

**Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1220 Wien, Schiffmühlenstraße 99/3/26

3100 St. Pölten, Schießstattring 31/6

Tel.: 0664 / 43 55 469

office@steiner-sv.at

www.steiner-sv.at

An das

**Bezirksgericht Fünfhaus**

Gasgasse 1-7

1150 Wien

Wien, 18.11.2024

24143-1150

GZ 39 E 44/24p

## BEWERTUNGSGUTACHTEN

### MITEIGENTUMSANTEIL - WOHNUNGSEIGENTUM



**Zur Ermittlung des VERKEHRSWERTES des Miteigentumsanteiles  
- Wohnungseigentum an W 24 - an der Liegenschaft**

**Grundbuch:** 01302 Fünfhaus

**Einlagezahl:** 305 **B-LNR:** 96

**Mindestanteil:** 66 / 2469

**Bezirksgericht:** Fünfhaus

**Adresse:** 1150 Kranzgasse 25 - 27

## INHALTSVERZEICHNIS

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

### Beilagen

|           |                          |
|-----------|--------------------------|
| Beilage 1 | Grundbuchsauszug         |
| Beilage 2 | Grundriss                |
| Beilage 3 | Fotodokumentation        |
| Beilage 4 | Energieausweis (Auszug)  |
| Beilage 5 | Wohnungseigentumsvertrag |

### **Literatur:**

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

## ALLGEMEINE ANGABEN

|                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Liegenschaft</b>                            | <b>MITEIGENTUMSANTEIL - WOHNUNGSEIGENTUM</b><br>an <b>W 24</b><br><b>Grundbuch 01302 Fünfhaus</b> <b>EZ 305</b><br>B-LNR: 96 Anteil: 66 / 2469<br>1150 Kranzgasse 25 - 27                                                                                                                                                                 |
| <b>Auftraggeber</b>                            | Bezirksgericht Fünfhaus<br>1150 Wien, Gasgasse 1-7<br>in der <b>Exekutionssache</b><br>GZ <b>39 E 44/24p</b> des Bezirksgerichtes Fünfhaus<br>betreffend <b>Zwangsversteigerung</b>                                                                                                                                                       |
| <b>Auftrag und Zweck der Bewertung</b>         | Feststellung des <b>Verkehrswertes</b><br>des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum<br>an W 24<br>Grundbuch 01302 Fünfhaus EZ 305<br>B-LNR: 96 Anteil: 66 / 2469<br>1150 Kranzgasse 25 - 27<br>Bewertung erfolgt <b>ohne Inventar</b>                                                                                                   |
| <b>Bewertungsstichtag</b>                      | 15.10.2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Befundaufnahme /<br/>Besichtigungstag</b>   | 15.10.2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Grundlagen und Unterlagen der Bewertung</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Grundbuchsauszug vom:                          | 13.11.2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Besichtigung vom:                              | 15.10.2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Erhebungen:                                    | Grundbuchsabfragen am 10.10.2024 und am 13.11.2024<br>Erhebung MA 37/15. Bezirk am 14.10.2024<br>Abfrage Flächenwidmungs- und Bebauungsplan am 14.10.2024<br>Abfrage HV Wariwoda & Richter Immobilien treuhand GmbH vom 15.10.2024<br>Abfrage Umweltbundesamt - Verdachtsflächenkataster am 13.11.2024<br>Erhebungen der Vergleichspreise |

Unterlagen / Dokumente:

Bescheid Baubewilligung für ein Kleinwohnungshaus  
MA 37/15 - Kranzgasse 25/2/71 vom 16.12.1971  
Bescheid Bauabänderungen vor der Bauausführung - 1. Planwechsel  
MA 37/15 - Kranzgasse 25/4/72 vom 25.07.1972  
Bescheid Bestandsplan Wohnhaus vom Dezember 1973  
Bescheid Benützungsbewilligung Personenaufzug  
MA 35 - Aa 15/31/74 vom 05.12.1974  
Bescheid Benützungsbewilligung Kleinwohnungshaus  
MA 37/15 - Kranzgasse 27/6/74 vom 07.02.1975  
Bescheid Ölfeuerungsanlage - Auftrag  
MA 35 - Ab 15/13/79 vom 12.06.1979  
Einreichplan Loggien-Verbau Top 24 vom 12.11.1983  
Bescheid Bauliche Änderungen, Loggiaverglasung Top 24  
MA 37/15 - Kranzgasse 27/2/84 vom 16.03.1984  
  
Entscheidung Nutzwertfestsetzung, Zentrale Schlichtungsstelle  
MA 50 - Schli 1/76 vom 21.07.1976  
Wohnungseigentumsvertrag vom 28.10.1976  
Kaufvertrag vom 23.04.2019  
Kaufvertrag vom 28.11.2022  
  
Schreiben HV Wariwoda & Richter Immobilien treuhand GmbH v. 16.10.2024  
Energieausweis vom 17.08.2022  
Betriebskosten- und Rücklagenabrechnung 2023  
Protokoll Eigentümerversammlung vom 11.07.2024  
Monatsvorschreibung ab 7/2024  
  
Wohnungsgrundriss Top 24  
Grundriss Kellergeschoss

# BEFUND

## Grundbuchsauszug

KATASTRALGEMEINDE 01302 Fünfhaus  
BEZIRKSGERICHT Fünfhaus

EINLAGEZAHL 305

\*\*\*\*\*  
\*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
\*\*\* B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 96 \*\*\*  
\*\*\* C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt \*\*\*  
\*\*\*\*\*

Letzte TZ 3375/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

| GST-NR       | G BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE        |
|--------------|----------------|--------|--------------------|
| .86/13       | GST-Fläche     | 478    |                    |
|              | Bauf.(10)      | 247    |                    |
|              | Gärten(10)     | 231    |                    |
| .86/14       | GST-Fläche     | 464    |                    |
|              | Bauf.(10)      | 251    |                    |
|              | Gärten(10)     | 213    | Kranzgasse 25 - 27 |
| GESAMTFLÄCHE |                | 942    |                    |

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

1 a 1555/1973 Bauplatz (auf) Gst .86/13 .86/14

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

96 ANTEIL: 66/2469

- 
- a 3049/1976 Wohnungseigentum an W 24
  - b 2859/2019 Kaufvertrag 2019-04-23, Einantwortungsbeschluss 2018-11-21 Eigentumsrecht
  - c 6926/2022 IM RANG 6546/2022 Kaufvertrag 2022-11-28 Eigentumsrecht
  - d 6926/2022 Zusammenziehung der Anteile

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

- 8 a 3049/1976 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem § 19 WEG gem Pkt XII Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 1976-10-28
- 53 auf Anteil B-LNR 96
  - a 6926/2022 Pfandbestellungsurkunde 2022-12-12  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 177.600,--  
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)
  - b 2040/2024 Klage (2 CG 100/24a - LG für ZRS Wien)
  - c 3375/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens  
siehe C-LNR 55
- 55 auf Anteil B-LNR 96
  - a 3375/2024 IM RANG 6926/2022 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 70.000,-- samt 9,75 % Z aus EUR 70.000,-- seit 2024-04-09, Kosten EUR 2.792,72 samt 4 % Z seit 2024-05-15, Antragskosten EUR 1.564,22  
für UniCredit Bank Austria AG, FN 150714p (39 E 44/24p)  
PFANDRECHT hierzu siehe C-LNR 53

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

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

## BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

### Gebäudebeschreibung, Beschaffenheit und Nutzung

Das Mehrfamilienwohnhaus im 15. Wiener Gemeindebezirk wurde in den 1970er-Jahren errichtet und besteht aus einem Kellergeschoss (Eingangsebene), einem Erdgeschoss, vier Obergeschossen und einem Dachgeschoss.

Die zu bewertende Wohnung Top 24 befindet sich im 3. Obergeschoss.

Im Kellergeschoss sind die Kellerabteile der Wohnungen, der Müllraum, eine Waschküche, ein Lager und Technikräume sowie 11 Garagenboxen untergebracht. Im Erdgeschoss, den Obergeschossen und dem Dachgeschoss sind Wohnungen vorhanden.

Das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet und hat eine einfach gegliederte Fassade, das Dach ist als Flachdach ausgebildet.

Das Gebäude ist mit einem Aufzug ausgestattet.

Der Innenhof ist teilweise befestigt, teilweise begrünt und mit einzelnen Bäumen bepflanzt.

Die Liegenschaft ist parifiziert, an den Wohnungen und den Garagenboxen ist Wohnungseigentum begründet und im Grundbuch der EZ 305 eingetragen.

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

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



## Wohnungsbeschreibung

Die Wohnung Top 24 liegt im 3.Obergeschoss und besteht aus einem Vorraum, einem Bad mit WC, einer Küche und zwei Zimmer. Die Wohnung ist ostseitig (straßenseitig) ausgerichtet.

Die Wohnung wird mittels Fernwärme beheizt und mit Warmwasser versorgt. Die Wohnung wird durch Kunststofffenster belichtet. Im Vorraum befindet sich der Wohnungsapparat der Gegensprechanlage. Im Kellergeschoss ist der Wohnung das Kellerabteil 10 als Zubehör gemäß WEG zugeordnet.

Die Wohnung ist möbliert, die Möblierung und das sonstige Inventar sind nicht Gegenstand der Bewertung.

Die Wohnung befindet sich in einem durchschnittlichen Zustand.

## Wohnungsausstattung

### Vorraum:

|        |                                                     |
|--------|-----------------------------------------------------|
| Boden: | Holzboden                                           |
| Wände: | geputzt und gemalt                                  |
| Decke: | geputzt und gemalt                                  |
| Türe:  | Wohnungseingangstüre: glatte Holztüre in Stahlzarge |
|        | Wohnungsapparat der Gegensprechanlage               |

### Bad & WC:

|          |                                 |
|----------|---------------------------------|
| Boden:   | Fliesen                         |
| Wände:   | Fliesen                         |
| Decke:   | geputzt und gemalt              |
| Türe:    | Schiebetüre                     |
| Heizung: | Handtuchheizkörper              |
|          | Dusche mit Armatur              |
|          | Handwaschbecken mit Armatur     |
|          | Hänge-WC mit Unterputzpülkasten |

|        |          |                                         |
|--------|----------|-----------------------------------------|
| Küche: | Boden:   | Holzboden                               |
|        | Wände:   | geputzt und gemalt                      |
|        | Decke:   | geputzt und gemalt                      |
|        | Türe:    | offener Durchgang                       |
|        | Fenster: | Kunststofffenster                       |
|        | Heizung: | Plattenheizkörper                       |
|        |          | L-förmige Küchenausstattung mit Geräten |
|        |          | Waschmaschinenanschluss                 |

|        |          |                    |
|--------|----------|--------------------|
| Zimmer | Boden:   | Holzboden          |
|        | Wände:   | geputzt und gemalt |
|        | Decke:   | geputzt und gemalt |
|        | Türe:    | offener Durchgang  |
|        | Fenster: | Kunststofffenster  |
|        | Heizung: | Rippenheizkörper   |

|        |          |                                                  |
|--------|----------|--------------------------------------------------|
| Zimmer | Boden:   | Holzboden                                        |
|        | Wände:   | geputzt und gemalt                               |
|        | Decke:   | geputzt und gemalt (abgehängte Gipskarton-Decke) |
|        | Türe:    | offener Durchgang                                |
|        | Fenster: | Kunststofffenster                                |
|        | Heizung: | Plattenheizkörper                                |

|         |           |                                        |
|---------|-----------|----------------------------------------|
| Loggia: | Boden:    | Fliesen                                |
|         | Brüstung: | gemauert                               |
|         |           | mit Alu-Glas Schiebeelementen verglast |

Die Wohnung ist möbliert, die Möblierung und das sonstige Inventar sind nicht Gegenstand der Bewertung.

## Topografie

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| <b>Nutzfläche Wohnung Top 24:</b> | <b>65,76 m²</b> |
| Loggia:                           | 5,48 m²         |
| Kellerabteil 10:                  | 1,46 m²         |

Die Nutzfläche der Wohnung ist der Nutzwertfestsetzung der Zentralen Schlichtungsstelle, MA 50 - Schli 1/76 vom 21.07.1976 entnommen.

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

## Lage, Maße und Form

Die Liegenschaft besteht aus den Grundstücken mit der Nr. .86/13 und der Nr. .86/14 in der EZ 305. Die Liegenschaft grenzt ostseitig mit einer Länge in Straßenflucht von rund 38m an die Kranzgasse, die mittlere Grundstückstiefe beträgt rund 25m.

Die Liegenschaft weist ein leichtes Gefälle in südlicher Richtung auf.

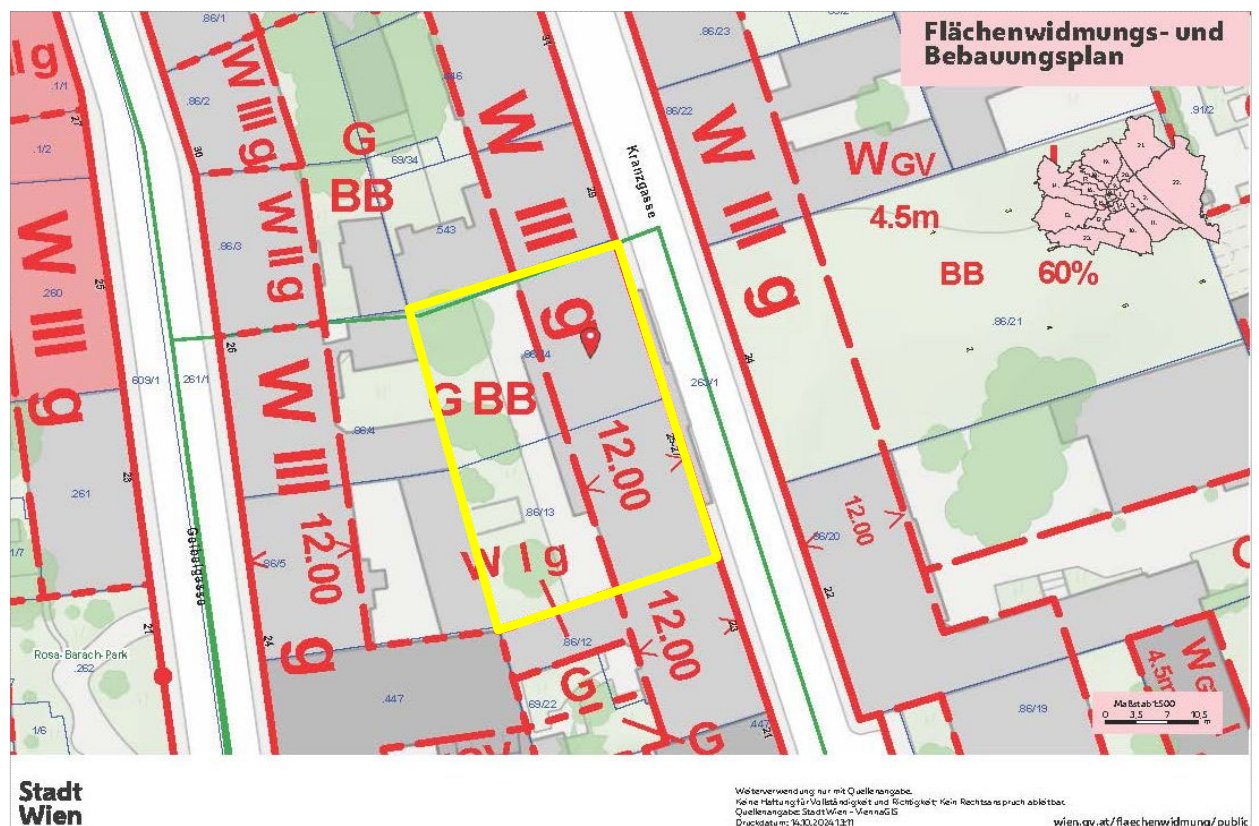
### Größe der Liegenschaft

|                                    |        |                    |
|------------------------------------|--------|--------------------|
| Grundstücksfläche der Liegenschaft | EZ 305 | 942 m <sup>2</sup> |
|------------------------------------|--------|--------------------|

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

## Flächenwidmung

Gemäß gültigem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan des Magistrates der Stadt Wien (MA 21 - Plandokument Nr. 7089 und Nr. 7089E)) liegt die Liegenschaft im **"Bauland Wohngebiet - W"**, mit der **Bauklasse III** in geschlossener Bauweise, hofseitig ist **"G- Gärtnerische Ausgestaltung"** widmungsmäßig festgelegt.



## Baubehördliche Bewilligungen

Das Gebäude wurde aufgrund der Baubewilligungen MA 37/15 - Kranzgasse 25/2/71 vom 16.12.1971 und MA 37/15 - Kranzgasse 25/4/72 vom 25.07.1972 (Planwechsel) errichtet. Die Benützungsbewilligung liegt unter der Aktenzahl MA 37/15 - Kranzgasse 27/6/74 vom 07.02.1975 auf.

## Energieausweis

Der **spezifische Heizwärmebedarf** beträgt gemäß dem von der Hausverwaltung übergebenen Energieausweis vom 17.08.2022 **rund 108,3 kWh/m²a**.

## Anschlüsse

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

## Verwaltung des Wohnhauses

Das Wohnhaus wird von der Hausverwaltung  
**Wariwoda & Richter Immobilienreuhand GmbH**  
1070 Wien, Spittelberggasse 3/Stg. II/DG/21  
verwaltet.

## Betriebskosten - monatliche Aufwendungen

Die monatliche Vorschreibung der Betriebskosten inkl. Heizung und Warmwasser beträgt gem. Schreiben der Hausverwaltung derzeit (inkl. Umsatzsteuer):

|                         |                 |
|-------------------------|-----------------|
| Lift BK                 | 15,84 €         |
| Betriebskosten          | 173,48 €        |
| Instand.Rüchl.          | 33,00 €         |
| Heizkosten              | 142,20 €        |
| Warmwasser              | 74,95 €         |
| <b>gesamt per Monat</b> | <b>439,48 €</b> |

Die Aufwendungen für elektrische Energie sind verbrauchsabhängig mit dem Energieversorger zu verrechnen.

## Rücklagen Wohnhaus

Die **Instandhaltungsrücklage** für das Wohnhaus beträgt gemäß Schreiben der Hausverwaltung vom 16.10.2024 derzeit rund **€ 42.556,-** zu Gunsten der Eigentümergemeinschaft.

Derzeit sind gemäß Auskunft der Hausverwaltung keine größeren Arbeiten geplant.

## Bestandrechte - Vermietung

Gemäß Auskunft der verpflichteten Partei ist die Wohnung bestandfrei.

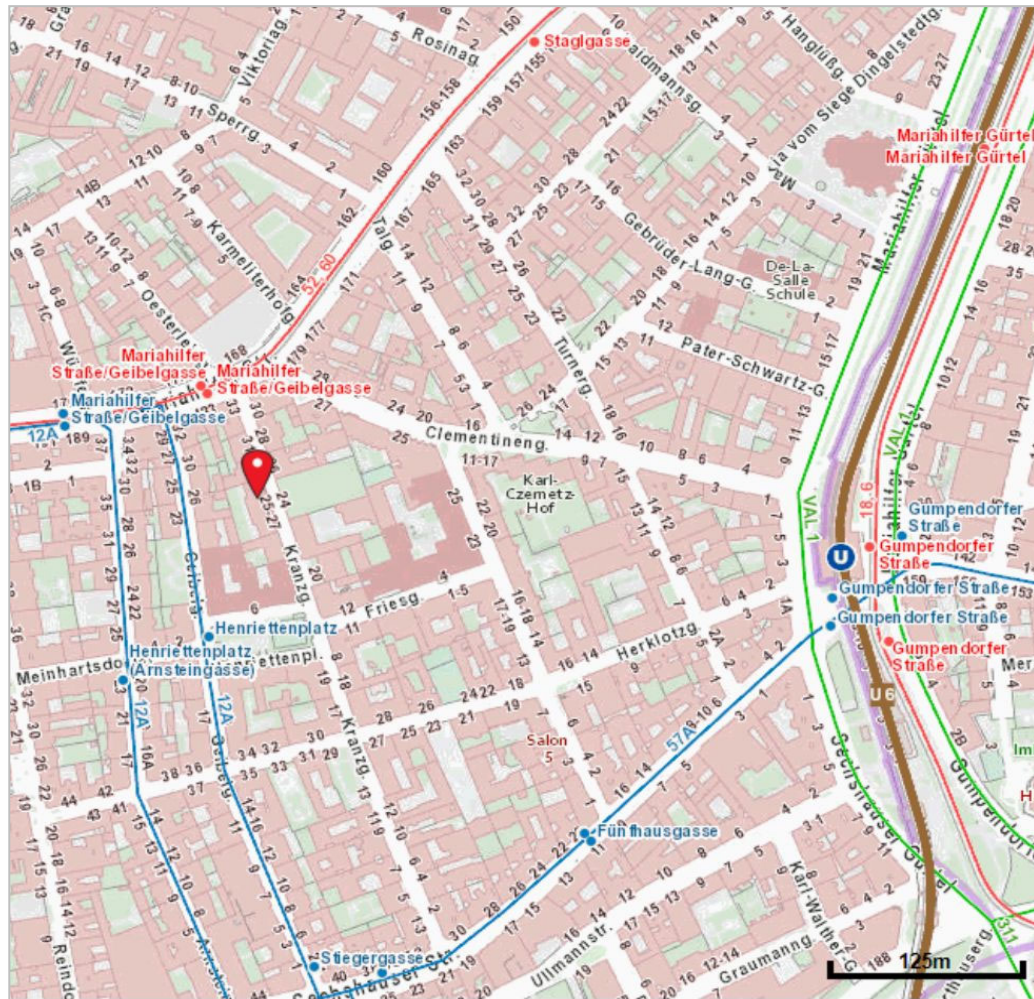
## Kontaminierung

Gemäß Abfrage beim Umweltbundesamt vom 13.11.2024 scheint die bewertungsgegenständliche Liegenschaft im Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes nicht auf.

Eine gesonderte Überprüfung der Liegenschaft auf Kontaminierung wurde nicht durchgeführt.

## Lage

Das Wohnhaus liegt in mittlerer Wohnlage im 15. Bezirk der Bundeshauptstadt Wien in einem dicht besiedelten Wohngebiet südlich (in unmittelbarer Nähe) der Mariahilfer Straße, das teilweise mit einzelnen Gewerbebetrieben, Geschäften und Bürobauten durchmischt ist.



<https://www.wien.gv.at/stadtplan/>

Quelle: Stadt Wien – ViennaGIS <http://www.wien.gv.at/viennagis>

## Verkehrsverhältnisse

Die Erschließung des Wohnhauses erfolgt von der Mariahilfer Straße in die als Einbahn in Richtung Sechshauser Straße geführte Kranzgasse.

Über die Linke Wienzeile ist die als Westausfahrt bezeichnete Hadikgasse in Richtung zur A1 - Westautobahn "Anschlussstelle Auhof" erreichbar. Der Gürtel bietet weiters gute Verkehrsverbindungen Richtung Süden über die Triester Straße zur A2 - Südbahn und Richtung Norden über die Nordbrücke zur A22 - Donauuferautobahn.

An öffentlichen Verkehrsmitteln stehen in der Mariahilfer Straße Straßenbahnlinien in Richtung Westbahnhof mit Anschluss an die U-Bahnlinien U3 und U6 zur Verfügung.

## Infrastruktur

Die Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der direkten Umgebung vor allem in der Mariahilfer Straße vorhanden. Das nächstgelegene Einkaufszentrum ist das "EKZ Lugnercity" am Neubaugürtel, in der Mariahilfer Straße als Einkaufsstraße ist ein sehr guter Branchenmix vorhanden.

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

## Allgemeine Bewertungsgrundlagen

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

## Bewertungsmethode

Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen

**das Vergleichswertverfahren**

**das Sachwertverfahren**

**und das Ertragswertverfahren**

zur Verfügung.

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

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

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

## Der Vergleichswert

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

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

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

## Hinweise zur Bewertung

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

## Vergleichswert

Die Bewertung erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren im Sinn des § 4 LBG.

Das Vergleichswertverfahren ist zur Ermittlung des Wertes eines bestandfreien Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum eines Mehrfamilienwohnhauses das geeignete Verfahren.

### Bewertung

Als Vergleichsdaten wurden Preise von Verkaufsvorgängen von Eigentumswohnungen aus den Jahren 2022 bis 2024 in der nahen Umgebung erhoben.

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

Vergleichsobjekte - Kaufvorgänge 2022 bis 2024

#### Vergleichsobjekt 1

|                  |                      |                            |
|------------------|----------------------|----------------------------|
| Tagebuchzahl     | 1733/2022            | <i>Clementinengasse 20</i> |
| Mindestanteil    | 94 / 1329            | <i>WE-Begründung 2017</i>  |
| Nutzfläche       | 93,00 m <sup>2</sup> |                            |
| Freiflächen      |                      |                            |
| Vergleichsfläche | 93,00 m <sup>2</sup> |                            |
| Kaufpreis        | € 287.580,00         |                            |

|                          |              |
|--------------------------|--------------|
| <i>Lage vergleichbar</i> | 0%           |
| <i>Freiflächen</i>       | 0%           |
| Harmonisierungsfaktor    | 0%           |
| harmonisierter Kaufpreis | € 287.580,00 |

Datum Kaufvertrag 11.03.2022  
Valorisierung zum Bewertungsstichtag 0,0%

**Kaufpreis Stand 2024 € 287.580,00**

#### Vergleichsobjekt 2

|                  |                      |                           |
|------------------|----------------------|---------------------------|
| Tagebuchzahl     | 3470/2022            | <i>Oesterleingasse 5</i>  |
| Mindestanteil    | 54 / 725             | <i>WE-Begründung 2010</i> |
| Nutzfläche       | 54,00 m <sup>2</sup> |                           |
| Freiflächen      |                      |                           |
| Vergleichsfläche | 54,00 m <sup>2</sup> |                           |
| Kaufpreis        | € 240.000,00         |                           |

|                          |              |
|--------------------------|--------------|
| <i>Lage vergleichbar</i> | 0%           |
| <i>Freiflächen</i>       | 0%           |
| Harmonisierungsfaktor    | 0%           |
| harmonisierter Kaufpreis | € 240.000,00 |

Datum Kaufvertrag 21.03.2022  
Valorisierung zum Bewertungsstichtag 0,0%

**Kaufpreis Stand 2024 € 240.000,00**

**Vergleichsobjekt 3**

|                  |              |                               |
|------------------|--------------|-------------------------------|
| Tagebuchzahl     | 3795/2022    | <i>Clementinengasse 18-20</i> |
| Mindestanteil    | 102 / 1329   | <i>WE-Begründung 2017</i>     |
| Nutzfläche       | 98,00 m²     |                               |
| Freiflächen      | 5,00 m²      | <i>Loggia</i>                 |
| Vergleichsfläche | 99,00 m²     |                               |
| Kaufpreis        | € 291.060,00 |                               |

|                          |              |
|--------------------------|--------------|
| <i>Lage vergleichbar</i> | 0%           |
| <i>Freiflächen</i>       | -5%          |
| Harmonisierungsfaktor    | -5%          |
| harmonisierter Kaufpreis | € 276.507,00 |

|                                      |            |
|--------------------------------------|------------|
| Datum Kaufvertrag                    | 02.06.2022 |
| Valorisierung zum Bewertungsstichtag | 0,0%       |

|                      |              |
|----------------------|--------------|
| Kaufpreis Stand 2024 | € 276.507,00 |
|----------------------|--------------|

**Vergleichsobjekt 4**

|                  |              |                           |
|------------------|--------------|---------------------------|
| Tagebuchzahl     | 746/2023     | <i>Talgasse 7</i>         |
| Mindestanteil    | 98 / 2026    | <i>WE-Begründung 2021</i> |
| Nutzfläche       | 56,00 m²     |                           |
| Loggia           | 7,00 m²      |                           |
| Vergleichsfläche | 59,00 m²     |                           |
| Kaufpreis        | € 210.000,00 |                           |

|                          |              |
|--------------------------|--------------|
| <i>Lage vergleichbar</i> | 0%           |
| <i>Freiflächen</i>       | -5%          |
| Harmonisierungsfaktor    | -5%          |
| harmonisierter Kaufpreis | € 199.500,00 |

|                                      |            |
|--------------------------------------|------------|
| Datum Kaufvertrag                    | 13.01.2023 |
| Valorisierung zum Bewertungsstichtag | 0,0%       |

|                      |              |
|----------------------|--------------|
| Kaufpreis Stand 2024 | € 199.500,00 |
|----------------------|--------------|

**Vergleichsobjekt 5**

|                  |              |                           |
|------------------|--------------|---------------------------|
| Tagebuchzahl     | 2559/2023    | <i>Arnsteingasse 26</i>   |
| Mindestanteil    | 130 / 2790   | <i>WE-Begründung 2022</i> |
| Nutzfläche       | 84,00 m²     |                           |
| Freiflächen      |              |                           |
| Vergleichsfläche | 84,00 m²     |                           |
| Kaufpreis        | € 259.000,00 |                           |

|                          |              |
|--------------------------|--------------|
| <i>Lage vergleichbar</i> | 0%           |
| <i>Freiflächen</i>       | 0%           |
| Harmonisierungsfaktor    | 0%           |
| harmonisierter Kaufpreis | € 259.000,00 |

|                                      |            |
|--------------------------------------|------------|
| Datum Kaufvertrag                    | 30.05.2023 |
| Valorisierung zum Bewertungsstichtag | 0,0%       |

|                      |              |
|----------------------|--------------|
| Kaufpreis Stand 2024 | € 259.000,00 |
|----------------------|--------------|

**Vergleichsobjekt 6**

Tagebuchzahl 313/2024 Arnsteingasse 35  
Mindestanteil 37 / 1501 WE-Begründung k.A.  
Nutzfläche 29,00 m²  
Freiflächen  
Vergleichsfläche 29,00 m²  
Kaufpreis € 130.500,00

|                          |              |
|--------------------------|--------------|
| Lage vergleichbar        | 0%           |
| Freiflächen              | 0%           |
| Harmonisierungsfaktor    | 0%           |
| harmonisierter Kaufpreis | € 130.500,00 |

Datum Kaufvertrag 06.12.2023  
Valorisierung zum Bewertungsstichtag 0,0%

Kaufpreis Stand 2024 € 130.500,00

**Vergleichsobjekt 7**

Tagebuchzahl 3863/2024 Mariahilfer Straße 173-175  
Mindestanteil 73 / 3568 WE-Begründung 2021  
Nutzfläche 78,00 m²  
Freiflächen  
Vergleichsfläche 78,00 m²  
Kaufpreis € 249.000,00

|                          |              |
|--------------------------|--------------|
| Lage vergleichbar        | 0%           |
| Freiflächen              | 0%           |
| Harmonisierungsfaktor    | 0%           |
| harmonisierter Kaufpreis | € 249.000,00 |

Datum Kaufvertrag 29.01.2024  
Valorisierung zum Bewertungsstichtag 0,0%

Kaufpreis Stand 2024 € 249.000,00

**Vergleichsobjekt 8**

Tagebuchzahl 1803/2024 Oesterleingasse 9  
Mindestanteil 29 / 391 WE-Begründung 1993  
Nutzfläche 35,00 m²  
Freiflächen  
Vergleichsfläche 35,00 m²  
Kaufpreis € 140.000,00

|                          |              |
|--------------------------|--------------|
| Lage vergleichbar        | 0%           |
| Freiflächen              | 0%           |
| Harmonisierungsfaktor    | 0%           |
| harmonisierter Kaufpreis | € 140.000,00 |

Datum Kaufvertrag 25.03.2024  
Valorisierung zum Bewertungsstichtag 0,0%

Kaufpreis Stand 2024 € 140.000,00

**Vergleichsobjekt 9**

Tagebuchzahl 4324/2024 Geibelgasse 24  
 Mindestanteil 82 / 1001 WE-Begründung k.A.  
 Nutzfläche 82,00 m²  
 Freiflächen  
 Vergleichsfläche 82,00 m²  
 Kaufpreis € 373.000,00

|                          |              |
|--------------------------|--------------|
| Lage vergleichbar        | 0%           |
| Freiflächen              | 0%           |
| Harmonisierungsfaktor    | 0%           |
| harmonisierter Kaufpreis | € 373.000,00 |

Datum Kaufvertrag 18.09.2024  
 Valorisierung zum Bewertungsstichtag 0,0%

Kaufpreis Stand 2024 **€ 373.000,00**

|                       | Vergleichs-<br>Fläche | harm. + valor.<br>Kaufpreis | y<br>€/m² |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------------|-----------|
| Vergleichsobjekt 1    | 93,00                 | 287.580                     | 3.092,3   |
| Vergleichsobjekt 2    | 54,00                 | 240.000                     | 4.444,4   |
| Vergleichsobjekt 3    | 99,00                 | 276.507                     | 2.793,0   |
| Vergleichsobjekt 4    | 59,00                 | 199.500                     | 3.381,4   |
| Vergleichsobjekt 5    | 84,00                 | 259.000                     | 3.083,3   |
| Vergleichsobjekt 6    | 29,00                 | 130.500                     | 4.500,0   |
| Vergleichsobjekt 7    | 78,00                 | 249.000                     | 3.192,3   |
| Vergleichsobjekt 8    | 35,00                 | 140.000                     | 4.000,0   |
| Vergleichsobjekt 9    | 82,00                 | 373.000                     | 4.548,8   |
| Summen                | 613,00                | 2.155.087                   | 33.035,5  |
| arithmetisches Mittel |                       |                             | 3.670,6   |

**Vergleichspreis zum Stichtag:** **ist rund 3.670 € / m² Nutzfläche**

**Ermittlung Vergleichswert**

berechnen: Wohnung: 65,76 m² x 3.670 x 1,00 = 241.339 €  
 Loggia: 5,48 m² x 3.670 x 0,40 = 8.045 €  
**249.384 €**

**Wertminderung wegen Mängel und Schäden** **0 €**

*keine augenscheinlichen Mängel oder Schäden vorhanden*

**Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände** **0 €**

**Wert des Zubehörs** Einbauküche mit Geräten **Zeitwert rund 0 €**

**Vergleichswert 249.384 €**

## Ermittlung der Rechte und Lasten

Im Grundbuch der EZ 305 B-LNR 96 mit Abfragedatum 13.11.2024 sind folgende Rechte und Lasten eingetragen:

Eintragungen im A2-Blatt:

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

1 a 1555/1973 Bauplatz (auf) Gst .86/13 .86/14

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

Eintragungen im C-Blatt:

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

8 a 3049/1976 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen  
gem § 19 WEG gem Pkt XII Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag  
1976-10-28

53 auf Anteil B-LNR 96

a 6926/2022 Pfandbestellungsurkunde 2022-12-12  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 177.600,--  
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)

b 2040/2024 Klage (2 CG 100/24a - LG für ZRS Wien)

c 3375/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens  
siehe C-LNR 55

55 auf Anteil B-LNR 96

a 3375/2024 IM RANG 6926/2022 Einleitung des  
Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR  
70.000,-- samt 9,75 % Z aus EUR 70.000,-- seit 2024-04-09,  
Kosten EUR 2.792,72 samt 4 % Z seit 2024-05-15,  
Antragskosten EUR 1.564,22  
für UniCredit Bank Austria AG, FN 150714p (39 E 44/24p)  
PFANDRECHT hiezu siehe C-LNR 53

*Gemäß Pkt XII Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 28.10.1976 wird die Tilgung der Annuitäten der Darlehen (Baukostenförderung) nach Nutzflächen aufgeteilt.*

*Die Heizkosten werden ebenfalls nach Nutzflächen (ohne Loggien und Terrassen) aufgeteilt.*

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

**Rechte und Lasten**

**0 €**

## Ermittlung des Verkehrswertes

|                                                                                       |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Vergleichswert des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum                            | 249.384 € |
| Marktanpassung / Berücksichtigung<br>der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs | 0%        |
| Verkehrswert ohne Rechte und Lasten                                                   | 249.384 € |
| Rechte und Lasten                                                                     | 0 €       |
|                                                                                       | 249.384 € |

Verkehrswert mit Rechte und Lasten gerundet 249.000 €

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

|                                                                                                       |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>Verkehrswert des Miteigentumsanteiles -<br/>Wohnungseigentum an W 24<br/>mit Rechte und Lasten</b> | <b>249.000 €</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|

( in Worten Euro Zweihundertneunundvierzigtausend )

**Der Verkehrswert versteht sich als "geldlastenfreier" Wert des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum an W 24.**

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

**Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Das Gutachten umfasst 18 Seiten.

24143-1150

## **BEILAGENSAMMLUNG**

### **ZUM BEWERTUNGSGUTACHTEN MITEIGENTUMSANTEIL - WOHNUNGSEIGENTUM**

**Zur Ermittlung des V E R K E H R S W E R T E S des Miteigentumsanteiles  
- Wohnungseigentum an W 24 - an der Liegenschaft**

|                        |                                |               |           |
|------------------------|--------------------------------|---------------|-----------|
| <b>Grundbuch:</b>      | <b>01302 Fünfhaus</b>          |               |           |
| <b>Einlagezahl:</b>    | <b>305</b>                     | <b>B-LNR:</b> | <b>96</b> |
| <b>Mindestanteil:</b>  | <b>66 / 2469</b>               |               |           |
| <b>Bezirksgericht:</b> | <b>Fünfhaus</b>                |               |           |
| <b>Adresse:</b>        | <b>1150 Kranzgasse 25 - 27</b> |               |           |

## **INHALTSVERZEICHNIS**

|                  |                                 |
|------------------|---------------------------------|
| <b>Beilage 1</b> | <b>Grundbuchsauszug</b>         |
| <b>Beilage 2</b> | <b>Grundriss</b>                |
| <b>Beilage 3</b> | <b>Fotodokumentation</b>        |
| <b>Beilage 4</b> | <b>Energieausweis (Auszug)</b>  |
| <b>Beilage 5</b> | <b>Wohnungseigentumsvertrag</b> |

## GRUNDBUCHSAUSZUG

KATASTRALGEMEINDE 01302 Fünfhaus  
BEZIRKSGERICHT Fünfhaus

EINLAGEZAHL 305

\*\*\*\*\*  
\*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
\*\*\* B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 96 \*\*\*  
\*\*\* C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt \*\*\*  
\*\*\*\*\*

Letzte TZ 3375/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
.86/13 GST-Fläche 478  
Bauf.(10) 247  
Gärten(10) 231  
.86/14 GST-Fläche 464  
Bauf.(10) 251  
Gärten(10) 213 Kranzgasse 25 - 27  
GESAMTFLÄCHE 942

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

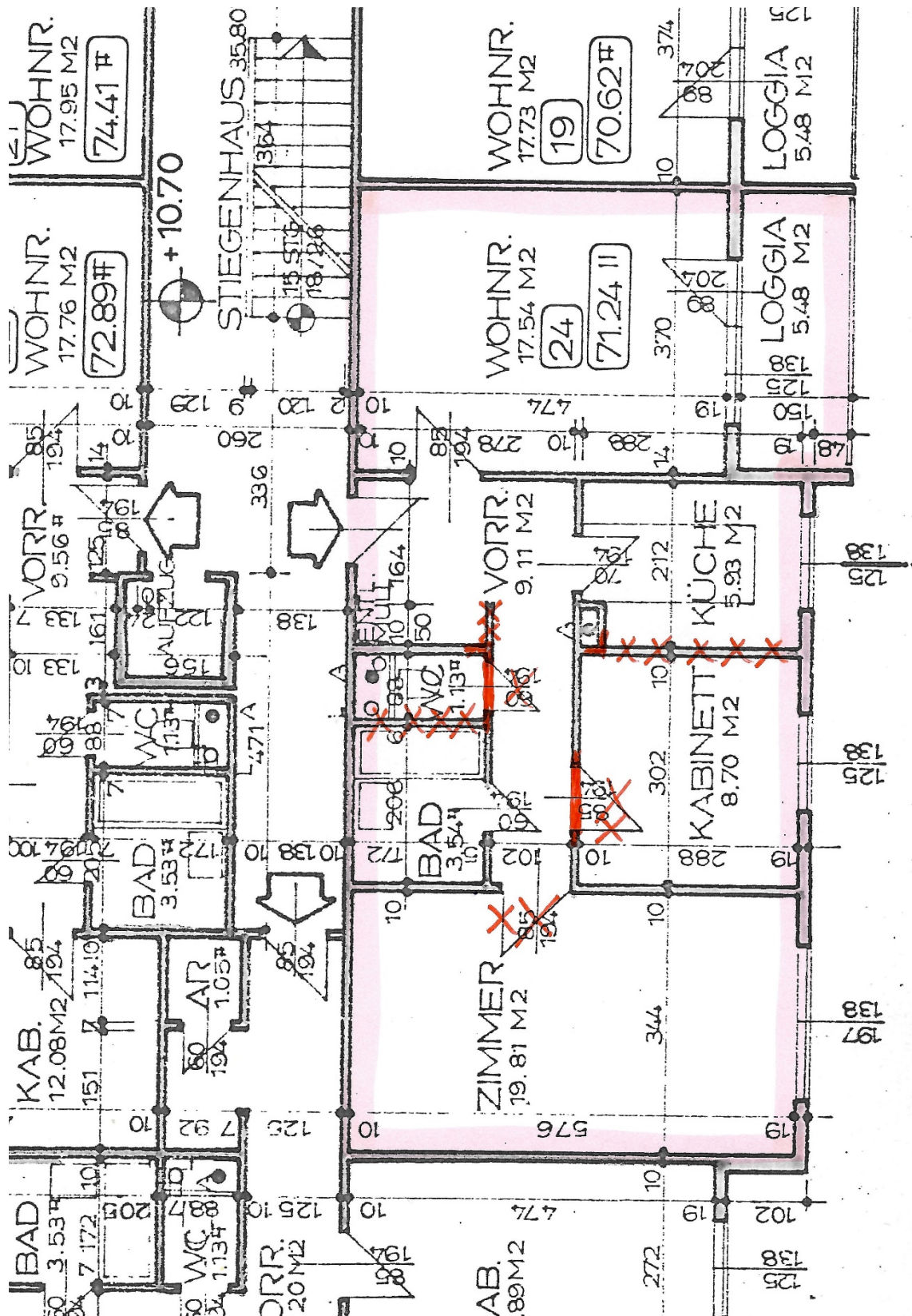
\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
1 a 1555/1973 Bauplatz (auf) Gst .86/13 .86/14  
\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*  
96 ANTEIL: 66/2469

- 
- a 3049/1976 Wohnungseigentum an W 24
  - b 2859/2019 Kaufvertrag 2019-04-23, Einantwortungsbeschluss 2018-11-21 Eigentumsrecht
  - c 6926/2022 IM RANG 6546/2022 Kaufvertrag 2022-11-28 Eigentumsrecht
  - d 6926/2022 Zusammenziehung der Anteile

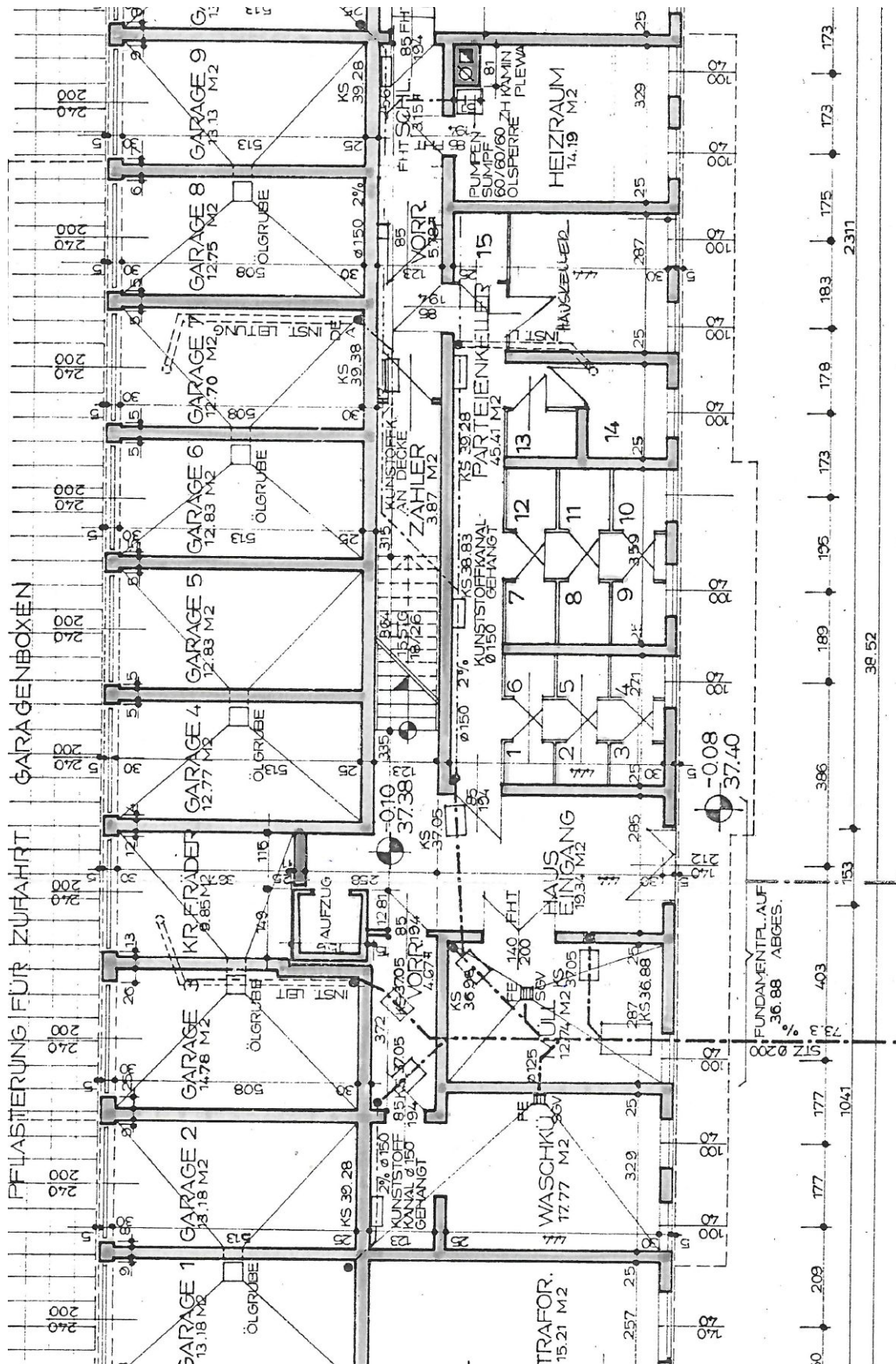
\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

- 8 a 3049/1976 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen  
gem § 19 WEG gem Pkt XII Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag  
1976-10-28
- 53 auf Anteil B-LNR 96
  - a 6926/2022 Pfandbestellungsurkunde 2022-12-12  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 177.600,--  
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)
  - b 2040/2024 Klage (2 CG 100/24a - LG für ZRS Wien)
  - c 3375/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens  
siehe C-LNR 55
- 55 auf Anteil B-LNR 96
  - a 3375/2024 IM RANG 6926/2022 Einleitung des  
Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR  
70.000,-- samt 9,75 % Z aus EUR 70.000,-- seit 2024-04-09,  
Kosten EUR 2.792,72 samt 4 % Z seit 2024-05-15,  
Antragskosten EUR 1.564,22  
für UniCredit Bank Austria AG, FN 150714p (39 E 44/24p)  
PFANDRECHT hiezu siehe C-LNR 53

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



## KELLERGEOSCHOSS



**FOTODOKUMENTATION**



Ansicht Kranzgasse



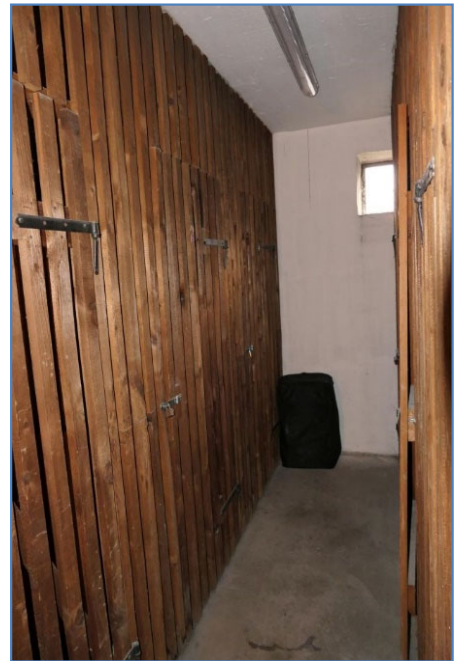
Hauseingang



Stiegenhaus



Hausflur



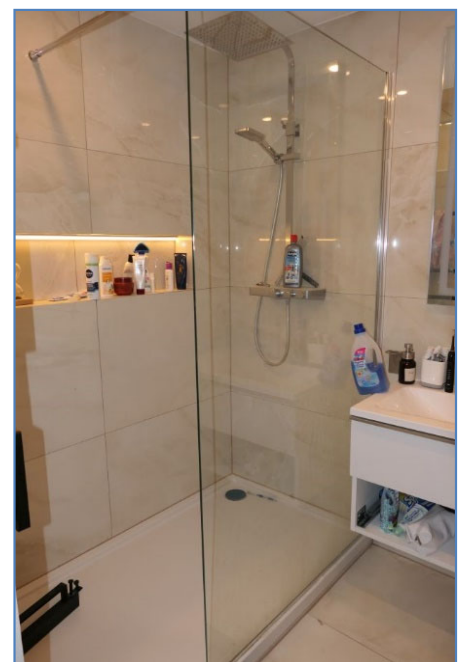
Kellerabteile



Zimmer



Loggia



Bad



Bad - WC



Zimmer



Küche



## ENERGIEAUSWEIS (AUSZUG)

**Energieausweis für Wohngebäude**  
OIB ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK  
OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019



|                    |                                |                        |          |
|--------------------|--------------------------------|------------------------|----------|
| <b>BEZEICHNUNG</b> | 1150 Wien, Kranzgasse 25-27    | <b>Umsetzungsstand</b> | Bestand  |
| Gebäude(-teil)     | Erdgeschoss - Dachgeschoss     | Baujahr                | 1973     |
| Nutzungsprofil     | Geschoßwohnbauten              | Letzte Veränderung     | 1998     |
| Straße             | Kranzgasse 25-27               | Katastralgemeinde      | Fünfhaus |
| PLZ/Ort            | 1150 Wien-Rudolfsheim-Fünfhaus | KG-Nr.                 | 1302     |
| Grundstücksnr.     | 86                             | Seehöhe                | 200 m    |

**SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWARMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen**

|             | HWB <sub>Ref,SK</sub> | PEB <sub>SK</sub> | CO <sub>2eq,SK</sub> | f <sub>GEE,SK</sub> |
|-------------|-----------------------|-------------------|----------------------|---------------------|
| <b>A ++</b> |                       |                   | <b>A++</b>           |                     |
| <b>A +</b>  |                       |                   |                      |                     |
| <b>A</b>    |                       | <b>A</b>          |                      |                     |
| <b>B</b>    |                       |                   |                      |                     |
| <b>C</b>    |                       |                   |                      | <b>C</b>            |
| <b>D</b>    | <b>D</b>              |                   |                      |                     |
| <b>E</b>    |                       |                   |                      |                     |
| <b>F</b>    |                       |                   |                      |                     |
| <b>G</b>    |                       |                   |                      |                     |

**HWB<sub>Ref</sub>:** 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 gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergien.

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

**RK:** Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

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

**f<sub>GEE</sub>:** Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Energieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

**PEB:** Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>em</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>en</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2eq</sub>:** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

**SK:** Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. 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 vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.  
Version: AX3000 (20220516) 64 Bit V2021

1

## Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

### GEBÄUDEKENNDATEN

|                                           |            |                        |              |                               |                   |
|-------------------------------------------|------------|------------------------|--------------|-------------------------------|-------------------|
| Brutto-Grundfläche (BGF)                  | 2.830,3 m² | Heiztage               | 281 d/a      | Art der Lüftung               | Fensterlüftung    |
| Bezugsfläche (BF)                         | 2.264,2 m² | Heizgradtage           | 3673 Kd/a    | Solarthermie                  |                   |
| Brutto-Volumen (V <sub>B</sub> )          | 7.740,2 m³ | Klimaregion            | N            | Photovoltaik                  |                   |
| Gebäude-Hüllfläche (A)                    | 2.789,3 m² | Norm-Außentemperatur   | -11,2 °C     | Stromspeicher                 |                   |
| Kompaktheit (A/V)                         | 0,36 1/m   | Soll-Innentemperatur   | 22,0 °C      | WW-WB-System (primär)         | kombiniert mit RH |
| charakteristische Länge (l <sub>c</sub> ) | 2,77 m     | mittlerer U-Wert       | 1,13 W/m²K   | WW-WB-System (sekundär, opt.) | -                 |
| Teil-BGF                                  |            | LEK <sub>T</sub> -WERT | 71,08        | RH-WB-System (primär)         | Fernwärme Wien    |
| Teil-BF                                   |            | Bauweise               | mittelschwer | RH-WB-System (sekundär, opt.) | -                 |
| Teil-V <sub>B</sub>                       |            |                        |              |                               |                   |

### WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

|                               | Ergebnisse                           |
|-------------------------------|--------------------------------------|
| Referenz-Heizwärmebedarf      | HWB <sub>Ref,RK</sub> = 96,2 kWh/m²a |
| Heizwärmebedarf               | HWB <sub>RK</sub> = 96,2 kWh/m²a     |
| Endenergiebedarf              | EEB <sub>RK</sub> = 141,0 kWh/m²a    |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor | f <sub>GEE,RK</sub> = 1,55           |
| Erneuerbarer Anteil           |                                      |

### Nachweis über HEB

|                           | Anforderungen |
|---------------------------|---------------|
| HWB <sub>Ref,RK,zul</sub> | =             |
| EEB <sub>RK,zul</sub>     | =             |
| f <sub>GEE,RK,zul</sub>   | =             |

### WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

|                                      |                                         |                                        |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------|
| Referenz-Heizwärmebedarf             | Q <sub>h,Ref,SK</sub> = 306.497 kWh/a   | HWB <sub>Ref,SK</sub> = 108,3 kWh/m²a  |
| Heizwärmebedarf                      | Q <sub>h,SK</sub> = 306.497 kWh/a       | HWB <sub>SK</sub> = 108,3 kWh/m²a      |
| Warmwasserwärmebedarf                | Q <sub>ww</sub> = 28.925 kWh/a          | WWWB = 10,2 kWh/m²a                    |
| Heizenergiebedarf                    | Q <sub>h,Ref,SK</sub> = 368.691 kWh/a   | HEB <sub>SK</sub> = 130,3 kWh/m²a      |
| Energieaufwandszahl Warmwasser       |                                         | e <sub>AWZ,WW</sub> = 2,61             |
| Energieaufwandszahl Raumheizung      |                                         | e <sub>AWZ,RH</sub> = 0,96             |
| Energieaufwandszahl Heizen           |                                         | e <sub>AWZ,H</sub> = 1,10              |
| Haushaltsstrombedarf                 | Q <sub>HHSB</sub> = 64.462 kWh/a        | HHSB = 22,8 kWh/m²a                    |
| Endenergiebedarf                     | Q <sub>EEB,SK</sub> = 433.153 kWh/a     | EEB <sub>SK</sub> = 153,0 kWh/m²a      |
| Primärenergiebedarf                  | Q <sub>PEB,SK</sub> = 217.373 kWh/a     | PEB <sub>SK</sub> = 76,8 kWh/m²a       |
| Primärenergiebedarf nicht erneuerbar | Q <sub>PEBn.em.,SK</sub> = 67.049 kWh/a | PEB <sub>n.em.,SK</sub> = 23,7 kWh/m²a |
| Endenergiebedarf                     | Q <sub>PEBem.,SK</sub> = 150.324 kWh/a  | PEB <sub>em.,SK</sub> = 53,1 kWh/m²a   |
| äquivalente Kohlendioxidemissionen   | Q <sub>CO2eq,SK</sub> = 22.270 kg/a     | CO <sub>2eq,SK</sub> = 7,9 kg/m²a      |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor        |                                         | f <sub>GEE,SK</sub> = 1,58             |
| Photovoltaik-Export                  | Q <sub>PVE,SK</sub> =                   | PVE <sub>Export,SK</sub> =             |

### ERSTELLT

|                   |                 |
|-------------------|-----------------|
| GWR-Zahl          | 1580133         |
| Ausstellungsdatum | 17. August 2022 |
| Gültigkeitsdatum  | 17. August 2032 |
| Geschäftszahl     | EA_776873       |

### ErstellerIn

Unterschrift

### IFS Immobilien Facility Services GmbH

IFS Immobilien Facility Services GmbH  
A-1120 Wien | Kundencenter - Giebelstr. 22  
TEL +43 (0) 1 9195 707 0  
office@ifs-ri.at  
www.ifs-ri.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.

Version: AX3000 (20220516) 64 Bit V2021

Angezeigt am 28. OKT. 1976 u. unter  
BRP. 164862 verbucht - Finanzamt f.  
Gebühren u. Verkehrsteuern in Wien  
Unterschrift Matejka

30 49 / 7 6

KAUF- und WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

§ 15 Bundesstempel

I.

KAUFVERTRAG

abgeschlossen am unten angeführten Tage zwischen  
Modernes Eigenheim, Wohnungseigentums-Gesellschaft m.b.H.,  
1070 Wien, Gutenberggasse 1, als Verkäuferin einerseits und  
den in der angeschlossenen einen integrierenden Bestandteil  
dieses Vertrages bildenden Liste unter A 1) bis 39) ge-  
nannten Käufern andererseits, wie folgt:

I.

Modernes Eigenheim, Wohnungseigentums-Gesellschaft  
m.b.H. ist Eigentümerin der Liegenschaft EZ.305 Kat.  
Gemeinde Fünfhaus, Haus in der Kranzgasse ON.27,25  
bestehend aus den Grundstücken Nr.86/14 Bauarea mit dem  
Hause K.Nr. 305 und Nr. 86/13 Baufläche mit dem Hause  
KNr. 304.

II.

Auf der gegenständlichen Liegenschaft wurde von der  
Verkäuferin im Rahmen der Wohnbauförderung 1968, die in  
der angeschlossenen Liste genannten Wohnungen und PKW-Einstell-  
räume geschaffen.

### III.

Modernes Eigenheim, Wohnungseigentums-Gesellschaft m.b.H., in der Folge kurz Verkäuferin genannt, verkauft und übergibt an die in der angeschlossenen Liste unter A 1) bis 39) genannten Käufer und diese kaufen und übernehmen von der Verkäuferin, die in dieser Liste unter B 1) bis 39) genannten Anteile der im Punkt I. näher bezeichneten Liegenschaft samt allem tatsächlichen und rechtlichen Zubehör, wie sie die Verkäuferin bisher besessen und benützt hat, oder doch zu besitzen und benützen berechtigt war, zu den in der Liste unter F 1) bis 39) genannten Kaufpreisen.

Die in dieser Liste genannten Kaufpreise wurden außerhalb dieses Vertrages nach gesonderter Vereinbarung von den Käufern erlegt und von der Verkäuferin quittiert.

### IV.

Im Hinblick auf § 3 des Wohnungseigentumsgesetzes wurden diese hiemit verkauften Liegenschaftsanteile entsprechend der Festsetzung der Nutzwerte für obige Liegenschaft ermittelt und ausgemessen.

Die Festsetzung für Nutzwerte erfolgte mit rechtskräftiger Entscheidung des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 50, Zentrale Schlichtungsstelle, vom 21.7.1976.

### V.

Die Käufer erwerben diese Liegenschaftsanteile unter Hinweis auf die bereits abgeschlossenen Vorverträge um Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung zu begründen und die Wohnungen und Garagen auf Grund dieses Rechtes zu benützen.

Den Käufern ist der derzeitige Bauzustand, sowie die Güte und das Ausmaß, die Beschaffenheit und Ausstattung der vertragsgegenständlichen Wohnungen auf Grund persönlicher Besichtigung bekannt. Die Verkäuferin haftet nicht für eine bestimmte Beschaffenheit oder Ausmaß der Liegenschaftsanteile mit Ausnahme von eventuellen Baumängeln, sofern Gewährleistungsansprüche gegen die bauausführenden Unternehmen noch bestehen. Sie leistet jedoch volle Gewähr dafür, daß ob diesen verkauften Liegenschaftsanteilen, mit Ausnahme der nachstehend angeführten Belastungen, keine böcherlichen oder außerböcherlichen Lasten haften und auch keine diese Anteile betreffenden Steuern und wie immer Namen habende Gebühren rückständig sind, widrigens sie sich verpflichtet, die Käufer in dieser Hinsicht vollkommen klag- und schadlos zu halten.

Im Lastenblatt ob der im Punkt I. näher bezeichneten Liegenschaft sind nachstehende Pfandrechte einverleibt:

- a) Unter OZ 12 im Betrage von S 6,908.900.-- samt 1% Zinsen, 6% Verzugs- rücksichtlich Zinseszinsen und einer Nebengebührenkaution von S 690.890.-- zugunsten des Landes Wien.
- b) Unter OZ 11 im Betrage von S 3,296.100.-- samt höchstens 12% Zinsen, höchstens 13 1/2% Verzugs- und Zinseszinsen und einer Nebengebührensicherstellung von S 659.300.- für die Zentralsparkasse der Gemeinde Wien.
- c) Unter OZ 15 im Betrage von S 1,855.000.- samt höchstens 14% Zinsen, höchstens 17% Verzugs- und Zinseszinsen und der Nebengebührensicherstellung im Höchstbetrage von S 371.000.- für die Zentralsparkasse der Gemeinde Wien,
- d) Unter OZ 21 im Betrag von S 633.100.- samt 1% Zinsen, 6% Verzugs- rücksichtl. Zinseszinsen und der Nebengebührenkaution von S 63.310.- für das Land Wien.
- e) Unter OZ 18 im Betrage von S 633.100.- samt höchstens 14 % Zinsen, höchstens 17% Verzugs- bzw. Zinseszinsen und eine Nebengebührenkaution von S 126.700.- für die Zentralsparkasse der Gemeinde Wien.

B

Ferner sind im Lastenblatt unter OZ 13 und 22 jeweils die Veräußerungsverbote gemäß § 22 Abs. 1 WBFG. 1968 für das Land Wien einverleibt.

Die Käufer übernehmen die oben angeführten Pfandrechte, wie sie aus den Promessen, Darlehenszusicherungen und Schuldscheinen hervorgehen und der Verkäuferin bisher zugestanden sind bzw. sie belastet haben, unter Übernahme der persönlichen Haftung solidarisch mit den übrigen Mit-eigentümern ohne Anrechnung auf den Kaufpreis. Die Käufer treten in sämtliche Bestimmungen und in die die Verkäuferin betreffenden Verpflichtungen bezüglich Art und Höhe der Rückzahlung an die kreditgewährenden Stellen vollinhaltlich ein.

Die Aufteilung der Forderungsbeträge der einzelnen Pfandrechtsgläubiger, ergibt sich aus der Spalte G und H in der angeschlossenen Liste. Die Käufer verpflichten sich im Innenverhältnis für sich und ihre Rechtsnachfolger, die in der Spalte G und H genannten Beträge, soweit sie auf ihre Wohnungen entfallen, an die Darlehensgläubiger zu bezahlen.

Ausdrücklich festgestellt wird, daß jener Mit- bzw. Wohnungseigentümer, der vorzeitig die bucherlich sichergestellte Forderung tilgt, auch im Innenverhältnis für diese Forderung nicht mehr haftet.

#### VII.

Die Übergabe und Übernahme des Kaufgegenstandes erfolgt symbolisch mit der Unterfertigung dieses Vertrages. Als Stichtag für den Übergang von Nutzungen und Lasten, Gefahr und Zufall, wird der erste Tag des Kalendervierteljahres, der der Grundbuchsdurchführung dieses Vertrages folgt, vereinbart. Die Verkäuferin steht den Käufern dafür ein, daß an diesem Stichtag ein Rückstand an Darlehensannuitäten für die vorerwähnten pfandreichtlich sichergestellten Darlehen nicht besteht.

## VIII.

Modernes Eigenheim, Wohnungseigentums-Gesellschaft  
 m.b.H. erteilt schon ihre ausdrückliche Einwilligung, daß auf  
 Grund dieses Kaufvertrages, ohne ihr weiteres Wissen und  
 Einvernehmen, jedoch nicht auf ihre Kosten, ob der ihr ge-  
 hörigen im Punkt I. näher bezeichneten Liegenschaft, das  
 Eigentumsrecht für die in der angeschlossenen Liste unter  
 A 1) bis 39) genannten Käufer, zu den unter B 1) bis 39)  
 bezeichneten Anteilen einverleibt werden kann.

## IX.

Die Käufer räumen der Firma Heinz Schuster, Hausver-  
 waltungen, Gesellschaft m.b.H. & Co. K.G. das Recht ein,  
 die vertragsgegenständliche Liegenschaft zu verwalten, wobei  
 auf eine Aufkündigung in der Dauer von 5 Jahren, gerechnet  
 ab dem erstmaligen Bezug der Baulichkeit, ausgeschlossen wird,  
 sofern nicht der Verwalter aus wichtigen Gründen oder im Falle  
 der groben Vernachlässigung seiner Pflichten vom Gericht  
 abberufen wird.

## X.

Die in der angeschlossenen Liste unter A 1) bis 42)  
 genannten Vertragsteile schließen nunmehr folgenden

## II. WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

Die in dieser Liste unter A 1) bis 42) bezeichneten Miteigen-  
 tümer der im Punkt I. dieses Vertrages näher bezeichneten  
 Liegenschaft räumen sich hiemit wechselseitig unter ent-  
 sprechender Weglassung ihrer eigenen Person, an den unter  
 C 1) bis 42) bezeichneten Wohnungen und dort genannten Garagen  
 das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung  
 (Wohnungseigentum) im Sinne und unter Zugrundelegung des  
 Wohnungseigentumsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung  
 ein und die jeweiligen Erwerber des Wohnungseigentums-

rechtes erklären die Annahme desselben.

Die unter A 18) genannten Ehegatten begründen das gemeinsame Wohnungseigentum an den unter C 18) näher bezeichneten Wohnungen und räumen sich wechselseitig gemäß § 8 WEG. 1975 das Wohnungseigentum ein.

#### XI.

Die in der angeschlossenen Liste unter A 1) bis 42) genannten Miteigentümer erklären hiermit, daß ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen, ob der im Punkt I. dieses Vertrages näher bezeichneten Liegenschaft, im Eigentumsblatt bei den unter B 1) bis 42) genannten Anteilen der unter A 1) bis 42) genannten Miteigentümern und Erwerber des Wohnungseigentumsrechtes, das mit den entsprechenden Eigentumsanteilen untrennbar verbundene Wohnungseigentum im Umfange des Punktes X. dieses Vertrages und der angeschlossenen Liste einverleibt, wobei das Wohnungseigentum bei den unter B 18) genannten Anteilen gemeinsam verbunden für die unter A 18) genannten Ehegatten ist, sowie die Vereinbarung über die Aufteilung der Baukosten und Heizkosten gemäß Punkt XII. dieses Vertrages angemerkt werde.

#### XII.

Da nach den Richtlinien der kreditgewährenden Stellen die Förderung der Baukosten nach der Nutzfläche der einzelnen Wohnungen berechnet wird, vereinbaren die Vertragsparteien, daß die Tilgung der Annuitäten der Darlehen nach dem Verhältnis der Nutzfläche einer Wohnung, zur Nutzfläche sämtlicher Wohnungen des Hauses zur Aufteilung zu gelangen hat. Für das Ausmaß der Nutzfläche gelten die Angaben im Bestandsplan, das in der angeschlossenen Liste in der Spalte E wiedergegeben ist. Die einzelnen Beträge ergeben sich aus der Spalte G und H in der angeschlossenen Liste.

Die Heizkosten werden ebenfalls nach diesem Schlüssel, jedoch ohne Berechnung der Flächen für Loggien und Ter-

fassen aufgeteilt.

XIII.

Die in der angeschlossenen Liste unter A 1) bis 39) und 42) angeführten Vertragsteile anerkennen die von der Verkäuferin vorgenommene Bauendabrechnung, insoweit, als diese Endabrechnung vom Land Wien anerkannt wurde.

Die Vertragsteile treten ferner in die von der Verkäuferin abgeschlossenen Versicherungsverträge und den Hausbesorgerdienstvertrag ein.

XIV.

Für die rechtliche Beurteilung dieses Vertrages und aller aus dem Vertragsverhältnis entspringenden Rechte und Pflichten der Wohnungs- und Miteigentümer gelten mangels anderer schriftlicher Vereinbarungen, die diesbezüglichen Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung.

XV.

Die Kosten für die Errichtung und grundbücherliche Durchführung dieses Vertrages, die Einholung der Zustimmung des Landes Wien und Anzeige beim Finanzamt, sowie eine allenfalls zur Vorschreibung gelangende Grunderwerbsteuer und die Eintragungsgebühr tragen die Käufer.

Für den gegenständlichen Erwerb wird die Gewährung der Grunderwerbsteuerfreiheit gemäß § 4 Abs. 1 Ziff. 3b GEWStG. 1955 in Anspruch genommen.

Die Kosten gemäß Abs. 1 betragen 5% des Kaufpreises für den Grundanteil zuzüglich der Barauslagen, Umsatzsteuer und Legalisierungskosten.

#### XVI.

Die Wohnung top.Nr. 1 ist als Hausbesorgerdienstwohnung gewidmet und bildet im Verhältnis der Miteigentumsanteile gemeinsames Eigentum aller Miteigentümer.

#### XVII.

Alle Sämtliche Vertragsteile haben bei sonstigem Schadenersatz, die in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen, aber auch Berechtigungen auf ihre Rechtsnachfolger zu überbinden, bzw. anerkennen sie, daß die Erben in alle Rechte und Pflichten eintreten. Zum Schutze der Wohnungseigentums-gemeinschaft verpflichtet sich ein späterer Verkäufer heute schon, mit seinem Rechtsnachfolger für die laufenden Kredit-rückzahlungen, Betriebs- und Heizkosten des Kalenderjahres der Veräußerung zur ungeteilten Hand mit dem Erwerber gegen-über dem Verwalter zu haften. Ein Guthaben aus der Rücklage für Instandhaltungs- und Verbesserungsarbeiten verbleibt beim Haus und hat der Verkäufer kein Recht auf Entnahme und Ausfolgung. Die Käufer werden dafür Sorge tragen, daß auch ihre Rechtsnachfolger zur weiteren Überbindung dieses Vertragsinhaltes verpflichtet werden.

#### XVIII.

Die Vertragsteile ermächtigen den Vertrags-errichter gemäß gesondert erteilter beglaubigter Vollmacht zur allfälligen Berichtigung dieses Vertrages in formeller Hinsicht.

#### XIX.

Dieser Vertrag ist aufschiebend bedingt von der Zustimmung des Landes Wien im Hinblick auf das zu seinen

Gunsten einverleibte Veräußerungsverbot.

XX.

Die Käufer erklären die Österreichische Staatsbürgerschaft zu besitzen und Deviseninländer zu sein.  
Die unter A 6) genannte Käuferin besitzt nicht die Österreichische Staatsbürgerschaft.

XXI.

Dieser Vertrag wird in einer Urschrift errichtet, welche nach grundbücherlicher Durchführung dem Verwalter zur treuhändigen Verwahrung zu übergeben ist. Das Original dieser Urkunde verbleibt sodann jeweils in treuhändiger Verwahrung des Verwalters. Jeder Vertragsteil oder dessen Erbe und Rechtsnachfolger ist berechtigt, von diesem Vertrag einfache oder beglaubigte Abschriften, auch wiederholt, auf eigene Kosten zu verlangen.

Wien, am

bitte wenden!