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

GUTACHTEN

Aktenzahl: **33 E 58/23a**

Auftrag: Verkehrswertermittlung der

- B-LNr. 18 mit 47/1207 Anteilen der EZ 2612, GB 01305 Meidling

Adresse: **1120 Wien, Rechte Wienzeile 231 ident Rotenmühlgasse 2**

Stichtag: 12. Februar 2025

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

UID: ATU 56659299
Bankverbindung RLB NÖ-W
BLZ 32000 Kto 5158811
IBAN: AT64320000005158811
BIC: RLNWATWW

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Legende zu Grundrissen:

Wandart	Bedeutung
	Neu errichtete Wand
	Abgerissene Wand

1. Allgemeines

1.1. Auftraggeber

Bezirksgericht Meidling, Gerichtsabteilung 33, 1100 Wien, Schönbrunner Straße 222-228/3/5.OG, Herr Rat Mag. Tobias Sommer, mit Beschluss vom 02. Dezember 2024 eingelangt am 10. Dezember 2024.

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei	**vertreten durch:**
Betreibende Partei Hartwig Übersberger Helferstorferstraße 6/8 1010 Wien	**vertreten durch** Mag. Werner Hauser Zieglergasse 3/3/3 1070 Wien

Verpflichtete Partei
Rotenmühlgasse 2 Immo Projekt GmbH
Heinestraße 42/1/4a
1020 Wien

wegen: EUR 70.000,00 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

1.2. Aktenzahl

Exekutionssache **33 E 58/23a**

1.3. Auftrag/ Zweck

SV möge Befund und Gutachten über den Verkehrswert von 47/1207 Anteilen, B-LNr. 18 verbunden mit ausschließlichem Nutzungsrecht am Rohdachboden, der EZ 2612, GB 01305 Meidling in 1120 Wien, Rechte Wienzeile 231 ident Rotenmühlgasse 2 zum Stichtag erstellen.

1.4. Bewertungsstichtag: 12. Februar 2025, Tag der Befundaufnahme

1.5. Grundlagen und Unterlagen

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

1.5.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen:

- Befundaufnahme an Ort und Stelle am 12. Februar 2025, 08:45 Uhr unter Anwesenheit von:
  - Siehe Anwesenheitsprotokoll bei den Anlagen,
  - Frau Ida Nebosis (Büro SV),
  - dem gefertigten Sachverständigen
- Grundbuchsauszug, online
- Einsichtnahme in den Bauakt bei der Magistratsabteilung 37 – Bezirksstelle für den 12. Bezirk
- Ortsplan, online
- Flächenwidmungs- u. Bebauungsplan, online
- Altlastenprotal, online
- Anfertigen einer Fotodokumentation
- Kanzleiinterne Kaufpreis- und Vergleichswertsammlungen

1.5.2. Literatur

- Kothbauer/Reithofer, Liegenschaftsbewertungsgesetz, 2013
- Stabentheiner, LiegenschaftsbewertungsG^2, 2005
- ÖNORM B 1802
- Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich, 3. Auflage, 2014
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 6. Auflage, 2017
- SV-Landesverband Steiermark und Kärnten, Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, 2020
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage, 2019
- Rössler/Langer, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage, 2004
- Ross/Brachmann/Holzer/Renner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage, 2005
- Bienert, Bewertung von Spezialimmobilien, Risken, Benchmarks und Methoden, 2. Auflage, 2018
- Heidinger/Hubalek/Wagner, Immobilienbewertung nach angelsächsischen Grundsätzen, 1. Auflage, 2000

1.6. Allgemeine Vorbemerkungen

- Das Gutachten wurde ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt.
- Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt.
- Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei.
- Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter.
- Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus

Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben wurden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.

- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner 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.

2. Befund

2.1. Grundbuchstand

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01305 Meidling EINLAGEZAHL 2612
BEZIRKSGERICHT Meidling

****
Letzte TZ 2427/2024
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.1652		GST-Fläche	553	
		Bauf.(10)	490	
		Bauf.(20)	62	
		Sonst(10)	1	Rechte Wienzeile 231 Rotenmühlgasse 2

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)
********** A2 **********
1 b gelöscht
********** B **********
7 ANTEIL: 75/1207
Nicole Fröwis
GEB: 1981-01-23 ADR: Hauptstraße 1, Zöfing 3441
c 1477/1995 Wohnungseigentum an W 7
f 1409/2022 Schenkungsvertrag 2022-05-05 Eigentumsrecht
8 ANTEIL: 46/1207
Dr. Gerda Kippes
GEB: 1949-04-28 ADR: Gebirgsgasse 8, Wien 1120
e 1477/1995 Wohnungseigentum an W 9
f 2641/2009 Kaufvertrag 2009-08-27 Eigentumsrecht
9 ANTEIL: 67/1207
Teresa Franziska Pesjak
GEB: 1988-08-26 ADR: Pelzgasse 12/12, Wien 1150
g 1477/1995 Wohnungseigentum an W 6
i 1546/2009 IM RANG 1359/2009 Kaufvertrag 2009-04-27 Eigentumsrecht
10 ANTEIL: 62/1207
György Bognar
GEB: 1970-09-05 ADR: Rechte Wienzeile 231/21, Wien 1120
c 1477/1995 Wohnungseigentum an W 21
f 2487/2003 IM RANG 1243/2003 Kaufvertrag 2003-05-22 Eigentumsrecht
g 1996/2008 Adressenänderung
11 ANTEIL: 15/1207
Anton Heissenberger
GEB: 1955-12-11 ADR: Aug. 1, Bad Schönau 2853
a 936/1992 Kaufvertrag 1992-02-28 Eigentumsrecht
c 1477/1995 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
d 1477/1995 Wohnungseigentum an W 16
e 1477/1995 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975
12 ANTEIL: 15/1207

```
      Franziska Heissenberger
      GEB: 1958-01-21 ADR: Aug. 1, Bad Schönau   2853
       a 936/1992 Kaufvertrag 1992-02-28 Eigentumsrecht
       c 1477/1995 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
       d 1477/1995 Wohnungseigentum an W 16
       e 1477/1995 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975
   13 ANTEIL: 71/1207
      Helmut Greiner
      GEB: 1949-04-09 ADR: Lainzer Str. 38   1130
       a 1729/1992 Kaufvertrag 1992-04-23 Eigentumsrecht
       c 1477/1995 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
       d 1477/1995 Wohnungseigentum an W 8
   14 ANTEIL: 31/1207
      Gerhard Waitz
      GEB: 1943-03-05 ADR: Hauptpl. 9, Unterwaltersdorf   2442
       g 1477/1995 Wohnungseigentum an W 22
       h 1464/2005 Kaufvertrag 2005-04-26 Eigentumsrecht
   16 ANTEIL: 72/1207
      Dr. Helga Pirolt
      GEB: 1963-07-04 ADR: Anzengruberstraße 6/1, Bad Vöslau   2540
       a 1477/1995 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
       e 1515/2021 IM RANG 1279/2021 Kaufvertrag 2021-04-28 Eigentumsrecht
   18 ANTEIL: 47/1207
      Rotenmühlgasse 2 Immo Projekt GmbH (FN 510882y)
      ADR: Waldmüllergasse 12 /Top 1a, Wien   1200
       e 2676/2019 IM RANG 1885/2019 Kaufvertrag 2019-06-11 Eigentumsrecht
   19 ANTEIL: 50/1207
      Anna Maria Piasecka
      GEB: 1971-04-08 ADR: Universumstraße 28/1, Wien   1200
       a 1175/2012 IM RANG 143/2012 Kaufvertrag 2012-03-22 Eigentumsrecht
   20 ANTEIL: 50/1207
      Irena Szyszka
      GEB: 1970-01-29 ADR: Winckelmannstraße 10/21, Wien   1150
       a 1175/2012 IM RANG 143/2012 Kaufvertrag 2012-03-22 Eigentumsrecht
   21 ANTEIL: 249/1207
      Anna Maria Piasecka
      GEB: 1971-04-08 ADR: Universumstraße 28/1, Wien   1200
       a 21287/2012 IM RANG 143/2012 Kaufvertrag 2012-07-20 Eigentumsrecht
   22 ANTEIL: 249/1207
      Irena Szyszka
      GEB: 1970-01-29 ADR: Winckelmannstraße 10/21, Wien   1150
       a 21287/2012 IM RANG 143/2012 Kaufvertrag 2012-07-20 Eigentumsrecht
   23 ANTEIL: 35/1207
      Elisa Urbanschitz
      GEB: 1984-07-19 ADR: Grohnergasse 3/6/60, Wien   1100
       a 1597/2021 Kaufvertrag 2021-04-22 Eigentumsrecht
   24 ANTEIL: 35/1207
      Martin Steiner
      GEB: 1983-11-13 ADR: Grohnergasse 3/6/60, Wien   1100
       a 1597/2021 Kaufvertrag 2021-04-22 Eigentumsrecht
   25 ANTEIL: 38/1207
      Petra Gepp
      GEB: 1973-02-05 ADR: Sankt Veit Gasse 52/3/8, Wien   1130
       a 1477/1995 Wohnungseigentum an W 17
       b 2111/2022 Kaufvertrag 2022-07-06 Eigentumsrecht
************************************ C ***************************************
    1  a 939/1910 Verbauungsbeschränkung für Gemeinde Wien
       b 1487/1969 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
           EZ 182 GB Ober-Meidling
```

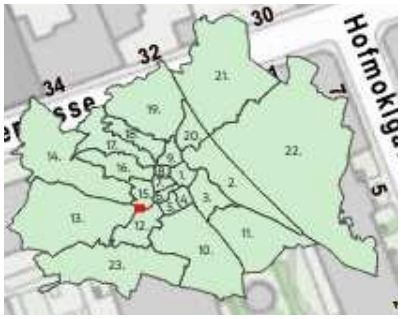
```
 2  a 734/1909 Verpflichtung zur Straßengrundabtretung und zur
       Herstellung des richtigen Niveaus für Gemeinde Wien
    b 1487/1969 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
       EZ 173 GB Ober-Meidling
 3  a 734/1909 Verpflichtung zur Trottoirherstellung für Gemeinde
       Wien
    b 1487/1969 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
       EZ 173 GB Ober-Meidling
30    auf Anteil B-LNR 18
    a 2676/2019 Pfandurkunde 2019-07-19
       PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 720.000,--
       für Raiffeisenbank Klosterneuburg eGen (FN 98295b)
    b 2427/2024 Klage (15 C 753/24g - BG Klosterneuburg)
31    auf Anteil B-LNR 18
    a 2677/2019 Pfandurkunde 2019-09-11
       PFANDRECHT                                 Höchstbetrag EUR 80.000,--
       für Hartwig Übersberger geb 1944-01-26
33    auf Anteil B-LNR 10
    a 618/2020 Schuldschein und Pfandurkunde 2020-02-24
       PFANDRECHT                                            EUR 124.400,--
       samt 8 % Z, 4,5 % VZ, NGS EUR 24.800,-- für
       Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)
    b gelöscht
34    auf Anteil B-LNR 23 24
    a 1597/2021 Pfandurkunde 2021-04-22
       PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 233.000,--
       für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
       (FN 286283f)
    b gelöscht
35    auf Anteil B-LNR 20 22
    a 290/2022 Pfandurkunde 2022-01-31
       PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 420.000,--
       für Sparkasse Korneuburg AG (FN 315215b)
    b gelöscht
36    auf Anteil B-LNR 25
    a 2111/2022 Pfandurkunde 2022-07-14
       PFANDRECHT                                 Höchstbetrag EUR 72.000,--
       für Raiffeisenbank Tulln eGen (FN 75182m)
37    auf Anteil B-LNR 18
    a 572/2023 Vergleich 2023-01-12
       PFANDRECHT                                          vollst EUR 0,--
       je 9,2 % Z über dem Basiszinssatz aus EUR 80.000,-- ab
       2019-06-11 bis 2022-07-12, aus EUR 70.000,--ab 2022-07-14;
       Kosten EUR 3.375,57 samt 4 % Z seit 2023-01-12;
       Antragskosten EUR 1.968,84 für
       Hartwig Übersberger geb 1944-01-26 (19 E 734/23k)
38    auf Anteil B-LNR 18
    a 1747/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
       Hereinbringung von vollstr EUR 70.000,--
       samt 9,2 % Z aus EUR 80.000,-- seit 2019-06-11 bis
       2022-07-12
       sowie 9,2 % Z aus EUR 70.000,-- seit 2022-07-14;
       Kosten EUR 3.375,57 samt 4 % Z seit 2023-01-12,
       Kosten aus früheren Exekutionen EUR 1.968,84;
       Antragskosten EUR 1.556,72 für
       Hartwig Übersberger geb 1944-01-26 (33 E 58/23a)

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

****

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

2.2. Lage



Quelle: www.wien.gv.at

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im 12. Wiener Gemeindebezirk „Meidling“ per Adresse Rechte Wienzeile 231 ident Rotenmühlgasse 2. Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft wird durch folgende Straßenzüge markiert: Rechte Wienzeile – Rotenmühlgasse – Schönbrunner Schloßstraße – Grünbergstraße.

Der Straßenzug Rechte Wienzeile verläuft vom Nordosten beim Karlsplatz entlang des Wienflusses bis zur Grünbergstraße im Südwesten. Teilweise wird der Straßenzug im Verlauf unterbrochen, teilweise wird er als Einbahn geführt. Die Rechte Wienzeile wurde 1905 benannt; im 4. Bezirk früher Wienstraße, im 5. Bezirk Flussgasse, An der Wien und Wienstraße; nach der Lage am rechten Ufer der Wien.

Die Rotenmühlgasse verläuft von vom Norden beim Wienfluss bis zur Spittelbreitengasse im Süden. Sie wird überwiegend als Einbahn geführt, im bewertungsgegenständlichen Abschnitt entlang der Orientierungsnummern. Die Rotenmühlgasse wurde 1894 von Ferdinand- bzw. Mühlgasse, aufgrund der bereits im 15. Jahrhundert dort befindlichen roten Mühle umbenannt.

Im DEHIO – Handbuch Die Kunstdenkmäler Österreichs wird die Rechte Wienzeile und die Rotenmühlgasse wie folgt beschrieben:

RECHTE WIENZEILE. (Gaudenzdorf/Meidling). Charakteristik des 1. Abschnittes siehe Dehio Wien II, 1993. Im XII. Bezirk zwischen Rotenmühlgasse und Grünbergstraße verlaufend, hier ab 3. V. 19. Jh. beginnende Verbauung -5geschossige spätsecessionistische Zinshausverbauung von 1906–14, (**Nr. 231,** 233, 239, 245, 245A, 249, 251, 253), durchsetzt von Resten der ehemaligen Vorstadtverbauung 3 V. Jh.: Nr. 235, 237

Die ON 231 wird wie folgt beschrieben:

NR 231, 233: Er. 1910/11 von Johann Hubatschek, 5geschoßige secessionistische Mietshäuser, identisch gegliederte durch Putzfelder, Lisenen, Scheiben und floralen Dekor, originale Holzgittertüren; verflieste Foyers, Treppengeländer und Türgitter mit Lorbeerdekor.

ROTENMÜHLGASSE. (Meidling) Zwischen Schönbrunner Straße und Tivoligasse im 3. V. 19 Jh. angelegt (Ecke Schönbrunner Straße ehem. Standort der Roten Mühle, dem ältesten belegten Gebäude Obermeidlings). – Zwischen Rosas- und Tivoligasse Reste der Vorstadtverbauung M. -3 V. 19. Jh.: NR 28, 29, 30, 31, 33-35, 37, 39. – Ansonsten überwiegend Verbauung mit 4geschossigen späthistorischen-secessionistischen Zinshäusern (**Nr. 2,** 4, 6; Nr. 7, 9, Karl Stepanek 1910; Nr. 11, 38, 40, 42; Nr. 44, Foyer mit Büstentondi; Nr. 46, 48, 53, 55, 61) sowie Wohnbauten der Zwischen- und Nachkriegszeit.

Der 12. Wiener Gemeindebezirk „Meidling" mit seinen 8,10 km² Fläche liegt außerhalb des Straßenzuges „Gürtel" im südlichen Teil Wiens; er hat ungefähr 101.700 Einwohner. Die fünf Bezirksteile sind Untermeidling, Gaudenzdorf, Hetzendorf, Obermeidling und Altmannsdorf. Folgende Bezirke haben mit dem 12. Bezirk eine gemeinsame Grenze: der 15., Rudolfsheim-Fünfhaus der 6., Mariahilf und der 5., Margareten im Norden, der 10., Favoriten im Osten, der 23., Liesing im Süden und der 13., Hietzing im Westen. Die Meidlinger Hauptstraße ist eine wichtige Einkaufsstraße. Weiters ist das Schloss Hetzendorf mit der „Modeschule Hetzendorf" bekannt.

2.2.1. Öffentliche Verkehrsanbindung

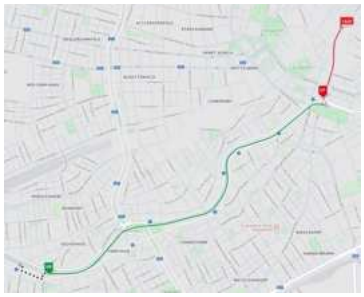
Die Haltestellen der Buslinien 10A und 63 A liegen in rund 115 m Entfernung. Die Autobuslinien 7A und 9A sind nach rund 400 m zu erreichen. Ein Zugang der U-Bahnhaltestelle Linie U4 „Meidlinger Hauptstraße" kann binnen rund 275 m erreicht werden.

Die Autobuslinie **7A** verbindet den 10., Reumannplatz (U1) mit dem 12. Bezirk Bahnhof Meidling (Schnellbahn, Südbahn und U6) / Schedifkaplatz (U6). Die Linie verläuft über die Inzersdorfer Straße, Davidgasse, Kunratstraße (Franz-Josef-Spital und Unfallkrankenhaus Meidling), Köglergasse (Gesundheitszentrum Süd), Wienerbergstraße, Edelsinnstraße, Eichenstraße. Die Autobuslinie **9 A** fährt einen Rundkurs durch den nördlichen Teil des 12. Bezirkes von der U-Bahnstation „Meidlinger Hauptstraße" bis zum Bahnhof Meidling (U6-, Schnellbahnstation sowie ÖBB-Bahnhof „Meidling"). Auf der sehr langen Strecke von 12., Niederhofstraße/U6 über Meidlinger Hauptstraße/U4, Schönbrunn/U4, Johnstraße/U3, Wilhelminenstraße, Gersthof/Schnellbahn S45, Türkenschanzplatz/Türkenschanzpark zum Bahnhof Heiligenstadt/U4 quert die Autobuslinie **10 A** sieben Wiener Bezirke. Die Autobuslinie **63 A** fährt vom 13., Rosenhügel durch den 12. Bezirk bis zur U-Bahnstation „Meidlinger Hauptstraße" und weiter zum Unfallkrankenhaus Meidling und dem Gesundheitszentrum Süd. Endstelle ist in der Eibesbrunnergasse (am Wienerberg).

Abb. 1: Öffentliche Verkehrsanbindungen am Standort

Quelle: www.wien.gv.at

Abb. 2: Öffentliche Verbindung in die Innenstadt



Ins Zentrum Wiens – zum Stephansplatz – benötigt man zu den normalen Betriebszeiten der öffentlichen Verkehrsmittel insgesamt ca. 22 Minuten.

Quelle: www.wienerlinien.at

2.2.2. Individualverkehr

Für den Individualverkehr ist die bewertungsgegenständliche Adresse durchschnittlich erreichbar. Sie liegt in einem komplexen Einbahnsystem. Die Parkplatzsituation ist schwierig. Der 12. Bezirk ist überwiegend ein Parkraumbewirtschaftungsbezirk. Das nächstgelegene Parkhaus befindet sich in der Schönbrunner Schlossstrasse 10.

Abb. 3: Verbindung mittels Individualverkehr

Vom Stadtzentrum Wiens, dem Stephansplatz, liegt die bewertungsgegenständliche Adresse ca. 6,4 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:
Von der Rotenmühlgasse dem Einbahnsystem bis zur Grünbergstraße folgend gelangt man zur Altmannsdorfer Straße. Über diese ist die Anbindung an die A23 gegeben und somit an weitere Autobahnen und Schnellstraßen in und um Wien gut gegeben.

Erreichbarkeit Standort bis	fußläufig	öffentliche Verkehrsmittel	Auto
Stadtzentrum	k.A.	22 Min.	6,4 km
Westbahnhof	k.A.	14 Min.	3,7 km
Hauptbahnhof	k.A.	22 Min.	5,3 km
Busbahnhof / Wien-Mitte	k.A.	19 Min.	6,2 km
Flughafen	k.A.	45 Min.	22,0 km

2.2.3. Infrastruktur

Nahversorgung: Einkaufsmöglichkeiten für die Deckung des täglichen Bedarfs sowie für sonstige Konsumgüter befinden sich in der Schönbrunner Straße und den umliegenden Straßenzügen. Das U4- Center ist nach rund 400 m zu erreichen.

Freizeit: Die kulturellen Einrichtungen der innerstädtischen Bezirke sind mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. In der Umgebung befinden sich diverse große und kleine Parkanlagen, wie der Schönbrunner Schlosspark, der Auer-Welsbach-Park oder der Theresienbadpark.

Gesundheit: Die nächstgelegene Apotheke befindet sich in der Schönbrunner Straße 259.

Abb. 6: Aus- und Weiterbildung

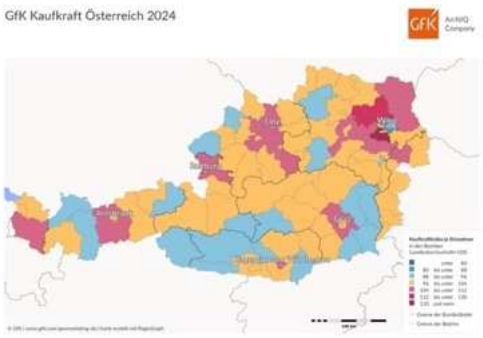
Quelle: www.wien.gv.at

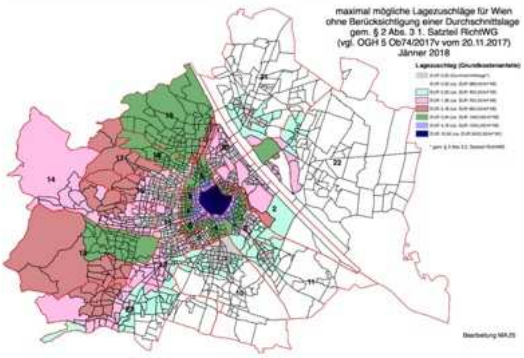
Abb. 7: medizinische Versorgung

Quelle: www.wien.gv.at

2.2.4. Kaufkraft

Abb. 8: Kaufkraft in Österreich/ Lagezuschlag Wien



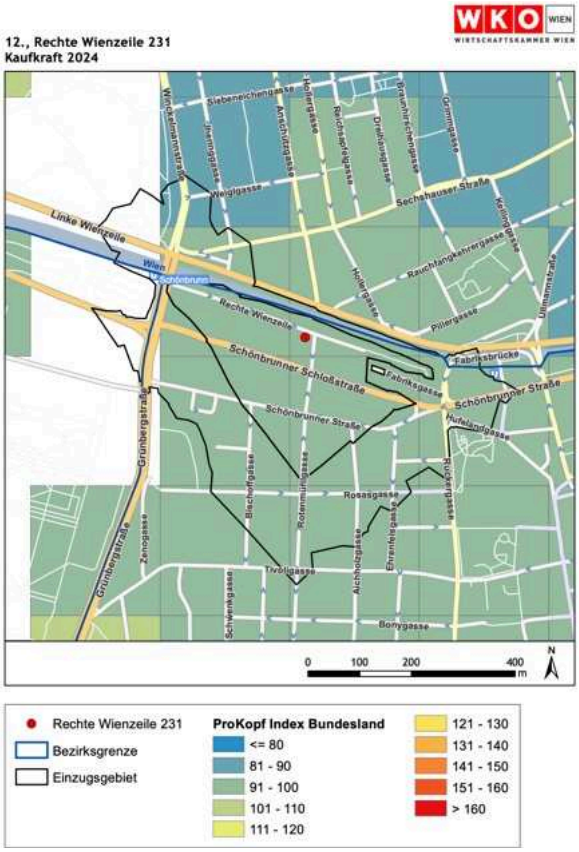


Quelle: APA/Regio Data

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

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

Abb. 9: Kaufkraft in Österreich/ Lagezuschlag Wien



Quelle: WKO

2.3. Grundstück

2.3.1. Allgemeine Topographie

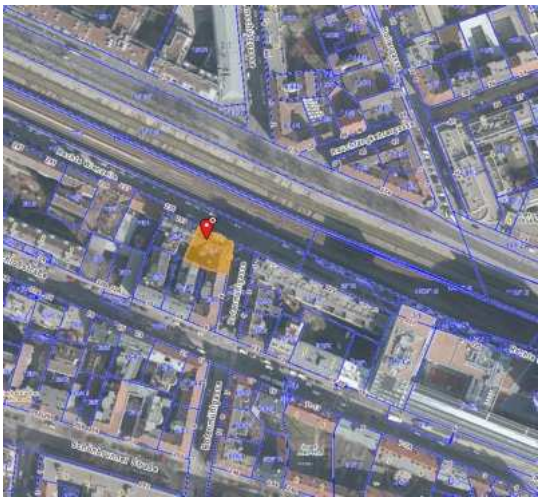
Die Liegenschaft liegt in einer Eckparzelle und ist straßenseitig in Richtung Rechte Wienzeile gegen Norden und in Richtung Rothenmühlgasse Richtung Osten ausgerichtet. Das Niveau steigt Richtung Süden an und die Grundstücksform ist als unförmig konfiguriert zu bezeichnen. Als Gesamtgröße ist gemäß dem Grundbuchstand eine Fläche von 553 m² ausgewiesen.

```
************************************ A1 ***************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
 .1652       GST-Fläche               553
             Bauf.(10)                490
             Bauf.(20)                 62
             Sonst(10)                  1  Rechte Wienzeile 231
                                           Rotenmühlgasse 2
Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)
************************************ A2 ***************************************
```

Abb. 10: DKM – Digitale Katastermappe

Quelle: www.wien.gv.at

Abb. 11: Luftbild



Quelle: www.wien.gv.at

Abb. 12: Straßenlärm [dB]

Quelle: www.laerminfo.at

Abb. 13: Schienenlärm [dB]

Quelle: www.laerminfo.at

Im Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist gemäß der Lärmkarte 2022 eine erhöhte Lärmbeeinträchtigung durch den Straßen- (60-70 dB) und Schienenlärm (65-70 dB) gegeben.

Laut Auskunft durch die MA22 handelt es sich bei den Lärmkarten um Jahresmittelwerte, abhängig von der Qualität der Verkehrserfassung. Es handelt sich lediglich um einen groben Überblick, um Maßnahmen evaluieren zu können. Die ausgewiesenen Lärmbeeinträchtigungen müssen nicht exakt auf eine bestimmte Liegenschaft zutreffen und könnten nur gesondert über Anfrage für die bestimmte Liegenschaft überprüft werden. Somit stellen die ausgewiesenen Kennwerte nur ein Indiz dar.

2.3.2. Flächenwidmung/ Baubehörde

Abb. 14: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Quelle: www.wien.gv.at

Flächenwidmung auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft:

<u>Bereich 1</u>

- Bauland – gemischtes Baugebiet
- Bauklasse IV
- geschlossene Bauweise
- Trakttiefe beschränkt auf 12 m (in Teilbereichen)
- Trakttiefe beschränkt auf 13 m (in Teilbereichen)
- Höhe beschränkt auf 18 m
- keine Ein- und Ausfahrten entlang der Rechten Wienzeile
- Besondere Bestimmungen: *„Bei den mit BB5 bezeichneten Bereichen zur Errichtung gelangenden Gebäuden dürfen die Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen im Erdgeschoß nicht zur Verkehrsfläche hin orientiert werden. Bei den mit BB6 bezeichneten Flächen dürfen Gebäude mit höchstens fünf Hauptgeschoßen und einem Dachgeschoß errichtet werden. “*

<u>Bereich 2</u>

- gärtnerische Ausgestaltung

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

2.3.3. Anschlüsse

Die Liegenschaft ist augenscheinlich an alle zum Betrieb notwendigen öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Im Rahmen der Befundaufnahme konnte nicht geprüft werden, ob die vorhandenen Steigleitungen für einen hinkünftigen Dachgeschossausbau ausreichen.

2.3.4. Kontaminationen

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

Abb. 15: Digitaler Auszug aus dem Altlastenportal

Quelle: www.umweltbundesamt.at

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

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

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

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.

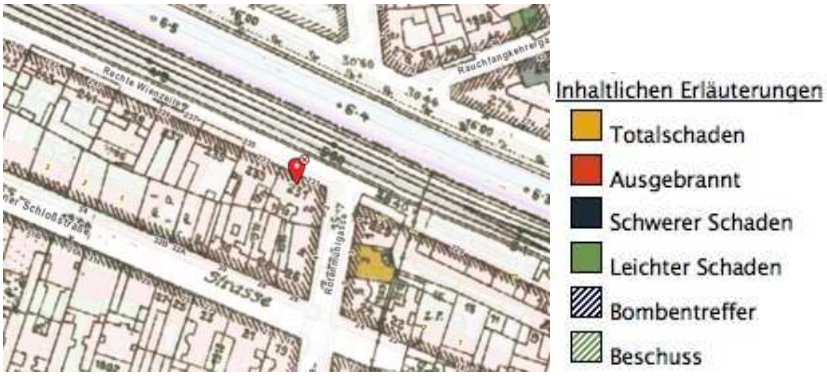
2.4. Gebäudebestand

Auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft befindet sich ein unterkellertes, fünfgeschossiges Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, das ursprünglich in den Jahren um 1910, vermutlich von Johann Hubatschek, errichtet wurde.

Abb. 16: Historischer Datumsvermerk

Quelle: Bauakt MA 37 (historische Einreichpläne)

Abb. 17: Kriegsschäden, um 1946



Quelle: www.wien.gv.at

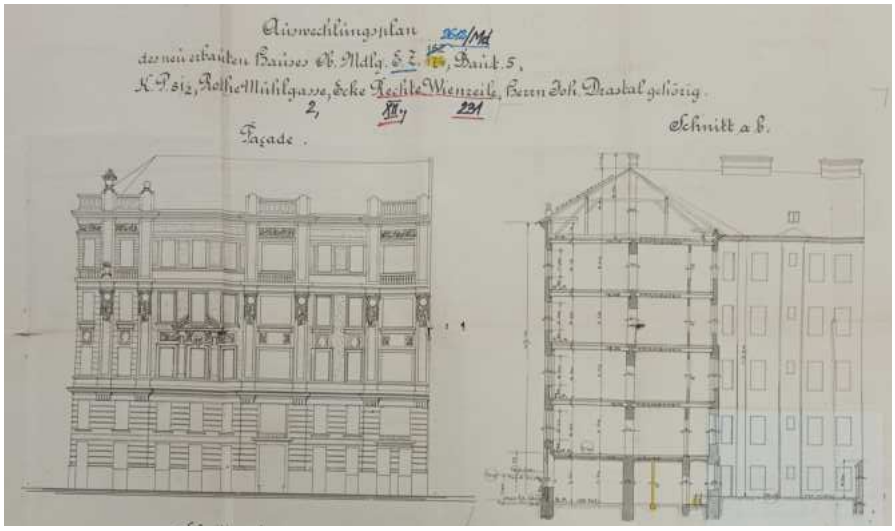
Im Kulturgutkataster der Stadt Wien ist kein Kriegsschaden für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft verzeichnet.

Die diesbezügliche Auskunft des Bundesministeriums für Arbeit und Wirtschaftsstandort lautet: *„Die Liegenschaft EZ 2612, KG 01305 Meidling, Haus 1120 Wien, Rechte Wienzeile 231 /Rotenmühlgasse 2, wurde weder mit Mitteln des Wohnhaus-Wiederaufbaufonds noch des Bundes- Wohn- und Siedlungsfonds gefördert.*

Hinsichtlich der Auskunft einer eventuellen Landeswohnbauförderung müssten Sie sich bitte mit der zuständigen Stelle im Bundesland Wien in Verbindung setzen.“

Der Zugang zur Liegenschaft erfolgt von der Rechten Wienzeile über eine doppelflügelige Holztür mit Glaseinsatz und Oberlichte. Die Liegenschaft befand sich am Tag der Befundaufnahme in einem durchschnittlichen bis sanierungsbedürftigen Erhaltungszustand.

Abb. 18: Historische Ansicht/Schnitt



Quelle: Bauakt MA 37 (historischer Auswechslungsplan)

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:	Wohnzwecke
Bauzustand:	durchschnittlich bis sanierungsbedürftig
Lage:	Ecklage
Geschoße:	Kellergeschoss
	Hochparterre
	1-3. Stock
	nicht ausgebautes Dachgeschoss
Bauweise:	Massivbauweise
Abfallrohre:	innen liegend
Straßenfassade:	verputzt/verziert, durchschnittlicher bis sanierungsbedürftiger Zustand

Hoffassade:	verputzt/glatt, durchschnittlicher bis sanierungsbedürftiger Zustand
Fenster:	überwiegend Holzkastenfenster
Haustor:	doppelflügelige Holztür mit Glaseinsatz und Oberlichte
Stiegenhausform:	U-Treppe
Stiegenhaus:	Stein
Geländer:	Metallgeländer mit Holzhandlauf
Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbeläge:	verputzt/gemalt
Decken:	gemalt
Abortanlage:	in bewertungsgegenständlichen Objekten nicht vorhanden
Lift:	nicht vorhanden
Außenanlagen:	befestigt

Gemäß dem Kaufvertrag vom 11. Juni 2019 (TZ 2676/2019) handelt es sich beim gegenständlichen Objekt um einen noch nicht ausgebauten Dachboden von rund 316 m^2, mit dem Recht auf ausschließliche Nutzung und Benützung desselben und auf Wohnungseigentumsbegründung an diesem.

2.5. Bauaufträge/ Baubescheide

Lt. Auskunft der zuständigen Magistratsabteilung gibt es auf der Liegenschaft derzeit keine offenen Bauvorhaben.

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

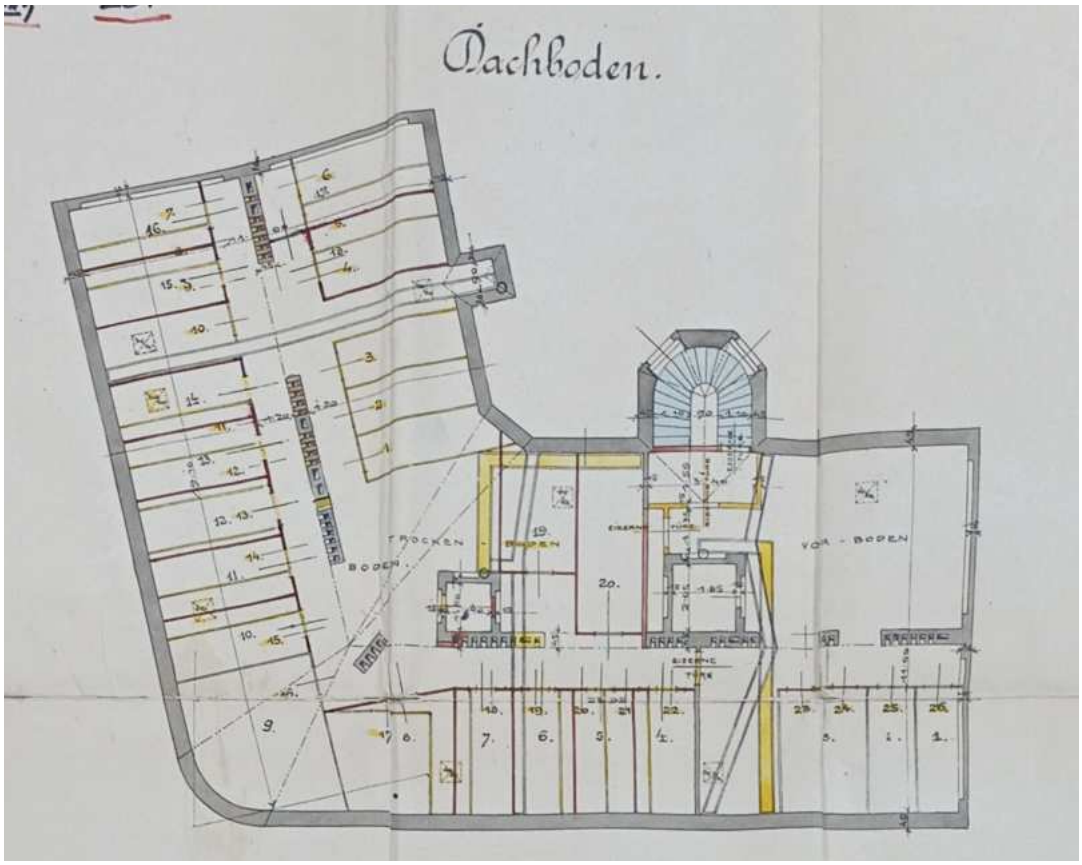
- Bescheid – Bauliche Herstellung, Werbeschrift-Leuchtröhrenreklame vom 06. Mai 1971

2.6. Objektbestand

Beim bewertungsgegenständlichen Objekt handelt es sich um einen Rohdachboden. Laut Auskunft der Baubehörde liegen keine Unterlagen für einen etwaigen Dachgeschossausbau vor. Das Dach ist in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Augenscheinlich wurde vor einiger Zeit eine „Abdichtungsschicht“ auf den Boden aufgetragen.

Im Rahmen der Befundaufnahme war ersichtlich, dass Kabel und Antennen vom Rohdachboden zu den darunterliegenden Geschossen verlaufen.

Abb. 19: Grundriss Dachboden



Quelle: Bauakt MA37 (historische Planunterlagen)

Der Istzustand stimmt nicht mit dem Konsensplan der Baubehörde überein, es sind keine Dachbodenabteile vorhanden.

Gemäß dem Wohnungseigentumsvertrag vom 29. November 1994 (1477/1995) steht es dem präsumtiven Erwerber zu, das Dachgeschoss auszubauen und an den zu schaffenden Wohnungen ohne Ausgleichszahlungen an die Miteigentümer Wohnungseigentum zu begründen.

Abb. 20: Auszug aus dem Wohnungseigentumsvertag

DI Alexander Meryn, geb. 1.8.1946, Gerhard Brichard, geb. 13.2.1937 behalten sich das Recht vor, einen Dachbodenausbau vorzunehmen. In einem solchen Falle verpflichten sich die Parteien dieses Vertrages für sich und ihre Rechtsnachfolger einer neuerlichen Nutzwertfeststellung und Ergänzung des Wohnungseigentumsvertrages zuzustimmen und hiefür alle notwendigen Erklärungen und Unterschriften abzugeben, ohne daß die übrigen Miteigentümer daraus einen Nutzen ziehen können, und sie dadurch keine wie immer gearteten Kosten treffen.

Bezüglich aller übrigen nicht im Wohnungseigentum stehenden Wohnungen des Hauses steht das ausschließliche Benützungs- und Verfügungsrecht DI Alexander Meryn, geb. 1.8.1946 und Gerhard Brichard, geb. 13.2.1937 zu, und ist ihnen von den übrigen Vertragsparteien und deren Rechtsnachfolgern jede wie immer geartete Verfügung darüber gestattet, insbesondere auch das Recht baulicher Veränderungen, der Umwidmung und Veräußerung, ohne daß die übrigen Miteigentümer daraus einen Nutzen ziehen können.

Sämtliche Vertragsparteien räumen einander für sich und ihre Rechtsnachfolger wechselseitig das Recht ein, bauliche Änderungen im eigenen verfügbaren Bereich durchzuführen und verpflichten sich zur Abgabe sämtlicher hiefür erforderlichen Erklärungen, auch gegenüber der Behörde.

Quelle: Hausverwaltung

Gemäß dem Kaufvertrag vom 11. Juni 2019 (TZ 2676/2019) wurde vereinbart, dass bei Dachgeschossausbau die straßenseitige Fassade und das Stiegenhaus saniert werden muss. Das Ausmaß der durchzuführenden Sanierungen wurde nicht beschrieben. Weiters wird festgehalten, dass ein Lift mit Zugänglichkeit in jedem Geschoss zu errichten ist und dieser, sollte er gefördert errichtet werden können, jedem Eigentümer zur Verfügung gestellt werden muss.

2.6.1. Nutzfläche

Im Kaufvertrag vom 11. Juni 2019 ist die Fläche des Rohdachbodens mit 316 m² angegeben. In weiterer Folge wird von dieser Fläche ausgegangen. Es wird darauf hingewiesen, dass das Objekt im Zuge der Befundaufnahme nicht vermessen wurde. Es wurde lediglich der Kniestock gemessen, dieser befindet sich in einer Höhe von 1,38 m.

2.6.2. Bestandsverhältnis

Augenscheinlich sind die bewertungsgegenständlichen Objekte leerstehend und befinden sich im Rohzustand (Rohdachboden).

2.7. Wohnbeitragsvorschreibung

Laut Auskunft der derzeitigen Hausverwaltung (Immobilienverwaltung Ginschl GmbH) wird für das bewertungsgegenständliche Objekt kein Wohnbeitrag vorgeschrieben.

2.8. Aufteilung der Aufwendungen

Laut Auskunft durch die Hausverwaltung gibt es keine abweichende Aufteilung der Aufwendungen.

2.9. Rücklage/ Investitionsvorschau

Laut Auskunft der Hausverwaltung beträgt der Rücklagenstand per 28.02.2024 € 14.818,50. Es gelangen € 1,06 pro m² zur Verrechnung.

Die letzten Eigentümerversammlungen fanden am 12. März 2024 statt. Es wurde kein Termin für die nächste Hauseigentümerversammlung bekannt gegeben.

2.10. Energieausweis

Laut Auskunft durch die Hausverwaltung gibt es keinen Energieausweis.

3. Gutachten

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

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

3.1. Bewertungsgrundsätze

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

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

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

in Betracht.

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

Bei Anlageobjekten wird zur Verkehrswertermittlung das *Ertragswertverfahren* primär angewendet, da diese Objekte nach der allgemeinen Marktauffassung üblicherweise zur Ertragserzielung

angeschafft werden. Dabei werden die tatsächlichen, und für leerstehende Objekte fiktive, nachhaltige und marktübliche Nettomieten als Kalkulationsgrundlage in Ansatz gebracht. Dieser um Wagnis, Instandhaltung und Bewirtschaftung gekürzte Wert wird auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes zu einem angemessenen Zinssatz kapitalisiert. Das Ergebnis widerspiegelt eine mögliche Investitionsentscheidung eines potentiellen 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 es sich um einen Rohdachboden handelt, gelangt das Vergleichswertverfahren 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. Vergleichswerte

Es konnten folgende Transaktionswerte von nicht ausgebauten Dachböden bzw. nicht ausgebauten Dachbodenflächen erhoben werden. Um etwaige Zusicherungen der Verkäufer wie Machbarkeitsstudien, Einreichplanungen, etc., zu bewerten, wurden die Kaufpreise entsprechend der Ausbauplanung und den damit zusammenhängenden Risiken angepasst.

Nr.	PLZ	Anschrift	Objekt	DB Fläche*	KP	KP/m²	Anp. Ausbauplanung / **Risiko	angep. KP/m²	KV-Datum	Anmerkung
1	1120	Koflergasse	Dachboden und Lager	190,26 m²	200.000,00 €	1.051,19 €	-50,00%	525,60 €	20.11.20	eingereichter genehmigter Dachgeschossausbau, plus Kellerabteil und Mitbenützung des Lager Top 1, Leitungen bereits vorbereitet, auch Lift bereits vorhanden
2	1120	Wolfganggasse	Dachboden und Kellerabteile	138,56 m²	94.000,00 €	678,41 €	0,00%	678,41 €	14.09.22	Rohdachboden ohne Ausbauplanung, mit diversen Kellerabteilen und Teilabtretung einer kleinen Fläche als Allgemeinfläche (Gang DG)
3	1120	Tanbruckgasse	Dachboden	441,00 m²	380.000,00 €	861,68 €	-33,00%	577,32 €	07.01.25	Rohdachboden, jedoch Lift bereits erstellt und mehrere Sanierungsarbeiten am Haus bereits vorgenommen und Bauplanung eingereicht, es gibt einen Einreichplan im KV jedoch nicht lesbar, NWG nicht ausgehoben
4	1120	Aichholzgasse	Dachboden und EG Magazin	271,00 m²	301.500,00 €	1.112,55 €	-50,00%	556,27 €	20.02.23	Rohdachboden, genehmigter DG-Ausbau

* Die Flächenangaben sind ungefähre Angaben, die aus der Vermessung von Luftbildern bzw. aus Kaufverträgen stammen. Es kann zu Abweichungen zum Naturmaß kommen.

Daraus lassen sich folgende statistische Kennzahlen ableiten:

Kennzahl	KP/m²	angepasster KP/m²
Minimum	678,41 €	525,60 €
Maximum	678,41 €	678,41 €
Median	861,68 €	566,80 €
Mittelwert	1.112,55 €	584,40 €

Trotz der ungewissen Machbarkeit des Dachgeschossausbaus werden Rohdachböden spekulativ am Markt gehandelt. Ein Risikoabschlag wird unter anderem aufgrund folgender Unsicherheiten vorgenommen:**)

- Es liegen keine Angaben zur statischen Durchführbarkeit sowie kein Ingenieurbefund vor.
- Es liegen keine Informationen über die Bewilligungsfähigkeit des Dachbodenausbaus seitens der zuständigen Baubehörde vor.
- Es kann keine Aussage über den originären Zustand des Hauses getroffen werden.
- Darüber hinaus bedarf die Bewilligung für den Ausbau der Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer der Liegenschaft.
- Ein präsumtiver Erwerber sollte vor Erwerb einen Ziviltechniker zur Rate ziehen.
- Der Ausbau nur eines Teiles des Rohdachbodens ist aus wirtschaftlicher Sicht, unter anderem aufgrund der Stellplatzverpflichtung, des Lifteinbaus usw. nicht sinnvoll.
- Die Schaffung von Stellplätzen bzw. entsprechende Ausgleichsabgabe ist im Zuge der Errichtung von neuen Wohneinheiten erforderlich.
- Derzeit besteht auf der Liegenschaft sowohl Wohnungseigentum als auch schlichtes Miteigentum.
- Das Dach ist in sanierungsbedürftigem Zustand.
- Im Falle eines Dachgeschossausbaus ist die Zustimmung aller weiteren Eigentümer einzuholen und ein Nutzwertgutachten der gesamten Liegenschaft einzuholen.

3.3. Verkehrswertberechnung

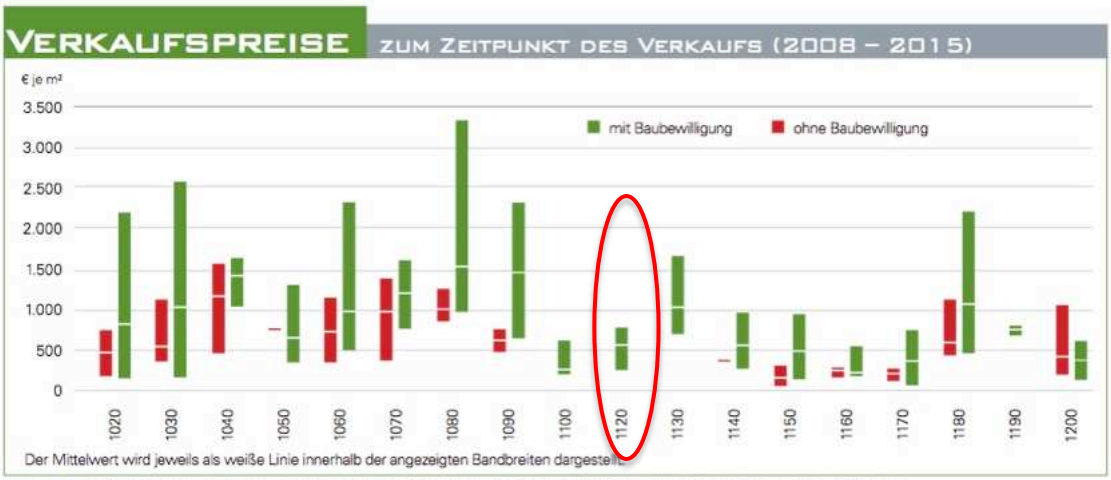
Den schlichten Miteigentumsanteilen ist die ausschließliche Nutzung des Dachbodens zuzuordnen. Es handelt sich somit beim bewertungsgegenständlichen Objekt um einen Rohdachboden. Einem präsumtiven Erwerber wird empfohlen, die gegebenen Problemstellungen eingehend zu prüfen und die damit verbundenen Risken abzuwägen. Im Gutachten konnten die gegebenen Problemstellungen nur demonstrativ und nicht abschließend aufgezeigt werden und es werden diese erst im Zuge der Erstellung eines Ingenieurbefundes samt Einreichplanung und statischer Evaluierung in Erscheinung treten.

Ausgehend vom Mittelwert der erhobenen Vergleichswerte ermittelt sich daher folgender Verkehrswert:

Wert/m² Nutzfläche gerundet		**600,00 €**
angepasster Wert/m² Nutzfläche gerundet		**600,00 €**
Fläche des Rohdachbodens	316,00 m²	
Gesamtwert des Rohdachbodens		**189.600,00 €**
Gesamtwert des Rohdachbodens gerundet		**190.000,00 €**

3.4. Plausibilisierung

In „Rustler Das Magazin 01/2016“ wurde im Jahr 2016 die nachfolgende Auswertung von Verkaufspreisen veröffentlicht. Für nicht ausgebaute Dachböden werden anhand einer Auswertung von Rustler Immobilientreuhand GmbH folgende Bandbreiten an Verkaufspreisen im Zeitraum (2008 – 2015) erzielt:



HINWEIS: In der Analyse wurden Transaktionen nicht berücksichtigt, für die nicht alle für die Analyse wichtigen Daten vorliegen.
Des Weiteren wurden aus der Analyse ausgeschieden:
Transaktionen, bei denen zwischen Käufer und Verkäufer ein Naheverhältnis besteht oder sonstige wertbeeinflussende Umstände festgestellt wurden beziehungsweise Transaktionen mit den niedrigeren Verkaufspreisen, wenn innerhalb eines Jahres derselbe Rohdachboden mehrmals verkauft wurde.
Die angeführten erzielten oder erzielbaren Flächen wurden der Planung, dem Kaufvertrag beziehungsweise dem Nutzwertgutachten entnommen und sind ungewichtet, das heißt ohne Berücksichtigung der Freiflächen wie Terrasse, Balkon oder Loggia.

Quelle: Rustler Das Magazin 01/2016

Im Jahr 2019 erfolgte auf https://rustler.eu eine Aktualisierung, gemäß der von Rustler in den letzten 10 Jahren über 300 Rohdachböden-Transaktionen erhoben wurden, und sich gezeigt hat, dass die durchschnittlichen Verkaufspreise bei Rohdachböden mit rechtskräftiger Baubewilligung weit über jenen Verkaufspreisen liegen, wo keine Bewilligung existierte. Rohdachböden ohne Baubewilligung können einen hohen Verkaufspreis erzielen, wenn ein Ausbau als sehr wahrscheinlich gilt oder bereits eine Einreichung bei der Baubehörde vorliegt.

Für einen Rohdachboden ohne Baubewilligung wurden im Jahr 2018 im Durchschnitt rund 985 Euro, mit rechtskräftiger Baubewilligung rund 1.850 Euro pro Quadratmeter erzielbarer Nutzfläche realisiert. Weiters zeigte sich, dass für Rohdachböden in den letzten zehn Jahren um rund 55 % höhere Durchschnittswerte erzielt werden konnten, als für jene ohne Bewilligung. Neben der Lage und der erzielbaren Wohnnutzfläche spielt die Rechtsicherheit einer Baubewilligung für den Preis eine entscheidende Rolle.

4. Zusammenfassung

Der

VERKEHRSWERT

des Rohdachbodens mit

- B-LNr. 18 mit 47/1207 Anteilen

der EZ 2612, GB 01305 Meidling, per Adresse

1120 Wien, Rechte Wienzeile 231 ident Rotenmühlgasse 2

beträgt zum Stichtag, den 12. Februar 2025 gesamt gerundet

€ 190.000,-

(in Worten: Euro hundertneunzigtausend)

Wien, 08. Mai 2025

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Mag. Markus Reithofer

Der allgemein beeidete u. gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Mag. Markus Reithofer, MSc MRICS

5. Anmerkung

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

5.1. Umsatzsteuer

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

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

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

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

Festgehalten wird, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis, auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

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

6. Fotodokumentation

Foto 1:

Foto 2:

Foto 3:

Foto 4:

Foto 5:

Foto 6:

Foto 7:

Foto 8:

Foto 9:

Foto 10:

Foto 11:

Foto 12:

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:

7. Anlagen

Anlage./I	Anwesenheitsprotokoll	1 Seite
Anlage./II	Wohnungseigentumsvertrag (von HV übermittelt)	12 Seiten
Anlage./III	Nutzflächenaufstellung vom 10.09.1992 (von HV übermittelt)	12 Seiten
Anlage./IV	Vorausschau 2025 (von HV übermittelt)	2 Seiten

Anlage ./I

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

ANWESENHEITSPROTOKOLL

Geschäftszahl	Liegenschaft	Datum/Uhrzeit
33E 58123a	R.k Wienzeile 231 Dachboden	12.2.25/8:45

Vor- und Zuname (in Blockbuchstaben)	Unterschrift	anwesend für...
WERNER HAUSER		MEM. P.

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

607/95
1477/95
Angezeigt am 11 OKT. 1994 m. unter R.R.P. verbucht
443560
Finanzamt für Gebühren u. Verkehrssteuern in Wien

120 120

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen am unten angesetzten Tage zwischen den in der angeschlossenen Tabelle genannten Miteigentümern der Liegenschaft EZ 2612 des Grundbuches der KG Meidling bestehend aus dem Grundstück Nr. 1652 Baufläche mit der topographischen Bezeichnung Rechte Wienzeile 231/Rotenmühlgasse 2.

I.)

Die in der angeschlossenen Tabelle genannten Vertragsschließenden sind auf Grund entsprechender Erwerbsurkunden bereits verbücherte Miteigentümer der EZ 2612, KG Meidling, zu den in der Spalte 3 bezeichneten ideelen Anteilen. Die Miteigentümer begründen nunmehr an Teilen der Liegenschaft, wie im Abschnitt B der Tabelle ersichtlich, Wohnungseigentum, während die im Abschnitt A der Tabelle aufscheinenden Miteigentümer kein Wohnungseigentum begründen. Da die im Abschnitt B der Tabelle genannten vertragsschließenden Parteien an den in der Spalte 1 bezeichneten Wohnungen der gegenständlichen Liegenschaft Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 BGBl.Nr. 417/1975 begründen, ist es notwendig, die derzeitigen Miteigentumsanteile auf Grund der rechtskräftigen Entscheidung der MA 50, Zentrale Schlichtungsstelle vom 15.9.1992, MA 50-Schli 1/92 Wien 12., Rechte Wienzeile 231/Rotenmühlgasse 2 auf die in der Spalte 5 der Tabelle bezeichneten Anteile zu berichtigen.

Sämtliche vertragsschließenden Miteigentümer stellen fest, daß die in der Spalte 5 der Tabelle im Abschnitt B ersichtlichen Wohnungseigentumsanteile den Mindestanteilen im Sinne des § 3 WEG 1975 in Ansehung der in der Spalte 1 dieser Tabelle angeführten Bestandobjekte entsprechen.

Die Vertragsteile stellen fest, daß die Lage und Größe der in der Tabelle verzeichneten Objekte mit den in der Nutzwertfeststellung laut Entscheidung der Zentralen Schlichtungsstelle vom 15.9.1992 enthaltenen Angaben vollkommen übereinstimmen.

Sämtliche vertragsschließenden Miteigentümer sind mit der Entscheidung der Zentralen Schlichtungsstelle einverstanden.

Anlage ./II

Im Sinne der §§ 3 WEG, 136 GBG vereinbaren die Vertragsteile DI Alexander Meryn, geb. 1.8.1946, Gerhard Brichard, geb. 13.2.1937, , Werner Boruta, geb. 10.9.1965, Brigitte Retzer, geb. 25.10.1960, Daniel Schmidt, geb. 25.4.1969, Mag. Sylvia Wruss, geb. 2.10.1947, Mag. Notburg Bammer, geb. 12.12.1956, Helmut Greiner, geb. 9.4.1949 und Liselotte Wielander, geb. 16.9.1956, daß die in den Abschnitten A und B in der Spalte 3 der Tabelle genannten Miteigentumsanteile im Sinne der Entscheidung der Zentralen Schlichtungsstelle MA 50 Schli 1/92, 1120 Wien, Rechte Wienzeile 231/Rotenmühlgasse 2 in der Form berichtigt werden, wie sie in der Spalte 5 der Tabelle ersichtlich sind, wobei die Berichtigung ohne Wertausgleich erfolgt. Die Differenzanteile gelten mit Unterfertigung dieses Vertrages in den physischen Besitz der Übernehmer als übergeben bzw. übernommen.

Die Ehegatten Anton Heissenberger, geb. 11.12.1955 und Franziska Heissenberger, geb. 21.1.1958 begründen gemäss § 9 WEG gemeinsames Wohnungseigentum an der Wohnung Top. Nr. 16 und erklären in aufrechter Ehe zu leben. Sie erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, daß ihre in Spalte 5 aufscheinenden Anteile gemäss § 12/1 WEG 1975 verbunden werden und stimmen der Berichtigung dieser Anteile ohne Wertausgleich im Sinne der Entscheidung der Zentralen Schlichtungsstelle MA 5-Schli 1/92 Wien 12., Rechte Wienzeile 231/Rotenmühlgasse 2 zu.

II.)

Sämtliche in der Tabelle genannten Miteigentümer erteilen ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, daß auf Grund dieses Vertrages unter Hinweis auf die im Grundbuch eingetragenen im Sinne des § 3 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 BGBl. 417/75 und des § 136 Abs. 1 des Grundbuchsgesetzes vom 2.2.1955, BGBl. Nr. 39/55 ob der Liegenschaft EZ 2612, KG Meidling mit den Grundstück Nr. 1652 Baufläche für die in der Spalte 2 der Tabelle eingetragenen Vertragspartner

DI Alexander Meryn, geb. 1.8.1946, Gerhard Brichard, geb. 13.2.1937, Mag. Sylvia Wruss, geb. 2.10.1947, Brigitte Retzer, geb. 25.10.1960, Helmut Greiner, geb. 9.4.1949, Daniel Schmidt, geb. 25.4.1969, Anton Heissenberger, geb. 11.12.1955, Franziska Heissenberger, geb. 21.1.1958, Werner Boruta, geb. 10.9.1965, Mag. Notburg Bammer, geb. 12.12.1956, Liselotte Wielander, geb. 16.9.1956 das Eigentumsrecht einverleibt werde.

III.

Im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 BGBl. 417/75 räumen sich sohin sämtliche vertragsschließenden Parteien gegenseitig das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung, somit das Wohnungseigentumsrecht im Sinne des § 1 des WEG 1975 über die im Abschnitt B in der Spalte 1 der Tabelle bezeichneten Bestandobjekte ein, und erklären alle Vertragspartner die Vertragsannahme.

IV.)

Die Vertragsschließenden haben bereits in den Kaufverträgen Vereinbarungen über die Benützung und Verwaltung der gegenständlichen Liegenschaft abgeschlossen, welche Bestimmungen hiemit nochmals als gegenseitige Berechtigungen und Verpflichtungen begründet werden.

DI Alexander Meryn, geb. 1.8.1946, Gerhard Brichard, geb. 13.2.1937 behalten sich das Recht vor, einen Dachbodenausbau vorzunehmen. In einem solchen Falle verpflichten sich die Parteien dieses Vertrages für sich und ihre Rechtsnachfolger einer neuerlichen Nutzwertfeststellung und Ergänzung des Wohnungseigentumsvertrages zuzustimmen und hiefür alle notwendigen Erklärungen und Unterschriften abzugeben, ohne daß die übrigen Miteigentümer daraus einen Nutzen ziehen können, und sie dadurch keine wie immer gearteten Kosten treffen.

Bezüglich aller übrigen nicht im Wohnungseigentum stehenden Wohnungen des Hauses steht das ausschließliche Benützungs- und Verfügungsrecht DI Alexander Meryn, geb. 1.8.1946 und Gerhard Brichard, geb. 13.2.1937 zu, und ist ihnen von den übrigen Vertragsparteien und deren Rechtsnachfolgern jede wie immer geartete Verfügung darüber gestattet, insbesondere auch das Recht baulicher Veränderungen, der Umwidmung und Veräußerung, ohne daß die übrigen Miteigentümer daraus einen Nutzen ziehen können.

DI Alexander Meryn, geb. 1.8.1946 und Gerhard Brichard geb. 13.2.1937 behalten sich das Recht vor, die Fassade für Reklamezwecke zu verwenden, ohne daß die übrigen Miteigentümer daraus Nutzen ziehen können.

Sämtliche Vertragsparteien räumen einander für sich und ihre Rechtsnachfolger wechselseitig das Recht ein, bauliche Änderungen im eigenen verfügbaren Bereich durchzuführen und verpflichten sich zur Abgabe sämtlicher hiefür erforderlichen Erklärungen, auch gegenüber der Behörde.

Sämtliche Vertragsparteien beauftragen den bisherigen Hausverwalter Gerhard Brichard mit der Verwaltung der Liegenschaft auf unbestimmte Zeit.

Zwischen sämtlichen Miteigentümern und ihren Rechtsnachfolgern gilt die Vereinbarung der Errichtung eines angemessenen Reparaturfonds, wonach derzeit S 3,-- pro m2 der Wohnnutzfläche pro Monat zu entrichten sind.

V.)

Die Vertragsteile erklären an Eidesstatt, daß sie österreichische Staatsbürger und Deviseninländer sind. Brigitte Retzer und Helmut Greiner sind Devisenausländer. Herr Daniel SCHMIDT ist Staatsbürger der Bundesrepublik Deutschland.

VI.)

Es wird vereinbart, daß sämtliche Aufwendungen im Sinne des § 19 WEG im Verhältnis der Nutzflächen im Sinne des MRG getragen werden, und daß dies gemäss § 19 Abs 6 WEG bei Begründung des Wohnungeigentums im Grundbuch ersichtlich gemacht werde.

VII.)

Sämtliche Vertragsteile bevollmächtigen und ermächtigen hiemit unwiderruflich Herrn Dr. Hans H. Schallaböck, Rechtsanwalt, 1010 Wien, Stephansplatz 6, zur Errichtung dieses Wohnungseigentumsvertrages, alle Erklärungen, Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages mit Wirksamkeit für sie vorzunehmen, diesen Vertrag beim Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern zur Anzeige zu bringen, die Unbedenklichkeitsbescheinigungen entgegenzunehmen, sowie den Vertrag grundbücherlich durchzuführen, und die hiefür entsprechenden Anträge zu stellen, Zustellungen entgegen zu nehmen und sohin ob der

Liegenschaft EZ 2612, KG Meidling das Wohnungseigentum für die Miteigentümer lt. Abschnitt B der Tabelle im Sinne des WEG und dieses Vertrages zu begründen, und mit den in Punkt XI.) genannten Gläubigern in Verbindung zu treten und die Berichtigungen gem. Punkt XI.) zu erlangen, und für die im Abschnitt A der Tabelle angeführten Miteigentümer die Anteile gemäss Spalte 5 der Tabelle zu berichtigen.

VIII.)

Sämtliche Kosten und Gebühren der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages, tragen die Vertragsteile anteilsmäßig und nehmen zur Kenntnis, daß insgesamt für die in Punkt VII.) dargestellte Tätigkeit Dris. Schallaböck ein Honorar von S 130.000,-- zuzüglich MWSt und Barauslagen zur Verrechnung gelangt.

IX.)

Die in diesem Vertrag festgelegten wechselseitigen Rechte und Pflichten gehen auf die Rechtsnachfolger der derzeitigen Vertragspartner uneingeschränkt über.

Im Falle einer Veräußerung ist der Verkäufer verpflichtet, alle diese Rechte und Pflichten ausdrücklich auf seine Rechtsnachfolger zu überbinden, und diese Überbindung der Hausverwaltung nachzuweisen. Erfolgt dies nicht haftet er ungeachtet der Veräußerung für alle Verpflichtungen persönlich weiter.

Änderungen des Wohnungseigentumsvertrages bedürfen zur Rechtswirksamkeit der Schriftform.

Für den Fall, als an weiteren Wohnungen Wohnungseigentum begründet werden soll und die Miteigentümer lt.Abschnitt A der Tabelle zu diesem Zweck Übertragungen von Miteigentumsanteilen vornehmen, treten sämtliche übrigen Miteigentümer und Wohnungseigentümer diesen Verträgen ausdrücklich bei und geben bereits jetzt, für die zukünftigen Wohnungseigentümer die Erklärungen im Sinne des P. III) des Vertrages ab.

Die Miteigentümer gemäss Abschnitt A der Tabelle erklären auf das Recht der Teilungsklage zu verzichten.

X.)

Die Vertragsschließenden erklären sohin, daß ohne ihr weiters Wissen und Einvernehmen auf der unter Punkt I.) dieses Vertrages näher bezeichneten Liegenschaft nachstehende Eintragungen vorgenommen werden:

Im Gutsbestandblatt
Gemäss § 12 Abs 1 WEG 1975 die Anmerkung - mit dieser Liegenschaft ist Wohnungseigentum verbunden - und in der Aufschrift der Einlage die Ersichtlichmachung des Wortes "Wohnungseigentum".

Im Eigentumsblatt
a) Die Einverleibung des berichtigten Eigentumsrechtes zu den in der Spalte 5 der Tabelle angeführten Anteilen für die in der Spalte 2 der angeschlossenen Tabelle angeführten Miteigentümer.
b) für die in der Spalte 2 des Abschnittes B der Tabelle angeführten Miteigentümer die Einverleibung des Wohnungseitgentumsrechtes für die in der Spalte 1 angeführen Wohnungen.
c) die Verbindung der von den Ehegatten Anton Heissenberger, geb. 11.12.1955 und Franziska Heissenberger, geb. 21.1.1958 erworbenen Miteigentumsanteile unter gleichzeitiger Begründung gemeinsamen Ehegatten-Wohnungseigentums.

Im Lastenblatte
Die Ersichtlichmachung der Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäss § 19/6 WEG nach Punkt VI.) dieses Wohnungseigentumsvertrages

XI.)

Ob der Liegenschaft EZ 2612, KG Meidling haften folgende Pfandrechte und zwar:

a) in C-LNr. 5 auf den Anteilen 3, 4 und 5 auf Grund des Schuldscheines vom 6.3.1987 das Pfandrecht für die Forderung von S 3,300.000,-- samt Anhang für die DIE ERSTE österreichische Spar-Casse-Bank.

b) in C-LNr. 10 auf Anteil 9 auf Grund der Pfandurkunde vom 2.3.1990 das Pfandrecht für eine Forderung im Höchstbetrag von S 850.000,00 für die Raiffeisen Zentralbank österreiche Aktiengesellschaft, Zweigstelle St. Marx.

c) zu C-LNR. 13 auf dem Anteil 14 auf Grund der Pfandurkunde vom 1.6.1992 das Pfandrecht für eine Forderung im Höchstbetrage von S 1,014.000,-- für die AVA-Bank Gesellschaft m.b.H.

Da gleichzeitig mit der Berichtigung der Anteile der Liegenschaftseigentümer die Pfandhaftung gemäss den mit dem Wohnungseigentum verbundenen berichtigten Anteilen richtig gestellt werden muß, stimmen die Vertragsschließenden und die Pfandgläubiger die DIE ERSTE österreichische Spar-Casse-Bank, die Raiffeisen Zentralbank Österreich Aktiengesellschaft, Zweigstelle St.Marx und die AVA-Bank Gesellschaft m.b.H. zu, daß auf Grund dieser Urkunde, jedoch nicht auf Kosten der Pfandgläubiger gleichzeitig mit der Einverleibung des berichtigten Eigentumsrechtes und des mit diesen Anteilen verbundenen Wohnungseigentumsrechtes im Umfang dieses Vertrages ob der Liegenschaft EZ 2612, KG Meidling die Berichtigung der Pfandhaftung (Aufschriften) bei den nachfolgend bezeichneten Pfandrechten wie folgt bewilligt werden kann, so daß diese Aufschriften wie folgt zu lauten haben und diese Pfandrechte gemäss § 7 (2) WEG weiterhin wie folgt haften und zwar:

1. C-LNr. 5 von S 3,300.000,-- s.A. ob den 270/1207 tel Anteilen des DI Alexander Meryn, geb. 1.8.1946, und ob den 517/1207 tel Anteilen des Gerhard Brichard, geb. 13.2.1937.

2. C-LNr. 10 von S 850.000,-- ob den 67/1207 tel Anteilen von Mag. Sylvia Wruss, geb. 2.10.1947 verbunden mit dem Wohnungseigentum an der Wohnung Top. Nr. 6

3. C-LNr. 13 von S 1,014.000,-- ob den 31/1207 tel Anteilen von Liselotte Wielander, geb. 16.9.1956 verbunden mit dem Wohnungseigentum an der Wohnung Top.Nr. 22

TABELLE

1. Gegenstand	2. Eigentümer	3. derzeitige Miteigentums-anteile	4. Nutzfläche m2	5. Nutzwert in 1207 tel Anteile
	A.MITEIGENTÜMER:			
-----	DIAlexander Meryn geb.1.8.1946 Müllnergasse 21/12 1090 Wien	528/2586	-----	270
------	Gerhard Brichard geb. 13.2.1937 Peter Jordan Strasse 8 1190 Wien	284/1293 528/2586	-----	517
	B. WOHUNUNGSEIGENTÜMER:			
6 Wohnung	Mag.Sylvia Wruß geb. 2.10.1947 1120 Wien Schönbrunner- strasse 293/X	81/1293	79,71	67
7. Wohnung	Brigitte Retzer geb. 25.10.1960 1120 Wien Rechte Wien- zeile 231/7	79/1293	82,11	75
8 Wohnung	Helmut Greiner geb.9.4.1949 1130 Wien Lainzerstr. 38	71/1293	73,16	71

9 Wohnung	Daniel Schmidt geb. 25.4.1969 1190 Wien Himmelstr. 44	54/1293	57,89	46
16 Wohnung	Anton Heissenberger geb. 11.12.1955 Franziska Heissenberger geb.21.1.1958 2853 Bad Schönau Augasse 1	je 19/1293 gesamt 38/1293	38,13	je 15 gesamt 30
17 Wohnung	Werner Boruta geb. 10.9.1965 Rechte Wienzeile 231/17 1120 Wien	39/1293	40,33	38
21 Wohnung	Mag. Notburg Bammer, geb. 12.12.1956 Rechte Wienzeile 231/21 1120 Wien	81/1293	83,20	62
22 Wohnung	Lieselotte Wielander geb. 16.9.1956 1120 Wien Rechte Wien- zeile 231/22	38/1293	38,01	31

Wien, am 10.06.94
Daniel Schmidt
geb. 25.04.1969

Wien, am 14.6.94
Werner Boruta
geb. 10.9.1965

Wien, 15.6.1994
Mag. Notburg Bammer
geb. 12.12.1956

Wien 17.6.1994
Anton Heissenberger
geb. 11.12.1955

Wien 17.6.1994
Franziska Heissenberger
geb. 21.1.1958

Wien, am 21. Juni 1994

Mag. Sylvia Wurst
2. 10. 47

Dipl. Ing. Thomas Hang
01. 08. 1946

Wien, am 24. Juni 1994

Dipl. Ing. Hubert Hanka
20. 10. 1930

Wien, am 29. Juni 1994

Brigitte Rieker
25. Okt. 1960

Wien, am 13. Juli 1994

Bernard Bernard
geb. 13. 2. 1937

Wien, am 15. Juli 1994

Helmut
9. 4. 1949

Wien, am 4. Oktober 1994

Mag. Lolo Weilandt
geb. 16. 8. 56

120 120

BRZ: 2712/1994/Re

Die Echtheit der Unterschrift des Herrn Daniel SCHMIDT, geboren 25. (fünfundzwanzigster) April 1969 (eintausendneunhundertneunundsechzig), Student, Himmelstraße 44, 1190 Wien, wird bestätigt. ----------

Wien, am zehnten Juni eintausendneunhundertvierundneunzig. ----------

DR. CHRISTIAN KLEEMANN OFFENTLICHER NOTAR Wien-Innere Stadt

ÖFFENTL. NOTAR

BRZ: 2768/1994/Re

Die Echtheit der Unterschrift des Herrn Werner BORUTA, geboren 10. (zehnter) September 1965 (eintausendneunhundertfünfundsechzig), kaufmännischer Angestellter, 1120 Wien, Rechte Wienzeile 231/17, wird bestätigt. ----

Wien, am vierzehnten Juni eintausendneunhundertvierundneunzig. ----------

DR. CHRISTIAN KLEEMANN OFFENTLICHER NOTAR Wien-Innere Stadt

als Substitut des öffentlichen Notars
Dr. Christian Kleemann
in Wien-Innere Stadt

BRZ: 2783/1994/Di

Die Echtheit der Unterschrift der Frau Mag. Notburg BAMMER, geboren 12. (zwölfter) Dezember 1956 (eintausendneunhundertsechsundfünfzig), AHS-Lehrerin, Rechte Wienzeile 231/21, 1120 Wien, wird bestätigt.----------

Wien, am fünfzehnten Juni eintausendneunhundertvierundneunzig.----------

DR. CHRISTIAN KLEEMANN OFFENTLICHER NOTAR Wien-Innere Stadt

ÖFFENTL. NOTAR

BRZ: 2853/1994/Di

Die Echtheit der Unterschrift des Herrn Anton HEISSENBERGER, geboren 11. (elfter) Dezember 1955 (eintausendneunhundertfünfundfünfzig), Elektromechaniker für Schwachstrom, Augasse 1, 2853 Bad Schönau, und der Frau Franziska HEISSENBERGER, geboren 21. (einundzwanzigster) Jänner 1958 (eintausendneunhundertachtundfünfzig), Koch, ebenda, wird bestätigt.----------

Wien, am siebzehnten Juni eintausendneunhundertvierundneunzig.----------

ÖFFENTL. NOTAR

BRZ: 2899/1994/Di

Die Echtheit der Unterschrift der Frau Mag. Sylvia **Wruß**, geboren 2. (zweiter) Oktober 1947 (eintausendneunhundertsiebenundvierzig), Pharmazeutin, Schönbrunnerstraße 293/X, 1120 Wien, und des Herrn Dipl.Ing. Alexander **Meryn**, geboren 1. (erster) August 1946 (eintausendneunhundertsechsundvierzig), Zivilingenieur, Müllnergasse 21/12, 1090 Wien, wird bestätigt.----------

Wien, am einundzwanzigsten Juni eintausendneunhundertvierundneunzig.----------

ÖFFENTL. NOTAR

BRZ: 2992/1994/Re

Die Echtheit der Unterschrift des Herrn Dipl.Ing. Hubert JANKU, geboren 20. (zwanzigster) Oktober 1939 (eintausendneunhundertneununddreißig), Bauingenieur, 2340 Mödling, Scheffergasse 35/C/1, wird bestätigt. ---------

Wien, am vierundzwanzigsten Juni eintausendneunhundertvierundneunzig. ----------

ÖFFENTL. NOTAR

BRZ: 3078/1994/Di

Die Echtheit der Unterschrift der Frau Brigitte RETZER, geboren 25. (fünfundzwanzigster) Oktober 1960 (eintausendneunhundertsechzig), Programmkoordinatorin, 1120 Wien, Rechte Wienzeile 231/7, wird bestätigt.----------

Wien, am neunundzwanzigsten Juni eintausendneunhundertvierundneunzig.----------

ÖFFENTL. NOTAR

BRZ: 3416/1994/Di

Die Echtheit der Unterschrift des Herrn Gerhard BRICHARD, geboren 13. (dreizehnter) Februar 1937 (eintausendneunhundertsiebenunddreißig), Immobilienverwalter, Peter Jordan Straße 8, 1190 Wien, wird bestätigt.----------

Wien, am dreizehnten Juli eintausendneunhundertvierundneunzig.----------

ÖFFENTL. NOTAR

BRZ: 3495/1994/Re

Die Echtheit der Unterschrift des Herrn Helmut GREINER, geboren 9. (neunter) April 1949 (eintausendneunhundertneunundvierzig), Angestellter, Lainzerstraße 38, 1130 Wien, wird bestätigt. ----------

Wien, am fünfzehnten Juli eintausendneunhundertvierundneunzig. ----------

DR. CHRISTIAN KLEEMANN OFFENTLICHER NOTAR Wien-Innere Stadt

ÖFFENTL. NOTAR

BRZ: 4776/1994/Re

Die Echtheit der Unterschrift der Frau Lieselotte WIELANDER, geboren 16. (sechzehnter) September 1956 (eintausendneunhundertsechsundfünfzig), Selbständige, 1120 Wien, Rechte Wienzeile 231/22, wird bestätigt. ----

Wien, am vierten Oktober eintausendneunhundertvierundneunzig. ----------

DR. CHRISTIAN KLEEMANN OFFENTLICHER NOTAR Wien-Innere Stadt

Dr. Wolfgang Gruhart m.p.
als Substitut des öffentlichen Notars
Dr. Christian Kleemann
in Wien-Innere Stadt

DR. CHRISTIAN KLEEMANN OFFENTLICHER NOTAR Wien-Innere Stadt

Wien, 14.10.1994

DIE ERSTE österreichische Spar-Casse-Bank Aktiengesellschaft

B.R.Z. 5021/94

Die Echtheit der Zeichnung der Firma DIE ERSTE österreichische ---- Spar-Casse - Bank Aktiengesellschaft, A-1010 Wien, Graben 21 ------ vertreten durch Herrn Dr. Reinhard Aumann, geboren am fünfzehnten - Jänner neunzehnhundertsiebenundfünfzig (15.01.1957), ---------- Filialdirektorstellvertreter, A-1010 Wien, Graben 21 als ---------- Gesamtprokurist und Herrn Erich Negrin, geboren am vierten Oktober neunzehnhundertfünfundvierzig (04.10.1945), Vorstandstellvertreter, A-1010 Wien, Graben 21 als Gesamtprokurist wird hiermit ---------- beglaubigt. ----------

Auf Grund der heutigen Einsichtnahme in das Firmenbuch beim ----- Handelsgericht Wien wird gemäß § 89a NO (Paragraph neunundachtzig litera a Notariatsordnung) bestätigt, daß die Firma DIE ERSTE --- österreichische Spar-Casse - Bank Aktiengesellschaft vor dem ---- zehnten Juni eintausendneunhundertdreiundneunzig DIE ERSTE ------ österreichische Spar-Casse - Bank und vor dem fünfzehnten März - eintausendneunhundertdreiundachtzig DIE ERSTE österreichische --- Spar-Casse, und vor dem zwanzigsten Dezember eintausendneun- ---- hundertneunundsiebzig Erste österreichische Spar-Casse lautete, - und Herr Dr. Reinhard Aumann, Filialdirektorstellvertreter als -- Gesamtprokurist und Herr Erich Negrin, Vorstandstellvertreter, als Gesamtprokurist am vierzehnten Oktober neunzehnhundertvierund- --- neunzig berechtigt waren und auch heute noch berechtigt sind, die unter FN 33209 m registrierte Firma DIE ERSTE österreichische ---- Spar- Casse - Bank Aktiengesellschaft, mit dem Sitz in Wien, ----- gemeinsam zu vertreten. ----------

Wien, am achtzehnten Oktober neunzehnhundertvierundneunzig --------

Dr. Wilfried KÖHLER ÖFFENTLICHER NOTAR Wien-Donaustadt

Wien, am - 2. Nov. 1994

RAIFFEISEN ZENTRALBANK ÖSTERREICH
AKTIENGESELLSCHAFT
ZWEIGSTELLE ST. MARX

ppa Dr.Winkler ppa Boecker

B.R.Zl. 5299/1994

Die Echtheit der vorstehenden Zeichnung der Raiffeisen Zentralbank Österreich Aktiengesellschaft Zweigstelle St. Marx mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift 1030 Wien, Zentralviehmarkt, durch die Herren Doktor Franz WINKLER, geboren am 24. (vierundzwanzigsten) Februar 1939 (neunzehnhundertneununddreißig), Bankangestellter, und Gerhard BOECKER, geboren am 17. (siebzehnten) Dezember 1938 (neunzehnhundertachtunddreißig), Bankangestellter, wird hiermit bestätigt.

Aufgrund meiner heutigen, im elektronischen Wege vorgenommenen Einsichtnahme in das Firmenbuch bestätige ich hiermit gemäß § 89 a (Paragraph neunundachtzig a) der Notariatsordnung, daß die vorgenannten Herren am heutigen Tage berechtigt sind, die vorgenannte, im Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien unter FN 58882 t eingetragene Raiffeisen Zentralbank Österreich Aktiengesellschaft Zweigstelle St. Marx als Gesamtprokuristen gemeinsam zu zeichnen.

Wien, den zweiten November neunzehnhundertvierundneunzig.

Dr. Uwe KIRSCHNER
Öffentlicher Notar
Wien-Alsergrund

als Substitut des öffentlichen Notars
Dr. Uwe KIRSCHNER
Wien-Alsergrund

Dr. Wilfried KÖHLER
Öffentlicher Notar
Wien-Donaustadt

Wien, am 29. Nov. 1994

AVABANK
Aktiengesellschaft
1015 Wien, Operngasse 2

B.Z. 1994/16913

Die Echtheit vorstehender Gesamtfirmazeichnung des Herrn Abteilungsdirektor Hermann **Lehner** als Gesamtprokurist und des Herrn Dr. Wolfgang **Windisch** als Gesamtprokurist der AVABANK Aktiengesellschaft, mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift in 1010 Wien, Operngasse 2, wird bestätigt. Auf Grund der heute vorgenommenen Einsichtnahme in das Firmenbuch bestätige ich gemäß Paragraph neunundachtzig a Notariatsordnung ----------

a) die gemeinsame Vertretungsberechtigung der Vorgenannten für diese Gesellschaft, und ----------

b) daß aufgrund der Eintragung vom siebenundzwanzigsten Juli Tausendneunhundertneunzigdrei die AVABANK Aktiengesellschaft durch Umwandlung aus der AVABANK Gesellschaft m.b.H. hervorgegangen ist, und ----------

c) daß zufolge Eintragung vom vierundzwanzigsten August Tausendneunhundertneunzigzwei der Firmenwortlaut von AVA-Bank Gesellschaft m.b.H. in AVABANK Gesellschaft m.b.H. geändert wurde. ----------

Wien, am 29. (neunundzwanzigsten) November 1994 (neunzehnhundertvierundneunzig). ----------

Dr. Richard REA Öffentlicher Notar Wien - Innere Stadt

Dr. Richard REA Öffentlicher Notar Wien - Innere Stadt

Mr. Uwe KIRSCHNER Öffentlicher Notar Wien-Alsergrund

Dr. Richard REA
Öffentlicher Notar
Innere Stadt · Wien

Anlage ./III

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

für die Liegenschaft 12., Rechte Wienzeile 231

EZ 2612 / KG Meidling

Als Grundlage dienten folgende baubehördliche Bewilligungen:

Datum	Zahl
15.12.1910	G.Z. 56108/1910
15.12.1988	MA 37/12 - Rechte Wienzeile 231/3613/88
30.01.1990	MA 37/12 - Rechte Wienzeile 231/51/90
11.03.1992	MA 37/12 - Rechte Wienzeile 231/2817/91

Wien, am 10.9.1992

Dipl. Ing. W. Eibner

VB 19/92

ARCHITEKT DIPL.ING. WILLIBALD EIBNER KLOSTERNEUBURG

12;Rechte Wienzeile 231

G E S C H Ä F T S L O K A L

Souterrain
Top Nr.: 1

Lokal	+1	Rechteck	8.25	4.85		40.01	
							40.01 m2
Magazin	+1	Rechteck	3.85	4.95		19.06	
							19.06 m2
Vorraum	+1	Rechteck	2.18	3.25		7.09	
							7.09 m2
						Summe :	66.16 m2

G E S C H Ä F T S L O K A L

Souterrain
Top Nr.: 2

Lokal	+1	Rechteck	4.45	4.85		21.58	
							21.58 m2
Magazin	+1	Rechteck	2.48	4.85		12.03	
							12.03 m2
						Summe :	33.61 m2

G E S C H Ä F T S L O K A L

Souterrain
Top Nr.: 3

Lokal	+1	Rechteck	13.79	4.85		66.88	
	+1	Trapez	4.85	4.00	0.70	3.10	
	+1	Trapez	5.10	4.00	1.40	6.37	
	+1	Trapez	5.10	4.80	1.05	5.20	
	+1	Kreisausschnit	1.90	75.00		2.36	
	+1	Trapez	2.70	1.90	2.85	6.56	
	+1	Trapez	4.85	3.80	0.90	3.89	
	+1	Rechteck	1.30	4.85		6.31	
							100.67 m2
Magazin	+1	Rechteck	1.35	3.25		4.39	
	+1	Trapez	3.25	2.90	2.00	6.15	
	+1	Trapez	2.50	1.40	2.40	4.68	
	+1	Dreieck	2.20	1.00		1.10	
	+1	Dreieck	1.40	0.40		0.28	
	+1	Trapez	1.60	2.10	0.80	1.48	
							18.08 m2
Magazin	+1	Rechteck	3.55	3.25		11.54	
							11.54 m2

Wc	+1	Rechteck	1.25	0.40		0.50	
	+1	Trapez	1.25	0.40	1.20	0.99	
							1.49 m2
						Summe :	131.78 m2

W O H N U N G

Parterre
Top Nr.: 4

Zimmer	+1	Rechteck	4.60	5.00	23.00	23.00 m2
Zimmer	+1	Rechteck	4.00	5.00	20.00	20.00 m2
Dienerzimmer	+1	Rechteck	2.00	3.08	6.16	6.16 m2
Küche	+1	Rechteck	2.10	3.73	7.83	7.83 m2
Bad	+1	Rechteck	2.00	1.95	3.90	3.90 m2
Wc	+1	Rechteck	1.00	1.20	1.20	1.20 m2
Vorzimmer	+1	Rechteck	1.75	1.70	2.98	
	+1	Rechteck	2.40	3.40	8.16	
	+1	Rechteck	2.25	1.30	2.93	
						14.07 m2
					Summe :	76.16 m2

F. W O H N Z W E C K E GEN. E I N H E I T

Parterre
Top Nr.: 5

Zimmer	+1	Rechteck	4.60	5.00	23.00	23.00 m2
Küche	+1	Rechteck	2.70	3.40	9.18	9.18 m2
					Summe :	32.18 m2

W O H N U N G

Parterre
Top Nr.: 6

12;Rechte Wienzeile 231

Zimmer	+1	Rechteck	2.45	4.06		9.95	
	+1	Kreisausschnit	2.05	75.00		2.75	
	+1	Trapez	2.60	2.05	2.55	5.93	
	+1	Trapez	0.70	0.40	1.45	0.80	
	+1	Dreieck	1.25	0.60		0.38	
							19.81 m2
Kabinett	+1	Rechteck	2.43	5.00		12.15	
	-1	Eckabschnitt	1.83			-0.84	
							11.31 m2
Zimmer	+1	Rechteck	3.93	4.94		19.41	
	-1	Eckabschnitt	0.90			-0.20	
							19.21 m2
Küche	+1	Rechteck	3.88	1.60		6.21	
	+1	Trapez	3.88	2.97	0.49	1.68	
							7.89 m2
Bad	+1	Rechteck	1.40	3.27		4.58	
							4.58 m2
Wc	+1	Rechteck	1.70	0.66		1.12	
	+1	Trapez	1.70	0.85	0.92	1.17	
							2.29 m2
Vorzimmer	+1	Trapez	2.32	1.36	1.40	2.58	
	+1	Trapez	2.95	2.00	1.10	2.72	
	+1	Trapez	1.76	1.70	1.10	1.90	
	+1	Trapez	2.60	2.52	1.50	3.84	
	+1	Trapez	1.75	1.35	1.80	2.79	
	+1	Dreieck	1.10	0.50		0.28	
	+1	Dreieck	1.63	0.30		0.24	
	+1	Rechteck	0.60	0.45		0.27	
							14.62 m2
						Summe :	79.71 m2

W O H N U N G

Parterre
Top Nr.: 7

Zimmer	+1	Rechteck	3.94	5.00		19.70	
							19.70 m2
Zimmer	+1	Rechteck	3.93	5.00		19.65	
							19.65 m2
Kabinett	+1	Rechteck	2.00	5.00		10.00	
							10.00 m2
Dienerzimmer	+1	Rechteck	1.95	3.08		6.01	
							6.01 m2
Küche	+1	Rechteck	2.10	3.73		7.83	
							7.83 m2

Bad	+1	Rechteck	1.95	1.95	3.80	3.80 m2
Wc	+1	Rechteck	1.35	0.90	1.22	1.22 m2
Vorzimmer	+1	Rechteck	1.30	2.25	2.93	
	+1	Rechteck	2.15	5.10	10.97	13.90 m2
					Summe :	82.11 m2

W O H N U N G

1 Stock
Top Nr.: 8

Zimmer	+1	Rechteck	4.00	5.00	20.00	20.00 m2
Zimmer	+1	Rechteck	4.00	5.00	20.00	20.00 m2
Dienerzimmer	+1	Rechteck	2.00	3.08	6.16	6.16 m2
Küche	+1	Rechteck	2.10	3.73	7.83	7.83 m2
Bad	+1	Rechteck	2.00	1.95	3.90	3.90 m2
Wc	+1	Rechteck	1.00	1.20	1.20	1.20 m2
Vorzimmer	+1	Rechteck	1.75	1.70	2.98	
	+1	Rechteck	2.40	3.40	8.16	
	+1	Rechteck	2.25	1.30	2.93	14.07 m2
					Summe :	73.16 m2

W O H N U N G

1 Stock
Top Nr.: 9

Zimmer	+1	Rechteck	4.00	5.00	20.00	20.00 m2
Zimmer	+1	Rechteck	4.00	5.00	20.00	20.00 m2
Küche	+1	Rechteck	2.70	3.55	9.59	9.59 m2

Wc	+1	Rechteck	1.00	1.20		1.20	
						----------	1.20 m2
Vorzimmer	+1	Rechteck	2.00	3.55		7.10	
						----------	7.10 m2
						Summe :	57.89 m2

W O H N U N G

1 Stock
Top Nr.: 10

Zimmer	+1	Rechteck	2.45	4.06		9.95	
	+1	Kreisausschnit	2.05	75.00		2.75	
	+1	Trapez	2.60	2.05	2.55	5.93	
	+1	Trapez	0.70	0.40	1.45	0.80	
	+1	Dreieck	1.25	0.60		0.38	
						----------	19.81 m2
Kabinett	+1	Rechteck	2.45	5.00		12.25	
	-1	Eckabschnitt	1.83			-0.84	
						----------	11.41 m2
Zimmer	+1	Rechteck	3.93	5.00		19.65	
	-1	Eckabschnitt	0.90			-0.20	
						----------	19.45 m2
Dienerzimmer	+1	Rechteck	1.60	3.55		5.68	
						----------	5.68
Küche	+1	Rechteck	1.30	3.55		4.61	
	+1	Trapez	2.00	0.60	1.70	2.21	
	+1	Eckabschnitt	0.45			0.05	
						----------	6.87 m2
Bad	+1	Rechteck	2.00	0.95		1.90	
	+1	Trapez	2.00	1.10	0.75	1.16	
	+1	Dreieck	1.10	0.50		0.28	
						----------	3.34 m2
Wc	+1	Rechteck	1.70	0.55		0.94	
	+1	Trapez	1.70	0.65	1.20	1.41	
						----------	2.35 m2
Vorzimmer	+1	Trapez	2.32	1.36	1.40	2.58	
	+1	Trapez	1.76	1.70	1.10	1.90	
	+1	Trapez	2.60	2.52	1.50	3.84	
	+1	Trapez	1.75	1.35	1.80	2.79	
	+1	Dreieck	1.10	0.50		0.28	
	+1	Dreieck	1.63	0.30		0.24	
	+1	Rechteck	0.60	0.45		0.27	
						----------	11.90 m2
						Summe :	80.81 m2

W O H N U N G

12;Rechte Wienzeile 231

1 Stock
Top Nr.: 11

Zimmer	+1	Rechteck	3.94	5.00	19.70	19.70 m2
Zimmer	+1	Rechteck	3.93	5.00	19.65	19.65 m2
Kabinett	+1	Rechteck	2.00	5.00	10.00	10.00 m2
Dienerzimmer	+1	Rechteck	1.95	3.08	6.01	6.01 m2
Küche	+1	Rechteck	1.90	3.73	7.09	7.09 m2
Bad	+1	Rechteck	1.95	1.95	3.80	3.80 m2
Wc	+1	Rechteck	1.35	0.90	1.22	1.22 m2
Vorzimmer	+1	Rechteck	1.30	2.05	2.66	
	+1	Rechteck	2.35	5.10	11.99	14.65 m2
					Summe :	82.12 m2

W O H N U N G

2 Stock
Top Nr.: 12

Zimmer	+1	Rechteck	4.08	5.10	20.81	20.81 m2
Zimmer	+1	Rechteck	3.96	5.10	20.20	20.20 m2
Zimmer	+1	Rechteck	3.98	5.10	20.30	20.30 m2
Zimmer	+1	Rechteck	3.88	5.10	19.79	19.79 m2
Kabinett	+1	Rechteck	1.98	5.00	9.90	9.90 m2
Kabinett	+1	Rechteck	2.05	5.00	10.25	10.25 m2
Küche	+1	Rechteck	2.55	1.75	4.46	4.46 m2
Bad	+1	Rechteck	2.55	1.65	4.21	4.21 m2

12;Rechte Wienzeile 231

Wc	+1	Rechteck	0.89	1.10		0.98	
							0.98 m2
Garderobe	+1	Rechteck	2.25	2.64		5.94	
							5.94 m2
Abstellraum	+1	Rechteck	0.99	1.10		1.09	
	+1	Rechteck	2.25	0.80		1.80	
							2.89 m2
Vorraum	+1	Rechteck	1.98	3.51		6.95	
							6.95 m2
Vorraum	+1	Rechteck	1.80	1.39		2.50	
							2.50 m2
						Summe :	129.18 m2

W O H N U N G

2 Stock
Top Nr.: 15

Zimmer	+1	Rechteck	2.45	4.20		10.29	
	+1	Kreisausschnit	2.20	75.00		3.17	
	+1	Trapez	2.75	2.20	2.55	6.31	
	+1	Trapez	0.70	0.40	1.45	0.80	
	+1	Dreieck	1.25	0.60		0.38	
							20.95 m2
Kabinett	+1	Rechteck	2.45	5.15		12.62	
	-1	Eckabschnitt	1.83			-0.84	
							11.78 m2
Zimmer	+1	Rechteck	3.93	5.15		20.24	
	-1	Eckabschnitt	0.90			-0.20	
							20.04 m2
Dienerzimmer	+1	Rechteck	1.60	3.55		5.68	
							5.68
Küche	+1	Rechteck	3.38	3.55		12.00	
	-1	Eckabschnitt	2.45			-1.50	
							10.50 m2
Wc	+1	Rechteck	1.70	0.55		0.94	
	+1	Trapez	1.70	0.65	1.20	1.41	
							2.35 m2
Vorzimmer	+1	Trapez	2.32	1.36	1.40	2.58	
	+1	Trapez	1.76	1.70	1.10	1.90	
	+1	Trapez	2.60	2.52	1.50	3.84	
	+1	Trapez	1.75	1.35	1.80	2.79	
	+1	Dreieck	1.10	0.50		0.28	
	+1	Dreieck	1.63	0.30		0.24	
	+1	Rechteck	0.60	0.45		0.27	
							11.90 m2

Summe : 83.20 m2

W O H N U N G

2 Stock
Top Nr.: 16

Zimmer	+1	Rechteck	4.00	3.80	15.20	15.20 m2
Kabinett	+1	Rechteck	2.10	5.10	10.71	10.71 m2
Küche	+1	Rechteck	2.25	2.15	4.84	4.84 m2
Bad/Wc	+1	Rechteck	2.20	1.20	2.64	2.64 m2
Vorraum	+1	Rechteck	1.70	1.20	2.04	2.04 m2
Vorraum	+1	Rechteck	2.25	1.20	2.70	2.70 m2

Summe : 38.13 m2

W O H N U N G

2 Stock
Top Nr.: 17

Zimmer	+1	Rechteck	3.93	5.15	20.24	20.24 m2
Küche	+1	Rechteck	1.95	2.45	4.78	4.78 m2
Bad	+1	Rechteck	1.95	1.60	3.12	3.12 m2
Wc	+1	Rechteck	1.95	1.00	1.95	1.95 m2
Vorraum	+1	Rechteck	1.95	5.25	10.24	10.24 m2

Summe : 40.33 m2

F. W O H N Z W E C K E GEN. E I N H E I T

3 Stock
Top Nr.: 18

Zimmer	+1	Rechteck	4.00	5.15	20.60	20.60 m2

Kabinett	+1	Rechteck	2.00	5.25		10.50	
							10.50 m2
Küche	+1	Rechteck	2.10	5.25		11.03	
							11.03 m2
						Summe :	42.13 m2

F. W O H N Z W E C K E GEN. E I N H E I T

3 Stock
Top Nr.: 19

Zimmer	+1	Rechteck	4.00	5.15		20.60	
							20.60 m2
Küche	+1	Rechteck	2.40	3.55		8.52	
							8.52 m2
						Summe :	29.12 m2

W O H N U N G

3 Stock
Top Nr.: 20

Zimmer	+1	Rechteck	4.00	5.15		20.60	
							20.60 m2
Zimmer	+1	Rechteck	4.00	5.15		20.60	
							20.60 m2
Küche	+1	Rechteck	2.70	3.55		9.59	
							9.59 m2
Wc	+1	Rechteck	1.00	1.20		1.20	
							1.20 m2
Vorzimmer	+1	Rechteck	2.00	3.55		7.10	
							7.10 m2
						Summe :	59.09 m2

W O H N U N G

3 Stock
Top Nr.: 21

Zimmer	+1	Rechteck	2.45	4.20		10.29	
	+1	Kreisausschnit	2.20	75.00		3.17	
	+1	Trapez	2.75	2.20	2.55	6.31	
	+1	Trapez	0.70	0.40	1.45	0.80	
	+1	Dreieck	1.25	0.60		0.38	
							20.95 m2
Kabinett	+1	Rechteck	2.45	5.15		12.62	
	-1	Eckabschnitt	1.83			-0.84	

12;Rechte Wienzeile 231

							11.78 m2
Zimmer	+1	Rechteck	3.93	5.15		20.24	
	-1	Eckabschnitt	0.90			-0.20	
							20.04 m2
Dienerzimmer	+1	Rechteck	1.60	3.55		5.68	
							5.68
Küche	+1	Rechteck	3.38	3.55		12.00	
	-1	Eckabschnitt	2.45			-1.50	
							10.50 m2
Wc	+1	Rechteck	1.70	0.55		0.94	
	+1	Trapez	1.70	0.65	1.20	1.41	
							2.35 m2
Vorzimmer	+1	Trapez	2.32	1.36	1.40	2.58	
	+1	Trapez	1.76	1.70	1.10	1.90	
	+1	Trapez	2.60	2.52	1.50	3.84	
	+1	Trapez	1.75	1.35	1.80	2.79	
	+1	Dreieck	1.10	0.50		0.28	
	+1	Dreieck	1.63	0.30		0.24	
	+1	Rechteck	0.60	0.45		0.27	
							11.90 m2
						Summe :	83.20 m2

W O H N U N G

3 Stock
Top Nr.: 22

Zimmer	+1	Rechteck	4.00	3.90		15.60	
							15.60 m2
Kabinett	+1	Rechteck	2.10	5.10		10.71	
							10.71 m2
Küche	+1	Rechteck	2.25	2.15		4.84	
							4.84 m2
Bad/Wc	+1	Rechteck	2.12	1.06		2.25	
							2.25 m2
Vorraum	+1	Rechteck	1.74	1.10		1.91	
							1.91 m2
Vorraum	+1	Rechteck	2.25	1.20		2.70	
							2.70 m2
						Summe :	38.01 m2

F. W O H N Z W E C K E GEN. E I N H E I T

3 Stock
Top Nr.: 23

12;Rechte Wienzeile 231

Zimmer	+1	Rechteck	3.93	5.15	20.24	20.24 m2
Kabinett	+1	Rechteck	1.95	5.25	10.24	10.24 m2
Küche	+1	Rechteck	1.95	5.25	10.24	10.24 m2
					Summe :	40.72 m2

GINSCHL
IMMOBILIENVERWALTUNG
IV L. Ginschl GmbH
Berggasse 31 • 1090 Wien • T.01/332 42 98 • F.01/330 44 96
FN85344g • HG Wien • www.ginschl.at • office@ginschl.at

Anlage ./VI

Immobilienverwaltung L. Ginschl GmbH
Berggasse 31
1090 Wien

Wien, Dezember 2024

Vorausschau gemäß § 20 (2) WEG 2002 für das Jahr 2025

WEG Rechte Wienzeile 231

Für **Betriebskosten** wird ein Aufwand im Jahr 2024 hochgerechnet:
€ 38.007,51
Mit bereits bekannten Änderungen schätzen wir daher für 2025 einen Aufwand in der Höhe von
€ 39.060,69.
Die gesamte monatliche Vorschreibung **Betriebskosten** wird ab Jänner 2025 wie folgt eingehoben:
€ 3.200,00 (bisher: € 3.000,00).

Die gesamte monatliche Vorschreibung **Rücklage** wird ab Jänner 2025 wie folgt eingehoben:
€ 1.211,97 (bisher: € 1.211,97).

Der **Stand der Instandhaltungsrücklage** beträgt per Ende November 2024:
Rücklage: € 24.744,01

<u>Geplante Erhaltungsarbeiten 2025:</u>

Sanierung straßenseitige Fassade, Sanierung Haustor

Anbei erhalten Sie das erstellte Leistungsverzeichnis (ohne Preisangaben) für die erforderliche Sanierung.

<u>Reparatur Fonds/Wertsicherung Rücklage:</u>

GINSCHL
IMMOBILIENVERWALTUNG
IV L. Ginschl GmbH
Berggasse 31 • 1090 Wien • T.01/332 42 98 • F.01/330 44 96
FN85344g • HG Wien • www.ginschl.at • office@ginschl.at

Mit Erlass der WEG-Novelle 2022 wurde eine gesetzlich fixierte Mindestrücklage eingeführt, welche allen Eigentümern verpflichtend vorzuschreiben ist um Verbesserungsmaßnahmen im Hinblick auf Klimaschutz zukünftig erleichtert finanzieren zu können. Zusätzlich wurde im Gesetztext eine Valorisierung normiert, welche ab Jänner 2024 jedes zweite Jahr durchgeführt wird. Die nächste Wertsicherung erfolgt im Jänner 2026.

Zahlungsverkehr:

Sofern Sie die monatliche Vorschreibung in Eigenregie überweisen, ersuchen wir Sie höflich, bei der Überweisung der monatlichen Vorschreibung eventuelle Änderungen zu berücksichtigen. Auch Daueraufträge, welche Sie möglicherweise bei Ihrer Bank hinterlegt haben, sind bitte durch Sie selbst anzupassen.
Bei uns erteilten SEPA-Lastschrift-Mandaten werden die Einzüge im Jänner 2025 automatisch angepasst an die neue Vorschreibung.

Öffnungszeiten Weihnachten und Jahreswechsel:

Unsere Kanzlei ist von Samstag 21.12.2024 – Montag 06.01.2025 für den Kundenverkehr geschlossen.
In dringenden Fällen senden Sie uns bitte im Zeitraum vom Samstag 21.12.2024 bis Montag 06.01.2025 eine Email an office@iv-rgz.at oder hinterlassen Sie eine Nachricht auf dem Anrufbeantworter. Die auf dem Anrufbeantworter hinterlassenen Nachrichten werden regelmäßig abgefragt und notwendige Störungsbehebungen beauftragt.

Für Gebrechen während der Feiertage sind für Sie nachfolgend angeführte Firmen erreichbar:

- Firma Weiner (Installateur) Tel.Nr.: 01/ 486 11 59
- Firma Hydro Ingenieure (Ablaufverstopfungen) Tel.Nr.: 0664/855 50 50
- Firma T.T.Schlosserei (Schlosser) Tel.Nr.: 0660/717 37 50
- Firma Brunelik (Elektriker) Tel.Nr.: 01/ 214 77 77

Zusätzlich steht Ihnen auch die Notfalltelefonnummer der Immobilienverwaltung unter 01/3324298 DW 160 zur Verfügung.

Wir wünschen gesegnete Feiertage und alles Gute für 2025!

Immobilienverwaltung L. Ginschl GmbH

Beilage: Dauervorschreibung ab Jänner 2025