

Mag. Markus Hirschler

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

74 E 44/25m

Bezirksgericht Innere Stadt Wien
Marxergasse 1a
1030 Wien

Mit Beschluss des Bezirksamtes Innere Stadt Wien vom 06.05.2025, 74 E 44/25m, wurde ich als Sachverständiger in der Zwangsversteigerungssache:

Betreibende Partei: Eigentümergemeinschaft EZ 407 KG 01009 Mariahilf
Hofmühlgasse 7A
1060 Wien

vertreten durch: Dr. Bertram Broesigke
Rechtsanwalt
Gumpendorfer Straße 14/23
1060 Wien

Verpflichtete Partei: Brigitta Horatschek
geb. 01.06.1939
Hofmühlgasse 7a/9
1060 Wien

Wegen: € 732,86 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

bestellt und beauftragt, ein

B E W E R T U N G S G U T A C H T E N

über den Verkehrswert von:

B lfd. Nr. 8, 48/1830 Anteil – **verbunden mit Wohnungseigentum an W top 9** – an der Liegenschaft **EZ 407**, **Grundbuch 01009 Mariahilf**, BG Innere Stadt Wien, mit den Grundstücksnummern 800/2, 800/3, mit der Adresse 1060 Wien, Hofmühlgasse 7A



1. Allgemeines:

1.1. Auftraggeber:

Dieses Gutachten wird über Auftrag vom 06.05.2025 des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien erstellt.

1.2. Auftrag:

Ermittlung des Verkehrswertes von:

B lfd. Nr. 8, 48/1830 Anteil – **verbunden mit Wohnungseigentum an W top 9** – an der Liegenschaft **EZ 407, Grundbuch 01009 Mariahilf**, BG Innere Stadt Wien, mit den Grundstücksnummern 800/2, 800/3, mit der Adresse 1060 Wien, Hofmühlgasse 7A

1.3. Schätzstichtag:

- 08.07.2025 (Tag der Befundaufnahme). Es wird dieser Schätzung das zu diesem Zeitpunkt herrschende Preisniveau am Immobilienmarkt zugrunde gelegt.

1.4. Schätzmethode:

Grundlage dieser Schätzung ist die Ermittlung des Verkehrswertes mittels Sachwertverfahren.

1.5. Grundlagen und Unterlagen:

1.5.1. Befundaufnahme der

- **B lfd. Nr. 8**,

am 08.07.2025 von 11:00 Uhr bis 11:30 Uhr unter Anwesenheit von:

1. Frau Brigitta Horatschek, Verpflichtete
2. Herrn Roman Horatschek, Sohn der Verpflichteten
3. Herr Mag. Markus Hirschler, Sachverständiger
4. Herr Mag. Oliver Schwab, Mitarbeiter des Sachverständigen

1.5.2. Aktenstudium nach Einlagen des Aktes

1.5.3. Grundbuchauszug vom 05.06.2025

1.5.4. Bescheinigung vom 23.03.1993

1.5.5. Wohnungseigentumsvertrag vom 14.07.1994

1.5.6. Entscheidung „Spruch“ vom 02.04.1993

- 1.5.7. Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag vom 14.07.1994
- 1.5.8. Entscheidung „Spruch“ vom 15.03.2001
- 1.5.9. Energieausweis vom 04.10.2022
- 1.5.10. Betriebskostenabrechnung 2024 – Immobilienkanzlei W.Rest
- 1.5.11. Aktuelle monatliche Vorschreibung – Immobilienkanzlei W.Rest
- 1.5.12. Vorausschau 2025 – Immobilienkanzlei W.Rest

Bestandsverhältnisse

Anzumerken ist, dass laut Auskunft von Herrn Roman Horatschek, Sohn der Verpflichteten, die bewertungsgegenständliche Wohnung nicht vermietet und in Eigengebrauch von Frau Brigitta Horatschek steht. Die Bewertung erfolgt daher bestandsfrei.

**Schriftliche Mitteilungen der
Immobilienkanzlei W.Rest**

Laut schriftlicher Mitteilung der Immobilienkanzlei W.Rest vom 10.07.2025 beträgt der Stand der Rücklage ca. € 93.000,--.

Außerbücherliche Darlehen bestehen nicht.

B lfd. Nr. 8, 48/1830 Anteil – verbunden mit Wohnungseigentum an W top 9

Die aktuelle monatliche Vorschreibung beträgt gesamt € 187,47.

Aktuelle monatliche Vorschreibung

W. Rest Realitäten GesmbH
1080 Wien, Krotenthallergasse 6/12 Tel: 01/408 16 23 Fax: 01/408 16 23-26
namens der/des Eigentümer(s) bzw. der WEG der Liegenschaft

Frau
Brigitta Horatschek
Hofmühlgasse 7a/9
1060 Wien

WEG 6., Hofmühlgasse 7a
Liegenschaft 06007H1 UID: ATU60303889
Hofmühlgasse 7a
1060 Wien
Nutzung: 009
Brigitta Horatschek
(Wohnzweck)

Monatsvorschreibung ab 1/2025
für 7/2025

Rechnung 25/0607/VS00006 1.07.2025
(Duplikat)
Diese Rechnung gilt bis zur Übermittlung
einer neuen Vorschreibung bzw bis zum
Ende des Vertragsverhältnisses

WE-Rücklage	56,57	0%
Betriebskosten	107,45	10%
Liftkosten	10,35	10%
EDV-Gebühr	1,31	0%
Netto gesamt	175,68	
10% Ust	11,79	
Summe	EUR 187,47	

Ihre Zahlungsreferenz für e-banking: 206070060000

Bankverbindung: Raiffeisenlandesbank Wien BIC: RLNWATWW IBAN: AT13 3200 0079 0701 0333
Ihre Zahlungsreferenz für e-banking: 206070060000

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	EW2_00356_22_Wohngebäude Bestand		Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohngebäude		Baujahr	1883
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten		Letzte Veränderung	k.A.
Straße	Hofmühlgasse 7A		Katastralgemeinde	Mariahilf
PLZ/Ort	1060	Wien-Mariahilf	KG-Nr.	01009
Grundstücksnr.	800/2		Seehöhe	180 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN 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 normal geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.
WWNB: 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 Wärmestopfe sowie allfälliger Hilfsenergie.
HHNB: 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 zusätzlich 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 zusätzlich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).
PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorstufen. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ren}) und einen nicht-erneuerbaren (PEB_{non}) Anteil auf.
CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgasen), einschließlich jener für Vorstufen.
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 Vorweisung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter Annahme eines normierten Benutzerverhaltens. 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 Ermittlungszustimm für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.
 Gebäudeprofil Duo 3D Software, ETU GmbH, Version 6.8.3 vom 18.07.2022, www.etu.at

Energieausweis für Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	2 581,6 m ²	Heiztage	281 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugs-Grundfläche (BF)	2 065,2 m ²	Heizgradtage	3 652 K·d	Solarthermie	— m ²
Brutto-Volumen (V _B)	9 577,6 m ³	Klimaregion	Region N	Photovoltaik	— kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	2 433,5 m ²	Norm-Außentemperatur	-14,0 °C	Stromspeicher	— kWh
Kompaktheit(A/V)	0,25 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	Kombiniert mit RH
charakteristische Länge (l _c)	3,94 m	mittlerer U-Wert	1,21 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	—
Teil-BGF	— m ²	LEK ₁ -Wert	61,14	RH-WB-System (primär)	Gaskessel
Teil-BF	— m ²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	—
Teil-V _B	— m ³				

EA-ART: K

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

	Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	$H_{WB,ref}$ = 96,4 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	H_{WB} = 96,4 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	E_{EB} = 184,3 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	$\eta_{Ges,ref}$ = 1,98
Erneuerbarer Anteil	—

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	$Q_{h,ref,sk}$ = 277 664 kWh/a	$H_{WB,ref,sk}$ = 107,6 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	$Q_{h,sk}$ = 277 664 kWh/a	$H_{WB,sk}$ = 107,6 kWh/m ² a
Warmwassenergiebedarf	Q_{ww} = 26 384 kWh/a	WW_{WB} = 10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	$Q_{h,sk,sk}$ = 452 060 kWh/a	HEB_{sk} = 175,1 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser		$e_{AWZ,ww}$ = 2,36
Energieaufwandszahl Raumheizung		$e_{AWZ,sk}$ = 1,40
Energieaufwandszahl Heizen		$e_{AWZ,h}$ = 1,49
Haushaltsstrombedarf	$Q_{el,sk}$ = 58 798 kWh/a	HH_{SB} = 22,9 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	$Q_{end,sk}$ = 510 858 kWh/a	$E_{EB,sk}$ = 197,9 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	$Q_{prim,sk}$ = 593 956 kWh/a	PEB_{sk} = 230,1 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	$Q_{prim,sk,nr}$ = 557 112 kWh/a	$PEB_{sk,nr}$ = 215,8 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	$Q_{prim,sk,er}$ = 36 845 kWh/a	$PEB_{sk,er}$ = 14,3 kWh/m ² a
Äquivalente Kohlendioxidemissionen	$Q_{CO_2eq,sk}$ = 124 974 kg/a	$CO_{2eq,sk}$ = 48,4 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		$\eta_{Ges,sk}$ = 2,00
Photovoltaik-Export	$Q_{PV,sk}$ = — kWh/a	$PVE_{Export,sk}$ = — kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	04.10.2022
Gültigkeitsdatum	03.10.2032
Geschäftszahl	

Erstellerin Dipl.-Ing. Sebastian Walner

Unterschrift

Ws

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.

Verfahrensnr. 2019-01-000000-001 | OIB-Richtlinie 6 | OIB-Richtlinie 6 | OIB-Richtlinie 6 | OIB-Richtlinie 6

Betriebskostenabrechnung 2024 – Immobilienkanzlei W.Rest

W. Rest Realitäten GesmbH
 1080 Wien, Krotenthallergasse 6/12 Tel: 01/408 16 23 Fax: 01/408 16 23-26
 namens der/des Eigentümer(s) bzw. der WEG der Liegenschaft

Frau Brigitta Horatschek Hofmühlgasse 7a/9 1060 Wien	WEG 6., Hofmühlgasse 7a Liegenschaft 06007H1 UID: ATU60303889 Hofmühlgasse 7a 1060 Wien Nutzung 009 Brigitta Horatschek (Wohnzweck)
---	--

Abrechnung 2024 Rechnung 25/0607/JA00061 5.06.2025
 1.01.-31.12.

Beträge in EUR	Objekt Aufwand netto	Ihr Anteil	Ust
Betriebskosten	45.875,16	1.226,98	
bereits vorgeschrieben		1.128,24-	
Nachforderung		*****98,74	9,87 10%
Liftkosten	3.129,42	105,41	
bereits vorgeschrieben		124,20-	
Guthaben		*****18,79-	1,88- 10%
WE-Rücklage		678,84	
bereits vorgeschrieben		678,84-	
Nachforderung		*****0,00	
USt vom Aufwand	8.765,35	(235,46)	23,55 10%
<hr/>			
Summe Aufwand		2.011,23	
Summe bereits vorgeschrieben		1.931,28-	
Zwischensumme		*****79,95	*****31,54
Aus Rücklagen entnommene USt v. Aufwand			
WE-Rücklage (10%)		23,55-	
Abrechnungs-Nachforderung		*****56,40	
10% USt		31,54	
Abrechnungs-Nachforderung brutto		EUR *****87,94	
		=====	

Zu Ihrer Information:

- Ihr möglicher Vorsteuerabzug 31,54
- Summe Zahlungsrückstände aller Wohnungseigentümer 2.067,07

Aufteilungsschlüssel:

Betriebskosten	53,37 von 1986,74 m ²
Liftkosten	53,37 von 1584,48 m ²
WE-Rücklage	53,37 von 1986,74 m ²

Bankverbindung: Raiffeisenlandesbank Wien BIC: RLNWATWW IBAN: AT13 3200 0079 0701 0333
 Ihre Zahlungsreferenz für e-banking: 206070061224



An die
Wohnungseigentümer der Liegenschaft
Hofmühlgasse 7a
1060 Wien

Wien im Dezember 2024

Vorschau der Bewirtschaftungskosten für 2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir teilen Ihnen mit, dass der voraussichtliche Gesamtaufwand an **Betriebskosten** für das Jahr 2025 in der derzeitigen Vorschreibung leider keine Deckung mehr findet; die monatliche Betriebskostenpauschale wird daher ab Jänner 2025 von derzeit € 3.500,00 auf € 4.000,00 angehoben.

Die **Liftkostenpauschale** bleibt unverändert.

Bitte um Anpassung etwaiger Daueraufträge.

Der guten Ordnung halber dürfen wir jedoch darauf hinweisen, dass die Vorausschau für das Jahr 2025 keinen unmittelbaren Einfluss auf den Saldo der Abrechnung 2024 hat.

Reparaturrücklage:

Größere Reparaturen bzw. Investitionen werden, ausgenommen in Fällen von Gefahr im Verzug und dringend notwendigen Erhaltungsarbeiten, in Absprache mit der Eigentümergemeinschaft beauftragt und durchgeführt.

Mit laufenden Kleinreparaturen ist zu rechnen.

Zum Verfahren in der Sache Feuermauer ist zu berichten, dass das Verfahren durch das Gericht wiedereröffnet wird. Es wird voraussichtlich ein neuer Verhandlungstermin anberaumt.

Unser Büro bleibt in der Zeit vom 23.12.2024 bis zum 06.01.2025 geschlossen, Sie können jedoch gerne eine Nachricht am Anrufbeantworter hinterlassen oder eine E-Mail senden.



W.REST REALITÄTEN GES.M.B.H

Krotenthallergasse 6/12 | 1080 Wien
T +43 1 408 16 23 | F +43 1 408 16 23 / 26 | E office@rest.at | www.rest.at | FN 97735d

Darüber hinaus können Sie sich in Nottfällen während der Feiertage an die

24 h Notruf
Installateur Notdienst: Firma Wojtek, 0660/180 48 55
Elektriker Notdienst: Firma Wetech, 01/865 00 77-0

wenden.

Wir bedanken uns für die gute Zusammenarbeit, wünschen Ihnen frohe, besinnliche Festtage und alles Gute für das kommende Jahr.

Mit freundlichen Grüßen

W.Rest Realitäten
Gesellschaft m.b.H.

2. Befund:

2.1. Grundbuchstand:

Grundbuchauszug vom 05.06.2025

KATASTRALGEMEINDE 01009 Mariahilf	EINLAGEZAHL 407		
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien			

Letzte Tz 2399/2025			
WOHNUNGSEIGENTUM			
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012			
***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
800/2	GST-Fläche	622	
	Bauf.(10)	474	
	Bauf.(20)	25	
	Gärten(10)	123	Hofmühlgasse 7A
800/3	Gärten(10)	324	
GESAMTFLÄCHE		946	
Legende:			
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)			
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)			
Gärten(10): Gärten (Gärten)			

2.1.1. A-2 Blatt:

***** A2 *****
6 a gelöscht

2.1.2. Gutsbestand:

8 ANTEIL: 48/1830
Brigitta Horatschek
GEB: 1939-06-01 ADR: Hofmühlg. 7a/9 1060
f 3552/1995 Wohnungseigentum an W top 9
g 6130/1995 IM RANG 7441/1994 Kaufvertrag 1994-12-12 Eigentumsrecht
h 7256/1995 Belastungs- und Veräußerungsverbot
i 12015/2003 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG

2.1.3. Eigentumsverhältnisse:

B lfd. Nr. 8 Brigitta Horatschek 48/1830 Anteil

2.1.3 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei

2.2. Grundstücksausmaße:

Grundbuch 01009 Mariahilf, EZ 407, BG Innere Stadt Wien

***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
800/2	GST-Fläche	622	
	Bauf. (10)	474	
	Bauf. (20)	25	
	Gärten(10)	123	Hofmühlgasse 7A
800/3	Gärten(10)	324	
GESAMTFLÄCHE		946	

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

2.3. Lage

Abbildung 1:



Abbildung 2:



Abbildung 3:

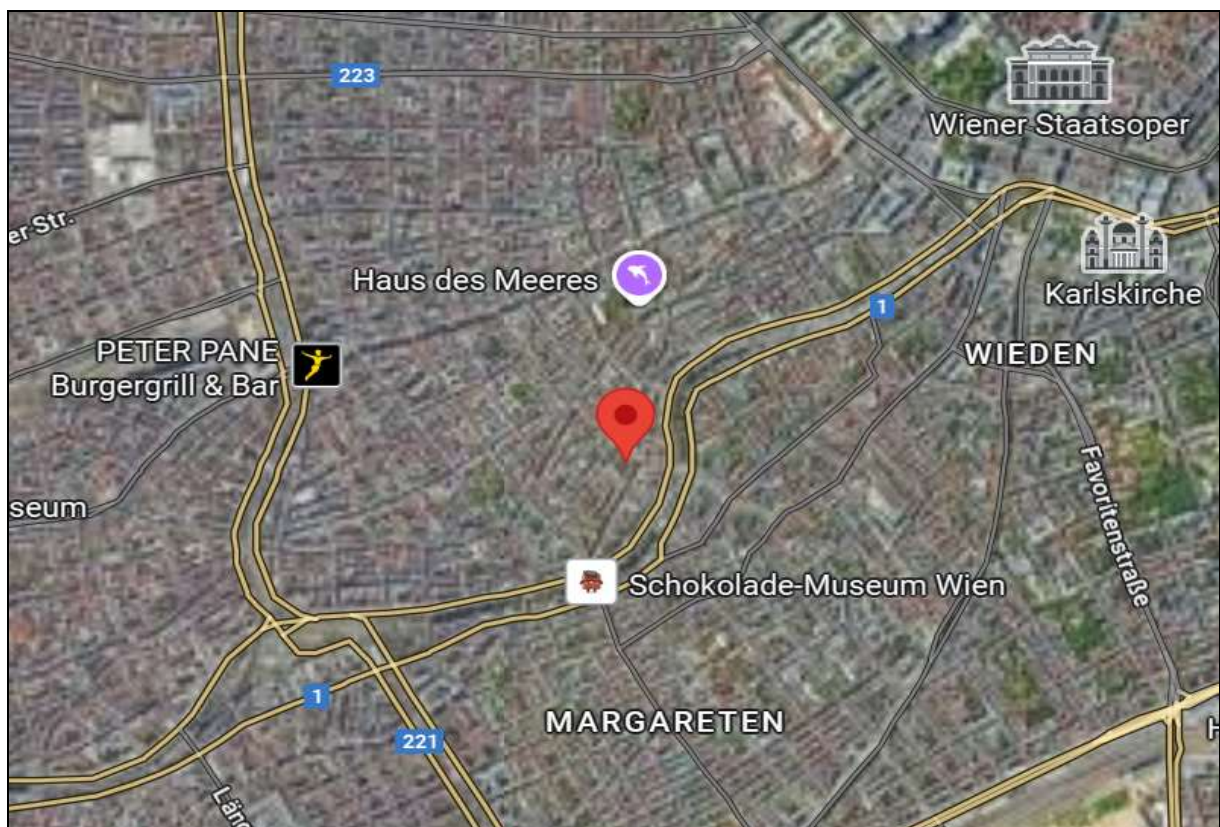


Abbildung 4:

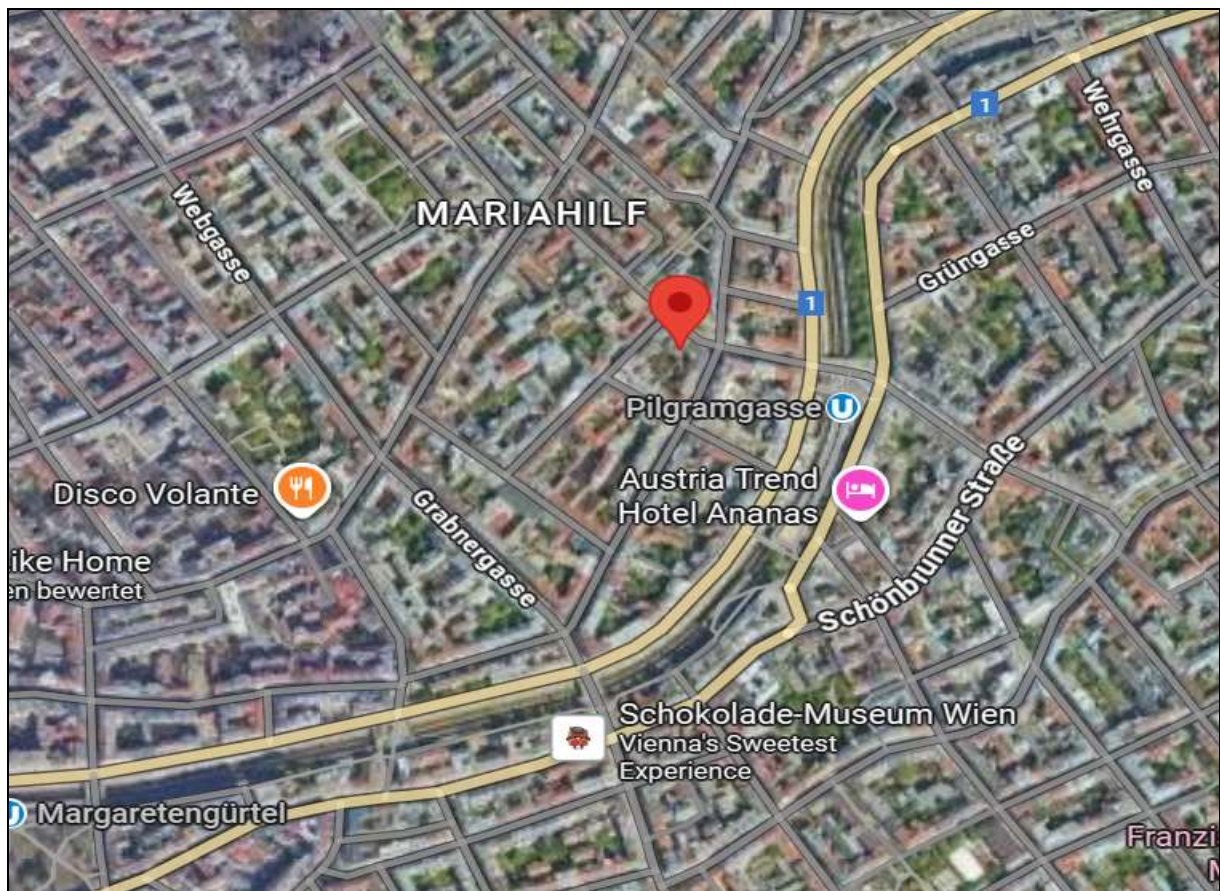


Abbildung 5:

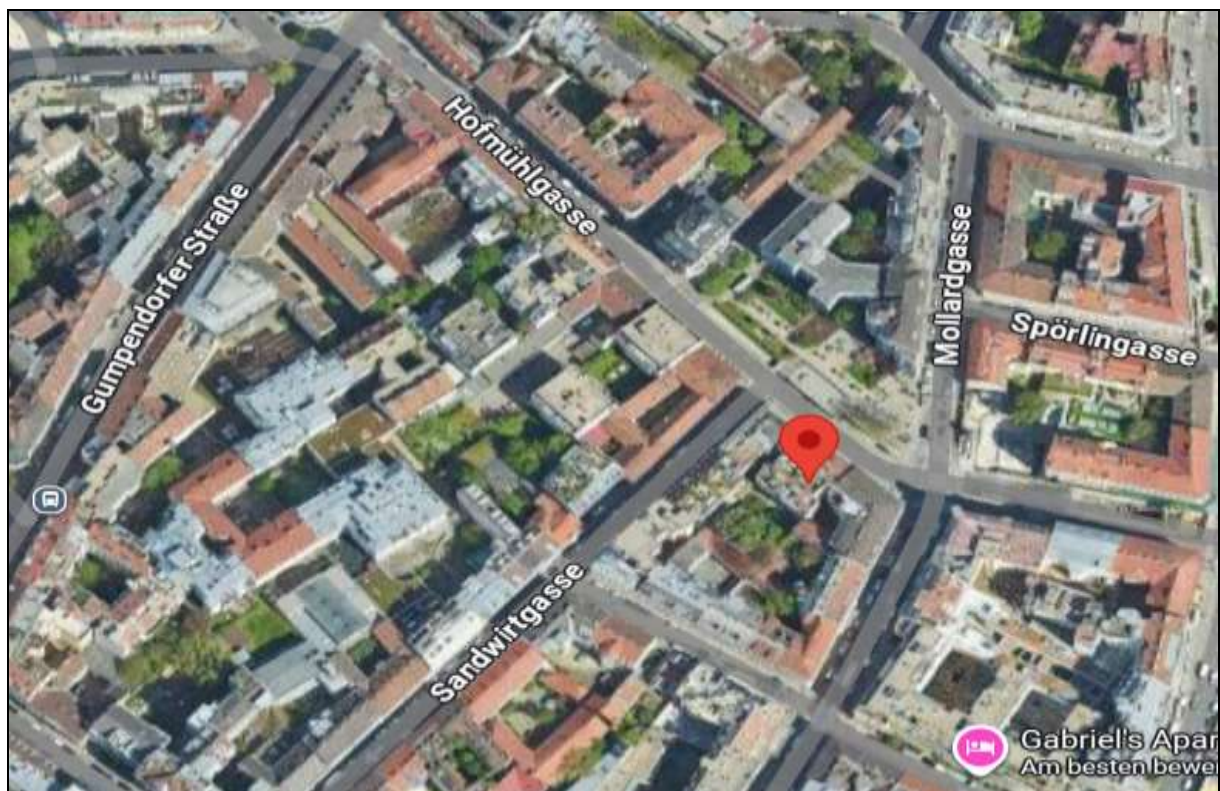


Abbildung 6:



Abbildung 7 – Öffentliche Verkehrsanbindungen:

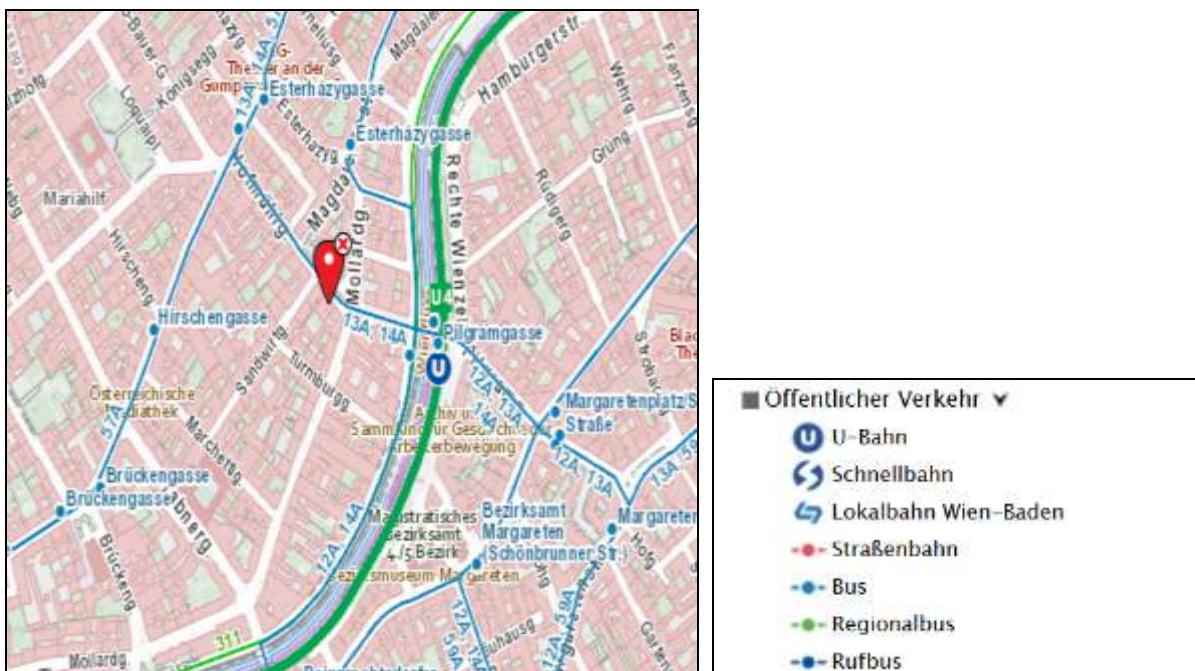
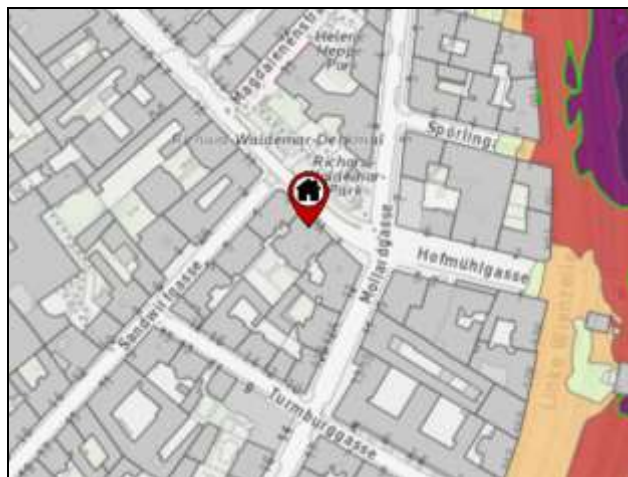


Abbildung 8 – Lärmkarten :

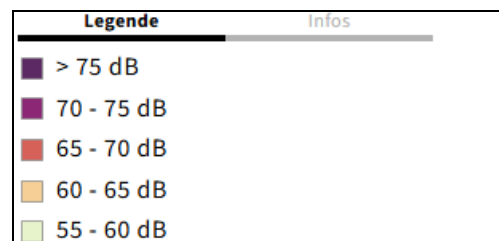
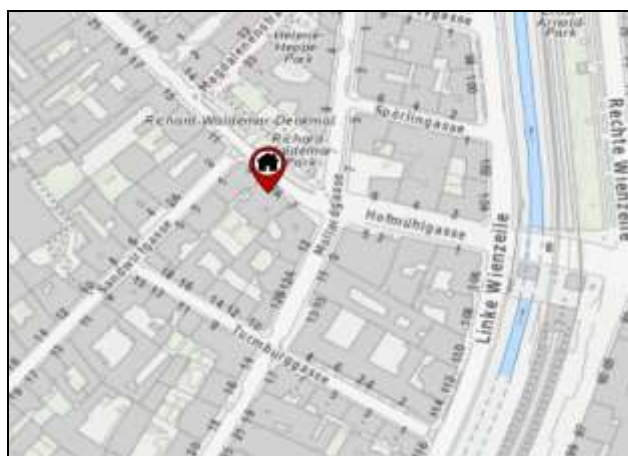
Straßenverkehr



Schienerverkehr



Flugverkehr



Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Arztpraxen, sowie Bildungseinrichtungen sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden.

2.5. Objektbeschreibung:

Wohnhaus





Stiegenhaus – Eingangsbereich



Stiegenhaus



ECKDATEN – WOHNHAUS

<u>Bezeichnung:</u>	Wohnhaus
<u>Bauartklasse:</u>	Bauartklasse 1 (massive Bauweise)
<u>Baujahr:</u>	ca. 1883
<u>Dachung:</u>	Harte Dachung
<u>Personenaufzug:</u>	vorhanden
<u>Sonstige Merkmale:</u>	Gegensprechanlage

B lfd. Nr. 8, 48/1830 Anteil – **verbunden mit Wohnungseigentum an W top 9** – an der Liegenschaft **EZ 407**, **Grundbuch 01009 Mariahilf**, BG Innere Stadt Wien, mit den Grundstücksnummern 800/2, 800/3, mit der Adresse 1060 Wien, Hofmühlgasse 7A

<u>Lage:</u>	1. Obergeschoss
<u>Fenster:</u>	Holzfenster
<u>Beheizung:</u>	Hinzuweisen ist, dass laut Auskunft von Herrn Roman Horatschek, Sohn der Verpflichteten, die Beheizung der bewertungsgegenständlichen Wohnung mittels einer Gas-Kombitherme erfolgt. Eine Funktionsüberprüfung der Heizung wurde durch den Sachverständigen nicht durchgeführt und diesbezüglich keine Haftung übernommen.
<u>Sonstiges:</u>	Laut Auskunft von Herrn Roman Horatschek, Sohn der Verpflichteten, ist ein Kellerabteil zu der bewertungsgegenständlichen Wohnung dazugehörig. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß Entscheidung „Spruch“ vom 15.03.2001 kein Zubehör (Kellerabteil) angeführt ist und diesbezüglich keine Haftung übernommen wird.

Beschreibung der Räumlichkeiten

Vorraum:

Boden verfliest, Wände und Decke gestrichen



Badezimmer:

Boden verfliest, Wände zum Teil verfliest und tapeziert, Decke gestrichen, Handwaschbecken, Dusche



WC:

Boden und Wände verfliest, Decke gestrichen, Stand – WC, Handwaschbecken



Küche:

Boden verfliest, Wände tapeziert, Decke gestrichen



Zimmer:

Parkettboden, Wände und Decke gestrichen



Anmerkung elektrische Anlage:

Ich empfehle, eine außerordentliche Überprüfung (Gesamtüberprüfung der elektrischen Anlage mit Erstellung eines Ersatzanlagenbuches) nach ÖVE/ÖNORM E 8001 durch ein dafür befugtes Fachunternehmen durchführen zu lassen. Betreffend der elektrischen Anlage wird seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen.

2.6. Objektgröße:

B lfd. Nr. 8, 48/1830 Anteil – **verbunden mit Wohnungseigentum an W top 9** – an der Liegenschaft **EZ 407, Grundbuch 01009 Mariahilf**, BG Innere Stadt Wien, mit den Grundstücksnummern 800/2, 800/3, mit der Adresse 1060 Wien, Hofmühlgasse 7A

Laut Entscheidung „Spruch“ vom 15.03.2001 beträgt die Wohnnutzfläche der bewertungsgegenständlichen Wohnung W top 9 **53,37 m²**

Auszug Entscheidung „Spruch“ vom 15.03.2001

MAGISTRAT DER STADT WIEN
Magistratsabteilung 16
Wiener Schlichtungsstelle in
Wohnrechtsangelegenheiten
Zentrale Schlichtungsstelle
1194 Wien, Muthgasse 62
Telefon: 4000/Nebenstelle
Telefax: 4000 99/Nebenstelle
email: li-sch@m16.magwien.gv.at
DVR: 0000191

12015/03

MA 16 - Schli - ZS 1996/2001
Wien 6, Hofmühlgasse 7a

Wien, 15.3.2001

Festsetzung der Nutzwerte gemäß
§§ 3 Abs. 2 und 5 des WEG 1975

E n t s c h e i d u n g :

Spruch:

Gemäß § 3 Abs. 2 und 26 Abs. 3 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 - WEG 1975, BGBl. Nr. 417/75, zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 142/2000, entscheidet die Gemeinde im Zusammenhalte mit § 39 MRG über Antrag der Wohnungseigentümer lt. Blatt 2, alle vertreten durch Herrn Ing. Siegfried Judex für die Konzepta

bezüglich der Liegenschaft in Wien 6, Hofmühlgasse 7a, EZ. 407, Kat. Gem. Mariahilf, wie folgt:

Die Nutzwerte gemäß § 5 WEG 1975 der folgenden selbständigen Objekte werden im Sinne des § 3 Abs. 2 Ziff. 3 WEG 1975 festgesetzt wie folgt:

Geschoß/ Tur Nr.	Bestandsgegenstand	Nutz- fläche	Nutz- wert/m ²	Einzel/Gesamt Nutzwert
siehe Blatt 3-6				

Gemäß § 3 Abs. 3 WEG 1975 wird festgestellt, daß die Gesamtsumme der Nutzwerte aller selbständigen Objekte der Liegenschaft durch die gegenständliche Festsetzung der Nutzwerte der obigen selbständigen Objekte nunmehr - 1834 - beträgt.

Durch diese Entscheidung ist die Entscheidung der Zentralen Schlichtungsstelle MA 50 - Schli 1/93, vom 2.4.1993, insoweit durch diese Entscheidung eine Abänderung eintritt, infolge des neuen Sachverhalts gegenstandslos geworden.

1 OG Top 8

Wohnung	1,0	A4,A5	0,875	51,21	44,81	
			Summe		45	45

1 OG Top 9

Wohnung	1,0	A5	0,90	53,37	48,03	
			Summe		48	48

2 OG Top 10

Wohnung	1,0	A5	0,90	63,32	56,99	
			Summe		57	57

2 OG Top 11

Wohnung	1,0	A3,A5	0,85	121,60	103,36	
			Summe		103	103

2 OG Top 12

Wohnung	1,0	A3,A5	0,85	89,65	76,20	
			Summe		76	76

2 OG Top 13

Wohnung	1,0	A5	0,90	54,47	49,02	
			Summe		49	49

3 OG Top 14

Wohnung	1,0	A5	0,90	63,32	56,98	
			Summe		57	57

Hinzuweisen ist, dass die Wohnnutzfläche augenscheinlich durch den Sachverständigen kontrolliert wurde. Eine Neuvermessung wurde nicht durchgeführt und diesbezüglich keine Haftung übernommen.


2.7. Gesamtzustand:

Nach den üblichen Kriterien ist der Gesamtzustand des Gebäudes dem Alter entsprechend als durchschnittlich erhalten zu bezeichnen.

B lfd. Nr. 8, 48/1830 Anteil – **verbunden mit Wohnungseigentum an W top 9** – an der Liegenschaft **EZ 407, Grundbuch 01009 Mariahilf**, BG Innere Stadt Wien, mit den Grundstücksnummern 800/2, 800/3, mit der Adresse 1060 Wien, Hofmühlgasse 7A

Nach den üblichen Kriterien ist der Gesamtzustand der bewertungsgegenständlichen Wohnung als durchschnittlich erhalten zu bezeichnen.

2.8. Wohnungseigenschaftsvertrag vom 14.07.1994:

 **3552/95** **3006/95** **10491/94** **1A**
KAUF- UND
WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG **26. JULI 1994** **s. unter B.R.F.**
407716 **Verkehr**
Finanzamt für Gebühren u. Verkehrsteuern in Wien **Schwarz**

Welcher am heutigen Tage mit der

CAT Realitätenverwertungsgesellschaft m.b.H. mit dem Sitz
in 2404 Petronell-Carnuntum Nr. 10

als Verkäuferin und Wohnungseigentumsorganisatorin einerseits

und

Magdalene Haslinger, geb. am 30.12.1933, Hausfrau
5622 Goldegg/Pongau, Hofmark 82

als Käuferin und Wohnungseigentumswerber andererseits, abge-
schlossen worden ist, wie folgt:

I.
KAUFGEGENSTAND

Die CAT Realitätenverwertungsgesellschaft m.b.H. verkauft und
übergibt der Käuferin, Magdalene Haslinger und diese kauft und
übernimmt von ihr 4/1156 Anteile an der Liegenschaft im Grundbuch
Mariahilf, EZ 407 mit dem Grundstücken Nr. 800/2 Baufläche und
800/3 Garten, Adresse: 1060 Wien, Hofmühlgasse 7a, samt allem, was
erd-, mauer-, niet- und nagelfest ist, und sonstigen rechtlichen
Zugehör:

um den beiderseits vereinbarten Kaufpreis von ... ÖS 1.070.000,--
(in Worten: einemillionundsiebzigttausend) und es bewilligt die
Verkäuferin ohne weiteres die Einverleibung des Eigentumsrechtes
auf dem Kaufobjekt zugunsten der kaufenden Partei.

II.
ÜBERGABE, STICHTAG

Das Kaufobjekt wird der Käuferin heute in den physischen Besitz
und Genuß übergeben, und zwar ohne Haftung für dessen Beschaffen-
heit und Erträgnis. Der Stichtag für die Verrechnung aller Rechte
und Pflichten ist der Monatsletzte, der der Unterfertigung dieses
Vertrages folgt. Die auf das Kaufobjekt entfallenden Steuern, La-
sten und Abgaben sowie Nutzen, die vor diesem Tage liegen, tref-
fen die Verkäuferin, danach gehen sie auf die Käuferin über. Die
Kosten für den Abschluß von Gas-, Wasser und Strom (Ummeldung) so-
wie sonstige zusammenhängende Gebühren trägt die Käuferin.

III.
KOSTEN

sämtliche mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung des Kaufvertrages verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben aller Art trägt die Käuferin. Die Kosten des Wohnungseigentumsvertrages trägt die Verkäuferin.

IV.
LASTENFREIHEIT

A)

Im C-Blatt ist derzeit noch zu COZ 5 ein Pfandrecht über ÖS 1.516.000,-- samt 18 % Zinsen, 20 % VuZZ und NGS ÖS 303.200, und zu COZ 6 ein Pfandrecht über ÖS 275.000,-- samt 18 % Zinsen, 20 % VuZZ, NGK ÖS 55.000,-- je für die Creditanstalt-Bankverein intabuliert.

Im A2-Blatt sind die Hauptmietzinse an die Creditanstalt-Bankverein abgetreten.

Die Pfandrechte stehen per 11.7.1994 mit ÖS 427.163,-- und per 11.7.1994 mit ÖS 156.833,-- aus.

B)

Die unter A) genannten Pfandrechte werden von der Verkäuferin unverzüglich gelöscht. Von der Verkäuferin wird die volle Haftung dafür übernommen, daß das Kaufobjekt von allen in diesem Kaufvertrag nicht ausdrücklich übernommenen Lasten, speziell also Pfandrechten, Servituten und Reallasten und auch von Besitzrechten Dritter vollkommen frei ist und es der kaufenden Partei frei steht, das Kaufobjekt von den nicht übernommenen Lasten und Besitzrechten Dritter auf Kosten der Verkäuferin frei zu machen oder letztere auf diese Freimachung zu belangen.

V.
VERTRAGSERRICHTER UND TREUHANDAUFTRAG

1. Der in Punkt I. Kaufgegenstand dieses Vertrages beiderseits vereinbarte Kaufpreis von ÖS 1.070.000,-- wurde unter einem zu treuen Händen des Urkundenverfassers, Dr. Johannes Eltz, Rechtsanwalt in 1060 Wien, Mariahilfer Straße 57-59/12A, mit dem unwiderruflichen Treuhandauftrag erlegt, diesen treuhändig erlegten Kaufpreis bestmöglich anzulegen und diesen erst an die Verkäuferin nach rechtskräftiger Einverleibung des Ei-

gentumsrechtes samt Wohnungseigentum zuzüglich der in der Zwischenzeit angereiften Zinsen des Anderkontos bar und ohne jeden Abzug an die Verkäuferin zur Auszahlung zu bringen.

2. Dr. Johannes Eitz wird durch die Unterfertigung dieses Vertrages der Vertragsparteien bevollmächtigt, zwecks grundbücherlicher Durchführung des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages notwendigen Nachträge für die Vertragsparteien zu unterfertigen.

VI.
GEWÄHRLEISTUNG

Die Verkäuferin hat keine besonderen Eigenschaften des Vertrages zugesichert. Die Käuferin hat persönlich eingehend das Vertragsobjekt besichtigt und sich über den Zustand informiert. Ausmaß und Zustand des Vertragsobjektes wurden von der Käuferin aufgrund eigener Wahrnehmungen festgestellt und genehmigt.

Die Verkäuferin leistet keine Gewähr für den Zustand der Decken bzw. für Gas-, Elektro-, Wasser- und Abwasserleitungen. Sie leistet auch keine Gewähr für eine bestimmte Beschaffenheit, ein bestimmtes Ausmaß und einen bestimmten Ertrag der vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteile, wohl aber dafür, daß diese bis auf die in Punkt IV. (LASTENFREIHEIT) aufgezählten Lasten, lastenfrei - auch frei von Mietrechten - ins Eigentum der Käuferin übergehen.

VII.
AUSLÄNDERGRUNDVERKEHRSGENEHMIGUNG

Die Käuferin erklärt, daß sie österreichische Staatsbürgerin ist. Der Geschäftsführer der CAT Realitätenverwertungsgesellschaft m.b.H. erklärt, daß die Gesellschaft ihren Sitz in Petronell hat und an ihr keine Ausländer im Sinne der Punkte 1. oder 2. des § 2 des Wiener Ausländergrunderwerbgesetzes überwiegend beteiligt sind.

VIII.
ABSICHT ZUM WOHNUNGSEIGENTUM

Die Vertragsparteien sind nunmehr Miteigentümer der Liegenschaft im Grundbuch Mariahilf, E2 407, mit den Grundstücken Nr. 800/2 Baufläche und 800/3 Garten, 1070 Wien, Hofmühlgasse 7a und zwar zu nachstehenden Anteilen:

- a) die CAT Realitätenverwertungsgesellschaft m.b.H. zu 1108/1156
 - b) Magdalene Haslinger, geboren am 30.12.1933,.... zu 1108/1156
- Anteilen.



Sie beabsichtigen nunmehr an den im gegenständlichen Haus befindlichen Wohnungen bzw. sonstigen Räumlichkeiten Wohnungseigentum zu begründen.

IX.

NUTZWERTFESTSTELLUNG

Die in der Tabelle angeführten Nutzwerte wurden von der Zentralen Schlichtungsstelle des Magistrates der Stadt Wien, mit Entscheidung vom 2.4.1993, Zl. MA 50-Schli 1/93, Wien 6., Hofmühlgasse 7a, festgesetzt. Die Entscheidung ist rechtskräftig geworden.

X.

MINDESTANTEILE

Die Vertragsparteien stellen fest, daß die in der Tabelle in Spalte zwei angeführten Mindestanteile dem Verhältnis des Nutzwertes der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeiten zur Gesamtsumme der Nutzwerte aller Wohnungen oder sonstigen selbständigen Räumlichkeiten auf dieser Liegenschaft entsprechen.

XI.

EINRÜCKUNG VON WOHNUNGSEIGENTUM

Im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 räumen sich die Vertragsparteien das Wohnungseigentumsrecht, das ist das Recht, eine selbständige Wohnung oder eine sonstige Räumlichkeit ausschließlich zu nutzen und hierüber alleine zu verfügen, ein.

XII.

AUFSANDUNGSERKLÄRUNG

Die CAT Realitätenverwertungsgesellschaft m.b.H., vertreten durch den allein vertretungsbefugten Geschäftsführer, Carl Abensperg-Traun, geboren am 12.10.1947 und Magdalene Haslinger, geboren am 30.12.1933 geben hiemit ihre ausdrückliche Einwilligung, daß ob der Liegenschaft im Grundbuch Mariahilf, EZ 407, mit den Grundstücken Nr. 800/2 Baufläche und 800/3 Garten, mit der Grundstücksadresse: 1070 Wien, Hofmühlgasse 7a, welche Liegenschaft auch in Punkt I. genannt ist, einverleibt werde:

a) das Eigentumsrecht für

1. die CAT Realitätenverwertungsgesellschaft m.b.H. zu 99/1156
2. die CAT Realitätenverwertungsgesellschaft m.b.H. zu 64/1156
3. die CAT Realitätenverwertungsgesellschaft m.b.H. zu 70/1156
4. die CAT Realitätenverwertungsgesellschaft m.b.H. zu 33/1156



d-
zu

en
i-
a,

in
z-
en
er
ft

r-
ne
s-

ch
g-
am
ob
en
d-
ft

- 5. die CAT Realitätenverwertungsgesellschaft m.b.H. zu 208/1156
 - 6. die CAT Realitätenverwertungsgesellschaft m.b.H. zu 44/1156
 - 7. die CAT Realitätenverwertungsgesellschaft m.b.H. zu 48/1156
 - 8. die CAT Realitätenverwertungsgesellschaft m.b.H. zu 55/1156
 - 9. die CAT Realitätenverwertungsgesellschaft m.b.H. zu 100/1156
 - 10. die CAT Realitätenverwertungsgesellschaft m.b.H. zu 73/1156
 - 11. die CAT Realitätenverwertungsgesellschaft m.b.H. zu 47/1156
 - 12. die CAT Realitätenverwertungsgesellschaft m.b.H. zu 53/1156
 - 13. die CAT Realitätenverwertungsgesellschaft m.b.H. zu 97/1156
 - 14. die CAT Realitätenverwertungsgesellschaft m.b.H. zu 71/1156
 - 15. die CAT Realitätenverwertungsgesellschaft m.b.H. zu 46/1156
 - 16. Frau Magdalene Haslinger, geboren 30.12.1993 ... zu 48/1156
- Anteilen;

b) bei den in Spalte 2 der Tabelle genannten Anteilen das Wohnungseigentum an den in der Spalte 3 und 6 bezeichneten Wohnungen bzw. sonstigen Räumlichkeiten.

1 NAME	2 Anteile in 1156tel	3 Geschoß Tür Nr.	4 Nutz- fläche in m2	5 Nutz- wert pro m2	6 Gegenstand des Wohnungseigen- tums
CAT Realitäten- verwertungsgmbH.	99	R1	142,85	0,7	Geschäftslokal
CAT Realitäten- verwertungsgmbH	64	3	80,99	0,8	Wohnung
CAT Realitäten- verwertungsgmbH	70	4	82,43	0,85	Wohnung
CAT Realitäten- verwertungsgmbH	33	5	39,10	0,85	Wohnung
CAT Realitäten- verwertungsgmbH	208	6-7	224,90	0,925	Wohnung
CAT Realitäten- verwertungsgmbH	44	8	51,21	0,875	Wohnung
CAT Realitäten- verwertungsgmbH	48	9	53,37	0,9	Wohnung
CAT Realitäten- verwertungsgmbH	55	10	61,32	0,875	Wohnung

1 NAME	2 Anteile in 1156tel	3 Geschoß Tür Nr.	4 Nutz- fläche in m2	5 Nutz- wert pro m2	6 Gegenstand Wohnungsei- tums
CAT Realitäten- verwertungsgmbH	100	11	121,60	0,825	Wohn
CAT Realitäten- verwertungsgmbH	73	12	89,65	0,825	Wohn
CAT Realitäten- verwertungsgmbH	47	13	54,47	0,875	Wohn
CAT Realitäten- verwertungsgmbH	53	14	63,32	0,85	Wohn
CAT Realitäten- verwertungsgmbH	97	15	121,60	0,8	Wohn
CAT Realitäten- verwertungsgmbH	71	16	89,65	0,8	Wohn
CAT Realitäten- verwertungsgmbH	46	17	54,47	0,85	Wohn
Magdalene Haslinger	48	2	56,84	0,85	Wohn

Alle nicht im Wohnungseigentum vergebenen Teile und Flächen Liegenschaft (allgemeine Teile), die gemäß dieses Vertrages nicht von der gemeinsamen Nutzung ausgenommen sind, sind zur gemeinsamen Nutzung und Verfügung aller Wohnungseigentümer vorgesehen.

c) in der Aufschrift: die Ersichtlichmachung "Wohnungseigentum".

XIII. DACHBODENAUSBAU UND SONSTIGE UMBAUTEN

Das gesamte Dachgeschoß, insbesondere die Dachbodenfläche sowie die Dachhaut ist von den zur gemeinsamen Nutzung der Wohnungseigentümer vorgesehenen Flächen ausgenommen. An diesen wird der Realitätenverwertungsgesellschaft m.b.H. das alleinige Recht der Verwertung eingeräumt.

Die Vertragsteile sind in Kenntnis, daß der Ausbau des Dachbodens geplant und die Baubewilligung beantragt ist und hiefür die

richtigung der Nutzwerte erforderlich sein wird. Hiedurch notwendige Abtretungen und Übernahmen von Miteigentumsanteilen erfolgen unentgeltlich.

Die Vertragsteile erteilen ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Zustimmung, auf der Vertragsliegenschaft, Um-, Aus- und Einbauten vorzunehmen, sofern diese den einschlägigen Bestimmungen entsprechen. Sie verpflichten sich ausdrücklich, ihre Zustimmung zu allen derartigen baulichen Veränderungen zu geben und sämtliche gegenüber Behörden, wie Gerichten, Bau- und Verwaltungsbehörden erforderlichen Erklärungen in der gewünschten Form abzugeben, damit dieses Ziel erreicht werden kann.

Die Vertragsteile nehmen zur Kenntnis, daß aufgrund von baulichen Änderungen eine Änderung der Nutzwerte erforderlich sein kann und geben bereits jetzt ihre unwiderrufliche und ausdrückliche Zustimmung zu einer Neufestsetzung und bevollmächtigen Dr. Johannes Eltz, Rechtsanwalt in 1060 Wien, Mariahilfer Straße 57-59/12 unwiderruflich alle grundbuchsfähigen Erklärungen abzugeben, die für die Berichtigung der Nutzwerte und grundbücherlichen Durchführung dieser erforderlich sind. Hiedurch notwendige Abtretungen und Übernahmen von Miteigentumsanteilen erfolgen unentgeltlich.

Die CAT Realitätenverwertungsgesellschaft m.b.H. erklärt ausdrücklich, daß von ihr allenfalls beabsichtigte Um-, Aus- und Einbauten in anderen Objekten (auch Dachboden) für die Käuferin mit keinerlei Kosten und Gebühren verbunden sind und erklärt der Käuferin für den Fall einer Inanspruchnahme aus diesem Titel schad- und klaglos zu halten.

Allfällige Schäden und Folgeschäden im Zusammenhang mit derartigen Bauten gehen zur Gänze zu Lasten der Verkäuferin und werden weder aus der Rücklage noch durch Nachforderungen gegen die Käuferin finanziert.

XIV.

UM-, AUS- und EINBAUTEN IN EINZELNEN WOHNUNGEN

Die CAT Realitätenverwertungsgesellschaft m.b.H. verpflichtet sich der Käuferin gegenüber, alle diejenigen Erklärungen gegenüber Behörden, wie Gerichten, Bau- und Verwaltungsbehörden abzugeben, die notwendig sind, um Änderungen in ihrem Objekt zu gewährleisten.

Zur Vornahme baulicher Änderungen innerhalb jeder einzelnen Wohnung ist jeder Wohnungseigentümer berechtigt.

Die Vertragsteile erklären ausdrücklich, allfälligen Verbesserungsmaßnahmen einzelner Wohnungseigentümer an deren Wohnungen zustimmen, sofern hierdurch nicht die Interessen des Hauses oder anderer Bewohner des Hauses nachteilig berührt werden.

XV.

BAULICHE VERÄNDERUNGEN AN ALLGEMEINEN TEILEN DES HAUSES

Bei notwendigen und zweckmäßigen baulichen Änderungen, die allgemeine Teile des Hauses betreffen, ermächtigen die Wohnungseigentümer hiemit unwiderruflich den jeweiligen Verwalter der Wohnungsgenossenschaft, die erforderlichen Anträge an die Baubehörden in deren Namen zu unterfertigen und erteilen dem Verwalter die erforderliche Vollmacht sofern es sich um Maßnahmen handelt, die eine baubehördliche Bewilligung bedürfen.

Die Vertragsteile erklären ausdrücklich, diese Verpflichtung ihre Rechtsnachfolger zu überbinden.

XVI.

INSTANDHALTUNG

A) DER EINZELNEN WOHNUNGEN:

Dem einzelnen Wohnungseigentümer obliegt die Instandhaltung ihm vertragsmäßig zugeteilten Wohnungseinheiten mit allen Zubehörens- und Ableitungen in dem Umfang, der sich aus den Bestimmungen des § 13 (3) ergibt.

Abweichend hiervon verpflichtet sich jeder Wohnungseigentümer, die Kosten der Erhaltung und allfälligen Erneuerung der Fenster, der schließlichen Anstrich und Verglasung, der Türen, insbesondere der Eingangstüre, und des Fußbodens hinsichtlich seiner Wohnung zu tragen.

B) DER ALLGEMEINEN TEILE DES HAUSES:

Sofern es sich um Schäden an den allgemeinen Teilen des Hauses einschließlich der Dachhaut, der Außenfassade und Leitungssysteme des Hauses handelt, tritt Beitragsleistung durch alle Wohnungseigentümer ein.

Die Aufteilung erfolgt abweichend von den Bestimmungen des § 17 MRG wie bisher, nach Nutzflächen im Sinne des § 17 MRG.

XVII.
REPARATURFOND



Die Wohnungseigentümer verpflichten sich, nebst den anfallenden Betriebskosten und dem Verwaltungshonorar, zur Speisung eines Fonds zur Bestreitung allfälliger Instandhaltungsarbeiten für das Haus eine Rücklage in Höhe von monatlich 2/3 des für die Ausstattungskategorie C gemäß § 15 a Abs. 3 MRG zu leistenden Mietzinses in der jeweiligen Höhe zu bezahlen.

Im Falle des Eigentumswechsels geht das Guthaben oder Passivum des Reparaturfonds auf den Rechtsnachfolger über, auf eine anteilige Ausfolgung eines Guthabens oder Nachzahlung eines Passivums wird ausdrücklich verzichtet, gleiches gilt für die Betriebs- und Liftkosten. Die Vertragsparteien verpflichten sich diese Bestimmungen auf ihre Rechtsnachfolger zu überbinden.

Sollte zum Zwecke der Durchführung von Reparatur- oder Verbesserungsarbeiten eine Mietzinserhöhung für die dem Mietrechtsgesetz unterliegenden Bestandobjekte erfolgen, haben die Wohnungseigentümer hinsichtlich der Beitragsleistung zu diesen Reparaturarbeiten, z.B. gemäß § 18 MRG, dieselben Rechte und Pflichten, wie die Mieter der dem Mietrechtsgesetz unterliegenden Bestandeinheiten. Allerdings werden die monatlichen Rückzahlraten des derzeitigen § 18-MRG Verfahrens von der Verkäuferin getragen.

XVIII.
VERWALTUNG

Zur Verwaltung der Liegenschaft wird auf die Dauer von 5 (fünf) Jahren ein gemeinsamer Verwalter bestellt. Die Bestellung des gemeinsamen Verwalters erfolgt durch die Wahl aller Miteigentümer, wobei jedem so viele Stimmen zustehen, als er grundbuchsmäßig Anteile aufzuweisen hat.

Erstmals für die Dauer von fünf Jahren wird mit diesem Vertrag die Hausverwaltung Brestan, Karner & Partner, 1070 Wien, Lindengasse 43/9 a, als Verwalter im Umfange der Berechtigung nach Inhalt dieses Absatzes bestellt.

Der Verwalter ist verpflichtet, jährlich eine Jahresabrechnung aufzustellen, und diese innerhalb der ersten sechs Monate des Kalenderjahres für das abgelaufene Jahr zur Einsichtnahme aufzulegen. Sofern gegen die Jahresabrechnung nicht binnen einem Monat nach Vorlage Einwendungen vorgebracht werden, gilt diese als genehmigt. Unberührt bleibt das Recht des einzelnen Miteigentümers auf Einsichtnahme in die Belege und Aufzeichnungen nach Vorlage der Abrechnung.

Der gemeinsame Verwalter erhält ein Verwaltungshonorar, daß den in den Richtlinien der Innung der Immobilien- und Vermögensverwalter für die Verwaltung von Wohnungseigentümshäuser lautbaren Sätze zu berechnen ist.

XIX.
AUFZUG

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, daß die CAT Realitätenverwertungsgesellschaft m.b.H. oder von ihr hiezu vertraglich berechnete und verpflichtete andere Miteigentümer berechnete sind, im vertragsgegenständlichen Haus einen Personenaufzug einzubauen.

Die Käuferin stimmt dem Einbau eines Liftes ausdrücklich und unwiderruflich auf der Vertragliegenschaft zu, sofern die CAT Realitätenverwertungsgesellschaft m.b.H. die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen einhält. Die Käuferin verpflichtet sich ausdrücklich, sämtliche gegenüber Behörden, wie Gerichten, Bau- und Verwaltungsbehörden erforderlichen Erklärungen in der von der CAT Realitätenverwertungsgesellschaft m.b.H. gewünschten Form abzugeben, damit der Lift eingebaut werden kann.

Die Vertragspartner sind nicht verpflichtet, einen Kostenbeitrag für die Errichtung des Aufzuges zu bezahlen, sofern sie auf dessen Mitbenützung verzichten und sofern es sich nicht um ein geförder-tes Verfahren handelt.

Die Kosten des Liftbetriebes werden unter den Liftbenutzern nach Wohnnutzflächen berechnet.

XX.
BETRIEBSKOSTEN

Die Betriebskosten werden mit einem voraussichtlich zur Deckung derselben ausreichenden Durchschnittsbetrag verrechnet. Der sich aus der Jahresabrechnung ergebende Saldo wird auf neue Rechnung vorgetragen. Die Aufteilung der Betriebskosten erfolgt, abweichend von den Bestimmungen des Wohnungseigentümers, wie bisher, nach Nutzflächen im Sinne des § 17 des Mietrechtsgesetzes.

Alle Aufwendungen, die sich aus dem Besitz oder Eigentum der vertragsgegenständlichen Liegenschaft ergeben, sind von allen Miteigentü-vern, abweichend von dem im Wohnungseigentumsgesetz normierten Verhältnis der Miteigentumsanteile, nach dem Verhältnis der Nutzflächen gemäß der Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes in seiner jeweils gültigen Fassung zu tragen.

Ausfälle bei einzelnen Wohnungseigentümern betreffend die obgenannten Kosten sind im Falle der Uneinbringlichkeit gleichfalls nach diesem Schlüssel auf die restlichen Miteigentümer aufzuteilen, wobei die Miteigentümer hierfür gemeinschaftlich haften.

Alle nach § 19 des Wohnungseigentumsgesetzes und nach Inhalt dieses Vertrages vom Wohnungseigentümer zu erbringenden Zahlungen werden am 1. Tag des Kalendermonates fällig.

AUFSANDUNGSERKLÄRUNG

Die Vertragsteile erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, daß ob der Liegenschaft im Grundbuch Mariahilf, EZ 407, mit den Grundstücken 800/2 Baufläche und 800/3 Garten, mit der Grundstücksadresse: 1070 Wien, Hofmühlgasse 7a, diese Vereinbarung gemäß § 19 Abs. 1 und 3 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 angemerkt werde.

XXI.

HAUSORDNUNG

Alle Wohnungseigentümer unterwerfen sich der im Hause angeschlagenen Hausordnung.

XXII.

ÜBERBINDUNGSPFLICHT

Die Verpflichtungen der Vertragsparteien aus diesem Vertrag sind auf allfällige Rechtsnachfolger ausdrücklich zu überbinden.

Wien, am 14. Juli 1994

.....
Magdalene Haslinger

Magdalene Haslinger

30.12.1933

.....
CAT Realitätenverwertungsgesellschaft m.b.H.

Johannes Eltz
.....
Dr. Johannes Eltz

ab nach
möglichst
er ver

realität
traglich
rechtig
einzu

und un-
AT Re
n ge
t sich
, Bau-
on der
rm ab-

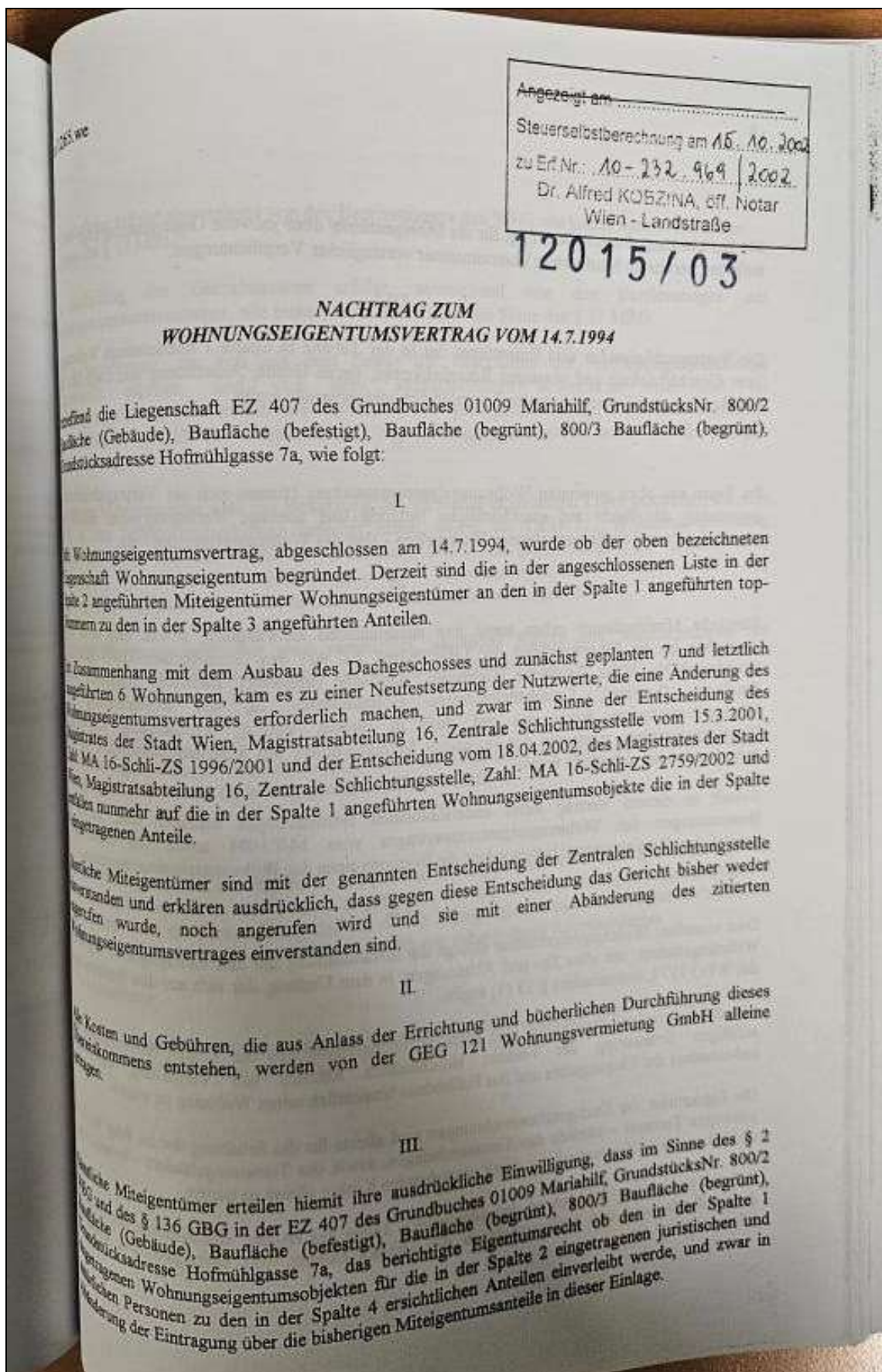
beitrag
dessen
örder-

nach

deckung
sich
ohnung
chend
nach

ver-
itei-
mier-
der
sei-

2.9. Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag vom 14.07.1994:



Die Berichtigung der Anteile erfolgt für die Miteigentümer ohne jedwede Gegenleistung und aufgrund bereits im Kaufvertrag übernommener vertraglicher Verpflichtungen.

IV.

Die Vertragsschließenden sind Eigentümer der in der Tabelle in Spalte 1 bezeichneten Wohnungen bzw. Geschäftslokale und sonstigen Räumlichkeiten, deren Größe, Ausstattung und Lage sich aus der oben zitierten Entscheidung der Zentralen Schlichtungsstelle ergibt.

V.

Im Sinne des oben genannten Wohnungseigentumsgesetzes räumen sich die Vertragsschließenden gegenseitig das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung über die in der angeschlossenen Tabelle bezeichneten Wohnungen - also das Wohnungseigentum - ein.

VI.

Sämtliche Miteigentümer geben somit ihre ausdrückliche Einwilligung, soweit dies noch nicht geschehen ist, im Eigentumsblatt der Liegenschaft EZ 407 des Grundbuches 01009 Mariahilf GrundstücksNr. 800/2 Baufläche (Gebäude), Baufläche (befestigt), Baufläche (begrünt), 800/3 Baufläche (begrünt), Grundstücksadresse Hofmühlgasse 7a, die Beschränkung ihres Miteigentumsanteiles durch das mit dem in diesem Vertrag wechselseitig eingeräumte Wohnungseigentum zugunsten des jeweiligen Miteigentümers des Miteigentumsanteiles, mit dem es verbunden ist, einverleibt werde.

Soweit in diesem Vertrag keine anderslautenden Bestimmungen enthalten sind, gelten die Bestimmungen des Wohnungseigentumsvertrages vom 14.7.1994 sowie die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes

VII.

Dem einzelnen Wohnungseigentümer obliegt die Instandhaltung der ihm vertragsgemäß zugehörigen Wohnungseinheit, mit allen Zu- und Ableitungen, in dem Umfang, der sich aus den Bestimmungen des WEG 1975, insbesondere § 13 (3) ergibt.

Abweichend hiervon verpflichtet sich jeder Wohnungseigentümer die Kosten der Erhaltung und allfälligen Erneuerung der Fenster, einschließlich Anstrich und Verglasung, der Türen, insbesondere der Eingangstüre und des Fußbodens hinsichtlich seiner Wohnung zu tragen.

Die Eigentümer der Dachgeschosswohnungen sind alleine für die Erhaltung der zu ihrer Wohnung gehörigen Terrasse - nämlich des Terrassenbelages, sowie des Terrassengeländers - verantwortlich und haben die im Zusammenhang damit entstehenden Kosten alleine zu tragen.

Sofern es sich um Schäden an den allgemeinen Teilen des Hauses, einschließlich der Dachhaut der Außenfassade und Leitungsanlagen des Hauses handelt, tritt Beitragsleistung durch alle Miteigentümer ein.

Abteilung erfolgt abweichend von den Bestimmungen des WEG wie bisher nach Nutzflächen
des § 17 MRG.

Abteilung der Betriebskosten erfolgt, abweichend von den Bestimmungen des
Wohnungseigentumsvertrages, wie bisher, nach Nutzflächen im Sinne des § 17 MRG.

Aufwendungen, die sich aus dem Besitz der Eigentümer der vertragsgegenständlichen
Wohnungseigentumsverhältnisse ergeben, sind von allen Miteigentümern abweichend von dem im
Wohnungseigentumsgesetz normierten Verhältnis der Miteigentumsanteile, nach dem Verhältnis
der Nutzfläche, gemäß den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes in seiner jeweils gültigen
Fassung zu tragen.

Jeder Miteigentümer ist zur Benützung des im Hause eingebauten Lifes berechtigt, die sich
an den Liferrichtungskosten beteiligt haben, wobei die GEG 121 Wohnungsvermietung
berechtigt ist, das Recht zur Benützung des Lifes gegen Entgelt zu vergeben. Die
Betriebs-, Wartungs-, Erhaltungs- und Verbesserungskosten werden unter den
Lifernutzberechtigten entsprechend dem Betriebskostenschlüssel aufgeteilt.

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, sämtliche Rechte und Verpflichtungen aus
dem Vertrag auf allfällige Rechtsnachfolger im Eigentum zu überbinden.

VIII.

Die Wohnungseigentümer erteilen hiemit ihre ausdrückliche Einwilligung zu nachstehenden
Bestimmungen ob der in der Einleitung genannten Liegenschaft:

I. Eigentumsplatte:

Abänderung der in der Spalte 3 angeführten Miteigentumsanteile und Einverleibung des
Eigentumsrechtes ob der in der Spalte 4 angeführten Anteile für die in der Spalte 2 eingetragenen
Miteigentümer und die Einverleibung des mit diesen Miteigentumsanteilen untrennbar verbundenen
Wohnungseigentums an den in der Spalte 1 angeführten selbständigen Räumlichkeiten.

II. Außenplatte:

Bestätigung der Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem. § 19 Abs. 2 WEG
des Punktes VII. dieses Vertrages.

top 1	Miteigentümer 2	bisher 1156 3	neu 1810 4
1/Geschäft	GEG 121 Wohnungsvermietung GmbH 1160 Wien, Lobmeyrgasse 5-7/9	99	100
2/Wohnung	Klettner Christian, geb. 26.5.1964 1060 Wien, Hofmühlgasse 7a/2	48	48
3/Wohnung	Raubek Jasmin, geb. 31.1.1977 1060 Wien, Hofmühlgasse 7a/3	64	65
4/Geschäft	G & P Grissenberger & Partner Elektrogesellschaft m.b.H. 1060 Wien, Hofmühlgasse 7a	70	70
5/Wohnung	G & P Grissenberger & Partner Elektrogesellschaft m.b.H. 1060 Wien, Hofmühlgasse 7a	33	33
6+7/Wohnung	Bohrn Dr. Karl, geb. 13.3.1953 1060 Wien, Hofmühlgasse 7a/6+7 Bohrn Mag. Dr. Aida, geb. 20.3.1954 1060 Wien, Hofmühlgasse 7a/6+7 mit dem gem. § 12 Abs 1 WEG 1975 verbundenen Wohnungseigentum	104 104	104 104
8/Wohnung	Jagudina Nina, geb. 1.12.1924 1060 Wien, Hofmühlgasse 7a/9	44	45
9/Wohnung	Horatschek Brigitta, geb. 1.6.1939 1060 Wien, Hofmühlgasse 7a/9	48	48
10/Wohnung	GEG 121 Wohnungsvermietung GmbH 1160 Wien, Lobmeyrgasse 5-7/9	55	57
11/Wohnung	GEG 121 Wohnungsvermietung GmbH 1160 Wien, Lobmeyrgasse 5-7/9	100	103
12/Wohnung	GEG 121 Wohnungsvermietung GmbH 1160 Wien, Lobmeyrgasse 5-7/9	73	75
13/Wohnung	GEG 121 Wohnungsvermietung GmbH 1160 Wien, Lobmeyrgasse 5-7/9	47	49
14/Wohnung	Sara Sghdmanian, geb. 8.7.1977 1060 Wien, Hofmühlgasse 7a/14	53	57
15/Wohnung	GEG 121 Wohnungsvermietung GmbH 1160 Wien, Lobmeyrgasse 5-7/9	97	103
16/Wohnung	GEG 121 Wohnungsvermietung GmbH 1160 Wien, Lobmeyrgasse 5-7/9	71	76
17/Wohnung	Dr. Hans Peter Jörgl, geb. 2.4.1940 2340 Mollnig, Anningerstraße 12	46	49
18/Wohnung Terrasse	GEG 121 Wohnungsvermietung GmbH 1160 Wien, Lobmeyrgasse 5-7/9	--	89
19/Wohnung	GEG 121 Wohnungsvermietung GmbH 1160 Wien, Lobmeyrgasse 5-7/9	--	81
20/Wohnung	GEG 121 Wohnungsvermietung GmbH 1160 Wien, Lobmeyrgasse 5-7/9	--	94
21/Wohnung mit Loggia/4Terrassen	GEG 121 Wohnungsvermietung GmbH 1160 Wien, Lobmeyrgasse 5-7/9	--	189

top 1	Miteigentümer 2	bisher 1156 3	neu 1830 4
R1/Geschäft	GEG 121 Wohnungsvermietung GmbH 1160 Wien, Lohmeyrgasse 5-7/9	99	100
2/Wohnung	Klettner Christian, geb. 26.5.1964 1060 Wien, Hofmühlgasse 7a/2	48	48
3/Wohnung	Raubek Jasmin, geb. 31.1.1977 1060 Wien, Hofmühlgasse 7a/3	64	65
4/Geschäft	G & P Grissenberger & Partner Elektrogesellschaft m.b.H. 1060 Wien, Hofmühlgasse 7a	70	70
5/Wohnung	G & P Grissenberger & Partner Elektrogesellschaft m.b.H. 1060 Wien, Hofmühlgasse 7a	33	33
6+7/Wohnung	Bohrn Dr. Karl, geb. 13.3.1953 1060 Wien, Hofmühlgasse 7a/6+7 Bohrn Mag. Dr. Aida, geb. 20.3.1954 1060 Wien, Hofmühlgasse 7a/6+7 mit den gem. § 12 Abs 1 WGG 1975 verbundenen Wohnungseigentum	104	104
8/Wohnung	Jagudina Nina, geb. 1.12.1924 1060 Wien, Hofmühlgasse 7a/9	44	45
9/Wohnung	Horatschek Brigitta, geb. 1.6.1939 1060 Wien, Hofmühlgasse 7a/9	48	48
10/Wohnung	GEG 121 Wohnungsvermietung GmbH 1160 Wien, Lohmeyrgasse 5-7/9	55	57
11/Wohnung	GEG 121 Wohnungsvermietung GmbH 1160 Wien, Lohmeyrgasse 5-7/9	100	103
12/Wohnung	GEG 121 Wohnungsvermietung GmbH 1160 Wien, Lohmeyrgasse 5-7/9	73	76
13/Wohnung	GEG 121 Wohnungsvermietung GmbH 1160 Wien, Lohmeyrgasse 5-7/9	47	49
14/Wohnung	Sara Eghdanian, geb. 8.7.1977 1060 Wien, Hofmühlgasse 7a/14	53	57
15/Wohnung	GEG 121 Wohnungsvermietung GmbH 1160 Wien, Lohmeyrgasse 5-7/9	97	103
16/Wohnung	GEG 121 Wohnungsvermietung GmbH 1160 Wien, Lohmeyrgasse 5-7/9	71	76
17/Wohnung	Dr. Hans Peter Jörpl, geb. 2.4.1940 2340 Mödling, Anningerstraße 12	46	49
18/Wohnung Terrasse	GEG 121 Wohnungsvermietung GmbH 1160 Wien, Lohmeyrgasse 5-7/9	--	89
19/Wohnung	GEG 121 Wohnungsvermietung GmbH 1160 Wien, Lohmeyrgasse 5-7/9	--	91
20/Wohnung	GEG 121 Wohnungsvermietung GmbH 1160 Wien, Lohmeyrgasse 5-7/9	--	94
21/Wohnung mit Loggia/6Terrassen	GEG 121 Wohnungsvermietung GmbH 1160 Wien, Lohmeyrgasse 5-7/9	--	169

-4-	Miteigentümer	bisher 1156	neu 1830
top	2	3	4
1/Geschäft	GEG 121 Wohnungsvermietung GmbH 1160 Wien, Lobmeyrgasse 5-7/9	99	100
2/Wohnung	Klettner Christian, geb. 26.5.1964 1060 Wien, Hofmühlgasse 7a/2	48	48
3/Wohnung	Raubek Jasmin, geb. 31.1.1977 1060 Wien, Hofmühlgasse 7a/3	64	65
4/Geschäft	G & P Grissenberger & Partner Elektrogenossenschaft m.b.H. 1060 Wien, Hofmühlgasse 7a	70	70
5/Wohnung	G & P Grissenberger & Partner Elektrogenossenschaft m.b.H. 1060 Wien, Hofmühlgasse 7a	33	33
6+7/Wohnung	Bohrn Dr. Karl, geb. 13.3.1953 1060 Wien, Hofmühlgasse 7a/6+7 Bohrn Mag. Dr. Aida, geb. 20.3.1954 1060 Wien, Hofmühlgasse 7a/6+7 mit dem gen. § 12 Abs 1 WEG 1975 verbundenen Wohnungseigentum	104 104	104 104
8/Wohnung	Jagudina Nina, geb. 1.12.1924 1060 Wien, Hofmühlgasse 7a/9	44	45
9/Wohnung	Moratschek Brigitta, geb. 1.6.1939 1060 Wien, Hofmühlgasse 7a/9	48	48
10/Wohnung	GEG 121 Wohnungsvermietung GmbH 1160 Wien, Lobmeyrgasse 5-7/9	55	57
11/Wohnung	GEG 121 Wohnungsvermietung GmbH 1160 Wien, Lobmeyrgasse 5-7/9	100	103
12/Wohnung	GEG 121 Wohnungsvermietung GmbH 1160 Wien, Lobmeyrgasse 5-7/9	73	75
13/Wohnung	GEG 121 Wohnungsvermietung GmbH 1160 Wien, Lobmeyrgasse 5-7/9	47	49
14/Wohnung	Jara Eghdamian, geb. 8.7.1977 1060 Wien, Hofmühlgasse 7a/14	53	57
15/Wohnung	GEG 121 Wohnungsvermietung GmbH 1160 Wien, Lobmeyrgasse 5-7/9	97	103
16/Wohnung	GEG 121 Wohnungsvermietung GmbH 1160 Wien, Lobmeyrgasse 5-7/9	71	75
17/Wohnung	Dr. Hans Peter Jörgl, geb. 2.4.1940 2340 MÖdling, Anningerstraße 12	46	49
18/Wohnung Terrasse	GEG 121 Wohnungsvermietung GmbH 1160 Wien, Lobmeyrgasse 5-7/9	--	89
19/Wohnung	GEG 121 Wohnungsvermietung GmbH 1160 Wien, Lobmeyrgasse 5-7/9	--	91
20/Wohnung	GEG 121 Wohnungsvermietung GmbH 1160 Wien, Lobmeyrgasse 5-7/9	--	94
21/Wohnung mit Loggia/4Terrassen	GEG 121 Wohnungsvermietung GmbH 1160 Wien, Lobmeyrgasse 5-7/9	--	163

	Miteigentümer 2	bisher 1156 3	neu 1830 4
GEG 121 Wohnungsvermietung GmbH 1160 Wien, Lobmeyrgasse 5-7/9			98
GEG 121 Wohnungsvermietung GmbH 1160 Wien, Lobmeyrgasse 5-7/9			102

GEG 121 WOHNUNGSVERMIETUNG GMBH

17. Mai 2002

Hani Habib

Brigitta Horatschek

Bl: 70/2002

1. 6. 39.

Die Echtheit der Unterschrift der
 Frau Brigitta H o r a t s c h e k, geboren am 1.6.1939
 (ersten Juni eintausendneunhundertneununddreißig), selbstän-
 dige Therapeutin, Hofmöhlgasse 7a/9, 1060 Wien
 wird hiermit b e s t ä t i g t.

Weiters wird die Zeichnung des
 Herrn H a n i H a b i b, Kaufmann, Lobmeyrgasse 5-7/90, 1160
 Wien, als selbständig vertretungsbefugter Geschäftsführer
 der Firma: GEG 121 WOHNUNGSVERMIETUNG GMBH mit dem Sitz in
 Wien und der Geschäftsanschrift 1160Wien, Lobmeyrgasse 5-7/
 W, b e s t ä t i g t.

Nach heute vorgenommener Einsichtnahme in das ADV-Fir-
 menbuch bestätige ich, dass nach dem derzeitigen Stand
 dieses Firmenbuches Herr Hani HABIB als Geschäftsführer
 bestellt ist, die zu FN 167291 t eingetragene Firma:
GEG 121 WOHNUNGSVERMIETUNG GMBH mit dem Sitz in Wien, selb-
 ständig rechtsverbindlich zu vertreten.
 Wien, am 17.5.2002 (siebzehnten Mai zweitausendundzwei)



Kobzina
Dr. Alfred Kobzina
 als Substitut der Notarstelle
 Wien-Landstraße I

Gebühr von € 13,- entrichtet
 Dr. Norbert Kührer, Off. Notar
 Wien - Landstraße

2.10. Sicherungen

- Blitzschutz vorhanden

2.11. Anschlüsse:

Die Liegenschaft ist an alle üblichen öffentlichen Versorgungsleitungen angeschlossen. (Wasser, Kanal, Strom). Der Gehsteig ist hergestellt.

2.12. Allgemeines:

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass keine Kontaminierungen der Liegenschaft vorliegt.

Etwaige Belastungen sind im gegenständlichen Verkehrswert nicht enthalten.

3. Gutachten:

Ermittlung des Verkehrswertes von:

B lfd. Nr. 8, 48/1830 Anteil – **verbunden mit Wohnungseigentum an W top 9** – an der Liegenschaft **EZ 407**, **Grundbuch 01009 Mariahilf**, BG Innere Stadt Wien, mit den Grundstücksnummern 800/2, 800/3, mit der Adresse 1060 Wien, Hofmühlgasse 7A

Die Verkehrswertermittlung wird nach den Grundsätzen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (BGBl. 1992/150) durchgeführt, wobei gem. § 2 LBG der Verkehrswert jener Preis ist, der bei einer Veräußerung einer Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe and andere individuelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Bedacht zu bleiben.

In diesem Fall wird der Verkehrswert nach dem im gegenständlichen Gesetz dargestellten Sachwertverfahren ermittelt.

Die gegenständliche Schätzung berücksichtigt neben den bereits beschriebenen Grundlagen bzw. Unterlagen des Gutachtens im Besonderen:

- die Ergebnisse der Befundaufnahme
- den Bau- und Erhaltungszustandes des Gebäudes
- die allgemeine Lage am Realitätenmarkt zum Stichtag der Gutachtenserstellung

3.1.1. Sachwert:

Ziel des Sachwertverfahrens ist es den für das Bewertungsobjekt am wahrscheinlichsten zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz wird dazu wie folgt ausgeführt:

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

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

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

B lfd. Nr. 8, 48/1830 Anteil – **verbunden mit Wohnungseigentum an W top 9** – an der Liegenschaft **EZ 407**, **Grundbuch 01009 Mariahilf**, BG Innere Stadt Wien, mit den Grundstücksnummern 800/2, 800/3, mit der Adresse 1060 Wien, Hofmühlgasse 7A

<u>Bodenwert</u>			
Nutzfläche ca.	53,37 m ²		
Grundkostenanteil pro m ²	€ 2 000,00		
		€	106 740,00
anteiliger Bodenwert		€	106 740,00
<u>Bauzeitwert</u>			
Baukosten		€	2 900,00
Wohnnutzfläche ca.	53,37 m ²	€	154 773,00
lineare Alterwertminderung gewöhnliche Nutzungsdauer angenommen	120 Jahre (Ansatz unter Berücksichtigung des Bauzustandes)		
Alter des Gebäudes angenommen	50 Jahre (Ansatz unter Berücksichtigung der durchgeführten Sanierungs- und Erhaltungstätigkeiten)		
Wertminderung in %	42%	€	65 004,66
Bauzeitwert		€	89 768,34
<u>Sachwert</u>			
gebundener Bodenwert		€	106 740,00
Bauzeitwert		€	89 768,34
		€	196 508,34
Gemäß §7 LBG erfolgt ein Marktzuschlag von 20% aufgrund der erhöhten Nachfrage nach Wohnungen in dieser Größe und sehr guten Lage		€	39 301,67
VERKEHRSWERT		€	235 810,01

