



mag. markus reithofer msc

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

GUTACHTEN

Aktenzahl: 25 E 24/21t

Auftrag: Verkehrswertermittlung der

B-LNr. 28 mit 97/2107 Anteilen verbunden mit WE an W 19 mit Balkon
(Präs 2003-03-26)
der EZ 5608, GB 01657 Leopoldstadt

Adresse: 1020 Wien, Weintraubengasse 30

Stichtag: 28. Februar 2022 (Qualitätsstichtag), April 2025 (Bewertungsstichtag)



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

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





Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	1
1.1. Auftraggeber	1
1.2. Aktenzahl	1
1.3. Auftrag/ Zweck	1
1.4. Bewertungsstichtag: 28. Februar 2022 (Qualitätsstichtag – Tag der Befundaufnahme), April 2025 (Bewertungsstichtag)	2
1.5. Grundlagen und Unterlagen	2
1.5.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen	2
1.5.2. Von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen	2
1.5.3. Literatur	2
1.6. Allgemeine Vorbemerkungen	3
2. Befund	4
2.1. Grundbuchstand aktuell (auszugsweise)	4
2.2. Lage	7
2.2.1. Öffentliche Verkehrsanbindung	8
2.2.2. Individualverkehr	9
2.2.3. Infrastruktur	12
2.2.4. Kaufkraft	13
2.3. Grundstück	14
2.3.1. Allgemeine Liegenschaftsdaten	14
2.3.2. Lärmbeeinträchtigung	15
2.3.3. Hochwasserrisiko	16
2.3.4. Flächenwidmung	16
2.3.5. Anschlüsse	17
2.3.6. Kontaminationen	17
2.4. Gebäudebestand	19
2.5. Bauaufträge/ Baubescheide	24
2.6. Objektbestand	25
2.6.1. Raumprogramm	25
2.6.2. Ausstattungs- und Erhaltungszustand der einzelnen Räume	27
2.7. Wohnbeitragsvorschreibung	31
2.8. Rücklage/ Investitionsvorschau	32
2.9. Energieausweis	35
3. Gutachten	36
3.1. Bewertungsgrundsätze	36
3.2. Restnutzungsdauer	37
3.2.1. Technische Lebensdauer	37
3.2.2. Wirtschaftliche Nutzungsdauer	38
3.2.3. Gewöhnliche Lebensdauer	38
3.3. Bewertung	40



3.3.1. Ertragswertverfahren	40
3.3.2. Bodenwert	41
3.3.3. Kapitalisierte Erträge	43
3.3.4. Verkehrswertermittlung.....	47
4. Zusammenfassung.....	49
4.1. B-LNr. 28, W 19 mit Balkon (Präs 2003-03-26)	49
5. Anmerkung.....	50
5.1. Umsatzsteuer	50
5.2. Hinweispflicht gem. Ö-Norm B 1802 Pkt. 3.3.....	51
6. Fotodokumentation	52
7. Anlagen	62



Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage und nächste Umgebung	9
Abb. 2:	Öffentliche Verbindung in die Innenstadt	9
Abb. 3:	Verbindung mittels Individualverkehr	10
Abb. 4:	Kurzparkzonen Wien	10
Abb. 5:	Straßen- / Autobahnnetz	11
Abb. 6:	Aus- und Weiterbildung	12
Abb. 7:	medizinische Versorgung	13
Abb. 8:	Kaufkraft in Wien/ Lagezuschlag Wien	13
Abb. 9:	DKM, Luftbild	14
Abb. 10:	Straßenlärm [dB]	15
Abb. 11:	Schienenlärm [dB]	15
Abb. 12:	Hochwasserrisiko	16
Abb. 13:	Flächenwidmungs- und Bebauungsplan	16
Abb. 14:	Digitaler Auszug aus dem Altlastenportal	18
Abb. 15:	Historischer Datumsvermerk	19
Abb. 16:	historische Ansicht und Schnitt	19
Abb. 17:	Änderung der Fassade	20
Abb. 18:	Ansichten und Schnitte neu	20
Abb. 19:	Kriegsschäden um 1946	22
Abb. 20:	Wohnungsgrundriss Top 19	26
Abb. 21:	Lage der Vergleichsobjekte	41

Legende zu Grundrissen:

Wandart	Bedeutung
	Neu errichtete Wand
	Abgerissene Wand



1. Allgemeines

1.1. Auftraggeber

Bezirksgericht Leopoldstadt, Gerichtsabteilung 25, 1020 Wien, Taborstraße 90-92, Herr Rat Mag. Rudolf Jocher, mit Beschluss vom 01. Oktober 2021 eingelangt am 07. Oktober 2021. Das Verfahren wurde mit Beschluss vom 31. März 2022 unterbrochen und mit Beschluss vom 07. Jänner 2025 wurde die Fortführung der Gutachtenserstellung beauftragt.

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei

Peter Lessky
Landesgerichtsstraße 9
1080 Wien

vertreten durch

Dr. Peter Lessky, Rechtsanwalt
Landesgerichtsstraße 9
1080 Wien

Verpflichtete Partei

Elke Silvia Krystufek
Sterngasse 6A/5
1010 Wien
geb. 16.7.1970

wegen: EUR 6.150,00 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

1.2. Aktenzahl

Exekutionssache 25 E 24/21t

1.3. Auftrag/ Zweck

SV möge Befund und Gutachten über den Verkehrswert von 97/2107 Anteilen, B-LNr. 28 verbunden mit Wohnungseigentum an W 19 mit Balkon (Präs 2003-03-26), der EZ 5608, GB 01657 Leopoldstadt in 1020 Wien, Weintraubengasse 30 in der Qualität und Beschaffenheit zum Stichtag 28. Februar 2022, jedoch in der Wertigkeit zur Gutachtenserstellung (April 2025) erstellen.



1.4. Bewertungsstichtag: 28. Februar 2022 (Qualitätsstichtag – Tag der Befundaufnahme), April 2025 (Bewertungsstichtag)

1.5. Grundlagen und Unterlagen

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

1.5.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen

- Befundaufnahme an Ort und Stelle am 28. Februar 2022, 08:00 Uhr (nach einmaliger erfolgloser Befundaufnahme) unter Anwesenheit von:
 - dem Gerichtsvollzieher samt Schlosser, Zeugen, ÖWD
 - Frau Nadine Brezovits M.A., Büro SV
 - dem gefertigten Sachverständigen
- Grundbuchsauszug, online
- Einsichtnahme in den Bauakt bei der Magistratsabteilung 37 – Bezirksstelle für den 2. Bezirk (im Oktober 2021)
- Ortsplan, online
- Flächenwidmungs- u. Bebauungsplan, online
- Altlastenportal, online
- Anfertigen einer Fotodokumentation
- Kanzleiinterne Kaufpreis- und Vergleichswertsammlungen

1.5.2. Von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen

- Wohnbeitragsvorschreibung
- Protokoll der letzten Eigentümerversammlung
- Wohnungseigentumsvertrag und Nutzwertgutachten
- Vorausschau 2025
- Energieausweis

1.5.3. Literatur

- Kothbauer/Reithofer, Liegenschaftsbewertungsgesetz, 2013
- Stabentheiner, LiegenschaftsbewertungsG², 2005
- ÖNORM B 1802
- Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, 2022
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017
- SV-Landesverband Steiermark und Kärnten, Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, 2020
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, 2023
- Rössler/Langer, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage, 2004



- Ross/Brachmann/Holzer/Renner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage, 2005
- Bienert/Wagner, Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken, Benchmarks und Methoden, 2. Auflage, 2018
- Heidinger/Hubalek/Wagner, Immobilienbewertung nach angelsächsischen Grundsätzen, 1. Auflage, 2000
- Dirnbacher/Heindl/Rustler, Der Richtwertmietzins, praxisorientierte Hinweise zur Mietzinsgestaltung, 1994

1.6. Allgemeine Vorbemerkungen

- Das Gutachten wurde ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt.
- Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt.
- Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei.
- Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter.
- Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben wurden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner 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.
- Sofern ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlamentes nicht vorgelegt wird, wird im Zuge der Bewertung daher bei der Wertermittlung von Durchschnitts- und Erfahrungswerten ausgegangen.



2. Befund

2.1. Grundbuchstand aktuell (auszugsweise)



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01657 Leopoldstadt
BEZIRKSGERICHT Leopoldstadt

EINLAGEZAHL 5608

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 28 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 1364/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGB1. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
882/1	GST-Fläche	655	
	Bauf. (10)	510	
	Bauf. (20)	145	Weintraubengasse 30

Legende:

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

1 a 2324/1912 Recht wegen Einhaltung des gesetzlichen Ausmasses der
aneinander anschließend anzulegenden und zu erhaltenden Höfe
4 a gelöscht

***** B *****

28 ANTEIL: 97/2107

Elke Silvia Krystufek

GEB: 1970-07-16 ADR: Weintraubengasse 30 /19, Wien 1020

c 1320/2003 Wohnungseigentum an W 19 mit Balkon (Präs 2003-03-26)

h 6656/2013 IM RANG 1982/2013 Kaufvertrag 2013-04-05, Nachtrag zum
Kaufvertrag 2013-05-22 Eigentumsrecht

***** C *****

6 a 1320/2003 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002 gem Pkt 11.1. und 11.2. Kauf- und
Wohnungseigentumsvertrag 2003-02-21

12 auf Anteil B-LNR 28

a 2397/2014 Pfandbestellungsurkunde 2013-10-15

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 368.400,--

für BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und

Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft

(FN 205340x)

c 5184/2024 Klage wg EUR 207.585,10 s.A. (26 Cg 89/24k - LG für
ZRS Wien)

17 auf Anteil B-LNR 28

a 1151/2021 Zahlungsbefehl 2019-11-26

PFANDRECHT vollstr EUR 6.150,--

samt 4 % Z ab 2019-09-21, Kosten EUR 605,36 samt 4 % Z seit

2019-11-26, EUR 469,36 für

Dr. Peter Lessky (1961-11-02)

18 E 710/21y

b gelöscht



- 18 auf Anteil B-LNR 28
- a 1965/2021 Zahlungsauftrag 2019-03-01, Zahlungsauftrag
2020-09-17, Zahlungsauftrag 2021-01-21
PFANDRECHT vollstr EUR 2.568,69
Kosten EUR 41,70, EUR 7,50, EUR 107,70, EUR 157,80 für
Republik Österreich (EBSt Wien - Ziv 400839/19-6)
18 E 1245/21z
- b 1965/2021 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 5608 KG 01657 Leopoldstadt, CLNR 18
EZ 1997 KG 20013 Gösing, CLNR 4
- 19 auf Anteil B-LNR 28
- a 2674/2021 Zahlungsauftrag 2021-04-08, Zahlungsauftrag
2021-01-22
PFANDRECHT vollstr EUR 565,--
Antragskosten EUR 81,40 für Republik Österreich vertreten
durch die Einbringungsstelle (Ziv 000388/21-6)
(18 E 1718/21h)
- b 2674/2021 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 5608 KG 01657 Leopoldstadt, C-LNR 19
EZ 1997 KG 20013 Gösing, C-LNR 5
- 20 auf Anteil B-LNR 28
- a 2964/2021 (Entscheidendes Gericht BG Tulln - 3712/2021)
Zahlungsbefehl 2019-12-02
PFANDRECHT vollstr EUR 3.635,21
4 % Z p.a. aus EUR 3.079,18 seit 2019-10-04,
4 % Z p.a. aus EUR 556,03 seit 2019-10-04,
Kosten EUR 548,86 samt 4 % z seit 2019-12-02,
Kosten EUR 356,76, Antragskosten EUR 432,36
für Dr. Markus Freund (5 E 2021/21x)
- b 2964/2021 (Entscheidendes Gericht BG Tulln - 3712/2021)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1997 KG 20013 Gösing C-LNR 6
EZ 5608 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 20
- 22 auf Anteil B-LNR 28
- a 6515/2021 Beschluss 2021-04-19, Beschluss 2021-09-13
PFANDRECHT vollstr EUR 22.791,36
Antragskosten EUR 1.158,28 für
Axel Krystufek geb 1969-03-04
(18 E 4527/21x)
- 23 auf Anteil B-LNR 28
- a 703/2022 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von
vollstr Kosten EUR 20.079,84
vollstr. Kosten EUR 2.711,52
Kosten EUR 1.158,28, Antragskosten EUR 930,04 für
Axel Krystufek geb 1969-03-04 (25 E 24/21t - 25 E 8/22s)
- 25 auf Anteil B-LNR 28
- a 1688/2022 Urteil 2019-12-30
PFANDRECHT vollstr EUR 24.231,05
4 % Z ab 2018-11-30, Kosten EUR 7.148,24 samt 4 % Z seit
2019-12-30, Kosten EUR 2.177,52 samt 4 % Z seit 2020-12-21,
Antragskosten EUR 1.327,62 für Dr. Harry Fretska
geb 1960-09-12 (18 E 1172/22s)
- b gelöscht
- 26 auf Anteil B-LNR 28
- a 3375/2022 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 731,50
Kosten EUR 236,20, Antragskosten EUR 258,30
für Dr. Robert Holzbauer geb 1956-05-05



- (25 E 24/21t - 25 E 22/22z)
- 27 auf Anteil B-LNR 28
a 4902/2022 (Entscheidendes Gericht BG Tulln - 5830/2022)
Urteil BG Innere Stadt Wien 2022-05-25
PFANDRECHT vollstr. EUR 12.481,58
4 % Z aus EUR 4.034,66 ab 2020-08-01, aus EUR 8.446,92 ab
2020-12-01, Kosten EUR 4.060,52, Antragskosten EUR 791,46
für Dr. Markus Bernhauser geb 1962-07-11 (68 E 3074/22a)
- 28 auf Anteil B-LNR 28
a 1413/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 3.635,21 samt 4 % Z seit
2019-10-04, Kosten EUR 548,86 samt 4 % Z seit 2019-12-02,
EUR 392,36 für
Dr. Markus Freund
25 E 11/23h
- 29 auf Anteil B-LNR 28
a 2984/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (43 C 763/24z)
- 30 auf Anteil B-LNR 28
a 4550/2024 Bewilligung 2024-09-24
PFANDRECHT vollstr EUR 549,--
Antragskosten EUR 84,90 für Republik Österreich vertreten
durch die Einbringungsstelle (Ziv 401431/24-6)
(18 E 3211/24x)
- 31 auf Anteil B-LNR 28
a 5822/2024 Bewilligung der Exekution 2024-12-03
PFANDRECHT vollstr Kosten EUR 2.520,84
Antragskosten EUR 220,68 für Dr. Harry Fretska
geb 1960-09-12 (18 E 4092/24f)

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

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



2.2. Lage



Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im 2. Wiener Gemeindebezirk „Leopoldstadt“ per Adresse Weintraubengasse 30. Die bewertungsgegenständliche Adresse wird durch folgende Straßenzüge markiert: Weintraubengasse – Novaragasse – Afrikanergasse – Ernst-Renz-Gasse.

Quelle: www.wien.gv.at

Die Weintraubengasse verläuft von der Schrottgiesergasse im Südwesten bis zur Heinestraße im Nordosten und wird zur Gänze entlang der Orientierungsnummern als Einbahn geführt. Die Gasse ist nach dem Hausschild "Zur (blauen) Weintraube" benannt; das Haus stand am stadtzentrumseitigen Beginn der Gasse. Nach Czeike ist nicht bekannt, wann dieser Name aufkam. Jedenfalls war er schon in der ersten Ausgabe von Lehmanns Allgemeinem Wohnungsanzeiger für Wien, 1859, vorhanden (Lehmann, Ausgabe 1859). Die Weintraubengasse zweigt beim Nestroyplatz linksseitig von der Praterstraße ab und verläuft heute, fast parallel mit dieser, bis zur Kreuzung Novaragasse/Kleine Stadtgutgasse, von wo diese sich zu Heinestraße und Nordbahnstraße fortsetzt. Vom südlichen Ende aus bestand die Gasse lang nur bis zur Rotensterngasse (siehe Wien 2, Straßenbelag (1865)). Beim Zirkus Renz war sie lang unterbrochen.

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

Der 2. Wiener Gemeindebezirk „Leopoldstadt“ erstreckt sich über 19,24 km² und hat ca. 110.100 Einwohner. Er liegt zwischen der Donau und dem Donaukanal. Im Nordwesten – ebenfalls auf dieser „Insel“ – befindet sich der 20. Bezirk „Brigittenau“. Östlich – am linken Donauufer – liegt der 22. Bezirk „Donaustadt“. Westlich – am gegenüberliegenden Ufer des Donaukanals – grenzen die Bezirke 9, 1 und 3 an, während sich im Südosten der 11. Bezirk befindet. Im 2. Bezirk befindet sich u.a. das gesamte 6 km² umfassende Erholungs- und Freizeitgebiete des Praters sowie der 52,2 ha große Augarten mit der ältesten barocken Gartenanlage der Stadt.



2.2.1. Öffentliche Verkehrsanbindung

Der „Praterstern“, wo sich die Haltestellen der U-Bahnlinie 1 und 2, sowie der Schnellbahnlinien S1, S2, S3 und S7 befinden, kann nach wenigen Gehminuten erreicht werden. Beim Praterstern halten außerdem die Straßenbahnlinien 5 und O sowie die Autobuslinien 5A, 5B und 80A.

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 Autobuslinie **5A** startet im 2., Nestroyplatz (U1) und fährt über die Rotensterngasse und die Obere Augartenstraße, wechselt mit der Wasnergasse in den 20. Bezirk, um über die Engerthstraße, den Friedrich-Engels-Platz und die Leystraße bis zur Endstelle 20., Griegstraße zu gelangen. Die Autobuslinie **5B** beginnt im 2., Praterstern (U1 und U2 sowie S-Bahn) und fährt über die Taborstraße, den Walleinsteinplatz, die Jägerstraße weiter zur Klosterneuburger Straße um bis zur Endstelle 19., Heiligenstadt (U4 und S-Bahn) zu gelangen. Die Autobuslinie **80A** fährt ab 2., Praterstern (U1 und Schnellbahn) die Nordseite des Donaukanals entlang, wechselt bei der Schlachthausbrücke über den Donaukanal und hat ihre Endstation bei der U3-Station Schlachthausgasse im 3. Bezirk. Die Straßenbahnlinie „**O**“ startet in 10., Migerkastraße. Sie führt die Laxenburger Straße und die Favoritenstraße entlang zum Hauptbahnhof (U1), den Wiedner Gürtel und weiter über die Fasangasse zum Rennweg (Schnellbahn) und zur Landstraße (Bahnhof Wien-Mitte; Schnellbahn, U4 und U3), über den Radetzkyplatz und die Franzensbrücke zum Praterstern (2. Bezirk; Schnellbahn und U1).

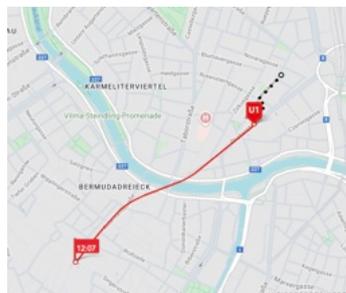


Abb. 1: Lage und nächste Umgebung



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 ca. 10 Minuten.

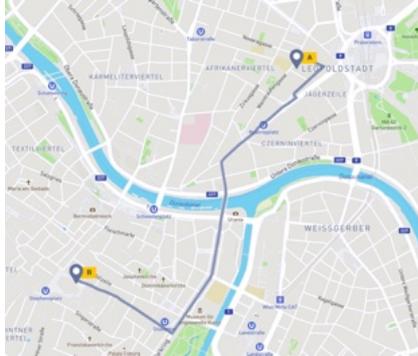
Quelle: www.wienerlinien.at

2.2.2. Individualverkehr

Für den Individualverkehr ist die bewertungsgegenständliche Adresse durchschnittlich erreichbar. Die Weintraubengasse wird zur Gänze entlang der Orientierungsnummern als Einbahn geführt. Die Parkplatzsituation ist kritisch. Der 2. Bezirk ist ein Parkraumbewirtschaftungsbezirk, das Parken im bewertungsgegenständlichen Bereich ist daher kostenpflichtig. Das nächstgelegene Parkhaus befindet sich in der Afrikanergasse 3.



Abb. 3: Verbindung mittels Individualverkehr



Vom Stadtzentrum Wiens, dem Stephansplatz, liegt die bewertungsgegenständliche Adresse ca. 2,5 Straßenkilometer entfernt.

Quelle: www.herold.at

Abb. 4: Kurzparkzonen Wien



Quelle: www.wien.gv.at

Abb. 5: Straßen- / Autobahnnetz



Quelle: www.oeamtc.at, ASFINAG, BMVIT

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

Die nahegelegene Praterstraße führt – stadteinwärts befahren – zur Aspernbrückengasse und diese über die Aspernbrücke zum Franz-Josefs-Kai. Von dort wird über die Dampfschiffstraße und weiter über die Weißgerberländer die Auffahrt Zentrum der A23 Südosttangente erreicht. Die A23 ermöglicht den Anschluss an alle weiteren Autobahnen und Schnellstraßen in und um Wien.

Entfernungen vom Standort	fußläufig	öffentliche Verkehrsmittel	Auto
Stadtzentrum	k.A.	10 Min.	2,5 km
Westbahnhof	k.A.	20 Min.	7,0 km
Hauptbahnhof	k.A.	15 Min.	5,5 km
Bahnhof Wien-Mitte	k.A.	10 Min.	2,0 km
Flughafen	k.A.	30 Min.	18,0 km



2.2.3. Infrastruktur

Nahversorgung:

Lebensmittelgeschäfte und Geschäfte für die Deckung des täglichen Bedarfs sind in der Einkaufsstraße Praterstraße, in der Heinestraße sowie am Praterstern zu finden.

Freizeit

Die nahen Ufer des Donaukanals können für allerlei Freizeitaktivitäten genutzt werden; die U-Bahnlinie U1 bietet raschen Anschluss an das Erholungs- und Freizeitgebiet Donauinsel. Der Wiener Prater liegt rund 350 m von der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft entfernt.

Der Prater bietet mit seinen insgesamt 6 km² eine Vielzahl von Erholungs- und Unterhaltungsmöglichkeiten: Wälder und Wiesen, den Vergnügungspark „Wurstel-Prater“, das Ernst-Happel-Fußball-Stadion, das Messegelände, die Trabrennbahn, das Stadionbad.

Gesundheit

Die nächstgelegenen Apotheken befinden sich in der Praterstraße 66 und Heinestraße 37. Das Krankenhaus der Barmherzigen Brüder am Johannes-von-Gott-Platz 1 liegt rund 500 m entfernt.

Abb. 6: Aus- und Weiterbildung



Quelle: www.wien.gv.at



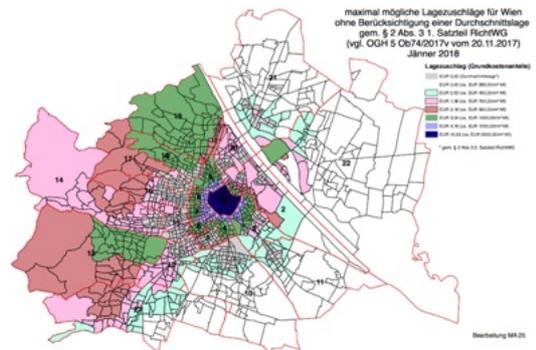
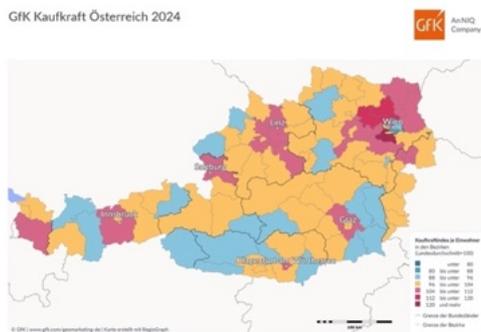
Abb. 7: medizinische Versorgung



Quelle: www.wien.gv.at

2.2.4. Kaufkraft

Abb. 8: Kaufkraft in Wien/ Lagezuschlag Wien



Quelle: www.wien.gv.at/MA_25



2.3. Grundstück

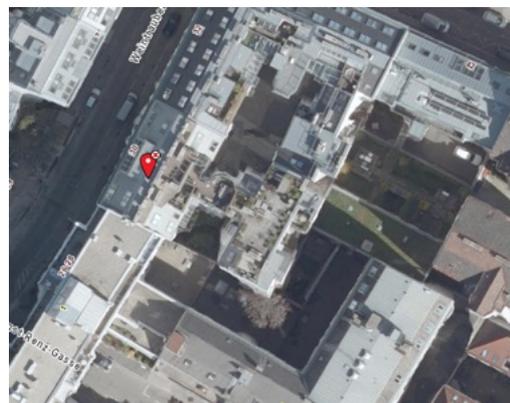
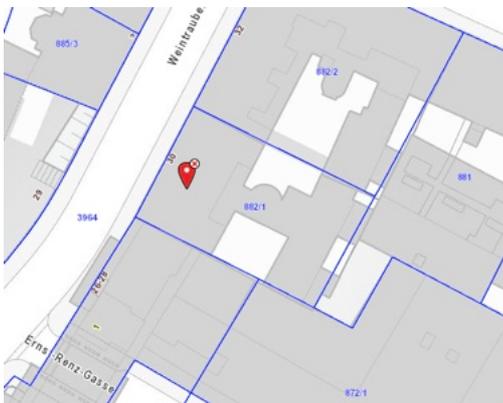
2.3.1. Allgemeine Liegenschaftsdaten

Die Liegenschaft liegt in einer Mittelparzelle und weist straßenseitig in Richtung Weintraubengasse eine Nordwestausrichtung auf. Das Niveau ist nahezu eben und die Grundstücksform ist annähernd rechteckig. Als Gesamtgröße ist gemäß dem Grundbuchstand eine Fläche von 655 m² angegeben.

```
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
882/1   G GST-Fläche         655
        Bauf. (10)          510
        Bauf. (20)          145  Weintraubengasse 30

Legende:
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
***** A2 *****
```

Abb. 9: DKM, Luftbild

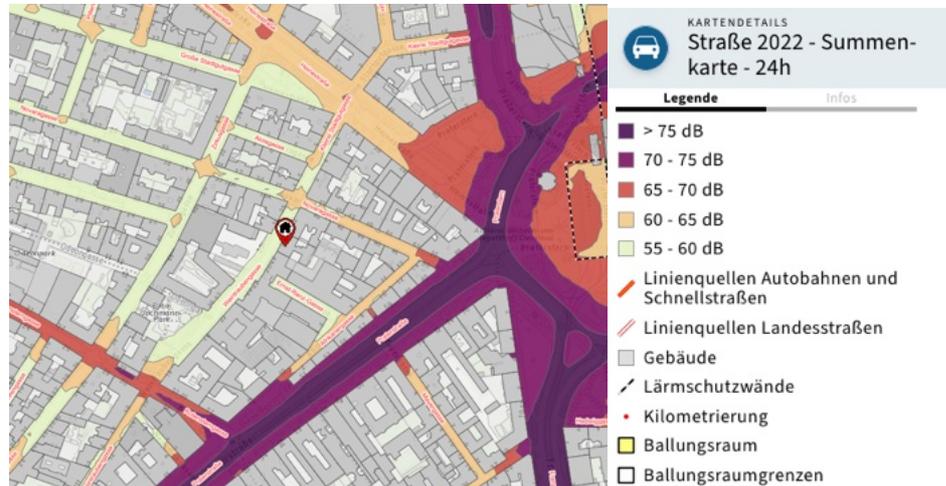


Quelle: www.wien.gv.at



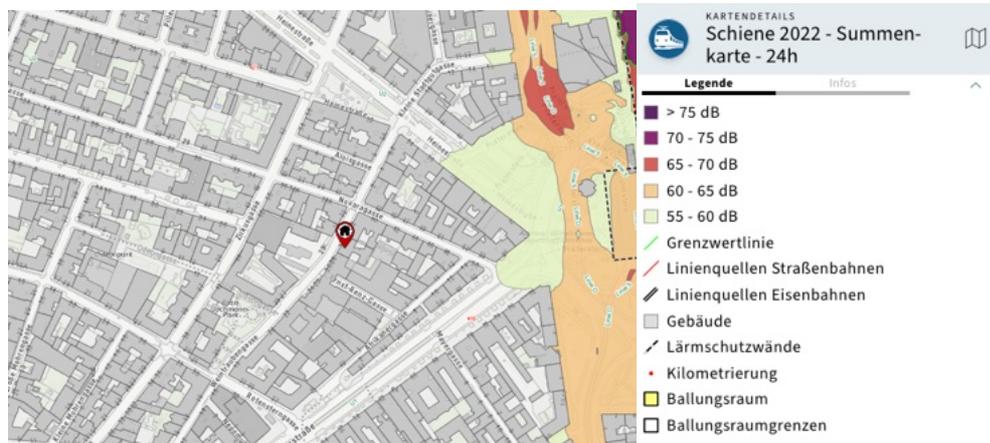
2.3.2. Lärmbeeinträchtigung

Abb. 10: Straßenlärm [dB]



Quelle: www.laerminfo.at

Abb. 11: Schienenlärm [dB]



Quelle: www.laerminfo.at

Im Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist gemäß der Grafik (Lärmkarte 2022) entlang der Weintraubengasse eine durchschnittliche Lärmbeeinträchtigung durch den Straßenlärm gegeben.



Bereich 1

- Bauland Wohngebiet
- Schutzzone
- Bauklasse IV
- geschlossene Bauweise

Bereich 2

- Bauland Wohngebiet
- Schutzzone
- Bauklasse I, höhenbeschränkt auf 6,5 m
- geschlossene Bauweise
- Beschränkung der bebaubaren Fläche auf 40 %

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

2.3.5. Anschlüsse

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

2.3.6. Kontaminationen

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

Abb. 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.

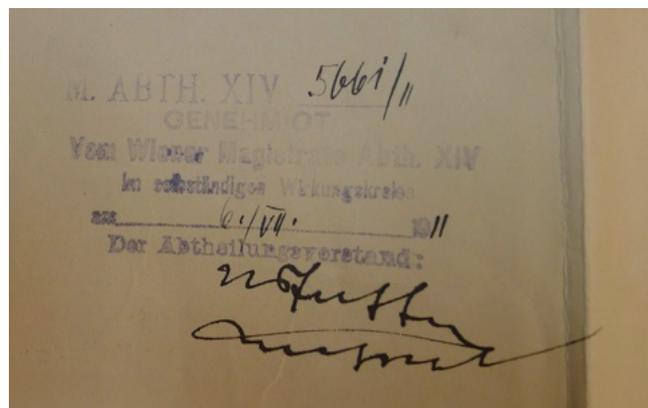
Für Zwecke der gegenständlichen Bewertung wurde davon ausgegangen, dass keine toxischen oder gefährlichen Substanzen sowie keine gesundheitsschädlichen Substanzen anderer Art in oder an der Liegenschaft vorhanden sind. Ein späteres Aufscheinen solcher Substanzen kann eine erhebliche Auswirkung auf den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



2.4. Gebäudebestand

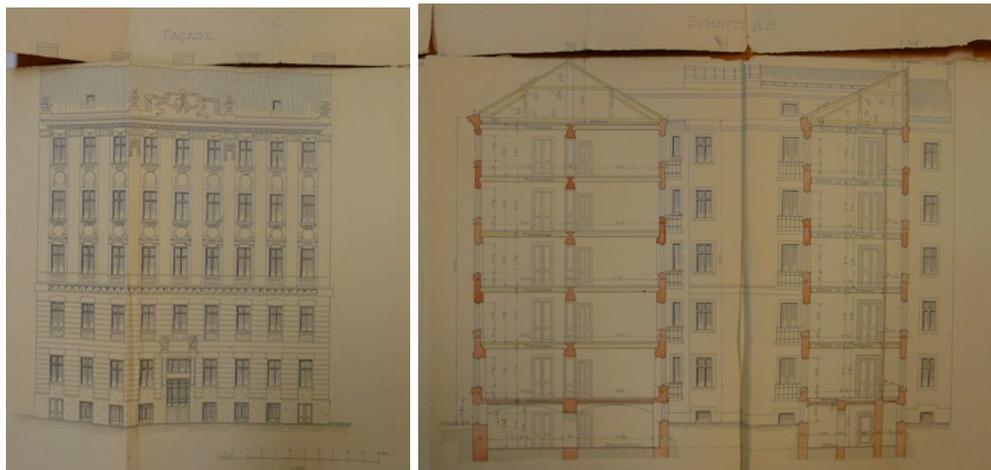
Das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt befindet sich im 3. Stock (5. Hauptgeschoss) des Straßentraktes eines fünfgeschossigen Gebäudes, das ursprünglich in den Jahren um 1911 errichtet wurde. Das Dachgeschoss wurde nachträglich in den Jahren 2004-2011 ausgebaut.

Abb. 15: Historischer Datumsvermerk



Quelle: Bauakt MA 37 (historische Einreichpläne)

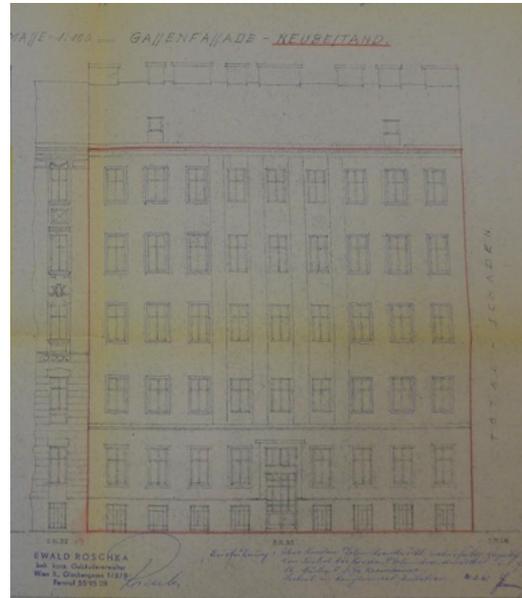
Abb. 16: historische Ansicht und Schnitt



Quelle: Bauakt MA 37 (historische Planunterlagen)

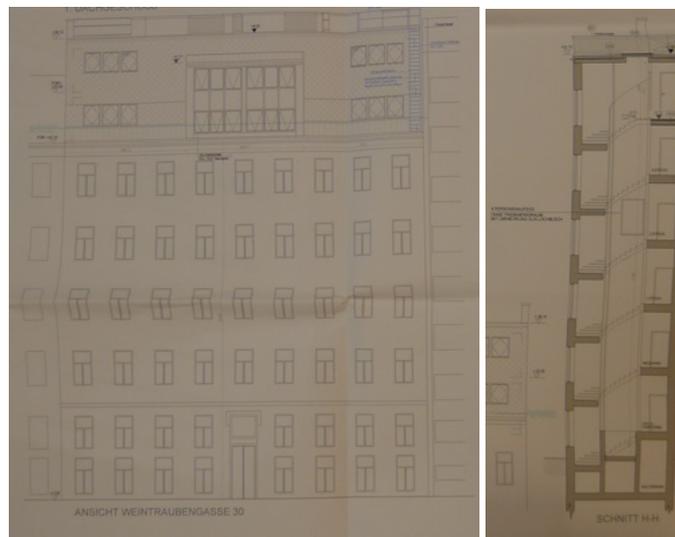


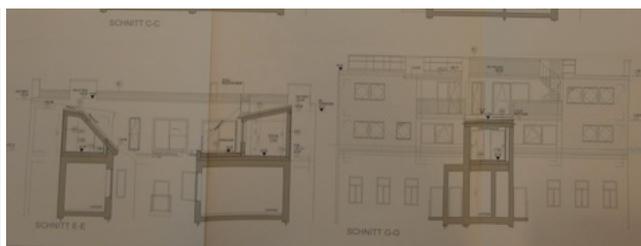
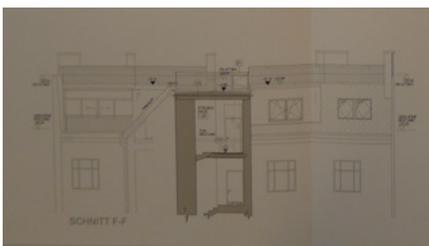
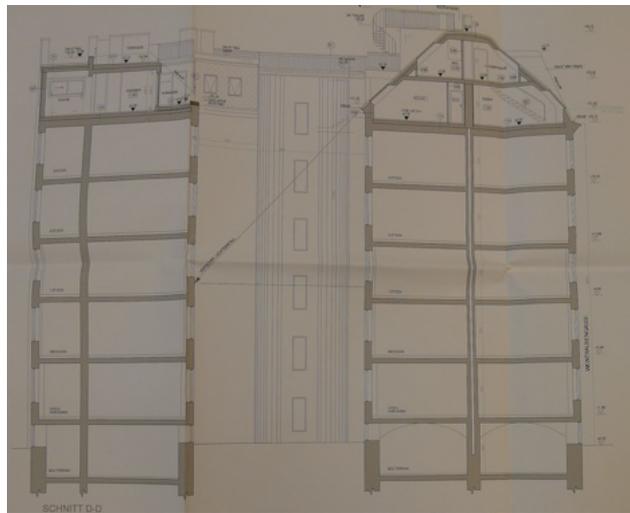
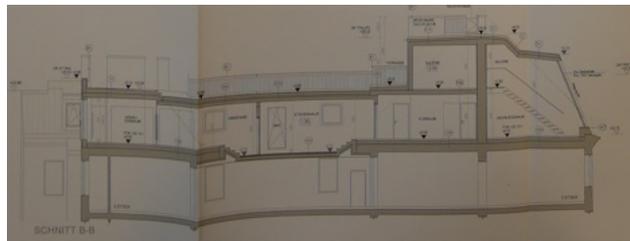
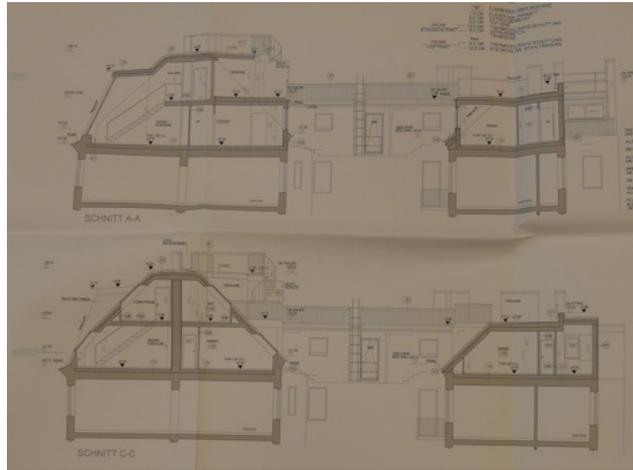
Abb. 17: Änderung der Fassade



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 24. März 1961)

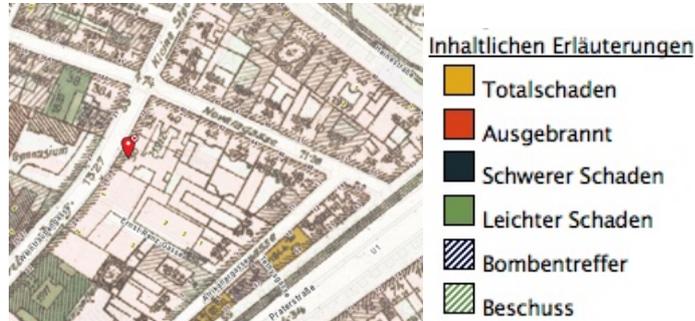
Abb. 18: Ansichten und Schnitte neu





Quelle: Bauakt MA 37 (Bestandsplan, genehmigt am 17. Mai 2011)

Abb. 19: Kriegsschäden um 1946



Quelle: www.wien.gv.at

Wie auf der Karte ersichtlich, erlitt die bewertungsgegenständliche Liegenschaft im Zuge der Kriegereignisse keinen Kriegsschaden.

Laut Auskunft durch das Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort „hat der Wohnhaus- Wiederaufbaufonds mit Bewilligungsbescheid vom 01. Juni 1962, ZI. W 7276/1-I-4/62, für die Wiederherstellung des Hauses Wien 2., Weintraubengasse 30, EZ. 5608, GB. 01657 Leopoldstadt, ein Darlehen in Höhe von ATS 229.300,-- zugesichert.

Mit Endbescheid vom 11. Juni 1964, ZI. W 7276/20-I/4/64, wurde dieses Darlehen endgültig mit einem Betrag von ATS 231.480,-- festgesetzt.

Der, auf die der Elke Silvia Krystufek gehörigen 97/2107 Anteile, der oben genannten Liegenschaft, mit welchen Anteilen das Wohnungseigentum an der Wohnung top Nr. 19 im oben genannten Haus untrennbar verbunden ist, entfallende Darlehensteilbetrag, wurde u.a. bereits von einem Voreigentümer am 14. Februar 2006 vorzeitig getilgt.

Es wurde weder das Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1971, BGBl. Nr. 336/71 noch das Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1987, BGBl. Nr. 340/87 in Anspruch genommen.

Beim gegenständlichen Haus handelte es sich um einen leichten Schaden (Reihung 1). Weitere Auskünfte können leider nicht erteilt werden, da im gegenständlichen Bauakt keine Pläne vorhanden sind.“

Der Zugang zur Liegenschaft erfolgt über die Weintraubengasse über eine doppelflügelige Holzeingangstür mit Glaseinsatz. Über das zentrale Stiegenhaus mit Lift werden die einzelnen Objekte erschlossen.



Die Liegenschaft befand sich am Tag der Befundaufnahme in einem für das Baujahr durchschnittlichen Erhaltungszustand. Die allgemeinen Flächen im Eingangs- und Gangbereich sowie der Hofbereich werden augenscheinlich laufend instandgehalten.

Das Gebäude ist nicht auf der vom Bundesdenkmalamt veröffentlichten Liste der unbeweglichen und archäologischen Denkmale unter Denkmalschutz per Stand vom 28.05.2024 verzeichnet.

Nutzung:	überwiegend Wohnzwecke
Bauzustand:	durchschnittlich
Lage:	Mittellage
Geschosse:	Souterrain Hochparterre Mezzanin 1.-3. Stock nachträglich ausgebautes Dachgeschoss
Bauweise:	Massivbauweise
Abfallrohre:	innen liegend
Straßenfassade:	verputzt/glatt, durchschnittlicher Zustand
Hoffassade:	verputzt/glatt, durchschnittlicher Zustand
Fenster:	überwiegend Holzkastenfenster im bewertungsgegenständlichen Objekt
Haustor:	doppelflügelige Holzeingangstür mit Glaseinsatz
Stiegenhausform:	halbgewendelt
Stiegenhaus:	Stein
Geländer:	Metallgeländer, Holzhandlauf
Bodenbeläge:	Terrazzo
Wandbeläge:	verputzt/gemalt
Decken:	gemalt
Abortanlage:	bestandobjektintern im bewertungsgegenständlichen Objekt
Lift:	vorhanden
Außenanlagen:	befestigt



2.5. Bauaufträge/ Baubescheide

Lt. Auskunft der zuständigen Magistratsabteilung gibt es auf der Liegenschaft per 28. Oktober 2021 keine offenen Bauvorhaben.

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

- Personenaufzug, Aufstellungsbewilligung, vom 26. März 1912
- Personenaufzug, Aufstellungsbewilligung (1), vom 12. Dezember 1912
- Personenaufzug, Aufstellungsbewilligung (2), vom 12. Dezember 1912
- Personenaufzug, Aufstellungsbewilligung (3), vom 12. Dezember 1912
- Bescheid – Bauanzeige gemäß § 61 BO. f. Wien, Kenntnismahme, vom 24. März 1961
- Bescheid – bauliche Abänderungen, vom 02. Februar 1976
- Bescheid – Bauliche Änderungen, vom 16. Juli 1992
- Bescheid – Bauliche Herstellungen und Änderungen, Dachgeschossausbau; Baubewilligung, vom 04. November 2004
- Bescheid – Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (1. Planwechsel); Baubewilligung, vom 25. September 2007
- Aufzug – Anzeige, vom 05. August 2010
- Bescheid – Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (2. Planwechsel); Baubewilligung, vom 08. April 2010
- Fertigstellungsanzeige, vom 17. Mai 2011
- Bescheid – Bauliche Änderungen; Herstellung eines Balkones; Baubewilligung, vom 06. Mai 2013
- Bestätigung der Ausführung, vom 04. September 2017
- Fertigstellungsanzeige, vom 06. Oktober 2017



2.6. Objektbestand

Das Objekt ist im 3. Stock (5. Hauptgeschoss) der Liegenschaft situiert und wird vom allgemeinen Gang über eine doppelflügelige Holztür mit Glaseinsatz und Vergitterung betreten. Die Wohnung gliedert sich in einen Vorraum mit offen gestalteter Wohnküche, eine Badnische, ein WC, einen Abstellraum, ein Zimmer und einen hofseitigen, nachträglich geschaffenen Balkon. Die Wohnung ist sowohl straßen- als auch hofseitig ausgerichtet und verfügt über in diese Richtungen orientierte Fenster. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung möglich. Das Objekt verfügt über Strom-, Wasser-, Gas- und Kanalanschluss. Die Beheizung erfolgt mittels einer im Abstellraum situierten Gastherme und Radiatoren in allen Räumen außer dem Abstellraum. Über die Funktionstüchtigkeit der Gastherme kann keine Aussage getroffen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Wohnung bereits im Jahr 2022 im Rahmen eines gerichtlich angeordneten Schlossertermins begangen wurde und sich die Beschreibung ausschließlich auf die zu diesem Zeitpunkt gewonnenen Eindrücke bezieht. Zum Zustand zum aktuellen Zeitpunkt liegen keine Informationen vor.

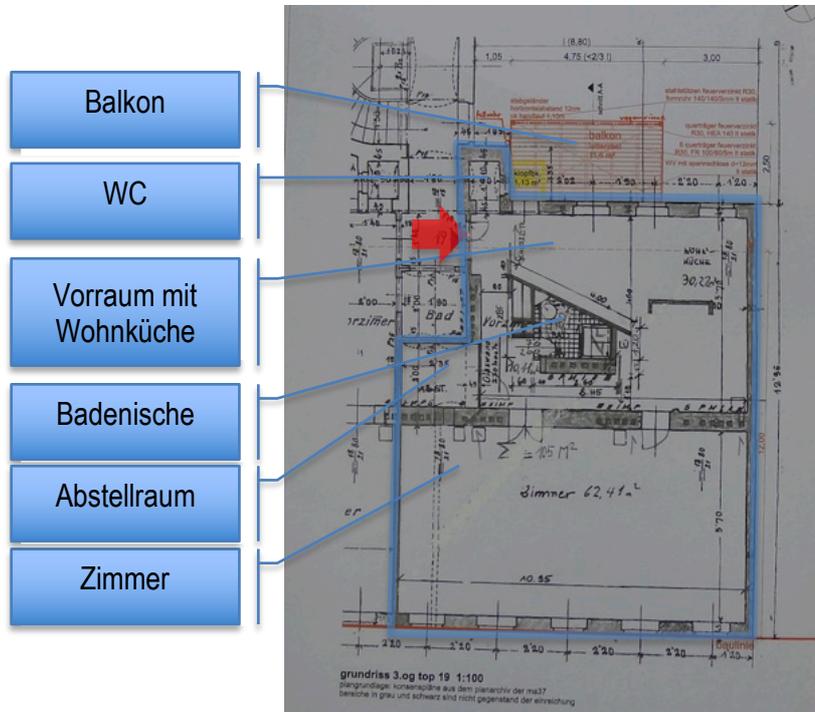
Eine Überprüfung der technischen Einrichtungen wurde im Rahmen der Befundaufnahme nicht durchgeführt. Über die elektrische Anlage kann keine Aussage getroffen werden. Es erfolgte außerdem keine Überprüfung der Einhaltung diverser baurechtlicher Vorschriften (zB. WrBO, OIB-Richtlinien, ÖNormen, DINormen,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

Hinsichtlich eines eventuell vorhandenen Kellerabteils liegen keine Informationen vor.

2.6.1. Raumprogramm

- | | | | |
|----|---|----|-------------|
| 1. | Vorraum mit offen gestalteter Wohnküche | 4. | Zimmer |
| 2. | Badnische | 5. | Abstellraum |
| 3. | WC | | |

Abb. 20: Wohnungsgrundriss Top 19



Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, genehmigt am 06. Mai 2013)

Der Istzustand stimmt mit dem Konsensplan der Baubehörde überwiegend überein.



2.6.2. Ausstattungs- und Erhaltungszustand der einzelnen Räume

Raum:	Vorraum mit offen gestalteter Wohnküche		
Türe:	doppelflügelige Holztür mit Glaseinsatz, Vergitterung und Sicherheitsbalkenschloss		
Boden:	Estrich	Wände:	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	3 hofseitige Holzkastenfenster sowie eine hofseitige Holzbalkontür		
Beheizung:	Heizkörper		
Ausstattung:	Gegensprechanlage, Kücheninsel mit Herd, Abwasch, Geschirrspüler, Raumtrennung durch nicht bis zur Decke reichende Wand		
begehbare Räume:	Badenische, Abstellraum, WC, Zimmer, Balkon (ausgestatte mit einem Holzboden, Metallabsturzicherung, Glasflugdach, Wasseranschluss)		
Zustand			
Begehung:	durchschnittlich bis verwarlost, Fahrnisablagerungen		
Raum:	Badenische		
Türe:	offen gestalteter Zugang vom Vorraumbereich über eine Stufe aufwärts		
Boden:	Fliesen	Wände:	verflies, gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	Belichtung/Belüftung über nicht bis zur Decke reichende Wand zum Vorraum mit Wohnküche, Fixverglasung (Milchglas) vom/zum Vorraum mit Wohnküche		
Beheizung:	elektrischer Heizstrahler, mobiler Stromradiator, Mitbeheizung über Vorraum mit Wohnküche		
Ausstattung:	Badewanne, Waschbecken, Lüftung		
Zustand			
Begehung:	durchschnittlich bis verwarlost		



Raum:	WC		
Türe:	einfügelige profilierte Holztür		
Boden:	Estrich	Wände:	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	1 kleines hofseitiges Holzfenster		
Beheizung:	Heizkörper		
Ausstattung:	Hänge-WC		
Zustand			
Begehung:	durchschnittlich		

Raum:	Zimmer		
Türe:	doppelflügelige profilierte Holztür bzw. einflügelige profilierte Holztür vom/zum Vorraum mit Wohnküche		
Boden:	Parkett	Wände:	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	5 straßenseitige Holzkastenfenster		
Beheizung:	Heizkörper, Einzelofen		
Ausstattung:	Raumteilung durch Wand mit Verglasung im oberen Bereich und Holzschiebetür		
Zustand			
Begehung:	durchschnittlich bis verwarlost, Fahrnisablagerungen		



Raum:	Abstellraum		
Türe:	einflügelige Holztür mit Glaseinsatz		
Boden:	Estrich	Wände:	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	Fixverglasung zum Vorraum mit Wohnküche		
Beheizung:	keine Heizquelle vorhanden		
Ausstattung:	Waschmaschinenanschluss, Gasterme		
Zustand			
Begehung:	durchschnittlich bis verwarlost, Fahrnisablagerungen		

2.6.2.1. Nutzfläche

Im Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 21. März 2003 bzw. im Nutzwertgutachten vom 27. Dezember 2002 (beide von der Hausverwaltung übermittelt) ist für die bewertungsgegenständliche Wohnung eine Fläche von 105 m² ausgewiesen:

1.5. Tabelle:

1	2	3	4	5	6	7
top Nr.	Art	Geschoß	Topographie	Anteile in 1645	Fläche in m ²	Name, Geburtsdatum
19	Wohnung mit Balkon	3. Stock	VZ, WC, BAD, KÜ,ZI, ZI, ZI, ZI, ZI	97	105,00	Sandor STEINER, geb. 19.10.1946

Quelle: Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 21. März 2003 (von der Hausverwaltung übermittelt)



GESCHOSS/ TÜR NR.	BESTANDS- GEGENSTAND	M2 NUTZ- FLÄCHE	NUTZ- WERT/M2	EINZEL/ GESAMT NUTZWERT	LIEGENSCHAFTS ANTEIL
HP/ 5	ABSTELLRAUM	19,08	0,300	6	6 / 1645
M/ 6	WOHNUNG MIT BALKON	95,72	0,975	93	93 / 1645
M/ 7	WOHNUNG MIT BALKON	102,72	0,975	100	100 / 1645
M/ 8	WOHNUNG	64,34	0,950	61	61 / 1645
M/ 9	WOHNUNG MIT BALKON	71,76	1,025	74	74 / 1645
1/10	WOHNUNG MIT BALKON	94,27	0,975	92	92 / 1645
1/11	WOHNUNG MIT BALKON	102,73	0,975	100	100 / 1645
1/12	WOHNUNG	66,99	0,950	64	64 / 1645
1/13	WOHNUNG MIT BALKON	71,77	1,025	74	74 / 1645
2/14	WOHNUNG MIT BALKON	97,72	0,975	95	95 / 1645
2/15	WOHNUNG MIT BALKON	105,80	0,975	103	103 / 1645
2/16	WOHNUNG	68,25	0,950	65	65 / 1645
2/17	WOHNUNG MIT BALKON	71,58	1,025	73	73 / 1645
3/18	WOHNUNG MIT BALKON	94,10	0,975	92	92 / 1645
3/19	WOHNUNG MIT BALKON	105,00	0,925	97	97 / 1645

Quelle: Nutzwertgutachten vom 27. Dezember 2002 (von der Hausverwaltung übermittelt)

Im Einreichplan, genehmigt am 06. Mai 2013, ist für die bewertungsgegenständliche Wohnung eine Flächensumme von 105 m² ausgewiesen.

Es wird in weiterer Folge von der Fläche gem. Nutzwertgutachten (105 m²) ausgegangen. Eine Vermessung des Objekts durch den Sachverständigen wurde nicht vorgenommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Balkonerweiterung (Einreichplan, genehmigt am 06. Mai 2013) im Nutzwertgutachten bis dato keine Berücksichtigung gefunden hat.

2.6.2.2. Bestandsverhältnis

Die Wohnung wurde im Jahr 2022 durch den gerichtlich beauftragten Schlosser geöffnet. Die Verpflichtete war nicht anwesend, aufgrund der durch sie eingebrachten Äußerungen zum Exekutionsverfahren wird jedoch davon ausgegangen, dass die Wohnung von der Verpflichteten



eigengenutzt wird. Ob zwischenzeitlich – seit dem Jahr 2022 Bestandsrechte bestehen, konnte nicht festgestellt werden.

2.7. Wohnbeitragsvorschreibung

Laut Auskunft der derzeitigen Hausverwaltung (industrie & immobilienverwaltung) werden für das bewertungsgegenständliche Objekt (April 2025) folgende Wohnbeiträge vorgeschrieben:

Wohnbeitragsvorschreibung ab 4/2025	UST-Satz
Reparaturrücklage	111,00 € 0%
Aufzug (BK)	23,10 € 10%
Betriebskosten	183,75 € 10%
Netto	317,85 €
Ust	20,69 €
Gesamt	338,54 €

Im Wohnungseigentumsvertrag (von der Hausverwaltung übermittelt) ist unter Punkt 11.1. und 11.2. hinsichtlich der Aufteilung der Aufwendungen folgendes geregelt:

11. Aufwendungen, abweichender Verteilungsschlüssel

11.1. In Abänderung des in § 32 WEG 2002 vorgesehenen Verteilungsschlüssels erfolgt die Aufteilung der Betriebskosten dieses Hauses nicht nach den Liegenschaftsanteilen, sondern in Anlehnung an die jeweiligen Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes über die Aufteilung von Betriebskosten nach den Nutzflächen.

11.2. In Abweichung des § 28 Abs 1 WEG 2002 kommen die Miteigentümer weiters gem. § 32 Abs 2 WEG 2002 überein, sämtliche Aufwendungen für die Pflege und Instandhaltung der Außenfenster und -türen der Wohnungen, sowie deren allfällige Erneuerung selbst zu tragen. Dachdecker- und Spenglerkosten im Zuge des Austausches von Dachflächen- bzw. Atelierfenster, welche Wohnungen erschließen, sind ebenfalls vom jeweiligen Wohnungseigentümer selbst zu tragen.

11.3. Diese Vereinbarungen über die Aufwendungen gem. § 32 WEG 2002 sind im Lastenblatt anzumerken.



2.8. Rücklage/ Investitionsvorschau

Laut Auskunft der Hausverwaltung beträgt der Stand der Reparaturrücklage (per 23.04.2025): EUR 44.949,97.

Weiters wurde folgende Information erteilt: *„Von dieser ist allerdings die bereits beauftragte jedoch noch nicht verrechnete Fassadeninstandsetzung in Höhe von rd. EUR 22.000 in Abzug zu bringen. Die weiteren absehbaren Sanierungsarbeiten entnehmen Sie der Vorausschau und dem Protokoll der letzten Eigentümerversammlung.“*



An die
Parteien des Hauses
Weintraubengasse 30
1020 Wien

Wien, im Dezember 2024

VORSCHAU 2025

Sehr geehrte Mit- bzw. Wohnungseigentümer,

gemäß § 20 Abs. 2 des Wohnungseigentümengesetzes, erlauben wir uns für das kommende Kalenderjahr nachstehende Aufstellung über die zu erwartenden Bewirtschaftungskosten, sowie über die in absehbarer Zeit notwendigen Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten am Objekt bekanntzugeben:

A Zu erwartende Eingänge

1. Reparaturrücklage:

2 217,43 Anteile x € 1,06 /Anteil = € 2 350,48 /monatlich = € 28 205,71 /jährlich

Stand der Reparaturrücklage per November € 36 729,03

Insgesamt voraussichtlich zur Verfügung stehender/offener Saldo	€ 64 934,74
--	--------------------

Die Rücklagenansparung wird gemäß gesetzlicher Mindestdotierung in unveränderter Höhe vorgeschrieben.

2. Betriebskosten:

2 217,43 m² x € 1,75 /m² = € 3 880,50 /monatlich = € 46 566,03 /jährlich

Auf Grund der zu erwartenden Preissteigerungen im Jahr 2024 wird die Betriebskostenvorschreibung von € 1,70/m² auf 1,75 m² angehoben. Informativ können wir mitteilen, dass der zuletzt von der Statistik Austria verlautbarte Durchschnittswert im 3. Quartal 2024 bei € 2,50/m² liegt.

3. Liftbetriebskosten

1 799,59 m² x € 0,22 /m² = € 395,91 /monatlich = € 4 750,92 /jährlich

Die Liftkostenpauschale wird in unveränderter Höhe beibehalten.



industrie & immobilienverwaltung

Hausverwaltung Obermeier GmbH

1210 Wien, Brünner Straße 81 | Telefon 01/292 46 46 | Fax 01/292 59 22
office@obermeier.at | www.obermeier.at
FN 558148g | HG Wien | UID Nr. ATU77 136 804



B Zu erwartende Ausgänge

Bei regelmäßigen Begehungen durch unsere Mitarbeiter wird das Gebäude auf mögliche zukünftig anfallende Arbeiten überprüft. Mit folgenden geplanten bzw. voraussichtlichen Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, die über die laufende Instandhaltung hinausgehen, ist in absehbarer Zeit (in den nächsten Jahren) zu rechnen:

<u>Sanierung/Erneuerung</u>	<u>geschätzter Kostenaufwand netto</u>
Sanierung Hofböden	€ 80 000,00
Sanierung Hauselektrik	€ 30 000,00
Instandsetzung Korrosion Stahlträger Keller	Kosten werden erhoben
Sanierung Außentreppen	Kosten werden erhoben
<u>Voraussichtliche Gesamterfordernis (Preise ohne Gewähr)</u>	€ 110 000,00

Sofern die Reparaturrücklage für die in absehbarer Zeit durchzuführenden Arbeiten nicht ausreicht, wird im Zuge einer eventuellen Beschlussfassung über die durchzuführenden Arbeiten von Fall zu Fall eine Sonderdotierung der Reparaturrücklage notwendig sein.

Sollten Sie Ihr Wohnungseigentumsobjekt nicht zu Wohnzwecken nutzen oder nicht zu Wohnzwecken vermieten (Ordination, Büro, etc.), ersuchen wir um Bekanntgabe.
Aufgrund des Stabilitätsgesetzes kann dies zu einer Korrektur Ihrer Umsatzsteuer führen.

Die Abrechnung für Betriebskosten und Reparaturrücklage 2024 erfolgt im Frühjahr 2025.

Bitte beachten Sie, dass sich die Vorschreibung ab Jänner ändern könnte und veranlassen Sie gegebenenfalls rechtzeitig die Änderung eines eventuell vorhandenen Dauerauftrages!

Wir wünschen Ihnen ein frohes Weihnachtsfest und ein glückliches neues Jahr.

Mit freundlichen Grüßen

Industrie & Immobilien Verwaltung
Hausverwaltung Obermeier GmbH

Die letzte Eigentümerversammlung fand am 30. Jänner 2025 statt. Das Protokoll ist bei den Anlagen zu finden. Die nächste Versammlung ist für Anfang 2027 geplant.

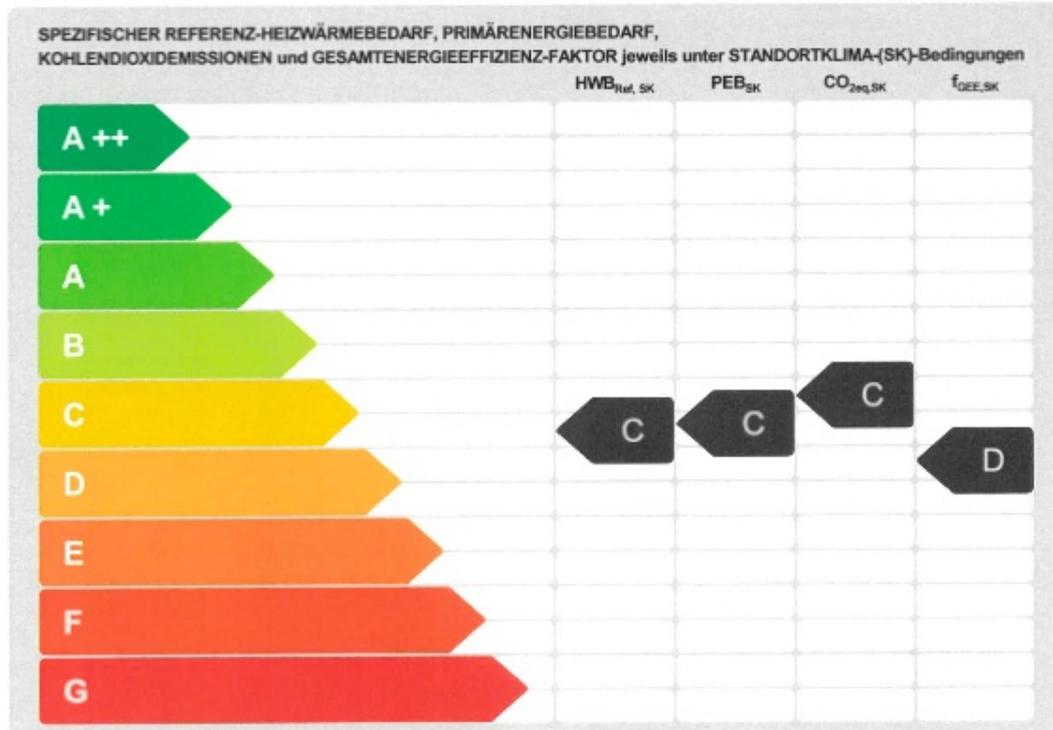


2.9. Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: Mai 2023

BEZEICHNUNG	Wien Weintraubengasse Wohnen	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohngebäude	Baujahr	ca.1900
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	DG Ausbau
Straße	Weintraubengasse 30	Katastralgemeinde	Leopoldstadt
PLZ/Ort	1020 Wien-Leopoldstadt	KG-Nr.	01657
Grundstücksnr.	882/1	Seehöhe	170 m



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

WWWS: 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 zufälliger Hilfsenergie.

HEStB: 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 zufälliger 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 zufälliger 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_{erw}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{nerw}) 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 1990) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung 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 "Energiesparung 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-Vorgabe-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2018-01 – 2021-12, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

*Gebäudeprofil Duo 3D® Software, ETU GmbH, Version 7.3.1 vom 16.01.2025, www.etu.at



3. Gutachten

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

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

3.1. Bewertungsgrundsätze

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

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

- Vergleichswertverfahren gemäß § 4 LBG,
- Ertragswertverfahren gemäß § 5 LBG,
- 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 von seiner Art und Beschaffenheit zur Vermietung geeignet 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 Adaptionmöglichkeiten 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.

$$RND = GND - \text{Alter}$$

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 1965 ausgegangen werden kann, wodurch sich bei einer Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren zum Stichtag eine Restnutzungsdauer von gerundet 40 Jahren ergibt.

3.3. Bewertung

3.3.1. Ertragswertverfahren

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

Die Berechnung des Ertragswertes erfolgt nach der Ertragswertformel:

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

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

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

3.3.2. Bodenwert

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

Folgende Transaktionen von Liegenschaften konnten im weiteren Umkreis der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft erhoben werden:

Nr.	PLZ	Adresse	ON	m ² Nfl.	KP	KP/m ² Nfl.	KV-Datum
1	1020	Engerthstraße	187	3.147,58 m ²	4.280.000,00 €	1.359,77 €	22.12.15
2	1020	Pazmanitengasse	12	4.243,42 m ²	5.750.000,00 €	1.355,04 €	10.07.15
3	1020	Große Pfarrgasse	14	893,00 m ²	2.200.000,00 €	2.463,61 €	21.09.18

Abb. 21: Lage der Vergleichsobjekte



Quelle: www.wien.gv.at

3.3.2.1. Entwicklung der Preise für Eigentumswohnungen

Aus dem ersten Wiener Wohnungsmarktbericht der Buwog Group und EHL (Ausgaben 2013-2025) ergeben sich für Eigentumswohnungen Erstbezug im 2. Bezirk folgende Werte:



Aus der Grafik lässt sich erkennen, dass die Preise von Eigentumswohnungen im 2. Bezirk in den letzten Jahren überwiegend angestiegen sind.

Aufgrund des Zeitpunktes der Kaufvertragsabschlüsse der Vergleichswerte und der teilweise attraktiveren Lage wird eine entsprechende Anpassung vorgenommen:

Jahr	zeitliche Anp.
2014	48,91%
2015	42,71%
2016	38,38%
2017	34,31%
2018	31,73%
2019	26,85%
2020	22,32%
2021	22,76%
2022	4,58%
2023	2,24%
2024	0,00%

Nr.	Adresse	ON	m ² Nfl.	KP	KP/m ² Nfl.	KV-Datum	zeitl. Anp.	Lageanp.	angep. Vergl.wert
1	Engerthstraße	187	3.147,58 m ²	4.280.000,00 €	1.359,77 €	22.12.15	42,71%	20,0%	2.212,47 €
2	Pazmanitengasse	12	4.000,00 m ²	5.750.000,00 €	1.355,04 €	10.07.15	42,71%	0,0%	1.933,75 €
3	Große Pfarrgasse	14	893,00 m ²	2.200.000,00 €	2.463,61 €	21.09.18	31,73%	-15,0%	2.875,79 €



Daraus lassen sich folgende Kennzahlen ableiten:

Kennzahl	angep. Vergl.wert/m ²
Minimum	1.933,75 €
Maximum	2.875,79 €
Median	2.212,47 €
Mittelwert	2.340,67 €

Aufgrund der erhobenen Vergleichswerte kann zum Stichtag in bewertungsgegenständlicher Lage, bezogen auf den Quadratmeter Nutzfläche, ein Grundkostenanteil in der Höhe von gerundet € 2.340,-/m² verifiziert und in Ansatz gebracht werden.

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.

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

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:

$$RE = RO - (M_{\text{ietausfall}} + B_{\text{ewirtschaftung}} + I_{\text{ns tan dhaltung}})$$

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



3.3.3.1. Mietausfallswagnis

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

3.3.3.2. Nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten

Betriebskosten sind Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstückes sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen. Ein Großteil dieser Kosten, die durch die Nutzung der Liegenschaft entstehen, kann direkt auf den Mieter überwält 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.

3.3.3.3. Instandhaltungsaufwendungen

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

Wobei V sich wie folgt darstellt:

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



V.....Vervielfältiger

q.....1+i

i.....p / 100

p..... Kapitalisierungszinsfuß

n.....Jahre Restnutzungsdauer

Der Hauptverband der allgemein beideten 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 %
Industriliegenschaft	4,5 - 7,5 %	5,0 - 8,0 %	5,5 - 9,0 %	6,5 - 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften		1,0 % bis 3,5 %		
Forstwirtschaftliche Liegenschaften		0,5 % bis 2,5 %		

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

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

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

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft liegt laut Beiratsempfehlung außerhalb eines Gründerzeitviertels.



Es wird von einem Mietzins in der Höhe von € 13,00/m² Nfl. ausgegangen und Sanierungskosten in Ansatz gebracht.

Unter der Prämisse einer Vermietung zu Wohnzwecken ist das Mietvertragsrisiko als gering einzustufen und wird mit einem Abschlag von 0,75 % berücksichtigt. Die Objektqualität ist unter der Prämisse einer Sanierung als saniert zu bezeichnen und fließt mit einem Abschlag von 0,75 % ein. Die allgemeine Marktlage ist derzeit und war zum Stichtag verhalten und wird mit einem Zuschlag von 0,50 % eingepreist. Ein Entwicklungspotential ist bei Vermietung zu einem marktkonformen Mietzins nicht gegeben.

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

gute Lage Wohnnutzung		2,00%
Risiko Mietsituation	gering	-0,75%
Objektqualität	saniert	-0,75%
allgemeine wirtschaftliche Situation		0,50%
Entwicklungspotenzial		0,00%
objektspezifischer Kapitalisierungszinssatz		1,00%

Der Kapitalisierungszinssatz in der Höhe von 1,00 % wird aus Vergleichswerten von stichtagsbezogenen Transaktionen ähnlicher Liegenschaften am Wiener Immobilienmarkt für angemessen erachtet. Die 5dauer wird nach den allgemein üblichen Kriterien und dem Erhaltungszustand des Hauses wie oben dargestellt mit 40 Jahren bemessen.



3.3.4. Verkehrswertermittlung

Somit ergibt sich folgende Verkehrswertermittlung:

	%	m ²	€ / m ²	
Grundkostenanteil		105,00	€ 2.340	€ 245.700
Wertminderung / spezifischer Bebauung				€ 0
Bodenwertanteil		105,00		€ 245.700

Baujahr	1911
fiktives Baujahr	1965
Stichtag	2025
GND	100

Restnutzungsdauer/ Jahre	40	
Kapitalisierungszinssatz	1,00 %	
Rentenbarwertfaktor V	0,67165	
diskontierter Bodenwert		€ 165.025

erzielbare Nettomiete	m ²	€ / m ²	pro Monat	pro Jahr
Jahresrohertrag	105,00	€ 13,00	€ 1.365,00	€ 16.380
Jahresrohertrag gesamt	105,00		€ 1.365,00	€ 16.380
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten in %			3 %	-€ 491
Mietausfallswagnis in %			2 %	-€ 328
abzgl. Instandhaltung (€ / m ² / p.m.)			€ 1,80	-€ 2.268
Jahresreinertrag				€ 13.293

Restnutzungsdauer/ Jahre	40		
Kapitalisierungszinssatz	1,00 %		
Rentenbarwertfaktor V	32,83469		
kapitalisierte Reinerträge		€ 436.471	
zzgl. diskontierter Bodenwertanteil		€ 165.025	
Ertragswert des Objektes		€ 601.497	
Sanierungskosten	105,00 m ²	750,00 € /m ²	-€ 78.750
			€ 522.747
Marktanpassung*	-10,00%		-€ 52.275
Wert des Objektes			€ 470.472

Wert des Objektes rd. **€ 470.000**

*) Ungewisse Nutzungssituation



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	€ 4. 481
---	-----------------



4. Zusammenfassung

4.1. B-LNr. 28, W 19 mit Balkon (Präs 2003-03-26)

Der

VERKEHRSWERT

des Wohnungseigentumsobjektes mit 97/2107 Anteilen, B-LNr. 28 verbunden mit **Wohnungseigentum an W 19 mit Balkon (Präs 2003-03-26)** der EZ 5608, GB 01657 Leopoldstadt, per Adresse

1020 Wien, Weintraubengasse 30

beträgt zum Stichtag, den 28. Februar 2022 (Qualitätsstichtag) bzw. April 2025 (Bewertungsstichtag) gerundet

€ 470.000,-

(in Worten: Euro vierhundertsiebzigtausend)

Wien, 02. Mai 2025



Der allgemein beidete 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:

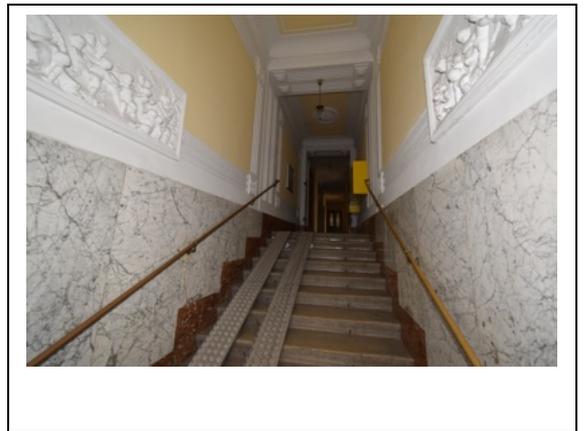


Foto 3:

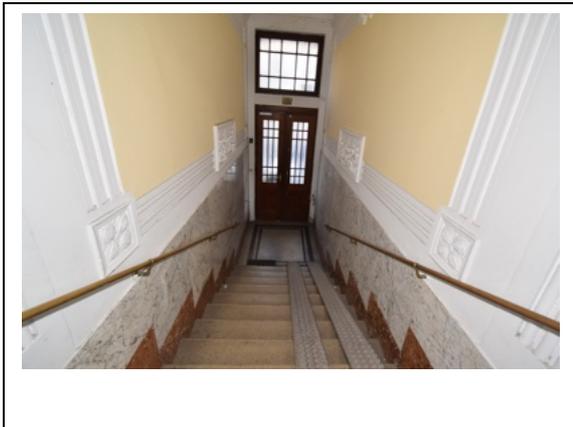


Foto 4:



Foto 5:

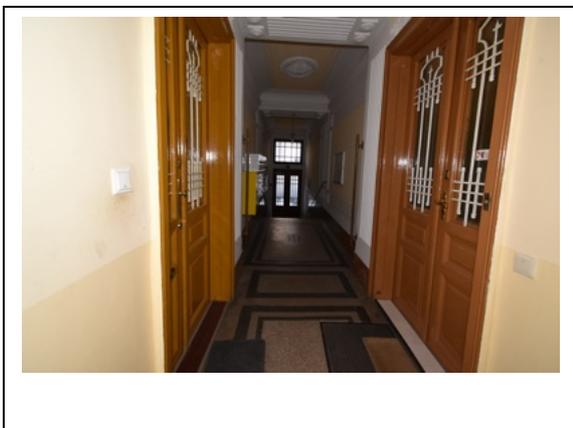


Foto 6:

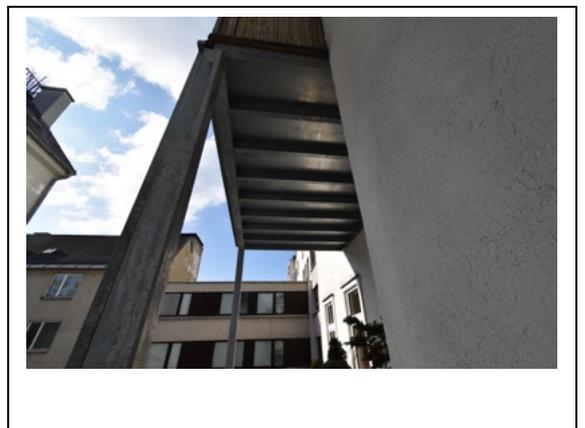




Foto 7:

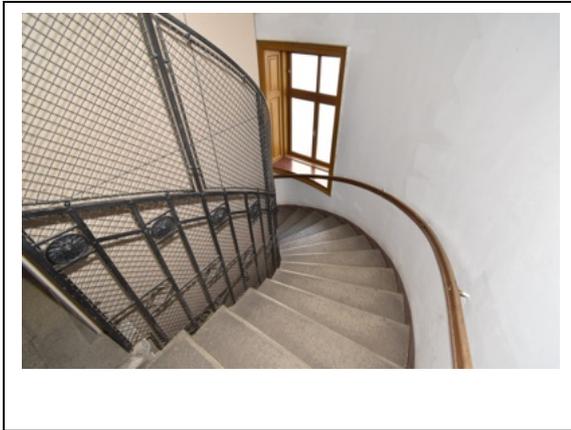


Foto 8:

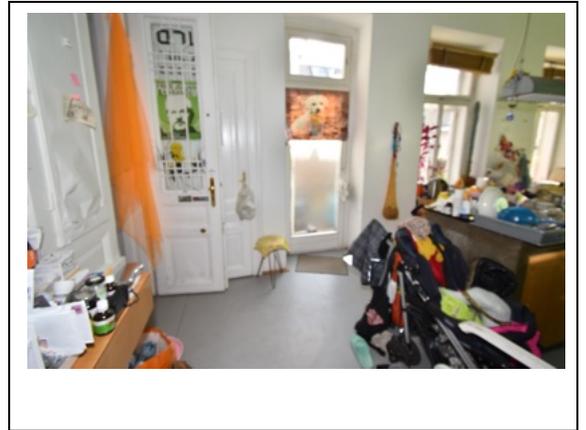


Foto 9:

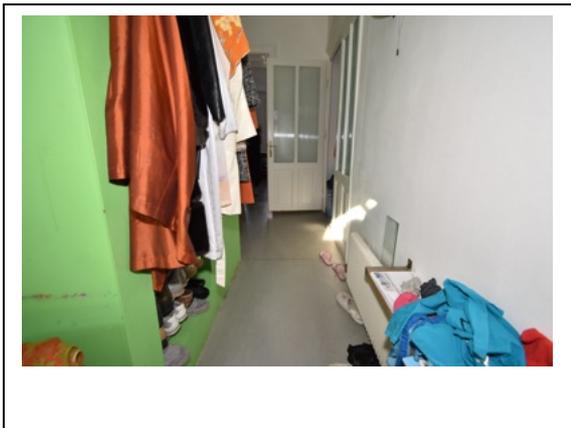


Foto 10:

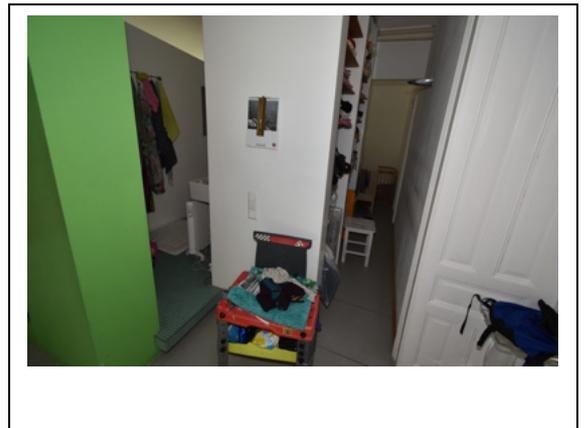


Foto 11:

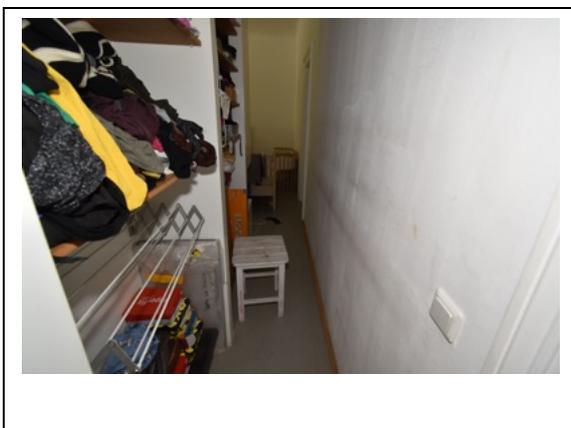


Foto 12:

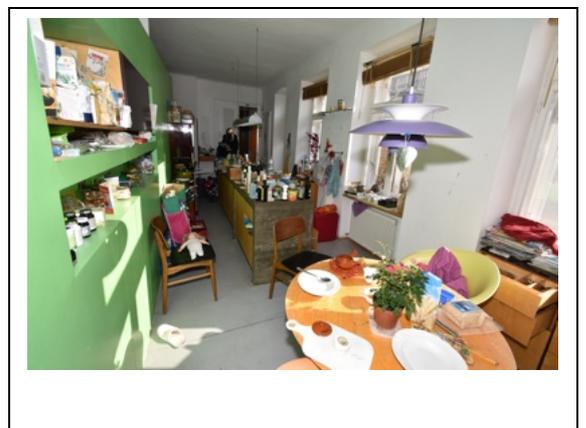




Foto 13:



Foto 14:

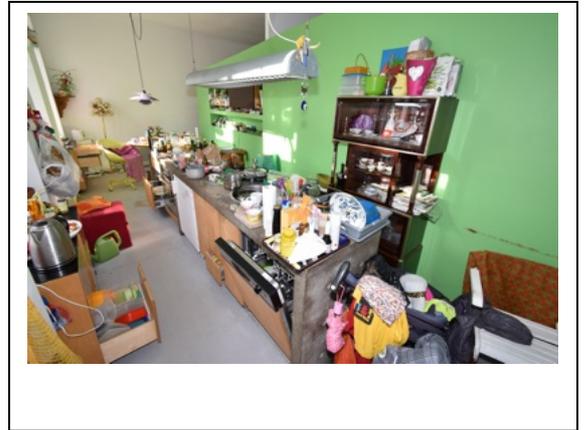


Foto 15:

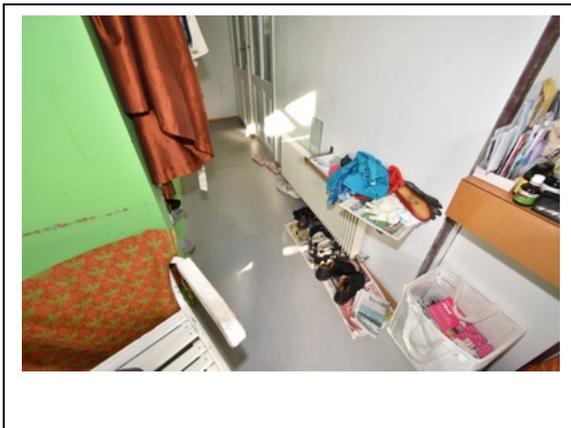


Foto 16:

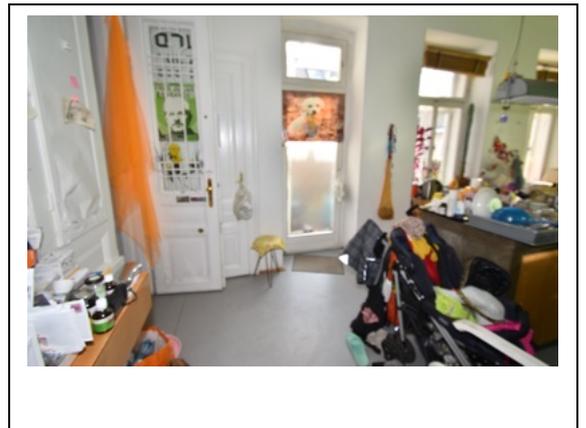


Foto 17:

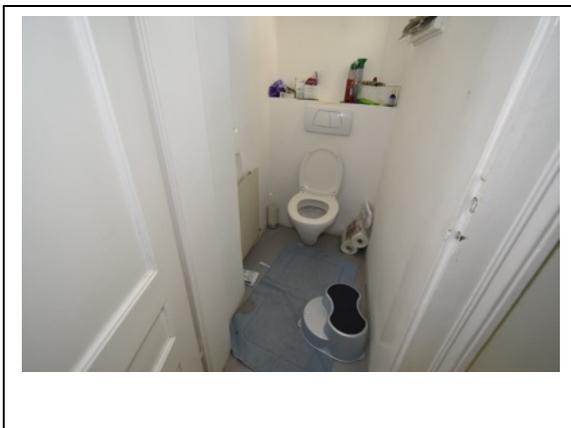


Foto 18:

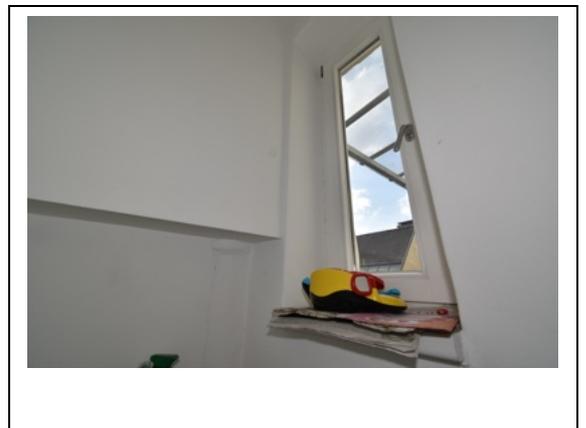




Foto 19:

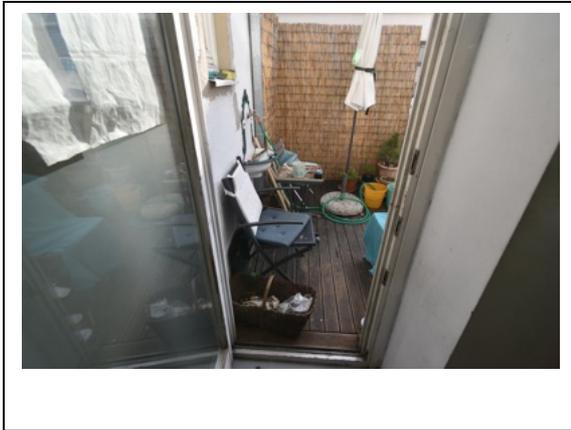


Foto 20:

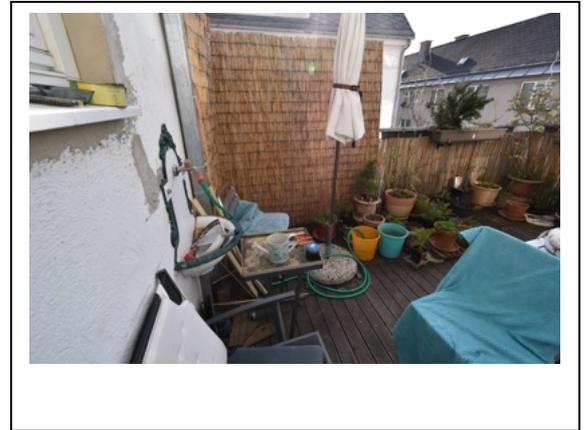


Foto 21:

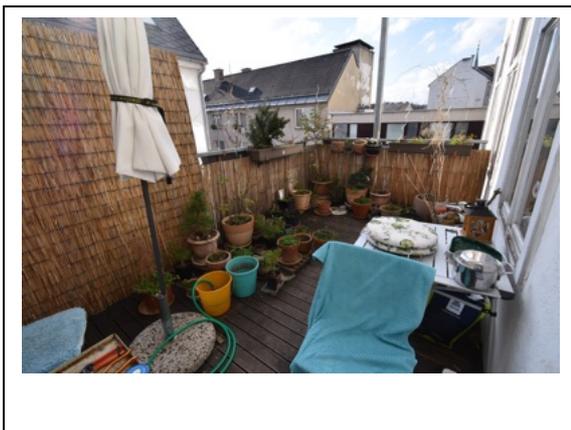


Foto 22:

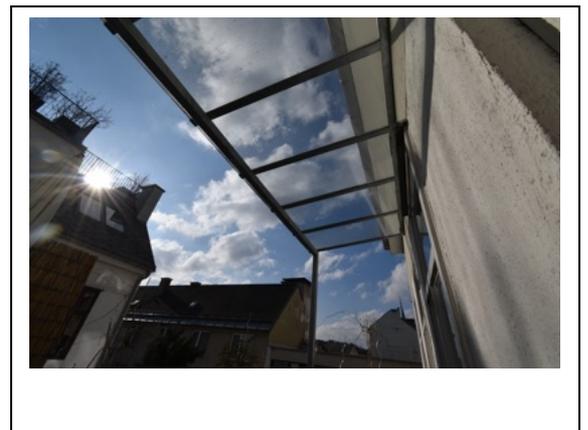


Foto 23:

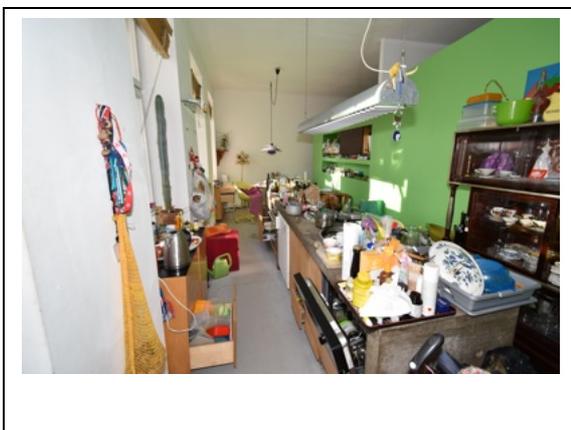


Foto 24:

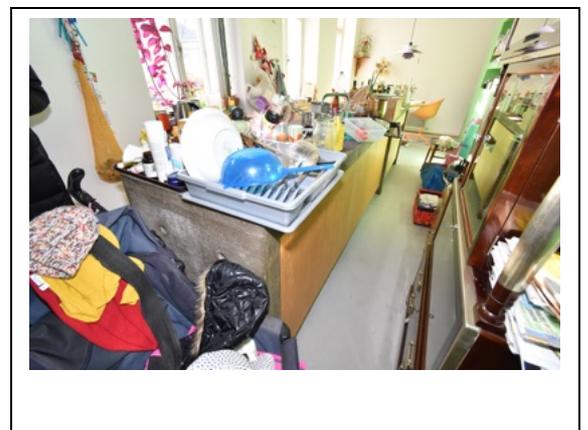




Foto 25:

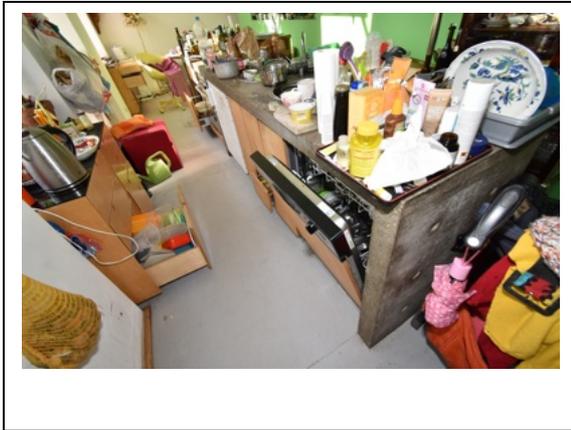


Foto 26:

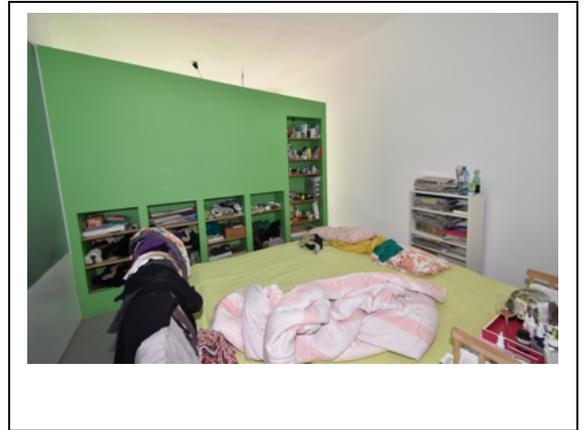


Foto 27:

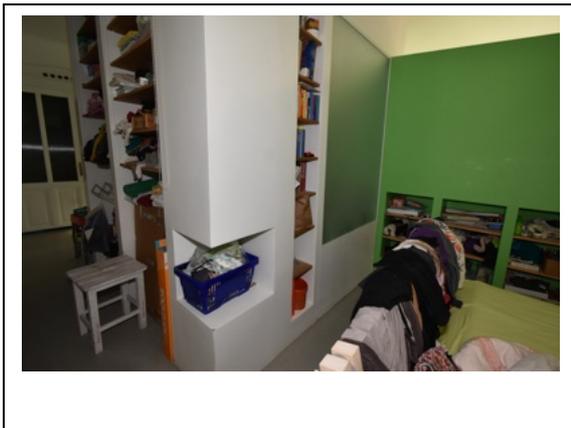


Foto 28:

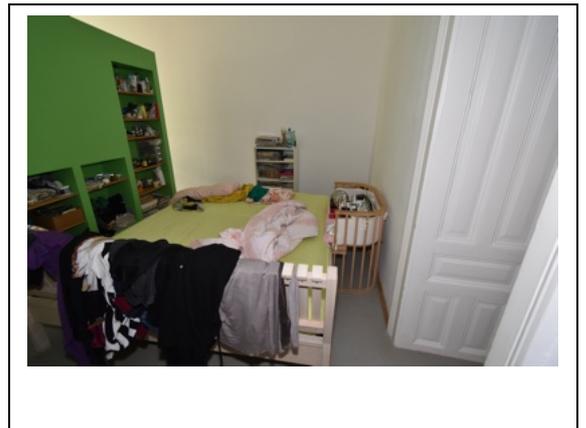


Foto 29:

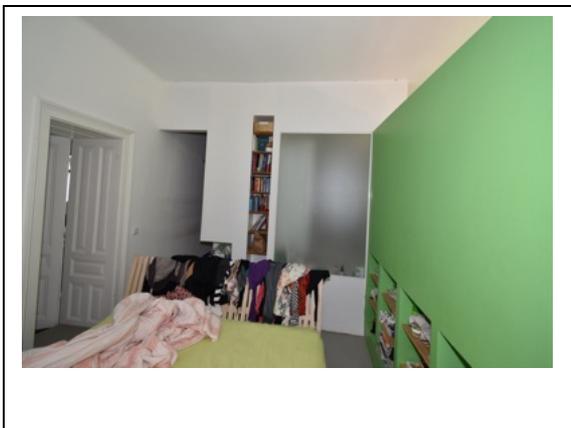


Foto 30:

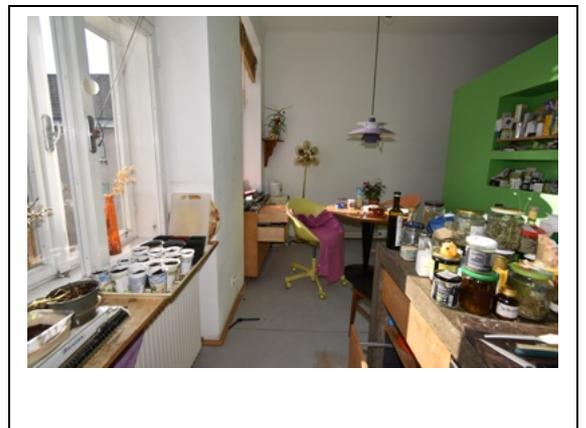




Foto 31:

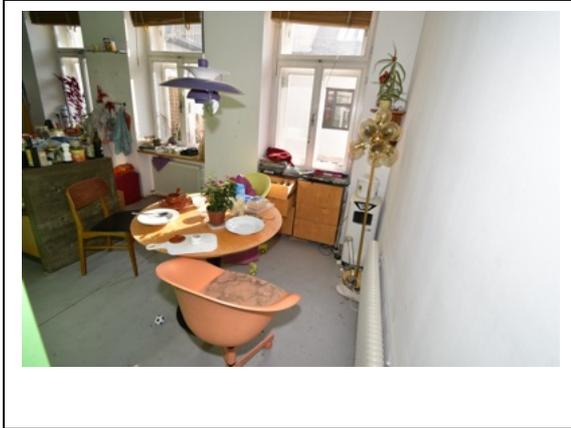


Foto 32:



Foto 33:

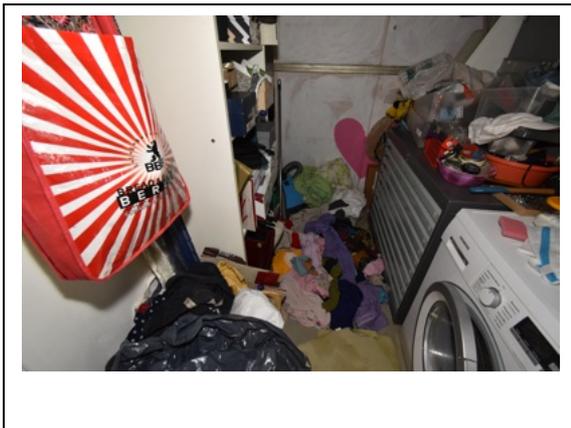


Foto 34:

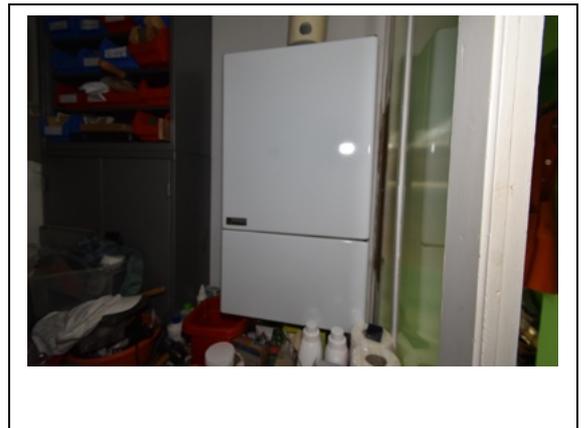


Foto 35:

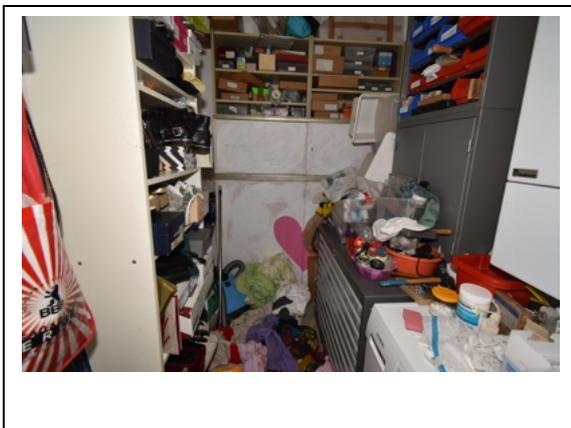


Foto 36:

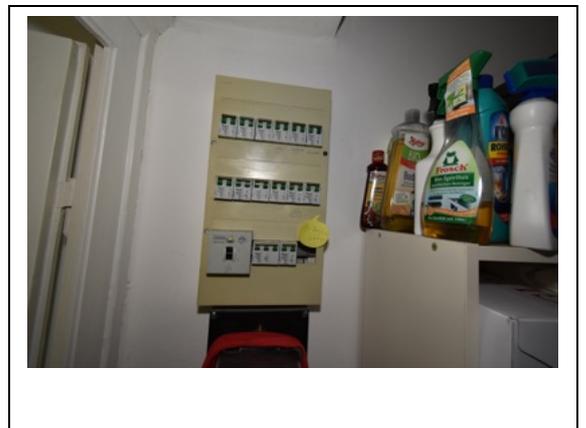




Foto 37:

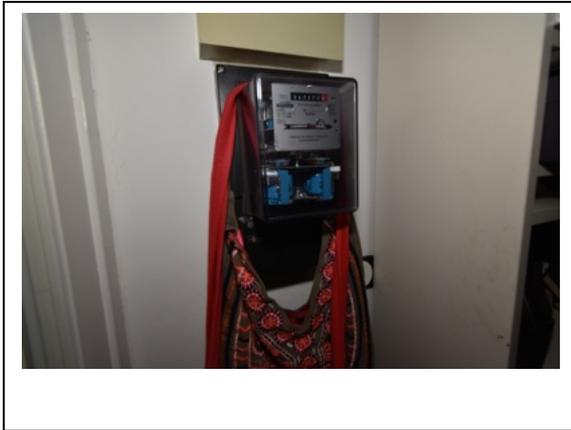


Foto 38:

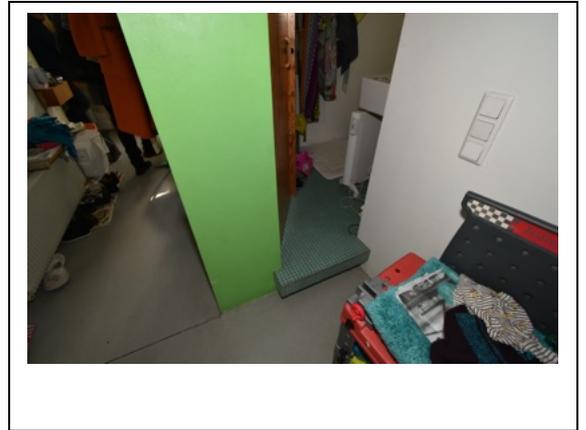


Foto 39:

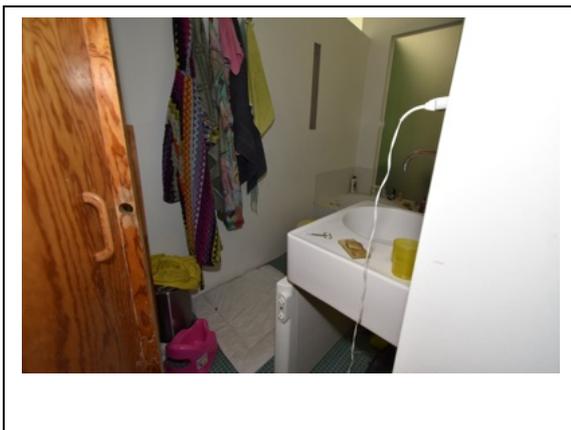


Foto 40:

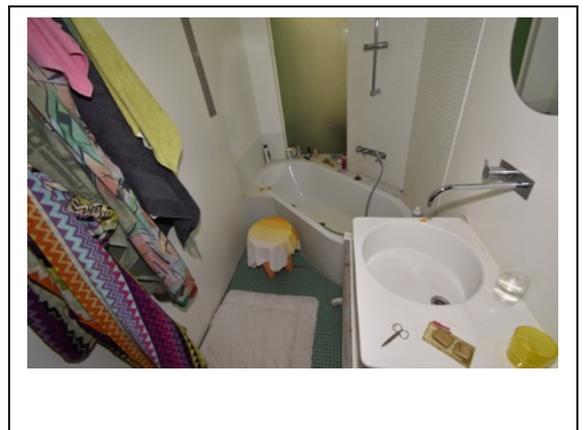


Foto 41:

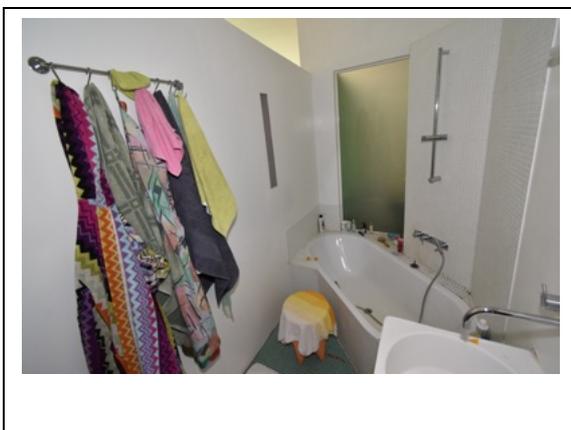


Foto 42:

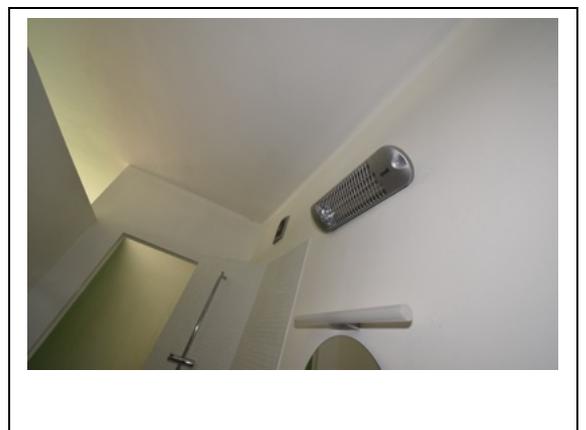




Foto 43:

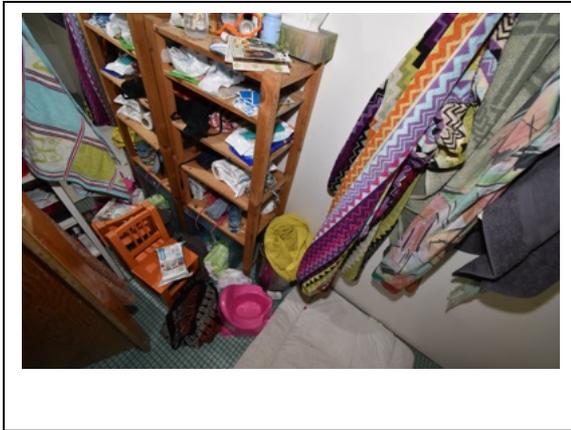


Foto 44:

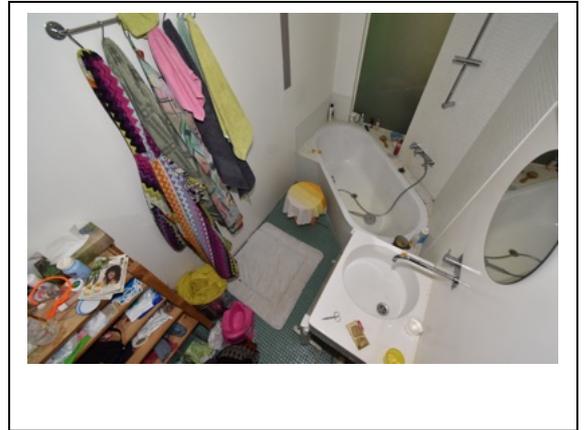


Foto 45:

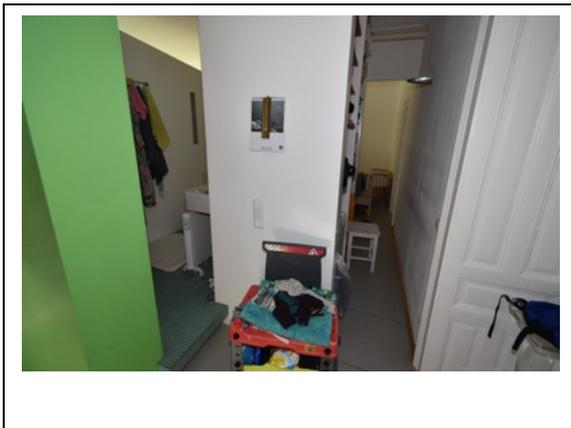


Foto 46:

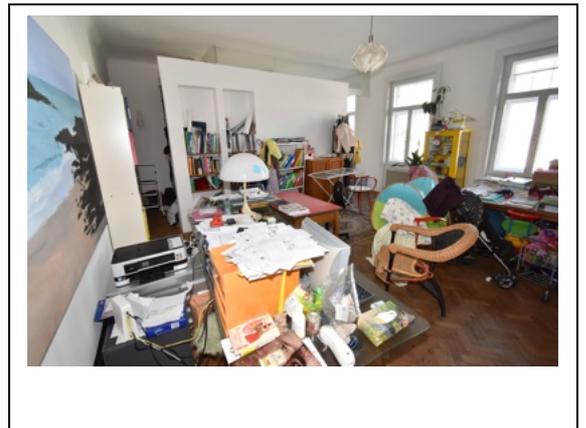


Foto 47:

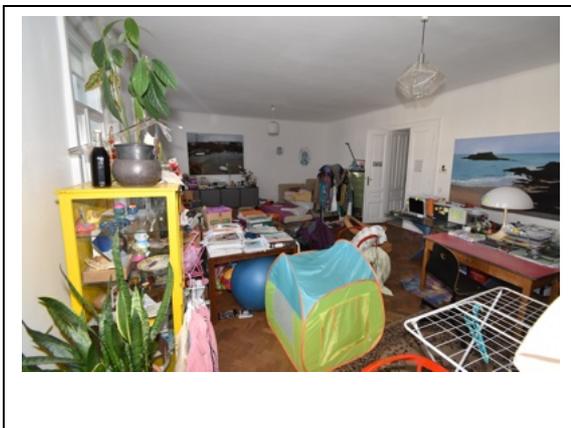


Foto 48:

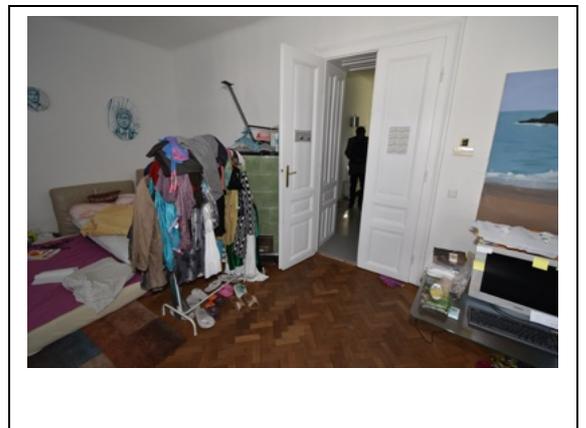




Foto 49:

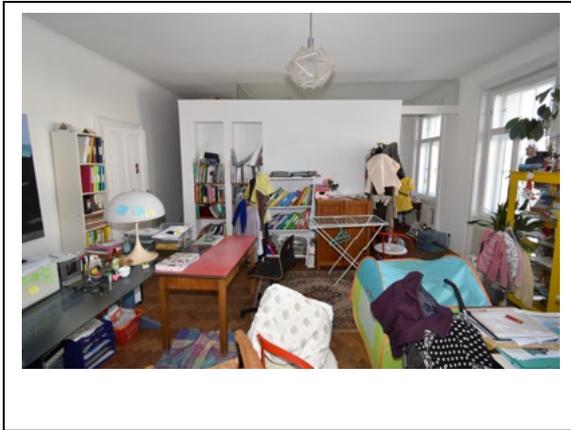


Foto 50:

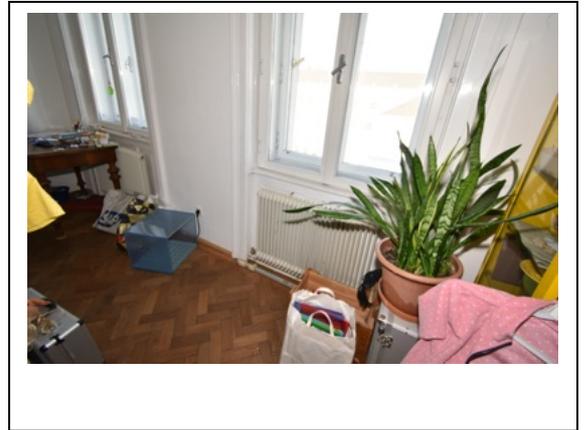


Foto 51:

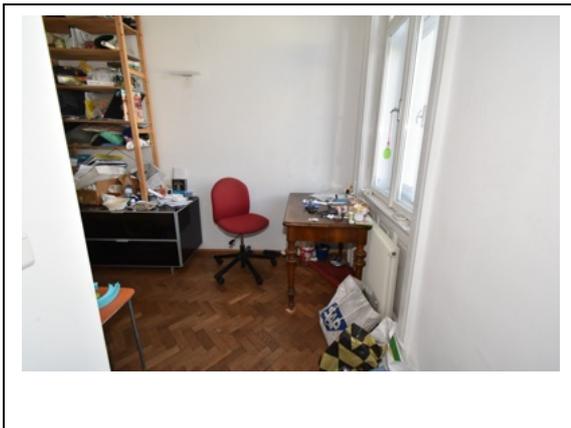


Foto 52:

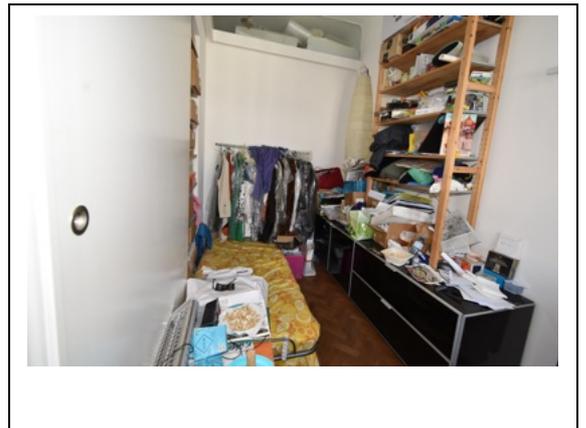


Foto 53:

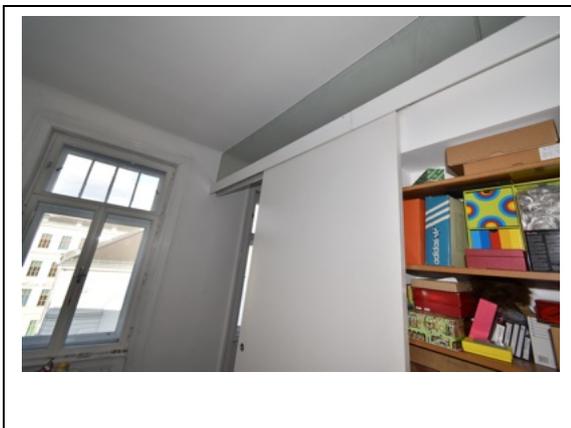


Foto 54:

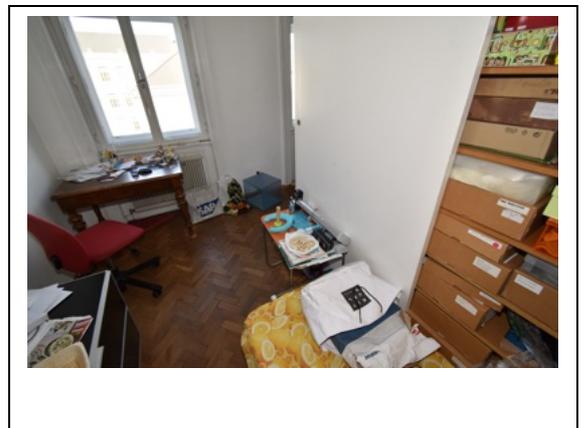




Foto 55:

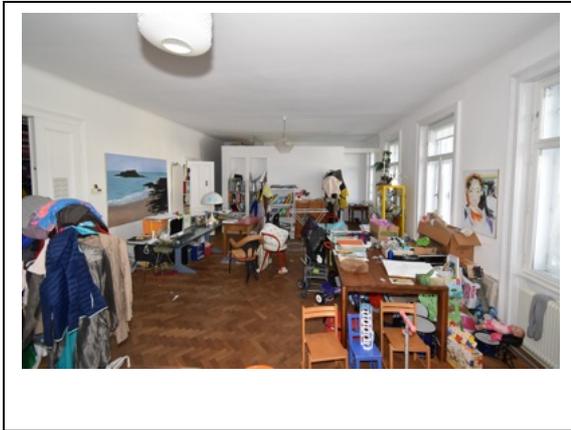


Foto 56:

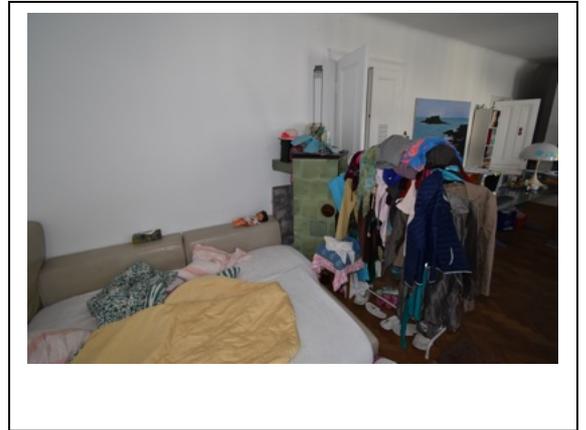


Foto 57:

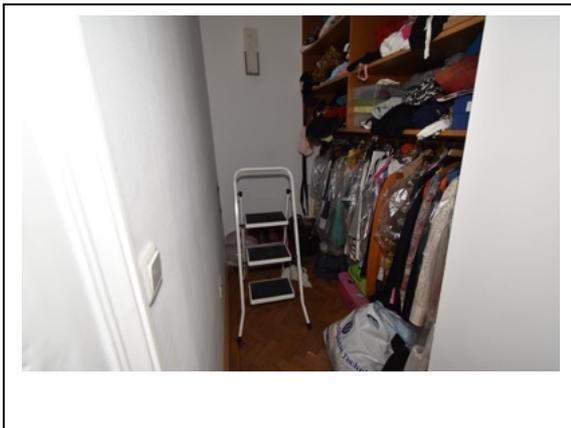
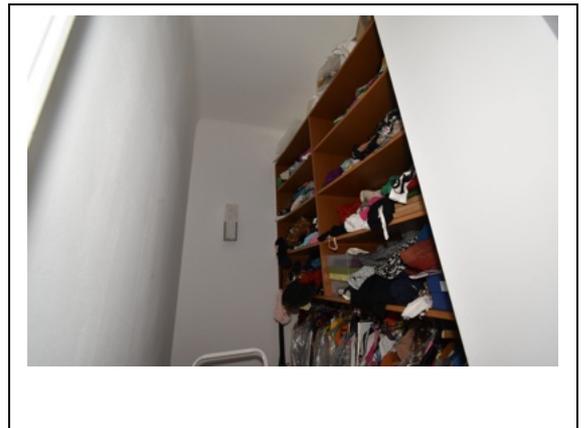


Foto 58:





7. Anlagen

Anlage./I	Bescheide abgeschlossene Bauvorhaben	15 Seiten
Anlage./II	Wohnungseigentumsvertrag vom 21.02.2003 (von der Hausverwaltung übermittelt)	13 Seiten
Anlage./III	Nutzwertgutachten vom 27.12.2002 (von der Hausverwaltung übermittelt)	8 Seiten
Anlage./IV	Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag (TZ 4017/2007 – von der Hausverwaltung übermittelt)	6 Seiten
Anlage./V	Nutzwertberechnung (TZ 4017/2007 – von der Hausverwaltung übermittelt)	10 Seiten
Anlage./VI	Protokoll WE-Versammlung vom 30.01.2025	4 Seiten

Anton Buchmann
Anlage II

Magistrat

der

k. k. Reichshaupt- und Residenzstadt

WIEN.

Selbständiger Wirkungsbereich.

Stadtbaumeister
Präs. 12. APR 1912
IX a. Abt. Z. 4105

M-Abt. IV 1280/12.

Bei Rückschreiben wolle die vorstehende Aktenbezeichnung, und zwar sowohl die Nummer der Magistrats-Abteilung als die Geschäftszahl, in der Aufschrift und etwa auch auf dem Briefumschlage genau angeführt werden.

Adolf Sacher Stern,
II. Wolfgang Schmälzelgasse 16.

Personenaufzug, Aufstellungsbewilligung.

Beilg.

An

das Stadtbauamt, Fach Abt. IX.

Mit Rücksicht auf die Planauswechslung ad Abt. IX a. 14663/12

konsensgemäss hergestellt und erledigt mit WIEN, am 26. III. 1912. den Benütz. Kons. der Abt IX a. 14672/12

ad acta

Wien, am 5. XI. 1912

Für den Baudirektor:

celpha
elbaum

J. Traier

Evidenz-Bureau
Auf Lageplan keine Änderung eingetrotet, daher keine Einzeichnung nötig.
Wien, am 19. XI. 1912

Vom Magistrat wird dem Herrn Ado

Sacher Stern, II. Wolfgang Schmälzelgasse 16 wohnhaft, die Bewilligung erteilt, nach dem mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plane und der Berechnung im Hause II. Weintraubengasse E.Z. ^{30 5608} ~~1207~~ im Spindelraum der Treitragenden Stiege einen für die Beförderung von höchstens 3 Personen mit einer grössten Tragfähigkeit von 240kg konstruierten Personenaufzug aufzustellen, der mit Druckknopfsteuerung mit Sendeknöpfen im und an dem Fahrstuhle und mit einer Rufknopfe im Erdgeschoss versehen und durch eine im Wiener Boden ober dem Stiegenhaus

ARCHIV
Stadtbauamt

Magistrat

der

k. k. Reichshaupt- und Residenzstadt

WIEN.

Selbständiger Wirkungskreis.

M.-Abt. IV 5678/12.

Bei Rückschreiben wolle die vorstehende Aktenbezeichnung, und zwar sowohl die Nummer der Magistrats-Abteilung als die Geschäftszahl, in der Aufschrift und etwa auch auf dem Briefumschlage genau angeführt werden.

Adolf Sacher Stern,

II. Wolfgang Schmälzlgasse

Nr. 16.

Personenaufzug, Aufstellungsbewilligung.

Planwechsel

An

das Stadtbauamt, Fach Abt. IXa.

AM 74863

20. DEZ 1912

Es selbsteingemäss hergestellt und erledigt den Benütz. Kons. der Abt IX a. 14672/

WIEN, am 12. XII. 1912.

ad acta

Wien, am 5 / XI 1914

Für den Baudirektor:

Alfred Schell
Bauamt

Gotheis

Vom Magistrate wird dem Herrn Adolf Sacher Stern, II. Wolfgang Schmälzlgasse 16 wohnhaft die Bewilligung erteilt, nach dem mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plane und der Berechnung an der im Hause II. Novaragasse 40 mit Erlass vom 26. März 1912 Z. 1280/12. genehmigten Personenaufzugsanlage die im Plane bezeichneten Änderungen vorzunehmen.

5608

Magistrat

der

k. k. Reichshaupt- und Residenzstadt

WIEN.

Selbständiger Wirkungskreis.

M.-Abt. IV 5679/12.

Bei Rückschreiben wolle die vorstehende Aktenbezeichnung, und zwar sowohl die Nummer der Magistrats-Abteilung als die Geschäftszahl, in der Aufschrift und etwa auch auf dem Briefumschlage genau angeführt werden.

Adolf Sacher Stern,
II. Wolfgang-Schmälzlgasse 16.

Personenaufzug, Aufstellungsbewilligung.
Planwechsel.

An

das Stadtbauamt, Fach Abt. IXa.

5608
E.Z. III

Vom Magistrat wird dem Herrn Adolf Sacher Stern II. Wolfgang Schmälzlgasse 16 wohnhaft, die Bewilligung erteilt, nach dem mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Pläne und der Berechnung an der im Hause II. Weintraubengasse 3 mit Erlass vom 10. VII. 1912 Z. 1968/12 genehmigten Personenaufzugsanlage die im Plane bezeichneten Änderungen vorzunehmen

Stadtbauamt
EX. AM. 24661
Pres. 2 0-027-1912

WIEN, am 12. XII. 1912.

Magistrat

der

k. k. Reichshaupt- und Residenzstadt

WIEN

M.-Abt. IV 5308 / 12.

Bei Rückschreiben wolle obenstehende Aktenbezeichnung, und zwar die Nummer der Magistrats-Abteilung, sowie die Geschäftszahl in der Aufschrift und allenfalls auf dem Briefumschlage genau angeführt werden.

Personenaufzug,
Benützungsbewilligung.
3 Beilagen.

An das Stadtbauamt, nach Abt. IXa

Wien, am

Vorname
12. XII. 1912

5 XI 1914

Für den Bauinspektoren

Alfred Gyll.
Bauamt

W. Reichner

Vom Magistrat wird dem Herrn Adolf

Sacher Stern,

wohnhaft im

II. Bezirk, Wolfgang Schmälzlgasse Nr. 16,

auf Grund der vorgenommenen amtlichen Überprüfung die
Bewilligung erteilt, den im Hause II. Bezirk

Weintraubengasse

Nr. 30 mit Bewilligung des Magistrates vom 28./III. 1912

M.-Abt. IV 1280 / 12 aufgestellten Personenaufzug in

Betrieb zu setzen.

Hiebei wird bedungen, daß die einschlägigen Bestimmungen der Punkte 3, Absatz 3, und 27 bis 37 der Instruktion für das Stadtbauamt vom April 1906, M.-Abt. IV—338/04, betreffend Aufstellung und Betrieb von Aufzügen, genau eingehalten werden, daß ferner

5308
5608
Einf.

Bez. 7

Bl. 1.2/64

Magistrat der Stadt Wien

M. Abt. 20
Plan- und Schriftenkammer
Vorgemerkt im
Baubewilligungsbuch

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 36
Wien XVII, Kalvarienberggasse 33

im selbständigen Wirkungsbereich

4

M. Abt. 36/1 - II., Weintraubengasse 30

1. St.

12. NOV. 1961

7-2

xBezz

OLXNKX

Wien, am 24. März 1961

EZ. 5608 des Grundbuches der Kat.-Gem.

Leopoldstadt

Bauanzeige gemäß § 61 BO. f. Wien,
Kenntnisnahme

Konsensmäßig ausgeführt

Plankammer zur Einlage E. 1. 5608/II

Krinsky

Bescheid

Hof. Ing. Brosenbauer
Oberstadtbaurat

Die am 24. Februar 1961 eingelangte Anzeige über die Errichtung folgen-

der baulicher Anlagen - über Bauabänderungen - geringerer Art auf der Liegenschaft - xix am

Hause - II. Bez., Weintraubengasse Or. Nr. 30,

EZ. 5608 des Grundbuches der Katastralgemeinde Leopoldstadt +), wird

gemäß § 61 der Bauordnung für Wien zur Kenntnis genommen :

+) die darin bestehen, daß die Gassenseite im Uivernehmen mit der M. Abt. 19 neuzeitlich gestaltet werden soll,

29/61

Magistratsabteilung 20
Plan- und Schriftenkammer
Vorgamerkt im
Baubewilligungsbuch

2/76
10
1-3

Magistrat der Stadt Wien
Stadtamt, Registratsabteilung 36
Bau-, Levar- u. Gewerkepolizei f. d. Bez. 1-9 u. 20
Kalvarienbergg. 33, 1170 Wien

Wien, 1976 02 02

MA 36/2 Weintraubeng. 30/1/75
EZ. 5508 des Grundbuches
der Kat. Gem. Leopoldstadt

31. Okt. 1977

Konsequenzmäßig ausgeführt
Plan- und Schriftenkammer zur Einlage E.Z. 5608/

Bauliche Abänderungen

LPL Sch.

f. d. Abteilungsleiter

B e s c h e i d

Gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) wird nach den mit den Genehmigungsvermerk versehenen Plänen die Bewilligung erteilt, auf der Liegenschaft EZ. 5508 des Grundbuches der Kat. Gem. Leopoldstadt in Wien 2, Weintraubengasse 30, einen Teil der Fundamente unterfangen zu lassen.

Auf diese Ausführung sind die einschlägigen Bestimmungen der BO f. Wien und die damit zusammenhängender Vorschriften Anwendung.

Vorgeschrieben bzw. aufmerksam gemacht wird:

- 16.2.76 1. Der Baubeginn ist gem. § 124 Abs. 2 BO von dem Bauherrn der MA 36 schriftlich anzuzugehen.
- 1/76
- 9.3.76 2. Für sämtliche belangreichen, tragenden Bauteile der gegenständlichen Ausführung ist der MA 36 rechtzeitig vor Baubeginn des Standsicherheitsnachweis zur Überprüfung vorzulegen. Die tragenden Bauteile dürfen erst nach bestandener, amtlicher Überprüfung der diesbezüglichen Standsicherheitsberechnung ausgeführt werden.
- 3/76
- 17.2.76 3. Während der Ausführung ist rechtzeitig wegen Vornahme der Beschau der Unterfangung bei der MA 36 Anzeige zu erstatten.
- 2/76
- 9.4.76 4. Die Fertigstellung der Bauarbeiten ist der MA 36 schriftlich anzuzugehen.
- 5/76

B e g r ü n d u n g

Der dem Bescheid zugrunde gelegte Sachverhalt der den eingereichten Plänen und dem Ergebnis der mündlichen Verhandlung vom 15. September 1975 entsprechen. Die Ausführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig. Die vorgeschriebenen Auflagen sind in den angeführten Bestimmungen begründet.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen ab Zustellung bei der MA 36, Wien (7, Kalvarienberggasse 33), schriftlich oder telegraphisch die Berufung erhoben werden. Die Berufungsschrift hat binnen begründeten Verzugsfrist zu entfallen und ist mit 15,- S. Bescheidstempel pro Seite zu versehen.

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei

Außenstelle f.d. 2. u. 20. Bezirk
20, Dresdner Straße 75
1200 Wien

12
1-3

MA 37/2 - Weintraubengasse 30/2743/92 Wien, 16. Juli 1992

2. Bez. Weintraubengasse ONr. 30
EZ 5608 des Grundbuches der
Kat.Gem. Leopoldstadt

Plangemäß ausgeführt
Bedingungen erfüllt

Einlegen EZ 5608 KG Leopoldstadt

Bauliche Änderungen
(Wohnungszusammenlegung)

Wien, am 23. Juli 1992

Referent:

F. d. Abt.-Leiter:

B e s c h e i d

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

Sie betrifft die Wohnung Nr. 19 im 3. Stock und umfaßt Änderungen von Raumgrößen, -widmungen und -zugängen.

Vorgeschrieben wird:

- 1.) Der Bauführer hat gemäß § 124 Abs. 2 BO den Beginn der Bauführung mindestens 3 Tage vorher der Baubehörde und weiters dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten (Fichtegasse 11, 1010 Wien) anzuzeigen.
- 2.) Auf die Vorlage der gem. § 127 Abs. 1 vorgesehenen Unterlagen (statische Berechnungen usw.) wird gem. § 127 Abs. 2 BO verzichtet.
- 3.) Auf die Erstattung der Beschauanzeigen zur Ermöglichung der behördlichen Überprüfung der Bauausführung wird gemäß § 127 Abs. 6 BO verzichtet.
- 4.) Der Fußboden in NaBräumen ist flüssigkeitsdicht herzustellen. Er ist gemäß der Verordnung des Magistrats der Stadt Wien vom 23. Aug. 1990, Zl. MA 35 - B/513/88 über die Zulassung von Fußbodenaufbauten für die nachträgliche Herstellung von Badezimmern und Aborten in Wohnungen auf bestehenden Holzdecken auszuführen.
- 5.) Vom Erfordernis einer Benützungsbewilligung wird gemäß § 128 Abs. 1 BO Abstand genommen; es ist jedoch die Vollendung der Bauführung unter Vorlage eines Rauchfangbefundes bei der Baubehörde anzuzeigen.

B e g r ü n d u n g

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

MAGISTRAT DER STADT WIEN

MA 37/B
4

Magistratsabteilung 37

Baupolizei
Bezirksstelle für den 2. und 20. Bezirk
Dresdner Straße 82, 1. Stock
A - 1200 Wien

DVR:0000191

UID: ATU36801500

Fax: 4000 99 20500

Tel.: 4000 20500

e-mail: 2.20@m37.magwien.gv.at

MA 37/2 – Weintraubengasse 30/273/04

Wien, 4. November 2004

2. Bezirk, Weintraubengasse ONr. 30
Gst.Nr. 882/1 in
EZ 5608 der Kat. Gem. Leopoldstadt

+ 3 Wgh.

Bauliche Herstellungen und Änderungen
Dachgeschossausbau

Baubewilligung

B E S C H E I D

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) in Verbindung mit § 69 Abs. 8 BO und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes, unter Bezugnahme auf die mit Bescheid vom 26. Jänner 2003, Zl.: MA 37/V – 7813/2002 bekannt gegebenen Bebauungsbestimmungen und auf Grund der mit Bescheid vom 20. Oktober 2004, GZ: BV 2 – 4348/04 erteilten Bewilligung für Abweichungen von den Bebauungsvorschriften die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Sie umfasst:

Ausbau des Dachbodens Front Weintraubengasse unter Abänderung der Dachform zur Schaffung von drei neuen Wohnungen Top Nr. 25, 26 und 27.

Die Wohnungen Top Nr. 25 und 26 (im Straßentrakt) sind als Maisonettenwohnungen vorgesehen. Die zugehörigen Einlagerungsräume werden im Kellergeschoss geschaffen.

Alle Wohnungen sind mit Anschlüssen für Wascheinrichtungen und Trockenanlagen ausgestattet.

Im Souterrain des Straßentraktes werden die bestehenden Lokale in Magazine umgewidmet.

Der bestehende Aufzugschacht in der Spindel des Stiegenhauses wird bis ins Dachgeschoss verlängert.

Die Anzahl der Pflichtstellplätze, welche gemäß § 40 in Verbindung mit § 36 Abs. 1 und § 36a des Wiener Garagengesetzes, LGBl. Nr.: 22/57 in der derzeit geltenden Fassung durch die Bauführung geschaffen werden müssen, bleibt um einen Stellplätze hinter der gesetzlichen Stellplatzpflicht zurück.

Vorgeschrieben wird:

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

MAGISTRAT DER STADT WIEN

Magistratsabteilung 37

Baupolizei

Bezirksstelle für den 2. und 20. Bezirk

Dresdner Straße 82, 1. Stock

A - 1200 Wien

DVR:0000191

UID: ATU36801500

Fax: 4000 99 20500

Tel.: 4000 20500

e-mail: 2.20@ma37.wien.gv.at

13
8

MA 37/2 – Weintraubengasse 30/00273-2/2004

Wien, 25. September 2007

2. Bezirk, Weintraubengasse ONr. 30
Gst. Nr. 882/1 in EZ 5608
der Kat.-Gemeinde Leopoldstadt

**Abweichung vom
bewilligten Bauvorhaben
(1. Planwechsel)**

Baubewilligung

B E S C H E I D

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß §§ 70 und 73 der Bauordnung für Wien (BO) die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft abweichend von dem mit Bescheid vom 4. November 2004, Zl.: MA 37/2 – Weintraubengasse 30/273/04 bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen:

Änderungen an Raumteilungen und –widmungen in dem bereits vorhandenen Dachboden mit drei Wohnungen.

Vorgeschrieben wird:

Für die geänderte Bauführung haben die Auflagen des oben angeführten Bescheides weiterhin Anwendung zu finden.

Ergänzend wird vorgeschrieben:

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

B e g r ü n d u n g

Die Bewilligung und die Auflagen sind in der Bauordnung für Wien und den einschlägigen Nebengesetzen begründet.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung bei diesem Amt schriftlich Berufung eingebracht werden. Die Berufung hat den Bescheid zu bezeichnen, gegen den sie sich richtet und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten. Bewilligungswerber/innen (Antragsteller/innen) haben die Berufung mit EUR-13,20 Bundesgebühr zu vergebühren. Die Gebühr ist durch Barzahlung oder mittels Bankomatkarte mit Quickfunktion in unserem Amt

Übermittlung der Unterlagen

An die
MA 37/2 (in die Hauseinlage)

Bearbeitungsbogen

EZ/Bez. 5608 / 2
 KG. Leopoldstadt

AUFZUG – ANZEIGE

nach § 7 des Wiener Aufzugsgesetzes 2006 – WAZG 2006

Errichtung wesentliche Änderung

MA 37-A/50413/2009

eingereicht am: 23.12.2009

2. Bez., Weintraubengasse 30

Personenaufzug Nr. 2281/08

Hersteller: Haushahn Aufzüge GesmbH

Aufzugseigentümer (Betreiber): Schlüsselszene Immobilienverwertungs GesmbH

Belege: (* mit Prüfvermerk) C1-C2, 2 stat. Berechnungen und Gutachten

Plan des Aufzuges * Lageplan * (falls extra)

Beschreibung des Aufzuges *

Statische Vorbemessungen * oder Gutachten über Geringfügigkeit im Akt *

Positives Gutachten über die Abnahmeprüfung durch den Aufzugsprüfer

Aufzugsprüfer: Ing. Walter Conrad, TÜV

Baubewilligung der baulichen Herstellungen für den Aufzug:

MA 37/2-Weintraubengasse 30/273/2004 vom 4.11.2004

§ 70 § 71

MA 37/2-Weintraubengasse 30/273-2 und 6/2004 (Planwechsel)

§ 70a § 62

Behindertengerechte Ausführung gemäß § 108 Abs. 6 bzw. § 111 Abs. 6 BO

ja nein

Ersatz für bestehenden Aufzug:

Erstellungsdatum:

Ersteller:

Belegnr.:

Anzeige

Nachreichung

unvollständig mangelhaft

Mitteilung erfolgte am 6.4.2010 und 30.6.2010
 an TÜV (Ergänzung stat. Berechnung + neues GA)

erfolgte am
 5.8.2010 (Statik und GA)

Vollständig und richtig belegt am: **5.8.2010** (Tag, ab dem der Aufzug benützt werden darf.)

Die Anzeige ist daher als **abgeschlossen** zu beurteilen.

VA: EUR 28,-- entrichtet gebührenbefreit mit eBezahlen vorgeschrieben am: _____

Der Sachbearbeiter: Dipl.-Ing. Höß

Für den Abteilungsleiter:



Dipl.-Ing. Dr. Eder
 Oberstadtbaurat

MAGISTRAT DER STADT WIEN

Magistratsabteilung 37

Baupolizei

Bezirksstelle für den 2. und 20. Bezirk

Dresdner Straße 82, 1. Stock

A - 1200 Wien

Telefax: (+43 1) 4000-99-02500

Telefon: (+43 1) 4000-02500

e-mail: 2.20@ma37.wien.gv.at

www.bauen.wien.at

13
2

MA 37/2 – Weintraubengasse 30/00273-6/2004

Wien, 8. April 2010

2. Bezirk, Weintraubengasse ONr. 30

Gst. Nr. 882/1.in

EZ 5608 der Kat. Gem. Leopoldstadt

Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (2. Planwechsel)

Baubewilligung

B E S C H E I D

Nach Maßgabe des mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Planes, der einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bildet, wird gemäß § 70 und § 73 der Bauordnung für Wien (BO) die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft abweichend von dem mit Bescheid

vom 4. November 2004, Zl.: MA 37/2 – Weintraubengasse 30/00 273/04

und der Bewilligung zur Abweichung von der Baubewilligung

vom 25. September, Zl.: MA 37/2 – Weintraubengasse 30/ 00273-2/2004

bewilligten Bauvorhaben

nachstehende Änderungen vorzunehmen:

Änderungen an Raumteilungen und –widmungen in den bereits vorhandenen Dachgeschosswohnungen Top. Nr. 25, 26 und 27. Die straßenseitige Dachgaube soll abgeändert werden.

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

Ergänzend wird vorgeschrieben:

- 1.) Fassadendekor, Gesimse sowie Fenster an der Straßenseite sind zu erhalten.
- 2.) Die Dachflächenfenster sind möglichst bündig mit der Dachhaut zu versetzen.
- ✓ 3.) Folgende Punkte sind vor Ausführung der MA 19 zur Vidende vorzulegen: Details der (68° geneigten) Gaube, (ggf. Farbwahl der Hauptfassade).

B e g r ü n d u n g

Die Bewilligung und die Auflagen sind in der Bauordnung für Wien und den einschlägigen Nebengesetzen begründet.

13
740

Einlegen
EZ 5608
KG Leopoldstadt

BEARBEITUNGSBOGEN

FERTIGSTELLUNGSANZEIGE

MA 37/2 - Wien Wienbezugszone 30100273-3-10/2004

Fertigstellungsanzeige zu MA 37/2 - Wienbezugszone 301 273/04
MA 37/2 - Wienbezugszone 30100273-2/04 1. ABW.
MA 37/2 - Wienbezugszone 30100273-6/04 2. ABW.

Belege :

	vorgelegt	nachgereicht am:
- Bestätigung des/der Ziviltechnikers/in	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Erklärung des/r Bauführers/in	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Ausführungsplan/pläne <input checked="" type="checkbox"/> grau <input type="checkbox"/> mit Änderungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Überprüfungsberichte des/der Prüfengeurs/in	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Konstruktionspläne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Gutachten über Rauch- und Abgasfänge	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Gutachten über Kanal bzw. Senkgrube mit Ausführungsplan	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Gutachten über sicherheitstechn. Einrichtungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Nachweis über den Wärme- u. Schallschutz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Bestätigung ü. Maßnahmen z. Schutz v. Emissionen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Gesetzliche Erfordernisse:

	nicht erford.	erforderlich
- grundbücherliche Durchführung der Abteilung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> → <input type="checkbox"/> Mitt. an MA 64
- Gehsteigerstellung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> → <input type="checkbox"/> Mitt. an Gehsteigref.
- Garagenlüftungsanlage FS-Meldung vollständig erstattet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

Fertigstellungsanzeige

Nachreichung

<input type="checkbox"/> Unvollständig belegt - Mitteilung erfolgt am:	erfolgte am:
---	---

Vollständig belegt am 10. Mai 11 (Tag ab dem das Gebäude / die Baulichkeit benutzt werden darf)

- Das Bauvorhaben ist daher als abgeschlossen zu beurteilen
- GWR - Meldung erfolgt JA NICHT ERFORDERLICH
 - Kanalplan an MA 14-GDV und MA 30 JA NICHT ERFORDERLICH
 - Kostenersatz für Gehsteig vorzuschreiben NEIN JA → Ä.A.
 - Stellplatzsicherstellung außerhalb des Bauplatzes NEIN JA → protokollieren u. Kopie einlegen

22,00 / 50,00 VA bereits entrichtet
 22,00 / 50,00 VA mittels eBezahlen vorschreiben / vorgeschrieben am :

Der/Die Sachbearbeiter/innen :

Für den Abteilungsleiter:

[Signature]

[Signature]
Sabine Bruchner
1110 - Inv.

Datum : 17.05.11

RK.: 07.06.2013

MA 37

2. Bezirk, Weintraubengasse ONr. 30

Gst.Nr. 882/1 in

EZ 5608 der Kat. Gem. Leopoldstadt

AV. 28.04.2010

Beschuld ob B.F. Schellen



Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei – Gebietsgruppe OST
Stadterneuerung II
Dresdner Straße 82, 1. Stock
A – 1200 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37430
Telefax: (+43 1) 4000-99-37430
E-Mail: ggo.stadterneuerung2@ma37.wien.gv.at
www.bauen.wien.at

Aktenzahl	Sachbearbeiterin:	Durchwahl	Datum
MA 37/11291/2013/0001	DI. ⁱⁿ Grundei	01/4000-37433	Wien, 6. Mai 2013

Bauliche Änderungen
Herstellung eines Balkones
Baubewilligung

B E S C H E I D

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

Für die Wohnung Top. Nr. 19 im 3. Stock soll ein Balkon an der Hoffront des Straßentraktes hergestellt werden.

Vorgeschrieben wird:

- 1.) Die Bauwerberin bzw. der Bauwerber hat sich gemäß § 124 Abs. 1 BO zur Ausführung einer befugten Bauführerin bzw. eines Bauführers zu bedienen, die bzw. der nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften zur erwerbsmäßigen Vornahme dieser Tätigkeit berechtigt ist. Diese bzw. dieser hat gem. § 65 Abs. 1 BO spätestens vor Beginn der Bauführung die genehmigten Baupläne bei der Baubehörde zu unterfertigen.
- 2.) Der/Die Bauführer/in hat gemäß § 124 Abs. 2 BO den Beginn der Bauführung mindestens drei Tage vorher der MA 37/Bauinspektion und weiters dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten (Fichtegasse 11, 1010 Wien) anzuzeigen.
- 3.) Der Bauwerber hat bei Baubeginn eine von der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Aufschließungsweg deutlich und dauernd sicht- und lesbare Tafel an der von der Bauführung betroffenen Liegenschaft anzubringen, aus der hervorgeht,
1. um welches Bauvorhaben es sich handelt,

Kern BaugesmbH, 1060 Wien, Linke Wienzeile 168

An das
Magistrat der Stadt Wien
MA 37
Dresdner Straße 82
1200 Wien

Wien, 2017-09-04
M.K./g/

Betrifft: Bestätigung: MA37/11291/2013/0001
BV Herrn Arch. DI. Buchleitner, 1020 Wien, Weintraubengasse 30/19

Sehr geehrte Damen und Herren!

Hiermit bestätigen wir, dass der o. a. Balkon entsprechend der Baubewilligung und den Bauvorschriften ausgeführt wurde.

In der Hoffnung Ihnen hiermit gedient zu haben verbleiben wir

mit freundlichen Grüßen

KERN BaugesmbH

M.G. Kratochvil

2. Bez. Weintraubengasse ONr. 30

EZ:

5608

Einlegen in

EZ



REG-EZ

KG:

II

Gehsteigreferat

FERTIGSTELLUNGSANZEIGE

Zahl der Fertigstellungsanzeige : MA371475468-2014-5

Bewilligungszahl : MA 37/ 112 91/2013/0001

Bewilligungszahl : MA 37/

Bewilligungszahl : MA 37/

Bewilligungszahl : MA 37/

Bewilligungszahl : MA 37/

Belege :

vorgelegt

nachgereicht am :

- Bestätigung des/der Ziviltechnikers/in

- Erklärung des/r Bauführers/in

- Ausführungsplan/pläne

grau

mit Änderungen

- Überprüfungsberichte des/der Prüfsachverständigen/in

- Gutachten über Abgasanlagen (bei Abgassammlern mit Hinweis, dass eine Strömungsberechnung nach ÖNORM EN 13384-2 vorliegt)

- Gutachten über Kanal bzw. Senkgrube

- Gutachten über sicherheitstechn. Einrichtungen

- Nachweis über den Wärme- u. Schallschutz

- Bestätigung ü. Maßnahmen z. Schutz v. Emissionen

- sonstige vorgeschriebenen Unterlagen/Nachweise

Gesetzliche Erfordernisse:

nicht erford.

erforderlich

- grundbücherliche Durchführung der Abteilung

 →

Mitteilung an MA 64

- Gehsteigerstellung

 →

Mitt. an Gehsteigref.

- Garagenlüftungsanlage FS-Meldung vollständig erstattet

 Ja

Nein

Fertigstellungsanzeige

unvollständig belegt - Mitteilung am : _____

vollständig belegt am : 13. Sep. 2017 (Tag ab dem das Gebäude / das Bauwerk benutzt werden darf)

Das Bauvorhaben ist daher als abgeschlossen zu beurteilen

→ GWR - Meldung (Webformular) erfolgt (nur bei Neubau)

 JA

NICHT ERFORDERLICH

→ Kostenersatz für Gehsteig vorzuschreiben

 NEIN

JA → A.A. an Bewilligungsdezernat

→ Stellplatzsicherstellung außerhalb des Bauplatzes

 NEIN

JA → Protokollieren und Kopie einlegen

22,00 VA mittels eBezahlen vorschreiben

50,00 VA mittels eBezahlen vorschreiben

Der Sachbearbeiter :

[Signature]

Für den Abteilungsleiter:

[Signature]

Datum : 06.10.2017

09. Okt. 2017
[Signature]

Anlage II
15/A

GRUNDEWERBSTEUER SELBSTBERECHNUNG
ERFASSUNGSNUMMER:

10-207.324/2003

GRUNER & POHLE
RUBIGHEITENSTRASSE 11
1010 WIEN

KAUF- UND WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen zwischen

1. Sandor STEINER, Kaufmann, geb. 18.10.1946,
Schrottgießerstr. 3
1020 Wien

im folgenden verkaufenden Partei genannte und

2. Elisabeth STEINER, geb. 29.4.1967, Fremdenführerin
Kriehubergasse 16/2/6
1050 Wien

im folgenden kaufende Partei genannt

1. Rechtsverhältnisse

1.1. Die verkaufende Partei ist Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 5608 GB 01657 Leopoldstadt.

1.2. Die Vertragsparteien nehmen nachstehenden Grundbuchsstand zur Kenntnis:

GRUNDBUCH 01657 Leopoldstadt EINLAGEZAHL 5608
BEZIRKSGERICHT Leopoldstadt

***** ABFRAGEDATUM 2002-12-30

Letzte TZ 5706/2002

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
882/1	GST-Fläche	655	
	Baufl. (Gebäude)	487	
	Baufl. (befestigt)	168	Weintraubeng. 30

***** A2 *****

1 a 2324/1912 Recht wegen Einhaltung des gesetzlichen Ausmasses der
aneinander anschließend anzulegenden und zu erhaltenden Höfe

4 a gelöscht

***** B *****

9 ANTEIL: 1/1

Steiner Sandor

GEB: 1946-10-18 ADR: Schrottgießerstr. 3 1020

a 5706/2002 Einantwortungsurkunde 2002-01-18, Amtsbestätigung

2002-03-28, Kaufvertrag 2002-11-22 Eigentumsrecht

***** C *****

1 a 4527/1962 Schuldschein 1962-06-08

PFANDRECHT

Höchstbetrag 229.300,--

für Wohnhaus-Wiederaufbaufonds (W 7276)

c gelöscht

3 a 4941/1964 Schuldschein 1964-06-29

PFANDRECHT

2.180,--

für Wohnhaus-Wiederaufbaufonds (W 7276)

b gelöscht

5 a 5706/2002 Pfandurkunde 2002-11-12

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 1.040.000,--

für IMMO-BANK Aktiengesellschaft

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS

1.3. Die verkaufende Partei verpflichtet sich, auf ihre Kosten die Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung zu betragen und den Beschluß hierüber dem Treuhänder zur Sicherstellung der Verbücherung des Eigentumsrechtes der kaufenden Partei auszufolgen. Die kaufgegenständlichen Anteile der kaufenden Partei sind vor Einverleibung des Eigentumsrechtes auf Kosten der verkaufenden Partei lastenfrei zu stellen.

1.4. Mit Nutzwertgutachten für die Festsetzung der Nutzwerte gem. § 9 Abs 1 WEG 2002 des Architekten DI Robert Handgriff vom 27.12.2002, GZ 302/02, wurden die Nutzwerte der selbständigen Objekte des auf der im Punkt 1.1. näher bezeichneten Liegenschaft errichteten Hauses festgestellt. Die wesentlichen Inhalte des Nutzwertgutachtens ergeben sich aus der nachfolgenden Tabelle:

1.5. Tabelle:

1	2	3	4	5	6	7
top Nr.	Art	Geschoß	Topographie	Anteile in 1645	Fläche in m ²	Name, Geburtsdatum
1	Wohnung mit Balkon	HP	VZ, WC, AR, BAD, KÜ, ZI, ZI, ZI,	72	81,97	Sandor STEINER, geb. 19.10.1946
2	Wohnung mit Balkon	HP	VZ, WC, KÜ, AR, BAD, ZI, ZI, ZI	74	84,35	Sandor STEINER, geb. 19.10.1946
3	Wohnung, Dachboden 1, Dachboden 2	HP	VZ, VZ, WC, KÜ, ZI, ZI	121	45,55 230,16 180,37	Sandor STEINER, geb. 19.10.1946
4	Wohnung mit Balkon	HP	VZ, WC, BAD, KÜ, ZI, ZI, ZI,	66	71,74	Sandor STEINER, geb. 19.10.1946
5	Abstellraum	HP	ZI	6	19,08	Sandor STEINER, geb. 19.10.1946
6	Wohnung mit Balkon	Mezzanin	VZ, WC, BAD, KÜ, ZI, ZI, ZI, ZI	93	95,72	Sandor STEINER, geb. 19.10.1946
7	Wohnung mit Balkon	Mezzanin	VZ, WC, BAD, KÜ, ZI, ZI, ZI, ZI, ZI	100	102,72	Sandor STEINER, geb. 19.10.1946
8	Wohnung	Mezzanin	VZ, VZ, WC, BAD, KÜ, ZI, ZI, ZI,	61	64,34	Sandor STEINER, geb. 19.10.1946
9	Wohnung mit Balkon	Mezzanin	VZ, WC, BAD, KÜ, ZI, ZI, ZI,	74	71,76	Sandor STEINER, geb. 19.10.1946
10	Wohnung mit Balkon	1. Stock	VZ, WC, BAD, KÜ, ZI, ZI, ZI, ZI	92	94,27	Sandor STEINER, geb. 19.10.1946
11	Wohnung mit Balkon	1. Stock	VZ, WC, BAD, KÜ, ZI, ZI, ZI, ZI	100	102,73	Elisabeth STEINER, geb. 29.4.1967
12	Wohnung	1. Stock	VZ, VZ, WC, KÜ, ZI, ZI, ZI,	64	66,99	Sandor STEINER, geb. 19.10.1946
13	Wohnung mit Balkon	1. Stock	VZ, WC, BAD, KÜ, ZI, ZI, ZI,	74	71,77	Sandor STEINER, geb. 19.10.1946
14	Wohnung mit Balkon	2. Stock	VZ, WC, BAD, KÜ, ZI, ZI, ZI, ZI,	95	97,72	Sandor STEINER, geb. 19.10.1946
15	Wohnung mit Balkon	2. Stock	VZ, WC, AR, BAD, KÜ, ZI, ZI, ZI, ZI, ZI,	103	105,8	Sandor STEINER, geb. 19.10.1946

16	Wohnung	2. Stock	VZ, VZ, WC, KÜ, BAD, ZI, ZI,	65	68,25	Sandor STEINER, geb. 19.10.1946
17	Wohnung mit Balkon	2. Stock	VZ, WC, BAD, KÜ, ZI, ZI, ZI,	73	71,58	Sandor STEINER, geb. 19.10.1946
18	Wohnung mit Balkon	3. Stock	VZ, WC, BAD, KÜ, ZI, ZI, ZI, ZI	92	94,10	Sandor STEINER, geb. 19.10.1946
19	Wohnung mit Balkon	3. Stock	VZ, WC, BAD, KÜ, ZI, ZI, ZI, ZI, ZI	97	105,00	Sandor STEINER, geb. 19.10.1946
20	Wohnung	3. Stock	VZ, VZ, WC, BAD, KÜ, ZI, ZI,	69	68,72	Sandor STEINER, geb. 19.10.1946
22	Lager/Magazin	Souterrain	Lager	25	84,35	Sandor STEINER, geb. 19.10.1946
23	Lager/Magazin	Souterrain	Lager, Lager, AR, AR	24	79,23	Sandor STEINER, geb. 19.10.1946
24	Lager/Magazin	Souterrain	Lager	5	16,20	Sandor STEINER, geb. 19.10.1946
	Summe der Anteile			1645		

2. Kauf, Kaufpreis

2.1. Die verkaufende Partei verkauft und übergibt, die kaufenden Partei kauft und übernimmt von der verkaufenden Partei die in der Tabelle 1.5. angeführten 100/1645 Anteile, verbunden mit der Wohnungseinheit W 11 zur Begründung von Wohnungseigentum zum Preis von

€ 155.000,--

(in Worten: EURO einhundertfünfundfünfzigtausend)

geldlastenfrei.

2.2. Der Kaufpreis ist vor Vertragsunterfertigung auf das mit dem Namen der Erlegerin bezeichnete Treuhandkonto des Vertragserrichters und Treuhänders, Mag. Michael Gruner, Rechtsanwalt in 1070 Wien, Kirchengasse 19, Kontonummer 04810 302 211 bei der BAWAG (BLZ 14.000) zu erlegen.

2.3. Die Vertragsteile erkennen Leistung und Gegenleistung als angemessen an, der wahre Wert ist den Vertragsteilen bekannt und verzichten diese darauf, diesen Vertrag wegen Verkürzung über die Hälfte anzufechten.

3. Kosten, Grunderwerbsteuer

3.1. Nicht enthalten in dem unter 2.1. bezeichneten Kaufpreis und daher von der kaufenden Partei zusätzlich zu begleichen sind:

3.1.1. Alle wie immer gearteten Kosten und Auslagen, die mit der individuellen Aufbringung des Kaufpreises durch die kaufende Partei anfallen, wie zum Beispiel alle Kosten und Zinsen einer Kreditaufnahme, die Kosten der grundbücherlichen Sicherstellung eines aufgenommenen Darlehens etc.

3.1.2. Die Kosten für die Errichtung dieses Kaufvertrages und dessen grundbücherliche Durchführung und treuhändige Kaufpreisverwaltung durch den Vertragsverfasser und Treuhänder Mag. Michael Gruner, Rechtsanwalt in 1070 Wien, Kirchengasse 19.

3.1.3. Die grundbücherliche Eintragungsgebühr (derzeit 1% des Kaufpreises), die Grunderwerbsteuer (derzeit 3,5%), die Bundesstempel- und Gerichtskostenmarken und die Kosten der Unterschriftsbeglaubigungen.

3.1.4. Zum Zwecke der Sicherstellung der Bezahlung der Grunderwerbsteuer und der Eintragungsgebühr erlegt die kaufende Partei auf dem Grunderwerbsteuerkonto des Vertragsverfassers bei der BAWAG (BLZ 14000) Kontonummer 04810 301 045 einen Sicherstellungsbetrag in Höhe von €6.975,- und beauftragt den Vertragserrichter und Treuhänder, den Erwerbsvorgang beim Finanzamt im Wege der Selbstbemessung anzuzeigen und die Grunderwerbsteuer und die Eintragungsgebühr aus dem Sicherstellungsbetrag zu bezahlen.

4. Treuhandaufträge

4.1. Die Vertragsparteien erteilen dem Treuhänder nachstehende Treuhandaufträge, der Treuhänder nimmt diese durch einfache Mitfertigung dieses Vertrages an. Eine Abänderung dieser Treuhandaufträge ist nur durch übereinstimmende Erklärung der Vertragsparteien, allenfalls finanzierender Banken oder Kreditinstitute sowie des Treuhänders selbst möglich.

4.2. Der Treuhänder hat den Kaufpreis nach den Bestimmungen über das elektronische anwaltliche Treuhandbuch zu verwahren.

4.3. Der Treuhandbetrag ist nach Begründung von Wohnungseigentum und Einverleibung des Eigentumsrechtes der kaufenden Partei im bedungenen

Rang samt Zinsen, abzüglich Bankspesen und -gebühren an die verkaufende Partei weiterzuleiten.

5. Gewährleistung.

- 5.1. Verkaufende Partei und kaufende Partei haben die kaufgegenständliche Wohnung und die allgemeinen Teile des Hauses besichtigt und begangen. Der Zustand zum Zeitpunkt der Besichtigung gilt als vereinbart. Darüber hinaus trägt die verkaufende Partei keine wie immer geartete Haftung für ein bestimmtes Erträgnis, ein bestimmtes Ausmaß, eine bestimmte Beschaffenheit oder einen bestimmten Zustand des Vertragsgegenstandes, wohl aber dafür daß dieser frei von bürgerlichen oder außerbürgerlichen Lasten, Bestandsrechten oder sonstigen Benützungrechten ist, welche in diesem Vertrag nicht angeführt sind.
- 5.2. Die vertragsgegenständliche Wohnung befindet sich in einem unsanierten Zustand. Die verkaufende Partei verpflichtet sich, bis Ende März 2003 alle Ver- bzw. Entsorgungsleitungen bis zur „Wohnungsgrenze“ (Strom und Gas bis zum Zähler, Wasser bis zur Absperrung, Kanal bis zum Steigstrang) in einer dem Stand der Technik entsprechenden Ausführung und Dimensionierung herzustellen.
- 5.3. Die Adaptierung und Erneuerung innerhalb des Wohnungsverbandes ist alleinige Sache der kaufenden Partei.
- 5.4. Im Kaufpreis enthalten ist eine funktionsfähige Heizung und Warmwasseraufbereitung (Gaskombitherme samt Heizkörpern).
- 5.5. Allenfalls innerhalb von 4 Wochen ab Vertragsunterfertigung erforderlich werdende Reparaturen der Heizung werden bis zu einem Gesamtbetrag von € 5.000,-- von der verkaufenden Partei getragen.
- 5.6. Derartige Reparaturerefordernisse sind bei sonstigem Verlust des Ersatzanspruches von der kaufenden Partei unverzüglich der verkaufenden Partei unter Beibringung eines Kostenvoranschlages anzuzeigen.
- 5.7. Läßt die verkaufende Partei diese Reparatur nicht innerhalb von 5 Werktagen auf eigene Kosten durchführen, so kann die kaufende Partei die Reparatur selbst in Auftrag geben und ist von der verkaufenden Partei nach den oben angeführten Bestimmungen bis zum Höchstbetrag schad- und klaglos zu halten.

6. Übergabe

Die vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteile gehen mit Vertragsunterfertigung in den physischen Besitz der kaufenden Partei über. Mit diesem Tag gehen Nutzen, Lasten, Gefahr und Zufall von der verkaufenden Partei auf die kaufende Partei über.

7. Staatsbürgerschafts- und Devisenerklärung

Die kaufende Partei erklärt an Eides Statt, österreichische Staatsbürgerin und Deviseninländerin zu sein.

8. Wohnungseigentumsbegründung

8.1. Die in der Tabelle (Punkt 1.5. dieses Vertrages) in Spalte 7 genannten Miteigentümer räumen einander hiermit wechselseitig das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung über die in der Tabelle (Punkt 1.5. dieses Vertrages) angeführten Wohnungen und sonstige selbständige Räumlichkeiten im Sinne des § 2 WEG 2002 nach Maßgabe der in der Tabelle angeführten Aufstellung ein, daß hierdurch ein mit dem Miteigentumsanteil (Spalte 5) untrennbar verbundenes, gegen Dritte wirksames Recht, das Wohnungseigentum, begründet wird, sodaß für Elisabeth STEINER, geb. 29.4.1967, Wohnungseigentum an Wohnung 11 (W 11 mit Balkon) und für Sandor STEINER, geb. 18.10.1946, Wohnungseigentum an allen übrigen Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten begründet wird.

8.2. Festgehalten wird, daß jeder Wohnung zumindest ein Kellerabteil zugeordnet ist, welche jedoch bei der Nutzwertfestsetzung nicht mit einbezogen wurden.

9. Besondere Vereinbarungen

9.1. Ausdrücklich festgehalten wird, daß der Dachboden nicht allgemeiner Teil des Hauses ist und sich die verkaufende Partei die Nutzung und Verwertung des Dachbodens vorbehalten hat, was auch in der Festsetzung des Kaufpreises seinen Niederschlag gefunden hat. Der vorhandene Kinderwagen- und Fahrradabstellraum wird von der verkaufenden Partei den Benützern nur prekaristisch (der jederzeitige Widerruf der Benützung ist daher möglich) überlassen.

9.2. Die kaufende Partei stimmt schon jetzt einem Ausbau des Dachbodens zu und verpflichtet sich alle hierfür erforderlichen Erklärungen abzugeben und Zustimmungen zu erteilen, wenn die erforderlichen Arbeiten durch hierzu befugte Gewerbetreibende durchgeführt werden, entsprechende behördliche Bewilligungen eingeholt werden, die Benützung des

Kaufgegenstandes einschließlich des Zuganges zu diesem nicht nachhaltig beeinträchtigt werden und der kaufenden Partei aus all dem keinerlei Kosten, welcher Art auch immer, entstehen.

- 9.3.** Der kaufenden Partei wird das Recht eingeräumt, hofseitig einen Balkon mit einer Ausladung von max. 1,5m anzubauen. Die verkaufende Partei verpflichtet sich alle hierfür erforderlichen Erklärungen abzugeben und Zustimmungen zu erteilen, wenn die erforderlichen Arbeiten durch hierzu befugte Gewerbetreibende durchgeführt, entsprechende behördliche Bewilligungen eingeholt, die Benützung der übrigen Teile des Hauses nicht nachhaltig beeinträchtigt werden und der verkaufenden Partei aus all dem keinerlei Kosten, welcher Art auch immer, entstehen.

Mit dieser Zusage bleibt sie der kaufenden Partei bis zwei Jahre nach Abschluß dieses Kaufvertrages im Wort.

- 9.4.** Sollte durch einen nachträglichen Ausbau des Dachbodens oder anderer baulicher Veränderungen eine Änderung der Nutzwerte erforderlich sein, so geben die Vertragsteile bereits jetzt ihre unwiderrufliche und ausdrückliche Zustimmung zu einer Neufestssetzung der Nutzwerte und verpflichten sich ohne Verzug alle erforderlichen Rechtshandlungen zu setzen und Erklärungen abzugeben, die für die Berichtigung der Nutzwerte und die grundbücherliche Durchführung dieser Berichtigung erforderlich sind. Die Abänderung der Mindestanteile, sohin eine Abtretung oder Übernahme erfolgt unentgeltlich.
- 9.5.** Sämtliche Kosten, die durch eine Neufestssetzung der Mindestanteile entstehen, werden alleine vom Verursacher getragen. Im Falle einer Inanspruchnahme auch des anderen, wird der Verursacher diesen schad- und klaglos halten.
- 9.6.** Die Vertragsparteien verpflichten sich, diese Verpflichtungen eingeschlossen die hier formulierte Überbindungsverpflichtung, auf ihre Rechtsnachfolger vertraglich zu überbinden.
- 9.7.** Derzeit werden anteilige Akontozahlungen für die Aufwendungen („Betriebskosten“) für den Kaufgegenstand von € 130,- zuzüglich 10% Ust eingehoben. Darin ist das Verwaltungshonorar, nicht jedoch die Kosten für die Aufzugsanlage enthalten.

- 9.8. Die verkaufende Partei übernimmt die ausdrückliche Haftung dafür, daß in den auf den Vertragsabschluß folgenden 10 Jahren keinerlei Reparaturkosten entstehen werden, welche nicht durch die Reparaturrücklage (Punkt 12) gedeckt sind. Sollten Reparaturkosten entstehen, die diese Reparaturrücklage - sollte eine solche nicht gebildet werden, den fiktiv zu errechnenden Betrag - übersteigen, so verpflichtet sich die verkaufende Partei zum Ersatz dieses übersteigenden Betrages.
- 9.9. Die verkaufende Partei verpflichtet sich, diese Verpflichtungen eingeschlossen, die hier formulierte Überbindungsverpflichtung, auf ihre Rechtsnachfolger vertraglich zu überbinden.
- 9.10. Im Falle des Einbaues einer Aufzugsanlage verpflichtet sich die kaufende Partei, sich an den anteiligen Betriebskosten sowie den anteiligen Baukosten, jedoch nur bis zu einem Höchstbetrag von € 6.000,- inkl. Ust. zu beteiligen. Der Höchstbetrag von € 6.000,- verändert sich in dem Ausmaß wie sich der VPI 2000 (2000=100) verändert. Ausgangszahl ist die Indexzahl für das Monat Dezember 2002, sohin 105,2. Übersteigen die anteiligen Baukosten den wertgesicherten Höchstbetrag, so ist der übersteigende Betrag von der verkaufenden Partei zu tragen.
- 9.11. Diese Vereinbarung endet mit dem Ablauf des 10. Jahres ab dem Tag der Unterfertigung des Kaufvertrages.
- 9.12. Die Parteien verpflichten sich, diese Rechte und Pflichten, einschließlich der hier formulierten Überbindungsverpflichtung, an ihre jeweiligen Rechtsnachfolger zu überbinden.

10. Verwalter

Zur Verwaltung der im Miteigentum stehenden Liegenschaft wird ein gemeinsamer Verwalter bestellt. Die Bestellung des Verwalters erfolgt durch die Wahl aller Miteigentümer, wobei jedem so viele Stimmen zustehen, wie er grundbuchsmäßige Anteile aufzuweisen hat.

11. Aufwendungen, abweichender Verteilungsschlüssel

- 11.1. In Abänderung des in § 32 WEG 2002 vorgesehenen Verteilungsschlüssels erfolgt die Aufteilung der Betriebskosten dieses Hauses nicht nach den Liegenschaftsanteilen, sondern in Anlehnung an die jeweiligen Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes über die Aufteilung von Betriebskosten nach den Nutzflächen.

- 11.2. In Abweichung des § 28 Abs 1 WEG 2002 kommen die Miteigentümer weiters gem. § 32 Abs 2 WEG 2002 überein, sämtliche Aufwendungen für die Pflege und Instandhaltung der Außenfenster und -türen der Wohnungen, sowie deren allfällige Erneuerung selbst zu tragen. Dachdecker- und Spenglerkosten im Zuge des Austausches von Dachflächen- bzw. Atellerfenster, welche Wohnungen erschließen, sind ebenfalls vom jeweiligen Wohnungseigentümer selbst zu tragen.
- 11.3. Diese Vereinbarungen über die Aufwendungen gem. § 32 WEG 2002 sind im Lastenblatt anzumerken.

12 Rücklage

- 12.1. Die Vertragsparteien vereinbaren, neben den anfallenden Betriebskosten und dem Verwaltungshonorar zur Bestreitung allfälliger Instandhaltungsarbeiten für das Haus eine Rücklage in Höhe von monatlich € 0,2 je m² Wohnnutzfläche an die Hausverwaltung zu bezahlen.
- 12.2. Im Falle eines Eigentümerwechsels geht das Guthaben oder das Passivum der Rücklage auf den Rechtsnachfolger über. Auf eine anteilige Ausfolgung des Guthabens wird ausdrücklich verzichtet.

13. Vollmacht

Verkaufende Partei und kaufende Partei bevollmächtigen und beauftragen den Vertragsverfasser und Treuhänder, Mag. Michael Gruner, Rechtsanwalt in 1070 Wien, Kirchengasse 19 mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung des vorliegenden Kaufvertrages, zur Abgabe von Erklärungen aller Art eingeschlossen Aufsandungserklärungen, zur Anbringung von Berichtigungen, Abänderungen und Anträgen aller Art bei und gegenüber Gerichten und Behörden aller Art, eingeschlossen Finanzbehörden sowie zur Empfangnahme von Beschlüssen und Bescheiden aller Art, soweit dies zur Durchführung dieses Vertrages erforderlich ist.

14. Aufsandungserklärung

Hiermit erteilen die Parteien, Sandor STEINER, geb. 18.10.1946 und Elisabeth STEINER, geb. 29.4.1967, ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Zustimmung, daß ob der Liegenschaft EZ 5608 GB 01657 Leopoldstadt, nachstehende Eintragungen bewilligt werden:

a) im Gutsbestandsblatt:

die Ersichtlichmachung des Wohnungseigentums;

b) im Eigentumsblatt:

ob der dem Sandor STEINER, geb. 18.10.1946, zur Gänze gehörigen Liegenschaft die Teilung der Anteile und die Einverleibung des Eigentumsrechtes und des Wohnungseigentumsrechtes für die in der nachfolgenden Tabelle in Spalte 1 genannten Miteigentümer zu den in Spalte 2 angeführten Miteigentumsanteilen verbunden mit Wohnungseigentum an den in Spalte 3 genannten Wohnungseigentumseinheiten wie folgt:

1	2	3
Name, Geburtsdatum	Anteile in 1645	Bezeichnung
Sandor STEINER, geb. 18.10.1946	72	W 1 mit Balkon
Sandor STEINER, geb. 18.10.1946	74	W 2 mit Balkon
Sandor STEINER, geb. 18.10.1946	121	W 3, Dachboden 1, Dachboden 2
Sandor STEINER, geb. 18.10.1946	66	W 4 mit Balkon
Sandor STEINER, geb. 18.10.1946	6	Abstellraum 5
Sandor STEINER, geb. 18.10.1946	93	W 6 mit Balkon
Sandor STEINER, geb. 18.10.1946	100	W 7 mit Balkon
Sandor STEINER, geb. 18.10.1946	61	W 8
Sandor STEINER, geb. 18.10.1946	74	W 9 mit Balkon
Sandor STEINER, geb. 18.10.1946	92	W 10 mit Balkon
Elisabeth STEINER, geb. 29.4.1967	100	W 11 mit Balkon
Sandor STEINER, geb. 18.10.1946	64	W 12
Sandor STEINER, geb. 18.10.1946	74	W 13 mit Balkon
Sandor STEINER, geb. 18.10.1946	95	W 14 mit Balkon
Sandor STEINER, geb. 18.10.1946	103	W 15 mit Balkon
Sandor STEINER, geb. 18.10.1946	65	W 16
Sandor STEINER, geb. 18.10.1946	73	W 17 mit Balkon
Sandor STEINER, geb. 18.10.1946	92	W 18 mit Balkon
Sandor STEINER, geb. 18.10.1946	97	W 19 mit Balkon
Sandor STEINER, geb. 18.10.1946	69	W 20
Sandor STEINER, geb. 18.10.1946	25	Lager/Magazin 22
Sandor STEINER, geb. 18.10.1946	24	Lager/Magazin 23
Sandor STEINER, geb. 18.10.1946	5	Lager/Magazin 24

c) im Lastenblatt:

die Anmerkung der Vereinbarung über die Aufwendungen gemäß § 32 WEG 2002 im Sinne der Punkte 11.1. und 11.2. dieses Vertrages.

15. Schriftform

Nebenabreden zu diesem Vertrag oder allfällige Ergänzungen desselben bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.

16. Ausfertigungen

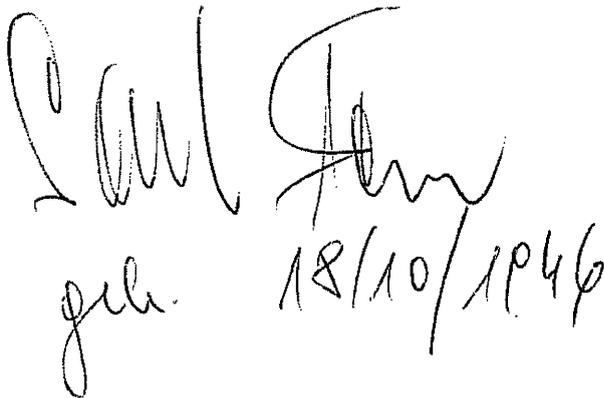
Dieser Vertrag wird in einem Original und in einer beglaubigten Abschrift errichtet. Das Original erhält die verkaufende Partei, die kaufende Partei erhält die beglaubigte Abschrift.

17. Unterschriften

Wien, am 21.2.2003



geb. 29. April 1967



BRZ 143/2003

Die Echtheit der Unterschrift -----

- a) der Frau Elisabeth STEINER, geboren am 29.04.1967 (neunundzwanzigsten April eintausendneuhundertsiebenundsechzig), Fremdenführerin, 1050 Wien, Kriehubergasse 16/2/6, und -----
- b) des Herrn Sandor STEINER, geboren am 18.10.1946 (achtzehnten Oktober eintausendneuhundertsechsvierzig), Kaufmann, 1020 Wien, Schrottgießerstraße 3, -----
- wird hiermit bestätigt. -----
- Wien, am 21. (einundzwanzigsten) Februar 2003 (zweitausenddrei). -----

Gebühr gemäß Gebührengesetz € 13,- entrichtet
Dr. Peter Edgar Schodl, öffentlicher Notar
Wien - Ottakring



P. Schodl.
öffentlicher Notar



Alge III

ARCHITEKT DIPL. ING. ROBERT HANDGRIFF
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER

BIBERSTRASSE 15
A - 1010 WIEN

TELEFON 512 99 80
TELEFAX 512 99 70

GUTACHTEN

zur Ermittlung der selbstständigen Räumlichkeiten gemäß § 6 Abs. 1,
Ziff. 2 WEG 2002 idF des BGBl I Nr. 70/2002 für die Liegenschaft in

1020 WIEN , WEINTRAUBENGASSE 30

EZ 5608 der KAT. GEM. LEOPOLDSTADT

Gemäß § 6 Abs. 1, Ziff. 2 WEG 2002 idF des BGBl I Nr. 70/2002 befinden sich auf der
vorgenannten Liegenschaft:

24 SELBSTSTÄNDIGE RÄUMLICHKEITEN

Diese gliedern sich auf wie folgt :

- 19 Wohnungen**
- 5 sonstige Räumlichkeiten**

Die sonstigen Räumlichkeiten gliedern sich auf wie folgt :

- 2 Abstellräume**
- 3 Lager / Magazine**

Von den vorher genannten selbstständigen Räumlichkeiten werden **keine Objekte
als Hauswartwohnung genutzt**, an denen Wohnungseigentum im Sinne des § 2
Abs. 4 WEG 2002 nicht bestehen kann.

Im Sinne des WEG 2002 befinden sich auf der Liegenschaft

keine Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

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

06 07 1911 , M.Abt. XIV 5661/11
26 08 1912 , M.Abt. XIV 7030/12
22 03 1915 , M.Abt. XIV 11484/13
30 12 1965 , M.Abt. 36 – II., Weintraubengasse 30/1/65
16 07 1992 , MA 37/2 – Weintraubengasse 30/2743/92

Erght an : 1) Antragsteller(vertreter)
2) MA 37/2 (Baupolizei) zur Kenntnis



Wien, am 2002.12.27
GZ. : 302/02

MAG. GRUMER

ARCHITEKT DIPL. ING. ROBERT HANDGRIFF
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER

BIBERSTRASSE 15
A - 1010 WIEN

TELEFON 512 99 80
TELEFAX 512 99 70

NUTZWERTGUTACHTEN

FÜR DIE FESTSETZUNG DER NUTZWERTE
GEM. § 9 ABS. 1 WEG 2002 IDF DES BGBL I NR. 70/2002
FÜR DIE LIEGENSCHAFT IN

1020 WIEN , WEINTRAUBENGASSE 30
EZ 5608 der KAT. GEM. LEOPOLDSTADT

GRUNDLAGEN :

- 1) WOHNUNGSEIGENTUMSGESETZ 2002 (WEG 2002) IDF D. BGBL. I NR. 70/2002
- 2) PLÄNE UND BESCHEIDE
06 07 1911 , M.Abt. XIV 5661/11
26 08 1912 , M.Abt. XIV 7030/12
22 03 1915 , M.Abt. XIV 11484/13
30 12 1965 , M.Abt. 36 - II., Weintraubengasse 30/1/65
16 07 1992 , MA 37/2 - Weintraubengasse 30/2743/92
- 3) GUTACHTEN GEM. § 6 , ABS. 1 , ZIFF. 2 WEG 2002
ERSTELLT VON ARCHITEKT DIPL. ING. ROBERT HANDGRIFF
AM 2002 12 27 , GZ. 302/02 , SAMT ZUGEHÖRIGEN BESTANDSPÄNEN
ALS GRUNDLAGE FÜR DIE NUTZFLÄCHENBERECHNUNG
- 4) NUTZFLÄCHENBERECHNUNG ERSTELLT VON
ARCHITEKT DIPL. ING. PETER ZAUCHENBERGER AM 1983 03 21 ,
SOWIE FÜR DIE WOHNUNG TOP 19 UND DEN DACHBODEN VON
ARCHITEKT DIPL. ING. ROBERT HANDGRIFF AM 2002 12 27 , ANHAND
VON BESTANDSPÄNEN BZW. BAUBEHÖRDLICH GENEHMIGTEN PLÄNEN.

WIEN , AM 2002 12 27
GZ. : 302/02

.....
UNTERSCHRIFT , RUNDSIEGEL

ZUSAMMENSTELLUNG DER BESTANDSGEGENSTÄNDE

AUF DER GEGENSTÄNDLICHEN LIEGENSCHAFT BEFINDEN SICH LT. DEM , GEM. § 6 ,
ABS. 1 , ZIFF. 2 , WEG 2002 AUSGESTELLTEN GUTACHTEN VOM 2002.12.27 ,
GESCHÄFTSZAHL 302/02 , FOLGENDE SELBSTSTÄNDIGEN RÄUMLICHKEITEN

24 SELBSTSTÄNDIGE RÄUMLICHKEITEN

DIESE GLIEDERN SICH AUF WIE FOLGT :

**19 WOHNUNGEN
5 SONSTIGE RÄUMLICHKEITEN**

SELBSTSTÄNDIGE RÄUMLICHKEIT	ANZAHL	BEWERTET	NICHT BEW.
WOHNUNG	19	19	0
ABSTELLRAUM	2	1	1
LAGER bzw. MAGAZIN	3	3	0

DARÜBER HINAUS BEFINDEN SICH AUF DER LIEGENSCHAFT NOCH WEITERE , BISHER NOCH NICHT
ANGEFÜHRTE SELBSTSTÄNDIGE RÄUMLICHKEITEN , AN DENEN WOHNUNGSEIGENTUM GEMÄSS
§ 2 ABS. 4 WEG 2002 NICHT BESTEHEN KANN :

1 WASCHKÜCHE (IM KELLER)

AUF DER GEGENSTÄNDLICHEN LIEGENSCHAFT BEFINDEN SICH FERNER NOCH FOLGENDE ,
DEN SELBSTSTÄNDIGEN RÄUMLICHKEITEN ZUZUORDNENDE , BZW. IM GEMEINSAMEN
EIGENTUM VERBLEIBENDE ZUBEHÖRTEILE IM SINNE DES § 2 , ABS. 1 , ZIFF. 3 WEG 2002 :

ZUBEHÖRTEIL	ANZAHL	BEWERTET	NICHT BEWERTET
KELLERABTEIL	16	0	16
GANG-WC	3	0	3
DACHBODEN	2	2	0

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.
2. DER NUTZWERT EINER SELBSTSTÄNDIGEN RÄUMLICHKEIT ODER EINES ZUORDNUNGSTEILES WIRD UNTER RUNDUNG DER DEZIMALSTELLEN IN EINER GANZEN ZAHL AUSGEDRÜCKT : UNTER 0,5 ABRUNDUNG , AB 0,5 AUFRUNDUNG (§ 8 ABS. 1 WEG 2002)
NUTZWERTE VON ZUBEHÖRTEILEN ISD. § 8 ABS. 2 WEG 2002 , DEREN ERRECHNETER WERT UNTER EINS LIEGT , WERDEN AUF EINS AUFRUNDET.
3. ALLFÄLLIG VORHANDENE TERRASSEN UND BALKONE WERDEN IM SINNE DES § 8 ABS. 1 WEG 2002 DURCH ZUSCHLÄGE ZUM REGELNUTZWERT DER SELBSTSTÄNDIGEN RÄUMLICHKEIT WERTERHÖHEND BERÜCKSICHTIGT.

RNW FÜR WOHNUNG MIT NORMALAUSSTATTUNG	1,00
RNW FÜR WOHNUNG OHNE WC/WASSERENTNAHMESTELLE	0,80
RNW FÜR ABSTELLRAUM	0,30
RNW FÜR LAGER , MAGAZIN	0,30
RNW FÜR DACHBODEN	0,20

ERMITTLUNG DER ZU- UND ABSCHLÄGE FÜR DIE NUTZWERTBERECHNUNG

ABSTRICHE :

A1	20,00%	FÜR LAGE IM ERDGESCHOSS (FÜR WOHNHEITEN)
A2	10,00%	FÜR LAGE IM HOCHPARTERRE (FÜR WOHNHEITEN)
A3	2,50%	FÜR LAGE IM 2. STOCK (OHNE LIFT)
A4	5,00%	FÜR LAGE IM 3. STOCK (OHNE LIFT)
A5	7,50%	FÜR LAGE IM 4. STOCK (OHNE LIFT)
A6	10,00%	FÜR LAGE IM 5. STOCK (OHNE LIFT)
A7	12,50%	FÜR LAGE IM DG (OHNE LIFT)
A8	5,00%	FÜR ÜBERWIEGENDE STRASSENLAGEN (FÜR WOHNHEITEN)
A9	2,50%	FÜR TEILWEISE STRASSENLAGEN (FÜR WOHNHEITEN)
A10	5,00%	FÜR WOHNHEIT OHNE BADERAUM
A11	2,50%	FÜR BADEGELEGENHEIT UND WC IN EINEM RAUM (WOHNUNG)
A12	5,00%	FÜR GANGKÜCHE , KOCHNISCHE , ODER WOHNKÜCHE ODER EINZELRAUMWOHNUNG MIT KOCHGELEGENHEIT

ZUSCHLÄGE :

Z1	2,50%	FÜR WOHNUNG MIT TERRASSE MIT SEHR MINDERER NUTZUNG
Z2	5,00%	FÜR WOHNUNG MIT TERRASSE MIT MINDERER NUTZUNG
Z3	7,50%	FÜR WOHNUNG MIT TERRASSE MIT GUTER NUTZUNG
Z4	10,00%	FÜR WOHNUNG MIT TERRASSE MIT SEHR GUTER NUTZUNG
Z5	2,50%	FÜR WOHNUNG MIT BALKON MIT MINDERER NUTZUNG

OBJEKT : WIEN 2., WEINTRAUBENGASSE 30 * EZ 5608 * KAT. GEM. LEOPOLDSTADT

<u>GESCHOSS/ TÜR NR.</u>	<u>BESTANDS- GEGENSTAND</u>	<u>GESAMTNUTZWERT</u>
SOU-KG/22	LAGER/MAGAZIN	25
SOU-KG/23	LAGER/MAGAZIN	24
SOU-KG/24	LAGER/MAGAZIN	5
HP/ 1	WOHNUNG MIT BALKON	72
HP/ 2	WOHNUNG MIT BALKON	74
HP/ 3	WOHNUNG DACHBODEN 1 DACHBODEN 2	121
HP/ 4	WOHNUNG MIT BALKON	66
HP/ 5	ABSTELLRAUM	6
M/ 6	WOHNUNG MIT BALKON	93
M/ 7	WOHNUNG MIT BALKON	100
M/ 8	WOHNUNG	61
M/ 9	WOHNUNG MIT BALKON	74
1/10	WOHNUNG MIT BALKON	92
1/11	WOHNUNG MIT BALKON	100
1/12	WOHNUNG	64
1/13	WOHNUNG MIT BALKON	74
2/14	WOHNUNG MIT BALKON	95
2/15	WOHNUNG MIT BALKON	103
2/16	WOHNUNG	65
2/17	WOHNUNG MIT BALKON	73
3/18	WOHNUNG MIT BALKON	92
3/19	WOHNUNG MIT BALKON	97
3/20	WOHNUNG	69

SUMME DER NUTZWERTE ALLER LIEGENSCHAFTSANTEILE : 1.645

OBJEKT : WIEN 2., WEINTRAUBENGASSE 30 * EZ 5608 * KAT. GEM. LEOPOLDSTADT

GESCHOSS/ TÜR NR.	BESTANDS- GEGENSTAND	RNW	AB- , ZUSCHLÄGE	%	NW/M2
SOU-KG/22	LAGER/MAGAZIN	0,30			0,300
SOU-KG/23	LAGER/MAGAZIN	0,30			0,300
SOU-KG/24	LAGER/MAGAZIN	0,30			0,300
HP/ 1	WOHNUNG MIT BALKON	1,00	A2,A8,Z5	-12,50	0,875
HP/ 2	WOHNUNG MIT BALKON	1,00	A2,A8,Z5	-12,50	0,875
HP/ 3	WOHNUNG	1,00	A2,A12	-15,00	0,850
HP/ 4	WOHNUNG MIT BALKON	1,00	A2,Z5	- 7,50	0,925
HP/ 5	ABSTELLRAUM	0,30			0,300
M/ 6	WOHNUNG MIT BALKON	1,00	A8,Z5	- 2,50	0,975
M/ 7	WOHNUNG MIT BALKON	1,00	A8,Z5	- 2,50	0,975
M/ 8	WOHNUNG	1,00	A10	- 5,00	0,950
M/ 9	WOHNUNG MIT BALKON	1,00	Z5	+ 2,50	1,025
1/10	WOHNUNG MIT BALKON	1,00	A8,Z5	- 2,50	0,975
1/11	WOHNUNG MIT BALKON	1,00	A8,Z5	- 2,50	0,975
1/12	WOHNUNG	1,00	A10	- 5,00	0,950
1/13	WOHNUNG MIT BALKON	1,00	Z5	+ 2,50	1,025
2/14	WOHNUNG MIT BALKON	1,00	A8,Z5	- 2,50	0,975
2/15	WOHNUNG MIT BALKON	1,00	A8,Z5	- 2,50	0,975
2/16	WOHNUNG	1,00	A10	- 5,00	0,950
2/17	WOHNUNG MIT BALKON	1,00	Z5	+ 2,50	1,025
3/18	WOHNUNG MIT BALKON	1,00	A8,Z5	- 2,50	0,975
3/19	WOHNUNG MIT BALKON	1,00	A8,A12,Z5	- 7,50	0,925
3/20	WOHNUNG	1,00			1,000

GESCHOSS/ TÜR NR.	BESTANDS- GEGENSTAND	M2 NUTZ- FLÄCHE	NUTZ- WERT/M2	EINZEL/GESAMT NUTZWERT	LIEGENSCHAFTS ANTEIL
SOU-KG/22	LAGER/MAGAZIN	84,35	0,300	25	25 / 1645
SOU-KG/23	LAGER/MAGAZIN	79,23	0,300	24	24 / 1645
SOU-KG/24	LAGER/MAGAZIN	16,20	0,300	5	5 / 1645
HP/ 1	WOHNUNG MIT BALKON	81,97	0,875	72	72 / 1645
HP/ 2	WOHNUNG MIT BALKON	84,35	0,875	74	74 / 1645
HP/ 3	WOHNUNG	45,55	0,850	38,72	
	DACHBODEN 1	230,16	0,200	46,03	
	DACHBODEN 2	180,37	0,200	36,07	121 / 1645
HP/ 4	WOHNUNG MIT BALKON	71,74	0,925	66	66 / 1645

OBJEKT : WIEN 2., WEINTRAUBENGASSE 30 * EZ 5608 * KAT. GEM. LEOPOLDSTADT

GESCHOSS/ TÜR NR.	BESTANDS- GEGENSTAND	M2 NUTZ- FLÄCHE	NUTZ- WERT/M2	EINZEL/GESAMT NUTZWERT		LIEGENSCHAFTS ANTEIL
HP/ 5	ABSTELLRAUM	19,08	0,300	6	6	6 / 1645
M/ 6	WOHNUNG MIT BALKON	95,72	0,975	93	93	93 / 1645
M/ 7	WOHNUNG MIT BALKON	102,72	0,975	100	100	100 / 1645
M/ 8	WOHNUNG	64,34	0,950	61	61	61 / 1645
M/ 9	WOHNUNG MIT BALKON	71,76	1,025	74	74	74 / 1645
1/10	WOHNUNG MIT BALKON	94,27	0,975	92	92	92 / 1645
1/11	WOHNUNG MIT BALKON	102,73	0,975	100	100	100 / 1645
1/12	WOHNUNG	66,99	0,950	64	64	64 / 1645
1/13	WOHNUNG MIT BALKON	71,77	1,025	74	74	74 / 1645
2/14	WOHNUNG MIT BALKON	97,72	0,975	95	95	95 / 1645
2/15	WOHNUNG MIT BALKON	105,80	0,975	103	103	103 / 1645
2/16	WOHNUNG	68,25	0,950	65	65	65 / 1645
2/17	WOHNUNG MIT BALKON	71,58	1,025	73	73	73 / 1645
3/18	WOHNUNG MIT BALKON	94,10	0,975	92	92	92 / 1645
3/19	WOHNUNG MIT BALKON	105,00	0,925	97	97	97 / 1645
3/20	WOHNUNG	68,72	1,000	69	69	69 / 1645

SUMME DER NUTZWERTE ALLER LIEGENSCHAFTSANTEILE : 1.645
=====

Anlage IV

Selbstberechnet zu EFW.
10-243.177/2007 am
22.08.2007

4017/07

NACHTRAG ZUM WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen zwischen

**Sandor Steiner, geb. 18.10.1946,
Schrottgießergasse 3, 1020 Wien**

und

**Elisabeth Steiner, geb. 29.04.1967
Kriehubergasse 16/2/6, 1050 Wien**

hinfort „Vertragsteile“ genannt, wie folgt:

§ 1

Präambel

Die Vertragsteile sind die Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ 5608 Grundbuch 01657 Leopoldstadt mit der Grundstücksadresse 1020 Wien, Weintraubengasse 30.

An dieser Liegenschaft wurde zur TZ 1320/2003 des Bezirksgerichtes Leopoldstadt Wohnungseigentum begründet. Mit Bescheid des Magistrats der Stadt Wien, MA 37, Baupolizei, vom 04.11.2004, zu MA 37/2 – Weintraubengasse 30/273/04, wurden umfangreiche bauliche Änderungen bewilligt.

Auf Grundlage dieses Bescheides hat Herr Arch. DI Robert Handgriff mit Nutzwertgutachten vom 10.05.2007 die Nutzwerte i.S.d. Wohnungseigentumsgesetzes neu berechnet und ein entsprechendes Gutachten zur Ermittlung der selbstständigen Räumlichkeiten gem. § 6 Abs. 1 Z 2 WEG 2002 erstellt.

§ 2

Nutzwertgutachten

Die Vertragsteile kommen gem. § 9 Abs. 6 WEG 2002 in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2006 (BGBl I 2006/124) überein, das zuvor zitierte Gutachten über die Nutzwertberechnung

von Herrn Arch. DI Robert Handgriff vom 10.05.2007 sowie das bezughabende Gutachten von Herrn Arch. DI Robert Handgriff zur Ermittlung der selbstständigen Räumlichkeiten gem. § 6 Abs. 1 Z 2 WEG 2002 dieser Abänderung des Wohnungseigentumsvertrages zugrunde zu legen. Sämtliche Wohnungseigentümer stimmen daher gem. § 9 Abs. 6 WEG 2002 den Ergebnissen dieses Gutachtens zu.

§ 3

Nutzwertänderung und Anteilsberichtigung

Sämtliche Vertragsteile kommen nunmehr überein, auf Basis der Nutzwertberechnung von Herrn Arch. DI Robert Handgriff vom 10.05.2007 an der Liegenschaft durchgreifend Wohnungseigentum zu begründen. Sie vereinbaren hiermit, die unentgeltliche Anteilsberichtigung im hiefür erforderlichen Ausmaß.

§ 4

Einräumung des Wohnungseigentumsrechts

Im Sinne des WEG 2002 räumen sich die Vertragsteile wechselseitig das Wohnungseigentumsrecht, das ist das Recht, eine selbstständige Wohnung oder eine sonstige selbstständige Räumlichkeit ausschließlich zu nutzen und hierüber alleine zu verfügen, ein.

§ 5

Einverleibungserklärung

Sämtliche Vertragsteile geben hiermit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob der Liegenschaft EZ 5608 Grundbuch 01657 Leopoldstadt folgende Eintragungen bewilligt werden:

Im Eigentumsblatt:

Die Einverleibung des (berichtigten) Eigentumsrechtes für die in der nachstehenden Tabelle in Spalte 1 angeführten Miteigentümer zu den in Spalte 4 genannten Anteilen und die Einverleibung von Wohnungseigentum an den in Spalte 5 bezeichneten WE-Objekten

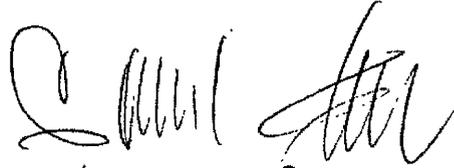
	Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5
	Name	Anteile bisher	WE-Objekt bisher	Anteile neu	WE-Objekt neu
a)	Elisabeth Steiner, geb. 29.04.1967	100/1.645	W 11 mit Balkon	100/2.107	W 11 mit Balkon
b)	Sandor Steiner, geb. 18.10.1946	72/1.645	W 1 mit Balkon	72/2.107	W 1 mit Balkon
c)	Sandor Steiner, geb. 18.10.1946	74/1.645	W 2 mit Balkon	74/2.107	W 2 mit Balkon
d)	Sandor Steiner, geb. 18.10.1946	121/1.645	W 3, Dachboden 1, Dachboden 2	39/2.107	W 3
				73/2.107	W 21 mit Balkon
				168/2.107	W 25 mit Terrasse
				150/2.107	W 26 mit Terrasse
				152/2.107	W 27 mit 3 Terrassen
e)	Sandor Steiner, geb. 18.10.1946	66/1.645	W 4 mit Balkon	66/2.107	W 4 mit Balkon
f)	Sandor Steiner, geb. 18.10.1946	6/1.645	Abstellraum 5	6/2.107	Abstellraum 5
g)	Sandor Steiner, geb. 18.10.1946	93/1.645	W 6 mit Balkon	93/2.107	W 6 mit Balkon
h)	Sandor Steiner, geb. 18.10.1946	100/1.645	W 7 mit Balkon	100/2.107	W 7 mit Balkon
i)	Sandor Steiner, geb. 18.10.1946	61/1.645	W 8	61/2.107	W 8
j)	Sandor Steiner, geb. 18.10.1946	74/1.645	W 9 mit Balkon	74/2.107	W 9 mit Balkon
k)	Sandor Steiner, geb. 18.10.1946	92/1.645	W 10 mit Balkon	92/2.107	W 10 Balkon
l)	Sandor Steiner, geb. 18.10.1946	64/1.645	W 12	64/2.107	W 12
m)	Sandor Steiner, geb. 18.10.1946	74/1.645	W 13 mit Balkon	74/2.107	W 13 mit Balkon
n)	Sandor Steiner, geb. 18.10.1946	95/1.645	W 14 mit Balkon	95/2.107	W 14 mit Balkon
o)	Sandor Steiner, geb. 18.10.1946	103/1.645	W 15 mit Balkon	103/2.107	W 15 mit Balkon
p)	Sandor Steiner, geb. 18.10.1946	65/1.645	W 16	65/2.107	W 16
q)	Sandor Steiner, geb. 18.10.1946	73/1.645	W 17 mit Balkon	73/2.107	W 17 mit Balkon
r)	Sandor Steiner, geb. 18.10.1946	92/1.645	W 18 mit Balkon	92/2.107	W 18 mit Balkon
s)	Sandor Steiner, geb. 18.10.1946	97/1.645	W 19 mit Balkon	97/2.107	W 19 mit Balkon
t)	Sandor Steiner, geb. 18.10.1946	69/1.645	W 20	69/2.107	W 20
u)	Sandor Steiner, geb. 18.10.1946	25/1.645	Lager/Magazin 22	25/2.107	Lager/Magazin 22
v)	Sandor Steiner, geb. 18.10.1946	24/1.645	Lager/Magazin 23	25/2.107	Lager/Magazin 23
w)	Sandor Steiner, geb. 18.10.1946	5/1.645	Lager/Magazin 24	5/2.107	Lager/Magazin 24

§ 6

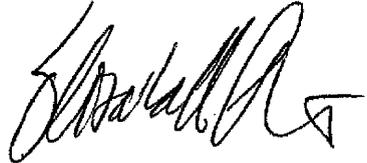
Vollmacht

Die Vertragsteile beauftragen und bevollmächtigen hiermit unwiderruflich die Vertragsrichterin, die Mag. Michael Rudnigger Rechtsanwalt-GmbH, Biberstraße 3/8, 1010 Wien, zur Abwicklung dieses Vertrages samt allen Nebenleistungen. Sie bevollmächtigen sie weiters Einverleibungserklärungen abzugeben, alle Grundbuchs erledigungen und Abgabenbescheide für sie in Empfang zu nehmen sowie auch allfällige notwendige oder nützliche Verbesserungen dieses Vertrages durchzuführen, soweit dies zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages erforderlich ist.

Wien, am 31.7.2007

 12/10/46

Wien, am 3.8.2007

 29. April 1967

Gebühr in Höhe von € 13,20
entrichtet

Dr. Heinz JURKOWITSCH
öffentlicher Notar
Wien-Leopoldstadt

B.R.Z. 2271/2007

Die Echtheit der Unterschrift der Frau Elisabeth STEINER, geboren am 29.(neun-
undzwanzigsten) April 1967 (Eintausendneuhundertsiebenundsechzig),1050 Wien,
Kriehbergasse 16/2/6, wird bestätigt. -----
Wien, am 3.(dritten) August 2007 (Zweitausendsieben).-----



ÖFFENTLICHER NOTAR

Gebühr in Höhe von € 13,20
entrichtet
Dr. Heinz JURKOWITSCH
öffentlicher Notar
Wien-Leopoldstadt

B.R.Z. 2230/2007

Die Echtheit der Unterschrift des Herrn Sandor STEINER, geboren am 18.(acht-
zehnten) Oktober 1946 (Eintausendneunhundertsechsvierzig), 1020 Wien,
Schrottgießerstraße 3, wird bestätigt. -----
Wien, am 31.(einunddreißigsten) Juli 2007 (Zweitausendsieben). -----




ÖFFENTLICHER NOTAR

4017/07
Anlage V

ARCHITEKT DIPL. ING. ROBERT HANDGRIFF
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER

BIBERSTRASSE 15
A - 1010 WIEN

TELEFON 512 99 80
TELEFAX 512 99 70

NUTZWERTBERECHNUNG

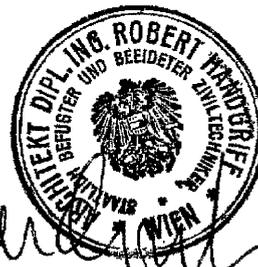
FÜR DIE FESTSETZUNG DER NUTZWERTE
GEM. § 9 ABS. 1 WEG 2002 IDF DES BGBl I NR. 124/2006
FÜR DIE LIEGENSCHAFT IN

1020 WIEN , WEINTRAUBENGASSE 30
EZ 5608 der KAT. GEM. LEOPOLDSTADT

GRUNDLAGEN :

- 1) WOHNUNGSEIGENTUMSGESETZ 2002 (WEG 2002) , BGBl. I NR. 70/2002
IDF D. BGBl. I NR. 124/2006
- 2) PLÄNE UND BESCHEIDE
06 07 1911 , M. Abt. XIV 5661/11
26 08 1912 , M. Abt. XIV 7030/12
22 03 1915 , M. Abt. XIV 11484/13
30 12 1965 , M. Abt. 36 – II., Weintraubengasse 30/1/65
16 07 1992 , MA 37/2 – Weintraubengasse 30/2743/92
04 11 2004 , MA 37/2 – Weintraubengasse 30/273/04
- 3) GUTACHTEN GEM. § 6 , ABS. 1 , Ziff. 2 WEG 2002
ERSTELLT VON ARCHITEKT DIPL. ING. ROBERT HANDGRIFF VOM 2007 05 10
- 4) NUTZFLÄCHENBERECHNUNG ERSTELLT VON
ARCHITEKT DIPL. ING. ROBERT HANDGRIFF AM 2007 05 10 , ANHAND VON
BESTANDSPLÄNEN BZW. BAUBEHÖRDLICH GENEHMIGTEN PLÄNEN.

WIEN , AM 2007 05 10
GZ. : 302/02 A



.....
UNTERSCHRIFT , RUNDSIEGEL

OBJEKT : WIEN 2. , WEINTRAUBENGASSE 30 * EZ 5608 * KAT. GEM. LEOPOLDSTADT

AUF DER LIEGENSCHAFT BEFINDEN SICH LT. DEM GUTACHTEN GEM. § 6 ,
ABS. 1 , ZIFF. 2 , WEG 2002 FOLGENDE WOHNUNGSEIGENTUMSTAUGLICHE OBJEKTE:

27 WOHNUNGSEIGENTUMSTAUGLICHE OBJEKTE

AUFGLIEDERUNG LT. BAUBESTAND :

- 23 WOHNUNGEN**
- 1 ABSTELLRAUM**
- 3 LAGER bzw. MAGAZIN**

WOHNUNGSEIGENTUMSTAUGLICHE OBJEKTE	ANZAHL	BEWERTET	NICHT BEW.
WOHNUNG	23	23	0
LAGER bzw. MAGAZIN	3	3	0
ABSTELLRAUM	1	1	0

VON DEN VORGENANNTEN NICHT BEWERTETEN SELBSTSTÄNDIGEN RÄUMLICHKEITEN
WIRD KEIN OBJEKT AUFGRUND DER ZWECKBESTIMMUNG ALLGEMEIN GENUTZT
UND ES KÖNNTE DAHER WOHNUNGSEIGENTUM IM SINNE DES § 2 ABS. 4 WEG 2002 NICHT
BESTEHEN.

1	WASCHKÜCHE (IM KELLER)
----------	-------------------------------

OBJEKT : WIEN 2. , WEINTRAUBENGASSE 30 * EZ 5608 * KAT. GEM. LEOPOLDSTADT

AUF DER GEGENSTÄNDLICHEN LIEGENSCHAFT BEFINDEN SICH FERNER NOCH FOLGENDE ,
DEN SELBSTSTÄNDIGEN RÄUMLICHKEITEN ZUZUORDNENDE , BZW. IM GEMEINSAMEN
EIGENTUM VERBLEIBENDE ZUBEHÖRTEILE IM SINNE DES § 2 ABS. 3 WEG 2002 BZW.
§ 2 ABS. 4 WEG 2002:

ZUBEHÖRTEIL	ANZAHL	BEWERTET	NICHT BEWERTET
KELLERABTEIL	19	3	16
GANG WC	3	0	3

ERLÄUTERUNGEN :

1. DIE IN DER NUTZWERTBERECHNUNG ANGEFÜHRTEN REGELNUTZWERTE WURDEN NACH DER ALLGEMEINEN VERKEHRAUFAUSSUNG 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 IDF. DES BGBl I NR.124/2006 ZUZUSCHREIBEN, DIES AUS PLATZGRÜNDEN IN DER EXEL- BERECHNUNGSTABELLE.

2. DER NUTZWERT EINER SELBSTSTÄNDIGEN RÄUMLICHKEIT ODER EINES ZUORDNUNGSTEILES WIRD UNTER RUNDUNG DER DEZIMALSTELLEN IN EINER GANZEN ZAHL AUSGEDRÜCKT: UNTER 0,5 ABRUNDUNG, AB 0,5 AUFRUNDUNG (§ 8 ABS. 1 WEG 2002).

NUTZWERTE VON ZUBEHÖRTEILEN ISD. § 8 ABS. 2 WEG 2002 , DEREN ERRECHNETER WERT UNTER EINS LIEGT, WERDEN AUF EINS AUFGERUNDET.

3. DIE TERRASSEN, FLACHDÄCHER UND BALKONE WERDEN IM SINNE DES § 8 ABS. 2 WEG 2002 DURCH EINEN NUTZWERTZUSCHLAG ZUM WOHNUNGSEIGENTUMSTAUGLICHEN WERTERHÖHEND BERÜCKSICHTIGT (25% DES RNW) , DIES IN EINER GANZEN ZAHL (§ 8 ABS. 1) . HIEBEI WIRD DIE NUTZFLÄCHE MIT DEM ANZUWENDENDEN REGELNUTZWERT DES OBJEKTES MULTIPLIZIERT UND DER SICH DARAUS ISD. § 8 ABS. 1 WEG 2002 ERRECHNETE EINZELNUTZWERT DEM NUTZWERT DES SELBSTSTÄNDIGEN OBJEKTES HINZUGERECHNET. NICHT BAULICH VERBUNDENE TERRASSEN, FLACHDÄCHER UND BALKONE SIND HINGEGEN ZUBEHÖRFÄHIG IM SINNE DES § 2 ABS. 3 WEG 2002.

4. LOGGIEN WERDEN MIT 50%, WINTERGARTEN MIT 75% DES ZUGEHÖRENDEN WOHNUNGSREGELNUTZWERTES BERÜCKSICHTIGT.

RNW FÜR WOHNUNG MIT NORMALAUSSTATTUNG	1,00
RNW FÜR LAGER bzw. MAGAZIN	0,30
RNW FÜR KELLERABTEIL	0,20
RNW FÜR ABSTELLRAUM	0,30

OBJEKT : WIEN 2 , WEINTRAUBENGASSE 30 * EZ 5608 * KAT. GEM. LEOPOLDSTADT

ERMITTLUNG DER ZU- UND ABSCHLÄGE
FÜR DIE NUTZWERTBERECHNUNG

ABSTRICHE :

A1	20,00%	FÜR LAGE IM ERDGESCHOSS (FÜR WOHNHEINHEITEN)
A2	10,00%	FÜR LAGE IM HOCHPARTERRE (FÜR WOHNHEINHEITEN)
A3	2,50%	FÜR LAGE IM 2. STOCK (OHNE LIFT)
A4	5,00%	FÜR LAGE IM 3. STOCK (OHNE LIFT)
A5	7,50%	FÜR LAGE IM 4. STOCK (OHNE LIFT)
A6	10,00%	FÜR LAGE IM 5. STOCK (OHNE LIFT)
A7	12,50%	FÜR LAGE IM DG (OHNE LIFT)
A8	5,00%	FÜR ÜBERWIEGENDE STRASSENLAGEN (FÜR WOHNHEINHEITEN)
A9	2,50%	FÜR TEILWEISE STRASSENLAGEN (FÜR WOHNHEINHEITEN)
A10	5,00%	FÜR GANGKÜCHE , KOCHNISCHE , ODER WOHNKÜCHE ODER EINZELRAUMWOHNUNG MIT KOCHGELEGENHEIT
A11	2,50%	FÜR BADEGELEGENHEIT UND WC IN EINEM RAUM(WOHNUNG)
A12	5,00%	FÜR WOHNHEINHEIT OHNE BADERAUM
A13	10,00%	FÜR DACHSCHRÄGEN , DACHGAUBEN , DACHFLÄCHENFENSTER
A14	5,00%	FÜR EINZELRAUMWOHNHEINHEIT
A15	2,50%	FÜR LAGE UNTER FLACHDACH ODER TERRASSE

ZUSCHLÄGE :

Z1	20,00%	FÜR WOHNUNG IM DG MIT TERRASSE
Z2	10,00%	FÜR WOHNUNG IM DG
Z3	2,50%	FÜR ZUSÄTZLICHES WC IM WOHNUNGSVERBAND
Z4	5,00%	FÜR ZUSÄTZLICHES BADEZIMMER IN WOHNUNG

OBJEKT : WIEN 2. , WEINTRAUBENGASSE 30 * EZ 5608 * KAT. GEM. LEOPOLDSTADT

GESCHOSS/ TÜR NR.	BESTANDS- GEGENSTAND	RNW	AB- , ZUSCHLÄGE	%	NW/M2
SOU-KG/22	LAGER/MAGAZIN	0,30			0,300
SOU-KG/23	LAGER/MAGAZIN	0,30			0,300
SOU-KG/24	LAGER/MAGAZIN	0,30	LT. LETZTENTSCHEIDUNG		0,300
HP/ 1	WOHNUNG MIT BALKON	1,00	LT. LETZTENTSCHEIDUNG		0,875
HP/ 2	WOHNUNG MIT BALKON	1,00	LT. LETZTENTSCHEIDUNG		0,875
HP/ 3	WOHNUNG	1,00	A2,A12	-15,00	0,850
HP/ 4	WOHNUNG MIT BALKON	1,00	LT. LETZTENTSCHEIDUNG		0,925
HP/ 5	ABSTELLRAUM	0,30	LT. LETZTENTSCHEIDUNG		0,300
M/ 6	WOHNUNG MIT BALKON	1,00	LT. LETZTENTSCHEIDUNG		0,975
M/ 7	WOHNUNG MIT BALKON	1,00	LT. LETZTENTSCHEIDUNG		0,975
M/ 8	WOHNUNG	1,00	LT. LETZTENTSCHEIDUNG		0,950
M/ 9	WOHNUNG MIT BALKON	1,00	LT. LETZTENTSCHEIDUNG		1,025
1/10	WOHNUNG MIT BALKON	1,00	LT. LETZTENTSCHEIDUNG		0,975
1/11	WOHNUNG MIT BALKON	1,00	LT. LETZTENTSCHEIDUNG		0,975
1/12	WOHNUNG	1,00	LT. LETZTENTSCHEIDUNG		0,950
1/13	WOHNUNG MIT BALKON	1,00	LT. LETZTENTSCHEIDUNG		1,025
2/14	WOHNUNG MIT BALKON	1,00	LT. LETZTENTSCHEIDUNG		0,975
2/15	WOHNUNG MIT BALKON	1,00	LT. LETZTENTSCHEIDUNG		0,975
2/16	WOHNUNG	1,00	LT. LETZTENTSCHEIDUNG		0,950
2/17	WOHNUNG MIT BALKON	1,00	LT. LETZTENTSCHEIDUNG		1,025
3/18	WOHNUNG MIT BALKON	1,00	LT. LETZTENTSCHEIDUNG		0,975
3/19	WOHNUNG MIT BALKON	1,00	LT. LETZTENTSCHEIDUNG		0,925
3/20	WOHNUNG	1,00	LT. LETZTENTSCHEIDUNG		0,950
3/21	WOHNUNG MIT BALKON	1,00			1,000
1.DG/25	WOHNUNG MIT TERRASSE				
2.DG	ANTEIL 1.DG	1,00	A8,A10,A13,Z1,Z3,Z4	+ 7,50	1,075
	ANTEIL 2.DG	1,00	A8,A10,A13,A15,Z1,Z3,Z4	+ 5,00	1,050
1.DG/26	WOHNUNG MIT TERRASSE				
2.DG	ANTEIL 1.DG	1,00	A8,A13,Z1,Z3,Z4	+12,50	1,125
	ANTEIL 2.DG	1,00	A8,A13,A15,Z1,Z3,Z4	+10,00	1,100
1.DG/27	WOHNUNG MIT 3 TERRASSEN				
2.DG	ANTEIL 1.DG	1,00	A10,A13,A15,Z1	+ 2,50	1,025

OBJEKT : WIEN 2. , WEINTRAUBENGASSE 30 * EZ 5608 * KAT. GEM. LEOPOLDSTADT

GESCHOSS/ TÜR NR.	BESTANDS- GEGENSTAND	M2 NUTZ- FLÄCHE	NUTZ- WERT/M2	EINZEL/GESAMT NUTZWERT		LIEGENSCHAFTS ANTEIL
SOU-KG/22	LAGER/MAGAZIN	83,94	0,300	25	25	25
SOU-KG/23	LAGER/MAGAZIN	82,96	0,300	25	25	25
SOU-KG/24	LAGER/MAGAZIN			LT. LETZTENTSCHEIDUNG		5
HP/ 1	WOHNUNG MIT BALKON			LT. LETZTENTSCHEIDUNG		72
HP/ 2	WOHNUNG MIT BALKON			LT. LETZTENTSCHEIDUNG		74
HP/ 3	WOHNUNG	45,55	0,850	39	39	39
HP/ 4	WOHNUNG MIT BALKON			LT. LETZTENTSCHEIDUNG		66
HP/ 5	ABSTELLRAUM			LT. LETZTENTSCHEIDUNG		6
M/ 6	WOHNUNG MIT BALKON			LT. LETZTENTSCHEIDUNG		93
M/ 7	WOHNUNG MIT BALKON			LT. LETZTENTSCHEIDUNG		100
M/ 8	WOHNUNG			LT. LETZTENTSCHEIDUNG		61
M/ 9	WOHNUNG MIT BALKON			LT. LETZTENTSCHEIDUNG		74
1/10	WOHNUNG MIT BALKON			LT. LETZTENTSCHEIDUNG		92
1/11	WOHNUNG MIT BALKON			LT. LETZTENTSCHEIDUNG		100
1/12	WOHNUNG			LT. LETZTENTSCHEIDUNG		64
1/13	WOHNUNG MIT BALKON			LT. LETZTENTSCHEIDUNG		74
2/14	WOHNUNG MIT BALKON			LT. LETZTENTSCHEIDUNG		95
2/15	WOHNUNG MIT BALKON			LT. LETZTENTSCHEIDUNG		103
2/16	WOHNUNG			LT. LETZTENTSCHEIDUNG		65
2/17	WOHNUNG MIT BALKON			LT. LETZTENTSCHEIDUNG		73
3/18	WOHNUNG MIT BALKON			LT. LETZTENTSCHEIDUNG		92
3/19	WOHNUNG MIT BALKON			LT. LETZTENTSCHEIDUNG		97
3/20	WOHNUNG			LT. LETZTENTSCHEIDUNG		69

OBJEKT : WIEN 2. , WEINTRAUBENGASSE 30 * EZ 5608 * KAT. GEM. LEOPOLDSTADT

GESCHOSS/ TÜR NR.	BESTANDS- GEGENSTAND	M2 NUTZ- FLÄCHE	NUTZ- WERT/M2	EINZEL/GESAMT NUTZWERT	LIEGENSCHAFTS ANTEIL
----------------------	-------------------------	--------------------	------------------	---------------------------	-------------------------

3/ 21	WOHNUNG MIT BALKON				
		71,57	1,000	71,57	
	ZUSCHLAG § 8/2 WEG 2002			1,00	
				<u>72,57</u>	73
					73

ZUSCHLAGBERECHNUNG ISD.§ 8 ABS.2 WEG 2002:			
BALKON	1,00	0,250	1,00

1.DG/25	WOHNUNG MIT TERRASSE				
2.DG	ANTEIL 1. DG	105,19	1,075	113,08	
	ANTEIL 2. DG	39,69	1,050	41,67	
				154,75	
	ZUSCHLAG § 8/2 WEG 2002			12,00	
				<u>166,75</u>	
	KELLERABTEIL				
	ZU TOP 25	2,78	0,200	1,00	168
					168

ZUSCHLAGBERECHNUNG ISD.§ 8 ABS.2 WEG 2002:			
TERRASSE 2.DG	46,60	0,262	12,00

1.DG/26	WOHNUNG MIT TERRASSE				
2.DG	ANTEIL 1. DG	99,84	1,125	112,32	
	ANTEIL 2. DG	31,03	1,100	34,13	
				146,45	
	ZUSCHLAG § 8/2 WEG 2002			3,00	
				<u>149,45</u>	
	KELLERABTEIL				
	ZU TOP 26	1,74	0,200	1,00	150
					150

ZUSCHLAGBERECHNUNG ISD.§ 8 ABS.2 WEG 2002:			
TERRASSE 2.DG	9,48	0,275	3,00

OBJEKT : WIEN 2. , WEINTRAUBENGASSE 30 * EZ 5608 * KAT. GEM. LEOPOLDSTADT

GESCHOSS/ TÜR NR.	BESTANDS- GEGENSTAND	M2 NUTZ- FLÄCHE	NUTZ- WERT/M2	EINZEL/GESAMT NUTZWERT	LIEGENSCHAFTS ANTEIL
1.DG/27	WOHNUNG MIT 3 TERRASSEN				
	ANTEIL 1. DG	135,84	1,025	139,24	
	ZUSCHLAG § 8/2 WEG 2002			<u>12,00</u>	
				151,24	
	KELLERABTEIL				
	ZU TOP 27	1,74	0,200	1,00	152

ZUSCHLAGBERECHNUNG ISD.§ 8 ABS.2 WEG 2002:			
TERRASSE 1.DG	10,80	0,256	3,00
TERRASSE 1.DG	7,60	0,256	2,00
TERRASSE 2.DG	28,04	0,256	7,00

SUMME DER NUTZWERTE ALLER LIEGENSCHAFTSANTEILE : 2.107
=====

**DIE GESAMTSUMME DER NUTZWERTE ALLER LIEGENSCHAFTSANTEILE
ÄNDERT
SICH VON - 1.645 - AUF - 2.107 -**

OBJEKT : WIEN 2. , WEINTRAUBENGASSE 30 * EZ 5608 * KAT. GEM. LEOPOLDSTADT

GESCHOSS/ TÜR NR.	BESTANDS- GEGENSTAND	GESAMTNUTZWERT
SOU-KG/22	LAGER/MAGAZIN	25
SOU-KG/23	LAGER/MAGAZIN	25
SOU-KG/24	LAGER/MAGAZIN	5
HP/ 1	WOHNUNG MIT BALKON	72
HP/ 2	WOHNUNG MIT BALKON	74
HP/ 3	WOHNUNG	39
HP/ 4	WOHNUNG MIT BALKON	66
HP/ 5	ABSTELLRAUM	6
M/ 6	WOHNUNG MIT BALKON	93
M/ 7	WOHNUNG MIT BALKON	100
M/ 8	WOHNUNG	61
M/ 9	WOHNUNG MIT BALKON	74
1/10	WOHNUNG MIT BALKON	92
1/11	WOHNUNG MIT BALKON	100
1/12	WOHNUNG	64
1/13	WOHNUNG MIT BALKON	74
2/14	WOHNUNG MIT BALKON	95
2/15	WOHNUNG MIT BALKON	103
2/16	WOHNUNG	65
2/17	WOHNUNG MIT BALKON	73
3/18	WOHNUNG MIT BALKON	92
3/19	WOHNUNG MIT BALKON	97
3/20	WOHNUNG	69

OBJEKT : WIEN 2. , WEINTRAUBENGASSE 30 * EZ 5608 * KAT. GEM. LEOPOLDSTADT

GESCHOSS/ TÜR NR.	BESTANDS- GEGENSTAND	GESAMTNUTZWERT
3/ 21	WOHNUNG MIT BALKON	73
1.DG/25 2.DG	WOHNUNG MIT TERRASSE ANTEIL 1.DG ANTEIL 2.DG ZUSCHLAG § 8/2 WEG 2002 KELLERABTEIL ZU TOP 25	168
1.DG/26 2.DG	WOHNUNG MIT TERRASSE ANTEIL 1.DG ANTEIL 2.DG ZUSCHLAG § 8/2 WEG 2002 KELLERABTEIL ZU TOP 26	150
1.DG/27	WOHNUNG MIT 3.TERRASSEN ANTEIL 1.DG ZUSCHLAG § 8/2 WEG 2002 KELLERABTEIL ZU TOP 27	152

SUMME DER NUTZWERTE ALLER LIEGENSCHAFTSANTEILE : 2.107
=====

**DIE GESAMTSUMME DER NUTZWERTE ALLER LIEGENSCHAFTSANTEILE
ÄNDERT
SICH VON - 1.645 - AUF - 2.107 -**



Protokoll

der Wohnungseigentümerversammlung des Hauses 1020 Wien, Weintraubengasse 30 vom 30. Jänner 2025

Ort: Besprechungsraum der Hausverwaltung in 1210 Wien, Brünner Straße 81

Beginn 17:10 Uhr

Anwesend bzw. vertreten waren Karin Holzer (zuständige Referentin) und Mag. Friedrich Macher (Rechtsabteilung) für die Hausverwaltung sowie die EigentümerInnen E. Steiner (100 von 2107 grundbücherlichen Anteilen der Liegenschaft) und Dr. Gärtner und Dr. Miksch (150/2107), es lag daher keine Beschlussfähigkeit vor.

Die Protokollierung erfolgte handschriftlich durch Mag. Macher, das Protokoll wurde sodann gemeinsam mit Fr. Holzer verfasst.

Nach Begrüßung sowie Feststellung von Anwesenheit und Beschlussfähigkeit wurden die folgenden Tagesordnungspunkte besprochen:

1. Hausfinanzen:

Rücklage

Die Hausverwaltung gibt den aktuellen Buchungsstand der Rücklage des Hauses mit € 40.575,68 bekannt. Monatlich kommen € 2.350,46 an Vorschreibungen zur Rücklage dazu, das sind pro Grundbuchsanteil € 1,06.

Die Höhe der Ansparung und Dotierung ist nicht für die bevorstehenden Arbeiten ausreichend, weswegen mit Sonderdotierung (anteilige Einmalzahlungen) zu rechnen ist.

Betriebskosten

Die monatliche Betriebskostenpauschale beläuft sich im Kalenderjahr 2025 pro Quadratmeter Nutzfläche auf € 1,75, die monatliche Liftkostenpauschale auf € 0,22 pro Quadratmeter Nutzfläche.

2. Anstehende Erhaltungsarbeiten:

Hauselektrik

Im Zuge der Sanierung der Allgemeinelektrik im Jahr 2023 wurden nur die notwendigsten und gefährlichen Mängel behoben. In absehbarer Zeit sind auch die noch offenen Mängel an Hausanschlusskasten, Steigleitungen, Wohnungszuleitungen und Beleuchtung zu beheben. Die Kosten für die Arbeiten belaufen sich gemäß vorliegendem Anbot auf rund EUR 35.000 exkl. Ust. Zusätzlich fallen in der Folge noch Verputzarbeiten am Mauerwerk und Ausbesserungsarbeiten

an der Stiegenhausmalerei an. Die Kosten dafür sind derzeit noch nicht abzuschätzen. Die nächste turnusmäßige Überprüfung der Elektrik wird 2028 erfolgen und werden die vorstehend beschriebenen Arbeiten spätestens zu diesem Zeitpunkt durchgeführt.

Die Hausverwaltung teilt in diesem Zusammenhang mit, dass die fehlenden Lampenabdeckungen im Stiegenhaus leider nicht auffindbar sind. Nachdem die Herstellung einer ordentlichen Lichtinstallation ohnedies Vorgabe ist, wird der Austausch auf eine einheitliche Beleuchtung spätestens mit den vorstehend genannten Arbeiten durchgeführt. Die anwesenden Eigentümer wünschen sich vorab zumindest Lampenabdeckungen im Hauseingangsbereich. Die Hausverwaltung wird die Kosten erheben und einen entsprechenden Auftrag erteilen.

Gasleitungen

Die gesetzlich vorgegebene Überprüfung der Gasleitungen wird im Frühjahr 2025 nach der Heizperiode erfolgen. Im Zuge der Überprüfung besteht für die Einzeleigentümer auch die Möglichkeit, die Wohnungsinnenleitungen kostengünstig mitprüfen zu lassen. Vor Arbeitsbeginn werden die Eigentümer rechtzeitig informiert.

Fassaden

Die Hausverwaltung sieht aktuell Bedarf bei den straßen- und hofseitigen Fassadenflächen. Es liegen zahlreiche Risse und Abplatzungen vor, welche einer Instandsetzung zugeführt werden müssen. Die Arbeiten werden mittels Seilkletterer durchgeführt, wodurch kostenintensive Gerüste entfallen. Derzeit werden Angebote über die erforderlichen Arbeiten eingeholt und erfolgt nach Bestbieterermittlung die Beauftragung.

Hofbodenbelag

Die Böden der Innenhöfe sind desolat. Neben den bautechnischen Mängeln besteht auf Grund der vorhandenen Risse und Unebenheiten Stolpergefahr. Die Hausverwaltung wird erheben, ob eine Reparatur möglich bzw. wirtschaftlich sinnvoll ist und entsprechende Angebote einholen.

Außentreppen

An den Außentreppen der Höfe sowie an deren Stützmauern liegen Risse und Abplatzungen vor und sind diese sanierungsbedürftig. Auch hier werden die Kosten erhoben und ist ein Auftrag an den Bestbieter zu erteilen.

Überprüfung der Gebäudesicherheit nach ÖNORM B1300

Die Objektsicherheitsbegehung wurde beauftragt und lag das Gutachten zum Zeitpunkt der Eigentümerversammlung noch nicht vor. Der entsprechende Befund und die aufgezeigten Mängel bleiben abzuwarten und werden diese je nach Dringlichkeit behoben. Sobald der Hausverwaltung der Befund vorliegt, kann dieser interessierten Eigentümern mittels E-Mail zur Verfügung gestellt werden.

In Zusammenhang mit der Objektsicherheit wird auch geklärt, ob die derzeitigen Rampen für Kinderwagen und Fahrräder so belassen werden können oder Änderungen vorgenommen werden müssen.

Digitales Bauwerksbuch

Ab 2027 ist für Gebäude, die vor 1919 errichtet wurden, verpflichtend ein digitales Bauwerksbuch zu führen. Darin abzulegen sind unter anderem Baubewilligungen, Fertigstellungsanzeigen und Benützungsbewilligungen sowie Informationen über Bauteile, die einer regelmäßigen Überprüfung zu unterziehen sind, Überprüfungszeiten und Intervalle sowie wie die Ergebnisse der durchgeführten Überprüfungen.

Die Hausverwaltung wird fristgerecht einen entsprechenden Auftrag über die Erstellung des digitalen Bauwerksbuches erteilen.

3. Allfälliges:

Die Hausverwaltung wird ersucht, aktuelle Notrufnummern für außerhalb der Bürozeiten der Hausverwaltung auftretende Notfälle am Schwarzen Brett auszuhängen.

Montage von Klimaanlage

In Mehrparteienhäusern ist die Montage einer Klimaanlage nur mit Zustimmung sämtlicher Miteigentümer möglich. Bei Fehlen kann in Einzelfällen die gerichtliche Genehmigung nach Durchführung eines Außerstreitverfahrens erwirkt werden. Liegt die Zustimmung der Miteigentümer vor, ist vor Montage mit dem Magistrat zu klären, ob eine Bewilligungspflicht nach der Bauordnung für Wien vorliegt.

Geschäftslokale

An den Geschäftslokalen im Souterrain ist Wohnungseigentum begründet, sie nehmen mit ihren jeweiligen Nutzflächen an der Aufteilung der Aufwendungen der Liegenschaft teil.

Kellerentrümpelung

Die durchgeführte Kellerentrümpelung hat die Situation dort deutlich verbessert, es soll aber bei Gelegenheit auch noch das offene Kellerabteil entrümpelt und versperrt werden.

Hausreinigung

Zur Hausreinigung wird von Eigentümerseite mitgeteilt, dass die neu beauftragte Firma ERS eine deutlich bessere Leistung als der vorherige Dienstleister erbringt.

Lift

Das Liftservice hat bisher die Fa. Schindler besorgt, aufgrund der Servicequalität und der übersteuerten Preise wurde nunmehr die Fa. NIBRA damit beauftragt.

Fernwärmeanschluss

Ein Fernwärmeanschluss ist in der Liegenschaft grundsätzlich möglich. Die anwesenden Eigentümer stehen einem Anschluss grundsätzlich nicht negativ gegenüber. Für eine Zustimmung müsste das Vorhaben allerdings extern ausgearbeitet und die Kosten dargestellt werden.

Ablagerungen Stiegenhaus

Gebrauchte Fahrnisse „zur freien Entnahme“ dürfen nicht auf den Fensterbrettern im Stiegenhaus abgestellt werden. Leider hat sich dies im Haus eingebürgert und nimmt zwischenzeitlich ein nicht mehr tragbares Ausmaß an. Die Stiegenhäuser und Fensterbretter sind auf Grund von feuerpolizeilichen Bestimmungen stets frei von Gegenständen jeglicher Art zu halten und wurde das Reinigungsunternehmen veranlasst, alle vorgefundenen Gegenstände im Zuge der Hausreinigung ohne Vorankündigung kostenpflichtig zu entfernen.

Ende 18:24 Uhr

Wien, am 30.01.2023

Hausverwaltung Obermeier GmbH
industrie & immobilien verwaltung