

33 E 62/24s

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



**GB 01305 Meidling, EZ 2174, BLNR 15, 188/2016 Anteile,
WE an Wohnung Top 10, 1120 Wien, Koflergasse 19**

Verkehrswert BLNR 15 (Wohnung Top 10)

rd. € 242.000, -

Auftraggeber:in	Mag. Tobias Sommer, LL.M., Bezirksgericht Meidling, Schönbrunner Straße 222-228, 1120 Wien
Betreibende Partei:	Eigentümergeinschaft Koflergasse 19
Verpflichtete Partei:	Koflergasse 19 Immobilien GmbH
Zweck	Zwangsversteigerung
Objekt	Eigentumswohnung
Stichtag	09.04.2026 (Übermittlungsdatum der aktuellen Vorschreibung)
Datum	04.08.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINES	3
1.1. Auftrag	3
1.2. Besonderheiten, Vorgehensweise & Prämissen der Bewertung	3
1.2.1. Konkrete Prämissen der Bewertung	3
1.2.2. Allgemeine Prämissen der Bewertung	7
1.3. Grundlagen (Literatur, Quellen etc.)	10
2. BEFUND.....	12
2.1. Beschreibung der Lage.....	12
2.1.1. Lage der Liegenschaft	12
2.1.2. Wohnumgebung	14
2.1.3. Erreichbarkeit	16
2.1.4. Lärmimmission	18
2.2. Grundbuchsstand/Wohnungseigentum, Rechte/Lasten, Widmung, Bebauung	19
2.3. Bewilligungen, Bescheide, Pläne (auszugsweise)	21
2.4. Liegenschaft – Grundstücke und Gebäude	22
2.5. Beschreibung WE-Objekt (Wohnung Top 10)	22
2.6. Bestandsituation	25
2.7. Betriebskosten, Reparaturrücklage & Reparaturvorschau	26
3. METHODIK	27
3.1. Allgemeines	27
3.2. Wahl des Bewertungsverfahrens	27
3.3. Vergleichswertverfahren	28
3.3.1. Ertragswertverfahren	30
4. BEURTEILUNG & BEWERTUNGSGRUNDLAGEN	33
4.1. Beurteilung	33
4.2. Anteiliger Bodenwert/Grundkostenanteil (GKA)	33
4.3. Ertragswert	34
4.3.1. Nettomietzins/Jahresrohertrag	34
4.3.2. Bewirtschaftungskosten	35
4.3.3. Kapitalisierungszinssatz (gem. LBG)	35
4.3.4. Nutzungsdauer und Restnutzungsdauer (RND)	36
4.3.5. Vervielfältiger	36
4.4. Rechte und Lasten	36
4.5. Marktanpassung	37
5. GUTACHTEN - VERKEHRSWERT.....	39
5.1. Verkehrswert der BLNR 15, Wohnung Top 10	39
6. ANLAGEN	40
6.1. Grundbuchsauszug (auszugsweise)	40
6.2. Einheitswertbescheid	42
6.3. Offene Abgaben/Forderungen Stadt Wien (MA 6), per 21.05.2026	43
6.4. Fotos (auszugsweise)	44
6.5. Bescheide (auszugsweise)	52
6.6. Überwachungsakt (auszugsweise)	63
6.7. WE-Vertrag (auszugsweise)	74
1. Nachtrag zum WE-Vertrag 20.12.2019 (auszugsweise)	97
6.8. 2. Nachtrag zum WE-Vertrag 20.12.2019 (auszugsweise)	99
6.9. Nutzwertgutachten (auszugsweise)	105
6.10. Mietvertrag	113
6.11. Informationen Hausverwaltung	118
6.11.1. Vorschreibung Eigentümer	118
6.11.2. Vorschreibung Mieter/in, März 2026	119
6.12. Energieausweis (auszugsweise)	120

1. ALLGEMEINES

1.1. Auftrag

Gegenstand des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der BLNR 15, 188/2016 Anteile, verbunden mit WE an Wohnung Top 10, auf der Liegenschaft GB 01305 Meidling, EZ 2174, GST .1265, an der Adresse 1120 Wien, Koflergasse 19, zum Zweck der Zwangsversteigerung.

KATASTRALGEMEINDE 01305 Meidling
BEZIRKSGERICHT Meidling

EINLAGEZAHL 2174

Letzte TZ 714/2026
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.1265	GST-Fläche	309	
	Bauf.(10)	231	
	Bauf.(20)	66	
	Gärten(10)	12	Koflergasse 19

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
2 a 2767/2022 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß § 32
WEG 2002 gemäß Punkt IV. 2) Wohnungseigentumsvertrag 2019-12-20
***** B *****

15 ANTEIL: 188/2016

Koflergasse 19 Immobilien GmbH (FN 460058g)

ADR: Kärntner Ring 14/8+9, Wien 1010

a 3360/2016 IM RANG 3009/2016 Kaufvertrag 2016-10-24 Eigentumsrecht

b 2767/2022 Teilung des Anteils

c 2767/2022 Wohnungseigentum an Wohnung Top 10

Auftraggeber ist Herr Mag. Tobias Sommer, LL.M., Bezirksgericht Meidling, 1120 Wien, Schönbanner Straße 222-228,

Stichtag ist der 09.04.2026 (Übermittlungsdatum der aktuellen Vorschreibung¹).

1.2. Besonderheiten, Vorgehensweise & Prämissen der Bewertung

1.2.1. Konkrete Prämissen der Bewertung

Allgemeines

Der Wertermittlung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen sowie der örtlichen Begehungen/Befundaufnahmen am 14.11.2024 und 20.02.2025 erkennbar oder sonst bekannt geworden sind. Im Rahmen der Befundaufnahmen wurden die Allgemeinteile und die Wohnung besichtigt.

¹ Aufgrund der langen Wartezeit (trotz mehrfacher Urgenzen des gef. SV und des Gerichtes) bis zur Übermittlung der bewertungsrelevanten Informationen hinsichtlich der zum Mietvertrag abweichenden Zahlungsvereinbarungen (seit 05/2025) seitens der Verpflichteten Partei (der per 05/2025 vorgeschriebene HMZ wurde als Gutschrift wieder in Abzug gebracht) und der Datierung der nunmehr übermittelten neuen Mietzinsvorschreibung, wird abweichend zum Datum der Befundaufnahme das Übermittlungsdatum der Unterlagen als Stichtag herangezogen.

Im Rahmen der Bewertung wird die Annahme unterstellt, dass es hinsichtlich der Ausstattung und des Zustandes des Gebäudes und der ggst. Wohnung seit der Befundaufnahme im Februar 2025, abgesehen von einer gewöhnlichen Abnutzung, zu keinen Veränderungen gekommen ist.

Bauakteinsicht

Eine Bauakteinsicht wurde am 06.11.2024 durchgeführt. Im Überwachungsakt lagen die folgenden Unterlagen (Bescheide, Pläne) auf.

Überwachung		
Datum	Dokument	Betreff/Anmerkung
01.04.2017	Einreichplan	Für dem Dachgeschoßausbau sowie bauliche Änderungen
01.04.2017	Einreichplan	Für bauliche Änderungen
07.11.2018	Bescheid	Baubewilligung - Bauliche Änderungen Top 1-24 und Herstellung v. Balkonen für die Tops 5, 7, 8, 10, 12, 13, 15, 17, 18, 21, 22, 23
19.06.2019	Bescheid	Abweichung von baubewilligten Plänen - Überschreitung Gaupenlänge
17.07.2019	Bescheid	Bauliche Änderugen/Herstellung, Gebrauchserlaubnis, Bew. nach der Straßenverkehrsordnung, Gebrauchsabgabe
01.10.2019	Auswechslungsplan	Bauliche Änderungen
12.11.2019	Aktenvermerk	Baubeginnsanzeige
06.07.2020	Bescheid	Abweichung vom bew. Bauvorhaben (1. Planwechsel)
14.07.2021	Mängelmeldung	Meldung über div. Mängel durch den Rauchfangkehrer
21.03.2023	Mängelmeldung	Meldung über div. Mängel durch den Rauchfangkehrer
21.03.2023	Mängelmeldung	Meldung eines baupol. Übelstandes

Lt. Auskunft der zuständigen Baubehörde (MA 37 – Gebietsgruppe West, Herr Jestl), vom 26.05.2026 fehlen nach wie vor sämtliche Unterlagen für die Fertigstellungsanzeige und ist die Fertigstellungsanzeige entsprechend noch ausständig. Darüber hinaus sind bei Herrn Jestl bis dato zahlreiche telefonische Anfragen neuer Wohnungseigentümer eingelangt, mit dem Wunsch, die Fertigstellungsanzeige bzw. die hierfür erforderlichen Schritte und Unterlagen selbst zu veranlassen, um den Prozess endlich abschließen zu können. Schriftlich wurde bislang jedoch noch nichts eingereicht.

Lt. Telefonat/Rücksprache mit der HV Mautner Markhof (Frau Beran) am 06.05.2026 sind die Fertigstellungsmaßnahmen im und am Haus in der finalen Phase und sollte die Fertigstellungsanzeige in absehbarer Zeit ausgestellt werden können. Die, für die Erstellung der Fertigstellungsanzeige relevanten Personen, wie zB der Prüfenieur und der Bauführer sind laut Auskunft der HV vorhanden.

Grundstücksfläche, Nutzflächen, Flächen

Die Grundstücksflächen wurden dem Grundbuchsauszug entnommen. Die ggst. Wohnung weist gem. Nutzwertgutachten vom 26.11.2019 eine Wohnnutzfläche 86,68 m² und eine Balkonfläche von 3,08 m² auf.

Eine gesonderte Vermessung, d.h. Nachmessungen der Längenmaße, der Raumhöhen, der Gebäuhöhen und der (Nutz-) Flächen war nicht beauftragt und wurde seitens des Sachverständigen auch nicht durchgeführt. Der Sachverständige legt seinen Berechnungen sohin die Maß- und Flächenangaben laut den vorhandenen Plänen und Aufstellungen bzw. Jahresmietwert-/ Nutzwertgutachten) zugrunde.

Sollten die angegebenen Maße nicht mit den tatsächlichen Maßen ident sein, verändern sich die Werte sinngemäß.

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Kellerabteil(e)

Lt. Nutzwertgutachten ist der ggst. Wohnung kein Kellerabteil als WE-Zubehör zugeordnet. Die ausschließliche und unbefristete Nutzung und Verfügung der Einlagerungsräume im Keller ist im Wohnungseigentumsvertrag geregelt. Lt. Auskunft des Mieters war/ist auch ein Kellerabteil zur Benützung vorhanden. Im Rahmen der Befundaufnahme konnte dieses auch besichtigt werden. Das Kellerabteil ist jedoch trotzdem nicht als Zubehör zu berücksichtigen. → Im WE-Vertrag vom 29.11.2019 ist hierzu wie folgt festgehalten:

III. BENÜTZUNGSVEREINBARUNG: 1) Festgehalten wird, dass die den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten zuzuordnenden Kellerabteile (Einlagerungsräume im Keller) allgemeine Teile der Liegenschaft EZ 2174, KG 01305 Meidling, darstellen. Die Vertragsparteien kommen überein, dass hinsichtlich der ausschließlichen Nutzung und Verfügung durch die einzelnen Wohnungseigentümer über diese Kellerabteile eine Benützungsvereinbarung im Sinne des § 17 WEG 2002 getroffen wird.	2) Diese Benützungsvereinbarung lautet wie folgt: 2.1. Festgehalten wird, dass die den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten zugeordneten Kellerabteile aus dem diesem Vertrag angeschlossenen Plan (Beilage ./3) hervorgehen, wobei vor allem die Größe des jeweiligen Kellers zum Plan noch divergieren kann. 2.2. Die Wohnungseigentümer/Vertragsparteien treffen hiermit die Vereinbarung, dass die gemäß Plan (Beilage ./3) den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten zugeordneten Kellerabteile in der ausschließlichen Nutzung und Verfügung des jeweiligen Wohnungseigentümers (d.h. des Eigentümers des Wohnungseigentumsobjekts, welchem der jeweilige Keller gemäß Plan (Beilage ./3) zugeordnet ist) stehen. Das gleiche gilt für jene Kellerflächen, insbesondere Gangflächen, die nicht zwingend zur Nutzung des Kellers bzw. der einzelnen Kellerabteile durch die restlichen Wohnungseigentümer erforderlich und notwendig sind. Ausgenommen von diesem Recht auf Nutzung und Verfügung sind insbesondere die erforderlichen Zugangswege zu den Kellerabteilen der restlichen Miteigentümer sowie Zugänge etc. zu allgemeinen Versorgungseinrichtungen, z.B. Haupthähne, Leitungen, Liftschacht etc.
---	---

Auszug aus dem WE-Vertrag

Bestandsituation

Die ggst. Wohnung Top 10 ist zum Stichtag auf Basis eines unbefristeten Mietvertrages seit 01.01.2020 vermietet. Der Mietvertrag sowie der aktuelle Mietzins werden der Bewertung der ggst. Wohnung zugrunde gelegt.

Wertsicherung

Ob die jeweiligen Wertsicherungsvereinbarungen in den Mietverträgen unter Rücksichtnahme auf die letzten Klauselentscheidungen 2 Ob 36/23t, 8 Ob 37/23h (auch im Hinblick auf den § 6 Abs 2 Z 4 KSchG) gültig/nachhaltig vereinbart wurden, kann seitens des gef. SV nicht festgestellt/geklärt werden, hierbei handelt es sich prinzipiell um Rechtsfragen. Im Rahmen der ggst. Bewertung wird

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

die Annahme unterstellt, dass die Wertsicherungsvereinbarungen nachhaltig durchsetzbar sind. Sollten sich diesbezüglich abweichende Informationen ergeben, so behält sich der gef. SV eine Adaptierung des Gutachtens vor.

Digitaler Kataster

Festgehalten wird, dass in die digitale Katastralmappe Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.

Anschlüsse, Haustechnik

Die beschriebenen elektrischen, heizungstechnischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen (Anschlüsse) wurden - sofern nicht im Detail im Befund und Gutachten darauf eingegangen wird - nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft und wird deren ordnungsgemäße Funktion bei der Bewertung vorausgesetzt.

Es wird prinzipiell von der Funktionstüchtigkeit der Heizungsanlagen ausgegangen, eine gesonderte Überprüfung wurde nicht durchgeführt. Im Rahmen der Befundaufnahme wurde auf keine Fehlfunktionen hingewiesen.

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.

Erhaltungszustand

Der Bau- und Erhaltungszustand des/der Gebäude(s) wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes bzw. zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb etwaige Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem gef. SV gegeben wurden, bzw. auf vorgelegten Unterlagen beruhen.

Altlasten/Kontamination

Die Liegenschaft(en) wurde(n) nicht auf Bodenkontaminationen untersucht, da dies nicht in das Fachgebiet des gefertigten Sachverständigen fällt. Stattdessen wurde die Altlastenkarte des „Geographischen Informationssystem Altlasten“ durch den Sachverständigen auf der Homepage des Umweltbundesamtes abgefragt. Die Altlastenkarte wird vom Umweltbundesamt und vom Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie geführt und beinhaltet jene von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte.

Auf dem Altlastenportal wird folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG):

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

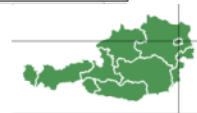
Wertminderungen durch Altlasten, wie z.B.: Bodenkontaminationen oder auch andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Darüber hinausgehende Untersuchungen hinsichtlich etwaiger Bodenkontaminationen oder hinsichtlich anderer die Liegenschaft entwertender Altbodenverhältnisse sind nicht beauftragt.

Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß ohne Durchführung einer Bodenuntersuchung aufgrund des üblichen Geschäftsgebrauches unter der Annahme, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand

keine Materialien und Stoffe befinden, welche auf einer höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie entsorgt werden müssen. Sollten, nach Ausfertigung des Gutachtens, Beeinträchtigungen durch allfällige Kontaminationen festgestellt werden, sind sowohl die Art und das Ausmaß als auch die Kosten der Beseitigung/Dekontaminierung durch einen hierfür zertifizierten Sachverständigen festzustellen und das ermittelte Ergebnis der ggst. Bewertung entsprechend anzupassen.

Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Untersuchungen waren nicht Gegenstand des Auftrages und wurden nicht durchgeführt.

Die ggst. Liegenschaft ist nicht im geographischen Informationssystem Altlasten verzeichnet (Abfrage 03.03.2025).



Legende

Flächen

Flächentyp

Altlast

Altablagerung

Altstandort

Status

erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet

beurteilt "keine Altlast"

Altlast vorgeschlagen

Altlast

dekontaminiert

gesichert

Beobachtung abgeschlossen

1.2.2. Allgemeine Prämissen der Bewertung

Energieausweis

Sofern kein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes im Sinne der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlamentes vorgelegt wurde, wird im Rahmen der Bewertung von einem, dem Alter und der Bauweise entsprechenden, durchschnittlichen Heizwärmebedarf ausgegangen. Für die ggst. Liegenschaft wurde eine Energieausweis vom 06.03.2019 zur

Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Verfügung gestellt. Demgemäß verfügt diese über einen Heizwärmebedarf (spezifisch) iHv. 149,7 kWh/m²a und entspricht dies der Energieeffizienzklasse E.

Geldwerte Rechte & Lasten

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt geldlastenfrei. Allfällig begründete Pfandrechte, vorhandene Mietzinsreserven oder Rücklagen aus Erhaltungsbeiträgen sowie eventuell geleistete Mietzinsvorauszahlungen und erlegte Kauttionen bleiben, sofern nicht im Detail darauf eingegangen wird, in der Bewertung außer Ansatz, da sie bei einer Veräußerung mit dem Käufer direkt zu verrechnen sind.

Außerbücherliche Rechte & Lasten

Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers bzw. den Parteien schriftlich bekannt gegeben wurden. Wenn diesbezüglich dem Sachverständigen keine Informationen bekannt gegeben wurden, basiert der ausgewiesene Wert des Gutachtens auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.

Fahrnisse, Inventar

Das vorhandene Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse wurden, soweit diese nicht Zubehör darstellen, nicht mitbewertet.

Rundungsdifferenzen

Die Berechnungen in diesem Gutachten wurden computergestützt durchgeführt. Der Computer rechnet auf viele Stellen hinter dem Komma genau. Die Ergebnisse werden jedoch automatisch auf- oder abgerundet. Dies führt manchmal zu scheinbaren Rechendifferenzen, die für das Ergebnis jedoch ohne Bedeutung sind. Deshalb täuscht eine Berechnungsschärfe bis auf EUR 1,00 eine größere Genauigkeit nur vor. Weil aber bei Rundungen im Rechengang oft vermeintliche Ungenauigkeiten durch Leser des Gutachtens moniert werden, was zu unnützen Mehrarbeiten und Kosten führt, wird erst das Endergebnis angemessen gerundet.

ÖNORM B 1300/B 1301

Es wurde kein detailliertes bautechnisches Gutachten in Auftrag gegeben und wurde ein solches auch nicht erstellt. Ebenso stellen der gegenständliche Befund und das erstellte Gutachten keine Objektsicherheitsprüfung für Wohngebäude im Sinne der ÖNORM B 1300 bzw. für Nicht-Wohngebäude im Sinne der ÖNORM B 1301 dar. Sollte eine Objektsicherheitsprüfung gemäß ÖNORM B 1300 bzw. gemäß ÖNORM B 1301 seitens des Auftraggebers zusätzlich gewünscht werden, muss diese gesondert durch einen dafür geeigneten Sachverständigen erstellt werden. Im Übrigen kann dieses Gutachten ein Ankaufs- oder Verkaufsgutachten im Falle der Verwertung der Liegenschaft nicht ersetzen.

ÖNORM B 1998-1/ÖNORM EN 1998-1

Eine Prüfung des Gebäudes oder der Bestandseinheiten auf Systemsicherheit hinsichtlich Erdbeneinwirkungen gemäß ÖNORM B 1998-1 bzw. ÖNORM EN 1998-1 und dem Eurocode 8 wurde vom Auftraggeber nicht beauftragt und vom gefertigten Sachverständigen dementsprechend auch nicht durchgeführt. Es können sich dadurch allfällige, maßgebliche und wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche nicht berücksichtigt sind. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass die o.g. Systemsicherheit gewährleistet ist.

Haftung gegenüber Dritten

Die in diesem Gutachten erfolgte Befundaufnahme und Gutachtenserstellung erfolgt ausschließlich im Interesse des Auftraggebers bzw. sämtlicher Parteien im Verfahren. Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind ausgeschlossen. Ausgenommen davon sind die dem

Sachverständigen bei Beauftragung schriftlich, namentlich genannten Empfänger des Gutachtens. Gegenüber diesen wird gehaftet wie gegenüber dem Auftraggeber.

Gewährleistung

Im Falle von Gewährleistungsansprüchen des Auftraggebers gegenüber dem Sachverständigen aus dem abgeschlossenen Werkvertrag verzichtet der Auftraggeber unwiderruflich und ausdrücklich auf das Recht der Minderung oder Wandlung.

Haftpflichtversicherung

Für allenfalls eintretende Schadensfälle ist die Haftung auf Grundlage der vom gefertigten Sachverständigen erbrachten Leistungen für den einzelnen Schadensfall, soweit gesetzlich zulässig, mit insgesamt EUR 5.000.000,- begrenzt. Die zugrunde liegenden Versicherungsbedingungen gelten als vereinbart. Der Sachverständige haftet für Schäden jedenfalls dann nicht, wenn ihm nur leichte Fahrlässigkeit vorgeworfen wird oder es sich um Mängelfolgeschäden handelt.

Eine Abtretung von Ansprüchen des Auftraggebers gegen den Sachverständigen aus diesem Gutachten an Dritte ist unzulässig.

Mathematische Exaktheit

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

Kurzfristiger Verkauf

Es wird gemäß ÖNORM B 1802, Pkt.3.3. darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Verkehrswert (Streuung/Bandbreite)

Hinsichtlich der Genauigkeit und Leistungsfähigkeit der Verkehrswertermittlung wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der in einem Gutachten gemäß § 2 Absatz 2 LBG ermittelte Verkehrswert nie ein stabiler Gleichgewichtspreis im Sinne der volkswirtschaftlichen Theorie eines vollkommenen Marktes sein kann. Immobilienmärkte sind ex definitione unvollkommene Märkte, weshalb es nicht den bestimmten oder bestimmbaren einzelnen Gleichgewichtspreis, also nicht eine Marktmiete, einen Kaufpreis, ein Leasingentgelt usw., sondern immer eine mehr oder weniger große Streuung (valuation spread) – eine marktkonforme Bandbreite – geben kann. Dementsprechend ist der im Gutachten ausgewiesene Verkehrswert mit einer entsprechenden Bandbreite nach oben oder unten zu sehen (range of valuation). Die angesprochene Bandbreite ist direkt abhängig von der Anzahl und Qualität vorliegender Marktdaten sowie von der Art der Immobilie.

Umsatzsteuer - Verkehrswert

Hingewiesen wird auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen – eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft, sind eventuell bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

Umsatzsteuer - Vermietung

Bei Büro- und Geschäftsraumvermietung wird davon ausgegangen, dass der Mieter ausschließlich vorsteuerabzugsberechtigende Umsätze (§ 6 Absatz 2 UStG idF des 1. Stabilitätsgesetzes 2012) erzielt und der Vermieter berechtigt ist, dem Mieter Umsatzsteuer vorzuschreiben. Bei Wohnungsvermietungsverträgen wird davon ausgegangen, dass die Wohnungen ausschließlich zu Wohnzwecken vermietet werden und keine geänderten Nutzungsarten gegeben sind bzw. Wohnungen nicht auch

anders als zu Wohnzwecken genutzt werden. Für den nicht zu Wohnzwecken genutzten Anteil müssten ansonsten 0 % Umsatzsteuer mit Vorsteuerverlust oder 20 % Umsatzsteuer verrechnet werden.

Veränderungen wertrelevanter Faktoren/Einflussgrößen

Die vorliegende Wertindikation ist auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung derselben und somit zu einem anderen Verkehrswert führen können. Das Gutachten beruht somit auf der derzeitigen Faktenkenntnis, die nicht vollständig sein muss. Ergeben neue Fakten wertrelevante Änderungen, so ist das Gutachten darauf abzustimmen. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung dieser Wertermittlung bzw. der getroffenen gutachterlichen Schlussfolgerungen vor. Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.

Weiterverwendung, Vervielfältigung des Gutachtens

Die Veröffentlichung, Vervielfältigung oder Zitierung des Gutachtens oder dessen Mitteilung an Medien bzw. Weitergabe an Dritte in Teilen oder gesamt darf (sofern nicht im Zusammenhang mit dem Gutachtenszweck) jeweils nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des gefertigten Sachverständigen erfolgen. Eine, über den vereinbarten Verwendungszweck (Zwangsversteigerungsverfahren) hinausgehende Verwendung des Gutachtens oder von Teilen des Gutachtens bzw. eine Weitergabe an Dritte (mit Ausnahme der Veröffentlichung in der Ediktsdatei und der am Verfahren Beteiligten und deren Rechtsvertretern), ist ohne vorherige Zustimmung des gef. SV nicht gestattet.

1.3. Grundlagen (Literatur, Quellen etc.)

Grundlagen

- 1. Befundaufnahme am 14.11.2024 von 9⁰⁰ bis 9¹⁵ anwesend
Mag. Georg Strafella, SV
Jelena Vidović MSc, Mitarbeiterin des SV
- 2. Befundaufnahme am 20.02.2025 von 8³⁰ bis 9¹⁰ anwesend
Herr I. B., Ehemann der Mieterin
Sarah Faggiano, Gerichtsvollzieherin
Schlosser
Zeugen
Mag. Georg Strafella, SV
Jelena Vidović MSc, Mitarbeiterin des SV
- Umfeldbegehung & Fotodokumentation
- Liegenschaftsbewertungsgesetz BGBl Nr. 150/2002 (LBG)
- Mietrechtsgesetz (MRG) & Richtwertgesetz (RichtWG)
- Bauordnung für Wien, in der derzeit gültigen Fassung
- Flächenwidmung und Bebauungsplan: Stadt Wien
- Grundbuchsauszug & Recherchen in der Urkundensammlung des Grundbuches
- Recherche und Bauakteinsicht bei der zuständigen Baubehörde
- Mündliche Erörterungen im Rahmen der Befundaufnahme
- Recherchen bei der Hausverwaltung Mautner-Markhof Immobilienverwaltungs GesmbH GmbH, 1090 Wien, Schubertgasse 13, Tel. 01 470 09 11, Email ma@mm-immo.at

Bewertungs-/Fachliteratur, Artikel

- Stabentheiner, LBG-LiegenschaftsbewertungsG

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

- Dirnbacher/Heindl/Rustler, Der Richtwertmietzins, 1994 (mit Adressverzeichnis)
- Ross-Brachmann-Holzner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage
- Hauptverband der allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten, Nutzungsdauerkatalog, 2006
- Seiser, Kainz, Der Wert von Immobilien 2011
- Steppan, Richtpreise für Wohngebäude nach Nutzfläche, 2010
- Karauscheck/G. Strafella, Der Mietzins, 2. Auflage, 2014
- Bienert, Funk, Immobilienbewertung Österreich, 3. Auflage, 2014
- Angst/Oberhammer, Exekutionsordnung, Kommentar, 3. Auflage, 2015
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017
- Popp, Empfehlungen für Herstellungskosten, Sachverständige, Heft 03/2023, etc.
- Seiser + Seiser, Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen, Graz 2020
- Die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen, abgeleitet von Bruttoanfangsrenditen / Bienert, Masterthese TU Wien, 2020
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Reguvis Köln 2020
- ÖNORM B 1802 Liegenschaftsbewertung – Grundlagen / Österreichisches Normungsinstitut; Eigenverlag, Wien 2022 (ÖNORM B1802)

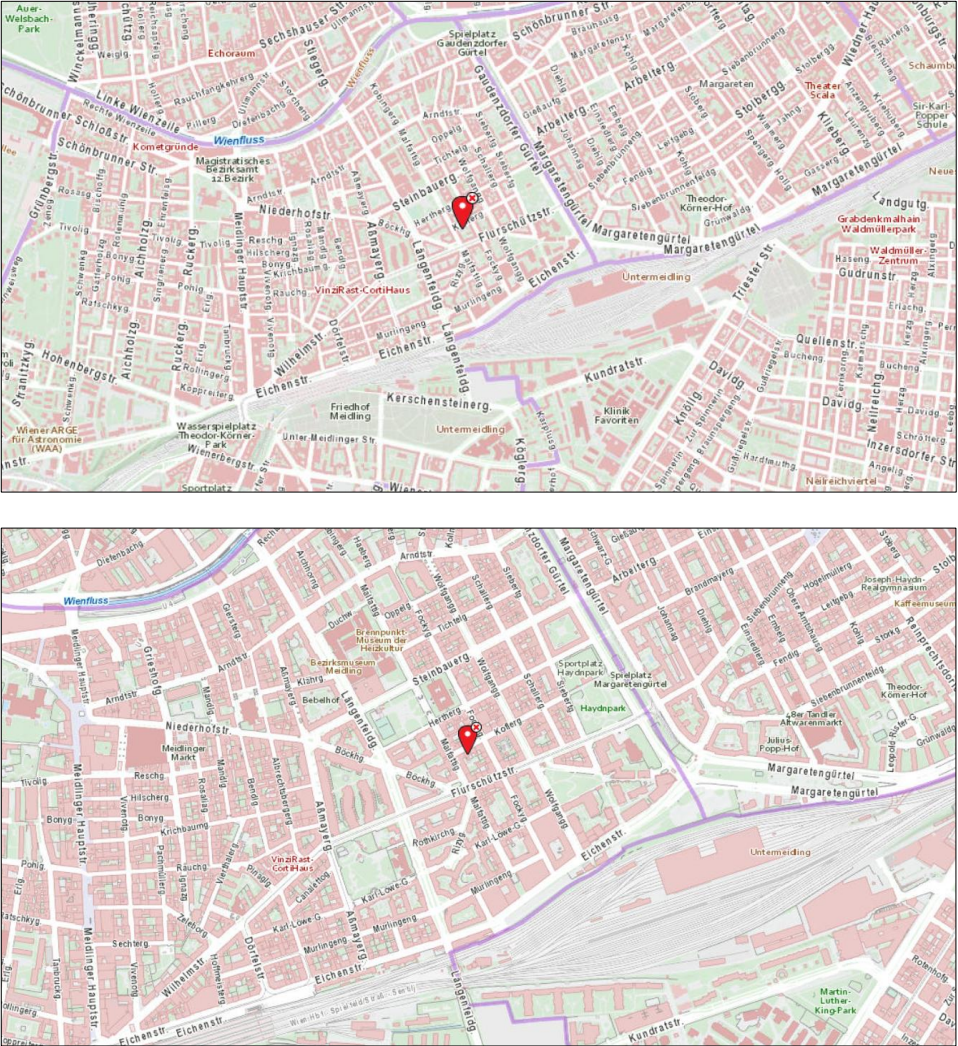
Sonstige Quellen, Marktberichte

- OIB Richtlinien online www.oib.or.at
- Lärmkarte auf www.laerminfo.at
- Adressortungssystem und Orthofotos auf www.wien.gv.at/stadtplan, www.maps.google.at, www.bing.com/maps
- Statistische Werte auf www.statistik.at, Statistik Austria
- Verdachtsflächenkataster bzw. Altlastenatlas www.umweltbundesamt.at
- Immobilienplattformen u.a. www.immobilien.net, www.willhaben.at
- Immobilien-Preisspiegel der WKO
- ÖROK
- Eigene Systembibliothek & Immobiliendatenbank
- etc.

2. BEFUND

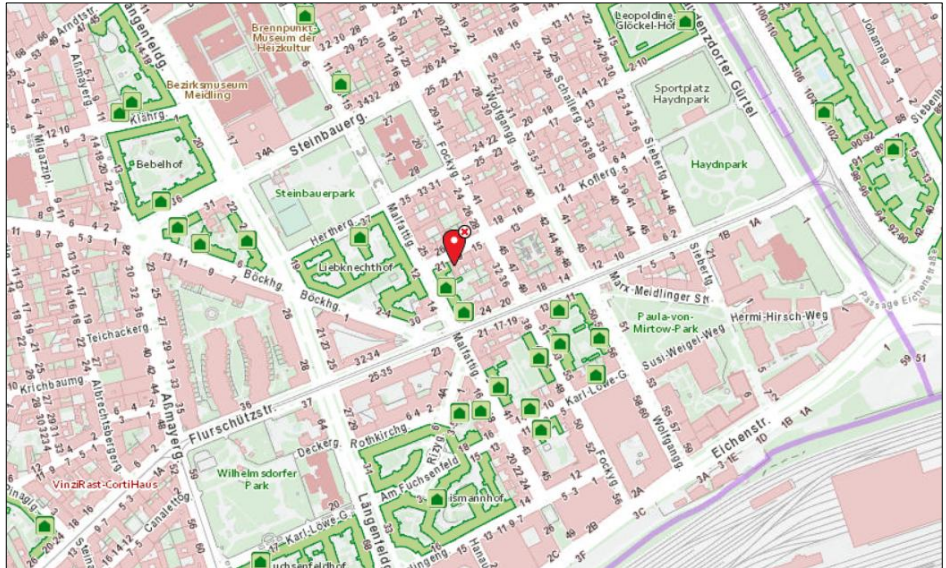
2.1. Beschreibung der Lage

2.1.1. Lage der Liegenschaft

Kriterium	Erfüllungsgrad ²
Lage der Liegenschaft	Die ggst. Liegenschaft befindet sich in 1120 Wien, Koflergasse 19.  Quelle Karten: www.wien.gv.at/stadtplan

² Kurzfassung - Quellen: Wikipedia www.wikipedia.at, Stadt Wien www.wien.gv.at/stadtplan, www.imgratzl.at, ÖROK www.orok.gv.at, uam.;

2.1.2. Wohnumgebung

Kriterium	Erfüllungsgrad ³
Wohnlage	<u>Bezirksdaten allgemein</u> Meidling ist der 12. Wiener Gemeindebezirk und liegt südwestlich des Stadtzentrums. Der Bezirk, nach dem das „Meidlinger L“ des Südwieners Dialekts benannt ist, besteht im Wesentlichen aus: • dicht verbauten Arbeitervierteln, die näher zur Innenstadt liegen: die 1806 in Obermeidling und Untermeidling geteilte Siedlung Meidling (am Wienfluss) und das 1819 davon abgetrennte Gaudenzdorf, • lockerer verbauten ehemaligen Dörfern mit herrschaftlichem Schloss, die südwestlich anschließen: Hetzendorf und Altmannsdorf, Letzteres als gemischtes Industrie- und Wohngebiet bis zum nördlichen Abhang des Liesingtals, wo sich die Mischstruktur im 23. Bezirk fortsetzt. Dazwischen verlaufen die Ausläufer des Wienerbergs mit seinen geologisch jungen Strandterrassen und Ziegelgruben. Das bedeutendste Gewässer des 12. Wiener Gemeindebezirks ist der Wienfluss, welcher von den Bezirken Hietzing und Penzing kommend der Bezirksgrenze zu Rudolfsheim-Fünfhaus entlang rinnt. Ungefähr ein Prozent der Bezirksfläche von Meidling wird von Spielplätzen eingenommen. Dies ist der höchste Wert aller Wiener Bezirke. Mehr als 13 % der Bezirksfläche sind Grünflächen
	<u>Bebauung direktes Umfeld</u> Die ggst. Liegenschaft befindet sich in einem relativ dicht verbauten Wohngebiet; tlw. geprägt durch Gemeindebauten; die ggst. Liegenschaft befindet sich gem. Adressverzeichnis aus 1994 in einem mietrechtlichen Gründerzeitviertel.
	 Gemeindebauten – Quelle: www.wien.gv.at/stadtplan
	<u>Bevölkerung im Bezirk</u> Das heutige Bezirksgebiet von Meidling umfasste 1869 nur rund 30.000 Einwohner. Durch den permanenten Zuzug von Menschen nach Wien und die angrenzenden Gemeinden hatte sich die Bevölkerung bis zur Eingemeindung 1892 bereits verdoppelt. Das Bevölkerungswachstum setzte

³ Kurzfassung - Quellen: Wikipedia www.wikipedia.at, Stadt Wien www.wien.gv.at/stadtplan, www.imgratzl.at, ÖROK www.oroek.at; Statistik Austria; uam.

**Infrastrukturelle
Einrichtungen
(Einkaufsmöglich-
keiten, Ärzte, Schu-
len, Freizeit, Kul-
tur, etc.)**

sich bis zum Beginn des Ersten Weltkriegs fort, sodass der Bezirk 1910 bereits 106.531 Einwohner umfasste. Nach einem leichten Rückgang nach dem Ersten Weltkrieg erreichte der Bezirk 1934 mit 109.538 Einwohnern seine höchste Bevölkerungszahl. In der Folge nahmen die Bevölkerungszahlen deutlich ab, und stabilisierten sich nach einer kurzen Erholung in den 1960er Jahren ab den 1980er Jahren bei einem Wert knapp unter 80.000 Einwohnern. Erst nach der Jahrtausendwende begann die Bezirksbevölkerung im wienweiten Trend wieder zu wachsen. Anfang 2025 lag die Einwohnerzahl bei 102.393 Menschen. Die durchschnittliche Bevölkerungszahl im 12. Bezirk wird von 2020 bis 2040 statistisch gesehen um 11,72% steigen. In Wien wird das Bevölkerungswachstum im gleichen Zeitraum auf 14,31% geschätzt⁴.

Nahversorgung: die Einrichtungen der tägl. Nahversorgung befinden sich in der Umgebung, z.B. in der Koflergasse, in der Längenfeldgasse, in der Aßmayergasse oder am Meidlinger Markt (rd. 15 Min Fußweg).

Ärzte: In der Umgebung befinden sich Allgemeinmediziner, Zahn- und Fachärzte, die nächstgelegene Apotheke befindet sich in der Steinbaurgasse 15; das UKH Meidling, das Reha Meidling und die Klinik Favoriten befinden sich in rd. 2,5 km Entfernung.

Kinderbetreuung bzw. Kinderspielplätze: zahlreiche private und öffentliche Kindergärten bzw. Kindergruppen sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden, z.B. in der Schallergasse 40, in der Steinbaurgasse 4-6 oder in der Malfattgasse 21 etc.; Kinderspielplätze z.B. im Haydnpark, im Wilhelmsdorfer Park oder im Steinbaurpark

Schulen/Ausbildung: Schulen für unterschiedliche Altersstufen befinden sich z.B. in der Haebergasse 1A oder in der Deckergasse 1 (VS), in der Karl-Löwe-Gasse 20 (VS und Singschule), in der Steinbaurgasse 27 oder in der Herthergasse 28 (MS), in der Längenfeldgasse 13-15 (Berufsschule), in der Schönbrunner Straße 213-215 (VHS) etc.

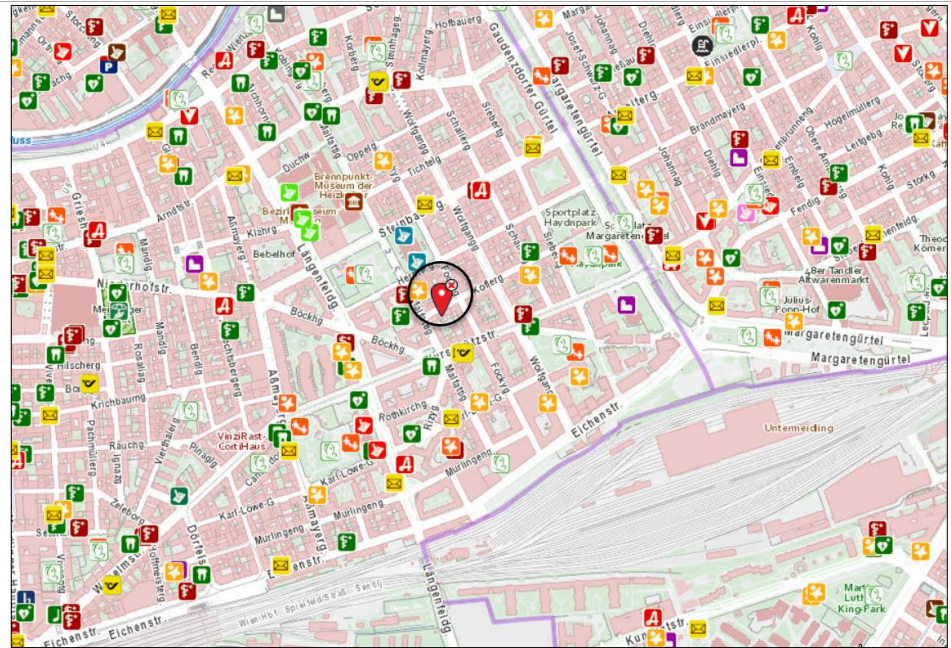
Freizeit: u.a. kleinere und größere Grün- und Parkanlagen (z.B. Haydnpark, der Paula-von-Mirtow-Park, der Wilhelmsdorfer Park oder der Steinbaurpark; etc.), die Meidlinger Hauptstraße (Fußgängerzone/ Einkaufsstraße) und der Meidlinger Markt, das Theresienbad sowie einige Restaurants, Cafés, Bars etc. befinden sich in einem Umkreis von rd. 20 Min Fußweg.

Weitere infrastrukturelle Einrichtungen → siehe nachfolgende Grafik:

Legende

Sehenswürdigkeit	Apotheke	Bücherei	Volksschule	Katholische Kirche	Wiener Markt
Museum	Arztin/Arzt	Kinderbetreuung	Neue Mittelschule/Hauptschule	Evangelische Kirche	Produzenten- / Biomarkt
Schwimmbad	Allgemeinmedizinerin	Öffentlich	Polytechnische Schule	Orthodoxe Kirche	Markt
Parkanlage	Fachärztin/Facharzt	Privat	Berufsschule	Israelitische Religionsgesellschaft	Marktgebiet
Spielplatz	Zahnärztin/Zahnarzt	Musikschule Wien	Allgemein höhere Schule	Islamische Glaubensgemeinschaft	
Post-Geschäftsstelle	Krankenhaus	Universität	Technische Schule	Buddhistische Religionsgesellschaft	
Briefkasten	Defibrillator	Volkshochschule	Kaufmännische Schule	Jehovas Zeugen	
Polizei			Humanberufliche Schule	Sonstige Kirche	
			Sonstige	Kirche Jesu Christi JHJ	

⁴ Quellen: <https://www.wien.gv.at/statistik/bezirke/meidling.html>; <https://de.wikipedia.org/wiki/Meidling>; ÖROK-Regionalprognosen 2018 - Bevölkerung, Bearbeitung: Statistik Austria, Statistik des Bevölkerungsstandes.

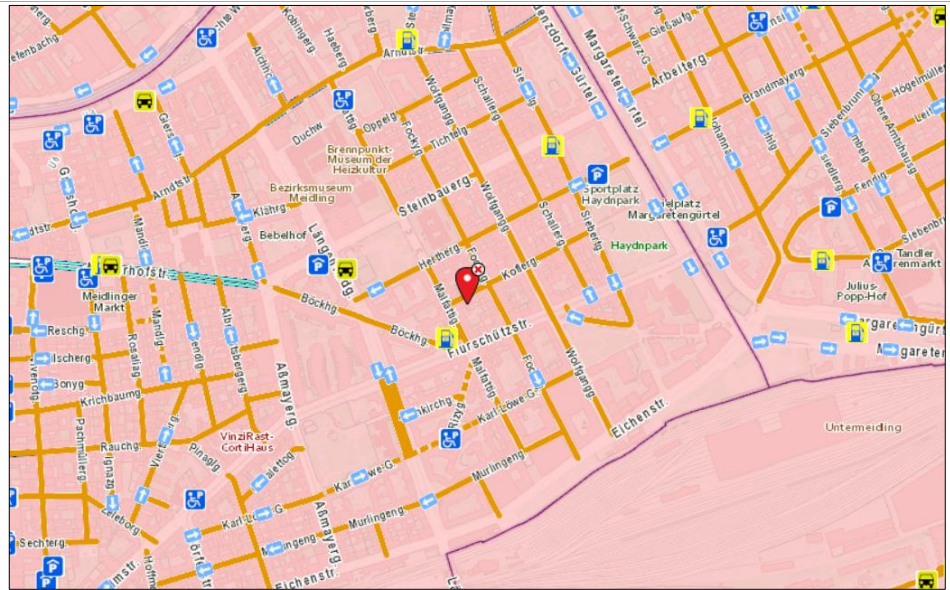


Infrastrukturelle Einrichtungen – Quelle: www.wien.gv.at/stadtplan

2.1.3. Erreichbarkeit

Kriterium	Erfüllungsgrad ⁵														
Erreichbarkeit Individualverkehr	<u>Erreichbarkeit:</u> aus der Innenstadt kommend, z.B. über die Linke Wienzeile iVm. dem Gaudenzdorfer Gürtel, der Flurschützstraße, der Malfattgasse und der der Koflergasse erreichbar <u>Einbahnen:</u> Die Umgebung der ggst. Liegenschaft ist durch zahlreiche Einbahnregelungen gekennzeichnet. Im Bereich der ggst. Liegenschaft wird die Koflergasse von der Malfattgasse Richtung Siebertgasse als Einbahn geführt. <u>Parkplatzsituation:</u> flächendeckende Kurzparkzone (Mo.-Fr. (w) v. 9-22 Uhr; Parkdauer: 2 h) → siehe auch nachfolgende Grafik <u>Ø-Fahrzeit vom/ins Zentrum (Stephansplatz):</u> rd. 20-25 Min. <u>Legende:</u> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>Geschwindigkeitsbeschränkung ∨</td><td>Kurzparkzone (KPZ) ∨</td></tr> <tr> <td>— Geschwindigkeitsbeschränkung</td><td>■ Parkdauer 2h MO-FR 9-22h</td></tr> <tr> <td>- - - Schrittgeschwindigkeit</td><td>■ Kurzparkstreifen/Kurzparkzone</td></tr> <tr> <td>→ Einbahn</td><td>■ AnrainerInnenparkplatz</td></tr> <tr> <td>🔌 Elektroladestelle</td><td>♿ Behindertenparkplatz</td></tr> <tr> <td>🚗 Carsharing</td><td>🏠 Parkgarage</td></tr> <tr> <td>🚕 Taxistandplatz</td><td>🚗 Park & Ride</td></tr> </tbody> </table>	Geschwindigkeitsbeschränkung ∨	Kurzparkzone (KPZ) ∨	— Geschwindigkeitsbeschränkung	■ Parkdauer 2h MO-FR 9-22h	- - - Schrittgeschwindigkeit	■ Kurzparkstreifen/Kurzparkzone	→ Einbahn	■ AnrainerInnenparkplatz	🔌 Elektroladestelle	♿ Behindertenparkplatz	🚗 Carsharing	🏠 Parkgarage	🚕 Taxistandplatz	🚗 Park & Ride
Geschwindigkeitsbeschränkung ∨	Kurzparkzone (KPZ) ∨														
— Geschwindigkeitsbeschränkung	■ Parkdauer 2h MO-FR 9-22h														
- - - Schrittgeschwindigkeit	■ Kurzparkstreifen/Kurzparkzone														
→ Einbahn	■ AnrainerInnenparkplatz														
🔌 Elektroladestelle	♿ Behindertenparkplatz														
🚗 Carsharing	🏠 Parkgarage														
🚕 Taxistandplatz	🚗 Park & Ride														

⁵ Kurzfassung - Quellen: Wikipedia www.wikipedia.at, ÖROK www.oerok.gv.at, Stadt Wien www.wien.gv.at/stadtplan; <https://www.wien.gv.at/rudolfshaim-fuenfhaus/>; www.google.at/maps;



Individualverkehr-Einbahnen/Kurzparkzonen/Geschw.beschränkungen; etc.

Quelle: www.wien.gv.at/stadtplan

Bus: u.a. Linien 59A und 63A (Haltestellen „Wolfganggasse“ oder „Hans-Mandl-Gasse“) *in rd. 3-8 Min Fußweg*

Straßenbahn: Linie 52 und Wiener Lokalbahn nach Baden (Haltestelle zB. „Max-Meidlinger-Straße“) *in rd. 2 Min Fußweg*

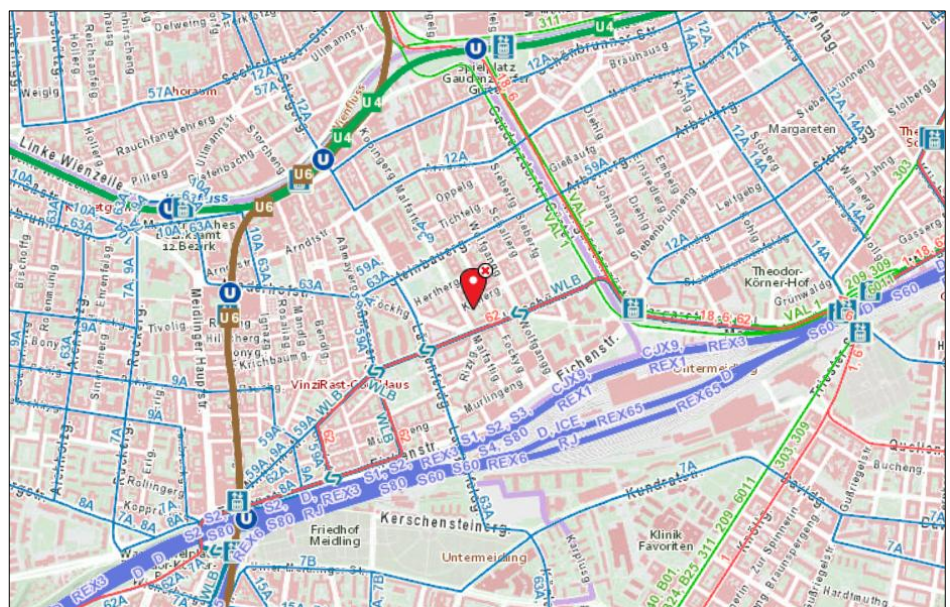
U-Bahn: Linien U4 und U6 (Stationen „Niederhofstraße“, „Längenfeldgasse“, „Margaretengürtel“ oder „Meidling“) *in rd. 15-20 Min Fußweg*

Zug: div. S-Bahnlinien und Regionalzüge (Station „Bahnhof Meidling“) *in rd. 15 Min Fußweg*

→ siehe auch nachfolgende Grafik

Ø-Fahrzeit vom/ins Zentrum (Stephansplatz): rd. 25 Min. (inkl. Fußwege)

Erreichbarkeit
öffentlicher
Verkehr



öffentlicher Verkehr – Quelle: www.wien.gv.at/stadtplan

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Legende

- ☒ Öffentlicher Verkehr ▾
-  U-Bahn
 -  Schnellbahn
 -  Lokalbahn Wien-Baden
 -  Straßenbahn
 -  Bus
 -  Regionalbus
 -  ASTAX
 - ☒  Aufzug in Station

2.1.4. Lärmimmission

Kriterium

Beschreibung

Lärmbelastung

Die ggst. Liegenschaft (straßenseitig) liegt lt. „24h Straßenverkehr-Lärmindex – 2022“ und lt. „Nacht-Lärmindex – 2022“ (gemessen in Dezibel) für Straßenverkehr im Bereich der ggst. Liegenschaft nicht über den jeweiligen Schwellenwerten für die Aktionsplanung und damit in keiner Konfliktzone.

Legende

2022 Straßenverkehr
24h-Durchschnitt 4m

LEGENDE

2022 Straßenverkehr: 24h-Durchschnitt 4m

> 75 dB

60 - 65 dB

Linienquellen Landesstraßen

Kilometrierung

70 - 75 dB

55 - 60 dB

Gebäude

Ballungsraum

65 - 70 dB

Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen

Lärmschutzwände

Ballungsraumgrenzen

2022 Straßenverkehr
Nachtwerte 4m

LEGENDE

2022 Straßenverkehr: Nachtwerte 4m

> 70 dB

55 - 60 dB

Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen

Lärmschutzwände

Ballungsraumgrenzen

65 - 70 dB

50 - 55 dB

Linienquellen Landesstraßen

Kilometrierung

60 - 65 dB

45 - 50 dB

Gebäude

Ballungsraum

	Tag-Abend-Nachtlärmindex	Nachtlärmindex
Straßenverkehrslärm	60 dB	50 dB
Schienenverkehrslärm	70 dB	60 dB
Fluglärm	65 dB	55 dB
Lärm von IPPC-Anlagen	55 dB	50 dB *

* Abweichung zum Beispiel in Wien: 45 dB

Lärmbelastung

Lärmkarten:

Straßenverkehr, 24h Durchschnitt 2022 (entspricht dem Tag-Abend-Nacht-Lärmindex)



Straßenverkehr, Nacht-Lärmindex in Dezibel 2022

2.2. Grundbuchsstand/Wohnungseigentum, Rechte/Lasten, Widmung, Bebauung

Grundbuch	01305 Meidling
BG	BG Meidling
EZ	2174
GSt-Nr/Fläche	.1265 309m ²
Grundbücherlicher Eigentümer:in	BLNR 15, Anteile 188/2016, WE an Wohnung Top 10 Eigentümer:in: Koflergasse 19 Immobilien GmbH (FN 460058g)
Grundbücherliche Rechte und Lasten	<u>A2-Blatt</u> ***** A2 ***** 2 a 2767/2022 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß § 32 WEG 2002 gemäß Punkt IV. 2) Wohnungseigentumsvertrag 2019-12-20

Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

	<u>C-Blatt</u> ***** C ***** 12 a 2767/2022 Benützungsregelung gem § 17 WEG 2002 gemäß Punkt III. Wohnungseigentumsvertrag 2019-12-20 21 auf Anteil B-LNR 15 a 3189/2022 Pfandurkunde 2021-06-25, Nachtrag zur Pfandurkunde 2022-11-24 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 400.000,-- für Sparkasse Pottenstein N.Ö. (FN 110081i) 28 auf Anteil B-LNR 15 a 855/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (8 C 391/24h) b gelöscht 29 auf Anteil B-LNR 15 a 924/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (36 C 398/24h - BG Innere Stadt Wien) b gelöscht 33 auf Anteil B-LNR 15 a 604/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 4.403,94 samt Zinsen und Kosten gemäß Beschluss 2025-03-22 für Bettina Gehrler geb 1994-08-17 (14 E 51/25k - Beitritt zu 33 E 62/24s)
Wohnungseigen- tum	➤ Gutachten gem. § 6 Abs 1 Z 2 WEG 2002, 26.11.2019 ➤ Nutzwertgutachten, 26.11.2019 ➤ Wohnungseigentumsvertrag, 29.11.2019 ➤ Wohnungseigentumsvertrag, 1. Nachtrag, 14.06.2022 ➤ Wohnungseigentumsvertrag, 2. Nachtrag, 06.10.2022
Außerbücherliche Rechte und Lasten	Mietvertrag (unbefristet); Lt. Auskunft des Referates Zentrale Einbringung der Stadt Wien gibt es per 21.05.2026 keine offenen Forderungen. Weitere/andere außerbücherliche Rechte & Lasten sind nicht bekannt.
Widmung und Bebauung	Gemäß Flächenwidmungs-/Bebauungsplan (Plandokument 7093) bestehen für die ggst. Liegenschaft folgende Widmungs-/Bebauungsbestimmungen: GB IV 18m g; G→ keine BB auf der ggst. Liegenschaft  Flächenwidmungs- und Bebauungsplanplan, Katasterplan – Quelle: www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/

2.3. Bewilligungen, Bescheide, Pläne (auszugsweise)

Bauakt		
Datum	Dokument	Betreff/Anmerkung
09.07.1901	Baubewilligung	Neubau eines vierstöckigen Wohnhauses
09.07.1901	Einreichplan	Neubau eines vierstöckigen Wohnhauses
14.09.1901	Bescheid	Vergabe der Orientierungsnummer
12.01.1902	Auswechslungsplan	Neubau eines vierstöckigen Wohnhauses
12.01.1902	Planwechsel	Neubau eines vierstöckigen Wohnhauses
12.01.1902	Bescheid	Planwechsel - Neubau eines vierstöckigen Wohnhauses
13.01.1902	Bescheid	Benützungsbewilligung der Hausbesorgerwohnung, das Geschäftslokal Top Nr. 1 samt dazu gehöriger Küche
15.01.1902	Bescheid	Benützungsbewilligung der Wohnungen Nr. 2,6,8, 11,12, 16,17, 18, 21,22, und 23 sammt Zubehör und den allgemeinen Bestandeinheiten
31.01.1902	Bescheid	Benützungsbewilligung für die Wohnungen Nr. 5, 9,10,13, 14,15,19, 20 und 24 sowie das Geschäftslokal Nr 3 samt Zugehör
30.01.1953	Bescheid	baulicher Herstellung des Hintergebäudes nach Kriegseinwirkung
30.01.1953	Einreichplan	baulicher Herstellung des Hintergebäudes nach Kriegseinwirkung
24.02.1956	Bauanzeige	Baubeginn - Wiederaufbau des Wohnhauses
28.02.1956	Bescheid	Fristerstreckung der Baubewilligung für die Herstellung des Hintergebäudes
28.02.1956	Bescheid	Wiederaufbau des Wohnhauses wurde durch Fondshilfe genehmigt
26.05.1956	Bescheid	Planwechsel Wiederaufbau des Wohnhauses
26.05.1956	Auswechslungsplan	Planwechsel Wohnhaus
12.03.1957	Bescheid	Benützungsbewilligung für das Wohnhaus nach Wiederaufbau - Deckenauswechslung, wiederhergestellte Whg 4, 7, 12, 17, 22 und wieder instandgesetzte Whg 20, 21, 23, 24 sowie Gebäudeteile
27.01.1974	Einreichplan	Zusammenlegung und Umbau der Wohnungen 10, 11 und 14
15.11.1974	Bescheid	Bauliche Änderungen Top 10, 11 und 14
26.05.1999	Bescheid	Benützungsbewilligung Personenaufzug

Lt. Auskunft der zuständigen Baubehörde sind für die ggst. Liegenschaft noch offene Bauverfahren anhängig (→ siehe nachfolgend; die erforderlichen Unterlagen für die Fertigstellungsanzeige wurden noch nicht beigebracht).

Datum	Dokument	Betreff/Anmerkung
01.04.2017	Einreichplan	Für dem Dachgeschoßausbau sowie bauliche Änderungen
01.04.2017	Einreichplan	Für bauliche Änderungen
07.11.2018	Bescheid	Baubewilligung - Bauliche Änderungen Top 1-24 und Herstellung v. Balkonen für die Tops 5, 7, 8, 10, 12, 13, 15, 17, 18, 21, 22, 23
19.06.2019	Bescheid	Abweichung von baubewilligten Plänen - Überschreitung Gaupenlänge
17.07.2019	Bescheid	Bauliche Änderugen/Herstellung, Gebrauchserlaubnis, Bew. nach der Straßenverkehrsordnung, Gebrauchsabgabe
01.10.2019	Auswechslungsplan	Bauliche Änderungen
12.11.2019	Aktenvermerk	Baubeginnsanzeige
06.07.2020	Bescheid	Abweichung vom bew. Bauvorhaben (1. Planwechsel)
14.07.2021	Mängelmeldung	Meldung über div. Mängel durch den Rauchfangkehrer
21.03.2023	Mängelmeldung	Meldung über div. Mängel durch den Rauchfangkehrer
21.03.2023	Mängelmeldung	Meldung eines baupol. Übelstandes

Gem. § 128 Abs 4 BO Wien darf vor Erstattung der vollständig belegten Fertigstellungsanzeige das Bauwerk oder die Anlage nicht benützt werden.

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

2.4. Liegenschaft – Grundstücke und Gebäude

Die ggst. Liegenschaft EZ 2174 bestehend aus dem GST .1265, ist rechteckig ausgestaltet, relativ eben gelegen und verfügt gem. Grundbuch über eine Grundstücksfläche von 309 m².

Die ggst. Liegenschaft wurde um 1902 mit einem Wohnhaus, ausgeführt als Gründerzeit-Straßen-trakter mit Hoftrakt, bebaut. Das Gebäude verfügt aktuell über ein Kellergeschoß und 6 Geschoße über Niveau (EG bis 1.DG). Der Zugang erfolgt über die Koflergasse.

Ausstattung des Gebäudes/Allgemeinteile

Ausstattung	
Konstruktion	Massivbau
Dach	Satteldach, Blechdeckung
Dachrinne	Saumrinnen, Fallrohre
Fassade/Außenputz	<u>Straßenfassaden</u> : Reibputzfassaden mit Faschen und Gesimsen und farbigem Anstrich; <u>Hoffassaden</u> : ungegliederte Reibputzfassaden; gemalt, Balkonanbauten
Türen	<u>Hauseingang/Hoftür</u> : doppelflügelige Holzfüllungstür mit Glasein-sätzen und Glasoberlichte; <u>Lackschäden</u> ; <u>Keller</u> : Holztür in Holz-zarge; <u>Wohnungstüren</u> : Holzfüllungstüren mit Metallzargen
Fenster	Kunststoffisolierglasfenster
Böden	Fliesen
Wände	geputzt/gemalt; im Eingangsbereich eingebaute Lichtspots
Decken	geputzt/gemalt
Stiegen	Betonstiegen, Eisengeländer und tlw. beidseitiger Holzhandlauf
Keller	Zugangstür Holzfüllungstür in Holzzarge; Betonstiege; einseitiger Metallhandlauf; Boden Stampfboden; Wände/Decken freigelegtes Mauerwerk, tlw. patschokierte; Kellerabteile mit Holzbrettertüren
Außenanlagen	betonierter Innenhof, Hofmauer, Maschendrahtzaun
Personenaufzug	vorhanden
Anschlüsse	Alle notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhan-den; die Funktionstüchtigkeit wurde nicht geprüft
Heizung	Hauszentralheizung (Gas), Fußbodenheizung
sonst. Gemeinschaftsanl.	Keine weiteren vorhanden

Zusammenfassung:

Das ggst. Gebäude befindet sich zum Stichtag in einem grundsätzlich sanierten Zustand → siehe auch nachfolgende Fotos im Anhang

2.5. Beschreibung WE-Objekt (Wohnung Top 10)

Lage im Gebäude

Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Die ggst. Wohnung Top 10 befindet sich im 2. Stock und ist sie sowohl in den Innenhof als auch auf die Koflergasse (durchgesteckt) ausgerichtet. Zum Stichtag ist ein Personenaufzug vorhanden.



Lage der Wohnung auf der ggst. Liegenschaft (schematisch)

Ausstattung und Erhaltung

	Ver-/Entsorgungseinrichtungen	
Strom	vorhanden	funktionstüchtig
Gas	<i>vorhanden (zentraler Hausanschluss)</i>	<i>funktionstüchtig</i>
Kaltwasser	vorhanden	funktionstüchtig
Warmwasser	vorhanden	funktionstüchtig
Kaminanschluss	vorhanden	funktionstüchtig
Kanalanschluss	vorhanden	funktionstüchtig
Heizung	Hauszentralheizung Fußbodenheizung	funktionstüchtig
Gegensprechanlage	vorhanden	funktionstüchtig
Telekommunikationsan- schluss	vorhanden	funktionstüchtig
Waschmaschinenanschluss	vorhanden	funktionstüchtig

Ausstattung/Zustand	
Top 10	<u>Türen:</u> Eingang: Holzfüllungstür mit Metallzarge; Innentüren: Holztüren in Holzzargen (Profilierung); Balkontür: Kunststoffisolierglastür; <i>Türbeschlag tlw lose, kleine Lackschäden</i> <u>Böden:</u> Fliesen, Stabparkett in Fischgrätmuster Parkett; Fliesen im Türbereich des WCs gesprungen; Parkettböden tlw. stark zerkratzt <u>Wände:</u> gemalt, Fliesen; Schimmel im WC; tlw. verschmutzt/zerkratzt <u>Decken:</u> gemalt; tlw. abgehängt mit Deckenspots <u>Fenster:</u> Kunststoffisolierglasfenster <u>Heizung:</u> Hauszentralheizung (Gas); Fußbodenheizung in allen Räumen <u>Bad/WC:</u> Eckbadewanne; Waschtisch mit Hebelmischer, Hänge-WC mit Einbauspülkasten (Spartaste); Waschmaschinen-/Trockneranschluss; mechanische Entlüftung; <u>WC:</u> Hänge-WC mit Einbauspülkasten; Handwaschbecken; Kunststoffoberlichte ins Freie, <i>leichte Schimmelbildung in der Ecke</i> <u>Küche:</u> Küchenzeile vorhanden (kein Zubehör) <u>Balkon:</u> Metallkonstruktion mit Fliesenboden und Metallgeländer mit satinieren Glasplatten, Außenbeleuchtung, Steckdose, <i>Kabelschlauch lose</i> <i>Sonstiges: Lichttaster/Thermostat tlw. schief montiert bzw. lose, Abdeckung fehlt,</i>

Zusammenfassung – Ausstattung/Zustand

Die ggst. Wohnung befindet sich insgesamt in einem guten Erhaltungszustand, tlw. sind Abnutzungen/Gebrauchsspuren (speziell im Bereich der Böden/Wände) ersichtlich. Die Ausstattung (Oberflächenmaterialien/Optik) entspricht den Vorstellungen/Erwartungen an modernes Wohnen.

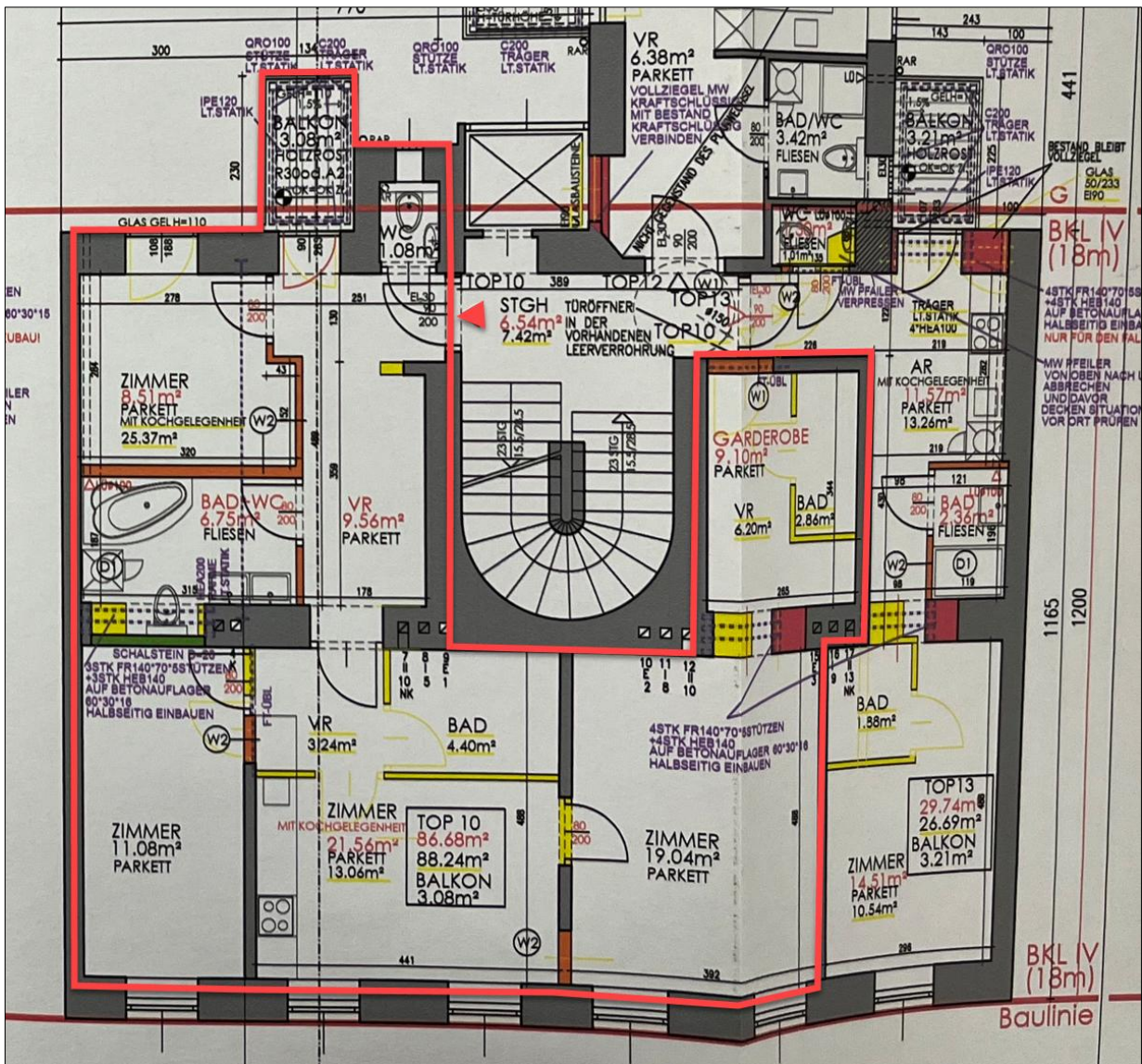
Nutzflächen

Dem ggst. Gutachten werden die Nutz-/Freiflächen lt. Nutzwertgutachten vom 26.11.2019 zugrunde gelegt.

Faktor	1,00	0,25	
Bezeichnung	Nutzfläche	Balkon	gew. Fläche
Vorraum	9,56 m²		9,56 m²
WC	1,08 m²		1,08 m²
Zimmer	8,51 m²		8,51 m²
Bad (mit WC)	6,75 m²		6,75 m²
Zimmer mit Kochgelegenheit	21,56 m²		21,56 m²
Zimmer	11,08 m²		11,08 m²
Zimmer	19,04 m²		19,04 m²
Garderobe	9,10 m²		9,10 m²
Balkon		3,08 m²	0,77 m²
Summe	86,68 m²	3,08 m²	87,45 m²

Konfiguration

Die ggst. Wohnung besteht aus einem Vorraum, einem Bad mit WC, einem WC, einer Wohnküche, einer Garderobe sowie drei Zimmern. Vom Vorraum sind das WC, das Bad/WC, das Schlafzimmer und die Wohnküche zentral begehbar. Zwei Zimmer sind Durchgangszimmer. Der Balkon ist vom Vorraum begehbar. Die Wohnung ist „durchgesteckt“ → querlüften ist möglich.



Planwechsel von Oktober 2019 (Fertigstellungsanzeige fehlt)

2.6. Bestandsituation

Von der Hausverwaltung wurde dem gef. SV ein Mietvertrag vorgelegt:

Mietvertragsabschluss	04.02.2020
Mietbeginn	01.01.2020
Mietende	unbefristet
Nutzfläche	ca. 86,68 m²
Kellerabteil	wird zur Verfügung gestellt
Mietzins	€ 748,65,-
Lagezuschlag	nicht vereinbart
Wertsicherung	gem. RichtWG, Valorisierung gem. Kundmachung BM f. Justiz im BGBI → Index 05/23 (lt. Vorschrift März 2026)
Kautions	wurde lt. HV nicht hinterlegt,

bis dato ist keine Wertsicherung erfolgt!

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

2.7. Betriebskosten, Reparaturrücklage & Reparaturvorschau

Betriebskosten/Rücklage

Die monatlichen Bruttobetriebskosten (ohne Reparaturrücklagen und Betriebskosten Heizung) aber inkl. Liftkosten für die ggst. Wohnung belaufen sich aktuell auf € 245,99. Das entspricht brutto € 2,84/m² Wohnnutzfläche. Die Betriebskosten liegen damit an der oberen Grenze einer marktüblichen Bandbreite. Die Zahlung in die Reparaturrücklagen beträgt monatlich insgesamt € 115,87 bzw. € 1,34/m².

Betriebskosten - Vorschreibung vom 01.05.2026						
Position	Kosten netto	Kosten pro m ²	10% Ust	20% Ust	Kosten Brutto	Kosten pro m ²
Betriebskosten	€ 189,87 p.m.	€ 2,19 /m ²	€ 18,99 p.m.		€ 208,86 p.m.	€ 2,41 /m ²
Betriebskosten Heizung	€ 126,75 p.m.	€ 1,46 /m ²		€ 25,35 p.m.	€ 152,10 p.m.	€ 1,75 /m ²
Liftkosten	€ 33,76 p.m.	€ 0,39 /m ²	€ 3,38 p.m.		€ 37,14 p.m.	€ 0,43 /m ²
Betriebskosten	€ 350,38 p.m.	€ 4,04 /m ²	€ 22,37 p.m.	€ 25,35 p.m.	€ 398,10 p.m.	€ 4,59 /m ²
Reparaturrücklage	€ 94,43 p.m.	€ 1,09 /m ²			€ 94,43 p.m.	€ 1,09 /m ²
Reparaturrücklage Lift	€ 21,44 p.m.	€ 0,25 /m ²			€ 21,44 p.m.	€ 0,25 /m ²
Reparaturrücklage	€ 115,87 p.m.	€ 1,34 /m ²			€ 115,87 p.m.	€ 1,34 /m ²
Gesamt	€ 466,25 p.m.	€ 5,38 /m²	€ 22,37 p.m.	€ 25,35 p.m.	€ 513,97 p.m.	€ 5,93 /m²

Die Reparaturrücklage weist lt. Auskunft der Hausverwaltung per 31.12.2025 einen Betrag von rd. € 18.894,- auf. Die Reparaturrücklage Lift weist per Ende 2025 einen Endsaldo von rd. € 624,- aus.

Sanierungen

Keine geplanten Sanierungen laut Auskunft der Hausverwaltung vom 20.03.2026.

Außerbüchlerliches Sanierungsdarlehen

Nicht vorhanden

§ 18 Verfahren, sonstige Schlichtungsstellen-/Gerichtsverfahren

sind keine bekannt

Ö-Norm B1300 Überprüfung

Nicht durchgeführt

3. METHODIK

3.1. Allgemeines

Der Verkehrswert wird gem. Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG 1992) wie folgt definiert

§ 2 Abs 2 LBG

Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

§ 2 Abs 3 LBG

Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Gem. ÖNORM B1802-1, 2022 Pkt 3.25 ist der Verkehrswert definiert als

Preis, der bei einer Veräußerung der Liegenschaft im redlichen Geschäftsverkehr üblicherweise erzielt werden kann.

3.2. Wahl des Bewertungsverfahrens

Im ggst. Fall handelt es sich um eine unbefristet vermietete Wohnung.

Vermietete Wohnungen (auch befristete) sprechen primär Anleger an, da eine sofortige Eigennutzung nicht möglich ist. Aus Sicht eines potentiellen Käufers stehen somit primär Renditeüberlegungen und die aus der Vermietung erzielbaren Erträge im Vordergrund. Daher wird das Ertragswertverfahren zur Anwendung gebracht.

Beim **Ertragswertverfahren** wird der Ertragswert des ggst. Objekts zum Zeitpunkt der Bewertung ausgehend von den erzielbaren Erträgen durch die Vermietung und den damit verbundenen Bewirtschaftungskosten unter Berücksichtigung des investitionsimmanenten Risikos mittels Kapitalisierungszinssatz und Restnutzungsdauer errechnet.

Grundsätzlich sieht das Ertragswertverfahren eine fiktive Aufspaltung der angesetzten Erträge in einen Anteil der Baulichkeiten und einen Anteil des Bodenwertes. Dies wird bewertungsmethodisch durch Abzug einer Bodenwertverzinsung und Addition des Bodenwertes (in voller Höhe) erzielt. Das „klassische“ Ertragswertverfahren folgt schematisch folgender Formel:

$$\text{Ertragswert} = (\text{Reinertrag} - \text{Bodenwertverzinsung}) \times \text{Vervielfältiger} + \text{Bodenwert}$$

Alternativ lässt sich der Ertragswert durch Kapitalisierung des Reinertrages der Liegenschaft zuzüglich des auf die Restnutzungsdauer abgezinsten Bodenwertes ermitteln. Diese auch als „eingleisiges Verfahren“ bezeichnete Vorgehensweise folgt folgender Formel:

$$\text{Ertragswert} = \text{Reinertrag der Liegenschaft} \times \text{Vervielfältiger} + \text{abgezinster Bodenwert}$$

Der im „klassischen“ Verfahren vorgenommene Abzug eines Verzinsungsbetrages für den Bodenwert und die gleichzeitige Addition des Bodenwertes ist mathematisch mit der im „eingleisigen“ Verfahren vorgenommene Diskontierung des Bodenwertes identisch, weshalb sowohl das „klassische“ als auch das „eingleisige“ Verfahren zum selben Ergebnis führen.

Die Ermittlung des **Bodenwertes** erfolgt unter Zuhilfenahme des **Vergleichswertverfahrens**.

3.3. Vergleichswertverfahren

Generelles

„Der Vergleichswert der Liegenschaft wird durch Vergleich mit im redlichen Geschäftsverkehr tatsächlich erzielten Kaufpreisen bzw. Mieten vergleichbarer Liegenschaften ermittelt. Dieses Verfahren ist insbesondere zur Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes unbebauter Liegenschaften sowie zur Ermittlung des Bodenwertes anzuwenden. Es setzt die sorgfältige Beobachtung der Marktentwicklung voraus.

Bei der Beurteilung der Vergleichbarkeit sind die Einflussgrößen der Wertermittlung zu berücksichtigen. Abweichende Eigenschaften sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert begründet zu berücksichtigen.“ Quelle: Ö-NORM B 1802-1

Da im Rahmen des Vergleichswertverfahrens der Wert unmittelbar aus dem Marktgeschehen abgeleitet wird, stellt dieses Verfahren das direkteste Wertermittlungsverfahren dar und ist im Zweifel anderen Verfahren vorzuziehen.

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist das Vorhandensein vergleichbarer Transaktionen in zeitlicher und räumlicher Nähe zum Stichtag und dem Bewertungsgegenstand.

Bei der Auswahl der Vergleichsobjekte ist, soweit wie möglich auf eine Übereinstimmung hinsichtlich wertrelevanter Parameter zu achten. Abweichungen sind durch entsprechende Anpassungen adäquat zu berücksichtigen.

Anpassungen

Die Anpassungen erfolgen erfahrungsgemäß, unter Anderem nach folgenden wertmaßgeblichen Parametern:

- Stichtag
- Lage
- Lage im Gebäude (bei Objekten auf Multi-Tenant-Liegenschaften)
- Größe
- Konfiguration
- Ausstattung (idR. bei Baulichkeiten)
- Erhaltungszustand (bei Baulichkeiten)
- Bebaubarkeit (bei Grund und Boden)

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Anpassungen nur bedarfsweise vorzunehmen sind; sofern eine ausreichende Übereinstimmung gegeben ist oder die Abweichung als nicht wertmaßgeblich beurteilt wird, ist keine Anpassung vorzunehmen.

Stichtagsanpassung

Die Stichtagsanpassung erfolgt regelmäßig unter Zugrundelegung des Immobilien-Preisspiegels der WKO. Die Berechnung erfolgt (tageweise) interpoliert. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Erhebungen des, dem Immobilien-Preisspiegel zugrunde liegenden, Preisniveaus jeweils 1 Jahr vor der Publikation erfolgt. Insofern stellen die publizierten Werte das Vorjahresniveau dar. Dies findet im Rahmen der Stichtagsanpassung entsprechende Berücksichtigung. Die Werte für den

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

jeweils aktuellen Stichtag (d.h. zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung) werden auf Basis der durchschnittlichen Steigerung der Vorjahreswerte antizipiert.

Übrige Anpassungen

Hinsichtlich der übrigen Anpassungen werden sowohl der Bewertungsgegenstand als auch die Vergleichsobjekte anhand folgender Skala beurteilt und benotet:

Beurteilung - Parameter	
1,0	Sehr Gut
1,5	Sehr Gut - Gut
2,0	Gut
2,5	Gut - Durchschnittlich
3,0	Durchschnittlich
3,5	Durchschnittlich - Schlecht
4,0	Schlecht
4,5	Schlecht - Sehr Schlecht
5,0	Sehr Schlecht

Die Vergleichsobjekte werden dem Bewertungsgegenstand gegenübergestellt, wobei sich die Anpassungen auf Grundlage folgender Matrix ergeben:

Anpassung			10,00%	7,50%	5,00%	2,50%	0,00%	-2,50%	-5,00%	-7,50%	-10,00%
	Note		1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
			Sehr Gut	Sehr Gut - Gut	Gut	Gut - Durchschnittlich	Durchschnittlich	Durchschnittlich - Schlecht	Schlecht	Schlecht - Sehr Schlecht	Sehr Schlecht
10,00%	1,0	Sehr Gut	0,0%	2,5%	5,0%	7,5%	10,0%	12,5%	15,0%	17,5%	20,0%
7,50%	1,5	Sehr Gut - Gut	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%	7,5%	10,0%	12,5%	15,0%	17,5%
5,00%	2,0	Gut	-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%	7,5%	10,0%	12,5%	15,0%
2,50%	2,5	Gut - Durchschnittlich	-7,5%	-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%	7,5%	10,0%	12,5%
0,00%	3,0	Durchschnittlich	-10,0%	-7,5%	-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%	7,5%	10,0%
-2,50%	3,5	Durchschnittlich - Schlecht	-12,5%	-10,0%	-7,5%	-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%	7,5%
-5,00%	4,0	Schlecht	-15,0%	-12,5%	-10,0%	-7,5%	-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%
-7,50%	4,5	Schlecht - Sehr Schlecht	-17,5%	-15,0%	-12,5%	-10,0%	-7,5%	-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%
-10,00%	5,0	Sehr Schlecht	-20,0%	-17,5%	-15,0%	-12,5%	-10,0%	-7,5%	-5,0%	-2,5%	0,0%

Es wird darauf hingewiesen, dass die Höhe der maximal möglichen Anpassung auf Grundlage des Marktgeschehens eingeschätzt wird und gegebenenfalls von den oben beispielsweise dargestellten +/- 10 % abweichen kann.

In Bedarfs- und Ausnahmefällen kann von der oben beschriebenen Vorgehensweise abgewichen werden, wobei die Abweichungen individuell erläutert und ermittelt werden.

Ausreißerprüfungen

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Sowohl das der Bewertung zugrunde gelegte Sample als auch das ermittelte Ergebnis ist auf die statistische Relevanz zu prüfen. Extrem gelegene Werte sind nicht für die Bewertung heranzuziehen. Im Rahmen des Vergleichswertverfahrens erfolgen zwei Ausreißerprüfungen.

In der Ausreißerprüfung I wird die erhobene Auswahl an Vergleichsobjekten überprüft. Vergleichsobjekte die als Ausreißer zu beurteilen sind, werden aus der Bewertung ausgeschieden und nicht weiterverarbeitet. Nach Durchführung der Anpassungen werden die angepassten Vergleichswerte erneut einer Ausreißerprüfung (Ausreißerprüfung II) unterzogen.

3.3.1. Ertragswertverfahren

Rohertrag

Sofern der Bewertungsgegenstand zum Stichtag noch längerfristig in Bestand gegeben ist, sind im Rahmen der Bewertung die tatsächlich erzielten Einnahmen auf ihre Marktangemessenheit zu prüfen und als Rohertrag in Ansatz zu bringen. Ist der Bewertungsgegenstand bestandfrei oder wird er kurzfristig freigemacht (zB befristeter Mietvertrag mit kurzer Restlaufzeit, Kündigung absehbar), ist im Rahmen der Ertragswertermittlung ein (allenfalls fiktiv) nachhaltig erzielbarer Nettohauptmietzins anzusetzen.

Sowohl die Marktgängigkeit eines tatsächlich erzielten Bestandzinses als auch die Nachhaltigkeit eines anzusetzenden Nettohauptmietzinses werden im Wege einer Marktanalyse – d.h. durch Erhebung und Analyse von vergleichbaren durchgeführten Transaktionen und/oder von vergleichbaren Angeboten – aus dem, zum Stichtag vorherrschenden Preisniveau abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten

Als Bewirtschaftungskosten sind die, im Zusammenhang mit der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Bewertungsgegenstandes entstehenden, nicht auf die Bestandnehmer überwälzbaren Kosten anzusetzen. Im gegenständlichen Fall werden folgende Bewirtschaftungskosten angesetzt:

Mietausfallswagnis

Unter dem Mietausfallswagnis werden uneinbringliche Rückstände sowie die Kosten der Rechtsverfolgung auf Zahlung aber auch die Leerstandskosten subsumiert. Da die exakte Höhe dieser Kosten im Vorhinein in der Regel nicht bekannt ist, werden diese als Wagnis, in Prozent des Rohertrages in Abzug gebracht. Die Höhe orientiert sich primär an der Lage, der Nutzung sowie der Nutzbarkeit (Drittverwendungsfähigkeit) des Bewertungsgegenstandes.

Das Mietausfallswagnis wird üblicherweise innerhalb folgender Bandbreiten angesetzt:

Wohnobjekt	2,0 % bis	4,0 %
Büros und Geschäftslokale	3,0 % bis	5,0 %
Gewerblich genutzte Objekte	5,0 % bis	10,0 %

Die dargestellten Bandbreiten stellen durchschnittliche Erfahrungswerte dar. Der individuell gewählte Ansatz kann aufgrund der jeweiligen Beschaffenheit des Bewertungsgegenstandes sowie der Höhe des erzielten/angesetzten Ertrages von den dargestellten Bandbreiten abweichen.

Instandhaltungskosten

Für die Beseitigung von baulichen Schäden sowie Schäden aus Witterung, Alterung und Abnutzung werden Instandhaltungskosten, in einer der Bauweise, dem Alter und der Nutzung des Bauwerkes angemessenen Höhe in Abzug gebracht.

Kapitalisierungszinssatz (= Liegenschaftszinssatz gem. ÖNORM B 1802-1)

Der Kapitalisierungszinssatz dient der Verzinsung der bewertungsmethodisch angesetzten (Rein-)Erträge und bildet das Risikoprofil des jeweiligen Bewertungsgegenstandes ab.

Der Hauptverband der allg. beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs empfiehlt, folgende Kapitalisierungszinssätze anzusetzen:

Zusammenfassende EMPFEHLUNG:				
LIEGENSCHAFTSART	LAGE			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 – 2,5 %	1,5 – 3,5 %	2,5 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %
Büroliegenschaft	2,5 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 – 5,0 %	4,0 – 6,0 %	5,0 – 6,5 %	5,5 – 7,5 %
Einkaufszentrum, Supermarkt, Fachmarktzentrum	3,5 – 6,5 %	4,5 – 7,0 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 8,5 %
Touristisch genutzte Liegenschaft	4,0 – 6,5 %	4,5 – 7,0 %	5,5 – 8,0 %	6,0 – 9,0 %
Transport-, Logistikliegenschaft	4,0 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %	6,0 – 8,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,5 %	5,5 – 8,5 %	6,5 – 9,5 %
Industrielliegenschaft	4,5 – 7,5 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 9,0 %	6,5 – 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften	1,0 % bis 3,5 %			
Forstwirtschaftliche Liegenschaften	0,5 % bis 2,5 %			

Quelle: „Sachverständige“, Heft 02/2026

Festzuhalten ist, dass der Kapitalisierungs-/Liegenschaftszinssatz ausschließlich ein Instrument der Liegenschaftsbewertung darstellt und für die Marktteilnehmer de facto nicht von Relevanz ist. Marktteilnehmer kalkulieren die mit dem bewertungsgegenständlichen Objekt verbundenen Risiken und Potentiale in Form einer Ertragsrendite. Diese unterscheidet sich vom Kapitalisierungs-/Liegenschaftszinssatz insofern, als dass die Rendite folgende der Ertragswertmethode innewohnende Vorgehensweisen nur implizit berücksichtigt:

- Trennung Grund & Boden/Baulichkeiten
- Expliziter Ansatz der Restnutzungsdauer der Baulichkeiten
- Expliziter Ansatz der Bewirtschaftungskosten

Insofern orientiert sich der Kapitalisierungs-/Liegenschaftszinssatz an der marktseitig erwarteten Rendite und leitet sich auch aus dieser retrograd ab.

Restnutzungsdauer

Die gewöhnliche Nutzungsdauer ist die üblicherweise zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung bis zum Ende der wirtschaftlich vertretbaren Nutzung. Diese hängt von der Nutzung, Bauweise und -art sowie der Wartung und Instandhaltung ab.

In der Bewertungsliteratur wird, je nach Ausführung und Gebäudeart/Nutzung, folgende Nutzungsdauer empfohlen:

Art der Baulichkeit	übliche Gesamtnutzungsdauer
Ein- und Zweifamilienhaus	
normale Bauausführung	60-70 Jahre
einfache Bauausführung	50-60 Jahre
Fertighäuser	60-70 Jahre
Fertighäuser auf Holzbasis	40-60 Jahre
Mehrwohnungshäuser	
Miet- und Eigentumswohngebäude	60-70 Jahre
Sozialer Wohnbau	50-60 Jahre
Altbau-/Gründerzeithäuser	100-150 Jahre
Garagen	
Garagen Massivbau	50-70 Jahre
Fertigaragen	40-50 Jahre
Parkhäuser und Tiefgaragen	40-50 Jahre
Büro- und Verwaltungsgebäude	
je nach Bauausführung und Standort	40-60 Jahre
Handelsimmobilien	
Geschäftshäuser und Kaufhäuser	30-50 Jahre
Supermärkte	20-30 Jahre
Gewerbe- und Industriegebäude	
Fabrikgebäude und Werkhallen	30-50 Jahre
Lagerhallen und Logistikimmobilien	20-40 Jahre
Betriebsgebäude für besondere Zwecke	10-30 Jahre
Wellblechschuppen, Flugdächer, Holzschuppen, Holzgebäude in einfacher Bauweise	20-30 Jahre
Sonderimmobilien	
Hotels	20-40 Jahre
Schulen	40-60 Jahre
Tankstellen	10-20 Jahre

4. BEURTEILUNG & BEWERTUNGSGRUNDLAGEN

4.1. Beurteilung

Beurteilung	
Lage der Liegenschaft für Wohnzwecke	Die ggst. Liegenschaft befindet sich im 12. Wiener Gemeindebezirk. Ansprechende Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und trotz Einbahnregelungen gute Erreichbarkeit mit Individualverkehr. Die infrastrukturellen Einrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten) sind in der unmittelbaren Umgebung vorhanden, div. medizinische Einrichtungen sowie Parkanlagen befinden sich ebenfalls in mittelbarer Umgebung. Keine überdurchschnittliche Beeinträchtigung der straßenseitigen Wohnungen/Räume durch Straßen- und Schienenverkehrslärm. Die Lage der Liegenschaft ist für Wohnzwecke innerhalb des 12. Bezirkes prinzipiell ansprechend-gut; allerdings handelt es sich um eine mietrechtliche Gründerzeitlage (aus mietrechtlicher Sicht handelt es sich daher max. um eine Durchschnittslage).
Gebäude	Das Gebäude verfügt über alle notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Ein Aufzug ist vorhanden. Die Ausstattung des Gebäudes ist gut und der Erhaltungszustand gut bis sehr gut.
Lage der Wohnung im Gebäude	Die bewertungsgegenständliche Wohnung befindet sich im 2. Stock und ist sie sowohl in den Innenhof (Hofruhelage) als auch auf die Koflergasse ausgerichtet (durchgesteckt – querlüften möglich). Die Lage der Wohnung im Gebäude ist ansprechend.
Größe und Konfiguration der Wohnung	Die ggst. Wohnung verfügt über eine gew. Fläche von 87,45 m ² , welche sich auf einen Vorraum, ein Bad mit WC, ein WC, eine Wohnküche, einen Balkon, drei Zimmer und eine Garderobe aufteilt. Der Balkon ist vom Vorraum begehbar. Das Bad, das WC, das Schlafzimmer und die Wohnküche sind vom Vorraum zentral begehbar. Zwei Zimmer sind Durchgangszimmer. Die Größe der ggst. Wohnung ist insgesamt gut → markt-gängige Größe. Die Konfiguration ist durchschnittlich-ansprechend.
Ausstattung / Zustand der Wohnung	Die Wohnung verfügt über alle notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Die Oberflächenmaterialien und die technische Ausstattung entsprechen den Anforderungen an modernes Wohnen. Die Wohnung ist insgesamt gut bis sehr gut ausgestattet und befindet sie sich insgesamt in einem guten Erhaltungszustand , tlw. sind Abnutzungen/Gebrauchsspuren (speziell im Bereich der Böden/Wände) ersichtlich.

4.2. Anteiliger Bodenwert/Grundkostenanteil (GKA)

Bei der Feststellung des Bodenwertes sind Wertkriterien wie örtliche Lage der Liegenschaft, gegebene Aufschließung, Größe und Konfiguration der Grundstücksfläche, Bebaubarkeit, Verkehrserschließung sowie unmittelbare und mittelbare Umgebung maßgebend.

Für die Ermittlung des Bodenwertes der ggst. Liegenschaft wurden nachfolgende Vergleichsobjekte herangezogen.

Vergleichsobjekte/Basisdaten										Plausib. Prüf.
PLZ	Straße	GB	EZ	Stichtag	Flächenwidmung Bebauungsbest.	Bauklasse	Bauweise	GSt. Fläche	Grundkosten- anteil	Ausreißer Prüfung I
1120	Breitenfurter Straße	01301	166	07.02.2024	GBGV	III	g	1.035 m²	1.412,- €/m²	nein
1120	Eichenstraße	01305	1247	02.07.2024	GBGV	IV	g, G	530 m²	1.705,- €/m²	ja
1120	Wilhelmstraße	01305	522	19.05.2025	W	III	g, G	602 m²	1.452,- €/m²	nein
1120	Rechte Wienzeile	01305	2554	01.02.2025	GB	IV	18m, g, BB; W I 18m g	1.839 m²	808,- €/m²	ja
1120	Pohlgasse	01305	789	04.06.2025	GB	III	g	715 m²	1.548,- €/m²	nein
1120	Vivenotgasse	01305	105	01.11.2025	W	III	g, G	406 m²	974,- €/m²	nein
1120	Flurschützstraße	01305	2659	27.05.2026	W	IV	16m, g, G, BB	3.127 m²	1.025,- €/m²	nein
1120	Wienerbergstraße	01305	1455	29.01.2026	GBGV	III	g, G	286 m²	1.422,- €/m²	nein
Durchschnitt									1.293,- €/m²	

Die um wertbestimmende Unterschiede korrigierten Grundkostenanteile (Durchschnitt über alle Geschosse für Geschäfts-/Wohnnutzung) für vergleichbare Liegenschaften liegen zwischen rd. € 808,-/m² und rd. € 1.705,-/m². Im ggst. Fall liegen zwei statistische Ausreißer vor und werden diese in der Bewertung nicht berücksichtigt. Nach Durchführung der Anpassungen und der Ausreißerprüfung II ergibt sich für die Vergleichsobjekte ein Durchschnitt von rd. € 1.334,-/m².

Vergleichsobjekte/Basisdaten					Korrekturen	Plausib. Prüf.		Resultat
PLZ	Straße	Stichtag	GSt. Fläche	Grundkosten- anteil	Korrektur gesamt	angepasste Vergleichswerte	Ausreißer Prüfung II	Vergleichswerte ohne Ausreißer
1120	Breitenfurter Straße	07.02.2024	1.035 m²	1.412,- €/m²	7,82%	1.522,- €/m²	nein	1.522,- €/m²
1120	Eichenstraße	02.07.2024	530 m²	1.705,- €/m²				
1120	Wilhelmstraße	19.05.2025	602 m²	1.452,- €/m²	1,47%	1.473,- €/m²	nein	1.473,- €/m²
1120	Rechte Wienzeile	01.02.2025	1.839 m²	808,- €/m²				
1120	Pohlgasse	04.06.2025	715 m²	1.548,- €/m²	3,93%	1.609,- €/m²	nein	1.609,- €/m²
1120	Vivenotgasse	01.11.2025	406 m²	974,- €/m²	-0,36%	970,- €/m²	nein	970,- €/m²
1120	Flurschützstraße	27.05.2026	3.127 m²	1.025,- €/m²	-3,13%	993,- €/m²	nein	993,- €/m²
1120	Wienerbergstraße	29.01.2026	286 m²	1.422,- €/m²	0,93%	1.435,- €/m²	nein	1.435,- €/m²
Durchschnitt				1.293,- €/m²		1.334,- €/m²		1.334,- €/m²

Durchschnitt vor Ausreißerprüfung	1.334,- €/m²
Standardabweichung (σ)	255,- €/m²
Standardabweichung (σ) x 2	510,- €/m²
Konfidenzintervall 30%	1.734,- €/m²
(max. 30 %)	934,- €/m²
Durchschnitt nach Ausreißer	1.334,- €/m²

Für die Wohnung Top 10 ergibt sich daher auf Basis einer gew. (Nutz)Fläche von 87,45 m² zum Stichtag ein anteiliger Bodenwert in Höhe von rd. € 116.658,-.

Anteiliger Bodenwert					
EZ	WE-Objekt	Fläche	GKA Ø	Faktor	Bodenwert
2174	B-LNr 15; 188/2016; WE an 10	87,45 m²	1 334,- €/m²	1,00	116 658 €
Gesamt		87,45 m²			116 658 €

4.3. Ertragswert

4.3.1. Nettomietzins/Jahresrohertrag

Mietzinsbildung/Anwendungsbereich - allgemein

Die ggst. Liegenschaft wurde mit einer Baubewilligung vor dem 8.5.1945 errichtet und unterliegt daher dem Vollanwendungsbereich des MRG (Überprüfbarkeit und 25 % Befristungsabschlag). Im Falle einer Neuvermietung ergeben sich für die ggst. Wohnung somit prinzipiell folgende Möglichkeiten der Mietzinsbildung: Richtwertmietzins gem. §16 (2-4) MRG, wobei anzumerken ist, dass die ggst. Liegenschaft lt. Adressenverzeichnis⁶ in einem mietrechtlichen Gründerzeitviertel gem. § 2 Abs 3 RichtWG liegt

⁶ in Dirnbacher/Heindl/Rustler, Der Richtwertmietzins, 1994

„Die durchschnittliche Lage (Wohnumgebung) ist nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens zu beurteilen, wobei eine Lage (Wohnumgebung) mit einem überwiegenden Gebäudebestand, der in der Zeit von 1870 bis 1917 errichtet wurde und im Zeitpunkt der Errichtung überwiegend kleine, mangelhaft ausgestattete Wohnungen (Wohnungen der Ausstattungskategorie D) aufgewiesen hat, **höchstens als durchschnittlich** einzustufen ist.“

in Verbindung mit dem § 16 Abs 4 MRG

„Ein Zuschlag nach Abs. 3 ist nur dann zulässig, wenn die Liegenschaft, auf der sich die Wohnung befindet, eine Lage aufweist, die besser ist als die durchschnittliche Lage (§ 2 Abs. 3 RichtWG) [...]“.

ist prinzipiell **kein Lagezuschlag** zulässig.

Zudem wurde gem. Mietvertrag auch kein Lagezuschlag vereinbart.

Mietzins gem. Mietvertrag

Die Wohnung **Top 10** ist zum Stichtag auf Basis eines unbefristeten, schriftlichen Mietvertrages zu einem Nettomietzins von **€ 748,65 p.m.** vermietet. Das entspricht € 8,56/m² gew. Fläche bzw. € 8,64/m² Wohnnutzfläche bzw. einem Jahresrohertrag iHv. rd. **€ 8.984, -**.

4.3.2. Bewirtschaftungskosten

Mietausfallswagnis

Das Mietausfallswagnis deckt jenes Risiko ab, das auf Grund von uneinbringlichen Mietrückständen, Mietkürzungen, Mietprozessen, Räumungsklagen sowie fluktuationsbedingten Leerständen entsteht. Die Höhe des Mietausfallswagnisses richtet sich u.a. nach der Lage und Nutzungsart der Liegenschaft, aber auch nach dem tatsächlich vorgeschriebenen Mietzins. Im ggst. Fall ist das Mietausfallswagnis für die Wohnung Top 10 iHv. **3,00 %** anzusetzen.

Instandhaltungskosten

Der Ansatz der Instandhaltungsaufwendungen berücksichtigt jene Kosten, die erforderlich sind, um eine ordentliche und brauchbare Nutzung der Liegenschaft zu gewährleisten. Die Nutzungsdauer einzelner Gebäudebestandteile entspricht nicht der Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes und deshalb sind diese in regelmäßigen Abständen zu erneuern (u.a. Leitungen, Fenster, Dach). Die tatsächlichen Instandhaltungskosten sind zunächst relativ gering und steigen mit dem Gebäudealter an. Um kalkulatorisch durchschnittliche Wertansätze in die Berechnung einfließen zu lassen, wird auf Erfahrungswerte zurückgegriffen. Auf Grund des insgesamt guten-sehr guten Erhaltungszustandes des Gebäudes werden Instandhaltungskosten in Höhe von rd. **€ 12,- /m² p.a.** in Ansatz gebracht.

4.3.3. Kapitalisierungszinssatz (gem. LBG)⁷

Der Zinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er wird in seiner reinen Form aus Marktdaten (also Kaufpreisen und den ihnen zugeordneten Reinerträgen) im Wege einer retrograden Berechnung abgeleitet und bildet damit die regionale Immobilienmarktentwicklung ab. In der Berechnung wird daher jener Zinssatz angewendet, welcher der Kapitalverzinsung bei einer Anlage dieser Kategorie im Geschäftsverkehr üblicherweise zukommt.

⁷ entspricht dem Liegenschaftszinssatz lt. ÖNORM B 1802-1

Mit in die Betrachtung einzubeziehen sind die Art des Objektes (Nutzungskategorie), die Mikrolage des Objektes, die Beschaffenheit der Immobilie, die Marktlage samt den grundsätzlichen Rahmenbedingungen (unter Berücksichtigung der rechtlichen Rahmenbedingungen des MRG) auf dem lokalen und überregionalen Immobilienmarkt, die Restnutzungsdauer, die Ortsgröße sowie die zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse. Für die Wohnung Top 10 wird ein Kapitalisierungszinssatz iHv. rd. **2,75 %** in Ansatz gebracht.

4.3.4. Nutzungsdauer und Restnutzungsdauer (RND)

Die gewöhnliche Nutzungsdauer ist die üblicherweise erwartete Zeitspanne von der Errichtung des Gebäudes bis zum Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung: Diese hängt von der Nutzung, Bauweise und –art sowie der Wartung und laufenden Instandhaltung des Gebäudes ab. Die gewöhnliche Nutzungsdauer beträgt rd. 100 Jahre. Ausgehend vom Zeitpunkt der Errichtung, der durchgeführten Sanierungs-/Verbesserungsarbeiten, einer laufenden Instandhaltung und dem aktuellen Erhaltungszustand des Gebäudes kann von einer **Restnutzungsdauer von rd. 60 Jahren** ausgegangen werden.

4.3.5. Vervielfältiger

Aus dem Kapitalisierungszinssatz und der Restnutzungsdauer leitet sich der Vervielfältiger nachfolgender Formel ab:

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n * (q - 1)} \quad q = 1 + p$$

V... Vervielfältiger p... Kapitalisierungszinssatz n... Restnutzungsdauer in Jahren

4.4. Rechte und Lasten

Folgende grundbücherliche Rechte und Lasten sind vorhanden:

A2-Blatt

```
***** A2 *****
2 a 2767/2022 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß § 32
WEG 2002 gemäß Punkt IV. 2) Wohnungseigentumsvertrag 2019-12-20
```

A2-LNR 2: Aufteilung der Aufwendungen

u.a. werden die Aufwendungen abweichend zum WEG nicht nach Nutzwerten, sondern nach Nutzflächen abgerechnet. Dies hat keine Auswirkung auf den Verkehrswert der ggst. Wohnung → im ggst. Fall nicht bewertungsrelevant (→ siehe WE-Vertrag im Anhang unter Pkt. 6.6.)

C-Blatt:

```

***** C *****
12  a 2767/2022 Benützungsregelung gem § 17 WEG 2002 gemäß Punkt
    III. Wohnungseigentumsvertrag 2019-12-20
21  auf Anteil B-LNR 15
    a 3189/2022 Pfandurkunde 2021-06-25, Nachtrag zur Pfandurkunde
      2022-11-24
      PFANDRECHT
      Höchstbetrag EUR 400.000,--
      für Sparkasse Pottenstein N.Ö. (FN 1100811)
28  auf Anteil B-LNR 15
    a 855/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (8 C 391/24h)
    b gelöscht
29  auf Anteil B-LNR 15
    a 924/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
      (36 C 398/24h - BG Innere Stadt Wien)
    b gelöscht
33  auf Anteil B-LNR 15
    a 604/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
      Hereinbringung von vollstr EUR 4.403,94
      samt Zinsen und Kosten gemäß Beschluss 2025-03-22 für
      Bettina Gehrler geb 1994-08-17
      (14 E 51/25k - Beitritt zu 33 E 62/24s)

```

C-LNR 12: Benützungsregelung

Hierbei handelt es sich um die Benützungsregelung der Kellerabteile der ggst. Liegenschaft. Diese Eintragung hat keinen negativen Einfluss auf den Verkehrswert der ggst. Wohnung und ist sie im Ertragswertverfahren über die Miete berücksichtigt → im ggst. Fall nicht bewertungsrelevant (→ siehe WE-Vertrag im Anhang unter Pkt. 6.6.)

C-LNR 21: Pfandrecht

Die Bewertung erfolgt ohne Berücksichtigung geldwerter Rechte und Lasten. Das ggst. Pfandrecht ist daher im ggst. Fall nicht bewertungsrelevant.

C-LNR 28, 29 und 30: Einleitungen des Versteigerungsverfahrens

Hierbei handelt es sich um die Ersichtlichmachungen der Einleitung der Zwangsversteigerung. Diese Eintragungen stehen im Zusammenhang mit dem ggst. Exekutionsverfahren und sind im ggst. Fall daher nicht weiter bewertungsrelevant.

Außerbücherliche Rechte und Lasten: unbefristeter Mietvertrag (im Rahmen der Bewertung berücksichtigt); Lt. Auskunft des Referates Zentrale Einbringung der Stadt Wien gibt es per 21.05.2026 keine offenen Forderungen. Weitere/andere außerbücherliche Rechte und Lasten sind keine bekannt bzw. vorhanden.

4.5. MarktanpassungAngebot & Nachfrage aktuell

Der 12. Bezirk ist bei den Wohnungssuchenden je nach Lage durchschnittlich-sehr beliebt. Auf den div. Internetplattformen werden aktuell über 736 Eigentumswohnungen angeboten (davon rd. 78 Eigentumswohnungen mit einer Größe von 80 bis 90 m²).

Kauftransaktionen auf der ggst. Liegenschaft

Seit 2020 wurden auf der ggst. Liegenschaft folgende Kauftransaktionen durchgeführt:

Kauftransaktionen auf der ggst. Liegenschaft										
EZ	WE-Objekt	TZ	Stichtag	Geschoß	Nutzfläche	Freifläche* (Terr., Balk.)	gew. Fläche	Kaufpreis		
2174	Top 21	853/2020	21.02.2020	4. OG	59,41 m²	3,08 m²	60,33 m²	€	309 000	rd. € 5 121,- /m²
2174	Top 17	1589/2020	20.05.2020	3. OG	42,25 m²	9,09 m²	44,98 m²	€	239 000	rd. € 5 314,- /m²
2174	Top 15	2999/2020	20.10.2020	3. OG	60,55 m²	3,08 m²	61,47 m²	€	170 000	rd. € 2 765,- /m²
2174	Top 13	533/2021	09.02.2021	2. OG	29,74 m²	3,21 m²	30,70 m²	€	137 500	rd. € 4 478,- /m²
2174	Top 3	574/2021	09.02.2021	EG	26,29 m²		26,29 m²	€	135 000	rd. € 5 135,- /m²
2174	Top 19	661/2021	17.02.2021	3. OG	28,09 m²		28,09 m²	€	152 000	rd. € 5 411,- /m²
2174	Top 2	1321/2021	23.02.2021	EG	28,06 m²		28,06 m²	€	126 000	rd. € 4 490,- /m²
2174	Top 4	1890/2021	07.06.2021	EG	41,38 m²	10,53 m²	44,54 m²	€	222 000	rd. € 4 984,- /m²
2174	Top 22	2820/2021	01.09.2021	4. OG	45,37 m²	9,09 m²	48,10 m²	€	260 000	rd. € 5 406,- /m²
2174	Top 15	3078/2021	01.10.2021	3. OG	60,55 m²	3,08 m²	61,47 m²	€	310 000	rd. € 5 043,- /m²
2174	Top 12	2504/2023	12.10.2023	2. OG	41,30 m²	9,09 m²	44,03 m²	€	145 000	rd. € 3 293,- /m²
2174	Top 1	2332/2024	04.09.2024	EG	28,40 m²		28,40 m²	€	129 000	rd. € 4 542,- /m²
2174	Top 15	714/2026	10.03.2026	3. OG	60,55 m²	3,08 m²	61,47 m²	€	290 000	rd. € 4 717,- /m²

Kauftransaktionen in der Umgebung

Nachfolgend ein Auszug div. Kauftransaktionen von Eigentumswohnungen (nicht bestandsfrei) aus der Umgebung der ggst. Liegenschaft:

Kauftransaktionen in der Umgebung										
PLZ	Ort	Adresse (Straße, Nr.)	EZ	KG	WE-Objekt	TZ	Stichtag	Geschoß	Nutzfläche	Kaufpreis
1120	Wien	Ignazgasse 42	461	1305	Top 19	152/2026	10.12.2025	2. OG	37,53 m²	€ 93 060 rd. € 2 480,- /m²
1120	Wien	Ratschkygasse 31	937	1305	Top 9	427/2025	14.02.2025	1. OG	47,15 m²	€ 120 000 rd. € 2 545,- /m²
1120	Wien	Aichholzgasse 55	908	1305	Top 30	2384/2024	19.08.2024	3. OG	48,72 m²	€ 135 000 rd. € 2 771,- /m²
1120	Wien	Gatterholgasse 18	444	1305	Top 6	1799/2025	14.04.2025	k.A.	26,33 m²	€ 57 000 rd. € 2 165,- /m²
1120	Wien	Gatterholgasse 18	444	1305	Top 7	1799/2025	14.04.2025	k.A.	35,98 m²	€ 43 905 rd. € 1 220,- /m²
1120	Wien	Gatterholgasse 18	444	1305	Top 10-11	1799/2025	14.04.2025	k.A.	70,21 m²	€ 165 000 rd. € 2 350,- /m²

Prognosesicherheit/Stichtagsbewertung

Aufgrund der, zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung bestehenden Entwicklungen lassen sich unverhältnismäßige Veränderungen der allgemeinen Wirtschaftssituation – und daraus resultierende Auswirkungen auf den Immobilienmarkt nicht einschätzen. Die Bewertung erfolgt unter der Prämisse, dass allfällige, zum Stichtag vorhandene Beeinträchtigungen des Marktes nur temporär sind. Da längerfristige Auswirkungen allfälliger Marktbeeinträchtigungen nicht vorweggenommen werden können, wird – im Hinblick auf bewertungsimmanente, durch den SV vorzunehmende Prognosen – eine Normalisierung des Marktgeschehens hinsichtlich der wer relevanten Parameter (z.B. Fremdkapitalkosten, Inflation, Mietniveau, Baukosten, usw.) bewertungsmethodisch unterstellt. Unter Berücksichtigung der Entwicklungen ist hinsichtlich des stichtagsbezogen ermittelten Verkehrswertes davon auszugehen, dass es am Markt nach wie vor zu einer höheren Volatilität der Immobilienwerte und zu längeren Verwertungszeiträumen kommt.

Baurechtlicher Konsens und Reparaturrücklage

Wie bereits erwähnt, liegt in der Überwachung ein offenes Bauvorhaben betreffend die gesamte Liegenschaft auf (Bauliche Änderungen und Herstellungen). Der Baubeginn wurde mit 11.11.2019 angezeigt. Die Fertigstellungsanzeige samt eventuellem Bestandsplan wurde/n jedoch bis dato noch nicht eingereicht. Es wird nochmals angemerkt, dass gem. § 128 Abs 4 BO Wien vor Erstattung der vollständig belegten Fertigstellungsanzeige das Bauwerk oder die Anlage prinzipiell nicht benützt werden darf. Für die damit verbundenen Risiken und Rechtsunsicherheiten wird ein anteiliger Marktanpassungsabschlag iHv. von rd. € 5.000,- in Ansatz gebracht.

Darüber hinaus ist nach Ansicht des gef. SV keine weitere Marktanpassung notwendig.

5. GUTACHTEN - VERKEHRSWERT

5.1. Verkehrswert der BLNR 15, Wohnung Top 10

Ertragswertverfahren			
Nettomiete p.m.	gew. Fl. 87,45 m²	8,56 €/m²	748,65 € p.m.
Jahresrohertrag			8 984 €
- Bewirtschaftungskosten	Inst. 12,- €/m²	MAW 3,00%	- 1 319 €
= Liegenschaftsreinertrag			7 665 €
- Verzinsung Bodenwert	116 658 €	2,75%	- 3 208 €
= Reinertrag der baulichen Anlagen			4 457 €
x Vervielfältiger	RestND 60 J.	2,75%	29,2227
= Gebäudeertragswert			130 239 €
- Fertigstellungskosten, Baumängel und -schäden			- €
= Wert des Gebäudes			130 239 €
+ Bodenwert	87,45 m²	1 334 €/m²	116 658 €
Ertragswert			246 897 €
+/- Rechte und Lasten			- €
= Zwischenwert			246 897 €
+/- Marktanpassung (Fertigstellungsanzeige und Reparaturrücklage)			- 5 000 €
Verkehrswert			241 897 €
Verkehrswert gerundet			242 000 €
Verkehrswert im Verhältnis zur gew. Fläche	87,45 m²		2 767 €/m²
Verkehrswert im Verhältnis zur Nutzfläche	86,68 m²		2 792 €/m²
Bruttorendite	242 000 €	8 984 € p.a.	3,71%

Der **Verkehrswert** der BLNR 15, 188/2016 Anteile, auf der Liegenschaft 01305 Meidling, EZ 2174, GST .1265, an der Adresse 1120 Wien, Koflergasse 19, verbunden mit WE an Wohnung Top 10 beträgt zum Stichtag

rd. € 242.000,-

Wien, am 04.08.2026

Mag. Georg Strafella
Immobiliensachverständiger,
Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6. ANLAGEN

6.1. Grundbuchsauszug (auszugsweise)



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01305 Meidling
BEZIRKSGERICHT Meidling

EINLAGEZAHL 2174

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 15 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 714/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.1265	GST-Fläche	309	
	Bauf.(10)	231	
	Bauf.(20)	66	
	Gärten(10)	12	Koflergasse 19

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

2 a 2767/2022 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß § 32
WEG 2002 gemäß Punkt IV. 2) Wohnungseigentumsvertrag 2019-12-20

***** B *****

15 ANTEIL: 188/2016

Koflergasse 19 Immobilien GmbH (FN 460058g)

ADR: Kärntner Ring 14/8+9, Wien 1010

a 3360/2016 IM RANG 3009/2016 Kaufvertrag 2016-10-24 Eigentumsrecht

b 2767/2022 Teilung des Anteils

c 2767/2022 Wohnungseigentum an Wohnung Top 10

***** C *****

12 a 2767/2022 Benützungsregelung gem § 17 WEG 2002 gemäß Punkt
III. Wohnungseigentumsvertrag 2019-12-20

21 auf Anteil B-LNR 15

a 3189/2022 Pfandurkunde 2021-06-25, Nachtrag zur Pfandurkunde
2022-11-24

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 400.000,--

für Sparkasse Pottenstein N.Ö. (FN 110081i)

28 auf Anteil B-LNR 15

a 855/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (8 C 391/24h)

b gelöscht

29 auf Anteil B-LNR 15

a 924/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(36 C 398/24h - BG Innere Stadt Wien)

b gelöscht

33 auf Anteil B-LNR 15

a 604/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 4.403,94

samt Zinsen und Kosten gemäß Beschluss 2025-03-22 für

Seite 1 von 2

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bettina Gehrler geb 1994-08-17
(14 E 51/25k - Beitritt zu 33 E 62/24s)

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

Grundbuch	13.05.2026 11:23:58
-----------	---------------------

Seite 2 von 2

6.2. Einheitswertbescheid

27-Feb-2025 13:02 Mag. Georg Strafella

00431587101031

p.1

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO MAG. GEORG STRAFELLA
ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER

FAX

An:	FA für gebühren, Verkehrssteuer und Glücksspiel
	050 233 591 8001
Firma:	Finanzamt Wien-Gebührenstelle
Betreff:	Einheitswert
Von:	Jelena Vidović, MSc
Telefon:	+43/1/587 10 10
Telefax:	+43/1/587 10 10 - 31
Mobil:	+43/660/1499075
Email:	ju@strafella.at
Datum:	27. Februar 2025, 11:10 Uhr
Anzahl Seiten:	5 (inkl. Titelseite)

Sehr geehrte Damen und Herren,

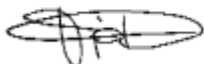
aufgrund der Anordnung des BG Meidling, ersuchen wir Sie höflichst, uns für die Bewertung der Liegenschaft

- EZ 2174, KG 01305 Meidling, an der Adresse 1120 Wien, Koflergasse 19, BLNR 15, 188/2016 Anteile, Verpflichtete Parteien Koflergasse 19 Immobilien GmbH, Kärntner Ring 14/8+9, 1010 Wien (FN 460058g)

den Einheitswert zu übermitteln (siehe Auftrag und GB-Auszug im Anhang).

Danke für Ihre Bemühungen im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen



Jelena Vidović, MSc

EW-AZ 08 081-2-1027/3
EW der gesamten Liegenschaft € 58.800,-
GMB € 112,12
Bodenwert € 58,1383 /m²

Mittersteig 13
1040 Wien
UID Nr.: ATU1 62924438

Tel. +43/1/587 10 10
Fax +43/1/587 10 10 - 31
Mobil +43/676/611 26 35

geo@strafella.at
www.strafella.at

Bank Austria
RLB NÖ-Wien AG

IBAN: AT90 1200 0509 8125 7001
BIC: BKAUATWW
IBAN: AT23 3200 0000 1164 9951
BIC: RLNWATWW

6.3. Offene Abgaben/Forderungen Stadt Wien (MA 6), per 21.05.2026

Sehr geehrte Fr. Vidovic,

vielen Dank für die Übermittlung des Beschlusses betreffend Koflergasse 19.

Wie mit Ihnen schon telefonisch besprochen bestehen derzeit keine Rückstände an Grundsteuer, Müllabfuhrabgabe (Kto.05/81002174) sowie Wasser-Abwassergebühr (Kto. 122288090). Die nächste Vorschreibung an Grundsteuer, Müllabfuhrabgabe ist per 15.08.2026 fällig, Wasser-Abwassergebühr per 15.07.2026.

Sollten Sie für die Grundbesitzabgabe, Müllabfuhrabgabe einen Bescheid benötigen - wenden Sie sich bitte an die Magistratsabteilung 6, Buchhaltungsabteilung 9, 1110 Wien, Rinnböckstraße 15, Tel.Nr. +43 1 4000 96269, Email: kanzlei-b09@ma06.wien.gv.at, für die Wasser-Abwassergebühr bitte an die Magistratsabteilung 31, 1060 Wien, Grabnergasse 4-6, Tel: +43 1 59959, Email: post@ma31.wien.gv.at

Freundliche Grüße
Für die Zentrale Einbringung



Sabine Edinger
Referat Zentrale Einbringung

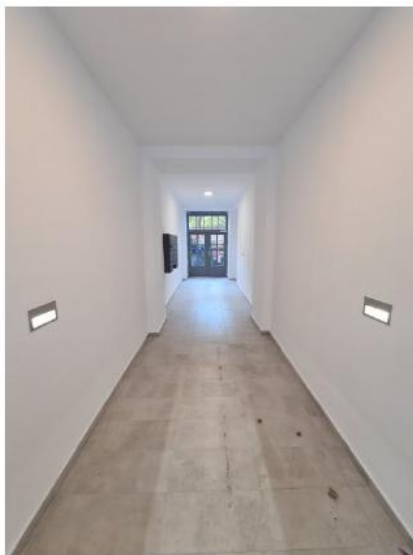
Rechnungs- und Abgabenwesen
1090 Wien, Alserbachstraße 41, 3. und 4. Stock

Telefon +43 1 4000-07613
Fax +43 1 4000-99-07613
Web wien.gv.at

Datenschutz:
Informationen zum Datenschutz und zu Ihren Rechten als betroffene Person, wie z. B. Auskunft, Richtigstellung oder Löschung, finden Sie unter wien.gv.at/kontakte/ma06/ds-info/index.html.

6.4. Fotos (auszugsweise)

Allgemeinteile



Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



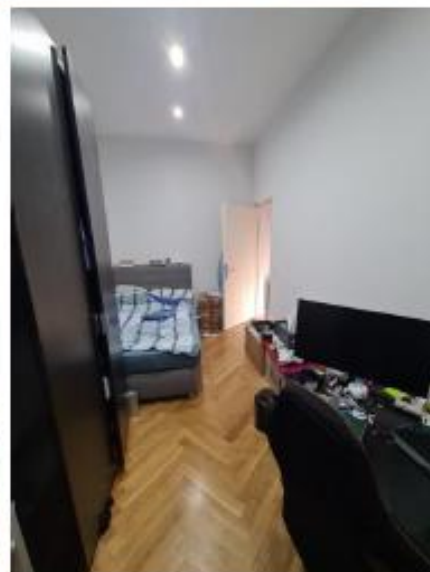
Wohnung Top 10 samt Kellerabteil (WE_Zubehör)



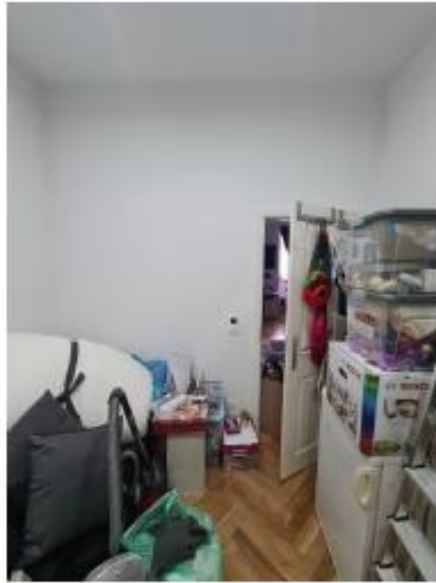
Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger









6.5. Bescheide (auszugsweise)

2174/14

EZ.

MAGISTRAT DER STADT WIEN
MAGISTRATSABTEILUNG 35
 Allgemeine baubehördliche Angelegenheiten
 A-1200 Wien, Dresdner Straße 75, 4. Stock
 Telefon: 331 40
 Telefax: 331 40/99/92110
 e-mail: post@m35.magwien.gv.at

Magistratsabteilung 37
 Außenstelle f. d. 12. Bez.
 Eing.: - 8. FEB. 2000
 MA 37/12 - *Kofler 13*
 Zahl *468/200* Blg. *55*

MA 35-A/12-55/99
 12., Koflergasse 19
 EZ 2174 der Kat. Gem. Meidling

Wien, 26. Mai 1999
 DVR:0000191

Ind. hydr. Personenaufzug Nr. 32 KF 1061
Benützungsbewilligung

Entsprochen
 zur Einlage Registr. Abt. *37/12*
 31. Jan. 2000
 Wien, am
 Für den Abteilungsleiter: *[Signature]*

BESCHEID

Auf Grund des Ergebnisses der Ortsverhandlung vom 26.5.1999 wird die Benützungsbewilligung gemäß § 5 des Wiener Aufzugsgesetzes vom 29.5.1953, LGBl. Nr. 12, für den im o.a. Haus mit Baubewilligung vom 14.1.1999 zu Zl. MA 35-A/12-82/98 aufgestellten indirekt hydraulischen Personenaufzug Nr. 32 KF 1061 erteilt.

Vorgeschrieben wird:

- 1.) Der fehlende Lastträger oberhalb des Aggregates im Triebwerksraum ist herzustellen.
- 2.) Der beschädigte öldichte Anstrich am Triebwerksraumboden ist zu erneuern.
- 3.) Entlang der Dachbodenstiege ist ein Handlauf herzustellen.
- 4.) Im Bereich der Dachbodenstiege ist ein zusätzlicher Beleuchtungskörper zu installieren.
- 5.) Die Dachbodentüre ist mit einem Schloß derart auszustatten, daß sie von der Ladestelle im Dachboden in Fluchtrichtung ohne Schlüssel offenbar ist.
- 6.) Ein der tatsächlichen Ausführung entsprechender Aufzugsplan ist bei der Aufzugsdokumentation zu hinterlegen.

Die Behebung der Mängel ist der Magistratsabteilung 35 binnen zwei Wochen nach Erhalt des Bescheides schriftlich mitzuteilen.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid ist die binnen zwei Wochen nach Zustellung schriftlich bei der Magistratsabteilung 35, 1200 Wien, Dresdner Straße 75, einzubringende Berufung zulässig, die einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten hat und mit 180,-- ATS (entspricht 13,08 EUR) Bundesstempel zu versehen ist.

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Magistrateabteilung 37/12
12 Schönbrunner Straße 208
1121 Wien

Br. 76/74

37/12

MA 37/12 - Koflerg. 19/3/74

Wien, 1974 11 15

12. Bez., Koflergasse ONr. 19,
EZ. 2174 Kat. Gem. Meidling

L. Stock / Tür 10 - M. 14

Bauliche Abänderung

B e s c h e i d :

Gemäß § 70 der Bauordnung für Wien wird nach den mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plan die Bewilligung zur Vornahme nachstehender baulicher Abänderungen auf der im Betreff genannten Liegenschaft erteilt.

Baubeschreibung:

Die Wohnungen Nr. 10, Nr. 11 und Nr. 14 sollen mit Einbeziehung eines Gangteiles zusammengelegt werden. Hierbei werden Scheidewände entfernt bzw. neu errichtet, ein Baderaum mit flüssigkeitsdichtem Fußboden wird eingebaut. Die Raumwidmung wird teilweise abgeändert.

Vorgeschrieben wird:

- 1.) Auf diese Bauführung haben die Bestimmungen der Bauordnung, deren Nebengesetze, die auf Grund der Bauordnung erlassenen Verordnungen, die gesetzlich anerkannten Normen und die für die Bauführungen erlassenen Kundmachungen des Wiener Magistrates sowie die Dienstnehmerschutzbestimmungen Anwendung zu finden. Mit beigefügtem Merkblatt wird auf die wichtigsten einzuhaltenden Bestimmungen aufmerksam gemacht.
- ✓ 2.) Der Baderaum ist mit einer wirksamen Entlüftung zu versehen.
- 3.) Die Fertigstellung ist der MA 37/12 anzuzeigen.

B e g r ü n d u n g :

entfällt gemäß § 58 Abs. 2 AVG. 1950.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann binnen 2 Wochen nach dessen Zustellung bei diesem Amte schriftlich oder telegrafisch die Berufung erhoben werden. Die Berufungsschrift hat einen be-

4

Einreichplan, Januar 1974

Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

2.

Kanal:
Wasserlsg.
Elektr.
Gas:

Magistrat der Stadt Wien
Mag.Abt. 37 - Baupolizei
Außenstelle f.d.12.Bezirk
12., Schönbrunnerstraße 259
im selbständigen Wirkungsbereich

Statistik vorgemerkt
Wien, am 21. März 1957
De. Katsenbeissen

M.Abt.37/XII-Koflerg.19
1/57

12., Koflergasse Nr.19,
E.Z. 2174 des Grundbuches
der Kat.Gem. Unter-Meidling.

Benützungsbewilligung.

Wien, am 12. März 1957.

B e s c h e i d .

Der Magistrat erteilt gemäß § 128 der Bauordnung für Wien die Bewilligung, die durch den mit dem Bescheid vom 30.1.1953, M.Abt.37/XII-Koflerg.19, der Fristerstreckung vom 28.2.1956, M.Abt.37/XII-Koflerg.19, und dem Planwechsel vom 26.5.1956, M.Abt.37/XII-Koflerg.19, bewilligten Zu- und Umbau auf der Liegenschaft 12., Koflergasse 19, E.Z. 2174 des Grundbuches der Kat.Gem.Unter-Meidling, nach Kriegseinwirkung bzw. Deckenauswechslung wiederhergestellten Wohnungen Nr.4,7,12,17, 22 bzw. die wieder instandgesetzten Wohnungen Nr.20,21,23 und 24, sowie Gebäudeteile benützen zu lassen.

Gleichzeitig wird zur Kenntnis genommen, daß die Abschlußdecke im Gassentrakt nicht durch Tramdecken, sondern durch Stahlbetondecken aus Fertigteilen ersetzt wurde.

B e g r ü n d u n g :

Da die Bauführung nach dem Ergebnis des Augenscheines vom 11.März 1957 den gesetzlichen Bestimmungen entspricht, konnte die Benützungsbewilligung erteilt werden.

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von 2 Wochen nach Zustellung bei der M.Abt.37-Außenstelle f.d.12.Bez., Wien XII., Schönbrunner Straße 259 schriftlich oder telegraphisch die Berufung erhoben werden. Die Berufungsschrift hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit 6.-8 Bundesstempel je Bogen zu versehen.

Die wiederhergestellten Räume Tür Nr.12, sind noch nicht, die Räume Nr.4,7,17 u.22 werden nach Angabe der Partei seit November u.Dezember 1956 und Feber 1957 benützt. Die Wohnungen Nr.20,21,23 u.24 waren nur während der Deckenauswechslung vorübergehend unbenützt.

./.

Magistrat der Stadt Wien
Mag.Abt. 37 - Baupolizei
Außenstelle f.d.12.Bezirk
12., Schönbrunnerstraße 259
im selbständigen Wirkungsbereiche

2

M.Abt. 37/XII-Koflerg. 19
8/56

12., Koflergasse Nr. 19,
E.Z. 2174 des Grundbuches
der Kat. Gem. Unter-Meidling.

Planwechsel.

Wien, am 26. Mai 1956.

B e s c h e i d .

Der Magistrat erteilt dem Herrn Walter Gauf als Grundeigentümer gemäß § 70 der Bauordnung für Wien, LGBl. für Wien Nr. 11 aus 1930, die Bewilligung, abweichend von dem Bescheid auf der Liegenschaft 12., Koflergasse Nr. 19, E.Z. 2174 des Grundbuches der Kat. Gem. Unter-Meidling, das Hintergebäude zur Gänze und mit geänderter Grundrißlösung wieder aufzubauen.

Vorgeschrieben wird:

Auf die geänderte Bauführung haben die rechtskräftigen Bedingungen des Bescheides vom 30. I. 1953, G.Z.M. Abt. 37/XII-Koflerg. 19 vollinhaltlich Anwendung zu finden.

1/52

Außerdem wird noch vorgeschrieben:

Für die Fundamente des Hintergebäudes sowie für die Massendecken ist gem. § 64 der B.O.f. Wien vor Baubeginn der stat. Nachweis zu erbringen.

B e g r ü n d u n g :

Da die Bauführung auf Grund des durchgeführten Ermittlungsverfahrens den gesetzlichen Bestimmungen entspricht, konnte die Bewilligung erteilt werden. Die Erteilung der besonderen Vorschriften ist aus öffentlichen Rücksichten erforderlich und im Gesetze begründet.

Gegen diesen Bescheid ist eine binnen 2 Wochen nach dessen Zustellung bei der M. Abt. 37/XII-Wien XII., Schönbrunner Straße 259 schriftlich oder telegraphisch einzubringende Berufung zulässig, die einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten hat und mit einem 6.-S Bundesstempel je Bogen zu versehen ist.

Ergeht an:

1.-2.) Herrn Walter Gauf, Wien XIX., H. Ilgenstädter Straße 62, als Bauwerber und Grundeigentümer mit Plan N. B.

Magistrat der Stadt Wien
Mag.Abt. 37 - Baupolizei
Außenstelle f.d. 12. Bezirk
12., Schönbrunnerstraße 259
im selbständigen Wirkungsbereich

M.Abt. 37/XII-Koflerg. 19
3/56

Wien, am 28. Februar 1956.

12., Koflergasse Nr. 19,
E.Z. 2174 Grundbuch Unter-Meidling.

Fristerstreckung für Baubewilligung
vom 30. I. 1953, M.Abt. 37/XII-Koflerg. 19.
1/52

B e s c h e i d .

Über Ansuchen wird die Gültigkeitsdauer der mit
Bescheid vom 30. I. 1953, Zl. M.Abt. 37/XII-Koflerg. 19
erteilten Baubewilligung für die Wiedererrichtung des
Hintergebäudes im XII. Bezirk Koflergasse 19, E.Z. 2174
Grundbuch Unter-Meidling aus den Mitteln des Wohnhauswieder-
aufbaufonds bis 28. II. 1958 erstreckt.

Ergeht an:

1. u. 2.) den Bauwerber u. Grundeigentümer: Herrn Walter Gauf,
Wien XIX., Heiligenstädter Straße 62 mit Fluchtlinienplan.

In Abschrift an:

- 3.) den Bauführer: Bauunternehmung Walter Gauf, Wien XIX.,
Heiligenstädter Straße 62
- 4.) die M.Abt. 37/XII
- 5.) das Bundesministerium für Handel und Wiederaufbau im Wege
der M.Abt. 25
- 6.) M.Abt. 4-Ref. 5.

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:

Spitzmayr

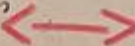
Der Abteilungsleiter:

i. V.

Dr. Ing. Novey

Stadtbaurat.

A. V.

aufführen an Baubauwerk 

Reck

4

M A G I S T R A T D E R S T A D T W I E N
Magistratsabteilung 25
Gruppe Wohnhaus-Wiederaufbau

Wien, am28.2.1956..

An die M.Abt. 36/ 37,

Es wird mitgeteilt, daß die Wiederherstellung des
Wohnhauses ...Wien 12., Koflerg. 19......
E.Z.21.7......
mit Fondshilfe durch den Bescheid des Bundesministeriums für H.u.W.
Zahl ...W. 5155/2-II-14/56..... vom ...18.2.1956.....
genehmigt wurde.

wenden!

M. Abt. 25 - SD 48



Dipl. Ing. Waldbrecht e.h.
Oberstadtbaurat.

zu Konsens Zl. 1/52

~~ampelfrei gemäß § 22 des Wohnhauswiederaufbaugesetzes~~

CH- UND TIEFBAUUNTERNEHMUNG

WALTER GAUF GESELLSCHAFT M.B.H.

WIEN XIX., HEILIGENSTÄDTERSTR. 62 · TEL. B 16-0-84 u. A 17-2-37
LAGERPLATZ: XXI., WAGRAMERSTRASSE 23-27 · TEL. R 47-2-19
POSTSPARKASSEN-KONTO WIEN Nr. 135.510

WIEN, den 24.2.1956

An die

Mag. Abtlg. 37

Aussenstelle f.d. 12. Bez.

W i e n 12.

Schönbrunnerstrasse

Betrifft: Wohnhauswiederaufbau Wien 12. Koflergasse 19, E.Z. 2174,
Grdbch. Unter-Meidling, W 5155.

Auf Grund des Bescheides vom 18. Feber 1956 des Bundes-
ministeriums für Handel und Wiederaufbau, Wohnhauswiederaufbaufond,
Zl.: 3153/2-II-14/56 zeigen wir den Baubeginn für die Wiederherstellung
des Wohnhauses Wien 12. Koflergasse 19 nach Beendigung der Aufräums-
und Sicherungsarbeiten mit 24. Feber 1956 ordnungsgemäss an.

Hochachtungsvoll

Hoch-u. Tiefbauunternehmung

WALTER GAUF

Gesellschaft m.

Wien XIX., Heiligenstädterstrasse 62
B 16 0 84 / A 17 2 37

M. Abt. 37

Außenstelle für den w. Bezirk

Eingelangt: 28. FEB. 1956

M. Abt. 37/KB-

Zahl:

Kollagen:

Rw

an Konsens Zl. 1/52

E.Z. 2174 **Unter-Meidling**

Magistrat der Stadt Wien
 Mag.Abt. 37 - Baupolizei
 Außenstelle f.d.12.Bezirk
 12., Schönbrunner Straße 259
 im selbständigen Wirkungsbereiche

4

M.Abt.37/XII-Koflerg.19
 1/52

12., Koflergasse Nr.19,
 E.Z. 2174 des Grundbuches
 Unter-Meidling.

Bauliche Herstellungen.

Wien, am 30. Jänner 1953.

B e s c h e i d .

Gemäß § 70 der Bauordnung für Wien und in Anwendung des § 1 Abs.3 des Ges.vom 13.7.1951, LGBl.f.Wien Nr.20, wird nach dem mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plane die Bewilligung erteilt für bauliche Herstellungen auf der Liegenschaft 12., Koflergasse Nr.19, E.Z. 2174 des Grundbuches Unter-Meidling, die darin bestehen, daß das durch Kriegseinwirkung zum Teil zerstörte Hintergebäude im Anschluß an das Vordergebäude mit je 1 Wohnung im Erdgeschoß bis 4.Stock wiederaufgebaut und die schadhaften Decken über dem 4.Stock durch Trandecken ausgetauscht werden sollen.

Auf diese Ausführung finden die Bestimmungen der B.O.f.Wien Anwendung. Auf Überprüfung nach § 127, Abs.1, Pkt.b wird gemäß § 127 Abs.4 verzichtet.

Vorgeschrieben wird:

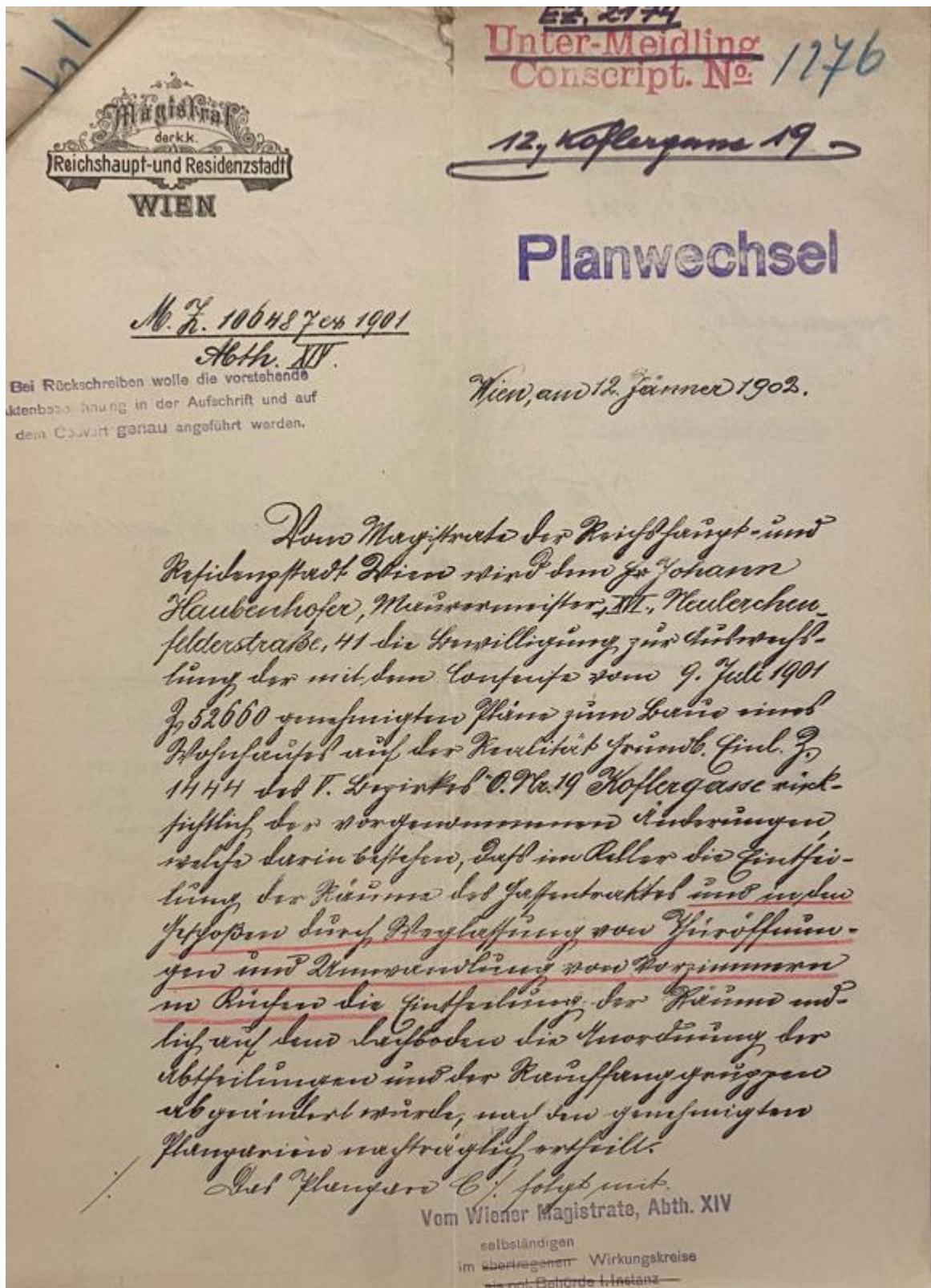
- 1.) Mit der Abtragung der Decken- und Mauerwerksteile darf erst nach Räumung der hiervon betroffenen Räume begonnen werden.
- 2.) Die Wohnungen, das Stiegenhaus und die Zugänge zu den noch benützbarren Wohnungen sind während der Durchführung der Bauarbeiten ordnungsgemäß zu schützen und zugänglich zu erhalten.
- 3.) Die Decke in der Umgebung der Schadensstelle sowie die Mauern des Vordergebäudes sind auf ihren Bauzustand zu untersuchen, instandzusetzen und fallweise zu erneuern.
- ✓ Vom Baubeginn und wegen Vornahme der Beschau der alten Fundamente und der Rohbaubeschau ist der M.Abt.37-Außenstelle f.d.12.Bez. rechtzeitig schriftlich die Anzeige zu erstatten.
- ✓ Nach Fertigstellung der Bauarbeiten ist unter Vorlage eines Rauchfang- und eines Kanalbefundes um Benützungsbewilligung bei der M.Abt.37-Außenstelle f.d.12.Bez. anzusuchen.

Gegen diesen Bescheid kann binnen 2 Wochen nach Erhalt des Bescheides bei der M.Abt.37-Außenstelle f.d.12.Bezirk, Wien XII., Schönbrunner Straße 259 schriftlich oder telegraphisch die Berufung eingebracht werden.

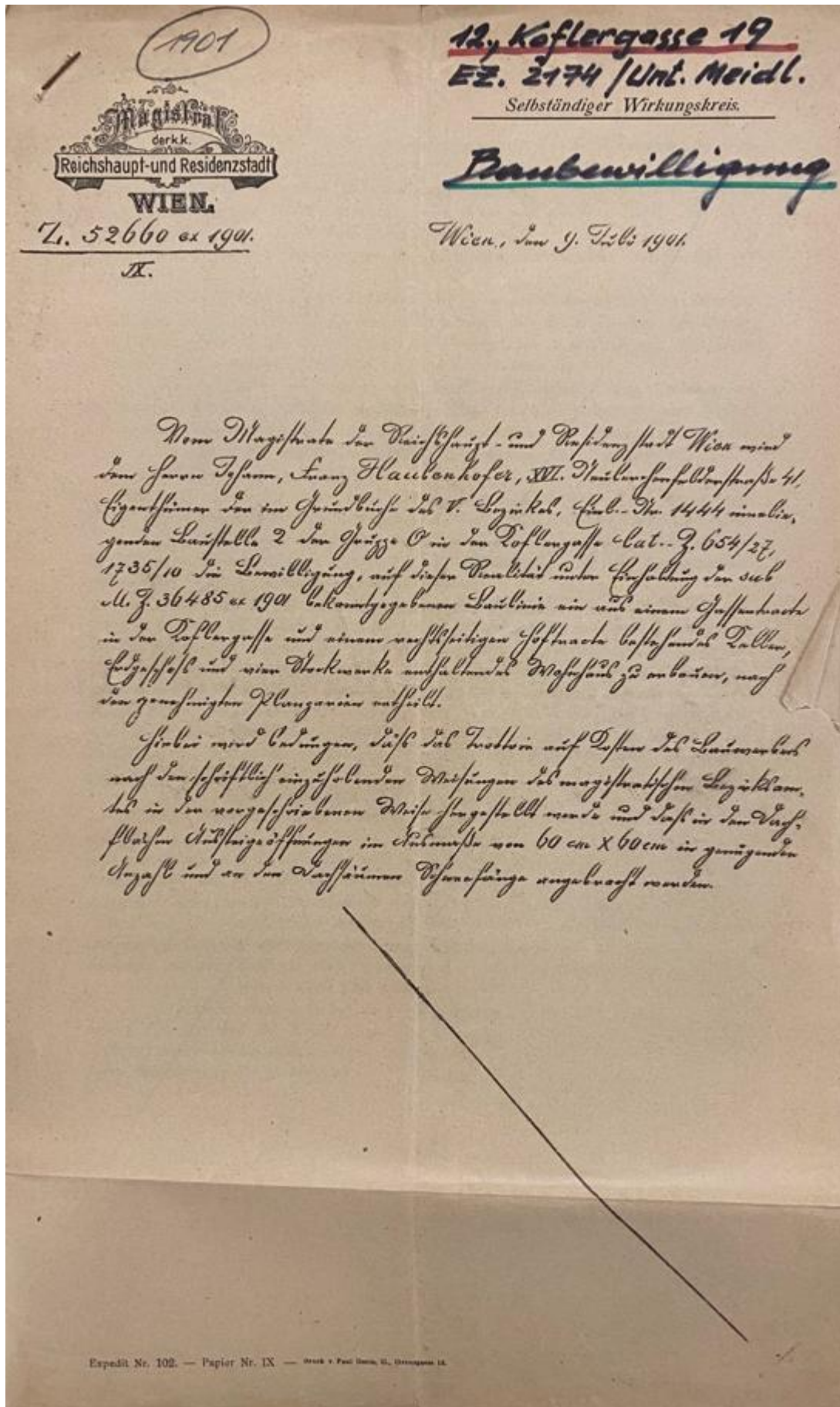
./.

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Planwechsel - Neubau eines vierstöckigen Wohnhauses – 12.01.1902



Baubewilligung – Neubau eines vierstöckigen Wohnhauses, 09.07.1901

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6.6. Überwachungsakt (auszugsweise)



**Stadt
Wien**
Baupolizei

**MAGISTRAT
DER STADT WIEN**

12. Bezirk, Koflergasse ONr. 19
Gst.Nr. .1265 in
EZ 2174 der Kat. Gem. Meidling

Gebietsgruppe West
(Stadterneuerung 1)
Spetterbrücke 4, 2. Stock
A - 1160 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37810
Telefax: (+43 1) 4000-99-37810
ggw.stadterneuerung1@ma37.wien.gv.at
bauen.wien.at

Aktenzahl	Sachbearbeiter:	Durchwahl	Datum
MA37/63064-2018-19	DI Walter	01/4000-37812	Wien, 06. Juli 2020

Abweichung vom bewilligten
Bauvorhaben (1. Planwechsel)

B E S C H E I D

Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 und § 73 der Bauordnung für Wien (BO) die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft abweichend von dem mit Bescheid vom 7. Nov. 2018 Zl.: MA 37/63064-2018-1 bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen:

Im Keller wird der Heizraum vom Straßentrakt in den Hoftrakt verlegt und eine neue Abgasanlage errichtet. Vom Erdgeschoß bis in den 4. Stock werden in einzelnen Wohnungen die Raumaufteilungen, die Raumwidmungen und die Raumgrößen abgeändert. Abgesehen von den Balkontüren werden bei den in den Innenhof gerichteten Fenstern die Parapete nicht abgebrochen und die Fenstergrößen bleiben im Bestand erhalten.

Die Bauführung wird in öffentlich-rechtlicher Beziehung für zulässig erklärt.

Für die geänderte Bauführung gelten die Auflagen des oben angeführten Bescheides sinngemäß.

Ergänzend wird vorgeschrieben:

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

B e g r ü n d u n g

Der dem Bescheid zu Grunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen und dem Ergebnis des Ermittlungsverfahrens entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig. Die Auflagen sind in der Bauordnung für Wien und den einschlägigen Nebengesetzen be-

Verkehrsanbindung: Linie U3, Station Kendlerstraße oder Ottakring / Schnellbahn S45, Station Ottakring / Linie 10 und 48A, Station Guttraterplatz

Parteienverkehr: Dienstag und Donnerstag 8:00 – 12:30 Uhr, Planeinsichten: Montag bis Freitag 8:00 bis 12:00 Uhr, UID-Nr. ATU 36801500



AKTIENVERMERK - Überprüfung von Bautunungen

☒ Bb mit Erhebung ☐ Bb ohne Erhebung ☐ Baustellenkontrolle

Adresse: 12. Kellergasse 19

Aktenzahl: MA37/63064-2018-21

Baubewilligung rechtskräftig ☒ ja ☐ nein → 5./6.
 § 70a(6) – Frist eingehalten ☒ ja ☐ nein → 5./6.
 § 70b(3) – Vollständig belegt ☒ ja ☐ nein → 5./6.
 § 62(3) – Frist eingehalten ☒ ja ☐ nein → 5./6.

BAUPOLIZEI
BAUINSPEKTION
SICHER BAUEN
StoDt#Wien
Magistrat der Stadt Wien

Ergebnisse der formellen Prüfung der Unterlagen: Datum der Prüfung: 12.11.2019

- Baubeginn angezeigt ☒ ja für: 11.11.2019 ☐ nein → 7.

- Bauführer/in: bekanntgegeben? ☒ ja ☐ nein → 5./6.
 berechtigt? ☒ ja ☐ nein → 5./6.
 Pläne unterfertigt? ☒ ja ☐ nein → 7.

- baurechtl. GF benannt? ☒ ja ☐ nein → 7. ☐ nicht erforderlich

- Prüflingenieur/in: bekanntgegeben? ☒ ja ☐ nein → 5./6. ☐ nicht erforderlich
 gegengezeichnet? ☒ ja ☐ nein → 7.

GWR-Meldung (Webformular) bei Neubau? ☐ ja ☐ bereits erfolgt ☒ nicht erforderlich
 Ausgleichsabgabe vorzuschreiben? ☐ ja – Ü-Akt an Bew.-Dezernat ☒ nicht erforderlich
 TEILABBRUCH? ☒ nein ☐ ja Überwachung der Baustelle erforderlich

☐ Erhebung vor Ort wegen Geringfügigkeit und Unbedenklichkeit nicht erforderlich

☒ **Erhebung vor Ort:** Datum der Erhebung: 13.11.2019

- Baubeginn tatsächlich gesetzt? ☒ ja ☐ nein → 1.
 - Hinweistafel vorhanden? ☒ ja ☐ nein → 7. ☐ nicht erforderlich (§ 62 BO bzw. > 3 Monate)

☐ Überprüfung der Baustelle wegen Geringfügigkeit und Unbedenklichkeit nicht erforderlich

☒ **Überprüfung der Baustelle:**

- Baupläne liegen auf? ☒ ja ☐ nein → 7.
 - Statische Unterlagen liegen auf? ☐ ja ☐ nein → 5./6. ☒ noch / nicht erforderlich

- Beschauten des Prüflingenieurs liegen auf? ☐ ja ☐ nein → 7. ☒ noch / nicht erforderlich

- Ausführung wurde bereits fertig gestellt? ☐ ja → 2. ☒ nein

- Benützen ohne Fertigstellungsanzeige/meldung? ☐ ja → 2./6. ☒ nein ☐ konnte nicht festgestellt werden

- wurden augenscheinliche Abweichungen von der Bewilligung bemerkt? ☐ ja ☒ nein
 sind im Rahmen des § 73 Abs.3 BO? ☐ ja ☐ nein → 5./6./eventuell 8.

Risikoorientierte Baustelle (DG-Zubauten an Gründerzeithäusern, Aufzugszubauten, etc.): ☐ ja → 3. ☒ nein

Bei Teilabbruch - Gebäude augenscheinlich bewohnt? ☐ ja → 3. ☒ nein
 Bei Teilabbruch - Schutzzone? ☐ ja → 4. ☒ nein

Anmerkungen hier oder umseitig notieren (z.B. Umfang der Abweichungen oder eventuell Ausführungsmängel):
Bb wurde gestrichet

Forts. Rückseite/Beilage

im Beisein von: z.B. Bauwerber/in, Prüflingenieur/in, Poller: [Signature]

optional zu setzende Maßnahmen:

☐ 1. Baubeginn nicht z.K. nehmen (Mitt.) ☐ 5. Baueinstellung ☐ 7. BW / BF / baurechtl. GF, PI aufgefordert
☐ 2. Mahnung ☐ 6. Strafantrag ☐ 8. Anzeige des PI bei Kammer
☐ 3. E-Mail an MA 37/IS (ausg. GK I außerhalb von Schutzzone) od. mehrfacher OA durch BI
☐ 4. erneuter OA (in ca. 4 WO) mit PI, BF, Exp.f.Tragwerke vereinbart für um Uhr

Beilagen: ☐ Fotos ☐ Ausdruck BAUGIS ☐ Skizzen ☐

Der/Die Sachbearbeiter/in: [Signature] Für den Abteilungsleiter: [Signature] 5. Nov. 2019

☒ anschl. Ü-Akt
☐ Ablegen in Reg.EZ

Die Verantwortlichkeit nach § 65 Abs. 2 BO wird durch die behördliche Bewilligung und die behördlichen Überprüfungen weder eingeschränkt noch aufgehoben.

Dieses Formular ist als Geschäftsstück des Typs „AV Erhebung“ mit dem Hinweistext „GZ“ bzw. „NGZ“ zu protokollieren & zu scannen.
 Version 1,2019

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

PLANVERFASSER: AMA-BAUSERVICE GMBH DENISGASSE 24/2 1200 WIEN		AMA Bauservice GmbH Denisgasse 24/2 A-1200 Wien 0681/81202096		VERGEBÜHRT gem. § 14 in Verb. m. § 3 Abs. 2 Baupolizei-Gesetz 1997													
BAUWERBER: KOFLERGASSE 19 IMMOBILIEN GMBH KARNTNER RING 14/8+9 1010 WIEN		GRUNDEIGENTÜMER: KOFLERGASSE 19 IMMOBILIEN GMBH KARNTNER RING 14/8+9 1010 WIEN															
Koflergasse 19 Immobilien GmbH Karntner Ring 14/8+9 - 1010 Wien FN 460058g - ATU 71485225 Handelsgericht Wien		Koflergasse 19 Immobilien GmbH Karntner Ring 14/8+9 - 1010 Wien FN 460058g - ATU 71485225 Handelsgericht Wien															
BAUFÜHRER:		 Stadt Wien		Baupolizei BAUBEHÖRDE Stadterneuerung 1													
 NERO CONSULTING & HANDELS GmbH Genochplatz 6/3, 1220 Wien Tel.: 01/480 30 21 FN 321926		Zi.: MA37/12-63064-2018-19 Hierauf bezieht sich der Bescheid Für den Abteilungsleiter: Dipl.-Ing. Hinteregger Oberstadtbaurat															
PLANWECHSEL					PARIE: C												
FÜR BAULICHE ABÄNDERUNGEN IN KOFLERGASSE 19 1120 WIEN				PROJEKT NR: 001													
GST.: .1265		EZ.: 2174		KG: MEIDLING													
LAGEPLAN, GRUNDRISSSE, SCHNITTE																	
DATUM: 10.2019		GEZ.:		GEPR.:													
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">GEÄNDERT AM:</td> <td style="width: 20%;"></td> <td style="width: 20%;"></td> <td style="width: 20%;"></td> <td style="width: 20%;"></td> <td style="width: 20%;"></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>						GEÄNDERT AM:											
GEÄNDERT AM:																	
m ² =		PLANNR.:		MASZSTB: 1:100													
LEGENDE: <table style="width: 100%;"> <tr><td> ABBRUCH</td></tr> <tr><td> BESTAND</td></tr> <tr><td> NEU</td></tr> <tr><td> BETON</td></tr> <tr><td> STAHLBETON</td></tr> <tr><td> BETONSCHALSTEINE</td></tr> <tr><td> GIPSKARTON</td></tr> <tr><td> WÄRMEDÄMMUNG</td></tr> <tr><td> WIENERBERGER</td></tr> </table>						 ABBRUCH	 BESTAND	 NEU	 BETON	 STAHLBETON	 BETONSCHALSTEINE	 GIPSKARTON	 WÄRMEDÄMMUNG	 WIENERBERGER			
 ABBRUCH																	
 BESTAND																	
 NEU																	
 BETON																	
 STAHLBETON																	
 BETONSCHALSTEINE																	
 GIPSKARTON																	
 WÄRMEDÄMMUNG																	
 WIENERBERGER																	

12. Bezirk, Koflergasse ONr. 19

Gst.Nr. .1265 in

EZ 2174 der Kat. Gem. Meidling

Rk: 22.8.19

MA37
BAUPOLIZEI
STADTERNEUERUNG
SICHER BAUEN
StoDt:Wien

Magistrat der Stadt Wien
 Magistratsabteilung 37
 Baupolizei – Gebietsgruppe West
 Stadterneuerung I
 Spetterbrücke 4, 2. Stock
 A – 1160 Wien
 Telefon: (+43 1) 4000-37810
 Telefax: (+43 1) 4000-99-37810
 E-Mail: ggm.stadterneuerung1@ma37.wien.gv.at
 www.bauen.wien.at

Aktenzahl	Sachbearbeiter:	Durchwahl	Datum
MA37/1074386-2017-1	DI Walter	01/4000-37812	Wien, 17.07.2019

I.) Bauliche Änderungen**Bauliche Herstellung****I.I.) Baubewilligung gem. § 70 BO****I.II.) Baubewilligung gem. § 71 BO auf jederzeitigen Widerruf****II.) Gebrauchserlaubnis, Bewilligung nach der Straßenverkehrsordnung****III.) Gebrauchsabgabe****BESCHEID****I.I.) Bauliche Änderungen und Herstellungen**

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) in Verbindung mit § 68 Abs. 1 sowie Abs. 5 BO und auf Grund der mit Bescheid vom 19.06.2019, GZ: BV 12 – 415.540/2019 erteilten Bewilligung für Abweichungen nach § 81 Abs. 6 BO die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Zunächst werden bei dem bestehenden Gebäude sämtlich statisch erforderlichen Ertüchtigungsmaßnahmen (z.B.: Einbau einer Fundamentplatte, schubsteife Ausbildung der Decke zum Dachgeschoss, etc.) vorgenommen.

Im Straßentrakt wird die Holzkonstruktion des Dachstuhls durch eine Stahlkonstruktion ersetzt. Die Dachneigung wird dabei nicht verändert, der Dachumriss bleibt erhalten. Hof- und straßenseitig werden Gaupen hergestellt. Das flach geneigte Pultdach beim Hoftrakt wird abgetragen und eine Dachterrasse hergestellt.

Im Dachgeschoß wird eine Wohnung eingebaut. Der Aufzugschacht bleibt im Bestand bestehen. Das Gebäude wird thermisch saniert. In den Bestandswohnungen werden die Kamine aufgelassen. Im Keller wird ein Kinderwagen- und Fahrradraum geschaffen. Die Einlagerungsräume werden neu aufgeteilt.

Verkehrsanbindung: Linie U3, Station Kendlerstraße oder Ottakring / Schnellbahn S45, Station Ottakring / Linie 10 und 48A, Station Gürtelplatz
 Parteienverkehr: Dienstag und Donnerstag 8.00 – 12.30 Uhr, Planeinsichten: Montag bis Freitag 8.00 bis 12.00 Uhr, UID-Nr. ATU 36801500

Bezirksvertretung für den 12. Bezirk Bauausschuss

DVR: 0000191

GZ.: BV 12 - 415.540/2019

Wien, 19.6.2019

12. Bezirk, Kolflergasse ONr. 19
Gst.Nr. 1265 in
EZ 2174 der Kat. Gem. Meidling

Abweichung von gesetzlichen Bestimmungen gemäß § 81 Abs. 6

BESCHEID

Der Bauausschuss der Bezirksvertretung für den 12. Bezirk hat in seiner Sitzung vom 13.6.2019 in Anwesenheit der in der Anlage genannten Mitglieder wie folgt beschlossen:

Für das beim Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, zur Zahl: MA37/1074386-2017-1 anhängige Bauvorhaben, ist nach Maßgabe der diesem Baubewilligungsverfahren zu Grunde liegenden Pläne gemäß § 81 Abs. 6 folgende Abweichung von gesetzlichen Bestimmungen zulässig:

Die hofseitigen Gaupen mit einer Gesamtlänge von 7,47 m (2,65 m + 4,82 m) überschreiten das zulässige Drittel der betreffenden Gebäudefront ($14,95 \text{ m} / 3 = 4,98 \text{ m}$) um 2,49 m. Das Ausmaß der Gaupenlänge überschreitet dabei nicht die Hälfte der betreffenden Gebäudefront ($14,95 \text{ m} / 2 = 7,475 \text{ m}$).

Begründung

Gem. § 81 Abs. 6 BO hat die Behörde über die Zulässigkeit der dort näher genannten Ausnahmen für das einzelne Bauvorhaben zu entscheiden. Bei der Entscheidung für die Bewilligung der Ausnahme war zu berücksichtigen, dass

- eine zweckmäßigere und zeitgemäße Nutzung des Bauwerkes bewirkt wird.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid ist gemäß § 133 Abs. 7 BO eine abgesonderte Beschwerde nicht zulässig. Eine Beschwerde kann nur mit der Beschwerde gegen einen Bescheid, der sich auf die Bewilligung oder Versagung von Abweichungen nach § 133 Abs. 1 Z 1 BO stützt, verbunden werden.

12. Bezirk, Koflergasse ONr. 19

Gst.Nr. .1265 in

EZ 2174 der Kat. Gem. Meidling

RK 31.12.18

BF übernommen am 07.11.2019

(HUTZER)

MA37
BAUPOLIZEI
 STADTERNEUERUNG
 SICHER BAUEN

StoDt:Wien

 Magistrat der Stadt Wien
 Magistratsabteilung 37
 Baupolizei – Gebietsgruppe West
 Stadterneuerung I
 Spetterbrücke 4, 2. Stock
 A – 1160 Wien
 Telefon: (+43 1) 4000-37810
 Telefax: (+43 1) 4000-99-37810
 E-Mail: ggw.stadterneuerung1@ma37.wien.gv.at
www.bauen.wien.at

Aktenzahl	Sachbearbeiter:	Durchwahl	Datum
MA37/63064-2018-1	DI Walter	01/4000-37812	Wien, 7. Nov. 2018

I.) Bauliche Änderungen und Herstellungen
Baubewilligung nach § 70 BO
II.) Bauliche Änderungen
Baubewilligung nach § 71 BO auf jederzeitigen Widerruf
B E S C H E I D
I.) Bauliche Änderungen und Herstellungen

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) in Verbindung mit § 68 Abs. 1 die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Die Decke über dem Kellergeschoss im Hintertrakt wird ertüchtigt. Bei den Wohnungen Nr. 1 bis Nr. 24 werden in den einzelnen Geschossen Änderungen der Raumaufteilung vorgenommen. An der Hoffront werden für die Wohnung Nr. 5, Nr. 10, Nr. 15 und Nr. 21 Balkone errichtet.

II.) Bauliche Änderungen

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 71 der Bauordnung für Wien (BO) die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Für die Wohnungen Nr. 7, Nr. 12, Nr. 17 und Nr. 22 werden hofseitig Balkone hergestellt. Die Wohnungen Nr. 8, Nr. 13, Nr. 18 und Nr. 23 erhalten im Lichthof Balkone.

Von der Ersichtlichmachung der Abtragsverpflichtung des nach § 71 BO bewilligten Bauwerks im Grundbuch wird gemäß § 130 Abs. 4 BO abgesehen.

Die Bauführung wird in öffentlich-rechtlicher Beziehung für zulässig erklärt.

Verkehrsanbindung: Linie U3, Station Kendlerstraße oder Ottakring / Schnellbahn S45, Station Ottakring / Linie 10 und 48A, Station Guttraterplatz
 Parteienverkehr: Dienstag und Donnerstag 8:00 – 12:30 Uhr, Planeinsichten: Montag bis Freitag 8:00 bis 12:00 Uhr, UID-Nr. ATU 36801500

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

PLANVERFASSER: AMA-BAUSERVICE GMBH DENISGASSE 24/2 1200 WIEN		AMA Bauservice GmbH Denisgasse 24/2 A-1200 Wien 0687781202096 office@ama-bauservice.at																			
BAUWERBER: KOFLERGASSE 19 IMMOBILIEN GMBH KÄRNTNER RING 14/8+9 1010 WIEN		GRUNDEIGENTÜMER: KOFLERGASSE 19 IMMOBILIEN GMBH KÄRNTNER RING 14/8+9 1010 WIEN																			
Koflergasse 19 Immobilien GmbH Kärntner Ring 14/8+9 - 1010 Wien FN 460058g - ATU 71485225 Handelsgericht Wien		Koflergasse 19 Immobilien GmbH Kärntner Ring 14/8+9 - 1010 Wien FN 460058g - ATU 71485225 Handelsgericht Wien																			
BAUFÜHRER:  CONSULTING & HANDELS GmbH Lenfeldergasse 4/4/EG A-1160 Wien Tel.: 01/480 30 21 FN 321926 x		BAUBEHÖRDE: Magistratsabteilung 37 - Baupolizei Gebietsgruppe West, Stadterneuerung 1 Zl.: MA37/12-63064-2018-1 Hierauf bezieht sich der Bescheid  Für den Abteilungsleiter Dipl.-Ing. Hinteregger Oberstadtbaurat																			
EINREICHPLAN			PARIE: C																		
FÜR BAULICHE ABÄNDERUNGEN IN KOFLERGASSE 19 1120 WIEN		PROJEKT NR: 001																			
GST.: .1265	EZ.: 2174	KG: MEIDLING																			
LAGEPLAN, GRUNDRISSSE, ANSICHTEN, SCHNITTE																					
DATUM: 04.2017	GEZ.:	GEPR.:																			
GEÄNDERT AM:																					
m²=		PLANNR.:	MASZSTB: 1:100																		
LEGENDE: <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black;"></td> <td>ABBRUCH</td> </tr> <tr> <td style="width: 20px; height: 10px; background-color: gray; border: 1px solid black;"></td> <td>BESTAND</td> </tr> <tr> <td style="width: 20px; height: 10px; background-color: red; border: 1px solid black;"></td> <td>NEU</td> </tr> <tr> <td style="width: 20px; height: 10px; background-color: green; border: 1px solid black;"></td> <td>BETON</td> </tr> <tr> <td style="width: 20px; height: 10px; background-color: darkgreen; border: 1px solid black;"></td> <td>STAHLBETON</td> </tr> <tr> <td style="width: 20px; height: 10px; background-color: lightgreen; border: 1px solid black;"></td> <td>BETONSCHALSTEINE</td> </tr> <tr> <td style="width: 20px; height: 10px; background-color: orange; border: 1px solid black;"></td> <td>GIPSKARTON</td> </tr> <tr> <td style="width: 20px; height: 10px; background-color: lightblue; border: 1px solid black;"></td> <td>WÄRMEDÄMMUNG</td> </tr> <tr> <td style="width: 20px; height: 10px; background-color: purple; border: 1px solid black;"></td> <td>WIENERBERGER</td> </tr> </table>					ABBRUCH		BESTAND		NEU		BETON		STAHLBETON		BETONSCHALSTEINE		GIPSKARTON		WÄRMEDÄMMUNG		WIENERBERGER
	ABBRUCH																				
	BESTAND																				
	NEU																				
	BETON																				
	STAHLBETON																				
	BETONSCHALSTEINE																				
	GIPSKARTON																				
	WÄRMEDÄMMUNG																				
	WIENERBERGER																				

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6.7. WE-Vertrag (auszugsweise)

DENK KAUFMANN FUHRMANN
Rechtsanwälte OG

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen zwischen:

- 
1. **Koflergasse 19 Immobilien GmbH**
FN 460058 g
1010 Wien, Kärntner Ring 14/8+9

einerseits und

2. **Michaela Seuffer-Wasserthal**
geb. 12.08.1964

Thomas Seuffer-Wasserthal
geb. 03.03.1964
beide: 4845 Redlham, Erlau 12

3. **Michaela Fratzl**
geb. 12.05.1988
1100 Wien, Kornauthgasse 1/4/22

andererseits wie folgt:

Grundstück Nr. .1265, EZ 2174, KG 01305 Meidling
1120 Wien, Koflergasse 19

A-1010 Wien Teinfaltstraße 4/8 TEL.: +43/1/533 30 60 FAX: +43/1/533 30 60 11 E-MAIL: OFFICE@DKP.AT
[URL:WWW.DKP.AT](http://WWW.DKP.AT)

BG 081 TZ 2767/2022

1

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

DENK KAUFMANN FUHRMANN
Rechtsanwälte OG

I. BESTAND

- 1) Koflergasse 19 Immobilien GmbH, FN 460058 g, ist auf Basis des Kaufvertrages vom 24.10.2016 grundbücherliche Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 2174, KG 01305 Meidling, (nachfolgend kurz auch „Liegenschaft“ genannt) gemäß dem folgenden Grundbuchstand:

KATASTRALGEMEINDE 01305 Meidling EINLAGEZAHL 2174
 BEZIRKSGERICHT Meidling
 Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.1265	GST-Fläche	309	
	Bauf.(10)	231	
	Bauf.(20)	66	
	Gärten(10)	12	Koflergasse 19

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

***** A2 *****
 1 a gelöscht
 ***** B *****
 4 ANTEIL: 1/1
 Koflergasse 19 Immobilien GmbH (FN 460058g)
 ADR: Kärntner Ring 14/8+9, Wien 1010
 h 3360/2016 IM RANG 3009/2016 Kaufvertrag 2016-10-24 Eigentumsrecht
 ***** C *****
 8 a 3360/2016 Pfandurkunde 2016-11-04

PFANDRECHT	Höchstbetrag EUR 2.230.000,--
für Volksbank Niederösterreich AG (FN 39939i)	
hinsichtlich EUR 1.440.000,-- IM RANG TZ 633/2016 und	
hinsichtlich EUR 790.000,-- im laufenden Rang	

 9 e 2036/2019 IM RANG 2352/2018 Pfandurkunde 2018-09-07

PFANDRECHT	Höchstbetrag EUR 1.000.000,--
für Raiffeisenbank Stockerau eGen (FN 51847X)	

- 2) Die Koflergasse 19 Immobilien GmbH und Michaela Seuffer-Wasserthal und Thomas Seuffer-Wasserthal sowie Michaela Fratzl haben einen Kaufvertrag abgeschlossen, gemäß dem folgende Anteile an der gegenständlichen Liegenschaft erworben werden:
- a) je 69/2016 Anteile mit welchen das Wohnungseigentum an der Wohnung Top 23 verbunden werden soll durch Michaela Seuffer-Wasserthal und Thomas Seuffer-Wasserthal, und
- b) 33/1008 Anteile mit welchen das Wohnungseigentum an der Wohnung Top 8 verbunden werden soll durch Michaela Fratzl.

A-1010 Wien Teinfaltstraße 4/8 TEL.: +43/1/533 30 60 FAX: +43/1/533 30 60 11 E-MAIL: OFFICE@DKP.AT
[URL:WWW.DKP.AT](http://WWW.DKP.AT)

BG 081 TZ 2767/2022

2

DENK KAUFMANN FUHRMANN
Rechtsanwälte OG

II. WOHNUNGSEIGENTUM

- 1) Auf der Liegenschaft befindet sich ein Mittelzinshaus aus der Gründerzeit („Altbestand“), bestehend aus Keller, Erdgeschoss und vier Obergeschossen. Das Dachgeschoss soll ausgebaut und Wohnungseigentum an der gegenständlichen Liegenschaft begründet werden. Auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich 19 Wohnungen (19 Wohnungseigentumsobjekte, inklusive Dachgeschoßwohnung). Sonstige selbständige Räumlichkeiten oder Abstellplätze für KFZ, an den Wohnungseigentum begründet werden kann, sind nicht vorhanden, jedoch soll auch an den Dachbodenräumen bzw. an der/den dort zu errichtenden Wohnung(en) Wohnungseigentum für Koflergasse 19 Immobilien GmbH und/oder deren Rechtsnachfolgern begründet werden.

Für die gegenständliche Liegenschaft wurden mit Gutachten von Mag. Karl Dvorak vom 26.11.2019 die Nutzwerte ermittelt und ergeben sich diese für die einzelnen Wohnungseigentumsobjekte laut Liste Beilage ./1 (Seite 17 des Nutzwertgutachtens).

Die Vertragsparteien erklären, dass sie mit dieser Nutzwertfestsetzung gemäß dem oben genannten Gutachten einverstanden sind und stellen fest, dass die sich aus der Nutzwertfestsetzung ergebenden Mindestanteile dem Verhältnis der Nutzwerte der im Wohnungseigentum stehenden Objekte zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft entsprechen.

Die Vertragsteile kommen überein, Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 an der gegenständlichen Liegenschaft zu begründen.

Sämtliche Vertragsparteien räumen einander hinsichtlich ihrer obengenannten Miteigentums- bzw. Nutzwertanteile an der gegenständlichen Liegenschaft unentgeltlich und wechselseitig das dingliche Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung, sohin das Wohnungseigentum im Sinne des WEG 2002 an den in der Liste (Beilage ./1) genannten ausdrücklich bezeichneten Wohnungseigentumsobjekten samt dem ausgewiesenen Zubehör ein, sodass der jeweilige Miteigentümer alleiniger Nutzungsberechtigter der jeweils bei seinem Namen angeführten Wohnungseigentumsobjekte ist.

A-1010 Wien Teinfaltstraße 4/8 TEL.: +43/1/533 30 60 FAX: +43/1/533 30 60 11 E-MAIL: OFFICE@DKP.AT
URL: WWW.DKP.AT

BG 081 TZ 2767/2022

DENK KAUFMANN FUHRMANN
Rechtsanwälte OG

Soweit Personen als Miteigentümer eines Objektes aufscheinen, ist der jeweilige berechnete Anteil laut Liste (Beilage .1) gemäß §§ 5, 13 WEG 2002 am Mindestanteil zu verbinden.

Bis zur Verbücherung dieses Vertrages (= Wohnungseigentumsbegründung) – sowie für den Fall einer allfälligen nachträglich hervorkommenden Nichtigkeit der Wohnungseigentumsbegründung vereinbaren die Vertragspartner als Benützungsvereinbarung bereits jetzt – auch im Verhältnis zu den anderen Miteigentümern – die analoge Anwendung des Wohnungseigentumsgesetzes in der jeweils gültigen Fassung sowie die Geltung des unterfertigten Wohnungseigentumsvertrages, sofern in diesem Vertrag nicht etwas anderes vereinbart wurde.

2) Das Wohnungseigentum umfasst folgende Teile des Objektes:

2.1. Wohnungen

- a) jeweils die gesamte Fläche der Wohnung einschließlich soweit vorgesehen Terrassen, Balkone und Loggien, wie sie sich aus dem oben zitierten Nutzwertgutachten ergibt.
- b) die zu den einzelnen Wohnungen als Zubehör gehörenden Eigengärten wie sie sich aus dem oben zitierten Nutzwertgutachten ergeben.

- 3) Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, sein Wohnungseigentum ungehindert zu benutzen, soweit nicht das Gesetz oder diese Vereinbarung entgegenstehen.
- 4) Unter allgemeinen Teilen und Allgemeinflächen werden jene Teile und Bereiche der Liegenschaft oder des Hauses verstanden, welche der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegensteht.

III. BENÜTZUNGSVEREINBARUNG:

- 1) Festgehalten wird, dass die den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten zuzuordnenden Kellerabteile (Einlagerungsräume im Keller) allgemeine Teile der Liegenschaft EZ 2174, KG 01305 Meidling, darstellen. Die Vertragsparteien kommen überein, dass hinsichtlich der ausschließlichen Nutzung und Verfügung durch die einzelnen Wohnungs-

A-1010 Wien Teinfaltstraße 4/8 TEL.: +43/1/533 30 60 FAX: +43/1/533 30 60 11 E-MAIL: OFFICE@DKP.AT
URL:WWW.DKP.AT

BG 081 TZ 2767/2022

DENK KAUFMANN FUHRMANN
Rechtsanwälte OG

eigentümer über diese Kellerabteile eine Benützungsvereinbarung im Sinne des § 17 WEG 2002 getroffen wird.

2) Diese Benützungsvereinbarung lautet wie folgt:

- 2.1. Festgehalten wird, dass die den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten zugeordneten Kellerabteile aus dem diesem Vertrag angeschlossenen Plan (Beilage ./3) hervorgehen, wobei vor allem die Größe des jeweiligen Kellers zum Plan noch divergieren kann.
- 2.2. Die Wohnungseigentümer/Vertragsparteien treffen hiermit die Vereinbarung, dass die gemäß Plan (Beilage ./3) den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten zugeordneten Kellerabteile in der ausschließlichen Nutzung und Verfügung des jeweiligen Wohnungseigentümers (d.h. des Eigentümers des Wohnungseigentumsobjekts, welchem der jeweilige Keller gemäß Plan (Beilage ./3) zugeordnet ist) stehen. Das gleiche gilt für jene Kellerflächen, insbesondere Gangflächen, die nicht zwingend zur Nutzung des Kellers bzw. der einzelnen Kellerabteile durch die restlichen Wohnungseigentümer erforderlich und notwendig sind. Ausgenommen von diesem Recht auf Nutzung und Verfügung sind insbesondere die erforderlichen Zugangswege zu den Kellerabteilen der restlichen Miteigentümer sowie Zugänge etc. zu allgemeinen Versorgungseinrichtungen, z.B. Haupthähne, Leitungen, Liftschacht etc.
- 2.3. Die Einräumung dieser Nutzungsrechte erfolgt unentgeltlich und auf unbestimmte Dauer.
- 2.4. Die im Zusammenhang mit diesen Benützungsrechten stehenden Aufwendungen und Kosten für die angeführten Flächen werden durch den jeweiligen Nutzungsberechtigten allein getragen.
- 2.5. Die Vertragsparteien kommen überein, gegenständliche Benützungsvereinbarung gemäß § 17 WEG 2002 idgF. im Grundbuch ersichtlich zu machen und hat daher die Unterfertigung beglaubigt zu erfolgen.

A-1010 Wien Teinfaltstraße 4/8 TEL.: +43/1/533 30 60 FAX: +43/1/533 30 60 11 E-MAIL: OFFICE@DKP.AT
WWW.DKP.AT

BG 081 TZ 2767/2022

5

DENK KAUFMANN FUHRMANN
Rechtsanwälte OG

**IV. ERHALTUNGSPFLICHTEN DER WOHNUNGSEIGENTÜMER UND PFLEGE,
AUFTEILUNG DER AUFWENDUNGEN, BENÜTZUNGSVEREINBARUNG, EIGEN-
TÜMERVERSAMMLUNG**

1) Erhaltungspflichten und –kosten, Pflege:

a) der Wohnungen und des Hauses (idF gemeinsam „Wohneinheit“ genannt):

Jedem Wohnungseigentümer einer Wohneinheit obliegt die Erhaltung und laufende Erneuerung seines Wohnungseigentumsobjektes samt Zubehör und zugeordneten Kellerabteilen (s. Punkt III. dieses Vertrags) und ohne Rückersatz der diesbezüglichen Kosten durch die Eigentümergemeinschaft oder andere Wohnungseigentümer, dies gilt insbesondere für:

- alle zum Wohnungseigentumsobjekt samt Zubehör gehörenden Fenster, Fenstertüren und Schiebetüren samt Fensterstöcken,
- alle zum Wohnungseigentumsobjekt samt Zubehör gehörenden Türen samt Türstöcken sowie die Wohnungseingangstüren samt Türstöcken,
- Terrassen-, Loggien- und Balkonbeläge samt Anschlussfugen (Wartungsfugen) sowie Pflanzen- und Blumentröge,
- Außenbeschattungen,
- Kühl- und Lüftungsgeräte, die nur eine einzelne Wohneinheit versorgen, samt Leitungen ab den Zählern der jeweiligen Wohneinheit.

Zur Erhaltung und Erneuerung zählen alle erforderlichen Aufwendungen, insbesondere die Instandsetzung, Instandhaltung, Wartung und laufende Erneuerung und alle notwendigen Reparaturen.

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die in seine Erhaltungspflicht fallenden Bereiche jederzeit in gutem und optisch ansprechendem sowie in einem dem äußeren Erscheinungsbild (Farben, Materialien etc.) entsprechenden Zustand zu erhalten. Solche Schäden, die in welcher Form immer Auswirkungen auf die Substanz eines Wohnungseigentumsobjektes oder auf die übrigen Wohnungseigentumsobjekte haben können, sind innerhalb angemessener Frist zu beheben. Er hat auch sonst alles vorzukehren, damit nachteilige Auswirkungen auf die Substanz

A-1010 Wien Teinfaltstraße 4/8 TEL: +43/1/533 30 60 FAX: +43/1/533 30 60 11 E-MAIL: OFFICE@DKP.AT
WWW.DKP.AT

BG 081 TZ 2767/2022

6

DENK KAUFMANN FUHRMANN
Rechtsanwälte OG

eines Wohnungseigentumsobjektes oder auf die übrigen Wohnungseigentumsobjekte verhindert werden können.

Die zu einzelnen Wohneinheiten gehörenden Grünflächen, Pflanzen, etc. sind von den jeweiligen Wohnungseigentümern auf eigene Kosten in gepflegtem Zustand zu erhalten. Sträucher und Bäume auf diesen, einzelnen Wohneinheiten als sogenannte Eigengärten/Gartenanteile zugeordneten Grünflächen sind im erforderlichen Ausmaß zu schneiden und in einer solchen Höhe zu halten, dass durch ihren Wuchs die Belichtung der Nachbargärten und Nachbarhäuser/-wohnungen nicht beeinträchtigt wird;

Die jeweiligen Wohnungseigentümer haben die Fläche ihrer Balkone, Terrassen und Loggien (inklusive Abflüsse und Rigole sowie Wartungsfugen bei Verblechungen) und ihre Eigengärten selbst zu warten, zu pflegen und zu reinigen. Sie sind weiters verpflichtet, Flächen im Anschluss zum Haus (z.B.: Türe, Hausmauer, Fassade) schneefrei zu halten und hält der jeweilige Wohnungseigentümer die Wohnungseigentümerschaft diesbezüglich schad- und klaglos (z.B.: wenn es durch Flugschnee zur Wassereintritt kommt). Ein allfällig beauftragter Winterdienst sorgt nur für die Allgemeinflächen, nicht für das Wohnungseigentumsobjekt selbst bzw. die Zubehörfächen.

- b) Zu- und Umbauten einschließlich der Anschlüsse wie z.B.: Außenbeschattungen, Wintergärten, Überdachungen, Gartenhütten etc., die der einzelne Wohnungseigentümer nach Maßgabe dieses Vertrages und des § 16 WEG 2002 durchführt, fallen ausschließlich in seine Erhaltungspflicht. Es obliegt dem jeweiligen Wohnungseigentümer in der Folge daher die Erhaltung und laufende Erneuerung der erfolgten Zu- und Umbauten jedenfalls selbst, ohne Rückersatz diesbezüglicher Kosten durch die Eigentümergemeinschaft oder andere Wohnungseigentümer.
- c) Jene Flächen der Liegenschaft, die der ständigen gemeinsamen Benutzung aller Wohnungseigentümer dienen, sind von den Wohnungseigentümern pfleglich zu behandeln; kein Wohnungseigentümer ist berechtigt auf diese Flächen ohne Genehmigung der übrigen Wohnungseigentümer Gegenstände – auch nicht vorübergehend – abzustellen; diese Flächen sind auf Kosten aller Wohnungseigentümer durch, von der Hausverwaltung im Rahmen der ordentlichen Verwaltung zu beauf-

A-1010 Wien Teinfaltstraße 4/8 TEL: +43/1/533 30 60 FAX: +43/1/533 30 60 11 E-MAIL: OFFICE@DKP.AT
URL:WWW.DKP.AT

DENK KAUFMANN FUHRMANN
Rechtsanwälte OG

tragende, Fachunternehmen im erforderlichen Ausmaß vom Schnee räumen zu lassen und bei Glatteis streuen zu lassen.

- d) Versorgungs- und Entsorgungsleitungen, die nicht in die Erhaltungspflicht gemäß lit. a) des einzelnen Wohnungseigentümers fallen, sind auf Kosten aller Wohnungseigentümer instand zu halten.
- e) Allgemeine Zäune und künstliche Einfriedungen (ausgenommen Zäune bei und zwischen Eigengärten) sind auf Kosten aller Wohnungseigentümer instand zu halten und gegebenenfalls zu erneuern. Hinsichtlich Zäunen zwischen den Eigengärten wird vereinbart, dass die Kosten der Instandhaltung sowie Instandsetzung von den beiden Wohnungseigentümern je zur Hälfte zu tragen sind, deren Flächen durch den Zaun getrennt werden bzw. an diesen angrenzen.

Trennt ein Zaun Flächen eines Wohnungseigentümers gegenüber Allgemeinflächen ab, so ist dieser Wohnungseigentümer alleine zur Tragung aller Kosten für Instandhaltung sowie Instandsetzung verpflichtet. Im Falle des Austausches oder der Erneuerung der Zäune darf nur ein dem bestehenden Modell entsprechendes verwendet werden.

Die Anbringung oder Montage eines Sichtschutzes an Zäunen und Absturzsicherungen ist unzulässig. Neue Einfriedungen sind an bestehende Einfriedungen anzugleichen.

Im Übrigen sind die baubehördlichen Vorschriften sowie allfällige Auflagen im Baubewilligungsbescheid zu beachten.

- f) Festgehalten wird, dass die ordnungsgemäße Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft, soweit sie in den vorstehenden Absätzen nicht in die Erhaltungspflicht des einzelnen Wohnungseigentümers übertragen wurde, der Eigentümergemeinschaft obliegt.

A-1010 Wien Teinfaltstraße 4/8 TEL.: +43/1/533 30 60 FAX: +43/1/533 30 60 11 E-MAIL: OFFICE@DKP.AT
[URL:WWW.DKP.AT](http://WWW.DKP.AT)

BG 081 TZ 2767/2022

DENK KAUFMANN FUHRMANN
Rechtsanwälte OG

2) **Aufteilung der Aufwendungen einschließlich Beiträge zur Rücklage und Erhaltungskosten, Kostentragungsschlüssel:**

- a) Die Aufwendungen für die Liegenschaft (das sind insbesondere Betriebskosten, Rücklagen, Erhaltungskosten, etc.) sind grundsätzlich nach den Bestimmungen des WEG von allen Miteigentümern nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile bei Ende der Abrechnungsperiode zu tragen; davon ausgenommen sind jene Aufwendungen gemäß Punkt IV. 1.) dieses Vertrages, die vom jeweiligen Eigentümer gesondert zu zahlen sind.
- b) Gemäß § 32 Abs 2 WEG 2002 vereinbaren die Miteigentümer infolge erheblicher Unterschiede in der Nutzungsmöglichkeit am Lift für die Liftanlage einen abweichenden, gemäß § 32 (8) WEG 2002 im Grundbuch ersichtlich zu machenden Verteilungsschlüssel.

Die (Neu-)Festsetzung des die Liftkosten betreffenden Aufteilungsschlüssels erfolgt dahingehend, dass der/die Wohnungseigentümer der im Erdgeschoß liegenden Objekte, das sind Top Nr. 1 bis 4, mit den ausschließlich mit dem Liftbetrieb und der Erhaltung der Liftanlage verbundenen Aufwendungen nicht belastet und diesbezüglich daher an der Kostentragung nicht beteiligt wird/werden. Diese Wohnungseigentümer der im Erdgeschoß liegenden Objekte sind von der Liftbenutzung ausgeschlossen.

- c) Durch den Wechsel eines Wohnungseigentümers wird der Aufteilungsschlüssel nicht berührt.

3) **Rücklage:**

Die Rücklage ist nach Erfordernis zu dotieren und haben die einzelnen Wohnungseigentümer ab der ersten Verschreibung einen Beitrag pro Monat zu leisten.

Diese Zahlungen werden von der Hausverwaltung verwaltet und unterliegen keiner Rückverrechnung im Falle der Weitergabe bzw. Veräußerung der Wohnungseigentumsseinheit, weil sie ins Gemeinschaftsvermögen übergehen; sie werden auf den jeweili-

A-1010 Wien Teinfaltstraße 4/8 TEL.: +43/1/533 30 60 FAX: +43/1/533 30 60 11 E-MAIL: OFFICE@DKF.AT
[URL:WWW.DKF.AT](http://WWW.DKF.AT)

DENK KAUFMANN FUHRMANN
Rechtsanwälte OG

gen Rechtsnachfolger bzw. Wohnungseigentümer übertragen, egal ob der Saldo positiv oder negativ ist.

4) **Akontozahlung, Abrechnung:**

Der Verwalter wird sämtliche Aufwendungen im Vorhinein kalkulieren und in monatlichen Raten vorschreiben. Diese Raten sind abzugsfrei bis um 5. eines jeden Monats im Vorhinein zu entrichten.

5) **Eigentümerversammlungen**

Die Wohnungseigentümer vereinbaren, dass Eigentümerversammlungen alle zwei Jahre stattzufinden haben (§ 25 Abs. 1 WEG 2002), soweit nichts anderes vereinbart oder mit einer Mehrheit von zwei Dritteln der Anteile beschlossen wird.

V. RECHTSNACHFOLGE/ÜBERTRAGUNG VON RECHTEN UND PFLICHTEN

Die Wohnungseigentümer treten in alle für sie als einzelne Wohnungseigentümer, aber auch in alle für sie als Mitglieder der Eigentümergemeinschaft und für diese abgeschlossenen Verträge mit allen Rechten und Pflichten ein; dies mit dem Zeitpunkt der Übernahme ihres Wohnungseigentumsobjektes bzw. in dem Zeitpunkt, in dem sie gemäß dem von ihnen jeweils abgeschlossenen Kaufvertrag zur Übernahme verpflichtet gewesen wären. Sie verpflichten sich ferner, alle von ihnen bzw. für sie (anteilig) in Bezug auf die gegenständliche Liegenschaft abgeschlossenen bzw. (mit Übernahme ihres Wohnungseigentumsobjektes bzw. in den Zeitpunkt, in dem sie gemäß dem von ihnen jeweils abgeschlossenen Kaufvertrag zur Übernahme verpflichtet gewesen wären) übernommenen Verträge, insbesondere die o.a. Benützungsvereinbarung (s. Punkt III. dieses Vertrags) sowie den Hausverwaltungsvertrag mit der MAUTNER MARKHOF Immobilienverwaltungsges.m.b.H. samt Vollmacht (Beilage ./2), jeweils formgerecht auf ihre Rechtsnachfolger mit der Auflage weiterer Überbindung vollinhaltlich zu übertragen bzw. zu überbinden und dem jeweils bestellten Verwalter von einem Eigentümerwechsel ungesäumt Mitteilung zu machen sowie diese Überbindung nachzuweisen.

A-1010 Wien Teinfaltstraße 4/8 TEL.: +43/1/533 30 60 FAX: +43/1/533 30 60 11 E-MAIL: OFFICE@DKP.AT
[URL:WWW.DKP.AT](http://WWW.DKP.AT)

BG 081 TZ 2767/2022

10

DENK KAUFMANN FUHRMANN
Rechtsanwälte OG

VI. LEITUNGEN

- 1) Für das gesamte Projekt werden Leitungen und in ihrem Verlauf befindliche ober- und unterirdische Einbauten und Anlagen für Versorgung und Entsorgung (im Folgenden „Allgemeinleitungen“ genannt), in bzw. unter den Allgemeinflächen der vertragsgegenständlichen Liegenschaft verlegt und errichtet. Die Beheizung erfolgt über eine Hauszentralheizung.
- 2) Aus projekttechnischen Gründen befinden sich auch in bzw. unter den zur alleinigen Nutzung eines Wohnungseigentümers bestimmten Teilen der Wohnungseigentumsobjekte samt Zubehör und zugeordneten Räume (s. Punkt III. dieses Vertrags) solche Allgemeinleitungen.
- 3) Die Miteigentümer der Liegenschaft sind verpflichtet, unwiderruflich den Bestand sämtlicher Allgemeinleitungen auf Dauer des Bedarfs zu dulden und zum Zwecke der Wartung, Erhaltung bzw. Reparatur, etc. den Zugang zu diesen Einrichtungen zu ermöglichen. Sämtliche Miteigentümer der Liegenschaft verpflichten sich weiters, auf diese Allgemeinleitungen Rücksicht zu nehmen und alles zu unterlassen, was zu einer Schädigung führen könnte.

VII. PROJEKTSPEZIFIKA:

- 1) Nutzung der Einlagerungsräume im Keller:

Es wird informiert, dass in den Einlagerungsräumen auch bei mängelfreier Bauausführung eine höhere Luftfeuchtigkeit als in den Wohnräumen direkt auftreten kann. Bei der Lagerung von Gegenständen ist daher auf diesen Umstand Bedacht zu nehmen. Es wird daher empfohlen, in diesen Bereichen nur solche Gegenstände zu lagern, welche feuchtigkeitsresistent sind. Darüber hinaus wird empfohlen, die Gegenstände nicht direkt am Kellerboden, sondern etwas erhöht und nicht an den Kelleraußenwänden zu lagern.

A-1010 Wien Teinfaltstraße 4/8 TEL: +43/1/533 30 60 FAX: +43/1/533 30 60 11 E-MAIL: OFFICE@DKP.AT
URL:WWW.DKP.AT

BG 081 TZ 2767/2022

11

DENK KAUFMANN FUHRMANN
Rechtsanwälte OG

2) Vorwegzustimmungen:

Die Miteigentümer erteilen hiermit ihre unwiderrufliche Einwilligung und Zustimmung iSd § 16 WEG 2002

- zur Montage von Außenbeschattungen, Markisen, Sonnensegeln, Rollläden sowie Insektenschutz und dergleichen durch den Eigentümer einer Wohneinheit auf dessen Kosten. Im Falle eines Austausches oder einer Neuanbringung von solchen Vorrichtungen sind diese an das architektonische Gesamtbild anzupassen. Es ist jedenfalls darauf zu achten, dass die Dichtheit der Gebäudehülle und allgemein die Bausubstanz erhalten bleiben. Nur sofern die Wohnungseigentümer alle maßgeblichen öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, Anordnungen und Verfügungen einhalten und alle behördlichen Auflagen berücksichtigen, sind sie berechtigt, solche Elemente herzustellen bzw. anzubringen.
- zur Montage von Kühlgeräten: Das Aufstellen von Rückkühlern von Klimaanlage inkl. Montage und allen Anschlussarbeiten einschließlich der Elektroverkabellung darf nur durch ein fachmännisches Unternehmen vorgenommen werden. Hierbei darf das äußere Erscheinungsbild des Hauses nicht beeinträchtigt werden. Die Anbringung von Außenkühlgeräten an der Außenmauer ist unzulässig. Die Außenkühlgeräte sind sichtgeschützt im Bodenbereich eines Balkons, einer Loggia, einer Terrasse oder eines Eigengartens oder aber auf den Dächern der Häuser aufzustellen bzw. zu montieren. Es dürfen nur solche Kühlgeräte verwendet werden, die einen die Nachbarn nicht störenden Geräuschpegel aufweisen.

Die Miteigentümer werden ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sie die Zustimmung aller übrigen Wohnungseigentümer benötigen, sollten sie eine andere Änderung als jene für die hiermit die Vorwegzustimmung erteilt wird, wünschen.

Zusätzlich sind jedenfalls auch noch die im Zeitpunkt der geplanten Errichtung geltenden gesetzlichen und insbesondere baurechtlichen Vorschriften sowie der jeweilige Stand der Technik zu beachten und einzuhalten; erforderlichenfalls ist eine Bauanzeige zu erstatten oder eine Baubewilligung zu erwirken.

A-1010 Wien, Teinfaltstraße 4/8 TEL.: +43/1/533 30 60 FAX: +43/1/533 30 60 11 E-MAIL: OFFICE@DKP.AT
URL: WWW.DKP.AT

BG 081 TZ 2767/2022

12

DENK KAUFMANN FUHRMANN
Rechtsanwälte OG

Die Miteigentümer räumen der Koflergasse 19 Immobilien GmbH und deren Rechtsnachfolgern bereits jetzt das uneingeschränkte und unbegrenzte Recht zum umfassenden und unbeschränkten Dachbodenausbau und der Verwertung des Dachbodens bzw. der dort zu errichtenden Wohnung(en) ein und stimmen dem Ausbau des Dachbodens des Hauses zur Errichtung von Wohnungen und Terrassen und der Errichtung von Balkonen sowie sonstigen Bestandseinheiten zu, ohne dass ihnen oder ihren Rechtsnachfolgern jetzt oder in Zukunft dafür ein Entgelt zusteht und verpflichten sich und ihre Rechtsnachfolger, auf Verlangen des die (bauliche) Änderung bzw. Umwidmung durchzuführenden oder veranlassenden Miteigentümers alle hierfür erforderlichen Unterschriften, spätestens nach der 1. Aufforderung zu leisten und Handlungen zu billigen, auch dann, wenn dadurch nach erfolgter Begründung von Wohnungseigentum eine Neufestsetzung der Nutzwerte und eine entsprechende Änderung des Wohnungseigentumsvertrages erforderlich werden sollte. Der die jeweiligen Arbeiten durchführende oder veranlassende Miteigentümer hat sämtliche anderen Miteigentümer (insbesondere hinsichtlich Einreichung und Ausbaurbeiten) schad- und klaglos zu halten. Die Koflergasse 19 Immobilien GmbH und deren Rechtsnachfolger sind Inhaber des alleinigen, unbegrenzten und übertragbaren Nutzungs-, Verwertungs- und Verfügungsrechtes des Dachbodens des Hauses. Dieser Nutzungs-, Verwertungs- und Verfügungsvorbehalt wurde bei der Kaufpreisberechnung in den Abverkaufsverträgen der Koflergasse 19 Immobilien GmbH als ursächlicher Alleineigentümer der gegenständlichen Liegenschaft voll berücksichtigt.

Hiermit erteilen sämtliche Miteigentümer der Koflergasse 19 Immobilien GmbH jeweils selbständig eine unwiderrufliche Vollmacht, die übrigen Miteigentümer vor der zuständigen Behörde, insbesondere vor der Baubehörde in Zusammenhang mit den Dachgeschossaus- und zubauten samt Aufstockungen sowie Errichtung von selbständigen Wohneinheiten und sonstigen Um-, Zu- und Ausbauten wie Lift, Terrassen, Balkonausbau usw. zu vertreten und ist Koflergasse 19 Immobilien GmbH vom Verbot des Selbstkontrahierens und der Doppelvertretung ausgenommen. Diese Vollmacht endet nach Ausbau der Dachbodenflächen, Durchführung der diesbezüglichen Nachparifizierung und Abgabe der Fertigstellungsanzeige. Die Koflergasse 19 Immobilien GmbH ist berechtigt, diese Vollmacht eingeschränkt auf den oben angeführten Zweck zu übertragen und Subvollmachten zu erteilen. Diese Vollmacht endet nicht mit dem Tod oder Untergang des/der Vollmachtgeber(s).

A-1010 Wien Teinfalstraße 4/8 TEL.: +43/1/533 30 60 FAX: +43/1/533 30 60 11 E-MAIL: OFFICE@DKP.AT
URL.WWW.DKP.AT

BG 081 TZ 2767/2022

13

DENK KAUFMANN FUHRMANN

Rechtsanwälte OG

3) Widmung der Vertragsobjekte:

Koflergasse 19 Immobilien GmbH, der Erwerber und die anderen Erwerber sind berechtigt, die im Nutzwertgutachten als Wohnung bezeichneten Wohnungseigentumseinheiten entweder für Wohnzwecke oder für solche Geschäftstätigkeiten zu gebrauchen, die üblicherweise in Wohnungen in Wohnhausanlagen ausgeübt werden (z.B.: Ordination, Büro und vergleichbare Verwendungszwecke, etc.).

Eine (auch zu Fremdenverkehrszwecken vorgenommene Kurzzeit-)Vermietung für touristische Zwecke ist – sofern und soweit gesetzlich zulässig - gestattet, sofern und soweit hierfür alle rechtlichen Voraussetzungen und allenfalls erforderlichen behördlichen Genehmigungen gegeben sind, wofür der betroffene Wohnungseigentümer ausschließlich verantwortlich ist.

Der jeweilige Wohnungseigentümer bleibt auch bei Überlassung der Nutzungsrechte an Dritte durch Vermietung, Verpachtung oder auf andere Art an alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag gebunden und ist für sämtliche Handlungen des Mieters, Pächters und/oder Nutzers verantwortlich. Er verpflichtet sich, diese Dritte an Bestimmungen dieses Vertrags zu binden, Verstöße dagegen ausdrücklich als Kündigungsgründe in den Vertrag aufzunehmen und bei groben und wiederholten Verstößen alles zu unternehmen, um den Dritten aus dem Haus zu entfernen.

Im Fall der widmungskonformen geschäftlichen Nutzung eines Objektes wird die Anbringung eines entsprechenden Schildes im Hauseingangsbereich in A4-Größe gestattet.

VIII. HAUSVERWALTUNG

- 1) Zum Verwalter wurde auf unbestimmte Dauer die MAUTNER MARKHOF Immobilienverwaltungsges.m.b.H. bestellt, sodass diese berechtigt ist, die Eigentümergemeinschaft in allen die gegenständliche Liegenschaft betreffenden Angelegenheiten gemäß den gesetzlichen Bestimmungen zu vertreten.

A-1010 Wien Teinfaltstraße 4/8 TEL: +43/1/533 30 60 FAX: +43/1/533 30 60 11 E-MAIL: OFFICE@DKP.AT
[URL:WWW.DKP.AT](http://WWW.DKP.AT)

BG 081 TZ 2767/2022

DENK KAUFMANN FUHRMANN
Rechtsanwälte OG

- 2) Der bestellte Verwalter wird ermächtigt, zur Deckung der Aufwendungen der Gebäude und der gegenständlichen Liegenschaft den Wohnungseigentümern nach erfolgter Übergabe monatliche Akontobeträge in einer angemessenen Höhe vorzuschreiben.
- 3) Der Verwalter hat alle die Eigentümergemeinschaft betreffenden Ein- und Auszahlungen entweder über ein für jeden Wohnungseigentümer einsehbares Eigenkonto der Eigentümergemeinschaft oder über ein ebenso einsehbares Anderkonto durchzuführen (§ 20 Abs. 6 WEG 2002).
- 4) Es wird/hat namens der Eigentümergemeinschaft eine angemessene Gebäudeversicherung für die in Punkt 1. dieses Vertrages genannte Liegenschaft und das auf dieser errichtete Gebäude abschließen/abgeschlossen, die nach Maßgabe der Erfordernisse zu ändern, zu verlängern, zu kündigen und dergleichen ist. Jegliche Sachversicherungsleistung ist zur Gänze für die Instandsetzung bzw. Wiederherstellung des Hauses zu verwenden.
- 5) Der Verwalter wird weiters beauftragt, die sich aus § 93 StVO ergebenden Eigentümerpflichten schriftlich auf ein befugtes Unternehmen zu übertragen.
- 6) Die näheren Bestimmungen und Bedingungen der Hausverwaltung ergeben sich aus dem als Beilage .J2 angeschlossenen Hausverwaltungsvertrag samt der Vollmacht, in welche jeder neue Miteigentümer im vollen Umfang eintritt.
- 7) Der Verwalter ist ausdrücklich und unwiderruflich von allen Erwerbern bzw. Wohnungseigentümern ermächtigt, im Rahmen der Abrechnung den übrigen Erwerbern bzw. Wohnungseigentümern bekanntzugeben, wenn ein Erwerber bzw. Wohnungseigentümer mit seinen Zahlungen auf das genannte Konto der Eigentümerschaft säumig ist, er ist weiters verpflichtet, das kontoführende Bankinstitut vom Bankgeheimnis gegenüber jedem Erwerber bzw. Wohnungseigentümer der Liegenschaft zu entbinden und dieses zu beauftragen, jedem Erwerber bzw. Wohnungseigentümer der Liegenschaft auf dessen Kosten Kopien der Kontoauszüge und bezughabenden Belege zur Verfügung zu stellen.
- 8) Auftretende Schäden, die die übrigen Miteigentümer beeinträchtigen können, sind dem Verwalter unverzüglich zu melden.

A-1010 Wien Teinfaltstraße 4/8 TEL.: +43/1/533 30 60 FAX: +43/1/533 30 60 11 E-MAIL: OFFICE@DKP.AT
WWW.DKP.AT

BG 081 TZ 2767/2022

DENK KAUFMANN FUHRMANN
Rechtsanwälte OG

IX. WERBEAUFSCHRIFTEN

Koflergasse 19 Immobilien GmbH und der Verwalter sind jeweils berechtigt, jetzt und auch zukünftig, das Firmenlogo bzw. Werbeaufschriften in ortsüblicher Größe an geeigneter Stelle an der Außenfassade des Hauses zum Hinweis auf die Errichtung und Verwertung sowie die Verwaltung des Gebäudes und den Verkauf von Wohnungseigentumsobjekten unentgeltlich anzubringen.

X. NUTZWERTGUTACHTEN

Die Miteigentümer werden auf die Grundlagen des diesem Vertrag zugrunde liegenden Nutzwertgutachtens, wie sie in diesem angeführt sind, hingewiesen.

XI. ANTEILSBERICHTIGUNGEN

- 1) Sollten aufgrund einer gerichtlichen (§ 9 Abs. 2 und 3 WEG 2002) oder einvernehmlichen (§ 9 Abs. 6 WEG 2002) Nutzwertfestsetzung die Miteigentumsanteile geändert werden, so erfolgt die gegenseitige Übernahme bzw. Übertragung der Miteigentumsanteile unentgeltlich und zwar unabhängig davon, ob dies zu einer Änderung eines Miteigentumsanteils von weniger als 10%, von 10% oder von mehr als 10% führt. Die durch die einzelne Übertragung entstehenden Kosten und Abgaben hat jedoch jener Miteigentümer zu tragen, dem ein Miteigentumsanteil übertragen wird. Im Falle einer Berichtigung der Nutzwerte erfolgt die Übertragung von Miteigentumsanteilen unentgeltlich.
- 2) Für den Fall, dass ein Miteigentümer zulässigerweise Maßnahmen setzt, die eine Änderung des Nutzwertgutachtens bzw. eine Änderung der Miteigentumsanteile erforderlich machen, ist dieser verpflichtet, die Kosten für die Erstellung eines neuen Nutzwertgutachtens inklusive den dafür erforderlichen Plänen und behördlichen Genehmigungen und darüber hinaus sämtliche im Zusammenhang mit der Änderung der Miteigentumsanteile anfallende Kosten (z.B.: der Errichtung der erforderlichen Urkunden, der Erlangung von erforderlichen Zustimmungserklärungen von Pfandgläubigern und anderen Buchberechtigten, von erforderlichen Beglaubigungen, der grundbücherlichen

A-1010 Wien Teinfaltstraße 4/8 TEL: +43/1/533 30 60 FAX: +43/1/533 30 60 11 E-MAIL: OFFICE@DKP.AT
[URL:WWW.DKP.AT](http://WWW.DKP.AT)

BG 081 TZ 2767/2022

16

DENK KAUFMANN FUHRMANN

Rechtsanwälte OG

Durchführung, von Barauslagen, etc.) zu tragen; es wird vereinbart, dass die allenfalls erforderliche Übertragung von Miteigentumsanteilen unentgeltlich erfolgt.

XII. VOLLMACHT:

Die Vertragspartner beauftragen und bevollmächtigen hiermit unwiderruflich die Denk Kaufmann Fuhrmann Rechtsanwälte OG, Teinfaltstraße 4/8, 1010 Wien, zur Errichtung, Abschluss, grundbücherlichen Durchführung und Abwicklung dieses Vertrages samt allen Nebenleistungen.

Sie bevollmächtigen die Denk Kaufmann Fuhrmann Rechtsanwälte OG des Weiteren unwiderruflich und auch für ihre Rechtsnachfolger hinsichtlich dieser Urkunde zur Unterfertigung allfälliger Erklärungen, Ergänzungen und Berichtigungen, insbesondere auch Nutzwertberichtigungen, sofern sich am Wohnungseigentumsobjekt der Vertragsparteien de facto nichts ändert, zur Abgabe sonstiger Erklärungen einschließlich Aufsandungserklärungen, die zur grundbücherlichen Durchführung des abgeschlossenen Wohnungseigentumsvertrages erforderlich sind. Die Denk Kaufmann Fuhrmann Rechtsanwälte OG ist auch zur Vertretung beim Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern, sowie zur Empfangnahme des Gebührenbescheides und der Unbedenklichkeitsbescheinigung bevollmächtigt und auch ausdrücklich ermächtigt, Subvollmachten zu erteilen.

Ferner erteilen die Miteigentümer der Denk Kaufmann Fuhrmann Rechtsanwälte OG, 1010 Wien, Teinfaltstrasse 4/8, die

SPEZIALVOLLMACHT

alle zur grundbücherlichen und sonstigen Durchführung dieses Wohnungseigentumsvertrages noch erforderlichen Erklärungen mit Wirksamkeit für sie abzugeben und notariell beglaubigt zu unterfertigen, Anträge zu stellen und Zustellungen entgegenzunehmen, insbesondere

1. mit Wirksamkeit für sie festzustellen, dass die mit den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten grundbücherlich zu verbindenden Mindestanteile, wie in der angeschlossenen Tabelle aufgeteilt, dem Verhältnis des Nutzwertes der einzelnen Wohnungseigentums-

A-1010 Wien Teinfaltstraße 4/8 TEL: +43/1/533 30 60 FAX: +43/1/533 30 60 11 E-MAIL: OFFICE@DKP.AT
[URL:WWW.DKP.AT](http://WWW.DKP.AT)

BG 081 TZ 2767/2022

DENK KAUFMANN FUHRMANN
Rechtsanwälte OG

objekte zur Gesamtsumme der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft entsprechen,

2. mit Wirksamkeit für sie die Aufsandungserklärungen dahin abzugeben, dass die Liegenschaftsanteile laut Grundbuchstand entsprechend dem Ergebnis des Nutzwertfestsetzungsverfahrens grundbücherlich berichtigt werden und bei jedem Mindestanteil das Wohnungseigentum an dem entsprechenden Wohnungseigentumsobjekt eingetragen wird,
3. mit Wirksamkeit für sie die nach Vorliegen der Nutzwerte noch erforderlichen Ergänzungen dieses Vertrages vorzunehmen und zu erklären sowie Grundbuchseingaben und Eingaben bei Verwaltungs- und Finanzbehörden zu fertigen, Grundbuchsbescheide und andere Bescheide entgegenzunehmen und dagegen Rechtsmittel einzubringen auch Beschwerde beim Verfassungs- oder Verwaltungsgerichtshof zu erheben und Gesuche um Bewilligung grundbücherlicher Eintragungen jeder Art und in der notwendigen Form zu fertigen.
4. Da die Vertragsparteien als Miteigentümer wechselseitig zur Begründung des Wohnungseigentums verpflichtet sind, ist die hier erteilte Spezialvollmacht unwiderruflich. Weiters wird einvernehmlich festgehalten, dass die grundbücherliche Durchführung des hier vereinbarten Wohnungseigentums zu den Geschäften der Machthaber im Sinne des § 1022 ABGB gehört, welche keinen Aufschub erleiden und daher auch bei Tod eines Gewaltgebers oder bei Verlust seiner Geschäftsfähigkeit durchzuführen sind.

XIII. AUFSANDUNGSERKLÄRUNG

Sohin erklären die Miteigentümer, Koflergasse 19 Immobilien GmbH, FN 460058g, und Michaela Seuffer-Wasserthal, geb. 12.08.1964, Thomas Seuffer-Wasserthal, geb. 03.03.1964, sowie Michaela Fratzl, geb. 12.05.1988, aufgrund dieses Vertrages ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob der Liegenschaft EZ 2174, KG 01305 Meidling, bestehend aus dem Grundstück-Nr. 1265 mit der Liegenschaftsadresse Koflergasse 19

- 1) gemäß § 2 Abs 1 WEG 2002 in der Aufschrift das „Wohnungseigentum“ ersichtlich und bei den Miteigentumsanteilen laut der letzten Spalte der Liste (Beilage ./1) der

A-1010 Wien Teinfaltstraße 4/8 TEL.: +43/1/533 30 60 FAX: +43/1/533 30 60 11 E-MAIL: OFFICE@DKP.AT
WWW.DKP.AT

BG 081 TZ 2767/2022

DENK KAUFMANN FUHRMANN
Rechtsanwälte OG

in der ersten Spalte der Liste (Beilage ./1) ausgewiesenen Miteigentümer das Eigentumsrecht bzw. das berichtigte Eigentumsrecht, die Zusammenziehung, die Teilung und das Wohnungseigentum samt (soweit Personen als Miteigentümer eines Objektes aufscheinen) Verbindung der Eigentümerpartnerschaft gemäß §§ 5 Abs. 3, 13 Abs. 3 WEG 2002 am in den Spalten „Top“ und „Objekt“ jeweilig genannten Wohnungseigentumsobjekt samt Zubehör gemäß der Liste (Beilage ./1) einverleibt werde;

- 2) das mit der Liegenschaft verbundene Wohnungseigentum an der Aufschrift der Einlage ersichtlich gemacht werde.
- 3) die im Punkt III. dieses Vertrags enthaltene Benützungsvereinbarung gemäß § 17 WEG 2002 im Lastenblatt der Liegenschaft ersichtlich gemacht werde;
- 4) die Anmerkung des abweichenden Verteilungsschlüssels laut Punkt IV. 2) dieses Vertrags gemäß § 32 Abs 8 WEG 2002 im Lastenblatt der Liegenschaft ersichtlich gemacht werde.

Alle Wohnungseigentumsbewerber erklären an Eides Statt, österreichische Staatsbürger oder EUStaatsangehörige zu sein.

Koflergasse 19 Immobilien GmbH erklärt durch die statutengemäß zur Vertretung nach außen berufenen Organe dem Grundbuchsgericht gegenüber an Eides statt, dass sie nicht Ausländerin im Sinne des Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes ist, da die juristische Person ihren satzungsgemäßen Sitz im Inland hat und deren Gesellschaftskapital bzw. Anteile am Vermögen (wie Aktien, Stammeinlagen und ähnliche Rechte) sich überwiegend in inländischem Besitz befindet und an ihr Ausländer nicht beteiligt sind.

- | | |
|-------------|---------------------------------------|
| Beilage ./1 | Liste Nutzwerte |
| Beilage ./2 | Hausverwaltungsvertrag samt Vollmacht |
| Beilage ./3 | Plan Keller |

A-1010 Wien Teinfaltstraße 4/8 TEL.: +43/1/533 30 60 FAX: +43/1/533 30 60 11 E-MAIL: OFFICE@DKP.AT
WWW.DKP.AT

BG 081 TZ 2767/2022

Wien, am 20.12.2019

DENK KAUFMANN FUHRMANN

RECHTSANWÄLTE OG

TEINFALTSTRASSE 4/8
A-1010 WIENTEL.: +43/1/533 30 60
FAX: +43/1/533 30 60-11E-MAIL: OFFICE@DKP.AT
WWW.DKP.AT

Denk Kaufmann Fuhrmann Rechtsanwälte OG
FN 352344 d für
gemäß Spezialvollmacht vom 19.11.2019
für Koflergasse 19 Immobilien GmbH
FN: 460058g

Michaela Fratzl 12.05.88
Michaela Fratzl, geb. 12.05.1988

DENK KAUFMANN FUHRMANN

RECHTSANWÄLTE OG

TEINFALTSTRASSE 4/8
A-1010 WIENTEL.: +43/1/533 30 60
FAX: +43/1/533 30 60-11E-MAIL: OFFICE@DKP.AT
WWW.DKP.AT

Denk Kaufmann Fuhrmann Rechtsanwälte OG
FN 352344 d
gemäß Spezialvollmacht vom 19.11.2019
für Michaela Seuffer-Wasserthal, geb. 12.08.1964

DENK KAUFMANN FUHRMANN

RECHTSANWÄLTE OG

TEINFALTSTRASSE 4/8
A-1010 WIENTEL.: +43/1/533 30 60
FAX: +43/1/533 30 60-11E-MAIL: OFFICE@DKP.AT
WWW.DKP.AT

Denk Kaufmann Fuhrmann Rechtsanwälte OG
FN 352344 d
gemäß Spezialvollmacht vom 19.11.2019 für
Thomas Seuffer-Wasserthal, geb. 03.03.1964

h d
KOFLESGASSE 19 IMMOBILIEN GmH
KÄRNTNER RING 14/8+P
1010 WIEN
Wien, 13.01.2020

BG 081 TZ 2767/2022

Beilage 1/

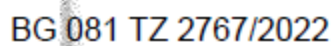
Tabelle zum Wohnungseigentumsvertrag
 (auf Basis des Nutzwertgutachtens von Mag. Karl Dvorak vom 26.11.2019)
 EZ 2174 Grundbuch 01305 Meidling, Grundstück Nr. 1265, Koflergasse 19

(Straßen-)Gebäude				
Spalte 1 Eigentümer	Spalte 2 Bezeichnung, Nutzfläche in m²	Spalte 3 Lage	Spalte 4 derzeitige Anteile	Spalte 5 künftige Nutzwertanteile
Koflergasse 19 Immobilien GmbH, 1010 Wien, Kärntner Ring 14/8+9	Wohnung TOP 1 Nutzfläche 28,40 m ²	EG	1008 / 1008	27 / 1008
Koflergasse 19 Immobilien GmbH, 1010 Wien, Kärntner Ring 14/8+9	Wohnung TOP 2 Nutzfläche 28,06 m ²	EG	1008 / 1008	25 / 1008
Koflergasse 19 Immobilien GmbH, 1010 Wien, Kärntner Ring 14/8+9	Wohnung TOP 3 Nutzfläche 26,29 m ²	EG	1008 / 1008	30 / 1008
Koflergasse 19 Immobilien GmbH, 1010 Wien, Kärntner Ring 14/8+9	Zubehör: Garten Top 3	EG		
Koflergasse 19 Immobilien GmbH, 1010 Wien, Kärntner Ring 14/8+9	Wohnung TOP 4 Nutzfläche 41,38 m ² Terrasse 10,53 m ² Zubehör: Garten Top 4	EG	1008 / 1008	49 / 1008
Koflergasse 19 Immobilien GmbH, 1010 Wien, Kärntner Ring 14/8+9	Wohnung TOP 5 Nutzfläche 58,95 m ² Balkon 3,08 m ²	1. OG	1008 / 1008	63 / 1008
Koflergasse 19 Immobilien GmbH, 1010 Wien, Kärntner Ring 14/8+9	Wohnung TOP 7 Nutzfläche 40,83 m ² Balkon 9,09 m ²	1. OG	1008 / 1008	45 / 1008
Michaela Fratzl, 1100 Wien, Kornauthgasse 1/4/22	Wohnung TOP 8 Nutzfläche 28,87 m ² Balkon 3,21 m ²	1. OG	1008 / 1008	33 / 1008
Koflergasse 19 Immobilien GmbH, 1010 Wien, Kärntner Ring 14/8+9	Wohnung TOP 9 Nutzfläche 27,17 m ²	1. OG	1008 / 1008	27 / 1008
Koflergasse 19 Immobilien GmbH, 1010 Wien, Kärntner Ring 14/8+9	Wohnung TOP 10 Nutzfläche 86,68 m ² Balkon 3,08 m ²	2. OG	1008 / 1008	94 / 1008
Koflergasse 19 Immobilien GmbH, 1010 Wien, Kärntner Ring 14/8+9	Wohnung TOP 12 Nutzfläche 41,30 m ² Balkon 9,09 m ²	2. OG	1008 / 1008	46 / 1008

BG 081 TZ 2767/2022

Spalte 1 Eigentümer	Spalte 2 Bezeichnung, Nutzfläche in m ²	Spalte 3 Lage	Spalte 4 derzeitige Anteile	Spalte 5 künftige Nutzwertanteile
Koflergasse 19 Immobilien GmbH, 1010 Wien, Kärntner Ring 14/8+9	Wohnung TOP 13 Nutzfläche 29,74 m ² Balkon 3,21 m ²	2. OG	1008 / 1008	34 / 1008
Koflergasse 19 Immobilien GmbH, 1010 Wien, Kärntner Ring 14/8+9	Wohnung TOP 15 Nutzfläche 60,55 m ² Balkon 3,08 m ²	3. OG	1008 / 1008	68 / 1008
Koflergasse 19 Immobilien GmbH, 1010 Wien, Kärntner Ring 14/8+9	Wohnung TOP 17 Nutzfläche 42,25 m ² Balkon 9,09 m ²	3. OG	1008 / 1008	48 / 1008
Koflergasse 19 Immobilien GmbH, 1010 Wien, Kärntner Ring 14/8+9	Wohnung TOP 18 Nutzfläche 29,47 m ² Balkon 3,21 m ²	3. OG	1008 / 1008	35 / 1008
Koflergasse 19 Immobilien GmbH, 1010 Wien, Kärntner Ring 14/8+9	Wohnung TOP 19 Nutzfläche 28,03 m ²	3. OG	1008 / 1008	29 / 1008
Koflergasse 19 Immobilien GmbH, 1010 Wien, Kärntner Ring 14/8+9	Top 21 Nutzfläche 59,41 m ² Balkon 3,08 m ²	4. OG	1008 / 1008	68 / 1008
Koflergasse 19 Immobilien GmbH, 1010 Wien, Kärntner Ring 14/8+9	Top 22 Nutzfläche 45,37 m ² Balkon 9,09 m ²	4. OG	1008 / 1008	54 / 1008
Michaela Seuffer- Wasserthal, 4845 Redlham, Erlau 12	Top 23 Nutzfläche 60,09 m ² Balkon 3,21 m ²	4. OG	1008 / 1008	69 / 2016
Thomas Seuffer- Wasserthal, 4845 Redlham, Erlau 12	Top 23 Nutzfläche 60,09 m ² Balkon 3,21 m ²	4. OG	1008 / 1008	69 / 2016
Koflergasse 19 Immobilien GmbH, 1010 Wien, Kärntner Ring 14/8+9	Top 25 Nutzfläche 135,19 m ² Terrasse 53,18 m ²	1. DG	1008 / 1008	164 / 1008

BG 081 TZ 2767/2022



1. Nachtrag zum WE-Vertrag 20.12.2019 (auszugsweise)

DENK & FUHRMANN
Rechtsanwälte OG

1. NACHTRAG ZUM WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG vom 20.12.2019

I.

Nach Unterfertigung des Wohnungseigentumsvertrages vom 20.12.2019 wurden zwischenzeitlich weitere Objekte weiterverkauft, weshalb die ursprüngliche Liste der Nutzwerte (Beilage ./1 des Wohnungseigentumsvertrages vom 20.12.2019) gemäß Beilage ./1a des 1. Nachtrags zum Wohnungseigentumsvertrag vom 20.12.2019 abgeändert wird.

Sämtliche Vertragsparteien erteilen hiermit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass das Wohnungseigentumsrecht an den laut Beilage ./1 genannten Objekten nunmehr nicht mehr für den in der ursprünglichen Liste der Nutzwerte (Beilage ./1 des Wohnungseigentumsvertrages vom 20.12.2019) genannten Eigentümer, sondern bereits für die jeweils laut neuer Liste der Nutzwerte (Beilage ./1a des 1. Nachtrags zum Wohnungseigentumsvertrag vom 20.12.2019) genannten Eigentümer (Käufer) einverleibt werden könne.

II.

Infolge Anpassung der Liste der Nutzwerte ist auch die in Punkt XIII. des Wohnungseigentumsvertrages vom 20.12.2019 enthaltende Aufsandungserklärung zu aktualisieren und wird diese wie folgt neu gefasst:

Sohin erklären die Miteigentümer, aufgrund dieses Vertrages ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob der Liegenschaft EZ 2174, KG 01305 Meidling, bestehend aus dem Grundstück-Nr. .1265 mit der Liegenschaftsadresse Koflergasse 19

- 1) gemäß § 2 Abs 1 WEG 2002 in der Aufschrift das Wort „Wohnungseigentum“ ersichtlich und bei den Miteigentumsanteilen laut der letzten Spalte der Liste (Beilage

A-1190 Wien Grinzing Straße 70/7 TEL.: +43/1/533 30 60 FAX: +43/1/533 30 60 11 E-MAIL: OFFICE@RADE.AT
URL-WWW.RADE.AT

BG 081 TZ 2767/2022

1

Mag. Georg Strafella

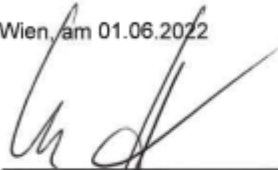
Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

DENK & FUHRMANN
Rechtsanwälte OG

greifung von Rechtsmitteln gegen diese, etc. Diese Vollmacht endet nicht mit dem Tode bzw. Liquidation/Löschung einer Vertragspartei. Die Vollmacht gilt auch für den Fall des Selbst- oder Doppelkontrahierens.

Beilage ./1a Liste Nutzwerte

Wien, am 01.06.2022


Koflergasse 19 Immobilien GmbH
FN 460058 g

Baden, am 14. Juni 2022


Marion Zaunbauer, geb. 04.04.1967


Denk & Fuhrmann Rechtsanwälte OG
FN 352344 d
in Vollmacht für sämtliche Wohnungseigentumswechsler/Käufer gemäß Vollmacht gemäß Punkt 5.5. der jeweiligen Kaufverträge

6.8. 2. Nachtrag zum WE-Vertrag 20.12.2019 (auszugsweise)

DENK & FUHRMANN
Rechtsanwälte OG

**2. NACHTRAG ZUM
WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG
vom 20.12.2019**

abgeschlossen zwischen:

1. **Koflergasse 19 Immobilien GmbH**
FN 460058 g
1010 Wien, Kärntner Ring 14/8+9

einerseits und

2. **Klaus Bertha**
geb. 12.05.1984
7331 Weppersdorf, Kirchengasse 31
3. **Mag. Barbara Rieger-Binggl**
geb. 06.12.1968
5310 Mondsee, Haidermühle 36
4. **DI (FH) Gerd Binggl**
geb. 29.09.1972
5310 Mondsee, Haidermühle 36
5. **Bettina Gehrler**
geb. 17.08.1994
3172 Ramsau, Hoferstraße 3
6. **DI Karin Magdalena Spanig**
geb. 16.05.1964
Südafrika, 1911 Vanderbijlpark, 6 Jarvis Street
7. **Renate Maria Spanig**
geb. 26.02.2000
1120 Wien, Koflergasse 19/4
8. **Fabian Pöschl**
geb. 09.07.1985
1120 Wien, Koflergasse 19/5

A-1190 Wien Grinzinger Straße 70/7 TEL: +43/1/533 30 60 FAX: +43/1/533 30 60 11 E-MAIL: OFFICE@RADE.AT
[URL:WWW.RADE.AT](http://WWW.RADE.AT)

BG 081 TZ 2767/2022

1

Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

DENK & FUHRMANN
Rechtsanwälte OG

9. **Sebastian Peneder**
geb. 08.03.1987
3644 Emmersdorf, Ahornstraße 20
10. **Michaela Fratzl**
geb. 12.05.1988
1100 Wien, Kornauthgasse 1/4/22
11. **Tinh Tu Vuong**
geb. 17.05.1968
1120 Wien, Längenfeldgasse 22/7
12. **Lenne Holding GmbH**
FN 535474 m
2511 Pfaffstätten, Prechtlgasse 3
13. **Siliva Tommasi**
geb. 19.04.1983
1120 Wien, Koflergasse 19/15
14. **Matteo Zuccotti**
geb. 02.06.1981
1120 Wien, Koflergasse 19/15
15. **Sabine Niedermüller**
geb. 26.04.1984
1120 Wien, Koflergasse 19/17
16. **Anikó Horváth**
geb. 12.07.1976
1150 Wien, Diefenbachgasse 9/350
17. **Gábor Hajdu**
geb. 20.10.1963
Ungarn, 1053 Budapest, Kecskeméti u. 2.3.em22a
18. **Marion Zaunbauer**
geb. 04.04.1967
2340 Mödling, Babenbergergasse 4/4
19. **Christoph Ambach**
geb. 14.05.1992
1120 Wien, Koflergasse 19/21
20. **Lena-Gabriela Klaban**
geb. 02.08.1995
1120 Wien, Koflergasse 19/22
21. **Michaela Seuffer-Wasserthal**
geb. 12.08.1964
4845 Redlham, Erlau 12

A-1190 Wien Grinzinger Straße 70/7 TEL.: +43/1/533 30 60 FAX: +43/1/533 30 60 11 E-MAIL: OFFICE@RADF.AT
WWW.RADF.AT

BG 081 TZ 2767/2022

2

DENK & FUHRMANN
Rechtsanwälte OG

22. Thomas Seuffer-Wasserthal

geb. 03.03.1964
4845 Redlham, Erlau 12

23. Petra Tedesco

geb. 04.04.1985
Slowakei, 96233 Budča, L'. Štúra 285/13

andererseits wie folgt:

I.

Sämtliche Vertragsparteien erteilen hiermit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass das Wohnungseigentumsrecht an den nachstehend genannten Objekten für die jeweils laut nachstehender Liste der Nutzwerte genannten Eigentümer (Käufer) einverleibt werden könne:

Tabelle zum Wohnungseigentumsvertrag
(auf Basis des Nutzwertgutachtens von Mag. Karl Dvorak vom 26.11.2019)
EZ 2174 Grundbuch 01305 Meidling, Grundstück Nr. 1265, Koflergasse 19

(Straßen-)Gebäude				
Spalte 1 Eigentümer	Spalte 2 Bezeichnung, Nutzfläche in m²	Spalte 3 Lage	Spalte 4 derzeitige Anteile	Spalte 5 künftige Nutzwertanteile
Klaus Bertha, geb. 12.05.1984, 7331 Weppersdorf, Kirchengasse 31	Wohnung TOP 1 Nutzfläche 28,40 m²	EG	1008 / 1008	54 / 2016
Mag. Barbara Rieger-Binggl, geb. 06.12.1968, 5310 Mondsee, Haidermühle 36	Wohnung TOP 2 Nutzfläche 28,06 m²	EG	1008 / 1008	25 / 2016
DI (FH) Gerd Binggl, geb. 29.09.1972, 5310 Mondsee, Haidermühle 36	Wohnung TOP 2 Nutzfläche 28,06 m²	EG	1008 / 1008	25 / 2016
Bettina Gehrler, geb. 17.08.1994, 3172 Ramsau, Hoferstraße 3	Wohnung TOP 3 Nutzfläche 26,29 m²	EG	1008 / 1008	60 / 2016
DI Karin Magdalena Spanig, geb. 16.05.1964, Südafrika, 1911 Vanderbijl- park, 6 Jarvis Street	Wohnung TOP 4 Nutzfläche 41,38 m² Terrasse 10,53 m²	EG	1008 / 1008	49 / 2016
	Zubehör: Garten Top 3	EG		
	Zubehör: Garten Top 4			

A-1190 Wien Grinzinger Straße 70/7 TEL.: +43/1/533 30 60 FAX: +43/1/533 30 60 11 E-MAIL: OFFICE@RADE.AT
URL: WWW.RADE.AT

BG 081 TZ 2767/2022

3

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

DENK & FUHRMANN
Rechtsanwälte OG

Renate Maria Spanig, geb. 26.02.2000, 1120 Wien, Koflergasse 19/4	Wohnung TOP 4 Nutzfläche 41,38 m ² Terrasse 10,53 m ² Zubehör: Garten Top 4	EG	1008 / 1008	49 / 2016
Fabian Pöschl, geb. 09.07.1985, 1120 Wien, Koflergasse 19/5	Wohnung TOP 5 Nutzfläche 58,95 m ² Balkon 3,08 m ²	1. OG	1008 / 1008	126 / 2016
Sebastian Peneder, geb. 08.03.1987, 3644 Emmersdorf, Ahornstraße 20	Wohnung TOP 7 Nutzfläche 40,83 m ² Balkon 9,09 m ²	1. OG	1008 / 1008	90 / 2016
Michaela Fratzl, geb. 12.05.1988 1100 Wien, Kornauthgasse 1/4/22	Wohnung TOP 8 Nutzfläche 28,87 m ² Balkon 3,21 m ²	1. OG	1008 / 1008	66 / 2016
Tinh Tu Vuong, geb. 17.05.1968, 1120 Wien, Längenfeldgasse 22/7	Wohnung TOP 9 Nutzfläche 27,17 m ²	1. OG	1008 / 1008	54 / 2016
Koflergasse 19 Immobilien GmbH, FN 460058g 1010 Wien, Kärntner Ring 14/8+9	Wohnung TOP 10 Nutzfläche 86,68 m ² Balkon 3,08 m ²	2. OG	1008 / 1008	188 / 2016
Koflergasse 19 Immobilien GmbH, FN 460058g 1010 Wien, Kärntner Ring 14/8+9	Wohnung TOP 12 Nutzfläche 41,30 m ² Balkon 9,09 m ²	2. OG	1008 / 1008	92 / 2016
Lennes Holding GmbH, FN 535474m, 2511 Pfaffstätten, Prechtlgasse 3	Wohnung TOP 13 Nutzfläche 29,74 m ² Balkon 3,21 m ²	2. OG	1008 / 1008	68 / 2016
Silvia Tommasi, geb. 19.04.1983, 1120 Wien, Koflergasse 19/15	Wohnung TOP 15 Nutzfläche 60,55 m ² Balkon 3,08 m ²	3. OG	1008 / 1008	68 / 2016
Matteo Zuccotti, geb. 02.06.1981, 1120 Wien, Koflergasse 19/15	Wohnung TOP 15 Nutzfläche 60,55 m ² Balkon 3,08 m ²	3. OG	1008 / 1008	68 / 2016
Sabine Niedermüller, geb. 26.04.1984, 1120 Wien, Koflergasse 19/17	Wohnung TOP 17 Nutzfläche 42,25 m ² Balkon 9,09 m ²	3. OG	1008 / 1008	96 / 2016
Anikó Horváth, geb. 12.07.1976, 1150 Wien, Diefenbachgasse 9/350	Wohnung TOP 18 Nutzfläche 29,47 m ² Balkon 3,21 m ²	3. OG	1008 / 1008	35 / 2016
Gábor Hajdu, geb. 20.10.1963, Ungarn, 1053 Budapest, Kecskeméti u. 2.3.em22a	Wohnung TOP 18 Nutzfläche 29,47 m ² Balkon 3,21 m ²	3. OG	1008 / 1008	35 / 2016

A-1190 Wien Grinzingr Straße 70/7 TEL.: +43/1/533 30 60 FAX: +43/1/533 30 60 11 E-MAIL: OFFICE@RADE.AT
URL: WWW.RADE.AT

BG 081 TZ 2767/2022

4

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

DENK & FUHRMANN
Rechtsanwälte OG

Marion Zaunbauer, geb. 04.04.1967 2340 Mödling, Babenberggasse 4/4	Wohnung TOP 19 Nutzfläche 28,03 m ²	3. OG	1008 / 1008	58 / 2016
Christoph Ambach, geb. 14.05.1992, 1120 Wien, Koflergasse 19/21	Top 21 Nutzfläche 59,41 m ² Balkon 3,08 m ²	4. OG	1008 / 1008	136 / 2016
Lena-Gabriela Klaban, geb. 02.08.1995, 1120 Wien, Koflergasse 19/22	Top 22 Nutzfläche 45,37 m ² Balkon 9,09 m ²	4. OG	1008 / 1008	108 / 2016
Michaela Seuffer-Wasserthal, geb. 12.08.1964 4845 Redlham, Erlau 12	Top 23 Nutzfläche 60,09 m ² Balkon 3,21 m ²	4. OG	1008 / 1008	69 / 2016
Thomas Seuffer-Wasserthal, geb. 03.03.1964, 4845 Redlham, Erlau 12	Top 23 Nutzfläche 60,09 m ² Balkon 3,21 m ²	4. OG	1008 / 1008	69 / 2016
Petra Tedesco, geb. 04.04.1985, Slowakei, 96233 Budča, L. Štúra 285/13	Top 25 Nutzfläche 135,19 m ² Terrasse 53,18 m ²	1. DG	1008 / 1008	328 / 2016

II.

Sohin erklären die Miteigentümer, aufgrund dieses Vertrages ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob der Liegenschaft EZ 2174, KG 01305 Meidling, bestehend aus dem Grundstück-Nr. 1265 mit der Liegenschaftsadresse Koflergasse 19

- 1) gemäß § 2 Abs 1 WEG 2002 in der Aufschrift das Wort „Wohnungseigentum“ ersichtlich und bei den Miteigentumsanteilen laut der letzten Spalte der unter Punkt I. angeführten Liste der in der ersten Spalte der Liste ausgewiesenen Miteigentümer das Eigentumsrecht bzw. das berichtigte Eigentumsrecht, die Zusammenziehung, die Teilung und das Wohnungseigentum samt (soweit Personen als Miteigentümer eines Objektes aufscheinen) Verbindung der Eigentümerpartnerschaft gemäß §§ 5 Abs. 3, 13 Abs. 3 WEG 2002 am in den Spalten „Top“ und „Objekt“ jeweilig genannten Wohnungseigentumsobjekt samt Zubehör gemäß der obigen Liste einverleibt werde;
- 2) das mit der Liegenschaft verbundene Wohnungseigentum an der Aufschrift der Einlage ersichtlich gemacht werde;

A-1190 Wien Grinzing Straße 70/7 TEL: +43/1/533 30 60 FAX: +43/1/533 30 60 11 E-MAIL: OFFICE@RADF.AT
[URL:WWW.RADF.AT](http://WWW.RADF.AT)

BG 081 TZ 2767/2022

5

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

DENK & FUHRMANN
Rechtsanwälte OG

- 3) die im Punkt III. des Wohnungseigentumsvertrages vom 20.12.2019 enthaltene Benützungsvereinbarung gemäß § 17 WEG 2002 im Lastenblatt der Liegenschaft ersichtlich gemacht werde;
- 4) die Anmerkung des abweichenden Verteilungsschlüssels laut Punkt IV. 2) des Wohnungseigentumsvertrages vom 20.12.2019 gemäß § 32 Abs 8 WEG 2002 im Lastenblatt der Liegenschaft ersichtlich gemacht werde.

Wien, am 06.10.2022


Denk & Fuhrmann Rechtsanwälte OG
FN 352844 d
in Vollmacht für sämtliche Wohnungseigentums-
werbende/Käufer gemäß Vollmacht
gemäß Punkt 5.5. der jeweiligen Kaufverträge
und des 1. Nachtrags vom 14.06.2022

A-1190 Wien Grinzinger Straße 70/7 TEL.: +43/1/533 30 60 FAX: +43/1/533 30 60 11 E-MAIL: OFFICE@RADF.AT
WWW.RADF.AT

BG 081 TZ 2767/2022

6

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6.9. Nutzwertgutachten (auszugsweise)

MAG. KARL DVORAK
ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH
ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR
IMMOBILIEN

A - 1220 WIEN
SCHIFFMÜHLENSTRASSE 49/3-4
TEL +43 (0) 699/ 110 66 807
E-MAIL OFFICE@SV-IMMO.AT

Wien, 26.11.2019

GUTACHTEN
ZUR FESTSETZUNG DER NUTZWERTE
UND DER MINDESTANTEILE GEM. § 9 ABS. 1 WEG 2002

auf der Liegenschaft

EZ: 2174
KG: 01305 MEIDLING
BG: MEIDLING

1120 WIEN, KOFLERGASSE 19

zum Zwecke der Begründung
von Wohnungseigentum im Sinne des
§ 9 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG 2002)
In der geltenden Fassung

UID: ATU 58006400

BG 081 TZ 2767/2022

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1. AUFTRAG

AUFTRAGGEBER	Firma Koflergasse 19 Immobilien GmbH (FN 460058g) Kärntner Ring 14/8+9 1010 Wien
AUFTRAG	Ermittlung der Nutzwerte und der Mindestanteile der wohnungseigentumstauglichen Objekte zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum im Sinne des § 9 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG 2002) in der geltenden Fassung.
LIEGENSCHAFT	GB: 01305 Meidling BG Meidling EZ: 2174 GST-NR: .1265 Koflergasse 19 1120 Wien
SACHVERSTÄNDIGER	Mag. Karl Dvorak Immobilientreuhänder (Vermittlung, Verwaltung, Bauträger) Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien
GRUNDLAGEN	• Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 idgF • Nutzflächenermittlung gem. § 7 WEG 2002 idgF • Empfehlungen für Zu- und Abschläge bei Nutzwertgutachten nach dem WEG, veröffentlicht vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs • Grundbuchsauszug vom 26.11.2019 • Bescheid über bauliche Änderungen und Herstellungen, Zl. MA37/1074386-2017-1 vom 17.07.2019 • Rechtskraftbestätigung vom 29.08.2019 zu Bescheid MA37/1074386-2017-1 • Einreichplan für bauliche Abänderungen (Lageplan, Grundrisse KG, EG, 1.OG, 2.OG, 3.OG, 4.OG, 1-DG, Schnitte, Dachdraufsicht), Projekt Nr. 001, Planverfasser AMA-Bauservice GmbH, Denigasse 24/2, 1200 Wien, Datum 04.2017

BG 081 TZ 2767/2022



MAG. KARL DVORAK



- Einreichplan für den Dachgeschossausbau sowie bauliche Abänderungen (Lageplan, Grundrisse KG, EG, 1.OG, 2.OG, 3.OG, 4.OG, Schnitte), Projekt Nr. 001, Planverfasser AMA-Bauservice GmbH, Denisgasse 24/2, 1200 Wien, Datum 04.2017
- Planwechsel für bauliche Abänderungen (Lageplan, Grundrisse KG, EG, 1.OG, 2.OG, 3.OG, 4.OG, Schnitte), Projekt Nr. 001, Planverfasser AMA-Bauservice GmbH, Denisgasse 24/2, 1200 Wien, Datum 10.2019
- Alle Nutzflächen im Gutachten wurden den Plänen entnommen

BG 081 TZ 2767/2022



MAG. KARL DVORAK



2. GEGENSTAND DER BEWERTUNG

Auf der Liegenschaft ist ein Mittelzinshaus aus der Gründerzeit, bestehend aus Keller, Erdgeschoss und vier Obergeschossen errichtet. Nunmehr soll das Dachgeschoss ausgebaut und im Zuge dessen Wohnungseigentum an der Liegenschaft begründet werden. Die Nutzung der Einlagerungsräume im Keller ist im Wohnungseigentumsvertrag geregelt und werden daher im Nutzwertgutachten nicht als Zubehör angesetzt.

3. GRUNDBUCHSTAND

```

GB
REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH
Auszug aus dem Hauptbuch
KATASTRALGEMEINDE 01305 Meidling                      EINLAGEZAHL 2174
BEZIRKSGERICHT Meidling
*****
Letzte TZ 2036/2019
Plombe 2967/2019
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
.1265    GST-Fläche              309
          Bauf.(10)              231
          Bauf.(20)              66
          Gärten(10)            12  Koflergasse 19

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
***** A2 *****
1  a gelöscht
***** B *****
4 ANTEIL: 1/1
  Koflergasse 19 Immobilien GmbH (FN 460058g)
  ADR: Kärntner Ring 14/8+9, Wien 1010
  h 3360/2016 IM RANG 3009/2016 Kaufvertrag 2016-10-24 Eigentumsrecht
***** C *****
8  a 3360/2016 Pfandurkunde 2016-11-04
    PFANDRECHT                      Höchstbetrag EUR 2.230.000,--
    für Volksbank Niederösterreich AG (FN 399391)
    hinsichtlich EUR 1.440.000,-- IM RANG TZ 633/2016 und
    hinsichtlich EUR 790.000,-- im laufenden Rang
9  e 2036/2019 IM RANG 2352/2018 Pfandurkunde 2018-09-07
    PFANDRECHT                      Höchstbetrag EUR 1.000.000,--
    für Raiffeisenbank Stockerau eGen (FN 51847x)
***** HINWEIS *****
    Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
*****
Grundbuch 26.11.2019 10:20:00

```

BG 081 TZ 2767/2022

MAG. KARL DVORAK

4. SELBSTÄNDIGE WOHNUNGSEIGENTUMSOBJEKTE

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich lt. der Bescheinigung gem. § 6 Abs. 1 Z 2 WEG 2002:

19 Wohnungseigentumsobjekte

Diese gliedern sich wie folgt:

19 Wohnungen

0 sonstige selbstständige Räumlichkeiten

0 Abstellplätze für Kfz

Die nicht explizit erfassten Räumlichkeiten und Flächen werden den allgemeinen Teilen der Liegenschaft zugeordnet und verbleiben im gemeinsamen Eigentum.

Anzahl der bewerteten Wohnungseigentumsobjekte: 19

Anzahl der nicht bewerteten Wohnungseigentumsobjekte: 0

wohnungseigentumstaugliche Objekte	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Wohnungen	19	19	0

BG 081 TZ 2767/2022



MAG. KARL DVORAK



NWGA_1120 Wien, Koflergasse 19

12

Wohnung TOP 8		NF m ²	RNW	ZU/AB	NW/m ²	ENW	gerundet	GNW
1. OG	WC	1,13						
1. OG	AR m. Kochgelegenheit	11,05						
1. OG	Bad	2,42						
1. OG	Zimmer	14,27						
Nutzfläche		28,87	1,000	0,100	1,100	31,76	32	
Balkon		25% 3,21			0,275	0,88	1	
Z 5	Wohnung mit Balkon/ Terrasse/Garten					0,050		
Z 6	Wohnung unter 30 m ²					0,050		
Zu- und Abschläge gesamt						0,100		

Summe der Nutzwerte Wohnung TOP 8 33

Wohnung TOP 9		NF m ²	RNW	ZU/AB	NW/m ²	ENW	gerundet	GNW
1. OG	VR	7,61						
1. OG	WC	1,00						
1. OG	Bad	3,99						
1. OG	VR	2,69						
1. OG	Zimmer	11,88						
Nutzfläche		27,17	1,000	0,000	1,000	27,17	27	
A 3	Wohnung ausschließlich straßenseitig ausgerichtet					-0,050		
Z 6	Wohnung unter 30 m ²					0,050		
Zu- und Abschläge gesamt						0,000		

Summe der Nutzwerte Wohnung TOP 9 27

Wohnung TOP 10		NF m ²	RNW	ZU/AB	NW/m ²	ENW	gerundet	GNW
2. OG	WC	1,08						
2. OG	VR	9,56						
2. OG	Zimmer	8,51						
2. OG	Bad	6,75						
2. OG	Zimmer mit Kochgelegenheit	21,56						
2. OG	Zimmer	11,08						
2. OG	Zimmer	19,04						
2. OG	Garderobe	9,10						
Nutzfläche		86,68	1,000	0,075	1,075	93,18	93	
Balkon		25% 3,08			0,269	0,83	1	
Z 1	Lage im 2. Obergeschoss					0,025		
Z 5	Wohnung mit Balkon/ Terrasse/Garten					0,050		
Zu- und Abschläge gesamt						0,075		

Summe der Nutzwerte Wohnung TOP 10 94

BG 081 TZ 2767/2022



MAG. KARL DVORAK



Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

NWGA_1120 Wien, Koflergasse 19

16

Wohnung TOP 25		NF m ²	RNW	ZU/AB	NW/m ²	ENW	gerundet	GNW
1. DG	Wohnküche	65,18						
1. DG	Zimmer	17,24						
1. DG	Zimmer	17,60						
1. DG	Bad/ WC	8,51						
1. DG	VR	5,73						
1. DG	Bad/ WC	5,84						
1. DG	Zimmer	15,09						
Nutzfläche		135,19	1,000	0,100	1,100	148,71	149	
Terrasse		25%	53,18		0,275	14,62	15	
A 2	Wohnung mit Dachschrägen					-0,050		
Z 4	Lage im Dachgeschoss					0,100		
Z 5	Wohnung mit Balkon/ Terrasse/Garten					0,050		
Zu- und Abschläge gesamt						0,100		
Summe der Nutzwerte		Wohnung TOP 25						164

Summe der Nutzwerte der gesamten Liegenschaft

1008



BG 081 TZ 2767/2022



MAG. KARL DVORAK



Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6. ZUSAMMENFASSUNG

	Wohnungseigentumsobjekte	GNW	gesamt	Anteil %
1	Wohnung TOP 1 Zubehör	27 /	1008	2,68%
2	Wohnung TOP 2 Zubehör	25 /	1008	2,48%
3	Wohnung TOP 3 Zubehör	30 /	1008	2,98%
	Garten Top 3			
4	Wohnung TOP 4 Zubehör	49 /	1008	4,86%
	Garten Top 4			
5	Wohnung TOP 5 Zubehör	63 /	1008	6,25%
6	Wohnung TOP 7 Zubehör	45 /	1008	4,46%
7	Wohnung TOP 8 Zubehör	33 /	1008	3,27%
8	Wohnung TOP 9 Zubehör	27 /	1008	2,68%
9	Wohnung TOP 10 Zubehör	94 /	1008	9,33%
10	Wohnung TOP 12 Zubehör	46 /	1008	4,56%
11	Wohnung TOP 13 Zubehör	34 /	1008	3,37%
12	Wohnung TOP 15 Zubehör	68 /	1008	6,75%
13	Wohnung TOP 17 Zubehör	48 /	1008	4,76%
14	Wohnung TOP 18 Zubehör	35 /	1008	3,47%
15	Wohnung TOP 19 Zubehör	29 /	1008	2,88%
16	Wohnung TOP 21 Zubehör	68 /	1008	6,75%
17	Wohnung TOP 22 Zubehör	54 /	1008	5,36%
18	Wohnung TOP 23 Zubehör	69 /	1008	6,85%
20	Wohnung TOP 25 Zubehör	164 /	1008	16,27%
	Summe	1008 /	1008	100,00%

BG 081 TZ 2767/2022

MAG. KARL DVORAK

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6.10. Mietvertrag

19/10

19/10
Koflergasse 19/10
1120 Wien
Koflergasse 19/10
Koflergasse 19/10
Koflergasse 19/10
Koflergasse 19/10
Koflergasse 19/10

HAUPTMIETVERTRAG für Richtwertmieten

5201
+ 5202/010/1

abgeschlossen zwischen der Vermieterin **1120, KOFLERG.19 IMMOB.GMBH** vertreten durch die **Mautner Markhof Immobilien VerwaltungsgesmbH**, 1090 Wien, Schubertgasse 13/5-6,

und dem künftigen Mieter:

[REDACTED] derzeitige Adresse 1120 Wien, Koflergasse 19/10

§ 1: Mietgegenstand

1. Die Vermieterin vermietet und der Mieter mietet den nachfolgend näher beschriebenen Mietgegenstand in:

1120 Wien, Koflergasse 19/10, bestehend aus 3 Zimmer, Küche, Bad mit WC und Badewanne, Vorzimmer, extra WC und Balkon im Ausmaß von ca. 86,68 m² sowie einem Keller.

2. Erstbezug nach Generalsanierung.
3. Die Wohnung ist mit einer Küche, E-Herd mit Backrohr, Spüle, Ober- und Unterkästen ausgestattet.
4. Dem Mieter wird vom Vermieter für die Mietzeit sämtliche vorhandene Schlüssel des Mietobjektes übergeben.

§ 2: Mietdauer

1. Das Mietverhältnis beginnt am 01.01.2020 und wird auf unbefristete Zeit abgeschlossen.
2. Das Mietverhältnis kann von beiden Seiten innerhalb einer Kündigungsfrist von 3 Monaten zu jedem Monatsletzten mittels eingeschriebenen Briefs aufgekündigt werden. Die Mieterinnen verzichten im ersten Jahr auf ihr Recht zur Kündigung.
3. Die Vermieterin kann nur aus den sogenannten wichtigen Gründen des § 30 MRG kündigen.

§ 3: Mietzins

4. Der monatliche Gesamtmietzins besteht aus dem errechneten Hauptmietzins gem. §16 Abs.2 MRG (dem Richtwert inkl. Zuschlägen bzw. Abstrichen) und den anteiligen Betriebskosten, den öffentlichen Abgaben des Hauses, den anteiligen Kosten für besondere Aufwendungen für Aufzug und Zentralheizung (soweit im Haus vorhanden).

5. In unmittelbare Nähe zum Mietgegenstand befinden sich die notwendigsten Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, das Bezirksamt sowie Restaurants und Gasthäuser.

Der Mietgegenstand ist über die Straßenbahnlinie 49, sowie durch die U-Bahnstationen Burggasse (U6) und Neubaugasse bzw. Zieglergasse (U3) an das öffentliche Verkehrsmittelnetz angeschlossen, wobei die genannten Haltestellen allesamt fußläufig zu erreichen sind.

6. Folgende Ausstattungsmerkmale ergeben die angeführten Zuschläge:

- Haus-Zentralheizung - Fußbodenheizung
- Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken, Unterschrank, WC,
- Waschmaschinenanschluss
- Leerverrohrung für TV sowie Telefon/Internet
- Gegensprechanlage
- Parkettböden
- Der Mietgegenstand ist teilweise hofseitig gelegen und kann daher als ruhig bezeichnet werden.
- Die Wohnung ist neu weiß ausgemalt. Sollten andere Farben verwendet werden, so ist die ursprüngliche Farbe bei Rückgabe des Mietgegenstandes wiederherzustellen.
- Balkon
- Lift
- Dem Mietgegenstand ist ein Kellerabteil zugehörig.

7. Der monatliche Gesamtmietzins beträgt derzeit ca. **€ 998,31**. Der monatliche Hauptmietzins wird einvernehmlich mit **€ 690,00** vereinbart. Der Hauptmietzins unterliegt der Wertsicherung nach dem RichtWG. Die Valorisierung wird nach Kundmachung durch das BM f. Justiz im BGBl wirksam.

Für die Monate 01.2020 und 02.2020 werden nur die Betriebskosten inkl. USt vorgeschrieben, ab 03.2020 ist dann der komplette Mietzins fällig.

Der Mietzins ist monatlich, im Voraus zu einem jeden Monatsersten fällig. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern deren Einlangen an. Der Mieter ist verpflichtet, die Miete unter Angabe des vollständigen Verwendungszweckes auf die von der Vermieterin angegebene Bankverbindung zur Einzahlung zu bringen. Zusätze und Erklärungen des Mieters auf Einzahlungen gelangen infolge maschineller Verarbeitung nicht zur Kenntnis der Vermieterin und sind unverbindlich. Bei Mietvertragsende ist für den zuletzt angefangenen Monat auf

jeden Fall die volle Monatsmiete fällig. Im Falle von Mietzinsrückständen verpflichtet sich der Mieter zur Bezahlung von banküblichen Überziehungszinsen, sowie sämtlicher Aufwendungen, Kosten und Auslagen der vorgerichtlichen und gerichtlichen Geltendmachung dieser Ansprüche. Der Mieter ist nicht berechtigt, gegen den Mietzins irgendwelche Gegenforderungen aufzurechnen.

8. Der Mieter stimmt dem Abschluss, der Erneuerung oder Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Haftpflicht, Feuer, Leitungswasserschäden zu. Des Weiteren stimmt der Mieter dem Abschluss einer Sturmschadens- und Glasbruchversicherung zu und bestätigt von der Vermieterin über den Abschluss dieser Versicherungen hinsichtlich der Bestimmungen des Konsumentenschutzgesetzes aufgeklärt worden zu sein. Des Weiteren wurde der Mieter darüber aufgeklärt, dass dieser anteilige Beitritt zur Glas und Sturmschadenversicherung mit Kosten verbunden ist sowie auch darüber, dass die Nichtteilnahme an dieser Versicherung zur Verringerung der Hauptmietzinsreserve und in weiterer Folge zur Anhebung des Mietzinses unter Zuhilfenahme des § 18 MRG führen kann.
9. Die Betriebskosten, öffentlichen Abgaben, allfällige besondere Aufwendungen wie Liftbetriebskosten und Heizbetriebskosten des Hauses werden in monatlichen Pauschalbeträgen, die vom Vermieter nach seinem Ermessen festgesetzt werden können, vorgeschrieben. Mangels gesetzlicher oder vertraglicher Vereinbarung über Verrechnung und Vorschreibung der Betriebskosten ist der Vermieter berechtigt, diese nach seinem Ermessen so durchzuführen, wie sie bei Mietobjekten üblicherweise angewandt werden.

§ 4: Erhaltung

1. Die generellen Pflichten der Vermieter zur Erhaltung des Mietobjektes sind in § 3 MRG geregelt und finden auch hier Anwendung.
2. Die generellen Pflichten des Mieters sind in § 8 MRG geregelt und finden auch hier Anwendung.
3. Darüber hinaus ist der Mieter verpflichtet die Küche und deren Geräte zu warten.
4. Der Mieter bestätigt, den Mietgegenstand in ordnungsgemäßigem Zustand übernommen zu haben. Siehe § 1 dieses Mietvertrages.
5. Der Mieter ist verpflichtet den Mietgegenstand pfleglich zu behandeln und haftet für Beschädigungen die über das Ausmaß einer normalen Abnutzung hinausgehen.
6. Ernste Schäden, Gebrechen oder sonstige wesentliche Umstände die den ordnungsgemäßen Gebrauch des Mietgegenstandes beeinträchtigen, sind der Vermieterin ohne Verzug zu melden. Der Mieter erklärt, aus zeitweiligen Unterbrechungen der Versorgung oder deren Leitungen, Baugebrechen und ähnliches gegen den Vermieter keine wie immer gearteten Ansprüche zu stellen, sofern dadurch der ordnungsgemäße Gebrauch des Mietgegenstandes nur kurzfristig beeinträchtigt wird.

7. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter den Mietgegenstand in den Zustand zu versetzen, wie er ihn bei Anmietung übernommen hat, es sei denn die Änderungen sind für den Nachmieter brauchbar.
8. Der Mieter verpflichtet sich zum Abschluss einer Haushaltsversicherung.
9. Der Mieter ist verpflichtet die Silikonfugen im Badezimmer und Küche zu warten.
10. Der Mieter hat dem Vermieter ein Monat vor Beendigung des Mietverhältnisses nach Vorankündigung das (mehrmalige) Betreten des Mietobjektes zum Zwecke der Weitervermietung zu gestatten.

§ 5: Verwendung

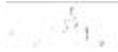
1. Der Mietgegenstand darf nur als Wohnung verwendet werden. Nicht ausdrücklich vermietete Räumlichkeiten des Hauses stehen dem Mieter auch nicht zur Nutzung zur Verfügung. Eine Änderung des Verwendungszweckes des Mietgegenstandes bedarf der ausdrücklichen, schriftlichen Zustimmung der Vermieterin.
2. Die Vermieterin haftet nicht für eine bestimmte Beschaffenheit, Größe oder Verwendbarkeit des Mietobjektes. Der Vermieter bzw. sein Beauftragter sind berechtigt, die Mieträume tagsüber, bei Gefahr im Verzug jederzeit, den Umständen entsprechend, zu betreten. Wenn zur Durchführung von Reparaturen oder Sanierungsmaßnahmen eine zeitweise begrenzte Räumung des Mietgegenstandes erforderlich ist, verpflichtet sich der Mieter ohne Anspruch auf Kostenersatz zur ganz- oder teilweisen Freimachung.
3. Der Mietgegenstand darf weder entgeltlich noch unentgeltlich, ganz oder teilweise Dritten überlassen oder weitergegeben werden. Die Untervermietung des Mietgegenstandes ist ganz oder auch teilweise nicht zulässig und wird wie auch eine bauordnungswidrige Bauführung seitens des Mieters ausdrücklich als besonderer Kündigungsgrund vereinbart.
4. Bauliche Änderungen bedürfen der Zustimmung der Vermieterin.

§ 7: Sonstiges

Rechtsverbindliche Zustelladresse des Mieters ist die des gemieteten Objektes, ausgenommen einer abweichenden Vereinbarung. Der Mieter ist verpflichtet bei längerer Abwesenheit den Vermieter darüber in Kenntnis zu setzen. Rechtsnachteile und Kosten des Vermieters mangels Erreichbarkeit des Mieters gehen voll zu Lasten des Mieters.

Neben diesem Vertrag bestehen keine sonstigen Abreden oder Vereinbarungen. Ergänzungen und Änderungen zu diesem Vertrag bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform. Dieser Vertrag wurde von beiden Parteien gelesen und vorbehaltlos genehmigt. Dieser Vertrag wurde im Einzelnen ausgehandelt.

Der Mieter wurde via beiliegendem Informationsblatt über die DSGVO aufgeklärt und stimmt der Verwendung seiner Daten zu.



Wien, am 04.02.2020

Mautner Markhof Immobilien
Verwaltungsges.m.b.H.
Schulhof 13/15-6, 1090 Wien
Vermieter
Tel: 01/478-18-13
Fax: 01/478-08-114
Mail: office@mm-immo.at
Web: <http://www.mm-immo.at>



Mieter

6.11. Informationen Hausverwaltung

6.11.1. Vorschreibung Eigentümer

MAUTNER MARKHOF
Immobilienverwaltungsges.m.b.H.
1090 Wien, Schubertgasse 13/5

An
Koflerg. 19 Immob.GmbH

Kärntner Ring 14/8+9
A-1010 Wien

Rechnung 2026-05200-000085
01.05.2026/SE

Ihre Vorschreibung per Mai 2026
5200/010-1 Top 2/10
A-1120 Wien, Koflergasse 19

Sehr geehrte Damen und Herren!

Hiermit erhalten Sie Ihre Vorschreibung, welche bis auf Widerruf als Dauerrechnung gilt.
Ihre Vorschreibung setzt sich wie folgt zusammen:

Betriebskosten 10%	94,0/1.008,0 Anteile	189,87	10,0%
Liftkosten 10%	94,0/877,0 Anteile	33,76	10,0%
Rücklage	94,0/1.008,0 Anteile	94,43	0,0%
Heizkosten 20%	86,680/854,820 Anteile	126,75	20,0%
Lift Isth VS	94,0/877,0 Anteile	21,44	0,0%
Netto		466,25	€
USt		47,72	€
Gesamtbetrag		513,97	€

Die Rechnungslegung erfolgt im Namen unseres in der Fußzeile angeführten Auftraggebers.
Sollten Sie uns mittels Einzugsverfahren beauftragt haben, besteht Ihrerseits kein Handlungsbedarf. Bei Überweisung mittels Telebanking ist bitte die EDV/Top Nr. anzuführen.

Bei Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.
Wir verbleiben
mit freundlichen Grüßen

Mautner Markhof Immobilien
Verwaltungs Ges.m.b.H.
1090 Wien, Schubertgasse 13/5+6

© npf 1989-2026 V 6.38.10 (im-livs) Lizenz 2610165
Im Namen, im Auftrag und auf Rechnung: W E G Koflergasse 19 A-1120 Wien - UID ATU75400647
RLB NO-Wien - IBAN AT08 3200 0126 1303 4681 - BIC RLNWATWW - lautend auf: WEG 12,Koflerg.19, MMI
Mautner Markhof Immobilienverw.GmbH., Schubertgasse 13/5+6, A-1090 Wien, Tel. 01/47 00 911
e-mail office@mm-immo.at, UID ATU56044701, FN 212035 t

Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6.11.2. Vorschreibung Mieter/in, März 2026

MAUTNER MARKHOF Immobilienverwaltungsges.m.b.H. 1090 Wien, Schubertgasse 13/5				Vorschreibungsliste März 2026 Seite 1			
5201 1120, KOFLERG.19 IMMOB.GMBH				1120 Wien, Koflergasse 19 86,68 m² 0 Anteile €			
010-1							
10 86,68 m² 0 Ant Koflergasse 19 /10 A-1120 Wien bucuroiu.gabriela@yahoo.de				Zahlschein, verbucht Miete, Wohnzwecke 332,97 Block 1 748,65 Block 2			
				Re 2026-05201-000003 vom 01.03.2026			
Vorschreibungsbl. 1				Vorschreibungsbl. 2			
Netto				Netto			
USt				USt WS			
Schlüssel							
Betriebsk.				Hauptmiete			
175,09				748,65			
10,0%				10,0% 09			
Liftkosten							
31,13							
10,0%							
Heizkosten							
126,75							
20,0%							
86,6800							
SUMME				OBJEKT 5201			
Keine USt				332,97 Block 1			
0,00				748,65 Block 2			
USt pflichtig							
1.081,62							
Vorschreibungsbl. 1				Vorschreibungsbl. 2			
Netto				Netto			
USt				USt WS			
Schlüssel							
Betriebsk.				Hauptmiete			
175,09				748,65			
Liftkosten							
31,13							
Heizkosten							
126,75							

6.12. Energieausweis (auszugsweise)

Energieausweis für Wohngebäude



OIB-OSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

BEZEICHNUNG	Kollergasse 19 Immobilien GmbH		
Gebäude(-teil)	EG, OG1 - OG4	Baujahr	1900
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	2019
Straße	Kollergasse 19	Katastralgemeinde	Mödling
PLZ/Ort	1120 Wien-Mödling	KG-Nr.	1305
Grundstücksnr.	1265	Seehöhe	190 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR

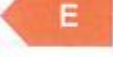
	HWB Ref,SK	PEB SK	CO2 SK	f GEE
A++				
A+				
A				
B				
C				
D				
E				
F				
G				



HWB Ref,SK: E



PEB SK: D



CO2 SK: E



f GEE: D

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

WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudeinternen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

fGEE: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{em}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{nem}) Anteil auf.

CO2: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorketten.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Benutzerverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at
v2019,011902 REPEA15 o1517 - Wien

Projektnr. 2217

06.03.2019

Bearbeiter Ing. David Mayrhofer
Seite 1

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	1.189 m ²	charakteristische Länge	2,98 m	mittlerer U-Wert	1,45 W/m ² K
Bezugsfläche	951 m ²	Heiztage	304 d	LEK _T -Wert	87,4
Brutto-Volumen	4.185 m ³	Heizgradtage	3480 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	1.407 m ²	Klimaregion	N	Beauweise	schwer
Kompaktheit (A/V)	0,34 1/m	Norm-Außentemperatur	-11,5 °C	Soil-Innentemperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	k.A.	HWB _{Ref,RK}	149,7 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf		HWB _{RK}	149,7 kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf	k.A.	E/LEB _{RK}	203,7 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	k.A.	f _{GEE}	2,24
Erneuerbarer Anteil	k.A.		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	185.092 kWh/a	HWB _{Ref,SK}	155,7 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	185.092 kWh/a	HWB _{SK}	155,7 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	15.187 kWh/a	WWWB	12,8 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	230.869 kWh/a	HEB _{SK}	194,2 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Heizen		ε _{AWZ,H}	1,15
Haushaltsstrombedarf	19.526 kWh/a	HHSB	16,4 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	250.396 kWh/a	EEB _{SK}	210,6 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	307.989 kWh/a	PEB _{SK}	259,1 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	296.005 kWh/a	PEB _{n.ern,SK}	249,0 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	11.984 kWh/a	PEB _{ern,SK}	10,1 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen	59.905 kg/a	CO ₂ _{SK}	50,4 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE}	2,24
Photovoltaik-Export		PV _{Export,SK}	

ERSTELLT

GWR-Zahl		Erstellerin	TBW GmbH Gewerbepark Haag 3 3250 Wieselburg
Ausstellungsdatum	06.03.2019		
Gültigkeitsdatum	05.03.2029	Unterschrift	

TBW
GmbH
Peter Hitzendorfer
Gewerbepark Haag 3
3250 Wieselburg-Land
M. 3250 Wieselburg-Land
T. 02272 2040-0
office@tbw-energyausweis.at
www.tbw-energyausweis.at

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