realitäten GmbH (FN 549450s), die Herbst Kinsky Rechtsanwälte GmbH, FN 263829i, Dr Karl Lueger Platz 5, 1010 Wien, hiermit bevollmächtige(n) und ermächtige(n), in meinem (unseren) Namen und auf meine (unsere) Rechnung den beigeschlossenen Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag gemäß Beilage ./A (der "**Nachtrag**") samt Eigentumsübertragungen und Beilagen zu unterfertigen. Die Beilagen zum Nachtrag, das sind (i) das Nutzwertgutachten für die Festsetzung der Nutzwerte gemäß § 9 Abs (2) und (6) WEG 2002 für die Liegenschaft in 1070 Wien, Seidengasse 38, EZ 1293, KG 01010 Neubau, BG Josefstadt, vom 25.9.2017 (das "**Nutzwertgutachten**") unter Zugrundelegung der Bescheinigung gemäß § 6 Abs (1) Z 2 WEG 2002 des allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Ernst Krell vom 25.09.2017, (ii) die Aufstellung der Nutzwerte der Wohnungseigentumsobjekte samt Zugehör sowie (iii) der Plan der Kellerabteile für die abzuschließende Benützungsregelung sind mir (uns) ausdrücklich in finaler Form bekannt.

Darüber hinaus erteile ich (erteilen wir) der Herbst Kinsky Rechtsanwälte GmbH, Vollmacht, in meinem (unseren) Namen erforderliche oder nützlich erscheinende Vertragsergänzungen oder -änderungen vorzunehmen, im Namen der Vertragsteile zu verfassen und selbst kontrahierend zu unterfertigen, sämtliche Maßnahmen zu ergreifen, die dem Vollmachtsnehmer zur Besorgung dieses Rechtsgeschäftes notwendig, förderlich oder nützlich erscheinen, insbesondere die Gebühren- und Grundverkehrsverfahren abzuführen und Anträge an das Grundbuchgericht zu stellen bzw zurückzuziehen oder Rechtsmittel zu erheben..

Der Vollmachtsnehmer ist berechtigt, Subvollmachten zu vergeben und insbesondere Angestellte und Substitute der Herbst Kinsky Rechtsanwälte GmbH zum Stellvertreter zu bestellen und ist weiters ausdrücklich zur Doppel- und Mehrfachvertretung und zum Abschluss von In-sich-Geschäften berechtigt. Der Vollmachtsnehmer ist ermächtigt, bei allen Behörden im Namen der Vertragsteile Anträge zu stellen, Entscheidungen in Empfang zu nehmen, Rechtsmittel zu erheben oder zurückzuziehen, soweit diese Aktionen zur Vervollständigung dieses Rechtsgeschäftes dienlich erscheinen.

Diese Vollmacht berechtigt den Vertragsverfasser nicht, den wirtschaftlichen Gehalt der Vereinbarung abzuändern.

_____, am _____ 2023

_____

Bonus WL Realitäten GmbH (FN 549450s)

Beilage ./A

VEREINBARUNG ÜBER DIE ÄNDERUNG DER NUTZWERTE

und ZWEITER NACHTRAG

ZUM WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG VOM 11.2.2013 dieser geändert durch ersten Nachtrag vom 29.04.2013

hinsichtlich der Liegenschaft EZ 1293 Katastralgemeinde 01010 Neubau, Bezirksgericht Josefstadt, abgeschlossen zwischen den untenstehend bezeichneten Parteien wie folgt (der "**Nachtrag**"):

1. PRÄAMBEL

1.1 Die Vertragsparteien haben am 11.2.2013, geändert durch ersten Nachtrag vom 29.04.2013, einen Wohnungseigentumsvertrag hinsichtlich der Liegenschaft EZ 1293, Katastralgemeinde 01010 Josefstadt, Bezirksgericht Josefstadt (die "**Liegenschaft**" und ein solcher Wohnungseigentumsvertrag der "**Wohnungseigentumsvertrag**") abgeschlossen.

1.2 Auf der Liegenschaft wurden Wohnungseigentumsobjekte durch (i) einen Dachgeschossausbau hinsichtlich der Wohnungen 23, 24, 25 und 26 und geänderte Raumwidmungen und Nutzflächen, insbesondere auch hinsichtlich der Terrassen und Balkone, (ii) geänderte Raumwidmungen und Nutzflächen in Top 3, (iii) Umwidmung des Lagers im EG in eine Wohnung Top 4a und Änderung der Raumwidmung, (iv) Zusammenlegung der beiden Wohnungen Top 10 und Top 11 zu Wohnung Top 10/11 unter Einbeziehung eines Gangteiles und damit der Änderung der Nutzflächen und der Raumwidmung und (v) bauliche Änderung an der Wohnung Top 15/16 unter Einbeziehung eines Gangteiles und Änderung der Nutzfläche und der Raumwidmungen geändert, welche durch den gegenständlichen Nachtrag im Wege einer Nutzwertneufestsetzung grundbücherlich umgesetzt werden sollen.

1.3 Die Nutzwerte nach den Änderungen an der Liegenschaft wie im vorstehenden Absatz beschrieben wurden durch Nutzwertgutachten vom 25.9.2017 des allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Ernst Krell neu festgelegt, welches dieser Vereinbarung als Beilage ./A beigeschlossen ist. Nach diesem Gutachten ändern sich insbesondere die Nutzwerte von 1732 auf 1825. Sämtliche Parteien erklären sich mit diesem Nutzwertgutachten einverstanden.

1.4 Darüber hinaus sollen die Kellerabteile einer (schuldrechtlichen) schriftlichen Benützungsregelung zugeführt werden.

1.5 Zur grundbücherlichen Durchführung dieser Änderungen bedarf es ergänzender Erklärungen und Übertragungen der Vertragsparteien, die Gegenstand dieses Nachtrages sind.

2. VEREINBARUNG über die ÄNDERUNG der NUTZWERTE und NACHTRAG zum WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

Die Vertragsparteien kommen nunmehr überein, die folgenden Punkte des Wohnungseigentumsvertrages abzuändern, wie folgt:

2.1. Punkt I. lautet wie folgt:

"Der staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker Ernst Krell hat mit Nutzwertgutachten für die Festsetzung der Nutzwerte gemäß § 9 Abs (2) und (6) WEG 2002 für die Liegenschaft in 1070 Wien, Seidengasse 38, EZ 1293, KG 01010 Neubau, BG Josefstadt, vom 25.9.2017 (das "**Nutzwertgutachten**") unter Zugrundelegung der Bescheinigung gemäß § 6 Abs (1) Z 2 WEG 2002 des allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Ernst Krell vom 25.09.2017 zum Zwecke der Nutzwertneufestsetzung die Nutzwerte der Liegenschaft mit insgesamt 1825 festgesetzt."

2.2. Punkt III. lautet wie folgt:

2.2.1. "Zum Zwecke der Nutzwertneufestsetzung vereinbaren sämtliche Vertragsparteien, ihre Liegenschaftsanteile entsprechend dem Nutzwertgutachten derart zu berichtigen, dass den Vertragsparteien nunmehr die in der angeschlossenen Tabelle in Spalte 3 angeführten Anteile zustehen, und erteilen ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Zustimmung, das Wohnungseigentum entsprechend der beiliegenden Tabelle Beilage ./1 einzuverleiben.

2.2.2. Zu diesem Zweck überträgt Silvia Benckendorff, geb. 11.04.1965, 6.324/6.321.800-stel Anteile an der Liegenschaft an Claus-Peter Kostrhon, geb. 12.11.1965, und nimmt dieser die Übernahme dieser Liegenschaftsanteile an. Die Übernahme und Übertragung dieser Liegenschaftsanteile erfolgt unentgeltlich und wurde physisch bereits durchgeführt.

2.2.3. Zu diesem Zweck überträgt Harald Benckendorff, geb. 23.04.1963, 1.115/6.321.800-stel Anteile an der Liegenschaft an Claus-Peter Kostrhon, geb. 12.11.1965, und nimmt dieser die Übernahme dieser Liegenschaftsanteile an. Die Übernahme und Übertragung dieser Liegenschaftsanteile erfolgt unentgeltlich und wurde physisch bereits durchgeführt.

2.2.4. Zu diesem Zweck überträgt Harald Benckendorff, geb. 23.04.1963, 5.209/6.321.800-stel Anteile an der Liegenschaft an Roswitha Kostrhon, geb. 12.10.1966, und nimmt diese die Übernahme dieser Liegenschaftsanteile an. Die Übernahme und Übertragung dieser Liegenschaftsanteile erfolgt unentgeltlich und wurde physisch bereits durchgeführt.

2.2.5. Zu diesem Zweck überträgt Klaus Dragosits, geb. 30.12.1988, 2.230/6.321.800-stel Anteile an der Liegenschaft an Roswitha Kostrhon, geb. 12.10.1966, und nimmt diese die Übernahme dieser Liegenschaftsanteile an. Die Übernahme und Übertragung dieser Liegenschaftsanteile erfolgt unentgeltlich und wurde physisch bereits durchgeführt.

2.2.6. Zu diesem Zweck überträgt Klaus Dragosits, geb. 30.12.1988, 5.116/3.160.900-stel Anteile an der Liegenschaft an Olga Oganova, geb. 02.06.1955, und nimmt diese die Übernahme dieser Liegenschaftsanteile an. Die Übernahme und Übertragung dieser Liegenschaftsanteile erfolgt unentgeltlich und wurde physisch bereits durchgeführt.

2.2.7. Zu diesem Zweck überträgt Franz Krawinkler, geb. 24.10.1947, 3.162/3.160.900-stel Anteile an der Liegenschaft an Olga Oganova, geb. 02.06.1955, und nimmt diese die Übernahme dieser Liegenschaftsanteile an. Die Übernahme und Übertragung dieser Liegenschaftsanteile erfolgt unentgeltlich und wurde physisch bereits durchgeführt.

2.2.8. Zu diesem Zweck überträgt Veronika Krawinkler, geb. 10.07.1948, 3.162/3.160.900-stel Anteile an der Liegenschaft an Olga Oganova, geb. 02.06.1955, und nimmt diese die Übernahme dieser Liegenschaftsanteile an. Die Übernahme und Übertragung dieser Liegenschaftsanteile erfolgt unentgeltlich und wurde physisch bereits durchgeführt.

2.2.9. Zu diesem Zweck überträgt Mag. Daniela Zyman, geb. 16.04.1964, 2.357/3.160.900-stel Anteile an der Liegenschaft an Olga Oganova, geb. 02.06.1955, und nimmt diese die Übernahme dieser Liegenschaftsanteile an. Die Übernahme und Übertragung dieser Liegenschaftsanteile erfolgt unentgeltlich und wurde physisch bereits durchgeführt.

2.2.10. Zu diesem Zweck überträgt Mag. Daniela Zyman, geb. 16.04.1964, 2.572/3.160.900-stel Anteile an der Liegenschaft an Harald Panek, geb. 17.4.1963, und nimmt dieser die Übernahme dieser Liegenschaftsanteile an. Die Übernahme und Übertragung dieser Liegenschaftsanteile

erfolgt unentgeltlich und wurde physisch bereits durchgeführt.

2.2.11. Zu diesem Zweck überträgt Dr. Peter Lachnit, geb. 05.06.1952, 13.578/3.160.900-stel Anteile an der Liegenschaft an Harald Panek, geb. 17.4.1963, und nimmt dieser die Übernahme dieser Liegenschaftsanteile an. Die Übernahme und Übertragung dieser Liegenschaftsanteile erfolgt unentgeltlich und wurde physisch bereits durchgeführt.

2.2.12. Zu diesem Zweck überträgt Lukas Podingbauer, geb. 27.6.1996, 5.673/3.160.900-stel Anteile an der Liegenschaft an Harald Panek, geb. 17.4.1963, und nimmt dieser die Übernahme dieser Liegenschaftsanteile an. Die Übernahme und Übertragung dieser Liegenschaftsanteile erfolgt unentgeltlich und wurde physisch bereits durchgeführt.

2.2.13. Zu diesem Zweck überträgt Domenica Friedel-Boesch, geb. 04.10.1971, 5.208/3.160.900-stel Anteile an der Liegenschaft an Harald Panek, geb. 17.4.1963, und nimmt dieser die Übernahme dieser Liegenschaftsanteile an. Die Übernahme und Übertragung diese Liegenschaftsanteile erfolgt unentgeltlich und wurde physisch bereits durchgeführt.

2.2.14. Zu diesem Zweck überträgt Olga Sekurova, geb 01.02.1963, 2.058/3.160.900-stel Anteile an der Liegenschaft an Harald Panek, geb. 17.4.1963, und nimmt dieser die Übernahme dieser Liegenschaftsanteile an. Die Übernahme und Übertragung dieser Liegenschaftsanteile erfolgt unentgeltlich und wurde physisch bereits durchgeführt.

2.2.15. Zu diesem Zweck überträgt Dr. Sergey Zotchev, 2.058/3.160.900-stel Anteile an der Liegenschaft an Harald Panek, geb. 17.4.1963, und nimmt dieser die Übernahme dieser Liegenschaftsanteile an. Die Übernahme und Übertragung dieser Liegenschaftsanteile erfolgt unentgeltlich und wurde physisch bereits durchgeführt.

2.2.16. Zu diesem Zweck überträgt Mona Bachler, geb. 03.05.1999, 5.952/3.160.900-stel Anteile an der Liegenschaft an Harald Panek, geb. 17.4.1963, und nimmt dieser die Übernahme dieser Liegenschaftsanteile an. Die Übernahme und Übertragung dieser Liegenschaftsanteile erfolgt unentgeltlich und wurde physisch bereits durchgeführt.

2.2.17. Zu diesem Zweck überträgt Dipl.Ing. Dünser Roland, geb. 29.08.1949, 5.608/3.160.900-stel Anteile an der Liegenschaft an Harald Panek, geb. 17.4.1963, und nimmt dieser die Übernahme dieser Liegenschaftsanteile an. Die Übernahme und Übertragung dieser Liegenschaftsanteile erfolgt unentgeltlich und wurde physisch bereits durchgeführt.

2.2.18. Zu diesem Zweck überträgt Dipl.Ing. Dünser Roland, geb. 29.08.1949, 716/3.160.900-stel Anteile an der Liegenschaft an Martina Bischoffshausen, geb. 19.2.1961, und nimmt diese die Übernahme dieser Liegenschaftsanteile an. Die Übernahme und Übertragung dieser Liegenschaftsanteile erfolgt unentgeltlich und wurde physisch bereits durchgeführt.

2.2.19. Zu diesem Zweck überträgt Doris Ebermann, geb. 15.08.1969, 3.302/6.321.800-stel Anteile an der Liegenschaft an Martina Bischoffshausen, geb. 19.2.1961, und nimmt diese die Übernahme dieser Liegenschaftsanteile an. Die Übernahme und Übertragung dieser Liegenschaftsanteile erfolgt unentgeltlich und wurde physisch bereits durchgeführt.

2.2.20. Zu diesem Zweck überträgt Andreas Ebermann, geb. 14.07.1970, 3.301/6.321.800-stel Anteile an der Liegenschaft an Martina Bischoffshausen, geb. 19.2.1961, und nimmt diese die Übernahme dieser Liegenschaftsanteile an. Die Übernahme und Übertragung dieser Liegenschaftsanteile erfolgt unentgeltlich und wurde physisch bereits durchgeführt.

2.2.21. Zu diesem Zweck überträgt Bonus WL Realitäten GmbH, FN 549450s, 5.673/3.160.900-stel Anteile an der Liegenschaft an Martina Bischoffshausen, geb. 19.2.1961, und nimmt diese die Übernahme dieser Liegenschaftsanteile an. Die Übernahme und Übertragung dieser Liegenschaftsanteile erfolgt unentgeltlich und wurde physisch bereits durchgeführt.

2.2.22. Zu diesem Zweck überträgt Mario Bernecker, geb. 01.04.1972, 5.208/3.160.900-stel Anteile an der Liegenschaft an Martina Bischoffshausen, geb. 19.2.1961, und nimmt diese die Übernahme dieser Liegenschaftsanteile an. Die Übernahme und Übertragung dieser Liegenschaftsanteile erfolgt unentgeltlich und wurde physisch bereits durchgeführt.

2.2.23. Zu diesem Zweck überträgt Armin Trojer, geb. 09.05.1979, 4.929/3.160.900-stel Anteile an der Liegenschaft an Martina Bischoffshausen, geb. 19.2.1961, und nimmt diese die Übernahme dieser Liegenschaftsanteile an. Die Übernahme und Übertragung dieser Liegenschaftsanteile erfolgt unentgeltlich und wurde physisch bereits durchgeführt.

2.2.24. Zu diesem Zweck überträgt Pia Sääf, geb. 29.03.1988, 5.022/3.160.900-stel Anteile an der Liegenschaft an Martina Bischoffshausen, geb. 19.2.1961, und nimmt diese die Übernahme dieser Liegenschaftsanteile an. Die Übernahme und Übertragung dieser Liegenschaftsanteile erfolgt unentgeltlich und wurde physisch bereits durchgeführt.

2.2.25. Zu diesem Zweck überträgt Sandra Voak, geb. 29.05.1979, 1.186/3.160.900-stel Anteile an der Liegenschaft an Martina Bischoffshausen, geb. 19.2.1961, und nimmt diese die Übernahme dieser Liegenschaftsanteile an. Die Übernahme und Übertragung dieser Liegenschaftsanteile

erfolgt unentgeltlich und wurde physisch bereits durchgeführt.

2.2.26. Zu diesem Zweck überträgt Dr. Katharina Sinn, geb. 17.10.1991, 49.357/6.321.800-stel Anteile an der Liegenschaft an Martina Bischoffshausen, geb. 19.2.1961, und nimmt diese die Übernahme dieser Liegenschaftsanteile an. Die Übernahme und Übertragung dieser Liegenschaftsanteile erfolgt unentgeltlich und wurde physisch bereits durchgeführt.

2.2.27. Zu diesem Zweck überträgt Mag. Raphael Hammerl, geb. 14.04.1988, 49.357/6.321.800-stel Anteile an der Liegenschaft an Martina Bischoffshausen, geb. 19.2.1961, und nimmt diese die Übernahme dieser Liegenschaftsanteile an. Die Übernahme und Übertragung dieser Liegenschaftsanteile erfolgt unentgeltlich und wurde physisch bereits durchgeführt.

2.2.28. Zu diesem Zweck überträgt Natalie Dorner, geb. 06.02.1993, 2.047/3.160.900-stel Anteile an der Liegenschaft an Martina Bischoffshausen, geb. 19.2.1961, und nimmt diese die Übernahme dieser Liegenschaftsanteile an. Die Übernahme und Übertragung dieser Liegenschaftsanteile erfolgt unentgeltlich und wurde physisch bereits durchgeführt.

2.2.29. Zu diesem Zweck überträgt Natalie Dorner, geb. 06.02.1993, 1.441/3.160.900-stel Anteile an der Liegenschaft an Denise Johanna Hochreiter-Hamberger, geb. 13.12.1980, und nimmt diese die Übernahme dieser Liegenschaftsanteile an. Die Übernahme und Übertragung dieser Liegenschaftsanteile erfolgt unentgeltlich und wurde physisch bereits durchgeführt.

2.2.30. Zu diesem Zweck überträgt Natalie Dorner, geb. 06.02.1993, 1.441/3.160.900-stel Anteile an der Liegenschaft an Markus Andreas Hochreiter-Hamberger, geb. 06.12.1975, und nimmt diese die Übernahme dieser Liegenschaftsanteile an. Die Übernahme und Übertragung dieser Liegenschaftsanteile erfolgt unentgeltlich und wurde physisch bereits durchgeführt.

2.3. Die Vertragsparteien vereinbaren schon jetzt mit Wirksamkeit für sich und ihre Rechtsnachfolger, dass eine allenfalls erforderlich werdende Berichtigung der Miteigentumsanteile in Folge Neufestsetzung der Nutzwerte jedenfalls dann vollkommen unentgeltlich zu erfolgen hat. Alle Wohnungseigentümer verzichten für die Zwecke dieses Vertrages und für die Zukunft in dieser Hinsicht wechselseitig auf den Ausgleichsanspruch gemäß § 10 Abs. 4 WEG 2002."

2.4. Es wird ein neuer Punkt XI eingefügt:

"XI.

Aufsandungserklärung

Sämtliche Vertragsparteien erteilen hiermit ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, dass ob der Liegenschaft EZ 1293, Katastralgemeinde 01010 Neubau, Bezirksgericht Josefstadt, ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen aufgrund dieses Vertrages

(i) das berichtigte Eigentumsrecht und Wohnungseigentum für die in der Tabelle Beilage ./1 in Spalte 1 bezeichneten Personen zu den in Spalte 3 bezeichneten Anteilen samt Wohnungseigentum an den in Spalte 4 und 7 bezeichneten Objekten einverleibt werde und

(ii) die Ersichtlichmachung der Benützungsvereinbarung gemäß Punkt XII dieses Vertrages eingetragen werde."

2.5. Es wird ein neuer Punkt XII eingefügt:

"***XII.***

Benützungsreglung zu den Kellerabteilen

Die Vertragsparteien vereinbaren hiermit, dass den Eigentümern der Wohnungseigentumsobjekte jeweils ein Kellerabteil gemäß Plan, Beilage ./2, zur ausschließlichen und alleinigen Nutzung zugeordnet werden soll. Dies soll aufgrund der hier vereinbarten Benützungsregelung erfolgen, weil die Kellerabteile im allgemeinen Eigentum bleiben sollen. Die Begründung von Zubehör-Wohnungseigentum gemäß § 2 Abs 3 WEG 2002 idgF an den für die Wohnungseigentumsobjekte laut Plan, Beilage ./2, vorgesehenen Kellerabteilen kann auf Wunsch der Vertragsparteien oder künftigen Wohnungseigentümer dieser Wohnungseigentumsobjekte nachgeholt werden. Bis zur Begründung von allfälligem Zubehör-Wohnungseigentum treffen die Vertragsparteien nachfolgende unwiderrufliche und nicht auflösbare Benützungsregelung für die Verwendung und Nutzung der Kellerabteile des Hauses.

Die jeweiligen Eigentümer der Wohnungseigentumsobjekte haben das ausschließliche und alleinige Nutzungsrecht an jenen Kellerabteilen, so wie sich die Zuordnung aus dem Plan, Beilage ./2, ergibt.

Die Vertragsparteien erteilten ihre Zustimmung zur Ersichtlichmachung dieser Benützungsregelung gemäß § 17 WEG im Grundbuch der Liegenschaft EZ 1293 Katastralgemeinde 01010 Neubau, Bezirksgericht Josefstadt."

2.6. Sämtliche übrigen Vertragsbestimmungen des Wohnungseigentumsvertrages bleiben unver-

ändert aufrecht. Dieser Nachtrag ersetzt die zu TZ 2296/2022 des BG Josefstadt eingebrachten Nachträge zur Gänze.

2.7. Sämtliche Parteien dieser Vereinbarung, die noch nicht dem Wohnungseigentumsvertrag beigetreten sind, treten diesem nunmehr als Parteien bei und erkennen die Bestimmungen des Wohnungseigentumsvertrages in Verbindung mit dieser Vereinbarung als gegenüber ihnen verbindlich an.

2.8. Die Herbst Kinsky Rechtsanwälte GmbH, Dr. Karl Lueger-Platz 5, 1010 Wien, wird hiermit beauftragt, die grundbücherliche Durchführung des Kaufvertrages und die allfällige Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer und der gerichtlichen Eintragungsgebühr vorzunehmen.

2.9. Die Vertragsteile bevollmächtigen die Herbst Kinsky Rechtsanwälte GmbH, Dr. Karl Lueger-Platz 5, 1010 Wien, weiters, etwaige zur grundbücherlichen Durchführung dieser Vereinbarung notwendigen Erklärungen im eigenen Namen oder im Namen der Vertragsparteien gegenüber Behörden und Gerichten abzugeben, sowie erforderliche Nachträge und Zusätze und Nachträge zu dieser Vereinbarung zu errichten, soweit der wirtschaftliche Gehalt dieser Vereinbarung nicht abgeändert wird, und Grundbuchgesuche einzubringen, sowie Grundbuchbeschlüsse entgegen zu nehmen. Dies schließt ausdrücklich auch Änderungen, welcher Art auch immer, dieser Vereinbarung mit ein, die für deren grundbücherliche Durchführung notwendig oder nützlich sein sollten, falls es während der Unterfertigungsphase oder nach Unterfertigung durch die Parteien aber noch vor entsprechender Antragstellung bei dem zuständigen Bezirksgericht zu einer Änderung des Grundbuchstandes, welcher Art auch immer, kommen sollte.

Wien, am

_____

Herbst Kinsky Rechtsanwälte, FN 263829 i

Beilage ./A

Nutzwertgutachten

[*siehe nächste Seite*]

Beilage ./ 1

Tabelle Wohnungseigentum

[*siehe nächste Seite*]

Beilage ./2

Plan Kellerabteil

[*siehe nächste Seite*]

Anlage. IV

GUTACHTEN

zur Ermittlung der wohnungseigentumstauglichen Objekte gemäß § 6 Abs.1 Z 2 WEG 2002 in der derzeit geltenden Fassung für die Liegenschaft in

1070 Wien
Seidengasse 38
EZ 1293 KG Neubau

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

23 wohnungseigentumstaugliche Objekte

Diese gliedern sich auf wie folgt:

22 Wohnungen
1 Geschäftslokal

Demnach befinden sich iSd. § 2 Abs. 2 letzter Satz WEG 2002 auf der Liegenschaft

0 Abstellplätze für KFZ

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

29.05.2012, Zahl MA37/07-34726-1/2011
20.02.2015, Zahl MA37/443181-2014-113
27.07.2015, Zahl MA37/443181-2014-115
29.10.2015, Zahl MA37/443181-2014-119
07.02.2017, Zahl MA37/443181-2014-140

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Ernst Krell
Immobilien
94.70

Ergeht nachrichtlich an MA 37-Baupolizei

25.9.2017

Wien, 25.9.2017

N U T Z W E R T B E R E C H N U N G

für die Festsetzung der Nutzwerte
gem. § 9 Abs. 2 und 6 WEG 2002
in der derzeit geltenden Fassung
für die Liegenschaft in

1070 Wien
Seidengasse 38
EZ 1293 KG Neubau

Grundlagen:

1) Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002), BGBl. I Nr. 70/2002, in der derzeit geltenden Fassung

2) Plan u. Bescheid vom
27.07.2015, Zahl MA37/443181-2014-115
29.10.2015, Zahl MA37/443181-2014-119
07.02.2017, Zahl MA37/443181-2014-140

3) Bescheinigung gem. § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 des allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Ernst Krell vom 25.9.2017.

4) Nutzflächenaufstellung des allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Ernst Krell vom 17.3.2017.

5) aktueller Grundbuchsauszug vom 19.9.2017

6) Das der erstmaligen Wohnungseigentumsbegründung zugrundeliegende Nutzzwertgutachten gemäß § 9 Abs. 1 WEG 2002 samt zugehörender Bescheinigung gemäß § 6 WEG 2002 der Frau Arch. DI Vera Korab vom 18.9.2012

7) Empfehlungen für die Zu- und Abschläge bei Nutzwertgutachten nach dem WEG, veröffentlicht vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs in der geltenden Fassung

ERNST KRELL
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Fachgruppe Immobilien 94.70
Bleichsteinerstraße 2 Haus 4
A-1100 Wien (Eingang Bitterlichstr. 43)
Tel. 0680/1258184 oder 01/6882492
Fax 01/6882492, email sv.krell@gmx.at

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Ernst Krell
Immobilien
94.70

25.9.2017

Wien, 25.9.2017

Auf der Liegenschaft befinden sich laut dem Gutachten gemäß
§ 6 Abs. 1 Z 2 WEG 2002 folgende wohnungseigentumstaugliche Objekte:

23	wohnungseigentumstaugliche Objekte

Aufgliederung lt. Baubestand:	
22	Wohnungen
1	Geschäftslokal

wohnungseigentumstaugliche Objekte	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Wohnung	22	22	0
Geschäftslokal	1	1	0

Von den vorgenannten nicht bewerteten wohnungseigentumstauglichen Objekten wird kein Objekt aufgrund der Zweckbestimmung allgemein genutzt (§ 2 Abs. 4 WEG 2002).

Demnach befinden sich iSd. § 2 Abs. 2 letzter Satz WEG 2002
auf der Liegenschaft

0	Abstellplätze für KFZ

Erläuterungen:

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

   Sämtliche dargestellte Paragraphenbezeichnungen ohne Gesetzesdefinition (z.B. § 2/3) sind ausschließlich dem WEG 2002 in der derzeit geltenden Fasssung zuzuschreiben, dies aus Platzgründen in der Excel-Berechnungstabelle.

2) Der Nutzwert eines wohnungseigentumstauglichen Objektes oder eines Zubehörobjektes wird unter Rundung der Dezimalstellen in einer ganzen Zahl ausgedrückt (§ 8 Abs. 1 WEG 2002).

Wien, 25.9.2017

3) Die Terrassen und Balkone im DG 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 WEG 2002). Die Terrasse im Hintertrakt - Top 3 - wird mit 20% des RNW bewertet. Hiebei wird die Nutzfläche mit dem anzuwendenen Regelnutzwert des Objektes multipliziert und der sich daraus iSd. § 8 Abs. 1 WEG 2002 errechnete Einzelnutzwert dem Nutzwert des selbständigen Objektes hinzugerechnet.

4) Auftragsgegenstand dieser Nutzwertneufestsetzung ist die Berücksichtigung folgender baubehördlich genehmigter Änderungen:
   a) geänderter DG-Ausbau die Wohnungen 23, 24, 25 und 26 betreffend - Raumwidmungen, Nutzflächen und Nutzfläche der Terrassen/Balkone
   b) Top 3 - Wohnung - geänderte Raumwidmungen und Nutzflächen
   c) Umwidmung des Lagers im EG in eine Wohnung Top 4a aufgrund der Raumwidmungen
   d) Zusammenlegung der beiden Wohnungen Top 10 und Top 11 zur Wohnung Top 10/11 unter Einbeziehung eines Gangteiles, damit Änderung der Nutzflächen und der Raumwidmungen
   e) bauliche Änderungen an der Wohnung Top 15/16 unter Einbeziehung eines Gangteiles und Änderung von Raumwidmungen und damit der Nutzfläche

   Die übrigen Objekte bleiben unverändert lt. Grundbuchsauszug bzw. Erstgutachten der Frau Arch. DI Vera Korab vom 18.9.2012.

5) Zu diesem Nutzwertgutachten vom 18.9.2012 muss im Sinne der Hinweispflicht folgendes angemerkt werden:
   Es wurden keinerlei - den Empfehlungen des Sachverständigenverbandes folgenden - Zu- und Abschlagsbewertungen angewendet.
   Insbesonders wären zu dieser Liegenschaft folgende Umstände werterhöhend bzw. wertvermindern anzusetzen gewesen:
   Erdgeschoßlage, Straßenlagen, minderbelichtete Kochgelegenheit, Bad und WC in einem Raum, unterschiedliche Abschläge für Beeinträchtigung durch Dachschrägen/-flächenfenster/-gaupen, Abschlag wegen großer Nutzfläche, Zuschlag für bevorzugte DG-Lage mit Terrasse, Zuschlag für zusätzliche Sanitärräumlichkeit, Zuschlag für Wohnung mit direkt begehbaren Eigengarten

   Lediglich für die Beeinträchtigung von Dachschrägen wurden im DG 5,00% angewendet.

   Die vorgenannte Auflistung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

6) Auftraggeberin ist Frau Victoria Langer, Geschäftsführerin der Firma P.E.G. Bau GmbH in 1020 Wien, Schmelzgasse 9/1/11.

   Bewertungsstichtag ist der 25.9.2017.
   Die Bewertungsansätze des Erstgutachtens wurden - soferne vorhanden - übernommen. Um nicht 2 unterschiedliche Bewertungszugänge in Ansehung des Punktes 5 zu schaffen, da der überwiegende Teil der Objekte unverändert bleibt und damit weiterhin dem derzeitigen Grundbuchsstand und dem Stand des errichteten Wohnungseigentumsvertrages entsprechen, mußte von einer dem geltenden Standard entsprechende Bewertung abgesehen werden, zumal hier kein dinglicher Auftrag vorliegt.

   Es soll ein einvernehmliches Nutzwertgutachten gemäß § 9 Abs. 6 WEG 2002 erstellt werden (siehe auch § 10 Abs. 3 WEG 2002 - Berichtigung nach dem GBG). Demnach kannt diesem Gutachten ohne gerichtliche oder behördliche Entscheidung von allen Eigentümern öffentlich beglaubigt schriftlich zugestimmt werden.

7) An allen Objekten der Liegenschaft wurde bereits Wohnungseigentum begründet. Der Gesamtnutzwert der Liegenschaft wurde im Erstgutachten vom 18.9.2012 mit 1.732 festgestellt, dies entspricht auch dem aktuellen Grundbuchsauszug.

   Angemerkt wird, dass in sinngemäßer Anwendung der §§ 7 und 9 WEG 2002 Änderungen an Objekten, welche eine Nutzflächenänderung von nicht mehr als 3 % bewirken, und Änderungen in den Raumwidmungen, welche nicht nutzwertrelevant sind, nicht einer Neufestsetzung zuzuführen sind.

8) Zugrundegelegt wurde der baulich genehmigte Planänderungskonsens und die Angaben des Auftraggebers im Zusammenhalt mit den zwingenden Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002.

   Für allfällige weitere bauliche Änderungen, seien sie nun baubehördlich bewilligt oder nicht, besteht kein Auftrag. Diese wären allenfalls einer neuerlichen Nutzwertneufestsetzung zuzuführen.

   Eine Naturkonsensaufnahme und die Besichtigung der Wohnungseigentumsobjekte war ausdrücklich nicht Auftragsgegenstand.
   Für die Richtigkeit der vorgelegten Pläne und deren konsensgemäße Ausführung kann daher nicht gehaftet wurden, hier könnte eine allfällige Differenz Gegenstand einer neuerlichen berichtigenden Neufestsetzung der Nutzwerte werden.

9) Der Auftraggeber wurde von all diesen Umständen im Sinne der Hinweispflicht des Sachverständigen in Kenntnis gesetzt.

RNW f. Wohnung	1,00
RNW f. Geschäftslokal	1,00
RNW f. Gartenanteil, Lichthofanteil	0,10

Ermittlung der Abstriche und Zuschläge - keine angewendet - siehe Erläuterungen:

Abstriche:

A	5,00	% f. Dachschrägen/-flächenfenster im DG

Geschoß	T.Nr.	Bestandsgegenstand	RNW	Ab-Zuschläge	%	NW/m2
EG	1	Geschäftslokal	1,00	lt. NWGA v. 18.9.2012		1,000
EG	2	Wohnung	1,00	lt. NWGA v. 18.9.2012		1,000
EG/	3	**Wohnung mit Terrasse**				
1.OG/		**Anteil EG**	1,00			1,000
DG		**Anteil 1.OG**	1,00			1,000
(im HT)		**Anteil DG**	1,00			1,000
EG	4	Wohnung	1,00	lt. NWGA v. 18.9.2012		1,000
EG	**4a**	**Wohnung**	**1,00**	**lt. Schli 1/90**		**1,000**
Mezz.	5	Wohnung	1,00	lt. NWGA v. 18.9.2012		1,000
Mezz.	6	Wohnung	1,00	lt. NWGA v. 18.9.2012		1,000
Mezz.	7	Wohnung	1,00	lt. NWGA v. 18.9.2012		1,000
Mezz.	8	Wohnung	1,00	lt. NWGA v. 18.9.2012		1,000
1.OG	9	Wohnung	1,00	lt. NWGA v. 18.9.2012		1,000
1.OG	**10/11**	**Wohnung**	**1,00**			**1,000**
1.OG	12	Wohnung	1,00	lt. NWGA v. 18.9.2012		1,000
2.OG	13	Wohnung	1,00	lt. NWGA v. 18.9.2012		1,000
2.OG	14	Wohnung	1,00	lt. NWGA v. 18.9.2012		1,000
2.OG	**15/16**	**Wohnung**	**1,00**			**1,000**
2.OG	17	Wohnung	1,00	lt. NWGA v. 18.9.2012		1,000
3.OG	18	Wohnung	1,00	lt. NWGA v. 18.9.2012		1,000
3.OG	19	Wohnung	1,00	lt. NWGA v. 18.9.2012		1,000
3.OG	22	Wohnung	1,00	lt. NWGA v. 18.9.2012		1,000
1.DG	23	**Wohnung mit Terr. + Balkon**	1,00	A	-5,00	0,950
1.DG	24	**Wohnung mit Terr. + Balkon**	1,00	A	-5,00	0,950
1.DG/	25	**Wohnung mit Terrasse**				
2.DG		**Anteil 1.DG**	1,00	A	-5,00	0,950
		Anteil 2.DG	1,00	A	-5,00	0,950
1.DG/	26	**Wohnung mit Terrasse**				
2.DG		**Anteil 1.DG**	1,00	A	-5,00	0,950
		Anteil 2.DG	1,00	A	-5,00	0,950

Legende:
HT = Hintertrakt

Die geänderten Objekte sind in Fettschrift dargestellt.

Geschoß	T.Nr.	Bestandsgegenstand	Nutzfl. in m2	NW pro m2	Einzel-NW	Gesamt-NW
EG	1	Geschäftslokal	lt. NWGA v. 18.9.2012			53
EG	2	Wohnung	lt. NWGA v. 18.9.2012			
		Gartenanteil 2	lt. NWGA v. 18.9.2013			53
EG/	3	**Wohnung mit Terrasse**				
1.OG/		Anteil EG	71,47	1,000	71,47	
DG		Anteil 1.OG	61,55	1,000	61,55	
(im HT)		Anteil DG	18,07	1,000	18,07	
					151,00	
		Zuschlag § 8/2 WEG 2002			10,00	
					161,00	
		Gartenanteil 3	10,40	0,100	1,00	162
		Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:				
		Lichthof 3	10,33	0,100	1,00	
		Terrasse DG	45,98	0,200	9,00	
EG	4	Wohnung	lt. NWGA v. 18.9.2012			
		Gartenanteil 4	lt. NWGA v. 18.9.2013			64
EG	4a	Wohnung	50,88	1,000	51,00	51
Mezz.	5	Wohnung	lt. NWGA v. 18.9.2012			53
Mezz.	6	Wohnung	lt. NWGA v. 18.9.2012			61
Mezz.	7	Wohnung	lt. NWGA v. 18.9.2012			71
Mezz.	8	Wohnung	lt. NWGA v. 18.9.2012			67
1.OG	9	Wohnung	lt. NWGA v. 18.9.2012			54
1.OG	10/11	Wohnung	145,66	1,000	146,00	146
1.OG	12	Wohnung	lt. NWGA v. 18.9.2012			68
2.OG	13	Wohnung	lt. NWGA v. 18.9.2012			56
2.OG	14	Wohnung	lt. NWGA v. 18.9.2012			61

Geschoß	T.Nr.	Bestandsgegenstand	Nutzfl. in m2	NW pro m2	Einzel-NW	Gesamt-NW
2.OG	15/16	Wohnung	76,70	1,000	77,00	77
2.OG	17	Wohnung	lt. NWGA v. 18.9.2012			68
3.OG	18	Wohnung	lt. NWGA v. 18.9.2012			56
3.OG	19	Wohnung	lt. NWGA v. 18.9.2012			146
3.OG	22	Wohnung	lt. NWGA v. 18.9.2012			68
1.DG	23	Wohnung mit Terr. + Balkon	51,99	0,950	49,00	
		Zuschlag § 8/2 WEG 2002			3,00	
					52,00	52
		Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:				
		Balkon 1.DG	2,79	0,238	1,00	
		Terrasse 1.DG	7,39	0,238	2,00	
1.DG	24	Wohnung mit Terr. + Balkon	115,94	0,950	110,00	
		Zuschlag § 8/2 WEG 2002			3,00	
					113,00	113
		Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:				
		Balkon 1.DG	2,94	0,238	1,00	
		Terrasse 1.DG	6,98	0,238	2,00	
1.DG/	25	Wohnung mit Terrasse				
2.DG		Anteil 1.DG	32,35	0,950	30,73	
		Anteil 2.DG	57,19	0,950	54,33	
					85,00	
		Zuschlag § 8/2 WEG 2002			14,00	
					99,00	99
		Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:				
		Terrasse 2.DG	60,19	0,238	14,00	

Geschoß	T.Nr.	Bestandsgegenstand	Nutzfl. in m2	NW pro m2	Einzel-NW	Gesamt-NW
1.DG/ 2.DG	26	Wohnung mit Terrasse				
		Anteil 1.DG	63,53	0,950	60,35	
		Anteil 2.DG	54,50	0,950	51,78	
					112,00	
		Zuschlag § 8/2 WEG 2002			14,00	
					126,00	126

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:			
Terrasse 2.DG	58,01	0,238	14,00

Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile neu:	1825

Die Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile ändert sich von 1732 auf 1825.

N U T Z F L Ä C H E N A U F S T E L L U N G

für die Liegenschaft in

1070 Wien
Seidengasse 38
EZ 1293 KG Neubau

Grundlagen:

1) Plan und Bescheid vom
27.07.2015, Zahl MA37/443181-2014-115
29.10.2015, Zahl MA37/443181-2014-119
07.02.2017, Zahl MA37/443181-2014-140

2) Bestimmung des § 7 WEG 2002 über die Nutzflächenermittlung im WEG, demzufolge wurden, soferne nicht anders ersichtlich, diese nach dem Planmaß ermittelt.

Flächenberechnungen:
Rechteck: Länge x Breite (A x B)
Dreieck: Seite A x Höhe A : 2 (A x B : 2)

Wien, 25.9.2017

EG/1.OG/DG
T. 3
Wohnung mit Terrasse

EG	Rechteck oder Dreieck A	B	: 2	m2 Einzel-	m2 Raumfl.	m2 Gesamtfl.
Vorraum (Windfang)	MA37/443181-2014-119			2,22	2,22	
Abstellraum	MA37/443181-2014-119			58,31	58,31	
Stiegenhaus	MA37/443181-2014-119			8,66	8,66	
WC 1	MA37/443181-2014-119			1,30	1,30	
Abstellraum	MA37/443181-2014-119			0,98	0,98	71,47
1.OG						
Vorraum	MA37/443181-2014-119			3,00	3,00	
WC 2	MA37/443181-2014-119			1,50	1,50	
Zimmer mit Kochnische	MA37/443181-2014-119			36,00	36,00	
Zimmer	MA37/443181-2014-119			12,90	12,90	
Abstellraum	MA37/443181-2014-119			2,85	2,85	
Bad	MA37/443181-2014-119			5,30	5,30	61,55
DG						
Vorraum	MA37/443181-2014-119			18,07	18,07	18,07
Gesamtnutzfläche T. 3						151,09
Terrasse DG	MA37/443181-2014-119			45,98	45,98	45,98
Lichthof EG - § 8/2 WEG	MA37/443181-2014-119			10,33	10,33	10,33
Garten 3	MA37/443181-2014-140			10,40	10,40	10,40

EG
T. 4a
Wohnung

	Rechteck oder Dreieck A	B	: 2	m2 Einzel-	m2 Raumfl.	m2 Gesamtfl.
VR+Kochgel. minderbel.	MA37/443181-2014-140			9,38	9,38	
Bad/WC	MA37/443181-2014-140			6,20	6,20	
Zimmer	MA37/443181-2014-140			35,30	35,30	50,88

1.OG
T. 10/11
Wohnung

	Rechteck oder Dreieck A	B	: 2	m2 Einzel-	m2 Raumfl.	m2 Gesamtfl.
Vorraum	MA37/443181-2014-140			11,69	11,69	
Bad/WC	MA37/443181-2014-140			4,43	4,43	
Vorraum	MA37/443181-2014-140			8,03	8,03	
Bad/WC	MA37/443181-2014-140			8,45	8,45	
Schrankraum	MA37/443181-2014-140			6,98	6,98	
Zimmer	MA37/443181-2014-140			23,75	23,75	
Zimmer	MA37/443181-2014-140			23,68	23,68	
Wohnküche	MA37/443181-2014-140			28,11	28,11	
Schrankraum	MA37/443181-2014-140			9,74	9,74	
Zimmer	MA37/443181-2014-140			20,80	20,80	145,66

2.OG
T. 15/16
Wohnung

	Rechteck oder Dreieck			m2	m2	m2
	A	B	: 2	Einzel-	Raumfl.	Gesamtfl.
Vorraum	MA37/443181-2014-140			4,35	4,35	
WC	MA37/443181-2014-140			1,33	1,33	
Küche	MA37/443181-2014-140			16,61	16,61	
Bad	MA37/443181-2014-140			6,98	6,98	
Zimmer	MA37/443181-2014-140			23,75	23,75	
Zimmer	MA37/443181-2014-140			23,68	23,68	76,70

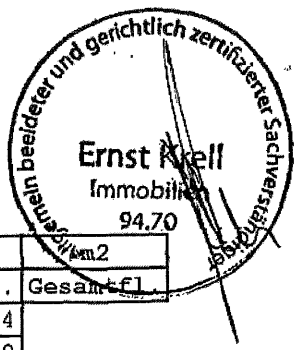
1.DG
T. 23
Wohnung mit Terrasse und Balkon

	Rechteck oder Dreieck			m2	m2	m2
	A	B	: 2	Einzel-	Raumfl.	Gesamtfl.
Wohnküche	MA37/443181-2014-115			44,84	44,84	
Abstellraum	MA37/443181-2014-115			1,57	1,57	
Bad/WC	MA37/443181-2014-115			5,58	5,58	51,99
Terrasse 1.DG	MA37/443181-2014-115			7,39	7,39	7,39
Balkon 1.DG	MA37/443181-2014-115			2,79	2,79	2,79

1.DG
T. 24
Wohnung mit Terrasse und Balkon

	Rechteck oder Dreieck			m2	m2	m2
	A	B	: 2	Einzel-	Raumfl.	Gesamtfl.
Vorraum	MA37/443181-2014-115			16,46	16,46	
WC	MA37/443181-2014-115			1,55	1,55	
Bad	MA37/443181-2014-115			6,23	6,23	
Abstellraum	MA37/443181-2014-115			2,04	2,04	
Zimmer	MA37/443181-2014-115			17,68	17,68	
Zimmer	MA37/443181-2014-115			16,08	16,08	
Wohnküche	MA37/443181-2014-115			55,90	55,90	115,94
Terrasse 1.DG	MA37/443181-2014-115			6,98	6,98	6,98
Balkon 1.DG	MA37/443181-2014-115			2,94	2,94	2,94

Wien, 25.9.2017



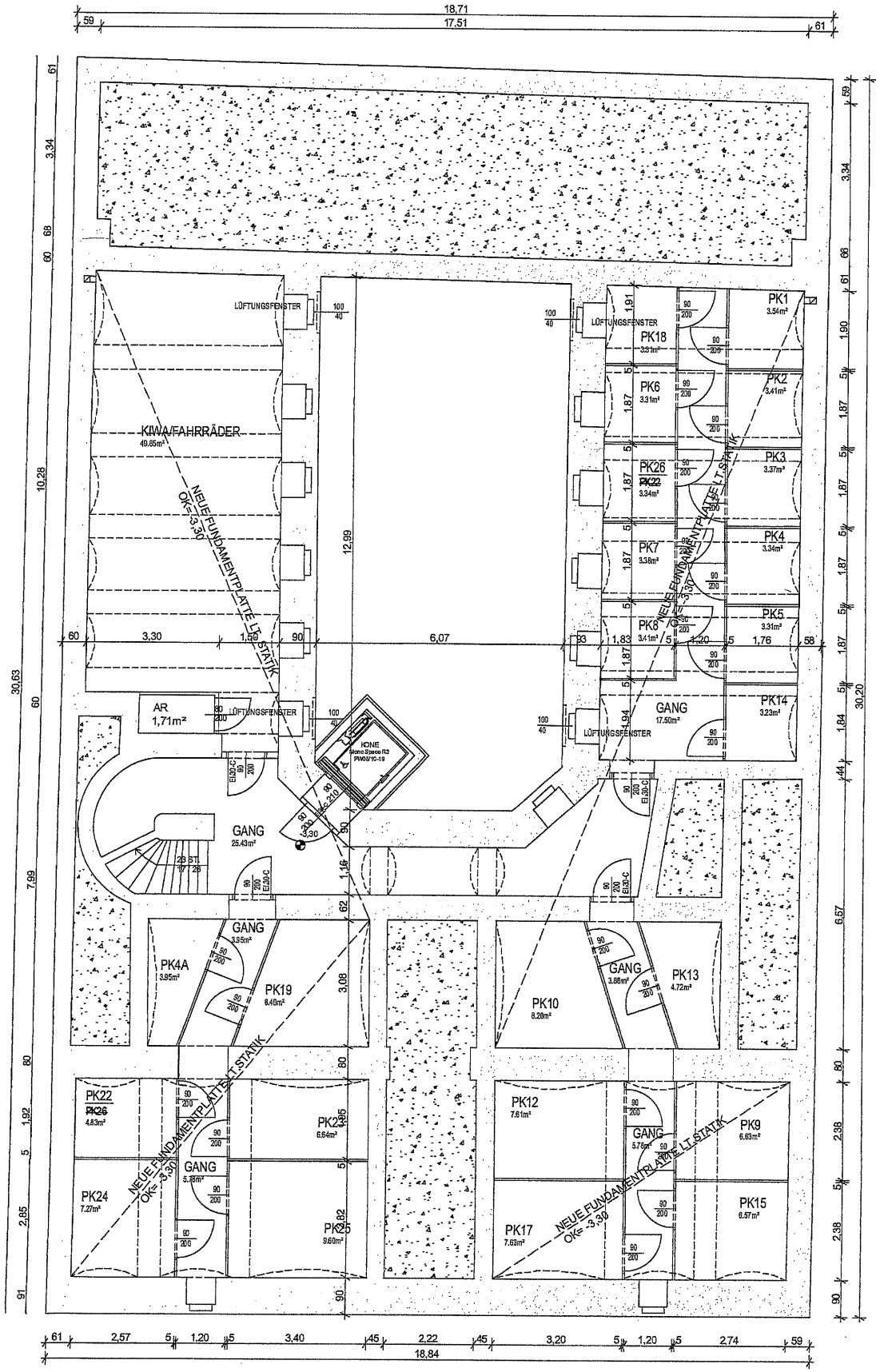
1.DG/2.DG
T. 25
Wohnung mit Terrasse

1.DG	Rechteck oder Dreieck A	B	: 2	m2 Einzel-	m2 Raumfl.	m2 Gesamtfl.
Vorraum	MA37/443181-2014-140			8,54	8,54	
WC	MA37/443181-2014-140			1,49	1,49	
Wohnküche	MA37/443181-2014-140			22,32	22,32	32,35
2.DG						
Bad/WC	MA37/443181-2014-140			7,73	7,73	
Wohnküche	MA37/443181-2014-140			49,46	49,46	57,19
Gesamtnutzfläche T. 25						89,54
Terrasse 2.DG	MA37/443181-2014-140			60,19	60,19	60,19

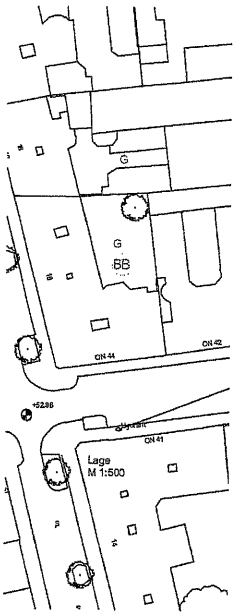
1.DG/2.DG
T. 26
Wohnung mit Terrasse

1.DG	Rechteck oder Dreieck A	B	: 2	m2 Einzel-	m2 Raumfl.	m2 Gesamtfl.
Vorraum	MA37/443181-2014-140			12,61	12,61	
Abstellraum	MA37/443181-2014-140			3,24	3,24	
Bad/WC	MA37/443181-2014-140			5,56	5,56	
Zimmer	MA37/443181-2014-140			10,82	10,82	
Zimmer	MA37/443181-2014-140			12,91	12,91	
Wohnküche	MA37/443181-2014-140			18,39	18,39	63,53
2.DG						
WC	MA37/443181-2014-140			3,04	3,04	
Wohnküche	MA37/443181-2014-140			51,46	51,46	54,50
Gesamtnutzfläche T. 26						118,03
Terrasse 2.DG	MA37/443181-2014-140			58,01	58,01	58,01

Anlage./VI



KELLERGESCHOSS M 1:100



LAGEPLAN M 1:1000

Tabelle

EZ 1293, KG 01010 Neubau, Bezirksgericht Josefstadt

Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5	Spalte 6	Spalte 7
Wohnungseigentümer	**Anteile derzeit**	**Endgültige Anteile**	**WE-Objekt**	**Eigentümerpartnerschaft**	**Lage**	**Zubehör**
	34/1732-stel	68/3650-stel	Wohnung 22	Ja	3. OG	
	34/1732-stel	68/3650-stel	Wohnung 22			
	67/1732-stel	67/1825-stel	Wohnung 8	Nein	Mezz.	
	34/1732-stel	68/3650-stel	Wohnung 12	Ja	1. OG	
	34/1732-stel	68/3650-stel	Wohnung 12			
	53/1732-stel	53/1825-stel	Wohnung 5	Nein	Mezz.	
	146/1732-stel	146/1825-stel	Wohnung 19	Nein	3. OG	
	61/1732-stel	61/1825-stel	Wohnung 6	Nein	Mezz.	
	56/1732-stel	56/1825-stel	Wohnung 13	Nein	2. OG	
	69/3464-stel	77/3650-stel	Wohnung 15/16	Ja	2. OG	
	69/3464-stel	77/3650-stel	Wohnung 15/16			
	59/1732-stel	146/1825-stel	Wohnung 10/11	Nein	1. OG	
	72/1732-stel					
	64/1732-stel	64/3650-stel	Wohnung 4	Nein	EG	Gartenanteil 4
	68/1732-stel	68/1825-stel	Wohnung 17	Nein	2. OG	
	53/1732-stel	53/1825-stel	Lokal 1	Nein	EG	
	50/1732-stel	52/1825-stel	Wohnung 23 mit Terrasse und Balkon	Nein	1. DG	
	121/3464-stel	99/3650-stel	Wohnung 25 mit Terrasse	Ja	1. DG/2. DG	
	121/3464-stel	99/3650-stel	Wohnung 25 mit Terrasse			
	53/1732-stel	53/1825-stel	Wohnung 2	Nein	EG	Gartenanteil 2
	25/1732-stel	51/1825-stel	Wohnung 4a	Nein	EG	
	63/1732-stel	113/1825-stel	Wohnung 24 mit Terrasse und Balkon	Nein	1. DG	
	78/1732-stel	162/3650-stel	Wohnung 3 mit Terrasse	Ja	EG/1. OG/DG (im HT)	Gartenanteil 3
	78/1732-stel	162/3650-stel	Wohnung 3 mit Terrasse			
	71/3464-stel	71/3650-stel	Wohnung 7	Ja	Mezz.	
	71/3464-stel	71/3650-stel	Wohnung 7			
	59/1732-stel	126/3650	Wohnung 26 mit Terrasse	Ja	1. DG/2. DG	
	59/1732-stel	126/3650-stel	Wohnung 26 mit Terrasse			
	54/1732-stel	54/1825-stel	Wohnung 9	Nein	1. OG	
	56/1732-stel	56/1825-stel	Wohnung 18	Nein	3. OG	
	61/1732-stel	61/1825-stel	Wohnung 14	Nein	2. OG	

Anlage/III

Anlage./VIII

Wohnungseigentumsvertrag

abgeschlossen zwischen den in der Spalte 3 der angeschlossenen Tabelle angeführten Vertragsparteien wie folgt:

I.

Die staatlich befugte und beeidete Ziviltechnikerin, DI Vera Korab, hat mit Nutzwertgutachten für die Festsetzung der Nutzwerte gemäß § 9 WEG 2002 für die Liegenschaft in 1070 Wien, Seidengasse 38, EZ 1293, KG 01010 Neubau (BG Josefstadt), vom 18.9.2012, unter Zugrundelegung der baubehördlichen Bewilligungen laut Gutachten zur Ermittlung der selbständigen Räumlichkeiten gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002, der DI Vera Korab vom 18.9.2012 zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum die Nutzwerte der Liegenschaft mit insgesamt - **1698**- festgesetzt.

II.

Die in der Tabelle in Spalte 3 genannten Personen sind zu den in der Tabelle in Spalte 6 angeführten Anteilen Miteigentümer der unter Punkt I. genannten Liegenschaft.

III.

Sämtliche Miteigentümer berichtigen hiermit ihre derzeitigen in Spalte 6 der Tabelle ausgewiesenen Miteigentumsanteile in die, auf dem unter Punkt I. genannten Nutzwertgutachten basierenden, in Spalte 5 der Tabelle ausgewiesenen Liegenschaftsanteile. Die Vertragsschließenden bestätigen, dass ihre Mindestanteile an der Liegenschaft die zum Erwerb des Wohnungseigentums erforderlichen Mindestanteile sind, die dem Verhältnis des Nutzwertes ihrer Wohnungseigentumsobjekte zur Gesamtsumme der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft entsprechen.

Allen Vertragsparteien ist das Ergebnis der vorgenannten Nutzwertfeststellung durch Einsicht in das vorgenannte Gutachten bekannt, und bildet dieses nunmehr, die einvernehmliche Grundlage für den gegenständlichen Wohnungseigentumsvertrag. Die Vertragsparteien erklären, den Vertrag und die angeschlossene Liste, insbesondere hinsichtlich ihrer eigenen Daten, der Daten der Wohnungseigentumsobjekte, der Nummerierungen etc. genauestens geprüft, und die Übereinstimmungen verglichen zu haben.

Die hinsichtlich dieser Objekte bestehenden Benützungsregelungen der Vertragsparteien untereinander werden mit Abschluss dieses Vertrages (Tag der letzten Unterschrift) durch diesen Wohnungseigentumsvertrag ersetzt.

Soweit hierdurch eine Übernahme bzw. Übertragung von Liegenschaftsanteilen erforderlich ist, übergeben bzw. übernehmen die Vertragsparteien die entsprechenden Differenzanteile aliquot entgeltfrei in ihr Eigentum und willigen jeweils in die Einverleibung des somit berichtigten Eigentumsrechtes ein, eine wertmäßige Änderung der Miteigentumsanteile tritt daher nicht ein.

Diese Übertragung ist vor Unterfertigung des Wohnungseigentumsvertrages erfolgt. Die Übergabe und Übernahme der Differenzanteile in den physischen Besitz und Genuss des Übernehmers erfolgte symbolisch vor Unterfertigung dieses Vertrages und es gehen Gefahr und Zufall, Nutzen und Lasten von diesem Tage an auf den Übernehmer über.

IV.

Die in der Spalte 3 der Tabelle angeführten Miteigentümer räumen einander mit Wirkung für sich und ihre Rechtsnachfolger das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung über die in der Tabelle in der Spalte 1 angeführten Einheiten, welche aus den in der Spalte 2 ersichtlichen Räumlichkeiten bestehen, im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes in der derzeit geltenden Fassung ein, sodass hierdurch ein mit dem Miteigentumsanteil untrennbar verbundenes dingliches Recht - das Wohnungseigentum - begründet wird.

Sofern Miteigentumsanteile von Ehegatten oder Partnern erworben wurden, begründen diese gemeinsames Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes in der derzeit geltenden Fassung an den in den Spalten 1 und 2 der Tabelle angeführten Wohnungseigentumseinheiten als Eigentümerpartnerschaft.

V.

Sämtliche Vertragsparteien nehmen die Bestellung dieser Wohnungseigentumsrechte hiermit ausdrücklich und wechselseitig bindend an und nehmen ferner zur Kenntnis, dass das Wohnungseigentumsrecht mit dem bezüglichen Miteigentumsanteil an der gegenständlichen Liegenschaft untrennbar verbunden ist. Sie verpflichten sich weiters ausdrücklich und unwiderruflich, alle Erklärungen abzugeben, Urkunden zu fertigen und Handlungen zu billigen, die zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages erforderlich sind. Die Kosten der Berichtigung der Mindestanteile trägt Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y).

Die Aufteilung der Betriebskosten erfolgt, in Abänderung des im § 32 (1) WEG 2002 vorgenommenen Aufteilungsschlüssels, nicht nach den Miteigentumsanteilen sondern in Anlehnung an die jeweiligen Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes über die Aufteilung von Betriebskosten - derzeit § 17 (2) MRG - nach Nutzflächen. Diese Vereinbarung eines abweichenden Aufteilungsschlüssels ist gleichzeitig mit der Begründung von Wohnungseigentum gemäß § 32 (8) WEG 2002 im Grundbuch ersichtlich zu machen.

Hinsichtlich der der im Ausbau befindlichen Dachgeschosswohnungen wird vereinbart, dass die Pflicht zur Zahlung der anteiligen Betriebskosten jedenfalls erst am Monatsersten nach Belagsfertigstellung beginnt.

Die Vertragsschließenden vereinbaren, dass neben den anfallenden Betriebskosten und dem Verwaltungshonorar eine Rücklage in Entsprechung der gesetzlichen Bestimmungen zur Bestreitung allfälliger Instandhaltungsarbeiten für das Haus gebildet werden wird (Reparaturfonds).

Die Festsetzung der Höhe der Beiträge zum Reparaturfonds bleibt der gesonderten Beschlussfassung durch die Miteigentümer vorbehalten.

Jedem Wohnungseigentümer obliegt die Instandhaltung seines Wohnungseigentumsobjektes. Zu diesem gehören auch die Außenfenster, die Wohnungseingangstüren, der Wandverputz, die Böden, sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen bis zu den Hauptsträngen - Wasser- und Abwasserleitungen jedoch nur soweit diese im Wohnungsverband liegen -, nicht jedoch die Fassade. Die Kosten für die Erhaltung, Sanierung, sowie einen allenfalls notwendigen Austausch der zu den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten gehörigen Fenster, Balkon- und Terrassentüren, Oberlichten, Lichtkuppeln, Glaswände und dergleichen samt den zugehörigen Stöcken trägt der Wohnungseigentümer des jeweiligen Wohnungseigentumsobjektes auf eigenes Risiko, ohne dass ein Ersatzanspruch gegenüber der Wohnungseigentümergemeinschaft besteht.

Das gesamte Dach als allgemeiner Teil der Liegenschaft (wie zB die Dachhaut aber auch tatsächlich Dachflächen bildende Terrassen, die Blecheinfassungen, die Saumrinnen, Rinnen, Regenwassersinkkästen etc.) steht in der Erhaltungspflicht der Miteigentümergemeinschaft. Für Terrassen- und Balkonflächen bzw. –teile gilt zusätzlich Folgendes:

Terrassen und Balkone, dabei insbesondere deren Isolierung, Verblechung, sonstiger Bodenaufbau, Bodenbelag, Regenwasserabfluss, Gully (Abflüsse) und deren anhaltende Funktionsfähigkeit auch bei Eisbildung, sowie die notwendige ortsübliche Wartung bzw. Pflege, stehen ausschließlich in der Verpflichtung des betreffenden Wohnungseigentümers. Bei der Aufstellung und Bewässerung von Pflanzen, Blumenkisten etc. im Terrassen- und Balkonbereich ist jedenfalls darauf zu achten, dass die Außenhaut des Gebäudes (insbesondere das Dach selbst) samt Kellerdecken insbesondere durch Wasserschäden nicht beschädigt wird. Sollte ein Eigentümer seiner oben angeführten Verpflichtung nicht nachkommen und dadurch ein anderer Eigentümer, die Eigentümergemeinschaft oder ein Dritter Schaden nehmen, ist er diesen gegenüber direkt zum Ersatz des Schadens verpflichtet.

Sofern Terrassen- oder Balkonteile dem Wohnungseigentumsobjekt zugeordnet sind und an ihnen ein „ernster Schaden" des Gebäudes entsteht, sind die entsprechenden Erhaltungsmaßnahmen von der Eigentümergemeinschaft zu veranlassen und entsprechend den Regeln des WEG idgF von dieser zu tragen sind. Alls dies ungeachtet der oben angeführten Wartungs- und Pflegeverpflichtungen.

VI.

Die Eigentümer stimmen für sich und ihre Rechtsnachfolger sämtlichen Um-, Zu- und Ausbauten sowie Umwidmungen von Objekten des gegenständlichen Hauses durch Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y) zu, ohne dass ihnen oder ihren Rechtsnachfolger ein Entgelt zusteht und verpflichten sich für sich und ihre Rechtsnachfolger, auf Verlangen des jeweiligen Eigentümers oder deren Rechtsnachfolger alle hiefür erforderlichen Unterschriften, spätestens nach der 1. Aufforderung zu leisten und Handlungen zu billigen, auch dann, wenn

dadurch nach erfolgter Begründung von Wohnungseigentum eine Neufestsetzung der Nutzwerte und eine entsprechende Änderung des Wohnungseigentumsvertrages erforderlich werden sollte. Diese Zustimmung wurde bei der Kaufpreisberechnung in den Abverkaufverträgen der vormaligen Alleineigentümerin Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y) voll berücksichtigt.

Insbesondere stimmen die Eigentümer dem Ausbau des Rohdachbodens zur Errichtung von Wohnungen und Terrassen im vorderen und hinteren Trakt zu. Die Eigentümer stimmen in diesem Zusammenhang auch der Errichtung eines Personenliftes an der gegenständlichen Liegenschaft zu. Diese Zustimmung gilt ungeachtet des genauen Aufstellungsortes des Liftes; möge dieser in einem Gebäude oder auf der Hoffläche errichtet werden. Die ROMABUL Immobilienentwicklung GmbH (FN 329112p) ist Inhaberin des alleinigen übertragbaren Verwertungs- und Verfügungsrechtes des Rohdachbodens des vorderen Traktes und Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y) bzw. deren Rechtsnachfolger im Eigentum ist Inhaberin des alleinigen übertragbaren Verwertungs- und Verfügungsrechtes des Rohdachbodens des hinteren Traktes (Hofgebäude).

Hiermit erteilen sämtliche Eigentümer der Danubius Immobilienverwertungs GmbH(FN 211257y) eine unwiderrufliche Vollmacht, die übrigen Miteigentümer vor der zuständigen Behörde insbesondere vor der Baubehörde in Zusammenhang mit dem Dachausbau und sonstigen Um-, Zu- und Ausbauten wie Lift, Terrassen, Balkonanbau, Überplattung der Lichthöfe im Erdgeschoss, Garageneinbau im Erd- und/oder Kellergeschoss, Neugestaltung der Kellerfläche usw. zu vertreten. Diese Vollmacht endet nach Ausbau der Dachbodenflächen (Vordertrakt und Hofgebäude), Durchführung der diesbezüglichen Nachparifizierung und Abgabe der Fertigstellungsanzeige. Danubius Immobilienverwertungs GmbH(FN 211257y) ist berechtigt diese Vollmacht eingeschränkt auf den oben angeführten Zweck zu übertragen.

Ausdrücklich vereinbaren die Vertragsteile, dass das ausschließliche Nutzungs- und Verfügungsrecht bezüglich der Allgemein-, insbesondere Garten-, Gang- und Hofflächen, sofern diese nicht zur widmungsmäßigen Nutzung und Mitbenützung eines anderen Wohnungseigentumsobjektes unbedingt notwendig sind, Danubius Immobilienverwertungs GmbH bzw. deren entsprechende Rechtsnachfolger zusteht. Die Einräumung dieser Rechte gilt insbesondere für Gang- und ähnliche Flächen damit diese im Rahmen der Veräußerung von Wohnungen in kaufgegenständliche Wohnungen integriert werden können. Sie ist berechtigt diese in ihr Wohnungseigentumsrecht oder in das Wohnungseigentumsrecht eines Dritten (jeweils auch als Zubehör) zu übertragen, solange dadurch nicht die Benützungsmöglichkeit einer einzelnen Wohnungseigentumseinheit, welche nicht im Eigentum von Danubius Immobilienverwertungs GmbH steht, beeinträchtigt wird. Die daraus resultierenden allfälligen Erträge stehen ausschließlich Danubius Immobilienverwertungs GmbH bzw. deren Rechtsnachfolger zu. Diese vorbehaltenen Flächen werden erst in der Betriebskostenabrechnung berücksichtigt sobald sie durch Danubius Immobilienverwertungs GmbH bzw. einen Rechtsnachfolger im Eigentum tatsächlich ausschließlich genutzt werden bzw. diese Flächen räumlich (zB durch Integration in einen Wohnungsverband) abgetrennt werden. Dieser Nutzungs-, Verwertungs- und

Verfügungsvorbehalt wurde bei der Kaufpreisberechnung in den Abverkaufsverträgen von Danubius Immobilienverwertungs GmbH als ursächlicher Alleineigentümerin der gegenständlichen Liegenschaft voll berücksichtigt.

Für den Fall der Errichtung eines Personenliftes im vorderen Trakt wird festgehalten, dass es sich diesbezüglich um einen Schlüssellift handelt, welchen die Eigentümer bzw. diesen zurechenbare Personen ohne Zahlung eines einmaligen anteiligen Errichtungsbeitrages an den Errichter (ROMABUL Immobilienentwicklung GmbH, FN 329112p) bzw. betreffend die Geschosse unterhalb des Dachgeschosses (ausgenommen der Tops, die von ROMABUL Immobilienentwicklung GmbH, FN 329112p angekauft wurden) an die Verwertungsberechtigte Danubius Immobilienverwertungs GmbH, FN 211257 y nicht benützen dürfen. Der Errichtungsbetrag ist nicht rückforderbar. Insbesondere dann nicht, wenn nachträglich vorübergehend oder endgültig auf die Benutzung des Liftes verzichtet wird. Gleiches gilt für die laufenden Betriebs- Wartungs- und Instandhaltungskosten die ebenfalls bei nachträglichem vorübergehendem oder endgültigem Verzicht auf die Nutzung jedenfalls zu entrichten sind. Sollte eine nachträgliche Benützung des Liftes gewünscht sein, ist dies bei Zahlung des anteiligen Betrages für die Errichtung im Nachhinein und Zahlung der laufenden Liftbetriebs-, Liftwartungs- und Instandhaltungskosten möglich. Für den Fall, dass ein Eigentümer bzw. diesen zurechenbare Personen ohne Beitragszahlung den Schlüssellift (weiter) benutzen, wird festgehalten, dass die Benutzung unberechtigt und eigenmächtig erfolgt. Aus diesen Gründen sind die Betriebs, Wartungs- und Instandhaltungskosten von jenen Eigentümern des vorderen Traktes anteilig zu tragen von denen bzw. diesen zurechenbare Personen der Lift benutzt wird. Die Betriebs-, Wartungs- und Instandhaltungskosten sind von jenen Eigentümern des vorderen Traktes anteilig zu tragen von denen bzw. diesen zurechenbare Personen der Lift benutzt wird. Die Pflicht zur Zahlung anteiliger Liftbetriebs-, -wartungs- und –instandhaltungskosten hinsichtlich der Einheiten unter dem Dachgeschoss (ausgenommen der Tops, die von ROMABUL Immobilienentwicklung GmbH, FN 329112p angekauft wurden) beginnt erst für die Rechtsnachfolger der Danubius Immobilienverwertungs GmbH, FN 211257 y, die sich an der Liftnutzung beteiligen. Davor besteht für die Danubius Immobilienverwertungs GmbH, FN 211257 y eine derartige Pflicht nicht.

Sofern einem Eigentümer von Danubius Immobilienverwertungs GmbH bzw deren entsprechenden Rechtsnachfolger das ausschließliche Nutzungs- und Verfügungsrecht bezüglich der Garten-, und Hofflächen übertragen wird hat er dafür Sorge zu tragen, dass Maßnahem der öffentlichen Sicherheit (Polizei, Rettung, Feuerwehr etc.) und Wartungs- und Reparaturmaßnahmen am Gebäude ordnungsgemäß durchgeführt werden können und hat diese Eingriffe Dritter zu dulden.

VII.

Die in diesem Vertrag festgelegten wechselseitigen Rechte und Pflichten gehen auf die Rechtsnachfolger der derzeitigen Vertragsteile uneingeschränkt über. Im Falle einer Übertragung des Miteigentumsanteiles ist der Überträger verpflichtet, all diese Rechte und Pflichten ausdrücklich auf den Rechtsnachfolger mit der Verpflichtung zur weiteren Überbindung zu überbinden und diese

Überbindung der Hausverwaltung nachzuweisen. Erfolgt diese nicht, haftet er unbeschadet der Veräußerung für alle Verpflichtungen persönlich weiter. Mehrere Eigentümer eines Anteiles haften unabhängig vom Innenverhältnis zur ungeteilten Hand.

VIII.

Sämtliche Vertragsparteien erteilen hiermit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob der im Punkt I. dieses Vertrages näher bezeichneten Liegenschaft im Eigentumsblatt nachstehende Eintragungen bewilligt werden können:

1) ob den in der Tabelle in Spalte 6 genannten Liegenschaftsanteilen der in Spalte 3 genannten Miteigentümer die Einverleibung des in die in Spalte 5 der Tabelle genannten Liegenschaftsanteile berichtigten Eigentumsrechtes,
2) die Einverleibung des Wohnungseigentumsrechtes der in der Spalte 3 der Tabelle genannten Miteigentümer an den in den Spalten 1 und 2 der Tabelle genannten Bestandsobjekten und
3) bei den in der Tabelle in Spalte 3 genannten Ehegattenmiteigentümer oder Partnern die Verbindung dieser Anteile zufolge gemeinsamen Wohnungseigentums gemäß § 5 (3) und § 13 (3) WEG 2002,
4) Ersichtlichmachung der Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem. § 32 WEG.

Die Vertragsparteien erklären sich auch jeweils damit einverstanden, dass auf entsprechenden Antrag die zu ihren Gunsten eingetragenen Anmerkungen gemäß § 40 Abs 2 WEG gelöscht werden.

IX.

Die Vertragsparteien bevollmächtigen und beauftragen den Vertragsverfasser und Treuhänder, Dr. Norbert Nowak, Rechtsanwalt in 1010 Wien, Dr. Karl Lueger Platz 5, mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung des vorliegenden Vertrages, zur Abgaben von Erklärungen aller Art eingeschlossen Aufsandungserklärungen, zur Anbringung von Berichtigungen, Nachträgen, Abänderungen und Anträgen aller Art bei und gegenüber Gerichten und Behörden aller Art, eingeschlossen Finanzbehörden, soweit dies zur Herstellung der Grundbuchsordnung erforderlich ist.

X.

Die Geschäftführung der Gesellschaften mit beschränkter Haftung, welche Wohnungseigentumsobjekte Miteigentum an der gegenständlichen Liegenschaft erwerben oder innehaben erklärt hiermit an Eides statt, dass die Gesellschaft ihren Sitz in Wien hat und an ihr keine Ausländer im Sinne der Punkte 1 und 2 des § 2 des Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes als Mehrheitsgesellschafter beteiligt sind.

Sämtliche vertragsschließenden natürlichen Personen erklären an Eides statt, österreichische Staatsbürger zu sein oder die zum vertragsgegenständlichen Liegenschaftserwerb erforderlichen Voraussetzungen zu erfüllen.

Wien, am 11. FEB. 2013

.....

Danubius Immobilienverwertungs GmbH, FN 211257y

Die Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer wurde
zu Erfnr: 10-122650/2013
gemäß § 11 GrEStG vorgenommen
und wird gemäß § 13 GrEStG abgeführt.

RA Dr. Norbert Nowak R-Code 142098

BG 028 TZ 2046/2013

TABELLE

1	2	3	4	5	6
Top Nr.	**Bestandgegen-stand**	**Eigentümer**	**Nutzfläche in m2**	**Miteigentumsanteil neu**	**Miteigentumsanteil derzeit**
	Lager	ROMABUL Immobilienentwicklung GmbH (FN 329112p)	35,13	25/1698	460/1900 (BlNr. 12)
1	Lokal	Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y)	52,53	53/1698	435/1900 (BlNr. 11)
2	Wohnung, Garten	Georg Matthias Böhm GEB: 1985-01-17	51,10 21,21	53/1698	45/1900 (BlNr. 16)
3	Wohnung, Terrasse, Lichthof, Garten	Anturus Gesellschaft m.b.H. (FN 342056z)	145,05 45,98 10,33 10,40	103/1698	100/1900 (BlNr. 30)
4	Wohnung, Garten	Elke Kern GEB: 1961-02-22 Manfred Kern GEB: 1967-10-10	62,13 20,74	Je 83/3396 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002	Je 45/3800 (BlNr. 31 und 32)
5	Wohnung	Mag. Daniela Zyman, geb 1964-04-16	53,16	53/1698	40/1900 (BlNr. 20)
6	Wohnung	Dipl. Ing. Markus Amon geb 1982-02-20	60,84	61/1698	45/1900 (BlNr. 22)
7	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y)	70,78	71/1698	-- (BlNr. 11)
8	Wohnung	Pangea Solutions GmbH (FN 331035t)	66,69	67/1698	60/1900 (BlNr. 15)
9	Wohnung	Thomas Eising geb 1978-07-07 Anne Busch geb 1985-12-30	53,93	Je 54/3396 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002	Je 65/3800 (BlNr. 23 und 24)
10	Wohnung	Georgy Oganov GEB: 1953-10-23	58,83	59/1698	65/1900 (BlNr. 28)
11	Wohnung	Georgy Oganov GEB: 1953-10-23	72,22	72/1698	70/1900 (BlNr. 29)
12	Wohnung	Franz Krawinkler geb 1947-10-24 Veronika Krawinkler geb	68,17	Je 68/3396 Verbindung	Je 45/1900 (BlNr. 18 und

		1948-07-10		gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002	19)
13	Wohnung	Domenica Friedel-Boesch geb 1971-10-04	55,73	56/1698	65/1900 (BlNr. 25)
14	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y)	60,61	61/1698	-- (BlNr. 11)
15/16	Wohnung	Claus-Peter Kostrhon, GEB: 1965-11-12 Roswitha Kostrhon, GEB: 1966-10-12	70,83	Je 69/3396 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002	Je 45/1900 (BlNr. 26 und 27)
17	Wohnung	ROMABUL Immobilienentwicklung GmbH (FN 329112p)	68,17	68/1698	-- (BlNr. 12)
18	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y)	55,90	56/1698	-- (BlNr. 11)
19	Wohnung	Dr. Peter Lachnit geb 1952-06-05	146,42	146/1698	145/1900 (BlNr. 21)
22	Wohnung	Silvia Benckendorff geb 1965-04-11 Harald Benckendorff geb 1963-04-23	68,17	Je 68/3396 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002	Je 40/1900 (BlNr. 13 und 14)
23	Wohnung, Terrasse/Balkon	ROMABUL Immobilienentwicklung GmbH (FN 329112p)	49,34 11,92	50/1698	-- (BlNr. 12)
24	Wohnung, Terrasse/Balkon	ROMABUL Immobilienentwicklung GmbH (FN 329112p)	62,66 11,71	63/1698	-- (BlNr. 12)
25	Wohnung, Terrasse	ROMABUL Immobilienentwicklung GmbH (FN 329112p)	117,20 52,60	121/1698	-- (BlNr. 12)
26	Wohnung, Terrasse	ROMABUL Immobilienentwicklung GmbH (FN 329112p)	114,04 52,54	118/1698	-- (BlNr. 12)
		Summe		**1698/1698**	**1900/1900**

Gebühr in Höhe von € 14,30 gem. § 14 TP 13 GebG idF BGBl. II 128/2007 entrichtet.

BRZ: 259/2013

Die Echtheit der Firmazeichnung des Herrn **Harald SCHMIDT**, geboren am 27.03.1955 (siebenundzwanzigsten März neunzehnhundertfünfundfünfzig), als Geschäftsführer der **Danubius Immobilienverwertungs GmbH**, mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Gonzagagasse 9/12, 1010 Wien, wird bestätigt. Gleichzeitig bestätige ich gemäß § 89a NO (Paragraf neunundachtzig a der Notariatsordnung) auf Grund der heute im elektronischen Weg vorgenommenen Einsicht in das Firmenbuch, dass Herr Harald SCHMIDT berechtigt ist, die unter FN 211257y eingetragene Danubius Immobilienverwertungs GmbH selbständig rechtsverbindlich zu zeichnen. ----------

Wien, am 11.02.2013 (elften Februar zweitausenddreizehn). ----------

Dr. Gerhard ANTENREITER ÖFFENTLICHER NOTAR Wien - Innere Stadt

Mag. Georg Schreiber, MBA
als Substitut des öffentlichen Notars
Dr. Gerhard Antenreiter
Wien - Innere Stadt

Dr. Gerhard ANTENREITER ÖFFENTLICHER NOTAR Wien - Innere Stadt

Anlage. /IX

1220 Wien, Hirschstettner Strasse 19-21/J/DG
TEL: +43-(01)280 02 70 FAX: +43-(01) 280 02 70-14
E-Mail: office@archkorab.at

architektin dipl.ing. vera korab
zt-gmbH
Staatl. befugte und beeidete Ziviltechnikerin

GUTACHTEN

über die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile der Wohnungen und der sonstigen selbstständigen Räumlichkeiten und über die auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge.

Auf der Liegenschaft

EZ:	1293
Grundbuch:	01010 Neubau
Bezirksgericht:	Josefstadt
GST-NR:	1297/3
GST-Adresse:	Seidengasse 38

zum

Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum

im Sinne des § 9 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes - WEG 2002 – BGBL. Nr. 70/2002 in der gültigen Fassung

Wien, am 18.09.2012

ARCHITEKT DIPL. ING. VERA KORAB WIEN STAATLICH BEFUGTER & BEEIDETER ZIVILTECHNIKER

BG 028 TZ 2046/2013

Allgemeine Angaben

Auftraggeber

Name	***Adresse***
Danubius Immobilienverwertungs	1100 Wien, Gonzagagasse 9/12

Zweck und Gegenstand des Gutachtens

Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile der wohnungseigentumstauglichen Objekte sowie der vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge der Liegenschaft EZ 1293, Grundbuch 01010 Neubau, zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes - WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2009 - BGBl. I Nr. 25/2009.

Bewertungsstichtag

Dienstag, 18.09.2012

Unterlagen / Grundlagen

- Das Wohnungseigentumsgesetz idF der Wohnrechtsnovelle 2006 (BGBl 2002/70 idFBGBl 2006/124)
- Nutzflächenermittlung gem. § 7 WEG 2002
- Nutzflächen sind aus Bau- oder Bestandsplänen oder nach Naturmaßen ermittelt
- Behördlich bewilligte Baupläne

- Empfehlungen für Zu- und Abschläge bei Nutzwertgutachten nach dem WEG, veröffentlicht vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs

Behördliche Genehmigungen

- MA 37/07-34726-1/2011 vom 29.5.2012

Befund

Grundbuchsstand EZ 1293 Grundbuch 01010 Neubau

Liegenschaftsadresse:	Seidengasse 38, 1070 Wien
Grundbuch:	01010 Neubau
Einlagezahl:	1293
Grundstücksnummer:	1297/3
Bezirksgericht:	Josefstadt

Beschreibung der Liegenschaft

Die Liegenschaft EZ 1293 Grundbuch 01010 Neubau mit Grundstück(en) Nr. 1297/3 befindet sich in Seidengasse 38, 1070 Wien.

Gebäude- bzw. Objektbeschreibung(en)

Bei dem Objekt handelt es sich um ein 5-geschossiges Zinshaus mit Strassentrakt und zwei seitlichen Hoftrakten und einem zweigeschossigen rückwärtigen Hofgebäude.

Anzahl der Wohnungen und sonstigen selbstständigen Räumlichkeiten sowie der Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

Auf gegenständlicher Liegenschaft befinden sich laut der Bescheinigung gemäß § 6 Abs. 2 WEG 2002 folgende wohnungseigentumstaugliche Räumlichkeiten:

insgesamt: 24 wohnungseigentumstaugliche Objekte

Aufgliederung laut Baubestand:

22 Wohnungen
2 sonstige selbstständige Räumlichkeiten
0 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

BG 028 TZ 2046/2013

Kategorie	Anzahl	hievon nicht bewertet
Wohnungen	22	0
Geschäftslokale	1	0
Büros	0	0
Lager	1	0
Werkstätten	0	0
Ordinationen	0	0
Hotels/Pensionen/Restaurants	0	0
sonst. selbst. Räumlichkeiten	0	0
KFZ Abstellplätze in der Tiefgarage	0	0
KFZ Abstellplätze im Freien	0	0
KFZ Abstellplätze in freistehenden Einzelgaragen	0	0
KFZ Abstellplätze überdacht	0	0
KFZ Abstellplätze im Doppelparker	0	0
KFZ Abstellplätze in Garagen	0	0

Allgemeinflächen

Die Allgemeinflächen sind Flächen, die der allgemeinen Benützung dienen und an denen deshalb kein Nutzwert festgesetzt werden kann

Nutzflächenermittlung

Die Nutzflächenermittlung erfolgte anhand der genehmigten Einreichpläne.

Diese Nutzflächenermittlung ist integrierender Bestandteil des Gutachtens.

Gutachten

Allgemeines

Ziel dieses Gutachtens ist die vorläufige Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile an den Wohnungen, den sonstigen selbstständigen Räumlichkeiten und den Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge der gegenständlichen Liegenschaft zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum.

Wohnungseigentum ist das dingliche, ausschließliche Verfügungs- und Nutzungsrecht an bestimmten Teilen der Liegenschaft (Wohnungen und sonstige selbstständige Räumlichkeiten sowie Abstellplätze für Kraftfahrzeuge), denen Selbstständigkeit zukommt.

Diese liegt vor, wenn eine Benützung ohne Inanspruchnahme eines anderen Wohnungseigentumsobjektes möglich ist, und eine bauliche Abtrennung gegenüber anderen Objekten vorhanden ist. Mit derartigen selbstständigen Einheiten können auch andere Teile der Liegenschaft als Zubehör im Wohnungseigentum stehen. An Teilen der Liegenschaft, die der allgemeinen Benützung dienen, kann Wohnungseigentum nicht begründet werden.

Gemäß § 8 (1) WEG idf WRN 2006 ist der Nutzwert einer Einheit in einer ganzen Zahl auszudrücken, wobei Teilbeträge unter 0,5 abgerundet und ab 0,5 aufgerundet werden. Die Berechnung erfolgt aus der Nutzfläche und aus Zuschlägen oder Abstrichen für Umstände, die nach der Verkehrsauffassung den Wert des Wohnungseigentumsobjektes erhöhen oder vermindern, wie etwa dessen Zweckbestimmung, Stockwerkslage, Lage innerhalb eines Stockwerks oder dessen Ausstattung mit offenen Balkonen, Terrassen und Zubehörobjekten im Sinne des § 2Abs 3 WEG.

Auch Zuschläge für die Ausstattung mit Zubehörobjekten sowie mit offenen Balkonen und Terrassen sind in einer ganzen Zahl auszudrücken, wobei die Rundungsregel des Abs. 1, Satz 1 zur Anwendung gelangt. Der Zuschlag ist jedoch mindestens mit der Zahl Eins anzusetzen (§8 Abs. 2, Satz 1 WEG).

Sonstige werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede, die insgesamt nur einen Zuschlag oder Abstrich von nicht mehr als 2 % rechtfertigen würden, sind zu vernachlässigen (§ 8 Abs 2, Satz w WEG).

Gemäß § 8 (3) WEG darf der Nutzwert eines Abstellplatzes für ein Kraftfahrzeug dessen Nutzfläche rechnerisch nicht übersteigen. Dies gilt allerdings dann nicht, wenn die Berücksichtigung von Zubehörobjekten zu einem die Zahl 1 übersteigenden Nutzwert führt. Bei seiner Berechnung ist neben den in Abs. 1 genannten Umständen auch zu berücksichtigen, ob der Abstellplatz in einem Gebäude oder im Freien liegt, letzterenfalls ob er überdacht ist.

[illegible] 1220 Wien [illegible] E-Mail: [illegible]

BG 028 TZ 2046/2013

Der Mindestanteil, der zum Erwerb des Wohnungseigentums erforderlich ist, entspricht dem Verhältnis des Nutzwertes der einzelnen Einheit zum Nutzwert aller Einheiten und wird in einem diesbezüglichen Bruch ausgedrückt.

Der Regelnutzwert von 1,00/m² wurde im vorliegenden Objekt mit Rücksicht auf die Lage und Art seiner Beschaffenheit für die im Mezzanin befindliche Wohnung TOP 7 angesetzt.

Bei Bestimmung der weiteren Nutzwerte wurde auf die Lage, den Ausbaugrad, Zweckbestimmung etc. der weiteren selbständigen Räumlichkeiten innerhalb der Liegenschaft Rücksicht genommen und daher die Unterschiede zur vorher genannten Wohnung im Verhältnis zum Regelnutzwert mit den entsprechenden Zu- und Abschlägen (siehe Nutzwertberechnung) vorgenommen.

Die Nutzwerte wurden nach den Erfahrungen und mit Rücksicht auf die Zweckbestimmung der Räumlichkeiten als angemessen bestimmt.

Die Hausallgemeinteile werden den Beständen nicht als Zubehör zugerechnet und bleiben Allgemeinflächen ohne Begründung von Wohnungseigentum.

Nutzflächenberechnung

Hauptgebäude

Top 2 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzelfläche	Raumfläche
Räume					
Vorraum	Erdgeschoss				6,38 m²
Bad	Erdgeschoss				5,77 m²
Wohnküche	Erdgeschoss				34,08 m²
AR	Erdgeschoss				3,58 m²
WC	Erdgeschoss				1,29 m²
Zubehör					
Garten	Erdgeschoss				21,21 m²
Nutzfläche: 51,10 m²					

Top 3 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzelfläche	Raumfläche
Räume					
Vorraum	Erdgeschoss				2,83 m²
AR	Erdgeschoss				57,41 m²
Stiege	Erdgeschoss				8,66 m²
WC	Erdgeschoss				2,28 m²
Vorzimmer	Mezzanin				19,30 m²
WC	Mezzanin				1,35 m²
Bad	Mezzanin				7,58 m²
Wohnküche	Mezzanin				13,23 m²
Zimmer	Mezzanin				17,62 m²
Vorraum	1.Stock				14,79 m²
Zuschläge					
Terrasse	1.Stock				45,98 m²
Zubehör					
Lichthof	Erdgeschoss				10,33 m²
Garten	Erdgeschoss				10,40 m²
Nutzfläche: 145,05 m²					

Top 4 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzelfläche	Raumfläche
Räume					
Vorraummit Kochgel.	Erdgeschoss				13,18 m²
Bad	Erdgeschoss				5,33 m²
AR	Erdgeschoss				17,17 m²
Zimmer	Erdgeschoss				20,46 m²
Vorraum	Erdgeschoss				4,22 m²
WC	Erdgeschoss				1,77 m²
Zubehör					
Garten	Erdgeschoss				20,74 m²
Nutzfläche: 62,13 m²					

Top 5 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzelfläche	Raumfläche
Räume					
Vorraum	Mezzanin				6,95 m²
WC	Mezzanin				1,18 m²
Bad	Mezzanin				6,70 m²
Wohnküche	Mezzanin				18,26 m²
Zimmer	Mezzanin				20,07 m²
Nutzfläche: 53,16 m²					

Top 6 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzelfläche	Raumfläche
Räume					
Vorraum mit Kochgel.	Mezzanin				12,31 m²
WC	Mezzanin				1,19 m²
Bad	Mezzanin				5,89 m²
Zimmer	Mezzanin				18,85 m²
Zimmer	Mezzanin				22,60 m²
Nutzfläche: 60,84 m²					

Top 7 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzelfläche	Raumfläche
Räume					
Vorzimmer	Mezzanin				8,05 m²
WC	Mezzanin				1,33 m²
Küche	Mezzanin				6,99 m²
Bad	Mezzanin				8,50 m²
Zimmer	Mezzanin				22,98 m²
Zimmer	Mezzanin				22,93 m²
Nutzfläche: 70,78 m²					

Top 8 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzelfläche	Raumfläche
Räume					
Vorzimmer	Mezzanin				6,94 m²
WC	Mezzanin				2,20 m²
Bad	Mezzanin				5,07 m²
Küche	Mezzanin				7,87 m²
Zimmer	Mezzanin				22,60 m²
Zimmer	Mezzanin				22,01 m²
Nutzfläche: 66,69 m²					

Top 9 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzelfläche	Raumfläche
Räume					
Vorraum	1.Stock				7,40 m²
WC	1.Stock				1,09 m²
Bad	1.Stock				7,14 m²

Wohnküche	1.Stock				18,28 m²
Zimmer	1.Stock				20,02 m²
Nutzfläche: 53,93 m²					

Top 10 (Wohnung)					
Bezeichnung	**Lage**	**Teilfläche**	**Formel**	**Einzel-fläche**	**Raum-fläche**
Räume					
Vorraum mit Kochgel	1.Stock				12,11 m²
WC	1.Stock				1,16 m²
Bad	1.Stock				5,89 m²
Zimmer	1.Stock				18,87 m²
Zimmer	1.Stock				20,80 m²
Nutzfläche: 58,83 m²					

Top 11 Wohnung)					
Bezeichnung	**Lage**	**Teilfläche**	**Formel**	**Einzel-fläche**	**Raum-fläche**
Räume					
Vorzimmer	1.Stock				8,03 m²
WC	1.Stock				1,33 m²
Küche	1.Stock				6,98 m²
Bad	1.Stock				8,45 m²
Zimmer	1.Stock				23,75 m²
Zimmer	1.Stock				23,68 m²
Nutzfläche: 72,22 m²					

Top 12 (Wohnung)					
Bezeichnung	**Lage**	**Teilfläche**	**Formel**	**Einzel-fläche**	**Raum-fläche**
Räume					
Vorzimmer	1.Stock				6,97 m²
WC	1.Stock				2,15 m²
Küche	1.Stock				7,88 m²
bad	1.Stock				5,07 m²
Zimmer	1.Stock				23,36 m²
Zimmer	1.Stock				22,74 m²
Nutzfläche: 68,17 m²					

Top 13 (Wohnung)					
Bezeichnung	**Lage**	**Teilfläche**	**Formel**	**Einzel-fläche**	**Raum-fläche**
Räume					
Vorraum	2.Stock				7,91 m²
WC	2.Stock				1,09 m²
Bad	2.Stock				7,14 m²
Wohnküche	2.Stock				18,82 m²
Zimmer	2.Stock				20,77 m²
Nutzfläche: 55,73 m²					

Top 14 (Wohnung)					
Bezeichnung	**Lage**	**Teilfläche**	**Formel**	**Einzel-fläche**	**Raum-fläche**

BG 028 TZ 2046/2013

Räume					
Vorraum mit Kochgel	2.Stock				12,65 m²
WC	2.Stock				1,19 m²
Bad	2.Stock				5,89 m²
Zimmer	2.Stock				19,36 m²
Zimmer	2.Stock				21,52 m²
Nutzfläche: 60,61 m²					

Top 15/16 Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzelfläche	Raumfläche
Räume					
Vorzimmer	2.Stock				6,98 m²
Küche	2.Stock				7,97 m²
Bad/WC	2.Stock				8,45 m²
Zimmer	2.Stock				23,75 m²
Zimmer	2.Stock				18,73 m²
AR	2.Stock				4,95 m²
Nutzfläche: 70,83 m²					

Top 17 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzelfläche	Raumfläche
Räume					
Vorraum	2.Stock				6,97 m²
WC	2.Stock				2,15 m²
Bad	2.Stock				5,07 m²
Zimmer	2.Stock				23,36 m²
Zimmer	2.Stock				22,74 m²
Küche	2.Stock				7,88 m²
Nutzfläche: 68,17 m²					

Top 18 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzelfläche	Raumfläche
Räume					
Vorraum	3.Stock				7,91 m²
WC	3.Stock				1,09 m²
Bad	3.Stock				7,31 m²
Wohnküche	3.Stock				18,82 m²
Zimmer	3.Stock				20,77 m²
Nutzfläche: 55,90 m²					

Top 19 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzelfläche	Raumfläche
Räume					
Vorraum	3.Stock				14,53 m²
WC	3.Stock				1,50 m²
AR	3.Stock				1,47 m²
Wohnküche	3.Stock				47,92 m²
Wintergarten	3.Stock				11,02 m²
AR	3.Stock				10,40 m²

Bad	3.Stock				6,72 m²
Vorraum	3.Stock				6,26 m²
Zimmer	3.Stock				22,97 m²
Zimmer	3.Stock				23,63 m²
Nutzfläche: 146,42 m²					

Top 22 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzelfläche	Raumfläche
Räume					
Vorraum	3.Stock				6,97 m²
WC	3.Stock				2,15 m²
Bad	3.Stock				5,07 m²
Zimmer	3.Stock				23,36 m²
Zimmer	3.Stock				22,74 m²
Küche	3.Stock				7,88 m²
Nutzfläche: 68,17 m²					

Top 23 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzelfläche	Raumfläche
Räume					
Vorraum	1.Dachgeschoss				10,12 m²
WC	1.Dachgeschoss				1,90 m²
Bad	1.Dachgeschoss				3,37 m²
Wohnküche	1.Dachgeschoss				33,95 m²
Zuschläge					
Terrasse/Balkon	1.Dachgeschoss				11,92 m²
Nutzfläche: 49,34 m²					

Top 24 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzelfläche	Raumfläche
Räume					
Vorraum	1.Dachgeschoss				18,84 m²
WC	1.Dachgeschoss				2,20 m²
Bad	1.Dachgeschoss				5,20 m²
Wohnküche	1.Dachgeschoss				33,74 m²
AR	1.Dachgeschoss				2,68 m²
Zuschläge					
Terrasse/Balkon	1.Dachgeschoss				11,71 m²
Nutzfläche: 62,66 m²					

Top 25 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzelfläche	Raumfläche
Räume					
Vorraum	1.Dachgeschoss				17,09 m²
WC	1.Dachgeschoss				2,75 m²
Bad	1.Dachgeschoss				6,38 m²
AR	1.Dachgeschoss				2,37 m²
Zimmer	1.Dachgeschoss				15,86 m²
Zimmer	1.Dachgeschoss				11,85 m²

BG 028 TZ 2046/2013

Zimmer	1.Dachgeschoss				15,33 m²
Wohnküche	2.Dachgeschoss				43,20 m²
AR	2.Dachgeschoss				2,37 m²
Zuschläge					
Terrasse	2.Dachgeschoss				52,60 m²
Nutzfläche: 117,20 m²					

Top 26 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzelfläche	Raumfläche
Räume					
Vorraum	1.Dachgeschoss				18,32 m²
WC	1.Dachgeschoss				2,32 m²
Bad	1.Dachgeschoss				5,90 m²
AR	1.Dachgeschoss				2,37 m²
Zimmer	1.Dachgeschoss				14,82 m²
Zimmer	1.Dachgeschoss				11,82 m²
Zimmer	1.Dachgeschoss				14,66 m²
Wohnküche	2.Dachgeschoss				42,29 m²
AR	2.Dachgeschoss				1,54 m²
Zuschläge					
Terrasse	2.Dachgeschoss				52,54 m²
Nutzfläche: 114,04 m²					

Top 1 (Lokal)

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzelfläche	Raumfläche
Räume					
Vorraum	Erdgeschoss	+<neue Teilfläche> (Rechteck)	a*b 3,19*3,08	9,83 m²	9,83 m²
WC	Erdgeschoss	+<neue Teilfläche> (Rechteck)	a*b 2,12*0,90	1,91 m²	1,91 m²
AR	Erdgeschoss	+<neue Teilfläche> (Rechteck)	a*b 2*2,12	4,24 m²	4,24 m²
Lokal	Erdgeschoss	+<neue Teilfläche> (Rechteck)	a*b 7,46*4,90	36,55 m²	36,55 m²
Nutzfläche: 52,53 m²					

Lager

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzelfläche	Raumfläche
Räume					
Lager 1	Erdgeschoss				21,94 m²
Lager 2	Erdgeschoss				13,19 m²
Nutzfläche: 35,13 m²					

Ermittlung der Nutzwerte / m²

Hauptgebäude

Top 2 (Wohnung)
Art: Wohnung

Regelnutzwert Erdgeschoss: **1,0000**
Nutzwert pro m² **1,0000**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²
Räume			
Vorraum	Erdgeschoss		1,000
Bad	Erdgeschoss		1,000
Wohnküche	Erdgeschoss		1,000
AR	Erdgeschoss		1,000
WC	Erdgeschoss		1,000
Zubehör			
Garten	Erdgeschoss	0,10 je m²	0,100

Top 3 (Wohnung)
Art: Wohnung

Regelnutzwert Erdgeschoss: **1,0000**
Nutzwert pro m² **1,0000**

Regelnutzwert Mezzanin: **1,0000**
Nutzwert pro m² **1,0000**

Regelnutzwert 1.Stock: **1,0000**
Nutzwert pro m² **1,0000**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²
Räume			
Vorraum	Erdgeschoss		1,000
AR	Erdgeschoss		1,000
Stiege	Erdgeschoss		1,000
WC	Erdgeschoss		1,000
Vorzimmer	Mezzanin		1,000
WC	Mezzanin		1,000
Bad	Mezzanin		1,000
Wohnküche	Mezzanin		1,000
Zimmer	Mezzanin		1,000
Vorraum	1.Stock		1,000
Zuschläge			
Terrasse	1.Stock	20,00 % vom NW/m²	0,200
Zubehör			
Lichthof	Erdgeschoss	0,10 je m²	0,100
Garten	Erdgeschoss	0,10 je m²	0,100

BG 028 TZ 2046/2013

Top 4 (Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert Erdgeschoss:		**1,0000**	
Nutzwert pro m²		**1,0000**	
Bezeichnung	**Lage**	**Bewertung**	**Nutzwert / m²**
Räume			
Vorraummit Kochgel.	Erdgeschoss		1,000
Bad	Erdgeschoss		1,000
AR	Erdgeschoss		1,000
Zimmer	Erdgeschoss		1,000
Vorraum	Erdgeschoss		1,000
WC	Erdgeschoss		1,000
Zubehör			
Garten	Erdgeschoss	0,10 je m²	0,100

Top 5 (Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert Mezzanin:		**1,0000**	
Nutzwert pro m²		**1,0000**	
Bezeichnung	**Lage**	**Bewertung**	**Nutzwert / m²**
Räume			
Vorraum	Mezzanin		1,000
WC	Mezzanin		1,000
Bad	Mezzanin		1,000
Wohnküche	Mezzanin		1,000
Zimmer	Mezzanin		1,000

Top 6 (Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert Mezzanin:		**1,0000**	
Nutzwert pro m²		**1,0000**	
Bezeichnung	**Lage**	**Bewertung**	**Nutzwert / m²**
Räume			
Vorraum mit Kochgel.	Mezzanin		1,000
WC	Mezzanin		1,000
Bad	Mezzanin		1,000
Zimmer	Mezzanin		1,000
Zimmer	Mezzanin		1,000

Top 7 (Wohnung) (Regelwohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert Mezzanin:		**1,0000**	
Nutzwert pro m²		**1,0000**	
Bezeichnung	**Lage**	**Bewertung**	**Nutzwert / m²**
Räume			

BG 028 TZ 2046/2013

Vorzimmer	Mezzanin		1,000
WC	Mezzanin		1,000
Küche	Mezzanin		1,000
Bad	Mezzanin		1,000
Zimmer	Mezzanin		1,000
Zimmer	Mezzanin		1,000

Top 8 (Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert Mezzanin:	**1,0000**	
Nutzwert pro m²	**1,0000**	

Bezeichnung	**Lage**	**Bewertung**	**Nutzwert / m²**
Räume			
Vorzimmer	Mezzanin		1,000
WC	Mezzanin		1,000
Bad	Mezzanin		1,000
Küche	Mezzanin		1,000
Zimmer	Mezzanin		1,000
Zimmer	Mezzanin		1,000

Top 9 (Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 1.Stock:	**1,0000**	
Nutzwert pro m²	**1,0000**	

Bezeichnung	**Lage**	**Bewertung**	**Nutzwert / m²**
Räume			
Vorraum	1.Stock		1,000
WC	1.Stock		1,000
Bad	1.Stock		1,000
Wohnküche	1.Stock		1,000
Zimmer	1.Stock		1,000

Top 10 (Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 1.Stock:	**1,0000**	
Nutzwert pro m²	**1,0000**	

Bezeichnung	**Lage**	**Bewertung**	**Nutzwert / m²**
Räume			
Vorraum mit Kochgel	1.Stock		1,000
WC	1.Stock		1,000
Bad	1.Stock		1,000
Zimmer	1.Stock		1,000
Zimmer	1.Stock		1,000

Top 11 Wohnung)

Art: Wohnung

BG 028 TZ 2046/2013

Regelnutzwert 1.Stock:		**1,0000**	
Nutzwert pro m²		**1,0000**	
Bezeichnung	**Lage**	**Bewertung**	**Nutzwert / m²**
Räume			
Vorzimmer	1.Stock		1,000
WC	1.Stock		1,000
Küche	1.Stock		1,000
Bad	1.Stock		1,000
Zimmer	1.Stock		1,000
Zimmer	1.Stock		1,000

Top 12 (Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 1.Stock:		**1,0000**	
Nutzwert pro m²		**1,0000**	
Bezeichnung	**Lage**	**Bewertung**	**Nutzwert / m²**
Räume			
Vorzimmer	1.Stock		1,000
WC	1.Stock		1,000
Küche	1.Stock		1,000
bad	1.Stock		1,000
Zimmer	1.Stock		1,000
Zimmer	1.Stock		1,000

Top 13 (Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 2.Stock:		**1,0000**	
Nutzwert pro m²		**1,0000**	
Bezeichnung	**Lage**	**Bewertung**	**Nutzwert / m²**
Räume			
Vorraum	2.Stock		1,000
WC	2.Stock		1,000
Bad	2.Stock		1,000
Wohnküche	2.Stock		1,000
Zimmer	2.Stock		1,000

Top 14 (Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 2.Stock:		**1,0000**	
Nutzwert pro m²		**1,0000**	
Bezeichnung	**Lage**	**Bewertung**	**Nutzwert / m²**
Räume			
Vorraum mit Kochgel	2.Stock		1,000
WC	2.Stock		1,000
Bad	2.Stock		1,000
Zimmer	2.Stock		1,000

BG 028 TZ 2046/2013

Zimmer	2.Stock		1,000

Top 15/16 Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 2.Stock:	**1,0000**
Bad und WC in einem	-2,50%
Nutzwert pro m²	**0,9750**

Bezeichnung	**Lage**	**Bewertung**	**Nutzwert / m²**
Räume			
Vorzimmer	2.Stock		0,975
Küche	2.Stock		0,975
Bad/WC	2.Stock		0,975
Zimmer	2.Stock		0,975
Zimmer	2.Stock		0,975
AR	2.Stock		0,975

Top 17 (Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 2.Stock:	**1,0000**
Nutzwert pro m²	**1,0000**

Bezeichnung	**Lage**	**Bewertung**	**Nutzwert / m²**
Räume			
Vorraum	2.Stock		1,000
WC	2.Stock		1,000
Bad	2.Stock		1,000
Zimmer	2.Stock		1,000
Zimmer	2.Stock		1,000
Küche	2.Stock		1,000

Top 18 (Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 3.Stock:	**1,0000**
Nutzwert pro m²	**1,0000**

Bezeichnung	**Lage**	**Bewertung**	**Nutzwert / m²**
Räume			
Vorraum	3.Stock		1,000
WC	3.Stock		1,000
Bad	3.Stock		1,000
Wohnküche	3.Stock		1,000
Zimmer	3.Stock		1,000

Top 19 (Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 3.Stock:	**1,0000**
Nutzwert pro m²	**1,0000**

BG 028 TZ 2046/2013

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²
Räume			
Vorraum	3.Stock		1,000
WC	3.Stock		1,000
AR	3.Stock		1,000
Wohnküche	3.Stock		1,000
Wintergarten	3.Stock		1,000
AR	3.Stock		1,000
Bad	3.Stock		1,000
Vorraum	3.Stock		1,000
Zimmer	3.Stock		1,000
Zimmer	3.Stock		1,000

Top 22 (Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 3.Stock:	**1,0000**
Nutzwert pro m²	**1,0000**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²
Räume			
Vorraum	3.Stock		1,000
WC	3.Stock		1,000
Bad	3.Stock		1,000
Zimmer	3.Stock		1,000
Zimmer	3.Stock		1,000
Küche	3.Stock		1,000

Top 23 (Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 1.Dachgeschoss:	**1,0000**
Abschlag für Dachschrägen	-5,00%
Nutzwert pro m²	**0,9500**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²
Räume			
Vorraum	1.Dachgeschoss		0,950
WC	1.Dachgeschoss		0,950
Bad	1.Dachgeschoss		0,950
Wohnküche	1.Dachgeschoss		0,950
Zuschläge			
Terrasse/Balkon	1.Dachgeschoss	25,00 % vom NW/m²	0,238

Top 24 (Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 1.Dachgeschoss:	**1,0000**
Abschlag für Dachschrägen	-5,00%
Nutzwert pro m²	**0,9500**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²
Räume			

BG 028 TZ 2046/2013

Vorraum	1.Dachgeschoss		0,950
WC	1.Dachgeschoss		0,950
Bad	1.Dachgeschoss		0,950
Wohnküche	1.Dachgeschoss		0,950
AR	1.Dachgeschoss		0,950
Zuschläge			
Terrasse/Balkon	1.Dachgeschoss	25,00 % vom NW/m²	0,238

Top 25 (Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 1.Dachgeschoss:	**1,0000**
Abschlag für Dachschrägen	-5,00%
Nutzwert pro m²	**0,9500**

Regelnutzwert 2.Dachgeschoss:	**1,0000**
Abschlag für Dachschrägen	-5,00%
Nutzwert pro m²	**0,9500**

Bezeichnung	**Lage**	**Bewertung**	**Nutzwert / m²**
Räume			
Vorraum	1.Dachgeschoss		0,950
WC	1.Dachgeschoss		0,950
Bad	1.Dachgeschoss		0,950
AR	1.Dachgeschoss		0,950
Zimmer	1.Dachgeschoss		0,950
Zimmer	1.Dachgeschoss		0,950
Zimmer	1.Dachgeschoss		0,950
Wohnküche	2.Dachgeschoss		0,950
AR	2.Dachgeschoss		0,950
Zuschläge			
Terrasse	2.Dachgeschoss	20,00 % vom NW/m²	0,190

Top 26 (Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 1.Dachgeschoss:	**1,0000**
Abschlag für Dachschrägen	-5,00%
Nutzwert pro m²	**0,9500**

Regelnutzwert 2.Dachgeschoss:	**1,0000**
Abschlag für Dachschrägen	-5,00%
Nutzwert pro m²	**0,9500**

Bezeichnung	**Lage**	**Bewertung**	**Nutzwert / m²**
Räume			
Vorraum	1.Dachgeschoss		0,950
WC	1.Dachgeschoss		0,950
Bad	1.Dachgeschoss		0,950
AR	1.Dachgeschoss		0,950
Zimmer	1.Dachgeschoss		0,950

BG 028 TZ 2046/2013

			0,950
Zimmer	1.Dachgeschoss		0,950
Zimmer	1.Dachgeschoss		0,950
Wohnküche	2.Dachgeschoss		0,950
AR	2.Dachgeschoss		
Zuschläge			
Terrasse	2.Dachgeschoss	20,00 % vom NW/m²	0,190

Top 1 (Lokal)

Art: sonstige selbständige Räumlichkeit

Regelnutzwert Erdgeschoss:		**1,0000**
Nutzwert pro m²		**1,0000**

Bezeichnung	**Lage**	**Bewertung**	**Nutzwert / m²**
Räume			
Vorraum	Erdgeschoss		1,000
WC	Erdgeschoss		1,000
AR	Erdgeschoss		1,000
Lokal	Erdgeschoss		1,000

Lager

Art: sonstige selbständige Räumlichkeit

Regelnutzwert Erdgeschoss:		**0,7000**
Nutzwert pro m²		**0,7000**

Bezeichnung	**Lage**	**Bewertung**	**Nutzwert / m²**
Räume			
Lager 1	Erdgeschoss		0,700
Lager 2	Erdgeschoss		0,700

BG 028 TZ 2046/2013

Nutzwertberechnung

Hauptgebäude

Top 2 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel-nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	Erdgeschoss	6,38	1,000	6,38	
Bad	Erdgeschoss	5,77	1,000	5,77	
Wohnküche	Erdgeschoss	34,08	1,000	34,08	
AR	Erdgeschoss	3,58	1,000	3,58	
WC	Erdgeschoss	1,29	1,000	1,29	51
Zubehör					
Garten	Erdgeschoss	21,21	0,100	2	2

Mindestanteil: 53 von 1.732 (106 von 3.464)

Top 3 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel-nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	Erdgeschoss	2,83	1,000	2,83	
AR	Erdgeschoss	57,41	1,000	57,41	
Stiege	Erdgeschoss	8,66	1,000	8,66	
WC	Erdgeschoss	2,28	1,000	2,28	
Vorzimmer	Mezzanin	19,30	1,000	19,30	
WC	Mezzanin	1,35	1,000	1,35	
Bad	Mezzanin	7,58	1,000	7,58	
Wohnküche	Mezzanin	13,23	1,000	13,23	
Zimmer	Mezzanin	17,62	1,000	17,62	
Vorraum	1.Stock	14,79	1,000	14,79	
Zuschläge					
Terrasse	1.Stock	45,98	0,200	9,00	154
Zubehör					
Lichthof	Erdgeschoss	10,33	0,100	1	
Garten	Erdgeschoss	10,40	0,100	1	2

Mindestanteil: 156 von 1.732 (312 von 3.464)

Top 4 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel-nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraummit Kochgel.	Erdgeschoss	13,18	1,000	13,18	
Bad	Erdgeschoss	5,33	1,000	5,33	
AR	Erdgeschoss	17,17	1,000	17,17	
Zimmer	Erdgeschoss	20,46	1,000	20,46	
Vorraum	Erdgeschoss	4,22	1,000	4,22	
WC	Erdgeschoss	1,77	1,000	1,77	62
Zubehör					
Garten	Erdgeschoss	20,74	0,100	2	2

Mindestanteil: 64 von 1.732 (128 von 3.464)

BG 028 TZ 2046/2013

Top 5 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel-nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	Mezzanin	6,95	1,000	6,95	
WC	Mezzanin	1,18	1,000	1,18	
Bad	Mezzanin	6,70	1,000	6,70	
Wohnküche	Mezzanin	18,26	1,000	18,26	
Zimmer	Mezzanin	20,07	1,000	20,07	53

Mindestanteil: 53 von 1.732 (106 von 3.464)

Top 6 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel-nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum mit Kochgel.	Mezzanin	12,31	1,000	12,31	
WC	Mezzanin	1,19	1,000	1,19	
Bad	Mezzanin	5,89	1,000	5,89	
Zimmer	Mezzanin	18,85	1,000	18,85	
Zimmer	Mezzanin	22,60	1,000	22,60	61

Mindestanteil: 61 von 1.732 (122 von 3.464)

Top 7 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel-nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorzimmer	Mezzanin	8,05	1,000	8,05	
WC	Mezzanin	1,33	1,000	1,33	
Küche	Mezzanin	6,99	1,000	6,99	
Bad	Mezzanin	8,50	1,000	8,50	
Zimmer	Mezzanin	22,98	1,000	22,98	
Zimmer	Mezzanin	22,93	1,000	22,93	71

Mindestanteil: 71 von 1.732 (142 von 3.464)

Top 8 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel-nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorzimmer	Mezzanin	6,94	1,000	6,94	
WC	Mezzanin	2,20	1,000	2,20	
Bad	Mezzanin	5,07	1,000	5,07	
Küche	Mezzanin	7,87	1,000	7,87	
Zimmer	Mezzanin	22,60	1,000	22,60	
Zimmer	Mezzanin	22,01	1,000	22,01	67

Mindestanteil: 67 von 1.732 (134 von 3.464)

Top 9 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel-nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	1.Stock	7,40	1,000	7,40	
WC	1.Stock	1,09	1,000	1,09	
Bad	1.Stock	7,14	1,000	7,14	

BG 028 TZ 2046/2013

Wohnküche	1.Stock	18,28	1,000	18,28	
Zimmer	1.Stock	20,02	1,000	20,02	54

Mindestanteil: 54 von 1.732 (108 von 3.464)

Top 10 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel-nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum mit Kochgel	1.Stock	12,11	1,000	12,11	
WC	1.Stock	1,16	1,000	1,16	
Bad	1.Stock	5,89	1,000	5,89	
Zimmer	1.Stock	18,87	1,000	18,87	
Zimmer	1.Stock	20,80	1,000	20,80	59

Mindestanteil: 59 von 1.732 (118 von 3.464)

Top 11 Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel-nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorzimmer	1.Stock	8,03	1,000	8,03	
WC	1.Stock	1,33	1,000	1,33	
Küche	1.Stock	6,98	1,000	6,98	
Bad	1.Stock	8,45	1,000	8,45	
Zimmer	1.Stock	23,75	1,000	23,75	
Zimmer	1.Stock	23,68	1,000	23,68	72

Mindestanteil: 72 von 1.732 (144 von 3.464)

Top 12 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel-nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorzimmer	1.Stock	6,97	1,000	6,97	
WC	1.Stock	2,15	1,000	2,15	
Küche	1.Stock	7,88	1,000	7,88	
bad	1.Stock	5,07	1,000	5,07	
Zimmer	1.Stock	23,36	1,000	23,36	
Zimmer	1.Stock	22,74	1,000	22,74	68

Mindestanteil: 68 von 1.732 (136 von 3.464)

Top 13 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel-nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	2.Stock	7,91	1,000	7,91	
WC	2.Stock	1,09	1,000	1,09	
Bad	2.Stock	7,14	1,000	7,14	
Wohnküche	2.Stock	18,82	1,000	18,82	
Zimmer	2.Stock	20,77	1,000	20,77	56

Mindestanteil: 56 von 1.732 (112 von 3.464)

Top 14 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel-nutzwert	Summe gerundet

BG 028 TZ 2046/2013

Räume					
Vorraum mit Kochgel	2.Stock	12,65	1,000	12,65	
WC	2.Stock	1,19	1,000	1,19	
Bad	2.Stock	5,89	1,000	5,89	
Zimmer	2.Stock	19,36	1,000	19,36	
Zimmer	2.Stock	21,52	1,000	21,52	61

Mindestanteil: 61 von 1.732 (122 von 3.464)

Top 15/16 Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel-nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorzimmer	2.Stock	6,98	0,975	6,81	
Küche	2.Stock	7,97	0,975	7,77	
Bad/WC	2.Stock	8,45	0,975	8,24	
Zimmer	2.Stock	23,75	0,975	23,16	
Zimmer	2.Stock	18,73	0,975	18,26	
AR	2.Stock	4,95	0,975	4,83	69

Mindestanteil: 69 von 1.732 (138 von 3.464)

Top 17 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel-nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	2.Stock	6,97	1,000	6,97	
WC	2.Stock	2,15	1,000	2,15	
Bad	2.Stock	5,07	1,000	5,07	
Zimmer	2.Stock	23,36	1,000	23,36	
Zimmer	2.Stock	22,74	1,000	22,74	
Küche	2.Stock	7,88	1,000	7,88	68

Mindestanteil: 68 von 1.732 (136 von 3.464)

Top 18 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel-nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	3.Stock	7,91	1,000	7,91	
WC	3.Stock	1,09	1,000	1,09	
Bad	3.Stock	7,31	1,000	7,31	
Wohnküche	3.Stock	18,82	1,000	18,82	
Zimmer	3.Stock	20,77	1,000	20,77	56

Mindestanteil: 56 von 1.732 (112 von 3.464)

Top 19 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel-nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	3.Stock	14,53	1,000	14,53	
WC	3.Stock	1,50	1,000	1,50	
AR	3.Stock	1,47	1,000	1,47	
Wohnküche	3.Stock	47,92	1,000	47,92	
Wintergarten	3.Stock	11,02	1,000	11,02	
AR	3.Stock	10,40	1,000	10,40	

BG 028 TZ 2046/2013

Bad	3.Stock	6,72	1,000	6,72	
Vorraum	3.Stock	6,26	1,000	6,26	
Zimmer	3.Stock	22,97	1,000	22,97	
Zimmer	3.Stock	23,63	1,000	23,63	146

Mindestanteil: 146 von 1.732 (292 von 3.464)

Top 22 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel-nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	3.Stock	6,97	1,000	6,97	
WC	3.Stock	2,15	1,000	2,15	
Bad	3.Stock	5,07	1,000	5,07	
Zimmer	3.Stock	23,36	1,000	23,36	
Zimmer	3.Stock	22,74	1,000	22,74	
Küche	3.Stock	7,88	1,000	7,88	68

Mindestanteil: 68 von 1.732 (136 von 3.464)

Top 23 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel-nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	1.Dachgeschoss	10,12	0,950	9,61	
WC	1.Dachgeschoss	1,90	0,950	1,81	
Bad	1.Dachgeschoss	3,37	0,950	3,20	
Wohnküche	1.Dachgeschoss	33,95	0,950	32,25	
Zuschläge					
Terrasse/Balkon	1.Dachgeschoss	11,92	0,238	3,00	50

Mindestanteil: 50 von 1.732 (100 von 3.464)

Top 24 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel-nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	1.Dachgeschoss	18,84	0,950	17,90	
WC	1.Dachgeschoss	2,20	0,950	2,09	
Bad	1.Dachgeschoss	5,20	0,950	4,94	
Wohnküche	1.Dachgeschoss	33,74	0,950	32,05	
AR	1.Dachgeschoss	2,68	0,950	2,55	
Zuschläge					
Terrasse/Balkon	1.Dachgeschoss	11,71	0,238	3,00	63

Mindestanteil: 63 von 1.732 (126 von 3.464)

Top 25 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel-nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	1.Dachgeschoss	17,09	0,950	16,24	
WC	1.Dachgeschoss	2,75	0,950	2,61	
Bad	1.Dachgeschoss	6,38	0,950	6,06	
AR	1.Dachgeschoss	2,37	0,950	2,25	
Zimmer	1.Dachgeschoss	15,86	0,950	15,07	
Zimmer	1.Dachgeschoss	11,85	0,950	11,26	

BG 028 TZ 2046/2013

Zimmer	1.Dachgeschoss	15,33	0,950	14,56	
Wohnküche	2.Dachgeschoss	43,20	0,950	41,04	
AR	2.Dachgeschoss	2,37	0,950	2,25	
Zuschläge					
Terrasse	2.Dachgeschoss	52,60	0,190	10,00	121

Mindestanteil: 121 von 1.732 (242 von 3.464)

Top 26 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel-nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	1.Dachgeschoss	18,32	0,950	17,40	
WC	1.Dachgeschoss	2,32	0,950	2,20	
Bad	1.Dachgeschoss	5,90	0,950	5,61	
AR	1.Dachgeschoss	2,37	0,950	2,25	
Zimmer	1.Dachgeschoss	14,82	0,950	14,08	
Zimmer	1.Dachgeschoss	11,82	0,950	11,23	
Zimmer	1.Dachgeschoss	14,66	0,950	13,93	
Wohnküche	2.Dachgeschoss	42,29	0,950	40,18	
AR	2.Dachgeschoss	1,54	0,950	1,46	
Zuschläge					
Terrasse	2.Dachgeschoss	52,54	0,190	10,00	118

Mindestanteil: 118 von 1.732 (236 von 3.464)

Top 1 (Lokal)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel-nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	Erdgeschoss	9,83	1,000	9,83	
WC	Erdgeschoss	1,91	1,000	1,91	
AR	Erdgeschoss	4,24	1,000	4,24	
Lokal	Erdgeschoss	36,55	1,000	36,55	53

Mindestanteil: 53 von 1.732 (106 von 3.464)

Lager

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel-nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Lager 1	Erdgeschoss	21,94	0,700	15,36	
Lager 2	Erdgeschoss	13,19	0,700	9,23	25

Mindestanteil: 25 von 1.732 (50 von 3.464)

BG 028 TZ 2046/2013

Zusammenfassung

Hauptgebäude

Bezeichnung	Lage	Nutzfläche	Anteile	Anteile x 2	% Anteil
Top 2 (Wohnung)	Erdgeschoss	51,10	53 / 1.732	106 / 3.464	3,060
Top 3 (Wohnung)	Erdgeschoss, Mezzanin, 1.Stock	145,05	156 / 1.732	312 / 3.464	9,007
Top 4 (Wohnung)	Erdgeschoss	62,13	64 / 1.732	128 / 3.464	3,695
Top 5 (Wohnung)	Mezzanin	53,16	53 / 1.732	106 / 3.464	3,060
Top 6 (Wohnung)	Mezzanin	60,84	61 / 1.732	122 / 3.464	3,522
Top 7 (Wohnung)	Mezzanin	70,78	71 / 1.732	142 / 3.464	4,099
Top 8 (Wohnung)	Mezzanin	66,69	67 / 1.732	134 / 3.464	3,868
Top 9 (Wohnung)	1.Stock	53,93	54 / 1.732	108 / 3.464	3,118
Top 10 (Wohnung)	1.Stock	58,83	59 / 1.732	118 / 3.464	3,406
Top 11 Wohnung)	1.Stock	72,22	72 / 1.732	144 / 3.464	4,157
Top 12 (Wohnung)	1.Stock	68,17	68 / 1.732	136 / 3.464	3,926
Top 13 (Wohnung)	2.Stock	55,73	56 / 1.732	112 / 3.464	3,233
Top 14 (Wohnung)	2.Stock	60,61	61 / 1.732	122 / 3.464	3,522
Top 15/16 Wohnung)	2.Stock	70,83	69 / 1.732	138 / 3.464	3,984
Top 17 (Wohnung)	2.Stock	68,17	68 / 1.732	136 / 3.464	3,926
Top 18 (Wohnung)	3.Stock	55,90	56 / 1.732	112 / 3.464	3,233
Top 19 (Wohnung)	3.Stock	146,42	146 / 1.732	292 / 3.464	8,430
Top 22 (Wohnung)	3.Stock	68,17	68 / 1.732	136 / 3.464	3,926
Top 23 (Wohnung)	1.Dachgeschoss	49,34	50 / 1.732	100 / 3.464	2,887
Top 24 (Wohnung)	1.Dachgeschoss	62,66	63 / 1.732	126 / 3.464	3,637
Top 25 (Wohnung)	1.Dachgeschoss, 2.Dachgeschoss	117,20	121 / 1.732	242 / 3.464	6,986
Top 26 (Wohnung)	1.Dachgeschoss, 2.Dachgeschoss	114,04	118 / 1.732	236 / 3.464	6,813
Top 1 (Lokal)	Erdgeschoss	52,53	53 / 1.732	106 / 3.464	3,060
Lager	Erdgeschoss	35,13	25 / 1.732	50 / 3.464	1,443
	Summe: 1.732 / 1.732 (3.464 / 3.464)				

ARCHITEKT DIPL. ING. VERA KORAB · WIEN · BEEIDETER ZIVILTECHNIKER

BG 028 TZ 2046/2013

, 18.09.2012

Gutachten

gemäß § 6 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) – BGBL. Nr. 70/2002 idF BGBL. I Nr. 25/2009 über den Bestand an wohnungseigentumstauglichen Objekten und über die auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge.

Polit. Gemeinde: Josefstadt
Grundbuch: 01010 Neubau
Einlagezahl: 1293
Grundstück Nr.: 1297/3

Grundlagen:
wie Nutzwertgutachten

Gem. § 6 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) – BGBL. Nr. 70/2002 idF BGBL. I Nr. 25/2009 wird hiermit aufgrund der baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide der Bestand nachstehend angeführter wohnungseigentumstauglicher Objekte auf der oben angeführten Liegenschaft gutachterlich festgestellt:

Wohnungen:

- Gesamtzahl der Wohnungen: 22

Sonstige selbständige Räumlichkeiten:

- Gesamtzahl der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten: 2
  1 Geschäftslokal(e), 1 Lager

Abstellplätze für Kraftfahrzeuge:

Im Sinne des § 6 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - Abs. 1 Ziff. 2 idF der Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) – BGBL. Nr. 70/2002 idF BGBL. I Nr. 25/2009 befinden sich auf der Liegenschaft in Summe

0 Abstellplatz (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge

insgesamt: **24 wohnungseigentumstaugliche Objekte**

Grundlage dieses Gutachtens bilden die baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide:

MA 37/07-34726-1/2011 vom 29.5.2012

BG 028 TZ 2046/2013

Anlage /X

Lager Nr. 1 N

Tür Nr. – 14 –
(Bitte im Schriftverkehr angeben)

Mietvertrag

(Vorbehaltlich Auszug des derzeitigen Mieters)

Das den Gegenstand dieses Mietvertrages bildende Bestandsobjekt unterliegt den Bestimmungen des Mietengesetzes – Zins-
[redacted]
Der Jahresmietzins (Jahresmietwert) 1914 des Mietobjektes beträgt 640.– Kronen.



Zwischen Herrn/Frau Hermine Janetschek und Hauseigentümer(in)

[redacted] Miteigentümer als Vermieter(in)

und Herrn/Frau Rosina Nief als Mieter(in)

zur Zeit in 1070 Wien, Lindengasse 45/II./8 [redacted] wohnhaft

wird folgender Mietvertrag geschlossen:*)

§ 1. Mietgegenstand

1. Vermietet wird die Wohnung im Hause in Wien 7. Bezirk,

Seidengasse -straße -gasse Nr. 38, Stiege –, Stock 2., Tür 14

2. Der Mietgegenstand besteht aus 2 Zimmern [redacted], Küche, [redacted], Vorzimmer u. Klosett

und darf nur zu Wohnzwecken verwendet werden.

[redacted]

3. Eine Änderung des Verwendungszweckes ist ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Vermieters unzulässig. Vermietet ist nur der Innenraum des Bestandgegenstandes.

4. Der Mieter ist berechtigt, Waschküche und Trockenboden gemäß der Hausordnung mitzubenutzen.

7. Dem Mieter werden vom Vermieter für die Mietzeit 2 [redacted] Schlüssel ausgehändigt.

§ 2. Mietzeit

1. Das Mietverhältnis begann [redacted] 1.12.72 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es kann von beiden Teilen unter Einhaltung einer einmonatigen [redacted] Kündigungsfrist zum Ende des Kalendermonats – gerichtlich aufgekündigt werden.

[redacted]

§ 3. Mietzins

1. Der vereinbarte Mietzins besteht aus
   a) dem Hauptmietzins (Grundzins, Instandhaltungszins) und
   b) dem Anteil an den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben, [redacted]

2. Der vereinbarte Hauptmietzins (Mietzins) beträgt zur Zeit des Vertragsabschlusses

monatlich [redacted] S 190.– in Worten: Schilling einhundertneunzig – – – – – – – –
– –

*) Unter Mieter und Vermieter werden im Folgenden die Mietparteien auch dann verstanden, wenn sie aus mehreren Personen bestehen. Alle genannten Personen müssen den Mietvertrag unterschreiben.
Nichtzutreffende Teile des Mietvertrages sind durchzustreichen, freie Stellen sind auszufüllen oder durchzustreichen.

3. Wird der Hauptmietzins oder die Betriebskosten durch gesetzliche Vorschriften erhöht oder findet im Hause eine Erhöhung zwecks Bestreitung der Kosten ordnungsgemäßer oder unbedingt notwendiger Erhaltungsauslagen statt, die den vereinbarten Mietzins übersteigt, so verpflichtet sich der Mieter, die diesen Erhöhungen entsprechenden Mehrbeträge zu entrichten.

4. Der Hauptmietzins (Mietzins) von 190.-- S wird auf den vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten monatlichen Index der Verbraucherpreise 1966 wertbezogen. Sollte dieser Index nicht mehr verlautbart werden, gilt jener Index als Grundlage für die Wertsicherung, der diesem Index am meisten entspricht. Ausgangsbasis für diese Wertsicherungsklausel

ist die für den Monat Jänner 1973 19 .... errechnete Indexzahl .... Schwankungen bis ausschließlich

- 5 - % nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt. Jedoch wird bei Überschreitung die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die neue Ausgangsgrundlage für die Errechnung der weiteren Überschreitungen. Der Mieter verlangt und verpflichtet sich dem Vermieter die MWSt zu bezahlen.

5. Der Mieter entrichtet gemäß § 9 des Wohnhaus-Wiederaufbaugesetzes einen Zuschlag von 13 Groschen je Jahresmietzinskrone 1914 (540.-- Kronen).

~~6. Für die Benützung des Aufzuges -- der Zentralheizung entrichtete der Mieter den auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil an den Kosten der Erhaltung und des Betriebes, der gegenwärtig .... Prozent beträgt. Ein Verzicht auf die Benützung befreit den Mieter nur dann von der Entrichtung des Kostenanteiles, wenn der Vermieter zustimmt.~~

7. Der Mieter tritt der Glasbruch- und Sturmschädenversicherung bei und verpflichtet sich zur Entrichtung des auf ihn entfallenden Anteiles an den Prämien der Versicherungssummen.

8. Der Mieter erklärt sich damit einverstanden, daß für die Betriebskosten, öffentlichen Abgaben sowie Zuschläge XXXXXXXX XXXXXXXXX monatliche Pauschalbeträge in gleichbleibender Höhe gegen einmalige jährliche Verrechnung entrichtet werden.

9. Der vereinbarte Mietzins samt Zuschlägen ist im voraus monatlich - XXXXXXXXXXXXXXXXXXX jeweils am Ersten des Monats zu bezahlen.*)

~~10. Mit der [illegible] eingangs angeführten Wohnung (Geschäftsräumlichkeiten) wird der zum Hause gehörige Garten [illegible] mitvermietet. Hiefür ist ein zusätzlicher [illegible] S im Sinne des Abs. 4 zu entrichten. Dem Mieter steht das Alleinbenützungsrecht -- Mitbenützungsrecht -- zu.~~

11. Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins oder die Zuschläge zum Mietzins ist ausgeschlossen.

§ 4. Instandhaltung

Der Mieter bestätigt, den Mietgegenstand in gutem, brauchbarem Zustand übernommen zu haben. In einverständlicher Abänderung der dem § 1096 ABGB entsprechenden Pflichten übernimmt der Mieter die Verpflichtung, den Mietgegenstand auf seine Kosten ohne Anspruch auf Ersatz jederzeit in gutem brauchbarem Zustand zu erhalten und nach Beendigung der Mietzeit in gutem, brauchbarem Zustand zurückzustellen.

§ 5. Benützung

1. Der Mieter erklärt, aus zeitweiligen Störungen oder Absperrungen der Wasserzufuhr, Gebrechen oder Absperrung des Personenaufzuges, an den Gas-, Licht-, Kraft- und Kanalisierungsleitungen, aus Mängel der Waschküche u. dgl. keinerlei Rechtsfolgen abzuleiten. Wasserleitungshähne sind stets dicht zu halten, zerbrochene Glasscheiben sofort zu ersetzen und alle anderen Beschädigungen auf eigene Kosten sogleich zu beheben.

2. Bauliche Veränderungen innerhalb des Bestandsgegenstandes oder an der Außenseite dürfen nur mit Bewilligung des Vermieters erfolgen. Die in diesem Zusammenhang erfolgten Investitionen, Einbauten u. dgl. gehen sofort unentgeltlich in das Eigentum des Vermieters über. Das gleiche gilt für Gas- und elektrische Leitungen; diese dürfen nur unter Verputz verlegt werden.

3. Der Mieter hat für die ordnungsgemäße Erhaltung der von ihm verlegten Gas-, Wasser- und Lichtleitungen auf seine Kosten zu sorgen.

4. Hunde und Kleintiere dürfen XXXXX nur mit Bewilligung des Vermieters - gehalten werden. Motorfahrzeuge jeglicher Art (LkW, PkW, Motorräder, Roller, Mopeds) dürfen im Hause nirgends, weder innerhalb der gemieteten Räume, noch im Stiegenhaus, in den Gängen, in der Einfahrt, im Hofe, Garten, Vorgarten, Dachboden, noch sonst an irgend einem Orte abgestellt werden.

5. Der Mieter verpflichtet sich, die Mieträume und die gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln.

§ 6. Untervermietung oder sonstige Überlassung

Unter Bezugnahme auf § 18 a des Mietengesetzes wird im Interesse der Aufrechterhaltung des Friedens in der Hausgemeinschaft vereinbart:

1. Ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters darf das Mietobjekt weder entgeltlich noch unentgeltlich ganz oder teilweise dritten Personen, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX überlassen werden. In keinem Falle ist es dem Mieter gestattet, Rechte aus diesem Vertrag an dritte Personen abzutreten.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

3. Eine Überlassung der Mietrechte nach § 19 Abs. 2 Ziffer 10 des Mietengesetzes ist gegenüber dem Vermieter nur dann und ab jenem Zeitpunkt wirksam, an dem diese Überlassung dem Vermieter schriftlich zur Kenntnis gebracht wird.

Jeder Ein- oder Auszug von Personen, denen der Mieter Mieträume untervermietet oder zum Gebrauch überlassen hat, ist dem Vermieter sofort unter Vorlage des Meldezettels anzuzeigen.

***) für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Geldes an.**

§ 7. Vereinbarter Kündigungsgrund

Es wird vereinbart, daß folgende für den Vermieter wichtige und bedeutsame Tatsachen als Kündigungsgrund geltend gemacht werden können:

gemäß den jeweils in Geltung stehenden Bestimmungen des Mietengesetzes und des a.b.G.B.

§ 8. Kosten und Gebühren

Die Kosten der Errichtung und einer allfälligen Vergebührung dieses Mietvertrages trägt der Mieter - [redacted].
Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, daß der auf den Mietgegenstand entfallende Gesamtzins einschließlich Betriebskosten, öffentlichen Abgaben usw., für das Jahr S 3.840.-- beträgt.

§ 9. Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes

Beide Teile verzichten ausdrücklich auf das Recht, diesen Vertrag wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes anzufechten.

§ 10. Betreten der Mieträume durch den Vermieter

Der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter kann die Mieträume jederzeit aus triftigen Gründen betreten, z. B. um die Notwendigkeit von Reparaturen festzustellen, zur Durchführung von Reparaturen, weiters im Falle des Hausverkaufes zur Besichtigung mit Kaufluftigen und bei Kündigung des Mietverhältnisses mit Mietluftigen. Ebenso hat der Vermieter oder sein Beauftragter das Recht, die Mieträume in angemessenen Zeitabständen und nach vorheriger Ankündigung zu besichtigen, um die Einhaltung der vom Mieter in § 5 übernommenen Pflichten zu überwachen.

Wenn zur Durchführung von Reparaturen eine zeitlich begrenzte Räumung des Mietgegenstandes oder von Teilen des Mietgegenstandes erforderlich ist, verpflichtet sich der Mieter zur Räumung für die jeweils unbedingt notwendige Dauer, ohne Anspruch auf Ersatz.

Der Mieter muß dafür sorgen, daß die Räume auch in seiner Abwesenheit betreten werden können.

§ 11. Sonstiges

Der Mieter verpflichtet sich, folgende in Bestand gegebenen Inventargegenstände im Sinne des § 4 des Mietvertrages zu behandeln:

§ 12. Hausordnung

Der Mieter verpflichtet sich, die umseitige Hausordnung, die einen integrierenden Bestandteil des Mietvertrages bildet, genau einzuhalten.

Neben diesen Vertrag bestehen keine sonstigen Abreden. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform.

Wien, den 12. Jänner 1973 19__
(Ort)

Unterschrift des Vermieters: [signature]

Unterschrift des Mieters: [signature]

Hausordnung

Die vertrauensvolle Hausgemeinschaft im Sinne des Mietvertrages zwischen Mietern untereinander wie auch zwischen Mietern und Vermieter setzt voraus, daß von allen Hausbewohnern weitestgehende Rücksicht geübt und das den Mietern im Rahmen dieses Vertrages zur Verfügung gestellte Eigentum des Vermieters sachgemäß behandelt wird. Darüber hinaus sind Mieter und Vermieter zur Berücksichtigung besonderer Belange der Allgemeinheit verpflichtet.

A. Die Rücksicht der Hausbewohner aufeinander verpflichtet diese unter anderem zu folgendem:

Vermeidung störender Geräusche, z.B. durch Benützung nicht abgedämpfter Maschinen, durch starkes Türenzuschlagen und Treppenstampfen, durch Musizieren einschließlich Rundfunkempfangs mit behördlich genehmigten Lautstärke und Ausdauer vor allem in den Mittagsstunden und nach 22 Uhr, sowie Unterlassung des Teppichklopfens usw. außerhalb der zugelassenen Zeiten.

Unterlassung des Ausschüttens und Ausgießens aus Fenstern, von Balkonen, auf Treppenfluren usw.

Beseitigung schad- oder übelriechender, leicht entzündbarer oder sonst irgendwie schädlicher Dinge.

ausreichende Erziehung und Beaufsichtigung der Kinder.

Abwendung und Minderung eines drohenden Schadens, insbesondere auch durch rechtzeitige Anbringung von Abflüssen und von Gegenzügen, ordnungsgemäße Beheizung von Öfen und Herd (Kohlenschaden, Küchengase usw.) in (nicht neben) die aufgestellten Müllgefäße, von sparsamen oder leicht brennbaren Stoffen durch verbrennen oder Entfernung außerhalb des Grundstückes.

Brennstoffvorräten nicht innerhalb der Mieträume, sondern nur an dem vom Vermieter bezeichneten Stellen.

Entfernen der Genehmigung des Vermieters für etwaige Tiere, Aufstellen von Lampen in Bädern, auf Höfen usw. usw. (z. B. für Kraftfahrer und Wagen) wofür der Mieter außerdem zuvor die behördliche Genehmigung einholen muß.

Zum Waschen [illegible] Wäsche darf nur auf dem dafür vorgesehenen Trockenplatz gehängt werden. Das sichtbare Aufhängen von Wäsche, Betten usw. auf Balkonen, in [illegible] und Aufzügen.

[illegible] Anbringung von Antennen, Schildern usw. bedarf der [illegible] Vermieter und kann von der [illegible] abhängig gemacht werden; die [illegible] durch [illegible] Gewerbetreibenden zu [illegible]

[illegible] z. B. Beschädigung von Bauteilen, Verursachung [illegible] und Gebrauchsstörungen oder Belästigung anderer [illegible]

Zum Schutze der Mieter- und Vermieterrechte gegenüber unbefugten Eindringlingen [illegible] in der Zeit von 21 Uhr bis [illegible]

[illegible] während [illegible] des Vertrages die Räume ganz [illegible] verläßt, ist er verpflichtet, den Schlüssel [illegible] seine Gangtragen abzuliefern, und [illegible] nach Gegenstände in den Räumen befindlich [illegible] oder Beschaffenheit der zurückgegeben [illegible] die Absicht des dauernden Verlassens der [illegible] ist, in diesen Fällen ist der Vermieter im [illegible] Wahrnehmungen berechtigt, die Mieträume schon vor der endgültigen Räumung instandsetzen zu lassen, ohne daß der Mieter ein Recht hätte, deshalb die Zahlung der Miete zu verweigern oder gezahlte Miete zurückzuverlangen.

B. Die Erhaltung des Hauseigentums verpflichtet den Mieter unter anderem zu folgendem:

Sachgemäße Behandlung der Fußböden, insbesondere in der Nähe von Wasserzapfstellen und -behältern, Vermeidung von Beschädigungen der Gas-, Be- und Entwässerungsanlagen, elektrischen und sonstigen Hauseinrichtungen, von Verstopfungen der Gas- und Entwässerungsanlagen, sofortiges Melden von Störungen an solchen Einrichtungen,

ordnungsgemäßes Verschließen aller Türen und Fenster bei Unwetter, Nacht und Abwesenheit.

Vermeidung der Verschwendung von Licht in gemeinschaftlich benutzten Gebäudeteilen sowie Vermeiden der Vergeudung von Wasser,

Verhütung unbefugter Benützung von Hauseinrichtungen durch nicht zum Haushalt des Mieters gehörende Personen,

ordnungsgemäße Behandlung der Fußböden (Linoleum nicht bohnern, sondern fegen, gestrichene Fußböden nicht waschen, Parkett nicht naß aufwischen, Steinholz nicht scharf abseifen),

die Befreiung der Balkone usw. von Schnee und sonstigen ungewöhnlichen Belastungen (Brennstoffen usw.), das Reinigen von Kellerlichtschächten und -fenstern, soweit solche etwa innerhalb des Mietkellers liegen, im gleichen Falle das ordnungsgemäße Lüften der Keller und Böden in dem Umfange, wie dies für das gesamten Hauskeller oder -boden erforderlich ist, ebenso das Fensterschließen bei Nacht, Nässe oder Kälte.

Die Unterlassung jeglicher Veränderung der Mietsache, sofern nicht der Vermieter seine schriftliche Genehmigung dazu erteilt, insbesondere die Unterlassung von Veränderungen an den Installationen, einschließlich der elektrischen Leitungen und das Einschlagen von Nägeln (Schrauben) in Holzverkleidungen aller Art,

die genaue Beachtung der dem Vermieter obzuliegenden Sondervorschriften für die Bedienung von Aufzügen, Durchlauferhitzern, Feuerungsstellen usw.,

sorgfältige Aufbewahrung und Behandlung aller Schlüssel und Zubehörteile,

das Anbringen von Schildern, Kästen usw. außerhalb der Mieträume nur mit schriftlicher Genehmigung des Vermieters und nach dessen Anweisungen unter Berücksichtigung der behördlichen Vorschriften,

das ausreichende Heizen, Lüften und Zugänglichmachen der Mieträume wie das Zusperren der Zapfhähne, besonders bei vorübergehender Wassersperre, auch während etwaiger längerer Abwesenheit des Mieters.

Etwa vorhandene Zentralheizungsanlagen werden, soweit es die Außentemperatur erfordert, sachgemäß in Betrieb gehalten; doch hat der Mieter keinen Anspruch auf ununterbrochene Leistung. Mit dem Heizen wird begonnen, wenn an vier aufeinanderfolgenden Tagen die Außentemperatur um 21 Uhr niedriger als plus 12 Grad Celsius ist. Als Richtlinie gilt eine Erwärmung der hauptsächlich genutzten Räume auf plus 20 Grad Celsius und eine durchschnittliche Erwärmung von plus 18 Grad Celsius. Für Räume die auf Wunsch des Mieters oder durch diesen mittels Ein- oder Umbauten geändert worden sind, kann diese Erwärmung nicht verlangt werden. Der Mieter hat während der Heizperiode Türen und Fenster auch von unbeheizten Räumen gut verschlossen zu halten. Notwendiges Lüften darf nicht zur Durchkühlung der Räume führen. Bei Frost dürfen die Ventile zur Vermeidung des Einfrierens nicht auf „Kalt" stehen. Für die Zeit vom 1. Mai bis 15. September besteht grundsätzlich kein Anspruch auf Beheizung. Eine bestimmte Temperatur kann nicht gewährleistet werden, wenn eine Beschränkung der Brennstoffversorgung eintritt, ebenso nicht bei Störungen durch Naturereignisse, Unterbrechung des Friedens- zustandes allgemein, in eigenen oder fremden Betrieben.

Etwa vorhandene Warmwasserversorgungsanlagen werden sachgemäß von 7 bis 24 Uhr in Betrieb gehalten und zwar derart, daß die Temperatur an den Zapfstellen nicht unter 30 Grad Celsius steht, jedoch im Durchschnitt plus 35 Grad Celsius übersteigt. Eine Gewähr für ununterbrochene, vereinbarungsgemäße Warmwasserlieferung übernimmt der Vermieter nicht, im übrigen gilt der vorstehende Absatz sinngemäß. Zum Spülen von Wäsche darf Warmwasser nicht entnommen werden.

Etwa vorhandene Personen- oder Lastenaufzüge werden sachgemäß in Betrieb gehalten, doch hat der Mieter keinen Anspruch auf ununterbrochene Leistung. Der Mieter verpflichtet sich, die Aufzugsbestimmungen in allen Punkten zu erfüllen, er verzichtet insbesondere dem Vermieter gegenüber auf Schadenersatzansprüche wegen Unfällen irgendwelcher Art, es sei denn, daß den Vermieter ein Verschulden trifft.

C. Im Interesse der allgemeinen öffentlichen Ordnung und Sicherheit besteht u. a. folgende Verpflichtung:

Alle behördlichen Vorschriften (besonders die der Straßen- und Feuerpolizei usw.) sind von den Mietern auch dann zu beachten, wenn hierüber nichts ausdrücklich gesagt ist.

Keller, Böden und ähnliche Räume dürfen nicht mit offenem Licht betreten werden.

Veränderungen an Feuerstätten nebst Abzugsrohren sind nur mit Genehmigung des Vermieters und unter Beachtung der behördlichen Vorschriften zulässig; die Mieter haben aber für die regelmäßige und rechtzeitige übliche Reinigung der Öfen und Herde auf eigene Kosten und Gefahr Sorge zu tragen.

Im Interesse des Feuerschutzes dürfen leicht entzündliche Gegenstände, wie Packmaterial, Papier- und Zeitungspakete, Matratzen, Strohsäcke, Lumpen, alte Kleider und Polstermöbel, Kleiderstallungen, Brennstoff- und größere Futtervorräte usw. in den Keller- und Bodenräumen nicht vorhanden sein. Größere Gegenstände müssen, wenn sie nicht anderweitig aufbewahrt werden können, so aufgestellt werden, daß diese Räume in allen Teilen übersichtlich und zugänglich bleiben; kleinere Gegenstände, Kleider, Wäsche usw. dürfen nur in geschlossenen Kästen und Truhen aufbewahrt werden.

Das Mietverhältnis ist ein freiwilliger Vertrag, der in stärkstem Maße auf dem gegenseitigen Vertrauen aufgebaut ist und der das Gemeinschaftsleben im Hause gewährleisten soll. Gegen Treu und Glauben und gegen die guten Sitten verstößt es aber, wenn ein Vertragspartner seine Vertragsrechte einseitig geltend macht und wenn er seine Pflichten gegen den anderen Vertragsteil und gegen die anderen Hausbewohner böswillig und fahrlässig verletzt.

Drucksorten- und Bücherverlag für Realitätenverwaltungen, 1010 Wien I, Dominikanerbastei 17, Tel. 63 58 35 Nachdruck verboten!
1072/ 2 Lager Nr. 1 N