

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1220 Wien, Schiffmühlenstraße 99/3/26

3100 St. Pölten, Schießstattring 31/6

Tel.: 0664 / 43 55 469

office@steiner-sv.at

www.steiner-sv.at

An das

Bezirksgericht Fünfhaus

Gasgasse 1-7

1150 Wien

Wien, 17.02.2026

25175-1140

GZ 24 E 54/25z

BEWERTUNGSGUTACHTEN

MITEIGENTUMSANTEIL - WOHNUNGSEIGENTUM



Zur Ermittlung des **VERKEHRSWERTES** des Miteigentumsanteiles
- Wohnungseigentum an Wohnung 9-10 - an der Liegenschaft

Grundbuch: 01210 Penzing

Einlagezahl: 1314 **B-LNR:** 74

Mindestanteil: 70 / 1270

Bezirksgericht: Fünfhaus

Adresse: 1140 Wien, Matznergasse 25

INHALTSVERZEICHNIS

Allgemeine Angaben
Befund
Beschreibung der Liegenschaft
Gutachten und Bewertung
Vergleichswert
Rechte und Lasten
Verkehrswert

Beilagen

Beilage 1 Grundbuchsauszug
Beilage 2 Grundriss
Beilage 3 Fotodokumentation
Beilage 4 Energieausweis (Auszug)
Beilage 5 Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag

Literatur:

- + Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)
- + ÖNorm B 1802 Teil 1, Teil 2 und Teil 3
- + ÖNorm B 1800
- + Vergleichswertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
Kainz, 08/2004
- + Vergleichswertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz
Hubner, 09/2010
- + Sachwertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
Kainz, 10/2004
- + Sachwertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz
Steppan, 10/2010
- + Ertragswertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
Seiser, 11/2004
- + Ertragswertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz
Roth, 09/2010
- + Liegenschaftsbewertung, 6. Auflage, Wien 2010
Heimo Kranewitter
- + Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Köln 2002
Kleiber - Simon - Weyers
- + Nutzungsdauerkatalog
Landesverband Steiermark und Kärnten, 3.Auflage 2006
- + Immobilienbewertung Österreich, 4. aktualisierte und erweiterte Auflage 2022
Bienert / Funk

ALLGEMEINE ANGABEN

Liegenschaft	MITEIGENTUMSANTEIL - WOHNUNGSEIGENTUM an Wohnung 9-10 Grundbuch 01210 Penzing EZ 1314 B-LNR: 74 Anteil: 70 / 1270 1140 Wien, Matznergasse 25
Auftraggeber	Bezirksgericht Fünfhaus 1150 Wien, Gasgasse 1-7 in der Exekutionssache GZ 24 E 54/25z des Bezirksgerichtes Fünfhaus betreffend Zwangsversteigerung
Auftrag und Zweck der Bewertung	Feststellung des Verkehrswertes des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum an Wohnung 9-10 Grundbuch 01210 Penzing EZ 1314 B-LNR: 74 Anteil: 70 / 1270 1140 Wien, Matznergasse 25 Bewertung erfolgt ohne Inventar
Bewertungsstichtag	13.01.2026
Befundaufnahme / Besichtigungstag	15.12.2025 (<i>erfolglose Befundaufnahme</i>) und am 13.01.2026
Grundlagen und Unterlagen der Bewertung	
Grundbuchsauszug vom:	19.01.2026
Besichtigung vom:	13.01.2026

Erhebungen: Grundbuchsabfragen am 09.12.2025 und am 19.01.2026
Erhebung MA 37/14. Bezirk am 11.12.2025
Abfrage HV IV Mag. Alois Rosenberger GmbH am 15.12.2025
Abfrage Flächenwidmungs- und Bebauungsplan am 19.01.2026
Abfrage Umweltbundesamt - Altlastenkarte am 19.01.2026
Erhebungen der Vergleichspreise

Unterlagen / Dokumente:

Plan zur Erbauung eines 3 Stock hohen Wohnhauses aus 1900
Einreichplan Wohnungszusammenlegung Top 23 und 24 vom 27.09.2012
Einreichplan Wohnungszusammenlegung Top 20-22 vom 17.12.2012
Einreichplan Wohnungszusammenlegung Top 16 und Top 17
Bescheid bauliche Änderungen (Wohnungszusammenlegung Top 16 und Top 17)
MA 37/14 - Matznergasse 25/14/75 vom 04.02.1976
Einreichplan Wohnungszusammenlegung Top 25 und Top 26
Bescheid bauliche Änderungen (Wohnungszusammenlegung Top 25 und Top 26)
MA 37/14 - Matznergasse 25/3861/93 vom 13.08.1993
Bescheid bauliche Änderungen (Wohnungszusammenlegung Top 27 und Top 28)
MA 37/14 - Matznergasse 25/3490/92 vom 01.10.1992
Einreichplan Wohnungszusammenlegung Top 30-31
Bescheid bauliche Änderungen (Wohnungszusammenlegung Top 30 und Top 31)
MA 37/14 - Matznergasse 25/2956/1998 vom 21.10.1998
Fertigstellungsanzeige Wohnungszusammenlegung Top 16 und Top 17
MA 37/14 - Matznergasse 25/867370-2015-1 vom 10.11.2015
Fertigstellungsanzeige Wohnungszusammenlegung Top 25 und Top 26
MA 37/14 - Matznergasse 25/1271029-2014-3 vom 10.11.2015
Fertigstellungsanzeige Wohnungszusammenlegung Top 27 und Top 28
MA 37/14 - Matznergasse 25/1402587-2014-3 vom 10.11.2015
Fertigstellungsanzeige Wohnungszusammenlegung Top 30 und Top 31
MA 37/14 - Matznergasse 25/1238624-2014-5 vom 10.11.2015
Einreichplan für bauliche Änderungen vom November 2015
Bescheid Baubewilligung Zubau Straßentrakt
MA37/14-55351-2016-1 vom 26.01.2016
Einreichplan über einen Dachgeschossausbau vom 27.07.2016
Bescheid Baubewilligung Dachgeschosszubau, Aufzugsschachtzubau
MA 34/14-128103-2016-1 vom 27.07.2016
Bescheid Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (1.Planwechsel)
MA 34/14-128103-2016-42 vom 18.05.2018
Ausführungsplan über einen Dachgeschossausbau vom 22.12.2023
Fertigstellungsanzeige Dachgeschossausbau
MA37/128103-2016-38 vom 16.01.2024

Gutachten zur Ermittlung der selbständigen Räumlichkeiten
Arch.Dipl.Ing. Hans-Wolfgang Jäger vom 10.10.2016
Nutzflächenaufstellung, Arch.Dipl.Ing. Hans-Wolfgang Jäger vom 10.10.2016
Nutzwertgutachten (Neufestsetzung), Arch.Dipl.Ing. Hans-Wolfgang Jäger vom 10.10.2016
Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag vom 07.07.2017
Kaufvertrag vom 20.04.2022

Schreiben HV IV Mag. Alois Rosenberger GmbH vom 23.12.2025
Betriebskosten- und Rücklagenabrechnung 2024
Vorschreibung 12/2025
Kontoauszug per 15.01.2026

Energieausweis vom 26.04.2012
Wohnungsgrundriss Top 9-10

BEFUND

Grundbuchsauszug

KATASTRALGEMEINDE 01210 Penzing
BEZIRKSGERICHT Fünfhaus

EINLAGEZAHL 1314

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 74 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 6078/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

W = Wohnung

FWGE = für Wohnzwecke genutzte Einheit

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
606/67	GST-Fläche	440	
	Bauf. (10)	371	
	Bauf. (20)	69	Matznergasse 25

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

5 a 2908/1993 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG

***** B *****

74 ANTEIL: 70/1270

- a 6013/2017 Wohnungseigentum an Wohnung 9-10
- b 3372/2022 IM RANG 2347/2022 Kaufvertrag 2022-04-20 Eigentumsrecht
- c gelöscht

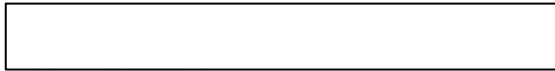
***** C *****

- 146 a 6013/2017 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002 gem § 7 Nachtrag zum
Wohnungseigentumsvertrag 2017-07-07
- 154 auf Anteil B-LNR 74
 - a 3372/2022 Pfandurkunde 2022-06-17
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 450.000,--
für Raiffeisenbank Weinviertel Nordost eGen (FN 55056s)
 - b 4374/2025 Klage (HG Wien - 33 Cg 94/25k)
 - c 6078/2025 Versteigerung siehe CLNR 160
- 155 auf Anteil B-LNR 74
 - a 4878/2024 Exekutionsbewilligung 2024-11-13
PFANDRECHT vollstr EUR 5.624,--
Zinsen und Kosten wie Antrag 2024-11-11 für

(21 E 3789/24s)
 - b gelöscht
- 156 auf Anteil B-LNR 74
 - a 4946/2024 Antrag 2024-11-15

PFANDRECHT
Zinsen und Kosten wie Antrag 2024-11-15

vollstr EUR 8.208,--



(21 E 3882/24t)

- b gelöscht
- 157 auf Anteil B-LNR 74
 - a 3363/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (9 C 575/25a)
- 158 auf Anteil B-LNR 74
 - a 4913/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 2.556,83 samt 4 % Z und Kosten wie Beschluss 2025-10-15 des BG Innere Stadt Wien (24 E 54/25z)
- 159 auf Anteil B-LNR 74
 - a 5570/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (9 C 881/25a)
- 160 auf Anteil B-LNR 74
 - a 6078/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 415.547,90 samt Zinsen und Kosten wie Beschluss 2026-01-02 für Raiffeisenbank Weinviertel Nordost eGen FN 055056s (24 E 1/26g beigetreten zu 24 E 54/25z)
 - b 6078/2025 Pfandrecht siehe CLNR 154

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

BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

Gebäudebeschreibung, Beschaffenheit und Nutzung

Das Wohnhaus im 14. Wiener Gemeindebezirk wurde zu Beginn des 20. Jahrhunderts errichtet, seit Errichtung des Wohnhauses erfolgten diverse Umbauten und Wohnungszusammenlegungen, der Dachgeschossausbau erfolgte in den Jahren 2016 bis 2024. Das Wohnhaus besteht aus einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss, drei Obergeschossen und zwei Dachgeschossen. Die zu bewertende Wohnung Top 9-10 befindet sich im Erdgeschoss.

Im Kellergeschoss sind die Kellerabteile der Wohnungen, zwei Werkstätten und ein Magazin untergebracht. Im Erdgeschoss, den Obergeschossen und den Dachgeschossen sind Wohnungen vorhanden.

Das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet und hat straßenseitig eine gegliederte Fassade. Das Dach ist als Mansarddach ausgebildet.

Das Gebäude ist mit einem Aufzug ausgestattet.

Die Liegenschaft ist parifiziert, an den Wohnungen, den Werkstätten und dem Magazin ist Wohnungseigentum begründet und im Grundbuch der EZ 1314 eingetragen. Die Kellerabteile sind den Wohnungen **nicht** als Zubehör gemäß WEG zugeordnet.

Das Wohnhaus ist in einem dem Alter entsprechend durchschnittlichen Zustand vorhanden.

Bauwerksstatische und vermessungstechnische Überprüfungen sowie bautechnische und haustechnische Bauwerksüberprüfungen haben durch den Sachverständigen im Zuge der Befundaufnahme auftragsgemäß nicht stattgefunden (kein bautechnisches Gutachten), die Beschreibung der vorhandenen Bauausführungen erfolgte ausschließlich durch augenscheinliche Befundung des Gebäudebestandes (ohne Bauwerksöffnungen).

Wohnungsbeschreibung

Die Wohnung Top 9-10 liegt im Erdgeschoss und besteht aus einem Vorraum, einem Bad, einem WC, einer offenen Küche, einem internen Vorraum, zwei Zimmer und einem Kabinett. Die Wohnung ist hofseitig (südseitig) ausgerichtet. Einem der Zimmer ist ein Balkon vorgelagert (**Gemäß Nutzwertgutachten kein Teil der Wohnung sowie im Ausführungsplan aus 2023 nicht vorhanden!**). Die Raumhöhe beträgt in den Wohnräumen rund 2,80m.

Die Wohnung wird mittels einer Gastherme im Bad beheizt und mit Warmwasser versorgt, die raumseitige Wärmeabgabe erfolgt durch Plattenheizkörper. Die Wohnung wird durch Kunststofffenster belichtet. Im Vorraum befindet sich der Wohnungsapparat der Gegensprechanlage sowie der Elektrosicherungskasten. Die Wohnung ist bis auf eine Kücheneinrichtung (Einbauküche mit Elektrogeräten) unmöbliert.

Die Wohnung befindet sich in einem durchschnittlichen bis guten Zustand, der in der Natur vorhandene **Balkon ist baubehördlich und wohnungseigentumsrechtlich nicht bewilligt** und weist baulich **keine ausreichende Absturzsicherung** (Ausbildung des vorhandenen Geländers, Geländerhöhe, Brüstungsmauer zur Nachbarliegenschaft) auf.

Wohnungsausstattung

Vorraum:

Boden: Fliesen
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: glatte Holztüre in Stahlzarge
Fenster: Kunststofffenster
Heizung: Plattenheizkörper
Wohnungsapparat der Gegensprechanlage
Elektrosicherungskasten

WC: Boden: Fliesen
Wände: Fliesen auf ca.1m, darüber geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: glatte Holztüre in Stahlzarge
Hänge-WC mit Unterputzpülkasten

Bad: Boden: Fliesen
Wände: Fliesen
Decke: geputzt und gemalt
Türe: glatte Holztüre in Stahlzarge
Fenster: Kunststofffenster
Heizung: Handtuchheizkörper
gemauerte Dusche mit Armatur
2 Handwaschbecken mit Armatur
Gas-Therme

Kabinett:

Boden: Holzboden
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: glatte Holztüre in Stahlzarge
Fenster: Kunststofffenster
Heizung: Plattenheizkörper

Küche: Boden: Fliesen
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: offen zu Vorraum
Fenster: Kunststofffenster
Heizung: Plattenheizkörper
U-förmige Küchenausstattung mit Geräten

Zimmer:

Boden: Holzboden
 Wände: geputzt und gemalt
 Decke: geputzt und gemalt
 Türe: offen zu Küche
 Fenster: Kunststofffenster
 Heizung: Plattenheizkörper

Vorraum:

Boden: Holzboden
 Wände: geputzt und gemalt
 Decke: geputzt und gemalt
 Türe: glatte Holztüre in Stahlzarge

Zimmer:

Boden: Holzboden
 Wände: geputzt und gemalt
 Decke: geputzt und gemalt
 Türe: glatte Holztüre in Stahlzarge
 Fenster: Kunststofffenster, -balkontüre
 Heizung: Plattenheizkörper

Balkon:

Boden: Holzbohlen
 Geländer: Metall

keine ausreichende Absturzsicherung, Geländer und seitliche Brüstungsmauer zu niedrig, Geländerausbildung ist nicht fachgerecht ausgeführt (horizontale Metallrohre, zu große Abstände zwischen den Metallrohren,...)

Die Wohnung ist bis auf die Küchenausstattung unmöbliert.

Topografie

Nutzfläche Wohnung Top 9-10: 73,81 m²

Die Nutzfläche der Wohnung ist dem Nutzwertgutachten Arch.Dipl.Ing. Hans-Wolfgang Jäger vom 10.10.2016 entnommen.

Eine vermessungstechnische Überprüfung auf Übereinstimmung des baulich vorhandenen Bestandes mit den zu Grunde liegenden Planunterlagen ist im Zuge der Befundaufnahme durch den Sachverständigen nicht erfolgt, die angeführten Nutzflächen sind ausschließlich Planmasse aus den vorliegenden Planunterlagen bzw. dem Nutzwertgutachten ohne geodätische Überprüfung des Bestandes!

Lage, Maße und Form

Die Liegenschaft besteht aus dem Grundstück mit der Nr. 606/67 in der EZ 1314. Die Liegenschaft grenzt ostseitig mit einer Länge in Straßenflucht von rund 16m an die Matznergasse.

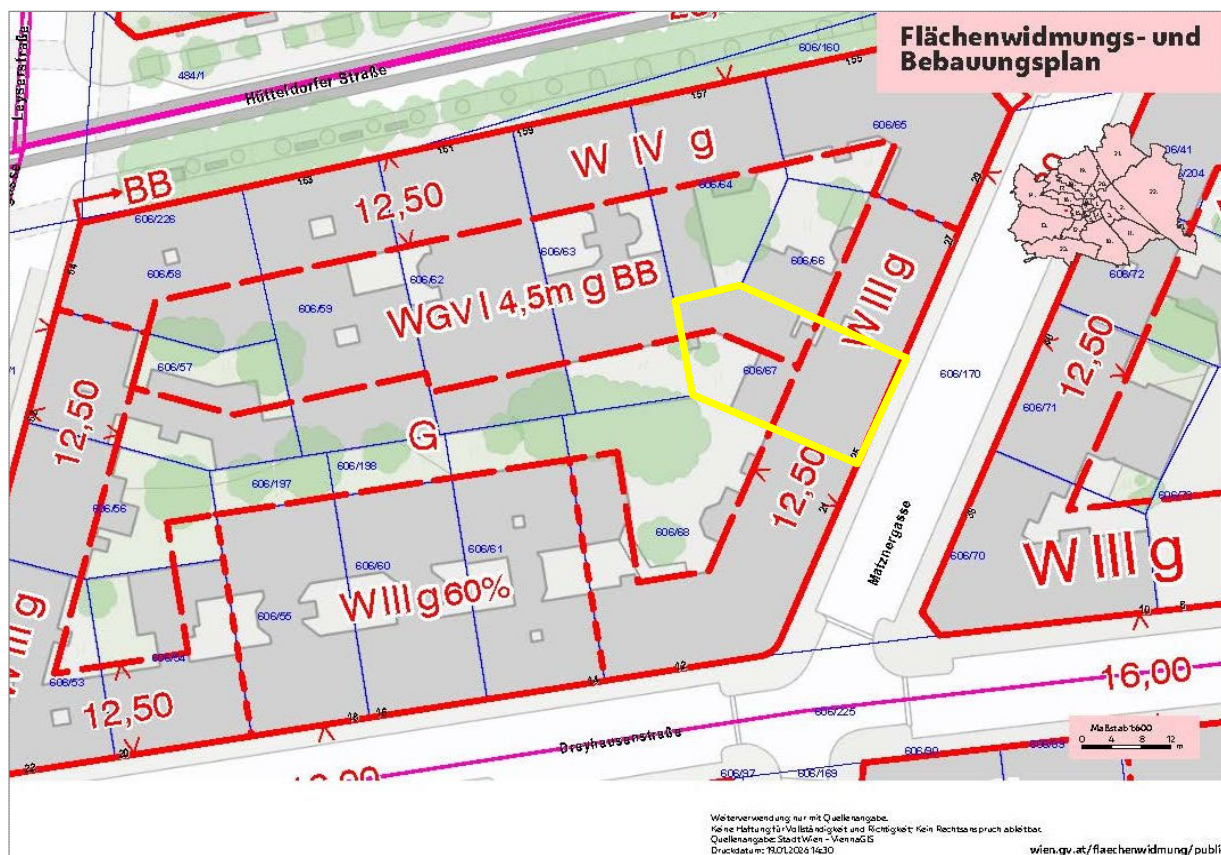
Größe der Liegenschaft

Grundstücksfläche der Liegenschaft	EZ 1314	440 m ²
------------------------------------	---------	--------------------

Die angegebene Fläche entspricht dem derzeitigen Grundbuchsstand. Eine vermessungstechnische Überprüfung auf Übereinstimmung mit dem Bestand in der Natur wurde nicht durchgeführt.

Flächenwidmung

Gemäß gültigem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan des Magistrates der Stadt Wien (MA 21 - Plandokument Nr. 6847) liegt die Liegenschaft im **"Bauland Wohngebiet - W"** mit der **Bauklasse III** in geschlossener Bauweise, hofseitig ist **"G - Gärtnerische Ausgestaltung"** widmungsmäßig festgelegt.



Baubehördliche Bewilligungen

Das Wohnhaus wurde zu Beginn des 20. Jahrhunderts errichtet. Seit Errichtung des Wohnhauses erfolgten diverse Bauliche Änderungen sowie Wohnungszusammenlegungen, Baubewilligungen dafür liegen im Bauakt auf. Der Dachgeschossausbau und Lifteinbau erfolgte aufgrund der Baubewilligungen MA 34/14-128103-2016-1 vom 27.07.2016 und MA 34/14-128103-2016-42 (1.Planwechsel) vom 18.05.2018. Die Fertigstellungsanzeige dafür liegt unter der Aktenzahl MA37/128103-2016-38 vom 16.01.2024 auf.

Energieausweis

Der **spezifische Heizwärmebedarf** beträgt gemäß dem von der Hausverwaltung übergebenen Energieausweis vom 26.04.2012 **rund 121 kWh/m²a**.

Anschlüsse

Die Liegenschaft ist an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen und verfügt über Strom-, Gas-, Wasser- und Kanalanschluss.

Verwaltung des Wohnhauses

Das Wohnhaus wird von der Hausverwaltung
IV Mag. Alois Rosenberger GmbH
1090 Wien, Berggasse 31
verwaltet.

Betriebskosten - monatliche Aufwendungen

Die monatliche Vorschreibung der Betriebskosten beträgt gemäß Vorschreibung 12/2025 derzeit (inkl. Umsatzsteuer):

Betriebskosten	127,42 €
Rücklage	78,24 €
gesamt per Monat	205,66 €

Per 23.12.2025 besteht gemäß Kontoauszug eine offene Forderung der Eigentümergemeinschaft in Höhe von € 3.483,66.

Die Aufwendungen für elektrische Energie und Gas sind verbrauchsabhängig mit den Energieversorgern zu verrechnen.

Rücklagen Wohnhaus

Die **Reparaturrücklage** für das Wohnhaus beträgt gemäß Schreiben der Hausverwaltung per 23.12.2025 **rund € 24.000,-** zu Gunsten der Eigentümergemeinschaft.

Gemäß Auskunft der Hausverwaltung sind derzeit keine größeren Arbeiten geplant.

Bestandrechte - Vermietung

Der Verpflichtete wurde vom Gericht anlässlich der Anordnung der Schätzung ausdrücklich um Übermittlung aller Unterlagen insbesondere betreffend Bestandrechte ersucht.

Da von Verpflichtetenseite keinerlei Reaktion erfolgte und auch sonst keine Hinweise für das Vorhandensein von Mietrechten bestehen, wird von Bestandfreiheit ausgegangen.

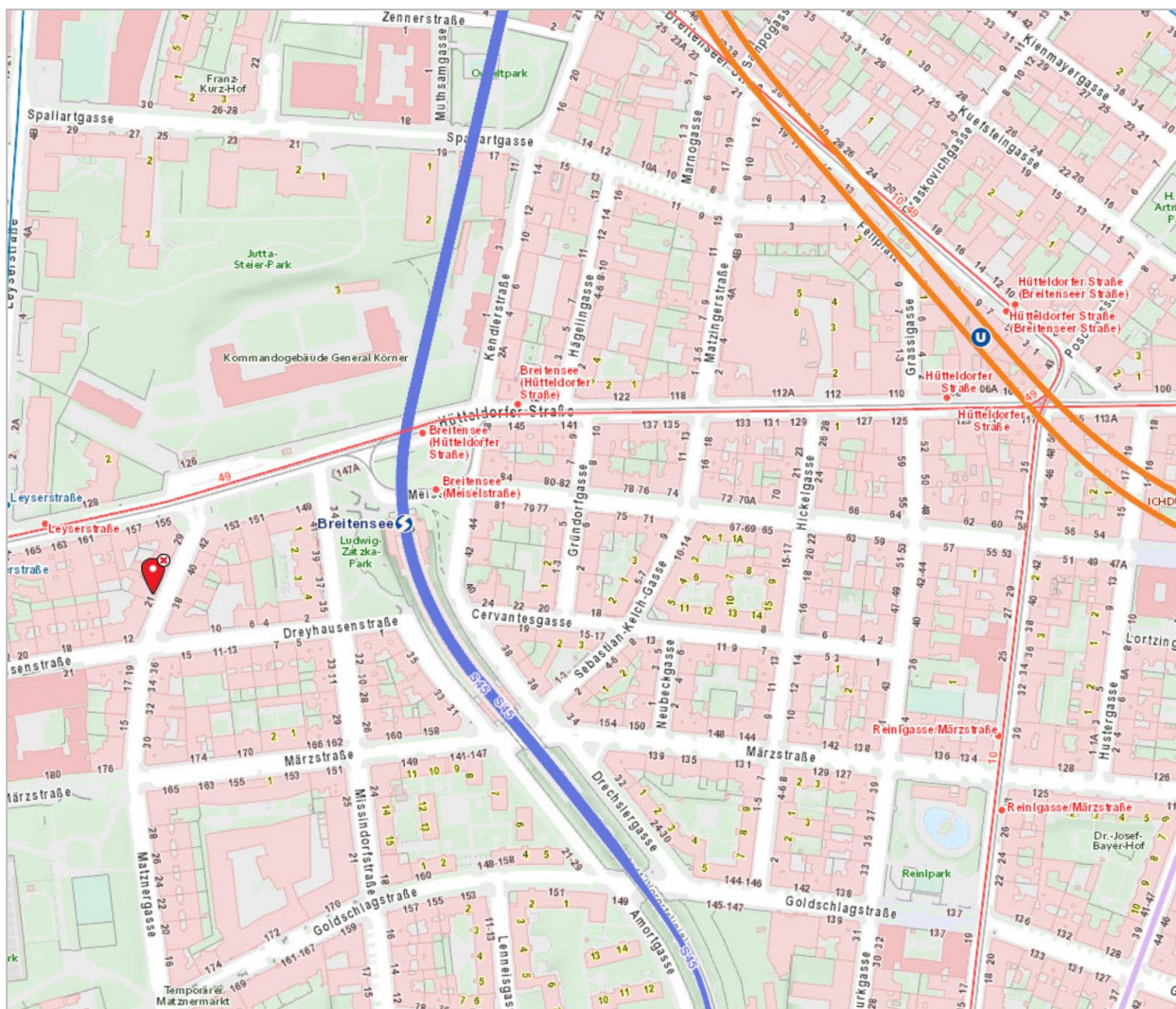
Kontaminierung

Gemäß Abfrage beim Umweltbundesamt vom 19.01.2026 scheint die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in der Altlastenkarte des Umweltbundesamtes nicht auf.

Eine gesonderte Überprüfung der Liegenschaft auf Kontaminierung wurde nicht durchgeführt.

Lage

Das Wohnhaus liegt in mittlerer Wohnlage im 14. Bezirk der Bundeshauptstadt Wien in einem dicht besiedelten Wohngebiet zwischen der Hütteldorfer Straße im Norden und der Märzstraße im Süden, das teilweise mit einzelnen Gewerbebetrieben und Bürobauten durchmischt ist.



Quelle: <http://www.wien.gv.at/viennagis>

Verkehrsverhältnisse

Über die Hütteldorfer Straße ist die als Westausfahrt bezeichnete Hadikgasse in Richtung zur A1 - Westautobahn "Anschlussstelle Auhof" erreichbar. Über die Linzer Straße, die Winkelmannstraße und die Grünbergstraße ist die Altmannsdorfer Straße als Zubringer zur A2 - Südatautobahn erreichbar. An öffentlichen Verkehrsmitteln steht die Straßenbahnlinie 49 in der Hütteldorfer Straße stadteinwärts mit Anbindung an die U-Bahnlinie U3 (Station Hütteldorfer Straße) und stadtauswärts in Richtung zum Schnellbahn- und Bus-Bahnhof Hütteldorf zur Verfügung, in der Ameisgasse die Autobuslinie 51A mit Anschluss an den Verkehrsknotenpunkt Kennedybrücke (U-Bahnlinie U4, diverse Straßenbahn- und Autobuslinien) sowie die Vorortlinie (Haltestelle Breitensee).

Infrastruktur

Die Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der direkten Umgebung vor allem in der Hütteldorfer Straße vorhanden. Die nächstgelegenen Einkaufszentren sind das "EKZ Lugnercity" am Neubaugürtel (stadteinwärts) und das "EKZ Auhofcenter" stadtauswärts im Nahbereich des Anschlusses zur A1-Westautobahn. Einige Großbetriebe des Einzelhandels und Fachmärkte sind an der Hadikgasse vorhanden.

Alle wichtigen Verwaltungs- und Versorgungseinrichtungen sind im Bezirk bzw. in den angrenzenden Bezirken gegeben. Schulen und Kindergärten sind in der näheren Umgebung vorhanden.

Allgemeine Bewertungsgrundlagen

Das Ziel der vorzunehmenden Bewertung ist der Verkehrswert der gegenständlichen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr von jedermann, demnach unbeeinflusst von persönlichen und ungewöhnlichen Verhältnissen, nach Beschaffenheit, Lage und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich der Preis nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmt.

Bewertungsmethode

Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen

das Vergleichswertverfahren

das Sachwertverfahren

und das Ertragswertverfahren

zur Verfügung.

Bei jeder Bewertung ist zu prüfen, welches Verfahren zum Ziel führt.

Für die Bewertung einer Eigentumswohnung ist das **Vergleichswertverfahren** als das für Miteigentumsanteile - Wohnungseigentum geeignete Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

Aus dem Ergebnis des Wertermittlungsverfahrens ist der **Verkehrswert** des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum abzuleiten.

Der Vergleichswert

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

Hinweise zur Bewertung

- Die beschriebenen elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen und Anlagen, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft, deren ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt. Weiters wird angenommen, dass diese Anlagen dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen. Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in dem Gutachten nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind.
- Nicht beauftragt ist - soweit überhaupt vorhanden - Zirkulationsleitungen einer zentralen Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen und Armaturen selbst, vorhandene Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dergleichen, somit alle Bereiche der Wasserversorgung, weiters Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlage und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach Legionellenkonzentration zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nachweisbare oder geringe Legionellenkonzentration (i.S. des DVGW-Arbeitsblattes W551) in den oben beschriebenen Anlagen vorhanden ist somit die Maßzahl von 100KBE/100ml nicht überschritten wird.
- Soweit nichts anderes augenscheinlich feststellbar ist, wird angenommen, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt wurden.
- Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf dominante Ausstattungsmerkmale. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.
- 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 werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner Erfahrungen angesetzt und wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, als sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind, und dies nur demonstrativ.
- 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.
- Der rechtlichen Bewertung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar oder sonst bekannt geworden sind.
- Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.
- Dieses Gutachten ist allein für den oben genannten Zweck erstellt worden. Seitens des Gutachters kann keine Haftung übernommen werden für den Fall, dass sich andere, sei es zum genannten oder zu einem anderen Zweck, darauf berufen.

Vergleichswert

Die Bewertung erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren im Sinn des § 4 LBG.
Das Vergleichswertverfahren ist zur Ermittlung des Wertes eines bestandfreien Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum eines Mehrfamilienwohnhauses das geeignete Verfahren.

Bewertung

Als Vergleichsdaten wurden Preise von Verkaufsvorgängen von Eigentumswohnungen aus den Jahren 2023 bis 2025 in der näheren Umgebung erhoben.

Wertbeeinflussende Unterschiede der einzelnen Vergleichsdaten (Vergleichswohnungen) im Bezug zur bewertungsgegenständlichen Wohnung mussten wertmäßig vergleichbar gemacht (harmonisiert) und entsprechend den wertmäßigen Veränderungen der Kaufpreise auf das Bewertungsjahr valorisiert werden. Bodenkontaminationen wurden vom gefertigten Sachverständigen nicht untersucht.

Vergleichsobjekte - Kaufvorgänge 2023 bis 2025

Vergleichsobjekt 1

Tagebuchzahl	1668/2023	<i>Hütteldorfer Straße 157</i>
Mindestanteil	46 / 1251	<i>WE-Begründung 2008</i>
Nutzfläche	47,00 m ²	<i>+ 2,95m² Terrasse</i>
Vergleichsfläche	47,00 m ²	
Kaufpreis	€ 170.000,00	

<i>Lage vergleichbar</i>	0%
<i>Gebäudealter</i>	-10%
<i>Freiflächen</i>	-10%
Harmonisierungsfaktor	-20%
harmonisierter Kaufpreis	€ 136.000,00

Datum Kaufvertrag 09.02.2023
Valorisierung zum Bewertungsstichtag 0,0%

Kaufpreis Stand 2026 € 136.000,00

Vergleichsobjekt 2

Tagebuchzahl	600/2024	<i>Leyserstraße 1</i>
Mindestanteil	80 / 1841	<i>WE-Begründung k.A.</i>
Nutzfläche	86,00 m ²	<i>+ Balkon</i>
Vergleichsfläche	86,00 m ²	
Kaufpreis	€ 360.000,00	

<i>Lage vergleichbar</i>	0%
<i>Gebäudealter</i>	-10%
<i>Freiflächen</i>	-10%
Harmonisierungsfaktor	-20%
harmonisierter Kaufpreis	€ 288.000,00

Datum Kaufvertrag 27.12.2023
Valorisierung zum Bewertungsstichtag 0,0%

Kaufpreis Stand 2026 € 288.000,00

Vergleichsobjekt 3

Tagebuchzahl	1483/2024	<i>Dampierrestraße 6</i>
Mindestanteil	660 / 37320	<i>WE-Begründung 1970</i>
Nutzfläche	41,00 m ²	
Vergleichsfläche	41,00 m ²	
Kaufpreis	€ 145.000,00	

<i>Lage vergleichbar</i>	0%
<i>Freiflächen</i>	0%
Harmonisierungsfaktor	0%
harmonisierter Kaufpreis	€ 145.000,00

Datum Kaufvertrag	07.03.2024	
Valorisierung zum Bewertungsstichtag	0,0%	
Kaufpreis Stand 2026		€ 145.000,00

Vergleichsobjekt 4

Tagebuchzahl	1905/2024	<i>Leyserstraße 2A</i>
Mindestanteil	148 / 12514	<i>WE-Begründung 2018</i>
Nutzfläche	70,00 m ²	<i>+ Balkon</i>
Vergleichsfläche	70,00 m ²	
Kaufpreis	€ 355.000,00	

<i>Lage vergleichbar</i>	0%
<i>Gebäudealter</i>	-10%
<i>Freiflächen</i>	-10%
Harmonisierungsfaktor	-20%
harmonisierter Kaufpreis	€ 284.000,00

Datum Kaufvertrag	22.03.2024	
Valorisierung zum Bewertungsstichtag	0,0%	
Kaufpreis Stand 2026		€ 284.000,00

Vergleichsobjekt 5

Tagebuchzahl	4487/2024	<i>Dreyhausenstraße 34</i>
Mindestanteil	132 / 4210	<i>WE-Begründung 1976</i>
Nutzfläche	85,00 m ²	<i>+ Loggia</i>
Vergleichsfläche	85,00 m ²	
Kaufpreis	€ 240.000,00	

<i>Lage vergleichbar</i>	0%
<i>Freiflächen</i>	-10%
Harmonisierungsfaktor	-10%
harmonisierter Kaufpreis	€ 216.000,00

Datum Kaufvertrag	11.09.2024	
Valorisierung zum Bewertungsstichtag	0,0%	
Kaufpreis Stand 2026		€ 216.000,00

Vergleichsobjekt 6

Tagebuchzahl	4840/2024	<i>Dreyhausenstraße 32</i>
Mindestanteil	73 / 4210	<i>WE-Begründung 1976</i>
Nutzfläche	45,00 m ²	
Vergleichsfläche	45,00 m ²	
Kaufpreis	€ 139.000,00	

<i>Lage vergleichbar</i>	0%
<i>Freiflächen</i>	0%
Harmonisierungsfaktor	0%
harmonisierter Kaufpreis	€ 139.000,00

Datum Kaufvertrag	28.10.2024	
Valorisierung zum Bewertungsstichtag	0,0%	
Kaufpreis Stand 2026		€ 139.000,00

Vergleichsobjekt 7

Tagebuchzahl	4707/2025	Leyserstraße 2A
Mindestanteil	52 / 6257	WE-Begründung 2018
Nutzfläche	56,00 m ²	+ Balkon
Vergleichsfläche	56,00 m ²	
Kaufpreis	€ 324.000,00	

Lage vergleichbar	0%
Gebäudealter	-10%
Freiflächen	-10%
Harmonisierungsfaktor	-20%
harmonisierter Kaufpreis	€ 259.200,00

Datum Kaufvertrag 26.05.2025
 Valorisierung zum Bewertungsstichtag 0,0%

Kaufpreis Stand 2026	€ 259.200,00
----------------------	---------------------

	Vergleichs- Fläche	harm. + valor. Kaufpreis	y €/m ²
Vergleichsobjekt 1	47,00	136.000	2.893,6
Vergleichsobjekt 2	86,00	288.000	3.348,8
Vergleichsobjekt 3	41,00	145.000	3.536,6
Vergleichsobjekt 4	70,00	284.000	4.057,1
Vergleichsobjekt 5	85,00	216.000	2.541,2
Vergleichsobjekt 6	45,00	139.000	3.088,9
Vergleichsobjekt 7	56,00	259.200	4.628,6
Summen	430,00	1.467.200	24.094,8
arithmetisches Mittel			3.442,1

Abzug für Lage im Erdgeschoss - hofseitig: -5% = -172,1

Vergleichspreis zum Stichtag: ist rund 3.270 € / m² Nutzfläche

Ermittlung Vergleichswert

berechnen: Wohnung: 73,81 m² x 3.270 x 1,00 = 241.359 €

Wertminderung wegen Mängel und Schäden 0 €

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände 0 €

*Für den vorhandenen Balkon ohne
 baubehördliche und ohne
 wohnungseigentumsrechtliche Bewilligung
 sowie ohne entsprechende
 Absturzsicherungen*

wird ein Abzug in Höhe von rund 10,0% angesetzt. ergibt rund -24.136 €

Wert des Zubehörs Einbauküche mit Geräten Zeitwert rund 2.000 €

Vergleichswert	219.223 €
-----------------------	------------------

Ermittlung der Rechte und Lasten

Im Grundbuch der EZ 1314 B-LNR 74 mit Abfragedatum 19.01.2026 sind folgende Rechte und Lasten eingetragen:

Eintragungen im A2-Blatt: *keine Eintragungen*

***** A2 *****

5 a 2908/1993 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG

Die Eintragung stellt weder ein wertbeeinflussendes Recht noch eine wertbeeinflussende Last dar.

Eintragungen im C-Blatt:

***** C *****

- 146 a 6013/2017 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002 gem § 7 Nachtrag zum
Wohnungseigentumsvertrag 2017-07-07
- 154 a 3372/2022 Pfandurkunde 2022-06-17
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 450.000,--
für Raiffeisenbank Weinviertel Nordost eGen (FN 55056s)
- b 4374/2025 Klage (HG Wien - 33 Cg 94/25k)
- c 6078/2025 Versteigerung siehe CLNR 160
- 155 auf Anteil B-LNR 74
- a 4878/2024 Exekutionsbewilligung 2024-11-13
PFANDRECHT vollstr EUR 5.624,--
Zinsen und Kosten wie Antrag 2024-11-11 für

(21 E 3789/24s)
- b gelöscht
- 156 auf Anteil B-LNR 74
- a 4946/2024 Antrag 2024-11-15
PFANDRECHT vollstr EUR 8.208,--
Zinsen und Kosten wie Antrag 2024-11-15

(21 E 3882/24t)
- b gelöscht
- 157 auf Anteil B-LNR 74
- a 3363/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (9 C 575/25a)
- 158 auf Anteil B-LNR 74
- a 4913/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 2.556,83 samt 4 % Z und
Kosten wie Beschluss 2025-10-15 des BG Innere Stadt Wien
(24 E 54/25z)
- 159 auf Anteil B-LNR 74
- a 5570/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(9 C 881/25a)
- 160 auf Anteil B-LNR 74
- a 6078/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 415.547,90 samt Zinsen und
Kosten wie Beschluss 2026-01-02
für Raiffeisenbank Weinviertel Nordost eGen FN 055056s
(24 E 1/26g beigetreten zu 24 E 54/25z)
- b 6078/2025 Pfandrecht siehe CLNR 154

Gemäß Wohnungseigentumsvertrag werden die Aufwendungen gemäß § 17 Mietrechtsgesetz nach Nutzflächen aufgeteilt.

PFANDRECHTE werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt (keine wertbeeinflussenden Lasten), sind jedoch im Zuge einer Veräußerung der Liegenschaft entsprechend zu berücksichtigen.

Rechte und Lasten

0 €

Ermittlung des Verkehrswertes

Vergleichswert des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum		219.223 €
Marktanpassung / Berücksichtigung der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs	0%	0 €
<hr/>		
Verkehrswert ohne Rechte und Lasten		219.223 €
<hr/>		
Rechte und Lasten		0 €
<hr/>		
		219.223 €
Verkehrswert mit Rechte und Lasten	gerundet	219.000 €

Da bei der Wertermittlung alle wertbeeinflussenden Faktoren berücksichtigt werden konnten, kann der Vergleichswert mit dem Verkehrswert gleichgesetzt werden. Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht notwendig.

**Verkehrswert des Miteigentumsanteiles -
Wohnungseigentum an Wohnung 9-10
mit Rechte und Lasten** **219.000 €**

(in Worten Euro Zweihundertneunzehntausend)

Der Verkehrswert versteht sich als "geldlastenfreier" Wert des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum an Wohnung 9-10.

Bauwerksstatische und vermessungstechnische Überprüfungen sowie bautechnische und haustechnische Bauwerksüberprüfungen haben durch den Sachverständigen im Zuge der Befundaufnahme auftragsgemäß nicht stattgefunden (kein bautechnisches Gutachten), die Beschreibung der vorhandenen Bauausführungen erfolgte ausschließlich durch augenscheinliche Befundung des Gebäudebestandes (ohne Bauwerksöffnungen).

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Das Gutachten umfasst 18 Seiten.

25175-1140

BEILAGENSAMMLUNG

ZUM BEWERTUNGSGUTACHTEN MITEIGENTUMSANTEIL - WOHNUNGSEIGENTUM

Zur Ermittlung des **VERKEHRSWERTES** des Miteigentumsanteiles
- Wohnungseigentum an Wohnung 9-10 - an der Liegenschaft

Grundbuch: 01210 Penzing
Einlagezahl: 1314 **B-LNR:** 74
Mindestanteil: 70 / 1270
Bezirksgericht: Fünfhaus
Adresse: 1140 Wien, Matznergasse 25

INHALTSVERZEICHNIS

Beilage 1 **Grundbuchsauszug**
Beilage 2 **Grundriss**
Beilage 3 **Fotodokumentation**
Beilage 4 **Energieausweis (Auszug)**
Beilage 5 **Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag**

GRUNDBUCHSAUSZUG

KATASTRALGEMEINDE 01210 Penzing
BEZIRKSGERICHT Fünfhaus

EINLAGEZAHL 1314

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 74 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 6078/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

W = Wohnung

FWGE = für Wohnzwecke genutzte Einheit

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
606/67	GST-Fläche	440	
	Bauf. (10)	371	
	Bauf. (20)	69	Matznergasse 25

Legende:

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

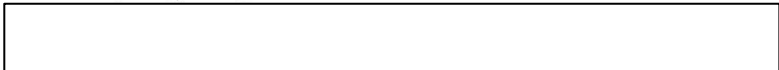
Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

5 a 2908/1993 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG

***** B *****

74 ANTEIL: 70/1270



- a 6013/2017 Wohnungseigentum an Wohnung 9-10
- b 3372/2022 IM RANG 2347/2022 Kaufvertrag 2022-04-20 Eigentumsrecht
- c gelöscht

***** C *****

146 a 6013/2017 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002 gem § 7 Nachtrag zum
Wohnungseigentumsvertrag 2017-07-07

154 auf Anteil B-LNR 74

a 3372/2022 Pfandurkunde 2022-06-17
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 450.000,--
für Raiffeisenbank Weinviertel Nordost eGen (FN 55056s)

b 4374/2025 Klage (HG Wien - 33 Cg 94/25k)

c 6078/2025 Versteigerung siehe CLNR 160

155 auf Anteil B-LNR 74

a 4878/2024 Exekutionsbewilligung 2024-11-13
PFANDRECHT vollstr EUR 5.624,--
Zinsen und Kosten wie Antrag 2024-11-11 für



(21 E 3789/24s)

b gelöscht

156 auf Anteil B-LNR 74

a 4946/2024 Antrag 2024-11-15

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

PFANDRECHT

vollstr EUR 8.208,--

Zinsen und Kosten wie Antrag 2024-11-15

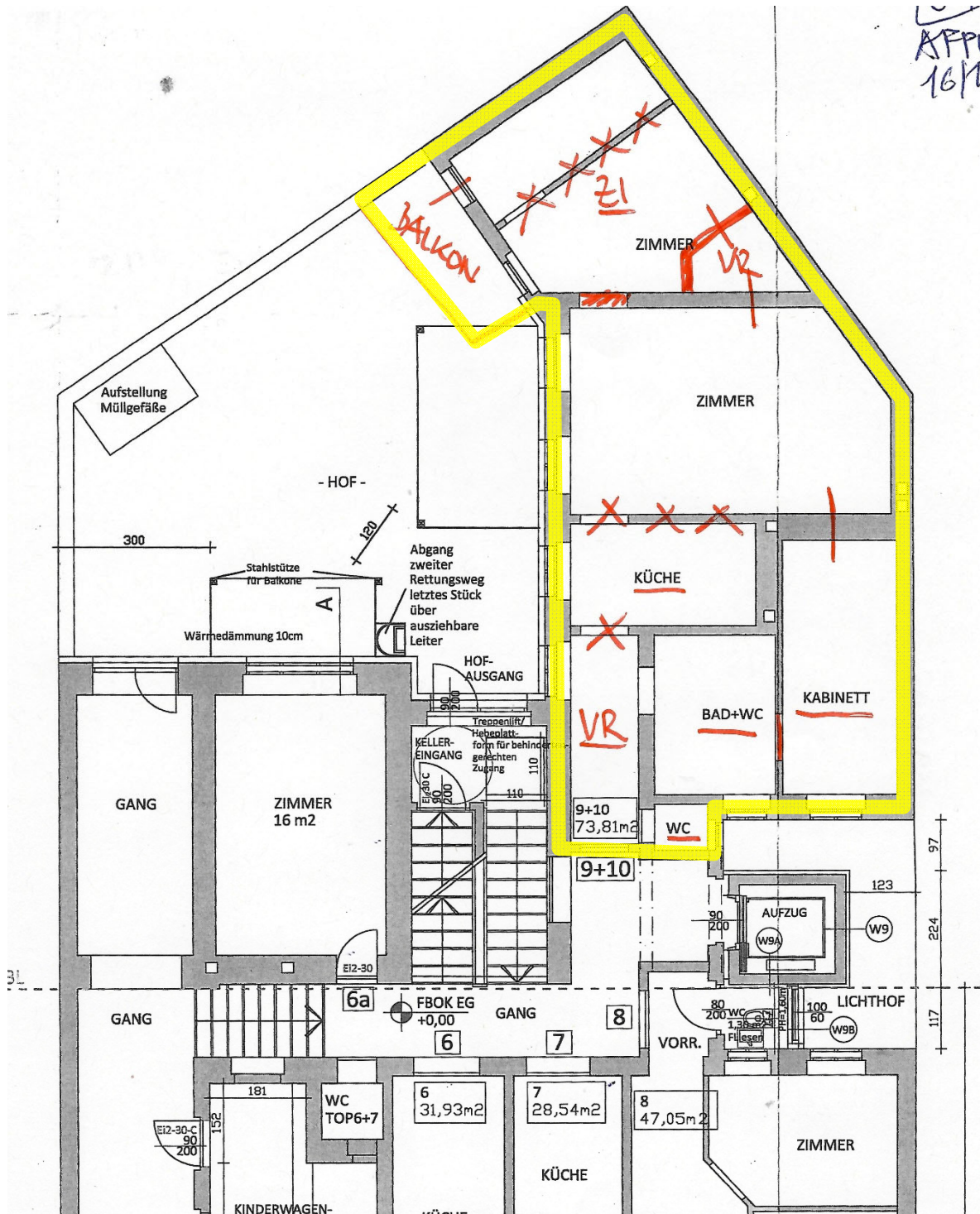


(21 E 3882/24t)

- b gelöscht
- 157 auf Anteil B-LNR 74
 - a 3363/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (9 C 575/25a)
- 158 auf Anteil B-LNR 74
 - a 4913/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 2.556,83 samt 4 % Z und Kosten wie Beschluss 2025-10-15 des BG Innere Stadt Wien (24 E 54/25z)
- 159 auf Anteil B-LNR 74
 - a 5570/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (9 C 881/25a)
- 160 auf Anteil B-LNR 74
 - a 6078/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 415.547,90 samt Zinsen und Kosten wie Beschluss 2026-01-02 für Raiffeisenbank Weinviertel Nordost eGen FN 055056s (24 E 1/26g beigetreten zu 24 E 54/25z)
 - b 6078/2025 Pfandrecht siehe CLNR 154

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

WOHNUNGSGRUNDRISS



FOTODOKUMENTATION



Ansicht Matznergasse



Hausflur



Stiegenhaus

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Bad



Küche



Zimmer



WC



Zimmer mit Balkontüre



Zimmer



Balkon



Kabinett



Balkon



Innenhof



Keller

ENERGIEAUSWEIS (AUSZUG)

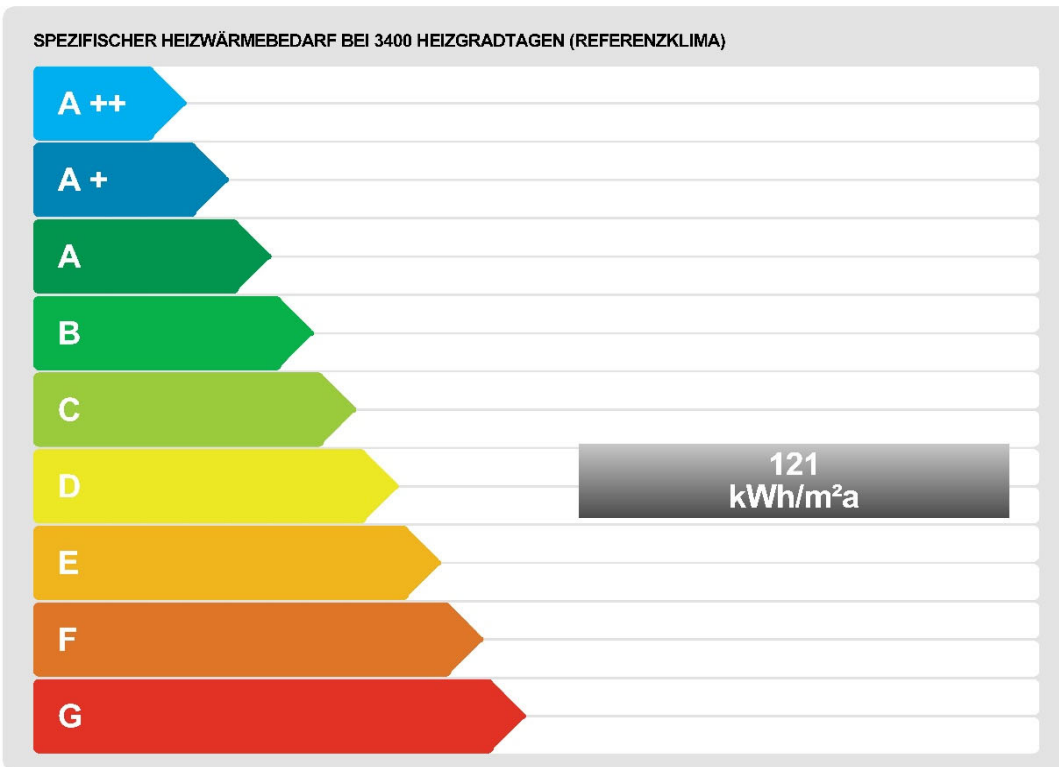
Energieausweis für Wohngebäude

gemäß ÖNORM H 5055 und Richtlinie 2002/91/EG




GEBÄUDE

Gebäudeart	Mehrfamilienreihenmittelhaus	Erbaut	1900
Gebäudezone		Katastralgemeinde	
Straße	Matznergasse 25	KG-Nummer	
PLZ/Ort	1140 Wien-Penzing	Einlagezahl	
EigentümerIn	WEG Matznergasse 25 Otto Friedrich u. Partner GmbH	Grundstücksnummer	



ERSTELLT

ErstellerIn	Hans Schwelch	Organisation	allg.ger.zert.Sachverst...
ErstellerIn-Nr		Ausstellungsdatum	26.04.2012
GWR-Zahl		Gültigkeitsdatum	25.04.2022
Geschäftszahl		Unterschrift	

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG).

"Gebäudeprofil Duo" Software, ETU GmbH, Version 4.0.4 vom 03.04.2012, www.etu.at

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß ÖNORM H 5055
und Richtlinie 2002/91/EG



GEBÄUDEDATEN

Brutto-Grundfläche	1.432,5 m ²
beheiztes Brutto-Volumen	4.655,6 m ³
Charakteristische Länge (lc)	3,17 m
Kompaktheit (A/V)	0,31 m ⁻¹
mittlerer U-Wert (Um)	1,42 $\frac{W}{m^2K}$
LEK-Wert	82,57

KLIMADATEN

Klimaregion	Region W
Seehöhe	210 m
Heizgradtage	3256 K·d
Heiztage	271 d
Norm-Aussentemperatur	-14,0 °C
Soll-Innentemperatur	20,0 °C

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

	Referenzklima		Standortklima		Anforderung	
	zonenbezogen	spezifisch	zonenbezogen	spezifisch		
HWB	173.504 kWh/a	121,1 kWh/m ² a	166.350 kWh/a	116,1 kWh/m ² a		
WWWB			18.300 kWh/a	12,8 kWh/m ² a		
HTEB-RH			69.867 kWh/a	48,8 kWh/m ² a		
HTEB-WW			2.400 kWh/a	1,7 kWh/m ² a		
HTEB			72.267 kWh/a	50,4 kWh/m ² a		
HEB			256.918 kWh/a	179,4 kWh/m ² a		
EEB			256.918 kWh/a	179,4 kWh/m ² a		
PEB						
CO ₂						

ERLÄUTERUNGEN

- Heizwärmebedarf (HWB): Vom Heizsystem in die Räume abgegebene Wärmemenge, die benötigt wird, um während der Heizsaison bei einer standardisierten Nutzung eine Temperatur von 20°C zu halten.
- Heiztechnikenergiebedarf (HTEB): Energiemenge, die bei der Wärmeerzeugung und -verteilung verloren geht.
- Endenergiebedarf (EEB): Energiemenge, die dem Energiesystem des Gebäudes für Heizung und Warmwasserversorgung inklusive notwendiger Energiemengen für die Hilfsbetriebe bei einer typischen Standardnutzung zugeführt werden muss.

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

"Gebäudeprofi Duo" Software. ETU GmbH, Version 4.0.4 vom 03.04.2012, www.etu.at



W14-0065 / MD

Gemäß § 12 GrEStG wird erklärt, dass eine Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer zu FinanzOnline,

Erfassungsnummer: 10- *212.671/17*, am *14.9.2017* gemäß § 11 GrEStG vorgenommen wurde und die Grunderwerbsteuer gemäß § 13 abgeführt wird.

14

**Nachtrag zum
WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG**

betreffend

EZ 1314 KG 01210 Penzing

abgeschlossen zwischen den in der angeschlossenen Tabelle angeführten Personen wie folgt (Wohnungseigentümer und Wohnungseigentumsbewerber).

INHALTSVERZEICHNIS:

§ 1 Präambel	2
§ 2 Eigentumsverhältnisse	3
§ 3 im Grundbuch eingetragene Belastungen.....	4
§ 4 Nutzwertgutachten	5
§ 5 Wohnungseigentumsbegründung	5
§ 6 Nutzungsrechte der Wohnungseigentümer	5
§ 7 Bewirtschaftungskosten	7
§ 8 Eigentümergemeinschaft	7
§ 9 Verwaltung	8
§ 10 Bevollmächtigung	8
§ 11 Aufsandungserklärung	8
§ 12 Sonstige Bestimmungen.....	9
§ 13 Anhang	10

§ 1 Präambel

Die in der Tabelle unter Punkt „I.) Mit- und Wohnungseigentümer“ genannten Personen sind sämtliche grundbücherliche Mit- und Wohnungseigentümer der EZ 1314 KG 01210 Penzing, Bezirksgericht Fünfhaus, bestehend aus dem Grundstück Nr. 606/67 samt dem darauf errichteten Gebäude mit der Grundstücksadresse Matznergasse 25, 1140 Wien.

Die in der Tabelle unter Punkt „II.) Wohnungseigentumsbewerber“ genannten Personen Herr Dipl. Ing. (FH) Siegfried Brandner, geb. 09.12.1972 und Frau Tetiana Skliar, geb. 08.05.1968, sind Wohnungseigentumsbewerber.

Das auf der Liegenschaft EZ 1314 KG 01210 Penzing befindliche Gebäude befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand, insbesondere muss das Dach erneuert und eine Sanierung der Fassade durchgeführt werden. Ebenso wird zur Aufwertung des Gebäudes eine Liftanlage eingebaut. Nach dem die Wohnungseigentümergeinschaft über keine entsprechende Rücklage verfügt, um diese Arbeiten durchzuführen, hat sie in der Eigentümerversammlung vom 19.09.2013 beschlossen, den derzeit noch als Allgemeinfläche gewidmeten Rohdachboden an einen Dritten zum Ausbau zu übertragen, wenn dieser als Gegenleistung die Sanierung des Daches sowie weitere erforderliche Sanierungsarbeiten auf seine Kosten durchführt.

Die Wohnungseigentumsbewerber haben sich bereit erklärt, diese Arbeiten auf ihre Kosten zur ungeteilten Hand gegen Überlassung des Rohdachbodens durchzuführen. Das gesamte Dachgeschoß wird nach Abtragung des Dachstuhfes und Herstellen einer neuen Dachkonstruktion zwecks Einbau von 6 Wohnungen ausgebaut. Im Lichthof an der rechten Grundgrenze wird ein Aufzugsschacht errichtet, wobei in sämtlichen Geschossen Gangtoiletten abgebrochen werden. Bei der Hoffront des Straßentraktes sowie beim Seitentrakt werden Balkone auf Stützen samt integriertem Fluchtleitersystem eingebaut.

Zum Zwecke der Übertragung des derzeit noch als Allgemeinfläche gewidmeten Rohdachbodens ist eine Neuparifizierung notwendig, sodass dieser ehemalige Rohdachboden selbständige WE-Objekte darstellt; ebenso wurde eine Zusammenlegung der Wohnungen Top Nr. 9 und 10, Top 20-22, Top 23-24, Top 25-26, Top 27-28, Top 30-31 sowie eine Standardhebung der Wohnungen Top 8, Top 13, Top 14, Top 15 und Top 29 durchgeführt, sodass auch diesbezüglich eine Neuparifizierung notwendig wurde.

Zu diesem Zweck wurde von Herrn Dipl.-Ing. Hans-Wolfgang Jäger ein Gutachten gemäß § 6 Abs 1 Z 2 WEG 2002, ein Nutzwertgutachten gemäß § 9 Abs 2 Z 4 WEG 2002 sowie eine Nutzflächenaufstellung, jeweils am 10.10.2016 erstellt, wodurch sich die Nutzwerte

(i) infolge Bewertung des im gemeinsamen Eigentum der Mit- und Wohnungseigentümer befindlichen ehemaligen Rohdachbodens mit insgesamt 404

(ii) infolge der neuen Bewertung der Wohnungen, der Werkstätten und Magazine mit insgesamt 866 (somit im Vergleich zum bisherigen Wert von 691 eine Erhöhung von 175)

von derzeit 691 auf 1270 erhöhen.

Dabei wurden auch (i) sieben Kellerabteile bzw. Einlagerungsräume, (ii) vier Dachterrassen und (iii) ein AR/Gang als Zubehör-Wohnungseigentum festgesetzt und den einzelnen Wohnungen - wie aus der Spalte G der Tabelle ersichtlich - zugeordnet. Der im Souterrain befindliche Kinderwagen- und Fahrradabstellraum bleibt ein allgemeiner Teil der Liegenschaft.

Auf dieser Grundlage schließen die Vertragsparteien gegenständlichen Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag, der den Wohnungseigentumsvertrag vom 23.04.1993, angezeigt dem Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel in Wien am 25.09.1992 zu 429156, ergänzen soll.

§ 2 Eigentumsverhältnisse

Die in der angeschlossenen Tabelle unter Punkt II.) in der Spalte B angeführten und namentlich genannten Vertragsparteien haben auf Grund eines Kaufvertrages mit den in der angeschlossenen Tabelle unter Punkt I.) in der Spalte B angeführten und namentlich genannten bisherigen Mit- und Wohnungseigentümern die unter Punkt II.) in Spalte C (gesamt) ausgewiesenen Miteigentumsanteile, verbunden mit zukünftigen Wohnungseigentum an den unter Punkt II.) in Spalte A2 und G ersichtlichen Wohnungseigentumseinheiten im Sinne des § 2 Abs 2 WEG 2002 erworben.

Die Vertragsparteien beabsichtigen, an den Wohnungen im Dachgeschoß (den ehemaligen Rohdachboden) Wohnungseigentum zu begründen sowie die bereits bestehenden Wohnungseigentumsobjekte neu zu parafizieren.

Die in der Tabelle unter Punkt I.) genannten Mit- und Wohnungseigentümer haben ihre Liegenschaftsanteile bereits vor Vorliegen der Nutzwertneufestsetzung käuflich erworben und bereits mit Wohnungseigentumsvertrag vom 23.04.1993 Wohnungseigentum begründet.

Hinsichtlich der durch die Neubewertung der Wohnungen, der Werkstätten und Magazine der bisherigen Mit- und Wohnungseigentümer notwendigen Änderungen bei den Anteilen werden nunmehr gemäß § 10 Abs. 3 WEG 2002 zur Begründung von geändertem Wohnungseigentum die zur Schaffung der erforderlichen Miteigentumsanteile notwendigen Veränderungen durch Berichtigung der bestehenden Miteigentumsanteile in sinngemäßer Anwendung des § 136 Abs. 1 GBG 1955 durchgeführt.

Sämtliche bisherigen Mit- und Wohnungseigentümer erklären ihre Miteigentumsanteile in Folge der neuen Nutzwertberechnung zu berichtigen, wobei die Berichtigung der Miteigentumsanteile ohne Anspruch auf Ausgleich erfolgt. Die bisherigen Mit- und Wohnungseigentümer bestätigen mit Unterfertigung die Unentgeltlichkeit der Übertragung bzw. Übernahme von Miteigentumsanteilen und stellen fest, dass die Änderung der Anteile entsprechend der neuen Nutzwertfestsetzung und auch die Übertragung bzw. Übernahme von Anteilen vor Unterfertigung dieses Nachtrags bereits erfolgt ist. Die bisherigen Mit- und Wohnungseigentümer erteilen nunmehr ihre ausdrückliche Zustimmung zur unentgeltlichen Richtigstellung der vor der Neuparifizierung festgesetzten

Liegenschaftsanteile entsprechend den in der angeschlossenen Tabelle unter Punkt I.) in der Spalte F angeführten Anteilen.

Soweit Miteigentumsanteile zum Zwecke der Begründung gemeinsamen Wohnungseigentums gemäß § 13 WEG 2002 durch eine Eigentümerpartnerschaft erworben wurden, ist dies aus Spalte D der Tabelle ersichtlich.

Die in der Tabelle unter Punkt II.) genannten Wohnungseigentumsbewerber haben ihre Liegenschaftsanteile mit gesondertem Kaufvertrag käuflich erworben.

Die in der Tabelle unter Punkt II.) genannten Wohnungseigentumsbewerber übernehmen jeweils von den Anteilen der in der Tabelle unter Punkt I.) genannten Mit- und Wohnungseigentümer an der Liegenschaft EZ 1314 KG 01210 Penzing, jene Anteile, die zum Eigentumserwerb der in der Tabelle in den Spalten A2 und G angeführten Objekten jeweils erforderlich sind, sie erteilen ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Zustimmung, das Eigentum entsprechend der in der angeschlossenen Tabelle in der Spalte F angeführten Anteile einzuverleiben.

Die tatsächlichen Übernahmen bzw. Übergaben der jeweiligen Liegenschaftsanteile erfolgte zwischen den Mit- und Wohnungseigentümern und Wohnungseigentumsbewerbern bereits vor Unterfertigung dieses Vertrages.

Die in der Tabelle unter Punkt I.) genannten Mit- und Wohnungseigentümer übergeben und übernehmen wechselseitig und jeweils unentgeltlich von ihren jeweiligen Liegenschaftsanteilen an der Liegenschaft EZ 1314 KG 01210 Penzing, jene Anteile, die zum Eigentumserwerb der in der Tabelle in den Spalten A2 und G angeführten Objekten jeweils erforderlich sind; sie berichtigen sohin ihre in der angeschlossenen Tabelle in der Spalte C angeführten Miteigentumsanteile entsprechend der Nutzwertneufestsetzung des Herrn Dipl.-Ing. Hans-Wolfgang Jäger vom 10.10.2016 derart, dass den Vertragsparteien nunmehr die in der angeschlossenen Tabelle in der Spalte F angeführten Anteile bzw. die angeführten Nutzwerte zukommen; sie erteilen ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Zustimmung, das berichtigte Eigentum entsprechend der in der angeschlossenen Tabelle in der Spalte F angeführten Anteile einzuverleiben. Die tatsächlichen Übernahmen bzw. Übergaben der jeweiligen Liegenschaftsanteile erfolgte zwischen den Miteigentümern bereits vor Unterfertigung dieses Vertrages und gänzlich unentgeltlich.

§ 3 im Grundbuch eingetragene Belastungen

Zwischen den Vertragsschließenden wird einvernehmlich vereinbart, dass die ob den Vertragsschließenden jeweils zukommenden Miteigentumsanteilen einverleibten Belastungen nunmehr auf den berechtigten Liegenschaftsanteilen, mit welchen das Wohnungseigentum durch diesen Nachtrag verbunden wird, sicherzustellen sind und die hierfür notwendigen Urkunden, insbesondere Zustimmungserklärungen der Buchberechtigten, durch die jeweiligen Vertragsschließenden beizuschaffen sind.

§ 4 Nutzwertgutachten

Die in der Tabelle in Spalte F angeführten Nutzwerte für die gegenständliche Liegenschaft wurden mit Gutachten des Herrn Dipl.-Ing. Hans-Wolfgang Jäger vom 10.10.2016 berechnet und mit Entscheidung der MA 50 – Schli-II/1013689-2016 vom 12.01.2017 im Sinne des § 9 Abs. 2 WEG 2002 neu festgesetzt.

Die Vertragsparteien erklären ausdrücklich, dass ihnen dieses Nutzwertberechnungsgutachten bekannt ist und sie mit diesem einverstanden sind.

Sie stimmen einer allfälligen unentgeltlichen Berichtigung ihrer Miteigentumsanteile (von Spalte C auf Spalte F) der Tabelle zu.

§ 5 Wohnungseigentumsbegründung

Im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 (WEG 2002) räumen sich die Vertragsparteien hiermit wechselseitig das Wohnungseigentumsrecht ein, das ist das Recht, die aus der Tabelle in der Spalte A2 und G angeführten Objekte der gegenständlichen Liegenschaft ausschließlich zu nutzen und hierüber alleine zu verfügen.

Die Vertragsparteien vereinbaren ausdrücklich, dass bis zur Verbücherung dieses Wohnungseigentumsvertrages die darin enthaltenen Bestimmungen als Benützungsvereinbarung unter den Miteigentümern voll inhaltlich gelten.

Alle übrigen Teile der Liegenschaft, an welchen nicht einem Miteigentümer das Recht zur ausschließlichen Nutzung (Wohnungseigentum) eingeräumt wurde, verbleiben zur gemeinsamen Nutzung und Verfügung sämtlichen Miteigentümern. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Gangflächen, die Stiegenhäuser, die Liftanlage, den Kinderwagen- und Fahrradabstellraum, die Räumlichkeiten der Haustechnik, die Hoffläche, die Geh- und Fahrwege sowie die nicht einzelnen Wohnungen zugewiesenen Grünflächen.

§ 6 Nutzungsrechte der Wohnungseigentümer

Den einzelnen Wohnungseigentümern stehen grundsätzlich die im § 16 WEG 2002 genannten Nutzungsrechte an Ihren jeweiligen Wohnungseigentumsobjekten und den allgemeinen Teilen der Liegenschaft zu.

Der jeweilige Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die zum Wohnungseigentumsobjekt gehörenden Türen und Fenster (inklusive allfälliger Jalousien/Sicht- und Sonnenschutzprodukte) sowohl innen als auch außen auf eigene Kosten instand zu halten bzw. zu erneuern, wobei hiebei auf ein einheitliches Gesamterscheinungsbild der Wohnhausanlage Rücksicht zu nehmen ist. Ebenso verpflichten sich die Wohnungseigentümer die zu ihrem Wohnungseigentumsobjekt gehörenden Terrassen- bzw. Balkonbeläge (festgehalten wird, dass darunter nur die Oberflächenbeläge verstanden werden und das sonstige Bauwerk, insbesondere die Abdichtungsschicht

weiterhin entsprechend dem Gesetz von der Eigentümergemeinschaft zu erhalten ist) auf eigene Kosten instand zu halten bzw. zu erneuern.

Der einzelne Wohnungseigentümer der Dachgeschosswohnungen ist berechtigt, auf eigene Kosten eine Klimaanlage am Dach durch Professionisten errichten zu lassen. Der einzelne Wohnungseigentümer hat dabei die übrigen Wohnungseigentümer für allfällige durch die Errichtung oder den Betrieb der Klimaanlage entstehende Schäden am Dach schad- und klaglos zu halten.

Der einzelne Wohnungseigentümer ist berechtigt, auf eigene Kosten die interne Raumaufteilung seines Objektes sowie sonstige bauliche Veränderungen im Inneren seines Objektes vorzunehmen.

Diese Um-, Aus- und sonstigen Bautätigkeiten im Inneren des Objektes dürfen von einem Wohnungseigentümer nur durchgeführt werden, wenn:

- a) er alle Kosten und Risiken des Baues trägt sowie für alle damit zusammenhängenden direkten und indirekten Schäden und Folgeschäden Ersatz leistet und die übrigen Wohnungseigentümer aus diesbezüglichen Ansprüchen schad- und klaglos hält;
- b) die erforderlichen behördlichen Bewilligungen vorliegen;
- c) die Arbeiten, soweit dies vorgeschrieben ist, von befugten Gewerbsleuten und jedenfalls unter weitest möglicher Hintanhaltung von Lärm- und Geruchsbelästigung ausgeführt werden.

Wird durch solche Um-, Aus- und sonstigen Bauarbeiten eine Neufestsetzung der Nutzwerte erforderlich, haben sämtliche Wohnungseigentümer dieser ohne Einrede zuzustimmen und sind zur unentgeltlichen Änderung ihrer Mindestanteile gemäß dem Ergebnis dieser Neufestsetzung verpflichtet. Die dadurch entstehenden Kosten hat derjenige Wohnungseigentümer zu tragen, durch dessen Handlungen die Neufestsetzung der Nutzwerte unter Änderung der Miteigentumsanteile verursacht wurde.

Die Vertragsparteien räumen einander das Recht ein, in den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten auch geschäftlichen Tätigkeiten nachzugehen, die üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden, wie insbesondere Büro-, Kanzlei- und Ordinationstätigkeiten sowie umgekehrt auch das als Geschäftsräumlichkeit gewidmete Wohnungseigentumsobjekt auch als Wohnung zu nutzen.

Weiters wird im Falle der widmungskonformen Nutzung des Objektes und der Ausübung einer zulässigen geschäftlichen Tätigkeit in diesem Objekt in Abstimmung mit dem bestellten Verwalter die Anbringung eines entsprechenden Schildes im Hauseingangsbereich und/oder Fassade im ortsüblichen Ausmaß gestattet, wobei auf ein einheitliches Erscheinungsbild des Objektes Rücksicht zu nehmen ist. Die hierfür anfallenden Kosten sowie allenfalls anfallende Abgaben, Gebühren und Steuern hat der jeweilige Wohnungseigentümer zu tragen und verpflichtet sich, die übrigen Wohnungseigentümer diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten.

§ 7 Bewirtschaftungskosten

Die Aufteilung sämtlicher liegenschaftsbezogener Aufwendungen (insbesondere Rücklagenbeiträge, Betriebskosten, sonstige Aufwendungen) auf die einzelnen Wohnungseigentümer erfolgt nach dem Verhältnis der Nutzflächen im Sinne des § 17 MRG.

Zur Deckung dieser Bewirtschaftungskosten werden monatlich zur Deckung derselben voraussichtlich ausreichende Durchschnittsbeträge verrechnet. Die zu leistenden Akontozahlungen sind – sofern nichts anderes ausdrücklich vereinbart wird – jeweils am ersten eines Kalendermonats zur Zahlung fällig. Ein sich aus der Jahresabrechnung allfällig ergebendes Saldo ist binnen 4 Wochen, gerechnet vom Datum der Abrechnung, auszugleichen.

Zur Schaffung einer Reserve für die Finanzierung künftiger Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten sowie zur Deckung aller liegenschaftsbezogenen Aufwendungen ist eine von allen Wohnungseigentümern zu dotierende Rücklage entsprechend den Bestimmungen des § 31 WEG 2002 zu bilden. Die Festsetzung der Höhe der Rücklagenbeiträge richtet sich nach den voraussichtlichen Erhaltungs- und Verbesserungsaufwand für die Liegenschaft und obliegt grundsätzlich dem bestellten Verwalter.

Die Kosten von Erhaltungsarbeiten im allgemeinen Teil des Hauses sind grundsätzlich von allen Wohnungseigentümern entsprechend dem vereinbarten Aufteilungsschlüssel zu tragen.

§ 8 Eigentümergemeinschaft

Der bestellte Verwalter hat Eigentümerversammlungen nach dem von ihm zu beurteilenden Bedarf oder über schriftliches – einen wichtigen Grund enthaltendes – Begehren von zumindest fünf Wohnungseigentümern anzuberaumen.

Die nach dem WEG zwingend vorgesehenen Übersendungen sowie sonstigen Benachrichtigungen an den einzelnen Wohnungseigentümer erfolgen entweder an die Anschrift des Wohnungseigentumsobjektes oder an eine andere vom Wohnungseigentümer bekannt gegebene Zustellanschrift im Inland.

Sollten Eigentümerpartner gemäß § 13 WEG dem Verwalter nicht ausdrücklich gegenteiliges bekannt geben, reicht die Übersendung an einen von ihnen aus. Diesfalls verpflichtet sich der Benachrichtigte, den Eigentümerpartner über den Inhalt der Verständigung voll inhaltlich und unverzüglich zu informieren.

Sofern Wohnungseigentümern bzw. Eigentümerpartnern das Wohnungseigentum an mehreren Objekten der Liegenschaft zukommt, haben sie dem Verwalter eine

maßgebliche Zustellanschrift bekannt zu geben. Diesfalls reicht die jeweils einmalige Übersendung an diese bekannt gegebene Zustellanschrift aus.

Jeder Wohnungseigentümer bzw. jede Eigentümerpartnerschaft kann den Verwalter ermächtigen, die Übersendung an ihn (an sie) auf elektronischem Weg (insbesondere per E-mail oder per Telefax) mit rechtsverbindlicher Wirkung für ihn (sie) vorzunehmen.

§ 9 Verwaltung

Zur Verwaltung der im Miteigentum stehenden Liegenschaft, zur Vertretung des Hauses, aller seiner Miteigentümer und der Wohnungseigentümergeinschaft vor Gerichten und Verwaltungsbehörden, zur Einziehung von Beträgen für Aufwendungen jeder Art in und an der Liegenschaft, wurde ein gemeinsamer Verwalter bestellt, dem die behördliche Befugnis zur Immobilienverwaltung zukommt. Der Verwalter hat insbesondere die ihm gemäß § 20 WEG zukommenden Aufgaben zu erfüllen.

Gemäß § 19 WEG kann der Name und die Anschrift des bestellten Verwalters im Grundbuch ersichtlich gemacht werden.

§ 10 Bevollmächtigung

Sämtliche Vertragsparteien bevollmächtigen hiermit bis zur vollständigen Begründung von Wohnungseigentum an allen selbständigen Räumlichkeiten des gegenständlichen Hauses unwiderrufflich Mag. Markus Dax, geb. 28.05.1974, Rechtsanwalt, Zaunergasse 4-6/8, OG, 1030 Wien, alle Erklärungen und Ergänzungen dieses Vertrages vorzunehmen, die zur grundbücherlichen Durchführung und Eintragung des Wohnungseigentums für die Vertragsparteien notwendig sind. Diese Vollmacht ermächtigt weiters zur Abgabe von Erklärungen gegenüber der Finanzverwaltung und Gerichten sowie zur Empfangnahme von Bescheiden, Beschlüssen und Urkunden aller Art.

Alle Vertragsparteien bevollmächtigen Mag. Markus Dax, geb. 28.05.1974, Rechtsanwalt, Zaunergasse 4-6, 1030 Wien, ausdrücklich, in ihren Namen sämtliche Erklärungen abzugeben, sowie Ergänzungen und Abänderungen dieses Wohnungseigentumsvertrages vorzunehmen, die zur rechtswirksamen Begründung des Wohnungseigentums erforderlich sind.

§ 11 Aufsandungserklärung

Die Vertragsparteien erklären hiermit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass auf Grund dieses Vertrages nachstehende grundbücherliche Eintragungen ob der EZ 1314 KG 01210 Penzing, Bezirksgericht Fünfhaus, bestehend aus dem Grundstück Nr. 606/67, vorgenommen werden können:

1. Im Eigentumsblatt:
 - a) die Einverleibung des berechtigten Eigentumsrechts und Einverleibung des Wohnungseigentums gemäß § 10 Abs. 3 WEG 2002 in sinngemäßer

- Anwendung des § 136 Abs. 1 GBG 1965 durch Einverleibung laut Tabelle zu den in der Spalte F genannten Anteilen und des damit verbundenen Wohnungseigentums mit den in der Spalte A2 und G angeführten Objekten;
- b) die Einverleibung des Eigentumsrechtes für die in der angeschlossenen Tabelle in der Spalte B genannten Miteigentumsbewerber zu den in der Spalte F genannten Anteilen und des damit verbundenen Wohnungseigentums mit den in der Spalte A2 und G angeführten Objekten;
 - c) bei den in der Tabelle in Spalte D genannten Eigentümerpartnerschaften, die Verbindung dieser Anteile zu gemeinsamen Wohnungseigentum gemäß § 13 Abs. 3 WEG;
2. im Lastenblatt:
- a) die Anmerkung der Vereinbarung über die Tragung von Aufwendungen für die Liegenschaft nach § 7 dieses Vertrages gemäß § 32 Abs. 8 WEG 2002.

§ 12 Sonstige Bestimmungen

Herr Dipl. Ing. (FH) Siegfried Brandner, geb. 09.12.1972, erklärt an Eides Statt, österreichischer Staatsbürger zu sein.

Frau Tetiana Skliar, geb. 08.05.1968, erklärt an Eides Statt, ukrainische Staatsbürgerin zu sein. Herr Dipl. Ing. (FH) Siegfried Brandner, geb. 09.12.1972 und Frau Tetiana Skliar, geb. 08.05.1968, erklären weiters an Eides Statt, dass sie am 02.05.2013 die Ehe vor dem Standesamt Stadt Villach zur Eintragsnummer 59/2013 geschlossen haben und daher gemäß § 3 Z 1 Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz die Bestimmungen des Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz keine Anwendungen finden.

Die Wohnungseigentumsbewerber (Punkt II. der Tabelle) verpflichten sich, ihren Staatsbürgerschaftsnachweis im Original zwecks grundbücherlicher Eigentumseinverleibung dem Vertragsverfasser zur Aufnahme in das Urkundenarchiv des Vertragsverfassers, welcher die Käufer hiermit zustimmen, zur Verfügung zu stellen.

Die Mit- und Wohnungseigentümer (Punkt I. der Tabelle) erklären an Eides Statt, österreichische Staatsbürger und Deviseninländer bzw. EU-/EWR-Bürger zu sein. Die Mit- und Wohnungseigentümer (Punkt I. der Tabelle) verpflichten sich, ihre Staatsbürgerschaftsnachweise bzw. im Falle der EU-/EWR-Bürgerschaft eine notarielle beglaubigte Kopie ihres Reisepasses, jeweils im Original, zwecks grundbücherlicher Eigentumseinverleibung und Begründung von Wohnungseigentum dem Vertragsverfasser zur Aufnahme in das Urkundenarchiv des Vertragsverfassers, welcher die Verkäufer hiermit zustimmen, zur Verfügung zu stellen.

Die in diesem Vertrag festgelegten Rechte und Pflichten gehen auf die Rechtsnachfolger der derzeitigen Vertragsteile uneingeschränkt über. Im Falle einer Übertragung des Miteigentumsanteiles ist der Überträger verpflichtet, alle diese Rechte und Pflichten