



Insolvenzverfahren „Engerthstraße 169 GmbH & Co KG“  
GZ: 59 S 133/25b HG Wien

# Schätzungsgutachten

über den Verkehrswert  
des Wohnungseigentum TOP 16 in



KG (Katastralgemeinde)  
EZ (Grundbucheinlagezahl)  
eingetragen unter

01620 (Brigittenau)  
3895  
9

in digitaler Ausfertigung

Inhaltsverzeichnis:

<b>1</b>	<b><u>ALLGEMEINES UND AUFGABENSTELLUNG:.....</u></b>	<b><u>4</u></b>
1.1	VORAUSSETZUNG:.....	4
1.2	AUFTRAGGEBER: .....	4
1.3	AUFTRAG:.....	4
1.4	OBJEKT:.....	5
1.5	ZWECK: .....	5
1.6	RECHTLICHE GRUNDLAGEN: .....	5
1.7	DEFINITION „VERKEHRSWERT“: .....	5
1.8	DEFINITION „MARKTWERT: .....	6
1.9	GEGENÜBERSTELLUNG „VERKEHRSWERT – MARKTWERT“: .....	6
1.10	DEFINITION „RESTNUTZUNGSDAUER“:.....	6
1.11	GRUNDSTÜCKSRERBE: .....	7
1.12	WERT DER EINRICHTUNG:.....	7
1.13	UMSATZSTEUER:.....	7
1.14	DEFINITION - HERSTELLUNGSWERT, HERSTELLUNGSKOSTEN: .....	8
1.15	RENDITE – KENNGRÖÖE UND ZIELGRÖÖE (TARGET): .....	8
1.15.1	DEFINITION:.....	8
1.15.2	WERTIGKEIT DER AUSSAGE: .....	8
1.16	RECHENMODUS:.....	9
1.17	ABKÜRZUNGEN: .....	9
<b>2</b>	<b><u>BEFUND: .....</u></b>	<b><u>11</u></b>
2.1	<b>ALLGEMEINES:.....</b>	<b>11</b>
2.1.1	STICHTAG DER SCHÄTZUNG:.....	11
2.1.2	TAG DER BESICHTIGUNG: .....	11
2.1.3	BEI DER BESICHTIGUNG ANWESENDE PERSONEN:.....	11
2.1.4	UNTERLAGEN: .....	11
2.2	<b>LAGE UND ALLGEMEINE OBJEKTBSCHREIBUNG:.....</b>	<b>12</b>
2.2.1	LAGEBSCHREIBUNG: .....	12
2.2.2	GRUNDSTÜCKSFÖRM: .....	12
2.3	<b>RECHTLICHE ERHEBUNGEN: .....</b>	<b>13</b>
2.3.1	GUTSBESTAND: .....	13
2.3.2	EIGENTÜMER: .....	13
2.3.3	WIDMUNG:.....	13
2.3.4	NUTZUNG: .....	14
2.3.5	TITEL DER NUTZUNG: .....	14
2.3.6	HAUSVERWALTUNG:.....	14
2.3.7	BELASTUNGEN:.....	14
2.4	<b>TECHNISCHE GEBÄUDEBSCHREIBUNG: .....</b>	<b>16</b>
2.4.1	ENERGIEKLASSE: .....	16
2.4.2	BAUJAHR:.....	16
2.4.3	KONZEPTIONELLE BSCHREIBUNG: .....	16
2.4.4	TECHNISCHE BSCHREIBUNG, AUSSTATTUNG: .....	16

---

2.4.5	SCHÄDEN, MÄNGEL UND TECHNISCHER ZUSTAND:.....	17
2.4.6	PLANABWEICHUNGEN:.....	17
2.4.7	NUTZFLÄCHEN:.....	17
<b>2.5</b>	<b>VERGLEICH AM IMMOBILIENMARKT:.....</b>	<b>18</b>
2.5.1	ERHEBUNGEN AM GRUNDBUCHSGERICHT (URKUNDENSAMMLUNG):.....	19
<b>3</b>	<b><u>BEWERTUNG:.....</u></b>	<b>23</b>
3.1	METHODE:.....	23
3.2	BAUWERT:.....	23
3.3	VERGLEICHSWERT:.....	23
3.4	ERTRAGSWERT:.....	24
3.5	MARKTGÄNGIGKEIT:.....	25
3.6	VERKEHRSWERT:.....	26
<b>4</b>	<b><u>ZUSAMMENFASSUNG:.....</u></b>	<b>27</b>
<b>5</b>	<b><u>BEILAGEN NACH DER LETZTEN SEITE:.....</u></b>	<b>28</b>

# 1 Allgemeines und Aufgabenstellung:

## 1.1 Voraussetzung:

Das Schätzgutachten ist in seiner Gänze für die Aussagekraft des Schätzwertes zu lesen. Die Schätzung ist nur im Rahmen des vereinbarten Zwecks zu verwenden.

Das Schätzgutachten ist kein Baugutachten und es werden im Rahmen der Befundaufnahme keine fachspezifischen Prüfungen, wie Messungen, Druckproben, Standprüfungen, Sicherheitsprüfungen etc., durchgeführt. Sofern sich keine augenscheinlichen wertbeeinflussenden Umstände zeigen, können derartige Mängel nicht in die Schätzung einfließen. Schadenersatzansprüche aus solchen Gründen werden ausgeschlossen.

Es wird davon ausgegangen und es ist der Schätzung unterstellt, dass von Auftraggeberseite und sämtlichen Beteiligten alle relevanten Umstände, von welchen sie Kenntnis haben bzw. Kenntnis haben müssten, mitgeteilt wurde.

## 1.2 Auftraggeber:

Herr Rechtsanwalt  
Dr. Robert Klein  
Spiegelgasse 10  
1010 Wien

Als Insolvenzverwalter im Insolvenzverfahren „Engerthstraße 169 GmbH & Co GmbH“ GZ 59 S 133/25b anhängig beim Handelsgericht Wien

## 1.3 Auftrag:

Erstattung von Befund und Gutachten über den Verkehrswert des Wohnungseigentum TOP 16 mit der Adresse 1200 Wien, Karajangasse 19 mit der Grundbucheinlagezahl 3895 eingetragen unter der B-LNR 9 inneliegend der Katastralgemeinde 01620 (Brigittenau).

#### 1.4 Objekt:

Wohnung im Wohnungseigentum

#### 1.5 Zweck:

Wertermittlung im Rahmen des Insolvenzverfahrens „Engerthstraße 169 GmbH & Co GmbH“ anhängig beim Handelsgericht Wien unter der Gerichtszahl 59 S 133/25b.

#### 1.6 Rechtliche Grundlagen:

Das Gutachten ist im Sinne der entsprechenden Gesetze, Normen, Empfehlungen und in Anlehnung an diverse Literatur erstellt. Bei der Gutachtenserstellung fanden die Inhalte und Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes – LBG 1992 (BGBl 150), jene der ÖNORM B1802 v. Juli 2019, die des Buches „Liegenschaftsbewertung“ von Heimo Krane-witter sowie des Buches „Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bau-teilen“ von Seiser + Seiser, ebenso wie anderer Fachliteratur Berücksichtigung. Die angeführten Definitionen sind eine Darstellung aus diesen Schriftwerken.

#### 1.7 Definition „Verkehrswert“:

Der Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben. I.S.d. §2 Abs.2 u 3 Art.I LBG (Liegenschaftsbewertungsgesetz, BGBl. Nr. 150/1992)

Laut ÖNORM wird der Verkehrswert definiert als:  
Preis, der bei einer Veräußerung der Liegenschaft im redlichen Geschäftsverkehr üblicherweise erzielt werden kann. Der Verkehrswert entspricht inhaltlich und per Definition dem Marktwert.

## 1.8 Definition „Marktwert“:

Als Marktwert (§ 103 Z. 10 lit. F BWG) gilt „der Preis, zu dem die Immobilie im Rahmen eines privaten Vertrages zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem unabhängigen Käufer zum Zeitpunkt der Schätzung verkauft werden könnte, wobei die Annahme zugrunde gelegt wird, dass die Immobilie öffentlich auf dem Markt angeboten wird, dass die Marktbedingungen eine ordnungsgemäße Veräußerung ermöglichen und dass für die Aushandlung des Verkaufs ein im Hinblick auf die Art der Immobilie normaler Zeitraum zur Verfügung steht.“ (BGBl. I Nr. 2/2001)

Der Marktwert entspricht inhaltlich und per Definition dem Verkehrswert.

## 1.9 Gegenüberstellung „Verkehrswert – Marktwert“:

Die Bezeichnungen Marktwert und Verkehrswert bedeuten inhaltlich eine idente Wertbeimessung der Sache Immobilie.

## 1.10 Definition „Restnutzungsdauer“:

Bei der Einschätzung der Restnutzungsdauer ist zu berücksichtigen, dass, neben dem reinen technischen Verschleiß, der Konstruktionsstil, die Auslegung, die Versorgungseinrichtungen sowie die Raumeinteilungen für den Benutzer im Verhältnis zu modernen Strukturen ebenso an Wert verlieren. Die Restnutzungsdauer ist die nach Ablauf einer bestimmten Zeit noch verbleibende Nutzungsdauer eines Anlagegutes. Dabei ist die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer eines Wirtschaftsgutes zu berücksichtigen, welche im Allgemeinen der Zeitraum ist, in dem dieses Wirtschaftsgut voraussichtlich seiner Zweckbestimmung nach genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird ab dem Stichtag gezählt. Auf der Einschätzung der Restnutzungsdauer beruhen die Abschläge zur Ermittlung des Bauzeitwertes.

### 1.11 Grundstücksreserve:

Eventuelle Grundstücksreserven wären definiert durch Dachgeschoßausbau, Aufstockung, Zu- und Vorbauten sind nur mit ungefähren Ausmaßen angegeben und sind nicht unbedingt, sondern nur mit hoher Wahrscheinlichkeit, realisierbar. Exakte Angaben und daraus resultierende Ansätze sind nur durch eine entsprechende Studie, einer baurechtlichen Abklärung, sowie dem Ausschließen sonstiger vereitelnder Bestands- oder Nutzungsrechte zu tätigen. Eine derart qualitative Prüfung (Machbarkeitsstudie mit Rechts- und Negativprüfung) wurde nicht in Auftrag gegeben und auch nicht durchgeführt. Ein Schadenersatzanspruch wird aus diesem Titel ausgeschlossen.

### 1.12 Wert der Einrichtung:

Als Einrichtungen werden nur die mit dem Mauerwerk fest verbundenen Sanitärgegenstände sowie die Haustechnik berücksichtigt. Einbaumöbel und spezielle Ausstattungen sind in der Bewertung nicht berücksichtigt.

Die Kücheneinrichtung ist keine mit dem Gebäude fest verbundene Einrichtung. Diese kann jedoch im Verkaufsfalle, wenn sie dem Geschmack des Käufers entspricht, einen Wert darstellen.

Die Höhe dieses Wertes ist im Verhältnis zum Gesamtwert der Liegenschaft gering und meistens in der Bandbreite des Schätzwertes enthalten.

### 1.13 Umsatzsteuer:

In den angesetzten Bauwerten ist die Umsatzsteuer bei einem Endverbraucherobjekt (Eigentümer für die Befriedigung der persönlichen Wohnbedürfnisse) enthalten und bei gewerblich genutzten Objekten nicht enthalten.

Es kann bei Abverkäufen zu Vorsteuerkorrekturen führen. Dies ist in den Ansätzen und Werteinschätzungen nicht beinhaltet.

## 1.14 Definition - Herstellungswert, Herstellungskosten:

Der Herstellungswert ist jener Betrag zu dem ein gleichartiges Bauwerk errichtet werden kann, welches von jedermann zur gleichen Nutzung wie das zu Bewertende oder zu einem äquivalenten Gebrauch verwendet werden kann. Der Herstellungswert muss daher nicht den Kosten entsprechen, mit denen das Gebäude in kongruenter Weise nochmals errichtet werden kann. Der Herstellungswert ist aber ein Neuerstellungswert (=Neubauwert) und wird mit aktuellen Kostensätzen berechnet.

## 1.15 Rendite – Kenngröße und Zielgröße (Target):

### 1.15.1 Definition:

Die Rendite (Bruttoanfangsrendite) ist definiert als jener Prozentsatz, welchen der Nettoertrag (Nettomiete, Nettomietzins) im Verhältnis zum Marktwert (Basis mit 100%) hat.

### 1.15.2 Wertigkeit der Aussage:

#### Für neue Ertragsobjekte:

Für neue Ertragsobjekte ist dies eine wichtige Kenngröße. Die Voraussetzung ist eine Bebauung mit einem neuen, annähernd optimalen Gebäude mit annähernder Vollvermietung.

#### Für alle anderen Objekte:

Für alle anderen Objekte hat die Angabe der Rendite nur eine bedingte Aussage. Auf jeden Fall hat der entscheidungstheoretische Ansatz „Rendite“ für eine Investition nur eine bedingte Aussage.

Zur Erklärung: Die Rendite berücksichtigt nur tatsächliche und fiktiv angesetzte Einnahmen. Entwicklungspotentiale, wie Grundreserve und unter dem Marktniveau vermietete (underrented) Objekte, sind in der angegebenen Rendite nicht berücksichtigt. Sämtliche Renditen aus Marktvergleichen beziehen sich auf neue Objekte, oder Objekte mit ausreichender Nutzungs- bzw. Restnutzungsdauer. Grundreserven könnten mit einer Marktwertschätzung in Form des Residualverfahrens gerechnet werden. Dabei können Impondera-

bilien aus Nutzungsrechten, dem Mietrechtsgesetz, Anrainerstellungen etc. nach wie vor nur in geschätzter Form aufgenommen werden.

### 1.16 Rechenmodus:

Die Berechnungen erfolgen auf mehrere Dezimalstellen genau. Im Wesen einer Schätzung ist es begründet, dass die Angaben von Ergebnissen auch in gerundeter Form erfolgen. Bei der Verwendung von Zwischenergebnissen zur weiteren Berechnung werden jeweils die genauen Werte (inklusive aller Dezimalen) herangezogen. Die Angaben in den Rechentabellen werden auf zwei Dezimalstellen gerundet. Daher können beim händischen Nachrechnen von einzelnen Rechenschritten (mit den so gerundeten Werten) sich Rundungsfehler ergeben. Diese sind in ihrer Wertigkeit vernachlässigbar und beeinflussen den zu ermittelnden Wert nicht.

### 1.17 Abkürzungen:

Auflistungen von Abkürzungen, welche im Gutachten vorkommen können und fachspezifische Ausdrücke darstellen.

A2 LNR	Grundbuchabteilung A2 laufende Nummer
B LNR	Grundbuchabteilung B laufende Nummer
BGBL	Bundesgesetzblatt
BGF	Brutto-Grundfläche
BGFL	Bruttogeschossfläche
BRI	Brutto-Rauminhalt
BWG	Bankwesengesetz
C LNR	Grundbuchabteilung C laufende Nummer
DKM	Digitale Katastermappe
EZ	(Grundbuch) Einlagezahl
FF	Funktionsfläche
GB	Grundbuch
Gew. ND	Gewöhnliche Nutzungsdauer
GND	Gesamtnutzungsdauer
GRST-NR	Grundstücksnummer
HNF	Hauptnutzfläche
HSL	Heizung Sanitär Lüftung
ImmoInvFG	Immobilien-Investmentfondsgesetz

iVm	in Verbindung mit
KG	Katastralgemeinde
KGF	Konstruktions-Grundfläche
KRI	Konstruktions-Rauminhalt
LBG 1992	Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992
MRG	Mietrechtsgesetz
NF	Nutzfläche
NGF	Netto-Grundfläche
NNF	Nebennutzfläche
NRI	Netto-Rauminhalt
Stb.	Stahlbeton
VF	Verkehrsfläche
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WWFSG	Wiener Wohnbauförderungs- und Wohn- haussanierungsgesetz
Z	Ziffer

## 2 Befund:

Erhebung der objektbezogenen Daten, Beschreibung der Bausubstanz, der Lage und Topografie des Baugrundes. Erfragung der Marktsituation.

### 2.1 Allgemeines:

#### 2.1.1 Stichtag der Schätzung:

04.08.2025

#### 2.1.2 Tag der Besichtigung:

04.08.2025

#### 2.1.3 Bei der Besichtigung anwesende Personen:

Bei der Besichtigung waren folgende Personen anwesend:  
Familie Stojanovic  
Herr Ing. Wolfgang Dornhecker (SV)

#### 2.1.4 Unterlagen:

- ◇ Besichtigung
- ◇ Grundbuchausdruck vom 27.05.2025
- ◇ Ausdruck der digitalen Katastermappe vom 18.07.2025
- ◇ Flächenwidmungsplan erhoben am 18.07.2025
- ◇ Hochwasserzonierung erhoben am 18.07.2025
- ◇ Lärmkarte erhoben am 18.07.2025
- ◇ Nutzwertgutachten vom 16.11.2014
- ◇ Wohnungseigentumsvertrag
- ◇ Mietvertrag
- ◇ Baubewilligung
- ◇ Bestandsplan
- ◇ Einreichplan
- ◇ Vorschau 2025
- ◇ Betriebskostenabrechnung 2024
- ◇ Informationen von Maklern
- ◇ Besprechung in Fachkreisen

Für einen allfälligen Verkauf wäre ein aktueller Energieausweis zu erstellen. Die Kosten hierfür sind nicht beinhaltet und bei einem allenfalls schlechteren Ergebnis ist der Schätzwert zu überprüfen.

## 2.2 Lage und allgemeine Objektbeschreibung:

### 2.2.1 Lagebeschreibung:

**Lage / Ortsverband:** Das Objekt befindet sich im 20. Wiener Gemeindebezirk (Brigittenau). Die Brigittenau liegt nördlich des 2. Bezirks Leopoldstadt zwischen dem Donaukanal und der Donau im nordöstlichen Zentrum des Wiener Stadtgebietes. Das Stadtzentrum ist in ca. 3,6 km zu erreichen.

Fläche: 5,67 km<sup>2</sup>

Einwohner: 86.950 (Stand 1. Jän 2025)

**Infrastrukturelle Versorgung:** Sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Gas, Kanal, Wasser, Strom, Müllabfuhr) sind vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten von Gütern des täglichen Bedarfs sind in ca. 350 m Entfernung vorhanden

**Topografie:** Die Wohnung befindet sich im 2. Stock.

**Lärmbeeinflussung:** Verkehrsruhige Straße

**Öffentliche Verkehrsmittel:** Bushaltestellen (Linien 5A): ca. 220 m  
Straßenbahnhaltestelle: ca. 140 m  
U-Bahn (Linie U6): ca. 850 m

### 2.2.2 Grundstücksform:

**Lage im Straßenverlauf:** Mittelbauplatz

**Straßenfronten:** Karajangasse

Konfiguration: rechteckig  
Terrainverlauf: annähernd ebenflächig

## 2.3 Rechtliche Erhebungen:

### 2.3.1 Gutsbestand:

EZ	Grst. Nr.	Einzelflächen	Bemerkungen
3895	3223/6	512,00 m <sup>2</sup>	Grundstück noch nicht im Grenzkataster eingetragen
<b>Gesamtfläche</b>		<b>512,00 m<sup>2</sup></b>	

Das Grundstück 3223/6 ist noch nicht im Grenzkataster eingetragen.

Wenn Grundstücke noch nicht im Grenzkataster erfasst sind, könnten sich beim Nachmessen Änderungen ergeben. Allfällige Änderungen könnten zu Wertanpassungen führen. Augenscheinlich konnte keine zu berücksichtigende Flächendifferenz zwischen gesehendem Ausmaß und dem Katasterbestand festgestellt werden. Aus einer grundflächenmäßig notwendigen Anpassung des Schätzwertes kann kein Schadenersatz abgeleitet werden.

### 2.3.2 Eigentümer:

B lfd. Nr.	Anteile	Eigentümer	rechn. Anteil an der gesamten Grundstücksfläche	
9	46 / 1720	Engerthstraße 169 GmbH & Co KG	13,69 m <sup>2</sup>	2,67 %
<b>gesamt</b>			<b>13,69 m<sup>2</sup></b>	<b>2,67 %</b>

### 2.3.3 Widmung:

W Wohngebiet  
IV Bauklasse 4  
18m Beschränkung der Gebäudehöhen auf 18 m  
g geschlossene Bauweise  
W GV Wohngebiet-Geschäftsviertel  
I Bauklasse 1

5m  
BB                      Beschränkung der Gebäudehöhen auf 5 m  
Auf den mit BB2 bezeichneten Grundflächen darf das Ausmaß der bebauten Fläche maximal 40 v.H. des jeweiligen Teiles des Bauplatzes betragen

**2.3.4 Nutzung:**

zu Wohnzwecken

**2.3.5 Titel der Nutzung:**

Vermietung

**2.3.6 Hausverwaltung:**

Sabo + Mandl & Tomaschek Immobilien GmbH

**2.3.7 Belastungen:**

**2.3.7.1      *Rechtlich:***

Bücherliche:	<p>A2-LNR 1 a 2240/2016 Verwalter der Liegenschaft : Sabo + Mandl &amp; Tomaschek Immobilien GmbH (FN 301779v), Castellezgasse 36-38/23, 1020 Wien</p> <p>C-LNR 1 a 87618/1885 10367/1954 DIENSTBARKEIT zur Nichterrichtung bestimmter Fabriken oder Werkstätten für EZ 30 GB Leopoldstadt b gelöscht</p> <p>C-LNR 20 auf Anteil B-LNR 9 43 a 4252/2015 Pfandurkunde 2015-07-21 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 416.000,-- für Raiffeisen-Regionalbank Gänserndorf eGen (FN 54296y) b gelöscht</p> <p>siehe Grundbuchausdruck</p>
Außerbücherliche:	<p>Insolvenzverfahren</p> <p>Bei vermieteten Objekten könnten Kauti- onen vorliegen. Diese sind im Verkaufsfalle zu übergeben oder sind in ihrer aktuellen Gesamtsumme vom Kaufpreis in Abzug zu bringen</p>

	<p>Es konnten keine weiteren offensichtlichen wertrelevanten Belastungen wahrgenommen werden. Es wurden keine weiteren Belastungen bekannt gegeben.</p> <p>Öffentliche Abgaben/dingliche Lasten. Öffentliche Abgaben, bzw. nicht entrichtete Abgabenschulden stellen dingliche Lasten dar, welche an der Immobilie verbleiben und nur den Forderungstitel mit vollständiger Bezahlung verlieren. Abgabenschulden sind zum Stichtag der Veräußerung vom Kaufpreis abzuziehen!</p>
--	--

Pfandrechtliche Belastungen haben keine Auswirkungen auf den ermittelten Verkehrswert und werden im Rahmen einer Verwertung in ihrer tatsächlich aushaftenden Summe in Abzug gebracht.

#### 2.3.7.2 **Kontaminierung:**

Das Grundstück 3223/6 ist nicht im Altlastenportal verzeichnet.

Eine Kontaminierung von Grundflächen oder Gebäudeteilen konnte augenscheinlich nicht festgestellt werden. Aus der Art der bisherigen Nutzung des Wohngebäudes ergeben sich keine Verdachtsmomente einer Kontamination.

Dem Auftraggeber sind keine Kontaminationen bekannt. Es wurden keine Verunreinigungen von Grund und Boden mitgeteilt. Eine zielgerichtete Untersuchung erfolgte nicht.

#### 2.3.7.3 **Radonmessung:**

Kein Radonvorsorgegebiet, kein Radonschutzgebiet

#### 2.3.7.4 **Gefahrensituation:**

In der eHORA-Datenbank (Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria) liegen keine Daten zur Hochwassersituation vor. Die weiteren Gefahren sind aus dem HORA-Pass (siehe Anhang) zu entnehmen. Die dort ausgewiesenen Gefahren betreffen auch die verwendeten Vergleiche. Hinsichtlich Bausubstanzen muss unterstellt werden, dass diese fachgerecht unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten ausgeführt wurden.

## 2.4 Technische Gebäudebeschreibung:

### 2.4.1 Energieklasse:

Es liegt kein Energieausweis vor bzw. wurde kein solcher übergeben.

### 2.4.2 Baujahr:

Ursprüngliche Errichtung wahrscheinlich 1895-1896  
Generalsanierung 2014

### 2.4.3 Konzeptionelle Beschreibung:

Gebäude:	Souterrain, Erdgeschoß, Mezzanin, 4 Obergeschoße, 2 Dachgeschoße
Wohnung:	Vorraum/Küche, Diele, 2 Zimmer, Dusche+WC
Hauszugang:	von Karajangasse
vertikale Erschließung:	mittels Liftes (Ausstiegsstellen in sämtlichen Hauptebenen) und Stiege

#### 2.4.3.1 Außenanlagen:

2 kleine Gärten im Souterrain

### 2.4.4 Technische Beschreibung, Ausstattung:

<b>Konstruktion; Außenwände, Fassade:</b>	Gegliederte Fassade mit Zwischengesimsen, Fensterkapi-täle, Fensterfaschen, starke Außenwände
<b>Dachdeckung:</b>	Faserzementplatten, Schwarzdeckung, begehbare Flächen, extensive Begrünungen
<b>Decken, Deckenunter-sichten:</b>	glatte Untersichten
<b>Boden- und Wandbe-läge:</b>	Küche: Steinzeugfliesen Holzparkett Eiche, riemenartig verlegt
<b>Fenster:</b>	Holz/Alu isolierverglast
<b>Türen, Tore:</b>	Eingangstüre: Holz profiliert mit Glasfüllungen

- Wohnungseingangstüre: profilierte Türe mit Sicherheitsbeschlag  
Innentüren: glatte Türen in Holzstöcke gehängt
- Stiege / Stiegenhaus:** Einseitig eingespannte Stiege, innen spindelseitig auf einem Träger aufgelegt, Sandsteinstufen, schmiedeeisernes Geländer mit gedrechseltem Handlauf, Podeste mit Natursteinplatten belegt
- Elektroinstallationen:** Kippsicherungen und FI vorhanden
- Sanitäreinrichtung:** Badezimmer: mit Waschmaschinenanschluss, Eckbrause, Hänge WC, Handwaschbecken, Wärmemessung installiert  
Boden und Wände (bis Deckenunterkante) mit Steinzeugfliesen belegt
- Heizung, Klima, Warmwasseraufbereitung:** Heizung über eine Zentralheizung, Heizwärmeverteilung mittels Radiatoren  
Wärmetauscher im Keller untergebracht
- Keller:** Einlagerungsräume mit Lattenkonstruktionen abgetrennt auf Stahlrahmen

**2.4.5 Schäden, Mängel und Technischer Zustand:**

Das Gebäude zeigt sich in einem ordentlich sanierten und gepflegten Zustand. Sanierungserfordernisse sind im üblichen Instandhaltungsaufwand enthalten. Ein zwingender sofortiger Reparatur- und Sanierungsbedarf besteht nicht.

Anmerkung: Funktionsüberprüfungen erfolgten nicht.

**2.4.6 Planabweichungen:**

Keine augenscheinlichen Planabweichungen.

**2.4.7 Nutzflächen:**

Es wird die Nettogrundfläche (Siehe Kranewitter Seite 307) im adäquaten Verständnis der Nutzflächenaufstellung für die Nutzwertermittlung angegeben. (Hierbei ist zwischen Einfamilienhäuser und dem mehrgeschoßigen Wohnbau zu unterscheiden).  
Die Werte wurden den Nutzwertgutachten entnommen und zusammengestellt.

Es bestehen zwischen dem Nutzwertgutachten und dem Bestandsplan aus dem Bauakt minimal unterschiedliche Flächenangaben im Zentimeterbereich und wird als unbedeutend gesehen.

Abweichungen zu den tatsächlichen Ausmaßen sind möglich, wirken sich jedoch auf den Gesamtwert nur sehr minimal aus und sind vernachlässigbar. Es erfolgte keine gesonderte technische Aufnahme.

Bezeichnung	Etage	Nutzungsart	NFL effektiv
			<b>47,59 m<sup>2</sup></b>
TOP 16		Wohnung	47,59 m <sup>2</sup>

Bezeichnung	NFL effektiv	Keller	Gesamtfläche
		Werteinfluss zu 1/3	<b>NFL gewichtet</b>
	<b>47,59 m<sup>2</sup></b>		<b>48,68 m<sup>2</sup></b>
TOP 16	47,59 m <sup>2</sup>	3,28 m <sup>2</sup>	48,68 m <sup>2</sup>

## 2.5 Vergleich am Immobilienmarkt:

Ein direkter Vergleich (idente Lage, idente Größe, idente innere Struktur, etc.) kann nicht getätigt werden: Die erhobenen Vergleichswerte können nur in Relation zum bestehenden Objekt angesetzt werden. Die Basis dieser Vergleiche beruht auf durchschnittlichen Herstellkosten, erhobenen Miet- und Verkaufspreisen pro Einheit (m<sup>2</sup> Nutzfläche; gewichteter Fläche). Der Vergleich ist somit ein indirekter.

Der aus den erhobenen Daten und Informationen eingeschätzte Mittelwert ist kein statistisches Mittel, sondern ein plausibel gewogener Mittelwert. Dabei werden ausreißende Werte geringerwertig oder gar nicht verwendet. Bei den Einzelverkäufen herrscht eine große Bandbreite. Es wird aus den Vergleichen ein Durchschnitt gebildet.

Beim Ansatz der Werte wurden die Informationen des aktuellen Kaufpreisspiegels und die Erfahrungen von Maklern für die Einschätzung herangezogen.

## 2.5.1 Erhebungen am Grundbuchgericht (Urkundensammlung):

### 2.5.1.1 TZ 738/2022, Karajangasse 19, Top 9:

Das Objekt befindet sich im gleichen Gebäude wie das zu bewertende Objekt.

Verkauf von privat an privat

Datum: 10.01.2022

Nutzfläche: 48,06 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche gewichtet: 49,40 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 295.000,00 €

Das entspricht harmonisiert 7.182,19 €/m<sup>2</sup>

Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

### 2.5.1.2 TZ 4029/2022, Karajangasse 19, Top 18:

Das Objekt befindet sich im gleichen Gebäude wie das zu bewertende Objekt.

Verkauf von privat an privat

Datum: 07.07.2022

Nutzfläche: 75,40 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche gewichtet: 76,42 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 470.000,00 €

Das entspricht harmonisiert 7.397,45 €/m<sup>2</sup>

Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

### 2.5.1.3 TZ 5537/2024, Top 36+37:

Das Objekt befindet sich etwa 20 m südwestlich des zu bewertenden Objekts.

Verkauf von privat an privat

Datum: 21.10.2024

Nutzfläche: 77,00 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche gewichtet: 77,00 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 299.000,00 €

Das entspricht harmonisiert 4.073,00 €/m<sup>2</sup>

Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

### 2.5.1.4 TZ 2327/2025, Karajangasse 17, Top 3:

Das Objekt befindet sich im direkten Nachbargebäude des zu bewertenden Objekts.

Verkauf von GmbH an privat

Datum: 04.04.2025  
 Nutzfläche: 53,78 m<sup>2</sup>  
 Gesamtfläche gewichtet: 53,78 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis: 223.500,00 €  
 Das entspricht 4.155,82 €/m<sup>2</sup>  
 Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

**2.5.1.5 TZ 5761/2024, Karajangasse 7, Top 27:**

Das Objekt befindet sich etwa 120 m südwestlich des zu bewertenden Objekts.  
 Verkauf von privat an privat  
 Datum: 12.09.2024  
 Nutzfläche: 27,36 m<sup>2</sup>  
 Gesamtfläche gewichtet: 30,98 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis: 120.000,00 €  
 Das entspricht harmonisiert 4.062,44 €/m<sup>2</sup>  
 Nicht bestandsfrei, nicht als Vergleich verwendet

**2.5.1.6 TZ 4149/2024, Streffleurgasse 7, Top 14:**

Das Objekt befindet sich etwa 100 m südwestlich des zu bewertenden Objekts.  
 Verkauf von privat an privat  
 Datum: 07.08.2024  
 Nutzfläche: 85,38 m<sup>2</sup>  
 Gesamtfläche gewichtet: 85,38 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis: 360.000,00 €  
 Das entspricht harmonisiert 4.422,63 €/m<sup>2</sup>  
 Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

**2.5.1.7 TZ 2402/2025, Streffleurgasse 9, Top 2-3:**

Das Objekt befindet sich etwa 100 m westlich des zu bewertenden Objekts.  
 Verkauf von Privatstiftung an privat  
 Datum: 10.04.2025  
 Nutzfläche: 81,84 m<sup>2</sup>  
 Gesamtfläche gewichtet: 84,07 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis: 255.000,00 €  
 Das entspricht 3.033,29 €/m<sup>2</sup>  
 Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

- 2.5.1.8 TZ 1979/2024, Bäuerlegasse 26, Top 8:**  
Das Objekt befindet sich etwa 70 m nordöstlich des zu bewertenden Objekts.  
Verkauf von GmbH an privat  
Datum: 23.02.2024  
Nutzfläche: 44,82 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche gewichtet: 48,41 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 210.000,00 €  
Das entspricht harmonisiert 4.549,76 €/m<sup>2</sup>  
Nicht bestandsfrei, nicht als Vergleich verwendet
- 2.5.1.9 TZ 6313/2024, Rauscherstraße 8, Top 6:**  
Das Objekt befindet sich etwa 100 m nordöstlich des zu bewertenden Objekts.  
Verkauf von privat an privat  
Datum: 19.12.2024  
Nutzfläche: 81,22 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche gewichtet: 81,22 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 299.000,00 €  
Das entspricht harmonisiert 3.861,38 €/m<sup>2</sup>  
Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).
- 2.5.1.10 TZ 5943/2024, Rauscherstraße 8, Top 45:**  
Das Objekt befindet sich etwa 100 m nordöstlich des zu bewertenden Objekts.  
Verkauf von privat an privat  
Datum: 19.11.2024  
Nutzfläche: 141,47 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche gewichtet: 169,23 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 879.000,00 €  
Das entspricht harmonisiert 5.559,78 €/m<sup>2</sup>  
Inventar im Kaufpreis inbegriffen (Küche inklusive aller Großgeräte), unbekannte Investitionskosten; grobe Annahme der Investitionskosten wird getroffen und vom Kaufpreis abgezogen; als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).
- 2.5.1.11 TZ 3852/2024, Rauscherstraße 8, Top 37:**  
Das Objekt befindet sich etwa 100 m nordöstlich des zu bewertenden Objekts.  
Verkauf von privat an privat  
Datum: 11.06.2024

Nutzfläche: 34,44 m<sup>2</sup>  
 Gesamtfläche gewichtet: 34,44 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis: 112.000,00 €  
 Das entspricht harmonisiert 3.411,06 €/m<sup>2</sup>  
 Inventar im Kaufpreis inbegriffen (Küche inklusive aller Großgeräte), unbekannte Investitionskosten; grobe Annahme der Investitionskosten wird getroffen und vom Kaufpreis abgezogen; als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

**2.5.1.12 TZ 1918/2025, Rauscherstraße 8, Top 17:**

Das Objekt befindet sich etwa 100 m nordöstlich des zu bewertenden Objekts.  
 Verkauf von privat an privat  
 Datum: 11.03.2025  
 Nutzfläche: 30,78 m<sup>2</sup>  
 Gesamtfläche gewichtet: 30,78 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis: 164.000,00 €  
 Das entspricht harmonisiert 5.328,14 €/m<sup>2</sup>  
 Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

**2.5.1.13 TZ 3376/2024, Karajangasse 30, Top 31:**

Das Objekt befindet sich etwa 90 m östlich des zu bewertenden Objekts.  
 Verkauf von privat an privat  
 Datum: 23.05.2024  
 Nutzfläche: 57,30 m<sup>2</sup>  
 Gesamtfläche gewichtet: 57,92 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis: 400.000,00 €  
 Das entspricht harmonisiert 7.243,37 €/m<sup>2</sup>  
 Dachgeschoßausbau, daher als andere Kategorie zu sehen und Möglichkeit vorteilhafterer Vermietung als im unteren Bereich, nicht als Vergleich verwendet

## **3 Bewertung:**

In die Bewertung flossen alle vorstehenden Beschreibungen in ihrer wertrelevanten Weise ein.

Die allgemeine Lage am Realitätenmarkt wurde erfragt und bildet mit eine Grundlage der Bewertung. Dabei wurden Kaufpreise erfragt, welche für ähnliche Objekte allgemein bezahlt werden. Für die Anpassung des Verkehrswertes wurden die so erhobenen Preise aufgrund der wertbeeinflussenden Differenzfaktoren gewichtet. Die Werte wurden somit nach indirekten Vergleichspreisen ermittelt.

### **3.1 Methode:**

Die Bewertung erfolgt nach dem Ertragswertverfahren mit einem hinzugezählten diskontierten Vergleichswert. Es wurden örtlich und zeitlich naheliegende Kaufpreise erhoben. Die Grundwerte wurden anhand von Vergleichspreisen angesetzt.

### **3.2 Bauwert:**

Die Schätzung erfolgt nach der Vergleichswertmethode (siehe Punkt 3.1). Der Bauwert wird daher nicht für die Schätzung angegeben.

### **3.3 Vergleichswert:**

Der Vergleichswertansatz wurde aus den erhobenen Vergleichen heraus eingeschätzt. Dabei erfolgt keine rechnerische Mittelung. Vielmehr sind die Trends, welche aus den Preisen sich vermuten lassen zu berücksichtigen. So werden Werte am oberen Rand als solche gesehen, welche eher den direkten Rückschluss auf den Liegenschaftswert zulassen. Ausreißende Werte nach unten sowie nach oben werden allenfalls ausgeschieden. Die erhobenen Werte werden mittels

der Angaben aus dem Immobilien-Preisspiegel der WKO hinsichtlich der zeitlichen Abgleichung mit den dort angegebenen Veränderungsraten harmonisiert.

Auch wenn Wohnungen gemäß ihren spezifischen Bedingungen (Lage, Konfiguration, Größe etc.) einen anderen Einzelwert zulassen, wird ein Durchschnittswert verwendet. In der Gesamtbewertung im Durchschnitt gleichen sich solchermaßen spezifischen Werte aus.

Es wurden Verkäufe in zeitlicher Nähe erhoben.

Betreffend die Vergleichsobjekte aus demselben Haus ist anzumerken, dass im ersten Halbjahr 2022 eine Höchstpreissituation bestand. Aufgrund der Gesamtbetrachtung und statistischen Mittelwerts fließen auch diese hohen sowie auch geringere Werte ein.

\*) Die Diskontierung wird mit dem gleichen Liegenschaftszinssatz berechnet wie die Kapitalisierung des Ertrages.

Bezeichnung	Nutzfläche	Grundwertanteil pro m <sup>2</sup> Nutzfläche bzw. pro Stück	Grundwert	RND in Jahren	disk. Zinssatz	disk. Grundwert
Wohnung	47,59 m <sup>2</sup>	4.800,00 EUR/m <sup>2</sup>	228.432,00 EUR	25	3,50 %	96.660,31 EUR
<b>Grundwert</b>			<b>228.432,00 EUR</b>			<b>96.660,31 EUR</b>

### 3.4 Ertragswert:

Die Basis für die Ertragswertberechnung bilden die derzeit bezahlten, auf Nachhaltigkeit allenfalls korrigierten Erträge. Hiervon werden die Bewirtschaftungskosten in Abzug gebracht und der auf diese Weise ermittelte mögliche jährliche Reinertrag kapitalisiert. Der Kapitalisierungszinssatz (Real-Netto-Rendite) wird primär aus der Marktbeobachtung in spezifischer Anlehnung an die Art des Objektes abgeleitet und im Rahmen der vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs empfohlenen Bandbreite angesetzt.

<b>Zusammenfassende EMPFEHLUNG:</b>				
LIEGENSCHAFTSART	LAGE			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 – 2,5 %	1,5 – 3,5 %	2,5 – 4,5 %	3,0 – 5,5 %
Büroliegenschaft	2,0 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %	4,0 – 6,0 %	4,5 – 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 – 5,0 %	3,5 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %
Einkaufszentrum, Supermarkt	3,5 – 6,5 %	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,5 %	5,0 – 8,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,0 %	5,0 – 8,0 %	6,0 – 9,0 %
Industriliegenschaft	4,0 – 7,5 %	4,5 – 8,0 %	5,5 – 9,0 %	6,0 – 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften		1,0 % bis 3,5 %		
Forstwirtschaftliche Liegenschaften		0,5 % bis 2,5 %		

Bezeichnung Nutzungsart	NFL	Erträge	Annahme wenn leer	Zinssatz Kap.	Ausfallsrisiko	IH-Aufwand	sonst. Aufwendungen	Spanne 1 *)
	m <sup>2</sup> bzw. Stk.	EUR	€/m <sup>2</sup> od. €/Stk	%	%	%	€/m <sup>2</sup> od. €/Stk	Jahre
Wohnung	47,59	65,49	0,00	3,50	5,00	0,40	0,00	25,00

<b>Barwert</b>	<b>4.505,81 EUR</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>4.505,81 EUR</b>

Grundlage der Ertragswertrechnung:

Mietvertrag auf unbestimmte Zeit abgeschlossen: Mietbeginn 1.8.2013 mit einem HMZ von 52,16

Aktuelle Vorschreibung: HMZ 65,49 EUR

Aufgrund des unbefristeten Mietvertrages, des äußerst geringen Hauptmietzinses, des guten Zustandes (Sanierung) der Wohnung und des guten Zustandes des allgemeinen Teiles des Hauses wird von einem langen Mietverhältnis ausgegangen.

### 3.5 Marktgängigkeit:

Die Marktgängigkeit für das Wohnungseigentumsobjekt wird grundsätzlich als gut eingeschätzt. Die aktuelle eingeschränkte Marktgängigkeit aufgrund des eingeschränkten Endverbrauchersegmentes wird durch die langangesetzte

Ertragsdauer berücksichtigt. Dies wird als Marktanpassungsabschlag in einer **ersten Phase** bewertet.

Falls sich ein kurz- bis mittelfristiger Verkaufserfolg nicht einstellt, so muss mit weiteren deutlichen Preisabschlägen aufgrund der aktuellen Marktsituation gerechnet werden.

### 3.6 Verkehrswert:

Da es sich um eine auf Ertrag ausgerichtete Immobilie handelt, kommt dem Ertragswert vorrangige Bedeutung zu. Der Marktwert entspricht dem Ertragswert zuzüglich des diskontierten Vergleichspreises

Ertragswert		4.505,81 EUR
Vergleichswert	diskontiert	96.660,31 EUR
<b>Verkehrswert auf Ertragswertbasis</b>		<b>101.166,13 EUR</b>
<b>Verkehrswert auf Ertragswertbasis gerundet</b>		<b>100.000,00 EUR</b>

Es handelt sich um einen Schätzwert, welcher mit einer Bandbreite zu interpretieren ist. Ein tatsächlicher Verkaufserfolg hängt auch von der Professionalität der maklermäßigen Bearbeitung ab. Aus dem nicht Erreichen des Schätzwertes kann somit kein Schadenersatz abgeleitet werden.

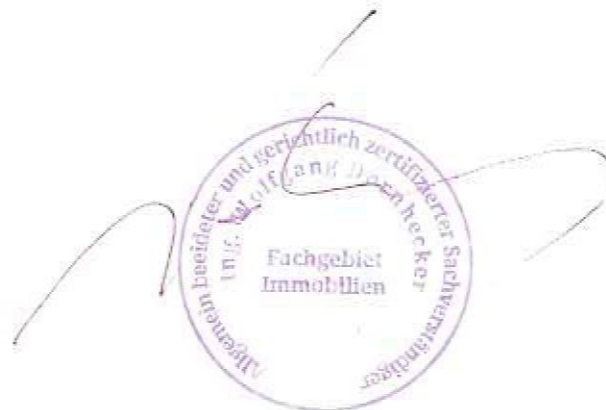
Der gefertigte Sachverständige weist darauf hin, dass der tatsächliche Kaufpreis in einer üblichen Schwankungsbreite zum geschätzten Verkehrswert liegen kann. Die Bewertung erfolgte auf Grundlage konkreter Annahmen, der angegebenen Fakten, übergebenen Unterlagen und Informationen über die Liegenschaft. Sollten sich diese Grundlagen ändern, so ist auch aus diesem Grund eine neu-erliche Bewertung durchzuführen.

## 4 Zusammenfassung:

Der Verkehrswert des Wohnungseigentums TOP 16 mit der Adresse 1200 Wien, Karajangasse 19 mit der Grundbucheinlagezahl 3895 eingetragen unter der B-LNR 9 inliegend der Katastralgemeinde 01620 (Brigittenau) kann somit per 04.08.2025 im auftragsgemäßen und sonstigen geldlastenfreien Zustand mit

**zirka 100.000,00 EUR** eingeschätzt werden  
>in Worten **Einhunderttausend EURO**<

Bad Vöslau am 03.09.2025



*„Sämtliche Daten dieses Gutachtens dürfen nur im vereinbarten Rahmen des Auftrages verwendet werden. Sie dienen nur für dieses Gutachten als Beleg und Information.“*

*Bei jeder darüber hinausgehenden Verwendung müssen sämtliche betroffene Personen über die Weiterverwendung ihrer Daten informiert werden.“*

## 5 Beilagen :

- Grundbuchausdruck
- DKM-Auszug
- Flächenwidmungsplan
- Lärmkarten
- Kopie des Ortsplanes mit Markierung des Standortes
- Plankopien
- Mietvertrag
- Nutzwertgutachten
- Tabelle Vergleiche
- Fotodokumentation

## Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01620 Brigittenau  
BEZIRKSGERICHT Leopoldstadt

EINLAGEZAHL 3895

\*\*\*\*\*  
 \*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
 \*\*\* B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 9 \*\*\*  
 \*\*\* C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt \*\*\*  
 \*\*\*\*\*

Letzte TZ 1406/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
 GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
 3223/6 GST-Fläche 512  
 Bauf.(10) 439  
 Bauf.(20) 73 Karajangasse 19

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
 1 a 2240/2016 Verwalter der Liegenschaft : Sabo + Mandl & Tomaschek  
 Immobilien GmbH (FN 301779v), Castellezgassee 36-38/23, 1020 Wien  
 \*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

9 ANTEIL: 46/1720

Engerthstraße 169 GmbH &amp; Co KG (FN 329167w)

ADR: Heiligenstädter Lände 29, Wien 1190

ay 4252/2015 Kaufvertrag 2015-05-21 Eigentumsrecht

ba 2240/2016 Berichtigung gem § 10 Abs 3 WEG 2002

bb 2240/2016 IM RANG 4252/2015 IM RANG 6123/2013 Wohnungseigentum an  
Wohnung Top 16 + Einlagerungsraum 16

bc 1283/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-03-17

(59 S 133/25b)

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

1 a 87618/1885 10367/1954

DIENSTBARKEIT zur Nichterrichtung bestimmter Fabriken oder  
Werkstätten für EZ 30 GB Leopoldstadt

b gelöscht

20 auf Anteil B-LNR 9 43

a 4252/2015 Pfandurkunde 2015-07-21

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 416.000,--


für Raiffeisen-Regionalbank Gänserndorf eGen (FN 54296y)

b gelöscht

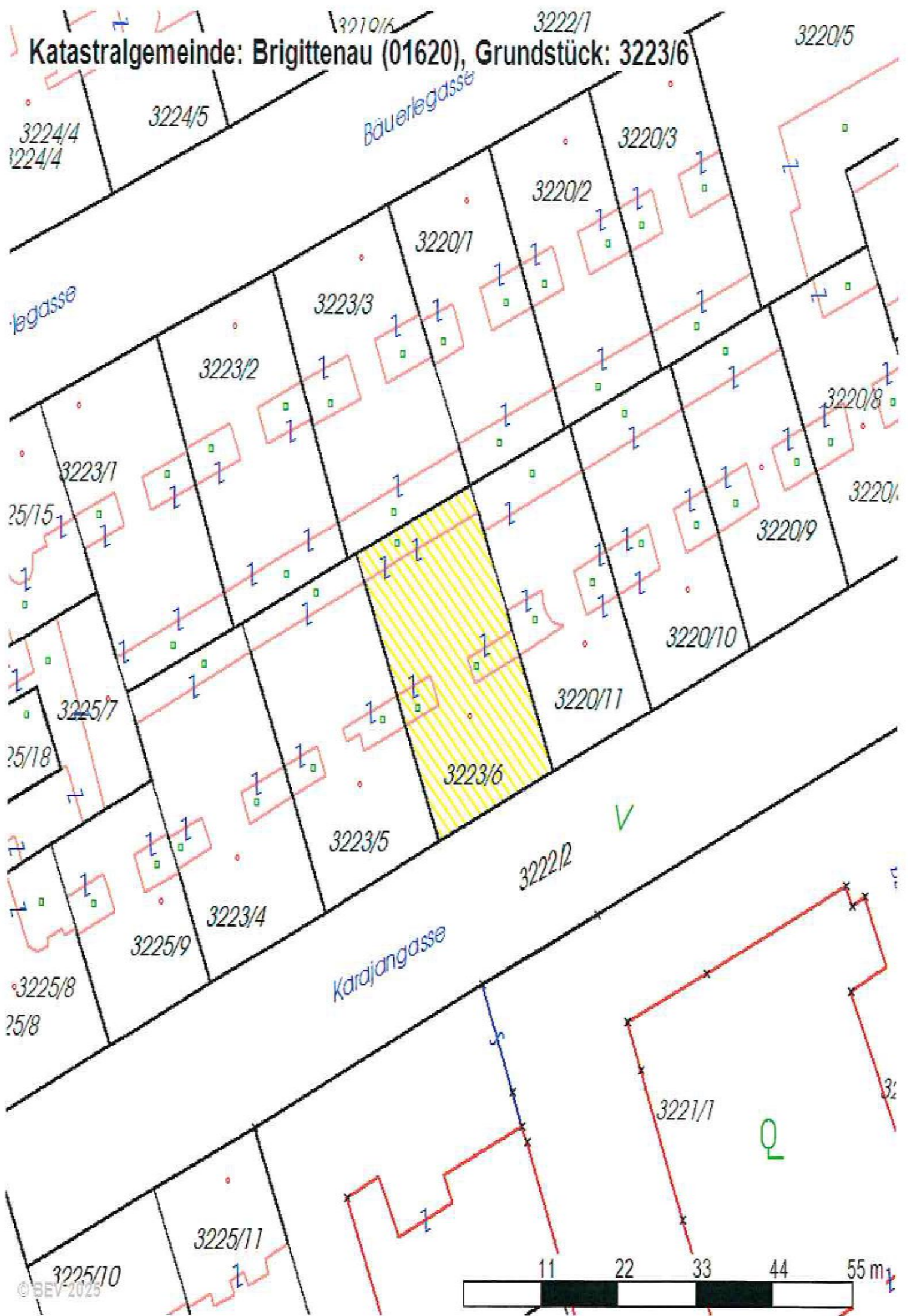
\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\*

	<b>Datum/Zeit</b>	2025-05-27T12:57:27+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde elektronisch signiert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.
	<b>Prüfinformation</b>	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: <a href="http://kundmachungen.justiz.gv.at/justizsignatur">http://kundmachungen.justiz.gv.at/justizsignatur</a>

Katastralgemeinde: Brigittenau (01620), Grundstück: 3223/6





**ZEICHENERKLÄRUNG  
FÜR DEN FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN**  
und dessen Darstellung in der Mehrzweckkarte auf Grund der Wiener Bauordnung

21. März 2019

**FLÄCHENWIDMUNGSPLAN (§4)**

**GRÜNLAND**

Ländliche Gebiete  
Erholungsgebiete  
Parkanlagen  
Kleingartengebiete  
Kleingartengebiete für ganzjähriges Wohnen  
Sport- und Spielplätze  
Freibäder  
Grundflächen für Badehütten  
sonstige für die Volksgesundheit und Erholung der Bevölkerung notwendige Grundflächen, z.B.

L  
Epk  
Ekl  
Eklw  
Esp  
Ebd  
Ebh

E Lagerwiese

**Schutzgebiete**

Wald- und Wiesengürtel  
landwirtschaftliche Nutzung  
Parkschutzgebiete

Sww  
SwwL  
Spk  
F  
SN

**Friedhöfe**

**Sondernutzungsgebiete**

**VERKEHRSBÄNDER**

VB

**BAULAND**

Wohngebiete  
Wohngebiet-Geschäftsviertel  
Wohngebiet-geförderter Wohnbau  
Gartensiedlungsgebiete  
Gartensiedlungsgebiet-Gemeinschaftsanlage  
Gemischte Baugebiete  
Gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel  
Gemischtes Baugebiet-geförderter Wohnbau  
Gemischtes Baugebiet-Betriebsbaugebiet  
Gemischtes Baugebiet-friedhofsbezogen  
Industriegebiete  
mit bestimmter Verwendungs- oder Nutzungsart (Beschränkung)  
Anwendungsbereich Richtlinie 2012/18/EU

W  
Wgv  
WGF  
GS  
GS GM  
GB  
GB gv  
GB gf  
GB bg  
GB f  
IG

IGBS  
IGSI

**SONDERGEBIETE**

SO

gem. §4 Abs. 2D a-e BO f. Wien z.B.

SO Kläranlage

Lagerplätze und Ländeflächen,  
mit bestimmten Lagerungen (Beschränkung)

SO LL  
SO LL/BS

Anwendungsbereich Richtlinie 2012/18/EU

SO si

Sonstige Grundflächen für die Errichtung  
bestimmter, nicht unter eine andere Widmung  
fallende Gebäude bzw. Nutzung, z.B.

SO Markt

**ZUSÄTZLICHE PLANZEICHEN FÜR ANTRAGSPLÄNE  
BZW. PLANDOKUMENTE**

Grenze des Plangebietes



Grenze des Bausperrgebietes



Genehmigte und bleibende  
Bestimmungen (schwarz)



Aufzulassende bzw. aufgelassene  
Bestimmungen



Beantragte bzw. neu genehmigte  
Bestimmungen



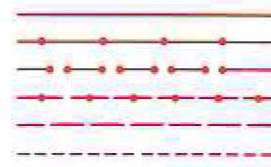
Straßencode, z.B.

Kämtner Straße (02303)

**BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN (§5)**

**FLUCHTLINIEN**

Baulinien  
Straßenfluchtlinien  
Verkehrsfluchtlinien  
Grenzfluchtlinien  
Baufluchtlinien  
Grenzlinsen



**Genehmigte HÖHENLAGE**

für Verkehrsflächen in der ersten Ebene  
in einer anderen Ebene

31.1  
31.4

**Genehmigte QUERSCHNITTE**

von Verkehrsflächen mit  
Schnittbezeichnungen  
Fußweg

S1 S2  
Fw

**BAUKLASSEN (§75)**

Grenzmaße der Bauklasse VI  
z.B. Gebäudehöhe min. 32m, max. 38m

I bis VI  
32-38m

**BAUWEISEN (§76)**

offene Bauweise  
gekuppelte Bauweise  
offene oder gekuppelte Bauweise  
Gruppenbauweise  
geschlossene Bauweise

o  
gk  
ogk  
gr  
g

**STRUKTUREN (§77)**

Strukturgebiet  
Struktureinheit

StrG  
StrE

**Zusätzliche Festlegungen §5(4)**

Soweit sie nicht durch die nachfolgenden  
Zeichen besonders gekennzeichnet sind

BB

**Schutzzonen**



**Wohnzonen**



**Einkaufszentren**

EKZ (. . . m²)

**Beschränkung der bebaubaren Fläche**

z.B. auf 100m² oder auf  
20% der Bauplatzfläche oder auf  
20% des jeweiligen Teiles des Bauplatzes

100m²  
20%  
[20%]

Laubengänge Lg Durchfahrten Df öffentliche öDf  
Arkaden Ak Durchgänge Dg öffentliche öDg

**öffentliche Aufschließungsleitungen  
(Einbauten - Trasse)**



**Beschränkung der Gebäudehöhen**

z.B. auf 14m oder auf  
87,5m über Wiener Null

14m  
+87,5m

Grundflächen für öffentliche Zwecke  
gärtnerische Ausgestaltung

ÖZ  
G

keine Ein- und Ausfahrten an Fluchtlinien  
Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen



Verpflichtung der Anlieger zur Herstellung  
und Erhaltung von Straßen

§ 53



# Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

## Zeichenerklärung

### Flächenwidmung

- Generalisierte Flächenwidmung
- Wohngebiet
- Wohngebiet-geförderter Wohnbau
- Wohngebiet - Geschäftsviertel
- Wohngebiet-geförderter Wohnbau - Geschäftsviertel
- Gemischtes Baugebiet
- Gemischtes Baugebiet-geförderter Wohnbau
- Gemischtes Baugebiet - Betriebsbaugebiet
- Gemischtes Baugebiet - Geschäftsviertel
- Gemischtes Baugebiet-geförderter Wohnbau - Geschäftsviertel
- Industriegebiet
- Gartensiedlungsgebiet
- Ländliches Gebiet
- Schutzgebiet
- Erholungsgebiet
- Friedhof
- Sondergebiet
- Verkehrsband
- Plandokumente
- Bausperre § 8 (1)
- Bausperre § 8 (2)
- Bausperre § 8 (6)
- Verfahren ab öffentlicher Auflage
- Öffentliche Auflage
- Nach öffentlicher Auflage
- Zonen
- Schutzzone
- Wohnzone
- KG-Grenzen
- 123/4 Grundstückskataster
- Stellplatzverpflichtung
- Zone 1: 70 vH
- Zone 2: 80 vH
- Zone 3: 100 vH
- Weltkulturerbe-Kernzone
- Pufferzone

### Öffentlicher Verkehr

- U-Bahn Linie U1
- U-Bahn Linie U2
- U-Bahn Linie U3
- U-Bahn Linie U4
- U-Bahn Linie U6
- S-Bahn
- Lokalbahn Wien-Baden
- Straßenbahn
- Autobus
- Regionalbus
- Radwegnetz

### Bildung

- Städtische Bücherei
- Kindergarten öffentlich
- Kindergarten privat
- Musik- und Singschule
- Universität
- Volkshochschule
- Volksschule
- Neue Mittelschule
- Polytechnische Schule
- AHS
- Zentrum f. Inklusiv- u. Sonderpädagogik
- Berufsschule
- Berufsbildende mittlere u. höhere Schule

### Kultur & Freizeit

- Gedönnete Straßen
- Temporäre Begegnungszonen
- Gehen auf der Fahrtbahn erlaubt
- Wohnstraße
- Sehenswürdigkeit
- Museum

### Naturschutz

- Europaschutzgebiet (Natura 2000)
- Flora Fauna Habitat u. Vogelschutzrichtl.
- Nationalpark
- Nationalpark - Donauauen Wiener Teil
- Naturzonen
- Naturzonen mit Managementmaßnahmen
- Außenzonen - Sonderbereich Ackerflächen
- Außenz. - Sonderbereich Grundwasserwerk
- Außenzonen - Sonderbereich Schifffahrtsrinne
- Außenzonen - Verwaltungszonen (R-V)
- Naturschutzgebiet
- Landschaftschutzgebiet
- geschützte Landschaftsteile
- geschütztes Biotop
- ökolog. Entwicklungsfläche
- Naturdenkmal
- punktförmig / flächig
- Biosphärenpark
- Kernzone
- Pflegezone
- Entwicklungszone
- Ramsar - Gebiet

### Stadtklimaanalyse

- Klimaanalyse
- Nächtliche Kaltluft
- Energetische Vorzeigeprojekte
- Energieerzeugungsanlagen
- geförderte Photovoltaikanlagen

### Stadtklimatologie

- Thermische Grundwasserernutzung
- Leistungskategorie < 1 kW
- Leistungskategorie 1 kW bis < 5 kW
- Leistungskategorie 5 kW bis < 20 kW
- Leistungskategorie > 20 kW
- Wasserschutzgebiet
- Gemeindegrenze

### Energie

- geförderte Photovoltaikanlagen
- geförderte Photovoltaikanlagen mit Speicher
- geförderte Solarthermieanlagen
- geförderte Wärmepumpen
- Sonstige Energieerzeugungsanlagen
- Wasserkraftwerk
- Windkraftwerk
- Biogenes Kraftwerk
- Fossiles Kraftwerk
- Bürgerinnensolarkraftwerk
- Müllverbrennungsanlage

### Energiepotentiale

- Windpotenzialkataster
- Zonierung nach Eignung
- hohes Windenergiepot. (> 4 m/s)
- mittleres Windenergiepot. (> 2,5-4 m/s)
- geringes Windenergiepot. (< 2,5 m/s)
- Leistungsdiichte
- hohe Leistungsdiichte
- geringe Leistungsdiichte
- Schutzbereiche Bau
- Schutzgebiete Natur
- Naturdenkmal

### Aggregiertes Abwärmepotenzial

- Solardach-Eignung sehr gut
- Solardach-Eignung gut
- Gebäude-Dachfläche
- keine Angaben
- Niedertemperaturabwärme
- Mitteltemperaturabwärme
- Hochtemperaturabwärme
- hohes Abwärmepotenzial
- niedriges Abwärmepotenzial
- Energieraumplan (Klimaschutzgebiete)

### Solarpotenzialkataster

- Eignung der Dachfläche
- Solarpotenzialkataster

### Fundstellen

- Frühzeit
- Römerzeit
- Mittelalter
- Neuzeit
- Unbekannt

### Wasserschutzgebiete

- Wasserschutzgebiete

### Wasserschutzgebiete

- Wasserschutzgebiete

### Wasserschutzgebiete

- Wasserschutzgebiete

### Wasserschutzgebiete

- Wasserschutzgebiete

### Wasserschutzgebiete

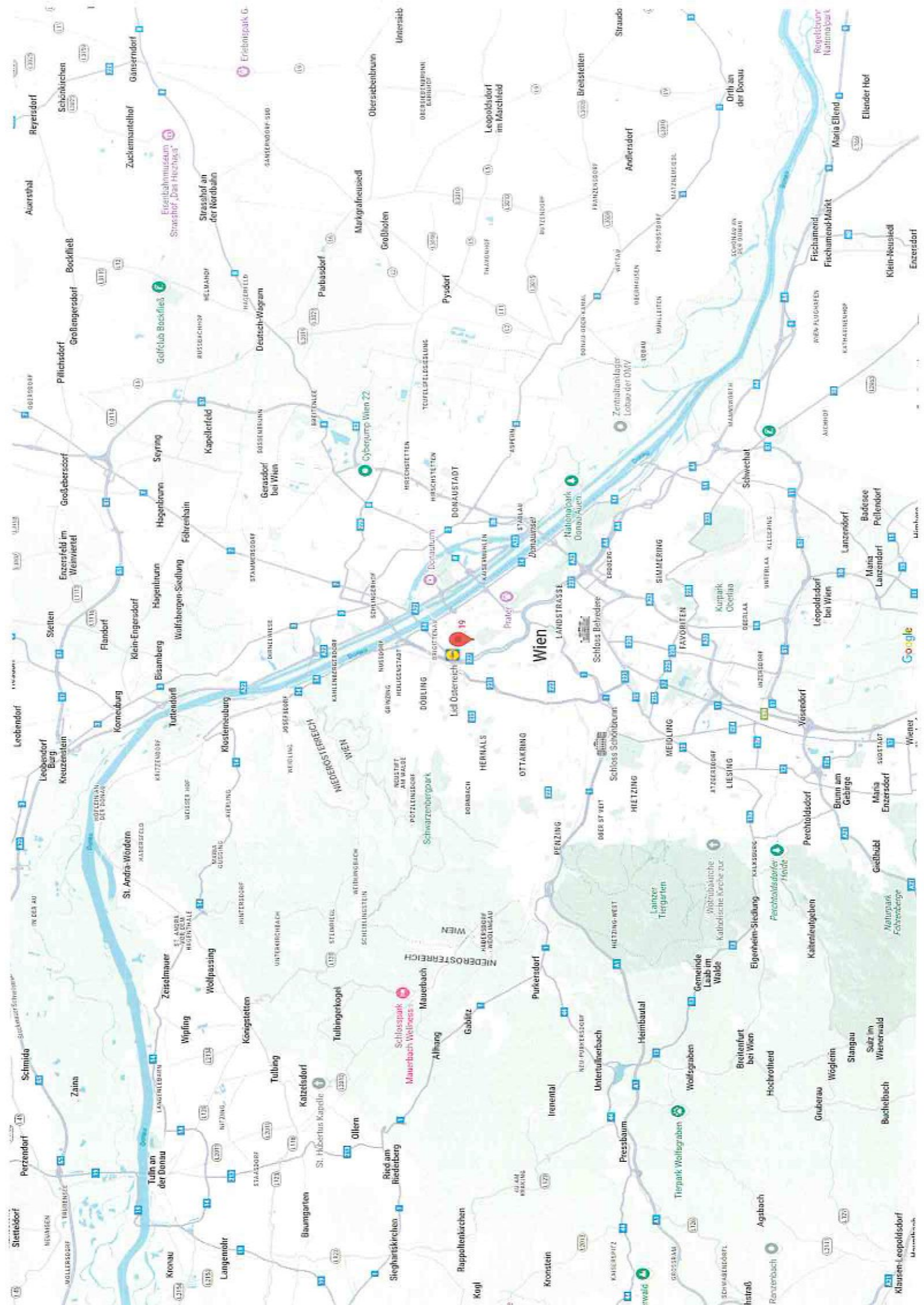
- Wasserschutzgebiete

### Wasserschutzgebiete

- Wasserschutzgebiete



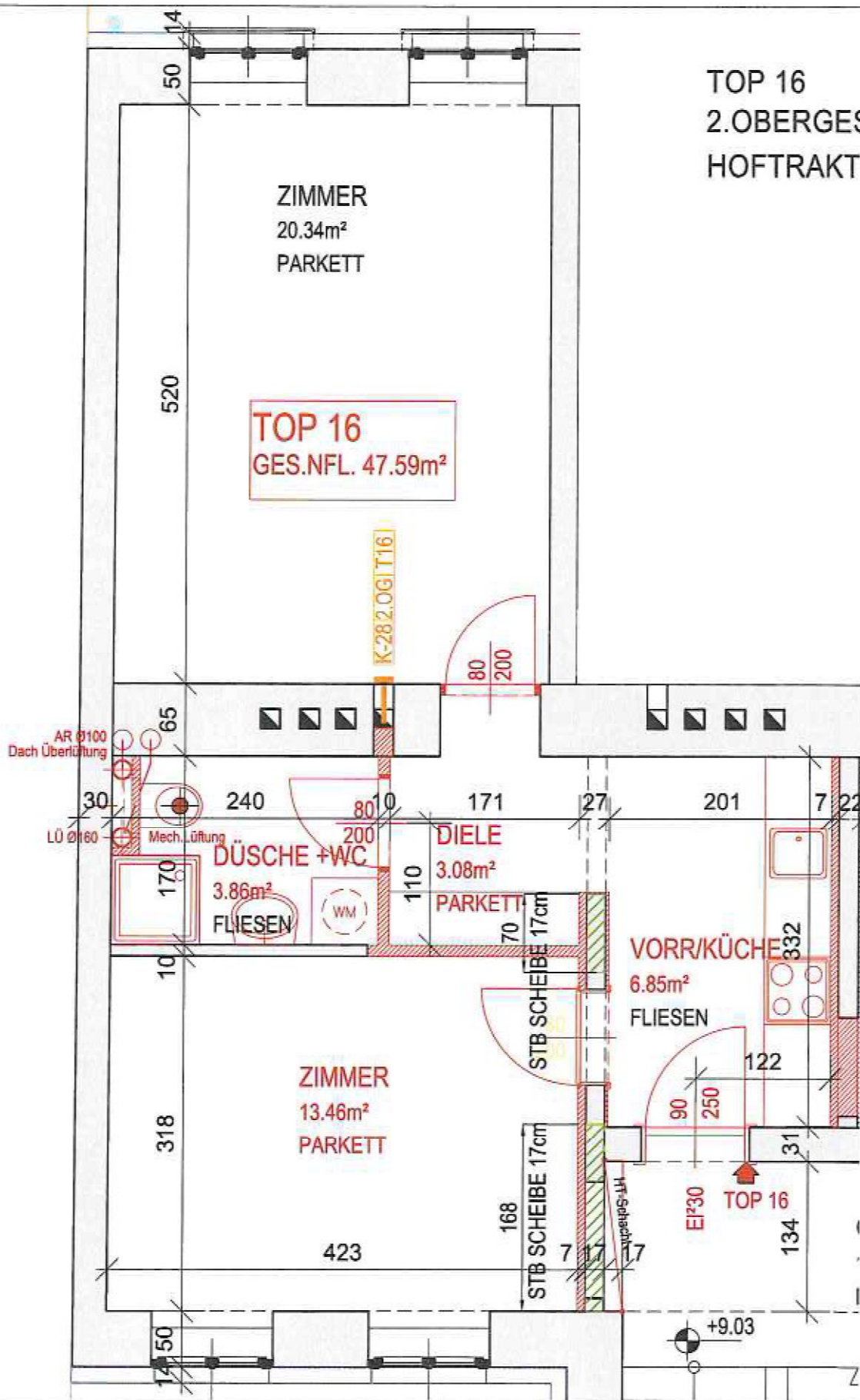








TOP 16  
2.OBERGESCHOSS  
HOFTRAKT



KARAJANGASSE 19, 1200 WIEN

GRUNDRISS TOP 16, 2. Obergeschoss Hoftrakt

Bauherr

Karajangasse 19 GmbH & Co KG  
Heiligenstädter Lände 29  
1190 Wien



Atelier Augarten  
Arch. Dipl.-Ing. Ulrike Johanna Janowitz  
A-1200 Wien, Wasnergasse 7  
Tel.: 01/334 55 15 Fax: 01/334 55 15-15  
Mail: office@atelieraugarten.com

Datum	7 Mai 2013	Maßstab	1 : 50
-------	------------	---------	--------

Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer Unachtsamkeit oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes bzw. mangelnder Wartung entstehen und auf ein Verschulden des Mieters, seiner mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen und der sonst von ihm in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen einschließlich Dienstpersonal etc. zurückzuführen sind.

1. Dem Vermieter obliegt im Sinn des § 11 MRG nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten die Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses, der Mietgegenstände und der zur gemeinsamen Benutzung und Bewohnung des Hauses dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard. Innerhalb des Mietgegenstandes betrifft diese Erhaltungspflicht jedoch nur die erforderlichen Arbeiten zur Behebung erster Schäden des Hauses oder zur Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung.

2. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten und die Mieträume hierzu nach Voranmeldung zu dem Mieter zumutbaren Zeiten zugänglich zu machen. Befindet der Mieter das Betreten des Mietgegenstandes und kann es dadurch zu einem Schaden an diesem Mietgegenstand, an anderen Mietgegenständen oder an allgemeinen Teilen des Hauses, so haftet der Mieter für die entstehenden Kosten und Schäden nach Maßgabe seines Verschuldens.

3. Der Mieter hat die vorübergehende Demontage und des Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn es zur Durchführung von Erhaltung- oder Werkvertragsarbeiten (Instandsetzungs- oder Erhaltungsgarantien) an allgemeinen Teilen des Hauses ist, sowie weiters dann, wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Herstellung einer von seinem oder einem anderen Mietgegenstand ausgehenden Gesundheitsgefährdung oder zur Durchführung von Veränderungen (Verbesserungen) in einem anderen Mietgegenstand notwendig ist. Die vorübergehende Abgabe aller Interessen auch zumutbar ist.  
Bauteile, Vorrichtungen oder Geräte, die zum Zweck der Überprüfungs, Reinigung, Wartung oder Reparatur zugänglich sein müssen, sind vom Mieter zugänglich zu halten bzw. im Bedarfsfall auf seine Kosten zugänglich zu machen.

4. Der Hauptmieter hat eine von ihm beschriebene wesentliche Veränderung (Verbesserung) des Mietgegenstandes dem Vermieter anzuzeigen. Es wird empfohlen, diese Anzeige in Schriftform zu erteilen. Leih-, der Vermieter nicht innerhalb von 2 Monaten nach Zugang der Anzeige die beschriebene Veränderung (Verbesserung) ab, so gilt seine Zustimmung als erteilt.

5. Der Mieter verpflichtet hinsichtlich der Investitionen auf jeden über 5 10 MRG hinausgehenden Ersatzantrag; ausgenommen davon sind Instandhaltungskosten, die gemäß § 3 MRG der Vermieter hätte vornehmen müssen (§ 103b ABGB).

6. In allen Fällen hat der Mieter auf eigene Verantwortung für die rechtzeitige Beschaffung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen und sonstigen Unterlagen (z.B. Kaminbefund) zu sorgen. Die Arbeiten sind unter Einhaltung der jeweils geltenden Vorschriften von dazu befugten Gewerbetreibenden durchzuführen. Elektro-, Gas- und Wasserleitungen dürfen nur unter Aufsicht vorliegen werden.

7. Der Mieter hat alle durch die Arbeiten, Änderungen und dgl. dem Vermieter unmittelbar und mittelbar entstehenden Kosten (sowie auch als Folge behördlicher Auflagen) unverzüglich zu ersetzen; dazu gehören auch Aufwendungen für die Reinigung und eine allfällige Entschädigung an jene Personen, deren Rechte anlässlich der Arbeiten beeinträchtigt werden. Demno obliegt dem Mieter die ökonomisch mögliche Entfernung von Bräuschat etc. sowie Wiederherstellung beschädigter allgemeiner Teile des Hauses (persönlichlich Material) auf seine Kosten.

8. Die Tierhaltung im Mietgegenstand ist nur in nachgerechter Weise und unter Rücksichtnahme auf die schutzwürdigen Interessen der übrigen Bewohner des Hauses zulässig. Bewirkt die Tierhaltung Überstände im Mietgegenstand oder an allgemeinen Teilen des Hauses (wie insbesondere Schäden und Verunreinigungen) oder unzumutbare Beeinträchtigungen der Hausbewohner durch Lärm, Geruchsbelästigungen u.ä., so hat der Mieter über Aufforderung des Vermieters die im Mietgegenstand gehaltenen Tiere zu entfernen.

9. Das Aufschieben und Lagern von Fahrzeugen jeglicher Art sowie das Abstellen von Fahrzeugen und Transportmitteln wie Fahr- und Krafträder, Autos, Kfz-Verweigerungen usw. außerhalb des Mietgegenstandes bedarf der Zustimmung des Vermieters. Es wird empfohlen, eine schriftliche Zustimmung einzuholen.

5 5 (Verbot der Untervermietung)

Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Überlassung des Bestandsobjektes an Dritte ist - sofern § 11 MRG nichts anderes vorsteht - nicht gestattet.

5 6 (Farngebote)

1. Der Mieter verpflichtet sich, eine Änderung seiner Anschrift dem Vermieter unverzüglich bekannt zu geben, widrigenfalls Zusellungen an die zuletzt bekannt gegebene Anschrift, im Zweifel an die Adresse des Mietobjektes, mit der Wirkung erfolgen, als sie dem Mieter als zugekommen gelten.

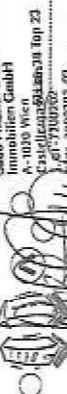
2. Allfällige vor Abschluss dieses Vertrages getroffene schriftliche oder mündliche Vereinbarungen verlieren bei Vertragsabschluss ihre Gültigkeit, sofern sie mit dem Abschluss in Widerspruch stehen. Eine Abänderung dieses Vertrags kann nur im Einvernehmen beider Parteien erzielt werden. Es wird empfohlen, die Zustimmung des Vermieters schriftlich einzuholen.

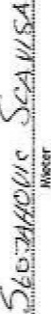
5 7 (Kosten)

Die mit dem Abschluss des Mietvertrages entstehenden Gebühren in der Höhe von voraussichtlich Euro 58,80  
Zwecke der Gebührenbemessung wird festgesetzt: Der auf den Mietgegenstand entfallende Mietzins einschließlich derzeitiger Bearbeitungs-, öffentlicher Abgaben, Umkartierung etc. beträgt:

monatlich Euro 159,00  
somit für das Jahr Euro 1.908,00

Sabo Mandl & Tomasechek  
Immobilien GmbH  
A-1030 Wien  
Castellgasse 36-38/23  
Tel. +43-1-720 02 02-0 Fax DW-02  
office@ant-immobilien.at  
www.ant-immobilien.at

  
Sabo Mandl & Tomasechek  
Immobilien GmbH  
Castellgasse 36-38/23  
Tel. +43-1-720 02 02-0 Fax DW-02  
office@ant-immobilien.at  
www.ant-immobilien.at

  
Slavisa Stojanovic  
Mietler

Von der Fachgruppe Wien der Immobilien- und Vermittlungsverbände empfohlenes Formular

Mietvertrag

für Wohnungen (Mietwertmietzins)

Tür Nr. 16

Die ab 1. Oktober 2006 geltenden Bestimmungen der Wohnrechtsnovelle 2006 sind berücksichtigt.

Parteienvertreter - Immobilienverwalter Gebührentvermerk  
(Name, Firma, Adresse, Steuernr. FA I Gb. u. Verks.) Aufschreibung Nr. 106/13  
SABO MANDL & TOMASECHEK Immobilien GmbH Selbstberechnete 58,80  
Castellgasse 36-38/23, 1020 Wien Gebühr  
Tel. +43-1-720 02 02-0 Fax DW-02  
office@ant-immobilien.at  
www.ant-immobilien.at  
Steuernummer 20572497

Zwischen Karajangasse 19 GbH & Co KG  
als Vermieter

vertreten durch Sabo Mandl & Tomasechek Immobilien GmbH, Castellgasse 36-38/23, 1020 Wien  
und als Mieter (Name, Geburtsdatum, Beruf) Slavisa Stojanovic, geb. 20.05.1965

derzeitige Anschrift 1200 Wien, Karajangasse 19/18  
wird vorbehaltlich des Auszugs des bisherigen Mieters (folgender Mietvertrag geschlossen.  
5 1 (Mietgegenstand und Ausstattung)

Vermietet wird ausschließlich der Innenraum der Wohnung im Hause 1200 Wien  
Karajangasse Nr. 19 Stiege Tür 16  
bestehend aus 2 Zimmern, 1 Kabinett(en), Küche (xxxxxxxx), Badraum (xxxxxxxx), Vorräum, Klosett,  
xxxxxxxx, Kellerabteil,  
Liegenschaftsteile, die hier nicht angeführt sind, können nur durch gesonderte Vereinbarung Gegenstand des Mietvertrages werden.  
Es wird empfohlen, diese Vereinbarung schriftlich zu treffen.

Weitere funktionsfähige Ausstattung:  
Zentralheizung xxxxxxxxxx Heizung

Warmwasserbereitung mit Anndrüssen in Küche und Bad

Die Wohnung und die für diese bestimmten Einrichtungen und Ausstattungsmerkmale befinden sich jedenfalls in brauchbarem Zustand.

Sie entspricht § 15a Abs. 1 Mietrechtsgesetz-MRG) der Ausstattungskategorie Kat. A  
Die Nutzfläche beträgt ca. 47,59 m<sup>2</sup>

Der Mietgegenstand darf nur in einer dem Wohnzweck entsprechenden bzw. in einer mit dem Wohnzweck zu vereinbaren Weise verwendet werden. Bei einer vertragswidrigen Verwendung erhebt sich der Hauptmietzins unbeschadet des Unterlassungsanspruchs des Vermieters auf Jenseitigen Betrag, der dem gesetzlich höchstzulässigen Hauptmietzins entspricht.  
Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf der Zustimmung des Vermieters, es wird empfohlen, diese in Schriftform einzuholen.

1. Der Mieter ist berechtigt, folgende Gemeinschaftseinrichtungen mitzubewohnen:

xxxxxx  
2. Dem Mieter werden für die Mietzeit xxxxxxxxxx Schlüssel ausgeteilt.

5 2 (Vertragsdauer)

1. Unbefristeter Mietvertrag 01.08.2013  
Das Mietverhältnis beginnt am ..... und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.  
Es kann unter Beachtung der jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen aufgelöst werden.  
Eine Kündigung des Vermieters hat gerichtlich, die des Mieters gerichtlich oder schriftlich, unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten zu erfolgen.

oder

4. Der Anteil an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben sowie an den Kosten für die Betreuung von Grünanlagen und des Betriebes von nicht unter Pkt. 6 oder 7 fallenden Gemeinschaftsanlagen beträgt derzeit 4,38 %

5. Hausversicherungen: Gemäß § 21 Abs. 1 Z 4 und 5 MRG werden die Prämien für die angemessene Feuer-, Haftpflicht- und Leitungswasserschadenversicherung als Betriebskosten verrechnet.

Der Mieter stimmt dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung von zusätzlichen Verträgen über eine angemessene Versicherung des Hauses gegen Schäden zu, die durch die vorgenannten Versicherungen nicht erfasst sind, und zwar Gläubich, bzw. tritt der Mieter den bestehenden Vereinbarungen bei und erklärt sich einverstanden, die aus diesen zusätzlichen Versicherungsverträgen zu zahlenden Versicherungsprämien als Betriebskosten gemäß § 21 Abs. 1 Z 4 MRG entsprechend seinem in § 3 Pkt. 4 festgehaltenen Anteil zu übernehmen. Derzeit bestehen (hinter der Feuer-, Haftpflicht- und Leitungswasserschadenversicherung) folgende Versicherungen: Sturmchadenversicherung Jahresprämie: 1.509,00

Mehr, ich stimme nicht zu  Ja, ich stimme zu  Hinweis: Ohne Zustimmung der Mehrheit der Mieter sind etwaige - dem nicht versicherte - Schäden vom Vermieter aus den Mietreserven gemäß § 20 Abs. 1 Z 2 lit. a MRG zu begleichen. Falls dadurch die Mietreserven für sonstige notwendige Arbeiten nicht ausreichen, kann zur Finanzierung der fehlenden Mittel ein behördliches Mietzuschussverfahren erforderlich werden.

Bei Zustimmung der Mehrheit der Mieter zu den oben genannten zusätzlichen Versicherungsverträgen sind die Versicherungsprämien allen Mietern nach Maßgabe ihres Betriebskostenanteiles (Pkt. 4) anteilbar.

Der Anteil an den Kosten des Betriebes des Aufzuges beträgt derzeit % Der Anteil an den Kosten des Betriebes der Zentrheizung und der Warmwasserversorgung ist wie folgt zu entrichten:

- a) Bei Nichtanwesenheit des HeizKG (z.B. ohne individuelle Verbrauchermessung) beträgt der derzeitige Anteil: %
b) Bei Anlagen mit individueller Verbrauchermessung stimmt der Mieter der folgenden Vereinbarung gemäß § 13 Abs. 1 HeizKG zu:
- Zuschreibung der Heiz- und Warmwasserkosten im Verhältnis: % / %
- Verbrauchabhängig aufzufordernder Anteil der Energiekosten (bzw. des Arbeitspreises): %
- Aufteilung des nicht verbrauchsabhängig aufzufordernden Anteils an den Heiz- und Warmwasserkosten (restliche Energiekosten bzw. restlicher Arbeitspreis, sonstige Kosten des Betriebes bzw. Grundpreis, Messpreis) nach %

c) Bei Anlagen mit individueller Verbrauchermessung richten sich die Trennung der Anteile von Heiz- und Warmwasserkosten und die Aufteilung der Heiz- und Warmwasserkosten mangels Vereinbarung i.S. der lit. b) nach den Bestimmungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes (HeizKG), insbesondere §§ 12 und 13, Abs. 3.

Ein Verzicht auf die Ermittlung der vorgenannten Anlagen oder von Teilen derselben bedarf der Zustimmung des Vermieters, soweit nicht die jeweiligen gesetzlichen Vorschriften etwas anderes vorsehen. Es wird empfohlen, die Zustimmung in Schriftform mitzulegen. Der vereinbarte Mietzins ist im Voraus jeweils am Ende des Kalendermonats fällig, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Mietzahlungsvoraussetzen angenommen werden kann. Der Mieter haftet dem Vermieter - nach Maßgabe seines Verschuldens - für alle durch die verspätete Zahlung von Gegenleistungen gegen den Mietzins (einschließlich Betriebskosten, Abgaben, etc.) ist - ausgenommen im Fall der Zahlungsunfähigkeit des Vermieters - ausgeschlossen, soweit sie nicht im rechtlichen Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen oder gerichtlich festgesetzt oder vom Vermieter ansonsten worden. Zusätze oder Erklärungen des Mieters auf Zirkularien gelangen zuzüglich maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis des Vermieters. Für sämtliche Mitteilungen des Mieters an den Vermieter wird die Form des rekommandierten Schreibens empfohlen. Mehrere Mieter haben für den gesamten Mietzins solidarisch. Diese Mietzinsvereinbarung wird unabhängig von den für den Mieter geltenden umsatzsteuerlichen Bestimmungen bzw. von deren anfälliger Änderung geschlossen.

§ 4 (Sinnvolle Rechte und Pflichten der Vertragspartner)

- 1. Der Mieter ist berechtigt, den Mietgegenstand dem Mietvertrag gemäß zu gebrauchen und zu benutzen. Er hat den Mietgegenstand und die dafür bestimmten Einrichtungen, wie im Besonderen die Elektroanlage, Gasleitung, Wasserleitung, Heizungs- und sanitären Anlagen so zu warten und instand zu halten, dass dem Vermieter und den anderen Mietern das Haus kein Nachteil erwacht. Die Beseitigung von ersten Schäden des Hauses oder die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung obliegt auch innerhalb des Mietgegenstandes dem Vermieter. Wird die Beseitigung von ersten Schäden des Hauses nötig, so ist der Mieter bei sonstigen Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen. Kommt der Mieter seiner Instandhaltungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach verboglicher Aufforderung und Freisetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters veranlassen bzw. gerichtlich durchsetzen lassen.

2. Befristeter Mietvertrag (Widerrufs 3 Jahre, keine Beschränkung der Höchstdauer) Das Mietverhältnis beginnt am ..... und wird auf die Dauer von ..... abgeschlossen; es endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Der Mieter hat - ungeachtet des vereinbarten Befristungszeitraumes - nach Ablauf einer einjährigen Vertrags- oder Verlangungsdauer eine unabdingbare Auflösungsmöglichkeit durch schriftliche Kündigung zum Monatsanfang unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist.

3. Vereinbarter wichtiger Kündigungsgrund (§ 30 MRG) für den Vermieter: ..... § 3 (Mietzins) Der vereinbarte Mietzins ist monatlich ..... zu entrichten und besteht aus dem Hauptmietzins in Höhe von Euro 50,53 (im Fall der Befristung unter Berücksichtigung des Abschlags gemäß Pkt. 1a) dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen sowie weiters dem gesetzmäßigen Anteil an: - Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben

- der Umsatzsteuer (in der jeweiligen gesetzlichen Höhe) - dem gesetzmäßigen Anteil an: - Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben

1. a) Für den Fall einer Befristung gemäß § 2 Z 2 ist beim vereinbarten Hauptmietzins der in § 16 Abs 7 MRG auf Befristungsdauer vorgesehene Abschlag wie folgt berücksichtig: Hauptmietzins Euro - Euro -25 % Befristungsschlag Hauptmietzins im Befristungszeitraum Euro Diese Verminderung gilt im Fall der Umwandlung in einen Mietvertrag auf unbestimmte Zeit ab dem Umwandlungszeitpunkt nicht mehr.

2. Der Hauptmietzins gemäß § 16 Abs 2 MRG errechnet sich aus dem Richtwert inkl. Zuschlägen und Abstrichen. Bei einem Lagerzuschlag gemäß § 16 Abs 2 Z 4, Abs 3 und 4 MRG schriftlicher Hinweis: Als maßgebende Umstände wurden die überdurchschnittliche Lage (außerhalb eines Gründerzeitviertels), sowie weitere (Lage, Wohnumgebung der Hausart) berücksichtigt. Der Grundkettenteil liegt daher auf Grund des Verkehrswertes der Liegenschaft unter Berücksichtigung der Bebaubarkeit (ü An Stelle des oben vereinbarten Hauptmietzinses ist gemäß § 18 ff Mietrechtsgesetz (MRG) für die Dauer des Verfallszeitraumes (bei unbefristeter Mietvertragsdauer oder Befristung auf mindestens 4 Jahre) der erhöhte Hauptmietzins von Euro ..... zu entrichten.

gemäß § 16 Abs 11 MRG der auf Grund einer Vereinbarung nach § 16 Abs 10 MRG erhöhte Hauptmietzins von Euro ..... für die Dauer des Erhöhungszeitraumes, das ist ..... zu entrichten.

a) Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses (des Entwertes der mitvermieteten Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) nach Maßgabe der in den §§ 5 und 6 RichtKW vorgesehenen Verrentung (Mietwertsetzung) der Richtwerte - Sofern die Wertbeständigkeitsvereinbarung nach Punkt 3.a.) nicht (mehr) zur Anwendung gelangen können, so erfolgt die Anwartschaft nach dem in der Bundesanstalt Statistik Österreich monatlich veröffentlichen Verbraucherpreisindex 2005 oder dem an seine Stelle tretenden Index. Ausgabebasis für diese Wertbestimmung ist die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zuletzt verfügbare Indexzahl 108/133. In diesem Fall bleiben Indexschwankungen bis einschließlich 3 % unberücksichtigt. Dieser Spielraum ist bei jedem Überschreiten nach oben oder unten auf eine Dezimalstelle neu zu berechnen, wobei stets die erste aufliegende des jeweiligen Spielraumes geltende Indexzahl die Grundlage sowohl für die Neuberechnung der Miete als auch für die Berechnung des neuen Spielraumes zu bilden hat.

c) Ein Verzicht auf die Anwendung der Wertbestimmung bedarf einer ausdrücklichen Vereinbarung.

\*Hier sind die für den Lagerzuschlag maßgeblichen weiteren Umstände anzuführen.

## DIPL.-ING. WERNER MARKUS BÖHM

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für das Immobilienwesen

A-1100 Wien, Ellen Key Gasse 33

TEL: +43 (0)1 688 34 96 FAX: +43 (0)1 688 34 96

E-Mail: werner.boehm@recht.at

# Gutachten

über die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile der  
wohnungseigentumstauglichen Objekte sowie der vorhandenen  
Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

auf der Liegenschaft

EZ: 3895  
Grundbuch: Brigittenau (01620)  
Bezirksgericht: Leopoldstadt  
GST-NR: 3223/6  
GST-Adresse: in 1200 Wien, Karajangasse 19

zum

## Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum

im Sinne des § 9 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes – WEG 2002 – idF  
der Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) - BGBl. I Nr. 25/2009.



## Allgemeine Angaben

### *Zweck und Gegenstand des Gutachtens*

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

### *Bewertungstichtag*

16.11.2014

### *Unterlagen / Grundlagen*

- Das Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) - BGBl. Nr. 70/2002 idF BGBl. I Nr. 25/2009
- Grundbuchsauszug EZ Grundbuch
- Nutzflächenermittlung gem. § 7 WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) - BGBl. Nr. 70/2002 idF BGBl. I Nr. 25/2009
- Nutzflächen sind aus Baueplänen ermittelt
- Behördlich bewilligte Baupläne mit Vidierungsvermerk
- Baubeschreibung
- Empfehlungen für Zuschläge und Abstriche bei Nutzwertgutachten nach dem WEG, veröffentlicht vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs
- Empfehlungen aus dem Fachbuch „Nutzfläche im Wohnrecht“ – Böhm, Eckharter, Hauswirth, Heindl, Rollwagen

Ziel dieses Gutachtens ist die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile an den wohnungseigentumstauglichen Objekten und den Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge der gegenständlichen Liegenschaft zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum.

Wohnungseigentum ist das dingliche, ausschließliche Verfügungs- und Nutzungsrecht an bestimmten Teilen der Liegenschaft (wohnungseigentumstauglichen Objekten sowie Abstellplätze für Kraftfahrzeuge), denen Selbständigkeit zukommt.

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

Gemäß § 8 (1) WEG 2002 idF WRN 2009 ist der Nutzwert einer Einheit in einer ganzen Zahl auszudrücken, wobei Teilbeträge unter 0,5 abgerundet und ab 0,5 aufgerundet werden. Die Berechnung erfolgt aus der Nutzfläche und aus Zuschlägen oder Abstrichen für Umstände, die nach der Verkehrsauffassung den Wert des Wohnungseigentumsobjektes erhöhen oder vermindern, wie etwa dessen Zweckbestimmung, Stockwerkslage, Lage innerhalb eines Stockwerks oder dessen Ausstattung mit offenen Balkonen, Terrassen und Zubehörobjekten im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002 idF WRN 2009.

Auch Zuschläge für die Ausstattung mit Zubehörobjekten im Sinne des § 2 Abs. 3 sowie mit offenen Balkonen und Terrassen sind in einer ganzen Zahl auszudrücken; es gilt die

Rundungsbestimmung des Abs. 1 erster Satz. Der Zuschlag ist jedoch mindestens mit der Zahl Eins anzusetzen (§ 8 Abs. 2, Satz 1 WEG 2002 idF WRN 2009).

Sonstige werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede, die insgesamt nur einen Zuschlag oder Abstrich von nicht mehr als 2 vH rechtfertigen würden, sind zu vernachlässigen (§ 8 Abs. 2 WEG 2002 idF WRN 2009).

Gemäß § 8 (3) WEG 2002 idF WRN 2009 darf der Nutzwert eines Abstellplatzes für ein Kraftfahrzeug dessen Nutzfläche - außer zur Berücksichtigung von Zubehörobjekten - rechnerisch nicht übersteigen. Bei seiner Berechnung ist neben den in Abs. 1 genannten Umständen auch zu berücksichtigen, ob der Abstellplatz in einem Gebäude oder im Freien liegt, letzterenfalls ob er überdacht ist.

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

Der Regelnutzwert von 1,00 / m<sup>2</sup> wurde im vorliegenden Objekt mit Rücksicht auf die Lage und Art seiner Beschaffenheit für die im 1. Obergeschoss befindliche Wohnung mit Vorraum, Zimmer, Küche, Bad, WC, hofseitig gelegen angesetzt.

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

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

Die Hausallgemeinteile werden den Beständen nicht als Zubehör zugerechnet und bleiben Allgemeinflächen ohne Begründung von Wohnungseigentum (Garage im Erdgeschoß und Fitnessraum im Keller).

### ***Behördliche Genehmigungen***

Bestandsplan samt Fertigstellungsanzeige vom 2.4.2014

## Gutachten

### Nutzflächenaufstellung

#### Wohnhaus

##### Top 1 mit GT,TE,KA

Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Wohnung	Souterrain	69,64	69,64
<b>Zuschläge</b>			
Terrasse	Souterrain	9,18	9,18
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 1	KG	4,00	
Garten 1	Souterrain	16,15	20,15
<b>Nutzfläche</b>			<b>69,64</b>

##### Top 2 mit GT,TE,KA

Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Wohnung	Souterrain	69,59	69,59
<b>Zuschläge</b>			
Terrasse	Souterrain	9,18	9,18
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 2	KG	4,00	
Garten 2	Souter	18,54	22,54
<b>Nutzfläche</b>			<b>69,59</b>

##### Top 3 mit KA

Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Wohnung	Erdgeschoß	66,33	66,33
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 3	KG	4,00	4,00
<b>Nutzfläche</b>			<b>66,33</b>

##### Top 4 mit KA

Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Wohnung	Mezzanin	47,56	47,56
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 4	KG	3,06	3,06
<b>Nutzfläche</b>			<b>47,56</b>

##### Top 5 mit LO, KA

Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Wohnung	Mezzanin	52,52	
Loggia	Mezzanin	3,79	56,31
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 5	KG	3,06	3,06
<b>Nutzfläche</b>			<b>56,31</b>

**Top 6 mit KA**

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Fläche</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Räume</b>			
Wohnung	Mezzanin	46,56	46,56
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 6	KG	3,40	3,40
<b>Nutzfläche</b>			<b>46,56</b>

**Top 7 mit KA**

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Fläche</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Räume</b>			
Wohnung	1. Stock	74,82	74,82
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 7	KG	3,40	3,40
<b>Nutzfläche</b>			<b>74,82</b>

**Top 8 mit KA**

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Fläche</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Räume</b>			
Wohnung	1. Stock	74,09	74,09
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 8	KG	4,03	4,03
<b>Nutzfläche</b>			<b>74,09</b>

**Top 9 mit KA**

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Fläche</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Räume</b>			
Wohnung	1. Stock	48,06	48,06
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 9	KG	4,03	4,03
<b>Nutzfläche</b>			<b>48,06</b>

**Top 10 mit LO,KA**

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Fläche</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Räume</b>			
Wohnung	1. Stock	52,66	
Loggia	1. Stock	3,79	56,45
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 10	KG	3,10	3,10
<b>Nutzfläche</b>			<b>56,45</b>

**Top 11 mit KA**

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Fläche</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Räume</b>			
Wohnung	1. Stock	46,76	46,76
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 11	KG	3,10	3,10
<b>Nutzfläche</b>			<b>46,76</b>

**Top 12 mit KA**

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Fläche</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Räume</b>			
Wohnung	2. Stock	75,24	75,24
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 12	KG	3,10	3,10
<b>Nutzfläche</b>			<b>75,24</b>

**Top 13 mit KA**

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Fläche</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Räume</b>			
Wohnung	2. Stock	74,18	74,18
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 13	KG	3,10	3,10
<b>Nutzfläche</b>			<b>74,18</b>

**Top 14 mit KA**

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Fläche</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Räume</b>			
Wohnung	2. Stock	48,73	48,73
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 14	KG	3,10	3,10
<b>Nutzfläche</b>			<b>48,73</b>

**Top 15 mit LO,KA**

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Fläche</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Räume</b>			
Wohnung	2. Stock	53,32	
Loggia	2. Stock	3,82	57,14
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 15	KG	3,28	3,28
<b>Nutzfläche</b>			<b>57,14</b>

**Top 16 mit KA**

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Fläche</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Räume</b>			
Wohnung	2. Stock	47,54	47,54
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 16	KG	3,28	3,28
<b>Nutzfläche</b>			<b>47,54</b>

**Top 17 mit KA**

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Fläche</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Räume</b>			
Wohnung	3. Stock	76,58	76,58
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 17	KG	3,06	3,06
<b>Nutzfläche</b>			<b>76,58</b>

**Top 18 mit KA**

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Fläche</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Räume</b>			
Wohnung	3. Stock	75,40	75,40
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 18	KG	3,06	3,06
<b>Nutzfläche</b>			<b>75,40</b>

**Top 19 mit TE,KA**

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Fläche</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Räume</b>			
Wohnungsanteil	3. Stock	50,10	
Wohnungsanteil	Dachgeschoß	64,00	114,10
<b>Zuschläge</b>			
Terrasse	Dachgeschoß	14,02	14,02
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 19	KG	4,17	4,17
<b>Nutzfläche</b>			<b>114,10</b>

**Top 20 mit LO,KA**

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Fläche</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Räume</b>			
Wohnung	3. Stock	57,98	
Loggia	3. Stock	3,74	61,72
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 20	KG	3,51	3,51
<b>Nutzfläche</b>			<b>61,72</b>

**Top 21 mit TE,TE,KA**

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Fläche</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Räume</b>			
Wohnungsanteil	3. Stock	48,70	
Wohnungsanteil	Dachgeschoß	61,30	
Wohnungsanteil	Dachterr.	3,10	113,10
<b>Zuschläge</b>			
Terrasse	Dachgeschoß	14,20	
Terrasse	Dachterr.	17,70	31,90
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 21	KG	5,64	5,64
<b>Nutzfläche</b>			<b>113,10</b>

**Top 22 mit KA**

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Fläche</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Räume</b>			
Wohnung	4. Stock	76,33	76,33
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 22	KG	3,52	3,52
<b>Nutzfläche</b>			<b>76,33</b>

**Top 23 mit KA**

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Fläche</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Räume</b>			
Wohnung	4. Stock	75,38	75,38
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 23	KG	3,54	3,54
<b>Nutzfläche</b>			<b>75,38</b>

**Top 24 mit TE,TE,TE,KA**

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Fläche</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Räume</b>			
Wohnungsanteil	1.Dachgeschoß	66,24	
Wohnungsanteil	2.Dachgeschoß	21,82	88,06
<b>Zuschläge</b>			
Terrasse	1.Dachgeschoß	9,33	
Terrasse	2.Dachgeschoß	16,11	
Terrasse	2.Dachgeschoß	18,05	43,49
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 24	KG	3,66	3,66
<b>Nutzfläche</b>			<b>88,06</b>

**Top 25 mit TE,TE,TE,KA**

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Fläche</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Räume</b>			
Wohnungsanteil	1.Dachgeschoß	72,00	
Wohnungsanteil	2.Dachgeschoß	24,80	96,80
<b>Zuschläge</b>			
Terrasse	1.Dachgeschoß	9,40	
Terrasse	2.Dachgeschoß	16,00	
Terrasse	2.Dachgeschoß	4,70	30,10
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 25	KG	3,66	3,66
<b>Nutzfläche</b>			<b>96,80</b>

**Ermittlung der Nutzwerte / m<sup>2</sup>****Wohnhaus**

Top 1 mit GT,TE,KA

Art: Wohnung

Regelnutzwert Souterrain:	1,0000
Für Lage im Souterrain (erdgeschoßähnlich)	-10,00%
Für WC in Dusche	-2,50%
Nutzwert pro m <sup>2</sup>	0,8750

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Wohnung	Souterrain		0,875
<b>Zuschläge</b>			
Terrasse	Souterrain	25,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,219
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 1	KG	0,20 je m <sup>2</sup>	0,200
Garten 1	Souterrain	0,10 je m <sup>2</sup>	0,100

Top 2 mit GT,TE,KA

Art: Wohnung

Regelnutzwert Souterrain:	1,0000
Für Lage im Souterrain (erdgeschoßähnlich)	-10,00%
Für WC in Dusche	-2,50%
Nutzwert pro m <sup>2</sup>	0,8750

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Wohnung	Souterrain		0,875
<b>Zuschläge</b>			
Terrasse	Souterrain	25,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,219
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 2	KG	0,20 je m <sup>2</sup>	0,200
Garten 2	Souter	0,10 je m <sup>2</sup>	0,100

Top 3 mit KA

Art: Wohnung

Regelnutzwert Erdgeschoß:	1,0000
Für Lage im Erdgeschoß	-10,00%
Für teilweise Straßenlage	-5,00%
Für WC in Dusche/Bad	-2,50%
Nutzwert pro m <sup>2</sup>	0,8250

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Wohnung	Erdgeschoß		0,825
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 3	KG	0,20 je m <sup>2</sup>	0,200

**Top 4 mit KA**

Art: Wohnung

Regelnutzwert Mezzanin:	1,0000
Für Kochnische	-2,50%
Für WC in Dusche/Bad	-2,50%
Nutzwert pro m <sup>2</sup>	0,9500

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Wohnung	Mezzanin		0,950
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 4	KG	0,20 je m <sup>2</sup>	0,200

**Top 5 mit LO, KA**

Art: Wohnung

Regelnutzwert Mezzanin:	1,0000
Für Kochnische	-2,50%
Für WC in Dusche/Bad	-2,50%
Nutzwert pro m <sup>2</sup>	0,9500

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Wohnung	Mezzanin		0,950
Loggia	Mezzanin	50,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,475
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 5	KG	0,20 je m <sup>2</sup>	0,200

**Top 6 mit KA**

Art: Wohnung

Regelnutzwert Mezzanin:	1,0000
Für Kochnische	-2,50%
Für WC in Dusche/Bad	-2,50%
Nutzwert pro m <sup>2</sup>	0,9500

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Wohnung	Mezzanin		0,950
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 6	KG	0,20 je m <sup>2</sup>	0,200

**Top 7 mit KA**

Art: Wohnung

Regelnutzwert 1. Stock:	1,0000
Für teilweise Straßenlage	-5,00%
Für Gangküche	-2,50%
Nutzwert pro m <sup>2</sup>	0,9250

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Wohnung	1. Stock		0,925
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 7	KG	0,20 je m <sup>2</sup>	0,200

**Top 8 mit KA**

Art: Wohnung

Regelnutzwert 1. Stock:	1,0000
Für teilweise Straßenlage	-5,00%
Für Gangküche	-2,50%
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>0,9250</b>

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Wohnung	1. Stock		0,925
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 8	KG	0,20 je m <sup>2</sup>	0,200

**Top 9 mit KA**

Art: Wohnung

Regelnutzwert 1. Stock:	1,0000
Für Kochnische	-2,50%
Für WC in Dusche/Bad	-2,50%
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>0,9500</b>

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Wohnung	1. Stock		0,950
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 9	KG	0,20 je m <sup>2</sup>	0,200

**Top 10 mit LO,KA**

Art: Wohnung

Regelnutzwert 1. Stock:	1,0000
Für Kochnische	-2,50%
Für WC in Dusche/Bad	-2,50%
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>0,9500</b>

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Wohnung	1. Stock		0,950
Loggia	1. Stock	50,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,475
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 10	KG	0,20 je m <sup>2</sup>	0,200

**Top 11 mit KA**

Art: Wohnung

Regelnutzwert 1. Stock:	1,0000
Für Kochnische	-2,50%
Für WC in Dusche/Bad	-2,50%
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>0,9500</b>

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Wohnung	1. Stock		0,950
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 11	KG	0,20 je m <sup>2</sup>	0,200

**Top 12 mit KA**

Art: Wohnung

<b>Regelnutzwert 2. Stock:</b>	1,0000
Für teilweise Straßenlage	-5,00%
Für Gangküche	-2,50%
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>0,9250</b>

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Wohnung	2. Stock		0,925
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 12	KG	0,20 je m <sup>2</sup>	0,200

**Top 13 mit KA**

Art: Wohnung

<b>Regelnutzwert 2. Stock:</b>	1,0000
Für teilweise Straßenlage	-5,00%
Für Gangküche	-2,50%
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>0,9250</b>

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Wohnung	2. Stock		0,925
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 13	KG	0,20 je m <sup>2</sup>	0,200

**Top 14 mit KA**

Art: Wohnung

<b>Regelnutzwert 2. Stock:</b>	1,0000
Für Kochnische	-2,50%
Für WC in Dusche/Bad	-2,50%
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>0,9500</b>

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Wohnung	2. Stock		0,950
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 14	KG	0,20 je m <sup>2</sup>	0,200

**Top 15 mit LO,KA**

Art: Wohnung

<b>Regelnutzwert 2. Stock:</b>	1,0000
Für Kochnische	-2,50%
Für WC in Dusche/Bad	-2,50%
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>0,9500</b>

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Wohnung	2. Stock		0,950
Loggia	2. Stock	50,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,475
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 15	KG	0,20 je m <sup>2</sup>	0,200

**Top 16 mit KA**

Art: Wohnung

<b>Regelnutzwert 2. Stock:</b>	<b>1,0000</b>
Für Kochnische	-2,50%
Für WC in Dusche/Bad	-2,50%
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>0,9500</b>

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Bewertung</b>	<b>Nutzwert / m<sup>2</sup></b>
<b>Räume</b>			
Wohnung	2. Stock		0,950
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 16	KG	0,20 je m <sup>2</sup>	0,200

**Top 17 mit KA**

Art: Wohnung

<b>Regelnutzwert 3. Stock:</b>	<b>1,0000</b>
Für teilweise Straßenlage	-5,00%
Für Gangküche	-2,50%
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>0,9250</b>

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Bewertung</b>	<b>Nutzwert / m<sup>2</sup></b>
<b>Räume</b>			
Wohnung	3. Stock		0,925
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 17	KG	0,20 je m <sup>2</sup>	0,200

**Top 18 mit KA**

Art: Wohnung

<b>Regelnutzwert 3. Stock:</b>	<b>1,0000</b>
Für teilweise Straßenlage	-5,00%
Für Gangküche	-2,50%
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>0,9250</b>

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Bewertung</b>	<b>Nutzwert / m<sup>2</sup></b>
<b>Räume</b>			
Wohnung	3. Stock		0,925
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 18	KG	0,20 je m <sup>2</sup>	0,200

**Top 19 mit TE,KA**

Art: Wohnung

Regelnutzwert 3. Stock:	1,0000
Nutzwert pro m <sup>2</sup>	1,0000
Regelnutzwert Dachgeschoß:	1,0000
Für Lage unter Flachdach	-5,00%
Nutzwert pro m <sup>2</sup>	0,9500

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Wohnungsanteil	3. Stock		1,000
Wohnungsanteil	Dachgeschoß		0,950
<b>Zuschläge</b>			
Terrasse	Dachgeschoß	25,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,238
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 19	KG	0,20 je m <sup>2</sup>	0,200

**Top 20 mit LO,KA**

Art: Wohnung

Regelnutzwert 3. Stock:	1,0000
Für Kochnische	-2,50%
Nutzwert pro m <sup>2</sup>	0,9750

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Wohnung	3. Stock		0,975
Loggia	3. Stock	50,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,488
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 20	KG	0,20 je m <sup>2</sup>	0,200

**Top 21 mit TE,TE,KA**

Art: Wohnung

Regelnutzwert 3. Stock:	1,0000
Für Wohnung mit Dachterrasse	15,00%
Nutzwert pro m <sup>2</sup>	1,1500
Regelnutzwert Dachgeschoß:	1,0000
Für Lage unter Flachdach	-5,00%
Für Wohnung mit Dachterrasse	15,00%
Nutzwert pro m <sup>2</sup>	1,1000

Regelnutzwert Dachterr.:	1,0000
Für Lage unter Flachdach	-5,00%
Für Wohnung mit Dachterrasse	15,00%
Nutzwert pro m <sup>2</sup>	1,1000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Wohnungsanteil	3. Stock		1,150
Wohnungsanteil	Dachgeschoß		1,100
Wohnungsanteil	Dachterr.		1,100
<b>Zuschläge</b>			
Terrasse	Dachgeschoß	25,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,275
Terrasse	Dachterr.	25,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,275
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 21	KG	0,20 je m <sup>2</sup>	0,200

**Top 22 mit KA**

Art: Wohnung

Regelnutzwert 4. Stock:	1,0000
Für teilweise Straßenlage	-5,00%
Für Gangküche	-2,50%
Nutzwert pro m <sup>2</sup>	0,9250

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Wohnung	4. Stock		0,925
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 22	KG	0,20 je m <sup>2</sup>	0,200

**Top 23 mit KA**

Art: Wohnung

Regelnutzwert 4. Stock:	1,0000
Für teilweise Straßenlage	-5,00%
Für Gangküche	-2,50%
Nutzwert pro m <sup>2</sup>	0,9250

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Wohnung	4. Stock		0,925
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 23	KG	0,20 je m <sup>2</sup>	0,200

**Top 24 mit TE,TE,TE,KA**

Art: Wohnung

Regelnutzwert 1.Dachgeschoß:	1,0000
Für tw. Lage unter Flachdach	-2,50%
Für teilweise Straßenlage	-5,00%
Für Wohnung mit Dachterrasse	15,00%
Nutzwert pro m <sup>2</sup>	1,0750

Regelnutzwert 2.Dachgeschoß:	1,0000
Für Lage unter Flachdach	-5,00%
Für teilweise Straßenlage	-5,00%
Für Wohnung mit Dachterrasse	15,00%
Nutzwert pro m <sup>2</sup>	1,0500

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Wohnungsanteil	1.Dachgeschoß		1,075
Wohnungsanteil	2.Dachgeschoß		1,050
<b>Zuschläge</b>			
Terrasse	1.Dachgeschoß	25,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,269
Terrasse	2.Dachgeschoß	25,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,263
Terrasse	2.Dachgeschoß	25,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,263
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 24	KG	0,20 je m <sup>2</sup>	0,200

## Top 25 mit TE,TE,TE,KA

Art: Wohnung

Regelnutzwert 1.Dachgeschoß:	1,0000
Für tw. Lage unter Flachdach	-2,50%
Für teilweise Straßenlage	-5,00%
Für Wohnung mit Dachterrasse	15,00%
Nutzwert pro m <sup>2</sup>	1,0750

Regelnutzwert 2.Dachgeschoß:	1,0000
Für Lage unter Flachdach	-5,00%
Für teilweise Straßenlage	-5,00%
Für Wohnung mit Dachterrasse	15,00%
Nutzwert pro m <sup>2</sup>	1,0500

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Wohnungsanteil	1.Dachgeschoß		1,075
Wohnungsanteil	2.Dachgeschoß		1,050
<b>Zuschläge</b>			
Terrasse	1.Dachgeschoß	25,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,269
Terrasse	2.Dachgeschoß	25,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,263
Terrasse	2.Dachgeschoß	25,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,263
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 25	KG	0,20 je m <sup>2</sup>	0,200

**Nutzwertberechnung****Wohnhaus****Top 1 mit GT,TE,KA**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Wohnung	Souterrain	69,64	0,875	60,94	
<b>Zuschläge</b>					
Terrasse	Souterrain	9,18	0,219	2,00	63
<b>Zubehör</b>					
Einlagerungsraum 1	KG	4,00	0,200	1	
Garten 1	Souterrain	16,15	0,100	2	3
<b>Mindestanteil: 66 von 1.720 (132 von 3.440)</b>					

**Top 2 mit GT,TE,KA**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Wohnung	Souterrain	69,59	0,875	60,89	
<b>Zuschläge</b>					
Terrasse	Souterrain	9,18	0,219	2,00	63
<b>Zubehör</b>					
Einlagerungsraum 2	KG	4,00	0,200	1	
Garten 2	Souter	18,54	0,100	2	3
<b>Mindestanteil: 66 von 1.720 (132 von 3.440)</b>					

**Top 3 mit KA**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Wohnung	Erdgeschoß	66,33	0,825	54,72	55
<b>Zubehör</b>					
Einlagerungsraum 3	KG	4,00	0,200	1	1
<b>Mindestanteil: 56 von 1.720 (112 von 3.440)</b>					

**Top 4 mit KA**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Wohnung	Mezzanin	47,56	0,950	45,18	45
<b>Zubehör</b>					
Einlagerungsraum 4	KG	3,06	0,200	1	1
<b>Mindestanteil: 46 von 1.720 (92 von 3.440)</b>					

**Top 5 mit LO, KA**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Wohnung	Mezzanin	52,52	0,950	49,89	
Loggia	Mezzanin	3,79	0,475	1,80	52
<b>Zubehör</b>					
Einlagerungsraum 5	KG	3,06	0,200	1	1
<b>Mindestanteil: 53 von 1.720 (106 von 3.440)</b>					

**Top 6 mit KA**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Wohnung	Mezzanin	46,56	0,950	44,23	44
<b>Zubehör</b>					
Einlagerungsraum 6	KG	3,40	0,200	1	1
Mindestanteil: 45 von 1.720 (90 von 3.440)					

**Top 7 mit KA**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Wohnung	1. Stock	74,82	0,925	69,21	69
<b>Zubehör</b>					
Einlagerungsraum 7	KG	3,40	0,200	1	1
Mindestanteil: 70 von 1.720 (140 von 3.440)					

**Top 8 mit KA**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Wohnung	1. Stock	74,09	0,925	68,53	69
<b>Zubehör</b>					
Einlagerungsraum 8	KG	4,03	0,200	1	1
Mindestanteil: 70 von 1.720 (140 von 3.440)					

**Top 9 mit KA**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Wohnung	1. Stock	48,06	0,950	45,66	46
<b>Zubehör</b>					
Einlagerungsraum 9	KG	4,03	0,200	1	1
Mindestanteil: 47 von 1.720 (94 von 3.440)					

**Top 10 mit LO,KA**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Wohnung	1. Stock	52,66	0,950	50,03	
Loggia	1. Stock	3,79	0,475	1,80	52
<b>Zubehör</b>					
Einlagerungsraum 10	KG	3,10	0,200	1	1
Mindestanteil: 53 von 1.720 (106 von 3.440)					

**Top 11 mit KA**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Wohnung	1. Stock	46,76	0,950	44,42	44
<b>Zubehör</b>					
Einlagerungsraum 11	KG	3,10	0,200	1	1
Mindestanteil: 45 von 1.720 (90 von 3.440)					

## Top 12 mit KA

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Wohnung	2. Stock	75,24	0,925	69,60	70
<b>Zubehör</b>					
Einlagerungsraum 12	KG	3,10	0,200	1	1
<b>Mindestanteil: 71 von 1.720 (142 von 3.440)</b>					

## Top 13 mit KA

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Wohnung	2. Stock	74,18	0,925	68,62	69
<b>Zubehör</b>					
Einlagerungsraum 13	KG	3,10	0,200	1	1
<b>Mindestanteil: 70 von 1.720 (140 von 3.440)</b>					

## Top 14 mit KA

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Wohnung	2. Stock	48,73	0,950	46,29	48
<b>Zubehör</b>					
Einlagerungsraum 14	KG	3,10	0,200	1	1
<b>Mindestanteil: 47 von 1.720 (94 von 3.440)</b>					

## Top 15 mit LO,KA

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Wohnung	2. Stock	53,32	0,950	50,65	
Loggia	2. Stock	3,82	0,475	1,81	52
<b>Zubehör</b>					
Einlagerungsraum 15	KG	3,28	0,200	1	1
<b>Mindestanteil: 53 von 1.720 (106 von 3.440)</b>					

## Top 16 mit KA

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Wohnung	2. Stock	47,54	0,950	45,16	45
<b>Zubehör</b>					
Einlagerungsraum 16	KG	3,28	0,200	1	1
<b>Mindestanteil: 46 von 1.720 (92 von 3.440)</b>					

## Top 17 mit KA

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Wohnung	3. Stock	76,58	0,925	70,84	71
<b>Zubehör</b>					
Einlagerungsraum 17	KG	3,06	0,200	1	1
<b>Mindestanteil: 72 von 1.720 (144 von 3.440)</b>					

**Top 18 mit KA**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Wohnung	3. Stock	75,40	0,925	69,75	70
<b>Zubehör</b>					
Einlagerungsraum 18	KG	3,06	0,200	1	1
<b>Mindestanteil: 71 von 1.720 (142 von 3.440)</b>					

**Top 19 mit TE,KA**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Wohnungsanteil	3. Stock	50,10	1,000	50,10	
Wohnungsanteil	Dachgeschoß	64,00	0,950	60,80	
<b>Zuschläge</b>					
Terrasse	Dachgeschoß	14,02	0,238	3,00	114
<b>Zubehör</b>					
Einlagerungsraum 19	KG	4,17	0,200	1	1
<b>Mindestanteil: 115 von 1.720 (230 von 3.440)</b>					

**Top 20 mit LO,KA**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Wohnung	3. Stock	57,98	0,975	56,53	
Loggia	3. Stock	3,74	0,488	1,83	58
<b>Zubehör</b>					
Einlagerungsraum 20	KG	3,51	0,200	1	1
<b>Mindestanteil: 59 von 1.720 (118 von 3.440)</b>					

**Top 21 mit TE,TE,KA**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Wohnungsanteil	3. Stock	48,70	1,150	56,01	
Wohnungsanteil	Dachgeschoß	61,30	1,100	67,43	
Wohnungsanteil	Dachterr.	3,10	1,100	3,41	
<b>Zuschläge</b>					
Terrasse	Dachgeschoß	14,20	0,275	4,00	
Terrasse	Dachterr.	17,70	0,275	5,00	136
<b>Zubehör</b>					
Einlagerungsraum 21	KG	5,64	0,200	1	1
<b>Mindestanteil: 137 von 1.720 (274 von 3.440)</b>					

**Top 22 mit KA**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Wohnung	4. Stock	76,33	0,925	70,61	71
<b>Zubehör</b>					
Einlagerungsraum 22	KG	3,52	0,200	1	1
<b>Mindestanteil: 72 von 1.720 (144 von 3.440)</b>					

## Top 23 mit KA

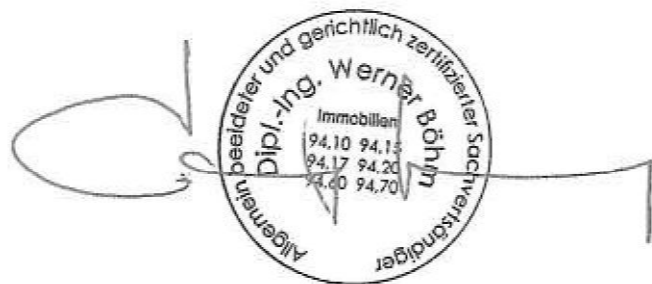
Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Wohnung	4. Stock	75,38	0,925	69,73	70
<b>Zubehör</b>					
Einlagerungsraum 23	KG	3,54	0,200	1	1
Mindestanteil: 71 von 1.720 (142 von 3.440)					

## Top 24 mit TE,TE,TE,KA

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Wohnungsanteil	1.Dachgeschoß	66,24	1,075	71,21	
Wohnungsanteil	2.Dachgeschoß	21,82	1,050	22,91	
<b>Zuschläge</b>					
Terrasse	1.Dachgeschoß	9,33	0,269	3,00	
Terrasse	2.Dachgeschoß	16,11	0,263	4,00	
Terrasse	2.Dachgeschoß	18,05	0,263	5,00	106
<b>Zubehör</b>					
Einlagerungsraum 24	KG	3,66	0,200	1	1
Mindestanteil: 107 von 1.720 (214 von 3.440)					

## Top 25 mit TE,TE,TE,KA

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Wohnungsanteil	1.Dachgeschoß	72,00	1,075	77,40	
Wohnungsanteil	2.Dachgeschoß	24,80	1,050	26,04	
<b>Zuschläge</b>					
Terrasse	1.Dachgeschoß	9,40	0,269	3,00	
Terrasse	2.Dachgeschoß	16,00	0,263	4,00	
Terrasse	2.Dachgeschoß	4,70	0,263	1,00	111
<b>Zubehör</b>					
Einlagerungsraum 25	KG	3,66	0,200	1	1
Mindestanteil: 112 von 1.720 (224 von 3.440)					



## Zusammenfassung

### Wohnhaus

Bezeichnung	Art	Lage	Nutzfläche	Anteile	Anteile x 2	% Anteil
Top 1 mit GT,TE,KA	Wohnung	Souterrain	69,64	66 / 1.720	132 / 3.440	3,837
Top 2 mit GT,TE,KA	Wohnung	Souterrain	69,59	66 / 1.720	132 / 3.440	3,837
Top 3 mit KA	Wohnung	Erdgeschoß	66,33	56 / 1.720	112 / 3.440	3,256
Top 4 mit KA	Wohnung	Mezzanin	47,56	46 / 1.720	92 / 3.440	2,674
Top 5 mit LO, KA	Wohnung	Mezzanin	56,31	53 / 1.720	106 / 3.440	3,081
Top 6 mit KA	Wohnung	Mezzanin	46,56	45 / 1.720	90 / 3.440	2,616
Top 7 mit KA	Wohnung	1. Stock	74,82	70 / 1.720	140 / 3.440	4,070
Top 8 mit KA	Wohnung	1. Stock	74,09	70 / 1.720	140 / 3.440	4,070
Top 9 mit KA	Wohnung	1. Stock	48,06	47 / 1.720	94 / 3.440	2,733
Top 10 mit LO,KA	Wohnung	1. Stock	56,45	53 / 1.720	106 / 3.440	3,081
Top 11 mit KA	Wohnung	1. Stock	46,76	45 / 1.720	90 / 3.440	2,616
Top 12 mit KA	Wohnung	2. Stock	75,24	71 / 1.720	142 / 3.440	4,128
Top 13 mit KA	Wohnung	2. Stock	74,18	70 / 1.720	140 / 3.440	4,070
Top 14 mit KA	Wohnung	2. Stock	48,73	47 / 1.720	94 / 3.440	2,733
Top 15 mit LO,KA	Wohnung	2. Stock	57,14	53 / 1.720	106 / 3.440	3,081
Top 16 mit KA	Wohnung	2. Stock	47,54	46 / 1.720	92 / 3.440	2,674
Top 17 mit KA	Wohnung	3. Stock	76,58	72 / 1.720	144 / 3.440	4,186
Top 18 mit KA	Wohnung	3. Stock	75,40	71 / 1.720	142 / 3.440	4,128
Top 19 mit TE,KA	Wohnung	3. Stock, Dachgeschoß	114,10	115 / 1.720	230 / 3.440	6,686
Top 20 mit LO,KA	Wohnung	3. Stock	61,72	59 / 1.720	118 / 3.440	3,430
Top 21 mit TE,TE,KA	Wohnung	3. Stock, Dachgeschoß, Dachterr.	113,10	137 / 1.720	274 / 3.440	7,965
Top 22 mit KA	Wohnung	4. Stock	76,33	72 / 1.720	144 / 3.440	4,186
Top 23 mit KA	Wohnung	4. Stock	75,38	71 / 1.720	142 / 3.440	4,128
Top 24 mit TE,TE,TE,KA	Wohnung	1.Dachgeschoß, 2.Dachgeschoß	88,06	107 / 1.720	214 / 3.440	6,221
Top 25 mit TE,TE,TE,KA	Wohnung	1.Dachgeschoß, 2.Dachgeschoß	96,80	112 / 1.720	224 / 3.440	6,512

Summe: 1.720 / 1.720 (3.440 / 3.440)



Wien, 16.11.2014

## Gutachten

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

Polit. Gemeinde: Leopoldstadt  
Grundbuch: Brigittenau (01620)  
Einlagezahl: 3895  
Grundstück Nr.: 3223/6

Grundlagen:  
wie Nutzwertgutachten

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

### Wohnungen:

- Gesamtzahl der Wohnungen: 25

### Sonstige selbständige Räumlichkeiten:

- Gesamtzahl der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten: 0

### Abstellplätze für Kraftfahrzeuge:

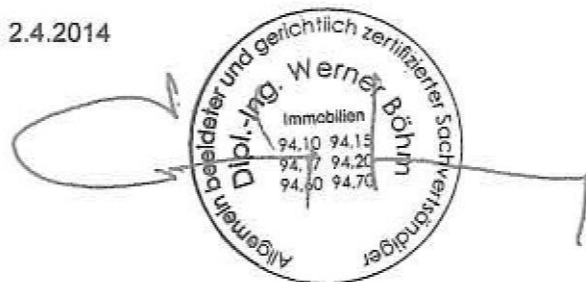
Im Sinne des § 6 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - Abs. 1 Ziff. 2 idF der Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) – BGBl. Nr. 70/2002 idF BGBl. I Nr. 25/2009 befinden sich auf der Liegenschaft in Summe


0 Abstellplatz (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge

insgesamt: **25 wohnungseigentumstaugliche Objekte**

Grundlage dieses Gutachtens bilden die baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide:

Bestandsplan samt Fertigstellungsanzeige vom 2.4.2014



 <p>REPUBLIC ÖSTERREICH</p> <p>JUSTIZ</p> <p>SIGNATUR</p>	<b>Datum/Zeit</b>	2025-07-28T14:26:26+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde elektronisch signiert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.
	<b>Prüfinformation</b>	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: <a href="http://kundmachungen.justiz.gv.at/justizsignatur">http://kundmachungen.justiz.gv.at/justizsignatur</a>

Nr	Wohnung	Top	Bemerkung	(W)NFL exkl. Loggia	Keller	Terrasse Balkon	Loggia	Garten	Terrasse Souterrain	Gesamtfläche	
										Summe	Summe gewichtet
X	Bewertungsobjekt	1		69,64	4,00 m <sup>2</sup>			16,50 m <sup>2</sup>	9,18 m <sup>2</sup>	99,32 m <sup>2</sup>	73,54 m <sup>2</sup>
1	Karajangasse 19	9		48,06 m <sup>2</sup>	4,03 m <sup>2</sup>					52,09 m <sup>2</sup>	49,40 m <sup>2</sup>
2	Karajangasse 19	18		75,40 m <sup>2</sup>	3,06 m <sup>2</sup>					78,46 m <sup>2</sup>	76,42 m <sup>2</sup>
3	Karajangasse 15	36 + 37	WEG begr. 1993	77,00 m <sup>2</sup>						77,00 m <sup>2</sup>	77,00 m <sup>2</sup>
4	Karajangasse 17	3	WEG begr. 2000 WEG begr. 1995; divergierende Flächenangaben zw. KV- Details und NWG-Angabe; hier WNFL KV-Detalls eingesetzt und Kellerfläche NWG (WNFL lt. NWG: 30,04 m <sup>2</sup> )	53,78 m <sup>2</sup>	10,87 m <sup>2</sup>					53,78 m <sup>2</sup>	53,78 m <sup>2</sup>
5	Karajangasse 7	27		27,36 m <sup>2</sup>						38,23 m <sup>2</sup>	30,98 m <sup>2</sup>
6	Streffleurgasse 7	14	WEG begr. 2008	85,38 m <sup>2</sup>						85,38 m <sup>2</sup>	85,38 m <sup>2</sup>
7	Streffleurgasse 9	2-3	WEG begr. 2015 WEG begr. 2013; divergierende Flächenangaben zw. KV- Details und NWG-Angabe; hier WNFL KV-Detalls und Balkonfläche NWG eingesetzt (WNFL lt. NWG 42,66 m <sup>2</sup> ); mit Keller ohne m <sup>2</sup> -Angabe, hier Durchschnittswert angenommen	81,84 m <sup>2</sup>				22,27 m <sup>2</sup>		104,11 m <sup>2</sup>	84,07 m <sup>2</sup>
8	Bauerlegasse 26	8		44,82 m <sup>2</sup>	4,00 m <sup>2</sup>	9,04 m <sup>2</sup>				57,86 m <sup>2</sup>	48,41 m <sup>2</sup>
9	Rauscherstraße 8	6	WEG begr. 2014	81,22 m <sup>2</sup>						81,22 m <sup>2</sup>	81,22 m <sup>2</sup>
10	Rauscherstraße 8	45	WEG begr. 2014; mit 2 Terrassen	141,47 m <sup>2</sup>	7,19 m <sup>2</sup>	101,44 m <sup>2</sup>				250,10 m <sup>2</sup>	169,23 m <sup>2</sup>
11	Rauscherstraße 8	37	WEG begr. 2014	34,44 m <sup>2</sup>						34,44 m <sup>2</sup>	34,44 m <sup>2</sup>
12	Rauscherstraße 8	17	WEG begr. 2014	30,78 m <sup>2</sup>						30,78 m <sup>2</sup>	30,78 m <sup>2</sup>
13	Karajangasse 20	31	WEG begr. 2004	57,30 m <sup>2</sup>	1,87 m <sup>2</sup>					59,17 m <sup>2</sup>	57,92 m <sup>2</sup>

Bezeichnung	TZ/Jahr	Kaufpreis	gewichtete Nutzfläche	EUR/m²	Steigerung	EUR/m² harmonisiert	Bemerkung	Datum
Karajangasse 19, Top 9	738/2022	295.000,00 EUR	49,40 m²	5.971,26 EUR	Faktor 1,20	7.182,19 EUR	privat an privat; im selben Gebäude	10.01.2022
Karajangasse 19, Top 18	4029/2022	470.000,00 EUR	76,42 m²	6.150,22 EUR	Faktor 1,20	7.397,45 EUR	privat an privat; im selben Gebäude	07.07.2022
Karajangasse 15, Top 36 + 37	5537/2024	299.000,00 EUR	77,00 m²	3.883,12 EUR	Faktor 1,05	4.073,00 EUR	privat an privat; 20 m sw	21.10.2024
Karajangasse 17, Top 3	2327/2025	223.500,00 EUR	53,78 m²	4.155,82 EUR	Faktor 1,00	4.155,82 EUR	GmbH an privat; im direkten Nachbargebäude	04.04.2025
Karajangasse 7, Top 27	5761/2024	120.000,00 EUR	30,98 m²	3.873,05 EUR	Faktor 1,05	4.062,44 EUR	privat an privat; 120 m sw; nicht bestandsfrei	12.09.2024
Streffleurgasse 7, Top 14	4149/2024	360.000,00 EUR	85,38 m²	4.216,44 EUR	Faktor 1,05	4.422,63 EUR	privat an privat; 120 m w (Luftlinie 100 m sw)	07.08.2024
Streffleurgasse 9, Top 2-3	2402/2025	255.000,00 EUR	84,07 m²	3.033,29 EUR	Faktor 1,00	3.033,29 EUR	Privatstiftung an privat; 130 m w (Luftlinie 100 m w)	10.04.2025
Bäuerlegasse 26, Top 8	1979/2024	210.000,00 EUR	48,41 m²	4.337,65 EUR	Faktor 1,05	4.549,76 EUR	GmbH an privat; 270 m n0 (Luftlinie 70 m n0); nicht bestandsfrei	23.02.2024
Rauscherstraße 8, Top 6	6313/2024	299.000,00 EUR	81,22 m²	3.681,36 EUR	Faktor 1,05	3.861,38 EUR	privat an privat; 180 m n0 (Luftlinie 100 m n0)	19.12.2024
Rauscherstraße 8, Top 45	5943/2024	897.000,00 EUR	169,23 m²	5.300,58 EUR	Faktor 1,05	5.559,78 EUR	privat an privat; 180 m n0 (Luftlinie 100 m n0); Inventar im Kaufpreis inbegriffen (Einbauküche inklusive aller Großgeräte), unbekannte Investitionskosten, grobe Annahme der Investitionskosten wird oetroffen und vom Kaufpreis	19.11.2024
Rauscherstraße 8, Top 37	3652/2024	112.000,00 EUR	34,44 m²	3.252,03 EUR	Faktor 1,05	3.411,06 EUR	privat an privat; 180 m n0 (Luftlinie 100 m n0); Inventar im Kaufpreis inbegriffen, unbekannte Investitionskosten, grobe Annahme der Investitionskosten wird oetroffen und vom Kaufpreis	11.06.2024
Rauscherstraße 8, Top 17	1918/2025	164.000,00 EUR	30,78 m²	5.328,14 EUR	Faktor 1,00	5.328,14 EUR	privat an privat; 180 m n0 (Luftlinie 100 m n0)	11.03.2025
Karajangasse 20, Top 31	3376/2024	400.000,00 EUR	57,92 m²	6.905,68 EUR	Faktor 1,05	7.243,37 EUR	privat an privat; 90 m 0; Dachgeschloßausbau, daher als andere Kategorie zu sehen, auch Vermietung daher besser als im Bereich unten	23.05.2024

Eingabe x

Durchschnittliche EUR/m²

4.842,47 EUR  
4.800,00 EUR

# Fotodokumentation



