

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

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1220 Wien, Schiffmühlenstraße 99/3/26

3100 St. Pölten, Schießstattring 31/6

Tel.: 0664 / 43 55 469

office@steiner-sv.at

www.steiner-sv.at

An das

**Bezirksgericht Floridsdorf**

Gerichtsgasse 6

1210 Wien

Wien, 23.08.2025

25081-1210

GZ 89 E 10/25s

## BEWERTUNGSGUTACHTEN

### MITEIGENTUMSANTEIL - WOHNUNGSEIGENTUM



Zur Ermittlung des **VERKEHRSWERTES** des Miteigentumsanteiles  
- Wohnungseigentum an Stiege 2 W 27 - an der Liegenschaft

**Grundbuch:** 01613 Leopoldau

**Einlagezahl:** 4125 **B-LNR:** 19

**Mindestanteil:** 64 / 13114

**Bezirksgericht:** Floridsdorf

**Adresse:** 1210 Wien, Donaufelder Straße 101 / Carminweg 31

# INHALTSVERZEICHNIS

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

## Beilagen

Beilage 1 Grundbuchsauszug  
Beilage 2 Grundriss  
Beilage 3 Fotodokumentation  
Beilage 4 Wohnungseigentumsvertrag

## **Literatur:**

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

## ALLGEMEINE ANGABEN

<b>Liegenschaft</b>	<b>MITEIGENTUMSANTEIL - WOHNUNGSEIGENTUM</b> an <b>Stiege 2 W 27</b> <b>Grundbuch 01613 Leopoldau EZ 4125</b> B-LNR 19 Anteil: 64 / 13114 1210 Wien, Donaufelder Straße 101 / Carminweg 31
<b>Auftraggeber</b>	Bezirksgericht Floridsdorf 1210 Wien, Gerichtsgasse 6 in der <b>Exekutionssache</b> GZ <b>89 E 10/25s</b> des Bezirksgerichtes Floridsdorf betreffend <b>Zwangsversteigerung</b>
<b>Auftrag und Zweck der Bewertung</b>	Feststellung des <b>Verkehrswertes</b> des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum an Stiege 2 W 27 Grundbuch 01613 Leopoldau EZ 4125 B-LNR 19 Anteil: 64 / 13114 1210 Wien, Donaufelder Straße 101 / Carminweg 31 Bewertung erfolgt <b>ohne Inventar</b>
<b>Bewertungsstichtag</b>	01.07.2025
<b>Befundaufnahme / Besichtigungstag</b>	01.07.2025
<b>Grundlagen und Unterlagen der Bewertung</b>	
Grundbuchsauszug vom:	17.06.2025
Besichtigung vom:	01.07.2025
Erhebungen:	Grundbuchsabfragen am 17.06.2025 und am 19.08.2025 Erhebung MA 37/21. Bezirk am 20.06.2025 Abfrage HV Nemeth Gebäudeverwaltung vom 01.07.2025 Abfrage Umweltbundesamt - Altlastenkarte am 20.08.2025 Abfrage Flächenwidmungs- und Bebauungsplan am 20.08.2025 Erhebungen der Vergleichspreise

Unterlagen / Dokumente:

Einreichplan Neubau Anlage "Homeworkers" vom 10.07.1998  
Bescheid Baubewilligung Wohn-, Büro- und Geschäftshausanlage mit Tiefgarage  
MA 37/21 - Donaufelder Str. 101/7556/97 vom 25.11.1998  
Bescheid Baubewilligung 1.Planwechsel, Zubau  
MA 37/21 - Donaufelder Str. 101/2632/2001 vom 27.08.2001  
Benützungsbewilligung Personenaufzüge, MA 37-A/21-145/2001 vom 05.09.2001  
Bestandspläne Neubau Anlage "Homeworkers" vom 21.08.2001 und vom 28.10.2001  
Bearbeitungsbogen Teil-Fertigstellungsanzeige  
MA 37/21 - Donaufelder Str. 101/3754/2001  
Bescheid Baubewilligung Bauliche Änderungen Kindertagesheim  
MA37/1113881-2019-1 vom 12.02.2021  
Fertigstellungsanzeige bauliche Änderungen Kindertagesheim  
MA37/1113881-2019-5 vom 13.04.2021

Nutzwertgutachten Architekt Dipl.-Ing.Dr.Techn.Reinhold Harlfinger vom 24.11.2003  
Wohnungseigentumsvertrag vom 30.12.2004

Kaufvertrag vom 19.07.2002

Schreiben HV Nemeth Gebäudeverwaltung vom 01.07.2025 und vom 03.07.2025  
Betriebskostenabrechnungen 2024 (Allgemein und Lift)  
Rücklagenabrechnungen 2024 (Allgemein und Lift)  
Waschküchenabrechnung 2024  
Vorschreibung Juli 2025 bis Dezember 2025  
Kontoauszug Top 27 Stiege 2

Wohnungsgrundriss Top 27 Stiege 2

# BEFUND

## Grundbuchsauszug

KATASTRALGEMEINDE 01613 Leopoldau  
BEZIRKSGERICHT Floridsdorf

EINLAGEZAHL 4125

\*\*\*\*\*  
\*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
\*\*\* B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 19 \*\*\*  
\*\*\* C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt \*\*\*  
\*\*\*\*\*

Letzte TZ 1790/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

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

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
KATASTRALGEMEINDE: 01603 Donauefeld				
1559/2	G	GST-Fläche	* 44	
		Bauf.(10)	7	
		Sonst(10)	37	
KATASTRALGEMEINDE: 01613 Leopoldau				
2428/1	G	GST-Fläche	* 8500	
		Bauf.(10)	7087	
		Gärten(10)	1413	Carminweg 31
				Donaufelder Straße 101
2428/4	G	Gärten(10)	* 912	
GESAMTFLÄCHE			9456	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

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

- 1 a 2657/1964 Verpflichtung zur Gehsteigerstellung  
b 857/1977 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1044
- 2 a 36/1968 Verpflichtung gem Pkt 1 Bescheid 1967-09-18 hins vorm Gst 2427  
(nunmehr enthalten in Gst 2428/1 2428/2)  
b 857/1977 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1044  
c 523/1979 In a) berücksichtigt
- 10 a 2720/1998 Bauplatz (auf) Gst 1559/2 GB Donauefeld, 2428/1
- 11 a 2720/1998 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage gem P 1 Bescheid  
1996-05-22
- 12 a 49/1999 Verpflichtung zur Herstellung eines Gemeinschaftsspielplatzes  
und Gewährleistung seiner Zugänglichkeit gem Pkt 32 Bescheid  
1998-11-25 hins Gst 2428/1 GB Leopoldau, Gst 1559/2 GB Donauefeld

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

19 ANTEIL: 64/13114

d 1923/2006 Kaufvertrag 2002-07-19 Eigentumsrecht

e 1923/2006 IM RANG 2415/2002 4882/2020 Wohnungseigentum an Stiege 2 W 27

g gelöscht

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

22 auf Anteil B-LNR 9 18 19 24 40 45 46 49 54 55  
a 627/2004 Schuldschein und Pfandurkunde 2004-02-25  
PFANDRECHT EUR 327.995,27  
höchstens 18 % Z, höchstens 20 % VuZZ, NGS EUR 82.000,--  
für Bank Austria Creditanstalt AG

e 1923/2006 Löschung von  
B-LNR 9 hins EUR 314.189,91, NGS EUR 78.548,66  
Rest EUR 13.805,36, NGS EUR 3.451,34

g 1923/2006 Löschung von  
B-LNR 18 hins EUR 313.744,61, NGS EUR 78.437,33  
Rest EUR 14.250,66, NGS EUR 3.562,67

h 1923/2006 Löschung von  
B-LNR 19 hins EUR 313.744,61, NGS EUR 78.437,33  
Rest EUR 14.250,66, NGS EUR 3.562,67

j 1923/2006 Löschung von  
B-LNR 22 hins EUR 313.744,61, NGS EUR 78.437,33  
Rest EUR 14.250,66, NGS EUR 3.562,67

l 1923/2006 Löschung von  
B-LNR 24 hins EUR 313.744,61, NGS EUR 78.437,33  
Rest EUR 14.250,66, NGS EUR 3.562,67

r 1923/2006 Löschung von  
B-LNR 40 hins EUR 314.737,14, NGS EUR 78.685,37  
Rest EUR 13.258,13, NGS EUR 3.314,63

t 1923/2006 Löschung von  
B-LNR 45 46 hins EUR 309.331,26, NGS EUR 77.333,90  
Rest EUR 18.664,01, NGS EUR 4.666,10

u 1923/2006 Löschung von  
B-LNR 49 hins EUR 310.627,28, NGS EUR 77.657,90  
Rest EUR 17.367,99, NGS EUR 4.342,10

v 1923/2006 Löschung von  
B-LNR 54 hins EUR 314.857,98, NGS EUR 78.715,58  
Rest EUR 13.137,29, NGS EUR 3.284,42

w 1923/2006 Löschung von  
B-LNR 55 hins EUR 313.076,67, NGS EUR 78.270,25  
Rest EUR 14.918,60, NGS EUR 3.729,75

aa gelöscht

41 auf Anteil B-LNR 19  
a 1227/2007 Pfandurkunde 2007-02-12  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 90.000,--  
für Bank Austria Creditanstalt AG

b gelöscht

193 auf Anteil B-LNR 19  
a 2950/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (33 C 528/24y)

196 auf Anteil B-LNR 19  
a 674/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (33 C 115/25i)

197 auf Anteil B-LNR 19  
a 796/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr. EUR 753,02 samt 4% Z aus EUR  
140,63 seit 2024-06-02, 4% Z aus EUR 204,13 seit  
2024-06-02, 4% Z aus EUR 204,13 seit 2024-07-02, 4% Z aus  
EUR 204,13 seit 2024-08-02, Kosten EUR 492,40 samt 4 % Z  
seit 2024-09-04, Kosten EUR 297,77 für  
Wohnungseigentümergeinschaft Donaufelderstraße 101 (89 E  
10/25s)

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

## BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

### Gebäudebeschreibung, Beschaffenheit und Nutzung

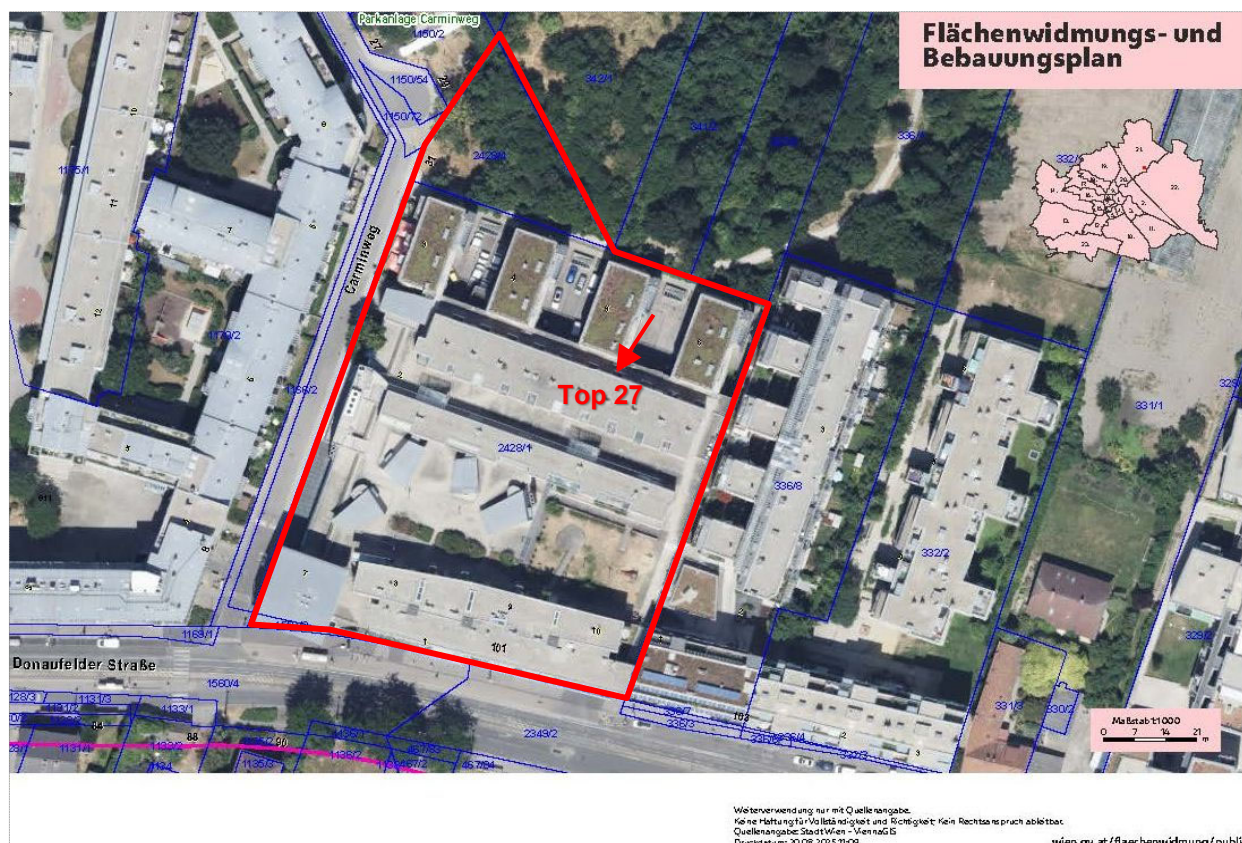
Die Wohn-, Geschäfts- und Bürohausanlage im 21. Wiener Gemeindebezirk wurde im Jahr 2001 fertiggestellt. Die Anlage besteht aus insgesamt zehn Stieghäusern mit zwei zusammenhängenden Untergeschossen, einem Erdgeschoss und maximal vier Obergeschossen. Im 2. Untergeschoss befindet sich eine Garage mit 250 Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge, in 1. Untergeschoss befinden sich 98 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge, 7 weitere Abstellplätze für Kraftfahrzeuge befinden sich im Erdgeschoss. In den Erdgeschossen und den 1. Obergeschossen sind Geschäfte, Büros, Werkstätten und ein Kindergarten untergebracht. Ab dem 2. Obergeschoss sind hauptsächlich Wohnungen vorhanden. Im 1. Untergeschoss befinden sich weitere Lagerräumlichkeiten und die Kellerabteile der Wohnungen. Die zu bewertende Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss (Wohnungseingang und Vorraum) und im 2. Obergeschoss der Stiege 2.

Das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet, die Dächer sind als Flachdächer ausgebildet. Die Stieghäuser sind überwiegend mit Aufzügen ausgestattet.

Die Wohn-, Geschäfts- und Bürohausanlage ist parifiziert, an den Wohnungen, den Geschäften, den Büros, den Werkstätten, dem Kindergarten, den Lagerräumlichkeiten, der Garage im 2. Untergeschoss und den Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge ist Wohnungseigentum begründet und im Grundbuch der EZ 4125 eingetragen. Die Kellerabteile sind den Wohnungen als Zubehör gemäß WEG zugeordnet.

Die Wohn-, Geschäfts- und Bürohausanlage ist in einem dem Alter entsprechend durchschnittlichen Zustand vorhanden.

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



## Wohnungsbeschreibung

Der Eingangsbereich mit Vorraum und Stiegenaufgang der Wohnung Top 27 Stiege 2 befindet sich im 1.Obergeschoss, die Wohnung liegt im 2.Obergeschoss und besteht aus einer Wohnküche, einer Diele, zwei Zimmer, einem Bad und einem WC. Der Wohnküche ist eine Loggia vorgelagert, einem Zimmer ist ein Balkon vorgelagert. Die Wohnung ist mit der Wohnküche und der Loggia südseitig und mit den beiden Zimmern und dem Balkon nordseitig ausgerichtet.

Die Wohnung wird durch Fernwärme beheizt und mit Warmwasser versorgt. Die Belichtung der Wohnräume erfolgt durch Kunststoff/Alufenster. Im Stiegenaufgang befindet sich der Elektrosicherungskasten. Die Raumhöhe beträgt in den Wohnräumen rund 2,60m.

Im Kellergeschoss ist der Wohnung ein Kellerabteil als Zubehör gemäß WEG zugeordnet.

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

Die Wohnung befindet sich in einem durchschnittlichen Zustand.

## Wohnungsausstattung

### 1. Obergeschoss

#### *Wohnungseingang*

Vorraum:

Boden:	Fliesen
Wände:	geputzt und gemalt
Decke:	geputzt und gemalt
Türe:	Wohnungseingangstüre: glatte Holztüre in Stahlzarge
Heizung:	Plattenheizkörper

Stiege: Boden:

Trittstufen: Holz

Wände: geputzt und gemalt

Decke: geputzt und gemalt

Türe: glatte Holztüre in Stahlzarge

Elektrosicherungskasten unter Putz montiert

### 2. Obergeschoss

Wohnküche:

Boden: Laminatboden bzw. Fliesen (im Küchenbereich)

Wände: geputzt und gemalt

Decke: geputzt und gemalt

Fenster: Kunststoff/Alufenster

Heizung: Plattenheizkörper

U-förmige Küchenausstattung mit Geräten

Loggia: Boden:

Betonplatten

Brüstung:

Metall

Diele: Boden:

Laminatboden

Wände: geputzt und gemalt

Decke: geputzt und gemalt

Türe: offener Durchgang in Stahlzarge

WC: Boden:

Fliesen

Wände: Fliesen auf ca. 1,20m, darüber geputzt und gemalt

Decke: geputzt und gemalt

Türe: glatte Holztüre in Stahlzarge

Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten

Bad: Boden: Fliesen  
 Wände: Fliesen auf ca. 2m, darüber geputzt und gemalt  
 Decke: geputzt und gemalt  
 Türe: glatte Holztüre in Stahlzarge  
 Heizung: Handtuch-Heizkörper  
 Dusche mit Armatur  
 Handwaschbecken mit Armatur  
 Waschmaschinenanschluss

2 Zimmer:

Boden: Laminatboden  
 Wände: geputzt und gemalt  
 Decke: geputzt und gemalt  
 Türe: glatte Holztüre in Stahlzarge  
 Fenster: Kunststoff/Alufenster  
 Heizung: Plattenheizkörper

Balkon: Boden: Beton  
 Brüstung: Metall

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

**Topografie**

Nutzfläche 1.Obergeschoss:	3,80 m <sup>2</sup>
Nutzfläche 2.Obergeschoss:	60,72 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche Top 27 Stiege 2:</b>	<b>64,52 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche Loggia:</b>	<b>4,90 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche Balkon:</b>	<b>2,94 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche Kellerabteil 2/27:</b>	<b>3,14 m<sup>2</sup></b>

Die Nutzflächen sind dem Nutzwertgutachten Architekt Dipl.-Ing.Dr.Techn.Reinhold Harlfinger vom 24.11.2003 entnommen.

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

**Lage, Maße und Form**

Die Liegenschaft besteht aus den Grundstücken mit der Nr. 1559/2, der Nr. 2428/1 und der Nr. 2428/4 in der EZ 4125. Die Liegenschaft grenzt südseitig an die Donaufelder Straße und westseitig an den Carminweg.

Die Liegenschaft weist ein leichtes Gefälle in nördlicher Richtung auf.

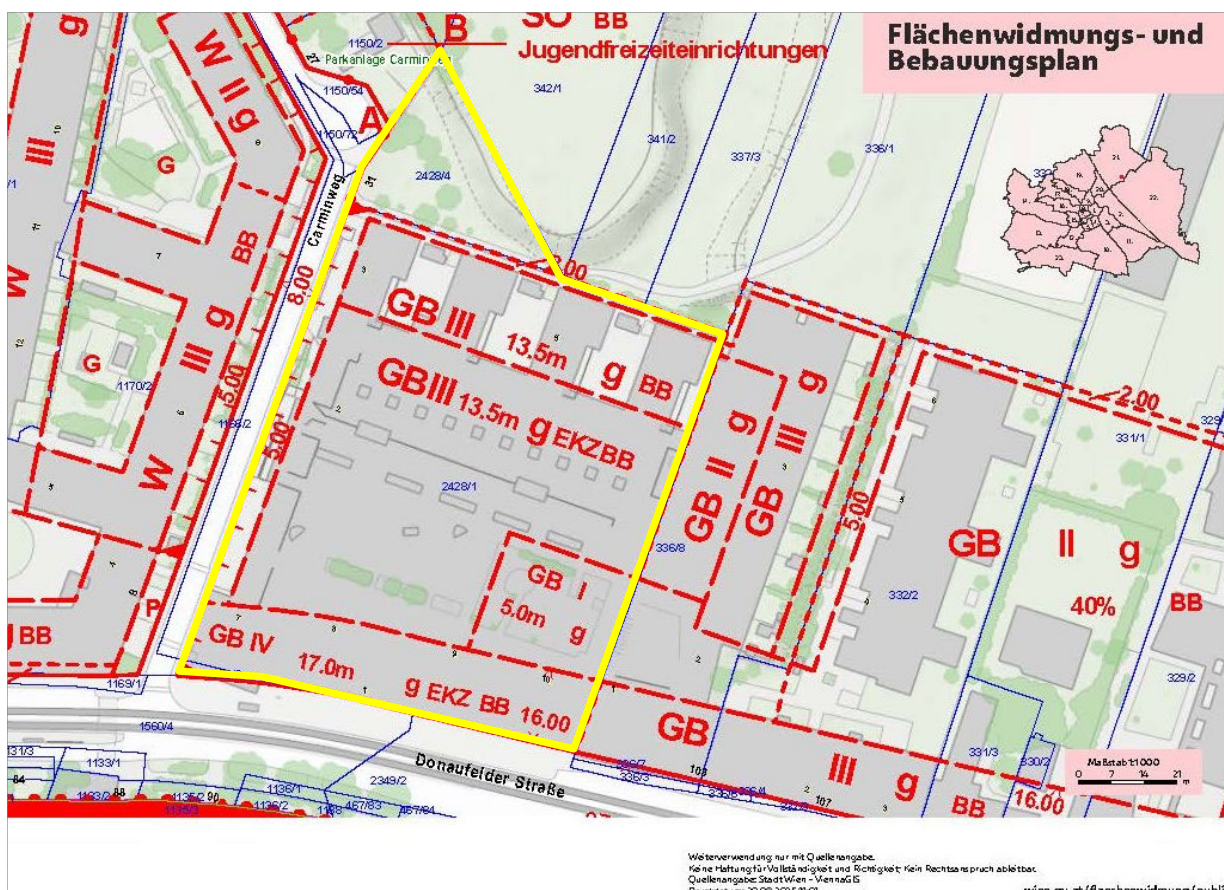
**Größe der Liegenschaft**

Grundstücksfläche der Liegenschaft	EZ 4125	9.456 m <sup>2</sup>
------------------------------------	---------	----------------------

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

## Flächenwidmung

Gemäß gültigem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan des Magistrates der Stadt Wien (MA 21 - Plandokument Nr. 7443) liegt die Liegenschaft im **"Bauland Gemischtes Baugebiet - GB"** in geschlossener Bauweise, an der Donaufelder Straße mit der **Bauklasse IV** und einer Höhenbeschränkung auf 17m, nordseitig mit der **Bauklasse III** und einer Höhenbeschränkung auf 13,5m bzw. für einen kleinen Teilbereich mit der **Bauklasse I** und einer Höhenbeschränkung auf 5m. An der Donaufelder Straße und für den mittleren Bereich ist der Zusatz **"EKZ - Einkaufszentrum"** festgelegt. Das nördliche Grundstück Nr. 2428/4 liegt im **"Schutzgebiet - Wald- und Wiesengürtel"**.



## Baubehördliche Bewilligung

Das Gebäude wurde aufgrund der Baubewilligungen MA 37/21 - Donaufelder Str. 101/7556/97 vom 25.11.1998 und MA 37/21 - Donaufelder Str. 101/2632/2001 vom 27.08.2001 (1.Planwechsel) errichtet. Die Fertigstellungsanzeigen erfolgten im Jahr 2001.

## Energieausweis

Ein Energieausweis für das Gebäude liegt nicht vor.

## Anschlüsse

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

## Verwaltung des Gebäudes

Das Gebäude wird von der Hausverwaltung

**Peter und Oliver NEMETH Gebäudeverwaltung - Realitätenkanzlei OG**

1090 Wien, Kolingasse 11/13

verwaltet.

## Betriebskosten - monatliche Aufwendungen

Die monatliche Vorschreibung der Betriebskosten beträgt gem. Vorschreibung ab 7/2025 derzeit (inkl. Umsatzsteuer):

BK-Lift A+B	18,55 €
Betr.K.	39,19 €
BK 2	53,50 €
BK 3	16,83 €
Rücklage	62,47 €
RL Lift A+B	5,92 €
BK-Versich.	7,67 €
<b>gesamt per Monat</b>	<b>204,13 €</b>

Derzeit besteht eine offene Forderung der Eigentümergemeinschaft per 03.07.2025 in Höhe von € 2.642,84.

Die Aufwendungen für elektrische Energie und für Heizung/Warmwasser sind verbrauchsabhängig mit den Energieversorgern zu verrechnen.

## Rücklagen Wohnhaus

Die **Reparaturrücklage** für das Gebäude beträgt gemäß Schreiben der Hausverwaltung vom 03.07.2025 derzeit rund **€ 680,000,-** zu Gunsten der Eigentümergemeinschaft.

## Bestandrechte - Vermietung

Die **Wohnung Top 27 Stiege 2** ist gemäß Auskunft des Eigentümers bestandfrei.

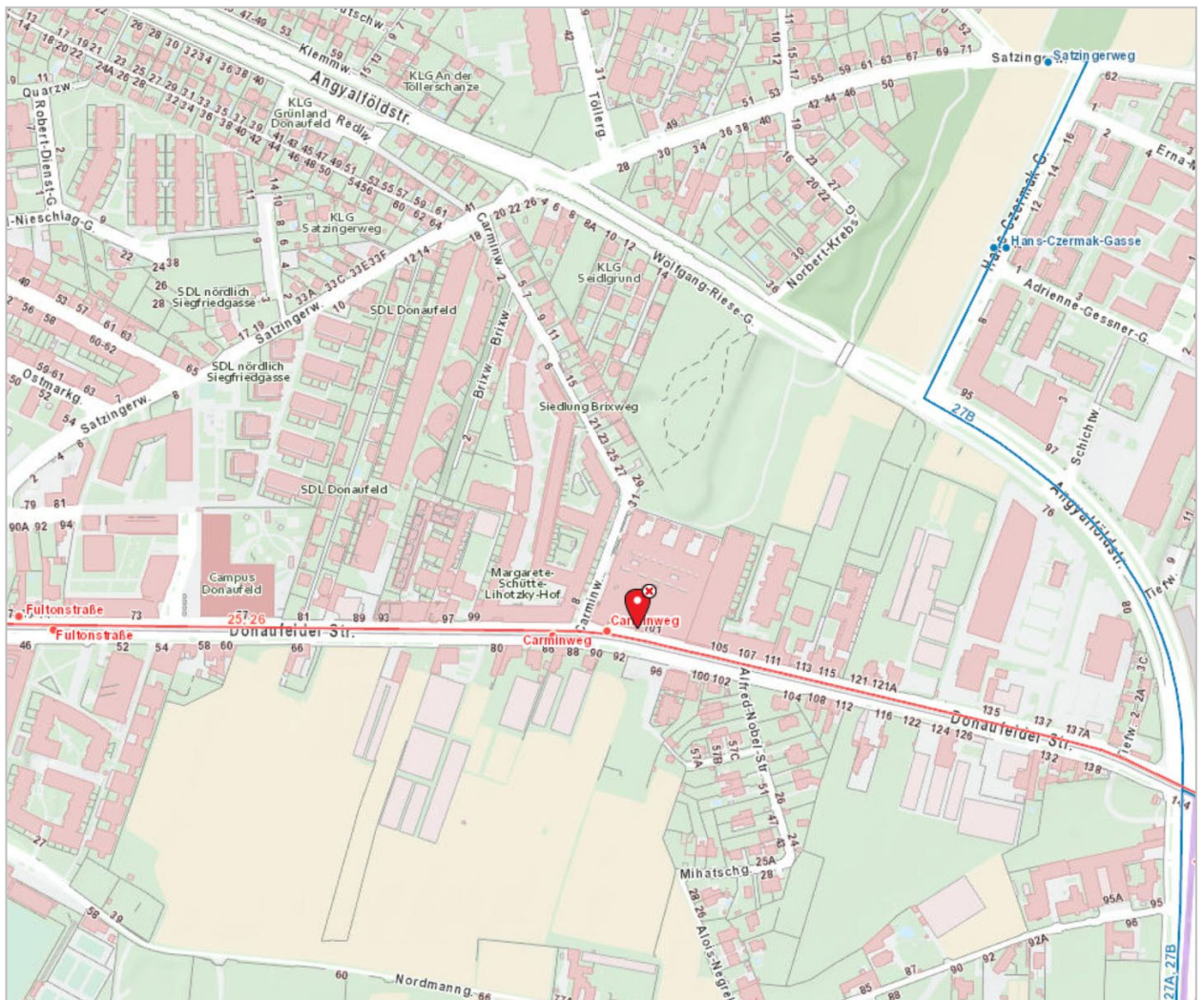
## Kontaminierung

Gemäß Abfrage beim Umweltbundesamt vom 20.08.2025 scheint die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in der **Altlastenkarte des Umweltbundesamtes als Altlast mit der Nr. W16** auf.

Rembrandtlin Donaufelderstraße	
ID	72242
Flächentyp	Altlast
Altlastennummer	W16
Branchen	360 Farben- und Lackindustrie
Schadstoffe	Phenole, Cyanide
Fläche [m²]	10.000
Status	dekontaminiert
Eintrag Altlastenatlas	15.06.1993
Prioritätenfestlegung	26.07.1993
Priorität	2
Status Maßnahmen	abgeschlossen
Art der Altlastenmaßnahmen	Dekontamination
Ausweisung dekontaminiert	01.12.2020
Letzte Aktualisierung Altlastenatlas	01.12.2020
Beschreibung Standort	Der rd. 1 ha große Altstandort wurde von 1911 bis 1999 von mehreren Lackfirmen als Produktionsstandort genutzt. Auf dem Gelände befanden sich die Betriebsanlagen bzw. -gebäude der Lackfirmen, unter anderem auch ober- und unterirdische Lagertanks. Vor der Bebauung des Geländes wurde die Fläche zur Schottergewinnung verwendet bzw. eine Schottergrube verfüllt. Auf der gesamten Fläche wurden Anschüttungen festgestellt. Abgelagert wurden Aushubmaterial, Bauschutt, Aschen, Schlacken und auch produktionsspezifische Abfälle, wie z.B. Lackreste und Lackgebilde.
Beurteilung Kontamination/Risiko	Die Ablagerungen und der Untergrund wiesen stellenweise Kontaminationen hoher Stoffgefährlichkeit auf. Die Menge des stark kontaminierten Materials war aber eher gering. Die Ergebnisse der Grundwasseruntersuchungen zeigten, daß es zu einem Schadstoffeintrag in das Grundwasser gekommen war. Eine Ausbreitung der Schadstoffe im Grundwasserkörper wurde nicht nachgewiesen. Aufgrund des zum Teil hohen Schadstoffpotentials der Ablagerungen und des verunreinigten Untergrundes sowie der festgestellten Grundwasserbeeinträchtigung war der Altstandort als Altlast im Altlastenatlas auszuweisen.
Beschreibung Altlastenmaßnahmen	Durch Aushubmaßnahmen 1992/93 und 1999/2000 im Zuge der Errichtung einer Tiefgarage wurde der verunreinigte Untergrund im Bereich des Altstandortes vermutlich weitgehend entfernt. Insgesamt wurden ca. 50.000 m³ Untergrund bis auf eine Tiefe von 6,5 m entfernt. Im südwestlichen Bereich außerhalb des Altstandortes verblieben Kontaminationen im Untergrund.
Beurteilung Wirksamkeit	Im Grundwasser wurden bei aktuellen Untersuchungen keine Auswirkungen durch die verbliebenen Kontaminationen festgestellt. Es ist daher davon auszugehen, dass die verbliebenen Kontaminationen nur ein geringes Ausmaß und eine begrenzte Intensität aufweisen.

## Lage

Die Liegenschaft liegt im 21. Bezirk der Bundeshauptstadt Wien in durchschnittlicher Wohnlage in einem dicht besiedelten Wohngebiet an der Donauefelder Straße und zwischen der Bessemerstraße im Osten und der Angyalöldstraße im Westen, das teilweise mit einzelnen Gewerbebetrieben und Geschäften durchmischt ist.



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

## Verkehrsverhältnisse

Über die Donauefelder Straße in westlicher Richtung, die Angerer Straße und die Hermann-Bahr-Straße ist in wenigen Kilometern Entfernung die Anschlussstelle zur "A22 - Donauuferautobahn" sowie die Nordbrücke über die Donau in Richtung stadteinwärts, über die Donauefelder Straße in östlicher Richtung und die Hirschstettner Straße ist die A23 - Südosttangente bzw. die S2 - Nordrand Schnellstraße erreichbar. Ebenso ist über die Floridsdorfer Hauptstraße und die Floridsdorfer Brücke die Anbindung Richtung stadteinwärts gegeben. An öffentlichen Verkehrsmitteln stehen Straßenbahnlinien in der Donauefelder Straße in westlicher Richtung zum U-Bahn- und Schnellbahnbahnhof am Franz-Jonas-Platz sowie in östlicher Richtung zur U-Bahn Linie U1 im 22. Bezirk zur Verfügung.

## Infrastruktur

Die Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der direkten Umgebung (in der bewertungsgegenständlichen Wohn- und Geschäftshausanlage) vorhanden. Über die Donauefelder Straße in östlicher Richtung und die Bundesstraße B3 ist das Einkaufszentrum "Donauzentrum" in rund 2 Kilometern Entfernung erreichbar. Alle wichtigen Verwaltungs- und Versorgungseinrichtungen sowie Kindergärten und Schulen sind im Bezirk gegeben.

## Allgemeine Bewertungsgrundlagen

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

## Bewertungsmethode

Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen

**das Vergleichswertverfahren**

**das Sachwertverfahren**

**und das Ertragswertverfahren**

zur Verfügung.

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

Für die Bewertung der bestandfreien **Wohnung Stiege 2 W 27** ist das **Vergleichswertverfahren** als das für Miteigentumsanteile - Wohnungseigentum geeignete Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

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

## Der Vergleichswert

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

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

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

## Hinweise zur Bewertung

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

## Vergleichswert

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

### Bewertung

Als Vergleichsdaten wurden Preise von Verkaufsvorgängen von Eigentumswohnungen aus den Jahren 2023 bis 2024 in der näheren Umgebung erhoben. Aus dem Jahr 2025 liegen keine geeigneten Vergleichsdaten vor.

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

Vergleichsobjekte - Kaufvorgänge 2023 bis 2024

#### Vergleichsobjekt 1

Tagebuchzahl 382/2023 *Donaufelder Straße 150*  
Mindestanteil 66 / 35616  
Nutzfläche 67,00 m<sup>2</sup> + *Loggia und Terrasse*  
Kaufpreis € 246.000,00

<i>Lage vergleichbar</i>	0%
<i>Freiflächen</i>	0%
Harmonisierungsfaktor	0%
harmonisierter Kaufpreis	€ 246.000,00

Datum Kaufvertrag 12.01.2023

Valorisierung zum Bewertungsstichtag 0,0%

**Kaufpreis Stand 2025 € 246.000,00**

#### Vergleichsobjekt 2

Tagebuchzahl 383/2023 *Nippongasse 5*  
Mindestanteil 84 / 35616  
Nutzfläche 84,00 m<sup>2</sup> + *Loggia*  
Kaufpreis € 286.400,00

<i>Lage vergleichbar</i>	0%
<i>Freiflächen</i>	0%
Harmonisierungsfaktor	0%
harmonisierter Kaufpreis	€ 286.400,00

Datum Kaufvertrag 12.01.2023

Valorisierung zum Bewertungsstichtag 0,0%

**Kaufpreis Stand 2025 € 286.400,00**

#### Vergleichsobjekt 3

Tagebuchzahl 4481/2023 *Nippongasse 5*  
Mindestanteil 81 / 35616  
Nutzfläche 84,00 m<sup>2</sup> + *Loggia*  
Kaufpreis € 254.250,00

<i>Lage vergleichbar</i>	0%
<i>Freiflächen</i>	0%
Harmonisierungsfaktor	0%
harmonisierter Kaufpreis	€ 254.250,00

Datum Kaufvertrag 30.05.2023

Valorisierung zum Bewertungsstichtag 0,0%

**Kaufpreis Stand 2025 € 254.250,00**

**Vergleichsobjekt 4**

Tagebuchzahl 2446/2025 Tokiostraße 17  
 Mindestanteil 68 / 35616  
 Nutzfläche 68,00 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis € 242.600,00

Lage vergleichbar	0%
Freiflächen	5%
Harmonisierungsfaktor	5%
harmonisierter Kaufpreis	€ 254.730,00

Datum Kaufvertrag 07.11.2024  
 Valorisierung zum Bewertungsstichtag 0,0%

Kaufpreis Stand 2025	<b>€ 254.730,00</b>
----------------------	---------------------

**Vergleichsobjekt 5**

Tagebuchzahl 3399/2025 Nippogasse 3  
 Mindestanteil 81 / 35616  
 Nutzfläche 83,00 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis € 316.200,00

Lage vergleichbar	0%
Freiflächen	5%
Harmonisierungsfaktor	5%
harmonisierter Kaufpreis	€ 332.010,00

Datum Kaufvertrag 19.11.2024  
 Valorisierung zum Bewertungsstichtag 0,0%

Kaufpreis Stand 2025	<b>€ 332.010,00</b>
----------------------	---------------------

	Nutzfläche	harm. + valor. Kaufpreis	y €/m <sup>2</sup>
Vergleichsobjekt 1	67,00	246.000	3.671,6
Vergleichsobjekt 2	84,00	286.400	3.409,5
Vergleichsobjekt 3	84,00	254.250	3.026,8
Vergleichsobjekt 4	68,00	254.730	3.746,0
Vergleichsobjekt 5	83,00	332.010	4.000,1
Summen	386,00	1.373.390	17.854,1
arithmetisches Mittel			3.570,8

**Vergleichspreis zum Stichtag:** **ist rund 3.570 € / m<sup>2</sup> Nutzfläche**

**Ermittlung Vergleichswert**

berechnen:  $64,52 \text{ m}^2 \times 3.570 = 230.336 \text{ €}$

**Wertminderung wegen Mängel und Schäden** *augenscheinlich keine vorhanden*

**Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände** 0 €

<b>Vergleichswert</b>	<b>230.336 €</b>
-----------------------	------------------

## Ermittlung der Rechte und Lasten

Im Grundbuch der EZ 4125 B-LNR 19 mit Abfragedatum 17.06.2025 sind folgende Rechte und Lasten eingetragen:

Eintragungen im A2-Blatt:

```
***** A2 *****
 1 a 2657/1964 Verpflichtung zur Gehsteigherstellung
   b 857/1977 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1044
 2 a 36/1968 Verpflichtung gem Pkt 1 Bescheid 1967-09-18 hins vorm Gst 2427
   (nunmehr enthalten in Gst 2428/1 2428/2)
   b 857/1977 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1044
   c 523/1979 In a) berücksichtigt
10 a 2720/1998 Bauplatz (auf) Gst 1559/2 GB Donaufeld, 2428/1
11 a 2720/1998 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage gem P 1 Bescheid
   1996-05-22
12 a 49/1999 Verpflichtung zur Herstellung eines Gemeinschaftsspielplatzes
   und Gewährleistung seiner Zugänglichkeit gem Pkt 32 Bescheid
   1998-11-25 hins Gst 2428/1 GB Leopoldau, Gst 1559/2 GB Donaufeld
```

*Die Eintragungen stellen weder wertbeeinflussende Rechte noch wertbeeinflussende Lasten dar.*

Eintragungen im C-Blatt:

```
***** C *****
22 auf Anteil B-LNR 9 18 19 24 40 45 46 49 54 55
  a 627/2004 Schuldschein und Pfandurkunde 2004-02-25
    PFANDRECHT EUR 327.995,27
    höchstens 18 % Z, höchstens 20 % VuZZ, NGS EUR 82.000,--
    für Bank Austria Creditanstalt AG
  e 1923/2006 Löschung von
    B-LNR 9 hins EUR 314.189,91, NGS EUR 78.548,66
    Rest EUR 13.805,36, NGS EUR 3.451,34
  g 1923/2006 Löschung von
    B-LNR 18 hins EUR 313.744,61, NGS EUR 78.437,33
    Rest EUR 14.250,66, NGS EUR 3.562,67
  h 1923/2006 Löschung von
    B-LNR 19 hins EUR 313.744,61, NGS EUR 78.437,33
    Rest EUR 14.250,66, NGS EUR 3.562,67
  j 1923/2006 Löschung von
    B-LNR 22 hins EUR 313.744,61, NGS EUR 78.437,33
    Rest EUR 14.250,66, NGS EUR 3.562,67
  l 1923/2006 Löschung von
    B-LNR 24 hins EUR 313.744,61, NGS EUR 78.437,33
    Rest EUR 14.250,66, NGS EUR 3.562,67
  r 1923/2006 Löschung von
    B-LNR 40 hins EUR 314.737,14, NGS EUR 78.685,37
    Rest EUR 13.258,13, NGS EUR 3.314,63
  t 1923/2006 Löschung von
    B-LNR 45 46 hins EUR 309.331,26, NGS EUR 77.333,90
    Rest EUR 18.664,01, NGS EUR 4.666,10
  u 1923/2006 Löschung von
    B-LNR 49 hins EUR 310.627,28, NGS EUR 77.657,90
    Rest EUR 17.367,99, NGS EUR 4.342,10
  v 1923/2006 Löschung von
    B-LNR 54 hins EUR 314.857,98, NGS EUR 78.715,58
    Rest EUR 13.137,29, NGS EUR 3.284,42
  w 1923/2006 Löschung von
    B-LNR 55 hins EUR 313.076,67, NGS EUR 78.270,25
```

- Rest EUR 14.918,60, NGS EUR 3.729,75
- aa gelöscht
  - 41 auf Anteil B-LNR 19
    - a 1227/2007 Pfandurkunde 2007-02-12  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 90.000,--  
für Bank Austria Creditanstalt AG
    - b gelöscht
  - 193 auf Anteil B-LNR 19
    - a 2950/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (33 C 528/24y)
  - 196 auf Anteil B-LNR 19
    - a 674/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (33 C 115/25i)
  - 197 auf Anteil B-LNR 19
    - a 796/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr. EUR 753,02 samt 4% Z aus EUR  
140,63 seit 2024-06-02, 4% Z aus EUR 204,13 seit  
2024-06-02, 4% Z aus EUR 204,13 seit 2024-07-02, 4% Z aus  
EUR 204,13 seit 2024-08-02, Kosten EUR 492,40 samt 4 % Z  
seit 2024-09-04, Kosten EUR 297,77 für  
Wohnungseigentümergeinschaft Donaufelderstraße 101 (89 E  
10/25s)

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

**Rechte und Lasten**

**0 €**

## Ermittlung des Verkehrswertes

Vergleichswert des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum		230.336 €
Marktanpassung / Berücksichtigung der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs	0%	0 €
Verkehrswert ohne Rechte und Lasten		230.336 €
Rechte und Lasten		0 €
		230.336 €
Verkehrswert mit Rechte und Lasten	gerundet	230.000 €

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

**Verkehrswert mit Rechte und Lasten 230.000 €**  
( in Worten Euro Zweihundertdreißigtausend )

**Der Verkehrswert versteht sich als "geldlastenfreier" Wert des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum an Stiege 2 W 27.**

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

**Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert**  
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Das Gutachten umfasst 19 Seiten.

25081-1210

## **BEILAGENSAMMLUNG**

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

Zur Ermittlung des **VERKEHRSWERTES** des Miteigentumsanteiles  
- Wohnungseigentum an Stiege 2 W 27 - an der Liegenschaft

**Grundbuch:** 01613 Leopoldau  
**Einlagezahl:** 4125                      **B-LNR:** 19  
**Mindestanteil:** 64 / 13114  
**Bezirksgericht:** Floridsdorf  
**Adresse:** 1210 Wien, Donaufelder Straße 101 / Carminweg 31

## **INHALTSVERZEICHNIS**

**Beilage 1**      **Grundbuchsauszug**  
**Beilage 2**      **Grundriss**  
**Beilage 3**      **Fotodokumentation**  
**Beilage 4**      **Wohnungseigentumsvertrag**

GRUNDBUCHSAUSZUG

KATASTRALGEMEINDE 01613 Leopoldau EINLAGEZAHL 4125  
BEZIRKSGERICHT Floridsdorf

\*\*\*\*\*  
\*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
\*\*\* B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 19 \*\*\*  
\*\*\* C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt \*\*\*  
\*\*\*\*\*

Letzte TZ 1790/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

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

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
KATASTRALGEMEINDE: 01603 Donauefeld				
1559/2	G	GST-Fläche	* 44	
		Bauf.(10)	7	
		Sonst(10)	37	
KATASTRALGEMEINDE: 01613 Leopoldau				
2428/1	G	GST-Fläche	* 8500	
		Bauf.(10)	7087	
		Gärten(10)	1413	Carminweg 31 Donauefelder Straße 101
2428/4	G	Gärten(10)	* 912	
GESAMTFLÄCHE			9456	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

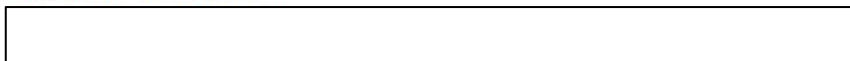
Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

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

- 1 a 2657/1964 Verpflichtung zur Gehsteigerherstellung
- b 857/1977 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1044
- 2 a 36/1968 Verpflichtung gem Pkt 1 Bescheid 1967-09-18 hins vorm Gst 2427  
(nunmehr enthalten in Gst 2428/1 2428/2)
- b 857/1977 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1044
- c 523/1979 In a) berücksichtigt
- 10 a 2720/1998 Bauplatz (auf) Gst 1559/2 GB Donauefeld, 2428/1
- 11 a 2720/1998 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage gem P 1 Bescheid  
1996-05-22
- 12 a 49/1999 Verpflichtung zur Herstellung eines Gemeinschaftsspielplatzes  
und Gewährleistung seiner Zugänglichkeit gem Pkt 32 Bescheid  
1998-11-25 hins Gst 2428/1 GB Leopoldau, Gst 1559/2 GB Donauefeld

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

19 ANTEIL: 64/13114



- d 1923/2006 Kaufvertrag 2002-07-19 Eigentumsrecht
- e 1923/2006 IM RANG 2415/2002 4882/2020 Wohnungseigentum an Stiege 2 W 27  
g gelöscht

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

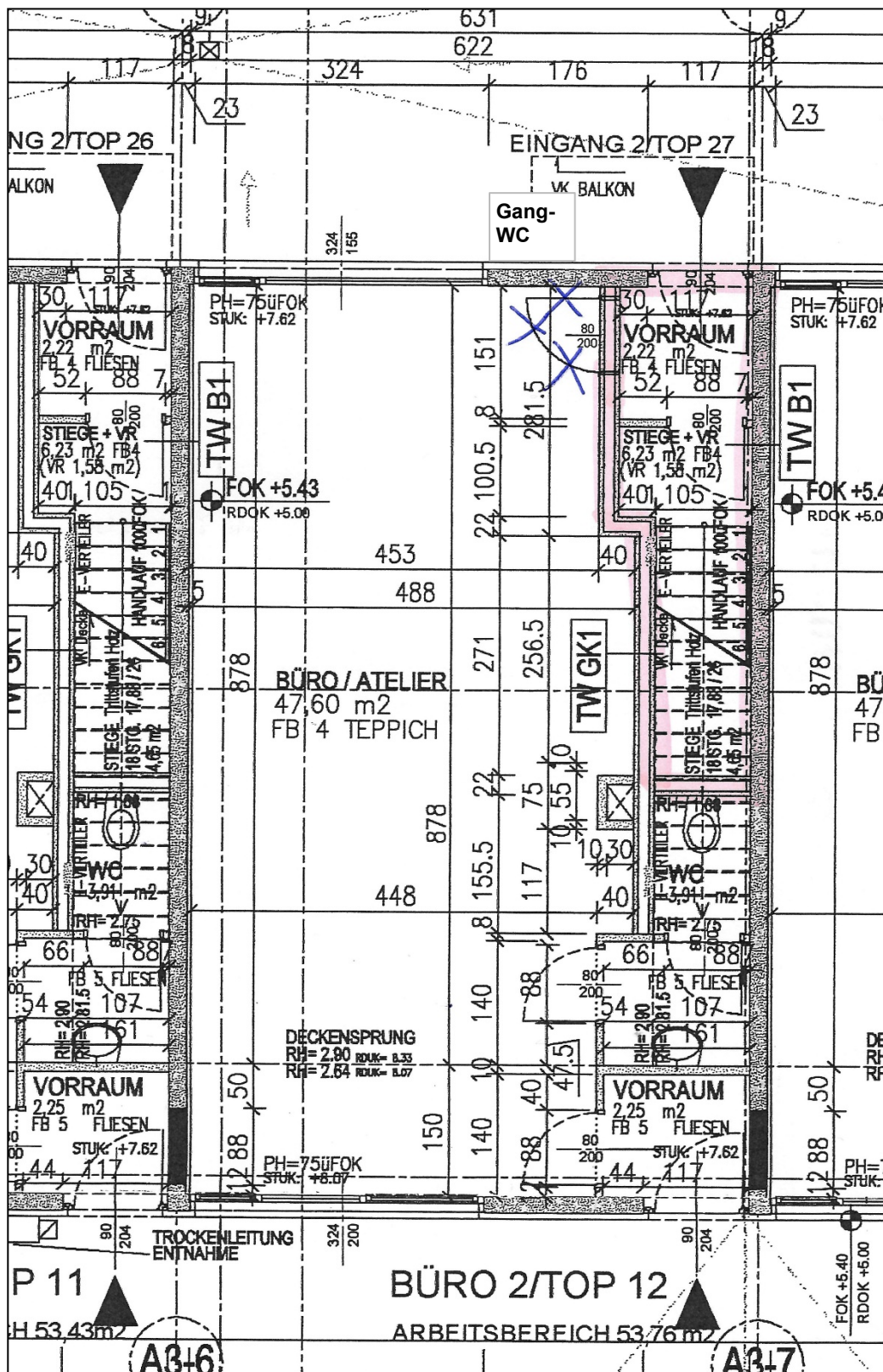
- 22 auf Anteil B-LNR 9 18 19 24 40 45 46 49 54 55
  - a 627/2004 Schuldschein und Pfandurkunde 2004-02-25
    - PFANDRECHT EUR 327.995,27
    - höchstens 18 % Z, höchstens 20 % VuZZ, NGS EUR 82.000,--
    - für Bank Austria Creditanstalt AG
  - e 1923/2006 Löschung von
    - B-LNR 9 hins EUR 314.189,91, NGS EUR 78.548,66
    - Rest EUR 13.805,36, NGS EUR 3.451,34
  - g 1923/2006 Löschung von
    - B-LNR 18 hins EUR 313.744,61, NGS EUR 78.437,33
    - Rest EUR 14.250,66, NGS EUR 3.562,67
  - h 1923/2006 Löschung von
    - B-LNR 19 hins EUR 313.744,61, NGS EUR 78.437,33
    - Rest EUR 14.250,66, NGS EUR 3.562,67
  - j 1923/2006 Löschung von
    - B-LNR 22 hins EUR 313.744,61, NGS EUR 78.437,33
    - Rest EUR 14.250,66, NGS EUR 3.562,67
  - l 1923/2006 Löschung von
    - B-LNR 24 hins EUR 313.744,61, NGS EUR 78.437,33
    - Rest EUR 14.250,66, NGS EUR 3.562,67
  - r 1923/2006 Löschung von
    - B-LNR 40 hins EUR 314.737,14, NGS EUR 78.685,37
    - Rest EUR 13.258,13, NGS EUR 3.314,63
  - t 1923/2006 Löschung von
    - B-LNR 45 46 hins EUR 309.331,26, NGS EUR 77.333,90
    - Rest EUR 18.664,01, NGS EUR 4.666,10
  - u 1923/2006 Löschung von
    - B-LNR 49 hins EUR 310.627,28, NGS EUR 77.657,90
    - Rest EUR 17.367,99, NGS EUR 4.342,10
  - v 1923/2006 Löschung von
    - B-LNR 54 hins EUR 314.857,98, NGS EUR 78.715,58
    - Rest EUR 13.137,29, NGS EUR 3.284,42
  - w 1923/2006 Löschung von
    - B-LNR 55 hins EUR 313.076,67, NGS EUR 78.270,25
    - Rest EUR 14.918,60, NGS EUR 3.729,75
- aa gelöscht
- 41 auf Anteil B-LNR 19
  - a 1227/2007 Pfandurkunde 2007-02-12
    - PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 90.000,--
    - für Bank Austria Creditanstalt AG
  - b gelöscht
- 193 auf Anteil B-LNR 19
  - a 2950/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (33 C 528/24y)
- 196 auf Anteil B-LNR 19
  - a 674/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (33 C 115/25i)
- 197 auf Anteil B-LNR 19
  - a 796/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr. EUR 753,02 samt 4% Z aus EUR 140,63 seit 2024-06-02, 4% Z aus EUR 204,13 seit 2024-06-02, 4% Z aus EUR 204,13 seit 2024-07-02, 4% Z aus EUR 204,13 seit 2024-08-02, Kosten EUR 492,40 samt 4 % Z seit 2024-09-04, Kosten EUR 297,77 für Wohnungseigentümergeinschaft Donaufelderstraße 101 (89 E 10/25s)

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

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

WOHNUNGSGRUNDRISS

1.Obergeschoss





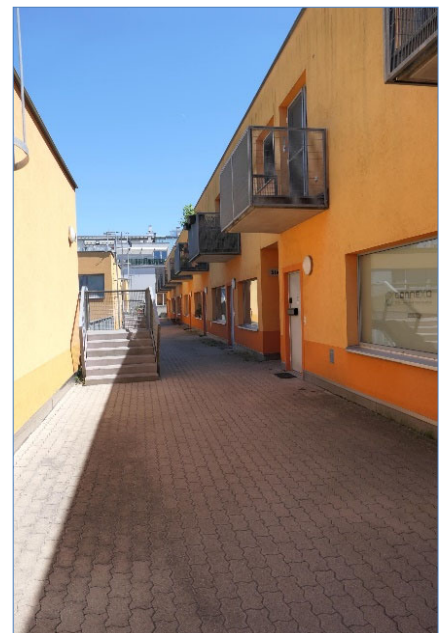
FOTODOKUMENTATION



Ansicht Donaufelder Straße



Ansicht Carminweg



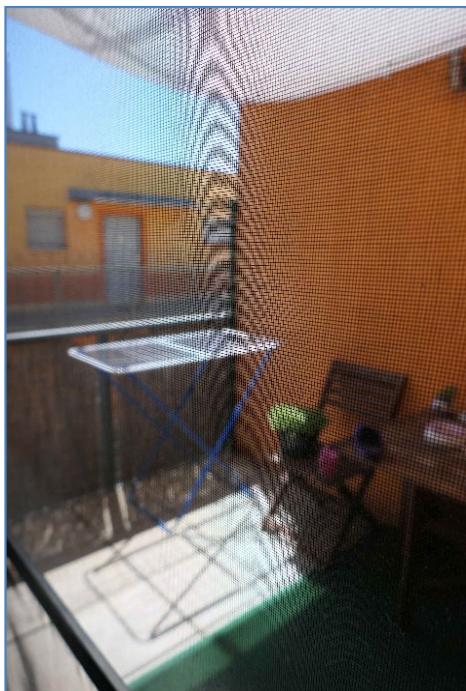
Zugang Top 27 Stiege 2



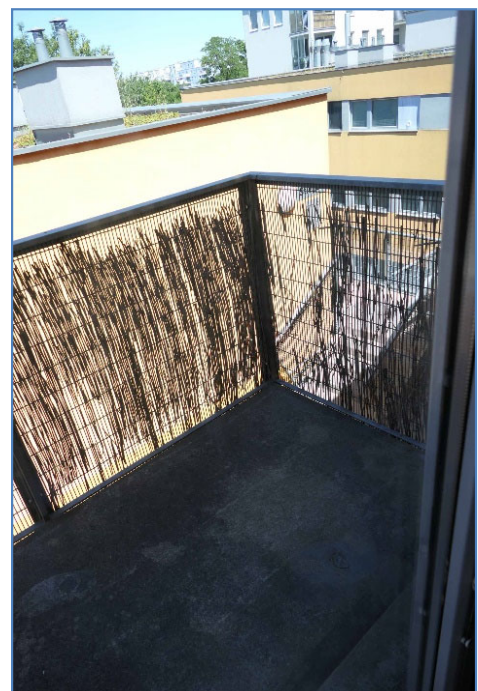
Stiege



Wohnküche



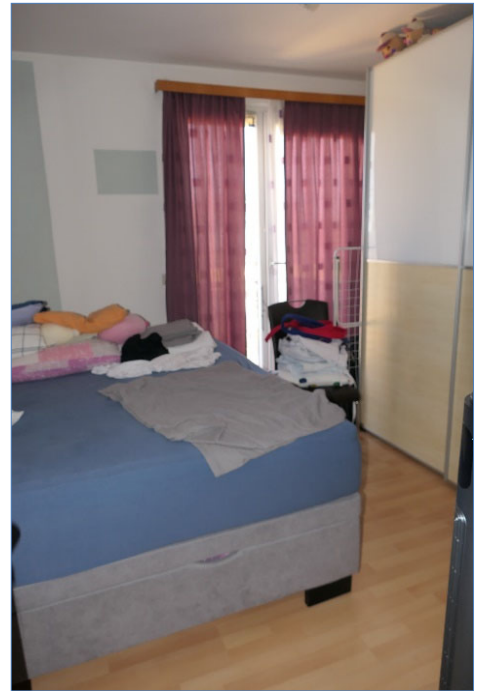
Loggia



Balkon



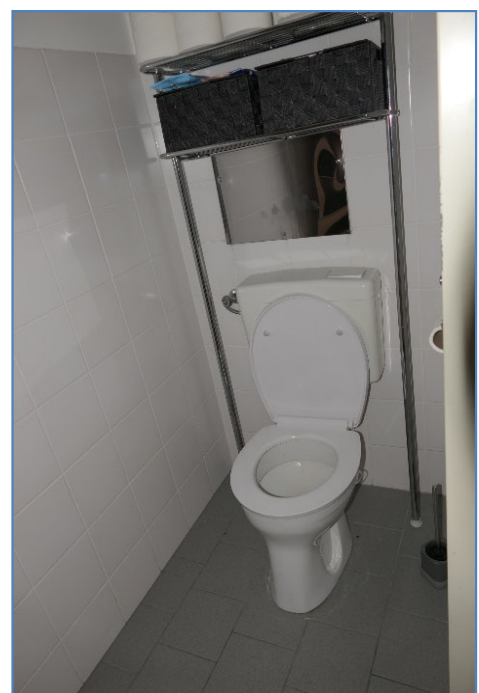
Zimmer



Zimmer



Bad



WC

Angezeigt am 07. APR. 2004 u. unter B.R.P.  
 verbucht  
 308328  
 Finanzamt für Gebühren u.  
 Verkehrsteuern in Wien

Vereinbarung zur Begründung des

WOHNUNGSEIGENTUMS

(Wohnungseigentumsvertrag)

welche am heutigen Tage abgeschlossen wurde zwischen den in der angeschlossenen Tabelle, laufende Nummer 1-181 angeführten Vertragsparteien wie folgt:

I.

Die in der angeschlossenen Tabelle Spalte A unter laufender Nummer 1-181 angeführten und in Spalte C namentlich genannten Vertragsparteien sind zu den in Spalte D bzw. E ausgewiesenen Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft EZ 4125 Grundbuch Leopoldau, Gerichtsbezirk Floridsdorf, bestehend aus den Grundstücken Nr. 1559/2, 2428/1 und 2428/4.

Auf der Liegenschaft wird ein Gebäude mit 54 Wohnungen, einem Großmarkt, 7 Geschäften, 2 Geschäfte/Atelier/Büros, 10 Büro/Ateliers, 23 Büros, 9 Werkstätten, einem Kindergarten, 21 Lager, einer Garage (Garage II) mit 250 Abstellplätzen für KFZ im 2. UG, einem Portier und anderen gemeinschaftlichen Räumlichkeiten laut den von der Baubehörde genehmigten Plänen errichtet.

II.

Die in der angeschlossenen Tabelle Spalte A unter laufender Nummer 1-181 angeführten und in Spalte C namentlich genannten Miteigentümer haben ihre Liegenschaftsanteile, welche gemäß dem Gutachten des Sachverständigen für das Realitätenwesen KR Dr. Wolfgang Renezeder vom 03.08.1999 festgesetzt wurden, seinerzeit bereits zu dem Zwecke erworben, um Wohnungseigentum an den von ihnen benützten Wohnungen oder Geschäftslokalen etc. zu begründen. Da aufgrund der Baufertigstellung gemäß den der Benützungsbewilligung oder Baufertigstellungsanzeige zugrunde liegenden Plänen eine neuerliche Parifizierung erforderlich war, erfolgte diese und geben hiemit alle Miteigentümer ihre ausdrückliche Zustimmung zur Richtigstellung der Miteigentumsanteile gemäß dem Gutachten des allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Arch. Dipl.-Ing. Dr. Reinhold Harlfinger vom 24.11.2003 an der Liegenschaft EZ 4125, Grundbuch Leopoldau im Sinne des § 10 Abs. 3 des Bundesgesetzes vom 26. April 2002 über das Wohnungseigentum BGBl. I 70/2002 in der geltenden Fassung (in weiterer Folge kurz WEG genannt) unter Zugrundelegung der nunmehrigen Feststellung der Mindestanteile (Nutzwerte), welche in der angeschlossenen Tabelle unter F angeführt sind.

Sofern Miteigentumsanteile von einer Eigentümerpartnerschaft erworben wurden, erfolgt die Begründung des gemeinsamen Wohnungseigentums gemäß § 5 Abs. 3 iVm §§ 12 und 13 WEG.

Im Sinne des § 10 Abs. 3 WEG erteilen daher sämtliche Miteigentümer ihre ausdrückliche Zustimmung, dass ihre bisherigen Miteigentumsanteile, welche in der angeschlossenen Tabelle unter D bzw. E angeführt sind, nunmehr in jene Miteigentumsanteile, die der neuen Nutzwertfestsetzung entsprechen und in der angeschlossenen Tabelle unter F angeführt sind, abgeändert werden können.

Die Übernahme bzw. Übertragung dieser Miteigentumsanteile erfolgte durch Bewohnen bereits vor Unterfertigung dieses Vertrages und ist vollkommen unentgeltlich.

### III.

Die in der Tabelle Spalte A unter lfd. Nr. 1-181 angeführten und in Spalte C namentlich genannten Miteigentümer räumen sich wechselseitig mit Wirkung für sich und ihre Rechtsnachfolger das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung über die in der Tabelle Spalte B angeführten Einheiten, welche aus den in Spalte H ersichtlichen Räumlichkeiten bestehen, im Sinne des § 2 WEG nach Maßgabe der in der Tabelle angeführten Aufstellung ein, sodass hierdurch ein mit dem Miteigentumsanteil untrennbar verbundenes, gegen Dritte wirksames Recht, das Wohnungseigentum, begründet wird, dessen Gegenstand die ausschließliche Verfügung über die bewohnbaren, in der Tabelle Spalte H bezeichneten Räume der in Spalte B genannten Einheiten durch den jeweiligen Wohnungseigentümer darstellt.

### IV.

Alle Miteigentümer anerkennen die nachstehend angeführten Bestimmungen zur Regelung der aus dem Mit- und Wohnungseigentum abgeleiteten Rechte und Pflichten:

## **Gemeinschaftsordnung**

### § 1 Umfang des Wohnungseigentums

1. Das Wohnungseigentum umfasst folgende Teile des auf der Liegenschaft errichteten Objektes:
  - a) Die Gesamtfläche der im Wohnungseigentum stehenden Räume einschließlich der dazugehörigen Terrassen, Loggien und Eigengärten sowie der dazugehörigen Kellerabteile bzw. Einlagerungsräume und sonstigen Flächen samt Wand- und Deckenputz, Tapeten, Fliesen, Fußbodenbelag sowie die Beläge der Terrassen, Balkone und Loggien inkl. der dazugehörigen Abflüsse, jedoch nicht die darunter befindlichen Deckenkonstruktionen, Isolierungen und Leitungen sowie die tragenden Teile der Decken und Wände;
  - b) die in den Räumen vorhandenen nicht tragenden Zwischenwände;
  - c) die Innenseiten der Fenster und die Fensterbänke;
  - d) die zu den Räumen gehörigen Türen samt Zargen, die Innenseiten der Terrassentüren sowie der Wohnungseingangstür;
  - e) die in den Räumen eingebauten Einrichtungsgegenstände, wie Wandschränke, sowie Küchen-, Bad-, Wasch- und Toiletteneinrichtungen;

- f) die Versorgungsleitungen für Wasser, elektrischen Strom; die Heizungsrohre und Leitungen der sanitären Anlagen, jeweils von der Abzweigung in die einzelne im Wohnungseigentum stehende Raumeinheit an, ausgenommen Durchgangsleitungen, sowie dazugehörige Zähler und Messeinrichtungen, auch wenn sie sich außerhalb der Wohnungseigentumsräume befinden, sofern sie nicht im Eigentum der Versorgungsbetriebe stehen; die Läutevorrichtungen und sonstigen Schwachstromanlagen von der Grenze der Wohnungseigentumsräume an.
2. Vom Wohnungseigentum erfasst ist ferner der Anteil jedes Miteigentümers an den gemeinschaftlich verwalteten Geldern und, soweit vorhanden, an der gemäß § 7 der Gemeinschaftsordnung gebildeten Rücklage. Im Falle des Eigentümerwechsels geht dieser Anteil automatisch auf den Nacherwerber über. Eine Stichtagsabrechnung ist ausgeschlossen.

## § 2 Verwaltung

1. Zur Verwaltung der im Miteigentum der Käufer stehenden Liegenschaft wird ein gemeinsamer Verwalter im Sinne der bezughabenden Bestimmungen des WEG bzw. des Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches bestellt.

Der Verwalter ist zu verpflichten, sämtliche von ihm verwahrten und verwalteten Gelder der Eigentümergeinschaft über ein auf die Eigentümergeinschaft lautendes und für jeden Wohnungseigentümer einsehbares gesondertes Konto zu führen, welches den Geschäftsbedingungen für Anderkonten der Immobilienmakler und Immobilienverwalter vom November 1976 entspricht.

Alle der Eigentümergeinschaft zustehenden Befugnisse werden nach außen hin durch den gemeinsamen Verwalter ausgeübt.

Die Bestellung und Abberufung des gemeinsamen Verwalters erfolgt durch die Mehrheit der Miteigentümer, wobei jedem derselben so viele Stimmen zustehen, als er grundbuchsmäßig Anteile aufzuweisen hat.

2. Der Verwalter ist berechtigt, für die Verwaltung ein Honorar in Rechnung zu stellen, welches aufgrund der Richtlinien und Honorarsätze der Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder bzw. der Entgeltrichtlinienverordnung in der geltenden Fassung ermittelt wird. Die Bezahlung erfolgt monatlich an jedem Monatsersten.
3. Bei Ausübung seiner Tätigkeit, insbesondere im Rahmen des § 20 WEG, welcher sich auf die ordentliche Verwaltung der Liegenschaft bezieht, ist der Verwalter iSd § 20 Abs. 1 WEG verpflichtet, die gemeinschaftsbezogenen Interessen aller Wohnungseigentümer zu wahren, die Weisungen der Mehrheit der Wohnungseigentümer zu befolgen, soweit diese nicht gesetzwidrig sind.
4. Bei Handlungen, die über den Umfang der ordentlichen Verwaltung hinausgehen, hat der Verwalter die Bestimmungen des § 29 WEG einzuhalten.

5. Der Verwalter verwahrt alle auf die Wohnanlage bezughabenden Urkunden, Pläne, Rechnungen und Bescheide aller Art und Gattung als gemeinsame Schriftstücke aller Miteigentümer.

### § 3 Nutzungsrechte des Wohnungseigentümers

1. Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, sein Wohnungseigentum ungehindert zu benützen, soweit nicht das Gesetz, Rechte Dritter oder diese Gemeinschaftsordnung entgegen stehen. Der Bestand, die Sicherheit und das architektonische sowie das ästhetische Bild der Wohnanlage dürfen dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Das Betreiben eines Gewerbes oder sonstiger beruflicher Tätigkeiten in der Wohnung ist insoweit gestattet, als dadurch die Ruhe der anderen Bewohner nicht mehr gestört ist als durch eine Wohnung.

2. Bei Überlassung der Nutzungsrechte an Dritte durch Vermietung, Verpachtung oder auf andere Art bleibt der Wohnungseigentümer an alle Verpflichtungen aus dieser Gemeinschaftsordnung voll und ganz gebunden. Er ist ferner gehalten, den Dritten vertraglich an die Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung als ausdrückliche Kündigungsgründe für den Vertrag aufzunehmen und bei Verstößen die ihm mögliche Abhilfe zu schaffen.
3. Der Bestand sowie die Wartung und Pflege von Einrichtungen aller Art, die der Ver- und Entsorgung der Wohnanlage oder ihrer Einrichtungen dienen, sind zu gewährleisten.
4. Sollten in jenen Teilen, welche vom Wohnungseigentum erfasst sind, Einrichtungen vorhanden sein, die für den Betrieb bzw. die ordnungsgemäße Verwaltung der gesamten Liegenschaft notwendig sind, so hat der jeweilige Wohnungseigentümer das Betreten der in seiner ausschließlichen Nutzung stehenden Liegenschaftsteile zum Erreichen der obgenannten Einrichtungen zu gestatten.

### § 4 Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums

1. Alle Teile der Wohnanlage und der Grundstücke, die nicht gemäß § 3 der Gemeinschaftsordnung in Sondernutzung der Wohnungseigentümer stehen, stehen allen Miteigentümern zur ordnungsgemäßen Nutzung gemäß der Zweckbestimmung als gemeinschaftliches Eigentum frei.
2. Die Erträgnisse aus der Vermietung nicht im Wohnungseigentum stehender Flächen kommen allen Wohnungseigentümern im Verhältnis ihrer Liegenschaftsanteile zu.
3. Es ist daher keinem Miteigentümer gestattet, ohne Zustimmung der Miteigentümer – vorbehaltlich der Regelung in Pkt. 4. – über sein Wohnungseigentum hinaus Räume, Grundflächen, Einrichtungen oder Vorrichtungen, in welcher Art immer, widmungswidrig oder ausschließlich zu nutzen (z.B. Gemeinschaftsräume, Zugänge, Abstellflächen, Grünflächen, und dgl.).
4. Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, das gemeinschaftliche Eigentum schonend und pfleglich zu behandeln. Alle am gemeinschaftlichen

Eigentum entdeckten Schäden sind dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen. Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, Reparaturen des gemeinschaftlichen Eigentums unter schonender Inanspruchnahme der vom Wohnungseigentum erfassten Räume zu dulden.

5. Der Wohnungseigentümer haftet den übrigen Miteigentümern für schuldhafte Beschädigung und unsachgemäße Behandlung des gemeinschaftlichen Eigentums.
6. Nutzung der KFZ-Einstellplätze auf der vertragsgegenständlichen Liegenschaft

a) Sämtliche KFZ-Einstellplätze auf der vertragsgegenständlichen Liegenschaft, die nicht im selbständigen Eigentum stehen, werden vom Verwalter in der Reihenfolge des Einlangens schriftlicher Anmeldungen vergeben, wobei grundsätzlich nur ein KFZ-Einstellplatz je Wohnung in Miete vergeben wird. Bei gleichzeitig einlangenden Anmeldungen entscheidet das Los über die Reihung. Den Nutzern der Geschäftslokale stehen bei Bedarf so viele Stellplätze zur Verfügung, wie gemäß der Wiener Bauordnung Pflichtstellplätze geschaffen werden müssen.

Liegen seitens der Wohnungseigentümer weniger Anmeldungen vor als KFZ-Einstellplätze vorhanden sind, ist der Verwalter berechtigt, nach Maßgabe des Bedarfes auch mehrere Plätze an einzelne Wohnungen bzw. Wohnungseigentümer zu vergeben und die auch danach nicht benötigten KFZ-Einstellplätze auch an hausfremde Personen in Miete zu vergeben. Wird ein KFZ-Einstellplatz frei, ist er den bisher unberücksichtigt gebliebenen Interessenten nach Maßgabe der Reihenfolge ihrer Anmeldung anzubieten.

Bei Anwendung des Absatz 2 ist jedoch der Hausverwalter berechtigt, erst hausfremde Mieter und sodann Wohnungseigentümer, die mehr als einen Stellplatz gemietet haben, zu kündigen, wenn sich andere Wohnungseigentümer, die bisher noch keinen Stellplatz hatten, hierfür anmelden.

- b) Die nicht nur kurzfristige Überlassung eines Platzes, soweit er nicht vom Wohnungseigentum umfasst ist, durch den Benützer an Dritte, gleichgültig ob entgeltlich oder unentgeltlich, ist nicht zulässig und ist ein Grund für die Aufkündigung des Einstellvertrages. In diesem Fall ist der Benützer nicht mehr berechtigt, Bedarf an einem KFZ-Einstellplatz geltend zu machen.
- c) Die Höhe des Entgeltes für die KFZ-Einstellung auf den im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Plätzen bestimmt sich nach dem marktüblichen, in vergleichbarer Lage erzielbaren Mietzins und soll eine ständige Auslastung der Garage gewährleisten. Die Mietzinse erhöhen sich entsprechend den Veränderungen der Marktlage.

Die Ermittlung der marktüblichen Mietzinse obliegt dem Hausverwalter unbeschadet einer Überprüfung durch den Außerstreitrichter oder einer Festsetzung durch Beschluss der Wohnungseigentümer. Eine Verminde-

zung der Mietzinse kann jedoch von den Wohnungseigentümern nur einstimmig beschlossen werden.

- d) Die Benützung der Garage hat ohne eine das unbedingt notwendige Ausmaß überschreitende Beeinträchtigung und Belästigung der übrigen Miteigentümer der vertragsgegenständlichen Liegenschaft zu erfolgen.
- e) Sollte ein Wohnungseigentümer, der einen Einstellplatz gemietet hat, mit der Zahlung des Mietzinses trotz zweimaliger Mahnung in Verzug sein, wird der Hausverwalter hiermit von allen Miteigentümern ausdrücklich ermächtigt und beauftragt, diesem Wohnungseigentümer das Mietverhältnis über den KFZ-Einstellplatz aufzukündigen.

#### § 5 Bauliche Maßnahmen, Änderungen des äußeren Erscheinungsbildes

1. Die Vornahme von baulichen Veränderungen im Inneren der Wohnungen oder Geschäftsflächen erfolgt iSd § 16 Abs. 2 WEG.
2. Die Miteigentümer sind bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 13 Abs. 2 WEG verpflichtet, dem Ansuchen eines Miteigentümers um bauliche Veränderung oder die Durchführung sonstiger Baumaßnahmen im Rahmen seines Wohnungseigentums zuzustimmen.
3. Die Wohnungseigentümer nehmen ausdrücklich zur Kenntnis, dass an den Fassaden teilweise Werbeflächen (z.T. beleuchtet) für die Lokale und insbesondere für den Merkur-Markt im Sinne des vereinbarten Werbekonzeptes vorgesehen sind.
4. Die Wohnungseigentümer nehmen außerdem ausdrücklich zur Kenntnis, dass Kühlgeräte, Kondensatoren und andere technische Einrichtungen für den Merkur-Markt, auch auf allgemeinen Teilen der Liegenschaft auf Bestandsdauer des Objektes errichtet werden, wobei vereinbart wird, dass die Erhaltung dieser Einrichtungen einschließlich der Zu- und Ableitungen der RentCon obliegt.
5. Die Wohnungseigentümer nehmen weiters ausdrücklich zur Kenntnis, dass eine Satelliten-Anlage für das im Merkur-Markt zu betreibende Radio Max auch auf einem allgemeinen Teil der Liegenschaft auf Bestandsdauer des Objektes errichtet wird, wobei vereinbart wird, dass die Erhaltung dieser Anlage einschließlich der erforderlichen Leitungen der RentCon obliegt.

#### § 6 Aufwendungen für die Liegenschaft:

1. Alle Aufwendungen, die sich aus dem Besitz oder Eigentum der vertragsgegenständlichen Liegenschaft ergeben, sind von allen Miteigentümern nach dem Verhältnis ihrer Anteile laut Nutzwertfestsetzung zu tragen, soweit nicht die einzelnen Miteigentümer hierfür nach den Bestimmungen dieses Vertrages unmittelbar aufzukommen haben oder dieser Vertrag darüber hinaus eine abweichende Regelung vorsieht.

Zu den gem. Abs. 1 zu tragenden gemeinsamen Leistungen gehören insbesondere die sonstigen mit dem Betrieb der Wohn- und Geschäftsanlage verbundenen Kosten, insbesondere die Kosten der

Gemeinschaftsräume, Lüftungsanlagen, die Aufwendungen für die Erhaltung und Säuberung von gemeinschaftlichen Wegen, Anlagen und Grünflächen, das Conciergeservice, die Prämien für die Versicherung der Anlage, die Kosten der Beleuchtung der Wege, sowie für die Hausreinigung sowie alle mit dem Besitz oder dem Eigentum der vertragsgegenständlichen Liegenschaft verbundenen Steuern, Abgaben, Gebühren und Tarife und alle sonstigen Aufwendungen, für die nicht ausdrücklich ein anderer Verteilungsschlüssel vereinbart wurde.

Einvernehmlich wird für die Verrechnung der nachstehenden Aufwendungen eine abweichende Verteilung vereinbart:

#### **Aufwendungen:**

- a) des Kinderspielplatzes (ohne Beteiligung des Verbrauchermarktes, Betriebs- und Erhaltungskostenbeteiligung aufgrund des Mitbenützungsrechtes der Nachbarliegenschaft 1210 Wien, Donauefelder Straße 103; Verrechnung: anteilig; Berechnung: Basis Gesamtnutzwert der betroffenen Einheiten),
- b) des Warm- und Kaltwassers innerhalb der Einheiten (soweit Subzähler vorhanden; Berechnung: Eigenverbrauch, ansonsten Nutzwert),
- c) der Rauchfangkehrerkosten (abhängig von Notkaminanschlüssen der Einheiten (vorgesehen bei den Wohnungen); Verrechnung: anteilig; Berechnung: Basis Gesamtnutzwert der betroffenen Einheiten),
- d) der Hausversicherungen (Verrechnung: anteilig; Berechnung: nach Quadratmeter der einzelnen Einheiten;
- e) des Mülls (eigene Müllcontainer für Gewerbetreibende (= Verbrauchermarkt, Drive in, Restaurants, Geschäfte, Werkstätten) Berechnung: Gewerbetreibende Eigenverbrauch; die anderen Einheiten: Verrechnung: anteilig; Basis Gesamtnutzwert der betroffenen Einheiten; Müllentsorgungsgebühren, welche nicht zuzuordnen sind, und zusätzlich zu den städtischen bzw. durch private Müllentsorgungsunternehmen eingehobenen laufenden Müllentsorgungsgebühren anfallen, z.B. Sperrmüllentsorgung, Kellerentrümpelungen, etc., sind nach dem Nutzwert auf alle Liegenschaftseigentümer aufzuteilen),
- f) der allgemeinen Stromkosten innerhalb der Anlage (insbesondere Stiegenhausbeleuchtung; Verrechnung: anteilig; Berechnung: Basis Gesamtnutzwert der betroffenen Einheiten **ohne** Beteiligung des Verbrauchermarktes, Beleuchtung der Freiflächen auf der Urbanen Platte und im Erdgeschoß und der Zufahrtwege im Erdgeschoß nach Nutzwert **mit** Beteiligung des Verbrauchermarktes)
- g) der Waschküche (Münzsystem; bei der Kalkulation der Münzgebühr ist darauf zu achten, dass damit die Kosten des Stromverbrauches und Erhaltung abgedeckt werden können; die Höhe der Münzgebühr muss angemessen und ortsüblich sein; die Kalkulation der Münzgebühr obliegt dem gemeinsamen Verwalter, welcher diesbezüglich an allfällige Weisungen der Mehrheit der Eigentümer (ohne Verbrauchermarkt) gebunden ist; die Münzeinnahmen kommen der Eigentümergemeinschaft (ohne Verbrauchermarkt) durch Gutschrift auf das gemeinsame Konto zugute;)
- h) der Aufzugskosten (Beteiligung nach der Möglichkeit der Nutzung; siehe auch Planskizze; zur Gewährleistung der nachstehenden Aufteilung ist für jede Aufzugsanlage, welche nicht allen Miteigentümern der Liegenschaft zugeordnet ist, eine gesonderte Rücklage zu bilden und hierfür gesonderte Rücklagenbeiträge an die am jeweiligen Aufteilungsschlüssel teilnehmenden

Miteigentümer vorzuschreiben, wobei die Mehrheit der Miteigentümer (nach Nutzwerten) innerhalb einer solchen Aufzugsgemeinschaft über die Höhe der Dotierung dieser Rücklage beschließen darf; die Aufzüge sind bezeichnet und numeriert mit den Buchstaben A bis H;

Aufzug **A** ist auf Stiege 2 situiert und führt vom 1. Untergeschoß bis ins 2. Obergeschoß;

Aufzug **B** ist auf Stiege 1 situiert und führt vom 2. Untergeschoß bis ins 1. Obergeschoß (Urbane Platte);

Aufzug **C** ist auf Stiege 7 situiert und führt vom 1. Obergeschoß (Urbane Platte) bis ins 3. Obergeschoß;

Aufzug **D** und **E** führt vom 2. Untergeschoß bis ins Erdgeschoß und ist dem Verbrauchermarkt zugeordnet;

Aufzug **F** ist auf Stiege 8 situiert und führt vom 1. Obergeschoß (Urbane Platte) bis ins 4. Obergeschoß;

Aufzug **G** ist auf Stiege 9 situiert und führt vom 1. Obergeschoß (Urbane Platte) bis ins 4. Obergeschoß;

Aufzug **H** ist auf Stiege 10 situiert und führt vom 1. Obergeschoß (Urbane Platte) bis ins 4. Obergeschoß;

Verbrauchermarkt:

Aufzüge **D+E**;

Berechnung: Aufzugsweise getrennte Kosten hins. Strom, Wartung, TÜV, Reparatur laut Zählerstand und getrennten Rechnungen, soweit erfassbar; Verrechnung: Eigenverbrauch, soweit erfassbar;

Einheiten der Stiegen 2 bis 6, Drive-in, Restaurants, Geschäfte/Lokale/Büros im Erdgeschoß und im 1.OG (Urbane Platte):

Einheiten Stiege 2 bezeichnet jene Einheiten in den zwei mittleren Gebäudezeilen):

Aufzüge **A+B**

Berechnung: Aufzugsweise getrennte Kosten hins. Strom, Wartung, TÜV, Reparatur laut Zählerstand und getrennten Rechnungen, soweit erfassbar; Verrechnung: anteilig; Basis Gesamtnutzwert der betroffenen Einheiten;

Einheiten der 2. und 3. Obergeschoße der Stiege 7:

Aufzüge **A,B+C**

Berechnung: Aufzugsweise getrennte Kosten hins. Strom, Wartung, TÜV, Reparatur laut Zählerstand und getrennten Rechnungen, soweit erfassbar; Verrechnung: anteilig; Basis Gesamtnutzwert der betroffenen Einheiten;

Einheiten der 2. und 3. Obergeschoße der Stiege 8:

Aufzüge **A,B+F**

Berechnung: Aufzugsweise getrennte Kosten hins. Strom, Wartung, TÜV, Reparatur laut Zählerstand und getrennten Rechnungen, soweit erfassbar; Verrechnung: anteilig; Basis Gesamtnutzwert der betroffenen Einheiten;

Einheiten der 2. und 3. Obergeschoße der Stiege 9:

**Aufzüge A,B+G**

Berechnung: Aufzugsweise getrennte Kosten hins. Strom, Wartung, TÜV, Reparatur laut Zählerstand und getrennten Rechnungen, soweit erfassbar; Verrechnung: anteilig; Basis Gesamtnutzwert der betroffenen Einheiten;

Einheiten der 2. und 3. Obergeschoße der Stiege 10:

**Aufzüge A,B+H**

Berechnung: Aufzugsweise getrennte Kosten hins. Strom, Wartung, TÜV, Reparatur laut Zählerstand und getrennten Rechnungen, soweit erfassbar; Verrechnung: anteilig; Basis Gesamtnutzwert der betroffenen Einheiten;

Nicht erfassbare Aufzugskosten welcher Art auch immer werden nach dem allgemeinen Nutzwert verrechnet.

2. Die Einhebung der laufenden Aufwendungen durch den Hausverwalter erfolgt monatlich mit einem von der Hausverwaltung ermittelten à conto Betrag und einer Abrechnung per Ende Dezember jeden Jahres. Der Hausverwalter ist verpflichtet, jedem Miteigentümer die Jahresabrechnung für die laufenden Aufwendungen eines Jahres spätestens bis zum 30. Juni des Folgejahres zu legen und die Belege an einer geeigneten Stelle zur Einsichtnahme aufzulegen. Die Auflage der Jahresabrechnung ist von der Verwaltung auf der Anschlagtafel kundzumachen. Die Miteigentümer sind angehalten, die Jahresabrechnung innerhalb von 3 Monaten nach deren Auflegen zu überprüfen und allfällige Einwendungen binnen dieser Frist schriftlich beim Verwalter zu erheben.

Guthaben oder Fehlbeträge, die sich aufgrund der Jahresabrechnung ergeben, werden den Miteigentümern gemeinsam mit der Abrechnung bekannt gegeben. Fehlbeträge sind binnen 14 Tagen nach Ablauf der Einspruchsfrist einzuzahlen, Guthaben, die den Betrag der einfachen Monatsvorschreibung des laufenden Jahres nicht überschreiten, dürfen vom Verwalter auf die nächste Abrechnungsperiode vorgetragen werden, höhere Guthaben sind binnen 14 Tagen nach Ablauf der Einspruchsfrist an die Miteigentümer auszuzahlen. Der Hausverwalter hat weiters spätestens vor Ablauf eines jeden Kalenderjahres in der Anlage eine Vorausschau für das nächste Jahr aufzulegen, in der die voraussichtlichen Aufwendungen für die Anlage hinsichtlich Art und Kosten bekannt zu geben sind.

3. Die Miteigentümer haften dem Verwalter gegenüber für alle Aufwendungen für die Liegenschaft, die dieser für die Miteigentümer getätigt hat, im Rahmen des § 18 WEG.
4. Darlehenstilgungen

für die gem. § 14 WWFG in Verbindung mit § 3a der Verordnung geförderten Einheiten:

Die Aufteilung der in Anspruch genommenen Darlehen samt Pfandrecht sowie des Pfandrechtes bezüglich des Baukostenzuschusses gemäß WWFSG 1989 erfolgt im Innenverhältnis im Verhältnis der Nutzwerte gemäß den für die jeweilige Einheit in Anspruch genommenen Mitteln. Wohnungen und Geschäftslokale und sonstige selbständige Räumlichkeiten, die Darlehensmittel nicht oder nicht zur Gänze in Anspruch genommen haben, nehmen an der Tilgung nicht oder nur im Verhältnis ihrer Inanspruchnahme teil. Bis zur Vorlage der Endabrechnung seitens der Wohnbauförderung bzw. gegenüber den sonstigen finanzierenden Stellen werden monatlich vorläufige Rückzahlungsraten vorgeschrieben und bezahlt, die nach Vorliegen der genehmigten Endabrechnung sowie des, der Benützungsbewilligung entsprechenden Parifikates, mit dem endgültigen Raten verrechnet werden. Die Höhe der Rückzahlungsraten bestimmt sich nach den Vorschriften der finanzierenden Stellen.

#### 5. Nutzflächen

Die Ausmaße laut baubehördlich genehmigten Bestandsplänen werden von allen Miteigentümern rechtsverbindlich und unwiderruflich anerkannt.

#### § 7 Instandhaltung, Rücklage

1. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, für die Instandsetzung, Instandhaltung und laufende Erneuerung der in seinem Wohnungseigentum stehenden Einheit zu sorgen und alle notwendigen Reparaturen auf seine Kosten vorzunehmen.

Insbesondere ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, bei sonstiger Schadenersatzverpflichtung, für die ordnungsgemäße Schnee- und Eisräumung seiner Terrassenflächen bzw. Loggienflächen in der Weise Sorge zu tragen, dass keine Beeinträchtigung der übrigen Miteigentümer und des Gebäudes entsteht, widrigenfalls – bei Gefahr im Verzug – der Verwalter das Recht hat, auf Kosten des Wohnungseigentümers für eine ordnungsgemäße und fristgerechte Räumung zu sorgen.

2. Alle auftretenden Schäden und Mängel am Wohnungseigentumsobjekt, die in irgendeiner Weise die übrigen Miteigentümer beeinträchtigen könnten, sind dem Verwalter unverzüglich zu melden, insbesondere Schäden an Wasserleitungen und Zentralheizung oder das Auftreten von Ungeziefer.
3. Der Verwalter oder sein Vertreter sind erforderlichenfalls berechtigt, die Erfüllung dieser Verpflichtungen nach Erfordernis zu überwachen und zu diesem Zweck nach vorheriger Anmeldung, aber nicht zur Unzeit, die vom Wohnungseigentum erfassten Räume auch unter Hinzuziehung von Sachverständigen zu betreten und zu besichtigen.
4. Kommt der Wohnungseigentümer einer Aufforderung des Verwalters zur Beseitigung von Mängeln, die das gemeinschaftliche Eigentum oder Wohnungseigentum anderer Wohnungseigentümer gefährden oder beeinträchtigen können, innerhalb von einem Monat nicht nach, so ist der Verwalter berechtigt, die Mängel auf Kosten des Wohnungseigentümers in fachmännischer Weise beseitigen zu lassen. Die Frist entfällt bei Gefahr im Verzug.

5. Der Schaden, der durch Nichtbeachtung dieser Verpflichtung entsteht, ist vom betreffenden Wohnungseigentümer dem Geschädigten zu ersetzen.
6. Die Miteigentümer verpflichten sich, zur Vorsorge für Aufwendungen gem. § 32 WEG für die Wohnanlage eine angemessene Rücklage zu bilden. Dabei sind anfänglich, maximal jedoch während der ersten drei Abrechnungseinheiten, jährlich mindestens ein Promille der Gesamtherstellungskosten der Anlage zu erlegen. Danach ist die Höhe der Rücklage gemäß den gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere iSd § 31 Abs.1 WEG festzusetzen. Die jeweils monatlich zur Einzahlung gelangten Beträge sind als gebundenes Vermögen der Eigentümergemeinschaft zu verwalten, auf einem gesonderten Konto der Eigentümergemeinschaft zu verwahren und angemessen zu verzinsen. Ein Nachweis über die Kontogebahrung ist jährlich vorzulegen.

### § 8 Versicherungen

1. Für das Gesamtobjekt, seien es gemeinschaftlich benutzte oder im Wohnungseigentum stehende Teile, werden vom Verwalter für alle Miteigentümer nachstehende Versicherungen abgeschlossen:
  - a) Feuer (Brand, Blitzschlag, Explosion, Flugzeugabsturz)
  - b) Leitungswasser (Wasseraustritt aus Zu- und Ableitungsrohren, sowie Heizungsanlagen) gemäß Variante „D“
  - c) Elementarschaden ( insb. Sturm, Hagel, Schneedruck)
  - d) Haftpflicht (für Haus- und Grundbesitz Versicherungssumme ATS 10.000.000,-)
  - e) Zusatzversicherung (insb. Erdbeben, böswillige Beschädigung, Vermurung, Hochwasser)
2. Die Entschädigungssumme aus einem Versicherungsvertrag ist voll zur Wiederherstellung oder Instandsetzung des Gebäudes zu verwenden.

### § 9 Zahlungsfälligkeiten

Alle nach § 32 WEG und nach Inhalt dieses Vertrages vom Wohnungseigentümer zu erbringenden Zahlungen werden am 1. Tag des Kalendermonates fällig und sind kosten- und abzugsfrei an den Verwalter abzuführen. Bei Zahlungsverzug treten die im § 36 WEG festgelegten Säumnisfolgen (bis zum Ausschluss aus der Gemeinschaft) ein.

### § 10 Serviceverträge

Zur Wahrung der Gewährleistungsfrist sowie der Erhaltung ordnungsgemäßer Funktion sind auf alle beweglichen Teile des Hauses, wie z.B. Garagentor, Garagenbrandabschnittstor, Lifte, Waschkücheneinrichtungen, CO-Anlage, Drucksteigungsanlage, Lüftungsanlage und dgl. entsprechende Serviceverträge abzuschließen.

## § 11 Schlussbestimmungen

1. Sollte eine Bestimmung der Gemeinschaftsordnung aus irgendeinem Grund rechtsunwirksam sein, so soll die Gültigkeit der anderen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Die Gemeinschaftsordnung ist so auszulegen, dass ihrem Sinn entsprochen wird.
2. Erfüllungsort für alle Ansprüche aus dieser Gemeinschaftsordnung ist Wien, Gerichtsstand das für Wien sachlich zuständige Gericht.

### V.

Zur Regelung der Eigentümergemeinschaft wird ergänzend zu den Bestimmungen der §§ 28 - 34 oder anderer bezughabender Gesetzesstellen des WEG vereinbart, dass die Bestimmungen des Punktes IV. dieses Vertrages zwischen allen Miteigentümern Geltung haben. Weiters hat der Punkt IV. und zusätzlich sämtliche Verwaltungsbestimmungen des WEG auch Gültigkeit während des Zeitraumes, in welchem das Wohnungseigentum noch nicht verbüchert ist und somit die die Verwaltung der Anlage betreffenden Bestimmungen des WEG noch nicht anwendbar sind.

### VI.

Die in diesem Vertrag festgelegten wechselseitigen Rechte und Pflichten gehen auf die Rechtsnachfolger der derzeitigen Vertragsteile uneingeschränkt über. Im Falle einer Übertragung des Miteigentumsanteiles ist der Überträger verpflichtet, alle diese Rechte und Pflichten ausdrücklich auf den Rechtsnachfolger mit der Verpflichtung zur weiteren Überbindung an alle künftigen Rechtsnachfolger zu überbinden und diese Überbindung der Hausverwaltung nachzuweisen.

Erfolgt dies nicht, haftet er unbeschadet der Veräußerung für alle Verpflichtungen persönlich weiter, mehrere Eigentümer eines Anteiles haften unabhängig vom Innenverhältnis solidarisch.

### VII.

Die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben tragen im Verhältnis ihrer Anteile die Wohnungseigentümer.

### VIII.

Dieser Vertrag wird in einem Original errichtet, welches in Verwahrung der Hausverwaltung verbleibt. Alle Miteigentümer sind jederzeit berechtigt, auf ihre Kosten einfache oder beglaubigte Abschriften zu verlangen.

### IX.

Sämtliche Vertragsparteien nehmen zur Kenntnis, dass für die auf der Liegenschaft errichteten gemäß § 14 WWFSG in Verbindung mit § 3a der Verordnung geförderten Wohnungen erst nach genehmigter Endabrechnung Wohnungseigentum begründet wird. Sie verpflichten sich daher bereits jetzt den, zu einem späteren abzuschließenden Wohnungseigentumsvertrag mit den

Käufern der § 14 WWFSG in Verbindung mit § 3a der Verordnung geförderten Wohnungen, mitzufertigen.

X.

Die Miteigentümer erteilen Frau Dr. Silvia Renezeder, 1110 Wien, Guglg. 6, unwiderruflich Vollmacht, die Verbücherung aufgrund dieser Vereinbarung und die Zuordnung der einverleibten Hypotheken durch teilweise Lastenfreistellung zu beantragen und alle zu eigenen Händen der Miteigentümer zuzustellenden Vollzugsbeschlüsse des Grundbuchsgerichtes mit Wirkung für alle Eigentümer entgegenzunehmen.

XII.

Sämtliche Vertragsparteien erteilen hiemit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob der Liegenschaft EZ 4125, Grundbuch Lepoldau, Gerichtsbezirk Floridsdorf, nachstehende grundbücherliche Eintragungen erfolgen können:

I. IN DER AUFSCHRIFT:

die Ersichtlichmachung: Wohnungseigentum  
die Ersichtlichmachung der Hausverwaltung

II. IM EIGENTUMSBLATT:

1. Die Einverleibung des Eigentumsrechtes für die in der angeschlossenen Tabelle Spalte A unter lfd. Nr. 1-181 angeführten und in Spalte C namentlich genannten Miteigentümer bzw. deren jeweilige Rechtsnachfolger zu den in Spalte F genannten Anteilen;
2. die Einverleibung des Wohnungseigentums der in der angeschlossenen Tabelle Spalte A unter lfd. Nr. 1 bis 181 angeführten und in Spalte C namentlich genannten Miteigentümer bzw. deren jeweiliger Rechtsnachfolger an den in Spalte H genannten Bestandsobjekten;
3. bei den in der angeschlossenen Tabelle Spalte A unter lfd. Nr. 1 bis 181 angeführten und in Spalte C namentlich genannten Miteigentümern die Verbindung dieser Anteile zufolge gemeinsamen Wohnungseigentums gemäß § 5 Abs. 3 iVm §§ 12 und 13 WEG.

III. IM LASTENBLATT:

Die Anmerkung des vom Verhältnis der Anteile abweichenden Verteilungsschlüssels für die in Pkt. IV. § 6 1.a - h des Wohnungseigentumsvertrags beschriebenen Aufwendungen (Aufwendungen für Kinderspielplatz, Warm-, Kaltwasserkosten, Rauchfangkehrerkosten, Versicherungen, Müllkosten, allg. Stromkosten innerhalb der Anlage, Kosten der Waschküche und Aufzugskosten).

## NACHTRAG ZUM WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG (Urkunde H)

Als Rechtsnachfolger der Firma „SEG“ Stadterneuerungs- und Eigentumswohnungsgesellschaft m.b.H, mit <sup>\*)</sup> 34/15280-stel Anteilen an der Wohnung Top Nr.9, Stiege IV, in der Wohnhaus- und Geschäftsanlage Donaufelderstraße 101, 1210 Wien, EZ 4125, Grundbuch 01613 Leopoldau, Bezirksgericht Floridsdorf, fertigt FINIKS Vertriebs GmbH, diesen Vertrag mit und übernimmt alle sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten der Obgenannten. \*) 34/13089

**FINIKS**  
VERTRIEBS GMBH  
A-1020 Wien, Kärntnerstr. 16, Nordsektion  
Tel. 0043 (0) 817 47 07 Fax DW 14

Wien, am 04.08.2004

.....  
FINIKS Vertriebs GmbH

- Beglaubigungsklausel umseitig -