

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

50 E 39/23x (eingestellt)

50 E 40/23v (nunmehr führend)

Zwangsversteigerung der Liegenschaftsanteile

EZ 2235 B-LNr 66, 67 und 68

KG 01008 Margarethen, BG Innere Stadt Wien

Wohnungseigentum



1050 Wien, Margaretenstraße 164

Rechtssache **50 E 39/23x (eingestellt), 50 E 40/23v (nunmehr führend)**

Betreibende Partei:

WEG Margaretenstraße 164 (KG 01008, EZ
2235), vertreten durch Scholz Immobilien
Management GmbH
Mollardgasse 2/9-10, 1060 Wien

vertreten durch:

Mag. Benjamin Zupancic, Rechtsanwalt
Ebendorferstraße 3/16, 1010 Wien

Verpflichtete Partei:

Immo Judith Vermietungs und Verpachtungs
GmbH, FN 513163b
Franz-Josefs-Kai 13/Top 16, 1010 Wien

Wegen: EUR 2.520,14 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ALLGEMEINES	5
1.1.	AUFTRAG	5
1.2.	ZWECK DER WERTERMITTLUNG	5
1.3.	BEWERTUNGSSTICHTAG	5
1.4.	BEWERTUNGSGRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN	5
1.5.	VORBEMERKUNGEN	6
1.6.	GENAUIGKEITSANFORDERUNGEN UND HINWEISPFLICHT	6
1.7.	UNABHÄNGIGKEITSERKLÄRUNG	6
2.	BEFUND	7
2.1.	GRUNDBUCHSTAND	7
2.2.	BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT	9
2.2.1.	Makrolage	9
2.2.2.	Mikrolage - Infrastruktur	10
2.2.3.	Flächenwidmung – Anschlüsse – Kontaminierung	13
2.2.4.	Gebäude	17
2.2.4.1.	Nutzfläche	17
2.2.4.2.	Plan	18
2.2.5.	Wohnungseigentum an Wohnung 8-9	20
2.2.6.	Wohnungseigentum an Wohnung 12a	21
2.2.7.	Wohnungseigentum an Wohnung 41-42	22
2.2.8.	Bau- und Ausstattungsbeschreibung	23
2.2.9.	Bau- und Erhaltungszustand	24
2.2.10.	Restnutzungsdauer	25
2.3.	BESTANDRECHTE UND ERTRAGSSITUATION	25
2.4.	BETRIEBS- UND ERHALTUNGSKOSTEN	25
2.5.	ZUBEHÖR	26
2.6.	ÖFFENTLICHE ABGABEN	26
2.7.	ANMERKUNG ENERGIEAUSWEISVORLAGE	26
3.	BEWERTUNG	27
3.1.	BEWERTUNGSMETHODIK	27

3.2.	ERTRAGSWERTVERFAHREN	28
3.2.1.	Gebäudeertragswert	29
3.2.1.1.	Liegenschaftszinssatz	29
3.2.1.2.	Vervielfältiger	29
3.2.1.3.	Bewirtschaftungskosten	30
3.2.1.4.	Reinertrag	30
3.2.2.	Ertragswert	31
3.3.	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	31
3.3.1.	Zu-/Abschläge wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände	32
3.3.2.	Marktanpassung	32
3.3.3.	Verkehrswert Top 8-9	32
3.3.4.	Verkehrswert Top 12a	32
3.3.5.	Verkehrswert Top 41-42	32
4.	ZUSAMMENFASSUNG	33
5.	ANMERKUNGEN	33
6.	FOTODOKUMENTATION	34
7.	BEILAGEN	38
7.1.	NUTZWERTGUTACHTEN	38
7.2.	WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG	58
7.3.	VORAUSSCHAU 2024	79
7.4.	PROTOKOLL WE-VERSAMMLUNG	81

1. ALLGEMEINES

1.1. AUFTRAG

Mit der Anordnung zur Schätzung einer Liegenschaft GZ 50 E 39/23x – ON 9 wurde ich am 22.01.2024 zur Durchführung der Schätzung der Liegenschaftsanteile KG 01008 Margarethen EZ 2235 B-LNr 66 82/2659-Anteile, B-LNr 67 109/2659-Anteile und B-LNr 68 72/2659-Anteile und nach einem teilweise erfolglosen Schätztermin am 20.12.2023 mit Beschluss zur Durchführung der Schätzung unter Beiziehung eines Schlossers GZ 50 E 40/23v – ON 16 neuerlich am 26.03.2024 vom Bezirksgericht Innere Stadt Wien, Richter Mag. Florian Ottitsch beauftragt, den Verkehrswert der Liegenschaftsanteile KG 01008 Margarethen EZ 2235 B-LNr 68 72/2659-Anteile zum Zweck der mit Beschluss vom 12.09.2023 bewilligten Zwangsversteigerung zu ermitteln.

1.2. ZWECK DER WERTERMITTLUNG

Ermittlung des Verkehrswertes zur Durchführung der Zwangsversteigerung

1.3. BEWERTUNGSSTICHTAG

Als Bewertungsstichtag wird der 26.03.2024 festgelegt.

1.4. BEWERTUNGSGRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN

- Befundaufnahme am 22.02.2024, 10.00 Uhr bis 10.45 Uhr durchgeführt vom unterzeichneten SV in Anwesenheit von:
 - Mag. Julia Brandl / für die betreibende Partei
 - Maria V / MieterIn Top 8-9
 - Franz C./ MieterIn Top 12a
- Befundaufnahme unter Beiziehung eines Schlossers am 26.03.2024, 10.00 Uhr bis 10.15 Uhr durchgeführt vom unterzeichneten SV in Anwesenheit von:
 - Mag. Julia Brandl / für die betreibende Partei
 - Thomas F. / Gerichtsvollzieher BG Innere Stadt Wien
 - Klaus S. / Schlosser Fa. Solomka
 - Zeuge (Christine T.)
 - Dimytro P. / Mieter Top 41-42
- Grundbuchauszug vom 12.02.2024
- Auszug aus der digitalen Katastermappe vom 22.02.2024
- Abfrage Flächenwidmung online vom 22.02.2024
- Internetabfrage Umweltbundesamt/Verdachtsflächenkataster vom 22.02.2024
- Einsichtnahme in Baupläne und -bescheide der MA 37 am 20.02.2024
- Nutzwertgutachten vom 28.05.2022

- Bestandpläne
- Auskünfte und Unterlagen der Hausverwaltung
- Vergleichspreiserhebungen
 - Marktberichte internationaler Immobilienmakler und -berater
 - Vergleichspreise aus tatsächlichen Transaktionen
- Liegenschaftsbewertungsgesetz idgF
- Fachliteratur

1.5. VORBEMERKUNGEN

Das Gutachten über den Verkehrswert beinhaltet keinerlei Aussagen über eventuelle Kontaminierungen und schließt jegliche Haftungen aus diesem Titel aus.

Alle nachfolgend vorgenommenen Berechnungen beruhen auf Basis der übergebenen Informationen, Pläne oder sonstigen Unterlagen, wobei für die Richtigkeit und Vollständigkeit der übergebenen Unterlagen keine Haftung übernommen werden kann.

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.

Haftungen des gefertigten Sachverständigen gegenüber Dritten sind ausgeschlossen.

1.6. GENAUIGKEITSANFORDERUNGEN UND HINWEISPF LICHT

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

Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, 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. Je nach Verwertungsdauer und Anzahl der Interessenten kann der erzielte Kaufpreis nach oben und unten abweichen.

1.7. UNABHÄNGIGKEITSERKLÄRUNG

Der gefertigte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er diese Liegenschaftsbewertung als unabhängiger Gutachter objektiv und unparteiisch erstellt hat.

2. BEFUND

2.1. GRUNDBUCHSTAND



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01008 Margarethen
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

EINLAGEZAHL 2235

 *** Eingeschränkter Auszug ***
 *** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 66, 67, 68 ***
 *** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 663/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
530/1	GST-Fläche	848	
	Bauf.(10)	618	
	Bauf.(20)	230	Margaretenstraße 164

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

2 a gelöscht

***** B *****

66 ANTEIL: 82/2659

Immo Judith Vermietungs und Verpachtungs GmbH (FN 513163b)

ADR: Franz-Josefs-Kai 13/Top 16, Wien 1010

a 2640/2021 Kaufvertrag 2020-11-26 Eigentumsrecht

b 11368/2022 Wohnungseigentum an Wohnung 8-9 mit Balkon und Zubehör ER 08

c 10336/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-01-08

67 ANTEIL: 109/2659

Immo Judith Vermietungs und Verpachtungs GmbH (FN 513163b)

ADR: Franz-Josefs-Kai 13/Top 16, Wien 1010

a 2640/2021 Kaufvertrag 2020-11-26 Eigentumsrecht

b 11368/2022 Wohnungseigentum an Wohnung 12a mit Zubehör ER 12a

c 10336/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-01-08

68 ANTEIL: 72/2659

Immo Judith Vermietungs und Verpachtungs GmbH (FN 513163b)

ADR: Franz-Josefs-Kai 13/Top 16, Wien 1010

a 2640/2021 Kaufvertrag 2020-11-26 Eigentumsrecht

b 11368/2022 Wohnungseigentum an Wohnung 41-42 mit Zubehör ER 41

c 10336/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-01-08

***** C *****

18 auf Anteil B-LNR 66 67 68

a 2640/2021 Pfandurkunde 2021-01-27

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 900.000,--

für Raiffeisenbank Weinviertel Nordost eGen (FN 55056s)

24 auf Anteil B-LNR 66 67 68

a 7183/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (52 C 1041/23h)

b 8997/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens

siehe C-LNR 27

26 auf Anteil B-LNR 66 67 68

b 663/2024 IM RANG 8813/2023 Vergleich 2023-06-01
 PFANDRECHT vollstr. EUR 30.000,--
 9,2 % Z aus EUR 40.000,-- von 2022-04-12 bis 2023-07-18
 9,2 % Z aus EUR 30.000,-- ab 2023-07-19
 Kosten von EUR 9.017,18 samt 4 % Z seit 2023-06-01
 Antragskosten von EUR 216,--
 für PARES Consulting GmbH (FN 516022g)
 (50 E 39/23 x)

27 auf Anteil B-LNR 66 67 68

a 8997/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr. EUR 2.520,14 darin enthaltene
 Nebengebühr EUR 90,--
 samt Z gem Beschluss 2023-11-29
 Kosten EUR 652,01 samt 4 % Z p.a. seit 2023-09-13
 Antragskosten EUR 366,06
 für WEG Margaretenstrasse 164 vertr.d. Scholz Immobilien
 Management GmbH
 (50 E 40/23v - 50 E 39/23x)

b 8997/2023 Forderung sichergestellt siehe C-LNR 24
 c 8997/2023 Abweisung des Mehrbegehrens gem Pkt II Beschluss
 2023-11-29 (50 E 40/23 v - 50 E 39/23 x)

28 auf Anteil B-LNR 66 67 68

a 9828/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (52 C 1457/23 k)

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

Grundbuch 12.02.2024 13:53:08

Gutsbestand (A1-Blatt)

Die Liegenschaft EZ 2235 besteht laut Grundbuchauszug vom 12.02.2024 aus dem Grundstück Nr. 530/1 im Gesamtausmaß von 848 m².

Gutsbestand (A2-Blatt)

Keine Eintragungen im A2 Blatt.

Eigentumsverhältnisse (B-Blatt)

Als Eigentümer der bewertungsgegenständlichen insg. 263/2659 Anteile B-LNr. 66, 67 und 68 ist

Immo Judith Vermietungs und Verpachtungs GmbH (FN 513163b)

eingetragen.

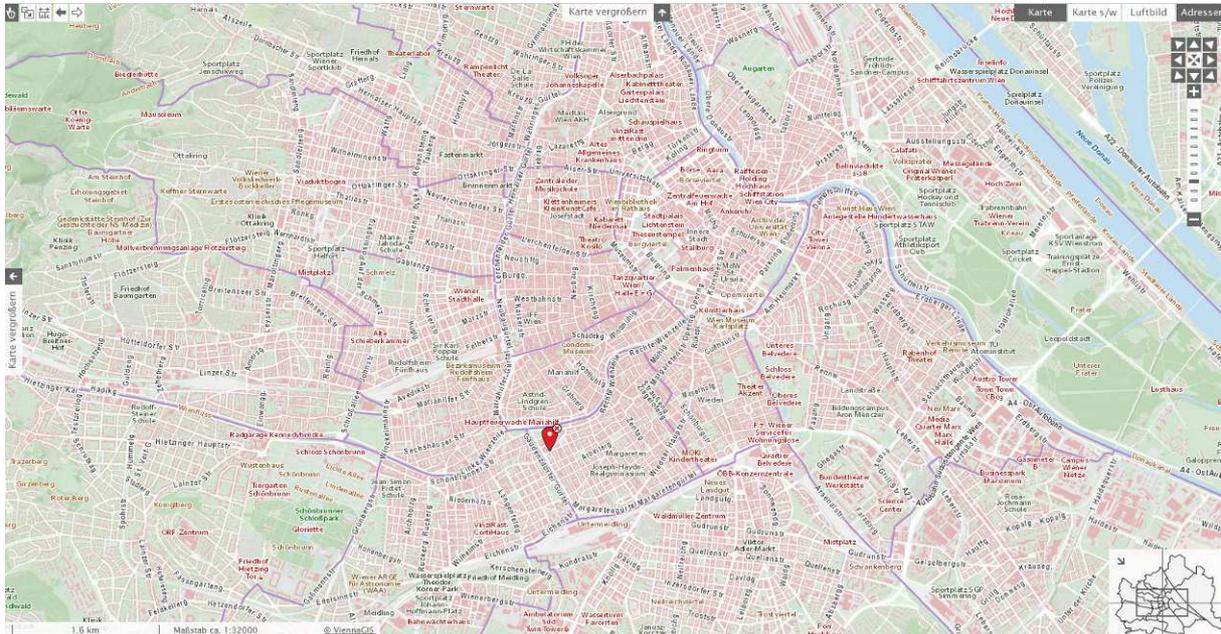
Lasten (C-Blatt)

Auf die im C-Blatt eingetragenen Vereinbarungen, Pfandrechte und Klagsanmerkungen wird lediglich hingewiesen. Im Sinne des Bewertungszwecks erfolgt die Bewertung unter der Prämisse der bücherlichen Lastenfreiheit.

Weitere außerbücherliche Rechte oder Verpflichtungen wurden nicht bekannt gegeben. Die nachfolgende Bewertung wird daher entsprechend lastenfrei durchgeführt.

2.2. BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

2.2.1. Makrolage



Die Bundeshauptstadt Wien ist mit über 1,9 Mio. Einwohnern (Stand 01.01.2023) die größte Stadt Österreichs und hat eine ausgewogene Wirtschafts- und Branchenstruktur. Die Metropolregion um Wien ist die wirtschaftsstärkste Region in Österreich und zählt zu den bedeutendsten Städtetourismusdestinationen Europas.

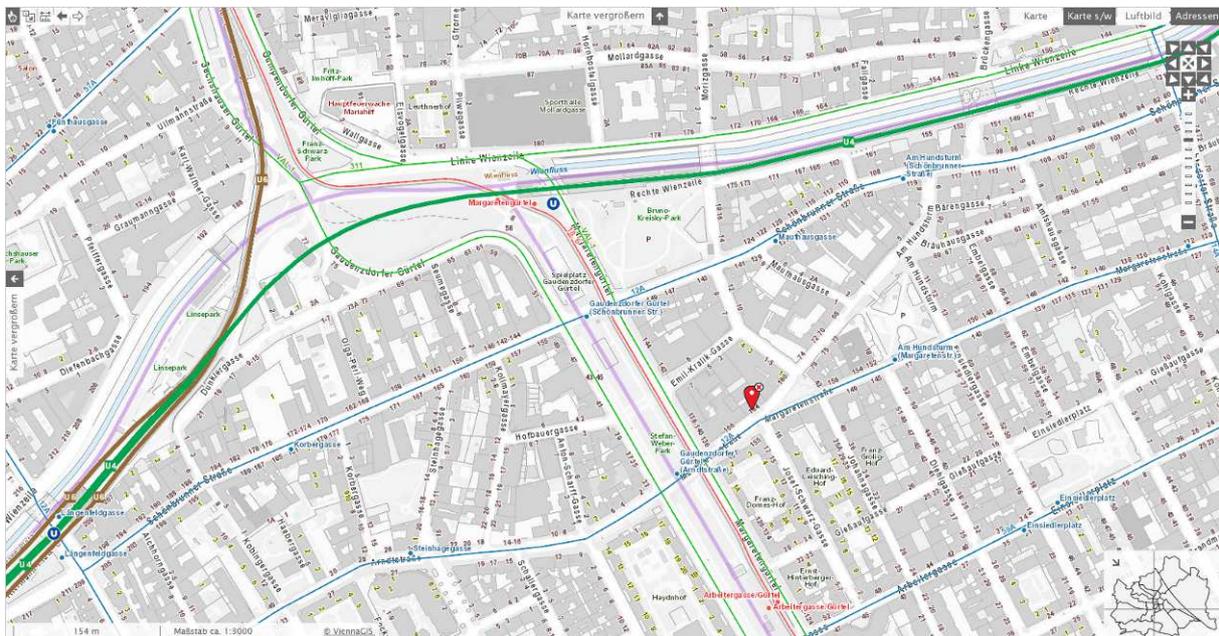
Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im fünften Gemeindebezirk der Bundeshauptstadt Wien; Der Bezirk Margareten zählt zu den inneren, dicht verbauten urbanen Bezirken der Stadt Wien und hat die höchste Bevölkerungsdichte der gesamten Stadt. Südlich des Wientals gelegen, grenzt er an vier Bezirke. Der traditionelle Arbeiter*innen-Bezirk hat viel Gründerzeitbebauung und einen hohen Anteil an Wiener Gemeindebauten: Am Margaretengürtel im Südwesten des Bezirks wurde ab 1919 der erste Gemeindebau Wiens errichtet.

Der Bezirk vollzieht aktuell einen starken Wandel, der insbesondere durch den Ausbau des U-Bahn-Netzes begünstigt wird. Hier schlägt sich die Tatsache nieder, dass die Verlängerung der U2 vom Knoten Pilgramgasse über die Reinprechtsdorferstraße bis zum Matzleinsdorfer Platz in greifbare Nähe gerückt ist.

LAGE	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnlage (Residential)		x		
Individualverkehr		x		
Öffentlicher Verkehr	x			
Parkplatzmöglichkeit auf öffentlichem Grund			x	
Parkgaragenverfügbarkeit			x	
Nähe zum Stadtzentrum		x		
Immissionsbelastungen			x	
BEWERTUNG DER LAGE GESAMT		x		

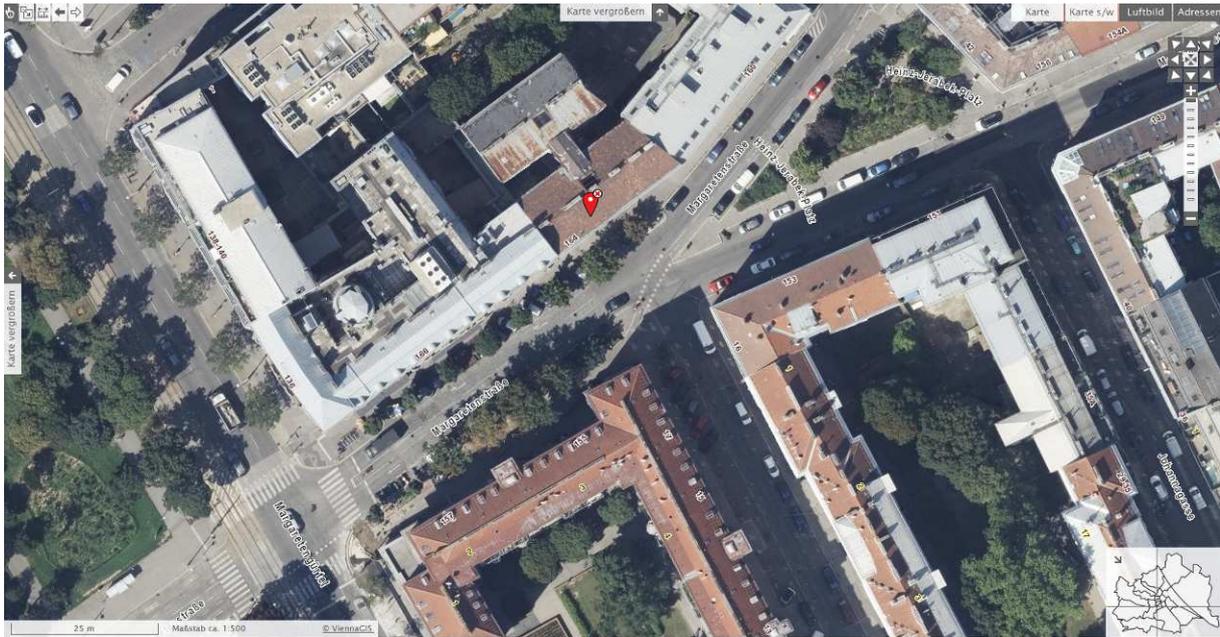
Erläuterung der Lagekriterien:

- hochwertig Prestigelagen im Stadtkern oder in Cottagelage (villenartige Bebauung)
- sehr gut Stadthäuser in den inneren Bezirken bzw. EFH in Grünbezirken
- gut Stadthäuser oder gut ausgestattete EFH
- mäßig Mietwohnbau mittlere bis schlechte Ausstattung, Mischbebauung



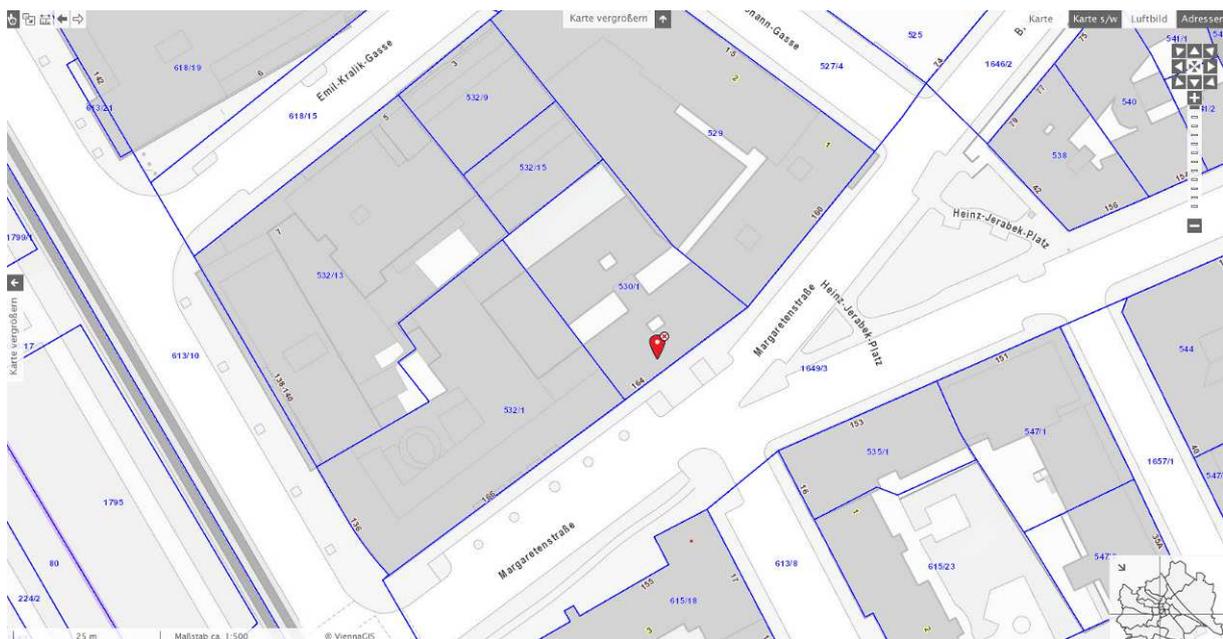
Quelle: (c) ViennaGIS

Der Individualverkehr ist über die Anschlussstelle Gürtel/Landstraße an die A 23 Süd-Ost-Tangente sowie Triesterstraße/A2 Südautobahn bzw. über die Wienzeile und in der Folge die A1 Westautobahn sehr gut an das überregionale Straßennetz angebunden; der ÖPNV ist mit der Station Gaudenzdorfer Gürtel (Autobus Linie 12A) und die Stationen Arbeitergasse/Gürtel bzw. Margaretengürtel an das Netz der Wiener Linien (Straßenbahn Linien 6 und 18, U-Bahn Linie U4) und mit dem Bahnhof Matzleinsdorfer Platz in wenigen Minuten Entfernung an das Netz der Österreichischen Bundesbahnen (S-Bahn) angeschlossen.



Quelle: (c) ViennaGIS

Die Liegenschaft besteht aus dem Grundstück Nr. 530/1 im Gesamtausmaß von 848 m² gemäß den Angaben im Grundbuch.

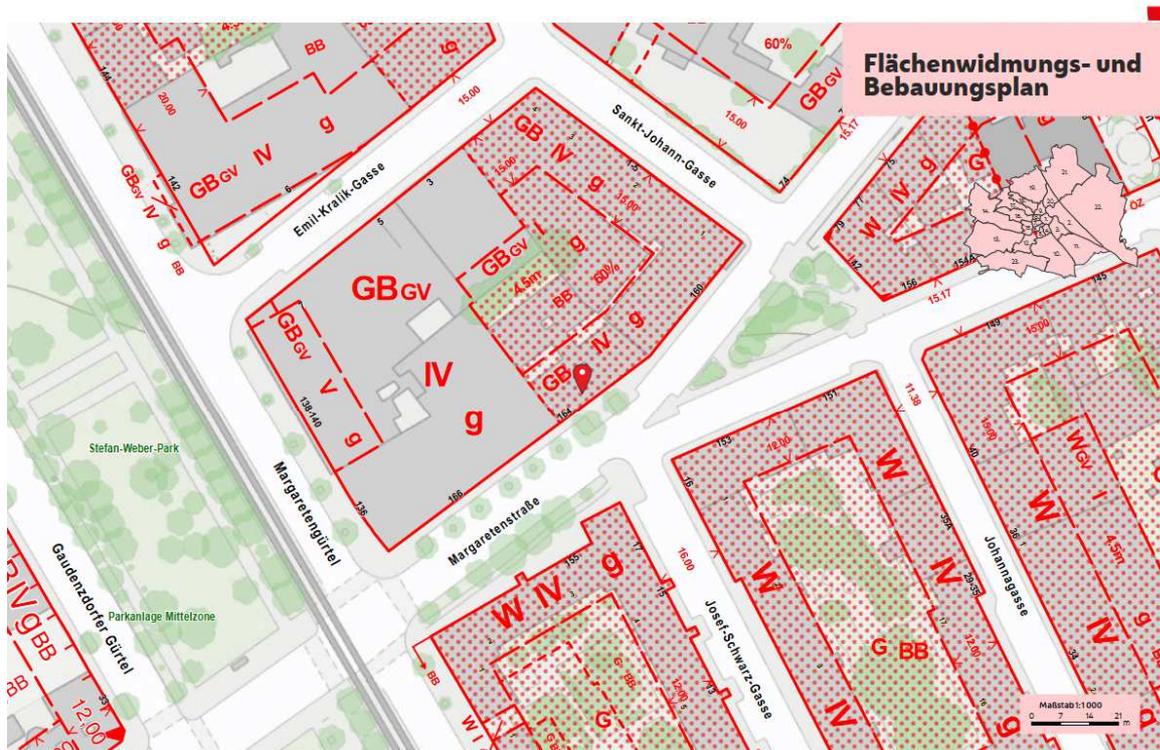


Quelle: (c) ViennaGIS

Die Liegenschaft ist unregelmäßig fünfeckig konfiguriert und relativ eben.

2.2.3. Flächenwidmung – Anschlüsse – Kontaminierung

Laut aktueller Onlineabfrage zur Flächenwidmung der Stadt Wien (Stand 22.03.2024) ist das Grundstück straßenseitig Baufläche mit der Widmung GB IV g (Gemischtes Baugebiet, Bauklasse IV, geschlossene Bauweise) und hofseitig Baufläche mit der Widmung GBGV I g BB (Gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel, Bauklasse I, geschlossene Bauweise, Besondere Bestimmungen) und liegt in einer Wohnzone gemäß § 7a der BO für Wien.



Stadt
Wien

Wiederverwendung nur mit Quellenangabe.
Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit; kein Rechtsanspruch ableitbar.
Quellenangabe: Stadt Wien - ViennaGIS
Druckdatum: 22.03.2024 11:39

wien.gv.at/flaechenwidmung/public

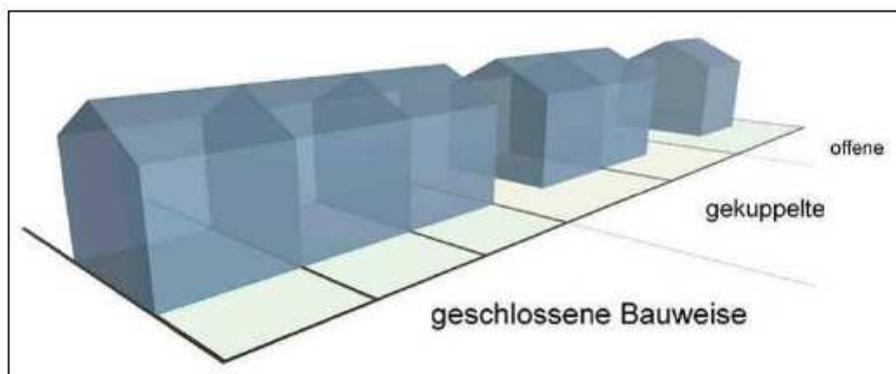
Quelle: <http://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public>

Baulandwidmungen der Wiener Bauordnung			
W	Wohngebiet	GBBG	Gemischtes Baugebiet - Betriebsbaugebiet
Wgv	Wohngebiet - Geschäftsviertel	GBF	Gemischtes Baugebiet - friedhofsbezogen
GS	Gartensiedlungsgebiet	IG	Industriegebiet
GSGM	Gartensiedlungsge. – Gemeinschaftsanl.	IGBS	Industriegebiet mit Beschränkung
GB	Gemischtes Baugebiet	IGSEV	Industriegebiet Richtlinie 96/82/EG
GBGV	Gemischtes Baugebiet - Geschäftsviertel		

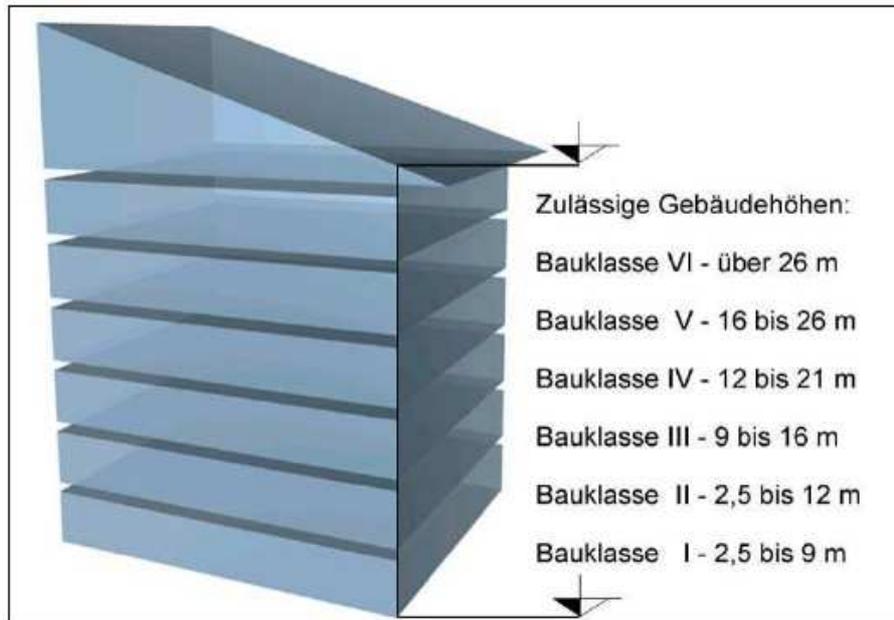
W	Wohngebiete sind Gebiete, in denen nur Wohngebäude und Bauten zulässig sind, die religiösen, kulturellen, sozialen oder öffentlichen Zwecken dienen. Betriebe kleineren Umfanges innerhalb von Wohngebäuden sind erlaubt, wenn sichergestellt ist, dass die Wohnbevölkerung nicht durch Emissionen belästigt wird. Teile des Wohngebiets können als
W_{GV}	Wohngebiet- Geschäftsviertel ausgewiesen werden. Hier muss das Erdgeschoss der Gebäude durch Geschäfte, Gewerbebetriebe etc. genutzt werden, die im Wohngebiet zulässig sind. Der Fußboden von Wohnungen muss mindestens 3,5m über dem anschließenden Gelände liegen.
GS	Gartensiedlungsgebiete. Hier dürfen nur kleinere Wohngebäude, Sommerhäuser, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Gaststätten und Gemeinschaftsanlagen errichtet werden.
GB	Gemischte Baugebiete sind Gebiete, in denen eine Mischung von Wohnungen und solchen Betrieben angestrebt wird, die keine unzumutbaren Belästigungen der Nachbarschaft verursachen. Teile des Gemischten Baugebietes können als:
GB_{GV}	Gemischtes Baugebiet - Geschäftsviertel oder als
GB_{BG}	Gemischtes Baugebiet - Betriebsbaugebiet festgesetzt werden.
IG	Industriegebiete. Hier dürfen nur Gebäude oder Anlagen für Betriebs- oder Geschäftszwecke aller Art mit Ausnahme von Beherbergungsbetrieben errichtet werden.
Str	Strukturen sind als Alternativen zur Festsetzung von Bauklassen und Bauweisen zu sehen, z. B. für Verkehrsknotenpunkte, Schulzentren uä.

Die Bauweisen gem. § 76 der Wiener BO regeln in Zusammenhang mit den Fluchtlinien, wie die Gebäude auf den Grundstücken angeordnet werden müssen. Im Bebauungsplan können u.a. folgende Bauweisen festgesetzt werden:

Bauweisen gem. § 76 der Wiener Bauordnung	
o	offene Bauweise
gk	gekuppelte Bauweise
ogk	offene oder gekuppelte Bauweise
gr	Gruppenbauweise
g	geschlossene Bauweise



Die Bauklassen gem. § 75 der Wiener BO geben den Rahmen vor, in dem sich die zulässige Gebäudehöhe im Wohngebiet und im gemischten Baugebiet bewegen darf. Die Gebäudehöhe wird zwischen der Schnittlinie der Außenwand mit der Dachoberfläche und dem angrenzenden Gelände gemessen.



Schutzzone

§ 7. (1) In den Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen können die wegen ihres örtlichen Stadtbildes in ihrem äußeren Erscheinungsbild erhaltungswürdigen Gebiete als in sich geschlossenes Ganzes (Schutzzone) ausgewiesen werden.

(1a) Bei der Festsetzung von Schutzzone sind die prägende Bau- und Raumstruktur und die Bausubstanz sowie auch andere besondere gestaltende und prägende Elemente, wie die natürlichen Gegebenheiten oder Gärten und Gartenanlagen, zu berücksichtigen.

(2) Die Schutzzone sind von den übrigen Gebieten eindeutig abzugrenzen. Die Grenzen der Schutzzone können mit Fluchtlinien zusammenfallen.

(3) Für Schutzzone können im Bebauungsplan über die Festsetzung gemäß § 5 Abs. 4 hinaus die erforderlichen Bestimmungen über die Anordnung einzelner Baukörper (Brunnen, Säulen, Bildstöcke, Schuppen und dergleichen), die Anordnung und Ausgestaltung von Höfen und die Ausgestaltung und Ausstattung der öffentlichen Bereiche (Verkehrsflächen, Beleuchtungskörper und dergleichen) festgesetzt werden.

(4) Umfassen Kataloge oder planliche und bildliche Darstellungen (Fassadenpläne, Fotos u. dgl.) zur Präzisierung der gemäß § 5 Abs. 4 und § 7 Abs. 3 festgesetzten Bestimmungen einzelner Bauwerke und Bauwerksteile, wie Brunnen, Säulen, Bildstöcke, Dachaufbauten, Ein- und Abfriedungen, Fenster- und Türverzierungen, Hauszeichen, Inschriften u. dgl. einer Schutzzone, bilden diese einen Bestandteil des Bebauungsplanes.

(5) Durch die Verhängung einer zeitlich begrenzten Bausperre über ein Stadtgebiet, das in einer Schutzzone liegt, werden die aus der Schutzzone erfließenden Verpflichtungen nicht berührt.

Wohnzone

§ 7 a. (1) In den Bebauungsplänen können aus Gründen der Stadtstruktur, Stadtentwicklung und Vielfalt der städtischen Nutzung des Baulandes sowie Ordnung des städtischen Lebensraumes zur Erhaltung des Wohnungsbestandes sowohl im Wohngebiet als auch im gemischten Baugebiet Wohnzone ausgewiesen werden.

(2) Die Wohnzone sind von den übrigen Gebieten eindeutig abzugrenzen. Die Grenzen der Wohnzone können mit Fluchtlinien zusammenfallen.

(3) Aufenthaltsräume in Wohnzone, die als Wohnung in einem Hauptgeschoß oder Teile einer solchen Wohnung im Zeitpunkt der Festsetzung der Wohnzone gewidmet waren oder rechtmäßig verwendet wurden oder später neu errichtet werden, sind auch weiterhin nur als Wohnung oder Teile einer Wohnung zu verwenden. Ein Aufenthaltsraum wird auch dann als Wohnung oder Teil einer Wohnung verwendet, wenn in ihm auch Tätigkeiten ausgeübt werden, die zwar nicht unmittelbar Wohnzwecken dienen, jedoch üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden.

(4) In Gebäuden, in denen das Flächenmaß für Wohnungen das für Büro- oder Geschäftsräume überwiegt, ist der Ausbau von Dachgeschossen nur für Wohnungen, Hauswaschküchen und die dazugehörigen Nebenräume sowie für Triebwerksräume zulässig; für die Verwendung der Wohnungen in Dachgeschossen gilt Abs. 3 sinngemäß.

(5) Ausnahmen von Abs. 3 sind auf Antrag durch die Behörde (§ 133) zuzulassen, wenn dadurch in Wohngebieten die im Gebäude für Wohnungen verwendeten Flächen nicht weniger als 80 vH der Summe der Nutzflächen der Hauptgeschosse, jedoch unter Ausschluss des Erdgeschosses betragen; in Wohngebieten und in gemischten Baugebieten sind weiters Ausnahmen von Abs. 3 sowie Ausnahmen von Abs. 4 zuzulassen, wenn die Wohnqualität in den betroffenen Aufenthaltsräumen durch äußere Umstände wie Immissionen, Belichtung, Belüftung, fehlende sonstige Wohnnutzungen im selben Haus oder die besonders schlechte Lage im Erdgeschoss und ähnliches gemindert ist oder wenn Einrichtungen, die der lokalen Versorgung der Bevölkerung dienen, geschaffen oder erweitert werden sollen oder wenn zugleich anderer Wohnraum in räumlicher Nähe in zumindest gleichem Ausmaß geschaffen wird.

(6) Durch die Verhängung einer zeitlich begrenzten Bausperre über ein Stadtgebiet, das in einer Wohnzone liegt, werden die aus der Wohnzone erfließenden Verpflichtungen nicht berührt.

Offenkundig ist die Liegenschaft an das Gas-, sowie Strom-, Wasser-, Kanal- und Telefon-, sowie Telekabelnetz angeschlossen.

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft scheint derzeit im Verdachtsflächenkataster bzw. Altlastenatlas nicht auf. Weitergehende Untersuchungen hinsichtlich einer allfälligen Kontamination wurden vom SV nicht angestellt.

Ergebnis für:

Bundesland	Wien
Bezirk	Wien 5.,Margareten
Gemeinde	Wien
Katastralgemeinde	Margarethen (1008)
Grundstück	530/1

Information:

Das Grundstück 530/1 in Margarethen (1008) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 i.d.g.F) hat die Landeshauptfrau/der Landeshauptmann der/dem BundesministerIn für Umwelt Verdachtsflächen bekanntzugeben.

Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden.

Werden mit der Meldung einer Fläche zu wenig Informationen übermittelt, wird die Altablagerung oder der Altstandort nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen. Eine Eintragung kann erst erfolgen, wenn von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann zusätzliche, ausreichende Informationen übermittelt werden. Es gibt bereits eine große Anzahl von Meldungen, die noch nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen werden konnten.

Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten.

Quelle: <http://www.umweltbundesamt.at/umwelt/altlasten/vfka>

Es wurde keine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Der Bewerter geht davon aus, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien befinden, die auf einer höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie zu entsorgen sind.

Das vorliegende Gutachten wird daher unter der Annahme erstellt, dass die Liegenschaft frei von wertmindernder Kontamination ist.

2.2.4. Gebäude

Zinshaus der Jahrhundertwende, erbaut¹ um 1902; bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss und vier Obergeschossen.

Die Erschließung erfolgt von der Margaretenstraße über ein am linken (westlichen) Rand des Gebäudes gelegenes zweiflügeliges hölzernes Eingangsportale mit Oberlichtern über einen Durchgang zum Innenhof bzw. davor rechter Hand zum Gang und weiter zum zwischen Straßen- und Hoftrakt gelegenen Stiegenhaus. Das Haus verfügt über keinen Lift.

Die Beheizung erfolgt mit teils mit Fernwärme, zum Teil mit Gasetagenheizung.

Die Fassade straßenseitig weist eine gegliederte Fassade mit Fugenschnitten im Erdgeschoss und diversen Gesimsen in den Regelgeschossen auf; die hofseitige Fassade ist glatt geputzt. Zum Teil sind anstelle der historischen Wiener Holzkastenfenster Kunststofffenster mit Isolierglas verbaut.

In den Allgemeinflächen im Erd- und den Regelgeschossen sind noch der historische Fliesenboden und die Natursteintreppen erhalten. Die alten Wohnungseingangstüren (Doppelflügel mit Kassetten) wurden teilweise gegen glatte einflügelige Holztüren getauscht.

Das Gebäude befindet sich augenscheinlich in einem guten Zustand; leichte Feuchteschäden am Putz erkennbar.

Die Wohnungseigentumsbegründung erfolgte mit Wohnungseigentumsvertrag TZ 11368/2022 entsprechend dem Nutzwertgutachten vom 28.05.2022.

Bewertungsgegenständlich sind folgende Wohnungseigentumsobjekte:

- B-LNr. 66 82/2659-Anteile - Wohnung 8-9 mit Balkon und Zubehör ER 08
- B-LNr. 67 109/2659-Anteile - Wohnung 12a mit Zubehör ER 12a
- B-LNr. 68 72/2659-Anteile - Wohnung 41-42 mit Zubehör ER 41

2.2.4.1. Nutzfläche

Die Flächenangaben im Nutzwertgutachten vom 22.05.2022 weichen von jenen im Bestandsplan vom 28.11.2019 ab – da das Nutzwertgutachten offenbar auf den noch nicht erfolgten Umbau inkl. DG-Ausbau abstellt, werden die Flächenangaben des plausiblen Bestandsplans zur Bewertung herangezogen.

WE-Objekt	Bestandsplan ²	NWGA
B-LNr 66 – Top 8-9	76,71 m ²	79,77 m ²
B-LNr. 67 – Top 12a	116,34 m ²	115,69 m ²
B-LNr 68 – Top 41-42	63,31 m ²	71,21 m ²

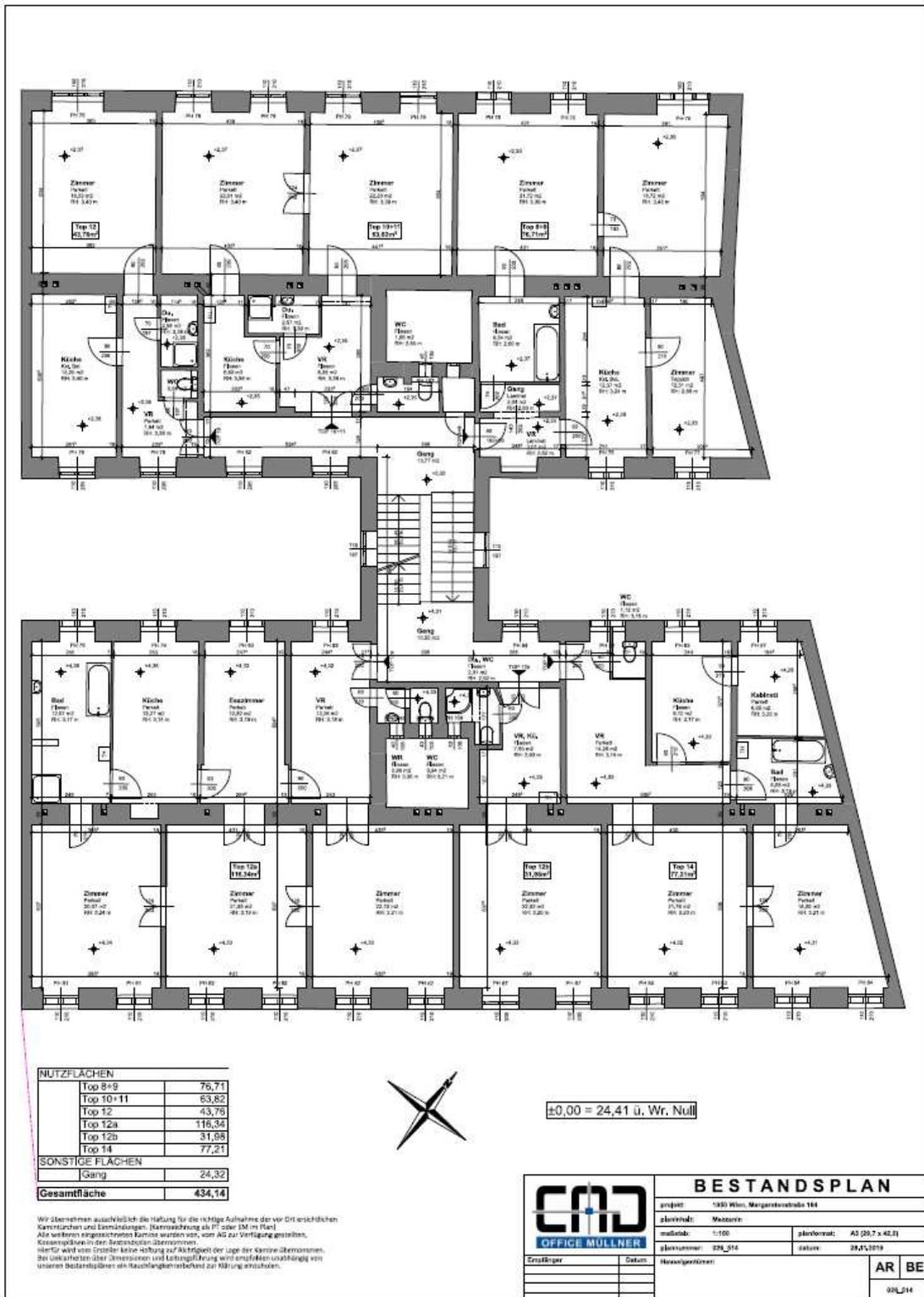
¹ Vgl.: lt. Unterlagen der MA37

² Für die Bewertung wird diese Nutzfläche herangezogen.

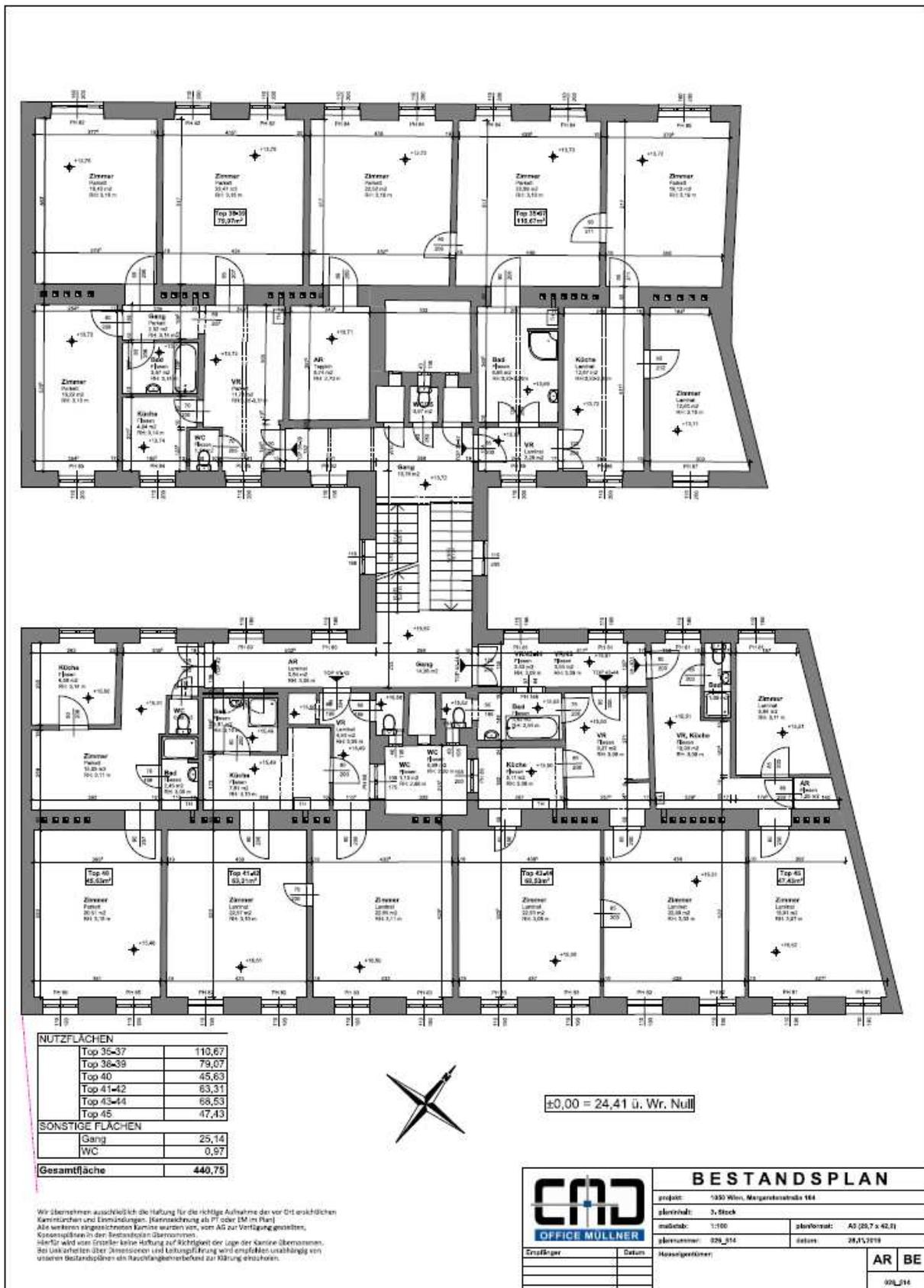
2.2.4.2. Plan

Nachfolgend angeführte Gebäudepläne sind zur grundsätzlichen Übersicht und Orientierung abgebildet. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Abbildungen ggf. nicht maßstäblich sind.

Mezzanin



3. Stock



NUTZFLÄCHEN	
Top 35-37	110,67
Top 38-39	79,07
Top 40	45,83
Top 41-42	63,31
Top 43-44	68,53
Top 45	47,43
SONSTIGE FLÄCHEN	
Gang	25,14
WC	0,97
Gesamtfläche	440,75



±0,00 = 24,41 ü. Wr. Null

Wir übernehmen ausschließlich die Haftung für die richtige Aufnahme der vor Ort ermittelten Kernstellen und Einmessungen. (Kernzeichnung als PT oder IM im Plan)
 Alle weiteren abgestrichelten Kerne wurden von, vom AG zur Verfügung gestellten, Koordinaten in den Bestandsplan übernommen.
 Hierfür wird vom Ersteller keine Haftung auf Richtigkeit der Lage der Kerne übernommen.
 Bei Unklarheiten über Dimensionen und Ausführung sind empfindlich unabhängig von unseren Bestandsplänen ein Nachfragenverfahren zur Klärung einzusetzen.

BESTANDSPLAN	
projekt: 1030 Wien, Mergentorstraße 164	
planzahl: 3. Stock	
maßstab: 1:100	planformat: A3 (29,7 x 42,0)
plannummer: 008_214	datum: 28.15.2019
Hauptgeometer:	
Ersteller:	Datum:
AR	BE
008_214	

2.2.5. Wohnungseigentum an Wohnung 8-9

Das Wohnungseigentumsobjekt B-LNr 66 – Wohnung 8-9 liegt im Mezzanin im Hoftrakt und hat lt. Plan eine Nutzfläche von rd. 77 m². Die Räumhöhen betragen zwischen rd. 2,80 m und rd. 3,40 m.

Die Zusammenlegung der Top 8 und 9 erfolgt lt. Bescheid und behördlich genehmigtem Einreichplan im Jahr 1979; abweichend zum Eintrag im Grundbuch wurde kein Balkon errichtet.

Man betritt die Wohnung vom Gang kommend über eine glatte Holzeingangstüre mit Oberlichte in den Vorraum, linker Hand das Badezimmer und das (ehemalige nunmehr integrierte Gang-)WC, geradeaus über die Küche gelangt man zu den weiteren Zimmern mit Fenstern in den ersten bzw. zweiten Hof.

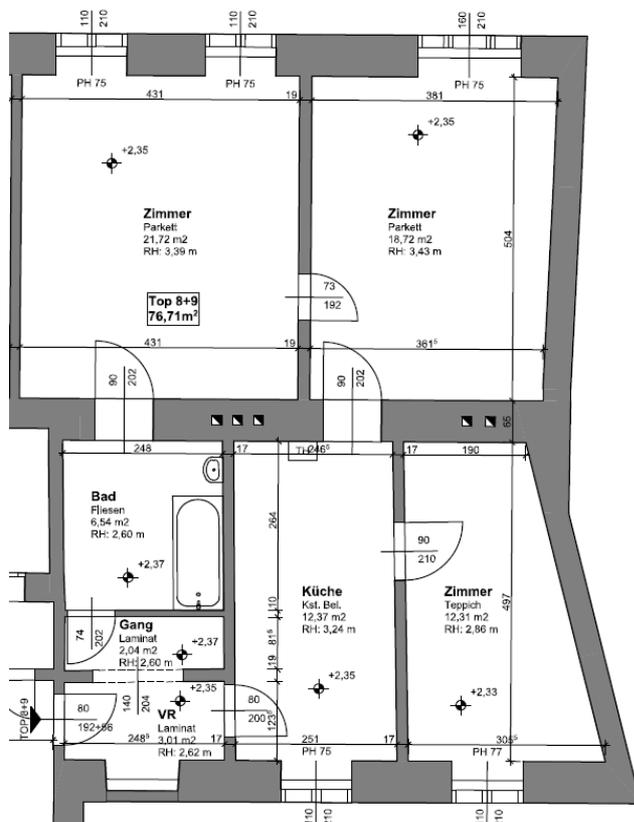
Die Beheizung erfolgt mittels Gasetagenheizung und Radiatoren. Die Ausstattung mit PVC-, Melan-, Fliesen-, sowie Teppichböden und teils glatten Innentüren, sowie den originalen Wiener Kastenfenstern ist eher einfach und zweckmäßig; der Zustand ist mittel.

Bad mit Wanne und Handwaschbecken; Waschmaschinenanschluss vorhanden; WC extra.

Lt. Auskunft der Mieterin ist kein Kellerabteil (ER – Einlagerungsraum) auffindbar.

Die Wohnung ist lt. MV vom 01.01.1971 und 01.07.1979 um dzt. EUR 269,16 HMZ exkl. BK und USt. unbefristet vermietet.

Detailplan



2.2.6. Wohnungseigentum an Wohnung 12a

Das Wohnungseigentumsobjekt B-LNr 67 – Wohnung 12a liegt im Mezzanin im Straßentrakt und hat lt. Plan eine Nutzfläche von rd. 116 m². Die Räumhöhen betragen rd. 3,20 m.

Man betritt die Wohnung vom Gang kommend über eine doppelflügelige Kassettenüre in den Vorraum, linker Hand das WC, rechter Hand das Esszimmer und weiter die Küche und das Bad, geradeaus drei straßenseitige Zimmer.

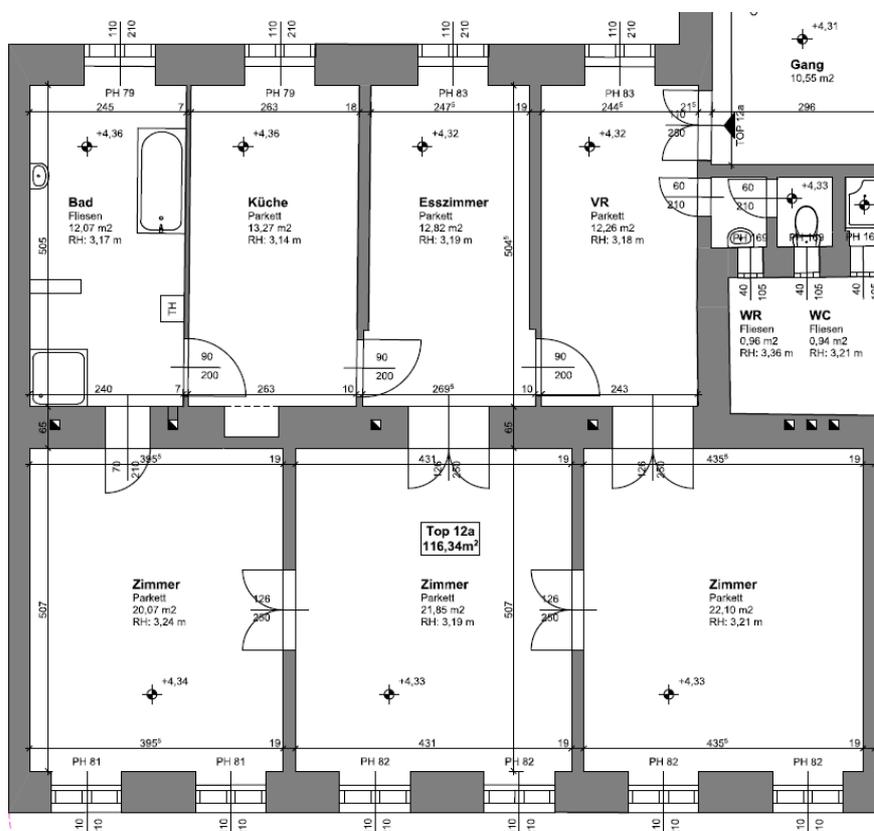
Die Beheizung erfolgt mittels Gasetagenheizung und Radiatoren. Die Ausstattung mit originalen Eichen-Parkettböden mit Randfries, Holzfüllungstüren (teils Doppelflügeltüren) und originalen Wiener Kastenfenstern ist in gutem Zustand.

Bad mit Wanne und Dusche, Handwaschbecken und Bidet; Waschmaschinenanschluss vorhanden; WC extra.

Kellerabteil (ER – 12)

Die Wohnung ist lt. MV vom 26.04.1984 um dzt. EUR 446,87 HMZ exkl. BK und USt. unbefristet vermietet.

Detailplan



2.2.7. Wohnungseigentum an Wohnung 41-42

Das Wohnungseigentumsobjekt B-LNr 68 – Wohnung 41-42 liegt im 3. Stock im Straßentrakt und hat lt. Plan eine Nutzfläche von rd. 63 m². Die Räumhöhen betragen rd. 3,10 m.

Man betritt die Wohnung vom Gang kommend über eine einflügelige Holzeingangstüre in den Vorraum, links WC und rechts ein kleiner Abstellraum, weiter rechts Zugang zur Küche und weiter zum Bad, sowie geradeaus zwei Zimmer.

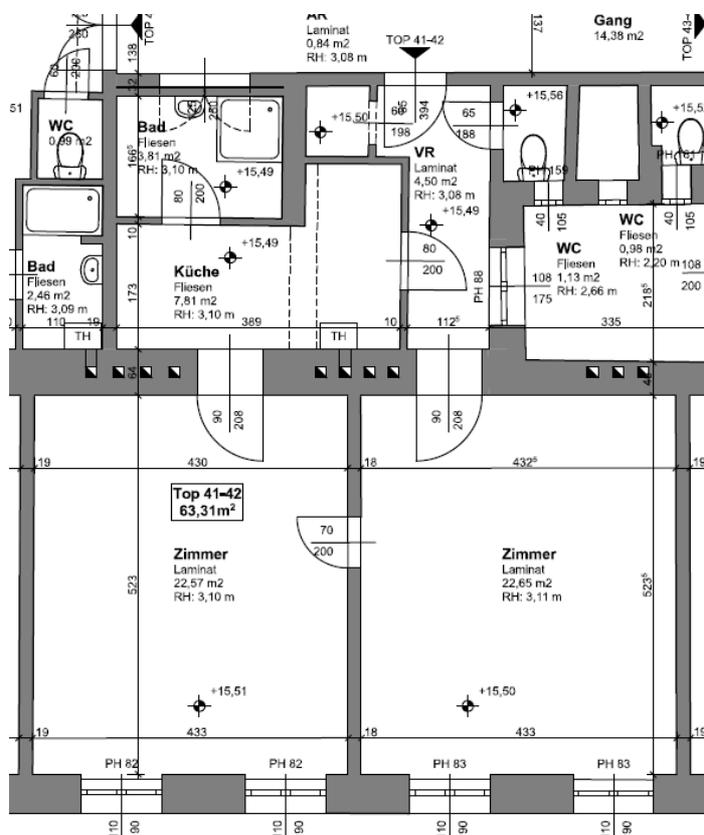
Die Beheizung erfolgt mittels Gasetagenheizung und Radiatoren. Die Ausstattung mit Fliesen-, sowie Melanböden und renovierten Innentüren, sowie den relativ neuen Kunststoff Dreh-Kippfenstern mit Oberlichte ist in sehr gutem Zustand.

Bad mit Dusche und Handwaschbecken; Waschmaschinenanschluss vorhanden; WC extra.

Lt. Auskunft des Mieters ist kein Kellerabteil (ER – Einlagerungsraum) auffindbar.

Die Wohnung ist lt. MV vom 05.10.2023 um dzt. EUR 663,31 HMZ exkl. BK und USt. befristet bis 14.09.2026 vermietet.

Detailplan



2.2.8. Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Allgemeine Teile der Liegenschaft:

Außenmauerwerk:	Ziegelmauerwerk
Decken:	massiv
Stiegen:	massiv
Bodenbeläge Stiegenhaus:	Terrazzofliesen
Dach:	Satteldach
Dacheindeckung:	hart
Fassade:	Feinputz
Eingangsbereich:	Gegensprechanlage
Aufzuganlage:	nicht vorhanden
Parteienkeller:	gemauert, Holzverschlag, feucht

WE-Objekt B-LNr. 66:

Heizung/Warmwasser:	Gasetagenheizung, Verteilung über Radiatoren
Elektroinstallation:	nicht geprüft
Fenster:	Wiener Holzkastenfenster
	Türen: Eingangstüre: Holztüre mit Oberlichte, glatt braun
	Innentüren: Holztüren weiß, tw. mit Kassetten
lichte Raumhöhe:	ca. 2,80 – 3,40 m
Vorraum:	Wände: gemalt
	Boden: PVC
Küche:	Einbauküche mit Doppelspüle, Kühlschrank, Gasherd, Gastherme
	Wände: gemalt
	Boden: PVC
Bad:	Dusche, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss
	Wände: gemalt bzw. gefliest im Spritzbereich
	Boden: Fliesen
WC:	Wände: gemalt bzw. gefliest im Spritzbereich
	Boden: Fliesen
Zimmer:	Wände: gemalt
	Boden: Melan, Teppich
Kellerabteil:	Parteienkeller nicht auffindbar

WE-Objekt B-LNr. 67:

Heizung/Warmwasser:	Gasetagenheizung
Elektroinstallation:	nicht geprüft
Fenster:	Kunststoff Dreh-Kipfenster mit Oberlichte
Türen:	Eingangstüre: doppelflügelige Holztüre mit Kassetten, braun
	Innentüren: Holztüren weiß mit Kassetten
lichte Raumhöhe:	ca. 3,20 m
Vorraum:	Wände: gemalt
	Boden: Parkett
Küche:	Einbauküche mit Spüle, Kühlschrank, Elektroherd
	Wände: gemalt
	Boden: Dielen

Bad:	Badewanne, Waschbecken, Bidet, Waschmaschinenanschluss, Gastherme Wände: gemalt bzw. gefliest im Spritzbereich Boden: Fliesen
WC:	Wände: gemalt bzw. gefliest im Spritzbereich Boden: Fliesen
Zimmer:	Wände: gemalt Boden: Parkett
Kellerabteil:	Parteienkeller ER 12a
<u>WE-Objekt B-LNr. 68:</u>	
Heizung/Warmwasser:	Gasetagenheizung
Elektroinstallation:	nicht geprüft
Fenster:	Kunststoff Dreh-Kippfenster mit Oberlichte
Türen:	Eingangstür: Holztüre mit Kassetten, braun Innentüren: Holztüren weiß, tw. mit Kassetten
lichte Raumhöhe:	ca. 3,10 m
Vorraum:	Wände: gemalt Boden: Melan
Küche:	Einbauküche mit Spüle, Kühlschrank, E-Herd, Gastherme Wände: gemalt Boden: Fliesen
Bad:	Badewanne, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss Wände: gemalt bzw. gefliest im Spritzbereich Boden: Fliesen
WC:	Wände: gemalt bzw. gefliest bis Türoberkante Boden: Fliesen
Zimmer:	Wände: gemalt Boden: Melan
Kellerabteil:	Parteienkeller nicht auffindbar

Die Haustechnik wurde nur augenscheinlich beschrieben und nicht auf Funktion überprüft.

2.2.9. Bau- und Erhaltungszustand

Der Gesamtzustand der allgemeinen Teile der Liegenschaft wurde durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme ohne materialzerstörende Untersuchung festgestellt und ist nach üblichen Marktkriterien als **gut** zu bezeichnen.

Bei der Beurteilung wird gemäß nachfolgend angeführten und verwendeten Kriterien ausgegangen:

<i>Sehr gut:</i>	<i>Keinerlei rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand</i>
<i>Gut:</i>	<i>Kaum rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand, einige, kleine Reparaturen erforderlich</i>
<i>Mittel:</i>	<i>Rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand vorhanden</i>
<i>Schlecht:</i>	<i>Wesentliche Bauteile (bzw. die betreffenden Bauteile) weisen Mängel auf, erheblicher rück-</i>

gestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand vorhanden, eine umfangreiche Sanierungskonzeption wird empfohlen.

Sehr schlecht: Das Gebäude (bzw. die betreffenden Bauteile) entspricht in Summe nicht mehr den relevanten Bestimmungen der jeweiligen Bauordnung.

Der Gesamtzustand des Objektes wurde durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme ohne materialzerstörende Untersuchung festgestellt.

2.2.10. Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Nutzungsdauer ist in der Regel kürzer als die technische Lebensdauer; infolge des Zustandes ergibt sich die RND mit 60 Jahren.

2.3. BESTANDRECHTE UND ERTRAGSSITUATION

- Top 8-9: MV aus 1971 unbefristet; HMZ EUR 269,16 exkl. BK und USt, Bruttomietzins inkl. BK und USt.: EUR 444,58
- Top 12a: MV aus 1984 unbefristet; HMZ EUR 446,87 exkl. BK und USt, Bruttomietzins inkl. BK und USt.: EUR 706,93
- Top 41-42: MV vom 05.10.2023 befristet bis 14.09.2026, HMZ mit Lagezuschlag und Berücksichtigung der Befristung EUR 663,31 exkl. BK und USt.; Bruttomietzins inkl. BK und USt.: EUR 850,00

2.4. BETRIEBS- UND ERHALTUNGSKOSTEN

Lt. aktueller Vorschreibung 01/2024 betragen die Betriebskosten und Reparaturrücklage wie folgt:

Top 8-9:	Reparaturrücklage	EUR 84,52
	Betriebskosten inkl. USt.	<u>EUR 148,50</u>
		EUR 233,02
Top 12a:	Reparaturrücklage	EUR 112,34
	Betriebskosten inkl. USt.	<u>EUR 215,37</u>
		EUR 327,71
Top 41-42:	Reparaturrücklage	EUR 74,21
	Betriebskosten inkl. USt.	<u>EUR 132,56</u>
		EUR 206,77

Laut Hausverwaltung betrug die Reparaturrücklage für die gesamte Wohnhausanlage zum 31.12.2023 ca. EUR 15.000. Größere Reparaturen bzw. Umbauarbeiten sind keine geplant.

Wann ein bereits genehmigter Dachbodenausbau samt Lifteinbau erfolgen wird ist nicht bekannt; es wird auf das Protokoll der letzten Wohnungseigentümerversammlung im Anhang verwiesen.

2.5. ZUBEHÖR

Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme war kein bewertungsrelevantes Zubehör vorhanden.

2.6. ÖFFENTLICHE ABGABEN

Dem unterzeichneten SV wurde nicht bekannt gegeben ob und ggf. in welcher Höhe allfällige grundstücksbezogene Abgaben offen sind.

2.7. ANMERKUNG ENERGIEAUSWEISVORLAGE

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes iS des Energieausweisvorlagegesetzes 2006 und der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments wurde nicht vorgelegt.

3. BEWERTUNG

3.1. BEWERTUNGSMETHODIK

Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes des oben beschriebenen Wohnungseigentumsobjektes.

Unter dem Verkehrswert ist gemäß §2 des Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 in der geltenden Fassung jener Wert zu verstehen, der im redlichen Geschäftsverkehr bei Verkauf der Liegenschaft üblicherweise zu erzielen ist. Dabei sind außergewöhnliche Verhältnisse, wie zu Beispiel besondere Vorliebe oder andere subjektive Wertzumessungen einzelner Personen, außer Ansatz zu lassen.

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz sieht für die Ermittlung des Verkehrswertes grundsätzlich drei Bewertungsverfahren vor:

- § 3. (1) Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.
- (2) Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.
- (3) Rechte und Lasten, die mit der zu bewertenden Sache verbunden sind und deren Wert beeinflussen, sind bei der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen. Wenn eine Bewertung von Rechten und Lasten nach den in den §§ 2 bis 7 enthaltenen Regeln nicht möglich ist, muß der vermögenswerte Vorteil des Berechtigten beziehungsweise der vermögenswerte Nachteil des Belasteten herangezogen werden.
- (4) Ist nur ein Teil einer Liegenschaft, ein mit einer Liegenschaft verbundenes Recht oder eine darauf ruhende Last oder ein Teil eines Rechtes oder einer Last zu bewerten, so ist auch der Wert der ganzen Liegenschaft beziehungsweise des ganzen Rechtes oder der ganzen Last zu ermitteln, wenn dies für die Bewertung von Bedeutung ist.

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens oder eine Kombination von mehreren solchen Verfahren bleibt gemäß §7 Liegenschaftsbewertungsgesetz dem Sachverständigen überlassen, dabei ist auch Bedacht auf den Stand der Wissenschaft zu nehmen.

- § 7. (1) Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.
- (2) Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden (§ 3 Abs. 2), so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Nach Literatur und herrschender Auffassung kommt für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft das Ertragswertverfahren ohne Berücksichtigung des Bodenwertes zur Anwendung, da keine Vergleichswerte für den Bodenwert vorhanden sind, weil es mangels unbebauter Grundstücke in der Innenstadt zu keinen Transaktionen kommt. Die Anwendung dieses Verfahrens ist bei bebauten Liegenschaften üblich, bei denen durch Vermietung oder Verpachtung Erträge erzielt werden können bzw. könnten. Der Liegenschaftswert wird durch den nachhaltig erzielbaren Liegenschaftsertrag bestimmt.

Der Verkehrswert der Liegenschaft ergibt sich in der Folge durch Kapitalisierung des Liegenschaftsertrages über die angenommene Restnutzungsdauer und unter anschließender kritischer Würdigung des rechnerischen Ergebnisses mit den dem Sachverständigen zur Verfügung stehenden Marktinformationen, welche gegebenenfalls einen Zu- oder Abschlag zur Marktanpassung erforderlich machen.

Die nachfolgende Bewertung erfolgt unter Berücksichtigung aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Immobilienmarkt. Der Bewertungsvorgang erfolgt nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150.

3.2. ERTRAGSWERTVERFAHREN

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz normiert dieses Verfahren wie folgt:

- § 5. (1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfaßbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

(4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

Der Ertragswert ergibt sich sohin aus der Kapitalisierung des Reinertrages über die Restnutzungsdauer.

3.2.1. Gebäudeertragswert

3.2.1.1. Liegenschaftszinssatz

Aus den Verhältnissen von Kaufpreisen und nachhaltig erzielbaren Mieterträgen verkaufter Objekte werden regelmäßig Zinssätze (Liegenschaftszinssätze) abgeleitet. Je nach Art und Lage des Objektes und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt vorherrschenden Verhältnissen wird der Liegenschaftszinssatz eingeschätzt.

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

Quelle: Zeitschrift "Sachverständige" Heft 1/2023

Für das Bewertungsobjekt angemessener Zinssatz 1,50 %

Zur Kapitalisierung wird der Liegenschaftszinssatz herangezogen. Dieser wird mit 1,50 % als angemessen und nachhaltig geschätzt und berücksichtigt u. a. die Nutzungsart, die Lage, die Gebäudeausstattung und -flexibilität, sowie eine allfällige Drittverwertbarkeit unter den herrschenden Marktbedingungen.

3.2.1.2. Vervielfältiger

Aus dem Kapitalisierungszinssatz und der für das bewertungsgegenständliche Wohn- und Geschäftshaus angemessenen Restnutzungsdauer leitet sich der Vervielfältiger nach folgender Formel ab:

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

V Vervielfältiger
 p Kapitalisierungszinssatz
 n Restnutzungsdauer in Jahren

Bei einem Kapitalisierungszinssatz von 1,50 % und einer Restnutzungsdauer von 60 Jahren ergibt sich ein **Vervielfältiger = 39,38**

3.2.1.3. Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten umfassen Kosten der Verwaltung und Instandhaltung, sowie das Leerstandrisiko und werden erfahrungsgemäß in % des Rohertrages bzw. in € je m² p.a. angesetzt.

Als Kosten der Instandhaltung werden die Beträge der Reparaturrücklage (siehe Punkt 2.4.) angesetzt; das Verwaltungs- und Leerstellungsrisiko wird mit 2,0 % berücksichtigt.

3.2.1.4. Reinertrag

Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag unter Ansatz des tatsächlichen Mietertrages (Ermittlung im Detail siehe Punkt 2.4.), vermindert um Bewirtschaftungsrisiko.

Wohnung 8-9:

HMZ netto EUR 269,16 x 12 Monate ergibt den		
Jahresrohertrag	EUR	3.229,92
vermindert um Bewirtschaftungskosten		
- Instandhaltung	EUR	- 1.782,00
- 2,0% Mietausfallsrisiko	EUR	- 64,60
ergibt den Reinertrag	EUR	1.383,32
multipliziert mit dem Vervielfältiger 39,38		
ergibt den Ertragswert der baulichen Anlage	EUR	54.475,58
abzüglich Baumängel/Bauschäden (geschätzt)	EUR	- 0,00
ergibt den gerundeten ERTRAGSWERT in Höhe von	EUR	54.000,00

Wohnung 12a:

HMZ netto EUR 446,87 x 12 Monate ergibt den		
Jahresrohertrag	EUR	5.362,44
vermindert um Bewirtschaftungskosten		
- Instandhaltung	EUR	- 2.584,44
- 2,0% Mietausfallsrisiko	EUR	- 107,25
ergibt den Reinertrag	EUR	2.670,75
multipliziert mit dem Vervielfältiger 39,38		
ergibt den Ertragswert der baulichen Anlage	EUR	105.174,90
abzüglich Baumängel/Bauschäden (geschätzt)	EUR	- 0,00
ergibt den gerundeten ERTRAGSWERT in Höhe von	EUR	105.000,00

Wohnung 41-42:

HMZ netto EUR 663,31 x 12 Monate ergibt den		
Jahresrohertrag	EUR	7.959,72
vermindert um Bewirtschaftungskosten		
- Instandhaltung	EUR	- 1.590,72
- 2,0% Mietausfallsrisiko	EUR	- 159,19
ergibt den Reinertrag	EUR	6.209,81
multipliziert mit dem Vervielfältiger 39,38		
ergibt den Ertragswert der baulichen Anlage	EUR	244.543,81
abzüglich Baumängel/Bauschäden (geschätzt)	EUR	- 0,00
ergibt den gerundeten ERTRAGSWERT in Höhe von	EUR	245.000,00

3.2.2. Ertragswert

Der Ertragswert von Top 8-9	beträgt gerundet EUR 54.000
Der Ertragswert von Top 12a	beträgt gerundet EUR 105.000
Der Ertragswert von Top 41-42	beträgt gerundet EUR 216.000

3.3. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Der Ertragswert einer bebauten Liegenschaft stimmt nicht in jedem Fall mit dem Verkehrswert überein. Eventuell sind sonstige, den Ertragswert der Liegenschaft wertbeeinflussende Umstände sowie vorhandene Rechte und Lasten zu berücksichtigen. Für die Kaufpreise sind vor allem Angebot und Nachfrage am Realitätenmarkt entscheidend. Außerdem hängt der Verkehrswert von der Art und Größe sowie der Marktgängigkeit der Liegenschaft ab.

Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens errechnet sich der Verkehrswert nach folgendem Schema:

Ertragswert der Liegenschaft
 +/- Zu-/Abschläge wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände
 +/- Barwert von Rechten und Lasten
 = Zwischenwert
 +/- Zu-/Abschläge zur Anpassung an den Verkehrswert (Marktanpassung)
 = Verkehrswert

3.3.1. Zu-/Abschläge wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände

Es liegt keine Indikation für sonstige wertbeeinflussende Umstände vor:

3.3.2. Marktanpassung

Da die beiden unbefristet vermieteten Tops weit unter Marktmiete vermietet sind und die Verkaufspreise auch von schlecht vermieteten Wohnungen im Umfeld der bewertungsgegenständlichen Wohnung zum Teil weit über dem ermittelten Ertragswert liegen ist ggf. eine Marktanpassung vorzunehmen.

Top 8-9:

Ertragswert	EUR 54.000	entspricht EUR 701/m ²
85% Aufschlag zur Marktanpassung	<u>EUR 46.000</u>	
Verkehrswert	EUR 100.000	entspricht EUR 1.299/m ²

Top 12a:

Ertragswert	EUR 105.000	entspricht EUR 905/m ²
60% Aufschlag zur Marktanpassung	<u>EUR 63.000</u>	
Verkehrswert	EUR 168.000	entspricht EUR 1.466/m ²

Top 41-42:

Ertragswert	EUR 245.000	entspricht EUR 3.889/m ²
hier ist keine Marktanpassung nötig.		
Verkehrswert	EUR 245.000	entspricht EUR 3.889/m ²

Unter dem Verkehrswert ist gemäß §2 des Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 in der geltenden Fassung jener Wert zu verstehen, der im redlichen Geschäftsverkehr bei Verkauf der Liegenschaft üblicherweise zu erzielen ist. Dabei sind außergewöhnliche Verhältnisse, wie zu Beispiel besondere Vorliebe oder andere subjektive Wertzumessungen einzelner Personen, außer Ansatz zu lassen.

Der Markt zeigt, dass auch praktisch idente Liegenschaften, welche im gleichen Zeitraum und am gleichen Ort verkauft werden, nicht notwendigerweise den gleichen Preis erzielen.

3.3.3. Verkehrswert Top 8-9

Der **Verkehrswert** von **Top 8-9** beträgt gerundet **EUR 100.000**

3.3.4. Verkehrswert Top 12a

Der **Verkehrswert** von **Top 12a** beträgt gerundet **EUR 168.000**

3.3.5. Verkehrswert Top 41-42

Der **Verkehrswert** von **Top 41-42** beträgt gerundet **EUR 245.000**

4. ZUSAMMENFASSUNG

Der Verkehrswert der Anteile an

EZ 2235 KG 01008 Margarethen, BG Innere Stadt Wien

1050 Wien, Margaretenstraße 164

beträgt unter Berücksichtigung aller im Befund geschilderten Umstände zum Stichtag 26.03.2024

B-LNr. 66 Anteil 82/2659

(Wohnungseigentum an Wohnung 8-9 mit Balkon und Zubehör ER 08)

EUR 100.000

in Worten: Einhunderttausend Euro

B-LNr. 67 Anteil 109/2659

(Wohnungseigentum an Wohnung 12a mit Zubehör ER 12a)

EUR 168.000

in Worten: Einhundertachtundsechzigtausend Euro

B-LNr. 68 Anteil 72/2659

(Wohnungseigentum an Wohnung 41-42 mit Zubehör ER 41)

EUR 245.000

in Worten: Zweihunderfünfundvierzigtausend Euro

Wien, am 15.04.2022

Der Sachverständige

5. ANMERKUNGEN

Das Bewertungsgutachten umfasst inkl. Beilagen 82 Seiten und wurde als elektronisch signiertes PDF File, sowie schriftlich in zweifacher Ausfertigung erstellt; 1 Ausfertigung erhält der Auftraggeber, die 2. Ausfertigung verbleibt im SV Akt.

6. FOTODOKUMENTATION

Allgemeine Teile



Fassade



Eingang



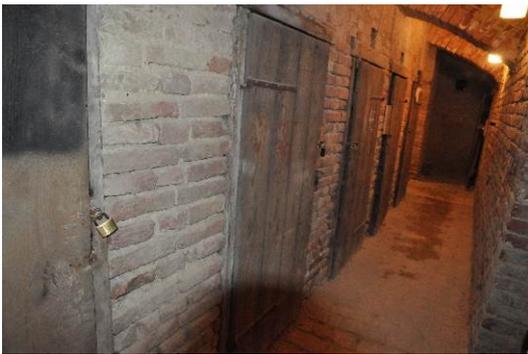
Gang



Gang

Top 8-9



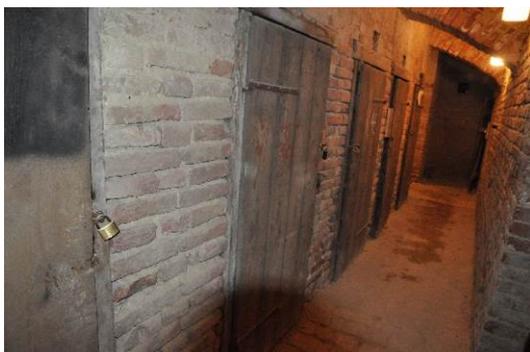
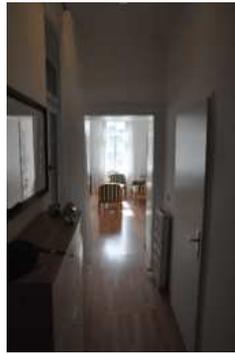
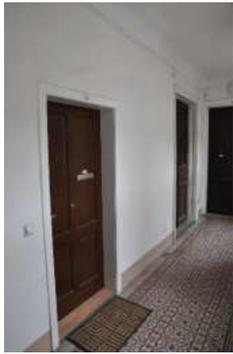


Top 12a





Top 41-42



7. BEILAGEN

7.1. NUTZWERTGUTACHTEN



PROFESSOR
DIPL.ING. DR. TECHN.
GERHARD KRAML
ZIVILINGENIEUR FÜR BAUWESEN

1020 WIEN, CASTELLEZGASSE 15
FAX: 219 73 01

GZ 356 N2 06/2022

NUTZFLÄCHENBERECHNUNG und NUTZWERT-GUTACHTEN

für die Wohnungseigentumsobjekte
auf der Liegenschaft

Margaretenstraße 164, 1050 Wien

EZ: 2235, Gst.Nr.: 530/1, KG 01008 Margarethen

Auftraggeber/Grundeigentümer:

trivium GmbH & Co Ertragswerte 48 KG
Martinstraß 10
1180 Wien

Wien, am 28.05.2022

Gesamtseitenanzahl: 27



SB: DI Mehmet TOPAL-GÖKCELI
Tel.: 0699 1249 1878

Inhaltsverzeichnis

1. ALLGEMEINES UND GRUNDLAGEN.....	3
2. BEGRIFFE UND AUSZÜGE.....	4
3. NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG	6
4. GUTACHTEN (gemäß § 6 Abs. 1 Z 2 WEG 2002)	12
5. BEWERTUNG §8 WEG 2002 (inkl. Wohnrechtsnovelle 2015)	13
6. ERMITTLUNG DER NUTZWERTE.....	14
7. ZUSAMMENFASSUNG der Nutzwerte und Nutzwertanteile	17
8. BEILAGEN.....	20

1. ALLGEMEINES UND GRUNDLAGEN

Für das auf der Liegenschaft Margaretenstraße 164, 1050 Wien
EZ: 2235, Gst.Nr.: 530/1, KG 01008 Margarethen befindliche Gebäude wurde
von der Fa. Office Müllner am 27.01.2021 Einreichpläne mit der Plan-Nr. 17332-
ei2_01 erstellt (siehe Beilage). Diese wurden von der MA37-Baupolizei mit dem
Bescheid vom 03.05.2022 mit der GZ: MA37/114652-2021-1 bewilligt

Das vorliegende Gutachten wird auf Grundlage der o.g Pläne erstellt.

Die Ermittlung der Nutzwerte für die wohnungseigentumstauglichen Objekte auf
der o.g. Liegenschaft erfolgt entsprechend WEG 2002 (in gültiger Fassung) und
Wohnrechtsnovelle 2015 (BGBl. I 100/2014).

Die hier angegebenen Abstriche und Zuschläge betreffen nur diese Liegenschaft,
die nicht zutreffenden werden nicht angeführt.

Grundlagen für dieses Gutachten sind:

1. Einreichpläne von DI Regina Miksche vom 27.01.2021 mit der Plan-Nr.:
17332-ei2_01
2. Bescheid vom 03.05.2022 mit der GZ: MA37/114652-2021-1
3. Grundbuchauszug vom 28.05.2022
4. Literatur
5. Erfahrungswerte bei Ermittlung von Nutzwerten gemäß dem WEG 2002
und WRN 2015

2. BEGRIFFE UND AUSZÜGE

Wohnungseigentumsobjekte sind Wohnungen, sonstige selbst-ständige Räumlichkeiten und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge (wohnungseigentumstaugliche Objekte), an denen Wohnungs-eigentum begründet wurde.

Eine Wohnung ist ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, der nach seiner Art und Größe geeignet ist, der Befriedigung eines individuellen Wohnbedürfnisses von Menschen zu dienen.

Eine sonstige selbständige Räumlichkeit ist ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, dem nach seiner Art und Größe eine erhebliche wirtschaftliche Bedeutung zukommt, wie etwa ein selbständiger Geschäftsraum oder eine Garage.

Ein Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug ist eine - etwa durch Bodenmarkierung - deutlich abgegrenzte Bodenfläche, die ausschließlich zum Abstellen eines Kraftfahrzeugs gewidmet und dazu nach ihrer Größe, Lage und Beschaffenheit geeignet ist.

Zubehör-Wohnungseigentum ist das mit dem Wohnungs-eigentum verbundene Recht, andere, mit dem Wohnungseigentums-objekt baulich nicht verbundene Teile der Liegenschaft, wie etwa Einlagerungs- oder Dachbodenräume, Hausgärten oder Lagerplätze, ausschließlich zu nutzen. Diese rechtliche Verbindung setzt voraus, dass das Zubehörobjekt ohne Inanspruchnahme anderer Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekte zugänglich und deutlich abgegrenzt ist.

Allgemeine Teile der Liegenschaft sind solche, die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegensteht.

Die Nutzfläche ist die gesamte Bodenfläche eines Wohnungseigentumsobjekts abzüglich der Wandstärken sowie der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen und Ausnehmungen. Treppen, offene Balkone und Terrassen sowie Zubehörobjekte im Sinne des §2 Abs.3 WEG sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen; für Keller- und Dachbodenräume gilt dies jedoch nur, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind.

Die Nutzfläche ist in Quadratmetern auszudrücken. Sie ist auf Grund des behördlich genehmigten Bauplans zu berechnen.

Der Nutzwert ist die Maßzahl, mit der der Wert eines Wohnungseigentumsobjekts im Verhältnis zu den Werten der anderen Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft bezeichnet wird. Er ergibt sich aus der Nutzfläche des Objekts und aus Zuschlägen oder Abstrichen für werterhöhende oder wertvermindernde Eigenschaften desselben.

Der Nutzwert ist in einer ganzen Zahl auszudrücken, wobei Teilbeträge unter 0,5 abgerundet und ab 0,5 aufgerundet werden. Er ist aus der Nutzfläche und **aus Zuschlägen** oder **Abstrichen** für Umstände zu berechnen, die nach der Verkehrsauffassung den Wert des Wohnungseigentumsobjekts erhöhen oder vermindern, wie etwa dessen **Zweckbestimmung, Stockwerkslage, Lage innerhalb eines Stockwerks** oder dessen **Ausstattung mit offenen Balkonen, Terrassen und Zubehörobjekten im Sinne des § 2 Abs. 3. WEG**

3. NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG

Lfd.Nr.	Geschoß	Top Nr.	Widmung	NF [m ²]	ER Nummer	ER [m ²]	ER [m ²]	Garten [m ²]	Balkon [m ²]	Terrasse [m ²]	Terrasse [m ²]
1	EG	3	Wohnung	81,66	03 u. 03a	5,55	2,90	65,15			
2	EG	4	Wohnung	42,82	04	2,80		34,91			
3	EG	5	Wohnung	38,71	05	3,52		54,86			
4	EG	6 + 7a	Büro	109,72	06a u. 06b	2,32	3,55				
5	EG	7	Wohnung	86,52	07	2,39					
6	Mez.	8 + 9	Wohnung	79,77	08	2,94			11,75		
7	Mez.	10 + 11	Wohnung	70,25	10 u. 11	3,91	3,09		16,06		
8	Mez.	12	Wohnung	44,91	12	3,20					
9	Mez.	12a	Wohnung	115,69	12a	12,01					
10	Mez.	12b	Wohnung	37,20	12b	3,23					
11	Mez.	14	Wohnung	80,71	14a und 14b	2,62	4,16				
12	1.Stock	15	Wohnung	45,20	15	4,73					
13	1.Stock	16	Wohnung	36,77	16	12,41			11,71		
14	1.Stock	17 - 18	Wohnung	65,02	17	2,64			16,06		
15	1.Stock	19	Wohnung	44,96	19	12,04					
16	1.Stock	20	Wohnung	45,81	20	2,83					
17	1.Stock	21	Wohnung	64,37	21	2,84					
18	1.Stock	22	Wohnung	70,62	22	4,90					
19	1.Stock	23	Wohnung	45,53	23	2,47					
20	2.Stock	24 - 25	Wohnung	88,75	24 u. 25	3,28	4,86		11,75		
21	2.Stock	26 - 27	Wohnung	65,05	26	4,16			16,06		
22	2.Stock	28	Wohnung	46,05	28	3,65					
23	2.Stock	29+30	Wohnung	78,42	29	3,91					
24	2.Stock	31	Wohnung	43,57	31a u. 31b	5,04	2,47				
25	2.Stock	32-33	Wohnung	66,22	32	3,20					
26	2.Stock	34	Wohnung	46,18	34	2,32					
27	3.Stock	35-37	Wohnung	121,89	35 u. 37	3,07	3,06		11,75		
28	3.Stock	38-39	Wohnung	83,18	38	2,34			12,31		
29	3.Stock	40	Wohnung	47,27	40	2,38					
30	3.Stock	41-42	Wohnung	71,21	41	3,76					
31	3.Stock	43-44	Wohnung	66,63	43	3,23					
32	3.Stock	45	Wohnung	46,37	45	4,87					
33	DG1	46	Wohnung	50,18	46	3,89			4,05	6,52	40,89
34	DG1	47	Wohnung	72,72	47	3,51			23,18	87,39	
35	DG1	49	Wohnung	59,19	49	4,14			3,35	8,50	54,82
36	DG1	50	Wohnung	83,49	50	4,83				14,15	
37	DG1	51	Wohnung	70,23	51	4,02				13,74	
38	DG1	52	Wohnung	73,10	52	3,41				14,38	
39	DG1	53	Wohnung	99,49	53	3,35				13,37	
			Summe:	2585,43		161,71	23,69	154,92	138,03	158,05	95,71

Top 3 <u>Wohnung</u>		
EG	VR	3,05 m ²
	Zimmer	25,93 m ²
	Zimmer	18,42 m ²
	Zimmer	21,50 m ²
	Kochgel.	8,89 m ²
	Bad	1,46 m ²
	AR	1,28 m ²
	WC	1,13 m ²
Gesamt:		81,66 m²
	Garten	65,15 m ²
	ER03	5,55 m ²
	ER03a	2,50 m ²

Top 4 <u>Wohnung</u>		
EG	VR	8,99 m ²
	WC	2,44 m ²
	Bad	1,35 m ²
	Zimmer	20,76 m ²
	Kochgel.	9,28 m ²
Gesamt:		42,82 m²
	Garten	34,91 m ²
	ER04 (kg.n_12)	2,80 m ²

Top 5 <u>Wohnung</u>		
EG	VR + Dusche	5,40 m ²
	WC	0,90 m ²
	Kochgel.	5,57 m ²
	Zimmer	15,70 m ²
	Zimmer	11,14 m ²
Gesamt:		38,71 m²
	Garten	54,86 m ²
	ER05	3,52 m ²

Top 6 + 7a <u>Büro</u>		
EG	Archiv	8,74 m ²
	Archiv	7,96 m ²
	Büro	16,56 m ²
	Büro	33,34 m ²
	Büro	33,15 m ²
	Küche	8,87 m ²
	WC	1,10 m ²
Gesamt:		109,72 m²
	ER06 a (kg.n_06)	2,32 m ²
	ER06 b (kg.n_03)	3,55 m ²

Top 7 <u>Wohnung</u>		
EG	VR	19,04 m ²
	WC	2,17 m ²
	Bad	3,79 m ²
	Zimmer	9,55 m ²
	Zimmer	9,57 m ²
	Kochgel.	8,63 m ²
	Zimmer	29,20 m ²
	AR	4,57 m ²
Gesamt:		86,52 m²
	ER07 (kg.n_10)	2,39 m ²

Top 8 + 9 <u>Wohnung</u>		
Mez.	VR	3,05 m ²
	Gang	2,36 m ²
	Bad	6,60 m ²
	WC	1,13 m ²
	Zimmer	13,24 m ²
	Zimmer	18,69 m ²
	Zimmer	21,83 m ²
	Küche	12,87 m ²
Gesamt:		79,77 m²
	Balkon	11,75 m ²
	ER08 (kg.n_13)	2,94 m ²

Top 10 + 11 <u>Wohnung</u>		
Mez.	VR	6,89 m ²
	Bad	4,76 m ²
	WC	2,41 m ²
	Zimmer	21,45 m ²
	Zimmer	22,96 m ²
	Kochgel.	7,31 m ²
	Bad	2,47 m ²
Gesamt:		70,25 m²
	Balkon	16,06 m ²
	ER10	3,91 m ²
	ER11	3,09 m ²

Top 12 <u>Wohnung</u>		
Mez.	VR	7,46 m ²
	WC	1,06 m ²
	Bad	2,75 m ²
	Küche	13,91 m ²
	Zimmer	19,73 m ²
Gesamt:		44,91 m²
	ER12 (kg.n_21)	3,20 m ²

Top 12a <u>Wohnung</u>		
Mez.	VR	9,44 m ²
	WR	1,10 m ²
	WC	1,03 m ²
	Zimmer	22,43 m ²
	Zimmer	22,20 m ²
	Zimmer	20,37 m ²
	Bad	12,73 m ²
	Küche	13,69 m ²
	Zimmer	12,70 m ²
Gesamt:		115,69 m²
	ER12a	12,01 m ²

Top 12b Wohnung		
Mez.	VR mit Kochgel.	8,06 m ²
	Bad/WC	2,41 m ²
	Bad/WC	4,41 m ²
	Zimmer	22,32 m ²
Gesamt:		37,20 m²
ER12b (kg.n_08)		3,23 m ²

Top 14 Wohnung		
Mez.	VR	14,83 m ²
	WC	1,17 m ²
	Küche	9,57 m ²
	Zimmer	7,59 m ²
	Bad	6,62 m ²
	Zimmer	22,20 m ²
	Zimmer	18,73 m ²
Gesamt:		80,71 m²
ER14 a (kg.n_14)		4,16 m ²
ER14 b		2,62 m ²

Top 15 Wohnung		
1.Stock	VR mit Kochgel.	9,66 m ²
	Bad/WC	2,85 m ²
	Zimmer	13,24 m ²
	Zimmer	19,45 m ²
Gesamt:		45,20 m²
ER15 (kg.n_26)		4,73 m ²

Top 16 Wohnung		
1.Stock	VR mit Kochgel.	7,43 m ²
	Bad	1,62 m ²
	Bad	4,76 m ²
	WC	1,13 m ²
	Zimmer	21,83 m ²
Gesamt:		36,77 m²
Balkon		11,71 m ²
ER16 (kg.n_02)		12,41 m ²

Top 17 - 18 Wohnung		
1.Stock	VR mit Kochgel.	9,47 m ²
	Bad/WC	8,70 m ²
	AR	2,44 m ²
	Zimmer	22,96 m ²
	Zimmer	21,45 m ²
Gesamt:		65,02 m²
Balkon		16,06 m ²
ER17 (kg.n_05)		2,64 m ²

Top 19 Wohnung		
1.Stock	VR mit Kochgel.	7,99 m ²
	Bad	1,93 m ²
	WC	1,40 m ²
	Zimmer	19,73 m ²
	Zimmer	13,91 m ²
Gesamt:		44,96 m²
ER19		12,04 m ²

Top 20 Wohnung		
1.Stock	VR mit Kochgel.	11,95 m ²
	Gang	2,63 m ²
	Zimmer	6,70 m ²
	Bad/WC	4,16 m ²
	Zimmer	20,37 m ²
Gesamt:		45,81 m²
ER20		2,83 m ²

Top 21 Wohnung		
1.Stock	VR	9,44 m ²
	WC	1,10 m ²
	Kochgel. mit Dusche	9,20 m ²
	Zimmer	22,43 m ²
	Zimmer	22,20 m ²
Gesamt:		64,37 m²
ER07		2,84 m ²

Top 22 Wohnung		
1.Stock	VR	8,27 m ²
	WC	2,17 m ²
	Bad	4,57 m ²
	Zimmer	22,32 m ²
	Zimmer	22,20 m ²
	Kochgel.	8,19 m ²
	Bad	2,90 m ²
Gesamt:		70,62 m²
ER22		4,90 m ²

Top 23 Wohnung		
1.Stock	VR mit Kochgel.	13,39 m ²
	Bad/WC	1,92 m ²
	Zimmer	10,03 m ²
	AR	1,46 m ²
	Zimmer	18,73 m ²
Gesamt:		45,53 m²
ER23		2,47 m ²

Top 24 - 25		Wohnung	
2.Stock	VR	3,52 m ²	
	Bad/WC	3,86 m ²	
	Zimmer	13,24 m ²	
	Zimmer	13,73 m ²	
	Kochgel.	9,98 m ²	
	AR	2,39 m ²	
	Zimmer	20,04 m ²	
	Zimmer	17,64 m ²	
	AR	4,35 m ²	
Gesamt:		88,75 m²	
Balkon		11,75 m ²	
ER24 (kg.n_25)		4,86 m ²	
ER25		3,28 m ²	

Top 26 - 27		Wohnung	
2.Stock	VR	8,57 m ²	
	WC	1,78 m ²	
	Kochgel.	4,32 m ²	
	Bad	4,65 m ²	
	Zimmer	22,09 m ²	
	Zimmer	23,64 m ²	
Gesamt:		45,05 m²	
Balkon		16,06 m ²	
ER26 (kg.n_17)		4,16 m ²	

Top 28		Wohnung	
2.Stock	VR	3,41 m ²	
	WC	0,94 m ²	
	Kochgel.	7,30 m ²	
	Zimmer	9,94 m ²	
	Bad	4,13 m ²	
	Zimmer	20,33 m ²	
Gesamt:		46,05 m²	
ER28 (kg.n_11)		3,65 m ²	

Top 29+30		Wohnung	
2.Stock	VR	3,75 m ²	
	Bad	3,44 m ²	
	WC	1,00 m ²	
	Küche	12,30 m ²	
	Zimmer	14,50 m ²	
	Gang	1,43 m ²	
	Zimmer	19,15 m ²	
	Zimmer	22,85 m ²	
Gesamt:		78,42 m²	
ER29 (kg.n_24)		3,91 m ²	

Top 31		Wohnung	
2.Stock	VR	10,71 m ²	
	Kochgel.	4,57 m ²	
	WC	1,03 m ²	
	Bad	4,17 m ²	
	Zimmer	23,09 m ²	
Gesamt:		43,57 m²	
ER 31a (kg.n_15)		2,47 m ²	
ER31b		5,04 m ²	

Top 32-33		Wohnung	
2.Stock	VR	9,54 m ²	
	WC	1,02 m ²	
	Kochgel.	5,39 m ²	
	Bad	4,44 m ²	
	Zimmer	22,98 m ²	
	Zimmer	22,85 m ²	
Gesamt:		66,22 m²	
ER32		3,20 m ²	

Top 34		Wohnung	
2.Stock	VR mit Kochgel.	14,31 m ²	
	WC	0,96 m ²	
	Bad	1,18 m ²	
	Zimmer	10,35 m ²	
	Zimmer	19,38 m ²	
Gesamt:		46,18 m²	
ER34 (kg.n_07)		2,32 m ²	

Top 35-37		Wohnung	
3.Stock	VR	3,41 m ²	
	Bad	9,22 m ²	
	WC	3,75 m ²	
	AR	4,76 m ²	
	Küche	13,24 m ²	
	Zimmer	13,73 m ²	
	Zimmer	20,04 m ²	
	Zimmer	22,48 m ²	
	Zimmer	22,09 m ²	
	AR	9,17 m ²	
Gesamt:		121,89 m²	
Balkon		11,75 m ²	
ER 35 (kg.n_22)		3,06 m ²	
ER 37 (kg.n_23)		3,07 m ²	

Top 38-39 Wohnung		
3.Stock	VR	12,48 m ²
	WC	1,15 m ²
	Küche	4,83 m ²
	Bad	3,68 m ²
	Gang	2,76 m ²
	Zimmer	23,64 m ²
	Zimmer	20,33 m ²
	Zimmer	14,31 m ²
Gesamt:		83,18 m²
	Balkon	12,31 m ²
	ER38	2,34 m ²

Top 40 Wohnung		
3.Stock	VR	15,34 m ²
	WC	1,12 m ²
	Bad	2,72 m ²
	Küche	7,12 m ²
	Zimmer	20,97 m ²
Gesamt:		47,27 m²
	ER40 (kg.n_09)	2,38 m ²

Top 41-42 Wohnung		
3.Stock	VR	4,74 m ²
	WC	2,30 m ²
	AR	0,83 m ²
	Kochgel.	8,07 m ²
	Bad	4,37 m ²
	Zimmer	22,85 m ²
	Bad	4,96 m ²
	Zimmer	23,09 m ²
Gesamt:		71,21 m²
	ER36	3,76 m ²

Top 43-44 Wohnung		
3.Stock	VR	9,75 m ²
	Bad	3,98 m ²
	WC	1,02 m ²
	Kochgel.	5,46 m ²
	Zimmer	23,18 m ²
	Zimmer	23,24 m ²
Gesamt:		66,63 m²
	ER43 (kg.n_20)	3,23 m ²

Top 45 Wohnung		
3.Stock	VR mit Kochgel.	12,42 m ²
	Bad/WC	1,88 m ²
	Zimmer	10,94 m ²
	AR	1,55 m ²
	Zimmer	19,58 m ²
Gesamt:		46,37 m²
	ER45	4,87 m ²

Top 46 Wohnung		
DG1	VR	5,19 m ²
	Küche	9,74 m ²
	Bad/WC	6,24 m ²
	Zimmer	11,75 m ²
	Zimmer	17,26 m ²
Gesamt:		50,18 m²
DG1	Terrasse	6,52 m ²
DG1	Balkon	4,05 m ²
DG2	Terrasse	40,89 m ²
	ER46	3,89 m ²

Top 47 Wohnung		
DG1	VR	10,39 m ²
	Kochgel.	10,14 m ²
	Bad	5,22 m ²
	WC	2,54 m ²
	Zimmer	25,89 m ²
	Zimmer	18,54 m ²
Gesamt:		72,72 m²
DG1	Balkon	23,18 m ²
DG2	Terrasse	87,39 m ²
	ER47	3,51 m ²

Top 49 Wohnung		
DG1	Vorraum	4,38 m ²
	Kochgel.	8,10 m ²
	Zimmer	14,48 m ²
	Bad/WC	7,24 m ²
	Zimmer	24,99 m ²
Gesamt:		59,19 m²
DG1	Terrasse	8,50 m ²
DG1	Balkon	3,35 m ²
DG2	Terrasse	54,82 m ²
	ER49	4,14 m ²

Top 50 Wohnung		
DG1	Vorraum	4,03 m ²
	WC	1,50 m ²
	Wohnküche	40,89 m ²
	AR	5,46 m ²
DG2	Galerie	13,72 m ²
	Zimmer	10,07 m ²
	Bad	7,82 m ²
Gesamt:		83,49 m²
DG1	Terrasse	14,15 m ²
	ER50	4,83 m ²

Top	51 Wohnung	
DG1	Vorraum	7,49 m ²
	WC	1,37 m ²
	Bad	2,65 m ²
	AR	5,48 m ²
	Zimmer	12,41 m ²
DG2	Zimmer	10,96 m ²
	Wohnküche	28,33 m ²
	WC	1,54 m ²
Gesamt:		70,23 m²
DG2	Terrasse	13,74 m ²
	ER 51	4,02 m ²

Top	52 Wohnung	
DG1	Vorraum	7,56 m ²
	WC	1,43 m ²
	Bad	2,77 m ²
	AR	5,43 m ²
	Zimmer	13,32 m ²
DG2	Zimmer	10,81 m ²
	Wohnküche	30,16 m ²
	WC	1,62 m ²
Gesamt:		73,10 m²
DG2	Terrasse	14,38 m ²
	ER 52	3,41 m ²

Top	53 Wohnung	
DG1	Vorraum	5,00 m ²
	WC	1,82 m ²
	Bad	3,68 m ²
	Wohnküche	39,20 m ²
	Zimmer	10,94 m ²
DG2	Galerie	8,19 m ²
	Zimmer	10,07 m ²
	Bad	8,67 m ²
	Zimmer	11,92 m ²
Gesamt:		99,49 m²
DG1	Terrasse	13,37 m ²
	ER 53	3,35 m ²



PROFESSOR
 DIPL.ING. DR. TECHN.
GERHARD KRAML
 ZIVILINGENIEUR FÜR BAUWESEN

1020 WIEN, CASTELLEZGASSE 15
 FAX: 219 73 01

4. GUTACHTEN (gemäß § 6 Abs. 1 Z 2 WEG 2002)

zur Ermittlung der wohnungseigentumstauglichen Objekte
 gemäß § 6 Abs. 1 z 2 WEG 2002 (in gültiger Fassung) und
 Wohnrechtsnovelle 2015 (BGBl. I Nr. 100/2014)
 für die Liegenschaft

Margaretenstraße 164, 1050 Wien
EZ: 2235, Gst.Nr.: 530/1, KG 01008 Margarethen

Gemäß § 6 Abs. 1 z. 2 WEG 2002
 befinden sich auf der vorgenannten Liegenschaft

39 wohnungseigentumstaugliche Objekte.

Diese sind:

<u>Wohnungseigentumstaugliches Objekt</u>	<u>Anzahl</u>
Wohnung	38
Büro	1

Alle diese Einheiten wurden bewertet.

Grundlage dieses Gutachtens bilden gemäß § 6 Abs. 2 WEG 2002:

1. Einreichpläne von DI Regina Miksche vom 27.01.2021 mit der Plan-Nr.:
17332-ei2_01
2. Bescheid vom 03.05.2022 mit der GZ: MA37/114652-2021-1

Wien, am 28.05.2022



5. BEWERTUNG §8 WEG 2002 (inkl. Wohnrechtsnovelle 2015)

Die hier angegebenen Abstriche und Zuschläge betreffen nur diese Liegenschaft, die nicht zutreffenden werden nicht angeführt.

Für die Bewertung im Nutzwertgutachten ist als Vergleichswohnung Top 40 im 3. Stock mit einem Regelnutzwert von 1,0 festgelegt.

Nummer	Bezeichnung	RNW	Abschlag	Zuschlag
1	Erdgeschoss, unmittelbar an der Straße	-10,00%	A 1	
2	Straßenlage	-10,00%	A 2	
3		-7,50%	A 3	
4		-5,00%	A 4	
5		-2,50%	A 5	
6	Nordlage	-2,50%	A 6	
7	Gangküche/Kochgelegenheit	-5,00%	A 7	
8	Schlechter Grundriss: Top 5 + Top 21 + Top 35-37	-5,00%	A 8	
9	Schlechter Grundriss: Top 47	-3,00%	A 9	
10	Schlechter Grundriss: Top 46 + Top 49	-4,00%	A 10	
11	Schlechter Grundriss: Top 50 + Top 51 + Top 52 + Top 53	-7,00%	A 11	
12	Bad und WC in einem Raum	-2,50%	A 12	
13	Lage unter Flachdach oder Terrasse	-3,00%	A 13	
14	Dachgeschosswohnung, Abstrich für Schrägen	-2,00%	A 14	
15	Lage im Terrassengeschoss: Top 50 + Top 53	8,00%		Z 1
16	Lage im Terrassengeschoss: Top 51 + Top 52	12,00%		Z 2
17	Lage im Terrassengeschoss: Top 46 + Top 49	15,00%		Z 3
18	Lage im Terrassengeschoss: Top 47	20,00%		Z 4
19	Zuschlag für Wohnung mit anschließendem Garten	8,00%		Z 5
20	zusätzliches Bad	5,00%		Z 6
21	zusätzliches WC	5,00%		Z 7

Büro	RNW = 1,20
Einlagerungsräume im KG	RNW = 0,20
Garten	RNW = 0,10

6. ERMITTLUNG DER NUTZWERTE

BEWERTETE FLÄCHEN

38 Wohnungen	2475,71 m ²
1 Büro	109,72 m ²
46 Einlagerungsräume	185,40 m ²
3 Gärten	154,92 m ²
11 Balkone	138,03 m ²
9 Terrassen	253,76 m ²
	<u>3317,54 m²</u>

NICHT BEWERTETE FLÄCHEN/ALLGEMEINTEILE

Geschöß		
KG	Technik 1	10,98 m ²
	Technik 2	11,08 m ²
	Keller	7,31 m ²
	KiWa+Fahrräder	48,84 m ²
	Gang	15,19 m ²
	Gang	2,29 m ²
	Technik 3	4,43 m ²
	Gang	8,63 m ²
	Gang	26,78 m ²
	Gang	15,74 m ²
	Gang	2,92 m ²
	Gang	30,46 m ²
	Gang	5,51 m ²
	Gang	19,34 m ²
	Technik	5,17 m ²
	Keller	2,19 m ²
	Keller	3,68 m ²
	Keller	3,19 m ²
	Keller	3,57 m ²
EG	Gang	12,63 m ²
	Gang	12,74 m ²
	Gang	23,35 m ²
	Gang	16,12 m ²
	Innenhof	37,27 m ²
	Innenhof	41,47 m ²
	Gang	11,41 m ²
	Gang	12,61 m ²
	Zugang	10,08 m ²
	Gang	17,01 m ²
Mezz.	Gang	16,58 m ²
	Gang	22,93 m ²
1. Stock	Gang	19,81 m ²
	Gang	20,89 m ²
2. Stock	Gang	17,09 m ²
	Gang	17,42 m ²
3. Stock	Gang	13,41 m ²
	Gang	7,22 m ²
DG	Gang	16,44 m ²
	Gang	13,87 m ²
		<u>587,65 m²</u>

Ud.Nr./Geschoss	top.Nr.	Widmung	NF [m ²]	Regel-nutzwert	Zuschläge Abschnitte	Nutzwert pro m ²	Nutzwert einzeln	Nutzwert gesummt	Gesamt-nutzwert
21	26-27	Wohnung	65,05	1,00		-0,05	0,93	60,17/23	60
		Balkon	16,06		Zuschlag gemäß § 8 Abs. 2.	25,00%	0,23	3,71/36,75	4
22	28	Wohnung	4,16	0,20		-0,05	0,20	0,83/2	1
		ER	46,05	1,00	A6,A7		0,93	42,59/23	43
23	29+30	Wohnung	3,65	0,20		-0,05	0,20	0,76	1
		ER	78,42	1,00	A5		0,98	76,45/8	76
24	31	Wohnung	3,91	0,20		-0,05	0,20	0,78/2	1
		ER	43,57	1,00	A5,A7		0,93	40,30/23	40
25	32-33	Wohnung	5,04	0,20		-0,05	0,20	1,00/8	1
		ER	2,47	0,20	A5,A7		0,93	61,25/36	61
26	34	Wohnung	66,22	1,00		-0,05	0,20	0,64	1
		ER	3,20	0,20	A5,A7		1,00	46,18	46
27	35-37	Wohnung	46,18	1,00		-0,05	0,20	0,46/4	1
		ER	2,32	0,20	A6		0,98	118,94/28	119
28	38-39	Wohnung	121,89	1,00		-0,05	0,24	2,86/40/3	3
		Balkon	11,75		Zuschlag gemäß § 8 Abs. 2.	25,00%	0,20	0,61/4	1
29	40	Wohnung	3,07	0,20		-0,05	0,20	0,61/2	1
		ER	3,06	0,20	A6		0,98	81,10/6	81
30	41-42	Wohnung	83,18	1,00		-0,05	0,24	3,00/6/3	3
		Balkon	12,31		Zuschlag gemäß § 8 Abs. 2.	25,00%	0,20	0,46/8	1
31	43-44	Wohnung	2,34	0,20		0,000	1,00	47,27	47
		ER	47,27	1,00	A7,2/6		1,00	71,21	71
32	45	Wohnung	2,38	0,20		0,000	0,95	63,29/8	63
		ER	71,21	1,00	A7		0,20	0,64/6	1
33	46	Wohnung	66,63	1,00		-0,060	0,93	42,89/23	43
		ER	3,23	0,20	A7,A12		0,20	0,64/6	1
34	47	Wohnung	46,37	1,00		0,036	1,04	31,93/6	32
		ER	4,87	0,20	A10,A13,A14,23		0,26	1,04/9/38	1
35	49	Wohnung	50,18	1,00		25,00%	0,26	1,68/7/6	2
		Balkon	4,05		Zuschlag gemäß § 8 Abs. 2.	25,00%	0,26	8,46/23	8
36	50	terrasse	6,52			20,00%	0,21	0,77/8	1
		ER	40,89		Zuschlag gemäß § 8 Abs. 2.	20,00%	0,20	0,77/8	1
37	51	Wohnung	3,89	0,20		0,140	1,14	82,90/6	83
		ER	72,72	1,00	A9,A13,24		0,29	6,66/3	7
38	52	Wohnung	23,18			15,00%	0,17	14,94/89	15
		terrasse	87,39		Zuschlag gemäß § 8 Abs. 2.	15,00%	0,20	0,70/2	1
39	53	Wohnung	5,51	0,20		0,090	1,06	62,74/4	63
		ER	59,19	1,00	A10,A13,A14,23		0,27	0,88/7/5	1
40	54	Wohnung	3,35			25,00%	0,27	2,25/5	2
		terrasse	6,50		Zuschlag gemäß § 8 Abs. 2.	25,00%	0,21	11,62/184	12
41	55	Wohnung	54,82			20,00%	0,20	0,82/8	1
		ER	4,14	0,20	A11,A12,A13,21		0,96	79,72/93	80
42	56	Wohnung	83,49	1,00		-0,045	0,24	3,37/81/3	3
		ER	14,15		Zuschlag gemäß § 8 Abs. 2.	25,00%	0,20	0,96/6	1
43	57	Wohnung	4,83	0,20		0,070	1,07	75,14/6	75
		ER	70,23	1,00	A11,A13,22,27		0,27	3,67/54/5	4
44	58	Wohnung	13,74			25,00%	0,20	0,80/4	1
		terrasse	4,02	0,20	Zuschlag gemäß § 8 Abs. 2.	25,00%	0,20	0,80/4	1
45	59	Wohnung	73,10	1,00		0,070	1,07	78,21/7	78
		ER	14,38		Zuschlag gemäß § 8 Abs. 2.	25,00%	0,27	3,84/6/6	4
46	60	Wohnung	3,41	0,20		0,030	1,03	102,47/47	102
		ER	99,49	1,00	A11,A13,21,26		0,26	3,44/27/5	3
47	61	Wohnung	13,37			25,00%	0,20	0,76/7	1
		terrasse	3,35	0,20	Zuschlag gemäß § 8 Abs. 2.	25,00%	0,20	0,76/7	1

7. ZUSAMMENFASSUNG der Nutzwerte und Nutzwertanteile

Lfd. Nr.	Geschoß	TOP Nr.	Objekt	Nutzwert	Nutzwert-Anteile
1	EG	3	Wohnung mit Garten und Zubehör ERs 03 und 3a	91	91 / 2659
2	EG	4	Wohnung mit Garten und Zubehör ER 04	51	51 / 2659
3	EG	5	Wohnung mit Garten und Zubehör ER 05	43	43 / 2659
4	EG	6 + 7a	Büro mit Zubehör ERs 06a und 06b	128	128 / 2659
5	EG	7	Wohnung mit Zubehör ER 07	66	66 / 2659
6	Mez.	8 + 9	Wohnung mit Balkon und Zubehör ER 08	82	82 / 2659
7	Mez.	10 + 11	Wohnung mit Balkon und Zubehör ERs 10 und 11	74	74 / 2659
8	Mez.	12	Wohnung mit Zubehör ER 12	45	45 / 2659
9	Mez.	12a	Wohnung mit Zubehör ER 12a	109	109 / 2659
10	Mez.	12b	Wohnung mit Zubehör ER 12b	35	35 / 2659
11	Mez.	14	Wohnung mit Zubehör ERs 14a und 14b	77	77 / 2659
12	1.Stock	15	Wohnung mit Zubehör ER 15	42	42 / 2659
13	1.Stock	16	Wohnung mit Balkon und Zubehör ER 16	41	41 / 2659
14	1.Stock	17 - 18	Wohnung mit Balkon und Zubehör ER 17	64	64 / 2659
15	1.Stock	19	Wohnung mit Zubehör ER 19	44	44 / 2659
16	1.Stock	20	Wohnung mit Zubehör ER 20	41	41 / 2659
17	1.Stock	21	Wohnung mit Zubehör ER 21	56	56 / 2659

Lfd. Nr.	Geschoß	TOP Nr.	Objekt	Nutzwert	Nutzwert-Anteile
18	1.Stock	22	Wohnung mit Zubehör ER 22	68	68 / 2659
19	1.Stock	23	Wohnung mit Zubehör ER 23	41	41 / 2659
20	2.Stock	24 - 25	Wohnung mit Balkon und Zubehör ERs 24 und 25	85	85 / 2659
21	2.Stock	26 - 27	Wohnung mit Balkon und Zubehör ER 26	65	65 / 2659
22	2.Stock	28	Wohnung mit Zubehör ER 28	44	44 / 2659
23	2.Stock	29+30	Wohnung mit Zubehör ER 29	77	77 / 2659
24	2.Stock	31	Wohnung mit Zubehör ERs 31a und 31b	42	42 / 2659
25	2.Stock	32-33	Wohnung mit Zubehör ER 32	62	62 / 2659
26	2.Stock	34	Wohnung mit Zubehör ER 34	47	47 / 2659
27	3.Stock	35-37	Wohnung mit Balkon und Zubehör ERs 35 und 37	124	124 / 2659
28	3.Stock	38-39	Wohnung mit Balkon und Zubehör ER 38	85	85 / 2659
29	3.Stock	40	Wohnung mit Zubehör ER 40	48	48 / 2659
30	3.Stock	41-42	Wohnung mit Zubehör ER 41	72	72 / 2659
31	3.Stock	43-44	Wohnung mit Zubehör ER 43	64	64 / 2659
32	3.Stock	45	Wohnung mit Zubehör ER 45	44	44 / 2659
33	DG1	46	Wohnung mit Terrassen, Balkon und Zubehör ER 46	64	64 / 2659
34	DG1	47	Wohnung mit Terrasse, Balkon und Zubehör ER 47	106	106 / 2659
35	DG1	49	Wohnung mit Terrassen, Balkon und Zubehör ER 49	79	79 / 2659
36	DG1	50	Wohnung mit Terrasse und Zubehör ER 50	84	84 / 2659
37	DG1	51	Wohnung mit Terrasse und Zubehör ER 51	80	80 / 2659
38	DG1	52	Wohnung mit Terrasse und Zubehör ER 52	83	83 / 2659
39	DG1	53	Wohnung mit Terrasse und Zubehör ER 53	106	106 / 2659
SUMME				2659	2659 / 2659



PROFESSOR
DIPL.ING. DR. TECHN.
GERHARD KRAML
ZIVILINGENIEUR FÜR BAUWESEN

1020 WIEN, CASTELLEZGASSE 15
FAX: 219 73 01

Das Gutachten für die Wohnungseigentumsobjekte
auf der Liegenschaft

Margaretenstraße 164, 1050 Wien
EZ: 2235, Gst.Nr.: 530/1, KG 01008 Margarethen

wurde unter der Voraussetzung der Richtigkeit der in den
Grundlagen erwähnten Unterlagen erstellt.

Stichtag ist der Tag der Ausfertigung.

Wien, am 28.05.2022



8. BEILAGEN

- Einreichpläne (Plankopf) von DI Regina Miksche vom 27.01.2021 mit der Plan-Nr.: 17332-ei2_01
- Bescheid vom 03.05.2022 mit der GZ: MA37/114652-2021-1
- Grundbuchauszug vom 28.05.2022

7.2. WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

**Margaretenstraße 164
1050 Wien**

EWUG-MARG-WE

GrESt gem § 11 GrEStG und Eintragungsgebühr selbstber. am	
28.11.2022	zu Erf-Nr. 10-286361/2022
Bemessungsgrundlage:	€
Selbstberechnungsbetrag:	€
Steuer gem § 13 GrEStG und Eintragungsgebühr werden abgeführt!	
Zacherl Schallaböck Proksch Manak Kraft Rechtsanwälte GmbH Teinfaltstraße 8/5.01, 1010 Wien	

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

geschlossen zwischen

1. **Mag. Gerhard Marterbauer, geb. 2.11.1963**
Zehenthofgasse 19, 1190 Wien
2. **Dr. Thomas Frad, geb. 16.3.1967**
Pötzleinsdorferstraße 178-180/3/8, 1180 Wien
3. **Jonny Roth, geb. 7.8.1980**
Heidengasse 12, 9020 Klagenfurt am Wörthersee
4. **trivium GmbH & Co Ertragswerte 48 KG, FN 478794i**
Martinstraße 10, 1180 Wien
5. **Gartlgruber & Lang OG, FN 276596i**
Martinstraße 10, 1180 Wien
6. **trivium GmbH & Co Ertragswerte 51 KG, FN 490493p**
Martinstraße 10, 1180 Wien
7. **Norbert Stelzer, geb. 25.5.1996**
Freudplatz 2/407, 1020 Wien
8. **Alessandro Marco Valerio Tentellini, geb. 13.2.1985**
Brandmayergasse 10-12/18, 1050 Wien
9. **Hanna Kluck, geb. 8.7.1962**
Hernalser Hauptstraße 64/11, 1170 Wien
10. **Mariusz Stanislaw Kluck, geb. 25.6.1972**
Hernalser Hauptstraße 64/11, 1170 Wien

11. **Sarah-Jane Estermann, geb. 18.2.1992**
Margaretenstraße 164/32, 1050 Wien
12. **Benjamin Kluck, geb. 9.8.1992**
Margaretenstraße 164/7, 1050 Wien
13. **Liana Kluck, geb. 8.11.1991**
Margaretenstraße 164/7, 1050 Wien
14. **Kirsten Schwöglhofer-Wollmann, geb. 3.10.1969**
Gartensiedlung 37, 7100 Neusiedl am See
15. **Dr. Maria Korak-Leiter, geb. 26.6.1962**
Krumpendorferweg 6, 9210 Pörschach am Wörther See
16. **Roland Schaller, geb. 8.1.1972**
Grenzgasse 1, 7022 Schattendorf
17. **Máté Peltzer, geb. 3.5.1990**
Margaretenstraße 164/40, 1050 Wien
18. **Johannes Kari, geb. 20.2.1968**
Steinbruch 1, 2662 Schwarzau im Gebirge
19. **Immo Judith Vermietungs und Verpachtungs GmbH, FN 513163b**
Franz-Josefs-Kai 13/ Top 16, 1010 Wien
20. **Caroline Müller, geb. 23.2.1967**
An der Furt 2/1, 6020 Innsbruck
21. **Enrico Bisogno, geb. 16.7.1965**
Vorgartenstraße 129-143/2/18, 1020 Wien
22. **Dr. Marcus David Bukowsky, geb. 31.5.1985**
Laxenburger Straße 26, 1100 Wien
23. **Dominik Schwarz, geb. 9.4.1983**
Josefstädter Straße 11/2/22, 1080 Wien
24. **Jasmin Klackl, geb. 28.1.1990**
Josefstädter Straße 11/2/22, 1080 Wien

als sämtliche Miteigentümer der Liegenschaft

**EZ 2235 GB 01008 Margarethen
Margaretenstraße 164, 1050 Wien**

wie folgt:

I. Präambel

1. Die Vertragsparteien sind sämtliche Miteigentümer der Liegenschaft EZ 2235 GB 01008 Margarethen des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien, bestehend aus dem GST-Nr 530/1 Baufl. (10), Baufl. (20) mit einer im Grundbuch ausgewiesenen Fläche von 848 m² und der Liegenschaftsadresse Margaretenstraße 164, 1050 Wien.
2. Auf der Liegenschaft befindet sich ein Zinshaus, bestehend aus Kellergeschoß, Erdgeschoß, Mezzanin, 1. Stock, 2. Stock, 3. Stock und Dachgeschoß. Das Dachgeschoß ist nicht ausgebaut.
3. Mit diesem Vertrag vereinbaren die Vertragsparteien die Begründung von Wohnungseigentum nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 (WEG 2002).
4. Bis zur Wohnungseigentumsbegründung sowie im Falle einer allfälligen nachträglich hervorgekommenen Nichtigkeit der Wohnungseigentumsbegründung gelten die im nachstehenden Wohnungseigentumsvertrag enthaltenen Regelungen als Benützungsvereinbarung der Miteigentümer untereinander.

II. Festsetzung der Nutzwerte

1. Aufgrund des Nutzwertgutachtens von Professor Dipl.Ing. Dr. (techn.) Gerhard Kraml vom 28.5.2022, GZ 356 N2 06/2022, wurden die Nutzwerte für die Wohnungseigentumsobjekte gemäß § 9 Abs 1 WEG 2002 wie folgt berechnet, festgesetzt und den Miteigentumsanteilen zugeordnet:

1	2	3	4	5	6
BLNR	Name	Lage	WE-Objekt	NW von 2659 (gesamt)	Anteile (alt) von 2559
5	Mag. Gerhard Marterbauer, geb. 2.11.1963	1. Stock	Wohnung 23 mit Zubehör ER 23	41	43
6	Dr. Thomas Frad, geb. 16.3.1967	2. Stock	Wohnung 29+30 mit Zubehör ER 29	77	196
		3. Stock	Wohnung 43-44 mit Zubehör ER 43	64	
		3. Stock	Wohnung 45 mit Zubehör ER 45	44	
7	Jonny Roth, geb. 7.8.1980	3. Stock	Wohnung 38-39 mit Balkon und Zubehör ER 38	85	79

8	trivium GmbH & Co Ertragswerte 48 KG, FN 478794I	EG	Büro 6+7a mit Zubehör ERs 06a und 06b	128	817
		2. Stock	Wohnung 24-25 mit Balkon und Zubehör ERs 24 und 25	85	
		DG 1	Wohnung 46 mit Terrassen, Balkon und Zubehör ER 46	64	
		DG 1	Wohnung 47 mit Terrasse, Balkon und Zubehör ER 47	106	
		DG 1	Wohnung 49 mit Terrassen, Balkon und Zubehör ER 49	79	
		DG 1	Wohnung 50 mit Terrasse und Zubehör ER 50	84	
		DG 1	Wohnung 51 mit Terrasse und Zubehör ER 51	80	
		DG 1	Wohnung 52 mit Terrasse und Zubehör ER 52	83	
		DG 1	Wohnung 53 mit Terrasse und Zubehör ER 53	106	
9	Gartigruber & Lang OG, FN 276596I	EG	Wohnung 5 mit Garten und Zubehör ER 05	43	203
		Mez.	Wohnung 14 mit Zubehör ERs 14a und 14b	77	
		1. Stock	Wohnung 19 mit Zubehör ER 19	44	
		1. Stock	Wohnung 20 mit Zubehör ER 20	41	
10	trivium GmbH & Co Ertragswerte 51 KG, FN 490493p	EG	Wohnung 3 mit Garten und Zubehör ERs 03 und 3a	91	139
		1. Stock	Wohnung 21 mit Zubehör ER 21	56	
11	Norbert Stelzer, geb. 25.5.1996	1. Stock	Wohnung 15 mit Zubehör ER 15	42	41
12	Alessandro Marco Valerio Tentellini, geb. 13.2.1985	1. Stock	Wohnung 22 mit Zubehör ER 22	68	44
13	Hanna Kluck, geb. 8.7.1962	Mez.	Wohnung 12b mit Zubehör ER 12b	je 35/5318 (verb gem §§ 5 Abs 3, 13 Abs 3 WEG 2002)	je 16/2559 (verb gem §§ 5 Abs 3, 13 Abs 3 WEG 2002)
14	Mariusz Stanislaw Kluck, geb. 25.6.1972				
15	Sarah-Jane Estermann, geb. 18.2.1992	2. Stock	Wohnung 32-33 mit Zubehör ER 32	62	64
16	Benjamin Kluck, geb. 9.8.1992	EG	Wohnung 7 mit Zubehör ER 07	je 33/2659 (verb gem §§ 5 Abs 3, 13 Abs 3 WEG 2002)	je 61/5118 (verb gem §§ 5 Abs 3, 13 Abs 3 WEG 2002)
17	Liana Kluck, geb. 8.11.1991				
18	Kirsten Schwöglhofer-Wollmann, geb. 3.10.1969	1. Stock	Wohnung 16 mit Balkon und Zubehör ER 16	41	31
19	Kirsten Schwöglhofer-Wollmann, geb. 3.10.1969	Mez.	Wohnung 10+11 mit Balkon und Zubehör ERs 10 und 11	74	63
20	Dr. Maria Korak-Leiter, geb. 26.6.1962	1. Stock	Wohnung 17-18 mit Balkon und Zubehör ER 17	64	61
21	Roland Schaller, geb. 8.1.1972	2. Stock	Wohnung 31 mit Zubehör ERs 31a und 31b	42	32
22	Máté Peltzer, geb. 3.5.1990	3. Stock	Wohnung 40 mit Zubehör ER 40	48	46
23	Johannes Karl, geb. 20.2.1968	EG	Wohnung 4 mit Garten und Zubehör ER 04	51	41
24	Immo Judith Vermietungs und Verpachtungs GmbH, FN 513163b	Mez.	Wohnung 8+9 mit Balkon und Zubehör ER 08	82	77
25	Immo Judith Vermietungs und Verpachtungs GmbH, FN 513163b	Mez.	Wohnung 12a mit Zubehör ER 12a	109	116
26	Immo Judith Vermietungs und Verpachtungs GmbH, FN 513163b	3. Stock	Wohnung 41-42 mit Zubehör ER 41	72	63
27	Caroline Müller, geb. 23.2.1967	2. Stock	Wohnung 28 mit Zubehör ER 28	44	44

28	Enrico Bisogno, geb. 16.7.1965	2. Stock	Wohnung 34 mit Zubehör ER 34	47	44
29	Dr. Maria Korak-Leiter, geb. 26.6.1962	2. Stock	Wohnung 26-27 mit Balkon und Zubehör ER 26	65	65
30	Dr. Marcus David Bukowsky, geb. 31.5.1985	Mez.	Wohnung 12 mit Zubehör ER 12	45	45
31 32	Domink Schwarz, geb. 9.4.1983 Jasmin Klackl, geb. 28.1.1990	3. Stock	Wohnung 35-37 mit Balkon und Zubehör ERs 35 und 37	je 62/2659 (verb gem §§ 5 Abs 3, 13 Abs 3 WEG 2002)	je 56/2559 (verb gem §§ 5 Abs 3, 13 Abs 3 WEG 2002)
Nutzwerte gesamt				2659	2559

NW = Nutzwert

- Die Vertragsparteien hatten vor Vertragsunterfertigung Kenntnis vom Inhalt des Nutzwertgutachtens. Sie stimmen diesem zu und verzichten auf eine Anfechtung.

III. Wohnungseigentumsbegründung

- Die Vertragsparteien räumen einander hinsichtlich der in Spalte 5 des Punktes II. angeführten und aufgegliederten Anteile an der Liegenschaft EZ 2235 GB 01008 Margarethen unentgeltlich und wechselseitig das Recht auf ausschließliche und alleinige Verfügung - sohin das Wohnungseigentumsrecht im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 (WEG 2002) - an den in Spalten 3 und 4 des Punktes II. bezeichneten Wohnungseigentumseinheiten ein.
- Die Vertragsparteien stellen fest, dass die Miteigentumsanteile der Wohnungseigentümer nach dem Nutzwertgutachten von Professor Dipl. Ing. Dr. (techn.) Gerhard Kraml vom 28.5.2022, GZ 356 N2 06/2022, dem Verhältnis der Nutzwerte der im Wohnungseigentum stehenden Wohnungen zur Gesamtsumme der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft entsprechen.
- Die Vertragsparteien übertragen einander unentgeltlich die zum Zweck der Herstellung der Anteile laut Nutzwertgutachten des Zivilingenieurs für Bauwesen Professor Dipl. Ing. Dr. (techn.) Gerhard Kraml vom 28.5.2022, GZ 356 N2 06/2022, erforderlichen Miteigentumsanteile. Die tatsächliche Übergabe der Anteile ist vor Unterfertigung dieses Vertrages erfolgt.
- Die Vertragsteile vereinbaren schon jetzt, bei einer allenfalls erforderlich werdenden Berichtigung der Miteigentumsanteile infolge Neufestsetzung der Nutzwerte, dass die Übertragung der Miteigentumsanteile unentgeltlich zu erfolgen hat, sofern sich am Ausmaß der betroffenen Wohnungseigentumseinheiten tatsächlich nichts ändert.

IV. Regelungen zum Wohnungseigentum

- Umfang des Wohnungseigentums, Erhaltungspflichten*

- 1.1. Jedes Wohnungseigentumsobjekt steht in der ausschließlichen Benutzung und Erhaltungspflicht des jeweiligen Wohnungseigentümers. Zum Wohnungseigentumsobjekt gehören insbesondere
 - 1.1.1. die Gesamtfläche der im Wohnungseigentum stehenden Räumlichkeiten, der zugeordneten Kellerflächen samt Balkonen, Loggien, Terrassen (ausgenommen Geländern, die in die Erhaltungspflicht der Eigentümergemeinschaft fallen) sowie die auf den Böden angebrachten Fußbodenbelege (Oberbelege), einschließlich allfälliger Aufbauten etc. Weiters Wand- und Deckenverputz, Tapeten sowie Fliesen;
 - 1.1.2. Innen- und Außenfenster und Balkon- bzw Terrassentüren samt Verglasung, Beschlägen, sowie Fenster- bzw Türstöcken; weiters allfällige Jalousien, Markisen und Sonnensegel. Zu den Räumen gehörige Türen und Zargen, insbesondere auch die Wohnungseingangstüren. Die Wohnungseingangstüren, Balkon- bzw Terrassentüren und äußeren Fenster haben in einheitlicher Farbe und Form zu sein, um eine einheitliche Gestaltung der Liegenschaft sicherzustellen;
 - 1.1.3. Zwischenwände, die entfernt oder versetzt werden können, sofern dies ohne Beeinträchtigung der gemeinsamen Hausteile, insbesondere ohne Gefährdung der Standfestigkeit möglich ist;
 - 1.1.4. die für das Wohnungseigentumsobjekt bestimmten Licht- und Sanitäreinrichtungen; sowie Abflüsse; dies umfasst auch dazugehörige Zähler und Messeinrichtungen, sowie Ventil- und Regeleinheiten und Außengeräte allfälliger Klimaanlage, sofern sich die Zähler nicht im Eigentum der Versorgungsbetriebe befinden;
 - 1.1.5. generell Zubehör-Wohnungseigentum, insbesondere allfällige Eigengärten; Eigengärten sind in einem ortüblichen, sauberen und gepflegten Zustand zu halten. Bäume dürfen eine Höhe von zwei Metern nicht überragen; davon ausgenommen ist Baumbestand, der zum Zeitpunkt des Bezugs des jeweiligen Wohnungseigentumsobjekts bereits bestanden hat.
- 1.2. Unter die Erhaltungspflicht des Wohnungseigentümers fallen nicht die unter den Böden befindlichen Deckenkonstruktionen, Isolierungen sowie die tragenden Teile der Decken und Wände.
- 1.3. Die Kosten der Erhaltungsarbeiten nach diesem Vertragspunkt sind von dem Wohnungseigentümer des betroffenen Wohnungseigentumsobjekts zu tragen. Führt der Wohnungseigentümer erforderliche Erhaltungsarbeiten nicht binnen angemessener Frist durch, so werden diese Arbeiten im Wege der Ersatzvornahme

von der Eigentümergemeinschaft vorgenommen und nach dem tatsächlichen Aufwand dem jeweiligen Wohnungseigentümer vorgeschrieben.

- 1.4. Die Eigentümer von Wohnungseigentumsobjekten, denen Eigengärten im Hofbereich gemäß § 2 Abs 3 WEG als Zubehör dinglich zugeordnet sind, haben im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere der Bauordnung für Wien, den Zutritt zum Eigengarten über allgemeine Teile der Liegenschaft, dies allerdings ausschließlich zur Bergung von Gegenständen zu gestatten. Ein offener, unversperrter Zugang zum Eigengarten muss zu diesem Zweck nicht bestehen.
- 1.5. Die Eigentümer von Wohnungseigentumsobjekten haben für Zwecke der Wahrnehmung der Instandhaltungspflichten der Eigentümergemeinschaft die Begehung der Terrassen zu gestatten, dies insbesondere zur Instandhaltung des Daches und der Kamine. Der Zutritt zu Kellerabteilen ist vor allem zur Instandhaltung des Kanals und der Zu-, Ab- und Versorgungsleitungen der Liegenschaft zu gewährleisten. Versorgungsschächte sind zu diesem Zweck ebenfalls zugänglich zu machen. Die Zugänglichmachung hat gegen Voranmeldung, bei Gefahr in Verzug allerdings sofort zu erfolgen.

2. Allgemeine Teile

- 2.1. Als allgemeine Teile der Liegenschaft, die der Erhaltungspflicht der Eigentümergemeinschaft unterliegen, gelten insbesondere
 - 2.1.1. die der allgemeinen Versorgung und Entsorgung dienenden bzw gemeinsam genutzten Zu- und Ableitungen, Leitungen für Strom, Gas, Wasser und Telefon, die Abfallstränge sowie die gemeinsam genutzten Leitungen für die Wärmeregulierung auf den allgemeinen Teilen der Liegenschaft bis zur letzten Trenn- oder Absperrmöglichkeit zum einzelnen Wohnungseigentumsobjekt sowie alle dazugehörigen Messeinrichtungen;
 - 2.1.2. die Blitzschutzanlagen;
 - 2.1.3. alle Fundamente und tragenden Elemente des auf der Liegenschaft errichteten Gebäudes samt Fassade;
 - 2.1.4. technische Anlagen, soweit diese nicht einem Wohnungseigentumsobjekt zugeordnet werden können, samt den darin installierten Einrichtungen, der allgemeine Müllraum, Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum, der Hausanschlusskasten für Stromversorgung;
 - 2.1.5. die Dächer und insbesondere auch allfällige Überdachungen eines Müllplatzes einer allfälligen Fahrradabstellfläche, sowie die der Ableitung von Niederschlag- und Schmelzwasser dienenden Rohrleitungen;
 - 2.1.6. Stiegenhäuser und Gänge;

- 2.1.7. eine allfällige zentrale Wärmeversorgung;
- 2.1.8. Hofflächen (ausgenommen als Zubehör-Wohnungseigentum gewidmete Gartenflächen);
- 2.1.9. die Kellerflächen, sofern diese nicht den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten als Zubehör gewidmet sind;
- 2.1.10. alle Bestandteile, die nicht einzeln in Wohnungseigentumsobjekten zugeordnet sind.

3. Verfügungsrechte; Nutzungsrechte

- 3.1. Dem einzelnen Wohnungseigentümer stehen die in § 16 WEG genannten Verfügungsrechte an seinem Wohnungseigentumsobjekt zu. Darüber dürfen bauliche Veränderungen im Inneren der einzelnen zur ausschließlichen Nutzung überlassenen Objekte, insbesondere zur Kategorieranhebung, Wohnungszusammenlegung oder -trennung, soweit gesetzlich zulässig, auch ohne Einholung der Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer vorgenommen werden, wenn die Substanz des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird und die übrigen Wohnungseigentümer hinsichtlich aller aus der Bauführung allenfalls erwachsenden Nachteile schadlos gehalten werden. Bei Einhaltung dieser Bestimmungen sind die Eigentümer überdies berechtigt, Jalousien, Markisen und Sonnensegel anzubringen. Die Eigentümer der Dachgeschoßwohnungen sind berechtigt, Sonnensegel anzubringen.
- 3.2. Sämtliche Baumaßnahmen dürfen nur durch befugte Gewerbetreibende durchgeführt werden, wobei alle öffentlichrechtlichen Vorschriften einzuhalten sind. Sollte für Maßnahmen nach dieser Bestimmung die Zustimmung der Eigentümer erforderlich sein, verpflichten sich diese, allfällige Erklärungen in der erforderlichen Form zu erteilen, wenn sichergestellt ist, dass bei der Umsetzung dieser Maßnahmen die Bestimmungen dieses Vertrages eingehalten werden und allfällige durch diese Maßnahmen notwendige Änderungen der Nutzwerte auf alleinige Kosten des Eigentümers, der diese Maßnahmen durchführt, auch grundbücherlich umgesetzt werden.
- 3.3. Die Wohnungseigentümer räumen einander das Recht ein, in als Wohnungen gewidmeten auch geschäftlichen Tätigkeiten nachzugehen, die üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden, insbesondere Büro-, Kanzlei- und Ordinationstätigkeiten. Weiters stimmen die Vertragsparteien der Vermietung für kurzfristige Zeiträume, zB als Ferienwohnung (dies auch über Plattformen, zB Airbnb), zu, sofern dies auch baurechtlich gestattet ist. Der Betrieb von Bordellen ist unzulässig.

3.4. Im Falle der widmungskonformen geschäftlichen Nutzung eines Objekts gestatten die Wohnungseigentümer die Anbringung eines Schildes nach Maßgabe des bei der Verwaltung der Liegenschaft aufliegenden Musters im Hauseingangsbereich, sofern dieses das ortsübliche Ausmaß nicht überschreitet.

4. *Aufwendungen*

4.1. Alle gemäß § 32 Abs 1 WEG zu leistenden Akontozahlungen sind - sofern nichts Abweichendes vereinbart wird - jeweils am ersten Tag eines Kalendermonats fällig. Salden aus Abrechnungen sind mit der dem ausgewiesenen Datum der Abrechnung Zweitfolgenden monatlichen Akontozahlung fällig; Guthaben aus Abrechnungen sind ebenfalls mit dieser Akontozahlung zu verrechnen.

4.2. Sämtliche Eigentümer der Wohnungseigentumsobjekte nehmen nach Maßgabe ihrer Miteigentumsanteile an den laufenden Instandhaltungs-, Instandsetzungs-, Wartungs- und Betriebskosten teil.

4.3. Für einen allfälligen Personenaufzug wird ein abweichender Aufteilungsschlüssel vereinbart. Für diesen gelten nachstehende Regelungen:

4.3.1. Alle Eigentümer sind zur Nutzung des Personenaufzugs berechtigt. Es besteht kein Schlüssellift. Die laufenden Instandhaltungs-, Instandsetzungs-, Wartungs- und Betriebskosten werden nach folgendem Aufteilungsschlüssel geteilt: EG 3 %, Mezzanin 7 %, OG 1 15 %, OG 2 20 %, OG 3 25 %, DG1 30 %. Innerhalb jedes Stockwerks erfolgt die Aufteilung nach dem Verhältnis der Nutzwerte der Wohnungseigentumsobjekte zueinander.

4.3.2. Für die laufenden Kosten werden gemeinsam mit den monatlichen Betriebskosten und Beiträgen zur Rücklage gesonderte Akonti vorgeschrieben. Die Jahresabrechnung erfolgt gemeinsam mit der Jahresabrechnung der allgemeinen Betriebskosten.

4.3.3. Der Personenaufzug darf nicht zum Transport von Baumaterialien und schweren Gegenständen, insbesondere Möbeln, verwendet werden. Der Lift ist pfleglich zu behandeln. Mit Beschluss von zwei Drittel der teilnehmenden Wohnungseigentumsobjekte kann eine Benutzungsordnung erlassen werden.

5. *Heizungs-, Warm- und Kaltwasserkosten*

5.1. Die Heizungs-, Warm- und Kaltwasserkosten werden nach tatsächlichem Verbrauch individuell abgerechnet. Es gelten die Bestimmungen des Heizkostengesetzes (HeizKG).

6. *Benutzungsvereinbarung*

Den Eigentümern der Wohnungen 43-44 und 45 steht das ausschließliche Nutzungsrecht an der vor der Wohnung liegenden Gangfläche mit ca 2 m² zu. Die Gangfläche ist in der Planskizze, Anlage ./1, schraffiert gekennzeichnet. Die Erhaltungspflichten nach diesem Vertrag sowie die Verpflichtung zur Betriebskostentragung gelten sinngemäß auch für die zur ausschließlichen Nutzung überlassene Fläche. Die Vereinbarung ist gemäß § 17 WEG 2002 im Grundbuch ersichtlich zu machen. Der Bestand der Vereinbarung ist vom Wechsel einzelner Miteigentümer nicht berührt. Darüber hinaus sind die Eigentümer der Wohnungen 43-44 und 45 berechtigt, die gegenständliche Fläche im Rahmen einer Nachtragsparifizierung diesen Wohnungen oder einer dieser Wohnungen zuzuordnen.

7. *Verteilungsschlüssel*

Die Aufwendungen für die Liegenschaft werden abweichend von den Bestimmungen des § 32 Abs 1 WEG analog der Bestimmungen des § 17 MRG nach dem Verhältnis der Nutzfläche des jeweiligen Wohnungseigentumsobjekts zur Nutzfläche aller Wohnungseigentumsobjekte getragen.

8. *Rücklage*

- 8.1. Zur Schaffung einer Reserve für die Finanzierung künftiger Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten sowie zur Deckung aller liegenschaftsbezogenen Aufwendungen sind angemessene Rücklagen (§ 31 WEG) zu bilden. Für gesonderte Abrechnungs- und Abstimmungskreise sind eigene Rücklagen einzuheben.
- 8.2. Die Festsetzung der Höhe der Rücklagenbeiträge richtet sich nach dem voraussichtlichen Erhaltungs- und Verbesserungsaufwand für allfällige Abrechnungseinheiten und obliegt dem bestellten Verwalter. Die Beiträge zur Rücklage richten sich nach dem Verhältnis der Nutzwerte (Miteigentumsanteile) zueinander.

9. *Verwaltung*

- 9.1. Zur Verwaltung der Liegenschaft wird ein gemeinsamer Verwalter, dem die behördliche Befugnis zur Immobilienverwaltung zukommt, bestellt.
- 9.2. Der Verwalter hat Interessen der Eigentümergemeinschaft gegenüber Dritten wahrzunehmen und die den einzelnen Wohnungseigentümer treffenden Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Gemeinschaft - erforderlichenfalls auch gerichtlich - durchzusetzen sowie überhaupt die dem Verwalter zukommenden Aufgaben zu erfüllen (§ 20 WEG). Hingewiesen wird insbesondere auf die Verpflichtung des Verwalters, rückständige Zahlungen von Wohnungseigentümern nach vorheriger Mahnung binnen sechs Monaten ab Fälligkeit einzuklagen und für die bücherliche

Anmerkung der Klage Sorge zu tragen (§ 20 Abs 5 WEG). Zahlungserleichterungen, insbesondere Stundungen oder Ratenzahlungsvereinbarungen, dürfen vom Verwalter vor Klagsführung und Anmerkung der Klage nicht gewährt werden.

- 9.3. Zum ersten Verwalter der Liegenschaft wird Immovis Immobilienmanagement GmbH, Martinstraße 10, 1180 Wien, bestellt. Die Vertragsparteien verpflichten sich, dem Verwalter eine schriftliche Verwaltungsvollmacht zu erteilen.

V. Bauliche Maßnahmen

1. Im Zuge der baulichen Entwicklung ist der Miteigentümer trivium GmbH & Co Ertragswerte 48 KG (im Folgenden „EW48“ genannt) insbesondere zu folgenden Maßnahmen, die auf eigene Kosten und eigenes Risiko zu setzen sind, berechtigt (umfasst ist insbesondere der Dachgeschoßausbau):
 - 1.1. Ausbau des Dachbodens einschließlich Herstellung von Gauben, Terrassen, Wintergärten, Balkonen, Galerien und begehbaren Flachdächern; der Ausbau umfasst auch notwendige statische Maßnahmen in anderen Stockwerken, insbesondere im Keller, sowie in einzelnen Einheiten (letzteres allerdings nur mit Zustimmung der betroffenen Eigentümer, wobei die Zustimmung nur aus wichtigen Gründen verweigert werden darf), sowie die Herstellung von Fluchtwegen an der hofseitigen Fassade; Einbau eines Personenaufzugs, verlaufend vom Kellergeschoß oder Erdgeschoß bis zum Dachgeschoß, wobei die Verwertungsrechte an dem Personenaufzug EW48 zustehen; klarstellend festgehalten wird, dass die Miteigentümer allfällige Lifterrichtungskosten nicht mittragen, dessen ungeachtet aber zur Nutzung des Aufzugs gegen Beteiligung an den laufenden Betriebs-, Wartungs- und Instandhaltungskosten berechtigt ist;
 - 1.2. Herstellung von Terrassen, Balkonen und Wintergärten überhaupt an allen anderen Einheiten;
 - 1.3. Einbeziehung von allgemeinen Teilen der Liegenschaft und des Hauses sowie Vorbehaltsflächen in einzelne Einheiten, insbesondere von Teilen des Stiegenhauses und Gang-WCs, ausgenommen notwendige allgemeine Teile; Verbau des Lichthofes;
 - 1.4. Zusammenlegung und Trennung von Einheiten sowie Änderungen im Inneren (einschließlich die Umgestaltung in Garagen für Kraftfahrzeuge); Umbau des Kellergeschosses und allfälliger Lagerräume, Zusammenlegung und Trennung von Kellerabteilen, Einbeziehung Kellerflächen in einzelne Einheiten;
 - 1.5. Herstellung und Änderung von Versorgungs- und Infrastrukturleitungen; Herstellung und Änderung von Sende- und Empfangsanlagen für Telefon, TV und Internet; Herstellung und Änderung von Müllräumen;

- 1.6. Umwidmungen, soweit eine solche nach diesem Wohnungseigentumsvertrag nicht untersagt ist.
2. Sämtliche Maßnahmen nach diesem Punkt sind in Übereinstimmung mit den Bestimmungen der Bauordnung für Wien und unter Einhaltung sämtlicher Anzeige- und Bewilligungspflichten durch befugte Gewerbetreibende durchzuführen.
3. Durch die Maßnahmen darf weder eine Schädigung des Hauses noch eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Eigentümer, besonders auch keine Beeinträchtigung des äußeren Erscheinungsbildes erfolgen. Die Maßnahmen nach diesem Vertragspunkt führen bei Ortsüblichkeit nach dem Verständnis beider Vertragsparteien nicht zu einer solchen Schädigung oder Beeinträchtigung und sind bei Abwägung aller Interessen zumutbar. Eine vorübergehende Beeinträchtigung durch Baulärm oder Verschmutzung gilt nicht als Beeinträchtigung im Sinne dieser Bestimmung. EW48 ist verpflichtet, derartige Beeinträchtigungen möglichst gering zu halten.
4. Die vor der baulich verbundenen Wohnung 29+30 gelegene Gangfläche von ca 2 m² wurde bereits vom Eigentümer bzw ausschließlich Nutzungsberechtigten dieser Wohnung auf eigene Kosten und eigenes Risiko baulich in den Wohnungsverband einbezogen. Diese Maßnahme ist bei der Begründung von Wohnungseigentum zu berücksichtigen und diese ehemalige Gangfläche der Wohnung 29+30 zuzuordnen.
5. Die Verwertungsrechte an den durch EW48 geschaffenen Einheiten, insbesondere im Dachgeschoß, stehe ausschließlich EW48 zu.
6. EW48 verpflichtet sich, nach Fertigstellung der baulichen Maßnahmen auf eigene Kosten ein Nutzwertgutachten einzuholen und zu verbüchern, sofern eine gesetzliche Verpflichtung dazu besteht. Die übrigen Vertragsparteien verpflichten sich, die zu einer Wohnungseigentumsänderung erforderlichen Unterschriften zu leisten.
7. Die Vertragsparteien stimmen zu, dass Hinweisplakate und -schilder der EW48 im Zusammenhang mit der Verwertung des Projektes sowie sonstige für die Verwertung erforderliche Einrichtungen bis zum Verkauf sämtlicher Einheiten (einschließlich neu geschaffener Dachgeschoßwohnungen) unentgeltlich auf der Liegenschaft verbleiben.
8. Die Vertragsparteien verzichten auf allfällige anteilige Erträge aus einer möglichen Verwertung der Baustelleneinfriedung und von Baugerüsten zu Werbezwecken bis zum Zeitpunkt der Übergabe aller Objekte und stimmt einer solchen zu.
9. EW48 ist berechtigt, sämtliche Rechte nach dieser Bestimmung unter gleichzeitiger Übertragung der Pflichten auf Rechtsnachfolger zu überbinden.

VI. Vollmacht

1. Die Vertragsparteien bevollmächtigen und beauftragen Zacherl Schallaböck Proksch Manak Kraft Rechtsanwälte GmbH, FN 490216g, 1010 Wien, Teinfaltstraße 8/5.01, einseitig unwiderruflich mit der grundbücherlichen Durchführung dieses Wohnungseigentumsvertrages sowie aller in diesem Zusammenhang vorzunehmenden tatsächlichen und rechtlichen Handlungen und ermächtigen ihn, diese Vollmacht im Falle seiner eigenen Verhinderung zu substituieren.
2. Die Vertragsparteien erlegen diesen Originalvertrag und alle für dessen vereinbarungsgemäße grundbücherliche Durchführung notwendigen Urkunden bei Vertragsunterzeichnung bei Zacherl Schallaböck Proksch Manak Kraft Rechtsanwälte GmbH, FN 490216g.
3. Weiters bevollmächtigen die Vertragsparteien einseitig unwiderruflich Zacherl Schallaböck Proksch Manak Kraft Rechtsanwälte GmbH, FN 490216g, und Dr. Joachim Schallaböck, Rechtsanwalt, geb. 29.3.1975, jeden für sich oder gemeinsam, Nachträge zu diesem Wohnungseigentumsvertrag zu errichten und die Aufsandungserklärungen abzugeben und zu ergänzen, soweit diese Nachträge und Erklärungen zum Zwecke der vertragskonformen Herstellung der Grundbuchsordnung erforderlich sein sollten und diese Vollmacht im Falle seiner eigenen Verhinderung zu substituieren.

VII. Aufsandungserklärung

Mag. Gerhard Marterbauer, geb. 2.11.1963, Dr. Thomas Frad, geb. 16.3.1967, Jonny Roth, geb. 7.8.1980, trivium GmbH & Co Ertragswerte 48 KG, FN 478794i, Gartlgruber & Lang OG, FN 276596i, trivium GmbH & Co Ertragswerte 51 KG, FN 490493p, Norbert Stelzer, geb. 25.5.1996, Alessandro Marco Valerio Tentellini, geb. 13.2.1985, Hanna Kluck, geb. 8.7.1962, Mariusz Stanislaw Kluck, geb. 25.6.1972, Sarah-Jane Estermann, geb. 18.2.1992, Benjamin Kluck, geb. 9.8.1992, Liana Kluck, geb. 8.11.1991, Kirsten Schwöglhofer-Wollmann, geb. 3.10.1969, Dr. Maria Korak-Leiter, geb. 26.6.1962, Roland Schaller, geb. 8.1.1972, Máté Peltzer, geb. 3.5.1990, Johannes Kari, geb. 20.2.1968, Immo Judith Vermietungs und Verpachtungs GmbH, FN 513163b, Caroline Müller, geb. 23.2.1967, Enrico Bisogno, geb. 16.7.1965, Dr. Marcus David Bukowsky, geb. 31.5.1985, Dominik Schwarz, geb. 9.4.1983, Jasmin Klackl, geb. 28.1.1990,

erteilen ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Wohnungseigentumsvertrages ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen, im Eigentumsblatt der Liegenschaft EZ 2235 GB 01008 Margarethen nachstehende Eintragungen vorgenommen werden:

1. Die Löschung der „Zusagen der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002“.
2. Ersichtlichmachung des Wortes „Wohnungseigentum“ in der Aufschrift des Gutsbestandsblattes gem § 5 Abs 3 WEG 2002.

3. Einverleibung des Eigentums, Zusammenziehung, Teilung, Verbindung der Anteile gemäß § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002 und Einverleibung von Wohnungseigentum (samt Zubehör) gemäß nachstehender Tabelle:

1	2	3	4	5	6
BLNR	Name	Lage	WE-Objekt	NW von 2659 (gesamt)	Anteile (alt) von 2559
5	Mag. Gerhard Marterbauer, geb. 2.11.1963	1. Stock	Wohnung 23 mit Zubehör ER 23	41	43
6	Dr. Thomas Frad, geb. 16.3.1967	2. Stock	Wohnung 29+30 mit Zubehör ER 29	77	196
		3. Stock	Wohnung 43-44 mit Zubehör ER 43	64	
		3. Stock	Wohnung 45 mit Zubehör ER 45	44	
7	Jonny Roth, geb. 7.8.1980	3. Stock	Wohnung 38-39 mit Balkon und Zubehör ER 38	85	79
8	trivium GmbH & Co Ertragswerte 48 KG, FN 478794I	EG	Büro 6+7a mit Zubehör ERs 06a und 06b	128	817
		2. Stock	Wohnung 24-25 mit Balkon und Zubehör ERs 24 und 25	85	
		DG 1	Wohnung 46 mit Terrassen, Balkon und Zubehör ER 46	64	
		DG 1	Wohnung 47 mit Terrasse, Balkon und Zubehör ER 47	106	
		DG 1	Wohnung 49 mit Terrassen, Balkon und Zubehör ER 49	79	
		DG 1	Wohnung 50 mit Terrasse und Zubehör ER 50	84	
		DG 1	Wohnung 51 mit Terrasse und Zubehör ER 51	80	
		DG 1	Wohnung 52 mit Terrasse und Zubehör ER 52	83	
		DG 1	Wohnung 53 mit Terrasse und Zubehör ER 53	106	
9	Gartlgruber & Lang OG, FN 276596I	EG	Wohnung 5 mit Garten und Zubehör ER 05	43	203
		Mez.	Wohnung 14 mit Zubehör ERs 14a und 14b	77	
		1. Stock	Wohnung 19 mit Zubehör ER 19	44	
		1. Stock	Wohnung 20 mit Zubehör ER 20	41	
10	trivium GmbH & Co Ertragswerte 51 KG, FN 490493p	EG	Wohnung 3 mit Garten und Zubehör ERs 03 und 3a	91	139
		1. Stock	Wohnung 21 mit Zubehör ER 21	56	
11	Norbert Stelzer, geb. 25.5.1996	1. Stock	Wohnung 15 mit Zubehör ER 15	42	41
12	Alessandro Marco Valerio Tentellini, geb. 13.2.1985	1. Stock	Wohnung 22 mit Zubehör ER 22	68	44
13	Hanna Kluck, geb. 8.7.1962	Mez.	Wohnung 12b mit Zubehör ER 12b	Je 35/5318 (verb gem §§ 5 Abs 3, 13 Abs 3 WEG 2002)	Je 16/2559 (verb gem §§ 5 Abs 3, 13 Abs 3 WEG 2002)
14	Mariusz Stanislaw Kluck, geb. 25.6.1972				
15	Sarah-Jane Estermann, geb. 18.2.1992	2. Stock	Wohnung 32-33 mit Zubehör ER 32	62	64
16	Benjamin Kluck, geb. 9.8.1992	EG	Wohnung 7 mit Zubehör ER 07	Je 33/2659 (verb gem §§ 5 Abs 3, 13 Abs 3 WEG 2002)	Je 61/5118 (verb gem §§ 5 Abs 3, 13 Abs 3 WEG 2002)
17	Liana Kluck, geb. 8.11.1991				

18	Kirsten Schwöglhofer-Wollmann, geb. 3.10.1969	1. Stock	Wohnung 16 mit Balkon und Zubehör ER 16	41	31
19	Kirsten Schwöglhofer-Wollmann, geb. 3.10.1969	Mez.	Wohnung 10+11 mit Balkon und Zubehör ERs 10 und 11	74	63
20	Dr. Maria Korak-Leiter, geb. 26.6.1962	1. Stock	Wohnung 17-18 mit Balkon und Zubehör ER 17	64	61
21	Roland Schaller, geb. 8.1.1972	2. Stock	Wohnung 31 mit Zubehör ERs 31a und 31b	42	32
22	Máté Peltzer, geb. 3.5.1990	3. Stock	Wohnung 40 mit Zubehör ER 40	48	46
23	Johannes Kari, geb. 20.2.1968	EG	Wohnung 4 mit Garten und Zubehör ER 04	51	41
24	Immo Judith Vermietungs und Verpachtungs GmbH, FN 513163b	Mez.	Wohnung 8+9 mit Balkon und Zubehör ER 08	82	77
25	Immo Judith Vermietungs und Verpachtungs GmbH, FN 513163b	Mez.	Wohnung 12a mit Zubehör ER 12a	109	116
26	Immo Judith Vermietungs und Verpachtungs GmbH, FN 513163b	3. Stock	Wohnung 41-42 mit Zubehör ER 41	72	63
27	Caroline Müller, geb. 23.2.1967	2. Stock	Wohnung 28 mit Zubehör ER 28	44	44
28	Enrico Bisogno, geb. 16.7.1965	2. Stock	Wohnung 34 mit Zubehör ER 34	47	44
29	Dr. Maria Korak-Leiter, geb. 26.6.1962	2. Stock	Wohnung 26-27 mit Balkon und Zubehör ER 26	65	65
30	Dr. Marcus David Bukowsky, geb. 31.5.1985	Mez.	Wohnung 12 mit Zubehör ER 12	45	45
31 32	Dominik Schwarz, geb. 9.4.1983 Jasmin Klackl, geb. 28.1.1990	3. Stock	Wohnung 35-37 mit Balkon und Zubehör ERs 35 und 37	Je 62/2659 (verb gem §§ 5 Abs 3, 13 Abs 3 WEG 2002)	Je 56/2559 (verb gem §§ 5 Abs 3, 13 Abs 3 WEG 2002)
Nutzwerte gesamt				2659	2559

4. Die Ersichtlichmachung der Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß Punkt IV. dieses Wohnungseigentumsvertrages gemäß § 32 WEG und der Benutzungsvereinbarung gemäß Punkt IV. gemäß § 17 WEG 2002

VIII. Sonstiges

1. Die Tragung der Kosten, Gebühren, Abgaben und Steuern für die Errichtung und grundbücherliche Durchführung dieses Vertrages, insbesondere die Grunderwerbsteuer, die Gerichts- und Eintragungsgebühren, sowie die Notariatskosten unterliegt einer gesonderten Vereinbarung.
2. Sämtliche Rechten und Pflichten aus diesem Vertrag sind bei sonstiger Schadenersatzpflicht gesamthaft auf Erben und sonstige Rechtsnachfolger zu übertragen. Eine teilweise Übertragung von Rechten und Pflichten ist unzulässig.
3. Dieser Vertrag wird in einfacher Ausfertigung errichtet. Die Vertragsparteien beauftragen Zacherl Schallaböck Proksch Manak Kraft Rechtsanwälte GmbH, FN 490216g, diese Ausfertigung nach grundbücherlicher Einverleibung des Wohnungseigentums an die Hausverwaltung auszufolgen. Jede Vertragspartei erhält eine einfache oder auf Wunsch und auf ihre Kosten eine beglaubigte Kopie.

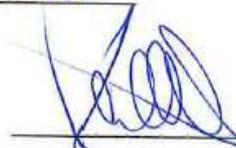
Anlagen:

./1 Planskizze Benutzungsregelung Punkt IV.6. (Top 43-44, 45)

Wien, am 21. Nov. 2022



trivium GmbH & Co Ertragswerte 48 KG
FN 478794i
Asterion Capital & Trading GmbH
FN 442426b



Gartlgruber & Lang OG, FN 276596i



trivium GmbH & Co Ertragswerte 51 KG
FN 490493p
GKLS projektsondierungs und -entwicklungs GmbH
FN 416840a

Wien, am 23/11/22



Dr. Joachim Schallaböck, geb. 29.3.1975
Vollmacht gem. Punkt VI.

1. Mag. Gerhard Marterbauer, geb. 2.11.1963
2. Dr. Thomas Frad, geb. 16.3.1967
3. Jonny Roth, geb. 7.8.1980
4. Norbert Stelzer, geb. 25.5.1996
5. Alessandro Marco Valerio Tentellini, geb. 13.2.1985
6. Hanna Kluck, geb. 8.7.1962
7. Mariusz Stanislaw Kluck, geb. 25.6.1972
8. Sarah-Jane Estermann, geb. 18.2.1992
9. Benjamin Kluck, geb. 9.8.1992
10. Liana Kluck, geb. 8.11.1991
11. Kirsten Schwöglhofer-Wollmann, geb. 3.10.1969
12. Dr. Maria Korak-Leiter, geb. 26.6.1962
13. Roland Schaller, geb. 8.1.1972
14. Máté Peltzer, geb. 3.5.1990
15. Johannes Karl, geb. 20.2.1968

16. Immo Judith Vermietungs und Verpachtungs GmbH, FN 513163b
 17. Caroline Müller, geb. 23.2.1967
 18. Enrico Bisogno, geb. 16.7.1965
19. Dr. Marcus David Bukowsky, geb. 31.5.1985
20. Dominik Schwarz, geb. 9.4.1983
21. Jasmin Klackl, geb. 28.1.1990

ÖFFENTLICHER NOTAR
 MMAG. DR. PHILIPP NIERLICH LL.M.
 WIEN - INNERE STADT



Gebühr in Höhe von Euro 14,30 entrichtet.
 Notare Huppmann, Pfaffenberger, Nierlich, Wien I.

B.R.Zl.: 6344/2022 / jm

Die Echtheit der Firmzeichnung -----

- a) der trivium GmbH & Co Ertragswerte 48 KG mit dem Sitz in Wien, Firmenbuchnummer FN 478794i, und der Geschäftsanschrift 1180 Wien, Martinstraße 10, durch die Asterion Capital & Trading GmbH mit dem Sitz in Wien, Firmenbuchnummer FN 442426 b, und der Geschäftsanschrift 1180 Wien, Martinstraße 10, als unbeschränkt haftende Gesellschafterin, diese durch Herrn Walter GARTLGRUBER, geboren am 17.07.1972 (siebzehnten Juli neunzehnhundertzweiundsiebzig), als Geschäftsführer, -----
- b) der Gartlgruber & Lang OG mit dem Sitz in Wien, Firmenbuchnummer FN 276596i, und der Geschäftsanschrift 1180 Wien, Martinstraße 10, durch Herrn Walter GARTLGRUBER, geboren am 17.07.1972 (siebzehnten Juli neunzehnhundertzweiundsiebzig), als unbeschränkt haftender Gesellschafter, und -----
- c) der trivium GmbH & Co Ertragswerte 51 KG mit dem Sitz in Wien, Firmenbuchnummer FN 490493p, und der Geschäftsanschrift 1180 Wien, Martinstraße 10, durch die GKLS projektsondierungs und -entwicklungs GmbH mit dem Sitz in Wien, Firmenbuchnummer FN 416840a, und der Geschäftsanschrift 1180 Wien, Martinstraße 10, als unbeschränkt haftende Gesellschafterin, diese durch die Herren Walter GARTLGRUBER, geboren am 17.07.1972 (siebzehnten Juli neunzehnhundertzweiundsiebzig), und Magister Andreas LANG, geboren am 16.03.1968 (sechzehnten März neunzehnhundertachtundsechzig), beide als Geschäftsführer -----

wird bestätigt. -----

Aufgrund der heute im elektronischen Wege vorgenommenen Einsichtnahme in das Firmenbuch des Handelsgerichts Wien bestätige ich, dass -----

- a) die Asterion Capital & Trading GmbH als unbeschränkt haftende Gesellschafterin am heutigen Tage berechtigt ist, die unter der Firmenbuchnummer FN 478794i eingetragene trivium GmbH & Co Ertragswerte 48 KG selbständig zu vertreten, -----
- b) Herr Walter GARTLGRUBER als Geschäftsführer am heutigen Tage berechtigt ist, die unter der Firmenbuchnummer FN 442426 b eingetragene Asterion Capital & Trading GmbH gemeinsam mit einem weiteren Geschäftsführer zu vertreten, -----
- c) Herr Walter GARTLGRUBER als unbeschränkt haftender Gesellschafter am heutigen Tage berechtigt ist, die unter der Firmenbuchnummer FN 276596i eingetragene Gartlgruber & Lang OG selbständig zu vertreten, -----
- d) GKLS projektsondierungs und -entwicklungs GmbH als unbeschränkt haftende Gesellschafterin am heutigen Tage berechtigt ist, die unter der Firmenbuchnummer FN 490493p eingetragene trivium GmbH & Co Ertragswerte 51 KG selbständig zu vertreten, und -----

ÖFFENTLICHER NOTAR
MMAG. DR. PHILIPP NIERLICH LL.M.
WIEN - INNERE STADT



e) Herr Walter GARTLGRUBER als Geschäftsführer, und Herr Magister Andreas LANG als Geschäftsführer am heutigen Tage berechtigt sind, die unter der Firmenbuchnummer FN 416840a eingetragene GKLS projektsondierungs und -entwicklungs GmbH gemeinsam zu vertreten. -----

Weiters bestätige ich, dass die Partei/Parteien erklärt hat/haben, den Inhalt der Urkunde zu kennen und dass deren Unterfertigung (Signierung) frei von Zwang erfolgt. -----

Wien, am einundzwanzigsten November zweitausendzweundzwanzig. -----




Mag. MATTHIAS GLATT
SUBSTITUT
DES ÖFFENTLICHEN NOTARS
MMag. Dr. PHILIPP NIERLICH LL.M.
WIEN - INNERE STADT



ÖFFENTLICHER NOTAR
DR. CHRISTOPH PFAFFENBERGER
WIEN - INNERE STADT



Gebühr in Höhe von Euro 14,30 entrichtet.
Notare Huppmann, Pfaffenberger, Nierlich, Wien I.

B.R.Zl.: 8879/2022 / ms

Die Echtheit der Unterschrift des Herrn Doktor Joachim SCHALLABÖCK, geboren am 29.03.1975 (neunundzwanzigsten März neunzehnhundertfünfundsiebzig), 1010 Wien, Teinfaltstraße 8/5.01, wird bestätigt. -----

Weiters bestätige ich, dass die Partei/Parteien erklärt hat/haben, den Inhalt der Urkunde zu kennen und dass deren Unterfertigung (Signierung) frei von Zwang erfolgt.

Wien, am dreiundzwanzigsten November zweitausendzweiundzwanzig. -----



ÖFFENTLICHER NOTAR



7.3. VORAUSSCHAU 2024



An die
WohnungseigentümerInnen
der Liegenschaft
Margaretenstraße 164
1050 Wien

Wien, im Dezember 2023

Betrifft: Vorausschau zu den
Bewirtschaftungskosten für 2024

Sehr geehrte WohnungseigentümerInnen!
Sehr geehrte Damen und Herren!

Konform den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes § 20, Abs. 2, geben wir Ihnen nachstehend die erforderlichen Beträge für die Bewirtschaftungskosten Ihrer Liegenschaft, wie folgt, bekannt:

	2023	ab 01.01.2024
Betriebskosten	3.500,00	3.600,00
Pauschale Reparaturrücklage	1.810,00	2.740,56

Aufgrund der Eintragung des Wohnungseigentums im Grundbuch im Jahr 2023 kommt es zu einer Änderung bei der Vorschreibung des Reparaturfonds. Es kommt hier zu einer Umstellung auf die Verrechnung lt. Nutzwertschlüssel, sowie nehmen die grundbücherlich bereits intabulierten Dachgeschoßwohnungen auch ab 01.01.2024 an diesem Verrechnungsschlüssel teil.

Basierend auf der heurigen Valorisierung der Mindestrücklage gemäß § 31, Abs. 1 WEG, ist ab 01.01.2024 eine Erhöhung des Reparaturfonds auf EUR 1,06 pro m² und Monat in Ihrer Liegenschaft vorzunehmen. Die genauen Details entnehmen Sie bitte der individuell beiliegenden Rechnung.

Ebenfalls möchten wir über folgende, im nächsten Kalenderjahr, erforderliche, bzw. geplante Reparatur-, bzw. Erhaltungsmaßnahmen informieren:

- **Instandsetzung diverser Stahlträger im Kellerbereich**
- **Arbeiten an der Hoffüre**
- **Umsetzung eines Fahrradraumes im Bereich des Durchganges zum hinteren Hof**

Mit freundlichen Grüßen

Ing. Gebhard Scholz, e.h.
Scholz Immobilien Management GmbH

7.4. PROTOKOLL WE-VERSAMMLUNG

PROTOKOLL

zu der am

Dienstag, 10.10.2023, von 17:30 Uhr bis 19:17 Uhr

in den Räumlichkeiten der Scholz Immobilien GmbH

Mollardgasse 2/Top 9-10, 1060 Wien

stattgefundenen

WOHNUNGSEIGENTÜMERVERSAMMLUNG

1050 Wien, Margaretenstraße 164

Anwesend:	WohnungseigentümerInnen:	laut Anwesenheitsliste (tlw. durch Vollmacht vertreten)
	Hausverwaltung:	Hr. Ing. Gebhard Scholz Fr. Sonja Häusler

Den anwesenden WohnungseigentümerInnen wird für ihre Teilnahme gedankt.

Es wird festgestellt, dass die Versammlung nicht beschlussfähig ist, da nur 24,29 %, das entspricht 646 von 2659 grundbücherlichen Anteilen, bei der Wohnungseigentümerversammlung anwesend sind.

Die Hausverwaltung bespricht in der Folge die Punkte laut der, gemeinsam mit der Einladung versandten, Tagesordnung.

1. Finanzstatus

Die Betriebskostenabrechnung für 2023 wird nach derzeit vorliegendem Rohentwurf vermutlich mit Ende des Jahres 2023 ein kleines Guthaben ausweisen. Die Reparaturrücklage beträgt per 01.10.2023 rd. € 14.600,00.

Die Hausverwaltung wird gegebenenfalls die monatlichen Betriebskostenkonti mit Jänner 2024 aufgrund der Inflation geringfügig erhöhen.

Da der Hausverwaltung derzeit jedoch nicht bekannt ist, wann der in der Liegenschaft geplante Dachgeschoßausbau beginnt, bzw. welche Bereiche der Liegenschaft umfasst werden, kommt es mit Anfang 2024 voraussichtlich zu keiner Erhöhung bei der Position „Reparaturfonds“.

Erklärt wird das Prozedere zur monatlichen Einhebung und jährlichen Abrechnung, sowie, dass die Einsichtnahme in Abrechnungsbelege jederzeit, nach vorangegangener Terminvereinbarung, möglich ist.

Es folgt Seite 2

- Angedacht wird, einzelne Lampen der allgemeinen Beleuchtung auf Bewegungsmelder umzubauen. Im 1. Stock funktioniert es bereits. Da im Zuge des geplanten Umbaus der Firma Trivium GmbH & Co Ertragswerte 48 KG einzelne Gangflächen umgebaut werden, sollte man mit der Umstellung und dadurch erforderlichen Ausrichtung, noch zuwarten.
- Bezüglich dem anhängigen Gerichtsverfahren zwischen der Firma Trivium GmbH & Co Ertragswerte 48 KG und dem Geschäftslokal im Erdgeschoß wird mitgeteilt, dass eine Erledigung bevorsteht. Aufgrund des Erstellungsdatums des Mietvertrages wären alle WohnungseigentümerInnen vom Ausgang betroffen. Es besteht jedoch die Zusage von der hier betroffenen Wohnungseigentümerin, Firma Trivium GmbH & Co Ertragswerte 48 KG, alle anderen MiteigentümerInnen schad- und klaglos zu halten. Nach Erledigung der Angelegenheit ergeht ein Rundschreiben an die WohnungseigentümerInnen.
- Um Vandalismus hintanzuhalten wird angedacht, Kameras in den Ecken des Stiegenhauses anzubringen. Dies ist jedoch rechtlich kaum möglich, jedenfalls müssten alle EigentümerInnen und BewohnerInnen dem zustimmen. Vorerst soll einmal mit der Verbesserung der Türsituation begonnen werden.
- Auf Anfrage, ob Kurzzeitvermietung im Haus gestattet ist, gibt die Hausverwaltung bekannt, dass mit Unterfertigung des Wohnungseigentumsvertrages eine wohnrechtliche Zustimmung erfolgt ist. Seitens der Gemeinde Wien wird gerade nach einer Möglichkeit gesucht, der Kurzzeitvermietung, wie Airbnb und dergleichen, einen Riegel vorzuschieben. Die bevorstehende Novellierung der Bauordnung soll diesbezüglich kurzzeitvermietungserschwerende Richtlinien enthalten.

Ein Miteigentümer berichtet, dass der Zutritt in eine Wohnung durch Kurzzeitmieter mittels Tastendruck auf dem Sprechanlagentableau/"Arztschaltung" erfolgt. Die Zulässigkeit der Verwendung dieses Systems wird in Frage gestellt.

- Weiters wird festgehalten, dass eine 24h-Notrufhotline zur Hausverwaltung besteht. Die Notrufnummer 0660/5090038 war im Stiegenhaus ausgehängt. Diese dürfte jedoch offensichtlich entfernt worden sein. Eine neue Tafel wird wieder angebracht.

Da es keine weiteren Fragen gab, bedankt sich die Hausverwaltung für die äußerst kooperative Besprechung und beendet das Treffen um 19:17 Uhr.

Wien, am 25.10.2023

Ing. Gebhard Scholz, e.h.
Scholz Immobilien Management GmbH